

Thema:

„Deduktives Verfahren“ bei der Grundstücksbewertung

Fragestellung:

1. Muss die Grundstücksbewertung grundsätzlich nach den Bodenrichtwerten erfolgen oder können auch andere Bewertungsmethoden herangezogen werden?
2. Die fachlich zuständige Stelle lehnt die Bewertung mit Bodenrichtwerten ab, da sie über „anderweitige Erfahrungswerte“ - darunter ein vorliegendes Gutachten - verfüge. Zu Recht?
3. Können bei der Anwendung der Bodenrichtwerte die Bodenrichtwerte von Wohnbauflächen zugrunde gelegt und die Werte aller Grundstücke je nach Nutzungsart deduktiv aus diesen Bodenrichtwerten abgeleitet werden?
4. Ist es zulässig, bei bestimmten Grundstücksarten einen von der Kämmerei vorgegebenen Pauschalwert anzusetzen?

Lösungsansatz:

1. Die Bewertung nach Bodenrichtwerten ist ein Hilfsmaßstab. Bodenrichtwerte sind gemäß § 3 Abs. 2 sowie Abs. 4 Nr. 2 S. 1 und 2 GemEBilBewVO nur heranzuziehen, wenn weder Anschaffungskosten noch Vergleichswerte vorliegen. Die Forderung, grundsätzlich die Bodenrichtwerte anzuwenden, wäre mit dieser Rangfolge nicht vereinbar.
2. Mit diesem pauschalen Verweis auf „anderweitige Erfahrungswerte“ kann nicht von der verordneten Rangfolge der Bewertungsmethoden abgewichen werden. Die von der fachlich zuständigen Stelle vorgelegten Werte genießen nur dann Vorrang vor den Bodenrichtwerten, wenn aus ihnen Vergleichswerte aus dem An- oder Verkauf vergleichbarer Grundstücke hervorgehen. Um dies festzustellen, sind das vorgelegte Gutachten sowie die weiteren Ermittlungsmethoden, auf denen die „anderweitigen Erfahrungswerte“ beruhen, kritisch zu überprüfen.
3. Nein. Bei der Bewertung von Grundstücken anhand von Bodenrichtwerten sind zwingend die in § 3 Abs. 4 Nr. 2 S. 2 Buchst. a) bis v) GemEBilBewVO bestimmten Bodenrichtwertzonen zugrunde zu legen.
4. Grundsätzlich nicht. Ein Pauschalwert kann höchstens dann angesetzt werden, wenn weder Anschaffungskosten noch Vergleichswerte vorliegen, das Grundstück in keiner Bodenrichtwertzone liegt und es auch im Umkreis des Grundstücks keine Bodenrichtwertzonen gibt.
