



Wolfgang Seibt (Autor)
**Die Problematik der aktuell gültigen
Berechnungsregeln für die Ermittlung der
Verkehrswerte von Immobilien in der Bundesrepublik
Deutschland**



<https://cuvillier.de/de/shop/publications/9005>

Copyright:
Cuvillier Verlag, Inhaberin Annette Jentzsch-Cuvillier, Nonnenstieg 8, 37075 Göttingen,
Germany
Telefon: +49 (0)551 54724-0, E-Mail: info@cuvillier.de, Website: <https://cuvillier.de>

1 Ausgangssituation & Ziele

1.1 Ausgangssituation

Die deutsche Immobilienwirtschaft ist ein bedeutender Faktor für die Gesamtwirtschaft der Bundesrepublik Deutschland insgesamt und ist einer der Nutznießer einer laissez-fairen Geldpolitik der EZB nach der Banken- und Finanzkrise. Allein im Jahre 2021 trugen die Umsätze mit 337,0 Mrd. €² an der Bruttowertschöpfung in Deutschland bei und gilt mit ihrer Vielfältigkeit zu den größten Wirtschaftszweigen.

Mit der Banken- und Finanzkrise 2008/09 wurde die Wirtschaft bis ins Mark erschüttert und das Vertrauen in der Finanz- und Bankenwelt zerstört. Um den Markt wiederzubeleben, beschloss die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins kontinuierlich abzusenken.

Auf der *Global Investment Conference* 2012 in London äußerte sich der damalige EZB-Präsident Mario Draghi (2011-2019) mit seiner historischen Rede „What ever it takes“ zur Stabilisierung des Euro, bis der Zins schließlich im November 2013 mit 0,25% auf den niedrigsten Stand sank, der jemals erreicht wurde.

Doch damit nicht genug, die weitere Absenkung ließ den Leitzins im Jahr 2016 bei 0% und den Einlagensicherungszins sogar im negativen bei -0,5%-Punkten als Spitzenrefinanzierungssatz ankommen. Für die Banken bedeutete dies, wenn sie über Nacht Einlagen in der EZB parkten, dass Strafzinsen fällig wurden.³

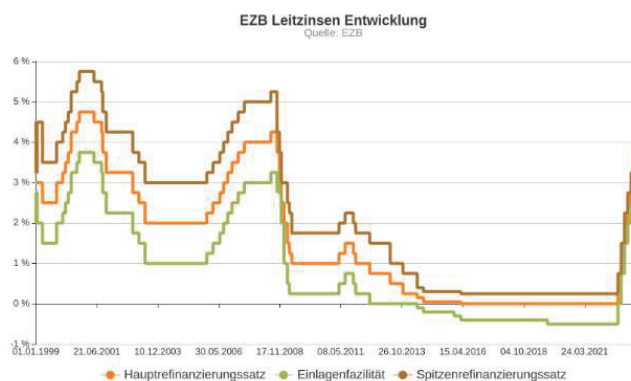


Abbildung 1-1 Hypochart 2023. EZB-Leitzinsentwicklung, 1999-2021 Quelle: <https://www.hypochart.de/zinsentwicklung/leitzinsentwicklung>

Einhergehend mit der Absenkung der Leitzinsen erhöhte die EZB zwischen 2013 und 2021 die Geldmengen M3 um 5.625,5 Mrd. € (57% Zuwachs zu 2013) und flutete somit den Markt, mit dem Zweck, dieses Geld mit geringem Risiko für Hausbanken zur Stabilisierung des Euros in den Wirtschaftskreislauf zu bringen (s. Abb. 1.1).

² <https://gewos.de/wp-content/uploads/sites/16/2022/10/GEWOS-IMA-info-2022.pdf>

³ [www.bundesbank.de/de/aufgaben/geldpolitik/staendige-fazilitaeten/staendige-fazilitaeten-602400#:~:text=Spitzenrefinanzierungsfazilit%C3%A4t%20\(%C3%9Cbernachtkredit\)-,Einlagefazilit%C3%A4t%20\(Tagesgeld\),des%20TARGET2%20%2DKommunikationskanals%20beantrag%20:](https://www.bundesbank.de/de/aufgaben/geldpolitik/staendige-fazilitaeten/staendige-fazilitaeten-602400#:~:text=Spitzenrefinanzierungsfazilit%C3%A4t%20(%C3%9Cbernachtkredit)-,Einlagefazilit%C3%A4t%20(Tagesgeld),des%20TARGET2%20%2DKommunikationskanals%20beantrag%20:)

