

TECHNISCHE UNIVERSITÄT MÜNCHEN  
Institut für Geodäsie, GIS und Landmanagement  
Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung

Entwicklung türkischer Immobilienbewertungsverfahren,  
basierend auf den Erfahrungen der deutschen  
Wertermittlungsmethoden

Sevim Bakirci Rissi

Vollständiger Abdruck der von der Fakultät für Bauingenieur- und  
Vermessungswesen der Technischen Universität München zur Erlangung des  
akademischen Grades eines

Doktor-Ingenieurs

genehmigten Dissertation.

Vorsitzender: Univ.-Prof. Dr.-Ing. habil. Thomas Wunderlich

Prüfer der Dissertation:

1. Univ.-Prof. Dr.-Ing. Holger Magel
2. Hon. Prof. Dr.-Ing. Harald Stützer
3. Univ.-Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter  
(Technische Universität Dresden)

Die Dissertation wurde am 21.01.2010 bei der Technischen Universität München  
eingereicht und durch die Fakultät für Bauingenieur- und Vermessungswesen am  
14.06.2010 angenommen.

## **DANKSAGUNG**

An erster Stelle möchte ich mich ganz herzlich bei meinem Doktorvater Herrn Univ.-Prof. Dr.-Ing. Holger Magel bedanken. Für seine vielfältige Unterstützung - von der herzlichen Aufnahme als externe Doktorandin, über die intensive fachliche Begleitung während der ganzen Doktorarbeit sowie sein Vertrauen in meine Arbeit bis hin zu seiner Unterstützung in privaten Angelegenheiten - bin ich mehr als dankbar. Herr Univ.-Prof. Dr.-Ing. Magel ist mit seiner starken Persönlichkeit, seinen Führungsqualitäten sowie seinem großen Fachwissen ein Vorbild in meinem Leben geworden. Er hat mich bei der Arbeit sehr inspiriert. Ich bin sehr froh ihn als wunderbaren Mensch und als Förderer kennengelernt zu haben.

Ich möchte mich auch ganz herzlich bei Herrn Hon. Prof. Dr.-Ing. Harald Stützer für die intensive Unterstützung die er von Anfang an für diese Dissertation gegeben hat bedanken. Er hat trotz seiner vielfältigen Aufgaben Zeit für mich gefunden und bei mehreren Treffen an der TUM wertvolle Ratschläge und Hinweise gegeben, die wesentlich zum Gelingen dieser Arbeit beigetragen haben. Herrn Hon. Prof. Dr.-Ing. Harald Stützer danke ich auch für die Übernahme als zweiten Berichterstatter.

Ebenso möchte ich mich ganz herzlich bei Herrn Univ.-Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter für seine Diskussionsbereitschaft und die intensive Unterstützung bei der Erarbeitung dieser Dissertation bedanken. Er hat mir wertvolle Anregungen und Hinweise gegeben die ich sehr geschätzt habe und die maßgebend zum Erfolg dieser Arbeit beigetragen haben. Ferner danke ich ihm für die Bereitschaft bei dieser Dissertation als dritter Berichterstatter zu wirken.

Auch möchte ich Herrn Dr.-Ing. Rainer Bauer meinen Dank aussprechen. Trotz seiner sehr knapp bemessenen Zeit, hat er sich die Mühe gemacht, an mehren Treffen teilzunehmen. Dabei hat er mir sehr hilfreiche Ratschläge und Hinweise gegeben.

Ein weiteres großes Dankeschön gilt Herrn Dr. Ing.- Horst Karmann. Er hat mir bei der Anmeldung meiner Promotion sehr geholfen. Auch für das mühsame Korrekturlesen in der Endphase bin ich ihm mehr als dankbar.

Ein besonderer Dank gilt auch Herrn Univ. Prof. Dr.-Ing. (em.) Nazmi Yildiz für seine Unterstützung, seine inspirierenden Ideen und sein Vertrauen während meines ganzen Studiums.

An dieser Stelle möchte ich mich auch bei meinem Arbeitgeber Wüest & Partner AG für die finanzielle Unterstützung meiner Dissertation und für die flexible Arbeitszeit während dieser Arbeit bedanken.

Mein ganz besonderer Dank geht an meine Familie, insbesondere meinen Eltern Cahide Bakirci und Necati Bakirci. Sie haben mich auf meinem Lebensweg in jeder Hinsicht mit viel Liebe unterstützt. Ich danke ihnen, dass sie mir diese Ausbildung ermöglicht sowie mich immer ermutigt und aufgemuntert haben.

### III

Schließlich danke ich meinen Ehemann Marco Rissi für seine große Hilfe und Verständnis dass er für meine Arbeit aufbrachte. Ich danke ihm sehr für seine Aufmunterungen und Ratschläge aber auch für sein Geduld, sowie das mühsame Korrekturlesen und den Verzicht auf viel gemeinsame Freizeit.

Ein weiteres Dankeschön gilt Deniz Mavi für die englische Übersetzung.

## **Kurzfassung**

Die vorliegende Arbeit soll einen Beitrag leisten zur Entwicklung eines modernen türkischen Immobilienbewertungssystems unter Berücksichtigung der anerkannten internationalen Bewertungsstandards und basierend auf den Erfahrungen bei den deutschen Wertermittlungsmethoden. Für die Entwicklung des türkischen Immobilienbewertungssystems wird die bestehende Situation in der Türkei aufgezeigt und zur Lösung der bestehenden Probleme die Übertragbarkeit des deutschen Immobilienbewertungs-Know-how überprüft. Hierbei werden die Bewertungsstandards beider Länder mit Blick auf die europäische Situation einem analytischen Vergleich unterzogen. Das Resultat besteht aus konkreten Entwicklungsvorschlägen für das türkische Immobilienbewertungssystem.

## **Abstract**

This dissertation will contribute to the development of a modern Turkish real estate valuation system, based on the experience of German value calculation methods and taking into consideration recognized international valuation standards. In order to address improvements in the Turkish real estate valuation system, the current situation in Turkey is analyzed and as a solution to the existing problems, the applicability of German real estate valuation knowledge is assessed. An analytical comparison of both countries' valuation standards is made in regard to the wider European situation. The result constitutes concrete recommendations for the development of the Turkish real estate valuation system.

## **Özet**

Sunulan çalışma, tanınmış uluslararası değerlendirme standartlarını dikkate alarak ve Alman değerlendirme yöntemlerindeki deneyimlere dayanarak çağdaş bir Türk değerlendirme sisteminin gelişimine bir katkıda bulunmayı amaçlamaktadır. Türk taşınmaz değerlendirme sisteminin gelişimi için Türkiye'deki mevcut durum gösterilmekte ve güncel sorunların çözümü için Alman taşınmaz değerlendirme sisteminin uygulanabilirliği araştırılmakta. Bu bağlamda her iki ülkenin değerlendirme standartları Avrupa'daki durumla analitik olarak karşılaştırılmaktadır. Sonuç, Türk taşınmaz değerlendirme sistemine yönelik somut gelişim önerilerinden oluşmaktadır.

## INHALTSÜBERSICHT

<b>DANKSAGUNG</b> .....	<b>II</b>
<b>INHALTSÜBERSICHT</b> .....	<b>V</b>
<b>INHALTSVERZEICHNIS</b> .....	<b>VII</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b> .....	<b>XI</b>
<b>TABELLENVERZEICHNIS</b> .....	<b>XIV</b>
<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS</b> .....	<b>XV</b>
<b>1 EINFÜHRUNG</b> .....	<b>1</b>
1.1 Problemstellung .....	1
1.2 Zielsetzung der Untersuchung .....	3
1.3 Vorgehensweise bei der vorliegenden Untersuchung .....	6
<b>2 ANALYSE DES BESTEHENDEN IMMOBILIENBEWERTUNGSSYSTEMS IN DER TÜRKEI</b> .....	<b>8</b>
2.1 Der türkische Immobilienmarkt .....	8
2.2 Die Aufteilung der Bodenflächen nach Eigentums- und Nutzungsart .....	16
2.3 Das Planungssystem in der Türkei .....	19
2.4 Rechtliche Grundlagen der Immobilienbewertung in der Türkei .....	27
2.5 Erforderliche Daten der Wertermittlung .....	53
2.6 Stärken und Schwächen des türkischen Immobilienbewertungssystems .....	55
<b>3 EUROPÄISCHE BEWERTUNGSSTANDARDS</b> .....	<b>64</b>
3.1 International Valuation Standards Committee (IVSC) .....	65
3.2 The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) .....	66
3.3 The European Group of Valuers Associations (TEGoVA) .....	67
<b>4 DAS IMMOBILIENBEWERTUNGSSYSTEM IN DEUTSCHLAND</b> .....	<b>83</b>
4.1 Wertbegriffe in Deutschland .....	83
4.2 Allgemeines zum Grundstücksmarkt und zur Bodennutzung in Deutschland .....	85
4.3 Wertermittlungsverfahren und rechtliche Grundlagen in Deutschland .....	87
4.4 Normierte Wertermittlungsverfahren in Deutschland .....	109
4.5 Nicht normierte Wertermittlungsverfahren in Deutschland .....	139
4.6 Stärken und Schwächen des deutschen Immobilienbewertungssystems .....	144

<b>5 VERGLEICH DER IMMOBILIENBEWERTUNGSSYSTEME IN DEUTSCHLAND UND DER TÜRKEI .....</b>	<b>151</b>
5.1 Vergleich der rechtlichen Grundlagen .....	151
5.2 Vergleich der Zuständigkeit und Organisation.....	157
5.3 Vergleich der vorliegenden Datenquellen und Wertermittlungsmethoden .....	161
<b>6 ÜBERTRAGUNGSMÖGLICHKEITEN VOM DEUTSCHEN IN DAS TÜRKISCHE WERTERMITTLUNGSSYSTEM.....</b>	<b>182</b>
6.1 Vorschläge zu Problemen aus dem Bereich der städtebaulichen „Planungslandschaft“ und Bodenpolitik .....	184
6.2 Möglichkeit der Übertragung der deutschen Rechtsgrundlagen auf die Entwicklung des türkischen Immobilienbewertungssystems .....	188
6.3 Einrichtung oder Verbesserung der erforderlichen Institutionen .....	207
<b>7 ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>216</b>
<b>LITERATURVERZEICHNIS .....</b>	<b>220</b>
<b>ANHANG .....</b>	<b>231</b>

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>DANKSAGUNG</b> .....	<b>II</b>
<b>INHALTSÜBERSICHT</b> .....	<b>V</b>
<b>INHALTSVERZEICHNIS</b> .....	<b>VII</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b> .....	<b>XI</b>
<b>TABELLENVERZEICHNIS</b> .....	<b>XIV</b>
<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS</b> .....	<b>XV</b>
<b>1 EINFÜHRUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1 Problemstellung</b> .....	<b>1</b>
<b>1.2 Zielsetzung der Untersuchung</b> .....	<b>3</b>
<b>1.3 Vorgehensweise bei der vorliegenden Untersuchung</b> .....	<b>6</b>
<b>2 ANALYSE DES BESTEHENDEN IMMOBILIENBEWERTUNGSSYSTEMS IN DER TÜRKEI</b> .....	<b>8</b>
<b>2.1 Der türkische Immobilienmarkt</b> .....	<b>8</b>
2.1.1 Soziale und kulturelle Einflüsse.....	9
2.1.2 Ökonomische Einflüsse.....	12
2.1.3 Politische Einflüsse .....	14
<b>2.2 Die Aufteilung der Bodenflächen nach Eigentums- und Nutzungsart</b> .....	<b>16</b>
2.2.1 Das Grundeigentum in der Türkei .....	16
2.2.1.1 Das türkische Grundbuchsystem .....	18
<b>2.3 Das Planungssystem in der Türkei</b> .....	<b>19</b>
2.3.1 Landesplanung.....	21
2.3.2 Regionalplanung .....	21
2.3.3 Raumordnungs- und Umweltplanung.....	21
2.3.4 Bauleitplanung.....	22
2.3.4.1 Flächennutzungsplan.....	23
2.3.4.2 Bebauungsplan .....	24
2.3.5 Kritische Würdigung des türkischen Planungssystems.....	24
<b>2.4 Rechtliche Grundlagen der Immobilienbewertung in der Türkei</b> .....	<b>27</b>
2.4.1 Die Verfassung.....	28
2.4.2 Enteignungsgesetz.....	29
2.4.2.1 Kritische Würdigung des Enteignungsgesetzes.....	31
2.4.3 Immobiliensteuergesetz .....	36
2.4.3.1 Ermittlung des Gebäudesteuerwertes.....	38
2.4.3.1.1 Ermittlung des Gebäudesteuerwertes nach dem Vergleichswertverfahren .....	39
2.4.3.1.1.1 Ermittlung des Gebäudesteuerwertes nach dem Sachwertverfahren (Artikel 19-24 EVT).....	41

2.4.3.1.2	Ermittlung des Gebäudesteuerwertes nach dem Ertragswertverfahren (Artikel 25 EVT).....	43
2.4.3.2	Ermittlung des Grundstückssteuerwertes .....	44
2.4.3.3	Kritische Würdigung des Immobiliensteuergesetzes .....	46
2.4.4	Kapitalmarktgesetz.....	48
2.4.4.1	Kritische Würdigung des Kapitalmarktgesetzes.....	52
<b>2.5</b>	<b>Erforderliche Daten der Wertermittlung .....</b>	<b>53</b>
<b>2.6</b>	<b>Stärken und Schwächen des türkischen Immobilienbewertungssystems .....</b>	<b>55</b>
2.6.1	Vorschläge zur Verbesserung des Immobilienbewertungssystems in der Türkei .....	55
2.6.2	Planungsgeschehen in der Türkei.....	60
2.6.3	Handlungsbedarf.....	62
<b>3</b>	<b>EUROPÄISCHE BEWERTUNGSSTANDARDS .....</b>	<b>64</b>
<b>3.1</b>	<b>International Valuation Standards Committee (IVSC).....</b>	<b>65</b>
<b>3.2</b>	<b>The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).....</b>	<b>66</b>
<b>3.3</b>	<b>The European Group of Valuers Associations (TEGoVA).....</b>	<b>67</b>
3.3.1	Blue Book.....	69
3.3.1.1	Anforderungen an die Qualifikation der Gutachter.....	69
3.3.1.2	Definitionen von Wertbegriffen im Blue Book .....	70
3.3.1.3	Marktwert .....	70
3.3.1.3.1	Höchstmöglicher und bestmöglicher Nutzungswert.....	71
3.3.1.3.2	Gegenwärtiger Nutzungswert .....	72
3.3.1.3.3	Hypothekarischer Beleihungswert .....	72
3.3.1.4	Bewertungsmethoden des Blue Book.....	73
3.3.1.4.1	Die Vergleichswertmethode.....	73
3.3.1.4.2	Die Ertragswertmethode (1).....	75
3.3.1.4.3	DCF-Methode .....	76
3.3.1.4.4	Die Ertragswertmethode (2).....	77
3.3.1.4.5	Sachwertverfahren.....	78
3.3.1.4.6	Residualwertmethode .....	81
<b>4</b>	<b>DAS IMMOBILIENBEWERTUNGSSYSTEM IN DEUTSCHLAND .....</b>	<b>83</b>
<b>4.1</b>	<b>Wertbegriffe in Deutschland.....</b>	<b>83</b>
4.1.1	Der Verkehrswert .....	84
<b>4.2</b>	<b>Allgemeines zum Grundstücksmarkt und zur Bodennutzung in Deutschland .....</b>	<b>85</b>
<b>4.3</b>	<b>Wertermittlungsverfahren und rechtliche Grundlagen in Deutschland .....</b>	<b>87</b>
4.3.1	Der ImmoWertV-Entwurf .....	91
4.3.1.1	Aufbau des ImmoWertV-Entwurfs.....	91
4.3.2	Sachverständigenwesen in Deutschland .....	92
4.3.2.1	Freie (selbst ernannte) Sachverständige .....	93
4.3.2.2	Amtlich anerkannte Sachverständige .....	93
4.3.2.3	Verbandsmäßig anerkannte Sachverständige.....	94
4.3.2.4	Gerichtlich anerkannte Sachverständige .....	94
4.3.2.5	Verpflichtete Sachverständige .....	94
4.3.2.6	Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige .....	94
4.3.2.7	Zertifizierte Sachverständige .....	96
4.3.3	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben .....	97
4.3.3.1	Organisation der Gutachterausschüsse.....	97
4.3.3.2	Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	99
4.3.3.2.1	Gutachtenerstellung.....	100
4.3.3.2.2	Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung .....	101
4.3.3.2.3	Ermittlung von Bodenrichtwerten.....	102
4.3.3.2.4	Ermittlung sonstiger erforderlicher Daten der Wertermittlung..	103



4.3.3.2.4.1	Indexreihen.....	103
4.3.3.2.4.2	Umrechnungskoeffizienten.....	104
4.3.3.2.4.3	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.....	105
4.3.3.2.4.4	Ertragsfaktor.....	106
4.3.3.2.4.5	Gebäundefaktor.....	106
4.3.3.2.4.6	Ableitung der Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze.....	107
<b>4.4</b>	<b>Normierte Wertermittlungsverfahren in Deutschland.....</b>	<b>109</b>
4.4.1	Das Vergleichswertverfahren.....	111
4.4.1.1	Ablauf des Vergleichswertverfahrens.....	112
4.4.1.2	Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke.....	116
4.4.1.3	Bodenwertermittlung.....	117
4.4.2	Ertragswertverfahren.....	118
4.4.2.1	Allgemeines Ertragswertverfahren.....	119
4.4.2.1.1	Rein- und Rohertrag.....	122
4.4.2.1.2	Die Bewirtschaftungskosten.....	123
4.4.2.1.3	Verwaltungskosten.....	123
4.4.2.1.4	Instandhaltungskosten.....	124
4.4.2.1.5	Mietausfallwagnis.....	124
4.4.2.1.6	Betriebskosten.....	125
4.4.2.1.7	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes.....	125
4.4.2.1.8	Kapitalisierung und Abzinsung.....	126
4.4.2.1.9	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.....	127
4.4.2.2	Vereinfachtes Ertragswertverfahren.....	128
4.4.2.3	Ertragswertverfahren mit periodisch unterschiedlichen Erträgen.....	130
4.4.3	Sachwertverfahren.....	133
4.4.3.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen.....	136
4.4.3.2	Wertminderung wegen Alters.....	138
	Lineare Abschreibung.....	139
<b>4.5</b>	<b>Nicht normierte Wertermittlungsverfahren in Deutschland.....</b>	<b>139</b>
4.5.1	Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode).....	139
4.5.2	Residualwertverfahren (Residual Method).....	142
<b>4.6</b>	<b>Stärken und Schwächen des deutschen Immobilienbewertungssystems.....</b>	<b>144</b>
<b>5</b>	<b>VERGLEICH DER IMMOBILIENBEWERTUNGSSYSTEME IN DEUTSCHLAND UND DER TÜRKEI.....</b>	<b>151</b>
<b>5.1</b>	<b>Vergleich der rechtlichen Grundlagen.....</b>	<b>151</b>
<b>5.2</b>	<b>Vergleich der Zuständigkeit und Organisation.....</b>	<b>157</b>
<b>5.3</b>	<b>Vergleich der vorliegenden Datenquellen und Wertermittlungsmethoden.....</b>	<b>161</b>
5.3.1	Vergleich der vorliegenden Datenquellen.....	161
5.3.2	Vergleich der Wertermittlungsmethoden.....	163
5.3.2.1	Vergleich der Wertdefinitionen.....	164
5.3.2.2	Vergleich der Vergleichswertverfahren.....	165
5.3.2.3	Vergleich der Sachwertverfahren.....	167
5.3.2.4	Vergleich der Ertragswertverfahren.....	171
5.3.2.4.1	Gegenüberstellung des deutschen Ertragswertverfahrens und der Investment-Methode.....	175
5.3.2.4.2	Gegenüberstellung des deutschen Ertragswertverfahrens und der DCF-Methode.....	178
<b>6</b>	<b>ÜBERTRAGUNGSMÖGLICHKEITEN VOM DEUTSCHEN IN DAS TÜRKISCHE WERTERMİTTLUNGSSYSTEM.....</b>	<b>182</b>
<b>6.1</b>	<b>Vorschläge zu Problemen aus dem Bereich der städtebaulichen „Planungslandschaft“ und Bodenpolitik in der Türkei.....</b>	<b>184</b>

<b>6.2</b>	<b>Möglichkeit der Übertragung der deutschen Rechtsgrundlagen auf die Entwicklung des türkischen Immobilienbewertungssystems .....</b>	<b>188</b>
6.2.1	Einführung einheitlicher Verfahren .....	189
	6.2.1.1.1 Übertragungsmöglichkeiten des Vergleichswertverfahrens.....	192
6.2.2	Übertragungsmöglichkeiten des Ertragswertverfahrens .....	194
	6.2.2.1 Schritt 1: Übertragungsmöglichkeiten des Jahresroh- und Jahresreinertrags	195
	6.2.2.2 Schritt 2: Übertragungsmöglichkeiten des Kapitalisierungszinssatzes ....	196
	6.2.2.3 Schritt 3: Übertragungsmöglichkeiten der Marktanpassung .....	199
6.2.3	Übertragungsmöglichkeiten des Sachwertverfahrens .....	202
6.2.4	Aufnahme der DCF-Methode .....	205
6.2.5	Aufnahme des Residualwertverfahrens .....	206
<b>6.3</b>	<b>Einrichtung oder Verbesserung der erforderlichen Institutionen .....</b>	<b>207</b>
6.3.1	Einrichtung von Gutachterausschüssen in der Türkei.....	207
	6.3.1.1 Aufgaben der türkischen Gutachterausschüsse .....	209
	6.3.1.2 Aufbau der türkischen Gutachterausschüsse .....	210
	6.3.1.3 Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung in der Türkei.....	211
6.3.2	Betrachtung des Kataster- und Grundbuchsystems.....	214
<b>7</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>216</b>
	<b>LITERATURVERZEICHNIS .....</b>	<b>220</b>
	<b>ANHANG .....</b>	<b>231</b>

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1:	Grundstücksregistrierungssysteme weltweit.....	5
Abbildung 2:	Schematische Darstellung des Ablaufs der Untersuchung.....	7
Abbildung 3:	Einflussfaktoren auf den Immobilienwert.....	8
Abbildung 4:	Durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum (2006-2009).....	9
Abbildung 5:	Geburtenrate für 2006 .....	9
Abbildung 6:	Veränderung des BIP-Wachstums in % (real).....	12
Abbildung 7:	Jährliche Inflationsrate (Verbraucher Preisindex) in %.....	13
Abbildung 8:	Pro-Kopf-Einkommen in den OECD-Mitgliedstaaten: 2007 .....	13
Abbildung 9:	Vergleich der anteilmäßigen Hypothekendarlehen nach Ländern.....	15
Abbildung 10:	Planungssystem in der Türkei .....	20
Abbildung 11:	Verfahrensablauf des Bauleitplanung .....	24
Abbildung 12:	Rechtliche Grundlagen der Immobilienbewertung in der Türkei.....	27
Abbildung 13:	Allgemeiner Ablauf des Enteignungsverfahrens gemäß dem Abänderungsgesetz (Nr. 4650).....	31
Abbildung 14:	Überblick über das türkische Immobiliensteuerrecht .....	37
Abbildung 15:	Gebäudebewertung gemäß Immobiliensteuersatzung (Artikel 16 EVT).....	39
Abbildung 16:	Steuerwert des Gebäudes nach dem Vergleichswertverfahren gemäß Artikel 17 EVT .....	40
Abbildung 18:	Gebäudesteuerwert nach dem Ertragswertverfahren gemäß Artikel 25 EVT .....	44
Abbildung 19:	Ermittlung des Grundstücksteuerwertes nach der Satzung für Immobilienbewertung (Artikel 29 EVT) .....	46
Abbildung 20:	Situation des Immobilienbewertungssystems in der Türkei.....	61
Abbildung 21:	Ebenen der Wertermittlungsstandards .....	64
Abbildung 22:	Einordnung der internationalen Verbände und ihre Bewertungsstandards .	65
Abbildung 23:	Ermittlung des Marktwertes im Vergleichswertverfahren nach dem Blue Book.....	74
Abbildung 24:	Ermittlung des Renditezinssatzes im Ertragswertverfahren nach Blue Book.....	75
Abbildung 25:	Bodenflächen nach Art der tatsächlichen Nutzung in Deutschland .....	86
Abbildung 26:	Nutzungsverhältnisse in Deutschland.....	87
Abbildung 27:	Übersicht über die Wertermittlungsverfahren in Deutschland .....	90
Abbildung 28:	Zusammensetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.....	99
Abbildung 29:	Zusammenfassung der Ableitung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.....	107

Abbildung 30:	Ableitung der Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV-Entwurf) .....	109
Abbildung 31:	Die Regelungen für die Ermittlung des Verkehrswertes (§ 8 ImmoWertV-Entwurf).....	111
Abbildung 32:	Ermittlung des Verkehrswerts im Vergleichswertverfahren .....	114
Abbildung 33:	Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke mit Vergleichsfaktoren .....	117
Abbildung 34:	Ertragswertverfahren nach ImmoWertV-Entwurf .....	119
Abbildung 35:	Ermittlung des Verkehrswertes im Ertragswertverfahren (Verfahrensablauf) .....	121
Abbildung 36:	Ablauf des vereinfachten Ertragswertverfahrens .....	130
Abbildung 37:	Ertragswertverfahren mit periodisch unterschiedlichen Erträgen .....	132
Abbildung 38:	Ermittlung des Verkehrswertes im Sachwertverfahren .....	135
Abbildung 39:	Ermittlung der Herstellungskosten beim Sachwertverfahren .....	137
Abbildung 40:	Barwertformel.....	140
Abbildung 41:	Vorgehensweise des Residualwertverfahrens.....	144
Abbildung 42:	Immobilienbewertungssystem in Deutschland.....	150
Abbildung 43:	Rechtliche Grundlagen der Immobilienbewertung in der Türkei.....	154
Abbildung 44:	Rechtliche Grundlagen der Immobilienbewertung in Deutschland .....	155
Abbildung 45:	Vergleich der gesetzlichen Grundlagen.....	156
Abbildung 46:	Zuständigkeit und Organisation in der Türkei .....	159
Abbildung 47:	Zuständigkeit und Organisation in Deutschland .....	160
Abbildung 48:	Vergleich der Datenquellen .....	163
Abbildung 49:	Darstellung der globalen Good-Governance-Prinzipien .....	186
Abbildung 50:	Mechanismen des Bodenmarktes .....	187
Abbildung 51:	Mögliche einheitliche Rechtsgrundlagen für die Immobilienbewertung in der Türkei.....	190
Abbildung 52:	Mögliche einheitliche Immobilienwertermittlungsmethoden in der Türkei..	191
Abbildung 53:	Mögliche Ertragswertverfahren in einem künftigen Immobilienbewertungssystem in der Türkei .....	195
Abbildung 54:	Ermittlung des jährlichen Reinertrags im möglichen türkischen Ertragswertverfahren .....	196
Abbildung 55:	Ablauf eines möglichen türkischen „allgemeinen“ und „vereinfachten“ Ertragswertverfahrens.....	201
Abbildung 56:	Ermittlung der Normalherstellungskosten im möglichem türkischen Sachwertverfahren.....	204
Abbildung 57:	Ermittlung des Marktwertes im möglichen türkischen Sachwertverfahren	205

### XIII

Abbildung 58:	Einrichtung türkischer Gutachterausschüsse und deren künftige Aufgaben.....	208
Abbildung 59:	Zuständigkeit der Marktwertermittlungen für Immobilien in der Türkei .....	210
Abbildung 60:	Aufbau und Organisation von Gutachterausschüssen für Immobilienbewertung.....	211
Abbildung 61:	Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung in der Türkei .....	213
Abbildung 62:	System der künftigen Immobilienbewertung in der Türkei.....	215

**TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1:	Entwicklung der städtischen und ländlichen Bevölkerungszahlen in der Türkei im Zeitraum 1970-2007 .....	10
Tabelle 2:	Die Aufteilung der Bodenflächen in der Türkei nach Nutzungsart .....	16
Tabelle 3:	Stärken und Schwächen im türkischen Planungsgeschehen .....	26
Tabelle 4:	Enteignungswerte zwischen der Generaldirektion des Straßenverkehrsamtes und der Gerichte bei dem Autobahnstraßenbau in der Region von Schwarzmeer .....	35
Tabelle 5:	Stärken und Schwächen im türkischen Enteignungsgesetz .....	36
Tabelle 6:	Aktuelle Steueransätze in der Türkei .....	38
Tabelle 7:	Abschreibungsansätze bezüglich des Gebäudealters .....	42
Tabelle 8:	Stärken und Schwächen im türkischen Immobiliensteuergesetz .....	48
Tabelle 9:	Stärken und Schwächen im türkischen Kapitalmarktgesetz .....	53
Tabelle 10:	Erforderliche Daten für die Immobilienbewertung in der Türkei .....	55
Tabelle 11:	Gegenüberstellung SWOT-Analyse zur Entwicklung eines Immobilienbewertungssystem in der Türkei .....	63
Tabelle 12:	Stärken und Schwächen des deutschen Immobilienbewertungssystems .	149
Tabelle 13:	Zusammenfassende Gegenüberstellung der Zuständigkeit und Organisation .....	161
Tabelle 14:	Vergleich der Vergleichswertverfahren .....	167
Tabelle 15:	Vergleich der Sachwertverfahren .....	170
Tabelle 16:	Vergleich der Ertragswertverfahren .....	174

**ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

ARY	All Risk Yield
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauROG	Bau- und Raumordnungsgesetz
BBauG	Bundesbaugesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BDVI	Bund der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung
BIIS	Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BIP	Bruttoinlandprodukt
BK	Bewirtschaftungskosten
BM	Baumasse
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BMZ	Baumassenzahl
BVS	Bundesverband öff. bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger
BW	Bodenwert
DCF	Discounted Cashflow
DUD	Degerleme Uzmanlari Dernegi (Appraisers' Association Turkey)
DVV	Deutscher Verein für Vermessungswesen
EN	Europäische Norm
ESCS	European Society of Chartered Surveyors
EVK	Emlak Vergisi Kanunu (türk. Immobiliensteuergesetz)
EVS	European Valuation Standards
EVT	Emlak Vergisi Tüzüğü (türk. Satzung über Steuerwertermittlungsverfahren)
GewO	Gewerbeordnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
HBG	Hypothekendarlehenbankgesetz
HwO	Handwerksordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IPD	international Property Databank
IVS	International Valuation Standards
IVSC	International Valuation Standards Committee

KK	Kadastro Kanunu (türk. Katastergesetz)
KK	Kamulastirma Kanunu (türk. Enteignungsgesetz)
MarktWertV	türk. Immobilienwertermittlungsverordnung
NHK	Normalherstellungskosten
OMV	Open Market Value
PfandBG	Pfandbriefgesetz
RDM	Ring Deutscher Makler
RE	Reinertrag
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
RND	Restnutzungsdauer
RoE	Rohertrag
TAKBIS	Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (türk. Grundbuch- und Katasterinformationssystem)
TGA	Trägergemeinschaft für Akkreditierung
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
USPAP	Uniform Standards of Professional Appraisal Practise
VDH	Verband Deutscher Hypothekenbanken
VÖB	Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands
VUK	Vergi Usul Kanunu (türk. Steuerverfahrensgesetz)
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WertV	Wertermittlungsverordnung
YTL	Neue Türkische Lira



# 1 EINFÜHRUNG

## 1.1 Problemstellung

Seit Ende der 1980er Jahre haben die Diskussionen um die Vereinheitlichung der verschiedenen nationalen Normen und Vorgehensweisen bei der Wertermittlung von Immobilien stark zugenommen.

Eine wichtige Ursache dafür ist der allmähliche Anstieg grenzüberschreitender Immobilien-transaktionen, wobei Investoren und Gutachter mit verschiedenen Denkansätzen aufeinandertreffen. Diese Entwicklung brachte im Zusammenhang mit der Immobilienbewertung neue Herausforderungen mit sich. Die kulturellen, politischen und wirtschaftlichen Unterschiede zwischen den Ländern führten bei der Bildung der nationalen Immobilienmärkte zu unterschiedlichen Marktstrukturen und Handlungsweisen.

Gleichwohl ist im europäischen Raum die Bewertungspraxis in den einzelnen Staaten unterschiedlich entwickelt. Dies ist auf die Verfügbarkeit von Marktdaten, die unterschiedlich agierenden Standesvertretungen und damit einhergehend Unterschiede in der Professionalität der Sachverständigen zurückzuführen. Ferner verursachen die unterschiedlichen Rechtssysteme eine andere Herangehensweise an die Wertfindung. Dabei können zu den Ländern, in denen die Immobilienbewertung gesetzlich detailliert ausgearbeitet ist, insbesondere Deutschland und die angelsächsischen Länder gezählt werden.

Infolge der steigenden Anzahl grenzüberschreitender Immobiliengeschäfte und der grenzenlos gewordenen Mobilität des anlagesuchenden Kapitals steigen auch die Investitionen in den betreffenden Ländern. Für die Immobilienmärkte hat dies einen zunehmenden internationalen Standortwettbewerb zur Folge.

Seit Jahren beschäftigt sich eine Vielzahl nationaler und internationaler Organisationen mit der Harmonisierung der Standards für die Immobilienbewertung. In der Vergangenheit hat beim Zusammentreffen der Bewertungskulturen fast jede Standesvertretung vorrangig darauf hingewiesen, dass ihre Ansätze besser seien als die anderen. Anstatt Gemeinsamkeiten und eine einheitliche Sprache zu finden, beschränkte man sich lange darauf, die jeweils andere Seite bekehren zu wollen und deren Professionalität in Frage zu stellen. Eine derartige Diskussion zeigte sich z. B. bei der Unterscheidung zwischen dem deutschen Begriff „Verkehrswert“ und dem angelsächsischen „Market Value“ (Marktwert). Heute ist akzeptiert, dass nicht der Inhalt unterschiedlich ist, sondern nur der Ausdruck. Deswegen lässt sich heute zeigen, wie wichtig eine konstruktive Zusammenarbeit zwischen den einzelnen internationalen Bewertungsverbänden ist.

Ferner kam es in der Vergangenheit oft zu Irritationen, da die nationale Bewertung und die internationale Bewertung als völlig gegensätzliche Ansätze dargestellt wurden. Dabei stehen die internationalen Verfahren den nationalen nicht entgegen. Sie stehen vielmehr für eine

Erweiterung und eventuell eine Vertiefung sowie Detaillierung. Die internationalen Anforderungen, Normen und Verfahrensweisen werden für die national tätigen Sachverständigen immer mehr an Bedeutung gewinnen, weil die ausländischen Investoren die nationalen Wertansätze und Gutachten meist nur schwer nachvollziehen können.

Der Kapitalmarkt wird also auch in Zukunft keine geographischen Schranken aufweisen. Die regionalen und nationalen Märkte können sich dem Zugriff des Kapitalmarktes nicht entziehen. Deswegen ist es heutzutage wichtig, die Immobilieninvestments aus einem internationalen und einem nationalen Blickwinkel zu betrachten. Demzufolge sind die internationalen Kriterien aufgrund des schrankenlosen weltweiten Kapitalflusses und die nationalen Kriterien für die Immobilien aufgrund eines nationalen Marktgeschehens von Bedeutung.<sup>1</sup>

Diese Tatsachen und die wirtschaftliche Entwicklung sowie die Beitrittsverhandlungen der Europäischen Union mit der Türkei hat die Notwendigkeit ergeben, sich mit Branchenentwicklungen jenseits der Ländergrenzen auseinanderzusetzen. Zurzeit der Mischwirtschaft<sup>2</sup> in der Türkei, als der Staat die Verantwortung für die Ökonomie trug, wurden Immobilienbewertungen vor allem anlässlich von Enteignungen, Besteuerungen oder Verstaatlichungen vorgenommen. Die Durchführung der dazu erforderlichen Bewertungen erfolgte jeweils im Rahmen der Vorschriften des betreffenden Gesetzes.

Mit dem Wandel ab den 1980er Jahren in Richtung freie Wirtschaft hat auch die Immobilienbewertung in der Türkei eine andere Bedeutung erlangt, die neue Anforderungen stellt. Infolge der Privatisierung der grenzüberschreitenden Immobiliengeschäfte und der Entstehung neuer Kapitalmärkte ist es erforderlich geworden, die Immobilienbewertung auf eine solide Grundlage zu stellen und zu diesem Zweck neue Modelle zu entwickeln.<sup>3</sup>

Die ersten Schritte für diese Entwicklung erfolgten im Jahr 2001 mit dem Kapitalmarktgesetz, bei dem die Regierung die Verantwortung für die Regulierung des gesamten Immobilienbewertungssystems auf die Kapitalmarktbehörde übertrug. Mit dem Gesetz wird beabsichtigt, die Bewertungsaufgaben auf dem Kapitalmarkt auf einen internationalen Standard zu bringen, die Bewertungen mit einheitlichen Standards durchzuführen und das Bewertungswesen gesetzlich zu regeln. Für diesen Zweck wurden 2006 die Bewertungsstandards des International Valuation Standards Committee übernommen (IVSC). Diese Entwicklung ist sicherlich zu begrüßen, weil das türkische Bewertungssystem damit einen großen Schritt

---

<sup>1</sup> Vgl. Bienert, S. / Funk, M., 2007; Immobilienbewertung Österreich, S. 437.

<sup>2</sup> Die ehemalige türkische Mischwirtschaft kann als kapitalistische Marktwirtschaft mit einer deutlichen Komponente staatlichen Einflusses bezeichnet werden. Obwohl sich der Wirtschaftsbereich hauptsächlich in Privatbesitz befindet, ist der Staat Besitzer einiger der größten Kapitalgesellschaften. Staatsbesitz und Regulierung der Privatwirtschaft führten dazu, dass das türkische Wirtschaftssystem als eine Mischform aus Markt- und Planwirtschaft klassifiziert wurde. Der staatliche Einfluss erfolgte durch Besteuerungen, Abgaben und Subventionen sowie durch die Zulassung von Programmen und die Regulierung bestimmter Bereiche, wie z. B. der Arbeitsplatzumgebung und des Abrechnungsverkehrs. Mit der Zeit nahm die staatliche Beteiligung an der türkischen Industrie zugunsten von Privatisierungsprozessen ab ([www.ekonomi.name/akimlar-ve-teoriler/karma-ekonomi.html](http://www.ekonomi.name/akimlar-ve-teoriler/karma-ekonomi.html))

<sup>3</sup> Aclar A., Demirel Z., Demir H.; 2002, Tasinmaz Degerleme Sistem Tasarimi.

nach vorn macht. Andererseits sind diese Standards nicht an die türkischen Verhältnisse angepasst, nicht ausführlich genug aufgeführt sowie nur begrenzt für die Bewertungen im Kapitalmarkt geeignet.

Auf staatlicher Ebene zählen zu den einschlägigen Gesetzesgrundlagen nach wie vor das Enteignungs- und Immobiliensteuergesetz und deren Vorschriften. In vielen anderen Gesetzen wird bei der Durchführung für die Ermittlung des Wertes einer Immobilie Bezug auf die beiden oben genannten Gesetze genommen. Da die erforderlichen Bewertungen jeweils im Rahmen der Satzungen oder Vorschriften des betreffenden Gesetzes durchgeführt werden, ist zu bemerken, dass die beiden Gesetze voneinander abweichen und somit kein einheitliches Vorgehen existiert. Ferner ist bei der Wertermittlung der Immobilien sowie bei Immobilienbesteuerungen, Enteignungen, Privatisierungen, städtebaulichen Einführungen (z. B. Wertermittlungen im Rahmen des Städtebaurechts bei Entschädigungs- und Wertausgleichsbemessungen) usw. mit negativen Ergebnissen zu rechnen, da kein einheitliches Vorgehen existiert und teilweise die Anwendungen sehr einfach gehalten bzw. die Durchführungen nach subjektiven Kriterien ausgeübt werden. In dem Zusammenhang spiegeln z. B. meistens die Bewertungsergebnisse den tatsächlichen Marktwert der Immobilie nicht wider oder es gibt große Wertabweichungen zwischen den Ergebnissen einander ähnlicher Immobilien.<sup>4</sup> Demzufolge entstehen große Ungerechtigkeiten bei der Durchführung.

Gleichwohl wird bei Immobilienbesteuerungen oder Privatisierungen die Landesökonomie negativ beeinflusst. Für diese negativen Folgerungen können Gründe genannt werden wie die Tatsache, dass in der Türkei keine konsequente Bodenpolitik herrscht, sowie Mängel an Rechtsgrundlagen für die Immobilienbewertung und an erforderlichen Daten<sup>5</sup> bestehen. Auch die starke Verstärkung wegen des Bevölkerungswachstums, die illegale Bebauung, fehlende effektive Städteplanung sowie die fehlende Planungslandschaft schlechthin beeinflussen das türkische Immobilienbewertungssystem negativ.

Somit besteht die Notwendigkeit, in der Türkei ein national einheitliches Immobilienbewertungsverfahren zu schaffen, das internationalen Standards entspricht und auf einer rechtlichen Grundlage basiert.

## **1.2 Zielsetzung der Untersuchung**

Obwohl verschiedene Gesetze bereits Angaben zur Grundstückswertermittlung machen, enthält die türkische Rechtsordnung keine übergeordneten Vorschriften zum einheitlichen Wertermittlungsverfahren bei Immobilien. Um dieses Defizit auszugleichen, wird in der

---

<sup>4</sup> Siehe Kapitel 2.4.2.1, Tabelle 4 (Enteignungswerte zwischen der Generaldirektion des Straßenverkehrsamtes und der Gerichte bei dem Autobahnstraßenbau in der Region von Schwarzmeer).

<sup>5</sup> Vgl. Eren, E. / Tüdes, T. / Yomraliöglu, T., 1999; Yerel Yönetimlerde kent Bilgi Sistemi Uygulama Sempozyumu.

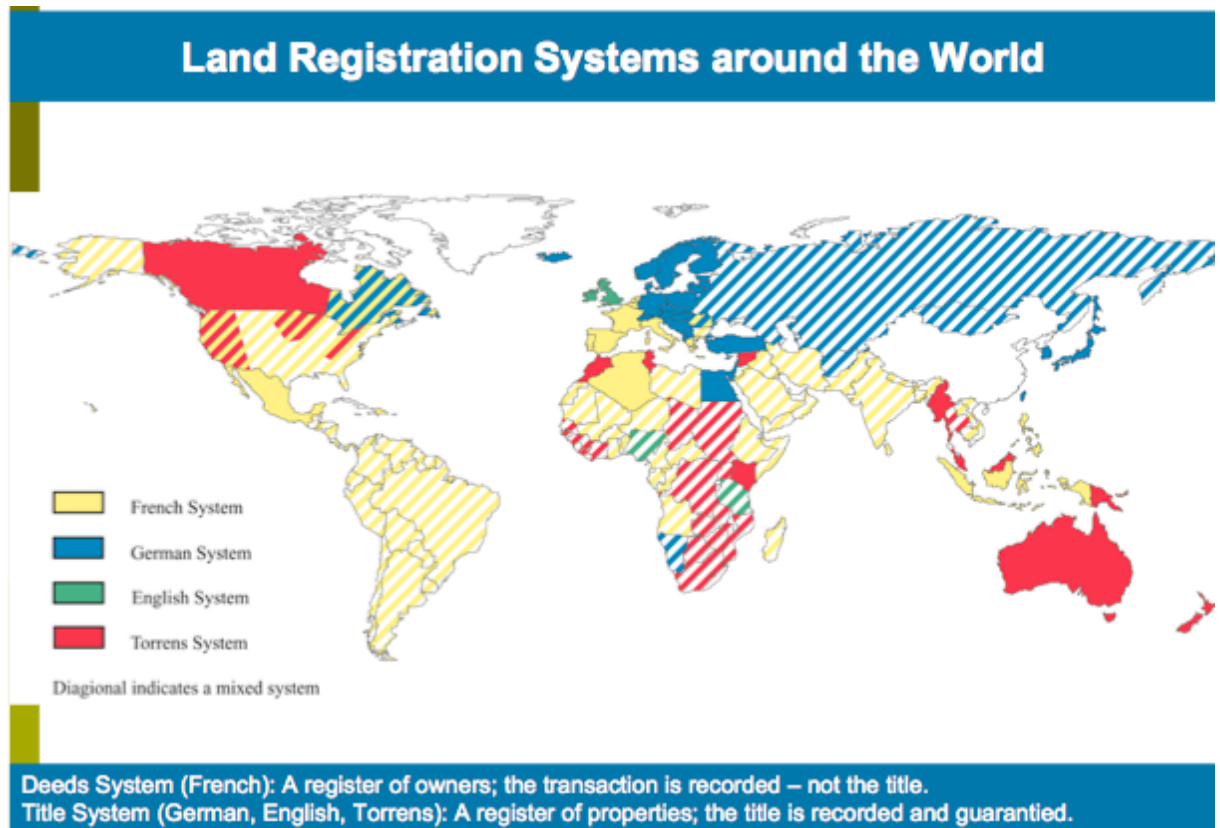
vorliegenden Arbeit ein einheitliches Wertermittlungsverfahren für die Türkei entwickelt, das internationalen Bewertungsstandards entspricht. Hierbei wird das deutsche Immobilienbewertungssystem als Basis genommen und die Übertragungsmöglichkeiten auf die türkischen Verhältnisse und Bedürfnisse aufgezeigt. Dabei wird nur der Wert des Grundstücks berücksichtigt und der Aspekt der Rechte und Lasten auf dem Grundstück außer Acht gelassen.

Die Gründe, weshalb gerade das deutsche Immobilienbewertungswesen herangezogen wird, sind folgende: Einerseits verfügt Deutschland über eine langjährige Erfahrung auf diesem Gebiet, und das Wertermittlungsverfahren sowie die Bewertungsmethoden sind gesetzlich geregelt, was nur in den wenigsten Staaten zu finden ist.<sup>6</sup> Zudem ist Deutschland ein Mitglied der Europäischen Union (EU) und die Türkei führt Beitrittsverhandlungen mit der EU. Andererseits gibt es auch historische Gründe, nämlich u.a. die ab 1933 mit Atatürk in Kraft gesetzte Reform der Universitäten. Durch diese Reform und wegen der Flucht vor den Nazis in Deutschland kamen damals viele Professoren aus Deutschland in die Türkei, unter anderem Sozialwissenschaftler und Planer wie Ernst Reuter, Gerhard Kessler und Martin Wagner. Diese deutschen Wissenschaftler haben einen großen Beitrag beim Aufbau des Planungssystems in der Türkei geleistet. Auch das türkische Recht wurde damals neu gestaltet und die grundlegenden Gesetze wurden fast vollständig als Übersetzung europäischer Gesetze erlassen. Das türkische Planungssystem wurde somit vom deutschen Planungssystem und deutschen Gesetzen beeinflusst,<sup>7</sup> was auch heute bei der Entwicklung des türkischen Wertermittlungssystems eine Rolle spielt. Denn dies dürfte die Empfehlungen für die Planungslandschaft in der Türkei erleichtern. Ferner hat die Türkei das gleiche Grundstücksregistrierungssystem wie Deutschland, was in der folgenden Graphik dargestellt wird.

---

<sup>6</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 15.

<sup>7</sup> Vgl. Generalkonsulat der Bundesrepublik Deutschland in Istanbul, 2005, Diskussionsabend im Deutschen Generalkonsulat zum Thema „Exil und Bildungsreform: Deutsche Rechtsprofessoren in der Türkei ab 1933“ (Herausgeber: GK Reiner Möckelmann); vgl: Tekeli, I., 2006, „Türkiye de Kent planlamasi Düşüncesinin Gelişimi“ Yapi Dergisi, S. 291.



**Abbildung 1: Grundstücksregistrierungssysteme weltweit**

Quelle: Magel, H., 2008, „It's All About Land“.

Dabei wird bei der Übertragung der deutschen Wertermittlungsmethoden auch ein Vergleich mit europäischen Bewertungsstandards angestellt und Vorschläge für ein neues türkisches Wertermittlungsmodell unterbreitet.

Für die Entwicklung eines türkischen Immobilienbewertungssystems sollen somit in der vorliegenden Arbeit folgende Fragen beleuchtet werden:

- Welche Probleme und Bedürfnisse hat das türkische Immobilienbewertungssystem?
- Was entspricht internationalen bzw. europäischen Bewertungsstandards?
- Wie wird das Immobilienbewertungsverfahren in Deutschland durchgeführt? Entspricht das deutsche Wertermittlungssystem auch den Bedürfnissen des türkischen Bewertungssystems?
- Wie lassen sich die türkischen und deutschen Bewertungsstandards auf internationaler Ebene einordnen? Entspricht auch das deutsche Immobilienbewertungsverfahren den internationalen bzw. europäischen Standards?
- Was kann aus dem deutschen Immobilienbewertungsverfahren für die Entwicklung eines türkischen Immobilienbewertungsverfahrens übernommen werden, damit es schließlich internationalen Bewertungsstandards entspricht?

### 1.3 Vorgehensweise bei der vorliegenden Untersuchung

Im ersten Kapitel „Einführung“ wird die Problemstellung und die Zielsetzung anhand der aktuellen Wertermittlungssituation dargestellt und die Struktur der Arbeit erörtert.

Nach der Einführung ins Thema werden im zweiten Kapitel das bestehende Immobilienbewertungssystem in der Türkei vorgestellt. Zuerst wird ein Überblick über den türkischen Immobilienmarkt verschafft und die Einflüsse auf den Immobilienmarkt erläutert. Der Schwerpunkt liegt auf den Immobilienbewertungsverfahren und ihre Rechtsgrundlagen. Da in der türkischen Fachliteratur noch keine ausreichende Literatur über das Immobilienbewertungssystem und über das Vorgehen der Bewertungsverfahren existiert, wurden die vorhandenen Rechtsgrundlagen gründlich recherchiert. Um einen Überblick zu schaffen, wurden die Vorgehensweisen mittels eigener graphischer Darstellungen aufgezeigt und mit Stärken/Schwächen-Profilen analysiert. Nach sorgfältigem Recherchieren der rechtlichen Grundlagen und ihrer Grundsätze sowie Analyse der bestehenden Situation in der Türkei, wurde der Bedarf des türkischen Immobilienbewertungssystems ermittelt. Zu diesem Zweck wurde die SWOT-Analyse angewendet.

Damit die zukünftigen türkischen Bewertungsstandards auch den Anforderungen internationaler Ansprüche entsprechen, wurden die Grundsätze der Europäischen Bewertungsstandards von der TEGoVA im dritten Kapitel angehalten.

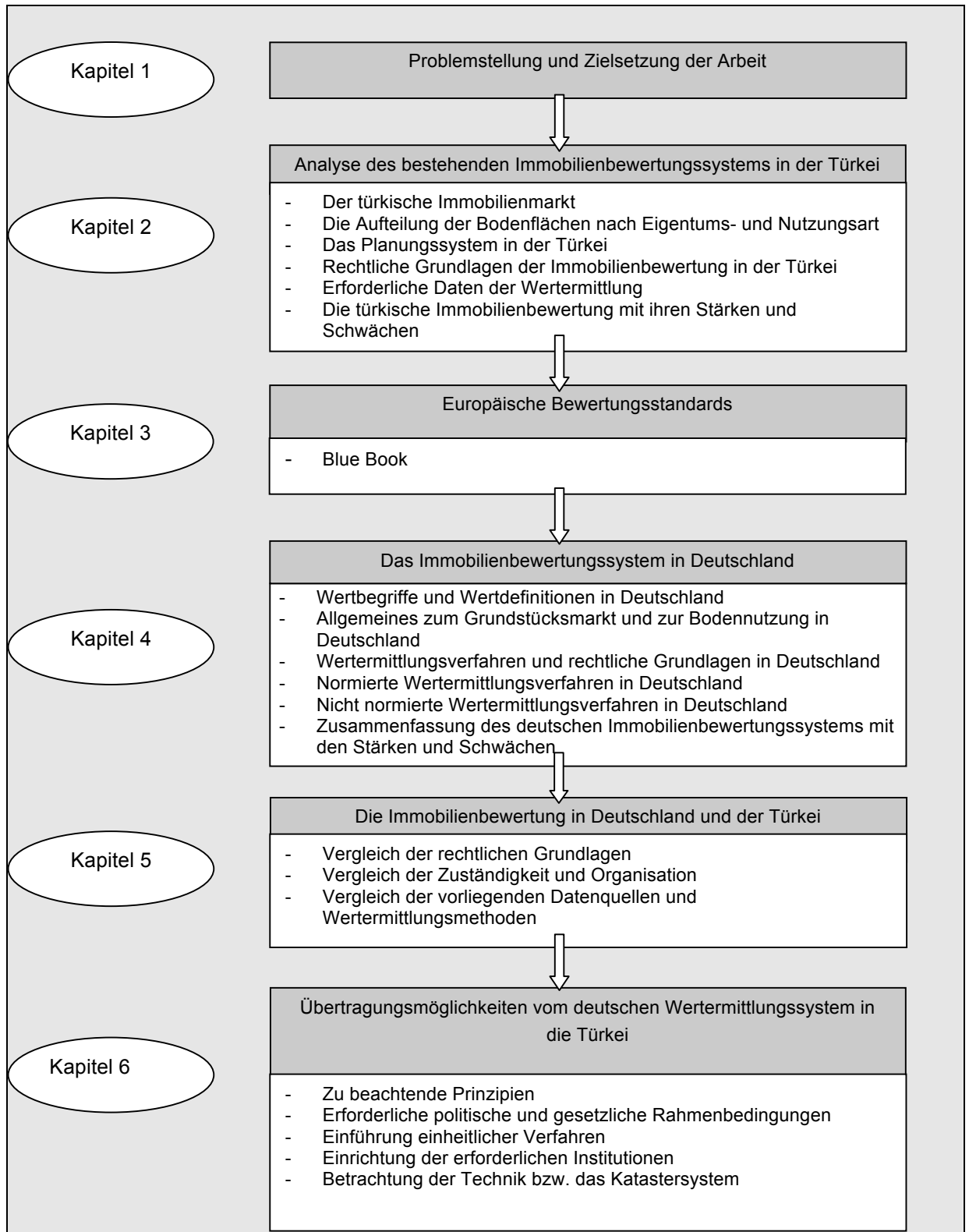
Im vierten Kapitel wird das deutsche Immobilienbewertungssystem dargestellt. Der Schwerpunkt dieses Kapitels liegt auf normierten Bewertungsverfahren bzw. auf der Verkehrswertermittlung nach den Grundsätzen dem Entwurf der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung (nach ImmoWertV).<sup>8</sup> Der Entwurf dieser neuer Verordnung beinhaltet nach wie vor das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren. Aufbauend auf der theoretischen Basis wird auch hier das Stärken/Schwächen-Profil erarbeitet.

Um festzustellen, wo die Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen dem türkischen und deutschen Immobilienbewertungssystemen liegen, wurde im fünften Kapitel der Vergleich zwischen den Länder gemacht. Ferner soll in diesem Kapitel herausgestellt werden, wie die türkischen und deutschen Bewertungsstandards sich im internationalen Kontext einordnen lassen. Für diesen Zweck werden die Bewertungsstandards von beiden Ländern und in der TEGoVA gegenübergestellt und die Unterschiede sowie Gemeinsamkeiten in Tabellen dargestellt.

---

<sup>8</sup> Die bisherige deutsche Wertermittlungsverordnung wird nach ca. 20 Jahren neu Novelliert. Die Bundesregierung hat eine neue ImmoWertV vorgelegt (BR-Drs 296/09), die der Bundesrat allerdings nur mit solchen Massgaben gebilligt hat, denen die Bundesregierung nicht in vollem zustimmen kann. Derzeit wird deshalb ein geänderter Entwurf erarbeitet. Da die vorgesehenen Änderungen nicht die eigentlichen Wertermittlungsverfahren betreffen, wird in der vorliegenden Arbeit als Basis der Entwurf von ImmoWertV berücksichtigt.

Im sechsten Kapitel wird die Übertragbarkeit vom deutschen Wertermittlungsverfahren für eine türkische Anwendung überprüft. Ferner werden Vorschläge für die Entwicklung des türkischen Immobilienbewertungssystems aufgezeigt.



**Abbildung 2: Schematische Darstellung des Ablaufs der Untersuchung**

Quelle: Eigene Darstellung.

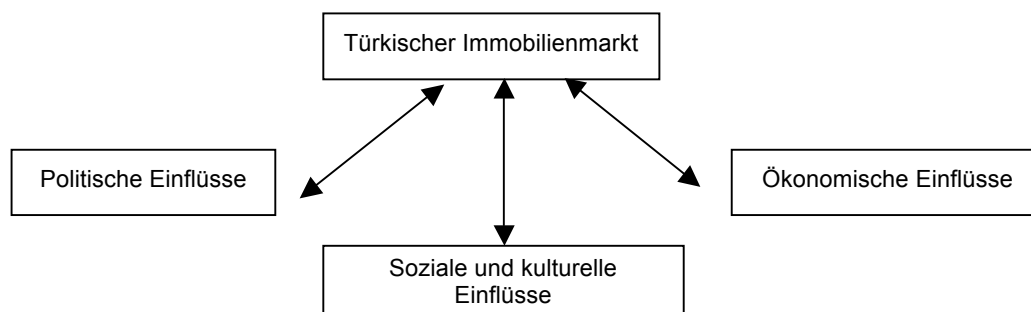
## 2 ANALYSE DES BESTEHENDEN IMMOBILIENBEWERTUNGSSYSTEMS IN DER TÜRKEI

### 2.1 Der türkische Immobilienmarkt

Der türkische Immobilienmarkt lässt sich aus der Perspektive verschiedener Interessengruppen betrachten. So sind Projektentwickler, Banken, Makler, Eigennutzer und Behörden auf eine zuverlässige Immobilienbewertung angewiesen, u. a. in folgenden Fällen:

- An- und Verkauf oder Vermietung
- Langfristige, mit einem Grundstück abgesicherte Kreditgewährung
- Versicherungsverfahren
- Unternehmensbewertungen
- Leasingverfahren
- Immobilienportfoliobewertung
- Feststellung des Steuerwerts von Grundstücken
- Privatisierungsverfahren
- Enteignungsverfahren
- Flurbereinigung
- Investitionsverfahren

Die genannten Interessengruppen sind daran interessiert, ihre eigenen Investitionen, Pläne oder Visionen mit konkreten Zahlen abzusichern. Daher gilt es zunächst den Immobilienmarkt und die wichtigsten Faktoren, die den Immobilienwert beeinflussen, objektiv zu analysieren (siehe dazu Abb. 3)<sup>9,10</sup>. Anschließend werden die wertbeeinflussenden Einflussfaktoren des Immobilienmarkts zuerst schematisch dargestellt und einzeln analysiert.



**Abbildung 3: Einflussfaktoren auf den Immobilienwert**

Quelle: Eigene Darstellung

<sup>9</sup> Vgl. Beyerle, Th., 2001, „Der deutsche Immobilienmarkt“, Handbuch Immobilienwirtschaft; von Gabler Verlag; SBN 3409114300; S. 202.

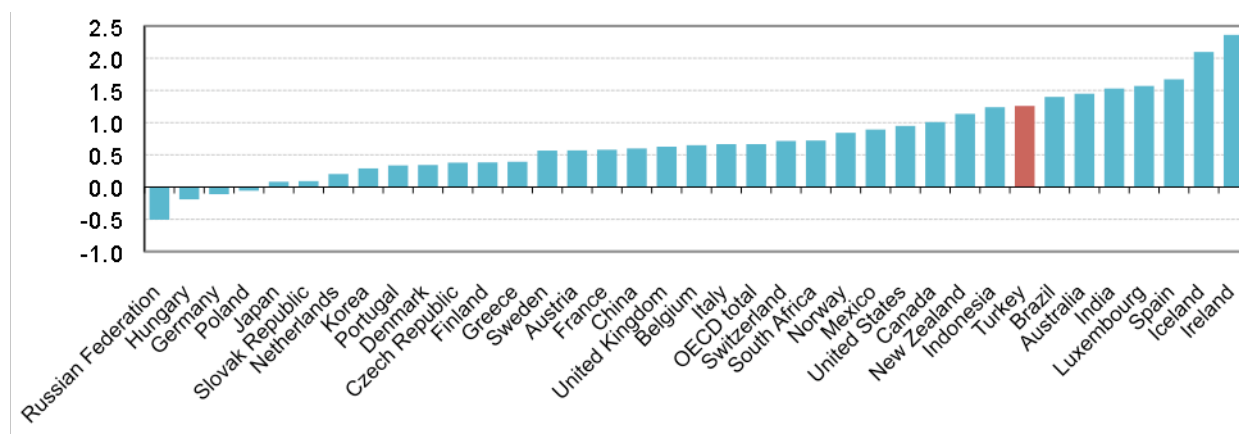
<sup>10</sup> Vgl. Demir, Bakirci, 2001, Die Bedeutung der Kataster- und Grundbuchdaten bei der Grundstücksbewertung.



### 2.1.1 Soziale und kulturelle Einflüsse

Einer der wichtigsten sozialen Einflüsse auf den Immobilienmarkt sind demographische Faktoren. Zu den weiteren sozialen und kulturellen Einflüssen zählen Umgebung, Infrastruktur, neue Lebensformen und Haushaltsstrukturen.

Mit einer Gesamtbevölkerung von 71,5 Mio. Einw.<sup>11</sup> nimmt die Türkei – nach den USA, Japan, Mexiko und Deutschland – den fünften Rang in der OECD-Mitgliedsländerstatistik ein<sup>12,13</sup>. Aufgrund ihres hohen durchschnittlichen Bevölkerungswachstums (siehe Abb. 4) weist sie eine der höchsten Geburtenraten auf<sup>14</sup> (siehe Abb. 5).



**Abbildung 4: Durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum (2006-2009)**

Quelle: OECD



**Abbildung 5: Geburtenrate<sup>15</sup> für 2006<sup>16</sup>**

Quelle: OECD

<sup>11</sup> Vgl. Türkisches Statistikamt ([www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)) Daten per 31.12.2008

<sup>12</sup> Vgl. The World Bank, (<http://ddp-ext.worldbank.org/ext/DDPQQ/member.do?method=getMembers>)

<sup>13</sup> Vgl. OECD Factbook 2009: Economic, Environmental and Social Statistics; Environmental and Social Statistics; ISBN 92-64-05604-1 ([www.oecd.org](http://www.oecd.org)).

<sup>14</sup> Vgl. OECD Factbook 2009: Economic, Environmental and Social Statistics; Evolution of the population; ISBN 92-64-05604-1 ([www.oecd.org](http://www.oecd.org)).

<sup>15</sup> Zahl der Kinder, die von Frauen im Alter zwischen 15 und 49 Jahren geboren wurden.

<sup>16</sup> Neuere Daten sind noch nicht verfügbar.

Über 70 % der Gesamtbevölkerung der Türkei lebt in Städten<sup>17</sup> (siehe Tabelle 1).

Jahre	Gesamte Bevölkerung	Städtische Bevölkerung	%	Ländliche Bevölkerung	%
1970	35.605.156	11.550.644	32,4	24.054.512	67,6
1975	40.347.719	15.181.918	37,6	25.165.801	62,4
1980	44.736.957	18.824.957	42,1	25.912.000	57,9
1985	50.664.458	23.926.262	47,2	26.736.196	52,8
1990	56.473.035	30.515.681	54,0	25.957.354	46,0
1995	62.171.000	37.853.969	60,9	24.317.031	39,1
1997	62.865.574	40.882.357	65,0	21.983.217	34,9
2000	67.803.927	44.006.274	65,0	23.797.653	34,9
2007	70 586 256	49 747 859	70,5	20 838 397	29,5
2008	71 517 100	53 611 723	74,9	17 905 377	25,1

**Tabelle 1: Entwicklung der städtischen und ländlichen Bevölkerungszahlen in der Türkei im Zeitraum 1970-2007**

Quelle: Türkisches Statistikamt (www.tuik.gov.tr)

Dieser Umstand bewirkt einerseits einen großen Druck auf den Bauland- und Immobilienmarkt. Andererseits zieht die ständig wachsende Bevölkerungszahl eine steigende Nachfrage nach Grundstücken nach sich, sodass deren Preise ständig steigen und der sich bildende Schnittpunkt von Angebot und Nachfrage stets in den oberen Bereichen liegt.

Aus diesem Grund kommt es zu einer zusätzlichen Wertsteigerung, die sich dem Einfluss der Grundstückseigentümer entzieht. In diesem Falle kommt es zu Wartezeiten und der Eigentümer gewinnt während dieser Zeit einen zusätzlichen Wert (Rente), ohne irgendeine Leistung zu vollbringen bzw. Tätigkeit vorzunehmen. Somit entstehen Grundstücksspekulationen, eines der Hauptprobleme in der Türkei.<sup>18</sup> In einem solchen Fall nutzen die Spekulanten die zukünftig entstehenden Preiserhöhungen. Die Grundstücke werden von den Eigentümern absichtlich ungenutzt gelassen oder für diesen Zweck gehandelt. Aktive Spekulanten bestreiten so ihren Lebensunterhalt: Sie kaufen von einer Stadt Grundstücke, lassen sie ungenutzt liegen und zwingen so die Stadt zu einer unnötigen Siedlungsausbreitung. Passive Spekulanten sind dagegen Personen, die ihr Geld, statt es in Bankgeschäften anzulegen, in Grundstücke investieren, um von dem steigenden Wert einen Gewinn zu erwirtschaften.

Deshalb entsteht zwischen dem persönlichen Interesse und den Interessen der Allgemeinheit an Grundstücken ein Widerspruch. Die Grundstücksspekulationen behindern die geordnete Entwicklung der Städte. Diese Entwicklung wird nicht durch eine vorbereitende Bauleitplanung bestimmt, sondern durch das Agieren der Grundstücksspekulanten. Deshalb

<sup>17</sup> Vgl. Türkisches Statistikamt (www.tuik.org.tr) Daten per 31.12.2008.

<sup>18</sup> Vgl. Akın, O., 1999, Kentsel Büyüme Koşulunda Taşınmaz Değer Dengelerinin Değişimi ve Yeniden Yapılaşma Sürecinde Bir Yöntem Önerisi.

kann die Stadtentwicklung nicht nach sachlichen und neutralen Vorgaben geplant werden.<sup>19</sup> Letztlich können die Gemeinden aufgrund fehlender gesetzlicher Grundlagen nicht genügend Bauland bereitstellen.

Ferner gehen mit der ständig wachsenden Bevölkerungszahl folgende gesellschaftliche Entwicklungen einher, die ebenfalls zu einem erhöhten Immobilienbedarf führen, wie z.B. kulturelle Veränderungen, Auflösung traditioneller Sozialstrukturen und Individualisierung des Lebensstils, zunehmende Vernetzung, steigender erlebnisorientierter Konsum sowie zunehmende Anspruchshaltung bezüglich Unterhaltung und Zerstreuung. Dies hat wiederum Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und die Industriezweige, die Baumaterial, Baumaschinen und langlebige Gebrauchsgüter herstellen, was insgesamt aber auch zu einer gewissen Belebung der nationalen Ökonomie beiträgt. Das beschriebene Wachstum verursacht in der Türkei einen zusätzlichen Wohnungsbedarf, der bei 600.000 Wohnungen pro Jahr liegt.<sup>20</sup> Die junge und dynamische Bevölkerung<sup>21</sup> trägt aus der Sicht in- und ausländischer Investoren maßgeblich zur Attraktivität des türkischen Immobilienmarkts bei. Außerdem dürfte ein rascherer Zuwachs der Erwerbsbevölkerung im Vergleich zur nicht erwerbstätigen Bevölkerung zu einem Anstieg der Ersparnisse und Investitionen führen.<sup>22</sup>

Jedoch wird in Fällen, in denen der Wohnungsbau mit dem Bevölkerungszuwachs nicht Schritt halten kann, die Wohnungsnot durch so genannte Gecekondu (wörtlich übersetzt: „über Nacht gebaut“; es handelt sich um illegale Bebauung) gemildert. Der Gecekondu-Anteil wird heute auf 50-60 % der gesamten städtischen Bebauung geschätzt.<sup>23</sup>

Zusammengefasst kann man sagen, dass in der Türkei keine effektive Bodenpolitik sowie kein transparenter Bodenmarkt existieren. Die Grundstücksspekulation führt bei den städtischen Grundstücken zu überhöhten Preisen und beeinflusst die Planung sowie den Grundstückswert.<sup>24</sup> Auch die Entwicklung von Gecekondus behindert bis heute teilweise die Attraktivität des türkischen Immobilienmarkts. Um dies zu verbessern, wurde 2007 ein Gesetz in Kraft gesetzt, das die Einführung eines Hypothekendarlehensystems nach westlichem Vorbild vorsieht. Langfristig erwartet man somit mehr Mobilität im Immobilienmarkt.<sup>25</sup> Um diese Situation zu verbessern, muss mehr Transparenz im Grundstücksmarkt geschaffen werden. Eine der Voraussetzungen dafür ist, die Immobilienbewertung gesetzlich zu regeln.

---

<sup>19</sup> Vgl. Alp, A. / Yılmaz, U. M., 2000, Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi; Keleş, R., 1996, Kentleşme Politikaları.

<sup>20</sup> Vgl. GYODER; 2006; Türkiyede Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelisme Potansiyeli 2015; Rapor II; Istanbul

<sup>21</sup> Der Altersdurchschnitt der türkischen Bevölkerung liegt bei etwa 28,1 Jahren. Die Altersstruktur setzt sich folgendermaßen zusammen: 66,5 % der Staatsbürger sind zwischen 15 und 64 Jahre, 26,4 % zwischen 0 und 14 Jahre und nur 7,1 % über 65 Jahre alt (Quelle: Türkisches Statistikamt; Stand 2008).

<sup>22</sup> Deutsche Bank Research, 2005, Türkei 2020: Auf Konvergenzkurs, S. 2.

<sup>23</sup> Vgl. Bakirci Rissi S., 2004, Zur Problematik der baulichen Entwicklung in der Türkei, S. 32.

