

HISTORIE DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG – KURZÜBERBLICK

Zusammengestellt durch:

Dipl.- Ing. Katrin Valerius - Architektin AKNW, Zert. SV Wert gem. DIN EN ISO/IEC 17024, IQ-Zert, St. Augustin 09/2015

In der „**Bibel**“ der Verkehrswertermittlung, dem „**dicken Kleiber**“ zitieren die Autoren aus verschiedenen Literaturquellen** zur „**Historie**“ der Wertermittlung:

„*Wertermittlungsgrundsätze und Wertschätzungen finden schon in der Bibel Erwähnung ... Es dürfte sich hierbei aber nicht um die Ursprünge handeln, denn **Fragen der Bodenschätzung und der Bodennutzung gehören zu den ältesten Wissenschaften in allen Kulturen***“. Derartige Fragen müssen zwangsläufig mit der **Sesshaftigkeit** und dem Zusammenrücken der Menschheit an **bevorzugten Plätzen**, der Distribution und Allokation der Bodennutzung auch bei unterschiedlicher rechtlicher Ausprägung des Bodenbesitzes und Bodeneigentums aufkommen.

Die Immobilienschätzung war eine **priesterliche Aufgabe**, und so mancher Sachverständige wünscht sich heute deren biblischen Status herbei (Moses Kap. 27, Vers 14):

„*Wenn jemand sein Haus als heilige Gabe dem Herrn weihen will, so soll der **Priester es abschätzen, je nachdem es gut oder schlecht ist. Wie der Priester es abschätzt, das soll dann Geltung haben***“.

„Infrastrukturverbesserungen“ durch Wasserkanäle im „**Alten Ägypten**“

Urkunden der Eigentumsübertragung in der **griechischen Stadt Olynth**.

Die Bewertung von Grund und Boden findet Erwähnung bei den **Germanen** und **Römern**,“**Kaiser Konstantin** erhob von den Senatoren nach der Größe ihres Grundbesitzes eine **vollatio glebalis**“; die **Grundsteuer** auf der Grundlage der Neubewertung, die alle 15 Jahre durchgeführt werden sollte, wurde zur wichtigsten Einnahmequelle***.

Die **Verkehrswertermittlung** von bebauten und unbebauten Grundstücken stand in der Geschichte bis zum heutigen Tage in Zusammenhang mit der bzw. dem:

Besteuerung

- der Ertrag stand bei den ersten steuerlichen Bewertungen im Vordergrund.

Versicherungswesen

- „Im **Königreich Preußen** wurde durch ein städtisches Reglement der Feuersocietät für die Versicherung und Entschädigung eine einheitliche Wertschätzung durch **Bausachverständige** vorausgesetzt. Deren Werte waren zugleich Bemessungsgrundlage für Verkaufspreise und Beleihungen durch Hypotheken***

Beleihungswesen

- „Die Wertermittlung ist zudem eng mit der Entstehung des Immobilienkredits verbunden, wobei vor allem die Beleihung der Landwirtschaft eine Vorreiterrolle

einnahm ..Brandenburgische Hypotheken- und Konkursordnung von 1722“(* vgl. S. 150). ...

Gerichtswesen

- Das „**Allgemeine Preußische Landrecht (APL)**“ * regelte die „Abschätzung“ von Werten im Streitfall durch „**vereydete Sachverständige**“. (* vgl. S. 152). ...

Bodenverfassung und Städtebau

- Stichwörter in diesem Zusammenhang sind: „*Lockerung der Sozialbindung von Grund und Boden ...*“, „*Aufhebung der Leibeigenschaft*“, das Preußische „*Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum aus dem Jahre 1874*“, (* vgl. S. 153). ...

Vorgehensweise / Verfahren

Während bei den ersten steuerlichen Bewertungen Größe und Ertragsmöglichkeiten, und damit erste „**Ertragswertverfahren**“ im Vordergrund standen, erhielt durch das Ergänzungssteuergesetz von 1893 das Vergleichswertverfahren den absoluten Vorrang.

Die **Katasterämter** wurden mit dem **Sammeln von Vergleichspreisen von 1894 an beauftragt**. **1909** wurde in Zusammenhang mit der Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken der Begriff „**Ertragswert**“ in dieses Gesetz eingeführt, der im **preußischen Schätzungsgesetz von 1918** wiederum als wichtigstes Element der Wertermittlung angesehen wurde. **Nach der Wertermittlungsverordnung von 1972** genoss das **Vergleichswertverfahren weitgehende Priorität**. Die **WertV 1988** zielte wiederum darauf hin, **allen „normierten Verfahren“**, dem **Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren**, Bedeutung bei zu messen, aber die Datenqualität und (vorrangige) Eignung der Verfahren nach der Art des Bewertungsobjektes bei der Bildung des Verkehrswertes zu berücksichtigen und zu begründen. Für eine marktgerechte Datenqualität ist es erforderlich, dass die Gutachter- *ausschüsse* „*die für die Wertermittlung erforderlichen Daten...unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt ableiten*“, so wie es die **WertV 88 in §8 auch vorsieht**.

Seit dem 01. Juli 2010 arbeitet die „Wertermittler-Fachwelt“ in Deutschland mit der ImmoWertV, = Immobilienwertermittlungsverordnung, sukzessive ergänzt durch die dazugehörigen Richtlinien; bisher in Kraft sind die Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL, 01/2011), die Sachwertrichtlinie (SW-RL, 10/2012) und die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL, 03/2014). Die Ertragswertrichtlinie befindet sich als „Entwurf“ vor der Verabschiedung.

Zusammengestellt aus:

*Kleiber – Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 5. Aufl. 2007, der wiederum zitiert aus:

**Engels. W., Betriebsw. Bewertungslehre .. Westd. Verlag, Köln, 1962

*** Murray, J.F.N., Principles and Practice of Valuation, 3. Aufl. Sydney Commonwealth of Institute of Valuers

****Voigt, A., Die Bodenbesitzverhältnisse...., Schriftenreihe des Vereins zur Sozialpolitik, Leipzig 1901, S. 169, 185ff

*****Damaschke, Die Bodenreform, Grundsätzliches und Geschichtliches, 1. Aufl. 1902