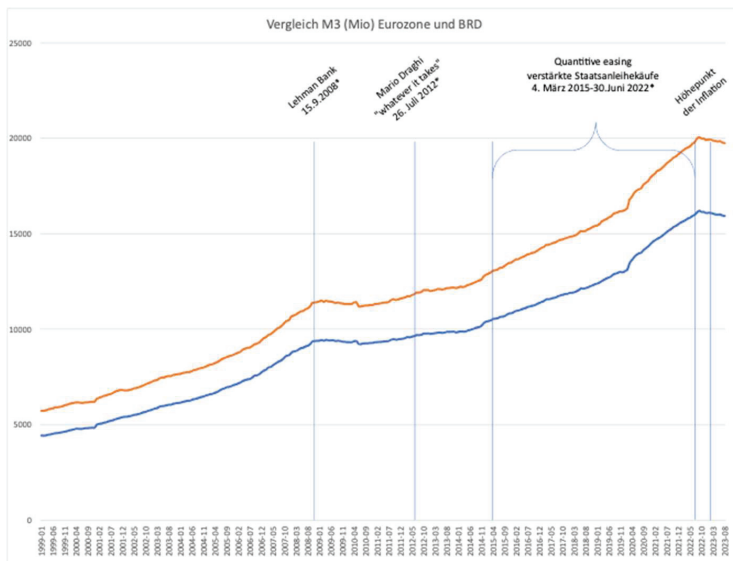


Abbildung 1-2 Statista: Entwicklung der Geldmenge M3 in der Eurozone von 1999 bis Oktober 2023 (orange) verglichen mit Geldmenge M3 (blau) in der BRD Stand Oktober 2023
 Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/36388/umfrage/beitrag-von-deutschland-zur-geldmenge-im-euro-waehrungsgebiet/> und <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/241829/umfrage/entwicklung-der-geldmenge-m3-in-der-euro-zone/>

So lag in der Bundesrepublik Deutschland im Jahre 2013 die Geldmenge M3 bei 2.247 Mrd. € und der Zuwachs im Jahr 2014 bei zusätzlichen 70 Mrd. auf 2.317 Mrd. €, stiegen die Geldmengen M3 in den Folgejahren zwischen 2015-2023 in Deutschland um 1.522 Mrd. € (ca. 52,2%) auf 3.839,8 Mrd. € an.⁴

Die 0%-Zinspolitik und die Steigerung der Geldmenge M3 aus der Ära Draghi, dem Leitsatz folgend „what ever it takes“ und dem „Quantitative easing Programm“⁵ erhöhte die EZB massiv die Staatsanleihekäufe. Dies führte zu einer Vereinfachung in der Kreditbeschaffung und einem laissez-fairen Umgang in der Vergabe von Krediten. Kreditausfallrisiken wurden von der EZB getragen, demzufolge die Hausbanken das Risiko nahezu unbeachtet ließen.

Aus den nun mehr und mehr zur Verfügung stehenden Geldmitteln wurden Preise für Immobilien in schwindelerregende Höhen getrieben, die vor dem Jahre 2013 noch als unvorstellbar, schlichtweg als Illusion galten. Die Steigerung der Immobilienpreise um ein Vielfaches des Kaufpreises innerhalb einer Dekade (2013-2022) hielten so den wirtschaftlichen Wachstumsprozeß im Sektor in Gang und forciert denselben.

Es hängt der Wert des Bodens mit der Zunahme der Bevölkerung und der daraus resultierenden größeren Ertragsfähigkeit des Bodens zusammen. Der Tauschwert oder Preis des Bodens steigt auch zuweilen bloß deshalb, weil der Preis des Geldes gesunken ist, so beschreibt es bereits sinngemäß Dr. Theodor Freiherr von der Goltz in seinem Buch der Taxationslehre 1892.

Im Umkehrschluss hält Freiherr von der Goltz fest, „Längere Kriege, große und gewaltsame Umwälzungen im sozialen oder politischen Leben eines Volkes, eintretender Mangel an Geld,

⁴ www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBK01.TSD303O&dateSelect=2023

⁵ https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/explainers/show-me/html/app_infographic.de.html

Kredit oder Unternehmenslust, die Auferlegung neuer drückender Steuern auf den Grund und Boden, alle diese und ähnliche Umstände bewirken ein allgemeines Sinken der Bodenpreise“⁶.