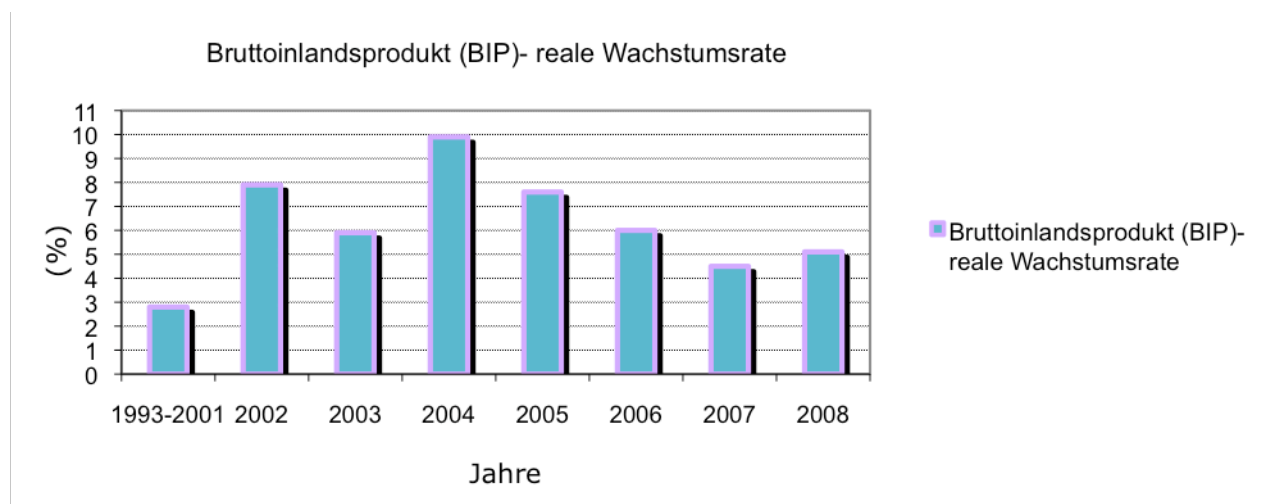
<sup>24</sup> Vgl. Keleş, R., 1996, Kentleşme Politikaları.

<sup>25</sup> Weitere Details zu diesem Thema werden im folgenden Kapitel erläutert.

### 2.1.2 Ökonomische Einflüsse

Das BIP-Wachstum belief sich zwischen 1994 und 2003 lediglich auf durchschnittlich 2,8 %, nicht zuletzt infolge mehrerer schwerer Wirtschafts- und Finanzkrisen (1994, 1999, 2000/01). Gründe für diese Krisen waren ein unstabiles politisches Management sowie unzureichende Regulierungen.<sup>26,27</sup> Nach der jüngsten Wirtschaftskrise hat die Türkei eine gewisse wirtschaftliche Stabilität erreicht, die mit einem beträchtlichen Wachstum einherging<sup>28,29,30</sup> (siehe Abb. 6).

Umfangreiche strukturelle Wirtschaftsreformen und die in Aussicht gestellte Perspektive der EU-Mitgliedschaft haben nach der jüngsten Krise wieder zu einer neuen wirtschaftlichen Dynamik und somit zu vermehrtem Wachstum geführt. Auch die zukünftigen Perspektiven weisen auf ein erhebliches mittelfristiges Wachstumspotenzial hin, das jedoch von der wirtschaftlichen und politischen Stabilität sowie von der Fortsetzung der Reformen abhängt.



**Abbildung 6: Veränderung des BIP-Wachstums in % (real)**

Quelle: Türkisches Statistikamt ([www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr))

Die Inflationsrate sank innerhalb von zehn Jahren von zweistelligen auf einstelligen Raten (siehe Abb. 7).<sup>31</sup>

<sup>26</sup> Vgl. Deutsche Bank Research, 2005, Türkei 2020: Auf Konvergenzkurs, S. 2.

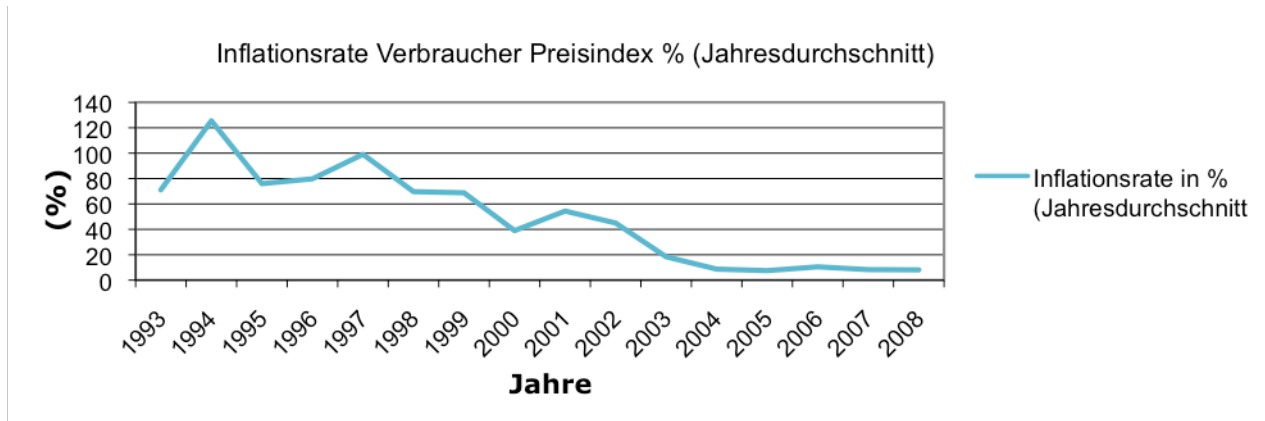
<sup>27</sup> Vgl. Homepage Europäische Kommission; 2007

<sup>28</sup> Vgl. The World Bank, (<http://ddp-ext.worldbank.org/ext/DDPQQ/member.do?method=getMembers>).

<sup>29</sup> Vgl. Türkisches Statistikamt ([www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)).

<sup>30</sup> Vgl. Colliers International, 2006, Overview of Turkey, S. 1.

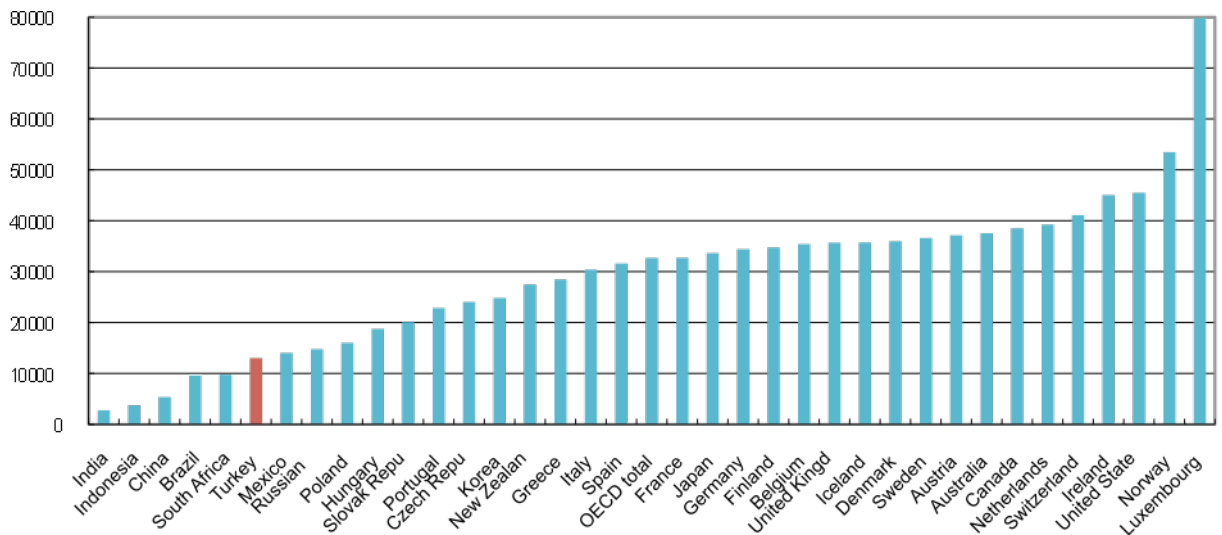
<sup>31</sup> Vgl. Türkisches Statistikamt ([www.tuik.org.tr](http://www.tuik.org.tr)).



**Abbildung 7: Jährliche Inflationsrate (Verbraucher Preisindex) in %**

Quelle: Türkisches Statistikamt ([www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr))

In Marktpreisen gemessen, betrug das Pro-Kopf-Einkommen in der Türkei im Jahr 2006: 6.000 USD, 2007: 7.000 USD und 2008: 11.000 USD<sup>32</sup>; dies ist deutlich weniger als in vielen der übrigen OECD-Mitgliedsländer<sup>33</sup> (siehe Abb. 8).



**Abbildung 8: Pro-Kopf-Einkommen in den OECD-Mitgliedstaaten: 2007**

Quelle: OECD

Das positive Wirtschaftswachstum, die sinkende Inflation und die politische Stabilität in den letzten Jahren erhöhen die Attraktivität des türkischen Immobilienmarkts. In der nahen Zukunft dürfte die Türkei aufgrund ihres Pro-Kopf-Einkommens zwar nach wie vor zu den ärmsten Volkswirtschaften der OECD-Mitgliedstaaten gehören. Doch gerade dieser Umstand lässt – dank der Möglichkeit, durch technologische Innovationen und vermehrte Investitionen die Produktivität zu erhöhen – ein erhebliches Aufholpotenzial des Landes vermuten.

<sup>32</sup> Vgl. Türkisches Statistikamt ([www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)).

<sup>33</sup> Vgl. OECD Factbook 2009: Economic, Environmental and Social Statistics; Gross Domestic Product (GDP) per capita; ISBN 92-64-05604-1 ([www.oecd.org](http://www.oecd.org)).

### 2.1.3 Politische Einflüsse

Die am 17.12.2004 getroffene Entscheidung des Europäischen Rates, Beitrittsverhandlungen mit der Türkei aufzunehmen, hat das Vertrauen der nationalen und internationalen Investoren gestärkt und den türkischen Immobilienmarkt günstig beeinflusst.<sup>34</sup> Aufgrund dieser positiven ökonomischen und politischen Entwicklungen setzte auch bei der Immobilienbewertung ein Aufschwung ein, indem den zuständigen Behörden sowie den Fachleuten der Bedarf nach einer Immobilienbewertung, die auf international anerkannten Standards beruht und durch zertifizierte Sachverständige durchgeführt wird, bewusst wurde. Die Verantwortung für die Festlegung der Bewertungsstandards und für die Zertifizierung der Sachverständigen wurde im Jahre 2001 gemäß dem Kapitalmarktgesetz an die Kapitalmarktbehörde übertragen<sup>35</sup> (für weitere Ausführungen siehe Kapitel 2.4.4).

Von den in der Türkei getätigten Gesamtinvestitionen der Bauwirtschaft entfallen rund 55 % auf den Wohnungsbau, 30 % auf Infrastrukturprojekte und 15 % auf sonstige Bauten. Was den Immobilienmarkt betrifft, konzentrieren sich die Anstrengungen vonseiten der Regierung auf die Harmonisierung der Bauvorschriften mit den EU-Richtlinien und die Sicherung der rechtlichen und administrativen Grundlagen für eine moderne Stadtplanung. Zwecks Förderung des Wohnungsbaus wurde, wie bereits erwähnt, im März 2007 ein Gesetz mit der Nr. 5582 „Gesetz zur Änderung verschiedener Gesetze bezüglich des Eigenheimfinanzierungssystems“ in Kraft gesetzt bzw. das (erstmalig in der Türkei) die Einführung eines Hypothekendarlehensystems, des so genannten Mortgagesystems nach westlichen Vorbild vorsieht.<sup>36</sup> Von dieser Immobilienfinanzierung verspricht man sich einen erheblichen Anstieg der Wohnungsnachfrage, da in der Türkei die Wohnungen bisher mehrheitlich nicht institutionell finanziert werden (siehe Abb. 9<sup>37</sup>). Bei der traditionellen Form der Finanzierung werden zuerst die Ersparnisse der Familie eingesetzt und danach Darlehen von Verwandten, Bekannten, Freunden sowie vom Arbeitgeber beansprucht.<sup>38</sup> Gemäß dem Gesetz Nr. 5582 im Artikel 12 sollten die Bewertungen der Immobilien durch den Bewertungsspezialisten oder die Bewertungsgesellschaften erfolgen, die nach den Regeln und Vorschriften der Kapitalmarktbehörde durchgeführt werden.<sup>39,40</sup>

Auch vorbeugende bauliche Maßnahmen gegen die Erdbebengefahr sind für den Immobilienmarkt – insbesondere für den Wohnungsbau – von Bedeutung.

<sup>34</sup> Vgl. Thiesen, D., 2005, Allianz Group, Economic Research, Wirtschaft und Märkte, S. 25.

<sup>35</sup> Vgl. Güngör, E., 1999, Gayrimenkul Degerlemesi ve Türkiye de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Sirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapilmasina Iliskin Oneriler.

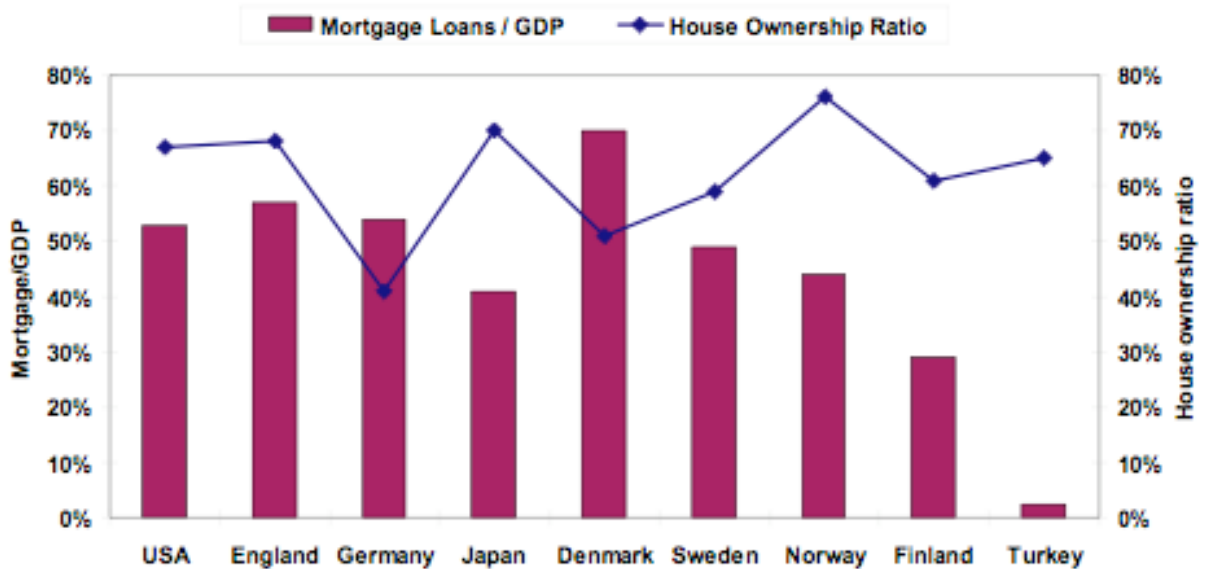
<sup>36</sup> Vgl. Kelkenberg, 2006, Baubranche treibt die Konjunktur in der Türkei an.

<sup>37</sup> Vgl. Sur, H., 2005, Foreign Investment in Real Estate Industry.

<sup>38</sup> Vgl. Ali Alp, M. / Ufuk, Y., 2000, Gayrimenkul Finansmani ve Degerlemesi, S. 8.

<sup>39</sup> Vgl. Konut Finansmani Sistemine Iliskin Cesitli Kanunlarda Degisiklik Yayilmasi Hakkinda Kanun (Das Gesetz für die Immobilien Finanzierungssystem)

<sup>40</sup> Für mehr Information siehe Kapitel 2.4.4



**Abbildung 9: Vergleich der anteilmäßigen Hypothekendarlehen nach Ländern**

Quelle: In Anlehnung an Ali Alp, M. / Ufuk, Y., 2000, Gayrimenkul Finansmani ve Degerlemesi, S. 8

Neben dem Wohnungsbau beleben auch Projekte wie Einkaufszentren, Geschäftskomplexe, Bürohäuser, Kongresszentren, Hotels, Krankenhäuser und ähnliche öffentliche Einrichtungen die Konjunktur im Immobilienmarkt, dies nicht zuletzt wegen des steigenden Interesses ausländischer Investoren an solchen Großprojekten. Ein neues „Gesetz über ausländische Investitionen“, das am 5. Juni 2003 erlassen wurde, gewährt allen ausländischen Investoren die gleichen Rechte und schafft die Mindestanforderungen für ausländisches Investitionskapital, die aber besondere Genehmigungserfordernisse für ausländische Investoren sowie das Verbot des Erwerbs von türkischen Immobilien durch ausländische Personen und Firmen enthält. In der Folge kam es zu einem bedeutenden Anstieg des Umfangs der ausländischen Direktinvestitionen. Von den ausländischen Direktinvestitionen in den Jahren 2004 und 2005 in Höhe von insgesamt 9,65 Mio. USD – 2006 waren es sogar 12,1 Mio. USD – entfielen 1,83 Mio. USD auf den Immobiliensektor.<sup>41</sup> Die Tendenz ist demnach steigend.

Weitere politische Einflüsse auf den Immobilienmarkt dürften jeweils mit dem Regierungswechsel einhergehen, der unter Umständen zu neuen Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft – z. B. zu einer Änderung der steuerrechtlichen Gesetzgebung – führen kann.

Die wichtigsten rechtlichen Grundlagen, die den Immobilienwert in der Türkei beeinflussen, werden in Kapitel 2.4 ausführlich erläutert.

<sup>41</sup> Vgl. Kelkenberg, 2006, Baubranche treibt die Konjunktur in der Türkei an.

## 2.2 Die Aufteilung der Bodenflächen nach Eigentums- und Nutzungsart

Die Generaldirektion für Nationale Immobilien im Finanzministerium verzeichnet seit 1996 sämtliche dem Staat gehörenden Grundstücke in einem öffentlich zugänglichen Register.<sup>42</sup> Gemäß amtlichen Angaben besitzt der Staat 118.435 km<sup>2</sup> registrierte und 308.475 km<sup>2</sup> noch nicht registrierte Grundstücke<sup>43,44</sup>, verfügt also insgesamt über eine Fläche von 426.910 km<sup>2</sup>, während 353.666 km<sup>2</sup> auf Privateigentum entfallen.<sup>45</sup> Der gesamte Flächeninhalt der Türkei beträgt 780.576 km<sup>2</sup>; <sup>46</sup>. Demnach ist das Land flächenmäßig mehr als doppelt so groß wie Deutschland (mit 357.000 km<sup>2</sup>).

Die Aufteilung der Fläche ist aus der folgenden Tabelle ersichtlich.

Nutzungsart	Fläche (km <sup>2</sup> )
<b>Staatliche Flächen (insgesamt):</b>	<b>426.910</b>
Gebäude	593
Bauland	1.213
Landwirtschaftliche Fläche	13.752
Ackerland	15.745
Wald	84.051
Andere registrierte Flächen (Weinbau, Gärtnerei, Gemeinschaftsflächen wie Brücken, Straßen usw., Minen/Gruben, Flächen für historische und kulturelle Zwecke	3.081
Nicht registrierte Flächen	308.475
<b>Private Flächen:</b>	<b>353.666</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>780.576</b>

**Tabelle 2: Die Aufteilung der Bodenflächen in der Türkei nach Nutzungsart**

Quelle: Generaldirektion für Nationale Immobilien im Finanzministerium

Es lässt sich feststellen, dass ca. 45 % der Landesfläche der Türkei sich in Privateigentum befindet. Aufgrund der hohen Einwohnerzahl und des dadurch entstandenen Wohnungsbedarfs ist die Bauindustrie in der Türkei und daher auch das Immobilienrecht sehr wichtig. Deshalb werden an dieser Stelle kurz die Grundeigentumsrechte in der Türkei erläutert.

### 2.2.1 Das Grundeigentum in der Türkei

Da die türkischen Gesetze ursprünglich nur mit kleinen Änderungen aus den europäischen Ländern übernommen wurden, gehört das türkische Recht eigentlich zum europäischen bzw.

<sup>42</sup> Vgl. TC Maliye Bakanligi Milli Emlak Genel Müdürlüğü: Generaldirektion für Nationale Immobilien im Finanzministerium ([http://www.milliemlak.gov.tr/\\_haberduyuru/basinhaberleri/basin.htm](http://www.milliemlak.gov.tr/_haberduyuru/basinhaberleri/basin.htm)).

<sup>43</sup> Vgl. TC Maliye Bakanligi Milli Emlak Genel Müdürlüğü: Generaldirektion für Nationale Immobilien im Finanzministerium ([http://www.milliemlak.gov.tr/\\_haberduyuru/basinhaberleri/basin.htm](http://www.milliemlak.gov.tr/_haberduyuru/basinhaberleri/basin.htm)).

<sup>44</sup> Vgl. Istanbul Büyükşehir Belediyesi (Istanbul Metropolitan Stadtrat) <http://www.ivdb.gov.tr/istatistikler/mile1.htm>

<sup>45</sup> Vgl. Istanbul Büyükşehir Belediyesi (Istanbul Metropolitan Stadtrat) <http://www.ivdb.gov.tr/istatistikler/mile1.htm>

<sup>46</sup> Vgl. Devlet Su Isleri: Wasseramt (<http://www.dsi.gov.tr/topraksu>) und Istanbul Büyükşehir Belediyesi, Istanbul Metropolitan Stadtrat (<http://www.ivdb.gov.tr/istatistikler/mile1.htm>).



zum kontinental-europäischen Rechtssystem. Regelungen bezüglich des Grundstücksrechts in der Türkei befinden sich im 4. Buch des Zivilgesetzbuches, nämlich im Teil über das Sachenrecht. In diesem Teil werden die wesentlichen Prinzipien über den Gegenstand, Erwerb und Verlust des Grundeigentums sowie über dessen Inhalte und Beschränkungen festgelegt.

Außerdem werden im Teil, in dem die beschränkten dinglichen Rechte kodifiziert wurden, die Errichtung von Grunddienstbarkeiten am Grundstück zu eigenen Lasten, die Grundlasten, das Grundpfand sowie die Hypothek geregelt. Anschließend sind über verschiedene Themen bezüglich des Grundbuchs allgemeine Regelungen getroffen worden.

Das türkische Sachenrecht ähnelt im Grunde dem schweizerischen Sachenrecht, da das türkische Zivilgesetzbuch (ZGB) ursprünglich aus der Schweiz übernommen wurde. Die Begriffe des Sachenrechts in der Türkei und in der Schweiz sind deshalb fast die gleichen, obwohl in der Türkei im Jahre 1994 das neue türkische Zivilgesetzbuch erlassen wurde.

Im Sinne des türkischen Zivilgesetzbuches Artikel 704 sind der Gegenstand des Grundeigentums die Grundstücke. Gemäß Artikel 704 ZGB sind unter Grundstücken zu verstehen:

- a) die Liegenschaften,
- b) die in das Grundbuch aufgenommen selbständigen und dauernden Rechte und
- c) die im Stockwerkseigentumsgrundbuch eingetragenen separaten Teile.

Nach dem türkischen ZGB Artikel 718 erstreckt sich das Eigentum an Grund und Boden nach oben und unten, auf den Luftraum und Erdboden, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht. Es umfasst unter Vorbehalt der gesetzlichen Schranken alle Baulichkeiten und Bewuchs sowie die Wasserquellen.<sup>47</sup>

Gemäß dem Stockwerkseigentumsgesetz (türk.: Kat Mülkiyeti Kanunu) Nr. 634 (v. 23.06.1965) Artikel 1 ist auch das Etagenwohnungseigentum eine Sonderart des Eigentums, das sich auf die Anteile des Bodens und auf die gemeinsamen Teile des Gebäudes bezieht und eine bestimmte Etagenwohnung dem Inhaber vorbehält.

Der Erwerb von Eigentum oder beschränkten dinglichen Rechten an in der Türkei gelegenen Grundstücken, Häusern, Stockwerken (Wohnungen) oder Ferienwohnungen richtet sich ausschließlich nach türkischen Vorschriften.<sup>48</sup>

Danach sind drei Eigentumsformen zu unterscheiden:

- 1) Das Volleigentum an einer Immobilie und den dazu gehörenden Anlagen und Einrichtungen entspricht in seiner rechtlichen Ausgestaltung in etwa dem deutschen Grundstückseigentum.

---

<sup>47</sup> Vgl. Türk Medeni Kanunu (Das türkische Zivilgesetzbuch)

<sup>48</sup> Vgl. Kat Mülkiyeti Kanunu (Das türkische Stockwerkeigentumsgesetz)

- 2) Das Stockwerkseigentum, dessen Rechtsgrundlage das Stockwerkseigentumsgesetz Nr. 634 ist, ähnelt dem deutschen Wohnungseigentum und umfasst das Sondereigentum an einem Grundstücksteil, z. B. einer Etage, verbunden mit dem Miteigentum am Gesamtgrundstück; als Vorstufe dient häufig eine Stockwerks-Grunddienstbarkeit.
- 3) Der periodische Grundbesitz oder das so genannte „time-sharing“ wurde durch das Gesetz Nr. 3227 vom 10.06.1985 eingeführt. Es handelt sich hier um eine Variante des Stockwerkseigentums, nämlich um das Miteigentum an einem Objekt, verbunden mit alljährlich wiederkehrenden, jedoch zeitlich begrenzten Wohn- und Nutzungsrechten.<sup>49</sup>

Gemäß dem türkischen ZGB Artikel 997, wird über die Rechte an den Grundstücken ein Grundbuch geführt. Deshalb wird es als sinnvoll erachtet, im kommenden Kapitel kurz das türkische Grundbuchsystem zu erläutern.

### **2.2.1.1 Das türkische Grundbuchsystem**

Die Grundstücke in der Türkei werden in zwei getrennten Registern, nämlich im Kataster und im Grundbuch erfasst. Hauptregelwerk für das Katasterwesen ist das Katastergesetz Nr. 3402 vom 21.06.1987. Die Regelungen zum Grundbuch sowie zur Grundbuchverwaltung sind im türkischen Zivilgesetzbuch, im Grundbuchgesetz Nr. 2644 v. 22.12.1934 und in der Grundbuchverordnung vom 7.6.1994 enthalten.<sup>50</sup>

Das Katasteramt hat die Aufgabe, die Grenzen und Flächen der Flurstücke und Gebäude auf einer Liegenschaftskarte darzustellen und diese Angaben im Grundbuch für ihre Besitzer einzutragen.

Dabei gibt es die folgenden Katasterunterlagen:

- Liegenschaftskarte, in der die Lage der Grundstücke und Gebäude sowie deren Grundrisse dargestellt sind,
- graphische Darstellung auf Parzellenplänen,
- Eintragungen der grundstücksbezogenen Veränderungen,
- Niederschriften und ihre Beilagen.

Im Grundbuch werden sämtliche schriftliche Informationen in Bezug auf die Immobilie zusammengefasst und eingetragen. Das türkische Grundbuchsystem ist nach dem „dinglichen System“ geregelt, d. h. dass im Grundbuch jede Immobilie ein eigenes Grundbuchblatt hat und die Eintragung in dieses Blatt erforderlich ist, um ein dingliches Recht an dieser Immobilie erwerben zu können. Nach dem türkischen Zivilgesetzbuch Artikel

<sup>49</sup> Vgl. 2009; Konsulat der Bundesrepublik Deutschland; Erwerb von Grundeigentum in der Türkei; Antalya

<sup>50</sup> Vgl. Kadastro Kanunu (Das türkische Katastergesetz), Tapu Kanunu (Das türkische Grundbuchgesetz), Tapu Sicil Tüzüğü (Das türkische Grundbuchverordnung)

1021 ist die Eintragung im Grundbuch eine Voraussetzung für den Rechtserwerb. Ohne Eintragung kann kein Recht an einer Immobilie erworben werden.

Im Weiteren ist zu beachten, dass ein wirksamer Rechtsgrund für die Eintragung vorliegen muss, da sonst die Eintragung gemäß Artikel 1024 Abs. 2 des türkischen ZGB unwirksam ist.

Hierbei macht Artikel 1023 des türkischen ZGB eine Ausnahme, in dem der Erwerb des gutgläubigen Dritten geschützt wird, auch wenn die Eintragung im Grundbuch noch nicht vorliegt.

Das Grundbuch besteht aus folgenden Unterlagen:

- Grundbuchregister,
- Wohnungseigentumsregister,
- Register für öffentliche Sachen und
- ergänzende Akten.

Ein Grundbuch wird im Allgemeinen überall, d.h. für jeden Ort der Türkei geführt.

Ferner ist das Grundbuchregister die Grundlage für das Grundbuchsystem. Es regelt die privaten Rechtsverhältnisse einer Immobilie und enthält alle grundstücksbezogenen Eintragungen. Zu jeder Immobilie gehören zwei gegenüberliegende Seiten im Grundbuchregister. Jede Seite hat vier Abteilungen, in denen die rechtlichen und graphischen Angaben (Geographische Angaben, wie z. B. Lage und Größe, Eigentum, Grunddienstbarkeiten und Vormerkungen, Erklärungen, Pfandrechte, wie z. B. Hypotheken) der Immobilie aufgeführt sind.

Nach dem Prinzip der „Öffentlichkeit des Grundbuchs“ sind alle Rechte an der Immobilie in das Grundbuch einzutragen. Somit verdeutlicht dieses Erfordernis den Sinn und die Hauptaufgabe des Grundbuchs.

Im türkischen ZGB Artikel 1020 ist das Prinzip der „Öffentlichkeit des Grundbuchs“ geregelt. Demnach dürfen nur die Personen Einsicht in das Grundbuch nehmen, die ein berechtigtes Interesse darlegen können.<sup>51</sup>

### **2.3 Das Planungssystem in der Türkei**

Nachdem die wertbeeinflussenden Faktoren des türkischen Immobilienmarkts erläutert wurden, wird nun noch ein kurzer Blick auf das türkische Planungssystem geworfen. Da die Inhalte des Planungsrechts (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen etc.) Auswirkungen auf die Immobilienbewertung haben, erscheint es notwendig, diesen Aspekt in der Arbeit mitzubehandeln.

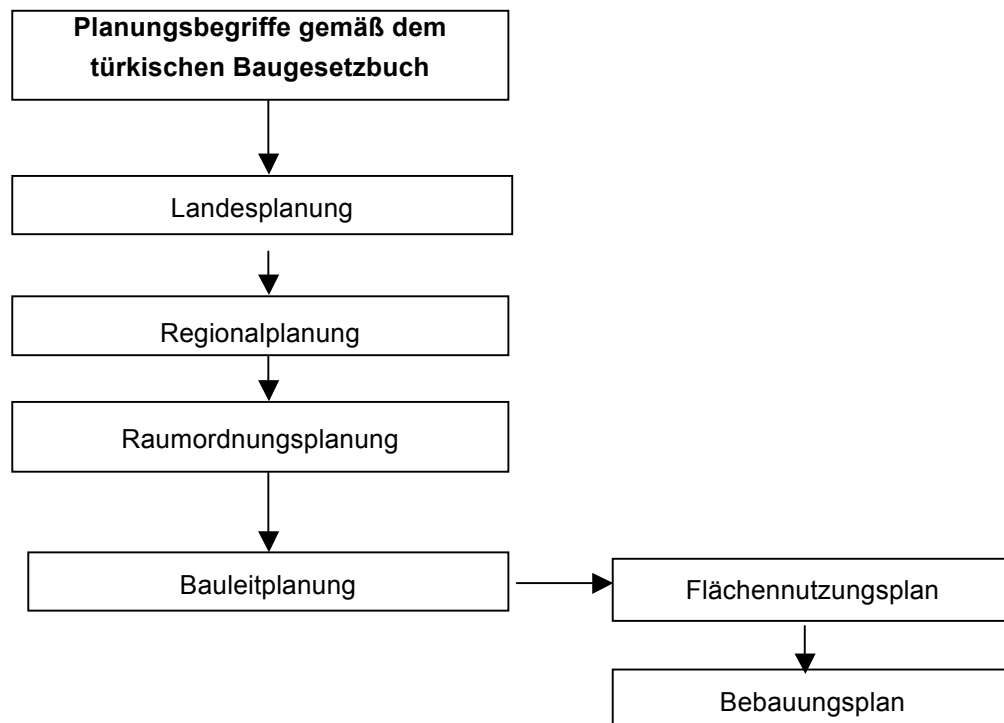
---

<sup>51</sup> Vgl. Das türkische Zivilgesetzbuch ([www.mevzuat.adalet.gov.tr](http://www.mevzuat.adalet.gov.tr)); und Vgl. K. Köksal; 2007; Grundbuch und Hypothek im Türkischen Recht; Luther Karasek Köksal Consulting A.G.; Seite 2-3; Istanbul

Das Planungssystem in der Türkei wird gemäß dem türkischen Baugesetzbuch mit Nr. 3194 vom Makro-Maßstab zum Mikro-Maßstab abgestuft. Dementsprechend sind Inhalte, Maßstäbe und mögliche Aussagetiefe der Planwerke unterschiedlich. Es wird wie in Deutschland nach einem hierarchischen Prinzip vorgegangen, bei dem die untergeordnete Planung der übergeordneten nicht widersprechen darf, aber auch die Interessen der untergeordneten Ebenen bei der Aufstellung der übergeordneten Pläne und Programme zu berücksichtigen sind. Somit bilden die übergeordneten Planungen auch die Basis für die untergeordneten.<sup>52</sup> Auf der höchsten Planungsstufe in der Türkei befindet sich die Landesplanung und in der untersten Planungsstufe die lokalen Bebauungspläne mit einem Maßstab von 1:1000 oder 1:500.

Des Weiteren gibt es außer im türkischen Baugesetzbuch auch in anderen Gesetzen unterschiedliche Planungsbegriffe, unter anderem Verbesserungspläne, Pläne für Tourismuszwecke, Bauleitpläne für Naturschutzzwecke sowie Pläne zur Entwicklung von Nationalparks.

Im Folgenden werden die wichtigsten Planungsbegriffe gemäß dem türkischen Baugesetzbuch schematisch dargestellt und erläutert.<sup>53, 54</sup> Das türkische Planungssystem, wie schon erwähnt, wurde von deutschen Planern mit beeinflusst und besitzt deshalb große Ähnlichkeiten mit dem deutschen Planungssystem.



**Abbildung 10: Planungssystem in der Türkei**

Quelle: Eigene Darstellung.

<sup>52</sup> Vgl. Kilinc, N., 2006, İller Bankası Gn. Md., İmar Planlama Daire Başkanlığı (Direktion für Bauleitplanung), İmar Planlama Mevzuat Belediyeler ve İller Bankası İliskisi, S. 6.

<sup>53</sup> Vgl. Demir, H., 2006, Städtische Landordnung.

<sup>54</sup> Vgl. Unal, E., 1989, İmar Planlama Uygulama.

### 2.3.1 Landesplanung

Die Landesplanung legt die ökonomischen, sozialen oder öffentlichen Ziele der internationalen Ebene fest und spiegelt diese Ziele auf die nationale Raumebene. Somit organisiert die Landesplanung z. B. die ausgewogene Verteilung der nationalen Investitionen oder gewährleistet die Urbanisierung und die demografische Aufteilung. Weiterhin organisiert die Landesplanung als übergeordnete Planung die Planungen in der tieferen Stufe, unter anderem die Regionalplanung, Raumordnungs- und Umweltplanung sowie die Bauleitplanung.

Gemäß Verordnung ist die Planung der ökonomischen, sozialen und kulturellen Entwicklung die Aufgabe des Staates. Somit werden die Landesplanungen seit 1960 unter den Entwicklungsplanungen periodisch alle fünf Jahre vom Amt für Landesplanung wahrgenommen und aktualisiert. Der Maßstab für diese Pläne liegt bei 1:50.000 bis 1:200.000.<sup>55</sup>

### 2.3.2 Regionalplanung

Die Türkei ist in sieben Regionen aufgeteilt: Ägäis-, Marmara-, Mittelmeer-, Ostanatolien-, Schwarzmeer-, Südostanatolien- und Zentralanatolienregion. Bei der Regionalplanung sind die übergeordneten Ziele der Landesplanung zu beachten. Sie dient der fachlichen Integration und Umsetzung landesplanerischer Ziele. Somit nimmt sie eine vermittelnde Stellung zwischen staatlicher und kommunaler Planung ein. Mit der Regionalplanung werden z. B. die sozial- und ökonomischen Entwicklungstendenzen, das Entwicklungspotenzial der Siedlungen, branchenspezifische Ziele und Aufteilung der Betriebe und Infrastruktur festgelegt. Der Maßstab für diese Pläne ist 1:50.000 bis 1:500.000. Die Erstellung der Regionalplanung ist wie die Landesplanung eine Aufgabe des Amtes für Landesplanung.<sup>56</sup>

### 2.3.3 Raumordnungs- und Umweltplanung

Gemäß Baugesetz müssen bei der Aufstellung der Raumordnungs- und Umweltplanung die übergeordneten Ziele der Landes- und Regionalplanung beachtet werden. Die Raumordnungsplanung legt die allgemeine Flächennutzung, Bestimmungen wie Wohn-, Industrie-, Landwirtschafts-, Tourismus- sowie Verkehrsflächen nach ihrer Nutzungsart fest. Die Raumordnungsplanung ermöglicht es, für eine zweckmäßige nachhaltige Entwicklung ökonomische und ökologische Entscheidungen zu berücksichtigen und diese im Gleichgewicht zu halten.

---

<sup>55</sup> Vgl. Kilinc, N., 2006, *İller Bankası Gn. Md., İmar Planlama Daire Başkanlığı* (Direktion für Bauleitplanung), *İmar Planlama Mevzuat Belediyeler ve İller Bankası İlişkisi*, S. 5; und Vgl. Demir, H., 2006, *Städtische Landordnung*.

<sup>56</sup> Vgl. Keles, R., 1997, *Kentleşme Politikası*, S. 149.

Gemäß Baugesetz besteht die Raumordnungsplanung aus der Plandarstellung und dem ausführlichen Erläuterungsband. Der Maßstab für diese Pläne liegt bei 1:25.000, 1:50.000, 1:100.000 oder 1:200.000; sie werden vom Ministerium für Umwelt und Forstwirtschaft hergestellt. Die Raumplanung zählt wie die Regional- und Landesplanung zur übergeordneten Planungsstufe.<sup>57</sup> Die Raumordnungsplanung wird als Grundlage sowohl für die Regional- als auch für die städtebaulichen Planung verwendet.

#### **2.3.4 Bauleitplanung**

Das Baugesetzbuch Artikel 1 beschreibt das Ziel des Gesetzes als die Regelung von Siedlungen und deren Bauten nach planerischen, technischen, gesundheitlichen und natürlichen Voraussetzungen. Gemäß Artikel 2 gilt das Gesetz sowohl innerhalb als auch außerhalb der Verwaltungsgrenzen der Städte und muss bei Planungen von den Behörden ebenso berücksichtigt werden wie von Privatpersonen.

Gemäß Artikel 7 des Baugesetzbuches gelten Bauleitplanungen in Siedlungen mit mehr als 10.000 Einwohnern als Pflicht. Kleinere Siedlungen können die Aufstellung von Bebauungsplänen beschließen. Gemeinde- und Provinzverwaltungen können lokale Bebauungspläne aufstellen, wenn die vorhandenen den Bedingungen nicht mehr entsprechen oder dringend neue Gebiete erschlossen werden müssen.<sup>58</sup>

Wie in Deutschland stellt die Bauleitplanung auch in der Türkei das zentrale Instrument der städtebaulichen Entwicklung dar und setzt die Ziele der Regional- und Raumordnungsplanung um.<sup>59</sup> Die Gemeinden haben somit die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten.

Gemäß dem türkischen Baugesetzbuch lässt sich die Bauleitplanung in zwei Stufen untergliedern: in den Flächennutzungsplan und in den Bebauungsplan. Die Flächennutzungs- und Bebauungspläne werden vorerst wie erwähnt nach den Zielen der Regional- und Raumordnungsplanung aufgestellt bzw. dann umgesetzt. Die Gemeinden nehmen diese Aufgabe für die Gebiete innerhalb der Gemeindegrenze in eigener Verantwortung wahr.

Artikel 8 des Baugesetzbuch regelt die Bauleitplanungen, die von der Gemeindeverwaltung erstellt bzw. in Auftrag gegeben werden und deren Geltungsbereich innerhalb der Gemeindegrenzen liegt.

Die Pläne werden vom Gemeinderat bewilligt und in Kraft gesetzt. Ab dem Bewilligungsdatum werden sie für die Dauer eines Monats beim Bürgermeisteramt öffentlich bekannt gemacht. Innerhalb dieser Frist kann dagegen Einspruch erhoben werden. Der Einspruch

---

<sup>57</sup> Vgl. Keles, R., 1997, Kentlesme Politikasi, S. 149; und Vgl. Demir, H., 2006, Städtische Landordnung.

<sup>58</sup> Vgl. İmar Kanunu (Das türkische Baugesetzbuch)

<sup>59</sup> Vgl. Markstein, M., 2004, Instrumente und Strategien zur Baulandentwicklung und Baulandmobilisierung in Deutschland, Österreich und der Schweiz, S. 33.

wird vom Bürgermeisteramt an den Gemeinderat weitergeleitet, der anschließend innerhalb von 15 Tagen diesbezüglich einen Entscheid zu fällen hat.

Außerhalb der Gemeindegrenzen ist die Provinzverwaltung für die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplanungen zuständig. Entweder kann die Provinzverwaltung oder ein von Interessierten beauftragtes, privates Planungsbüro die Pläne erstellen. Der Provinzverwaltung obliegt die Aufgabe, diese Pläne zu bewilligen und danach in Kraft zu setzen. Auch in diesem Fall wird der Gegnerschaft eine Einspruchsfrist von einem Monat eingeräumt, wobei die Einsprüche an die Provinzverwaltung zu richten sind, die sie zu prüfen hat und ebenfalls innerhalb von 15 Tagen einen Entscheid fällen muss. Das Genehmigungsverfahren verläuft genauso wie bei der Stadtverwaltung.

Jegliche Änderungen an bestehenden Plänen unterliegen den Bedingungen des Genehmigungsverfahrens. Eine Kopie der in Kraft getretenen Pläne wird dem Ministerium für Bau- und Siedlungswesen zugestellt. Auch die betroffenen Gemeinden und Verwaltungsstellen erhalten je eine Kopie der Pläne. Da diese öffentlich zugänglich sein müssen, sind die zuständigen Behörden verpflichtet, jedem Bürger gegen Entrichtung einer Gebühr Einblick in den betreffenden Plan zu gewähren.

Gemäß Artikel 9 sind vom Ministerium überprüfte und in Kraft gesetzte Pläne den Gemeinden und den Provinzverwaltungen zuzustellen. Die Anwendung der zugestellten Pläne gilt als Pflicht. Nachdem die Pläne in Kraft getreten sind, haben die Gemeinden – gemäß Baugesetzbuch Artikel 10 – spätestens innerhalb von drei Monaten ein entsprechendes Fünf-Jahres-Bebauungsprogramm zur Umsetzung des Plans auszuarbeiten und vorzulegen. Der vorgesehene Maßstab für diese Pläne ist 1:1.000.<sup>60,61</sup>

#### **2.3.4.1 Flächennutzungsplan**

In Artikel 5 des Baugesetzbuches wird der Flächennutzungsplan definiert. Danach unterliegt der Flächennutzungsplan der Regional- und Raumordnungsplanung und muss übergeordnete Ziele der Regional- und Raumordnungsplanung beachten. Der Flächennutzungsplan wird auf den Karten, die den Zustand und die Besitzgrenzen abbilden, im Maßstab 1:5.000 oder 1:2.000 erstellt und zeigt die allgemeine Nutzungsart der Flächen und Funktionsräume bzw. die Zonen (wie Wohn-, Handels-, Industriegebiete, Grün- und Freiflächen) sowie die zukünftige Bevölkerungsdichte, Bebauungsdichte, Entwicklungsrichtung und Gebiete für die gesamte Gemeinde, Verkehrssysteme und deren Problemlösungen und ähnliche Angelegenheiten.

Der Flächennutzungsplan dient als Grundlage für die auszuführenden Bebauungspläne und enthält einen ausführlichen Erläuterungsband.<sup>62</sup>

---

<sup>60</sup> Vgl. Demir, H., 2006, Städtische Landordnung.

<sup>61</sup> Vgl. Imar Kanunu (Das türkische Baugesetzbuch)

<sup>62</sup> Vgl. Sevinc, H., 2007, Tourismusbebauungen an den Küsten der Südwest- Türkei, S. 44.





Im Jahr 1960 wurde das Amt für Landesplanung gegründet. Damit sollten die Entwicklungsplanungen mit den Regionalplanungen unterstützt und ergänzt werden.<sup>65</sup> In der Praxis jedoch blieben diese Planungen ohne Erfolg. Die Planungen wurden damals nicht wissenschaftlich fundiert von bestimmten Interessensgruppen durchgeführt, sondern aufgrund spekulativer Investitionen und eigener Interessen. Dazu gehören z. B. Organisationen für den Schutz politischer Eingriffe, privilegierte Baubewilligungen für den Tourismus oder Industrieanlagen, Bebauungsbewilligungen an Wasserflächen und Staubecken sowie in den Erdbebenregionen mit schlechtem Bodenuntergrund oder Baubewilligungen für die Anlage von Grün- und Forstgebieten. Derartige Tendenzen bestehen bis heute.

Mit dem im Jahre 1984 in Kraft gesetzten Baugesetz wurde die städtebauliche Kompetenz von der Regierung an die Gemeinden übergeben. Mit dieser Aufgabenübertragung wurden auch die regionalen Planungen vernachlässigt. Wie in den 70er Jahren konnte jedoch für die kommunale Planung sowie Bauaufsicht kein wissenschaftlicher und demokratischer Aufsichtsmechanismus entwickelt werden. Es ist festzustellen, dass sich an dieser Situation sowie an der oben erwähnten Mentalität bis heute nichts geändert hat.

Im Grunde genommen liegt meistens die Ursache der Probleme an manchen Politikern und befugten Personen, weil sie mit den ihnen zur Verfügung stehenden Befugnissen spekulative Entscheidungen treffen. Ferner wird vorwiegend der Anspruch auf Information des Bürgers eingeschränkt, die Durchführungen sind nicht transparent genug und rechtswidrig, und die demokratischen Institutionen, die das allgemeine Interesse der Berufsgruppen und Bürger vertreten, werden daran gehindert, an Verwaltung und Aufsicht teilzunehmen.<sup>66</sup>

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass für die übergeordneten Planungen (Landes-, Regional- und Raumordnungs- und Umweltplanung) die Regierung und für die untergeordneten Planungen die Gemeinden zuständig sind. Erfahrungsgemäß ist es zu erwarten, dass sowohl bei den übergeordneten Planungen als auch bei untergeordneten Planungen sich die Mentalität von Regierung und Gemeinden bezüglich spekulativer Entscheidungen nicht ändert. Zum Schluss kann festgestellt werden, dass das Planungsgeschehen in der Türkei kein System besitzt, das Menschenrechte und Umwelt respektiert, das die Bedürfnisse zukünftiger Generationen in Betracht zieht, das nach demokratischen Eigenschaften geformt ist und das auf Priorität an wissenschaftlichen Erkenntnissen ausgerichtet ist.

Da keine Transparenz auf dem Grundstücksmarkt herrscht, wird auch die Immobilienbewertung dadurch negativ beeinflusst. Dementsprechend fehlen in vielen Großstädten Flächennutzungspläne oder wurden nicht fortgeschrieben und sind deshalb veraltet. Auch bei aktualisierten und neueren Bebauungsplänen halten sich die verantwortlichen Behörden

---

<sup>65</sup> Vgl. Demir, H., 2006, Städtische Landordnung.

<sup>66</sup> Vgl. Keles, R., 2000, İmar Hukukunda Toplum ve Mimarlık Sempozyumu.

und Institutionen sowie die betroffenen Bauträger vielfach nicht an die Festsetzungen. So kommt es häufig vor, dass bei der eigentlichen Bebauung z. B. die vorgesehene Wohndichte oder das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung um das Vielfache überschritten wird oder dass die Nutzungsart der Grundstücke im Flächennutzungsplan durch Korruption geändert wird. Ein derartiges Agieren hinterlässt bei den Bauwilligen einen negativen Eindruck und erschwert damit auch künftig die Durchsetzung der Planungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und somit auch die Immobilienbewertung.<sup>67</sup>

Schließlich hängt der geschätzte Wert einer Immobilie von einer Vielzahl von Faktoren ab. Dazu gehören auch die planungsrechtlichen Faktoren, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Größe, Breite sowie Tiefe der Baugrundstücksfläche. Bei einer Entwicklung des Immobilienbewertungssystems in der Türkei sollten auch die Probleme in Bezug auf das Planungsgeschehen gelöst werden. Für solch eine Lösung sollte ein effizienter und erfolgreicher Bodenmarkt mit mehr Sicherheit und Transparenz geschaffen werden.

Dass die Planungslandschaft auch in naher Zukunft immer bedeutender wird, zeigt das geänderte Gesetz vom 3. Juli 2008 für den Verkauf von Immobilien an Ausländer. Mit dieser Änderung dürfen nun Ausländer und Unternehmen mit überwiegend ausländischer Beteiligung Grundstücke und Immobilien in den Gebieten kaufen, in denen ein offizieller Bebauungsplan existiert.<sup>68</sup>

Damit die Immobilienbewertung basierend auf einem internationalen Bewertungssystem und durch sicheres Landrecht in der Türkei durchgeführt werden kann, müssen zuerst die Probleme in der Planungslandschaft gelöst werden. Ferner muss das Planungsgeschehen in Zukunft einen höheren Stellenwert für die Immobilienbewertung erhalten.

Nachfolgend werden die Stärken und Schwächen der Planungslandschaft in der Türkei gegenübergestellt:

Stärken	Schwächen
Mit dem neuen Gesetz zum Verkauf von Immobilien an Ausländer werden die Planungslandschaft bzw. Bebauungspläne einen höheren Stellenwert bei der Immobilienbewertung erhalten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Größtenteils antidemokratische, spekulative, untransparente und auf Eigenvorteil bedachte Durchführung</li> <li>– Größtenteils werden Bürger und Interessensgruppen nicht einbezogen.</li> <li>– Größtenteils keine Berücksichtigung von Menschenrechten und Umwelt</li> <li>– Größtenteils keine genügende Wertschätzung wissenschaftlicher Untersuchungen</li> <li>– Größtenteils keine Berücksichtigung der Bedürfnisse der zukünftigen Generationen</li> </ul>

**Tabelle 3: Stärken und Schwächen im türkischen Planungsgeschehen**

Quelle: Eigene Darstellung.

<sup>67</sup> Vgl. Istanbul Ticaret Odasi (ITO Handelskammer Istanbul), 2001, Istanbul'da Kacak Yapilmasinin Nedenleri (Die Gründe für eine illegale Bebauung in Istanbul. Handelskammer Istanbul).

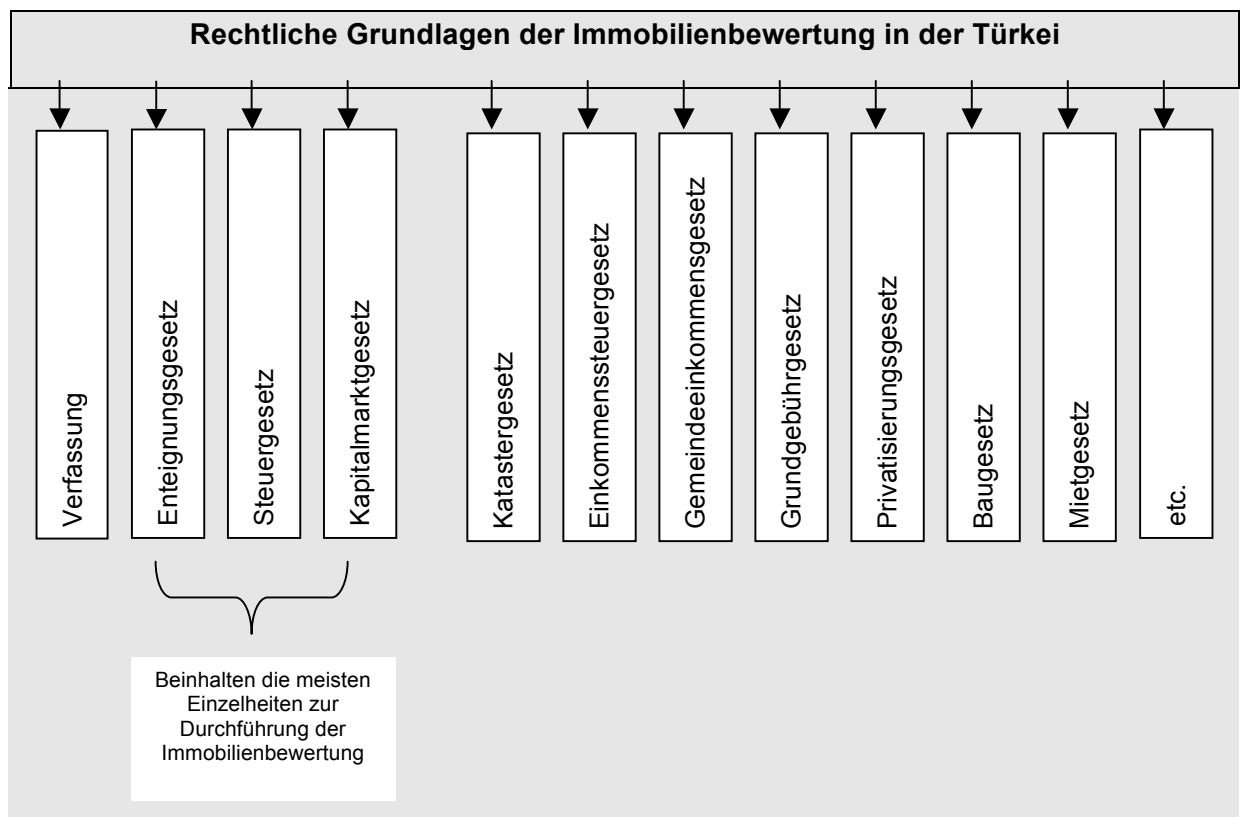
<sup>68</sup> Vgl. Tapu Kanununda Degisiklik Yapilmasina Dair Kanun (Das Änderungsgesetz für das türkische Grundbuchgesetz)

## 2.4 Rechtliche Grundlagen der Immobilienbewertung in der Türkei

In der türkischen Rechtsordnung gibt es keine allgemein gültigen Vorschriften, wie Immobilien zu bewerten sind, wohl aber unzählige Gesetzeshinweise. Demzufolge werden die Bewertungsaufgaben im Rahmen unterschiedlicher Gesetze nach den betreffenden Satzungen und Vorschriften durchgeführt (siehe Abb. 12). Zu den einschlägigen Gesetzen zählen insbesondere das Verfassungs-, das Enteignungs-, Steuer-, Kataster- und das Kapitalmarktgesetz, ferner das Gesetz über die städtebauliche Planung sowie das Privatisierungsgesetz. Außer diesen Gesetzen enthalten – direkt oder indirekt – viele weitere Gesetze Vorschriften zur Grundstückswertermittlung, wie das Einkommenssteuergesetz, Gemeindeeinkommensgesetz, Grundgebührgesetz, Baugesetz, Mietgesetz etc.

In den folgenden Abschnitten werden die drei wichtigsten Gesetze erläutert, welche die meisten Einzelheiten zur Durchführung der Immobilienbewertung enthalten und in diesem Zusammenhang am wichtigsten sind: das Enteignungsgesetz, das Steuergesetz und das Kapitalmarktgesetz. In den weiteren Gesetzen wird meist Bezug auf das Enteignungs- und das Steuergesetz genommen.

Die vorliegende Arbeit beschränkt sich auf die Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilien in den städtischen Bereichen. Immobilien im ländlichen Raum werden hier außer Acht gelassen.



**Abbildung 12: Rechtliche Grundlagen der Immobilienbewertung in der Türkei**

Quelle: Eigene Darstellung

Bevor nachfolgend die Einzelheiten der drei wichtigsten Gesetze erläutert werden, sind zunächst noch auf die im Verfassungsrecht enthaltenen Artikel über die Immobilienbewertung einzugehen.

#### 2.4.1 Die Verfassung

Die erste Verfassung der Republik Türkei wurde 1924, die zweite 1961 und die dritte, die heute noch gültig ist, 1982 verabschiedet. Die Bestimmungen für die Immobilienbewertung befinden sich indirekt in den Artikeln über die Enteignung und Verstaatlichung der Grundstücke, die sich im privaten Besitz befinden.

Die Enteignung und die Verstaatlichung werden in der Verfassung Artikel 46 und 47 wie folgt bestimmt:<sup>69</sup>

*„Artikel 46: Der Staat und die juristischen Personen des öffentlichen Rechts sind, wenn es das öffentliche Interesse erfordert, befugt, gegen sofortige Zahlung des tatsächlichen Gegenwerts in Privateigentum befindliche unbewegliche Sachen (Grundstücke) ganz oder teilweise entsprechend den durch Gesetz bestimmten Grundsätzen und Verfahren zu enteignen und öffentliche Dienstbarkeiten an ihnen zu bestellen.*

*Art und Verfahren der Berechnung der Enteignungsentschädigung werden durch Gesetz bestimmt. Das Gesetz berücksichtigt bei der Feststellung der Enteignungsentschädigung die Steuererklärung, die zur Zeit der Enteignung von den amtlichen Stellen vorgenommenen Wertschätzungen, die Einheitspreise der unbeweglichen Sachen und Baukostenberechnungen und andere objektive Maßstäbe.*

*Die Enteignungsentschädigung und der rechtskräftig festgestellte Erhöhungsbetrag werden bar und sofort bezahlt. Die Zahlungsweise der Entschädigungen für Enteignung zur Durchführung der Landwirtschaftsreform, der großen Energie-, Bewässerungs- und Siedlungsprojekte, der Aufforstung neuen Waldes, zu Zwecken des Küstenschutzes und des Tourismus wird jedoch durch Gesetz geregelt. In diesen Fällen, in welchen das Gesetz eine Ratenzahlungsweise vorsehen kann, darf die Ratenzahlungsfrist fünf Jahre nicht übersteigen; in diesem Fall werden gleiche Raten gezahlt.*

*Die Entschädigung für solche der enteigneten Böden, welche unmittelbar dem bewirtschafteten Kleinbauern gehören, wird in jedem Fall sofort bezahlt. Auf die Ratenzahlungen gemäß dem dritten Absatz sowie aus sonstigen Gründen nicht bezahlten Enteignungsentschädigungen wird der für öffentliche Forderungen geltende Höchstzinssatz angewendet.“*

In Absatz 2 werden somit die berücksichtigten Prinzipien für die Ermittlung der Immobilienbewertung in der Verfassung festgelegt.

*„Artikel 47: Private Unternehmen, welche dem öffentlichen Dienst ähnliche Merkmale aufweisen, können, wenn es im öffentlichen Interesse notwendig ist, verstaatlicht werden.*

*Die Verstaatlichung findet zum **wirklichen Gegenwert** statt. Art und Verfahren der Berechnung des wirklichen Gegenwertes werden durch Gesetz geregelt. ...“*

Auch hier wird im Absatz 2 mit wirklichem Gegenwert die Ermittlung des Marktwerts vorgesehen.

<sup>69</sup> Vgl. Rumpf, Ch., 1996, Das türkische Verfassungssystem; und Vgl. Rumpf, CH.; 2004, Einführung in das türkische Recht.

### 2.4.2 Enteignungsgesetz

Das Enteignungsgesetz (türk.: Kamulastirma Kanunu, KK) wurde 1983 unter der Nummer 2942 gemäß Artikel 46 der Verfassung von 1982 in Kraft gesetzt und zuletzt im Jahre 2001 unter der Gesetzesnummer 4650 revidiert.

Herzstück der Regelungen im Gesetz ist die Grundstückswertermittlung. In der Türkei haben juristische Personen des öffentlichen Rechts die Befugnis, Enteignungsverfahren vorzunehmen. Dazu gehören der Staat, die Gemeinden, die Universitäten, das türkische Amt für Radio und Fernsehen, das Hochoberamt, das oberste Amt für die Atatürk-Kultur, Sprache und Geschichte sowie weitere öffentliche Ämter. Private juristische Personen haben unter Umständen ebenfalls das Recht, ein Enteignungsverfahren einzuleiten. Zu diesem Zweck müssen sie bei dem zuständigen Amt ein Gesuch stellen und können, falls das öffentliche Interesse nicht dadurch tangiert wird, eine Befugnis für eine Enteignung erhalten. Sämtliche juristischen Personen sowohl des öffentlichen Rechts als auch private juristische Personen werden gemäß Artikel 2 als „Verwaltungsbehörde“ bezeichnet.

Um die Unterschiede zwischen altem und revidiertem Enteignungsgesetz besser darzustellen, wird an dieser Stelle ein kurzer Blick auf das alte Enteignungsgesetz geworfen. Gemäß dem alten Enteignungsgesetz (Nr. 2942) war der Enteignungswert als gemeiner Wert definiert und entsprach den am Enteignungstichtag geltenden normalen An- und Verkaufspreisen. Die Wertermittlungen für das Enteignungsobjekt wurden von den durch die Verwaltungsbehörde ausgewählten Wertschätzungskommissionen durchgeführt. Diese Kommissionen ermittelten den Enteignungswert unter Berücksichtigung der im Artikel 11 KK genannten erforderlichen Grundlagen und erstellten ein entsprechendes Gutachten. Zu diesem Zweck hatte jede dazu befugte Verwaltungsbehörde ihre eigene Wertschätzungskommission gegründet. In den Städten bestand dieser Gutachterausschuss jeweils aus fünf Personen: aus drei Technikern (je ein Geodäsie-, Bau- und Landwirtschaftsingenieur) und zwei Grundbesitzern. Verwandte von Enteignungsbetroffenen durften in keinerlei Beziehung zu diesen Wertschätzungskommissionen stehen.<sup>70</sup>

Nach der Gesetzesänderung (Nr. 4650) wurde die Definition „gemeiner Wert“ im Enteignungsgesetz aufgehoben. Den befugten Verwaltungsbehörden wurde die Erlaubnis erteilt, sich das von der bevorstehenden Enteignung betroffene Grundstück mittels Kauf oder Tausch anzuschaffen. Zu diesem Zweck soll jede dazu befugte Verwaltungsbehörde nach wie vor mindestens eine oder mehrere Wertschätzungskommissionen gründen, die den Verkehrswert des Grundstücks zu schätzen haben. Eine Wertschätzungskommission soll nach neuem Enteignungsgesetz aus wenigstens drei Personen bestehen. Wie die qualitative personelle Besetzung dieser Kommission aussehen soll, wird jedoch nicht definiert. Ferner soll die Kommission sich – falls vorhanden – bei der Bewertung auf Berichte von Experten,

---

<sup>70</sup> Yildiz, N., 2000, Kamulastirma Teknigi (Enteignungstechnik), S. 64.

Ämtern und Institutionen stützen und – falls notwendig – Kontakt mit der Industrie- und Wirtschaftskammer oder regionalen Immobilienmaklern aufnehmen, um auch deren Angaben zum Marktwert – gemäß den in Artikel 11 KK festgehaltenen Vorgaben – in das Gutachten mit einbeziehen zu können.

Im Übrigen wird, falls es nicht zu einer Anschaffung mittels Kauf oder Tausch kommt, das Amtsgericht verpflichtet, einen aus fünf Personen bestehenden Ausschuss von Sachverständigen mit dem Fall zu beauftragen. Drei dieser Sachverständigen müssen Mitglieder einer Ingenieur- bzw. Architektenkammer sein und die beiden übrigen sind aus der Liste der Verwaltungsräte auszuwählen. Die aus der Verwaltungsratsliste ausgewählten Sachverständigen müssen Grundbesitzer sein, die in der betreffenden Region leben und dort als Architekt oder Ingenieur tätig sind. Auch die Sachverständigen erstellen ihre Gutachten nach den in Artikel 11 KK festgelegten Parametern.<sup>71,72</sup>

Das Enteignungsgesetz gehört zu den ausführlichsten Gesetzen in der Türkei und enthält Vorschriften zur Festlegung des Enteignungswerts, die wie schon erwähnt in Artikel 11 festgehalten sind. Hierbei sind folgende Parameter bzw. Vorgehensweisen relevant<sup>73, 74</sup>:

- a) Nutzungsart des Grundstücks,
- b) Grundstücksfläche,
- c) Analyse der wertbeeinflussenden Faktoren,
- d) Immobiliensteuerbeleg (falls vorhanden),
- e) Berücksichtigung anderer Schätzungen der Behörden am Stichtag der Enteignung (falls vorhanden),
- f) Berücksichtigung des Reinertrags am Stichtag der Enteignung bei landwirtschaftlichen Flächen,
- g) Berücksichtigung vergleichbarer Kaufpreissammlungen vor dem Enteignungsstichtag bei Baulandflächen,
- h) Berücksichtigung der Quadratmeterpreise, der Herstellungskosten und des Wertminderungsanteils infolge Alters (Abschreibung) am Enteignungsstichtag bei Gebäuden,
- i) Berücksichtigung weiterer objektiver wertbeeinflussender Faktoren.

Der Gesetzgeber macht weder genauere Ausführungen zu den einzelnen Parametern noch verweist er auf ein anderes Gesetz. Die Interpretation der Parameter stellt er somit dem Gutachter frei. Die daraus folgenden Bewertungen basieren deswegen auf subjektiven Kriterien.

Das Enteignungsverfahren wird im Folgenden schematisch dargestellt (siehe Abb. 13).

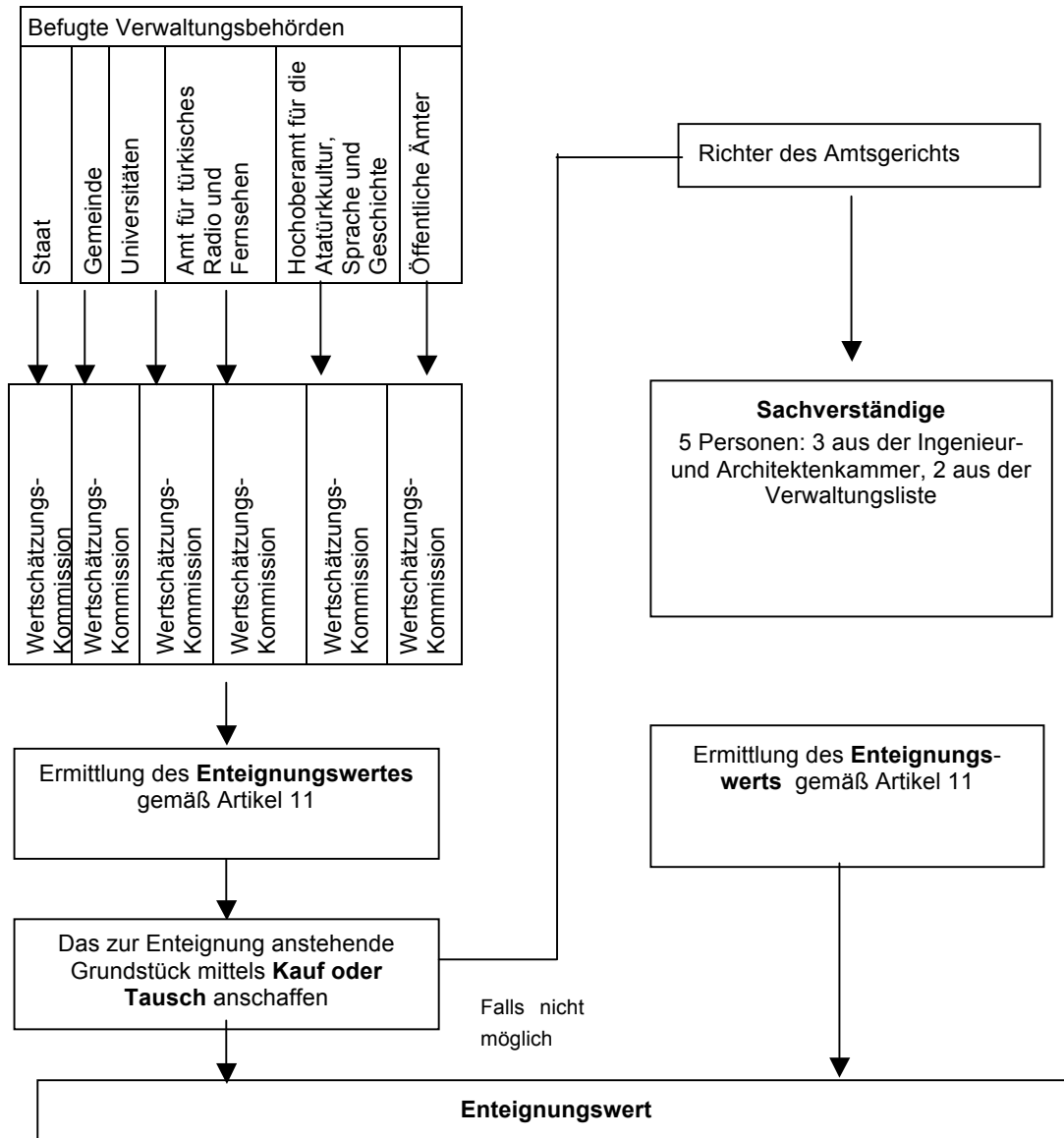
---

<sup>71</sup> Vgl. Kamulastirma Kanunu (Das Türkische Enteignungsgesetz)

<sup>72</sup> Vgl. Aclar, A. / Cagdas, V., 2002, Tasinmaz (Gayrimenkul) Degerlemesi.

<sup>73</sup> Vgl. Yildiz, N., 2000, Kamulastirma Teknigi (Enteignungstechnik), S. 64.

<sup>74</sup> Vgl. Kamulastirma Kanunu (Das Türkische Enteignungsgesetz)



**Abbildung 13: Allgemeiner Ablauf des Enteignungsverfahrens gemäß dem Abänderungsgesetz (Nr. 4650)**

Quelle: Eigene Darstellung.

Zusammengefasst wird bei dem neuen Enteignungsgesetz der Wert der bebauten und unbebauten Grundstücke von den Wertschätzungskommissionen der befugten Verwaltungsbehörden mittels Kauf und Tausch ermittelt und, falls die Parteien sich nicht einigen, von Sachverständigen, die vom Amtsgericht beauftragt sind, begutachtet.

#### 2.4.2.1 Kritische Würdigung des Enteignungsgesetzes

Das Enteignungsgesetz zählt zu den ausführlichsten Gesetzen in der Türkei für die Wertermittlung von Immobilien. Es enthält Regelungen zur Ermittlung des Wertes des Enteignungsobjekts und zu den Kompetenzen der Gutachter. Danach wird der Wert von landwirtschaftlichen Flächen nach Reinertrag, von Boden bzw. Bauland nach Vergleichs- und von Gebäuden nach Sachwertverfahren ermittelt. Auch wenn der Gesetzgeber die

Ermittlung des Marktwertes beabsichtigt, wird diese Absicht aufgrund fehlender Grundkenntnisse der Gutachter über Immobilienbewertung und fehlender Ausführungen zu den Parametern, die im Gesetz unter Artikel 11 KK festgelegt wurden, nicht erreicht. Die Bewertungen basieren deswegen auf subjektiven Kriterien.