Der vorgenannten Politik der EZB folgend, den Markt mit Kapital zu fluten und der damit einhergehenden Bereitschaft der Käufer immer höhere Kaufpreise zu akzeptieren und zu zahlen, erwuchs eine Unverhältnismäßigkeit zwischen einem messbaren Reinertrag in Bezug auf den Kaufpreis.

Durch Mietpreisbremsen und Kappungsgrenzen nimmt die Bundesregierung signifikanten Einfluss auf Erträge und Renditen. Die Diskrepanz zwischen den Mieterträgen und den Kaufpreisen kann somit nicht über die Anpassungen der Mieten erfolgen und somit sind die Renditen schwer bis unmöglich zu erhöhen. Dies wiederum hat Einfluss auf den Liegenschaftszins⁷, der sich als Quotient von Ertrag zu Kaufpreis ergibt.⁸ Mehr Erläuterung dazu im Kapitel 3.1.4 Ertragswertverfahren für Immobilien.

Die Vorstellung, dass dieser Trend der stetigen Immobilienpreissteigerung jemals gebrochen werden könnte, wurde von Käufern und Verkäufern schlichtweg ausgeblendet. Daraus ableitend wurde die Bewertung von Immobilien zunehmend auf der Basis von vergleichenden Verkaufspreisen gegründet.

Warum ist denn überhaupt eine Bewertung von Immobilien notwendig, wenn sich der Markt auch ohne Bewertung selbst regelt?

Eine Bewertung von Immobilien, wie schon Professor Dr. Theodor Freiherr von der Goltz⁹ 1910 in seinem Lehrbuch der Taxationslehre beschrieb, hat die unterschiedlichsten Beweggründe, von denen in der nachfolgenden Dokumentation nur auf die zwei Wichtigsten eingegangen wird. 1.) Kauf- und Verkauf 2.) Aufnahme hypothekarischer Darlehen¹⁰ und der damit verbundenen Thematik der Subhastation (Zwangsverkauf, Versteigerung). Weitere Beweggründe werden im Kapitel „Historie der Immobilienbewertung“ erläutert.

Um eine Immobilie nach ihrem Verkehrswert¹¹ zu bewerten hat die Bundesregierung festgelegt, dass hierfür die Anwendung des Baugesetzbuches - kurz BauGB genannt - zum Tragen kommt Die Entwicklung der Immobilienbewertung wird im Kapitel 2 „Historie der Immobilienbewertung“ dargestellt¹². Nach §199 gibt das BauGB in der „Vorschriften über die Anwendungen gleicher Grundsätze bei der Ermittlung von Verkehrswerten“ das Verfahren vor und verleiht der Immobilienwertermittlungsverordnung kurz *ImmoWertV*, Gesetzeskraft.

Analog der ImmoWertV, gelten auch nach der Novelle derselben vom 19.7.2021, dass diese drei Berechnungsmethoden grundlegend zur Ermittlung eines Verkehrswertes Gültigkeit besitzen und Ausnahmen von der Regelung nur in ausreichend begründeten Einzelfällen möglich sind.

Zum einen die Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Prinzip des Vergleichswertverfahrens, wonach Preise aus den umliegenden Verkäufen der letzten Jahre, vergleichbarer Lagen und

⁶ Vgl. GOLTZ, Theodor Freiherr von der, 1901. S.369

⁷ www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_193.html

⁸ Mehr Erläuterung dazu im Kapitel „Ertragswertermittlung“ für Immobilien

⁹ Vgl. Landwirtschaftliche Taxationslehre. GOLTZ, Theodor Freiherr von der: Verlag: Berlin: Parey. 1901. S.333

¹⁰ Weiter im Kapitel 2 „Historie der Immobilienbewertung“

¹¹ www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_194.html

¹² Weiter im Kapitel 2 „Historie der Immobilienbewertung“

Eigenschaften herangezogen werden und diese mit entsprechenden Anpassungsfaktoren korrigiert werden.

Als zweites Verfahren ist das Ertragswertverfahren definiert, das sich am Ertrag einer Immobilie orientiert und dessen Reinertrag über die Nutzungsdauer des Gebäudes in Anlehnung an den Liegenschaftszins faktorisiert, zuzüglich des Bodenwertes.