Wie die Wertermittlungen in der Praxis gemäss Artikel 11 KK durchgeführt werden wird wie folgt kritisch erläutert.

Zuerst wird die Nutzungsart des Grundstücks festgelegt (Artikel 11 a). Dabei ist festzustellen, ob es sich um Bauland (bebaut/unbebaut) oder landwirtschaftliche Fläche handelt.

Da die wertbeeinflussenden Faktoren vom Gesetzgeber nicht definiert werden (Artikel 11 c), wird die Beurteilung den Gutachtern überlassen. Berücksichtigt werden in der Praxis u. a. die Makro- und die Mikrolage, die Parzellenform, der Grundriss, der Zustand oder das Ertragspotenzial.

Auch wenn der Steuerbeleg als nicht verbindlich gilt (Artikel 11 d), hat er in der Praxis – falls vorhanden – Einfluss auf den Enteignungswert. Beim Kauf und Verkauf von Immobilien in der Türkei wird eine Grunderwerbsgebühr in Höhe von 3 % erhoben, die je zur Hälfte vom Käufer und vom Verkäufer zu tragen ist. Dabei wird der Kaufpreis des Objekts als Bemessungsgrundlage gewählt.<sup>75</sup> Um eine möglichst niedrige Grunderwerbsgebühr bezahlen zu müssen, geben die Grundstückskäufer und Verkäufer im Grundbuchamt üblicherweise zu niedrige Preise an. Da diese falschen Angaben nicht zu Sanktionen führen, werden die Verkäufer regelrecht dazu ermutigt. In manchen Fällen beträgt der im Grundbuch angegebene Preis nur etwa ein Zehntel des effektiven Verkehrswertes. Demzufolge basiert auch die Bewertung des Grundstücks auf falschen Grunddaten.<sup>76</sup> Dieser Missbrauch wurde im Jahre 2002 über eine Gesetzesänderung zur Immobiliensteuer unterbunden. Seitdem legen die Gemeinden den Steuerwert auf Basis von Quadratmeter-Richtwerten fest, die von Sachverständigen ermittelt wurden.<sup>77</sup>

In den Parametern f), g) und h) soll, auch wenn nähere Ausführungen dazu fehlen, der Enteignungswert von landwirtschaftlichen Flächen, Bauland und Gebäuden ermittelt werden. Die Festlegung des Reinertrags bei den landwirtschaftlichen Flächen wird in der Praxis in der Regel durch Festlegung der Art und Menge des Ertrags, des Herstellungsaufwands und der Marktanteile ermittelt. Mittels Dividierung des Reinertrags durch den Kapitalisierungszinssatz wird der Enteignungswert der landwirtschaftlichen Fläche ermittelt (siehe nachfolgende Formel).<sup>78</sup>

---

<sup>75</sup> Vgl. Kesen, N., 2003, Das Steuerrecht der Türkei, eine systematische Darstellung, S. 193.

<sup>76</sup> Vgl. Demir H., 2001, Die Bedeutung der Kataster- und Grundbuchdaten bei der Grundstücksbewertung, S. 4.

<sup>77</sup> Mehr zu diesem Thema siehe Kapitel 2.4.3.

<sup>78</sup> Vgl. Aclar, A. / Cagdas, V., 2002, Tasinmaz (Gayrimenkul) Degerlemesi, S. 40.



$$L_F = \frac{R_E \times 100}{k}$$

$L_F$ = Enteignungswert der landwirtschaftlichen Fläche  
 $R_E$ = Jährlicher Reinertrag der Ernte  
 $k$ = Kapitalisierungszinssatz

Für die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes sind keine Quellen vorhanden. Der Gutachter setzt den Kapitalisierungszinssatz nach eigenen Erfahrungen selbst fest. Gewöhnlich beträgt dieser Satz 5 bis 6 %.<sup>79</sup> Dabei werden keine regionalen Unterschiede bei den Regionen gemacht.

Für die Ermittlung des Enteignungswerts der Baulandflächen in der Praxis werden die vor dem Enteignungsstichtag im Grundbuchamt registrierten Kaufpreise herangezogen. Hier wird der Enteignungswert durch einen Vergleich einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen für Baulandflächen unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag umgerechnet. Bei der Umrechnung werden die Großhandelswarenpreis- und Verbraucherpreisindexe hinzugezogen.<sup>80</sup> Die Ermittlung der Baulandflächen basiert also auf dem Vergleichswertverfahren. Da die Kaufpreise meistens nicht die tatsächlichen Transaktionspreise widerspiegeln und bei der Umrechnung keine Formel existiert, basieren die Berechnungen auf subjektiven Kriterien und grober Schätzung.

Der Enteignungswert des Gebäudes wird in der Praxis getrennt vom Bauland ermittelt. Die Neuherstellungskosten des Gebäudes am Enteignungsstichtag werden über Quadratmeterpreise ermittelt, die jährlich vom Finanzministerium und Ministerium für Bau- und Siedlungswesen veröffentlicht werden (bei jährlicher Veröffentlichung). Von den zu ermittelnden Neuherstellungskosten wird ein bestimmter Betrag abgezogen, der sich nach dem Gebäudealter bemisst. Diese Bestimmung erfolgt mittels einer so genannten Abschreibungsansatztabelle. Der dadurch ermittelte Wert wird mit dem Enteignungswert der Baulandfläche addiert; somit ergibt sich der Enteignungswert des Gebäudes. Die Abschreibungsansätze werden gemäß Satzung für Steuerwertermittlungsverfahren Artikel 23 (siehe Tabelle 5) geliefert.<sup>81</sup> Die Berechnung stützt sich somit auf ein Sachwertverfahren. Ferner basieren die Abschreibungsansätze nicht auf gründlicher Forschung und sind daher eher allgemein gehalten. Aus diesem Gründen sind sie nicht als plausibel anzusehen.

Mit dem Parameter „Berücksichtigung weiterer objektiver wertbeeinflussender Faktoren“ bezweckt der Gesetzgeber, dass sich die Bewertung auf möglichst viele objektive Faktoren stützt. Da auch diese vom Gesetzgeber nicht definiert werden, stehen sie dem Gutachter offen.<sup>82</sup>

<sup>79</sup> Vgl. Yildiz, N., 2000, Kamulastirma Teknigi (Enteignungstechnik), S. 72.

<sup>80</sup> Vgl. Yildiz, N., 2000, Kamulastirma Teknigi (Enteignungstechnik), S. 71.

<sup>81</sup> Vgl. Yildiz, N., 2000, Kamulastirma Teknigi (Enteignungstechnik), S. 72; und Vgl. Aclar, A. / Cagdas, V., 2002, Tasinmaz (Gayrimenkul) Degerlemesi, S. 46.

<sup>82</sup> Vgl. Yildiz, N., 2000, Kamulastirma Teknigi (Enteignungstechnik), S. 72.

Eigentlich stellt die Schätzung des Immobilienwertes eine wichtige Komponente des Enteignungsverfahrens dar. Vor der Revidierung entsprach der Enteignungswert dem gemeinen Wert. Jedoch aufgrund der fehlenden Ausführungen zu den Parametern bzw. durch Bewertung nach subjektiven Kriterien ist das Verfahren immer wieder an einem Punkt gescheitert, nämlich daran, dass der geschätzte Wert meist nicht den Marktwert der Grundstücke widerspiegelte. Die häufigsten Klagen an den Amtsgerichten waren demzufolge Einsprüche gegen die Urteile in Enteignungsverfahren. Es gab fast keinen Enteignungsfall, bei dem nicht gerichtlich Einspruch gegen den geschätzten Wert erhoben wurde.<sup>83</sup> In den meisten Fällen reichten die Betroffenen ihre Einsprüche in internationalen Gerichten ein. Allein im Jahr 1998 wurden 2.205 Gerichtsverfahren in das Europäische Gericht für Menschenrechte eingereicht, davon waren 475 Gerichtsfälle (20 % der Gerichtsverfahren) aus der Türkei gegen das Enteignungsurteil.<sup>84</sup> Fast in allen Fällen wurde den Klägern Recht gegeben. Um die Anzahl solcher Einsprüche zu mindern, wurde 2001 das „Abänderungsgesetz im Enteignungsgesetz“ (Nr. 4650) in Kraft gesetzt. Damit wurde beabsichtigt, das Enteignungsobjekt mittels Kauf oder Tausch (vergleichbar mit dem deutschen Baugesetzbuch Artikel 87) abzuhandeln. Somit soll der geschätzte Enteignungswert sich dem Marktwert annähern bzw. dem Marktwert entsprechen.<sup>85</sup>

Auch wenn mit diesen Änderungen im Enteignungsgesetz beabsichtigt wurde, dass sich die geschätzten Enteignungswerte an den Marktwert annähern, wurde dieses Ziel nicht erreicht. Grund dafür ist, wie schon erwähnt, die nicht definierte Qualität der Wertschätzungskommissionen durch die Besetzung mit unerfahrenem und unqualifiziertem Personal sowie wegen den nach wie vor fehlenden Ausführungen zur Ermittlung des Enteignungswertes.<sup>86</sup> Die Zahl der Enteignungsklagen blieb nach wie vor hoch. 2006 waren 35 % aller insgesamt 550.000 Klagen gegen den türkischen Staat Anklagen aufgrund von Urteilen im Rahmen von Enteignungsverfahren.<sup>87</sup>

Gemäß Enteignungsgesetz wird der Enteignungswert zuerst von den Wertschätzungskommissionen der befugten Verwaltungsbehörden durch Kauf und Tausch ermittelt und, falls die Parteien sich nicht einigen, von Sachverständigen, die vom Amtsgericht beauftragt sind nochmals begutachtet bzw. ermittelt. In der Praxis jedoch gibt es auch oftmals große Differenzen zwischen den Wertermittlungen der Wertschätzungskommissionen der befugten Verwaltungsbehörden und denen der vom Amtsgericht beauftragten Sachverständigen, obwohl sich beide nach den Parametern des Artikels 11 KK richten. Dies ist wieder darauf zurückzuführen, dass diese Parameter ohne weitere Ausführungen keine Möglichkeit geben, die Ermittlung nach objektiven Kriterien durchzuführen. Da die Interpretation dieser Para-

---

<sup>83</sup> Vgl. Yildiz, N., 2000, Kamulastirma Teknigi (Enteignungstechnik), S. 41.

<sup>84</sup> Vgl. Yomralioglu, T. / Uzun, B., 2001, Okul Alanlarinin Bedelsiz Kamuya Kazandirilmasi.

<sup>85</sup> Vgl. Yildiz, N., 2000, Kamulastirma Teknigi (Enteignungstechnik), S. 64.

<sup>86</sup> Vgl. Cagdas, V., 2001; 2942 Sayili Kamulastirma Yasasindaki Degisikliklere Tasinmaz Degerlemesi Acisindan Bakis.

<sup>87</sup> Vgl. Zeitung Radikal- Internet Ausgabe ([www.radikal.com.tr/haber.php?haberno=205796](http://www.radikal.com.tr/haber.php?haberno=205796) - 29k)

meter den Wertschätzungskommissionen und den Sachverständiger freisteht, werden die Schätzungen nach subjektiven Kriterien durchgeführt. Dazu kommt die unerfahrene und unqualifizierte Besetzung vor allem von Wertschätzungskommissionen, weshalb sie nicht fähig sind, zuverlässige und objektive Wertermittlungen durchzuführen. Auch wenn drei Personen der Sachverständigen eine Qualifikation als Ingenieure oder Architekten besitzen, heißt dies nicht, dass sie genügend Erfahrung für eine Wertermittlung mitbringen.

Dies kann anhand eines Beispiels aus dem Autobahnstraßenbau in der Schwarzmeerregion gezeigt werden. Bei diesem Projekt hat das Ministerium für Erschließung und Siedlung die Angaben der Wertermittlungen der Generaldirektion des Straßenverkehrsamtes und der Gerichte einander gegenübergestellt. Die höchsten und geringsten Wertsteigerungssätze in den Städten des Projektgebiets sehen wie folgt aus.<sup>88</sup>

Stadt	Artvin		Rize		Trabzon		Giresun		Ordu		Samsun	
	h. A.*	t. A.*	h. A.	t. A.	h. A.	t. A.	h. A.	t. A.	h. A.	t. A.	h. A.	t. A.
Wertschätzungskommissionen des Straßenverkehrsamtes (YTL/m <sup>2</sup> )	19,02	13,50	9,82	13,00	292,79	49,47	19,83	8,30	9,45	55	80	17
Wertschätzung der Gerichte (YTL/m <sup>2</sup> )	244,66	42,73	61,42	19,11	1630,00	90,00	495,50	11,00	109,95	55	300	20
Differenz in %	1.186	216,5	525	47	457	82	2.399	32,5	1.063	0	275	17,6

\* h. A. = höchster Anstieg; t. A. = tiefster Anstieg

**Tabelle 4: Enteignungswerte zwischen der Generaldirektion des Straßenverkehrsamtes und der Gerichte bei dem Autobahnstraßenbau in der Region von Schwarzmeer**

Quelle: Demir, H., 2006, Kadastronun Mali Boyutu.

Zum Schluss kann festgehalten werden, dass die vorgeschriebenen Parameter im Gesetz (Artikel 11 KK) sehr allgemein gehalten sind und für die Ermittlung des Enteignungswertes oder Marktwertes einer Immobilie nicht exakt genug sind. Der Enteignungswert muss nach objektiven Gesichtspunkten und sachlich ermittelt werden. Dies ist mit einer guten und dichten gesetzlichen Regelung möglich.

Das Enteignungsgesetz lässt sich nach seinen Stärken und Schwächen wie folgt zusammenfassen:

<sup>88</sup> Vgl. Demir, H., 2006, Kadastronun Mali Boyutu.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Gesetzgeber beabsichtigt den Marktwert durch Wertermittlung zu bestimmen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Ergebnisse entsprechen meistens nicht dem Marktwert.</li> <li>– Relativ geringe Regelungsdichte für die Ermittlung des Marktwertes. Die Wertermittlungsmethoden sind allgemein und einfach gehalten.</li> <li>– Die Bewertungen basieren auf subjektiven Kriterien.</li> <li>– Qualifikationen und Anforderungen für die Gutachten von Wertschätzungskommissionen werden nicht definiert.</li> <li>– Unplausible Abschreibungsansätze bei der Ermittlung des Gebäudewertes.</li> </ul>

**Tabelle 5: Stärken und Schwächen im türkischen Enteignungsgesetz**

Quelle: Eigene Darstellung

### 2.4.3 Immobiliensteuergesetz

Die Immobiliensteuer stellt einen Oberbegriff für zwei Steuerarten in der Türkei dar, die Gebäudesteuer und die Grundstücksteuer, deren Einnahmen den Gemeinden zufließen. Die gesetzlichen Regelungen beider Steuerarten sind im Immobiliensteuergesetz (türk.: Emlak Vergisi Kanunu, EVK) verankert. Das Immobiliensteuergesetz wurde am 11.08.1970 unter der Nummer 1319 in Kraft gesetzt und das letzte Mal im Jahre 2002 unter der Gesetzesnummer 4751 revidiert, wobei auch bezüglich der Durchführung der Wertermittlungsverfahren einige Artikel geändert wurden.<sup>89</sup> Gemäß dem Immobiliensteuergesetz (EVK) sind die Gemeinden für die Ermittlung des Gebäudesteuerwertes zuständig.

Das Vorgehen beim Wertermittlungsverfahren für die Ermittlung des Immobiliensteuerwertes wird in einer Satzung über Steuerwertermittlungsverfahren (türk.: Emlak Vergisi Tüzüğü, EVT) für die Immobilien als Bemessungsgrundlage erläutert. In dieser Satzung (EVT) findet sich eine der detailliertesten Regel für die Grundstückswertermittlung in der Türkei.

Gemäß den alten Steuergesetzen war der Steuerwert als gemeiner Wert definiert worden und entsprach den am Steuererklärungstag geltenden normalen An- und Verkaufspreisen. Mit der Revidierung wurde diese Definition aus dem Immobiliensteuergesetz aufgehoben. Aktuell ist der Steuerwert identisch mit dem Wert des Gebäudes und Grundstücks, welcher nach Artikel 29 Immobiliensteuergesetz (EVK) definiert wird.<sup>90</sup> Danach wird der Steuerwert des Grundstücks, mit dem Quadratmeter-Richtwert, der von der Schätzungskommission für jedes Stadtviertel berechnet wird, festgelegt (Artikel 29 EVK). Der Steuerwert des Gebäudes hingegen wird nach den Normalherstellungskosten (die durch das Finanzministerium und das Ministerium für Bau- und Siedlungswesen zusammen festgelegt und bekannt gemacht werden) unter Berücksichtigung des Grundstückswertanteils ermittelt (Artikel 29 EVK).

Ferner werden die satzungsgemäße Bestimmungen über Steuerwertermittlungsverfahren hinzugezogen.<sup>91, 92</sup> Dabei ist der Steuerwert des Grundstücks zwischen Grundstücken, die

<sup>89</sup> Vgl. Aclar, A.; Cagdas, V., 2002, Tasinmaz (Gayrimenkul) Degerlemesi, S. 59.

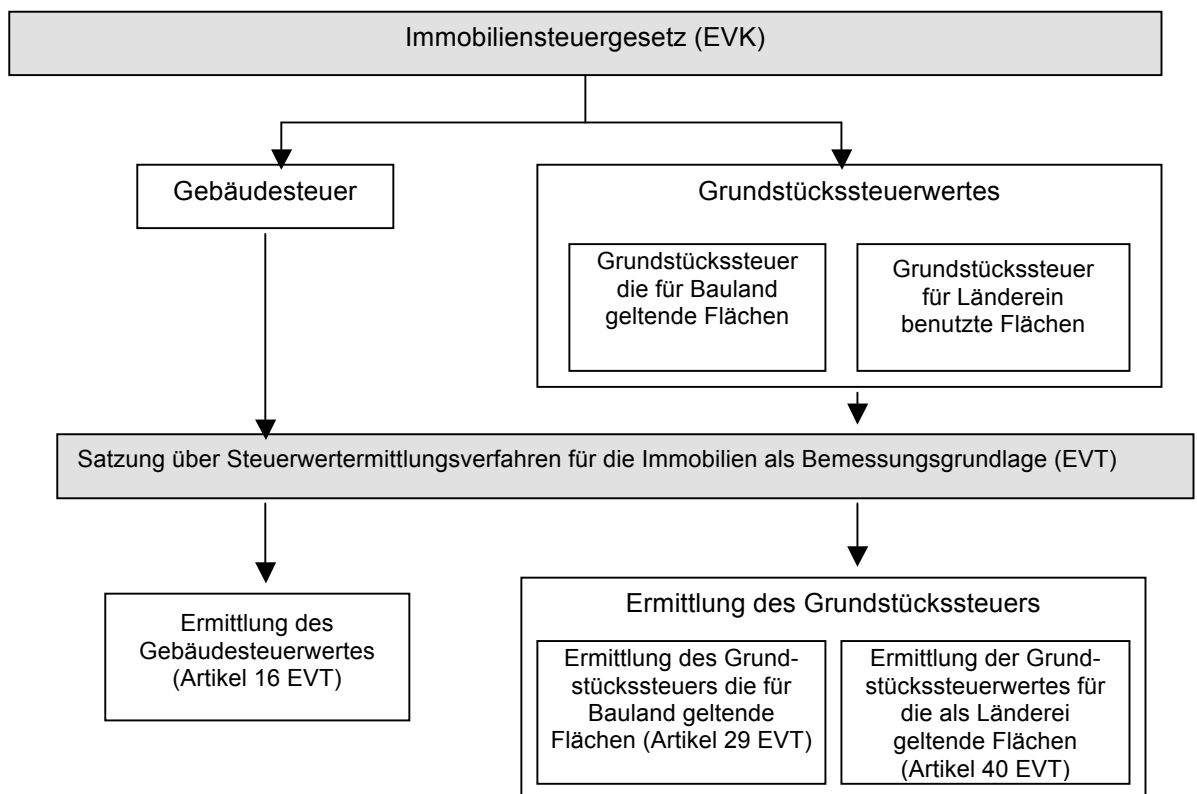
<sup>90</sup> Vgl. Kesen, N., 2003, Das Steuerrecht der Türkei, S. 59.

<sup>91</sup> Vgl. Aclar, A. / Cagdas, V., 2002, Tasinmaz (Gayrimenkul) Degerlemesi. S. 59

als Bauland gelten und Grundstücken, die als Ländereien gelten, zu entscheiden. Die als Bauland geltenden Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeindegrenzen oder in benachbarten Flächen und sind in den Bebauungsplänen als Besiedlungsflächen eingestuft oder sind bereits an die Infrastruktur angeschlossen.

Eine weitere Änderung fand bei der Aufgabe der Ermittlung des Steuerwertes statt. Nach altem Steuergesetz war jeder Steuerpflichtige verpflichtet, alle vier Jahre eine Steuererklärung abzugeben, in der er den Steuerwert und die zu erhebende Steuer selbst zu berechnen hatte. Diese Regelung wurde mit der letzten Revidierung des Gesetzes 2002 aufgehoben und die Aufgabe an die Gemeinden übertragen (Artikel 23 und 37 EVK).

Der Steuerwert wird von den Gemeinden alle vier Jahre einmal festgelegt (Artikel 11 EVK). Innerhalb dieser vier Jahre ändert sich der Steuerwert des Grundstücks jährlich durch die zwingende Neubewertung des Immobiliensteuergesetzes (EVK) und ist entsprechend zu berücksichtigen. Die Aktualisierung findet dergestalt statt, dass der im Vorjahr ermittelte Wert um den halben Satz des Neuermittlungssatzes erhöht wird. Der Neuermittlungssatz wird vom Finanzministerium berechnet.



**Abbildung 14: Überblick über das türkische Immobiliensteuerrecht**

Quelle: Eigene Darstellung.

<sup>92</sup> Vgl. Emlak Vergisi Kanunu (Das türkische Immobiliensteuergesetz), Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi degerinin Saptanmasina Iliskin Tüzük (die Satzung über Steuerwertermittlungsverfahren)

Nach Artikel 8 EVK beträgt die Gebäudesteuer bei Wohnobjekten 0,1 %, bei sonstigen Gebäudearten 0,2 %. Bei Gebäuden in Großstadtbereichen und benachbarten Gebieten liegen diese Steuersätze ab 2002 bei 0,2 % bzw. 0,4 %. Diese Steuersätze können vom Finanzministerium erhöht oder herabgesetzt werden. Die durch die Anwendung des o. g. Steuersatzes auf die nach Bemessungsgrundlage (Steuerwert) festgesetzte Gebäudesteuer darf nicht weniger als die nach diesem Gesetz zu erhebende Grundsteuer des betreffenden Grundstücks betragen.<sup>93</sup>

Die Grundsteuer wird bei den Grundstücken hingegen in Höhe von 0,3 %, bei Ländereien in der Höhe von 0,1 % erhoben (Artikel 18 EVK). Insoweit werden bebaute oder unbebaute Grundstücke höher versteuert als der Landbesitz, der z. B. als Waldfläche, landwirtschaftliche Nutzfläche oder Weide für Viehzucht genutzt wird. Die o. g. Steuersätze können auch hier vom Finanzministerium herabgesetzt oder erhöht werden. Zum 01.01.2002 sind durch Änderungen im Gesetz für die Grundstücke in den Großstädten und deren Randgebieten die o. g. Steuersätze um das Doppelte erhöht worden, nämlich auf 0,6 % bzw. 0,2 % (Artikel 8 und 9 EVK).<sup>94</sup>

Nutzungsart des Steuergegenstandes	Besteuerungsgrundlage	Steuersatz (%)	Steuersatz (%) in Großstädten
Wohnobjekt	Steuerwert	0,1	0,2
Sonstige Gebäudearten	Steuerwert	0,2	0,4
Bauland	Steuerwert	0,3	0,6
Ländereien	Steuerwert	0,1	0,2

**Tabelle 6: Aktuelle Steueransätze in der Türkei**

Quelle: Eigene Darstellung.

Nachfolgend werden die Steuerwertermittlungsverfahren für Gebäude und Grundstücke näher dargestellt. Dabei wird bei der Ermittlung der Gebäudesteuer, aufgrund des begrenzten Rahmens der vorliegenden Arbeit, nur die Ermittlung der Grundstückssteuer für Bauland (Artikel 29 EVK), also für die in der Gemeindegrenze liegenden Grundstücke berücksichtigt.

#### **2.4.3.1 Ermittlung des Gebäudesteuerwertes**

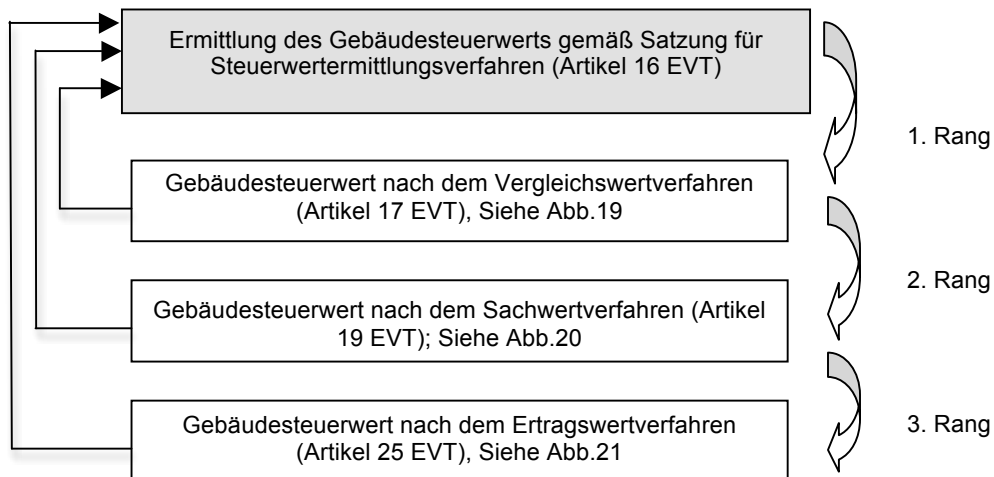
Nach Immobiliensteuergesetz Artikel 2 ist unter „Gebäude“ die Gesamtheit eines Gebäudes zu verstehen, das fest mit Grund und Boden verbunden ist.

Die Vorschriften für dieses Verfahren sind im Satzung für Steuerwertermittlungsverfahren (EVT) in den Artikeln 16 - 25 erläutert.

<sup>93</sup> Vgl. Kesen, N., 2003, Das Steuerrecht der Türkei, S. 197 und Vgl. Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi degerinin Saptanmasina Iliskin Tüzük (die Satzung über Steuerwertermittlungsverfahren)

<sup>94</sup> Vgl. Kesen, N., 2003, Das Steuerrecht der Türkei, S. 201.

Gemäß Artikel 16 EVT sind für die Ermittlung des Gebäudesteuerwerts drei Verfahren vorgesehen. An erster Stelle steht das Vergleichswertverfahren. Demnach wird der Gebäudesteuerwert zunächst auf der Grundlage des Verkehrswerts von Vergleichsobjekten ermittelt. Sollten nicht genügend vergleichbare Grundstücke vorhanden sein, soll laut Rechtsgeber für die Ermittlung des Gebäudesteuerwertes das Sachwertverfahren angewendet werden. Lässt sich der Wert auch danach nicht ermitteln, so besteht noch eine dritte Möglichkeit, nämlich den Wert der Liegenschaft durch das Ertragswertverfahren zu bemessen. Somit sieht der Gesetzgeber das Ertragswertverfahren als drittes und letztes Bewertungsverfahren vor.<sup>95</sup>



**Abbildung 15: Gebäudebewertung gemäß Immobiliensteuersatzung (Artikel 16 EVT)**

Quelle: eigene Darstellung

#### 2.4.3.1.1 Ermittlung des Gebäudesteuerwertes nach dem Vergleichswertverfahren

Der Gebäudesteuerwert wird zunächst nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt, und zwar nach dem normalen An- und Verkaufspreis (identisch mit den deutschen Kaufpreisen bei Ermittlung des Vergleichswerts nach ImmoWertV) des Vergleichsobjekts (Artikel 16 EVT). Dieses weist hinsichtlich der folgenden Kriterien die gleichen Merkmale auf wie das Wertermittlungsobjekt: Nutzungsart, Gebäudeklasse (Gebäudeart), Entfernung zu Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Grünanlagen, Lage des Objekts, Infrastruktur, Größe, Zimmerzahl, und Flexibilität des Grundrisses, Aussicht, vorhandene Anlagen wie Lift sowie Wärmeerzeugung (Artikel 7 EVT).

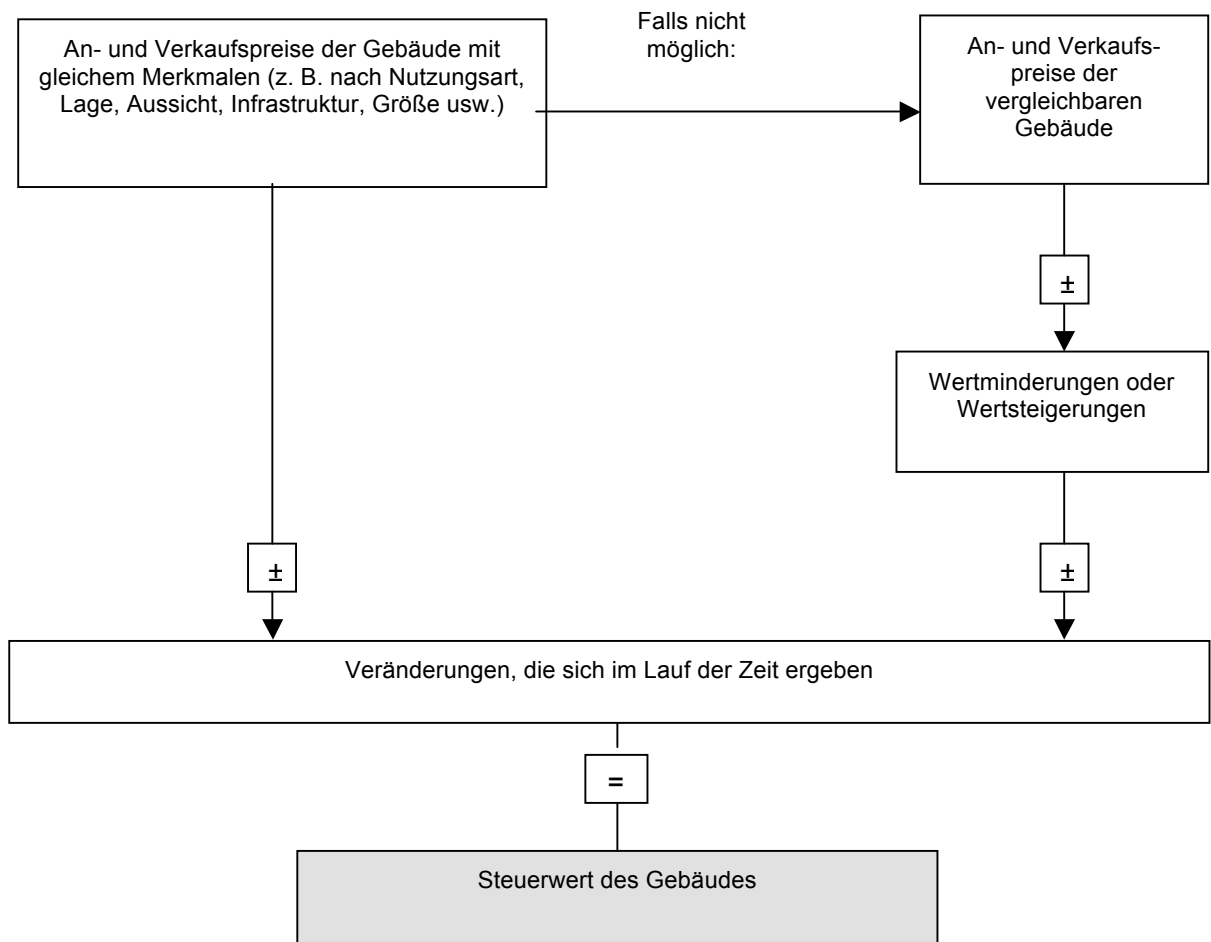
Falls kein Vergleichsobjekt mit gleichen Merkmalen vorhanden ist, werden die normalen An- und Verkaufspreise vergleichbarer Gebäude herangezogen (Artikel 17 EVT). Dabei werden auch wertmindernde oder werterhöhende Faktoren berücksichtigt (Artikel 17 EVT); diese sind jedoch vom Gesetzgeber nicht definiert worden.

<sup>95</sup> Vgl. Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi degerinin Saptanmasina Iliskin Tüzük (die Satzung über Steuerwertermittlungsverfahren)

Falls das Anmeldedatum für das Steueramt und das An-/Verkaufsdatum des Vergleichsobjekts voneinander abweichen, sind auch die im Laufe der Zeit wirksam werdenden, den Wert beeinflussenden Faktoren zu beachten (Artikel 17 EVT).

Um vergleichbare Verkaufspreise festzulegen, bedient man sich auch der Kaufpreissammlungstabellen. Das Führen und Auswerten dieser Sammlungen obliegt gemäß Artikel 18 EVT den Steuerämtern. Diese Kaufpreissammlungstabellen werden für die Erstellung der Steuerkarten vorgesehen. Für diesen Zweck sollen die Steuerämter nach Artikel 5 EVT aus den Ämtern wie der Gemeinde oder dem Katasteramt Daten holen.<sup>96</sup> In der Praxis jedoch hat sich die Erstellung der Steuerkarten bis heute nicht durchgesetzt.<sup>97</sup>

Der Verfahrensablauf ist in der nachfolgenden Abbildung 16 dargestellt.



**Abbildung 16: Steuerwert des Gebäudes nach dem Vergleichswertverfahren gemäß Artikel 17 EVT**

Quelle: Eigene Darstellung.

<sup>96</sup> Vgl. Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi degerinin Saptanmasina Iliskin Tüzük (die Satzung über Steuerwertermittlungsverfahren)

<sup>97</sup> Vgl. Demir, H. / Bakirci, S., 2001, Die Bedeutung der Kataster- und Grundbuchdaten bei der Grundstücksbewertung, S. 4.



#### **2.4.3.1.1.1 Ermittlung des Gebäudesteuerwertes nach dem Sachwertverfahren (Artikel 19-24 EVT)**

Der Gebäudesteuerwert wird in Fällen, in denen das Vergleichswertverfahren nicht möglich ist, gemäß Artikel 19 EVT nach dem Sachwert ermittelt. Da in der Praxis eine ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten schwierig zu finden ist, wird das Sachwertverfahren häufiger angewendet.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe der nach Artikel 20 EVT ermittelten Herstellungskosten und einem darauf basierenden 20%igen Verkaufsprofit sowie aus dem Bodenwert (Bauland).

Bei älteren Gebäuden wird – nach dem Abschreibungsansatz gemäß Artikel 23 EVT – von dem Ergebnis die aus dem Alter des Gebäudes resultierende Wertminderung abgezogen (siehe Tabelle 7).

Die Herstellungskosten ergeben sich laut Artikel 20 EVT aus der Multiplikation des Flächeninhalts des Gebäudes von Außenseite zu Außenseite bzw. Bruttofläche und den Normalherstellungskosten pro Quadratmeter.

Die Normalherstellungskosten werden vom Finanzministerium und dem Ministerium für Bau basierend auf Nutzungsart, Konstruktion und Klasse des Gebäudes festgelegt und jedes Jahr veröffentlicht. Was die Nutzungsart des Gebäudes betrifft, wird gemäß Artikel 8 EVT nach den Kategorien Wohnen, Büro und andere Nutzungsarten unterschieden. Laut Artikel 9 EVT werden die Gebäude nach ihrem Trägersystem aufgeteilt. Zu diesen gehören das Stahlskelett, das Betonskelett, das Backsteinmauerwerk, das Holz-Element, die Steinfassade, Bauten in der Art von Gecekondü (über Nacht erstellte, illegale Bauten) sowie Lehmmauern und andere einfache Bauten.

Zusätzlich werden die Gebäude gemäß Artikel 10 EVT nach ihrer Herstellungsart, dem mit der Herstellung verbundenen Arbeitsaufwand und der Qualität sowie nach der Art und Qualität der verwendeten Materialien eingestuft in: Luxusbauten, Bauten erster Qualität, Bauten zweiter Qualität, Bauten dritter Qualität und einfache Bauten.

Die Kriterien für die Einstufung eines Gebäudes werden vom Finanzministerium festgelegt und veröffentlicht.

Bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten werden – falls bisher nicht berücksichtigt – ein Anteil von 8 % für die Wärmeerzeugung bzw. für die Klimaanlage und 6 % für den eventuell vorhandenen Lift miteinkalkuliert (Artikel 20 EVT).

Gemäß Artikel 21 EVT berechnet sich die Minderung der Normalherstellungskosten wie folgt: 10-15 % für das Untergeschoss, 3 % für das Erdgeschoss, 2 % für das vierte Obergeschoss, 3 % für das fünfte Obergeschoss sowie 4 % für das sechste inklusive sämtliche darüber hinausgehenden Obergeschosse. In Artikel 22 sind die wertsteigernden Eigenschaften bei

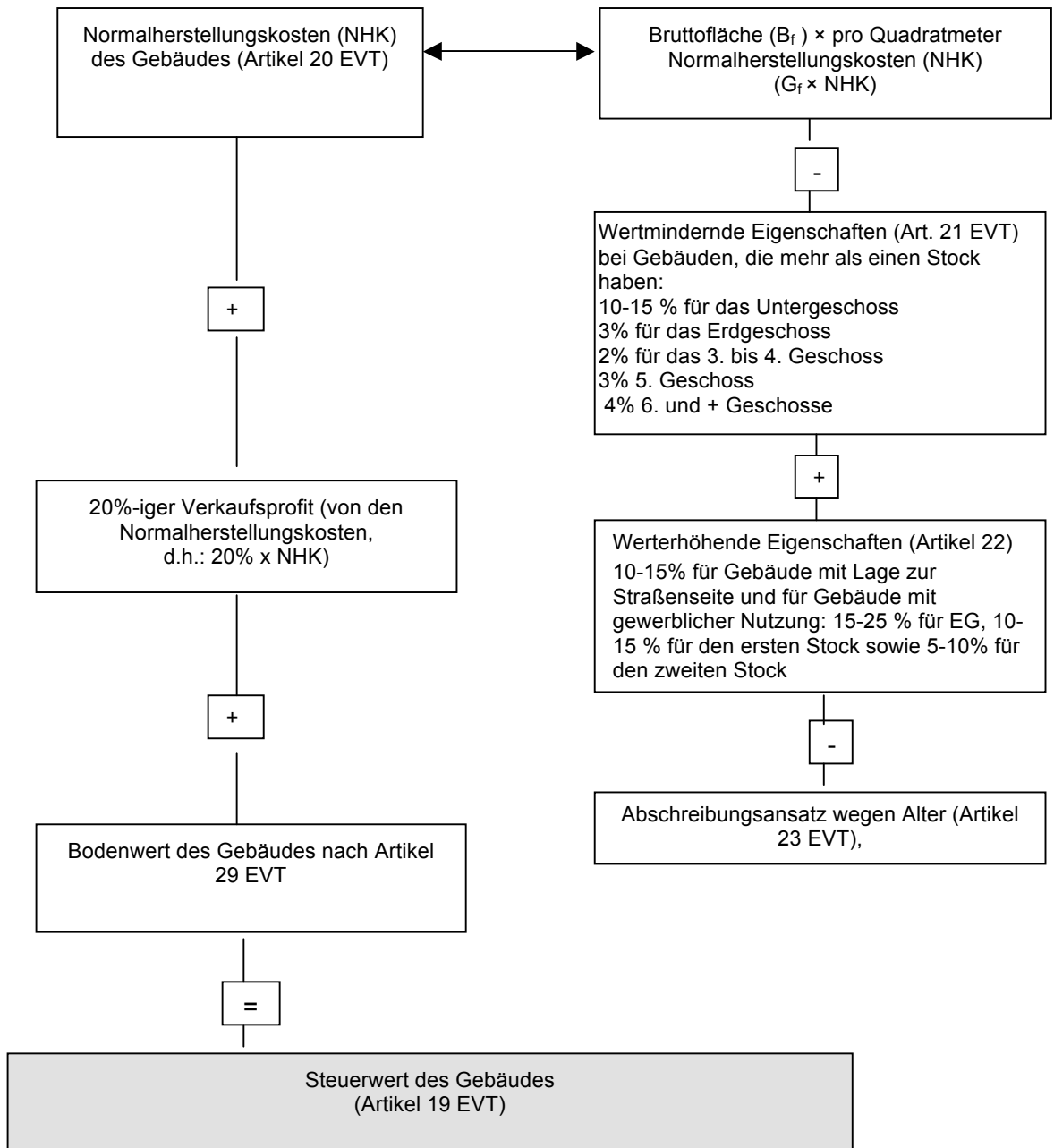
der Ermittlung der Normalherstellungskosten dargelegt. Demnach wird für Gebäude, die an prominenter Stelle stehen – beispielsweise an einer Straße, einem Platz oder in der Nähe eines Strandes –, eine Steigerungsrate von 5-10 % veranschlagt. Weiterhin wird für gewerblich genutzte Gebäude folgende Wertsteigerung veranschlagt: für das Erdgeschoss 15-25 %, für das erste Obergeschoss 10-15 % und für das zweite Obergeschoss 5-10 %.

Der Wert des zum Gebäude gehörenden Grundstücks ist – wie in Kapitel 2.4.3.2 bereits dargestellt wurde – gemäß den Artikeln 29-31 EVT zu ermitteln. Das Sachwertverfahren ist in Abbildung 17 schematisch dargestellt.<sup>98</sup>

<b>Bau-/Konstruktionsweise</b>	<b>0-3 Alter %</b>	<b>4-5 Alter %</b>	<b>6-10 Alter %</b>	<b>11-15 Alter %</b>	<b>16-20 Alter %</b>	<b>21-30 Alter %</b>	<b>31-40 Alter %</b>	<b>41-50 Alter %</b>	<b>51-75 Alter %</b>	<b>76 Alter und darüber %</b>
Gebäude aus Stahl oder Beton	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60
Gebäude vollständig oder zur Hälfte aus Backsteinmauerwerk	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70
Gebäude aus Holz bzw. mit Steinfassade sowie Bauten in Gecekondu-Art	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80
Gebäude mit Lehm-mauern oder andere einfache Bauten	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95

**Tabelle 7: Abschreibungsansätze bezüglich des Gebäudealters**

<sup>98</sup> Vgl. Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi degerinin Saptanmasina Iliskin Tüzük (die Satzung über Steuerwertermittlungsverfahren)



**Abbildung 17: Ermittlung des Gebäudesteuerwertes nach dem Sachwertverfahren gemäß, Artikel 19 EVT**

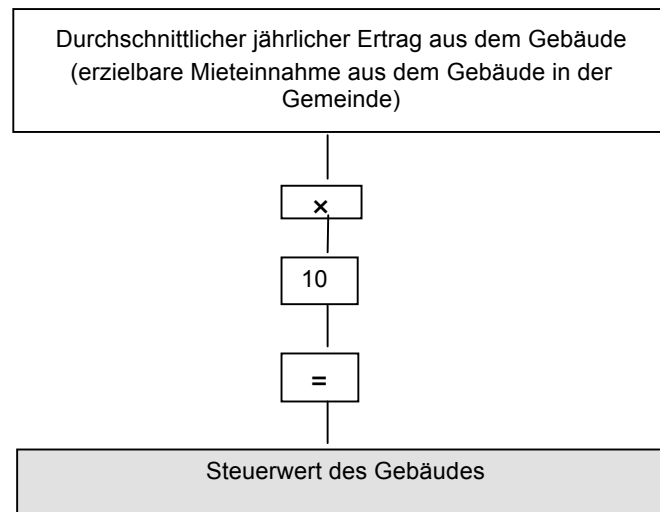
<sup>1</sup> Die Normalherstellungskosten werden nach den am Steuerstichtag gültigen Preisen festgelegt. Die Preise pro Quadratmeter werden gemeinsam vom Finanzministerium und dem Ministerium für Bau gemeinsam festgelegt und danach veröffentlicht.

Quelle: Eigene Darstellung.

#### **2.4.3.1.2 Ermittlung des Gebäudesteuerwertes nach dem Ertragswertverfahren (Artikel 25 EVT)**

Falls die Ermittlung des Gebäudesteuerwertes nach dem Sachwertverfahren nicht möglich ist, wird das Ertragswertverfahren angewandt. Die Vorschriften für dieses Verfahren sind in Artikel 25 EVT erläutert. Das Vorgehen ist in Abbildung 18 dargestellt. Das Ertragswertverfahren wird nach dem jährlichen Ertrag des Gebäudes ermittelt. Dieser Ertrag entspricht den

erzielbaren Mieteinnahmen aus dem Gebäude in der betreffenden Gemeinde bzw. dem Stadtviertel. Das Zehnfache des jährlichen Ertrags ergibt den Ertragswert des Gebäudes.<sup>99</sup>



**Abbildung 18: Gebäudesteuerwert nach dem Ertragswertverfahren gemäß Artikel 25 EVT**

Quelle: Eigene Darstellung

### 2.4.3.2 Ermittlung des Grundstückssteuerwertes

Der Grundstückssteuerwert wird gemäß Artikel 29 EVT wie schon erwähnt mit dem Quadratmeter-Richtwert, der von den Schätzungskommissionen festgelegt wird, ermittelt.

Diese Schätzungskommissionen sollen sich – gemäß dem Steuerverfahrensgesetz<sup>100</sup> (türk.: Vergi Usul Kanunu, VUK), Artikel 72 Absatz 2 – aus folgenden Personen zusammensetzen: Für Grundstücke, die als Bauland gelten bzw. in der Gemeindegrenze oder in benachbarten Flächen liegen, aus dem Bürgermeister oder seinem Stellvertreter, einem Beamten der zuständigen Gemeinde, dem Leiter des Katasteramtes oder seinem Stellvertreter, einem ausgewählten Repräsentanten der Handelskammer und dem zuständigen Bezirks- oder Dorfvorsitzenden.

In der Schätzungskommission für die Grundstücke, die für landwirtschaftliche Flächen benutzt werden, hingegen sind – nach Artikel 72 Absatz 3 VUK – folgende Personen vertreten: der Gouverneur, der Finanzdirektor, der Provinzleiter des Ministeriums für Landwirtschaft und Dorfangelegenheiten, ein ausgewähltes Mitglied der Provinz-Handelskammer sowie ein ausgewähltes Mitglied der Provinz-Landwirtschaftskammer.<sup>101</sup>

In den Großstädten wird noch eine Hauptkommission gegründet, die ermächtigt ist, die ermittelten Richtwerte zu überprüfen und falls notwendig diese zu ändern.

<sup>99</sup> Vgl. Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi degerinin Saptanmasina Iliskin Tüzük (die Satzung über Steuerwertermittlungsverfahren)

<sup>100</sup> Vergi Usul Kanunu (Das türkische Steuerverfahrensgesetz).

<sup>101</sup> Vgl. Vergi Usul Kanunu (Das türkische Steuerverfahrensgesetz)

Nachfolgend wird die Ermittlung des Grundstückssteuerwertes nach Satzung über Steuerwertermittlungsverfahren für die Immobilien als Bemessungsgrundlage erläutert. Wie schon erwähnt wird dabei nur die Ermittlung des Grundstückssteuerwertes für Bauland (Artikel 29 EVT) also Grundstücke innerhalb der Gemeindegrenze berücksichtigt.

Nach Artikel 26 EVT wird der Grundstücksteuerwert bzw. Steuerwert für Bauland grundsätzlich mittels der Flächeneinheit Quadratmeter berechnet. Dabei sind folgende Merkmale zu berücksichtigen: die Entfernung von der Arbeitstätte, die Wohnlage und Verkehrsanbindung, die Lage im Stadtviertel, wie die Dienstleistungen der Gemeinde – wie die Versorgung mit Wasser, Strom und Erdgas sowie eine Kanalisation – zur Verfügung stehen, die Nutzungsart des Grundstücks nach dem Nutzungsplan, der Zustand im Bebauungsplan, die Größe der Gebäude und der Bebauungsfläche sowie der topographische Zustand.

Für die Ermittlung des Grundstücksteuerwertes sind gemäß Artikel 29 EVT zwei Verfahren vorgesehen. Das erste Verfahren ist das Vergleichswertverfahren. Sollte keine ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten vorhanden sein, wird das zweite Verfahren angewendet. Dieses basiert auf dem Steuerwert des Gebäudes, das auf einem vergleichbaren Boden steht.

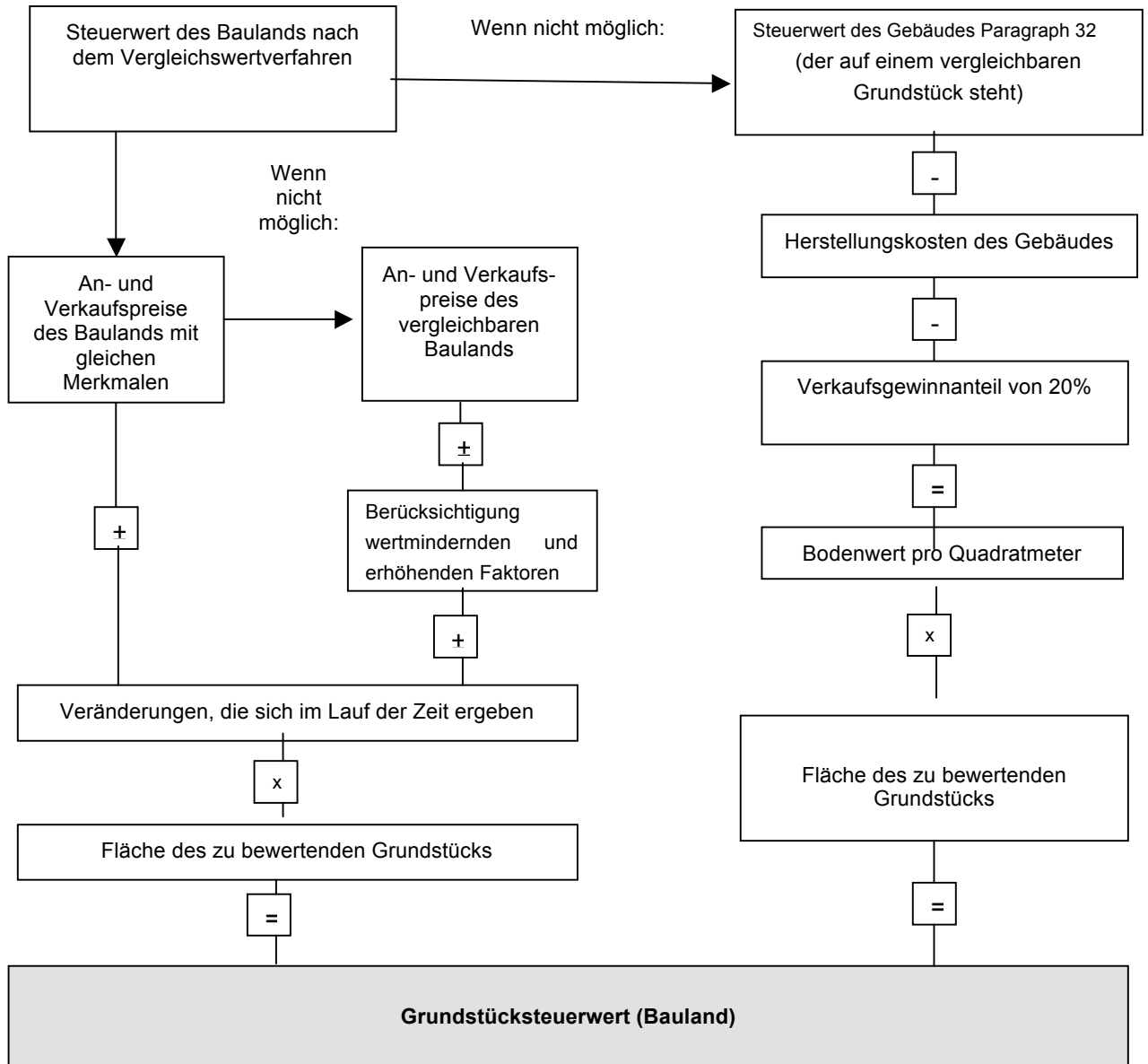
Das Vergleichswertverfahren für die Ermittlung des Baulandsteuerwertes wird nach Artikel 30 EVT, wie auch bei der Ermittlung des Gebäudesteuerwertes, nach dem An- und Verkaufspreis des Vergleichsobjekts ermittelt, welches die gleichen Merkmale (die o. g. Merkmale nach Artikel 26 EVT) wie das vorstehende Wertermittlungsobjekt aufweist. Falls hier, wie bei der Ermittlung des Gebäudesteuerwertes, kein Vergleichsobjekt mit dem gleichen Merkmal vorhanden ist, werden die An- und Verkaufspreise aus vergleichbarem Bauland herangezogen. Dabei werden auch die wertmindernden und werterhöhenden Faktoren berücksichtigt (Artikel 30 EVT).

Auch hier werden, falls das Anmeldedatum beim Steueramt und das An- und Verkaufsdatum des Vergleichsobjekts voneinander abweichen, die sich im Laufe der Zeit ergebenden Veränderungen berücksichtigt. Der daraus resultierende Wert wird mit der Fläche des zu bewertenden Grundstücks multipliziert und so der Grundstücksteuerwert ermittelt.

Falls der Grundstücksteuerwert nach An- oder Verkaufspreisen des Vergleichsobjekts nicht ermittelt werden kann, wird das zweite Verfahren angewendet. Hier wird der Grundstücksteuerwert nach dem Steuerwert eines Gebäudes ermittelt, welches auf einem vergleichbaren Bauland steht. Die Vorgehensweise wird in Artikel 32 EVT erläutert. Danach werden von dem ermittelten Gebäudesteuerwert die Herstellungskosten des Gebäudes und ein Verkaufsgewinnanteil von 20 % abgezogen. Daraus resultiert der so genannte Bodenwert. Der Grundstücksteuerwert wird mittels Multiplizieren des ermittelten Quadratmeter-Bodenwertes mit der Fläche des zu bewertenden Grundstücks bestimmt.

Diese Vorgehensweise lässt sich mit dem international bekannten Residualwertverfahren vergleichen, das im nächsten Kapitel näher erläutert wird.

Um vergleichbare Quadratmeter-Verkaufspreise festzulegen, werden auch Kaufpreissammlungstabellen von den Steuerämtern zu Hilfe genommen (Artikel 30 EVT).<sup>102</sup>



**Abbildung 19: Ermittlung des Grundstücksteuerwertes nach der Satzung für Immobilienbewertung (Artikel 29 EVT)**

Quelle: Eigene Darstellung.

### 2.4.3.3 Kritische Würdigung des Immobiliensteuergesetzes

Neben dem Enteignungsgesetz zählen das Immobiliensteuergesetz (EVK) und die dazu gehörende Satzung über Steuerwertermittlungsverfahren für Immobilien als Bemessungsgrundlage (EVT) zu den ausführlichsten Gesetzen für die Immobilienbewertung in der Türkei.

<sup>102</sup> Vgl. Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi degerinin Saptanmasina Iliskin Tüzük (die Satzung über Steuerwertermittlungsverfahren)

Die Regelungen für die Schätzungskommissionen werden im Steuerverfahrensgesetz (VUK) erläutert. Da keine allgemein gültigen Vorschriften für die Immobilienbewertung in der Türkei existieren, basiert die Immobilienbewertung als Bemessungsgrundlage auf drei Gesetzesgrundlagen. Diese Tatsache verlangsamt das Vorgehen in der Praxis und kann als unpraktisch gesehen werden.

Auch die Durchführungen variieren zwischen dem Immobiliensteuergesetz (EVK) und der dazugehörenden Satzung (EVT). Nach der Revidierung des Gesetzes soll der Grundstückssteuerwert nach dem Vergleichswertverfahren und der Gebäudesteuerwert nach dem Sachwertverfahren ermittelt werden. In der Satzung jedoch sind für die Ermittlung des Grundstückssteuerwerts drei Verfahren vorgesehen. Nach absteigendem Geltungsgrad sind dies das Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertverfahren. Da in der Praxis wegen der individuellen Bebauung keine hinreichend miteinander vergleichbaren Objekte vorhanden sind und weil meistens die An- und Verkaufspreise nicht dem Marktwert entsprechen, kommt das Sachwertverfahren auch in der Satzung primär zur Geltung.

Übrigens ist der 20%-Verkaufsprofit im Sachwertverfahren bei der Anwendung angreifbar. Ferner entsprechen die Prozentsätze der Wertminderungen und Werterhöhungen der Normalherstellungskosten einer pauschalen Ermittlung und sind daher nicht sachgerecht. Die Abschreibungssätze stützen sich wie im Enteignungsgesetz auf die gleiche Datenquelle, nämlich auf die Tabelle in Artikel 23 EVT. Wie im Enteignungsgesetz (Kapitel 2.4.2.1) bereits erwähnt, basieren die Abschreibungssätze nicht auf gründlicher Forschung und sind daher eher allgemein gehalten.

Das Ertragswertverfahren nimmt somit den dritten Rang in der Satzung über Steuerwertermittlungsverfahren für Immobilien als Bemessungsgrundlage (EVT) ein. Infolgedessen hat diese Methode keinen der internationalen Wertlehre entsprechenden Stellenwert. Außerdem entspricht auch hier das Zehnfache des jährlichen Ertrags wie im Sachwertverfahren einer pauschalen Annahme und ist daher nicht plausibel.

Zum Schluss ist davon auszugehen, dass die drei Verfahren sehr allgemein und einfach gehalten sind.

Die Steuerämter sind auch nach dem Immobiliensteuergesetz beauftragt, ähnlich wie in Deutschland (in Deutschland sind die Gutachterausschüsse für die Sammlung und Auswertung der Kaufpreissammlungen zuständig) die Kaufpreissammlungstabellen und demnach auch die Steuerkarten zu erstellen. Für die Auswertung der An- und Verkaufspreise bekommen die Steuerämter die Daten vom Katasteramt. Da die An- und Verkaufspreise meistens von den Eigentümern im Katasteramt niedriger als der tatsächliche Transaktionspreis angegeben werden, spiegeln diese Daten den aktuellen Markt nicht wider. Aus diesem Grunde basieren die Bewertungen auf einer falschen Datenbasis. Deshalb wurde versucht, im Jahre 2002 mit der Gesetzesänderung zur Immobiliensteuer diesen

Missbrauch zu unterbinden. Seitdem legen die Gemeinden den Steuerwert auf Basis von Quadratmeter-Richtwerten fest, die von Sachverständigen ermittelt werden.

Der Gesetzgeber definiert keine Qualifikationen und Kompetenzen, weder für die Mitglieder in den Schätzungskommissionen noch für die in den Hauptkommissionen (in den Großstädten). Diese Unzulänglichkeiten und teilweise durch unerfahrene Fachleute durchgeführten Immobilienbewertungen bringen in der Praxis große Probleme hinsichtlich vergleichbarer Ergebnisse mit sich. Ein Beispiel für nicht differenzierte Ansätze zeigt der Quadratmeter-Richtwert, so wie er von den Schätzungskommissionen im Jahre 2006 in unterschiedlichen Städten der Türkei ermittelt wurde.<sup>103</sup>

Stadt / Str.	Richtwert pro Quadratmeter (YTL)
Istanbul / Beylerbeyi Mahallesi Yaliboyu Caddesi	1.200
Ankara / Tunalı Hilmi Caddesi	1.200
Hakkari / İstiklal Caddesi <sup>1</sup>	1.200

<sup>1</sup> Eine Stadt in der Südosttürkei, an der Grenze zu Iran und Irak

Zur Übersicht werden die folgenden Stärken und Schwächen des Immobiliensteuergesetzes zusammengefasst:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>– In der Praxis wird darauf abgezielt, dass die Besteuerungsgrundlage über den gemeinen Wert läuft.</li> <li>– Die Steuerämter sind beauftragt, die Kaufpreissammlungstabellen und demnach auch die Steuerkarten zu erstellen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Immobilienbewertungen als Bemessungsgrundlage basieren auf drei Gesetzesgrundlagen. Diese Tatsache verlangsamt das Vorgehen in der Praxis und kann als unpraktisch gesehen werden.</li> <li>– Die Wertermittlungsmethoden sind allgemein und einfach gehalten.</li> <li>– Das Ertragswertverfahren nimmt den dritten Rang ein. Somit hat diese Methode keinen der internationalen Wertlehre entsprechenden Stellenwert. Außerdem entspricht das Zehnfache des jährlichen Ertrags einer pauschalen Ermittlung und ist nicht plausibel.</li> <li>– Bei der Ermittlung des Gebäudesteuerwertes ist wegen der individuellen Bebauung keine ausreichende Zahl vergleichbarer Objekte vorhanden.</li> <li>– Der 20%-Verkaufsprofit im Sachwertverfahren ist angreifbar. Ferner sind die Prozentsätze der Wertminderungen und Werterhöhungen der Normalherstellungskosten nicht sachgerecht.</li> <li>– Unplausible Abschreibungssätze beim Sachwertverfahren für die Ermittlung des Gebäudesteuerwertes</li> <li>– Die Qualifikationen und Kompetenzen der Kommissionsmitglieder (in Schätzungskommissionen und Hauptkommissionen) werden nicht definiert. In der Praxis werden die Ermittlungen von unerfahrenem Personal durchgeführt.</li> </ul>

**Tabelle 8: Stärken und Schwächen im türkischen Immobiliensteuergesetz**

Quelle: Eigene Darstellung.

#### 2.4.4 Kapitalmarktgesetz

Die Kapitalmarktbehörde, die als Regulierungsbehörde des türkischen Kapitalmarktes agiert, wurde 1981 im Zuge des Kapitalmarktgesetzes (Nr. 2499) zur Einhaltung und Überwachung der im Kapitalmarktgesetz enthaltenen Bestimmungen und zur Erfüllung der ihm durch das

<sup>103</sup> Vgl. Demir, H., 2006, Kadastronun Mali Boyutu.



Kapitalmarktgesetz auferlegten Aufgaben gegründet. Dabei handelt es sich um eine öffentliche Institution, die zwar an das Staatsministerium angebunden ist, aber ihre Befugnisse unter eigener Verantwortung frei nutzen kann und in Fragen der Verwaltung wie auch der Finanzen selbstständig ist. Seinen Hauptsitz hat diese behördliche Einrichtung in Ankara, doch führt sie daneben auch eine Filiale in Istanbul. Die Hauptaufgabe dieser Institution besteht darin, sicherzustellen, dass der Kapitalmarkt gewissenhaft arbeitet, sich an exakte Vorgaben hält, und dass die Anrechte und Vorteile des Investors gewährleistet werden können. Im Bereich der Rechnungslegung kommen auf die Kapitalmarktbehörde zwei Aufgaben zu, nämlich die Sicherstellung der Information der Öffentlichkeit bei der Emission von Wertpapieren und die Sicherstellung der laufenden Information der Öffentlichkeit. Zur rechtlich verbindlichen Vorgabe von Form, Inhalt und Intensität dieser Informationen setzt die Kapitalmarktbehörde Standards fest, die dann im öffentlichen Blatt verkündet werden.<sup>104</sup> Die Kapitalmarktbehörde hat sich nach ihrer Gründung zum wichtigsten Regelungsinstitution nach dem Parlament entwickelt und im Bereich der Kapitalmarktregulierung wertvolle Dienste geleistet. Mit der Einrichtung der Kapitalmarktbehörde zur Normenfindung im Bereich der Kapitalmarktregulierung wurden Regelungsaufgaben auf empfindlichen Sektoren auf die vom Staat beauftragten und autorisierten Institutionen übertragen. Die Kapitalmarktbehörde ist mit weitgehenden Kompetenzen ausgestattet, welche dazu führen, dass legislative, judikative und exekutive Befugnisse zusammenfallen.<sup>105</sup>

Zu ihren legislativen Kompetenzen gehört die gesamte Regulierung des Kapitalmarktes, so dass sie neben der Normensetzung im Bereich der Rechnungslegung und Prüfung von der vollständigen Regelung der Emission, des Tausches und der Aufbewahrung von Kapitalmarktinstrumenten bis zur Abwicklung der Finanzderivate- und Pensionsgeschäfte und der Regelung der Gründung, Tätigkeit, Liquidation und Auflösung von Kapitalmarktinstitutionen reichen.<sup>106</sup> Zu den sog. Kapitalmarktinstitutionen gehören dabei in erster Linie die Börse in Istanbul, Kapitalanlagegesellschaften, Anlagefonds, Immobilieninvestmentgesellschaften, Wertpapiermakler, die Investmentfonds, die Investmentberatungs- und Immobilienschätzungsfirmen<sup>107</sup> sowie die Banken soweit sie im Wertpapierhandel und Börsengeschäft tätig sind.<sup>108</sup> Weiterhin gehören zu den exekutiven Kompetenzen der Kapitalmarktbehörde die Zulassung der Kapitalmarktakteure und -instrumente zum Kapitalmarkt sowie die Aufsicht und Kontrolle der Kapitalmarktteilnehmer.<sup>109</sup>

---

<sup>104</sup> Vgl. Sermaye Piyasasi Kanunu (Das türkische Kapitalmarktgesetz)

<sup>105</sup> Vgl. Akkaya A.; 2003, Dissertation: Türkisches Gewinnermittlungsrecht: Eine bilanzrechtstheoretische Würdigung; S. 31

<sup>106</sup> Vgl. Sermaye Piyasasi Kanunu (Das türkische Kapitalmarktgesetz Artikel 22)

<sup>107</sup> Vgl. Sermaye Piyasasi Kanunu (Das türkische Kapitalmarktgesetz Artikel 32 und 39)

<sup>108</sup> Vgl. P. Derleder; K.O. Knops; H.G. Bamberger; 2003; Handbuch zum deutschen und europäischen Bankrecht; S. 1899

<sup>109</sup> Vgl. Sermaye Piyasasi Kanunu (Das türkische Kapitalmarktgesetz Artikel 22)

Die legislative und exekutive Kompetenz der Kapitalmarktbehörde wird durch hohe judikative Zuständigkeiten ergänzt. So wird z. B. die Kapitalmarktbehörde von das Kapitalmarktgesetz befugt, jede Art von erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um unerlaubte Kapitalmarktgeschäfte zu verhindern.<sup>110</sup>

Die von Kapitalmarktinstitutionen erforderliche Immobilienbewertungen wurden in den 90er Jahren lediglich von zwei von der Kapitalmarktbehörde anerkannten Firmen durchgeführt, der Vakif Immobilienbewertungsgutachten-AG und der Emlak Immobilienbewertungsgutachten-AG. Diese Firmen vermochten mit der Zeit die Bedürfnisse und Erwartungen des Marktes nicht mehr zu erfüllen.<sup>111</sup> Die Aufträge wurden auch von Personen unterschiedlicher Berufsgruppen durchgeführt (z. B. Immobilienmaklern, Ingenieuren, Experten für das Katasterwesen, Buchprüfern und sogar von Rechtsanwälten) und es wurde den Bewertern freigestellt, wie sie bei der Bewertung vorgehen und welche Methoden sie anwenden.

Demzufolge entschied die Regierung im Jahre 2001, das gesamte Immobilienbewertungssystem zu regulieren und übertrug die Verantwortung auf die Kapitalmarktbehörde. Neben dieser Verantwortung bekam also die Kapitalmarktbehörde die Aufgabe, die Bewertungen von Immobilien im Kapitalmarkt zu regulieren, Zulassungen zu erteilen und die Kontrollen durchzuführen.

Die Kapitalmarktbehörde erließ schließlich im August 2001 zwei Verordnungen:

- Verordnung über die Grundsätze der Zulassung und Registrierung der Gutachter, die auf dem Kapitalmarkt tätig sind (Seriennummer VII, 34, erlassen am 14.08.2001)
- Verordnung über die Grundsätze und Anforderungen von Bewertungsunternehmen nach dem Gesetz der Kapitalmarktbehörde der Türkei (Seriennummer VIII, 35, erlassen am 15.08.2001)<sup>112</sup>

Somit werden mit diesen Verordnungen die Grundsätze für die Zulassung von Gutachtern und Bewertungsunternehmen dargelegt.

Mit diesen Verordnungen wird zum ersten Mal ein gemeinsamer Begriff und rechtlicher Standard für die Berufsgruppe der Gutachter in der Türkei entwickelt. Nachdem wird ein „Gutachter“ (zertifizierter Sachverständiger) definiert als

*„die Person, welche die Bewertung einer Immobilie, eines Immobilienprojektes oder einer mit einer Immobilie verbundenen Verwendung durchführt, für ein Bewertungsunternehmen arbeitet und einen akademischen Grad in einer mindestens vierjährigen Ausbildung in einem Bereich erworben hat wie z. B. dem Bauingenieurwesen, dem Geodäsieingenieurwesen, der Unternehmungsführung, der Wirtschaft sowie der Architektur und Städteplanung“.*

---

<sup>110</sup> Vgl. Akkaya A.; 2003, Dissertation: Türkisches Gewinnermittlungsrecht: Eine bilanzrechtstheoretische Würdigung, S. 31

<sup>111</sup> Vgl. Aclar, A. / Cagdas, V., 2002, Tasinmaz (Gayrimenkul) Degerlemesi.

<sup>112</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 293-296.

Daneben soll ein Gutachter drei Jahre Berufserfahrung im Bereich der Bewertung aufweisen und die Zulassung für Gutachter bzw. für zertifizierte Sachverständige nach den Anforderungen der zuständigen Prüfungsbehörde erlangt haben.

Mit diesen Verordnungen erhalten auch die Bewertungsunternehmen einen wichtigen Stellenwert. Auch die Zulassung für die Bewertungsunternehmen erfordert einige Voraussetzungen. Die Immobilienbewertungsfirmen, die im Kapitalmarkt tätig sein wollen, müssen zuerst von der Kapitalmarktbehörde anerkannt bzw. eingetragen werden. Folgende Voraussetzungen müssen dabei erfüllt werden:

- Das Unternehmen muss eine Aktiengesellschaft (AG) sein.
- Der Vertrag des Unternehmens muss mit den Vorschriften des türkischen Handelsgesetzbuches übereinstimmen.
- Der Name des Unternehmens muss den Zusatz „Immobilienbewertungs-AG“ enthalten.
- Das Mindestkapital des Unternehmens muss YTL 200'000.- betragen (dieser Mindestbetrag kann jährlich durch das Finanzministerium erhöht werden).
- Die Aktien des Unternehmens müssen bar eingezahlt und nominativ sein.
- Mindestens 51% des Unternehmenskapitals müssen von „zertifizierten, verantwortlichen Bewertungsspezialisten“ gehalten werden.
- Das Unternehmen muss mindestens 5 zertifizierte Spezialisten beschäftigen, wovon 2 verantwortliche Bewertungsexperten sein müssen.
- Das Unternehmen muss über ausreichend Raum, Ausrüstung und Personal verfügen, um die Ausübung der Tätigkeit zu gewährleisten.

Ferner wird der Begriff „Immobilienbewertungsfirma“ definiert. Demnach sollte eine anerkannte Bewertungsfirma imstande sein, den Wert einer Immobilie oder eines Immobilienprojekts sowie die mit der Immobilie verbundenen Rechte am Bewertungsstichtag unabhängig und neutral festzustellen. In diesem Rahmen sind die wertbeeinflussenden Eigenschaften der Immobilie, deren Lage sowie der betreffende Markt zu analysieren. Gutachter bzw. zertifizierte Sachverständige sollen den Wert nach international anerkannten Bewertungsverfahren festlegen sowie ein entsprechendes Gutachten erstellen.<sup>113</sup>

Jedoch wurden bei diesen im Jahre 2001 erlassenen Verordnungen die international anerkannten Bewertungsstandards nicht definiert. Erst am 06.03.2006 mit „Verordnung für

---

<sup>113</sup> Vgl. Sermaye Piyasasi Kanunu (Das türkische Kapitalmarktgesetz) und Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 293-296.

internationale Bewertungsstandards“<sup>114</sup> wurden die Wertbegriffe und die Bewertungsstandards vom International Valuation Standards Committee (IVCS) übernommen.

Im nächsten Kapitel werden die vom IVCS zugrunde gelegten Standards näher erläutert.

#### **2.4.4.1 Kritische Würdigung des Kapitalmarktgesetzes**

Die im Kapitalmarktgesetz erlassenen Vorschriften bringen das Immobilienbewertungssystem in der Türkei ein großen Schritt nach vorne.

In Artikel 3 der Verordnung über die Grundsätze und Anforderungen von Bewertungsunternehmen nach dem Kapitalmarkt Gesetz der Türkei wird darauf verwiesen, dass die Bewertungen nach international anerkannten Bewertungsverfahren vorzunehmen und von zertifizierten Sachverständigen durchzuführen sind. Somit orientiert sich das Kapitalmarktgesetz an internationalem Bewertungsstandard und bringt so ein gehobenes Niveau an Anforderungen mit sich. Auch wenn die Bewertungen nach international anerkannten Bewertungsverfahren vorzunehmen sind, wurden diese bis 2006 nicht definiert. Schließlich wurden im Jahre 2006 die Bewertungsstandards des International Valuation Standards Committee (IVSC) in das Kapitalmarktgesetz übernommen. Bei der Übernahme jedoch wurden diese internationalen Bewertungsstandards, da sie vielmehr die methodische Vorgehensweise definieren, nicht an die türkischen Verhältnisse bzw. an die nationale Ebene angepasst. Andererseits beziehen sich die erlassenen Verordnungen der Kapitalmarktbehörde nur auf die für Kapitalmarktinstitutionen erforderlichen Immobilienbewertungen. Es betrifft also nur die Bewertungen von Kapitalmarktinstitutionen (z.B die Bewertungen für das Hypothekendarlehensystem, Börse oder Anlagefonds) und nur die Gutachter, die ein Zertifikat als Bewertungsspezialisten von der Kapitalmarktbehörde erhalten haben. Die Kapitalmarktbehörde umfasst insgesamt über tausend Kapitalmarktinstitutionen, welche davon 51 Stellen als Bewertungsunternehmen bezeichnet werden können.<sup>115</sup>

Die Kapitalmarktbehörde ist die einzige Behörde, die den Berufsstand des Gutachters reguliert und kontrolliert. Mit den erlassenen Verordnungen wurde zum ersten Mal ein gemeinsamer Begriff und rechtlicher Standard für die Berufsgruppe der Gutachter in der Türkei entwickelt. Ausserdem wird der Begriff „Immobilienbewertungsfirma“ definiert und mit der Verordnung die Voraussetzungen für die Zulassung der Bewertungsunternehmen im Kapitalmarkt geregelt.

Gemäß Verordnung muss ein Gutachter-Kandidat einen akademischen Grad in einer mindestens vierjährigen Ausbildung erwerben und eine 3-jährige Berufserfahrung im Bereich der Bewertung aufweisen. Die Zulassung als zertifizierter Sachverständiger erfolgt erst auf

---

<sup>114</sup> Vgl. Sermaye Piyasasinda Uluslararası Degerleme standartlari Hakkinda Teblig (Verordnung für Internationale Bewertungsstandards).

<sup>115</sup> Vgl. Kapitalmarktbehörde Türkei ([www.spk.gov.tr](http://www.spk.gov.tr))

Anforderung durch die zuständige Prüfungsbehörde. Mit diesen Verordnungen hatte die Kapitalmarktbehörde die Absicht verbunden, mit einer Prüfungsbehörde, welche die Anerkennung durch internationale wichtige Branchenverbände gefunden hat, die Zertifizierung der Gutachter auf ein internationales Niveau zu bringen. Da eine solche Prüfungsbehörde für die Zulassung der Gutachter mit einer internationalen Akkreditierung in der Türkei zurzeit nicht existiert, wurde diese Aufgabe von der Kapitalmarktbehörde selbst übernommen. Die Zulassungen werden von einer internen Abteilung „Lizenzierung und Registrierung des Gruppenrats“ durchgeführt. Diese vom Kapitalmarkt selbst zugelassene Zertifizierungen haben keine internationale Anerkennung sowie Akkreditierungsmöglichkeiten. Schulungsmöglichkeiten für Bewertungsspezialisten und Akkreditierungsstellen mit internationaler Anerkennung sollten daher in Zukunft eingeführt werden.

Abschließend können die Stärken und Schwächen des Gesetzes wie folgt zusammengefasst werden:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Orientierung an internationalen Bewertungsstandards</li> <li>– Die Kapitalmarktbehörde ist die einzige Behörde, die den Berufsstand des Gutachters reguliert und kontrolliert.</li> <li>– Die Berufsgruppe der Gutachter erhielt mit den erlassenen Verordnungen einen gemeinsamen begrifflichen und rechtlichen Standard.</li> <li>– Das Kapitalmarktgesetz beabsichtigt ein internationales Niveau bei Qualifikationen und Kompetenzen der Gutachter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die von der Kapitalmarktbehörde erlassenen Verordnungen sind nur für die Kapitalmarktinstitutionen erforderliche Immobilienbewertungen bzw. für die Personen die eine Zertifikat als Gutachter von der Kapitalmarktbehörde erhalten haben und für die Bewertungsunternehmen die im Kapitalmarktbehörde eingetragen gültig.</li> <li>– Keine Überprüfung bei der Übernahme der Standards des IVSC und keine Anpassung der internationalen Bewertungsstandards an die türkischen Verhältnisse.</li> <li>– Es fehlt eine Prüfungsbehörde für die Zulassung der Gutachter mit einer internationalen Akkreditierung.</li> </ul>

**Tabelle 9: Stärken und Schwächen im türkischen Kapitalmarktgesetz**

Quelle: Eigene Darstellung

## 2.5 Erforderliche Daten der Wertermittlung

Gemäß den rechtlichen Grundlagen in der Türkei gelten die Grundbuchdaten, Kaufpreissammlungstabellen, Bauleitpläne und Normalherstellungskosten sowie Tabellen für Abschreibungsansätze als die wichtigsten erforderlichen Daten. Diese Daten können vor allem von Grundbuch- und Katasterämtern, Gemeinden, Steuerämtern, Finanz- und Bauministerium sowie vom türkischen Statistikamt erholt werden.

In der Türkei gibt es keine gesetzlichen Regelungen, wie man zu den erforderlichen Daten für eine Immobilienbewertung gelangen soll. Die Bewerter müssen in der Praxis die erforderlichen Daten von den einzelnen Stellen selbst beschaffen. Das erfordert unter Umständen viel Zeit und Aufwendung. Da es keine Regelungen gibt, bleibt es auch den

Datenbietern offen, wann und wie sie die Daten herausgeben oder liefern. Ferner haben die Daten keinen Standard und sind von unterschiedlicher Qualität.<sup>116</sup>

Einer der wichtigsten Datenanbieter für die Immobilienbewertung in der Türkei ist das Grundbuch- und Katasteramt. Es ist jedoch häufig festzustellen, dass teilweise Katasterämter nicht fähig sind, sachgerecht, erforderliche Daten für die Immobilienbewertung, wie z.B. aktuelle und An- und Verkaufspreise, bereitzustellen.<sup>117</sup> Das hat auch Einfluss auf die Kaufpreistabellen, die in der Praxis praktisch selten existieren, aber von den Steuerämtern erzeugt werden sollen.

Auch die vom Finanzministerium und Ministerium für Bau- und Siedlungswesen erzeugten Daten wie Abschreibungsansätze sind nicht als plausibel anzusehen. Die Abschreibungsansätze sind sehr allgemein gehalten. Tatsächlich kommt es bei der Wertminderung wegen Alters nicht auf das Alter des Gebäudes an. Eine Rolle spielt vielmehr der Zeitraum, in der die bauliche Anlage noch wirtschaftlich funktionstüchtig ist. Da es auch bei gleicher Baukonstruktion in Bezug auf Baumaterial, verwendete Technologie und Arbeitsaufwand unterschiedliche Restnutzungsdauern gibt, sind die Abschreibungsansätze nach Immobiliensteuersatzung als nicht plausibel anzusehen. Für eine sachgerechte Wertermittlung sollten daher in der Türkei die Abschreibungsansätze nach wissenschaftlichen Methoden bestimmt und ausführliche Angaben zur Gesamtnutzungsdauer sowie Restnutzungsdauer bereitgestellt werden.<sup>118</sup>

Schliesslich ist es sehr schwierig, an sachgerechte Daten für die Immobilienbewertung mit wenig Aufwand an Zeit zu gelangen.

Im Folgenden sind die wichtigsten und die weiteren zur Immobilienbewertung erforderlichen Daten und ihre Quellen tabellarisch aufgelistet:<sup>119</sup>

Daten	Quelle
Grundbuchdaten	Grundbuchamt
Kaufpreissammlungstabellen	Gemeinde und Steueramt
Bauleitpläne	Gemeinde
Normalherstellungskosten	Finanzministerium und Ministerium für Bau- und Siedlungswesen
Abschreibungsansätze	Finanzministerium und Ministerium für Bau- und Siedlungswesen (Amtsblatt vom 02.12.1982 mit der Nummer 17886)
Lageplan	Grundbuchamt und Katasteramt
Bebauungssituation	Gemeinde
Topographische Struktur	Gemeinde, Provinzialbank
Parzellenform	Katasteramt

<sup>116</sup> Vgl. Hisir M.; 2009; Immobilienbewertung in der Türkei und Geodäten; S. 5

<sup>117</sup> Vgl. Demir, H., 2006, Kadastronun Mali Boyutu.

<sup>118</sup> Vgl. Aclar, A. / Cagdas, V., 2002, Tasinmaz (Gayrimenkul) Degerlemesi, S. 46.

<sup>119</sup> Vgl. Demir, H. / Bakirci, S., 2001, Die Bedeutung der Kataster- und Grundbuchdaten bei der Grundstücksbewertung.

Daten	Quelle
Marktberichte	Keine Quellen mit qualitativen Angaben vorhanden
Bebaubare Fläche	Gemeinde
Technische Erschließung (Erdgas, Wasser, Kanalisation u. a.)	Gemeinde
Bodenqualität	Keine Quellen mit qualitativen Angaben vorhanden
Immission und Geruch	Keine Quellen mit qualitativen Angaben vorhanden
Zulässige Geschosszahl	Gemeinde
Zulässige Baufläche	Gemeinde
Lage der Parzelle im Baugebiet	Katasteramt und Gemeinde
Eckparzellen	Katasteramt und Gemeinde

**Tabelle 10: Erforderliche Daten für die Immobilienbewertung in der Türkei**

Quelle: Eigene Ergänzung in Anlehnung Vgl. Demir, H. / Bakirci, S., 2001, Die Bedeutung der Kataster- und Grundbuchdaten bei der Grundstücksbewertung

## 2.6 Stärken und Schwächen des türkischen Immobilienbewertungssystems

Im Folgenden wird das türkische Immobilienbewertungssystem analysiert. Der Schwerpunkt dabei liegt auf der rechtlichen und methodischen Vorgehensweise. Um den Handlungsbedarf besser zu verdeutlichen, werden bei der Analyse auch kurz die den türkischen Immobilienmarkt beeinflussenden Faktoren herangezogen.

### 2.6.1 Vorschläge zur Verbesserung des Immobilienbewertungssystems in der Türkei

#### Rechtliche und methodische Vorgehensweise

Bei dieser Analyse werden nur die einschlägigen Vorschriften zur Ermittlung des Marktwertes, die auf nationaler Ebene liegen, berücksichtigt. Die im Kapitalmarktgesetz anerkannten internationalen Standards vom IVSC werden in dieses Kapitel nicht einbezogen. Der Zusammenhang zwischen den nationalen und den internationalen Bewertungsstandards wird im nächsten Kapitel vorgestellt.

Eines der größten Probleme des türkischen Immobilienbewertungssystems ist die Tatsache, dass keine allgemein gültigen Vorschriften existieren wie Immobilien zu bewerten sind. Die Bewertungsverfahren werden jeweils nach den Verordnungen oder Satzungen durchgeführt, die nach unterschiedlichen Gesetzen erlassen sind, insbesondere nach dem Enteignungsgesetz, dem Immobiliensteuergesetz und dem Kapitalmarktgesetz. Zu den einschlägigen Gesetzen auf staatlicher Ebene zählen die Enteignungs- und die Immobiliensteuergesetze, für die Bewertungen auf dem Sektor des Kapitalmarktes (z. B. die Bewertungen für ein Hypothekendarlehenssystem oder die Anlagefonds von Immobilieninvestmentgesellschaften) hingegen das Kapitalmarktgesetz. Da nun aber die Immobilienbewertung in jedem dieser Gesetze anders definiert wird und die entsprechenden Satzungen oder Vorschriften zur Durchführung variieren, gibt es auch kein einheitliches

Bewertungsvorgehen. Dies zeigt sich vor allem auf staatlicher Ebene beim Enteignungs- und Immobiliensteuergesetz.

Zu den hauptsächlichen Mängeln in beiden Gesetzen gehören die fehlenden Begriffsdefinitionen. In beiden Gesetzen wurde mit der Revidierung die Definition des Enteignungswertes sowie des Steuerwertes, welche jeweils dem gemeinen Wert entsprachen, aufgehoben. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Ergebnisse der Wertermittlungen meistens nicht dem Marktwert des Grundstücks entsprachen. Somit versucht der Gesetzgeber die häufigsten Klagen an Amtsgerichten um Berufungen gegen Urteile aufgrund von Wertermittlungen zu verhindern. Eine Ursache dafür, dass die ermittelten Werte nicht dem Marktwert entsprachen, lag wohl darin, dass die Bewertungen teilweise auf falschen Daten basierten. Dies wiederum ist darauf zurückzuführen, dass die Enteignungs- und Immobiliensteuerwerte teilweise auf Kaufpreissammlungen gestützt wurden, deren einzelne Preise jedoch oftmals viel zu niedrig an die Katasterämter angegeben wurden, um die Erwerbssteuer möglichst niedrig zu halten.

An dieser Tatsache hat sich leider auch nach der Revidierung des Gesetzes nichts geändert. Nach wie vor werden die Kaufpreise oft viel zu niedrig an die Katasterämter gemeldet.

Mit der Aufhebung der Begriffsdefinition von „gemeiner Wert“ im Enteignungsgesetz versucht der Gesetzgeber das Problem der häufigen Klagen an Amtsgerichten zu verhindern, anstatt nach der Ursache der Probleme zu suchen und Verbesserungsgrundlagen zu schaffen. Somit bestimmt der Gesetzgeber mit der Revidierung, den Enteignungswert mittels Kauf oder Tausch anzuhalten. Dabei sollen die gleichen Parameter wie vor der Revidierung im Artikel 11 KK (Enteignungsgesetz) berücksichtigt werden. Ferner wurde im neuen Gesetz der Artikel 8 KK erweitert. Demnach soll sich die Bewertungskommission – falls vorhanden – bei der Bewertung auf Berichte von Experten, Ämtern und Institutionen stützen und – falls notwendig – Kontakt mit der Industrie- und Wirtschaftskammer oder regionalen Immobilienmaklern aufnehmen, um auch deren Angaben zum Marktwert – gemäß den in Artikel 11 KK festgehaltenen Vorgaben – in das Gutachten miteinbeziehen zu können. Stützt man sich auf diese Erweiterung und auf Artikel 11 KK Paragraph e – Berücksichtigung anderer Schätzungen der Behörden am Stichtag der Enteignung - dann ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber sich auch mit dem neuen Enteignungsgesetz nach dem Marktwert orientieren will. Da sich in den Grundlagen, wie z.B. die Ausführungen zu den Parametern, Kaufpreissammlungen oder die Qualität der Wertschätzungskommissionen, mit der Revidierung nichts geändert hat, wurde auch das Ziel des Gesetzgebers trotz Aufhebung der Definition von „gemeiner Wert“ nicht erreicht. Nach wie vor widerspiegeln meistens die geschätzten Werte der betroffenen Grundstücke die zur Enteignung anstehen nicht den Marktwert. Auch die Anzahl der Klagen in den Amtsgerichten gegen Urteile im Rahmen von Enteignungsverfahren ist nach wie vor nicht rückläufig.



Wie bereits oben erwähnt, wurde auch im Immobiliensteuergesetz mit einer Revidierung der „gemeine Wert“, welcher als Steuerwert galt, aufgehoben. Dies ist darauf zurückzuführen, dass im alten Gesetz jeder Steuerpflichtige verpflichtet war, alle vier Jahre eine Steuererklärung abzugeben, in der er den Steuerwert und die zu erhebende Steuer selbst zu berechnen hatte. Obwohl der Steuerwert als gemeiner Wert definiert wurde und der wiederum den am Steuererklärungstag geltenden normalen An- und Verkaufspreisen entsprach, stützten sich die Steuerpflichtigen an die im Katasteramt eingetragenen Kaufpreise. Da diese Kaufpreise oft viel zu niedrig an die Katasterämter gemeldet waren, basierte die Bemessungsgrundlage für die Immobiliensteuerwerte auch hier auf einer falschen Basis und verursachte somit auch einen großen Steuerverlust für den Staat. Um dieses Defizit zu decken, wurde im neuen Gesetz die Aufgabe von den Steuerpflichtigen bezüglich Festlegung des Steuerwertes genommen und den Gemeinden übertragen.

Daraus lässt sich folgern, dass die Kaufpreissammlungen in dem türkischen Bewertungssystem – ähnlich wie in Deutschland - eine große Bedeutung haben. Die Übertragung des deutschen in das türkische Bewertungs-System einschließlich Einrichtung von Kaufpreissammlungen und Gutachterausschüssen ist daher sinnvoll und könnte große Vorteile für das türkische Bewertungssystem mitsichbringen.

Auch bei der Vorgehensweise zwischen der Enteignungs- und Immobiliensteuergesetzgebung zeigen sich beträchtliche Unterschiede. Während z. B. gemäß dem Enteignungsgesetz der Gebäudewert<sup>120</sup> nur über den Sachwert zu ermitteln ist, hat die Ermittlung des Gebäudewertes gemäß Satzung über das Steuerwertermittlungsverfahren für die Immobilien als Bemessungsgrundlage<sup>121</sup> zunächst nach dem Vergleichswertverfahren zu erfolgen; falls dies nicht möglich ist, nach dem Sachwertverfahren, und wenn auch dies nicht möglich ist, nach dem Ertragswertverfahren. Das Verfahren wird auch nicht nach einem einheitlichen Ablauf durchgeführt. Laut dem Enteignungsgesetz werden im Sachwertverfahren die Normalherstellungskosten des Gebäudes und der Bodenwert (Bauland) berücksichtigt. Hingegen nach Immobiliensteuersatzung (Artikel 32 EVT) wird im Sachwertverfahren neben den Normalherstellungskosten des Gebäudes und dem Bodenwert noch ein 20%iger Verkaufsprofit berücksichtigt. Außerdem entspricht dieser Verkaufsprofit von 20% einem pauschalen Betrag und kann daher nicht als sachgerecht angesehen werden.

Ferner sollen die wertbeeinflussenden Faktoren im Enteignungsgesetz berücksichtigt werden; diese sind aber vom Gesetzgeber nicht definiert. Nach der Satzung über Steuerwertermittlungsverfahren sollen dafür die wertmindernden und werterhöhenden Faktoren bei der Ermittlung des Gebäudesteuerwertes nach dem Vergleichswertverfahren (Artikel 17 EVT) und Sachwertverfahren (Artikel 21 und 22 EVT) sowie bei der Ermittlung des

---

<sup>120</sup> Siehe Kapitel 2.4.2 Absatz h.

<sup>121</sup> Siehe Kapitel 2.4.3.1 und Abb. 15

Grundstückssteuerwertes (Artikel 30 EVT) berücksichtigt werden. Auch hier werden in den Artikeln 17 und 30 EVT die wertmindernden und werterhöhenden Faktoren vom Gesetzgeber nicht definiert. In den Artikeln 21 und 22 EVT für die Ermittlung des Gebäudesteuerwertes nach dem Sachwertverfahren werden zwar die wertmindernden und werterhöhenden Faktoren in Prozentzahlen angegeben. Da es aber auch hier um pauschale und sehr allgemein gehaltene Prozentsätze geht, kann man sie auch hier nicht als sachgerecht ansehen.

Sowohl das Enteignungsgesetz als auch das Immobiliensteuergesetz stützen sich bei der Ermittlung von Abschreibungsansätzen auf die gleiche Datenquelle, nämlich auf die Tabelle in Artikel 23 EVT (Immobiliensteuersatzung). Diese Tabelle wurde zuletzt 1982 aktualisiert und basiert nicht auf gründlicher Forschung. Da z. B. die ausführlichen Angaben zur Gesamtnutzungsdauer sowie Restnutzungsdauer fehlen, ist davon auszugehen, dass die Abschreibungsansätze eher allgemein gehalten sind und deshalb auch hier nicht als plausibel angesehen werden können.<sup>122</sup>

Auf staatlicher Ebene werden die Immobilienbewertungen laut Enteignungsgesetz von Wertschätzungskommissionen oder vom Landesgericht beauftragten Sachverständigen<sup>123</sup> und laut Immobiliensteuergesetz von Schätzungskommissionen<sup>124</sup> durchgeführt. Zudem soll jede befugte Verwaltungsbehörde zwecks Enteignung ihre eigene Wertschätzungskommission gründen, wobei letztendlich nicht feststeht, aus welchen Personen diese Kommission bestehen soll. Leider definiert der Gesetzgeber in den betreffenden Gesetzen weder hinsichtlich der Wertschätzungs- noch der Schätzungskommissionen, welche Anforderungen die betreffenden Kommissionsmitglieder zu erfüllen haben. Die Qualifikation jener Angestellten, die als Schätzer auf staatlicher Ebene tätig sind, erweist sich meist als unbefriedigend. Im Sinne einer besseren Qualität der Immobilienbewertungen sollten diese Angestellten gezielt ausgebildet werden, damit sie die erforderlichen Voraussetzungen für eine zuverlässige und möglichst objektive Immobilienbewertung erfüllen können.

Letztlich kann festgehalten werden, dass das Immobilienbewertungsverfahren auf staatlicher Ebene mehr Schwächen zeigt als Stärken. Im Allgemeinen sind die vorgeschriebenen Immobilienbewertungsverfahren aufgrund der fehlenden Begriffsdefinitionen, unterschiedlichen und nicht ausführlichen Vorgehensweisen sowie durch unqualifizierte Gutachter (Wertschätzungs- und Schätzungskommissionen) und teilweise auch wegen der unzureichenden Daten, die zur Ermittlung des Marktwertes einer Immobilie erforderlich sind, als ungenügend zu bezeichnen.

Das Kapitalmarktgesetz hat große Fortschritte für das türkische Immobilienbewertungssystem gebracht. Das Gesetz gilt für die Bewertungen durch die Kapitalmarktinstitutionen

---

<sup>122</sup> Siehe Kapitel 2. 4. 3.1.1.1 und Tabelle 7

<sup>123</sup> Siehe Kapitel 2.4.2 und Abb. 13

<sup>124</sup> Siehe Kapitel 2.4.3.2

(z. B. die Börse, Banken, Anlagefonds etc.),<sup>125</sup> der Bewertungsunternehmen und der Gutachter, welche in der Kapitalmarktbehörde als solche registriert sind. Zurzeit bemühen sich viele Bewertungsunternehmen und Gutachter, um eine Lizenz von der Kapitalmarktbehörde zu erhalten. Auch mit der Einführung des Hypothekendarlehenssystems (im Jahre 2007 in Kraft gesetzt) hat das Kapitalmarktgesetz eine grössere Bedeutung erlangt. Gemäß dem Gesetz Nr. 5582 „Gesetz zur Änderung verschiedener Gesetze bezüglich des Eigenheimfinanzierungssystems“ Artikel 12 sollen die Bewertungen der Immobilien durch Bewertungsspezialisten oder Bewertungsgesellschaften, die nach den Regeln und Vorschriften der Kapitalmarktbehörde ihre Befähigung erlangt haben, durchgeführt werden.<sup>126</sup> Trotz umfangreichem Tätigkeitsbereich der Bewertungen im Kapitalmarkt bleibt das Kapitalmarktgesetz auf diesem Gebiet begrenzt. Ein einheitliches Bewertungssystem auf allen Ebenen, das internationalen Standards entspricht, ist daher bei der Entwicklung des türkischen Bewertungssystems erstrebenswert.

In Artikel 3 der Verordnung über die Grundsätze und Anforderungen von Bewertungsunternehmen nach dem Gesetz der Kapitalmarktbehörde der Türkei wird darauf verwiesen, dass die Bewertungen nach international anerkannten Bewertungsverfahren vorzunehmen und von zertifizierten Gutachtern durchzuführen sind. Daran zeigt sich, dass die Immobilienbewertung in der Türkei dank dieses Gesetzes seit dem Jahr 2001 einen höheren Stellenwert erlangt hat und sich somit auch neuen Anforderungen stellen kann. Andererseits ist daraus ersichtlich, dass die Türkei infolge der zunehmenden internationalen Immobiliengeschäfte für anlagensuchendes Kapital die damit einhergehenden Gelegenheiten nutzen und am Standortwettbewerb teilnehmen möchte. Somit wird für die Türkei die Vereinheitlichung der Immobilienwertermittlungsstandards und deren Anpassung an internationale bzw. europäische Maßstäbe immer wichtiger. Demnach wurden im Jahre 2006 die Bewertungsstandards des International Valuation Standards Committee (IVSC) in das Kapitalmarktgesetz übernommen. Bei der Übernahme wurden jedoch diese internationalen Bewertungsstandards, da sie vielmehr die methodische Vorgehensweise definieren, nicht an die türkischen Verhältnisse bzw. an die nationale Ebene angepasst.

Weiterhin werden im gleichen Gesetz die Voraussetzungen festgehalten, die für die im Kapitalmarkt tätigen Sachverständigen gelten sollen, nämlich der Nachweis eines abgeschlossenen Hochschulstudiums und einer erfolgreich durchgeführten Zertifizierung. Die Zertifizierung erfolgt zurzeit über eine interne Abteilung der Kapitalmarktbehörde<sup>127</sup>, bei der es sich um eine reine Zertifizierungsstelle handelt. Ausbildungsmöglichkeiten auf internationalem Niveau sind in der Türkei nicht vorhanden. Die Anerkennung des betreffenden Zertifizierungsverfahrens auf internationaler Ebene – etwa durch die

---

<sup>125</sup> Mehr zu diesem Thema siehe Kapitel 2.4.4

<sup>126</sup> Vgl. Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Cevaplı Kanunlarda Değişiklik Yayılması Hakkında Kanun (Das Gesetz für die Immobilien Finanzierungssystem)

<sup>127</sup> Mehr zu diesem Thema siehe Kapitel 2.4.4

europäische Vereinigung der Grundstückswertermittlungsverbände – ist ebenso nicht gewährleistet.

Für den Anfang sind die durch die Kapitalmarktbehörde erlassenen Vorschriften für die Entwicklung des Immobilienbewertungssystems in der Türkei sehr wichtig, denn sie bringen die Absicht zum Ausdruck, eine Institution zu gründen, welche die Aufsicht über die Immobilienbewertung innehat, diese regelt und Bewertungen nach internationalem Standard durch ausgebildete Experten vorsieht. Diese sollen gewährleisten, dass die Bewertungen auf wissenschaftlichen und objektiven Kriterien basieren. Auf weite Sicht sind jedoch die Vorschriften der türkischen Kapitalmarktbehörde für ein Immobilienbewertungssystem aufgrund der begrenzten Anwendungsebenen sowie nicht auf nationale Verhältnisse angepassten Standards als mangelhaft zu bezeichnen.<sup>128</sup>

### **2.6.2 Planungsgeschehen in der Türkei**

Das Planungsgeschehen ist ein wichtiger Bestandteil der Immobilienbewertung. Neben grundstücksbezogenen Daten wie z. B. des Katasteramts spielen vor allem die Aussagen der Bauleitpläne, also die Daten aus den Gemeinden wie z. B. die Nutzung der Grundstücke, die zulässige Geschossflächenzahl u.s.w. eine wichtige Rolle. Auch die Wertermittlungen im Rahmen des Städtebaurechts sind wie bei Entschädigungs- und Wertausgleichsbemessungen von Bedeutung.

Die Untersuchung zeigt, dass es zwar in der Türkei ein dem deutschen ähnliches Planungssystem gibt, dieses aber in der Praxis nicht richtig funktioniert. Das Hauptproblem liegt sicherlich in der Mentalität, d.h. an Attributen wie die Antidemokratie, Eigenvorteile und Korruption basiert, welche noch bei einigen Politikern und Verwaltungsfachleuten vorzufinden sind. Ferner werden die Bedürfnisse der Allgemeinheit, die Wissenschaft sowie die Bürgerbeteiligung vernachlässigt.

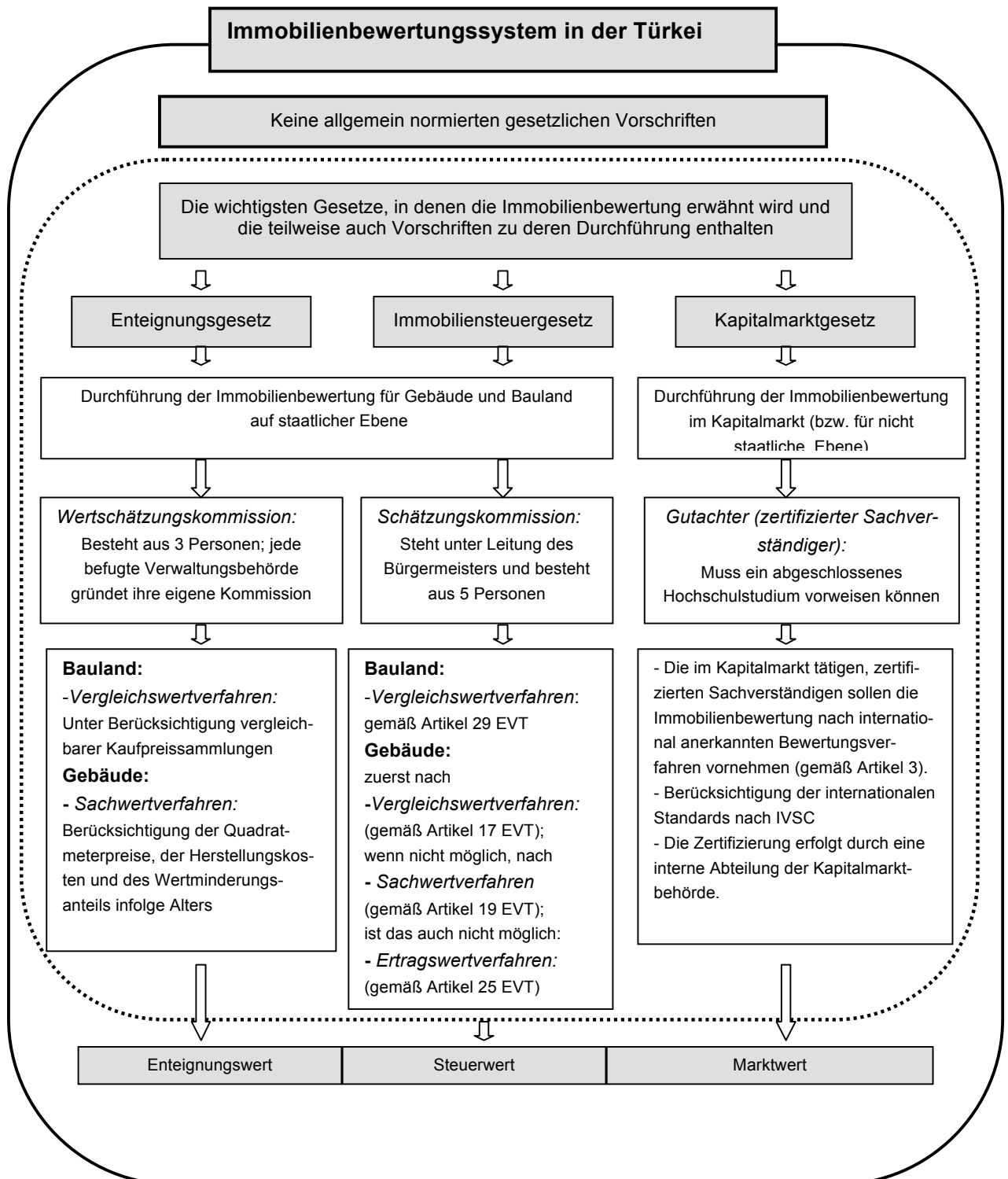
Deshalb kann die ideale Stadtentwicklung auch nur sehr schwer auf fachlichen und sachlichen Grundlagen aufgebaut werden. Da wiederum keine effektive Bodenpolitik sowie kein transparenter Bodenmarkt existieren, ist insbesondere bei Bauland eine hohe Bodenspekulation anzutreffen.<sup>129</sup> Deshalb müssen für ein objektives und vor allem zuverlässiges Bewertungsverfahren die Probleme in Planungsgeschehen und Bodenpolitik gelöst werden. So kann das Vertrauen in- und ausländischer Investoren gestärkt werden. Dazu kann das geänderte Gesetz am 3. Juli 2008 für den Verkauf von Immobilien an Ausländer, als ein guter Schritt nach vorne gezählt werden. Demnach dürfen die Ausländer und Unternehmen Grundstücke und Immobilien in den Gebieten kaufen, in denen ein offizieller Bebauungsplan existiert.<sup>130</sup>

<sup>128</sup> Vgl. Aclar, A. / Cagdas, V., 2002, Tasinmaz (Gayrimenkul) Degerlemesi.

<sup>129</sup> Vgl. Rissi, S., 2004, Zur Problematik der baulichen Entwicklung in der Türkei, S. 33.

<sup>130</sup> Weiterer Information siehe Kapitel 2.3.5

Einen allgemeinen Überblick über das Immobilienbewertungssystem in der Türkei vermittelt die folgende Graphik (Abb. 20):



**Abbildung 20: Situation des Immobilienbewertungssystems in der Türkei**

Quelle: Eigene Darstellung

### **2.6.3 Handlungsbedarf**

Die Ergebnisse der Untersuchungen in diesem Kapitel führen schließlich zur Frage nach dem Verbesserungsbedarf der Immobilienbewertung in der Türkei. Dazu ist festzustellen, dass die Notwendigkeit besteht, die Bewertungsverfahren nach einem zuverlässigen System durchzuführen. Dafür sind einheitliche rechtliche Grundlagen sowie die Bewertungsstandards für die Immobilienbewertungen in der Türkei, entsprechend dem internationalen Niveau erforderlich. Dabei sollte die Regierung auch das höchste Interesse daransetzen, denn es könnte z. B. für den türkischen Staat die optimierte Lösung sein, durch Anwendung gut geregelter Immobilienbewertungsverfahren zu nachhaltigen Steuereinnahmen zu kommen.

Da unterschiedliche Stellen in unterschiedlicher Form die erforderlichen Daten für die Immobilienbewertung in der Türkei anbieten, wäre es wegen der Datenqualität des direkten Datentransfers wichtig, nur einen Datenanbieter zu haben. Dieser soll Datenanbieter ähnlich wie im deutschen Gutachterausschuss den Bürgern, Behörden und Unternehmen wichtige Informationen über Grundstückswerte und Marktgeschehen vermitteln. Somit könnte auch z. B. die Einrichtung von Kaufpreissammlungen, die zwar im türkischen Immobiliensteuergesetz genannt ist, jedoch in der Praxis nicht existiert, eine Lösung bieten.

Auch die Fachkompetenz der Gutachter für die Immobilienbewertung soll einheitlich auf ein qualitativ hohes Niveau bzw. auf internationale Standards gebracht werden. Damit die Bewertungsfachleute nachweisen können, dass ihre Kompetenz den europäischen Normen entspricht, soll ihre Zuständigkeit klar definiert und ihre Zertifizierung an die internationalen Anforderungen angepasst werden. Ferner ist eine interaktive und kooperative Arbeit mit nationalen und internationalen Institutionen, Gesellschaften sowie mit den Behörden anzustreben, die in die Thematik der Immobilienbewertung involviert sind. Dadurch ließe sich auch der Verbesserungsbedarf z. B. hinsichtlich der Datenquellen wesentlich konkretisieren.

Darüber hinaus sollte die Öffentlichkeit mehr Druck darauf ausüben, dass die Probleme bezüglich einer Verbesserung des Planungsgeschehens gelöst werden.

Nachfolgend werden nach der so genannten SWOT-Analyse, die Stärken (Strengths), Schwächen (Weaknesses), Chancen (Opportunities) und Bedrohungen (Threats) bei der Entwicklung eines in der Türkei funktionierenden Immobilienbewertungssystems gegenübergestellt.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Orientierung an internationalen Bewertungsstandards mit dem Kapitalmarktgesetz.</li> <li>– Die Kapitalmarktbehörde ist die einzige Behörde, die den Berufsstand des Gutachters reguliert und kontrolliert.</li> <li>– Der Gesetzgeber beabsichtigt auch bei den staatlichen Bewertungen, den Marktwert als Ergebnis zu erzielen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Unterschiedliche Vorgehensweisen bzw. keine Standards bei der Immobilienwertermittlung.</li> <li>– Auf staatlicher Ebene hat die Vorgehensweise der Wertermittlungsmethoden wenig Regelungsdichte und ist zu allgemein und einfach gehalten.</li> <li>– Fehlende Definitionen der Begriffe.</li> <li>– Schlechte und unzureichende Datenquellen. Das Katasteramt kann keine aktuellen Daten liefern.</li> <li>– Mangelhafte Qualifikation der Gutachter auf staatlicher Ebene.</li> <li>– Die ermittelten Werte entsprechen meist nicht dem Marktwert. Daher werden häufig Klagen an Amtsgerichte gegen den Ermittlungswert gerichtet.</li> <li>– Die im Kapitalmarkt erlassenen Verordnungen sind begrenzt und gelten nur für die Angestellten, die auf dem Kapitalmarkt tätig sind.</li> <li>– Keine Anpassung bei Übernahme internationaler Bewertungsstandards an türkische Verhältnisse.</li> <li>– Es fehlt eine Prüfungsbehörde für die Zulassung der Gutachter mit einer internationalen Akkreditierung.</li> <li>– Kein Planungslandschaft und somit auch keine Bodenmärkte (Land markets).</li> </ul>
Chancen	Bedrohungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Entwicklung einheitlich geregelter rechtlicher Grundlagen, die auf staatlicher Ebene sowie auf dem Kapitalmarkt gelten und den internationalen Bewertungsstandards entsprechen. Demnach sollen die Bewertungsstandards, Definitionen und Kompetenzen sowie die Zuständigkeit der Immobilienschätzer/Gutachter festgelegt werden.</li> <li>– Sichere und aktuelle Daten bzw. Erstellung einer Datenbank.</li> <li>– Ausbildungsmöglichkeiten für die Gutachter und Anerkennung des betreffenden Zertifizierungsverfahrens auf internationaler Ebene gewährleisten.</li> <li>– Weitere interaktive und kooperative Arbeit mit den internationalen Berufsverbänden (IVSC, TEGoVA, RICS).</li> <li>– Öffentlicher Druck auf die Politiker, um das Planungsgeschehen und die Bodenpolitik zu verbessern.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Schwaches und langsames Vorwärtskommen auf staatlicher Ebene bei der Entwicklung eines einheitlichen Immobilienbewertungssystems.</li> <li>– Insensibilität von Politikern und Verwaltungsfachleuten für die Probleme vor allem in Bezug auf die Themen zu Planungsgeschehen und Bodenpolitik.</li> </ul>

**Tabelle 11: Gegenüberstellung SWOT-Analyse zur Entwicklung eines Immobilienbewertungssystem in der Türkei**

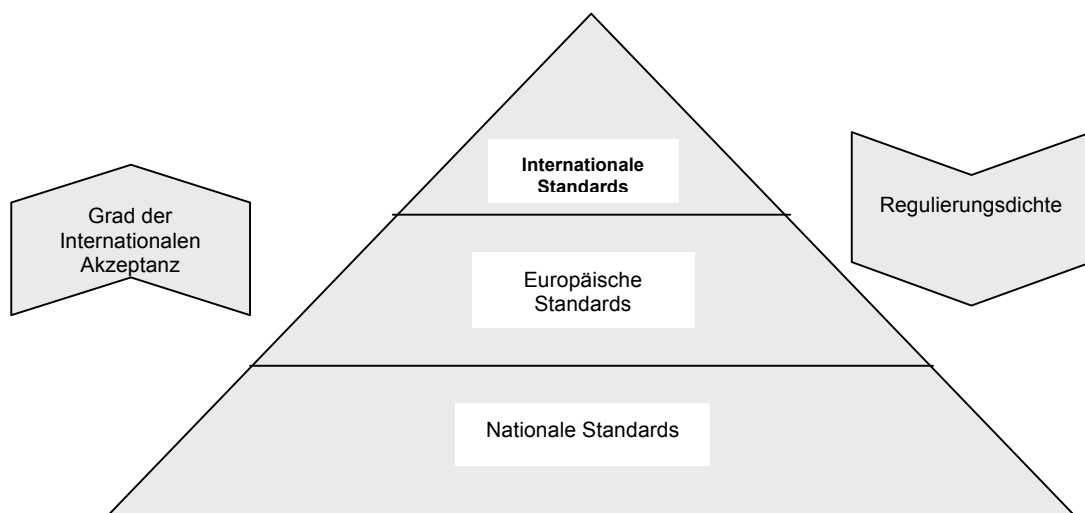
Quelle: Eigene Darstellung.

### 3 EUROPÄISCHE BEWERTUNGSSTANDARDS

Die fortschreitende und zunehmende Internationalisierung der Kapitalmärkte hat zu dem Erfordernis geführt, auch die Bewertungsstandards von Immobilien international zu harmonisieren. Ziel dieser Standardisierung ist die Minimierung von Wertabweichungen und Meinungsunterschieden aufgrund unterschiedlicher Bewertungsmethoden und Wertbegriffe sowie Wertdefinitionen.<sup>131</sup>

International gibt es drei Hauptquellen zur Herleitung von Vorgehensweisen und der gängigen Praxis der Wertermittlung, die länderübergreifend verwendet werden. Vom internationalen Spitzeninstitut der weltweiten Bewertungsverbände, dem International Valuation Standards Committee (IVSC), werden die International Valuation Standards (IVS, auch als White Book bezeichnet) herausgegeben. Sie stellen den kleinsten gemeinsamen Nenner für alle weltweit existierenden Verbände und Bewertungsstandards dar. Für die europäische Ebene existieren daneben The European Group of Valuers (TEGoVA), die die Approved European Property Valuation Standards (EVS, auch Blue Book genannt) herausgibt, sowie der britische und mittlerweile weltweit agierende Bewertungsverband Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), der das sog. Red Book herausgibt.<sup>132</sup>

Mit der Zeit haben diese internationalen Standards neben den nationalen gesetzlichen und standesrechtlichen Regelwerken stark an Bedeutung gewonnen. Im Vergleich zu den nationalen Regelwerken sind sie zumeist abstrakter gehalten (siehe Abbildung 21). Vielmehr definieren sie die methodischen Vorgehensweisen und einen Mindestanforderungskatalog für eine Bewertung.<sup>133</sup>



**Abbildung 21: Ebenen der Wertermittlungsstandards**

Quelle: In Anlehnung an Brühl, M. J., 2002, Bemessung von Marktwerten von Immobilien.

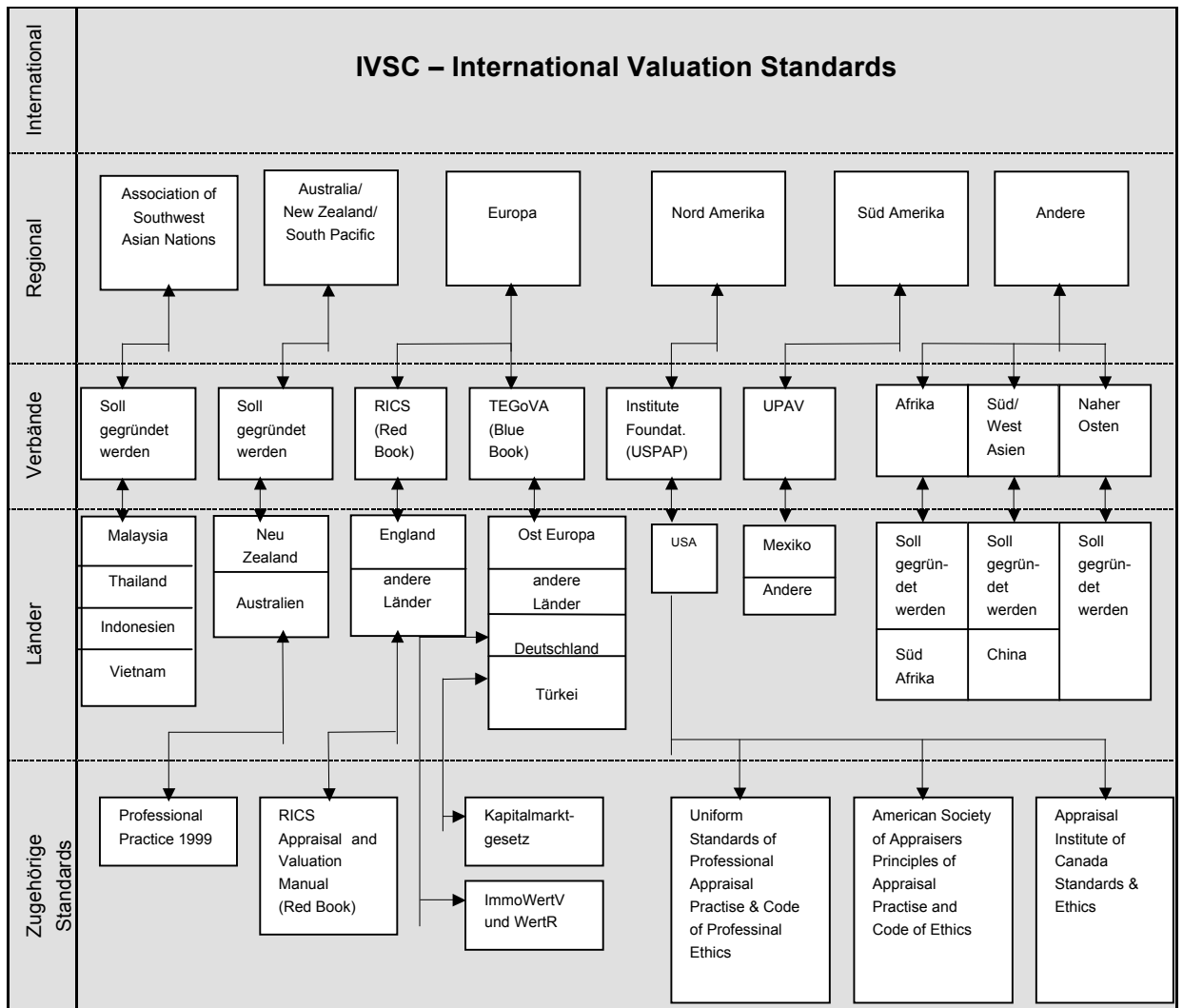
<sup>131</sup> Vgl. RICS, 2007, Swiss Valuation Standards (SVS) Best Practice of Real Estate Valuation in Switzerland; S. 19.

<sup>132</sup> Vgl. Bienert, S. / Funk, M., 2007, Immobilienbewertung Österreich, S. 437.

<sup>133</sup> Vgl. RICS; 2007; Swiss Valuation Standards (SVS) Best Practice of Real Estate Valuation in Switzerland; S. 19



Im Folgenden wird dargestellt, in welcher Verbindung die internationalen Verbände und ihre Bewertungsstandards zueinander stehen.



**Abbildung 22: Einordnung der internationalen Verbände und ihre Bewertungsstandards**

Quelle: Eigene Ergänzung in Anlehnung an Bienert, S. / Funk, M., 2007, Immobilienbewertung Österreich, S. 437.

Im Folgenden werden die drei erwähnten Institute kurz vorgestellt.

### 3.1 International Valuation Standards Committee (IVSC)

Das International Valuation Standards Committee (IVSC) wurde 1981 gegründet. Es veröffentlicht die IVS bzw. das White Book. Ziel dabei ist die internationale Vereinheitlichung der Immobilienbewertung, das Immobilienreporting, die Schaffung von mehr Transparenz, die Herleitung von Immobilienwerten zu Finanzierungszwecken, die allgemeine Begriffsharmonisierung/-definition sowie die Förderung grenzüberschreitender Immobilientransaktionen.

Das IVSC besteht aus einer Vielzahl von Interessensvertretungen, u. a. aus Verbänden (Verband deutscher Pfandbriefbanken, International Federation of Accountants etc.),

Standesvertretungen anderer international agierender Bewertungsorganisationen (RICS, TEGoVA etc.), supranationalen Organisationen (World Bank, Basel Committee, Bank for International Settlements etc.) sowie aus Wirtschaftsvertretern (Jong Lang LaSalle, CB Richard Ellis, Pricewaterhouse Coopers etc.)

Zurzeit sind 42 nationale Organisationen Vollmitglieder, neun haben einen Beobachterstatus und zwei Nationen entsenden Vertreter in die Gremien.<sup>134</sup> Deutschland ist durch den Verband deutscher Pfandbriefbanken und durch den Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e. V. (BIIS) vertreten, die Türkei durch die Appraisers' Association. Beide Länder besitzen einen Vollmitgliedsstatus.<sup>135</sup>

Aus der Vielzahl der Teilnehmer soll ein internationales Best-Practise der Immobilienbewertung abgeleitet werden. Dabei sollen die nationalen Standards die internationalen beeinflussen (bottom-up) und auch die internationalen Regelungen Eingang in die nationalen Vorgaben finden (top-down).<sup>136</sup>

### **3.2 The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)**

Die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) wurde 1868 in London gegründet, 1881 wurde ihr die königliche Charta verliehen.<sup>137</sup> Sie ist ein weltweit tätiger und anerkannter Verband von Immobiliensachverständigen und Immobilienberatern. Das Institut hat weltweit ungefähr 100.000 Mitglieder und stellt somit die bedeutendste Vereinigung der Immobilienberufe und einen hohen Qualitätsstandard dar.<sup>138</sup>

Voraussetzung für die Mitgliedschaft ist ein abgeschlossenes Studium an einer Universität oder Technischen Hochschule mit einem Diplom im Bereich der Immobilienwirtschaft. Die offiziellen Mitglieder nennen sich „Chartered Surveyors“ (dies bedeutet: „Hochqualifizierte Immobilienfachleute“). Sie sind verpflichtet, strenge Maßstäbe an ihre Arbeit sowie höchste Ethikcodes anzulegen, um die Interessen ihrer Kunden, der Auftraggeber und der Öffentlichkeit zu schützen.<sup>139</sup>

Die Ziele und Aufgaben der RICS sind:

- Gewährleistung einer hohen Qualität der Aus- und Weiterbildung ihrer Mitglieder,
- Einhaltung von Regeln innerhalb des Berufsstandes,
- Professionelle Beratung des Staates,

<sup>134</sup> Vgl. Bienert, S. / Funk, M., 2007, Immobilienbewertung Österreich, S. 443

<sup>135</sup> Vgl. Homepage International Valuation Standards Council ([http:// www.ivsc.org/members/index.html](http://www.ivsc.org/members/index.html))

<sup>136</sup> Vgl. Bienert, S. / Funk, M., 2007, Immobilienbewertung Österreich, S. 443.

<sup>137</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 204.

<sup>138</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 97.

<sup>139</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 204.

- Förderung der Verteilung von Informationen zwischen den Mitgliedern über den Immobilienberuf und Gewährleistung eines regelmäßigen Veranstaltungsprogramms (Seminare, Vorträge etc.).<sup>140</sup>

Um der zunehmenden Globalisierung des Berufs gerecht zu werden, gründete die RICS 1993 die European Society of Chartered Surveyors (ESCS) mit Sitz in Brüssel, die sich seit 2001 RICS Europe nennt. Die ESCS ist ein Dachverband und setzt sich für Interessen der mittlerweile zahlreichen Nationalverbände in Kontinentaleuropa bei verschiedenen europäischen Einrichtungen ein. In Deutschland wurde 1993 der Deutsche Verband Chartered Surveyors gegründet, der sich mittlerweile RICS Deutschland nennt.<sup>141</sup>

Im Jahre 1974 veröffentlichte die RICS zum ersten Mal ihre Bewertungsvorschriften, die Appraisal and Valuation Standards, bekannt auch als Red Book. Das Red Book enthält zahlreiche Bewertungsvorschriften, die sog. Practice Statements, und erläuternde Kommentare, die Guidance Notes, die das Pendant zu den deutschen Wertermittlungsrichtlinien darstellen. Die Practice Statements beinhalten Angaben zu den Bewertungsanlässen, die für das Red Book gelten, und verschiedene Wertbegriffe. Zu den Bewertungsanlässen gehören die Wertschätzungen für Bilanzierungszwecke, Börsenprospekte, Pensionskassen, Versicherungen, Fonds etc. Im Gegensatz zur deutschen WertV sind im Red Book keine Regelungen enthalten, welche Methoden bei der Wertermittlung anzuwenden sind. Somit wird die Auswahl und genaue Anwendung des Bewertungsverfahrens dem einzelnen Gutachter überlassen. An die Einhaltung der Standards des Red Book sind nur die Mitglieder der RICS gebunden.<sup>142</sup>

### **3.3 The European Group of Valuers Associations (TEGoVA)**

Die European Group of Valuers Associations (TEGoVA) ist ein Dachverband nationaler europäischer Immobilienbewertungsorganisationen mit Sitz in Brüssel. Am 04.05.1977 wurde sie von Bewertungsverbänden aus Belgien, Deutschland, Frankreich, Großbritannien und Irland gegründet. Die TEGoVA ist eine Nichtregierungsorganisation und verfolgt keinerlei Gewinnerzielungsabsichten. Hauptziele sind

- die Schaffung und Verbreitung einheitlicher Standards für die Bewertungspraxis,
- die Ausbildung und Qualifikation für den Sachverständigen und
- die Erstellung einheitlicher ethischer Leitfäden für Gutachter.

Die TEGoVA unterstützt ihre Mitgliedsverbände in den Ländern der Europäischen Union sowie in den aufstrebenden Märkten in Mittel- und Osteuropa bei der Einführung und Umsetzung dieser Standards und vertritt den europäischen Bewertungsstandpunkt auch

<sup>140</sup> Vgl. von Hauff, M. / Heissler, S., 2001, Das Immobilienverbandwesen im europäischen Kontext, S. 1166.

<sup>141</sup> Vgl. Gabler, J. / Lammel, E., 2001, Die Royal Institution of Chartered Surveyors, S. 1183.

<sup>142</sup> Vgl. Thomas, M. / Leopoldsberger, G. / Walbröhl, V., 2000, Immobilienbewertung, S. 419.

gegenüber global agierenden Organisationen.<sup>143</sup> Heute vertritt sie die Interessen von 43 Verbänden aus 26 Ländern mit über 100.000 Mitgliedern.<sup>144</sup>

Die einzelnen Länder werden entweder durch einen einzigen starken Verband oder durch eine aus mehreren Verbänden bestehende Delegation repräsentiert.

Deutschland wird bei der TEGoVA durch Delegationen aus mehreren Verbänden vertreten. Dies sind:

- Bund der öffentlich bestellten Vermessungs-Ingenieure (BDVI)
- Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)
- Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands (VÖB)
- Deutscher Verein für Vermessungswesen (DVW)
- Ring Deutscher Makler (RDM) sowie
- Verband Deutscher Hypothekenbanken (VDH)

Im Gegensatz zu Deutschland wird die Türkei seit 2003 durch einen Verband bzw. durch Degerleme Uzmanlari Dernegi (DUD), also Appraisers' Association vertreten.<sup>145</sup>

Die bekannteste Publikation der TEGoVA für das Ziel der Harmonisierung der Bewertungsvorschriften sind die European Valuation Standards (EVS), die im so genannten Blue Book veröffentlicht sind.<sup>146</sup>

Die TEGoVA wurde von den Marktteilnehmern in der Vergangenheit wegen der parallelen Existenz von IVS und EVS oft kritisiert. Dabei ist es sinnvoll, für die europäischen Märkte – die mit den asiatischen und amerikanischen Märkten nicht in allen Aspekten harmonisieren – eine Zwischeninstanz zu haben, die auf Besonderheiten Rücksicht nimmt und den europäischen Anliegen international Gehör verschafft. So konnte beispielsweise der Beleihungswert, der in Deutschland große Anerkennung findet, tiefer in den EVS verankert werden.

In der weiteren Folge werden deswegen auch die Regelungen der TEGoVA detaillierter betrachtet. Da es das Ziel dieser Arbeit ist, einen nationalen Bewertungsstandard für die Türkei zu schaffen, der dem internationalen Bewertungsstandard entspricht, ist es sinnvoll, die Regelungen der TEGoVA mit einzubeziehen. Dies wird für notwendig gehalten, weil im türkischen Kapitalmarktgesetz seit 2006 mit einer Verordnung festgelegt wurde, dass die Bewertungen dem internationalen Bewertungsstandard (IVSC) entsprechen sollen. Warum gerade die TEGoVA ausgewählt wurde, begründet sich darin, dass die Türkei sowie

---

<sup>143</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. XV.

<sup>144</sup> Vgl. Homepage The European Group of Valuers' Associations (<http://www.tegova.org/en/p4912ab00f1da3>)

<sup>145</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 293 und [www.dud.org.tr](http://www.dud.org.tr)

<sup>146</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. XVI.

Deutschland ein Mitglied des IVSC und der TEGoVA sind und die Regelungsdichte, wie bereits erwähnt, für die europäische Ebene im Blue Book besser erfasst wird. Ferner sind die von der TEGoVA zugrunde gelegten Standards in Zusammenarbeit mit dem IVSC entstanden, wodurch das Prinzip des freien Wettbewerbs und die Entwicklung des Welthandels unterstützt werden.<sup>147</sup> Deswegen wird in der weiteren Folge der Arbeit auch analysiert, bevor man Übertragungsmöglichkeiten untersucht und aufgezeigt, ob das deutsche Bewertungssystem überhaupt den internationalen Bewertungsstandards entspricht.

### **3.3.1 Blue Book**

In seiner neuesten, fünften Auflage des Blue Book, das zum zweiten Mal auch in deutscher Übersetzung erschienen ist, finden sich neben den Anforderungen zur Qualifikation der Gutachter Definitionen von Wertbegriffen und Methoden sowie eine Leitlinie zu länderspezifischen Gesetzgebungen und Verfahrensweisen.<sup>148</sup>

#### **3.3.1.1 Anforderungen an die Qualifikation der Gutachter**

Im Jahre 2000 hat die TEGoVA ihr eigenes Zulassungsprogramm nach der Euronorm 45013 geschaffen. Dabei werden einzelne Verbände aus den Mitgliedsstaaten der TEGoVA ermächtigt, in ihrem Land als Lizenzierungsstelle aufzutreten, um das Gütesiegel „Approved by TEGoVA“ zu vergeben. Gemäß diesem Programm müssen Zulassungsstellen innerhalb der Staaten zuerst ihre Kompetenz und Qualität gegenüber einer anerkannten nationalen Akkreditierungsstelle nachweisen. Auch sollten sie den Nachweis darüber erbringen, dass sie die von der TEGoVA aufgestellten Qualitätsanforderungen erfüllen, um sich für das Gütesiegel qualifizieren zu können.<sup>149</sup> Darüber hinaus wird das Gütesiegel nur an den Zulassungsstellen für Gutachter gegeben, die zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens zwei Prüfungsläufe durchgeführt und mindestens 30 Sachverständige zugelassen haben. Die Mindestanforderungen an ihre Kandidaten sind:

- Akademiker mit geeignetem Hochschulstudium sowie dreijähriger Erfahrung in der Wertermittlung (mindestens 20 Gutachten)
- Praktiker mit mindestens zehnjähriger Erfahrung in der Immobilienwirtschaft und dreijähriger Erfahrung in der Wertermittlung (mindestens 20 Gutachten)

Weiterhin muss die Zulassungsstelle, die sich um das Gütesiegel bewirbt, ihre Kandidaten einer mindestens vierstündigen schriftlichen Prüfung unterziehen, in der mindestens ein

---

<sup>147</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 6.

<sup>148</sup> Vgl. Horn, H.-J., 2003, Europäischer Sachverständigen-Verband TEGoVA, S. 456-457; und Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 100.

<sup>149</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 19.

komplettes Gutachten erstellt wird und einer mindestens 30-minütigen mündlichen Prüfung.<sup>150</sup>

Die Zulassungsstellen, die sich um das Gütesiegel „Approved by TEGoVA“ bewerben, verpflichten ihre zugelassenen Sachverständigen auf die Einhaltung folgender Berufsgrundsätze:

- Vertraulichkeit (Die Sachverständigen verpflichten sich, die Daten aus Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und die Daten nur für das jeweilige Gutachten zu verwenden.),
- Objektivität (Die Sachverständigen verpflichten sich, Gutachten unvoreingenommen und objektiv zu erstellen.),
- Unabhängigkeit und Unparteilichkeit,
- Fachliche Kompetenz und Seriosität (Die Sachverständigen verpflichten sich, nur die Aufträge zu übernehmen, für deren Bearbeitung sie die nötige Fachkompetenz, technische Fähigkeiten und Erfahrung haben.),
- Weiterbildung (Die Sachverständigen verpflichten sich zur regelmäßigen fachlichen Weiterbildung im Umfang von mindestens 3 Tagen bzw. 21 Stunden.),

Darüber hinaus beträgt die Gültigkeit des Zertifikates 5 Jahre.<sup>151</sup>

### 3.3.1.2 Definitionen von Wertbegriffen im Blue Book

Im Blue Book werden eine Reihe von Wertbegriffen definiert. Nachfolgend werden die wichtigsten dieser Wertbegriffe näher erläutert. Diese sind:

- Marktwert
- Höchstmöglicher und bestmöglicher Nutzungswert
- Gegenwärtiger Nutzungswert
- Hypothekarischer Beleihungswert

### 3.3.1.3 Marktwert

Die Definition des Marktwertes wurde zusammen mit dem IVSC vereinbart und lautet wie folgt:

*„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“*

<sup>150</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 352.

<sup>151</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 353.

Mit dem Bewertungsstichtag ist dabei der Zeitpunkt gemeint, an dem die Immobilie als verkauft betrachtet wird.<sup>152</sup> Ferner wird zum Bewertungsstichtag ausgeführt, dass sich der geschätzte Marktwert auf einen bestimmten Zeitpunkt bezieht, an dem der hypothetische Verkauf stattfinden soll. Daher unterscheidet er sich von dem Zeitpunkt, an dem die Bewertung tatsächlich erstellt wird. Weil die Märkte und Marktverhältnisse sich ändern können, kann der geschätzte Wert zu einem anderen Zeitpunkt unrichtig oder unangemessen sein. Deswegen reflektiert der Wert die tatsächliche Marktlage und deren Umstände zum effektiven Bewertungsstichtag und nicht zu einem früheren oder späteren Zeitpunkt.<sup>153</sup>

Auch im Red Book heißt es:

*„Wertermittlungen, die auf dem Marktwert (Market Value) basieren, müssen der von dem International Valuation Standards Committee (Internationaler Wertermittlungs-Standard Ausschuss – IVSC) beschlossenen Definition und den dargelegten Kommentaren zu Grunde liegen.“<sup>154</sup>*

Die RICS hat in seiner neuesten Auflage des Red Book den vorher bekannten Begriff offener Marktwert (Open Market Value, OMV) durch den Begriff Marktwert (Market Value) ersetzt. Der wichtigste Anlass war, dass in der Definition des OMV noch von dem besten Preis gesprochen wurde, welcher bei einer Grundstückstransaktion gegen Barbezahlung am Bewertungsstichtag erzielt werden kann. Im Gegensatz zum Begriff „bester Preis“ wird in der Definition des Marktwertes der Begriff „geschätzter Wert“ benutzt. Der Unterschied liegt darin, dass der OMV den besten Preis einer Immobilie als höchstmöglichen Preis bezeichnet, der am Markt erzielbar wäre, und unterstellt, dass dieser tatsächlich erzielt werden kann, während der Preis nach Marktwert (Market Value) eher als ein durchschnittlicher Preis angesehen wird und damit am Markt realistischer zu erzielen ist. Darum kann der Begriff „Marktwert“ bzw. „Market Value“ als eine Weiterentwicklung des OMV betrachtet werden, der den internationalen Standards entspricht.<sup>155</sup>

Somit ist festzustellen, dass die Definitionen von Marktwert nach IVSC, TEGoVA und RICS identisch sind.<sup>156</sup>

Im Blue Book finden sich noch weitere Angaben zur Definition des Marktwertes, auf die jedoch hier nicht weiter eingegangen wird.

### **3.3.1.3.1 Höchstmöglicher und bestmöglicher Nutzungswert**

Der Begriff der „höchstmöglichen und bestmöglichen Nutzung“ wurde vom IVSC entwickelt und von der TEGoVA ins Blue Book übernommen. Dieser Begriff wird vor allem in Nord-

<sup>152</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 30.

<sup>153</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 32.

<sup>154</sup> Vgl. RICS Deutschland, 2003, Das Red Book - Rics Valuation and Appraisal Standards, S. 6.

<sup>155</sup> Vgl. Meyer, J., 2007, Europäische Immobilienbewertungsstandards, S. 132

<sup>156</sup> Vgl. RICS; 2007; Swiss Valuation Standards (SVS), S. 28.

amerika oft verwendet und ist mit dem Marktwert identisch. Höchst- und bestmögliche Nutzung wird wie folgt definiert:

*„Die höchst- und bestmögliche Nutzung ist die wahrscheinlichste Nutzung einer Immobilie, die physisch möglich, angemessen bzw. gerechtfertigt, rechtlich zulässig sowie finanziell durchführbar ist und die zum höchstmöglichen Wert der zu bewertenden Immobilie führt.“*

Eine Nutzung, die zum höchstmöglichen Wert führt, ist somit die höchst- und bestmögliche Nutzung und würde der Marktwertdefinition entsprechen.<sup>157</sup>

### **3.3.1.3.2 Gegenwärtiger Nutzungswert**

Der gegenwärtige Nutzungswert kommt nur für die Bewertung selbst genutzter Immobilien des Anlagevermögens zu Bilanzierungszwecken zur Anwendung und wird von der TEGoVA wie folgt definiert:<sup>158</sup>

*„Der gegenwärtige Nutzungswert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag unter Beibehaltung seiner gegenwärtigen Nutzung, jedoch unter der Annahme, dass die Immobilie leer steht, zwischen einem kaufbereiten Käufer und einem verkaufsbereiten Verkäufer in einem Geschäftsvorgang zwischen voneinander unabhängigen Personen nach entsprechender Vermarktung, bei der die Parteien jeweils nach bestem Wissen, umsichtig und ohne Zwang gehandelt haben, ausgetauscht werden sollte.“<sup>159</sup>*

Aus dieser Definition sind zwei Annahmen von Bedeutung. Eine Annahme ist, dass die bestehende bzw. gegenwärtige Nutzung der Immobilie beibehalten wird. Daraus folgt, dass mögliche Wertsteigerungspotenziale bei der Bewertung der Immobilie unbeachtet bleiben. Die zweite Annahme ist, dass die Immobilie leer steht. Diese Tatsache betont, dass das gegenwärtige Besitzverhältnis, aus dem fiktiv die vom gegenwärtigen Besitzer zu zahlende Miete/Pacht bestimmt werden könnte, nicht zu berücksichtigen ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Immobilie leer steht und für den Verkauf oder die Vermietung/Verpachtung zum Bewertungsstichtag zur Verfügung steht.<sup>160</sup>

### **3.3.1.3.3 Hypothekarischer Beleihungswert**

Der Beleihungswert ergibt sich aus einer sorgfältigen Bewertung der zukünftigen Marktfähigkeit der Immobilie unter Berücksichtigung ihrer dauerhaften Eigenschaften, der normalen und örtlichen Marktbedingungen, ihrer jetzigen Nutzung sowie angemessener Alternativnutzungen. Spekulative Gesichtspunkte dürfen nicht in die Ermittlung des Beleihungswertes einfließen.<sup>161</sup> Weiterhin wird erläutert, dass der Beleihungswert in transparenter und eindeutiger Weise zu belegen ist. Der Begriff Beleihungswert wird in den

<sup>157</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 37.

<sup>158</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 43.

<sup>159</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 39.

<sup>160</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 41.

<sup>161</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 55 und 78.



europäischen Staaten herangezogen, die das Bewertungsmodell des Beleihungswertes verwenden.<sup>162</sup>

Für die Ermittlung des Beleihungswertes werden drei Hauptbewertungsmethoden zur Bewertung von Grundstücken und Gebäuden verwendet: die Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertmethode.<sup>163</sup>

#### **3.3.1.4 Bewertungsmethoden des Blue Book**

Im Hinblick auf die Verfahren der Wertermittlung enthält das Blue Book die folgenden Verfahren, die in Europa und weltweit allgemein verbreitet und bekannt sind, die sich jedoch länderspezifisch in der Vorgehensweise und den Begrifflichkeiten unterscheiden.<sup>164</sup>

- Vergleichswertmethode (Capital-Comparison-Methode)
- Ertragswertmethode (1): Investment-Methode
- Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode)
- Ertragswertmethode (2): Profits-Methode
- Sachwertmethode (Depreciated-Replacement-Cost-Methode)
- Residualmethode (Residual-Methode)<sup>165</sup>

Nach dem Blue Book gibt es effektiv nur drei Basismethoden zur Bewertung von Boden und Gebäuden: die Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertmethode; die Ertragswertmethode wird wiederum in zwei Untermethoden und in DCF-Methode aufgeteilt.<sup>166</sup> Nachfolgend werden die Bewertungsmethoden einzeln erläutert.