Und last but not least das Sachwertverfahren, bei dem die Ableitung des Verkehrswertes mithilfe von Normalherstellungskosten¹³ je m² maßgeblich den Wert der Immobilie definiert. Die NHK ist ein durch Datenermittlung erstelltes Tabellenwerk, worin alle Querschnitte der Gewerke einem nominellen Baukostenschema folgen, die je nach Auslegung und Ausbaustufen der Gebäude unterschiedliche Werte darstellen und angepasst wiederzufinden sind.

Für alle drei Verfahren gilt der Grundsatz, dass die simplifizierte Berechnung in ihrer Unterschiedlichkeit zunächst nur vorläufige Verfahrenswerte ausweisen, die im Weiteren mit entsprechenden Faktoren korrigiert werden, um im Nachgang einen endgültigen Verkehrswert für den Zeitpunkt x zu ergeben. Diese Bewertung von Immobilien, die keinerlei Bezug zu den Leitzinsen respektive zu den Kreditzinsen nimmt, hat ein völlig autarkes Eigenleben entwickelt.

Die Gutachter respektive die Gutachterausschüsse, denen per Definition¹⁴ seit dem 19. Jahrhundert die Bestimmung der Bodenwerte obliegt¹⁵, sind mit der Bewältigung der Aufgaben aufgrund der massiv gestiegenen Grundstücksumsätze und der veränderten Situation bezüglich der Zinserhöhungen der EZB der Objektivität nicht mehr Herr, mit der Folge eines immensen Anstiegs der Bodenwerte¹⁶. Zur weiteren Erläuterung der Bodenwerte und dessen Bestimmung in Kapitel 3.2 Bodenrichtwerte (Seite 51 ff).

Bodenwerte, ungeachtet veränderter Umgebung, wurden entsprechend der angestiegenen Verkaufspreise der Immobilien - durch vorgenannte Gründe hinreichend dargestellt - in einem 8 Jahreszeitraum mehr als verdreifacht (s. Abb. 1-3).

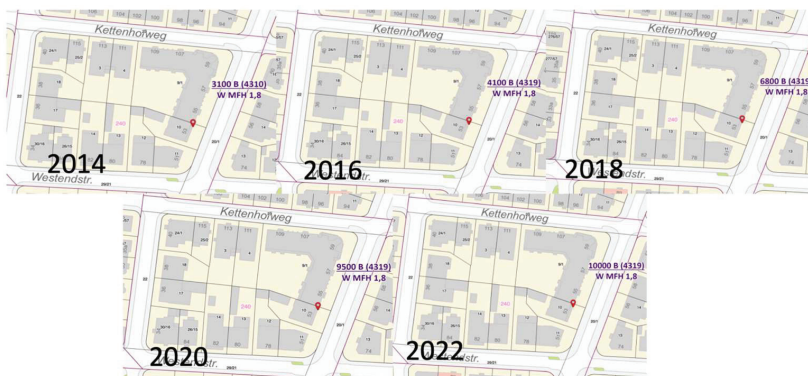


Abbildung 1-3 geoportal.frankfurt 2023. Ausschnitte aus den Bodenrichtwertkarten von 2014-2022 zur Bodenrichtwertentwicklung.

Quelle: www.geoportal.frankfurt.de/karte/

¹³ Normalherstellungskosten (NHK): Durch Datenermittlung erstelltes Tabellenwerk, worin alle Querschnitte der Gewerke einem nominellen Baukostenschema folgen, die je nach Auslegung und Ausbaustufen der Gebäude unterschiedliche Werte darstellen und angepasst wiederzufinden sind.

¹⁴ www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_192.html

¹⁵ Weiter im Kapitel 2 „Historie der Immobilienbewertung“.

¹⁶ Weiter im Kapitel 3.2.1 „Die Definition der Bodenrichtwerte“

Liegenschaftszinssätze¹⁷ werden angepasst, damit die erstellten Gutachten vom gefühlten Wert einigermaßen mit den Einschätzungen der Sachverständigen zusammenpassen. Erträge spiegeln nicht mehr die Erwartbaren wider und driften im Verhältnis zu den horrenden Kaufpreissummen auseinander. In einem Fachbeitrag des Gutachterausschusses Frankfurt am Main beschreibt Debus¹⁸, dass erstmalig negative Liegenschaftszinssätze vorliegen.

Die Vergleichswertverfahren spiegeln aufgrund der Zinssituation nicht mehr den realistischen Verkehrswert einer Immobilie dar, weil eine Vervierfachung bis hin zur Versechsfachung der Kreditkosten, ausgelöst von den stark angestiegenen Zinsen, unmittelbaren Einfluss auf das Marktgeschehen und somit auf den Preis selbst haben.