##### **3.3.1.4.1 Die Vergleichswertmethode**

Die Vergleichswertmethode findet weltweit für die meisten Arten von Immobilien breite Anwendung. Deswegen wird die Vergleichswertmethode im Blue Book als bevorzugte Methode für die Ermittlung des Marktwertes angesehen. Daher soll sie nach Möglichkeit immer herangezogen werden, da sie das Marktgeschehen am stärksten widerspiegelt. Wie der Name der Methode schon sagt, schätzt die Vergleichswertmethode Marktwerte aufgrund von Analysen von Vergleichspreisen oder von Vermietungen/Verpachtungen ähnlicher bzw. vergleichbarer Objekte ein. In diesem Vergleich werden die Eigenschaften des Bewertungsobjekts im Verhältnis zu den Eigenschaften der Vergleichsobjekte betrachtet. Dabei muss

<sup>162</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 79.

<sup>163</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 83.

<sup>164</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 313.

<sup>165</sup> Vgl. Thöne, Ch., 2006/07, Grundlagen Internationaler Immobilienbewertung, S. 66; und Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. IX.

<sup>166</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 314.

der Sachverständige bei der Bewertung die Vor- und Nachteile des Bewertungsobjekts gegenüber den Vergleichsobjekten einschätzen.<sup>167</sup>

Die erforderlichen Vergleichsfaktoren werden im Blue Book wie folgt aufgelistet:

- Lage
- Wirtschaftliches Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter
- Zeitfaktor, als einer der stärksten Einflussfaktoren. Damit ist die Zeit zwischen dem Abschluss der Vergleichstransaktion und dem Bewertungsstichtag gemeint. Der Sachverständige soll entscheiden, wieweit Vergleichsobjekte zeitlich noch für die Bewertung herangezogen werden können.
- Schäden physikalischer, technischer und wirtschaftlicher Art
- Anzahl der Vergleichsobjekte. Die Vergleichswertmethode soll nur dann gewählt werden, wenn es eine genügende Anzahl von Vergleichsobjekten gibt.

Grundsätzlich hängt der Preis der Vergleichsobjekte entweder von physikalischen oder wirtschaftlichen Parametern ab. Zu den physikalischen Parametern gehören z. B. die Flächengröße, Baumasse, Anzahl der Räume; die ökonomischen Parameter sind Einkünfte aus der Immobilie oder die Verzinsung.<sup>168</sup>

Die Kaufpreise aus den Vergleichstransaktionen werden auf eine Vergleichseinheit bezogen, wie z. B. Preis pro Quadratmeter, und dann mit der entsprechenden Vergleichseinheit des Bewertungsobjekts multipliziert, um den geschätzten Marktwert zu ermitteln. Somit wird der Marktwert durch folgende Formel ermittelt:

$$MV = \frac{\text{Preis der Vergleichsobjekte}}{\text{Einheit des Vergleichs für die Bewertung}} \times \text{Einheit des Vergleichs für das Bewertungsobjekt}$$

Dabei

MV = Marktwert (Market Value)

**Abbildung 23: Ermittlung des Marktwertes im Vergleichswertverfahren nach dem Blue Book**

Quelle: Vgl. TEGoVA, 2004

Wichtig ist es, dass die Einheit des Vergleichs für alle Vergleichswerte und das Bewertungsobjekt gleich bleibt.<sup>169</sup>

<sup>167</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 319.

<sup>168</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 320.

<sup>169</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 320; und Vgl. Meyer, J., 2007, Europäische Immobilienbewertungsstandards, S. 117.

### 3.3.1.4.2 Die Ertragswertmethode (1)

Der Ausdruck Ertragswertmethode (1) wird im Blue Book so gebraucht, wie er im größten Teil Europas und Nordamerikas verstanden wird. Was unter diesem Begriff in Großbritannien verstanden wird, wird als Ertragswertverfahren (2) beschrieben (vgl. Kapitel 3.3.1.4.4).<sup>170</sup> Der im Blue Book mit Ertragswertmethode (1) bezeichnete Begriff kann auch als britische Investment-Methode und das Ertragswertverfahren (2) als Gewinnmethode (engl.: Profits Method) verstanden werden.<sup>171</sup>

Da der Ausdruck Ertragswertmethode (1) auch als Investment-Methode verstanden werden kann, wird deshalb im Folgenden der Begriff Investment-Methode verwendet. Die Investment-Methode wird im Blue Book als eine Form der Investitionsanalyse verstanden, die auf dem Potenzial einer Immobilie betreffend Erzielung von Einkünften und auf der Umwandlung dieser Vorteile in zeitnahe Werte basiert. Diese Methode kann entweder zur Schätzung des Marktwertes oder zur Bestimmung des Wertes einer bestimmten anstehenden Investition angewendet werden.

Laut Blue Book sind folgende Angaben für die Durchführung der Investment-Methode erforderlich:

- ein Kalkulationsmodell,
- die zu erwartenden jährlichen Erträge bzw. Cashflows,
- eine zeitliche Aussage (unterstellte Kalkulationsperiode), Gewinnrate, Diskontsatz,
- der Restwert der Immobilie.<sup>172</sup>

Wie in der WertV wird das Verfahren auch im Blue Book mit direkter Kapitalisierung verwendet, indem man einen angemessenen Renditeeinsatz auf die geschätzten Einnahmen anwendet. Die Einnahmen sind meistens das Nettobetriebsergebnis oder die Mieterträge, welche die Mieterträge das erwartete Einkommen eines Jahres entspricht. Bei Verfahren, eine fortlaufende Kapitalisierung des Einkommens des ersten Jahres für das Bewertungsobjekts beinhalten, wird kein potenzieller zukünftiger Anstieg des Mietpreisniveaus berücksichtigt, solange keine Angleichung erfolgt.

Nach dem Blue Book ergibt sich der Renditeeinsatz für die Kapitalisierung wie folgt:

$\text{Rendite} = \text{risikofreier Zins} + \text{Inflation} + \text{Risikoprämie} - \text{erwartetes Anwachsen des Einkommens}$
---

**Abbildung 24: Ermittlung des Renditezinssatzes im Ertragswertverfahren nach Blue Book**

Quelle: TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 324.

<sup>170</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 322.

<sup>171</sup> Vgl. Thöne, P., 2006/07, Grundlagen Internationale Immobilienbewertung, MBA Internationales Immobilienmanagement, S. 66; und Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. IX und 322; Meyer, J., 2007, Europäische Immobilienbewertungsstandards, S. 125.

<sup>172</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 322.

Bei der Durchführung soll darauf geachtet werden, dass keine Doppelzählungen aufgrund von Inflation im Mietwert auftreten, weil die Inflation bereits im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt wird. Es wäre daher nicht korrekt, die Inflation den Mietern speziell zu berechnen. Außerdem sollten der Zinssatz oder die Zinssätze für die Kapitalisierung oder Diskontierung zur Berechnung des Marktwertes die Vorsteuerzinssätze sein, welche sowohl den Kapitalmarkt als auch das Immobilienspezifische Risiko widerspiegeln.<sup>173</sup>

Obwohl das Blue Book der Investment-Methode eine große Bedeutung zuschreibt, sind die Ausführungen eher kurz und wenig detailliert gehalten. Aufgrund der internationalen Bedeutung der Investment-Methode werden die Einzelheiten aus der britischen Bewertungspraxis im Anhang näher erläutert.

#### **3.3.1.4.3 DCF-Methode**

Die DCF-Methode hat in den vergangenen Jahrzehnten stark an Popularität gewonnen und ist zu breiter Anwendung gelangt. Sie ist eine weitere Form der ertragsorientierten Wertermittlung und wird zur Berechnung eines nutzungsbezogenen Investitionswertes oder zur Ermittlung des Marktwertes unter Verwendung marktangepasster Parameter verwendet. Die DCF-Methode beruht auf aktuellen Wertberechnungen des erwarteten Einkommens (Netto) oder Cashflows, die über einen bestimmten Betrachtungszeitraum (meistens zwischen 5 und 10 Jahren) projiziert werden. Anders als bei der direkten Kapitalisierung wird ein Restwert errechnet und am Ende des Zeitraums abgezinst. Soll der Marktwert mit einem DCF geschätzt werden, so muss der prognostizierende jährliche Cashflow die Marktsituation abbilden. Dies bedeutet, dass solche Parameter wie das Mietniveau, die Sätze für Kosten und Leerstände, soweit möglich an die wettbewerbsfähigen Niveaus des Marktes angepasst werden sollten.

Die zukünftigen Einnahmen (netto) ergeben sich aus der Differenz der Einnahmen und Ausgaben, die mit dem Bewertungsobjekt verbunden sind. Ferner werden die Einnahmen (netto) jährlich berechnet, auf den Bewertungsstichtag abgezinst und addiert. Ebenfalls wird am Ende des Betrachtungszeitraums der auf den Bewertungsstichtag abgezinste Restwert des Bewertungsobjekts addiert. Dieser Restwert kann einen Bewertungszeitraum von bis zu 10 Jahren betreffen und wie folgt eingeschätzt werden:

- Nettokapitalisierung und Berechnung des aktuellen Wertes des Nettoeinkommens des ersten Jahres nach dem Berechnungszeitraum oder
- Schätzung des zukünftigen Immobilienwertes auf der Grundlage des aktuellen Wertes der Immobilie durch Annahme einer realen oder nominalen jährlichen Wertsteigerung im Betrachtungszeitraum.

---

<sup>173</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 323; und Vgl. Meyer, J., 2007, Europäische Immobilienbewertungsstandards, S. 119.

Der bei der Berechnung verwendete Diskontierungssatz soll der marktorientierte Zinssatz sein, der allgemein anerkannte Ertragszahlen von Vergleichsobjekten auf dem Markt wiedergibt.<sup>174</sup>

Der Vorteil der DCF-Methode besteht darin, dass der Cashflow bzw. die Nettoeinnahmen jedes Jahr berechnet werden und innerhalb des Betrachtungszeitraums gut ersichtlich sind. Daher bietet dieses Modell auch eine größere Flexibilität, da es die im Laufe der Zeit eingetretenen Änderungen (z. B. bei Mietzins, Inflation, Ablauf des Mietvertrags) ausdrücklich wiedergibt.<sup>175</sup>

#### **3.3.1.4.4 Die Ertragswertmethode (2)**

Wie schon erwähnt, kann der Ausdruck Ertragswertmethode (2) auch als Gewinnmethode verstanden werden. Deshalb wird im Folgenden der Begriff Gewinnmethode verwendet.

Die Gewinnmethode wird für die Markt- oder Investitionsbewertung einer Immobilie genutzt, die für eine spezielle Nutzung bestimmt und konzipiert ist und für die vergleichbaren Verkäufer nicht sehr oft verfügbar sind.<sup>176</sup> Diese Methode wird angewandt, wenn die Immobilie eine Art Monopolstellung innehat. Diese Monopolstellung kann sich entweder aus der Lage der Immobilie oder aus der Baugenehmigung (bestimmte Nutzung der Immobilie) ergeben. Die Anwendung eignet sich gut für Objekte im Bereich des Freizeitgewerbes (z. B. Hotels, Restaurants, Theater, Sportstadien) sowie im Bereich der Bewertungen von Waldgrundstücken und bestimmter landwirtschaftlich genutzter Immobilien.

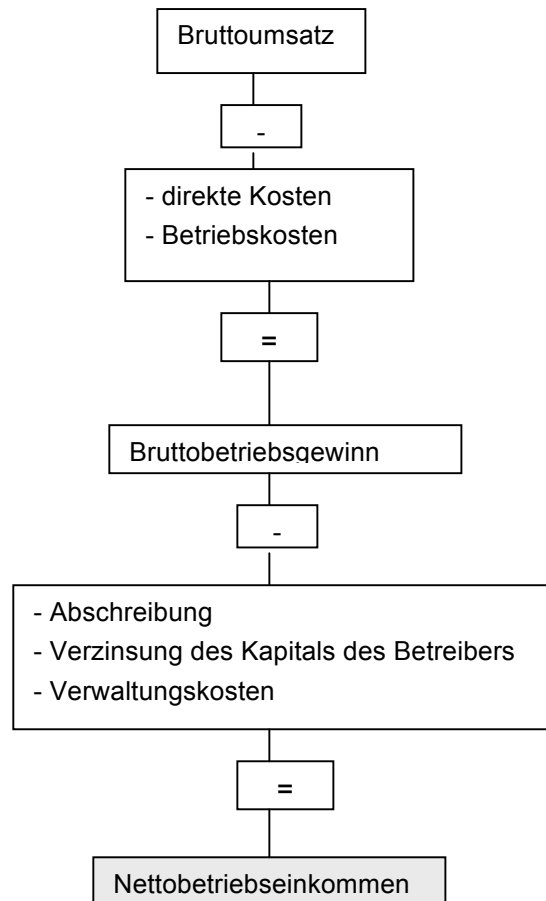
Ausgangspunkt der Bewertung ist der erwartete jährliche Bruttoumsatz sowie die direkten und Allgemeynkosten, die mit dem Bewertungsobjekt verbunden sind. Um zu Nettobetriebseinkommen zu gelangen, wird folgende Berechnung angewandt:

---

<sup>174</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 324.

<sup>175</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 325.

<sup>176</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 326.



Quelle: Eigene Darstellung

Von diesem Nettobetriebseinkommen wird noch der Betrag abgezogen, den der Betreiber des Unternehmens zum Geschäftsbetrieb benötigt (Gewinn). Von dem Betrag, der übrig bleibt, kann der Miet-/Pachtzins bezahlt werden. Dieser Betrag wird dann kapitalisiert und das Ergebnis ergibt den Marktwert der Immobilie.<sup>177</sup>

### 3.3.1.4.5 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung, um den Wert von Spezialimmobilien und anderen Immobilien, die selten am Markt angeboten werden, zu ermitteln. Es kommt erst dann zum Einsatz, wenn das Vergleichswertverfahren aufgrund des Mangels an vergleichbaren Immobilien nicht angewandt werden kann und das Bewertungsobjekt sich auch nicht für eine Bewertung durch die Ertragswertmethode eignet.<sup>178</sup> Zu diesen Spezialimmobilien gehören z. B. Ölraffinerien, Chemiewerke, Stahlwerke, Kraftwerke sowie Hafenanlagen.<sup>179</sup>

In der Praxis erfordert diese Methode große Sachkenntnis. Der Marktwert wird wie folgt ermittelt:

<sup>177</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 325.

<sup>178</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 328.

<sup>179</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 50.

$$\text{Wert} = \text{Wiederbeschaffungskosten} - \text{Abschreibung} + \text{Bodenwert}$$

Das Blue Book weist darauf hin, dass es sich bei diesem Verfahren um keinen marktabgeleiteten Ansatz handelt und es deshalb nicht als generell vorzugswürdige Methode angesehen werden kann. Weiterhin empfiehlt die TEGoVA, die Sachwertmethode nur dann anzuwenden, wenn keine marktabgeleitete Methode erhältlich ist.<sup>180</sup>

Das Verfahren wird im Blue Book in vier Schritten erläutert:

### **Schritt 1: Ermittlung der Bruttowiederherstellungskosten**

Um die Bruttowiederherstellungskosten zu ermitteln, kommen mehrere Wege in Betracht. Wenn es sich bei dem Bewertungsobjekt um einen Neubau handelt, können die tatsächlich entstandenen Baukosten herangezogen werden. Dabei ist es erforderlich, die Baukosten am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Falls es in der Nähe eine Immobilie neueren Baudatums gibt, so können die Baukosten dieser Immobilie als Basis dienen.

Die am häufigsten benutzte Methode für die Ermittlung der Gebäudekosten ist die Methode der Vergleichseinheiten. Diese Methode basiert auf den Kosten pro Flächen- oder Raumeinheit. Diese Kosten werden, um zu den Bruttowiederherstellungskosten zu gelangen, mit den entsprechenden Vergleichseinheiten des Bewertungsobjekts multipliziert. In vielen Ländern werden diese Vergleichseinheiten bzw. durchschnittlichen Baukosten offiziell veröffentlicht.

Wenn das Bewertungsobjekt unmodern und veraltet ist und heute nicht mehr in seiner ursprünglichen Form erstellt werden kann, können auch die Kosten eines modernen gleichwertigen Ersatzgebäudes herangezogen werden.<sup>181</sup>

### **Schritt 2: Abschreibung**

Nachdem die Anteile von Boden und Gebäuden ermittelt worden sind, muss der Gutachter alle Aspekte einer Veralterung berücksichtigen, die für die Fortsetzung einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung relevant sind. Zu diesen Abzügen gehören:

- Physische Überalterung (Alter und Zustand)
- Funktionelle Überalterung (Eignung für die gegenwärtige Nutzung und Chancen bezüglich deren Fortsetzung oder Alternativnutzungen)
- Strategische Überalterung (Mit einer strategischen Entscheidung eines Unternehmens können einzelne Immobilienteile oder der ganze Immobilienkomplex nicht mehr genutzt werden.)

<sup>180</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 328.

<sup>181</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 329.

- Wirtschaftliche und umweltbedingte Überalterung (Die vorhandene Nutzung und die verwendeten Technologien müssen mit lokalen, nationalen und supranationalen Vorschriften, Gesetzen, Richtlinien sowie der zu erwartenden Umweltschutz- und Abfallbewältigungspolitik übereinstimmen.)<sup>182</sup>

Es ist jedoch schwierig, für ein Gebäude oder einen Gebäudekomplex die genaue Lebensdauer zu bestimmen. Daher ist es einfacher, bei der Bewertung allen Gebäuden eine durchschnittliche Lebensdauer zuzuordnen. Bei der Ermittlung des Abzugs von den Brutto- zu den Nettowiederherstellungskosten gibt es keine allgemein anerkannte Methode. Das Blue Book empfiehlt auf linearer Basis zwei Alternativen:<sup>183</sup>

**Alternative 1:**

$$x = (c-b) * 100 / c$$

**Alternative 2:**

$$x = a * 100 (a+b)$$

Dabei ist:

x = Abschreibung

a = Alter des Gebäudes

b = Restnutzungsdauer

c = geschätzte wirtschaftliche Lebensdauer

**Schritt 3: Grundstücks- bzw. Bodenwert**

Nach dem Blue Book wird der Bodenwert entweder nach der Vergleichswertmethode oder nach der Investitionskalkulationsmethode (Residualwertmethode und Kapitalisierung der Grundrente) ermittelt.

Die Vergleichswertmethode wird angewandt bei der Bewertung von unbebauten oder bebauten Grundstücken, die als unbebaut betrachtet werden, falls ausreichend viele Vergleichsfaktoren vorhanden sind. Da die Sachwertmethode meist bei Lagen benutzt wird, für die es keinen Markt gibt, ist es schwierig, an genügend Vergleichsfaktoren zu gelangen. Deshalb kann der Bodenwert dann durch die Investitionskalkulationsmethode ermittelt werden. Das Blue Book empfiehlt dafür zwei Methoden, die Residualwertmethode und die Kapitalisierung der Grundrente.

Die Residualwertmethode wird angewendet, wenn der Gebäudewert und das Nettobetriebseinkommen bekannt oder geschätzt werden kann und die Bodenkapitalisierungsquote bekannt ist.

<sup>182</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 330.

<sup>183</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 331.



Wenn das Bewertungsgrundstück einem Miet-/Pachtvertrag unterliegt, kann die Methode der Kapitalisierung der Grundrente angewandt werden. Diese Methode ist nur dann anwendbar, wenn die Grundrente marktüblich ist und somit den Marktwert des Bodens abbildet. Der Bodenwert ergibt sich hier durch Dividierung der Grundrente durch die Marktkapitalisierungsquote.<sup>184</sup>

#### **Schritt 4: Zusammensetzung und Gesamtüberprüfung**

Zum Schluss des Sachwertverfahrens werden die einzelnen Schritte zusammengesetzt und überprüft, ob die Wertermittlung eine zutreffende Schätzung des Wertes darstellt oder nur eine Ansammlung einzelner mathematischer Berechnungen ist.<sup>185</sup>

##### **3.3.1.4.6 Residualwertmethode**

Die Residualwertmethode wird benutzt, um den Wert für ein unbebautes oder ein sanierungsbedürftiges Grundstück zu ermitteln. Es wird davon ausgegangen, dass der Prozess der Entwicklung oder Sanierung eine wirtschaftliche Entwicklung darstellt, die somit möglich ist, um den Marktwert von Grundstücken oder Gebäuden in ihrer gegenwärtigen Form zu beurteilen.

Wenn ein Grundstück mit einem sanierungsbedürftigen Gebäude bebaut ist, kann dies nicht der höchsten und besten Nutzung entsprechen. Es ist aber möglich, anhand von Investitionen (z. B. Abriss und Neubau, Sanierung, Umnutzung) die höchst- und bestmögliche Nutzung wiederherzustellen. Durch diese Entwicklung wird der Marktwert des Bodens gesteigert, weil aufgrund der Investitionen mehr Interessenten und potenzielle Käufer gewonnen werden können.

Diese Methode beinhaltet die Schätzung des Marktwertes der Immobilie in einer entwickelten oder sanierten Form. Dafür kommt entweder die Vergleichswert- oder die Investitionsmethode in Betracht. Von dem Bruttoentwicklungswert müssen alle Kosten abgezogen werden, die für die Sanierung oder Entwicklung der Immobilie notwendig sind: Kosten für den Abriss bestehender Gebäude, Planungskosten, Infrastrukturarbeiten, Baukosten, Beratungshonorare sowie Finanzierungskosten.

Von dem sich daraus ergebenden Betrag werden noch die Aufwendungen abgezogen, die als Unternehmervorgewinn bezeichnet werden sowie ein Prozentsatz für die Übernahme des Entwicklungsrisikos.<sup>186</sup> Der verbleibende Betrag ist der Residualwert und umfasst den Wert der Immobilie, die damit verbundenen Kosten des Erwerbs und die Finanzierungskosten, die aufgewendet werden, um das Grundstück im Entwicklungszeitraum zu erschließen.<sup>187</sup>

---

<sup>184</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 332.

<sup>185</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 333.

<sup>186</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 334.

<sup>187</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 335.

Dieses Verfahren erfordert bei seiner Anwendung große Sachkenntnis und Erfahrung, da auch kleine Änderungen an den Ansätzen erhebliche Auswirkungen auf das Ergebnis haben können. Deswegen sollte das Ergebnis anhand einer anderen Methode überprüft werden.<sup>188</sup>

---

<sup>188</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 333.

## **4 DAS IMMOBILIENBEWERTUNGSSYSTEM IN DEUTSCHLAND**

Um den Verbesserungsbedarf der türkischen Immobilienwertermittlung anhand eines Vergleichs mit dem des deutschen Bewertungssystems ermitteln zu können, werden in diesem Kapitel die Immobilienbewertungsverfahren in Deutschland näher beschrieben.

Da die Immobilienbewertung auch in Deutschland regelmäßig benötigt wird, und zwar sowohl im privaten als auch im öffentlich-rechtlichen Bereich, z. B. bei Erbauseinandersetzungen, bei gerichtlichen Verfahren, zur Bewertung im Rahmen der Steuerfestsetzung, hat man die Verfahren und Methoden zur Bewertung der Immobilien mit der Zeit durch öffentliche, wirtschaftliche oder rechtliche Ereignisse verfeinert und nach Bedürfnissen konkretisiert, welche rechtlich bzw. normiert in der Wertermittlungsverordnung (WertV) beschrieben sind. Aktuell steht jedoch eine neue Novellierung der Wertermittlungsverordnung (WertV) mit Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) an. Mit der WertV sowie mit der neuen ImmoWertV wird der Verkehrswert von Grundstücken ermittelt, was zum Themenbereich dieser Arbeit gehört. Im Weiteren der Arbeit jedoch wird der neue Gesetzentwurf ImmoWertV berücksichtigt, da der Deutsche Bundesrat die ImmoWertV mit einigen wenigen Änderungen am 15.05.09 beschlossen hat. Somit ist davon auszugehen, dass der Verkündung der Verordnung nichts mehr im Wege steht.<sup>189</sup>

In den folgenden Abschnitten dieses Kapitels wird die deutsche Immobilienbewertungspraxis erläutert. In diesem Zusammenhang werden zunächst die allgemeinen Grundlagen der Bewertung dargelegt, an die sich eine eingehende Darstellung des deutschen Immobilienbewertungswesens anschließt. Danach werden unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten die in Deutschland angewandten normierten und nicht normierten Immobilienbewertungsmethoden erläutert. Da der Fokus, wie bereits erwähnt, auf den normierten Wertermittlungsverfahren in Deutschland liegt, werden diese besonders ausführlich und die nicht normierten Wertermittlungsverfahren nur kurz erläutert. Die normierten Immobilienbewertungsverfahren orientieren sich an der ImmoWertV und bestehen aus Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren und werden in einer systematischen Darstellung veranschaulicht.<sup>190</sup>

Abschliessend werden die Immobilienbewertungsverfahren in Deutschland zusammengefasst und die Stärken und Schwächen herausgestellt.

### **4.1 Wertbegriffe in Deutschland**

Im Vergleich zur Türkei gehört Deutschland zu den Ländern, in denen die verschiedenen Wertbegriffe gesetzlich definiert werden. Die am häufigsten verwendeten Wertbegriffe zur Wertfindung für Immobilien in Deutschland sind:

---

<sup>189</sup> Mehr zu diesem Thema siehe Kapitel 4.3

<sup>190</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 30-31.

- der Verkehrswert,
- der Beleihungswert und
- der Versicherungswert.

Die folgende Tabelle vermittelt einen Überblick über die für die Immobilienbewertung wesentlichen Werte und die Fälle, in denen diese Werte benötigt werden.

Wert	Wird in folgenden Fällen benötigt:	Ermittelt von:
Verkehrswert	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kauf- oder Verkaufshandlungen</li> <li>– Bewertungen von Fonds- und Gesellschafteranteilen</li> <li>– Gerichtsurteile</li> <li>– Vermögenseinsetzungen (z. B. Erbfall, Scheidung etc.)</li> <li>– Enteignungen</li> <li>– Entschädigungen etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sachverständige</li> <li>– Gutachterausschüsse</li> </ul>
Beleihungswert	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Beleihung von Liegenschaften (BeleihungswertV (BGBl I, Nr. 24, 2006))</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Banken</li> </ul>
Versicherungswert	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abschluss von Gebäudeversicherungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Versicherungen</li> </ul>

Wie aus der Tabelle ersichtlich ist, wird der Verkehrswert am häufigsten benutzt.<sup>191</sup>

Nachfolgend wird auch nur der Verkehrswert vorgestellt, der in dieser Arbeit von besonderer Bedeutung ist und die anderen Wertbegriffe außer Acht gelassen.

#### 4.1.1 Der Verkehrswert

Der Verkehrswert eines Grundstücks ist von zentraler Bedeutung für das Wirtschafts- und Rechtsleben. Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB wie folgt definiert:

*„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Der Verkehrswert ist nicht mit der Summe einzelner Bewertungsverfahren gleichzusetzen. Der Verkehrswert wird vielmehr durch den Markt gebildet und die Sachverständigen simulieren ihn für jedes einzelne Bewertungsverfahren. Dabei sind die Bewertungsverfahren ein Mittel zur Darstellung einzelner Faktoren, die den Grundstückswert beeinflussen.<sup>192</sup>

Das Ziel der Feststellung des Verkehrswerts ist es, einen marktgerechten Preis zu ermitteln. Da die persönlichen Verhältnisse nicht berücksichtigt werden, sollte man der Bewertung nach „objektiver“ Wertvorstellung<sup>193</sup> die grundstücksbeeinflussenden Faktoren zugrunde legen. Zu diesen grundstückswertbeeinflussenden Faktoren gehören:

<sup>191</sup> Vgl. Metzger, B., 2005, Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, S. 14.

<sup>192</sup> Vgl. Gablenz, K., 1998, Verkehrswertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken, S. 39.

<sup>193</sup> Vgl. Keunecke, K. P., 1994, Immobilien-Bewertung, S. 40.

- **Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV)**
- **Die Art der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 ImmoWertV, BauNVO):** Die bauliche Nutzung eines Grundstücks wird zunächst nach der zulässigen Art der baulichen Nutzung bestimmt und durch Angaben zum Maß der baulichen Nutzung ergänzt. Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Baunutzungsverordnung durch Aufteilung in unterschiedliche Baugebiete (reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete etc.) weiter präzisiert. Die Aufzählung in § 1 BauNVO ist abschließend. Für jeden einzelnen Baugebietstypus werden in den §§ 2-14 BauNVO die hauptsächlichen zulässigen Nutzungen wie Regelnutzungen oder Ausnahmenutzungen geregelt.
- **Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 ImmoWertV, §§ 16-21a BauNVO):**
  - Grundfläche (**GR**) und Grundflächenzahl (**GRZ**): Welche GRZ ist pro wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig?
  - Geschossfläche (**GF**) und Geschossflächenzahl (**GFZ**): Welche GFZ ist pro wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig?
  - Baumasse (**BM**) und Baumassenzahl (**BMZ**): Welche BMZ ist pro wie viel m<sup>3</sup> Baumasse je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig?
  - Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen.
- **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (BauNVO)**
- **Rechte und Belastungen an Grundstücken (§ 6 ImmoWertV)**
- **Lage<sup>194</sup> (§ 6 ImmoWertV):** Die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks sind von seiner Lage abhängig. Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV zählen hierzu Merkmale wie Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage sowie Umwelteinflüsse. Außerdem spielen die raumstrukturelle Lage (wie Oberzentrum, Mittelzentrum) oder die Infrastrukturausstattung eine bedeutende Rolle.
- **Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks**
- **Konjunkturelle Einflüsse**
- **Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 ImmoWertV)<sup>195</sup>**

Festzuhalten ist, dass unter Zugrundelegung des Verkehrswertbegriffs die Bewertungsverfahren nach WertV und Wertermittlungsrichtlinien subjektive Maßstäbe außer Betracht lassen und somit Objektivität gewährleistet ist.<sup>196</sup>

#### 4.2 Allgemeines zum Grundstücksmarkt und zur Bodennutzung in Deutschland

Laut Statistischem Bundesamt Deutschland beträgt die gesamte Bodenfläche Deutschlands 357.050 km<sup>2</sup>. Im Jahr 2004 wurden davon 189.324 km<sup>2</sup> (53 %) als Landwirtschaftsfläche

<sup>194</sup> Für weitere Informationen der Lage als wertbeeinflussende Merkmale; vgl. 4.4.1.1 Ablauf des Vergleichswertverfahrens.

<sup>195</sup> Vgl. Bauer, R., 2007, Wertermittlung und städtebauliche Bodenordnung; Vorlesungsmanuskripte, Sommer 2007.

<sup>196</sup> Vgl. Keunecke, K. P., 1994, Immobilien-Bewertung, S. 40.

genutzt. Auf die Landwirtschaft fällt flächenmäßig somit die Hauptnutzung. Es folgen mit 106.488 km<sup>2</sup> (29,8 %) die Waldflächen, mit 45.621 km<sup>2</sup> (12,8 %) die Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie mit 8.279 km<sup>2</sup> (2,3 %) die Wasserflächen.

Die Aufteilung der Bodenflächen nach Nutzungsart wird im Folgenden aufgelistet und schematisiert.<sup>197,198</sup>

<b>Bodenflächen nach Art der tatsächlichen Nutzung in Deutschland</b>		
Nutzungsart	2004 <sup>1</sup>	
	km <sup>2</sup>	%
Bodenfläche insgesamt	357.050	100,0
Gebäude- und Freifläche	23.938	6,7
Betriebsfläche darunter	2.518	0,7
Abbauland	1.764	0,5
Erholungsfläche	3.131	0,9
Verkehrsfläche	17.446	4,9
Landwirtschaftsfläche	189.324	53
Waldfläche	106.488	29,8
Wasserfläche	8.279	2,3
Flächen anderer Nutzung darunter	5.925	1,7
Friedhof	352	0,1
nachrichtlich		
Siedlungs- und Verkehrsfläche <sup>2</sup>	45.621	12,8

<sup>1</sup> Stichtag 31.12.

<sup>2</sup> Summe aus den Nutzungsarten: Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche (ohne Abbauland), Erholungsfläche, Verkehrsfläche, Friedhof.

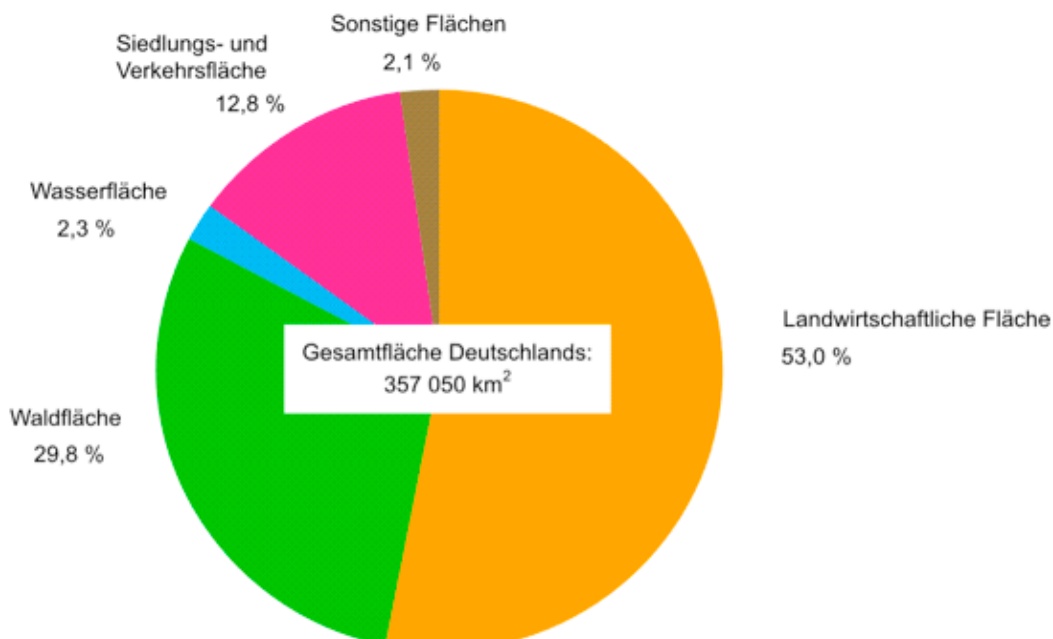
#### **Abbildung 25: Bodenflächen nach Art der tatsächlichen Nutzung in Deutschland**

Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland und Umweltdaten Deutschland

Die allgemeine Aufteilung kann auch wie folgt dargestellt werden:

<sup>197</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt Deutschland (<http://www.destatis.de/basis/d/umw/ugrtab7.php>)

<sup>198</sup> Vgl. Umweltdaten Deutschland (<http://www.env-it.de/umweltdaten/public/theme.do?nodeId=2276>)



**Abbildung 26: Nutzungsverhältnisse in Deutschland**

Quelle: Eigene Darstellung

#### 4.3 Wertermittlungsverfahren und rechtliche Grundlagen in Deutschland

Da in dieser Arbeit der Schwerpunkt auf der Ermittlung der Verkehrswerte liegt, wird die Ermittlung der restlichen Werte (wie z. B. Beleihungswert) nicht behandelt.

Um einheitliche Methoden und Grundsätze zu sichern, wurde in Deutschland die Bundesregierung gemäß § 199 BauGB ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung entsprechende Vorschriften zu erlassen. Dem wird mit der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken bzw. mit der Wertermittlungsverordnung (WertV) entsprochen.<sup>199</sup> Die WertV ist jedoch für Bewertungen im privaten Rechtsverkehr nicht bindend anzuwenden, sondern richtet sich in erster Linie an die Gutachterausschüsse. Ferner obliegen den Landesregierungen Regelungen über Einzelheiten von Organisation und Verfahren der Gutachterausschüsse bei der Wertermittlung, welche dazu über § 199 Abs. 2 BauGB ermächtigt wurden.<sup>200</sup>

Seit der Ursprungsfassung aus dem Jahr 1961 ist die WertV mehrfach geändert und novelliert worden. Die derzeit gültige Fassung ist 1988 erlassen worden. Die WertV 88 wurde zuletzt im Jahre 1997 novelliert.<sup>201</sup> Die Änderung, die im Jahr 1997 im Rahmen des BauROG (Bau- und Raumordnungsgesetz) 98 erfolgte, betraf nur wenige redaktionelle Anpassungen (Überschrift zu § 26, Formulierung in § 28 Abs.2 Satz 2 und Streichung der Berlin-Klausel). Seit dem Erlass der WertV 88 haben sich in den letzten 20 Jahren jedoch die

<sup>199</sup> Vgl. Homepage Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ([www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de))

<sup>200</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 28.

<sup>201</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 602.

Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt tiefgreifend geändert und zwar so, dass neue stadtentwicklungs- und allgemeinpolitische Rahmenbedingungen, wie z. B. der Beitritt der neuen Länder, Stadtumbau, Soziale Stadt sowie der demographische und wirtschaftliche Wandel aber auch die zunehmende Internationalisierung der Immobilienwirtschaft sowie die stärkere Kapitalmarktorientierung eine Reform des deutschen Wertermittlungsrechts erforderlich macht. Aus diesem Grunde hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Jahr 2007 ein Sachverständigengremium zur Überprüfung des Wertermittlungsrechts beauftragt. Die Aufgabe des Sachverständigengremiums war es, die geltenden Vorschriften des Wertermittlungsrechts zu überprüfen. Als Ergebnis war sich das Gremium einig, dass sich die geltenden Wertermittlungsverordnungen prinzipiell bewährt haben, sie jedoch nach zwanzig Jahren nach dem Erlass der derzeit geltenden Fassung einer grundüberlegenden Überarbeitung bedürfen. Die Novellierung soll insbesondere der Verwaltungsvereinfachung und der Verbesserung der Anwenderfreundlichkeit dienen. Somit stellte der im April 2008 vorgelegte Bericht des Gremiums die Diskussion zu den einzelnen Regelungen der Wertermittlungsverordnung dar und enthielt einzelne Formulierungsvorschläge zu Teilbereichen der Wertermittlungsverordnung.<sup>202</sup> Dem festgelegten Bedarf soll mit der neuen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) entsprochen werden. Schließlich hat die Bundesregierung eine neue ImmoWertV vorgelegt (BR-Drs 296/09), die der Bundesrat allerdings nur mit solchen Maßgaben gebilligt hat, denen die Bundesregierung nicht in Vollem zustimmen konnte. Derzeit wird deshalb ein geänderter Entwurf erarbeitet.<sup>203</sup> Da die vorgesehenen Änderungen nicht die eigentlichen Wertermittlungsverfahren betreffen,<sup>204</sup> wird in der vorliegenden Arbeit als Basis der Entwurf der ImmoWertV berücksichtigt.

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hatte bereits vor dem Erlass der WertV von 1961 für den Bereich der Bundesvermögens- und Bauverwaltung im Jahre 1955 Richtlinien zur Ermittlung von Grundstücken herausgegeben. Diese Richtlinien wurden mit der Zeit an die Wertermittlungslehre angepasst, und die Fassung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) von 1976 wurde vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau im Jahre 1991 neu überarbeitet (WertR 1991). Zuletzt wurde die WertR im Jahre 2006 novelliert.<sup>205</sup> Während die WertV für die Gutachterausschüsse rechtlich verbindlich sind, ist die WertR als Ergänzung der WertV nur so weit verbindlich, als ihre Anwendung angeordnet wird.<sup>206</sup> Im Gegensatz zur WertV handelt es sich dabei nicht um eine Rechtsvorschrift, sondern um eine Verwaltungsvorschrift. Deshalb sind an die Richtlinien auch nur die

---

<sup>202</sup> Vgl. 2008; Bericht des Sachverständigengremiums zur Überprüfung des Wertermittlungsrechts, Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; März; S.6-8

<sup>203</sup> Homepage Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ([www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de))

<sup>204</sup> Internetseite von Sprengnetter ([www.sprengnetter.de](http://www.sprengnetter.de)) unter News

<sup>205</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 613-614.

<sup>206</sup> Homepage Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (<http://www.bmvbs.de/dokumente/-,302.17939/Artikel/dokument.htm>)



Behörden gebunden, für die sie erlassen worden sind.<sup>207</sup> Diese Richtlinien enthalten also Angaben für die Ermittlung des Verkehrswertes für bebaute und unbebaute Grundstücke. Sie bilden eine Basis für die Ermittlung von Verkehrswerten und von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Mit ihrer Anwendung soll eine objektive Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren gewährleistet werden.<sup>208</sup> Sie bestehen aus zwei Teilen: Während Teil 1 Richtlinien für die Wertermittlung von unbebauten und bebauten Grundstücken enthält, beinhaltet Teil 2 zusätzlich Ausführungen für Teilbereiche zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen, zum Bodenwert in besonderen Fällen sowie Grundsätze der Enteignungsentschädigung. Die Anlagen enthalten Informationen wie einen Katalog der Bewirtschaftungskosten, die durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauern der verschiedenen Gebäudearten, Vervielfältigertabellen, Normalherstellungskosten, Tabellen zur Berechnung der Alterswertminderung, Diskontierungsfaktoren, Abschreibungsdivisoren, Umrechnungskoeffizienten, Berechnungshinweise im Bereich des Erbbaurechts und von im Grundbuch eingetragenen Lasten sowie Formulare und Musterbeispiele.

Die zukünftige ImmoWertV ist neben anderen Gesetzen, Richtlinien und Bestimmungen eine wichtige Grundlage für die Durchführung einer Immobilienbewertung. Die Gutachterausschüsse werden für die Ermittlung von Grundstückswerten an die Vorschriften der zukünftigen ImmoWertV gemäß Baugesetzbuch gebunden sein. Für den privaten Sachverständigen sind die zukünftigen Vorschriften der ImmoWertV grundsätzlich nicht verbindlich. Da jedoch keine ähnlich vollständige Vorschrift zur Abfassung von Gutachten existiert und die Gerichte häufig bei der Gutachtenvergabe die Berücksichtigung der WertV verlangen, wird die zukünftige ImmoWertV auch eine bedeutende Richtschnur für nichtamtliche Wertermittlungen durch öffentlich bestellte und vereidigte sowie freie Sachverständige sein.

Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung in Deutschland:

- Baugesetzbuch (BauGB): In den §§ 192-199 werden die Aufgaben des Gutachterausschusses und der Verkehrswert definiert.
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Entwurf): In der zukünftigen ImmoWertV werden die Details für die Wertermittlung durch Rechtsvorschriften, wie in bisherigen Wertermittlungsverordnung - WertV geregelt.
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR): Sie enthalten Angaben für die Ermittlung des Verkehrswertes für bebaute und unbebaute Grundstücke.

<sup>207</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 29-30.

<sup>208</sup> Vgl. Weiss, E., 2000, Grundstücksbewertung, S. 85.

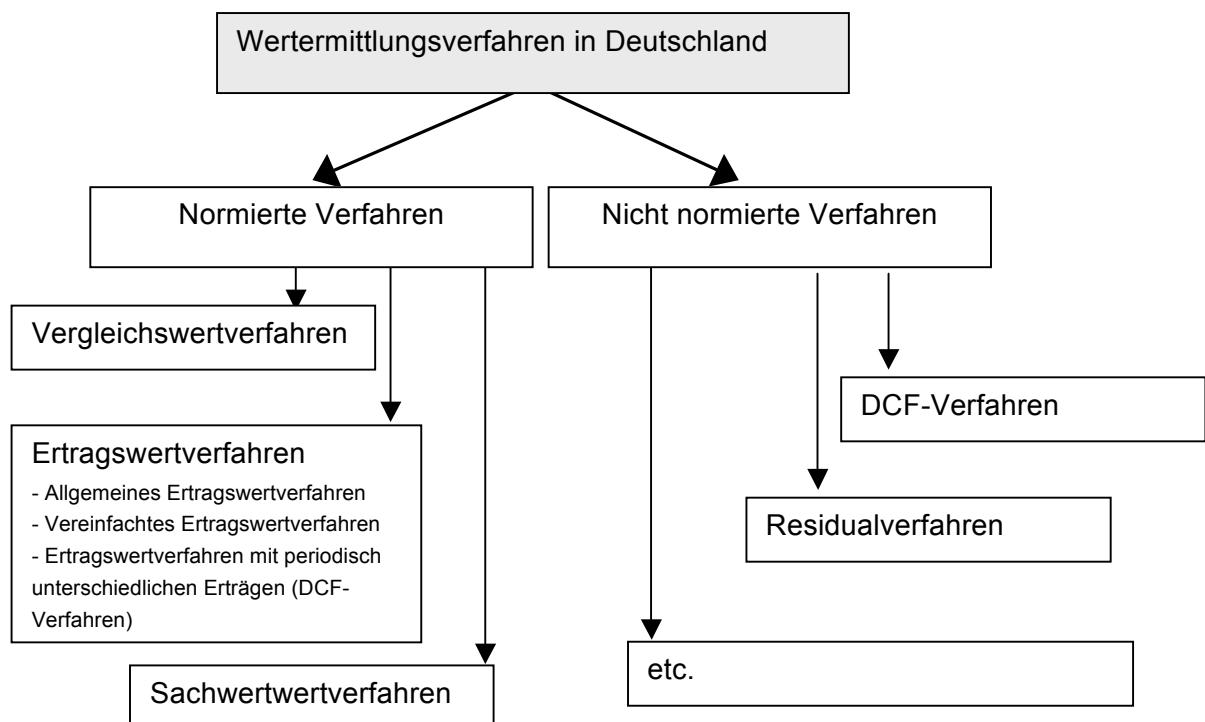
Zur Berechnung des Verkehrswertes eines Grundstücks schreibt die neue ImmoWertV-Entwurf nach wie vor drei Verfahren vor, die man auch als normierte Verfahren bezeichnet:<sup>209</sup>

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren.

Die in Deutschland rechtlich nicht normierten Verfahren, die eine bestimmte Bedeutung erlangt haben, basieren auf betriebswirtschaftlichen Modellen und werden häufig als angelsächsische, internationale oder eben einfach „nicht normierte“ Bewertungsverfahren bezeichnet. Im neuen ImmoWertV-Entwurf werden im Rahmen der Vorschriften zum Ertragswertverfahren auch das vereinfachte Ertragswertverfahren sowie die bislang nicht normierte Verfahrensvariante Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) aufgenommen.

Die in Deutschland in den letzten Jahren meistbenutzten und bedeutsamsten gewordenen Verfahren sind folgende:

- das klassische DCF Verfahren,
- das Residualverfahren und etc.<sup>210, 211</sup>



**Abbildung 27: Übersicht über die Wertermittlungsverfahren in Deutschland**

**Quelle:** Eigene Darstellung

<sup>209</sup> Vgl. Langner R. / Kleiber, S. / Simon, J., 2004, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, S. 41.

<sup>210</sup> Vgl. Weiss, E., 2000, Grundstücksbewertung, S. 1(4), 1 (5).

<sup>211</sup> Vgl. Metzger, B., 2005, Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, S. 61.

### 4.3.1 Der ImmoWertV-Entwurf

Die neue ImmoWertV soll in Anbetracht der gewandelten Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt die bisherige WertV weiterentwickeln. Dabei sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

- Verbesserung der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt,
- bessere Vergleichbarkeit der Wertermittlungsergebnisse,
- Einbeziehung weiterer Verfahrensvarianten im Ertragswertverfahren,
- Verwaltungsvereinfachung bzw. Anwenderfreundlichkeit und
- Deregulierung.

Ferner soll mit dem neuen ImmoWertV-Entwurf das hohe Wirkungsniveau der bisherigen Verordnung erhalten und verbessert werden. Auch in der privaten Wirtschaft (bei Sachverständigen) soll durch eine präziserte, besser gegliederte und verständlichere Fassung sowie eine praxisnähere Verfahrensausgestaltung die Anwendung erleichtert bzw. freundlicher werden. Weiter soll mit einer Modernisierung der Begrifflichkeiten auch die internationale Vermittelbarkeit erhöht werden.

Mit der neuen Verordnung (ImmoWertV-Entwurf) wird die bisherige Verordnung (WertV) abgelöst.<sup>212</sup>

#### 4.3.1.1 Aufbau des ImmoWertV-Entwurfs

Im ImmoWertV-Entwurf stehen nach wie vor die Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren. Diese Verfahren sind im dritten Abschnitt geregelt, der als einziger Abschnitt in Unterabschnitte untergliedert ist. Insgesamt besteht die neue ImmoWertV-Entwurf aus vier Abschnitten.

Der erste Abschnitt der ImmoWertV-Entwurf regelt den Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen sowie allgemeine Verfahrensgrundsätze. In diesem Abschnitt werden Begrifflichkeiten systematisiert, die Einbeziehung künftiger Entwicklungen und die Berücksichtigung bestimmter städtebaulich relevanter Umstände geregelt. Ferner werden die allgemeinen Verfahrensgrundsätze der Verkehrswertermittlung im Verhältnis zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren im Vergleich zu der WertV stärker erläutert.

Der zweite Abschnitt enthält die Vorschriften über erforderliche Daten, welche im Vergleich zur WertV praxisingerechter ausgestaltet und entsprechend der mit Artikel 4 des Erbschaftssteuerreformgesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) geänderten Rechtslage um eine Vorschrift zur Bodenrichtwertermittlung ergänzt wurden. Zu diesen erforderlichen Daten gehören insbesondere die im ImmoWertV-Entwurf neu eingeführten Marktanpassungsfaktoren (§ 14) sowie nach wie vor die Bodenrichtwerte (§ 10), Indexreihen

---

<sup>212</sup> Vgl. Bundesrats-Drucksache 296/09; Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ([www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de))

(§ 11), Umrechnungskoeffizienten (§ 12), Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 13) und Liegenschaftszinssätze (§ 14).

Im dritten Abschnitt des ImmoWertV-Entwurfes liegt der Schwerpunkt bei den normierten Wertermittlungsverfahren für die Ableitung des Verkehrswertes. In diesem Teil wird in drei Unterabschnitten das Vergleichs- (§§ 15-16), Ertrags- (§§ 17-20) und Sachwertverfahren (§§ 21-23) geregelt. Im Vergleich zur WertV wurden die Regelungen zum Vergleichswertverfahren in einer Vorschrift zusammengefasst und konkretisiert. Im Weiteren erfolgen die Regelungen zur Bodenwertermittlung unter Unterabschnitt 1 in einer eigenen Vorschrift und gilt für alle Wertermittlungsverfahren. Ferner wurden im Rahmen der Vorschriften zum Ertragswertverfahren weitere Verfahrensvarianten eingefügt, nämlich das vereinfachte Ertragswertverfahren und das sog. DCF-Verfahren. Auch die Regelungen zum Sachwertverfahren wurden gestrafft und übersichtlicher gegliedert.

Im vierten Abschnitt werden die Schlussvorschriften in § 24 mit der Überschrift „In-Kraft-Treten und abgelöste Vorschriften“ dargelegt. Die Vorschriften des vierten Teils (Ergänzende Vorschriften) der bisherigen Verordnung (WertV) wurden nur teilweise, soweit sie für die Praxis von Bedeutung sind, übernommen und sollen im Übrigen als Beitrag zur Deregulierung entfallen.<sup>213</sup>

#### 4.3.2 Sachverständigenwesen in Deutschland

Mit der Immobilienbewertung beschäftigen sich neben den Gutachterausschüssen, welche nach Baugesetzbuch für die Ermittlung des Verkehrswertes verantwortlich sind, auch die Sachverständigen in Deutschland.

Die Sachverständigen lassen sich nach dem Umfang ihrer Tätigkeit, ihrer formalen Stellung zum Auftraggeber und ihrer staatlichen Ausrichtung untergliedern.

Nach dem Umfang der Tätigkeit kann man zwischen **haupt- und nebenberuflich tätigen Sachverständigen** unterscheiden.

Im Weiteren wird zwischen **selbstständigen und nichtselbstständigen Sachverständigen** unterschieden. Der selbstständige Sachverständige ist im eigenen Namen und für eigene Rechnung tätig. Der nichtselbstständige Sachverständige dagegen ist für andere (z. B. Kreditinstitute, Versicherungsgesellschaften, Sachverständigenbüros etc.) als Angestellter oder Beamter tätig.

Die Sachverständigen lassen sich somit wie folgt einteilen in:<sup>214</sup>

- freie oder selbst ernannte Sachverständige,

<sup>213</sup> Vgl. Bundesrats-Drucksache 296/09; Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ([www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de))

<sup>214</sup> Vgl. Sommer G.; Kröll R.; 2008, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung; 2. Auflage; Luchterhand Verlag; ISBN: 978-3-472-06898-3; S. 410 und Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 169

- (amtlich) anerkannte Sachverständige,
- verbandsmäßig anerkannte Sachverständige,
- gerichtlich anerkannte Sachverständige,
- berufene Sachverständige,
- qualifizierte Sachverständige,
- zugelassene Sachverständige,
- ermächtigte Sachverständige,
- verpflichtete Sachverständige,
- öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sowie
- zertifizierte Sachverständige, wobei zwischen einer Zertifizierung nach EU-Norm und einer anderweitigen, an Vorgaben nicht gebundenen Zertifizierung zu unterscheiden ist,
- Chartered Surveyors.<sup>215</sup>

Im Folgenden werden einige ausgewählte Sachverständigengruppen kurz beschrieben.

#### **4.3.2.1 Freie (selbst ernannte) Sachverständige**

Die freien Sachverständigen verfügen zwar über das erforderliche Fachwissen, können jedoch keinen öffentlich-rechtlichen Nachweis (Urkunde) vorweisen. Eine Mitgliedschaft in einem Berufsverband ist deswegen nicht ausschlaggebend. In diesem Zusammenhang spricht man auch von selbst ernannten Sachverständigen, obwohl die Selbsternennung die Sachverständigeneigenschaft nicht begründen kann, wenn es an der erforderlichen Sachkunde mangelt.

Zu den Sachverständigen zählen auch diejenigen der selbstständig tätigen Sachverständigen und der bei ihnen angestellten Sachverständigen, die keine öffentlich rechtliche Urkunde über ihre Qualifikation und Eignung besitzen (z. B. die angestellten Sachverständigen einer Sachverständigenorganisation, die Mitarbeiter von Universitätsinstituten und behördenangehörige Sachverständige).

Selbst ernannte Sachverständige dürfen sich nach vorherrschender Auffassung nicht den Anschein der öffentlichen Bestellung oder amtlichen Anerkennung geben, was schon bei Verwendung eines Rundstempels der Fall ist.<sup>216</sup>

#### **4.3.2.2 Amtlich anerkannte Sachverständige**

Amtlich anerkannte Sachverständige sind diejenigen, die ihre Sachkunde vor einer staatlichen Stelle nachgewiesen haben und denen die amtliche Anerkennung aufgrund besonderer gesetzlicher Bestimmungen zuerkannt wurde. Dieser Typus ist speziell für die

---

<sup>215</sup> Siehe Kapitel 3.2

<sup>216</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 170

technische Überwachung entwickelt worden, z. B. die Kfz-Sachverständigen im Bereich des präventiven Gefahrenschutzes und der Überwachungsorganisationen.

Weiterhin können die amtlich anerkannten Sachverständigen auch private und gerichtliche Sachverständigentätigkeit ausüben.<sup>217</sup>

#### **4.3.2.3 Verbandsmäßig anerkannte Sachverständige**

Die Zugehörigkeit eines Sachverständigen zu einer Sachverständigenorganisation bzw. zu einem Verband ist selbst bei formeller Anerkennung durch die Organisation bedeutungslos, wenn natürlich damit nicht zugleich der Nachweis der besonderen Qualifikation, die Anerkennung und Einhaltung von Standesregeln bis hin zur Fortbildungspflicht einhergehen. Das gilt besonders für freiberuflich tätige Mitglieder von Sachverständigenverbänden.

Außerdem erfüllen die Verbände keinen gesetzlichen Auftrag und sind zumeist privatrechtlich organisiert, häufig als eingetragener Verein.<sup>218</sup>

#### **4.3.2.4 Gerichtlich anerkannte Sachverständige**

Als gerichtliche Sachverständige gelten solche, die im Einzelfall als „Helfer des Richters“ zur Entscheidung eines gerichtlichen Verfahrens herangezogen werden. Gleichgestellt sind ihnen die von der Staatsanwaltschaft und in einem Verwaltungsverfahren herangezogenen Sachverständigen. Der Sachverständige zählt dann zu den Beweismitteln des gerichtlichen Verfahrens.<sup>219</sup> Es steht dem Gericht frei, einen Gutachter zu bestellen, unabhängig davon, welcher Gruppierung von Sachverständigen dieser angehört.<sup>220</sup>

#### **4.3.2.5 Verpflichtete Sachverständige**

Die verpflichteten Sachverständigen sind Angestellte von Behörden oder sonstigen Stellen, auf die öffentliche Verwaltungsaufgaben übertragen worden sind, die nach dem Gesetz über die förmliche Verpflichtung nicht beamteter Personen (Verpflichtungsgesetz) verpflichtet worden sind.<sup>221</sup>

#### **4.3.2.6 Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige**

Die Institution des „öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen“ ist geschaffen worden, um Gerichten, Unternehmen, Behörden und Privatleuten die Suche nach fachlich besonders qualifizierten Sachverständigen mit besonders hoher Glaubwürdigkeit und

---

<sup>217</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 172

<sup>218</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 173

<sup>219</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 173

<sup>220</sup> Vgl. Meyer, J., 2007, Europäische Immobilienbewertungsstandards, S. 32

<sup>221</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 179

Gewähr für Unparteilichkeit und Zuverlässigkeit zu erleichtern. Aufgrund ihrer Überprüfung durch staatliche oder halbstaatliche Stellen bieten sie eine Gewährleistung ihrer besonderen Sachkunde auf ihrem Fachgebiet sowie für eine uneingeschränkte Vertrauenswürdigkeit. Deshalb werden sie auch von Gerichten vorzugsweise herangezogen und zählen zu den gesetzlichen Beweismitteln.<sup>222</sup>

Die Bezeichnung „öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger“ ist gesetzlich geschützt und nur diesem vorbehalten. Zudem stellt die öffentliche Bestellung weder eine Berufszulassung dar noch verleiht sie hoheitliche Befugnisse und ist auch deswegen kein Akt staatlicher Beleihung.

Die gesetzlichen Grundlagen für die öffentliche Bestellung sind insbesondere § 36 GewO und § 91 Abs.1 Nr. 8 der Handwerksordnung – HwO.<sup>223</sup>

Wegen der verantwortungsvollen Stellung des Sachverständigen werden auch an sie hohe Anforderungen gestellt. Öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen unterliegen die folgenden Pflichten:

- persönliche, unparteiische, unabhängige und weisungsfreie Gutachtererstattungspflicht (Gutachterverweigerungsrecht besteht nur in Ausnahmefällen, z. B. Parteilichkeit),
- Verpflichtung zur gewissenhaften Erfüllung ihrer Obliegenheiten,
- Pflicht zur Kundmachung der öffentlichen Bestellung,
- Schweigepflicht, d. h. die bei der Ausübung ihrer Tätigkeit erlangten Kenntnisse Dritten nicht unbefugt mitzuteilen oder sie zum Schaden anderer oder zu seinem oder anderer Nutzen nicht unbefugt zu verwenden,
- Fortbildungspflicht,
- Haftungspflicht,
- Aufzeichnungs-, Aufbewahrungs- und Auskunftspflicht,
- Niederlassungspflicht (in besonderen Fällen sind weitere Niederlassungen auch möglich),
- Anzeigepflicht von Änderungen in der beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit gegenüber der bestellenden Kammer.<sup>224</sup>

Die öffentliche Bestellung erlischt nach § 22 Sachverständigenordnung (SVO) durch:

- Verzicht des Sachverständigen,
- Verlegung der beruflichen Hauptniederlassung (falls eine solche nicht besteht, des Hauptwohnsitzes aus dem Bezirk der Kammer),
- Ablauf der befristeten Bestellung,

<sup>222</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 180

<sup>223</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 181

<sup>224</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 191

- Erreichen der Altersgrenze (z. Z. mit Vollendung des 68. Lebensjahr),
- Rücknahme oder Widerruf der öffentlichen Bestellung durch die Kammer.<sup>225</sup>

#### 4.3.2.7 Zertifizierte Sachverständige

Eine Zertifizierung von Sachverständigen ist, da es sich hier nicht um einen geschützten Begriff handelt, von jeder Stelle möglich. Es bestehen dafür weder fachliche noch formelle Voraussetzungen. Von diesem Zertifizierungswesen zu unterscheiden ist die Zertifizierung, die nach der Europäischen Norm EN 45 013 akkreditiert ist. Nachfolgend wird deswegen nur die Zertifizierung nach EU-Normen vorgestellt.

Die Grundlagen für die europäische Zertifizierung von Sachverständigen sind die folgenden Normen:

EN 45 003	Allgemeine Kriterien für Stellen, die Prüflaboratorien akkreditieren
EN 45 013	Allgemeine Stellen, die Personal zertifizieren

Ziel der Zertifizierung von Sachverständigen ist, auf europäische Ebene vertrauensbildende Maßnahmen zur Qualitätssicherung von Dienstleistungen im Gutachterbereich zu schaffen. Deswegen werden Kriterien aufgestellt, die von den Stellen beachtet werden müssen, die Personal zertifizieren, um als kompetent und zuverlässig anerkannt zu werden. Diese Anerkennung erfolgt durch ein Zertifikat, welches die Konformität bescheinigt.

Die Zertifizierung erfolgt durch die Zertifizierungsstellen auf der Grundlage der Normen EN 45 011, 45 012 und 45 013.<sup>226</sup>

Die wichtigste Norm der EN 45 000er-Reihe ist die DIN EN 45 013. Diese Norm enthält die allgemeinen Kriterien für die Begutachtung des organisatorischen Aufbaus, der Ausstattung mit Personal und technischen Einrichtungen sowie die Arbeitsweise von Akkreditierungs- und Zertifizierungsstellen.

Die EN 45 013 enthält keine Kriterien für die fachlichen Anforderungen, welche fachgebietsspezifisch erarbeitet werden müssen. Das geschieht durch Sektorkomitees bei der Trägergemeinschaft für Akkreditierung (TGA), die sich aus Vertretern der Fachinstitutionen und Vertretern von Verbänden zusammensetzt.<sup>227</sup>

Diese Norm regelt lediglich die Struktur der Zertifizierungsstellen und das Verfahren nach diesen Grundsätzen:

- Alle Personen, die zertifiziert werden wollen, müssen ein generelles Zugangsrecht auf die Zertifizierung haben. Es dürfen keine unangemessenen finanziellen und andere Bedingungen gestellt werden.

<sup>225</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 193

<sup>226</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 195,196

<sup>227</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 198



- Die Zertifizierungsstelle muss unparteiisch sein. Weiterhin muss sie über eine Struktur verfügen, die die Auswahl der Mitglieder ihres Lenkungsgremiums aus den am Zertifizierungssystem interessierten Gruppen fordert.
- Das Lenkungsgremium muss für die Durchführung der Zertifizierung im Sinne dieser verantwortlich sein (wie Geschäftspolitik, Umsetzung, Aufsicht, Aufgabenübertragung).<sup>228</sup>

In Deutschland ist auf dem Gebiet der hypothekarischen Immobilienbewertung die Hyp Zert GmbH als Zertifizierungsstelle seit 1997 nach der EN 45013 akkreditiert. Auf Basis von jährlichen Audits wird die Akkreditierung durch die TGA überwacht. Weiterhin wurde mit dem Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) eine Anerkennung des Zertifizierungsverfahrens vereinbart.<sup>229</sup>

### **4.3.3 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben**

#### **4.3.3.1 Organisation der Gutachterausschüsse**

Wie schon erwähnt, sollen die Gutachterausschüsse nach Baugesetzbuch unter anderem den Verkehrswert ermitteln. Die Institution Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurde 1960 bereits auf der Grundlage der damaligen Vorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) gebildet. Das ursprüngliche Ziel war und ist die Vermeidung eines ungehemmten Anstiegs der Bodenpreise und durch ein unabhängiges Kollegialgremium von Immobiliensachverständigen für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen.<sup>230</sup>

Bei dem Gutachterausschuss handelt es sich um eine Landesbehörde und nicht um eine Kommunalbehörde, abgesehen vom Bundesland Baden-Württemberg. Seit 2000 sind die Gutachterausschüsse in Schleswig-Holstein auch als den Landesbehörden nebengeordnete kommunale Behörden einzustufen. Bei dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte handelt es sich um ein Kollegialorgan unabhängiger Gutachter. Der Gutachterausschuss und seine Mitglieder sind somit selbständig und unabhängig. Der Gutachterausschuss steht außerhalb der Behördenhierarchie und ist nicht Teil der Verwaltung der Städte oder der Kreise, für deren Bereich er gebildet worden ist. Somit können die Gutachterausschüsse ihrer Tätigkeit unparteiisch und aus freier Überzeugung nachkommen. Sie sind im Rahmen des § 193 BauGB hoheitlich tätig und nehmen Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahr. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind zugleich öffentliche Stellen und somit Normadressat der jeweiligen Datenschutzgesetze der Länder. Das bedeutet, dass sie

---

<sup>228</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 200

<sup>229</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 202

<sup>230</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J. / Weyers G.; 2002, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 54

aufgrund ihrer Eigenständigkeit auch verantwortlich für die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen sind.<sup>231,232</sup>

Der Gutachterausschuss ist an die Befolgung der materiellen und formellen Regelungen des BauGB, der ImmoWertV-Entwurf, der WertR und der Gutachterausschussverordnung (GutachterausschussVO) gebunden.<sup>233</sup>

Ein Gutachterausschuss setzt sich nach § 192 Abs. 2 BauGB aus einem Vorsitzenden, seinem Stellvertreter und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern zusammen. Um Mitglied in einem Gutachterausschuss zu werden, dürfen weder der Vorsitzende noch die ehrenamtlichen Gutachter mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss zuständig ist, hauptamtlich betraut sein (§ 192 Abs. 3).

Der Vorsitzende ist Repräsentant des Gutachterausschusses und muss ein öffentlicher Bediensteter sein sowie die für einen Gutachter erforderliche Sachkunde zur Grundstücksbewertung aufweisen. Er ist für die Zusammensetzung des Ausschusses im Einzelfall verantwortlich und ihm fällt in der Regel die Aufgabe zu, die erstellten Gutachten vor Behörden und Gerichten zu erläutern. Auch die ehrenamtlichen Gutachter müssen wie der Vorsitzende über das für Sachverständige erforderliche Fachwissen und über genügend Erfahrung verfügen. Sie gehören z. B. folgenden Berufsgruppen an: Geodäten, Architekten, Bauingenieure, Bedienstete des Finanzamts, Betriebswirte, Makler, Finanzfachleute sowie Landwirte. In welcher Besetzung der Gutachterausschuss im Einzelfall zusammentritt, hängt von den landesrechtlichen Bestimmungen ab (vgl. § 199 BauGB, Rn. 24 ff.). Während die Regelbesetzung z. B. für die Erstellung von Gutachten aus einem Vorsitzenden und zwei ehrenamtlichen Gutachtern besteht, ist die Regelbesetzung für die Ermittlung von Bodenrichtwerten ein Vorsitzender (oder sein Stellvertreter) und mindestens drei bzw. vier ehrenamtliche Gutachter. Bundesrechtlich vorgeschrieben ist für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrungen in der steuerlichen Bewertung als Gutachter (§ 192 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Hat dieser Bedienstete an der Bodenrichtwertermittlung nicht mitgewirkt, so sind die Bodenrichtwerte gemäß dem Gesetz nicht ordnungsgemäß zustande gekommen. Die Gutachter sind zur Geheimhaltung der ihnen bekannt gewordenen personenbezogenen Daten verpflichtet bzw. haben alle im Rahmen ihrer Tätigkeit bekannt werdenden Fakten geheim zu halten und bei der

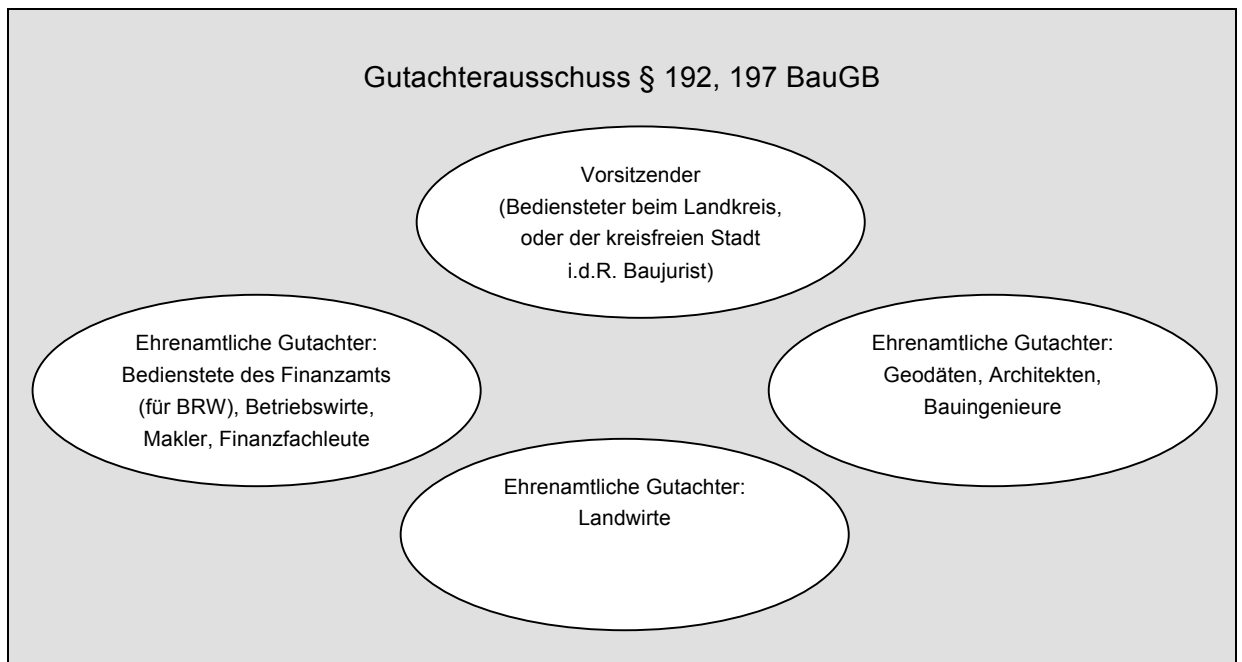
---

<sup>231</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 376-378.

<sup>232</sup> Vgl. Knauss, E., 2001, Gutachterliche Bewertungsverfahren, S. 528.

<sup>233</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 29-30.

Durchführung seiner Arbeit unparteiisch vorzugehen.<sup>234,235,236</sup> Die Zusammensetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist in der folgenden Graphik veranschaulicht.<sup>237</sup>



**Abbildung 28: Zusammensetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte**

Quelle: In Anlehnung an Vgl. Bauer R.; 2007

Der Gutachterausschuss verfügt gemäß § 192 Abs. 4 über eine Geschäftsstelle. Diese Geschäftsstelle ist ein Organ des Gutachterausschusses und nimmt innerhalb der Behörde eine Gutachterausschuss-Hilfsfunktion wahr, die hinsichtlich Inhalt und Umfang in der Verantwortung und der Entscheidung des Gutachterausschusses steht.<sup>238</sup>

Nach BGBl I Nr. 66 vom 31.12.2008 § 198 Abs. 1 sind für den Bereich einer oder mehrerer höherer Verwaltungsbehörden Obere Gutachterausschüsse zu bilden, wenn in dem Bereich der höheren Verwaltungsbehörde mehr als zwei Gutachterausschüsse gebildet sind. Der Obere Gutachterausschuss hat die Aufgabe, die überregionalen Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen. Ferner soll der Obere Gutachterausschuss auf Antrag eines Gerichts ein Obergutachten erstellen, wenn schon das Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt (§ 198 Abs. 2).

#### **4.3.3.2 Aufgaben der Gutachterausschüsse**

Wie schon erwähnt, ist das Ziel der Gutachterausschüsse die Erzeugung von Transparenz auf dem Grundstücksmarkt, um den Bürgern, Behörden und Unternehmen wichtige

<sup>234</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 382-386.

<sup>235</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 30-31.

<sup>236</sup> Vgl. Dietrich, H. / Kleiber, W., 2002, Die Ermittlung von Grundstückswerten, S. 22.

<sup>237</sup> Vgl. Bauer R., 2007

<sup>238</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 388.

Informationen über Grundstückswerte und Marktgeschehen zu vermitteln, um somit eine marktgerechte Preisfindung zu ermöglichen.<sup>239</sup>

Nach § 192 Abs. 1 und Abs. 3 und § 193 Abs. 3 des BauGB hat der Gutachterausschuss folgende Aufgaben:<sup>240</sup>

#### **Aufgaben des Gutachterausschusses**

- Gutachtenerstellung über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Ermittlung des Wertes von Rechten an Grundstücken und Entschädigungen (z. B. Mietwerte),
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und
- Ermittlung sonstiger erforderlicher Daten der Wertermittlung (Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten usw.)

Die Aufgaben der Gutachterausschüsse werden anschließend einzeln näher erläutert.

#### **4.3.3.2.1 Gutachtenerstellung**

Nach § 193 Abs. 1 BauGB gehört zu den wesentlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken. Unter einem Gutachten versteht man allgemein eine mit besonderer Sachkunde, Fachwissen und Erfahrung abgegebene und begründete Stellungnahme, die je nach Auftragserteilung Tatsachenfeststellungen und Erfahrungssätze einschließlich Werturteile enthält.

Die Erstellung von Gutachten ist dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit Abs. 1 als Pflichtaufgabe vorgegeben. Diese Pflicht zur Gutachtenerstellung setzt jedoch eine Beantragung durch die in § 193 Abs. 1 Nrn. 1-4 BauGB genannten Stellen oder Personen voraus.

Neben der Pflicht zur Gutachtenerstellung für die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Grundstücken erstreckt sich diese Pflicht nach § 200 BauGB auch auf die Begutachtung von Grundstücksteilen und grundstücksgleichen Rechten. Dazu gehören Miet- und Pachtwerte, die Erstellung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung bei erlittenen Rechtsverlusten (wie z. B. Enteignung), die Ermittlung von Bodenrichtwerten sowie nach § 193 Abs. 3 BauGB die Ermittlung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten (dies sind nach § 8 WertV die Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren).<sup>241,242</sup>

<sup>239</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 32

<sup>240</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 405.

<sup>241</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 407.

<sup>242</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 32.

#### 4.3.3.2.2 Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung

Der Verkehrswert eines Grundstücks, die Bodenrichtwerte sowie die zur Wertermittlung erforderlichen Daten können nur sachgerecht ermittelt werden, wenn das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt (wie Kauf und Tausch von Grundstücken) bekannt ist. Aus diesem Grund wurde in Deutschland schon im BBauG 1960 den Gutachterausschüssen die Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung übertragen. Dies ist ein Verzeichnis, in dem alle Vorgänge der Eigentumsübertragung an Grundstücken erfasst und gespeichert werden. Da sich die Gutachterausschüsse bei ihrer Tätigkeit gemäß § 194 BauGB an dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt orientieren müssen, sind die Kaufpreissammlungen zwingend erforderlich. Deshalb steht an erster Reihe die Sammlung und Aufbereitung von Kaufverträgen einschließlich der Auswertung, welche die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt somit durchsichtig und empirisch belegbar macht.<sup>243</sup> Die Regeln für die Durchführung der Auswertung werden von den einzelnen Bundesländern erlassen, die dazu über § 194 Abs. 2 BauGB ermächtigt worden sind.<sup>244</sup> Gemäß § 195 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen, von der beurkundenden Stelle (i.d.R. Notare) dem Gutachterausschuss zur Führung der Kaufpreissammlung zu übersenden. Die Kaufverträge werden von den Geschäftsstellen ausgewertet und in der Kaufpreissammlung erfasst und die Informationen aus dem Kaufvertrag durch Bauleitpläne, Angaben aus dem Liegenschaftskataster, Mitteilungen der Gemeinden über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Fragebögen an die Eigentümer ergänzt.

Die Kaufpreissammlungen unterteilen sich nach der Rechtsverordnung der Länder in eine

- Kaufpreiskarte (ein kartenmäßiger Nachweis, der den Zeitpunkt der Preisbestimmung benennt und den Zuschnitt der Grundstücke erkennen lässt) und eine
- Kaufpreiskartei (ein beschreibender Nachweis; er enthält Vertragsmerkmale, wertbeeinflussende Faktoren, Ordnungsmerkmale – wie Bezeichnung der Gemeinde, Straße, Hausnummer und Flurstückskoordinaten – und Objektgruppen, d. h. Gruppen von Grundstücken, für die nach den örtlichen Marktverhältnissen Teilmärkte bestehen).<sup>245</sup>

Generell ist die Kaufpreissammlung aufgrund der Tatsache, dass sie personenbezogene Daten enthält, nur für die Mitglieder des Gutachterausschusses zugänglich. Für die anderen Sachverständigengruppen gibt es jedoch die Möglichkeit, die Daten in anonymisierter Form zu erhalten.

---

<sup>243</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 407.

<sup>244</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 35.

<sup>245</sup> Vgl. Dietrich, H. / Kleiber, W., 2002, Die Ermittlung von Grundstückswerten, S. 36.

#### 4.3.3.2.3 Ermittlung von Bodenrichtwerten

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist gemäß § 193 Abs. 3 BauGB eine der Pflichtaufgaben der Gutachterausschüsse. Nach § 196 Abs. 3 BauGB ist die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und die Mitteilung an das zuständige Finanzamt vorgeschrieben. Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte werden in einer Bodenrichtwertkarte dargestellt. Weiterhin bestimmt diese Vorschrift, dass jedermann Auskunft über die Bodenrichtwerte von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses verlangen kann. Die Bodenrichtwerte werden jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres ermittelt, solange nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist.

Unter Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwerte für Grundstücke einer Zone (Richtwertgebiet), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, zu verstehen. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Richtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte werden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands ermittelt. Weiterhin sind die Werte in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Nach § 10 ImmoWertV-Entwurf sind die Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Jedoch ist dessen Anwendung zur Bodenwertermittlung meistens eingeschränkt, weil z. B. in bebauten Gebieten zumeist kaum Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke zur Verfügung stehen. Deshalb wird im ImmoWertV-Entwurf für solche Fälle die Möglichkeit eröffnet, mit Hilfe deduktiver Verfahren<sup>246</sup> oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise (z. B. Lagewertverfahren, Zielbaumethode oder Residualwertverfahren) Bodenrichtwerte zu ermitteln.<sup>247</sup>

Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Ferner sind die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks darzustellen. Hierzu wird im § 10 ImmoWertV-Entwurf bestimmt, dass in jedem Fall der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung dargestellt werden sollen. In den Fällen der landwirtschaftlichen Flächen sollen gegebenenfalls die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl und bei baureifem Land das Maß der baulichen Nutzung, der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand sowie die Grundstücksgröße zusätzlich dargestellt werden. Ferner ist in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen der Grundstückszustand darzustellen, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht, ob also z. B. vom sanierungsunbeeinflussten Zustand oder vom

<sup>246</sup> Vgl. Reuter F.; 2005; Ermittlung von Bodenrichtwerten in Kaufpreisarmen Lagen; S.97

<sup>247</sup> Vgl. Bundesrats-Drucksache 296/09; Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ([www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de)); S.46

Zustand nach Abschluss der Sanierung ausgegangen wird. Schließlich wird auf die Fälle eingegangen, wo sich der Bodenrichtwert z. B. auf unterschiedliche Grundstücksgrößen oder Geschossflächenzahlen bezieht; hier soll dem Bodenrichtwert die Darstellung über seinen Anwendungsbereich hinzugefügt werden.

Im § 10 ImmoWertV-Entwurf ist für die Zwecke der Abgrenzung der Richtwertzone eine 20-prozentige Toleranz vorgesehen, innerhalb derer der Wert der lagetypischen Grundstücke um den Bodenrichtwert schwanken darf.<sup>248</sup> Dieser Prozentansatz ist zurzeit zwischen den Länder strittig, weshalb auch die ImmoWertV-Entwurf nicht in Kraft treten konnte. Aktuell versuchen Bund und die Länder sich über einen neuen Verordnungsentwurf zu verständigen.<sup>249</sup>

Schließlich dienen die Bodenrichtwerte der Transparentmachung des Grundstücksmarktes.<sup>250</sup>

#### **4.3.3.2.4 Ermittlung sonstiger erforderlicher Daten der Wertermittlung**

Nach § 9 ImmoWertV-Entwurf gehören zu den sonstigen erforderlichen Daten, die Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sowie Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze. Nachfolgend werden die sonstigen erforderlichen Daten einzeln erläutert.

##### **4.3.3.2.4.1 Indexreihen**

§ 11 ImmoWertV-Entwurf regelt die Ermittlung von Indexreihen, mit denen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden.

Über Indexreihen können Vergleichspreise aus zurückliegender Zeit auf den aktuellen Wertermittlungsstichtag angepasst werden. Somit dienen die Indexreihen der Erfassung der Umstände, die die einzelnen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt beeinflussen, wie Wirtschaftswachstum, Bevölkerungsentwicklung, Einkommensentwicklung, Entwicklung der Geldzinspolitik und der Kaufkraft sowie örtliche Entwicklung.

Nach § 11 Abs. 2 werden die Indexreihen als Reihen von Indexzahlen definiert, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums ergeben. Weiterhin beziehen sich die Änderungen der allgemeinen

---

<sup>248</sup> Vgl. Bundesrats-Drucksache 296/09; Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ([www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de))

<sup>249</sup> Internetseite von Sprengnetter ([www.sprengnetter.de](http://www.sprengnetter.de)) unter News

<sup>250</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 407.

Wertverhältnisse auf einen Basiszeitraum (Basiszeitpunkt), dem die Indexzahl 100 zugeordnet wird. Die Indexzahlen lassen sich jahrgangswise wie folgt ableiten:<sup>251,252</sup>

$$\text{Indexzahl des Jahres } i = PW_i / PW_o$$

$PW_i$  = durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup> im Jahre i

$PW_o$  = durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup> im Basisjahr

Gegenüber dem bisherigen § 9 Abs. 2 und 3 Verordnung (WertV) werden die Indexreihen nicht mehr primär auf die Ableitung von Bodenpreisindexreihen beschränkt. Die Bodenpreisindexreihen stellen zwar den häufigsten Anwendungsfall unter den Indexreihen dar, aber im neuen ImmoWertV-Entwurf wurde für die Verkehrswertermittlung bestimmt, dass auch für andere öfter anzutreffende Wertermittlungsobjekte verstärkt Indexreihen gebildet werden sollen. Somit sollen die Indexreihen nach § 11 Abs. 4 ImmoWertV-Entwurf insbesondere für die Bodenpreise, Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser abgeleitet werden.<sup>253</sup>

#### 4.3.3.2.4.2 Umrechnungskoeffizienten

Die Umrechnungskoeffizienten im § 12 ImmoWertV-Entwurf entsprechen weitgehend dem bisherigen § 10 WertV. Nach § 12 ImmoWertV-Entwurf sind die Umrechnungskoeffizienten nach wie vor nicht definiert, sondern wird lediglich beschrieben, welchen Zwecken diese dienen sollen. Danach sollen mittels Umrechnungskoeffizienten die Wertunterschiede von Grundstücken erfasst werden, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben. Somit werden Grundstücke unterschiedlicher Qualität miteinander vergleichbar gemacht.<sup>254</sup> Anders ausgedrückt: Wenn das zu bewertende Objekt in einem oder mehreren Merkmalen von den Bodenrichtwertgrundstücken abweicht, so muss genau überlegt und begründet werden, welche Umrechnungskoeffizienten sich dazu eignen die Vergleichbarkeit herzustellen.

Nachfolgend die allgemeine Formel<sup>255</sup> für den Umrechnungskoeffizienten:

<sup>251</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1063.

<sup>252</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 354.

<sup>253</sup> Vgl. Bundesrats-Drucksache 296/09; Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ([www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de))

<sup>254</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1073.

<sup>255</sup> Vgl. WertR, Anlage 11



Allgemeine Formel für den Umrechnungskoeffizienten

$$UK = U_{\text{tatsächlich}} / U_{\text{Karte}}$$

UK = Umrechnungskoeffizient

$U_{\text{tatsächlich}}$  = tatsächlicher Umrechnungsfaktor des Objekts

$U_{\text{Karte}}$  = Umrechnungsfaktor aus Bodenrichtwertkarte

#### 4.3.3.2.4.3 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Die Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke § 13 ImmoWertV-Entwurf tritt an die Stelle des bisherigen § 12 WertV und entspricht weitgehend der bisherigen Verordnung, außer, dass die Absätze 1 und 3 des bisherigen § 12 WertV im Sinne der Deregulierung nicht übernommen wurden.<sup>256</sup> Für die Praxis der Wertermittlung spielen die in § 13 ImmoWertV-Entwurf erläuterten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke eine erhebliche Rolle. Hier handelt sich um Faktoren, anhand deren sich der Verkehrswert bebauter Grundstücke im Wege des Preisvergleichs ableiten lässt. Anders ausgedrückt sind die Vergleichsfaktoren die Multiplikatoren (Vervielfältiger), deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des Wertermittlungsobjekts (wie z. B. dessen jährlicher Ertrag oder Geschossfläche) den Grundstückswert ergibt. Die Vergleichsfaktoren sind nur anwendbar, wenn der Faktor die signifikante Wertangabe für den jeweiligen Grundstücksmarkt darstellt und der Vergleichsfaktor in sämtlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften hinreichend bestimmt ist.

Nach § 13 ImmoWertV-Entwurf gibt es zwei Arten von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, den Ertrags- und den Gebädefaktor.<sup>257</sup>

- a) **Ertragsfaktoren** kommen in Betracht, wenn für die Wertbeurteilung des Grundstücks üblicherweise der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Auf Grundlage des nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrags wird der Kaufpreis ermittelt, wobei die Vorschrift sowohl die jährlichen Reinerträge als auch die jährlichen Roherträge als Bezugsgrundlage zulässt.
- b) **Gebädefaktoren** dagegen kommen in Betracht, wenn für die Wertermittlung des Grundstücks der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert von maßgebender Bedeutung ist. Der Kaufpreis bezieht sich auf eine „sonstige geeignete Bezugsgrundlage“, insbesondere auf den Raum- ( $m^3$ ) oder Flächeninhalt ( $m^2$ ) der baulichen Anlage.

Nachfolgend werden die Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke näher erläutert.

<sup>256</sup> Vgl. Bundesrats-Drucksache 296/09; Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ([www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de))

<sup>257</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1123.

#### 4.3.3.2.4.4 Ertragsfaktor

Die Ertragsfaktoren werden aus Kaufpreisen gleichartiger Grundstücke ermittelt, die besonders nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Methode wird vor allem in Betracht kommen, wenn für die Wertermittlung des Grundstücks der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht wie bei nicht eigengenutzten Renditeliegenschaften.<sup>258</sup> Der Ertragsfaktor ergibt sich aus dem gewogenen Mittel einer ausreichenden Zahl  $n$  nach Einzelergebnissen, die nach vorstehenden Grundsätzen ermittelt wurden.

$$\text{Ertragsfaktor}_i = \text{Kaufpreis}_i / \text{Jahresreinertrag oder Rohertrag}_i$$

$$\text{Ertragsfaktor} = \sum \text{Ertragsfaktor}_i / n$$

$n$  = Anzahl der Einzelergebnisse

Dabei ist zwischen den Rohertragsfaktoren und den Reinertragsfaktoren zu unterscheiden. Die Rohertragsfaktoren werden ermittelt, indem der Kaufpreis jeweils ins Verhältnis zu den Roherträgen (Jahresnettokaltemiete) gesetzt wird. Bei den Reinertragsfaktoren dagegen werden zunächst die jeweiligen Reinerträge (durch Abzug der nicht umgelegten Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag) ermittelt und ins Verhältnis zum Kaufpreis gesetzt.

#### 4.3.3.2.4.5 Gebädefaktor

Der Gebädefaktor kommt in Betracht, wenn für die Wertermittlung des Grundstücks der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert von Bedeutung ist.<sup>259</sup>

Die Gebädefaktoren ergeben sich, wie bei den Ertragsfaktoren, aus dem Kaufpreis gleichartiger Grundstücke. Ebenfalls ergibt sich der Gebädefaktor wieder als ausgewogenes Mittel aus einer ausreichenden Zahl  $n$  nach Einzelergebnissen, die nach vorstehenden Grundsätzen ermittelt wurden.

$$\text{Gebädefaktor}_i = \frac{\text{Kaufpreis}_i}{\text{Rauminhalt}_i \text{ (m}^3\text{) oder Flächeninhalt}_i \text{ (m}^2\text{) des Gebäudes}}$$

$$\text{Gebädefaktor} = \sum \text{Gebädefaktor}_i / n$$

$n$  = Anzahl der Einzelergebnisse

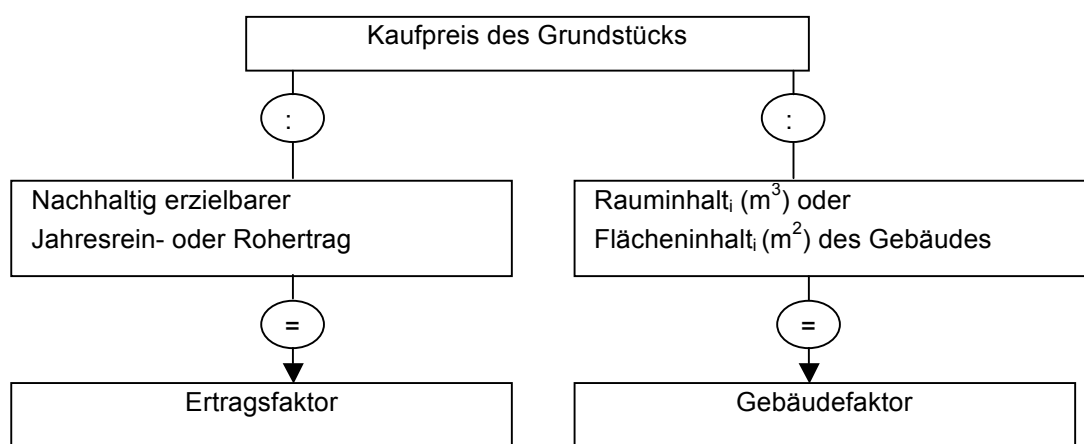
<sup>258</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1245.

<sup>259</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1245.

In die Ermittlung eingehende Kaufpreise sollten vorher um vergleichsstörende Momente bereinigt sowie auf einen gemeinsamen Stichtag bezogen werden.<sup>260</sup> Die ermittelten Gebädefaktoren sind abhängig von Objektart, Objektgröße, Restnutzungsdauer, Bodenwertanteil am Gesamtwert, Lage und Zeit.

Die Anwendung der Gebädefaktoren führt zu orts- bzw. lagespezifischen Ergebnissen, weil bei deren Ableitung der lagebedingte Einfluss nicht herausgerechnet wurde. Somit ist die Anwendung beschränkt auf den örtlichen Grundstücksteilmarkt, aus dem sie abgeleitet wurden.<sup>261</sup>

Im folgenden Schema wird die Ableitung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke zusammengefasst:<sup>262</sup>



**Abbildung 29: Zusammenfassung der Ableitung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke**

#### 4.3.3.2.4.6 Ableitung der Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze

Mit § 14 ImmoWertV-Entwurf wird erstmals die Ableitung der in der Praxis äußerst bedeutsamen Marktanpassungsfaktoren geregelt, und zwar gemeinsam mit einer Bestimmung über die Liegenschaftszinssätze. Im § 14 Abs.1 ImmoWertV-Entwurf wird die Funktion von Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen beschrieben. Demnach sollen die Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Mit den Marktanpassungsfaktoren wird vor allem der im Sachwertverfahren ermittelte Wert den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Ziel angepasst, den Verkehrswert zu ermitteln. Die Liegenschaftszinssätze haben dafür eine entsprechende Funktion im Ertragswertverfahren.

Nach § 14 Abs. 2 ImmoWertV-Entwurf gibt es zwei Arten von Marktanpassungsfaktoren, nämlich die Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter

<sup>260</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1123.

<sup>261</sup> Vgl. Sprengnetter, 2002, Grundstücksbewertung, Band IV, 8. Ergänzungslieferung, 8/1/3/1.

<sup>262</sup> Vgl. Sprengnetter, 2002, Grundstücksbewertung, Band IV, 8. Ergänzungslieferung, 8/1/3/1.

Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden und Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken abgeleitet werden.

Die neue Vorschrift definiert, weitgehend entsprechend dem bisherigen § 11 Abs. 1 WertV, den Begriff „Liegenschaftszinssätze“ wie folgt:

*„Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.“*

In der Vorschrift wird neu der Begriff „Liegenschaftszinssatz“ im Plural verwendet, weil davon auszugehen ist, dass es keinen einheitlichen Liegenschaftszinssatz gibt. Es sind vielmehr marktgemäß für unterschiedliche Grundstücksarten entsprechende Liegenschaftszinssätze abzuleiten. Ferner wird durch den Klammerzusatz „Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs“ die internationale Vermittelbarkeit der Vorschrift verbessert. Der Begriff „*Kapitalisierungszinssätze*“ entspricht der internationalen Formulierung „*overall capitalization rate*“.<sup>263</sup>

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist nach wie vor gemäß ImmoWertV-Entwurf eine Aufgabe der Gutachterausschüsse. Die Liegenschaftszinssätze<sup>264</sup> werden mit Hilfe von Vergleichsdaten abgeleitet, sodass ihre Anwendung im Ertragswertverfahren möglichst direkt zum Verkehrswert führt. Die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Liegenschaftszinssätze können aus den jeweiligen Marktberichten entnommen werden.<sup>265</sup>

---

<sup>263</sup> Vgl. Bundesrats-Drucksache 296/09; Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ([www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de))

<sup>264</sup> Eine ausführliche Erläuterung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt in Kapitel 4.4.2.1.7

<sup>265</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1099.



**Abbildung 30: Ableitung der Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV-Entwurf)**

Quelle: In Anlehnung an: Prof. Dr. Reuter F.; 2009; Novellierung der Wertermittlungsverordnung-Systematisierung und Neuerungen der Wertermittlungsverfahren; Technische Universität Dresden; S.18 und 20

#### 4.4 Normierte Wertermittlungsverfahren in Deutschland

Der Abschnitt 3 im ImmoWertV-Entwurf regelt die Wertermittlungsverfahren in drei Unterabschnitten. Nach § 8 ImmoWertV-Entwurf sind für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Nach Entwurf der neuen Verordnung (ImmoWertV-Entwurf) geht die Wahl des Verfahrens seiner Durchführung zwingend voraus. Demnach sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, und die Wahl ist zu begründen. Schließlich ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln, denn auch der in nur einem Verfahren ermittelte Wert ist im Hinblick auf seine Plausibilität zu überprüfen.

Bei der Wertermittlung – soweit dies noch nicht bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Verfahren erfolgt ist – sind in folgender Reihenfolge, die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die besonderen

objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen. Diese Vorgehensweise ist für die Wertermittlung von großer Bedeutung, weil die zur Marktanpassung verwendeten Daten (insbesondere Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren) von den Gutachterausschüssen überwiegend aus „normalen“ Objekten, d. h. die z. B. hinsichtlich Bauschäden oder sonstiger Grundstücksmerkmale keine Besonderheiten aufweisen, abgeleitet werden. Ansonsten müssten die zur Marktanpassung verwendeten Daten auf der Grundlage von Objekten abgeleitet werden, die mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Besonderheiten aufweisen. Schließlich würde das bedeuten, dass z. B. anstelle von Marktanpassungsfaktoren für typische, unbelastete Objekte eine Vielzahl von Marktanpassungsfaktoren für verschiedene Besonderheiten abzuleiten wären. Dies ist jedoch nicht möglich, weil es in der Praxis eine zu geringe Menge an vergleichbaren Kaufpreisen gibt.

In Absatz 3 § 8 ImmoWertV-Entwurf werden als objektspezifische Grundstücksmerkmale die wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie Besonderheiten der Ertragsverhältnisse und des Maßes der tatsächlichen Nutzung genannt. Anschließend wird angeordnet, dass diese Merkmale nur zu berücksichtigen sind, soweit dies auch dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Mit dieser neuen Regelung wird beabsichtigt, dass z. B. Baumängel und Bauschäden nur in marktkonformer Weise berücksichtigt werden. Im Weiteren soll bestimmt werden, dass die Wertminderung durch marktgerechte Abschläge (statt Erfahrungssätzen) oder in anderer geeigneter Weise (dies kann bei Bauschäden z. B. auf der Grundlage der Instandsetzungskosten geschehen) zu berücksichtigen ist.

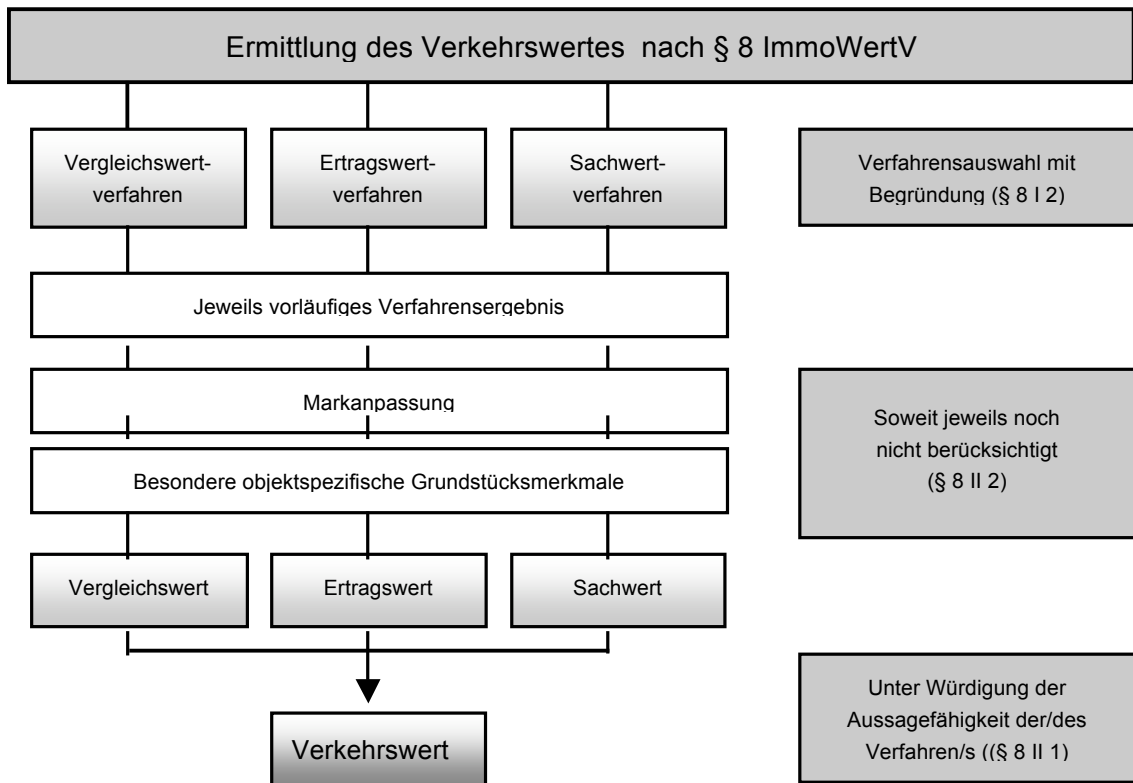
Nach dem Beschluss des Deutschen Bundesrates vom 15.05.09 der ImmoWertV-Entwurf wurde der Absatz 4 neu eingefügt. Demnach sind bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Wertermittlungsverfahren nicht berücksichtigte wertbeeinflussende Umstände ergänzend zu berücksichtigen.

Die Regelungen für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks nach § 8 ImmoWertV-Entwurf kann wie folgt schematisch dargestellt werden:<sup>266</sup>

Anschließend werden die einzelnen Verfahren eingehend erläutert.

---

<sup>266</sup> Vgl. Prof. Dr. Reuter F.; 2009; Novellierung der Wertermittlungsverordnung-Systematisierung und Neuerungen der Wertermittlungsverfahren; Technische Universität Dresden; S. 16



**Abbildung 31: Die Regelungen für die Ermittlung des Verkehrswertes (§ 8 ImmoWertV-Entwurf)**

Quelle: In Anlehnung an Prof. Dr. Reuter F.; 2009; Novellierung der Wertermittlungsverordnung-Systematisierung und Neuerungen der Wertermittlungsverfahren; Technische Universität Dresden; S.16

#### 4.4.1 Das Vergleichswertverfahren

Das erste Wertermittlungsverfahren, das im neuen ImmoWertV-Entwurf erwähnt wird, ist das Vergleichswertverfahren. Meistens wird das Verfahren bei der Ermittlung des Bodenwertes bebauter und unbebauter Grundstücke sowie bei der Bewertung von Eigentumswohnungen verwendet.<sup>267</sup> Eine andere bedeutende Anwendung besteht in der Schätzung des Bodenwertanteils, der zur Berechnung des Ertragswertes oder des Sachwertes nach § 16 ImmoWertV-Entwurf notwendig ist. In der neuen Verordnung wird die Bodenwertermittlung aufgrund der mit ihr verbundenen Besonderheiten erstmals in einer eigenen Vorschrift (§ 16) geregelt. Obwohl die neue Vorschrift betreffend Ermittlung des Bodenwerts für alle Wertermittlungsverfahren gilt, wird sie dennoch in einem Unterabschnitt neben dem Vergleichswertverfahren geregelt, da die Bodenwertermittlung nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens erfolgt.<sup>268</sup> Dieses Verfahren wird für Gewerbe- und Industriegrundstücke selten benutzt, da die Bebauung, betriebliche Gestaltung und Ausstattung kaum vergleichbar sind. Industrieobjekte können allenfalls dann bewertet

<sup>267</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1137.

<sup>268</sup> Vgl. Bundesrats-Drucksache 296/09; Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ([www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de))

werden, wenn sie abgebrochen oder stillgelegt werden.<sup>269</sup> Auch wenn es für die Bewertung bebauter Grundstücke eine optionale Anwendung gibt,<sup>270</sup> tritt jedoch die Schwierigkeit auf, dass wegen des oft fehlenden Vergleichs bebauter Grundstücke die erforderlichen Vergleichspreise nicht vorhanden sind.<sup>271</sup>

Das Vergleichswertverfahren ist nicht nur das erste erwähnte Verfahren im ImmoWertV-Entwurf, sondern wird wegen seiner Überzeugungskraft und Plausibilität vorrangig verwendet. Dies zeigt sich vor allem darin, dass es für die Ermittlung des Bodenwertes beim Ertrags- und Sachwertverfahren als Regelverfahren vorgeschrieben ist. Wenn genügend Vergleichspreise vorliegen, ist das Vergleichsverfahren die einfachste und zuverlässigste Methode.<sup>272</sup>

#### 4.4.1.1 Ablauf des Vergleichswertverfahrens

Beim Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert durch das Heranziehen einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Ferner sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.<sup>273</sup> Zu den Grundstücksmerkmalen gehören bei der Vergleichbarkeit des Bodens folgende Merkmale: Ortslage, Grundstückslage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksgröße, Erschließungszustand, Umgebungsinfrastruktur, demographische Struktur.<sup>274</sup>

Weiterhin können bei der Bewertung von Gebäuden und Wohnungen folgende Merkmale herangezogen werden:

- **Art der Nutzung:** Bei der Art der baulichen Nutzung wird erfasst, ob es sich um ein Ein- oder Mehrfamilienhaus handelt, um eine Eigentumswohnung oder ein Bürohaus, Gewerbehause oder eine Sonderimmobilie (Hotel, Alten- und Pflegeheim, Parkhaus, Tankstelle) oder eine Freizeitimmobilie (Freizeitbad, Multiplexkino, Golfanlage, Tennisanlage, Reitanlage, Stadion/Arena).
- **Größe:** Flächen zwischen 80-100 m<sup>2</sup> werden in der Praxis als Vergleichsstandard betrachtet. Größere Flächen werden mit Abschlägen und kleinere Flächen mit Zuschlägen versehen.

---

<sup>269</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J. / Weyers G.; 1991, Verkehrswertermittlung von Grundstücken; S. 331.

<sup>270</sup> Vgl. Freitag, M., 2000, Immobilienbewertung, S. 43.

<sup>271</sup> Vgl. Keunecke, K. P., 1994, Immobilien-Bewertung, S. 57.

<sup>272</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1137.

<sup>273</sup> Vgl. Bundesrats-Drucksache 296/09; Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ([www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de))

<sup>274</sup> Vgl. Vogels, M., 1991, Grundstücks- und Gebäudebewertung, S. 20.



- **Ausstattung:** Die Qualität und Quantität der Ausstattung wird in der Regel durch die Art und den Umfang der sanitären Anlagen und der Heizungsanlage sowie durch die verwendeten Baumaterialien bestimmt.
- **Lage:** Die Lage spielt bei der Bewertung eines Bauwerkes eine bedeutende Rolle. Für Wohnlagen lassen sich bei der Qualität der Lage vier Stufen unterscheiden: Einfache Wohnlagen sind Wohnungen und Häuser an Straßen ohne Bepflanzung, mit starker Verkehrsbelastung, Behinderung durch Geräusch-, Geruchs- und Staubbelastung sowie ohne nahe gelegene öffentliche Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Als mittlere Wohnlagen werden alle Wohnungen und Häuser ohne besondere Vor- und Nachteile eingeordnet. Als dritte Stufe – gute Wohnlagen – werden Stadtgebiete mit Bepflanzung an den Straßen, Gärten, wenig Verkehrsbelastung sowie ohne Belästigung durch starke Immissionen bezeichnet. Als Letztes werden sehr gute Wohnlagen als reine Wohngebiete bezeichnet, welche die Voraussetzungen der guten Wohnlagen in herausragendem Maß erfüllen und sich durch weitläufige Grünflächen und Gärten sowie durch die Architektur ihrer Bebauung qualitativ von anderen Wohnlagen unterscheiden. Bei den Geschäftslagen dagegen wird der zu erwartende Umsatz bzw. die vorhandenen Geschäftszahlen verglichen.
- **Besonderheiten:** Zu den Besonderheiten können Belastungen, Einschränkungen, Rechte sowie Modernisierungen gerechnet werden.
- **Außenanlagen:** Zur Vergleichbarkeit der Außenanlagen können die Größe der nutzbaren Außenfläche, die Art der Nutzung dieser Flächen (z. B. Garten, Stellplatz) und die Qualität der Flächen und Bestandteile (z. B. Bepflanzung, Bebauung) herangezogen werden.<sup>275</sup>

Nach der neuen Verordnung ImmoWertV-Entwurf werden erstmals Vergleichspreise als Ermittlungsgrundlage für den Vergleichswert bestimmt. Dabei sollte bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens deutlich zwischen dem Vergleichs- und Kaufpreisen unterschieden werden.

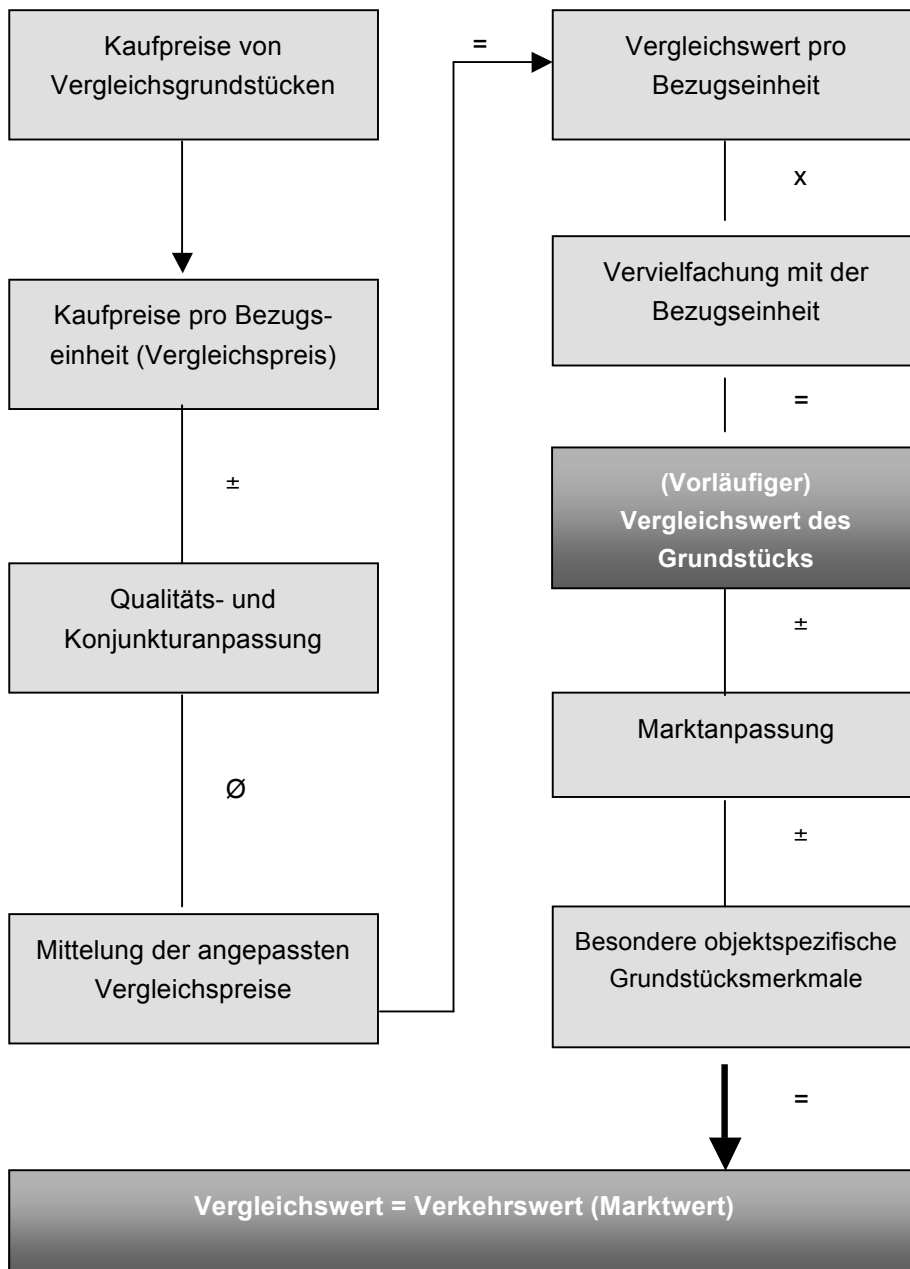
Bei Kaufpreisen wird der Verkehrswert direkt aus Vergleichspreisen abgeleitet, die zeitgleich mit dem Wertermittlungstichtag für Grundstücke vereinbart wurden und mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmende Zustandsmerkmale aufweisen.<sup>276</sup> In diesem Fall soll also der Bodenwert des Wertermittlungsobjekts aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke – oder anders gesagt –, aus den so genannten „Comparables“ abgeleitet werden. Da diese Comparables mit dem zu bewertenden Objekt völlig identisch sein müssen, wird dieses Verfahren als „idealtypische Wunschvorstellung“ angesehen. Da es im Normalfall keine Grundstücke gibt, die völlig identisch sind, werden in der Praxis eher die Vergleichspreise zur Anwendung kommen.

---

<sup>275</sup> Vgl. Meyer, J., 2007, Europäische Immobilienbewertungsstandards, S. 35-38.

<sup>276</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1138.

Während Kaufpreise also absolute Werte sind, können sich Vergleichspreise auf geeignete Bezugseinheiten beziehen. Die Vergleichspreise werden zunächst aus dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt – oder sofern nicht genügend Preise vorhanden, dann auch aus anderen vergleichbaren Gebieten – auf den Wertermittlungsstichtag sowie die Zustandsmerkmale des zu wertenden Grundstücks umgerechnet. Das gesamte Verfahren vollzieht sich in sechs Stufen und lässt sich wie folgt schematisch darstellen:<sup>277,278</sup>



**Abbildung 32: Ermittlung des Verkehrswerts im Vergleichswertverfahren**

Quelle: Eigene Ergänzung in Anlehnung an Prof. Dr. Reuter F.; 2009; Novellierung der Wertermittlungsverordnung- Systematisierung und Neuerungen der Wertermittlungsverfahren; Technische Universität Dresden; S. 27

<sup>277</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1141.

<sup>278</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 60.

**Erste Stufe:** Als Ausgangspunkt werden zuerst der Zustand und die allgemeinen Wertverhältnisse des zu bewertenden Grundstücks sowie der Wertermittlungstichtag festgelegt.

**Zweite Stufe:** Nachdem der Zustand des zu bewertenden Grundstücks und der Wertermittlungstichtag festgelegt worden sind, werden in der zweiten Stufe die Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken herangezogen. Die Kaufpreise müssen einerseits bezüglich ihrer Zustandsmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst weitgehend übereinstimmen und andererseits möglichst nahe am Wertermittlungstichtag liegen.

**Dritte Stufe:** In der dritten Stufe müssen die Kaufpreise sorgsam dahingehend überprüft werden, ob die Preisbildung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse i. S. v. § 7 ImmoWertV-Entwurf beeinflusst wurde. Da nach § 194 BauGB der Verkehrswert (Marktwert) nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinträchtigt werden darf, ist diese Stufe erforderlich. Sollte der Vergleichspreis durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein, so ist dieser Kaufpreis als Vergleichspreis prinzipiell ungeeignet, es sei denn, dass der Kaufpreis um diese Auswirkung bereinigt werden kann.<sup>279, 280</sup>

**Vierte Stufe:** In der vierten Stufe wird nach § 15 ImmoWertV- Entwurf die Anpassung durch Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale durchgeführt. Die Unterschiede liegen besonders in den wertbeeinflussenden Merkmalen und in den unterschiedlichen Zeitpunkten vor und können nach den ihnen zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Die Abweichungen sind in der Regel nach § 15 ImmoWertV-Entwurf auf der Grundlage von Indexreihen (§ 11 ImmoWertV-Entwurf) oder Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV-Entwurf) zu berücksichtigen.<sup>281</sup>

Ferner können für bebaute Grundstücke auch die Vergleichsfaktoren nach § 15 ImmoWertV-Entwurf herangezogen werden. Die Vergleichswertermittlung für bebaute Grundstücke wird im Kapitel 4.4.1.2 näher erläutert.

**Fünfte Stufe:** In dieser Stufe wird der Vergleichswert pro Bezugseinheit ermittelt. Zuerst werden die verwendeten Vergleichspreise um so genannte Ausreißer, die im Geschäftsverkehr nicht anrechenbar sind, bereinigt. Dann werden die verbleibenden Kaufpreise pro Bezugseinheit zum Vergleichswert pro Bezugseinheit ausgewertet. Diese Auswertung findet in der Regel durch Bildung des arithmetischen Mittels statt.<sup>282</sup> Somit können die gewonnenen Kaufpreise bezüglich ihrer Unterschiede gewichtet werden.<sup>283</sup>

<sup>279</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1141.

<sup>280</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 60.

<sup>281</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1154.

<sup>282</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1142.

<sup>283</sup> Vgl. Thomas, M. / Leopoldsberger, G. / Walbröhl, V., 2000, Immobilienbewertung, S. 399.

**Sechste Stufe:** In dieser letzten Stufe wird der Vergleichswert des Grundstücks ermittelt. Die Ermittlung findet durch die Vervielfachung des Vergleichswerts pro Bezugseinheit mit der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks statt.

#### 4.4.1.2 Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke

Prinzipiell kann das Vergleichswertverfahren auch für die Bewertung der bebauten Grundstücke angewendet werden. In der Praxis jedoch hat dieses Verfahren keine große Bedeutung, weil die Grundstücke aufgrund der individuellen Bebauung nicht ausreichend miteinander vergleichbar sind. In Ausnahmefällen wie z. B. bei einer Reihenhausbebauung kann diese Voraussetzung aber gegeben sein.<sup>284</sup>

Für die Bewertung der bebauten Grundstücke werden, wie schon im Kapitel 4.4.1.1 (vierte Stufe) erläutert, in der Regel die Vergleichsfaktoren nach § 15 ImmoWertV-Entwurf verwendet. Ferner sind die Vergleichsfaktoren geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.<sup>285</sup>

Die Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke abzuleiten ist eine Aufgabe der Gutachterausschüsse, denen die Auswertung der Kaufpreissammlung obliegt. § 13 ImmoWertV-Entwurf unterscheidet nach wie vor zwischen Ertrags- und Gebädefaktoren.

Ertrags- und Gebädefaktor werden nach § 13 dadurch ermittelt, dass sich die Kaufpreise auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor) beziehen.<sup>286, 287</sup>

Um den Vergleichswert des Grundstücks zu ermitteln, werden die geeigneten Vergleichsfaktor des zu bewertenden Grundstücks, d. h.

- der Rein- oder Rohertrag bei der Anwendung von Ertragsfaktoren oder
- der Brutto-Rauminhalt des Gebäudes bzw. dessen Brutto-Grund-, -Geschoss-, -Nutz- oder -Wohnfläche (in m<sup>2</sup> oder m<sup>3</sup>) bei der Anwendung des Gebädefaktoren,

zuerst an die aktuelle Marktlage angepasst. Diese Anpassung erfolgt, wenn die qualitativen Zustandsmerkmale der Grundstücke, die der Ermittlung des herangezogenen Vergleichsfaktors (Ertrags- oder Gebädefaktor) zugrunde lagen, und die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags sich gegenüber denen verändert haben, die der Ableitung der Vergleichsfaktoren zugrunde

<sup>284</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1245.

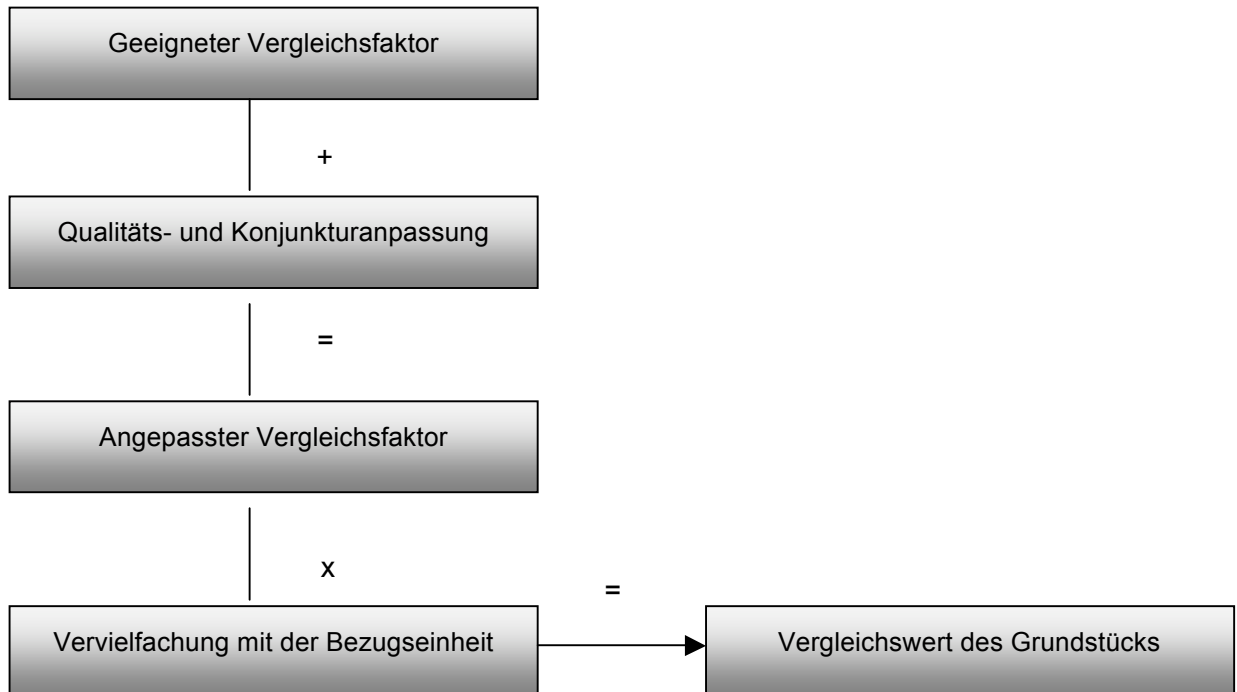
<sup>285</sup> Vgl. Bundesrats-Drucksache 296/09; Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ([www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de))

<sup>286</sup> Mehr zu diesem Thema siehe Kapitel 4.3.3.2.4.3

<sup>287</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1245.

lagen. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung der Bezugseinheit (jährlicher Ertrag oder sonstige Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks) mit dem angepasste Vergleichsfaktor.<sup>288,289</sup>

Anschließend kann das Verfahren wie folgt schematisch darstellen werden:



**Abbildung 33: Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke mit Vergleichsfaktoren**

Quelle: In Anlehnung an Prof. Dr. Reuter F.; 2009; Novellierung der Wertermittlungsverordnung-Systematisierung und Neuerungen der Wertermittlungsverfahren; Technische Universität Dresden; S. 16

#### 4.4.1.3 Bodenwertermittlung

Im neuen ImmoWertV-Entwurf wird erstmals eine zusammenhängende Regelung zur Bodenwertermittlung getroffen. Bislang waren die Regelungen zur Bodenwertermittlung über mehrere Vorschriften verstreut (vgl. die bisherigen § 13 Absatz 2, § 15 Absatz 2, §§ 20, 21 Absatz 2, § 28 Absatz 3 WertV).

Nach § 16 ImmoWertV-Entwurf wird unabhängig vom ansonsten angewandten Wertermittlungsverfahren bestimmt, dass der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist.<sup>290</sup> Liegt keine genügende Zahl von Vergleichspreisen vor, kann der Bodenwert auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind dabei dann geeignet, wenn ihre Merkmale hinreichend mit den Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

<sup>288</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1246.

<sup>289</sup> Vgl. Prof. Dr. Reuter F.; 2009; Novellierung der Wertermittlungsverordnung Systematisierung und Neuerungen der Wertermittlungsverfahren; Technische Universität Dresden; S. 29.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Die vorhandenen baulichen Anlagen auf Grundstücken, die im Außenbereich liegen, sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich nutzbar sind.

Ist alsbald mit einem Abriss der baulichen Anlagen zu rechnen, ist in der Regel der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, jedoch nur, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

- die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind, oder
- der abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17-20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.<sup>291</sup>

#### **4.4.2 Ertragswertverfahren**

Das zweite Bewertungsverfahren in der ImmoWertV-Entwurf ist wie in der bisherigen Verordnung (WertV), das Ertragswertverfahren und wird im zweiten Unterabschnitt in den §§ 17-20 geordnet. § 17 regelt, dass im Ertragswertverfahren der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt wird. Dieses Verfahren wird also meist zur Ermittlung des Verkehrswertes von Objekten angewendet, die marktüblich erzielbare Erträge erreichen, wie z. B. Mietwohn-, Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Dienstleistungs-, Fabrik- und Hotelgrundstücke.<sup>292</sup> Maßgebend dabei ist bei einer Investition in solche Grundstücke, welche Verzinsung das investierte Kapital in Form der durch Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge erwirtschaftet.<sup>293</sup> Der Ertragswert orientiert sich ausschließlich an den Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden sind.

Das allgemeine Ertragswertverfahren wurde in seiner bisherigen Form grundsätzlich beibehalten, jedoch um zwei bislang schon in der Praxis angewandte Varianten ergänzt. Einerseits wird das bislang aus dem § 20 Abs. 2 WertV bekannte vereinfachte Ertragswertverfahren nunmehr als Grundverfahren eingeführt. Andererseits wurde auch aufgrund der zunehmenden Internationalisierung des deutschen Immobilienmarktes, in Anlehnung an die angelsächsisch geprägten DCF-Verfahren die Ermittlung eines

---

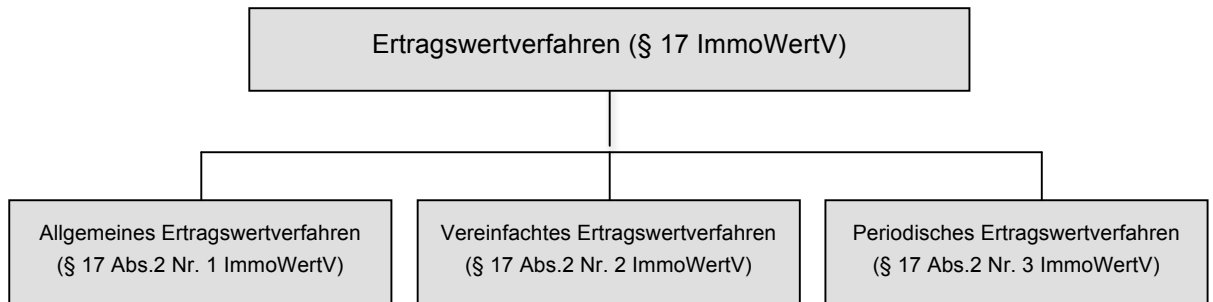
<sup>291</sup> Vgl. Bundesrats-Drucksache 296/09; Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ([www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de))

<sup>292</sup> Vgl. Knauss, E., 2001, Gutachterliche Bewertungsverfahren, S. 537.

<sup>293</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1031.

Ertragswertes auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge in die ImmoWertV-Entwurf aufgenommen.

Alle drei Ertragswertverfahrens Varianten werden folgend einzeln vorgestellt.



**Abbildung 34: Ertragswertverfahren nach ImmoWertV-Entwurf**

Quelle: Eigene Darstellung

#### 4.4.2.1 Allgemeines Ertragswertverfahren

Das allgemeine Ertragswertverfahren entspricht in der Gliederungsreihenfolge der bisherigen Verordnung (WertV). Beim allgemeinen Ertragswertverfahren ist der Reinertrag der baulichen Anlagen um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern. Die Kapitalbindung kann im ImmoWertV-Entwurf auch ohne Minderung um den Bodenwertverzinsungsbetrag durch Abzinsung des Bodenwerts in besser nachvollziehbarer Weise berücksichtigt werden (vereinfachtes Ertragswertverfahren). Auf eine Abschaffung des allgemeinen Ertragswertverfahrens wird im ImmoWertV-Entwurf dennoch verzichtet, weil zum einen ist das allgemeine Ertragswertverfahren das eingeführte Verfahren, das den Gutachterausschüssen durch langjährige Praxis vertraut ist. Und zum anderen kann in Einzelfällen, etwa bei Erbbaurechten, auf die Berücksichtigung des Bodenwertverzinsungsbetrags nicht verzichtet werden. Insofern hätte bei dieser Variante die Bezeichnung „allgemeines“ auch durch „erweitertes“ Ertragswertverfahren zum Ausdruck gebracht werden können.<sup>294</sup>

In dieser Variante wird der Wert zuerst von baulichen Anlagen und Boden getrennt ermittelt. Dabei ist der Bodenwert nach dem § 16 ImmoWertV-Entwurf zu ermitteln.<sup>295,296,297</sup> Der aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert wird mit dem Liegenschaftszinssatz nach § 20 i. V. m. § 14 ImmoWertV-Entwurf multipliziert und dieser Betrag vom Jahresreinertrag abgezogen. Somit erhält man den Reinertragsanteil der baulichen Anlage.

Der um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderte Reinertrag ist sodann nach § 20 ImmoWertV-Entwurf mit dem Barwertfaktor zu kapitalisieren. Die Barwertfaktoren werden

<sup>294</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; 2008; Bericht des Sachverständigenkomitees zur Überprüfung des Wertermittlungsrechts; S. 45

<sup>295</sup> Vgl. Metzger, B., 2005, Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, S. 61.

<sup>296</sup> Vgl. Gablenz, K., 1998, Verkehrswertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken, S. 22.

<sup>297</sup> Für weitere Informationen siehe Kapitel 5.3.1.

nach § 20 unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes bestimmt. Nach dem Multiplizieren des Reinertrages der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich der kapitalisierte Reinertrag der baulichen Anlagen.

Der Bodenwert und der kapitalisierte Reinertrag der baulichen Anlagen ergeben zusammen den Ertragswert des Grundstücks oder das so genannte vorläufiges Verfahrensergebnis.

Zum Schluss wird der Verkehrswert festgelegt, in dem der Ertragswert des Grundstücks nach § 8 ImmoWertV-Entwurf an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und an die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks angepasst wird.<sup>298</sup>

In Deutschland wird davon ausgegangen, dass der Boden eine uneingeschränkte, das Gebäude dagegen eine begrenzte Lebensdauer besitzt. Deshalb werden Boden und Gebäude auch nicht als eine Einheit gesehen, sondern getrennt voneinander bewertet. Für die Kapitalisierung wird demzufolge der Reinertrag aufgespalten in Anteile, die auf den Boden, das Gebäude oder sonstige Anlagen entfallen.<sup>299</sup>

Der Ertragswert eines Grundstücks setzt sich gemäß §§ 17-20 ImmoWertV-Entwurf zusammen aus der Summe der Barwerte aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung eines Grundstücks marktüblich erzielbaren Reinerträge einschließlich des Barwertes des Bodenwertes.<sup>300</sup>

Die mathematische Vorgehensweise im Ertragswertverfahren lautet wie folgt:

$$EW = \frac{((RoE - BK) - (p \times BW)) \times q^r - 1}{q^r \times (q - 1)} + BW$$

↓ vereinfacht man die Formel

$$EW = (RE - BW \times p) \times a_r + BW$$

Die schematische Vorgehensweise des „allgemeinen“ Ertragswertverfahrens und die Begriffsdefinitionen lassen sich wie folgt darstellen:

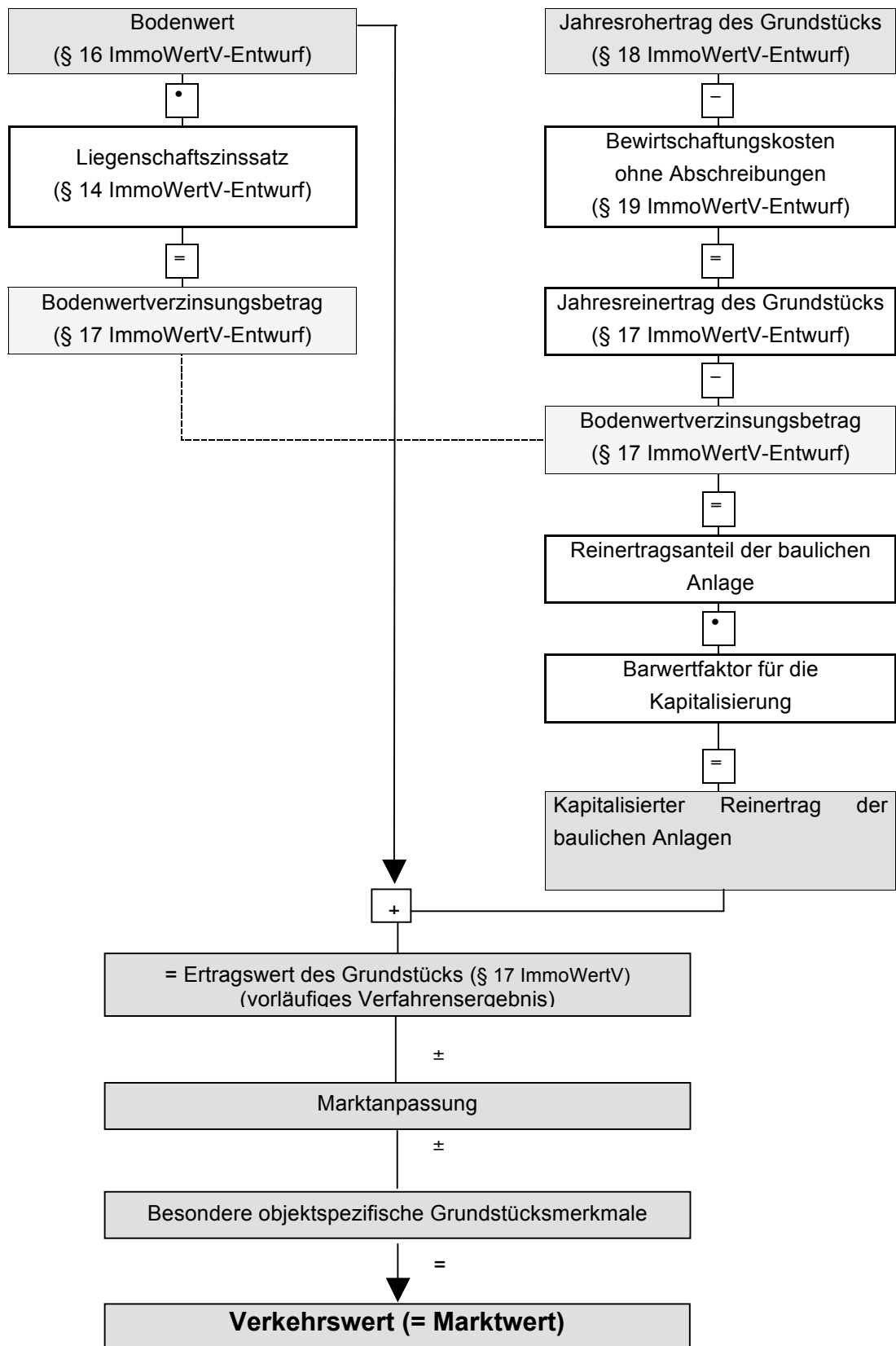
EW	= Ertragswert	q	= 1 + p = Zinsfaktor
RoE	= Jährlicher Rohertrag des Grundstücks	r	= Restnutzungsdauer
RE	= Jährlicher Reinertrag des Grundstücks	BW	= Bodenwert
BK	= Bewirtschaftungskosten	a <sub>r</sub>	= Rentenbarwertfaktor
p	= Liegenschaftszinssatz		

<sup>298</sup> Vgl. Bundesrats-Drucksache 296/09; Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ([www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de))

<sup>299</sup> Vgl. Seele, W., 1982, Vorlesungsskriptum.

<sup>300</sup> Vgl. Schulte, K.-W. / Thomas, M., / Leopoldsberger, G. / Hoberg, W., 1997, Verkehrswert, S. 31.





**Abbildung 35: Ermittlung des Verkehrswertes im Ertragswertverfahren (Verfahrensablauf)**

Quelle: Eigene Ergänzung in Anlehnung an Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1383 und Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 79.

#### 4.4.2.1.1 Rein- und Rohertrag

Der Rohertrag des Grundstücks setzt sich aus den marktüblich erzielbaren Einnahmen zusammen, die sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielen lassen. Die Einnahmen, die sich aus einem Grundstück erzielen lassen, sind:

- Wohnungs-, Geschäfts-, Gewerbe- und Industrieraummieten;
- Mieten und Pachten für Grundstücksfreiflächen;
- Einnahmen aus der Vermietung von Werbeträgern;
- Einnahmen aus sonstigen Nutzungsrechten (z. B. Einnahmen aus der Vermietung von Grundstücksfreiflächen wie Gartennutzung).<sup>301</sup>

Somit ist der Rohertrag ein Sammelbegriff, der alle Nutzungsentgelte umfasst.<sup>302</sup> Zum Rohertrag gehören jedoch nicht die bei gewerblicher Vermietung anfallende Mehrwertsteuer und die zur Deckung entstehenden Betriebskosten.<sup>303,304</sup>

Mit den „marktüblich“ erzielbaren Erträgen wird in der neuen Verordnung (ImmoWertV-Entwurf) ausgedrückt, dass der Ausgangspunkt im Ertragswertverfahren die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Grundstücksart durchschnittlich erzielbaren Erträge sind. Die absehbaren künftigen Entwicklungen werden im Allgemeinen für den maßgeblichen Grundstücksmarkt durch den jeweiligen Liegenschaftszinssatz erfasst, denn dieser wird aus Kaufpreisen abgeleitet, in denen sich regelmäßig die auf dem Grundstücksmarkt erwartete (nachhaltige) Mietentwicklung widerspiegelt.

Ferner enthält § 18 ImmoWertV-Entwurf eine neue Regelung für das DCF-Verfahren. Er bestimmt, dass die periodisch unterschiedlichen Erträge insbesondere den jeweiligen Vertragsdaten zu entnehmen sind.<sup>305</sup>

Der Reinertrag ergibt sich nach § 18 ImmoWertV-Entwurf aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Aus finanzmathematischer Sicht stellt der Grundstücksreinertrag eine jährlich wiederkehrende Rente bis zum Ende der Nutzungsdauer des Gebäudes dar. Der Reinertrag (RE) wird also durch Abzug der Bewirtschaftungskosten (BK) vom Rohertrag (RoE) berechnet.<sup>306</sup> Nach § 19 ImmoWertV-Entwurf gehören zu den Bewirtschaftungskosten die Verwaltungskosten, die Betriebskosten und die Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Im Folgenden werden die Bewirtschaftungskosten näher beschrieben.

---

<sup>301</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 60.

<sup>302</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1406, 1598.

<sup>303</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1598.

<sup>304</sup> Vgl. Knauss, E., 2001, Gutachterliche Bewertungsverfahren, S. 538.

<sup>305</sup> Vgl. Bundesrats-Drucksache 296/09; Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ([www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de))

<sup>306</sup> Vgl. Sprengnetter, 2002; Grundstücksbewertung, Band IV, 3. Ergänzungslieferung, S. 6/2/2/1.

$(RE) = ROE - BWK$
--------------------

#### 4.4.2.1.2 Die Bewirtschaftungskosten

§ 19 ImmoWertV-Entwurf trifft eine allgemeine, für alle Arten von Bewirtschaftungskosten geltende Regelung, indem er bestimmt, dass als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen sind, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich nach § 19 ImmoWertV-Entwurf zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und der Mietausfallwagnis. Zu den Betriebskosten gehörte nach der bisherigen Verordnung (§ 18 WertV) auch die Abschreibung. Diese wird im ImmoWertV-Entwurf nicht mehr aufgeführt.<sup>307</sup> Dies begründet sich dadurch, weil im Rahmen des Ertragswertverfahrens als Erneuerungsrücklage für den verbrauchsbedingten Wertverzehr der baulichen Anlage die definierte Abschreibung im Reinertrag enthalten ist, und es wird bei der Anwendung des Vervielfältigers auf den zu ermittelnden Reinertrag nicht zwischen der Kapitalisierung der darin enthaltenen Abschreibung und des eigentlichen Reinertrags unterschieden. Mit dem aus dem Reinertrag einschließlich der Abschreibung abgeleiteten Liegenschaftszinssatz ist die Abschreibung gleichzeitig im Liegenschaftszinssatz enthalten und geht erst auf diesem Weg in den Vervielfältiger ein.<sup>308</sup>

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nach § 19 ImmoWertV-Entwurf nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

Das Ertragswertverfahren geht, wie der Jahresrohertrag, davon aus, dass die Bewirtschaftungskosten während der Restnutzungsdauer unverändert bleiben.<sup>309</sup> Daher werden im Folgenden die Bewirtschaftungskosten einzeln erläutert.

#### 4.4.2.1.3 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit und die Kosten der Geschäftsführung.<sup>310</sup> Dabei sollen die Aufteilung des Wertermittlungsobjekts in

<sup>307</sup> Vgl. Bundesrats-Drucksache 296/09; Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ([www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de))

<sup>308</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1668.

<sup>309</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 60.

<sup>310</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1598.

Nutzungseinheiten sowie die örtlichen Verhältnisse berücksichtigt werden. Die folgenden Ansätze werden mehrheitlich in der Literatur als grober Anhalt erachtet. Grundsätzlich sind aber die für das Wertermittlungsobjekt adäquaten und vom örtlichen Gutachterausschuss zu erfragenden Liegenschaftszinssätze anzuhalten:<sup>311</sup>

ca. 2 % des Jahresrohertrags	bei Ein- und Zweifamilienhäusern
ca. 3-4 % des Jahresrohertrags	bei Mietwohnungs- und gemischt genutzten Grundstücken
ca. 4-5 % des Jahresrohertrags	bei Geschäftsgrundstücken

Ferner wird auch in Anlage 3 der WertR 2006 die Anhaltspunkte für den Ansatz der Verwaltungskosten angegeben.<sup>312</sup>

#### 4.4.2.1.4 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die durch Abnutzung oder Alterung und Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen (§ 19 Nr. 2 ImmoWertV- Entwurf).<sup>313</sup> Die Schönheitsreparaturen werden nur dann im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind.<sup>314</sup> Die Spannen in der Literatur werden wie folgt dargestellt:<sup>315</sup>

ca. 7-19 % des Jahresrohertrags	bei Ein- und Zweifamilienhäusern
ca. 5-26 % des Jahresrohertrags	bei Mietwohnungs- und gemischt genutzten Grundstücken
ca. 6-12 % des Jahresrohertrags	bei Geschäftsgrundstücken

Ähnlich wie bei Verwaltungskosten werden auch hier die Anhaltspunkte für den Ansatz der Instandhaltungskosten in Abhängigkeit vom Alter im Anlage 3 der WertR 2006 angegeben.<sup>316</sup>

#### 4.4.2.1.5 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis (§ 19 Nr. 3 ImmoWertV-Entwurf) umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden räumlichen Leerstand entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist. Ferner umfasst das

<sup>311</sup> Vgl. Simon, J.; Kleiber, W.; 1996; Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, S. 194.