Nach § 2 Grundlagen der ImmoWertV gilt:

„(2) Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.“¹⁹

Ob die 0%-Zinspolitik der EZB einen *gewöhnlichen* oder *ungewöhnlichen* Geschäftsverkehr darstellt, ist hierbei die unbeantwortete Frage, die in der Ermittlung der Verkehrswerte nur über Marktanpassungsfaktoren abseits der Kreditkosten berücksichtigt werden kann.

Notarielle Kaufverträge über Immobilien verlangen hinsichtlich der Kaufpreiszusammensetzung keinerlei Definition. Die Notarverträge werden einfach den Gutachterausschüssen gesendet, damit diese ihre Auswertungen und Marktberichte anfertigen können.

In Frankfurt am Main reklamieren Notariatskammern neuerdings (Stand: März/2023) bei den Notaren, dass aus den Kaufverträgen die Grundstücksanteile herausgerechnet und gesondert nachgewiesen werden sollen, damit die Gutachterausschüsse zumindest teilweise wieder in die Lage versetzt werden, Bodenrichtwerte erfassen bzw. anzupassen zu können.

Die Gutachterausschüsse sind per Gesetz beauftragt, jährlich bzw. spätestens alle zwei Jahre die Anpassung der Bodenrichtwerte vorzunehmen, basierend auf den Verkäufen des letzten respektive der zwei letzten Jahre.

Nach Rücksprache mit Mitarbeitern des Gutachterausschusses in Frankfurt/Main ermittelt dieser die Liegenschaftszinsen zur Berechnung der Ertragswerte, ohne Erträge genau zu kennen. Gutachterausschüsse, so zum Beispiel in München, treffen vereinfacht Annahmen²⁰ über Liegenschaftszinsen.

Die Ertragswertberechnungen über Liquidationen führen aufgrund der hohen Bodenwerte zu negativen Gebäudeertragswerten in der Gesamtbeurteilung.

Dies führt erschwerend dazu, dass Immobilienwerte sich an Vergleichswerten orientieren, die hinsichtlich der Bodenwerte maximal intransparent sind, jedoch für die Ermittlung der

¹⁷ Weiter im Kapitel 3.1.4.3 „Liegenschaftszinsen“ nachzulesen

¹⁸ Debus, Michael, Schüßler, Marco; zfv-Zeitschrift für Geodäsie, Fachbeitrag zfv in Artikel 5.1, S.271

¹⁹ ImmoWertV2021, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021 S.2806

²⁰ Vgl Gutachterausschuss München, Der Immobilienmarkt in Jahresbericht 2021; S.35

Liegenschaftszinsen und Bodenwerte von Gutachterausschüssen bevorzugt herangezogen werden.

Nun sollte anzunehmen sein, dass die Arbeit der Gutachterausschüsse eine reelle Relevanz auf das System der Immobilienwirtschaft und somit auf einen bezahlbaren Wohnraum haben. Doch stellt sich bei näherem Einblick in die Zusammensetzung der Gutachterausschüsse dar, dass diese signifikant und schwerpunktmäßig kapitalorientierte Akteure sind, deren bevorrangtes Ziel ist, die Steigerung der Bodenwerte zu erzeugen, um selbst daraus in Form teurerer Verkäufe zu profitieren. Preußens König Wilhelm wusste mit seinem Schätzungsgesetz schon ziemlich genau, wer als Gutachter in den Ausschüssen erlaubt war.²¹

Die gutachterliche Bewertung der Immobilien, nach den gesetzlichen Vorgaben durch das BauGB und der daraus abgeleiteten gültigen ImmoWertV, offenbaren sich zudem zunehmend schwierig. Dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund steigender Kreditkosten - aufgrund der vorgenannten Inflationsbekämpfung - für alle drei Verfahren zur sachlichen Bewertung von Immobilien.

Es stellt sich des Weiteren die Frage hinsichtlich der gesetzlichen Vorgabe „nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt“, worin dieser Kapitalmarkt und die Kreditzinsen Berücksichtigung finden!