<sup>312</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen; 2006; WertR 2006; S. 77 (siehe Anhang II)

<sup>313</sup> Vgl. Bundesrats-Drucksache 296/09; Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ([www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de))

<sup>314</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, WertR 2006, S. 27

<sup>315</sup> Vgl. Simon, J.; Kleiber, W.; 1996; Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, S. 199.

<sup>316</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen; 2006; WertR 2006; S. 77 (siehe Anhang II)

Mietausfallwagnis auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.<sup>317, 318</sup> Die Erfahrungswerte können wie folgt angegeben werden.<sup>319</sup>

ca. 2 % des Jahresrohertrags	bei Mietwohnungs- und gemischt genutzten Grundstücken
ca. 3-4 % des Jahresrohertrags	bei Geschäftsgrundstücken

#### 4.4.2.1.6 Betriebskosten

Gemäß BetrKV § 1 sind die Betriebskosten die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen (z. B. die Kosten der Wasserversorgung, der Entwässerung, des Betriebs der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage sowie Kosten für den Hauswart). Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte.<sup>320, 321</sup> In der Literatur werden die folgenden Spannen ausgewiesen:<sup>322</sup>

ca. 5-18 % des Jahresrohertrags	bei Ein- und Zweifamilienhäusern
ca. 5-12 % des Jahresrohertrags	bei Mietwohnungs- und gemischt genutzten Grundstücken
ca. 5-9 % des Jahresrohertrags	bei Geschäftsgrundstücken

#### 4.4.2.1.7 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist abhängig von der Lage, der Nutzung und Risikoeinschätzung der Immobilie.

Ermittelt wird der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens. Gemäß § 14 ImmoWertV-Entwurf ist es die Aufgabe der Gutachterausschüsse, die unterschiedlichen Liegenschaftszinssätze zu ermitteln.

<sup>317</sup> Vgl. Bundesrats-Drucksache 296/09; Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ([www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de)).

<sup>318</sup> Vgl. Stützer H.; 1997; Wertermittlung im Rahmen des immobilien-Portfolio-Managements institutioneller Investoren; S. 187-194

<sup>319</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen; 2006; WertR 2006; S. 77 (siehe Anhang II)

<sup>320</sup> Vgl. Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BGBl.IS.2346, 2347).

<sup>321</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen; 2006; WertR 2006; S. 27

<sup>322</sup> Vgl. Gablenz, K., 1999, Grundstücks-Wertermittlung- leicht verständlich, S. 58 .

$$\text{Liegenschaftszinssatz} = \frac{\text{Reinertrag} \times 100}{\text{Kaufpreis}}$$

Der Liegenschaftszinssatz kann aus zweierlei Gründen leicht mit dem Zinssatz am Kapitalmarkt verwechselt werden. Erstens weil bei einer Investition in eine Immobilie das eingesetzte Kapital bedeutend länger gebunden ist als bei einer Investition auf dem Kapitalmarkt, und zum anderen werden die Immobilienwerte als stabiler und sicherer angesehen als Werte auf dem Kapitalmarkt. Dies ist auch der Grund, weshalb der Liegenschaftszinssatz üblicherweise unter dem Kapitalmarktzinssatz liegt. Aber auch die Höhe der Liegenschaftszinssätze sind hinsichtlich ihrer Risikobewertung unterschiedlich. Aus diesem Grund wird regional und bezüglich verschiedener Objektarten in Immobilienteilmärkten von der WertV kein einheitlicher Liegenschaftszinssatz vorgegeben.<sup>323,324</sup>

#### 4.4.2.1.8 Kapitalisierung und Abzinsung

§ 20 ImmoWertV-Entwurf regelt die in § 17 Absatz 2 und 3 vorgesehenen Verfahrensschritte der Kapitalisierung und Abzinsung. Als Grundlage für die Kapitalisierung und Abzinsung werden die Barwertfaktoren bestimmt. Der Barwertfaktor ist der Oberbegriff für den Rentenbarwertfaktor und den Barwertfaktor für Kapital. Für die Kapitalisierung war entsprechend dem bisherigen Recht der jährlich nachschüssige (Zeit-)Rentenbarwertfaktor zugrunde zu legen, der im bisherigen § 16 Absatz 3 WertV und der dazugehörigen Anlage als Vervielfältiger bezeichnet wurde. Die neue Regelung im ImmoWertV verwendet den zutreffenden finanzmathematischen Begriff.

Finanzmathematisch betrachtet würde die Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen die Ermittlung des Barwertes einer endlichen Rente bedeuten, die aufgrund der in die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage fließenden Erträgen existiert. Die mathematische Formel des Barwertfaktors BF lautet wie folgt:<sup>325</sup>

Nachschüssiger Barwertfaktor

$BF = \frac{1}{q^n} \times \frac{q^n - 1}{q - 1}$	<p>n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlage  q = 1+p = Zinsfaktor  p = Liegenschaftszinssatz  BF = Barwertfaktor</p>
---	--

Quelle: Sprengnetter, 2002; Grundstücksbewertung, Band IV, 7. Ergänzungslieferung, S. 6/2/6/24 und Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, S. 1567.

<sup>323</sup> Vgl. Metzger, B., 2005, Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, S. 83-84.

<sup>324</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 70.

<sup>325</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1567.

Maßgebend ist derjenige Barwertfaktor, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt.

Der in der Praxis gebräuchliche finanzmathematische Barwertfaktor ist die so genannte nachschüssige Zeitrente. Bei der Kapitalisierung von Nutzungsentgelten wird mit dem Barwertfaktor also von der Annahme ausgegangen, dass das Nutzungsentgelt jeweils am (Monats-)Ende entrichtet wird, während tatsächlich die Miete üblicherweise spätestens bis zum 3. eines jeden Monats im Voraus – also vorschüssig – fällig wird.<sup>326</sup>

Für die vorschüssigen Nutzungsentgelte lautet die finanzmathematische Formel des Barwertfaktors wie folgt:

Vorschüssiger Barwertfaktor

$$BF = \frac{1}{q^n - 1} \times \frac{q^n - 1}{q - 1}$$

Quelle: Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1569.

Da die Zahlungen nicht am Jahresanfang für das gesamte Jahr erbracht werden, sondern monatsweise, ist die Verwendung dieser Formel für die Praxis ungeeignet. Die monatsweise erfolgenden Zahlungen werden eher mit der nachschüssigen Formel beachtet. Die vorschüssige Formel dagegen sollte bei einer Mietzahlung über einen längeren Zeitraum hinweg (bzw. bei vierteljährlicher Zahlung im Voraus) zur Anwendung kommen.<sup>327</sup>

#### 4.4.2.1.9 Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die Restnutzungsdauer ist beim Ertragswertverfahren eine bedeutende Größe, weil die Restnutzungsdauer zusammen mit dem Liegenschaftszinssatz die Höhe des Vervielfältigers bestimmt und somit indirekt den Wert der baulichen Anlagen sowie den Ertragswert. Nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV-Entwurf ist als Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen die Anzahl der Jahre anzusehen, die sie bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Aus dieser gesetzlichen Definition folgt, dass die für Verkehrswertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer baulicher Anlagen nicht an ihrer technischen Lebensdauer (wie z. B. bezogen auf die noch zu erwartende bautechnische Standdauer, abgeleitet aus der Haltbarkeitsgrenze der konstruktiven Bauteile), sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwendbarkeit ausgerichtet ist. Während die technische Standdauer von Gebäuden mehrfach 200 und mehr Jahre beträgt, ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen aufgrund der immer

<sup>326</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1568

<sup>327</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen; 2006; WertR 2006; S. 30.

kurzperiodischer vorzunehmenden Modernisierungsmaßnahmen überwiegend auf 60-100 Jahre mit fallender Tendenz begrenzt.<sup>328</sup>

#### 4.4.2.2 Vereinfachtes Ertragswertverfahren

In der neuen Verordnung (vgl. § 17 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV-Entwurf) wird das vereinfachte Ertragswertverfahren als eine weitere Verfahrensvariante, als Grundverfahren aufgenommen.

Wie im obigen Kapitel erwähnt, kann die Kapitalbindung auch ohne Minderung um den Bodenwertverzinsungsbetrag durch Abzinsung des Bodenwerts in besser nachvollziehbarer Weise berücksichtigt werden. Eine solche Vorgehensweise, die zu demselben Ergebnis wie das allgemeine Ertragswertverfahren führt, wurde in der Wertermittlung bzw. Praxis durchgeführt und ist auch in den Wertermittlungsrichtlinien als vereinfachtes Ertragswertverfahren eingeführt (vgl. Nr. 3.5 WertR 2006). Eine in der Wertermittlungsrichtlinie enthaltene Regelung, dass bei langen Restnutzungsdauern der abgezinste Bodenwert vernachlässigbar ist, wird im ImmoWertV-Entwurf jedoch nicht getroffen. Dies begründet sich darin: Um festzulegen, ob der abgezinste Bodenwert im Verhältnis zur verbleibenden Restnutzungsdauer oder zum Liegenschaftszinssatz eine wesentliche Größenordnung erreicht, müsste letztlich der abgezinste Bodenwert ermittelt werden.

In das vereinfachte Ertragswertverfahren wird der Ertragswert als Barwert der künftigen Reinerträge zuzüglich des über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen diskontierten Bodenwerts ermittelt. Das heißt, dass dieses Verfahren zu einem Ertragswert führt, ohne dass der Bodenwertverzinsungsbetrag berücksichtigt werden muss. Diese Vorgehensweise hat den Vorzug der besseren Nachvollziehbarkeit, weil es den wirtschaftlichen Zusammenhang von Restnutzungsdauer und Bodenwert veranschaulicht. Ferner entspricht es den im internationalen Raum herrschenden Gepflogenheiten.<sup>329</sup> Insofern hätte bei dieser Variante die Bezeichnung „vereinfachtes“ auch durch „allgemeines“ Ertragswertverfahren zum Ausdruck gebracht werden können.

Die mathematische Formel zur vereinfachten Ertragswertbestimmung kann wie folgt ausgedrückt werden:

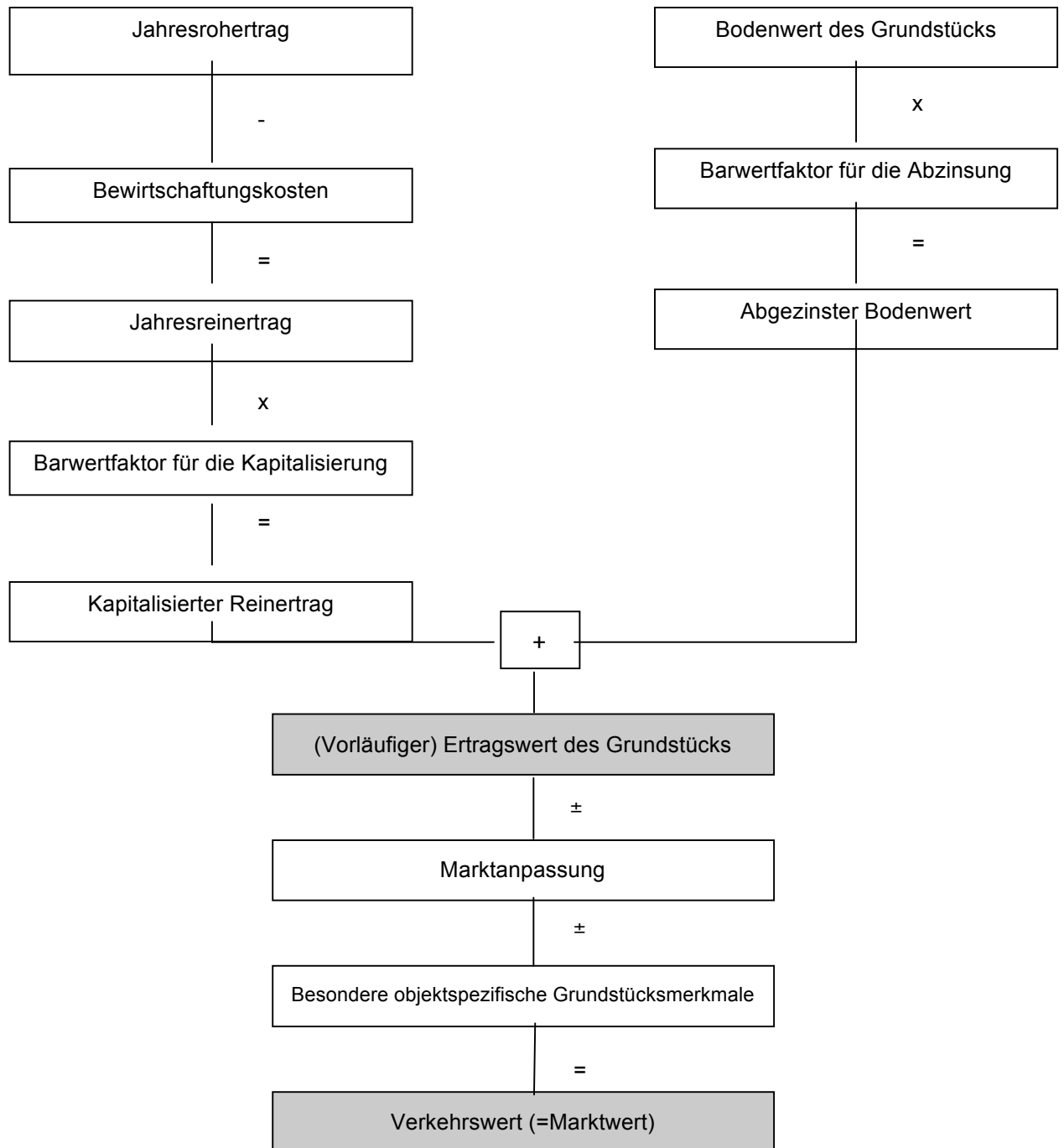
$$EW = RE \times a_r + BW \times 1/q^f$$

<sup>328</sup> Vgl. Sprengnetter, 2002; Grundstücksbewertung, Band IV, 3. Ergänzungslieferung, S. 6/2/6/3.

<sup>329</sup> Vgl. Bundesrats-Drucksache 296/09; Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ([www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de)).







**Abbildung 36: Ablauf des vereinfachten Ertragswertverfahrens**

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Prof. Dr. Reuter F.; 2009; Novellierung der Wertermittlungsverordnung-Systematisierung und Neuerungen der Wertermittlungsverfahren; Technische Universität Dresden; S. 43.

#### 4.4.2.3 Ertragswertverfahren mit periodisch unterschiedlichen Erträgen

Als dritte Variante nach § 17 Abs. 1 Nr. 3 der ImmoWertV-Entwurf kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Dieses Verfahren soll einer Normierung des Discounted- Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren) für Zwecke der Verkehrswertermittlung entsprechen. Die Anwendung dieses Verfahrens kommt vor

allem bei Investmentobjekten mit veränderlichen Nutzungseinheiten und unterschiedlichen Vertragslaufzeiten in Betracht.

In Abs. 1 Nr. 3 werden die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens definiert. Danach ist beim „Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge“ auf gesicherte Daten zurückzugreifen. Die Verwendung von Prognosedaten, wie beim klassischen DCF-Verfahren ist danach nicht zulässig. Die für die Verkehrswertermittlung erforderlichen „gesicherten Daten“ sind in der Regel den vorliegenden Miet- und Pachtverträgen zu entnehmen und auf ihre Zuverlässigkeit zu überprüfen. Ferner ist ein Betrachtungszeitraum festzulegen, innerhalb dessen die periodisch unterschiedlichen Erträge erfasst werden. Der Betrachtungszeitraum sollte eine Zeitspanne umfassen, die höchstens zehn Jahre beträgt. Auch die Laufzeit der Mietverträge z. B. ist ein wichtiges Kriterium für die Festlegung des Betrachtungszeitraums.

Hinzu zurechnen ist zu den diskontierten Erträgen innerhalb des Betrachtungszeitraums der diskontierte Restwert des Grundstücks. Der Restwert des Grundstücks ergibt sich im allgemeinen Ertragswertverfahren regelmäßig aus den marktüblichen Erträgen sowie dem Bodenwert. Somit ergibt sich ein weiterer Unterschied zum klassischen DCF-Verfahren mit der Diskontierung der periodischen Reinerträge sowie des Restwertes mittels des Liegenschaftszinssatzes. Die Anwendung des Liegenschaftszinssatzes wird mit Hinweis auf § 20 ImmoWertV-Entwurf zwingend vorgeschrieben.<sup>331</sup>

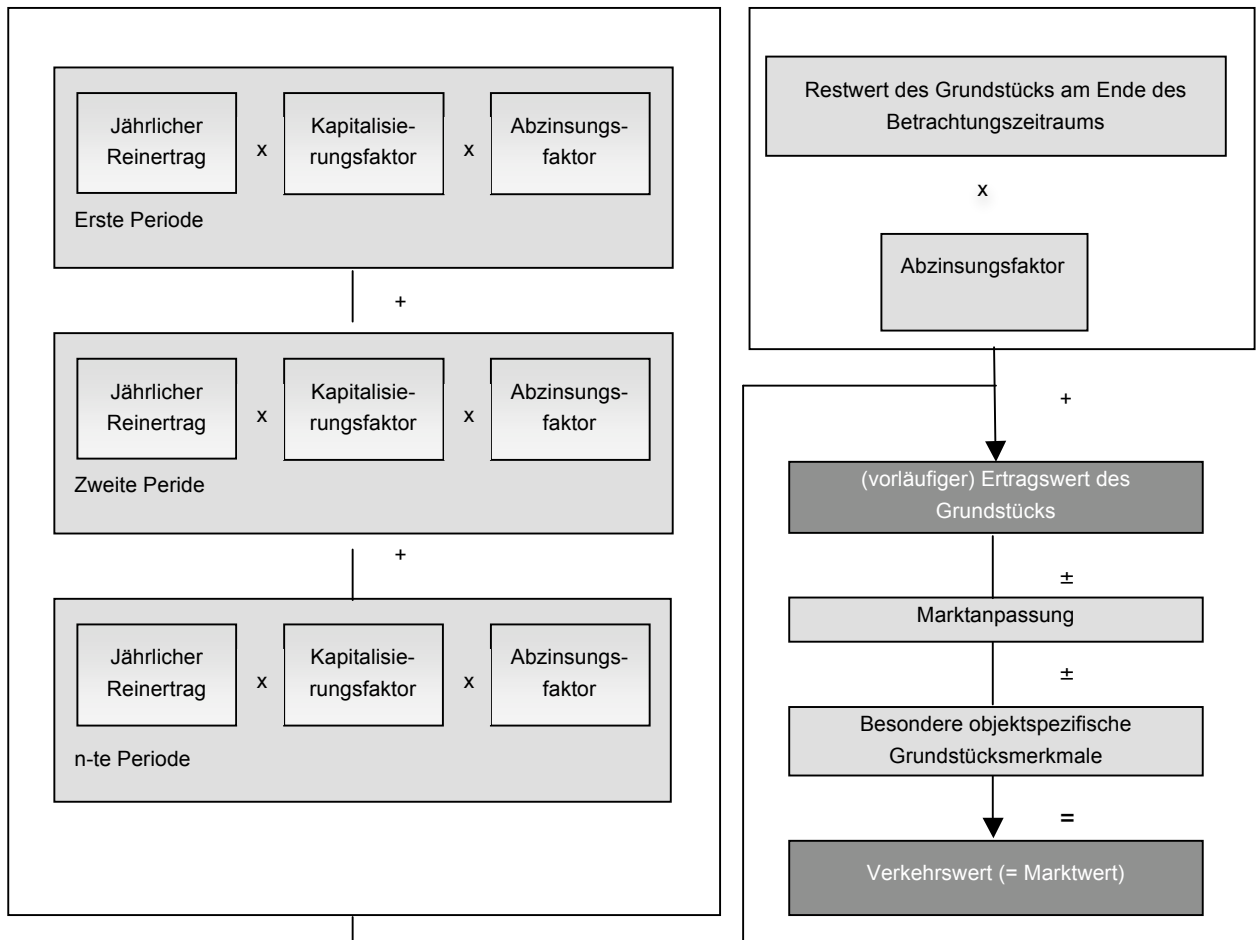
Die mathematische und die schematische Vorgehensweise des Ertragswertverfahrens mit periodisch unterschiedlichen Erträgen wird wie folgt dargestellt:

$$EW = RE_1 \times 1/q^1 + RE_2 \times 1/q^2 + \dots + RE_n \times 1/q^n + Rw \times 1/q^n$$

EW = Ertragswert  
 RE = Jährlicher Reinertrag des Grundstücks  
 n = Betrachtungszeitraum

1/q = Abzinsungsfaktor  
 Rw = Restwert

<sup>331</sup> Vgl. Bundesrats-Drucksache 296/09; Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ([www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de)).



**Abbildung 37: Ertragswertverfahren mit periodisch unterschiedlichen Erträgen**

Quelle: In Anlehnung an Prof. Dr. Reuter F.; 2009; Novellierung der Wertermittlungsverordnung-Systematisierung und Neuerungen der Wertermittlungsverfahren; Technische Universität Dresden; S. 44

### Zusammenfassung des Ertragswertverfahrens

Abschließend kann festgestellt werden, dass es sich beim „allgemeinen“ und „periodischen“ Ertragswertverfahren lediglich um eine Umstellung des vereinfachten Ertragswertverfahrens nach den §§ 17-20 ImmoWertV-Entwurf handelt. Während beim vereinfachten Ertragswertverfahren sowie auch im allgemeinen Ertragswertverfahren zunächst die marktüblichen Erträge festgestellt und in einem darauf folgenden Schritt wesentliche Veränderungen und Abweichungen in geeigneter Weise berücksichtigt werden, werden diese Gegebenheiten beim Ertragswertverfahren mit periodisch unterschiedlichen Erträgen zunächst in unterschiedlichen Perioden festgestellt und anschließend die marktüblichen Erträge berücksichtigt. Die Zusammenhänge zwischen den unterschiedlichen Varianten des Ertragswertverfahrens kann zusammenfassend wie folgt dargestellt werden:

<b>Zusammenhänge</b>	
Vereinfachtes Ertragswertverfahren: $EW = RE \times a_r + BW \times 1/q^r$	Grundmodell
Allgemeines Ertragswertverfahren: $EW = (RE - BW \times p) \times a_r + BW$	Erweiterung des Grundmodells: Aufteilung des jährlichen Reinertrags in Gebäude- und Bodenanteil.
Periodisches Ertragswertverfahren: $EW = RE_1 \times 1/q^1 + RE_2 \times 1/q^2 + \dots + RE_n \times 1/q^n + R_w \times 1/q^n$	Erweiterung des Grundmodells: Periodisierung des Reinertrags für einen Betrachtungszeitraum.

Quelle: In Anlehnung an Prof. Dr. Reuter F.; 2009; Die Novelle der WertV – einige kritische Anmerkungen; Seminar „Novellierung der WertV- ImmoWertV-Entwurf“ des Instituts für Städtebau der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung; Berlin; S. M50

#### 4.4.3 Sachwertverfahren

Das dritte Bewertungsverfahren im ImmoWertV-Entwurf ist das Sachwertverfahren. Es wird im Unterabschnitt 3 §§ 21-23 geregelt. Dieses Verfahren kommt nicht in allen Fällen in Betracht, sondern i.d.R. nur bei Grundstücken, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht.<sup>332</sup> Das Sachwertverfahren wird angewendet, „wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjekts nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind.“<sup>333</sup> Das sind in erster Linie eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser, die nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, sondern bei denen vielmehr ein besonderer persönlicher Nutzen, wie z. B. die Annehmlichkeit eines schöneren Wohnens im Vordergrund steht.<sup>334</sup>

Weiterhin wird das Sachwertverfahren in der Praxis gelegentlich bei gewerblich genutzten Grundstücken (wie z. B. Fabrikgrundstücken, Werkstätten, Schlachthäusern sowie bei Lagerhausgrundstücken) und häufig bei öffentlichen Gebäuden (Verwaltungsgebäude, Schulen, Krankenhäuser usw.) angewendet. Das ist jedoch nach heutiger Erkenntnis in vielen Fällen nicht korrekt, denn die Verkehrswerte dieser Nutzungsarten werden nach den geltenden Marktgepflogenheiten auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt.<sup>335</sup>

Im Sachwertverfahren setzt sich der Sachwert des Grundstücks nach § 21 ImmoWertV-Entwurf zusammen aus:

- dem Bodenwert,
- dem Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) und

<sup>332</sup> Vgl. Simon, J. / Reinhold, W. / Simon, T., 2006, Wertermittlung von Grundstücken, S. 118.

<sup>333</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1811.

<sup>334</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 81 und Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1811.

<sup>335</sup> Vgl. Simon, J. / Reinhold, W. / Simon, T., 2006, Wertermittlung von Grundstücken, S. 119 und Metzger, B., 2005, Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, S. 109.

- dem Sachwert der sonstigen Anlagen.<sup>336</sup>

Der Sachwert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebs-einrichtungen) wird auf der Grundlage der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Altersminderung ermittelt. Die baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen (nichtbauliche Anlagen) sollen, soweit sie nicht üblicherweise im Bodenwert bereits enthalten sind, nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt werden.

Dabei wird der Bodenwert auch im Sachwertverfahren auf gleicher Grundlage wie beim Ertragswertverfahren, also nach § 16 ImmoWertV-Entwurf ermittelt.<sup>337</sup>

Da der ermittelte (vorläufige) Sachwert des Grundstücks in erster Linie ein Substanzwert ist, der u. a. aus Durchschnittswerten für die wertbestimmenden Parameter gebildet wird, entspricht er nicht dem Verkehrswert.<sup>338</sup> Im ImmoWertV-Entwurf wird bestimmt, dass im Sachwertverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt insbesondere durch die Anwendung von Marktanpassungsfaktoren (nach § 14 Abs. 2) ImmoWertV-Entwurf die Sachwertfaktoren) zu berücksichtigen sind. Diese Änderung im ImmoWertV-Entwurf ist zu begrüßen, wenn sie praxisgerecht ausgestaltet ist. Der vorläufige Sachwert ist also auf Angemessenheit zu überprüfen. Die Überprüfung geschieht in der Praxis zweckmäßig, indem für Grundstücke der Gebäudeklasse des Bewertungsobjekts, deren Kaufpreise bekannt sind, Sachwerte in der gleichen Weise wie beim Bewertungsobjekt geschätzt werden. Mit der im Mittel festgestellten Abweichung zwischen Kaufpreisen und zugehörigen Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) ist der vorläufige Sachwert zu verbessern. Für die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren sind gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV-Entwurf die Gutachterausschüsse zuständig. Die Sachwertfaktoren können von den Gutachterausschüssen zweckmäßig für markttypische Gebäudeklassen ermittelt, einschließlich ihrer Modell- und Schätzungsgrundlagen veröffentlicht und laufend gehalten werden.<sup>339</sup>

Ferner werden im § 8 ImmoWertV-Entwurf als objektspezifische Grundstücksmerkmale die wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie Besonderheiten der Ertragsverhältnisse und des Maßes der tatsächlichen Nutzung genannt und es wird angeordnet, dass diese Merkmale nur zu berücksichtigen sind, soweit dies auch dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

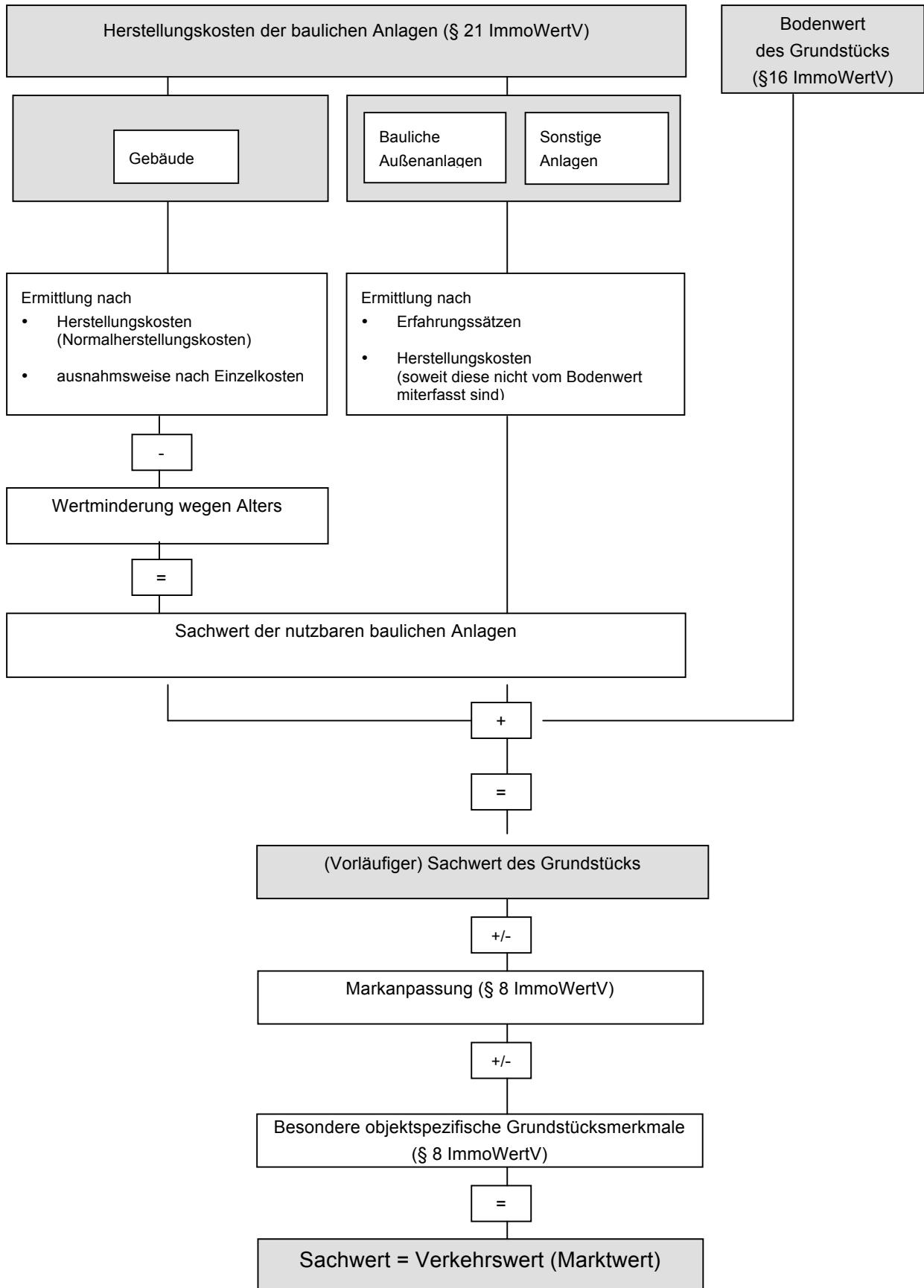
---

<sup>336</sup> Vgl. Simon, J. / Reinhold, W. / Simon, T., 2006, Wertermittlung von Grundstücken, S. 119.

<sup>337</sup> Vgl. Bundesrats-Drucksache 296/09; Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ([www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de)).

<sup>338</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 83 und 88.

<sup>339</sup> Vgl. Reuter, F.; 1997; Sachwert und Verkehrswert- Modell- und Anwendungsfragen des Sachwertverfahrens; S. 157-164



**Abbildung 38: Ermittlung des Verkehrswertes im Sachwertwertverfahren**

Quelle: Eigene Darstellung

Zweck bei dieser Regelung dabei ist sicherzustellen, dass z. B. Baumängel und Bauschäden nur in marktkonformer Weise berücksichtigt werden.<sup>340</sup>

Schliesslich hat beim Sachwertverfahren die Marktanpassung eine viel größere Bedeutung als bei den anderen Verfahren, weil es sich bei den Herstellungswerten um marktferne Werte handelt, die vom Markt akzeptiert werden müssen.<sup>341</sup> Der Ablauf des Sachwertverfahrens lässt sich nach Abbildung 38 darstellen.

#### 4.4.3.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen setzt sich zusammen aus

- Herstellungskosten der Gebäude (wie Wohnhaus, Garage, Betriebsgebäude),
- Herstellungskosten der sonstigen Anlagen (Zu den sonstigen Anlagen gehören u. a. Spielplätze, Tore, Stützmauern, Wege und Stellflächen, also alle baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind sowie Betriebseinrichtungen wie z. B. Alarmanlagen, Schwimmbäder, Saunen, Aufzüge, Förderanlagen, Müllbeseitigungsanlagen.).<sup>342</sup>

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind nach § 22 ImmoWertV-Entwurf die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.<sup>343</sup> Zur Ermittlung der Herstellungskosten können als Bezugseinheit die Bruttogrundfläche (in m<sup>2</sup>) oder die Kubatur (in m<sup>3</sup>) verwendet werden.<sup>344</sup>

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten der Gebäude werden die Normalherstellungskosten betrachtet. Die Normalherstellungskosten sind die Kosten, die unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise üblicherweise für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen aufzuwenden wären. Einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen, die bei der Berechnung nicht berücksichtigt wurden (z. B. Eingangstrepfen, Dachausbauten), sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.<sup>345</sup> Die Normalherstellungskosten (NHK) sind durchschnittliche Herstellungskosten und werden für unterschiedliche Gebäudearten und Nutzungen veröffentlicht.<sup>346</sup> Sie werden auf bestimmte

---

<sup>340</sup> Vgl. Bundesrats-Drucksache 296/09; Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ([www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de)).

<sup>341</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 82.

<sup>342</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 82 und Vgl. Metzger, B., 2005, Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, S. 125.

<sup>343</sup> Vgl. Bundesrats-Drucksache 296/09; Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ([www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de)).

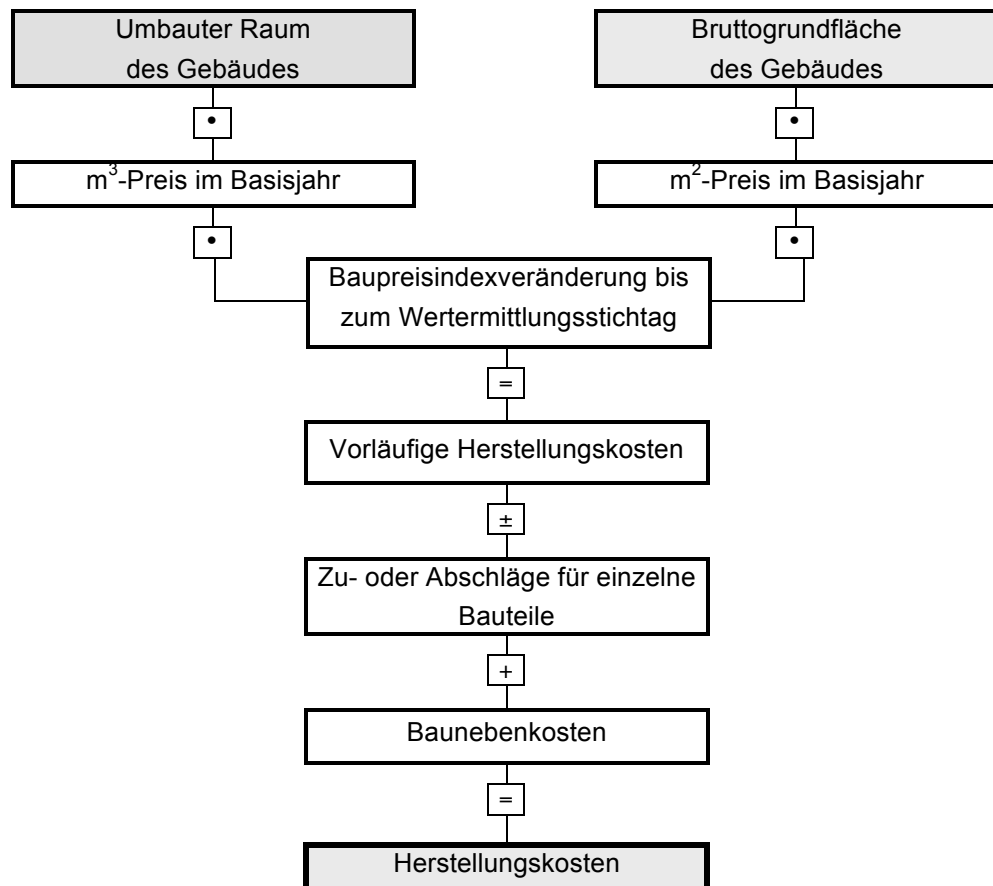
<sup>344</sup> Vgl. Petersen, H., 2003, Marktorientierte Immobilienbewertung, S. 34.

<sup>345</sup> Vgl. Bundesrats-Drucksache 296/09; Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ([www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de)).

<sup>346</sup> Vgl. Metzger, B., 2005, Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, S. 110.



Normjahre bzw. Basisjahre bezogen. Die Herstellungskosten sind in einer Vielzahl von Tabellenwerken aufgelistet. Die am häufigsten gebrauchten Normjahre für die Herstellungskosten in der Sachwertermittlung sind die NHK 1913, NHK 1958, NHK 1995, NHK 2000 und inzwischen schon die NHK 2005.<sup>347</sup> Liegt das Basisjahr der Normalherstellungskosten nicht hinreichend nahe am Wertermittlungsstichtag, so ist es möglich, sie mit Hilfe der Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umzurechnen.<sup>348</sup> Zum Herstellungswert gehören auch die in § 22 Abs. 2 ImmoWertV-Entwurf genannten üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Die Baunebenkosten werden getrennt dargestellt, damit man die unterschiedliche Planungsintensität besser einbeziehen kann. Die Baunebenkosten setzen sich aus den Kosten für Architekten-, Ingenieur- und Behördenleistungen sowie aus den Finanzierungs- und Versicherungskosten zusammen und liegen im Durchschnitt bei 10-20 % der Normalherstellungskosten.<sup>349</sup>



**Abbildung 39: Ermittlung der Herstellungskosten beim Sachwertverfahren**

Quelle: Vgl. Leopoldsberger, G.; 1998: Kontinuierliche Wertermittlung von Immobilien; Köln Immobilien Informationsverlag Rudolf Müller GmbH & Co. KG, S. 59

<sup>347</sup> Vgl. Petersen, H., 2003, Marktorientierte Immobilienbewertung, S. 34 und Vgl. Metzger, B., 2005, Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, S. 110.

<sup>348</sup> Vgl. Sprengnetter, 2002; Grundstücksbewertung, Band V, 16. Ergänzung, S. 7/2/2/1.

<sup>349</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 84 und Vgl. Thomas, M./ Leopoldsberger, G. / Walbröhl, V., 2000, Immobilienbewertung, S. 413.

#### 4.4.3.2 Wertminderung wegen Alters

Die ermittelten Herstellungskosten beziehen sich auf ein neu erstelltes Gebäude. Deshalb wird bei älteren Gebäuden in § 23 ImmoWertV-Entwurf die Wertminderung wegen Alters berücksichtigt.<sup>350</sup> Demnach wird die Wertminderung wegen Alters unter Berücksichtigung der Verhältnisse der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

In der Tat kommt es tatsächlich nicht auf das Alter der baulichen Anlage an. Entscheidend ist vielmehr die Restnutzungsdauer im Vergleich zur üblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes,<sup>351</sup> also der Zeitraum, in dem die bauliche Anlage noch wirtschaftlich funktionsfähig ist. Das bedeutet, dass bei einem Gebäude, das ordnungsgemäß instand gesetzt und modernisiert wird, die Restnutzungsdauer länger wird als bei vernachlässigter Instandhaltung.<sup>352</sup>

Sofern die Restnutzungsdauer (RND) nicht unabhängig vom Alter der baulichen Anlage geschätzt werden kann, wird sie in der Praxis wie folgt ermittelt:<sup>353</sup>

$$\text{Restnutzungsdauer (RND)} = \text{Gesamtnutzungsdauer (GND)} - \text{Alter}$$

Hier ist unter Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzunehmen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.<sup>354</sup> Weiterhin ist als Gesamtnutzungsdauer (GND) die übliche Gesamtnutzungsdauer zu verstehen, die einer baulichen Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung beizumessen ist. Dabei geht es wie bei der Restnutzungsdauer nur um die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Auf die technische Lebensdauer eines Gebäudes kommt es also nicht an.

In der Literatur sind zahlreiche Methoden für die Bestimmung der Alterswertminderung (Abschreibungsmethoden) veröffentlicht. Der Gesetzgeber schreibt im neuen ImmoWertV-Entwurf jedoch eine lineare Alterswertminderung bzw. Abschreibungsmethode vor, da diese bereits im Bereich der Gewerbeimmobilien und im Versicherungswesen übliche Praxis ist.<sup>355</sup>

Für die lineare Abschreibungsmethode sind in der Anlage der WertR Tabellen aufgeführt, welche Rest- und Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln ist. Im Folgenden wird die lineare Alterswertminderung näher erläutert:

<sup>350</sup> Vgl. Kanuss, E., 2001, Gutachterliche Bewertungsverfahren, S. 533.

<sup>351</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1848.

<sup>352</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 86.

<sup>353</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1848.

<sup>354</sup> Vgl. Sprengnetter, 2002, Grundstücksbewertung, Band V, 16. Ergänzungslieferung, S. 7/2/10/4.

<sup>355</sup> Vgl. Bundesrats-Drucksache 296/09; Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ([www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de)).

## Lineare Abschreibung

Bei der linearen Abschreibung wird angenommen, dass alle Gebäude im Laufe ihrer Lebensdauer (Gesamtnutzungsdauer) in jedem Jahr den gleichen Anteil an Wertverlust erleben.<sup>356</sup> Die lineare Abschreibung kommt, wie erwähnt, besonders bei gewerblich genutzten Grundstücken, aber auch bei Fertighäusern, insbesondere in Holzbauweise zur Anwendung und wird wie folgt berechnet:<sup>357</sup>

$$\text{Wertminderung (\%)} = \frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times 100 = \frac{\text{Alter} \times 100}{\text{GND}}$$

wobei

GND = Gesamtnutzungsdauer

RND = Restnutzungsdauer

## 4.5 Nicht normierte Wertermittlungsverfahren in Deutschland

Der Verkehrswert der bebauten Grundstücke kann in Deutschland auch mithilfe der nicht normierten Wertermittlungsverfahren ermittelt werden. Weil in dieser Arbeit der Schwerpunkt der Betrachtung auf den normierten Wertermittlungsverfahren bzw. auf der Wertermittlung nach WertV liegt, werden die nicht normierten Wertermittlungsverfahren nur sehr kurz vorgestellt.

### 4.5.1 Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode)

Das prinzipielle Vorgehen der DCF-Methode wurde bereits im vorigen Kapitel (siehe Kapitel 3.3.1.4.3) erläutert, welche daher hier nur kurz zusammengefasst wird.

Das Verfahren stammt ursprünglich aus dem Bereich der Unternehmensbewertung und eignet sich auch gut, um komplexe und heterogene Zahlungsströme abzubilden. Aufgrund dieser Vorteile kommt es häufig bei großen Projektentwicklungen oder bei Bestandsimmobilien mit vielen verschiedenen Mietverträgen sowie bei Spezialimmobilien (Hotels, Freizeitimmobilien, Einkaufszentren etc.) zur Anwendung. Demzufolge ist die Herleitung von Marktwerten nur ein Anwendungsgebiet der DCF-Methode. Wichtig ist, dass zur Herleitung von Marktwerten auch Marktdaten (Zinssätze, Mieten, Bewirtschaftungskosten und Wiederverkaufserlöse) in die DCF-Analyse einfließen.<sup>358</sup>

Die methodische Vorgehensweise der DCF-Methode kann also wie folgt zusammengefasst werden:

<sup>356</sup> Vgl. Metzger, B., 2005, Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, S. 127.

<sup>357</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1853.

<sup>358</sup> Vgl. Bienert, S. / Funk, M., 2007, Immobilienbewertung Österreich, S. 480

**Schritt 1:** Schätzung der Zahlungsströme für einen zu definierenden Anlagehorizont mit durchschnittlichen Erwartungsgrößen oder investorspezifischen Prämissen über die Entwicklung der Mieten und Bewirtschaftungskosten.

**Schritt 2:** Ermittlung des (internen) Diskontierungszinssusses, bei dem der Barwert dieser Zahlungsströme genau dem Ertragswert entspricht.

Der dafür erforderliche Diskontierungszinssatz oder auch Kalkulationszinssatz wird aus einem Basiszinssatz und einem Risikozuschlag für das Immobilienspezifische Risiko gebildet.

Von Bedeutung ist bei in diesem Verfahren, dass es ohne eine Ermittlung des Bodenwertes und der Schätzung der (Gesamt-)Restnutzungsdauer auskommt.<sup>359</sup> Das Alter des Gebäudes wird dabei regelmäßig über geringere Mieteinzahlungen oder erhöhte Risiken der Instandsetzung, Vermietung usw. im Kalkulationszinssatz berücksichtigt.<sup>360</sup>

Mathematisch gesehen handelt es sich dabei um ein Barwertverfahren.

$$\text{Barwert} = \frac{RE_1}{q^1} + \frac{RE_2}{q^2} + \frac{RE_3}{q^3} + \frac{RE_4}{q^4} + \frac{RE_5}{q^5} + \dots + \frac{\text{Restwert}}{q^n}$$

The diagram below the formula shows vertical lines connecting each term to its description:

- Restwert diskontiert über den Zeithorizont
- Diskontierter Reinertrag des fünften Jahres
- Diskontierter Reinertrag des vierten Jahres
- Diskontierter Reinertrag des dritten Jahres
- Diskontierter Reinertrag des zweiten Jahres
- Diskontierter Reinertrag des ersten Jahres

#### Abbildung 40: Barwertformel

Quelle: In Anlehnung an Weiß, E., 2000, Grundstücksbewertung; Vorlesungskriptum; Institut für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn

Dabei ist:

- RE = Reinertrag
- q = 1+p = Zinsfaktor
- p = Liegenschaftszinssatz
- t = Investitionszeitraum (z. B. Abschreibungszeitraum)

<sup>359</sup> Vgl. Kleiber W.; Simon J.; Weyers G.; 2002; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; S. 1424

<sup>360</sup> Vgl. Bienert, S. / Funk, M., 2007, Immobilienbewertung Österreich, S. 498

Die Formel zur Berechnung des DCF (Barwert) lautet wie folgt;<sup>361</sup>

$$DCF = \sum_{t=1}^n (e_t - a_t) * q^{-t} + RW_n * q^{-n}$$

DCF = Summe der Barwerte der Cashflow von 1 bis n Jahre

RE = Reinertrag,  $e_t - a_t$

$e_t$  = Einnahmen (Cash in) zum Zeitpunkt t

$a_t$  = Ausgaben (Cash out) zum Zeitpunkt t

p = Diskontierungssatz (Kapitalisierungszinssatz), Liegenschaftszinssatz

i =  $p/100$

q = Zinsfaktor,  $1 + i$

n = Halbezeit, Amortisationsfrist

RW = Restwert im Jahre n

Zur Durchführung einer DCF-Analyse gibt es zwei Alternativen, zum einen die Ermittlung des „Net Present Value“ und zum anderen die Bestimmung des „Internal Rate of Return“. Der Net Present Value wird als die Summe aller diskontierten Erträge, vermindert um die Summe aller diskontierten Ausgaben, definiert. In einer Formel ausgedrückt bedeutet das:

$$NetPresentValue = \sum_{t=1}^n \frac{c_t}{(1+p)^t} \quad (\text{wobei } c_t \text{ der Cashflow ist})$$

Aus den individuellen Renditevorstellungen des Investors (z. B. Zinssatz für alternative Kapitalanlagen) oder dem Fremdkapitalzinssatz wird die Höhe des angesetzten Zinssatzes, des sog. „Target Rate of Return“ bestimmt. Der Verkaufserlös am Ende des Investitionszeitraumes wird anhand einer geschätzten Verkaufsrendite und des fortgeschriebenen Mietwertes zum Zeitpunkt der Veräußerung ermittelt und ebenfalls als Einzahlung abgezinst. Im Falle eines positiven Ergebnisses (Net Present Value) lohnt sich die Investition, weil die Rendite über den Erwartungen des Investors liegt. Sollte das Ergebnis null sein (wenn die Differenz aus Kaufpreis und dem Barwert der Rückflüsse null ergibt, d. h. die Höhen der Einnahmen und Ausgaben identisch sind), so entspricht die Rendite den Vorstellungen des Investors. In diesem Falle ist die Renditeerwartung mit dem internen Zinsfuß gleichzusetzen. Sollte aber das Ergebnis negativ sein (Barwerte Einzahlungen < Barwerte Auszahlungen), dann ist die Immobilieninvestition als unvorteilhaft anzusehen.<sup>362</sup>

<sup>361</sup> Vgl. Stützer, H., 2003/2004, Immobilienmanagement I Einführung in die Immobilienökonomie; Kapitel 4.3.4.2 und 4.3.4.2.1.

<sup>362</sup> Vgl. Thöne, Ch., 2001, Britische Bewertungsverfahren, S. 598.

NPV > 0 Rendite (Zinssatz i) überschritten  
 NPV = 0 Rendite (Zinssatz i) erfüllt  
 NPV < 0 Rendite (Zinssatz i) unterschritten

NPV = DCF – KP

NPV = Net Present Value (Kapitalwert)

KP = Kaufpreis

Der „Internal Rate of Return“ repräsentiert den Zinssatz, bei dem die Summe der diskontierten Nettoerträge gleich der Summe aller diskontierten Ausgaben ist. Das heißt, der Nettobarwert der Entwicklung ist gleich null. In einer Formel ausgedrückt bedeutet das:<sup>363</sup>

$$0 = \sum_{t=1}^n \left( \frac{RE_t}{(1+p)^t} + \frac{\text{Restwert}}{(1+p)^n} - \text{investiertes Eigenkapital} \right)$$

Vorteil der DCF-Methode ist, dass die zukünftigen Entwicklungen durch die dynamische Darstellungsform deutlicher einbezogen werden können. Ferner können komplexe Mietvertragsstrukturen abgebildet werden. Weiterhin besteht keine Notwendigkeit, den Bodenwert gesondert auszuweisen. Auch für Dritte sind die Ergebnisse aufgrund der tabellarischen Darstellung detailliert nachvollziehbar. Der Hauptnachteil der DCF-Methode ist, dass die Qualität der Bewertung von der Qualität der prognostizierten Eingangsgrößen abhängt. So wird der Diskontierungsfaktor z. B. von den Renditeforderungen des Investors oder seinen Finanzierungskosten bestimmt, und daher eine besondere Herausforderung an den Gutachter gestellt.<sup>364</sup>

#### 4.5.2 Residualwertverfahren (Residual Method)

Das Residualwertverfahren – im britischen Schrifttum „Residual Method“ genannt – wird bei der Wertermittlung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von zum Abriss oder zum Umbau bestimmten bebauten Grundstücken angewendet.<sup>365</sup> Der lateinische Begriff *residuum* bedeutet hier Überrest.<sup>366</sup> Beim Residualwertverfahren geht es um Investitionsüberlegungen, die zu dem Preis des Grundstücks führen, der bis zu den Vorstellungen des Investors geht, damit er bei anschließender Realisierung der bestimmungsgemäßen Nutzung noch eine angemessene Rendite erzielen kann. Somit wird der Grundstückswert in Abhängigkeit von der optimalen Nutzungsmöglichkeit ermittelt.<sup>367, 368</sup>

<sup>363</sup> Vgl. Janssen, O., 2001, Simulation zu Investitionsentscheidungen leicht gemacht, S. 194.

<sup>364</sup> Vgl. Bienert, S. / Funk, M., 2007, Immobilienbewertung Österreich, S. 501

<sup>365</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 133.

<sup>366</sup> Vgl. Thöne, Ch., 2001, Britische Bewertungsverfahren, S. 600.

<sup>367</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 133.

Die Ermittlung des Residualwertes erfolgt in zwei Schritten:

Im ersten Schritt erfolgt die Schätzung des möglichen Veräußerungserlöses (Entwicklungswert) des fertiggestellten Projekts anhand der Investment Method (Ertragswertverfahren). Dies bedeutet, dass die potenziellen Nettomietzahlungen als ewige Rente auf Basis des All Risks Yield kapitalisiert und die Erwerbsnebenkosten abgezogen werden.

In der zweiten Stufe werden von diesem Entwicklungswert die Kosten, die im Zusammenhang mit der Erstellung des Objekts anfallen, abgezogen. Diese Kosten setzen sich zusammen z. B. aus Abbruchkosten, verschiedenen Baukosten, Baunebenkosten, Gebühren, Vermarktungskosten sowie einem Posten für unvorhergesehene Ausgaben. Zusätzlich wird noch der Unternehmergewinn abgezogen. Die Finanzierungskosten für die Baukosten werden zumeist überschlägig berechnet, indem entweder die Summe der Baukosten über die halbe Bauzeit oder die Hälfte der Baukosten über den vollen Zeitraum verzinst wird.<sup>369</sup> Eine angemessene Gewinnspanne des Bauträgers wird nach Wahl als prozentualer Anteil aus dem Gesamtwert der Bebauung oder aus der Summe der Entwicklungskosten angesetzt.<sup>370</sup>

Aus der Differenz des Entwicklungswertes und der Projektkosten ergibt sich das vorläufige Residuum. Zum Schluss werden von diesem vorläufigen Residuum die Zwischenfinanzierungskosten für das Grundstück über die gesamte Projektdauer und die Erwerbsnebenkosten, wie z. B. Notar- und Anwaltskosten, Grunderwerbsgebühr sowie Maklercourtage abgezogen. Das Ergebnis wird als Residuum bzw. tragfähiger Bodenwert bezeichnet. Somit stellt der Grundstückswert den maximal durch den Investor zu zahlenden Grundstückspreis dar. Falls der geforderte Kaufpreis über diesem ermittelten Wert liegt, wird der Investor wahrscheinlich das Grundstück nicht erwerben. Liegt der geforderte Kaufpreis dagegen unter dem errechneten Grundstückswert, erzielt der Projektentwickler über den vorher schon berücksichtigten Gewinn einen zusätzlichen Profit.<sup>371</sup>

Die Vorgehensweise beim Residualwertverfahren lässt sich schematisch wie folgt darstellen:

---

<sup>368</sup> Vgl. Reuter F.; 2002; Zur praktikablen Verwendung des Residualverfahrens bei der Ermittlung von Verkehrswerten; S. 112-118.

<sup>369</sup> Vgl. Thöne, Ch., 2001, Britische Bewertungsverfahren, S. 601.

<sup>370</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 133.

<sup>371</sup> Vgl. Thöne, Ch., 2001, Britische Bewertungsverfahren, S. 601.



**Abbildung 41: Vorgehensweise des Residualwertverfahrens**

Quelle: In Anlehnung an Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1192.

#### 4.6 Stärken und Schwächen des deutschen Immobilienbewertungssystems

Analog zur Zusammenfassung des Immobilienbewertungssystems in der Türkei in Kapitel 2.6 wird hier das deutsche Immobilienbewertungssystem zusammengefasst und die Ist-Situation dargestellt.

Deutschland gehört zu den Ländern, die über eine relativ hohe Regelungsichte auf dem Gebiet der Immobilienbewertung verfügen. Es gibt nur wenige Staaten in der Europäischen Union wie Dänemark und Spanien mit einer ähnlich dichten gesetzlichen Regulierung des Bewertungsverfahrens; in den meisten Staaten ist dies nicht der Fall. Großbritannien dagegen stellt mit seinem Berufsverband RICS und dem dazugehörigen Red Book sicherlich einen Sonderfall dar.<sup>372</sup> Ein großer Vorteil der deutschen Wertermittlungsregeln ist der im BauGB normierte Gutachterausschuss, der die Basisdaten für die Wertermittlung in allen Normen zur Verfügung stellt.

Demgemäß sind in Deutschland nach Baugesetzbuch die Gutachterausschüsse für die Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücke verantwortlich. Damit die Gutachter-

<sup>372</sup> Vgl. Frehse, J., 2004, Die Wertermittlung von Hotelimmobilien bei Markttransaktionen, S. 449.



ausschüsse ihre Aufgabe erfüllen können, wurde dieses Verfahren rechtlich festgelegt und zu diesem Zweck die Vorschriften bzw. die Wertermittlungsverordnung (WertV) erlassen. Aktuell steht eine neue Novellierung der WertV mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Entwurf) an, welche auch von Interesse dieser Arbeit ist. Als Ergänzung der WertV wurden noch die Wertermittlungsrichtlinien (WertR) bekannt gegeben.

Grundsätzlich ist die Novellierung der Wertermittlungsverordnung zur Grundstückswertermittlung zu begrüßen, denn mit dem neuen ImmoWertV-Entwurf wird eine sprachliche Anpassung mit Blick auf die Anwenderfreundlichkeit und eine bessere internationale Vermittelbarkeit gezielt. Ferner werden die Wertermittlungsverfahren für die Praxis entsprechend vereinfacht. Der neue ImmoWertV-Entwurf schreibt nach wie vor zur Berechnung des Verkehrswertes drei Verfahren vor, die auch als normierte Verfahren gelten: das Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren. Jedes Verfahren kommt in der Regel für unterschiedliche Bewertungsobjekte in Betracht. Während das Vergleichswertverfahren überwiegend zur Bewertung unbebauter Grundstücke in Frage kommt, eignet sich das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Wertes renditeorientierter Liegenschaften und das Sachwertverfahren überwiegend zur Bewertung von eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Prinzipiell und auch vom Aufbau des ImmoWertV-Entwurfs her kann davon ausgegangen werden, dass das Vergleichswertverfahren das bevorzugte Verfahren ist. Zwar bezeichnet der ImmoWertV-Entwurf die Verfahren als gleichrangig, regelt jedoch zunächst das Vergleichswertverfahren, anschließend das Ertragswertverfahren und zum Schluss das Sachwertverfahren. Das Vergleichswertverfahren ist nicht nur dadurch bevorzugt, weil es sich durch einfache Handhabung und leichte Verständlichkeit auszeichnet, sondern auch dadurch, dass es sich direkt an der aktuellen Marktsituation orientiert und somit ein marktnahes Verfahren darstellt.<sup>373</sup> Daher ist die Anordnung eines Vorranges des Vergleichswertverfahrens auch mit Blick auf die Praxis sachgerecht. Die Qualität der Bewertung hängt jedoch maßgeblich von der Auswahl geeigneter Vergleichsobjekte und der Verfügbarkeit der erforderlichen Daten ab. Demnach muss eine ausreichende Anzahl von Vergleichsgrundstücken, Vergleichsfaktoren, Preisindizes und Umrechnungskoeffizienten vorliegen.<sup>374</sup> Wenn die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind, lassen sich die unbebauten Grundstücke unproblematisch durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens bewerten. Bei den bebauten Grundstücken dagegen ergibt sich das Problem einer nicht ausreichenden Anzahl von Vergleichsgrundstücken. Dies gilt vor allem bei den Geschäfts- und Fabrikgrundstücken, da dieser Teilbereich des Immobilienmarktes nicht rege genug ist.<sup>375</sup> Jedoch ist die Ableitung verlässlicher Vergleichspreise mangels Transparenz von

---

<sup>373</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 64.

<sup>374</sup> Vgl. Thomas, M. / Leopoldsberger, G. / Walbröhl, V., 2000, Immobilienbewertung, S. 400.

<sup>375</sup> Vgl. Simon, J., 2000, Europäische Standards für die Immobilienbewertung, S. 135.

Immobilientransaktionen regelmäßig nicht möglich. Um dieses Problem zu lösen, ist eine höhere Transparenz auf dem Immobilienmarkt erforderlich.<sup>376</sup>

Auf dem zweiten Rang nach ImmoWertV-Entwurf steht das Ertragswertverfahren. Es hat eine praktische Relevanz für die Wertermittlung, wenn die Rendite einer Immobilie im Vordergrund steht. Ein Vorteil der Ertragswertmethode liegt in ihrer normierten Vorgehensweise und den möglichen Informationen bei einem schrittweisen Vorgehen. Vor allem die Verwendung der Liegenschaftszinssätze ermöglicht es, die Lage auf dem Immobilienmarkt, losgelöst von den Verhältnissen am Kapitalmarkt, unter Renditegesichtspunkten zu beurteilen.<sup>377</sup>

Das Ertragswertverfahren wird im ImmoWertV-Entwurf durch Einbeziehung weiterer Varianten des Ertragswertverfahrens (vereinfachtes Ertragswertverfahren und Ertragswertverfahren mit periodisch unterschiedlichen Erträgen) an die aktuellen Entwicklungen angepasst. Nach ImmoWertV-Entwurf ist der Ertragswert auf der Grundlage der „marktüblich“ (in der WertV wurde statt der Formulierung „marktüblich“ die Formulierung „nachhaltig“ gebraucht) erzielbaren Erträge aufgebaut. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch neu auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Die marktüblichen (nachhaltigen) Erträge beziehen sich auf die ortsübliche durchschnittliche Miete vergleichbarer Objekte, die über die verbleibende Restnutzungsdauer erzielbar ist. An diesem Punkt wird das Ertragswertverfahren in der Fachliteratur von einigen Kritikern kritisiert, indem sie darauf hinweisen, dass man bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf Daten der Vergangenheit zurückgreift und dass auch der Liegenschaftszinssatz aus Daten der Vergangenheit abgeleitet wird.<sup>378</sup> Dies wird damit begründet, dass das Ertragswertverfahren von einer gleichmäßigen Marktentwicklung ohne wesentliche Schwankungen ausgeht und daher die in der Vergangenheit erzielten Mieten in die Zukunft fortsetzt. Für einen Investor sind aber nicht die erzielten Mieten der Vergangenheit interessant, sondern seine Investitionsentscheidung hängt vielmehr davon ab, wie sein investiertes Kapital in der Zukunft verzinst wird. Somit wären die Entscheidungsgründe des Investors (z. B. potenzielle Leerstände, konjunkturelle Entwicklungen, die prognostizierte Wertentwicklung der Immobilie oder veränderte Finanzierungsbedingungen) nicht in die Bewertung mit einbezogen.<sup>379</sup>

Weiterhin spielt, wie erwähnt, der Liegenschaftszinssatz beim Ertragswertverfahren eine wichtige Rolle. Da dieser Zinssatz jedoch auf die nachhaltigen Erträge der Vergangenheit abgestellt wird, sind keine Aussagen bezüglich der Verzinsung für die Zukunft möglich.

---

<sup>376</sup> Vgl. Petersen, H., 2003, Marktorientierte Immobilienbewertung, S. 65.

<sup>377</sup> Vgl. Engelbrecht, B., 1998, Grundsätze und Technik ordnungsgemäßer Immobilienbewertung, S. 133.

<sup>378</sup> Vgl. Kleiber, W., 2004, „Was sind eigentlich die sog. Internationalen Bewertungsverfahren?“, S. 203.

<sup>379</sup> Vgl. Janssen, O., 2001, Simulation zu Investitionsentscheidungen leicht gemacht, S. 198.

Methodisch gesehen sind im ImmoWertV-Entwurf auch keine neuen Liegenschaftszinssätze zu ermitteln, da die veränderte Berechnung keine Auswirkungen auf den Liegenschaftszinssatz hat. Daher können die bisherigen Liegenschaftszinssätze, die von den Gutachterausschüssen ermittelt wurden, weiterhin angewendet werden.

Andererseits gibt es auch Kritiker, die diesen Vorwürfen widersprechen. Ihrer Ansicht nach muss jede Marktwertermittlung zukunftsorientiert sein und sich zur Abschätzung der Zukunftserwartungen der aus der Vergangenheit resultierenden Erkenntnisse bedienen. Dies gilt auch für das Ertragswertverfahren. So werden in der Vergangenheit erzielte Erträge dabei hilfsweise als Indiz für die künftig erzielbaren Erträge herangezogen, jedoch nur insofern, wie sie sich auf die künftige Nutzung projizieren lassen.<sup>380</sup> Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens werden die künftige Entwicklung der Ertragsverhältnisse und die sonstigen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit dem Liegenschaftszinssatz nach den auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Erwartungen bzw. in marktorientierter und objektiver Weise berücksichtigt. Diese Liegenschaftszinssätze werden alljährlich neu abgeleitet und veröffentlicht. Somit spiegeln sie die aktuelle Zukunftserwartung wider.<sup>381</sup>

Wie schon erwähnt, kann der Ertragswert nach ImmoWertV-Entwurf auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Diese soll einer Normierung des klassischen DCF-Verfahrens für Zwecke der Verkehrswertermittlung entsprechen. Damit soll eine weitere Annäherung an internationale Gepflogenheiten erreicht werden. Die Annäherung an internationale Gepflogenheiten jedoch scheitert sich einigen Punkten. Nach § 17 ImmoWertV-Entwurf ist beim Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge auf gesicherte Daten zurückzugreifen. Die Verwendung von Prognosedaten, wie beim klassischen DCF-Verfahren, ist danach nicht zulässig. Ein weiterer Unterschied zum klassischen DCF-Verfahren ist die Diskontierung der periodischen Reinerträge sowie des Restwertes mittels des Liegenschaftszinssatzes. Die Anwendung des Liegenschaftszinssatzes wird mit Hinweis auf § 20 ImmoWertV-Entwurf zwingend vorgeschrieben. Methodisch gesehen kann festgehalten werden, dass es sich bei der Ermittlung nach dem Ertragswertverfahren mit periodisch unterschiedlichen Erträgen, lediglich um eine Umstellung des allgemeinen Ertragswertverfahrens handelt und der Ansatz im Vergleich zum klassischen DCF-Verfahren anders ist.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Qualität des Ertragswertverfahrens stark von der Zuverlässigkeit des Liegenschaftszinssatzes abhängt. Diese hängt vor allem auch von der fachlichen und ethischen Qualifikation der Gutachterausschüsse ab, welche in einer mit besonderer Sachkunde, Fachwissen und Erfahrung begründeten Stellungnahme die entsprechenden Liegenschaftszinssätze abzuleiten haben. So können die wichtigen Informationen über Grundstückswerte sowie die Marktzusammenhänge zuverlässig

---

<sup>380</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1371.

<sup>381</sup> Vgl. Kleiber, W., 2004, „Was sind eigentlich die sog. Internationalen Bewertungsverfahren?“, S. 203.

vermittelt werden. Ferner spielt neben den Liegenschaftszinssätzen auch die Restnutzungsdauer eine wichtige Rolle, denn die Restnutzungsdauer hat wie der Liegenschaftszinssatz einen starken Einfluss auf das Ergebnis. An dieser Stelle kommt es vor allem darauf an, dass die Sachverständigen die Restnutzungsdauer präzise einschätzen können.

Das Sachwertverfahren stellt in Deutschland im Rahmen der Regelungen nach ImmoWertV-Entwurf das dritte gleichwertige normierte Bewertungsverfahren dar.<sup>382</sup> Dieses Verfahren kommt dann zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjekts nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs bestimmt sind.<sup>383</sup> Das deutsche Sachwertverfahren ist auf die Ermittlung der Herstellungskosten ausgerichtet und genügt mit der Bereitstellung empirisch abgeleiteter Normalherstellungskosten und den von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Marktanalysen praktischen Erfordernissen.<sup>384</sup>

Der Vorteil des Sachwertverfahrens liegt vor allem in seiner technischen Transparenz. Aufgrund von genauen Begutachtungen (Immobilienwirtschaftlich übliche baurechtliche und bautechnische Grundlagen) der verschiedenen Bestandteile einer Immobilie führt dieses Verfahren zu einem aussagekräftigen Substanzwert des Objekts. Doch dieser ermittelte Substanzwert entspricht nicht dem Verkehrswert. Erst durch eine Marktanpassung (Sachwertfaktoren) wird der Verkehrswert ermittelt. So ergibt sich auch ein Vorteil des Ertragswertverfahrens gegenüber dem Sachwertverfahren wegen der geringeren Marktanpassung beim Ertragswertverfahren. Dies liegt daran, weil im Ertragswertverfahren versucht wird, die benutzten Parameter (z. B. Erträge, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszins) als aktuelle Marktdaten einzubeziehen. Im Sachwertverfahren dagegen werden überwiegend die bautechnischen Einflussgrößen berücksichtigt.<sup>385</sup>

Ferner ist durch die Einführung der Sachwertfaktoren nach § 14 ImmoWertV-Entwurf das Sachwertverfahren praxisingerechter ausgestaltet. Für die Ableitung von Sachwertfaktoren sind die Gutachterausschüsse zuständig. Somit wird ihre sachkundige Verwendung auch durch private Bewertungssachverständige sichergestellt. Schließlich bedeuten für die Marktteilnehmer solche Preis-Wert-Relationen mehr Markttransparenz.<sup>386</sup>

Neben der gut geregelten Verkehrswertermittlung nach der bisherigen WertV in Deutschland, die ebenfalls als normiertes Verfahren gilt, haben auch die so genannten nicht normierten Verfahren eine Bedeutung erlangt. Zu diesen Methoden, die auch als „angelsächsische“ oder „internationale“ Bewertungsverfahren bezeichnet werden, sind die klassische Discounted-

---

<sup>382</sup> Vgl. Engelbrecht, B., 1998, Grundsätze und Technik ordnungsgemäßer Immobilienbewertung, S. 152.

<sup>383</sup> Vgl. Dieterich H. / Kleiber W., 2002, Die Ermittlung von Grundstückswerten, S. 107.

<sup>384</sup> Vgl. Francke H. / Rehkugler H., 2005, Immobilienmärkte und Immobilienbewertung, S. 207.

<sup>385</sup> Vgl. Engelbrecht, B., 1998, Grundsätze und Technik ordnungsgemäßer Immobilienbewertung, S. 152-153.

<sup>386</sup> Vgl. Reuter, F.; 1997; Sachwert und Verkehrswert- Modell- und Anwendungsfragen des Sachwertverfahrens; S. 164

Cashflow-Methode (DCF) oder das Residualwertverfahren zu zählen. Die Anwendung dieser Verfahren in Deutschland führte zu intensiven und kontroversen Diskussionen über das richtige Verfahren zur Ermittlung plausibler Verkehrswerte. In vielen Fällen werden die nicht normierten Verfahren als der bessere Weg zur Wertermittlung bezeichnet, während andere Kritiker bzw. Fachleute diesen Vorwürfen widersprechen. Zur Annäherung an die internationalen Gegebenheiten wurde im ImmoWertV-Entwurf das Ertragswertverfahren durch Einbeziehung weiterer Varianten (vereinfachtes Ertragswertverfahren und Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge) erweitert. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass auch zukünftig, vor allem bezüglich der Regelungen zum „Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge“ weiterhin diskutiert wird, denn die Vermutung liegt nahe, dass die Annäherung dieser Regelung an das klassische DCF-Verfahren in einigen Punkten scheitert.

Wegen der Bedeutung in Bezug auf die Harmonisierung der Bewertungsstandards auf internationaler Ebene werden die deutschen und die angelsächsischen Verfahren im kommenden Kapitel einander gegenübergestellt.