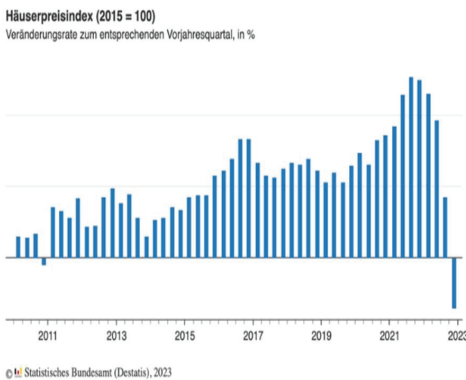


Abbildung 1-4 Destatis 2023. Preisentwicklung für Immobilien
statistisches Bundesamt 2023 Häuserpreisindex
Quelle: www.destatis.de/de/presse/pressemitteilung/2023/03/pd23_116_61262.html



Abbildung 1-5 Destatis 2023. Anstieg des Verbraucherpreisindex von Apr. 2021 – Sept. 2023.
Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/4913/umfrage/verbraucherpreisindex-fuer-deutschland-seit-2021>

Mit der anwachsenden Inflation (s. S.7 Abb1-5) zu Beginn des Jahres 2022 und der Bekämpfung derselben durch die EZB, die über die Anhebung der Leitzinsen (s. S.2 Abb. 1-1), welche die Kreditkosten fortan sehr stark verteuerten, sind die Werte für Immobilien doch gesunken (s. Abb. 1-4).

²¹ Weiter im Kapitel 2 „Historie der Immobilienbewertung“

1.2 Ziel

Die Fragestellungen, die zu dieser Arbeit führten, lauten wie folgt:

1. Kann die konjunkturelle Situation in der Immobilienbewertung berücksichtigt werden?
2. Kann die Bodenwertentwicklung auf eine allgemein gültige Größe optimiert werden?

Das Ziel der Arbeit ist herauszufinden, ob es im volatilen Immobilienmarkt eine Möglichkeit gibt, wie die konjunkturelle Entwicklung in ein reguliertes Bewertungsverfahren eingebunden werden kann, um eine Kapital- und Kreditmarktorientierte Bewertung abzubilden.

Im Wesentlichen beschränkt sich diese Arbeit auf die Betrachtungen im Ertragswertverfahren, unter der Annahme, dass die privaten Haushalte einen Anteil von insgesamt 46,5%²² am Immobilienmarkt ausmachen. Die allgemein gültigen Bewertungsverfahren werden zur Vervollständigung der Arbeit aufgeführt, jedoch ist die Untersuchung auf das normative Ertragswertverfahren und seine Bestandteile abgegrenzt.

Als dann erfolgt die darauf aufbauend praxisrelevante Klärung der Forschungsfrage. Aus der Analyse der Problemstellungen werden Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Im Kontext der Analyse wird parallel aufgezeigt, welcher Bedeutung dem Bodenwert beigemessen wird. Die Klärung dieser Frage wird ebenfalls praxisrelevant erstellt und die Nachforschungen analysiert, um hierüber eine verfassungskonforme Gestaltungsempfehlung in den Diskurs zu stellen.

In dieser Arbeit soll Investoren, Bauträgern und Bestandshaltern von Immobilien im Rahmen der Bewertung, ein Potential für eine verlässliche Kalkulationsbasis für die tägliche Arbeit finden.

²² www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/Publikationen/Downloads-Bautaetigkeit/baugenehmigungen-baukosten-pdf-5311103.pdf?__blob=publicationFile

1.3 Methode

In der Dokumentation wird zunächst aufgezeigt, wie und warum die aktuell anzuwendenden Gesetzgebungen, Verordnungen und Regeln zu signifikanten Erhöhungen der Bodenwerte beigetragen haben und wie die Anwendung der gegenwärtig gültigen Verfahren zu fehlerhaften Bewertungen geführt haben.

Es soll aufgezeigt werden, wie das Vergleichswertverfahren einen Preisauftrieb in der Niedrigzinsphase begünstigten und im *normalen* zinsbehafteten Verkehr zu starkem Anstieg der Bodenwerte beigetragen hat. Diese Erhöhungen münden in einer Beurteilung durch die Anwendung des Ertragswertverfahrens in negativen Gebäudeerträgen und verursachen objektiv fehlerhafte Beurteilungen über niedrige bzw. negative Liegenschaftszinsen. Dazu wird die Auswirkungen der Liegenschaftszinsen erläutert und darauf Bezug genommen.

Die Gutachterausschüsse werden hinsichtlich ihrer Aufgaben, Kompetenz und Weitsicht, respektive der Einflussnahme auf den Immobilienmarkt, an den signifikanten Beispielen Frankfurt am Main, Hamburg, Köln und München beleuchtet.

Um eine Aussage über die Baukosten zu erlangen, wurde eine Umfrage an Bauträger gestellt und die Baukosten kategorisiert ermittelt und ausgewertet.

Die Entwicklung der Bodenwerte und deren Einflussgröße sollen aufzeigen, welche Wirkung sie auf das Bewertungsverfahren nehmen. In diesem Zusammenhang wird dargestellt, warum und wie eine Anpassung der Bodenwertermittlung notwendig ist und wie eine Berechnungsalternative aufgebaut sein kann.

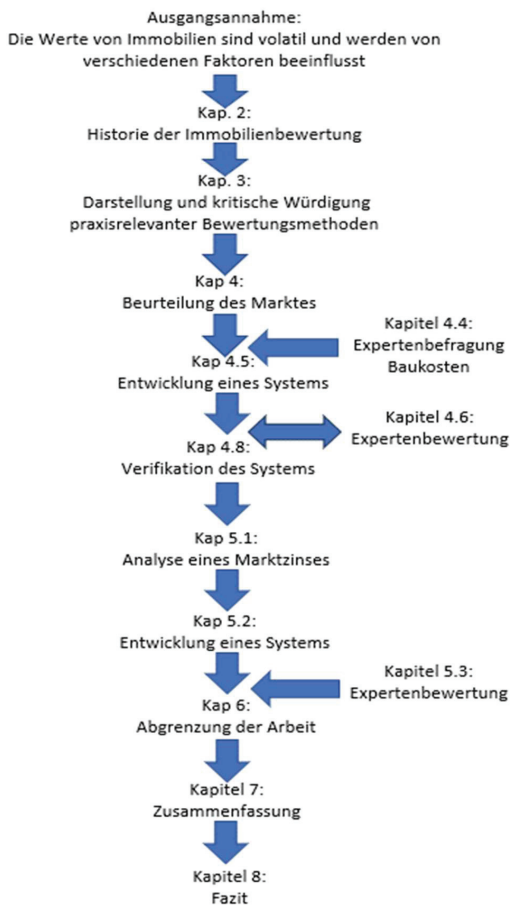


Abbildung 1-6 Systematische Darstellung der Untersuchung
Quelle: Eigene Daten

2 Historie der Immobilienbewertung

Der Tauschhandel ist seit Menschengedenken die gebräuchlichste Form des Güteraustausches. Menschen tauschten hiernach ihre Erzeugnisse/Güter gegen andere Güter, an denen ihr Interesse gelegen war. Dieses Tauschmittel unterlag jedoch der Problematik, dass es sich hier um sehr spezielle Zahlungs-/Tauschmittel handelte, deren Anerkennung unterschiedlich gewürdigt wurde. Tierhäute, Muscheln, Edelsteine, Edelmetalle und Getreide man demnach als Mittel nutzte, stellten doch die Verderblichkeit bestimmter Tauschmittel die Menschen in der Historie vor Hürden.

Der Wunsch nach seiner eigenen selbständigen Verwirklichung zog viele in ihren Bann und dem daraus resultierenden Drang nach dem Besitz von Grundstücken. Sei es wie in der Vergangenheit nach dem Bedarf der Bauern ihr eigenes Ackerland zu bestellen oder der Moderne geschuldet, einen Wohnraum als Lebensmittelpunkt sein Eigen nennen zu können.

Was für jemanden auch immer den Ausschlag des Handelns zu geben vermag, so führt dies unweigerlich zu der Frage des Einzelnen: Wie kann ich mir für meine Selbständigkeit/Selbstverwirklichung ein Grundstück zulegen? Was ist das Tauschmittel (der Preis), den ich bereit bin für diesen Wunsch nach Verwirklichung herzugeben, oder zu zahlen? Was ist eigentlich ein Grundstück wert?

Einhergehend mit dem Wunsch nach der Selbstverwirklichung, wurde auch der Bedarf am notwendigen Tauschmittel geweckt und somit auch die Begehrlichkeit für den Erwerb oder die Nutzbarmachung eines Gutes nach Beleihungen oder Darlehen.

Die Bewertung von Immobilien ist demnach kein triviales Thema und die Historie zeigt, welch weiter Weg historisch zurückgelegt wurde, um dem „unbeweglichen Gute“ einen rechten Wert zuweisen zu können.

Der Handel mit unbeweglichen Gütern, also der mit Immobilien, ist schon Jahrtausende alt und somit auch die Preise, respektive Preisfindung für vorgenannte. In der Vergangenheit wurden Grundstücke überlassen und verkauft, um Erträge zu erzeugen, an dem sich schließlich der Wert eines Grundes bemessen ließe. Bereits im Alten Testament geschrieben in den Jahren 1440-1400 v. Chr., steht im 3. Buch Mose (Levitikus) unter Kapitel 25 Vers 14-17 folgendes geschrieben:

„14 Wenn du nun deinem Nächsten etwas verkaufst oder ihm etwas abkaufst, soll keiner seinen Bruder übervorteilen, 15 sondern nach der Zahl der Jahre vom Erlassjahr an sollst du es von ihm kaufen; danach, wie viel Jahre noch Ertrag bringen, soll er dir's verkaufen. 16 Sind es noch viele Jahre, so darfst du den Kaufpreis steigern; sind es noch wenige Jahre, sollst du den Kaufpreis verringern; denn die Zahl der Ernten verkauft er dir. 17 So übervorteile nun keiner seinen Nächsten, sondern fürchte dich vor deinem Gott; denn ich bin der HERR, euer Gott.“²³

²³ www.die-bibel.de/bibeln/online-bibeln/lesen/LU84/LEV.25/3.-Mose-25

Es wird aus dem Text deutlich, dass der Wert eines Grundstückes an seinem Jahresertrage zu messen sei. Auch wird im Folgenden erläutert, wie dieser Wert zu ermitteln war.

Felder sollten über eine Zeit von 6 Jahren bestellt und geerntet und im siebten Jahr ruhen gelassen, dies über 7 Intervalle (Sabbatjahre) ergaben eine Gesamtlaufzeit von 49 Jahren. Daraus leitet sich ab, dass die Ländereien und immobilien Güter, nach dem Ertrage und der Laufzeit maximal 50 Jahren berechnet werden konnten.²⁴

Die Erlassjahre und die zu berücksichtigten Jahre, respektive des Faktors, wurden wie folgt gerechnet:

$$(7 \text{ Intervalle} \times (6 \text{ Erntejahre} + 1 \text{ Sabbatjahr})) + 1 \text{ Jahr} = 50 \text{ Jahre}$$

Der Wert eines unbeweglichen Gutes (Immobilie) ist demzufolge schon zur frühen Zeit basierend auf den Erwartungen späterer Erträge auf den Stichtag desselben bezogen erkenntlich.

Eine erste grobe Vorstellung einer Werteberechnung für Grundstücke und Länder war somit gegeben und für den Handel umsetzbar. Diese Regelung fand als Hilfsrecht bis weit in die Zeit des römischen Reichs Anwendung.

Im Jahre 1682 veröffentlicht der Antoni Ertl erstmalig die Taxation²⁵ der Ländereien unter der Berücksichtigung unterschiedlichen Nutzenwerthe. Der damaligen Zeit unterschiedlichen Erträge, durch Unterschiede in der Nutzung, werden zum Marker eines nach dem Ertrage bemessenen Grundstückswertes, ebenso wie die entsprechende Lage und die Eigenschaften der Güter.

Auslöser war die Vorgabe aus diversen Umständen in Not geratener Schuldner, gegenüber den Forderungen der Gläubigerbanken abzuleiden und die „Güter zuvor durch einen billigen Anschlag und ordentliche Taxation geschätzt werden“²⁶ um die Schuld zu begleichen.

Dem Grunde nach herrschten vor der Einführung der Taxation unterschiedlichste (4) Auffassungen über die Werte eines unbeweglichen Gutes.

Die einen meinten, dass „...der wahre Wert einer jeden Sache seye/ welcher von aestimation der Verständigen/ und in solchem Werth wol erfahren herfliesset“.

„Die andere Meinung lauffe dahin / dass ein jede Sach so vil werth seye/ so vil sie kann verkaufft werden“.

„Drittens ist ein approbirte Lehr / daß einer jeden Sach rechter Wert seye / welcher durch eins jeden Land und Provinz Gebrauch determinirt ist“²⁷.

²⁴ [www.die-bibel.de.](http://www.die-bibel.de/), Lutherbibel 1984, 3.Mose, Kapitel 25, Vers 8-12

²⁵ www.digitale-sammlungen.de/de/view/bsb10685298?page=,18

²⁶ Preußischer Originalausdruck

²⁷ www.digitale-sammlungen.de/de/view/bsb10685298?page=,20