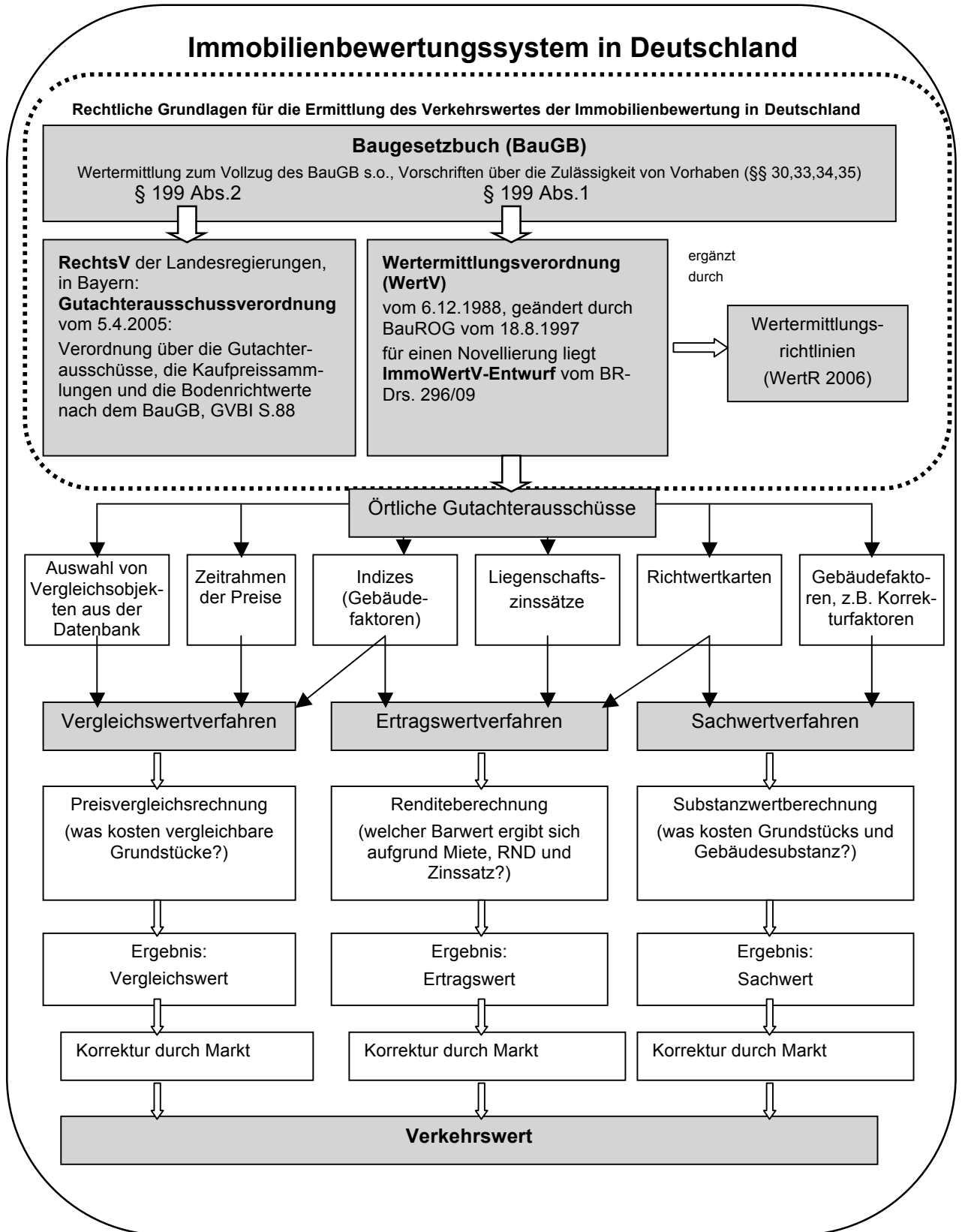
Zunächst wird in der folgenden Graphik (Abb. 42) die bestehende Situation des Immobilienbewertungssystems in Deutschland dargestellt:

Danach können die Stärken und Schwächen des deutschen Immobilienbewertungssystems wie folgt zusammengefasst werden:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das deutsche Immobilienbewertungssystem ist in Bezug auf die Ermittlung des Verkehrswertes geprägt durch eine starke gesetzliche Grundlage.</li> <li>– Fundiertes System der Gutachterausschüsse und Kaufpreissammlungen.</li> <li>– Langjährige Erfahrung</li> <li>– Starke interaktive und kooperative Arbeit mit den internationalen Berufsverbänden (IVSC, TEGoVA, RICS).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Häufig keine ausreichende Anzahl von Vergleichsgrundstücken vor allem bei bebauten Grundstücken bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens</li> <li>– Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens führen schon bei geringen Abweichungen bei der Ansetzung des Liegenschaftszinses zu massiven Veränderungen bei den erzielbaren Ergebnissen. Ähnliches gilt auch für die Restnutzungsdauer, wenn auch nicht mit der gleichstarken Wirkung.</li> </ul>

**Tabelle 12: Stärken und Schwächen des deutschen Immobilienbewertungssystems**

Quelle: Eigene Darstellung.



**Abbildung 42: Immobilienbewertungssystem in Deutschland**

Quelle: Eigene Darstellung und Ergänzung in Anlehnung an Bauer, R., 2007; TEGoVA (2004), S. 267

## **5 VERGLEICH DER IMMOBILIENBEWERTUNGSSYSTEME IN DEUTSCHLAND UND DER TÜRKEI**

Nachdem die Immobilienbewertungssysteme in der Türkei und Deutschland in den Kapiteln 3 und 4 vorgestellt wurden, soll nun auf die Unterschiede und Gemeinsamkeiten der Systeme beider Länder eingegangen werden. Die Analyse basiert auf rechtlichen Grundlagen, Zuständigkeit und Organisation sowie auf Datenquellen und Wertermittlungsmethoden. Während die Analyse bei den rechtlichen Grundlagen, Zuständigkeit und Organisation sowie Datenquellen nur auf beiden Ländern beruht, wird bei den Wertermittlungsmethoden auch der europäische Immobilienbewertungsstandard herangezogen.

### **5.1 Vergleich der rechtlichen Grundlagen**

Bevor auf die Gegenüberstellung der Systeme beider Länder eingegangen wird, werden der Vollständigkeit halber und zum besseren Verständnis die Rechtsgrundlagen der einzelnen Länder im Detail dargestellt.

Die Türkei wird, aufgrund des in der Verfassung festgeschriebenen nationalen Einheitsstaats, zentralistisch verwaltet. Der Zentralverwaltung obliegt die Feststellung und Umsetzung grundlegender politischer, administrativer und ökonomischer Entscheidungen. Diese Aufgaben erfüllt sie auf zwei Ebenen, nämlich in den zentralen Institutionen der Hauptstadt (Amt des Präsidenten, Ministerrat und Fachministerien) und in den Provinzen sowie in den Kreisen, in denen die Zentralverwaltung durch Gouverneure (türk.: vali) und Landräte (türk.: kaymakam) vertreten wird. Darüber hinaus sind sämtliche Fachministerien auf Provinz- und Kreisebene durch Direktorate repräsentiert. Somit ist die Türkei aktuell in 81 Provinzen und 872 Kreise gegliedert.<sup>387</sup>

Deutschland hingegen setzt sich aus 16 teilsouveränen Bundesländern zusammen. Somit existieren eine Ebene des Bundes und eine Ebene der Länder. Die Länder bestimmen die Ordnung ihrer Städte und Gemeinden. Die Bundesgesetze werden vom Bundestag beschlossen. Die Ausführung der Bundesgesetze obliegt grundsätzlich den Bundesländern, sofern das Grundgesetz keine abweichende Regelung trifft oder zulässt.

Ähnlich wie in Deutschland wird die Rechtsordnung in der Türkei in erster Linie durch Verfassung, Gesetze und Durchführungsbestimmungen bzw. Satzungen, Richtlinien und Erlasse gewährleistet. Der Unterschied zu Deutschland ist das föderalistische Staatsmodell, bei dem die Bundesländer dem Bund untergeordnet sind.

Da in der Türkei noch kein einheitliches Gesetz wie in Deutschland künftig mit der ImmoWertV für die Immobilienbewertung besteht, gelten hierfür diverse Gesetze (siehe

---

<sup>387</sup> Vgl. G. Seufert; C. Kubaseck; 2006; Die Türkei: Politik, Geschichte, Kultur; S. 32

Abbildung 43) auf Landesebene. Diese Gesetze beinhalten entweder direkte oder indirekte Grundprinzipien oder Bewertungsmethoden. In den meisten Fällen wird die Immobilienbewertung nur erwähnt, und es existiert weder eine festgelegte Vorgehensweise noch Satzungen, Richtlinien sowie Vorschriften für die Ermittlung. Es wird meistens Bezug auf das Immobiliensteuergesetz (türk.: Emlak Vergisi kanunu, EVK) oder das Enteignungsgesetz (türk.: Kamulastirma Kanunu, KK) genommen, wie z. B. beim Baugesetz nach Artikel 17, wenn die Wertermittlungen nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes durchgeführt werden sollen.

In Deutschland dagegen existiert, wie bereits erwähnt, auf Bundesebene das Baugesetzbuch und gemäß dem Gesetz § 199 Abs. 1 BauGB die Wertermittlungsverordnung (WertV) bzw. künftig nach der Novellierung die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie ergänzend die Wertermittlungsrichtlinien (WertR) für eine einheitliche Immobilienbewertung (siehe Abbildung 44). Die Bundesländer dagegen sind für die Regelung von Einzelheiten von Organisation und Verfahren der Gutachterausschüsse bei der Wertermittlung gemäß § 199 Abs. 1 BauGB ermächtigt worden.

Eine ähnliche Situation zeigt sich in der Türkei auf kommunaler Ebene, wo die Gemeinden befugt sind, Einzelheiten von Organisation und Verfahren der Schätzungskommissionen zu bestimmen. Dies jedoch kommt nur bei der Bemessung der Immobiliensteuer in Betracht.

Die Erweiterung der Europäischen Union und die zunehmenden internationalen Immobilienmärkte erfordern neben der Harmonisierung der nationalen Gesetze auch eine einheitliche Bewertungspraxis bzw. Immobilienbewertungsstandards. Da dieses Thema in naher Zukunft mehr Bedeutung bekommen wird, muss es auch in dieser Arbeit berücksichtigt werden. Obwohl die Türkei noch kein EU-Mitglied ist, orientiert sie sich stark an europäischen und internationalen Standards. Deutlich wird dies vor allem durch die vom Kapitalmarkt am 12.08.2001 erlassene Verordnung über die Grundsätze und Anforderungen von Bewertungsunternehmen nach dem Gesetz der Kapitalmarktbehörde der Türkei<sup>388</sup> und durch die Verordnung für Internationale Bewertungsstandards vom 06.03.2006.

Eine Gemeinsamkeit besteht darin, dass beide Länder auf internationaler Ebene hinsichtlich Zertifizierung von Sachverständigen sich einig sind. Für Deutschland erfolgt die europäische Zertifizierung durch Zertifizierungsstellen auf der Grundlage der Normen von EN 45 003 und EN 45 013.<sup>389</sup> In der Türkei dagegen sind solche akkreditierten Zertifizierungsstellen noch im Aufbau begriffen und zurzeit noch nicht aktiv.

Ein weiterer Unterschied zwischen den Ländern ist, dass in Deutschland die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zur Geheimhaltung der ihnen bekannt gewordenen personenbezogenen Daten verpflichtet sind. Die Datenschutzgesetze der Länder in Deutschland verpflichten somit die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte,

---

<sup>388</sup> Siehe Kapitel 2.4.3.

<sup>389</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 196



alle technischen und organisatorischen Maßnahmen zur Sicherstellung des Datenschutzes zu treffen. Bereits beim Aufbau der Kaufpreissammlung werden datenschutzrechtliche Belange sichergestellt.<sup>390</sup> In der Türkei dagegen existiert zurzeit kein hinreichendes Datenschutzgesetz. Ein Datenschutzgesetzentwurf liegt dem zuständigen Ministerium vor.

---

<sup>390</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 386.

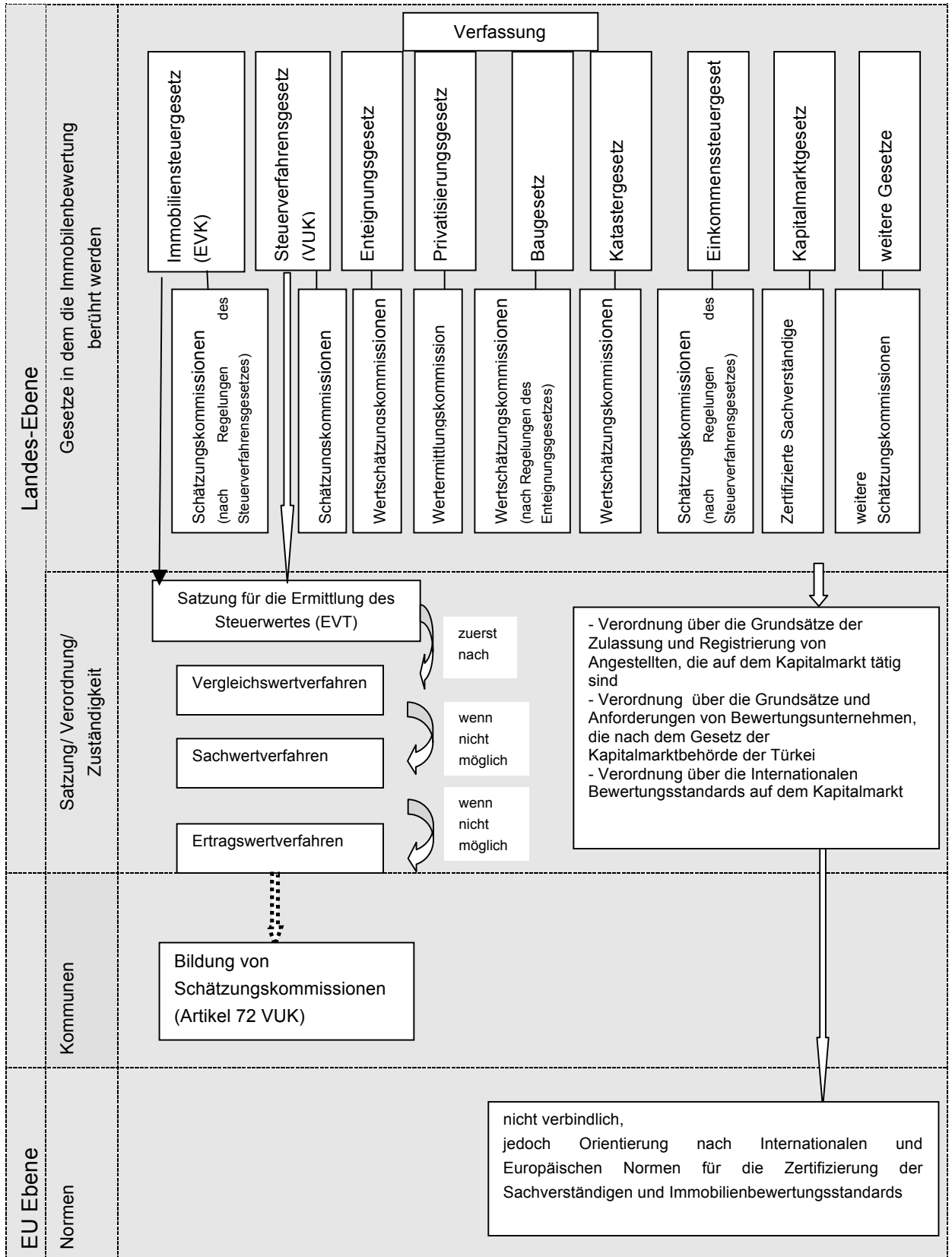
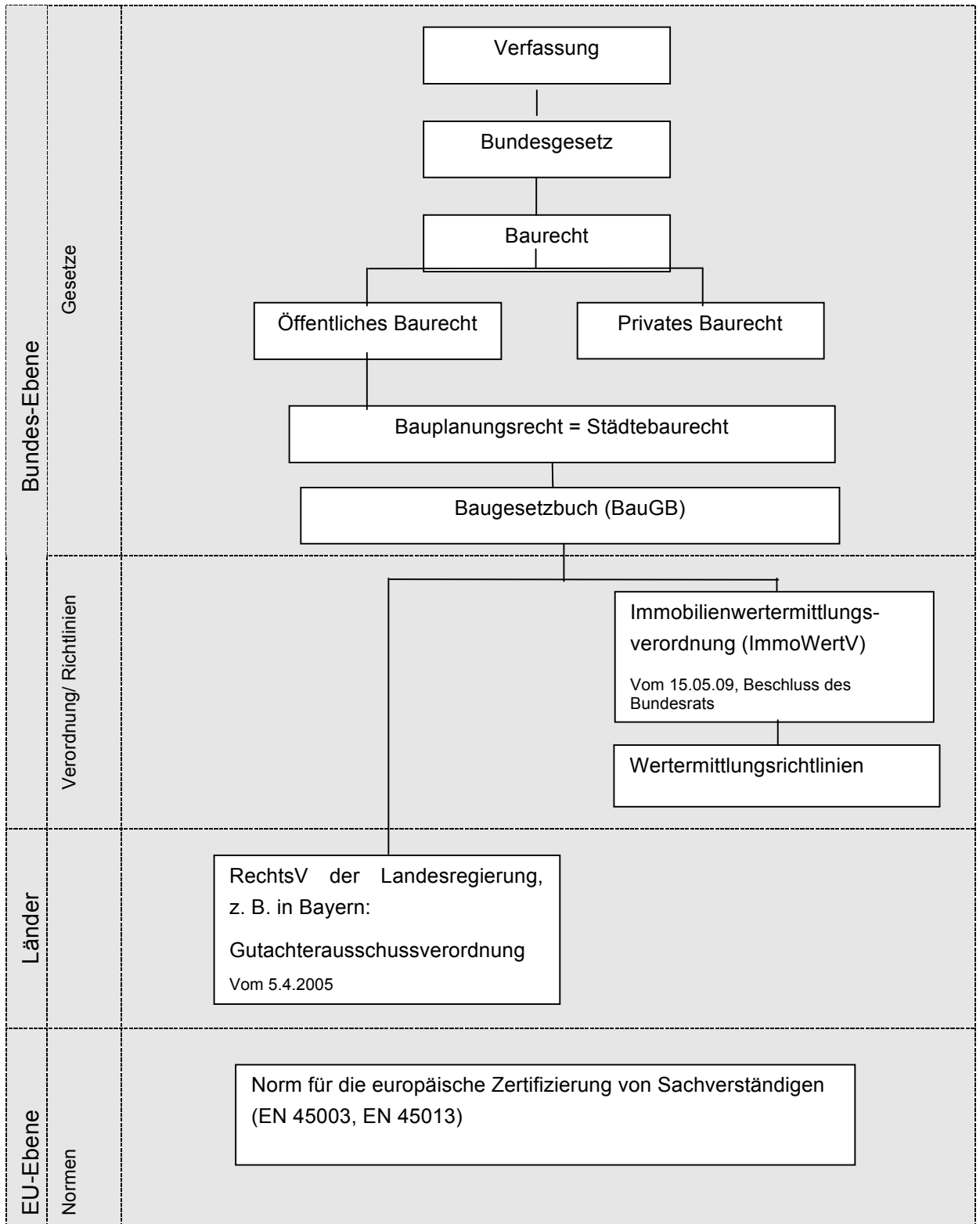


Abbildung 43: Rechtliche Grundlagen der Immobilienbewertung in der Türkei

Quelle: Eigene Darstellung



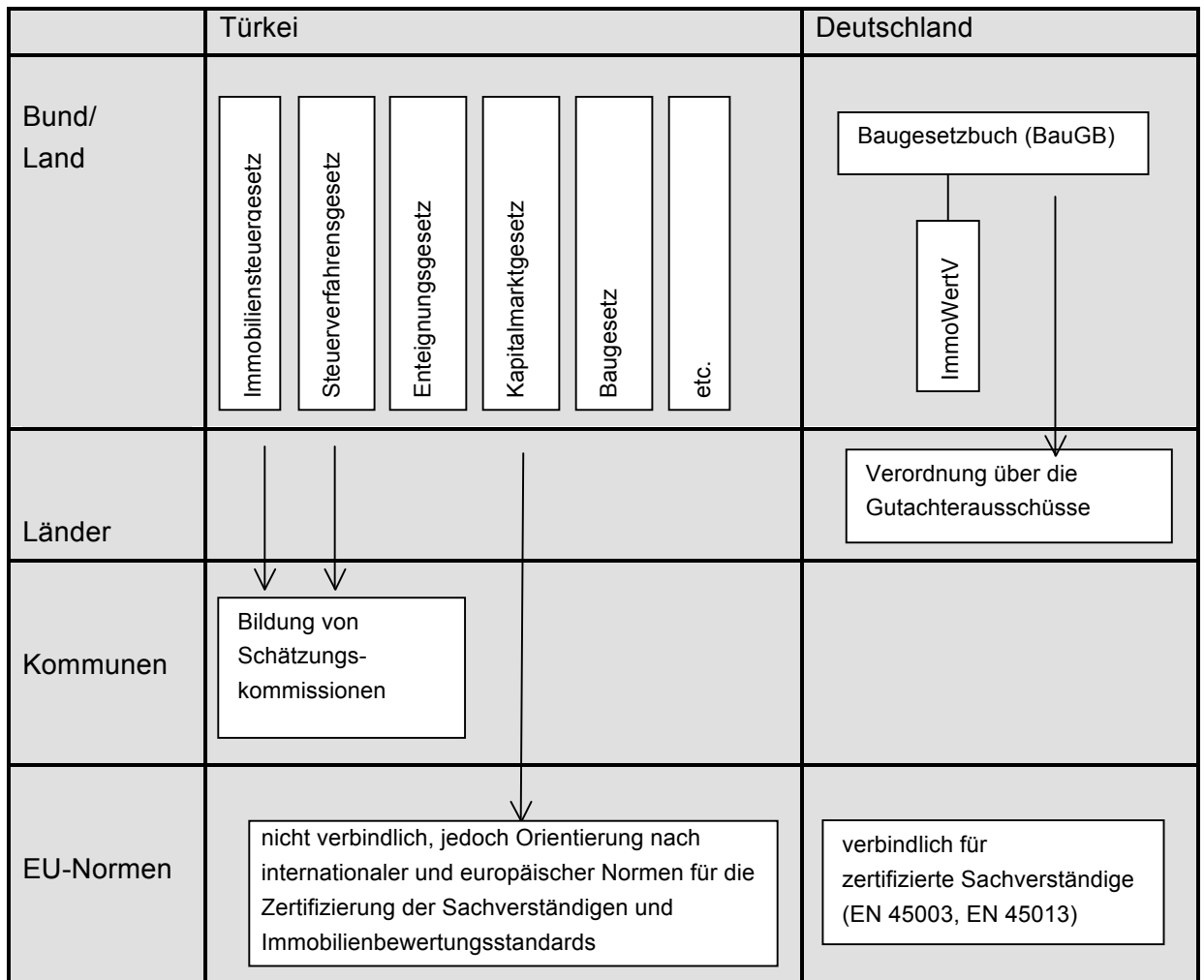
**Abbildung 44: Rechtliche Grundlagen der Immobilienbewertung in Deutschland**

Quelle: Eigene Darstellung

**Zusammenfassende Gegenüberstellung der gesetzlichen Grundlagen**

Die Gesetze und deren Grundlagen der beiden Länder unterscheiden sich deutlich voneinander. Der Vergleich der Länder zeigt, dass sowohl bei den Staatsmodellen als auch den Grundsätzen für die Immobilienbewertung kaum Ähnlichkeiten bestehen. Ein bedeutender Grund für die Unterschiede ist sicherlich der Unterschied in der Historie der Länder. Die Bundesrepublik Deutschland verfügt über eine knapp 50-jährige Erfahrung auf dem Gebiet der Immobilienbewertung mit einer relativ hohen Regelungsdichte. In der Türkei hingegen hat sich ein Bedarf erst mit den internationalen Immobilienmärkten ab dem Jahre 2000 entwickelt. Die einzige Gemeinsamkeit findet sich bei der Regelung für die Zertifizierung der Sachverständigen.

Die folgende Graphik stellt die gesetzlichen Grundlagen in den einzelnen Ländern nochmals zusammengefasst einander gegenüber.



**Abbildung 45: Vergleich der gesetzlichen Grundlagen**

Quelle: Eigene Darstellung

## 5.2 Vergleich der Zuständigkeit und Organisation

Der Vergleich der Zuständigkeit und Organisation basiert auf den rechtlichen Grundlagen beider Länder. Für die Türkei sind wieder die drei Gesetzesgrundlagen ausgewählt worden, die sowohl die wichtigsten als auch detaillierte Regelungen für die Immobilienbewertung besitzen.

Wie bei den gesetzlichen Grundlagen herrscht auch bei der Zuständigkeit und Organisation für die Immobilienbewertung in der Türkei keine Einheitlichkeit. Je nach Gesetzesgrundlage gibt es zuständige Verwaltungen, Gemeinden etc., die für die staatliche Immobilienbewertung zuständig sind und diese Bewertungen selbst durchführen. Zu den einschlägigen staatlichen Immobilienbewertungen zählen vor allem die Bewertungen für die Enteignungen und/oder die Bewertungen für die Besteuerungen. Für eine einheitliche Verkehrswertermittlung jedoch ist keine Organisation zuständig. Zurzeit versucht die Kapitalmarktbehörde diesen Bedarf für die einheitliche Verkehrswertermittlung zu lösen; dies ist jedoch wegen der begrenzten Zuständigkeit sowie fehlender organisatorischer Regelungen als mangelhaft anzusehen. Für die alle anderen Sachverständigen gibt es weder rechtliche Grundlagen noch eine geregelte Organisation, die sie legitimieren.

In Deutschland dagegen gibt es einheitliche Regelungen für die Immobilienbewertung gemäß BauGB. Diese sind vor allem für das Städtebaurecht, die Gutachterausschüsse und grundsätzlich im öffentlichen Bereich anzuwenden. Ähnlich wie in der Türkei herrscht keine strukturierte Regelung bei den Sachverständigen. In Deutschland wurde bisher weder der Begriff des Sachverständigen definiert noch ein Berufsgesetz für Sachverständige entwickelt. Daraus ist ein uneinheitliches Berufsbild mit einer Vielzahl von Sachverständigentypen entstanden. Diese Sachverständigentypen unterscheiden sich nach dem Umfang ihrer Tätigkeit sowie der formalen Stellung zum Auftraggeber und der staatlichen Stellung.<sup>391</sup>

Eine Ähnlichkeit haben die beiden Länder auf der Zuständigkeitsebene der Organisationen. Während in Deutschland wegen des föderalistischen Staatsmodells die kreisfreien Städte und Landkreise zuständig sind, sind in der Türkei die Provinzen und die Kreise zuständig. Die Organisation in den Kreisen in der Türkei unterscheidet sich die Organisation in den Kreisen von den Provinzen.<sup>392</sup>

Bei der Zusammensetzung der Organisationen besteht dagegen zwischen den Ländern ein wesentlicher Unterschied. In der Türkei besteht die personelle Besetzung für die staatlichen Immobilienbewertungen oft aus unqualifizierten Personen. In Deutschland ist die erforderliche Qualifikation in der Gutachterausschussverordnung deutlich und klar definiert. Die einzige Gemeinsamkeit gibt es bei den zertifizierten Sachverständigen; hier orientiert sich die Zusammensetzung in beiden Ländern an internationalen Standards.

---

<sup>391</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 26.

<sup>392</sup> Aufgrund der Begrenzung dieser Arbeit auf die städtischen Bereiche in der Türkei werden bei der Analyse insgesamt nur die städtischen Bereiche berücksichtigt.

Ein weiterer Unterschied zwischen den Ländern besteht darin, dass in der Türkei die berechneten Wertermittlungsergebnisse nicht immer dem Verkehrswert entsprechen. Dies hat seine gesetzliche Begründung; z. B. gilt beim Steuerverordnungsgesetz die Definition des Steuerwerts nach dem Abänderungsgesetz nicht mehr als der gemeine Wert (bzw. Marktwert). In Deutschland entspricht der im Steuerrecht definierte Begriff des gemeinen Werts der Definition des Verkehrswerts. Für weitere Gründe können die mangelhafte Regelung der Vorschriften und wie bereits oben erwähnt das unqualifizierte Personal gezählt werden.

<b>Rechtliche Grundlagen</b>	Enteignungsgesetz	Steuerverordnungsgesetz	Kapitalmarktgesetz	
<b>Zuständigkeitsebene</b>	begrenzt auf die Provinz (für Bauland und Gebäude)	begrenzt auf die Provinz (für Bauland und Gebäude)	Kapitalmarkt	
<b>Zuständigkeit</b>		Gemeinden	Kapitalmarktbehörde (Lizenzierung und Registrierung des Gruppenrats)	
<b>Organisation</b>		Schätzungskommissionen	Zertifizierte Sachverständiger	Freie Sachverständige
<b>Zusammensetzung</b>	3 Personen (personelle Besetzung dieser Kommission ist vom Gesetzgeber nicht klar definiert) oder bei Konflikten gerichtlich anerkannte 5 Sachverständige (3 aus der Ingenieur- und Architektenkammer, 2 aus der Verwaltungsliste)	5 Personen - Bürgermeister/ Stellvertreter, - ein Beamter der zuständigen Gemeinde, - Leiter des Katasteramtes oder dessen Stellvertreter, - ausgewählter Repräsentant der Handelskammer - zuständiger Bezirksvorsitzenden	Abgeschlossenes Hochschulstudium (mit mindestens drei Jahre praktische Erfahrung in der Wertermittlung) Z. B. Architekten, Geodäten, Bauingenieure usw.	
<b>Ergebnis der Arbeit</b>	Enteignungswert	Steuerwert	Marktwert	

Abbildung 46: Zuständigkeit und Organisation in der Türkei

Quelle: Eigene Darstellung.

<b>Rechtliche Grundlagen</b>	Regelungen des BauGB WertV WertR und GutachterausschussVO	EN 45003, EN 45013 Berücksichtigung der Rahmenbedingungen von BauGB, WertV, WertR, BauNVO und Berücksichtigung der rechtlichen Rahmen- bedingungen und Regel- werke von internationalen Bewertungsverbänden und Bewertungsorganisationen für Standardsetzung wie z. B. TEGoVA, IVSC, Appraisal Institute, RICS <sup>393</sup>	Berücksichtigung der Rahmenbedingungen von BauGB, WertV, WertR, BauNVO und Berücksichtigung der rechtlichen Rahmen- bedingungen und Regel- werke von internationalen Bewertungsverbänden und Bewertungsorganisationen für Standardsetzung wie z. B. TEGoVA, IVSC, Appraisal Institute, RICS
<b>Zuständigkeit / Organisation</b>	Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind: - öffentlich rechtliche Institutionen (Beschluss des Kammergerichts vom 8.6.1971, s. NJW 1971, S. 1848. Sie sind häufig bei den Liegenschafts-, Kataster oder Vermessungsäm- tern oder den Landratsämtern / Kreisfreien Städten ein- gerichtet.) - Es handelt sich um ein Kollegialorgan unabhängiger Gutachter. - stehen außerhalb der Behör- denhierarchie. - sind nicht Teil der Verwaltung der Städte oder der Kreise. <sup>394</sup>	Zertifizierte Sach- verständige	Sachverständige
<b>Zuständig- keitsebene</b>	Kreisfreie Städte und Landkreise, tlw. auch Gemeinden	Kreisfreie Städte und Landkreise	Kreisfreie Städte und Landkreise
<b>Zusammen- setzung</b>	- ein Vorsitzender - weitere ehrenamtliche Gutachter	- <b>Akademiker:</b> mit erfolg- reichem Abschluss eines anerkannten Hochschul- studiums oder Fachhoch- schulstudiums wie z. B. Architektur, Bauwesen, Geodäsie, Geographie, Vermessungswesen. - <b>Praktiker:</b> Antragstelle mit langjähriger Berufserfahrung. <sup>395</sup>	- freie oder auch selbst- ernannte Sachverständige - (amtlich) anerkannte Sachverständige - verbandsmäßig aner- kannte Sachverständige - gerichtlich anerkannte Sachverständige - berufene Sachverständige - qualifizierte Sachverstän- dige - zugelassene Sachver- ständige - ermächtigte Sach- verständige - verpflichtete Sachverständige - Chartered Surveyors
<b>Ergebnis der Arbeit</b>	Verkehrswert	Verkehrswert	Verkehrswert

**Abbildung 47: Zuständigkeit und Organisation in Deutschland**

Quelle: Eigene Darstellung.

<sup>393</sup> Vgl. Homepage Hypzert GmbH ([http://www.hypzert.de/zertifizierung\\_angebote.html](http://www.hypzert.de/zertifizierung_angebote.html))

<sup>394</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 376-379.

<sup>395</sup> Vgl. Homepage Hypzert GmbH ([http://www.hypzert.de/zertifizierung\\_angebote.html](http://www.hypzert.de/zertifizierung_angebote.html))



Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass Zuständigkeit und Organisation der Immobilienbewertung in der Türkei nicht einheitlich festgelegt ist, in Deutschland hingegen im BauGB mit der bisherigen WertV und neulich mit dem ImmoWertV-Entwurf gut geregelt ist. Außerdem sollten sich beide Länder um eine Harmonisierung der internationalen Bewertungspraxis auf der Ebene von Organisation und Zusammensetzung bemühen.

	<b>Türkei</b>	<b>Deutschland</b>
<b>Rechtliche Grundlagen</b>	Keine allgemein gültigen Gesetze oder Vorschriften für die Immobilienbewertungsverfahren	Normierte Verfahren: bisher WertV, neuer mit der Novellierung der ImmoWertV (Entwurf)
<b>Zuständigkeit</b>	Strukturloser Aufbau bzw. fehlende gesetzlich definierte einheitliche Organisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>– gesetzlich geregelte Zuständigkeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und</li> <li>– verschiedene unregelte Sachverständigentypen</li> </ul>
<b>Zuständigkeits-ebene</b>	Keine Einheitlichkeit zwischen Provinzen und Landkreisen	Kreisfreie Städte und Landkreise
<b>Organisation</b>	Strukturloser Aufbau bzw. Aufteilung in verschiedene Kommissionen je nach gesetzlicher Grundlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>– gesetzlich geregelte Zuständigkeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und</li> <li>– unregelte verschiedene Sachverständigentypen</li> </ul>
<b>Zusammensetzung</b>	Unqualifizierte und teilweise nicht definierte Besetzung auf staatlicher Ebene im Gegensatz zu zertifizierten Sachverständigen in der Kapitalmarktbehörde	Qualifizierte und gesetzlich geregelte Gutachter (nach WertV) und qualifizierte aber unregelte Sachverständige.

**Tabelle 13: Zusammenfassende Gegenüberstellung der Zuständigkeit und Organisation**

Quelle: Eigene Darstellung.

### 5.3 Vergleich der vorliegenden Datenquellen und Wertermittlungsmethoden

#### 5.3.1 Vergleich der vorliegenden Datenquellen

Der Vergleich der Datenquellen bezieht sich nach ImmoWertV-Entwurf auf Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren.

Indexreihen wie Wirtschaftswachstum, Bevölkerungsentwicklung, Einkommensentwicklung, Entwicklung der Geldzinspolitik, Kaufkraft, örtliche Entwicklung sowie Bodenpreise können in der Türkei – falls vorhanden – vom türkischen Statistikamt erhalten werden. Zu dem häufigsten Anwendungsfall in Deutschland gehören die Bodenpreisindexreihen, die in der Türkei nicht existieren.

Daten von Umrechnungskoeffizienten wie Geschossflächenzahl (GFZ) oder Bodenrichtwerte können in der Türkei von den Gemeinden bezogen werden. Für die Erstellung der Bodenrichtwerte sind gemäß Steuerverordnungsgesetz die Steuerämter verantwortlich. Nach Artikel 5 der Satzung über Steuerwertermittlungsverfahren (türk.: Emlak Vergisi Tüzüğü, EVT) sollen sie die Steuerkarten mit Berücksichtigung des Gebäude- und Bodenwertes

erzeugen, die im Grundsatz vergleichbar mit den Bodenrichtwertkarten wären. In der Praxis jedoch existieren solche Karten nur in seltenen Fällen.

In der Türkei sind die Kaufpreissammlungen der Öffentlichkeit zugänglich; ihre Erstellung ist Aufgabe der Katasterämter. Gleichzeitig stehen die Daten den Gemeinden bzw. Steuerämtern für die Erstellung der Kaufpreissammlungstabellen und Steuerkarten zur Verfügung. Jedoch werden bei einer Transaktion die Kauf- und Verkaufspreise einer Immobilie vom Eigentümer üblicherweise niedriger angegeben, um so wenig wie möglich Steuern zu zahlen. Daher wird das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt falsch wiedergegeben und die Fülle von Vergleichsdaten ist für eine marktgerechte Wertermittlung nicht brauchbar. Da die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze auf den Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke basiert, würde aus diesem Grunde in der Türkei, auch wenn ein Institut für die Ermittlung zuständig wäre, der Liegenschaftszinssatz auf unrealistischen Werten beruhen.

In Deutschland ist die Auswertung der Kaufpreissammlung und aller erforderlichen Daten der Wertermittlung nach § 193 Abs. 3 BauGB Aufgabe der Gutachterausschüsse. Allgemein ist die Kaufpreissammlung nur für den Gutachterausschuss bestimmt und muss zu Zwecken der Besteuerung gem. § 195 Abs. 2 Satz 1 BauGB den zuständigen Finanzämtern zur Verfügung stehen.<sup>396</sup> Im Gegensatz zur Türkei sind die Auskünfte aus der Kaufpreissammlung anonymisiert. Nur in begründeten Einzelfällen erteilt die Geschäftsstelle Auskünfte aus der Kaufpreissammlung. Auskünfte in nicht anonymisierter Form werden Sachverständigen oder anderen Interessenten bei berechtigtem Interesse auf schriftlichen Antrag zur Verfügung gestellt. Hierbei werden Name und Anschrift von Eigentümern oder sonstigen Berechtigten nicht mitgeteilt.

Letztendlich ist in Deutschland die Publikation der Daten auf dem örtlichen Immobilienmarkt eine Aufgabe der Gutachterausschüsse. In der Türkei dagegen gibt es keine offiziellen Ämter, die für die Erstellung eines Marktberichts verantwortlich sind. Die vorhandenen Marktberichte werden zurzeit von privaten Firmen (Beratungsfirmen wie Colliers, CB Richard Ellis) erstellt.

Zusammenfassend lässt sich also erkennen, dass sich beide Länder beim Vergleich der Datenquellen deutlich voneinander unterscheiden. In der Türkei werden die wichtigsten Daten<sup>397</sup> vom Grundbuch- und Katasteramt sowie von den Gemeinden geliefert. Die Qualität der Daten ist jedoch meistens nicht hinreichend für eine Immobilienbewertung. In Deutschland dagegen werden die erforderlichen Daten der Wertermittlung aus einer Hand bzw. von den Gutachterausschüssen ermittelt und ausgewertet, um Bürgern, Behörden und

---

<sup>396</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 36

<sup>397</sup> Für weitere Informationen über Daten in der Türkei siehe in Kapitel 2.5 Tabelle 10.

Unternehmen wichtige Informationen über Grundstückswerte und Marktzusammenhänge zu liefern bzw. zu vermitteln.<sup>398</sup> Dies ist im Vergleich zur Türkei ein effizienter Vorgang.

Erforderliche Daten	Datenquellen /Türkei	Datenquellen /Deutschland
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px; text-align: center;">Indexreihen</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">                     Wirtschaftswachstum                      Bevölkerungsentwicklung                      Einkommensentwicklung                      Entwicklung der Geldzinspolitik                      Kaufkraft                      örtliche Entwicklung                      Bodenpreisindexreihen                 </div>	Falls vorhanden aus dem türkischen Statistikamt.	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: 100px; height: 150px; margin: 0 auto;">                         Aufgaben der Gutachterausschüsse                     </div> Teilweise aus den deutschen Landesämtern für Statistik
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px; text-align: center;">Umrechnungskoeffizienten</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px; text-align: center;">GFZ</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">Bodenrichtwerte</div>	Gemeinde  Ist nur nach Immobiliensteuergesetz zur Besteuerung vorgesehen. In der Praxis jedoch mangelhaft.	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: 100px; height: 150px; margin: 0 auto;">                         Aufgaben der Gutachterausschüsse                     </div>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">                     Liegenschaftszinssätze und                      Marktanpassungsfaktoren                 </div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">Kaufpreissammlungen</div>	Es gibt keine Quellen, die qualitative Angaben produzieren  Katasteramt	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: 100px; height: 150px; margin: 0 auto;">                         Aufgaben der Gutachterausschüsse                     </div>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px; text-align: center;">                     Vergleichsfaktoren für bebaute                      Grundstücke                 </div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px; text-align: center;">Ertragsfaktor</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">Gebäudedefaktor</div>	Es gibt keine Quellen, die qualitative Angaben produzieren	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: 100px; height: 150px; margin: 0 auto;">                         Aufgaben der Gutachterausschüsse                     </div>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">Marktberichte</div>	Es gibt keine offiziellen Quellen, die qualitative Angaben produzieren.	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: 100px; height: 150px; margin: 0 auto;">                         Aufgaben der Gutachterausschüsse                     </div>

**Abbildung 48: Vergleich der Datenquellen**

Quelle: Eigene Darstellung.

### 5.3.2 Vergleich der Wertermittlungsmethoden

Da einerseits wegen der grenzüberschreitenden Immobilienmärkte eine Harmonisierung der Immobilienbewertungsstandards notwendig ist und andererseits die Türkei wie Deutschland Mitglied internationaler Komitees wie TEGoVA (The European Group of Valuers

<sup>398</sup> Näheres zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse siehe Kapitel 4.3.3.2.

Associations) oder IVSC (International Valuation Standards Committee) ist und sich sehr stark an europäischen Immobilienbewertungsstandards orientiert, ist es sinnvoll und von Bedeutung, diese in Betracht zu ziehen.

Nachdem die Wertermittlungsmethoden in der Türkei, Deutschland sowie die europäischen Bewertungsstandards veranschaulicht wurden, wird nun auf die Gemeinsamkeiten und Unterschiede in den drei zentralen Wertermittlungsverfahren eingegangen. Der Vergleich der Regelungen für die Immobilienbewertung findet somit zwischen den türkischen Immobiliensteuer- und Enteignungsgesetz, dem deutschen ImmoWertV-Entwurf und dem Blue Book statt. Das türkische Kapitalmarktgesetz wurde in diesem Vergleich nicht einbezogen. Dies begründet sich damit, weil die Regelungen für die Immobilienbewertung sich auf IVSC-Standards beziehen und diese mit den Regelungen des Blue Book übereinstimmen.

Es soll aufgezeigt werden wie sich die türkischen und deutschen Bewertungsstandards auf internationaler Ebene einordnen. Bevor ein Vorschlag für die Entwicklung eines türkischen Immobilienbewertungsverfahrens basierend auf dem deutschen Immobilienbewertungsverfahren unterbreitet werden kann, der schließlich internationalen Bewertungsstandards entspricht, ist es notwendig auch herauszustellen, ob das deutsche Immobilienbewertungsverfahren mit den internationalen bzw. europäischen Standards übereinstimmt.

### **5.3.2.1 Vergleich der Wertdefinitionen**

In den vorangegangenen Kapiteln wurde eine Reihe von Wertdefinitionen erläutert. Von der Bedeutung her werden anschließend der Verkehrswert (nach BauGB), der Marktwert (von IVSC, TEGoVA und RICS) sowie der Marktwert in der Türkei einander gegenübergestellt.

Da in der Türkei kein einheitliches Gesetz für die Immobilienbewertung existiert, ist auch eine ausführliche Marktwertdefinition nicht vorhanden. Nach der Verordnung über die Grundsätze und Anforderungen von Bewertungsunternehmen nach dem Gesetz der Kapitalmarktbehörde der Türkei sollen die Sachverständigen das Gutachten nach internationalen Bewertungsstandards durchführen. Demgemäß wurde eine neue Verordnung über internationale Bewertungsstandards im Kapitalmarkt im Jahre 2006 erlassen, in der die Wertbegriffe und Standards von IVCS eins zu eins übernommen wurden und zurzeit als Grundlage dienen. Die Definition des Marktwerts im Kapitalmarkt der Türkei entspricht also der Definition des Marktwerts vom IVCS und somit auch von TEGoVA und RICS.

Zudem gibt es in den verschiedenen Rechtsgrundlagen der Türkei den Begriff „gemeiner Wert“, der als Marktwert angesehen wird und Gültigkeit hat. Der gemeine Wert ist nach rechtlicher Definition der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Markt zum Bewertungsstichtag zu erzielen wäre. Doch diese Definition reicht nicht für einen gegenüberstellenden Vergleich mit dem Verkehrswert des BauGB und Marktwert des IVCS aus.

Im Weiteren wird deshalb der Vergleich deswegen zwischen Verkehrswert und Marktwert bzw. Market Value durchgeführt.

Zuerst gehen beide Definitionen wie auch der gemeine Wert von einem Preis aus, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen ist. Die Verkehrswertdefinition zieht persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse bei der Wertermittlung in Betracht, und die Marktwertdefinition weist darauf hin, dass alle an Transaktionen beteiligten Parteien mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handeln.<sup>399</sup>

Eine weitere Gemeinsamkeit zwischen den beiden Definitionen ist, dass sowohl der Verkehrs- als auch der Marktwert zwischen zwei unabhängigen Parteien unter Ausschluss von ungewöhnlichen Umständen und besonderen Interessen der beteiligten Parteien ermittelt wird. Den ungewöhnlichen Umständen sind z. B. untypische Finanzierungsarten und Sale-and-lease-back-Vereinbarungen zuzuordnen. Diese ungewöhnlichen Umstände sind bei der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung nicht zu berücksichtigen. Somit wird der Preis zwischen wirtschaftlich vernünftig denkenden Menschen auf dem Markt unter Konkurrenzbedingungen ermittelt.<sup>400</sup>

Weiterhin führen beide Definitionen aus, dass der Preis sich nach Marktverhältnissen und rechtlichen sowie physischen Eigenschaften des Bewertungsobjektes zum Stichtag richtet.

Abschliessend ist festzuhalten, dass sich zwischen den Verkehrswert und Marktwert bzw. Market Value aus theoretischer Sicht keine Unterschiede feststellen lassen, die Begriffe jedoch bei den Ausführungen anders definiert werden.

### **5.3.2.2 Vergleich der Vergleichswertverfahren**

Sowohl das Enteignungs- und Steuergesetz der Türkei als auch die Bewertungslehren in Deutschland und das Blue Book bezeichnen das Vergleichswertverfahren als die bevorzugte Methode zur Wertermittlung. Alle gehen von dem Prinzip aus, dass die Wertermittlung durch Vergleich die direkte und einfachste Methode ist, weil der Wert des Bewertungsobjekts durch den Vergleich mit bereits am Markt getätigten Transaktionen ermittelt wird.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens stellt sich in beiden Ländern und im Blue Book dasselbe Problem: die Schwierigkeit, eine angemessene Anzahl geeigneter Vergleichsobjekte zu finden. In solchen Fällen können auch die Preise, welche für ähnliche Objekte bezahlt wurden, herangezogen werden. Diese werden anschließend durch Zu- oder Abschläge an das Bewertungsobjekt und den Stichtag angepasst.

---

<sup>399</sup> Vgl. Meyer, J., 2007, Europäische Immobilienbewertungsstandards, S. 133.

<sup>400</sup> Vgl. Thöne, Ch., 2006/07, Grundlagen Internationale Immobilienbewertung, S. 75; und Vgl. Meyer, J., 2007, Europäische Immobilienbewertungsstandards, S. 134.

Obwohl das Vergleichswertverfahren in allen drei Fällen eine häufige Anwendung findet, wird es im Blue Book als die geeignete Methode zur Bewertung für die meisten Immobilienarten bezeichnet.

Vergleicht man die Vorgehensweise, dann ist festzustellen, dass in Deutschland im Vergleich zur Türkei und zum Blue Book die Verfahren noch detaillierter beschrieben sind.

Ferner entsprechen die Ergebnisse der Wertermittlungen in Deutschland und im Blue Book dem Verkehrswert bzw. dem Marktwert. In der Türkei dagegen entsprechen die Bewertungsergebnisse je nach Bewertungszweck dem Steuer- oder dem Enteignungswert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in den gesetzlichen Grundlagen (Immobiliensteuergesetz und Enteignungsgesetz) die berechneten Wertermittlungsergebnisse nicht mehr als gemeine Werte (bzw. Marktwerte) definiert werden.

Letztlich kann festgehalten werden, dass hinsichtlich der prinzipiellen Vorgehensweise, des Anwendungsbereichs und der grundlegenden Probleme bei der Verwendung des Vergleichswertverfahrens das deutsche Verfahren und die Methoden des Blue Book übereinstimmen. Neben den Ergebnissen der Wertermittlung stimmt auch das Verfahren in der Türkei mit Deutschland und dem Blue Book überein. Auch wenn im Blue Book das Vergleichswertverfahren als die geeignete Methode zur Bewertung der meisten Immobilienarten gesehen wird, ist das Verfahren dahingehend nicht verfeinert. Als einen weiteren Schritt könnte die TEGoVA diesbezüglich einheitliche europäische Standards schaffen und einheitliche Richtlinien erarbeiten, inwieweit Zu- und Abschläge zur Anpassung der Vergleichsobjekte an das Bewertungsobjekt zulässig sind.<sup>401</sup>

---

<sup>401</sup> Vgl. Meyer, J., 2007, Europäische Immobilienbewertungsstandards, S. 140.

Vergleichswertverfahren	Türkei	Deutschland	Europäische Bewertungsstandards (Blue Book)
Stellenwert als Wertermittlungsverfahren	Anerkanntes Verfahren nach Immobiliensteuergesetz und Enteignungsgesetz	Anerkanntes Verfahren nach ImmoWertV-Entwurf	Anerkanntes Verfahren nach Blue Book
Anwendungsbereiche	Häufige Anwendung, – vor allem bei unbebauten und bebauten Grundstücken	Häufige Anwendung, – vor allem bei unbebauten Grundstücken und – bei bebauten Grundstücken, z. B. bei Reihenhäusern, Siedlungshäusern und Eigentumswohnungen.	Häufige Anwendung, – vor allem bei unbebauten Grundstücken und Wohnimmobilien, – aber auch bei Büroimmobilien und Industriemobilien
Vorgehensweise:			
Vergleichspreise oder	ja	ja	ja
Bodenrichtwerte oder	keine	ja	nicht definiert
Vergleichsfaktoren für die bebauten Grundstücke	keine	ja	nicht definiert
Überprüfung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse	nicht definiert	ja	nicht klar definiert
Anpassung Zu- oder Abschläge	Ja, jedoch nicht detailliert definiert	ja	Ja, jedoch nicht detailliert definiert
Ergebnis der Wertermittlung	Steuerwert, Enteignungswert	Verkehrswert (= Marktwert)	Marktwert

**Tabelle 14: Vergleich der Vergleichswertverfahren**

(Quelle: Eigene Darstellung)

### 5.3.2.3 Vergleich der Sachwertverfahren

Es kann festgehalten werden, dass sich die Anwendungsbereiche und die Anwendungshäufigkeit des Sachwertverfahrens im Blue Book im Vergleich zu Deutschland und der Türkei deutlich unterscheiden. Das Sachwertverfahren wird in der deutschen Wertermittlungspraxis und in den türkischen Gesetzen häufig angewandt. Das Blue Book jedoch bezeichnet das Sachwertverfahren als eine nicht marktabgeleitete Methode. Nach Blue Book soll es erst dann verwendet werden, wenn eine marktabgeleitete Methode nicht anwendbar ist. Die Einflüsse dieser Unterschiede zeigen sich auch bei den Bewertungsergebnissen. Nur im deutschen Sachwertverfahren entspricht das Bewertungsergebnis der Wertermittlung dem Verkehrswert (Marktwert). Die Beziehung zum Markt erfolgt in Deutschland durch den Marktanpassungsfaktor. Erst dadurch wird aus dem Sachwert der Verkehrswert.

Es ist zu erkennen, dass auch betreffend der Anwendungsbereiche die gleichen Unterschiede festzustellen sind. Während das Sachwertverfahren in Deutschland von öffentlichen Einrichtungen (z. B. Schulen, Krankenhäuser, Verwaltungsgebäude etc.) und von eigengenutzten Objekten (Ein- und Zweifamilienhäuser) und in der Türkei für die

Gebäude häufig angewandt wird, kommt es nach Blue Book für die Spezialimmobilien und andere Immobilien in Frage, die nur selten auf dem Markt angeboten werden.

Eine Gemeinsamkeit besteht bei der prinzipiellen Vorgehensweise; diese stimmt im Blue Book weitgehend mit dem deutschen und türkischen Sachwertverfahren überein. Demnach werden die Wiederherstellungskosten auf Basis der Normalherstellungskosten berechnet. Im Blue Book wird sogar noch weiter gegangen. Es lässt neben der Errichtung eines identischen Gebäudes auch die Errichtung eines funktional gleichwertigen Ersatzgebäudes (Simple Substitute Building) zu. Obwohl das türkische Sachwertverfahren bei der prinzipiellen Vorgehensweise mit den anderen beiden übereinstimmt, zeigt es im Detail dennoch Schwächen. Bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten im Immobiliensteuergesetz werden nämlich die Zu- oder Abschläge für die Bauteile und Einrichtungen, die bei der Berechnung nicht berücksichtigt wurden (Klimaanlage, Lift etc.) nach pauschalen Prozentansätzen ermittelt. Diese pauschalen Prozentansätze sind sehr allgemein gehalten und können daher als nicht sachgerecht angesehen werden.

Ferner werden von den Wiederherstellungskosten im Blue Book und in beiden Ländern Abschläge wegen des Alters der baulichen Anlagen und des Bauzustandes vorgenommen. Auch hier geht das Blue Book noch weiter und lässt auch Abschläge zu wegen geänderter funktionaler Anforderungen an die Immobilie. Diese Abschläge können jedoch auch im deutschen Sachwertverfahren unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks (§ 8 ImmoWertV-Entwurf) berücksichtigt werden. Weiterhin lässt das Blue Book neben den genannten Abschreibungen Abschläge zu wegen geänderter strategischer Ausrichtung des Unternehmens, die sich auf den Immobilienbestand auswirkt, und wegen umweltbedingter Überalterung. Das Standardverfahren für die Bestimmung der Abschläge ist nach ImmoWertV-Entwurf und Blue Book die lineare Abschreibung. Die Abschreibungsansätze in der Türkei dagegen stützen sich auf eine Datenquelle, nämlich auf die Tabelle in Artikel 23 EVT. Diese Abschreibungsansätze sind ohne einer gründlichen Forschung, eher allgemein und einfach festgelegt. Daher zeigt das türkische Sachwertverfahren auch hier eine deutliche Schwäche.

Was den Bodenwert betrifft, so kann er nach Blue Book, nach türkischem und deutschem Sachwertverfahren, mit dem Vergleichswertverfahren, aber auch in der Praxis mit einem Residualwertverfahren ermittelt werden. Während das Residualwertverfahren im Blue Book als eigenständiges Verfahren aufgenommen ist, ist dies in beiden Ländern nicht der Fall. Das Blue Book geht wieder einen Schritt weiter und erlaubt die Methode der Kapitalisierung der Grundrente zur Ermittlung des Bodenwertes.

Auf eine Marktanpassung wie im deutschen Sachwertverfahren wird im Blue Book und im türkischen Sachwertverfahren verzichtet. Jedoch wird im Blue Book eine Prüfung des Wertermittlungsergebnisses vorgesehen. Wie diese Prüfung aussehen soll, wird im Blue Book nur am Beispiel großer Industriearchitektur erklärt.



Insgesamt betrachtet zeigt der Vergleich, dass sich vor allem zwischen ImmoWertV-Entwurf und Blue Book sowohl in den Zielen und Grundsätzen (der Sachwert ergibt sich aus der Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen) als auch in der prinzipiellen Vorgehensweise (Normalherstellungskosten, lineare Abschreibung) große Ähnlichkeiten feststellen lassen. Unterschiede zwischen ImmoWertV-Entwurf und Blue Book sich im Anwendungsbereich zeigen. In der Summe jedoch dürften keine größere Auswirkungen auf das Bewertungsergebnis haben. Auf das Ergebnis der Wertermittlung wirkt sich jedoch die beim deutschen Sachwertverfahren berücksichtigte Marktanpassung aus. Durch diese Marktanpassung wird der Sachwert im deutschen Sachwertverfahren an die Marktverhältnisse angepasst und ergibt einen Verkehrswert (Marktwert), was im Blue Book nicht vorgesehen ist. Dadurch besitzt auch dieses Verfahren in der Türkei nicht den Stellenwert, wie es beim deutschen Sachwertverfahren der Fall ist.

Was das türkische Sachwertverfahren betrifft, zeigten sich obwohl Ähnlichkeiten in Anwendungsbereichen und prinzipieller Vorgehensweise mit dem ImmoWertV-Entwurf und Blue Book bestehen, gravierende Unterschiede in den Detail-Regelungen (bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten und Abschlägen). Diese Unterschiede sind als Schwächen im türkischen Sachwertverfahren zu sehen. Diesbezüglich soll für die Türkei eine Verbesserung des Sachwertverfahrens erfolgen.

Sachwertverfahren	Türkei	Deutschland	Europäischer Bewertungsstandards (Blue Book)
Stellenwert als Wertermittlungsverfahren	Anerkanntes Verfahren nach Immobiliensteuergesetzes und Enteignungsgesetzes	Anerkanntes Verfahren nach ImmoWertV- Entwurf	Anerkanntes Verfahren nach Blue Book
Anwendungsbereiche	Häufige Anwendung für: – Steuerbemessung des Gebäudes – Enteignung eines Gebäudes.	Häufige Anwendung für: – Bewertung von Spezialimmobilien (wie Schulen, Krankenhäuser, Verwaltungsgebäude) – Bewertung von nicht wirtschaftlich genutzten Objekten (z. B. eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser)	Seltene Anwendung (wird als eine nicht marktabweichende Methode angenommen) für: – Bewertung von Spezialimmobilien (wie Schulen, Krankenhäuser, Verwaltungsgebäude)
Vorgehensweise:			
Bodenwert	– Vergleichswertverfahren – Residualwertverfahren	– Vergleichswertverfahren – Residualwertverfahren	– Vergleichswertverfahren – Residualwertverfahren – Methode der Kapitalisierung der Grundrente
Wiederherstellungskosten	– Normalherstellungskosten	– Normalherstellungskosten	– Normalherstellungskosten – Möglichkeit der Unterstellung eines „Simple Substitute Building“
Abschreibungen	– wegen Alters und Bauzustand  – Abschreibung nach Tabelle in Artikel 23 EVT	– wegen Alters und Bauzustand  – Lineare Abschreibung	– wegen Alters und Bauzustand – wegen geänderter funktionaler Anforderungen – wegen geänderter strategischer Ausrichtung des Unternehmens, die sich auf den Immobilienbestand auswirken und wegen umweltbedingter Überalterung – Lineare Abschreibung
Korrektur wegen sonstiger Umstände	nein	ja	nein
Marktanpassung	nein	ja	nein
Ergebnis der Wertermittlung	Steuerwert, Enteignungswert	Verkehrswert (= Marktwert)	Sachwert

**Tabelle 15: Vergleich der Sachwertverfahren**

(Quelle: Eigene Ergänzung in Anlehnung an Meyer, J., 2007, Europäische Immobilienbewertungsstandards, S. 143)

#### 5.3.2.4 Vergleich der Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist sowohl in der Türkei als auch in Deutschland und im Blue Book ein anerkanntes Wertermittlungsverfahren. Während dieses Verfahren in der Türkei nur im Immobiliensteuergesetz – nach dem Vergleichswertverfahren und Sachwertverfahren auf dem dritten Rang – angewandt wird, findet es in Deutschland und im Blue Book eine breite Anwendung. Danach stimmen die Anwendungsbereiche und die Anwendungshäufigkeit des Ertragswertverfahrens zwischen Deutschland und Blue Book überein.

Da dem Ertragswertverfahren in der Türkei ein geringer Stellenwert beigemessen wird, fehlen auch dementsprechend die Ausführungsbestimmungen. Das Verfahren wird methodisch betrachtet auf einem sehr einfachen Niveau durchgeführt.<sup>402</sup> Obwohl auch das Blue Book dem Ertragswertverfahren eine große Bedeutung beimisst, sind die Ausführungen eher kurz und wenig detailliert gehalten. Auch hier fehlen die konkreten Einzelheiten, wie das Verfahren methodisch und rechnerisch durchzuführen ist. Zwar fordert das Blue Book für die Durchführung des Verfahrens ein Berechnungsmodell,<sup>403</sup> das jedoch in den weiteren Ausführungen des Blue Book nicht zu finden ist.<sup>404</sup>

Ein Unterschied zwischen den Ländern besteht in Bezug auf die Berücksichtigung von Grundstück und Gebäude. Beim deutschen Ertragswertverfahren wird Grund und Boden sowie das Gebäude nicht als Einheit betrachtet, sondern getrennt bewertet. Es wird davon ausgegangen, dass jedes Gebäude eine endliche und Grund und Boden eine unendliche Nutzungsdauer haben. Deswegen wird in der deutschen Wertermittlungspraxis für die baulichen Anlagen eine Restnutzungsdauer ermittelt, die bei der Ermittlung des Barwertfaktors für die Kapitalisierung von Bedeutung ist. Im türkischen Immobiliensteuergesetz kann davon ausgegangen werden, auch wenn dies nicht definiert wird, dass Grund und Boden sowie Gebäude als eine Einheit betrachtet wird. Im Blue Book sind beide Varianten möglich und zulässig. Dies lässt sich daraus folgern, dass im Blue Book gefordert wird, um den Marktwert des Bewertungsobjekts zu bestimmen, dass der jährliche Reinertrag mit einem geeigneten Kapitalisierungsfaktor multipliziert wird.<sup>405</sup> Andererseits fehlen im Blue Book auch wenn die Trennung von Grundstück und Gebäude wie im deutschen Ertragswertverfahren zulässig ist, wiederum Ausführungen zur Ermittlung von Restnutzungsdauern.

Ein weiterer Unterschied lässt sich bei der Ermittlung des Kapitalisierungsansatzes feststellen. In der Türkei werden nach Immobiliensteuergesetz weder die Bewirtschaftungskosten noch ein Kapitalisierungsfaktor berücksichtigt. Der Wert ergibt sich einfach aus dem Zehnfachen des jährlichen Ertrags. In Deutschland wiederum ergibt sich dieser (für alle drei Varianten des Ertragswertverfahrens) aus Restnutzungsdauer und

---

<sup>402</sup> Siehe Kapitel 2.4.3.1.2, Ermittlung des Gebäudesteuerwertes nach dem Ertragswertverfahren

<sup>403</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 322.

<sup>404</sup> Vgl. Meyer, J., 2007, Europäische Immobilienbewertungsstandards, S. 150.

<sup>405</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 324.

Liegenschaftszinssatz. Der deutsche Liegenschaftszinssatz wird von den Gutachterausschüssen ermittelt, die dafür eine Reihe von Kaufpreisen und ihnen entsprechenden Reinerträgen berücksichtigen. Somit ergibt sich der Liegenschaftszinssatz aus bereits erfolgten Transaktionen und berücksichtigt auch Elemente wie Immobilienspezifisches Risiko, Wertsteigerungspotenzial oder Inflation.<sup>406</sup> Im Blue Book sind auch die Elemente für den Kapitalisierungssatz als risikofreier Zins, Inflation, Risikoaufschlag und erwartetes Mietsteigerungspotenzial beschrieben. Insofern lassen diese Elemente eine Interpretation sowohl zum britischen All Risk Yield (ARY) als auch zum deutschen Liegenschaftszinssatz zu. In seinen weiteren Ausführungen jedoch macht das Blue Book die Aussage, dass eine der am häufigsten verwendeten Bewertungsmethoden, die Ertragswertmethode ist, deren Kapitalisierungsquote auch als „Gesamtrisiko Rendite“ bezeichnet wird. Der „Gesamtrisiko-Rendite“ liegt die Annahme zugrunde, dass der gegenwärtige Markt künftige Veränderungen hinreichend reflektiert. So soll der Gutachter je nach eigener Sachkenntnis die Bewertung auf der Grundlage vergleichbarer Verkäufer durchführen.<sup>407</sup> Daraus lässt sich schließen, dass das Blue Book bzw. die TEGoVA als Basis für die Kapitalisierung eher wie der britische Ansatz ein All Risk Yield (ARY) bevorzugt und somit auch den angelsächsischen Ansatz der ewigen Rente. Das Prinzip der ewigen Rente basiert darauf, dass Grund und Boden sowie Gebäude als eine Einheit betrachtet werden.

Ferner lässt sich zeigen, dass im Blue Book im Vergleich zur deutschen Ertragswertpraxis auch die Ausführungen zur Ermittlung der jährlichen Reinerträge sehr allgemein gehalten sind. Es wird weder darauf eingegangen, wie die Mieten oder Pachten zu berücksichtigen, noch wie die Bewirtschaftungskosten zu ermitteln sind.<sup>408</sup>

Allgemein ergibt der Vergleich zwischen dem deutschen Ertragswertverfahren und den Ausführungen des Blue Book, dass auch wenn die Anwendungsbereiche und die Anwendungshäufigkeit identisch sind, das Blue Book sich bei der Vorgehensweise eher an dem britischen Ertragswertverfahren (Investment-Methode) orientiert. Ferner lässt sich festhalten, dass sich das Ertragswertverfahren in der Türkei deutlich von der deutschen Wertermittlungspraxis und von den Ausführungen des Blue Book unterscheidet und keinerlei Parallelen bestehen. Diesbezüglich soll auch dieses Verfahren, bei der Entwicklung des türkischen Immobilienwertermittlungssystems auf ein internationales Niveau gebracht werden. Ebenfalls sollte die TEGoVA vor allem beim Ertragswertverfahren, aufgrund der häufigen Anwendung, die unterschiedlichen Auffassungen berücksichtigen und dieses Verfahren in seinen Bestimmungen noch mehr erweitern.

Auch in der Fachliteratur und Presse wurden in den letzten Jahren die bisherigen Wertermittlungsverfahren mit dem englischen bzw. angelsächsischen

---

<sup>406</sup> Vgl. Meyer, J., 2007, Europäische Immobilienbewertungsstandards, S. 148.

<sup>407</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 336.

<sup>408</sup> Vgl. Meyer, J., 2007, Europäische Immobilienbewertungsstandards, S. 149-153.

Wertermittlungsstandards und vor allem die Ertragswertverfahren mit der Investment-Methode oft verglichen. Dabei wurden häufig die angelsächsischen Bewertungsverfahren und vor allem die Investment-Methode sowie die Discounted-Cashflow-(DCF)-Methode hervorgehoben.<sup>409</sup>

Während ein Teil der Literatur die angelsächsischen Verfahren bevorzugt und als geeignete internationale Bewertungsverfahren einstuft, deutete ein Teil darauf hin, dass die in Deutschland zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren nicht im Gegensatz zu den internationalen Bewertungsverfahren stehen.<sup>410</sup> Um sich an die Anforderungen der internationalen Immobilienwirtschaft annähern zu können, wurde in der Novelle zur WertV bzw. im ImmoWertV-Entwurf auch das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge eingeführt. Diese Variante soll einer Normierung des DCF-Verfahrens entsprechen. Aufgrund der Unterschiede in den Regelungen ist jedoch davon auszugehen, dass die Anforderungen einer internationalisierten Immobilienwirtschaft durch das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge nicht erfüllt werden. Diesbezüglich steht dieses Thema auch in Zukunft für weitere Diskussionen offen.

Wegen der Bedeutung dieser Verfahren und weil dazu die Ausführungen im Blue Book nicht ausführlich genug sind, wird es für sinnvoll erachtet, das novellierte deutsche Ertragswertverfahren der angelsächsischen Investment-Methode und der DCF-Methode im Folgenden noch gegenüberzustellen.

---

<sup>409</sup> Vgl. Simon, J., 2006, Internationale Bewertungsstandards, S. 270.

<sup>410</sup> Vgl. Kleiber, W., 2004, „Was sind eigentlich die sog. Internationalen Bewertungsverfahren?“, S. 207.

Ertragswertverfahren	Türkei	Deutschland	Europäischer Bewertungsstandards (Blue Book)
Stellenwert als Wertermittlungsverfahren	Anerkanntes Verfahren nach Immobiliensteuergesetz	Anerkanntes Verfahren nach ImmoWertV-Entwurf	Anerkanntes Verfahren nach Blue Book
Anwendungsbereiche	Anwendung zur Steuerbemessung des Gebäudes	Häufige Anwendung für Renditeliegenschaften (Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Dienstleistungsgrundstücke)	Häufige Anwendung für Renditeliegenschaften (Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Dienstleistungsgrundstücke)
Vorgehensweise:			
Ermittlung Jahresrohertrag	Berücksichtigung von Vertragsmieten und Marktmieten	<ul style="list-style-type: none"> <li>– marktüblich erzielbare Mieteinnahmen</li> <li>– tatsächliche Miete kann als sonstiger wertbeeinflussender Umstand berücksichtigt werden</li> <li>– periodisch unterschiedliche Erträge</li> </ul>	Berücksichtigung von Vertragsmieten und Marktmieten
Bewirtschaftungskosten	keine/ nicht definiert	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten</li> <li>– Mietausfallwagnis</li> </ul>	– nicht klar definiert
Berücksichtigung von Grundstück und Gebäude	Grund und Boden sowie Gebäude bilden eine Einheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Trennung von Grund und Boden sowie Gebäuden</li> <li>– Ermittlung Gebäudeanteil am Jahresreinertrag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Grund und Boden sowie Gebäude bilden eine Einheit.</li> <li>– zulässig ist auch die Trennung von Grundstück und Gebäude.</li> </ul>
Kapitalisierungszinssatz	keine	Liegenschaftszinssatz	wird als Gesamtrisiko-Rendite bezeichnet und Orientierung am britischen Ansatz eines ARY (All Risk Yield)
Ermittlung Kapitalisierungsfaktor	keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Liegenschaftszinssatz</li> <li>– Restnutzungsdauer der baulichen Anlage</li> </ul>	Gesamtrisiko-Rendite (ARY, Prinzip der ewigen Rente)
Ausgangswert der Kapitalisierung	keine	Gebäudeanteil am Jahresreinertrag	Jahresreinertrag
Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Umständen	nein	ja	nicht klar definiert
Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten	nein	nein	nicht klar definiert
Marktanpassung	nein	ja	nein
Ergebnis der Wertermittlung	Steuerwert	Verkehrswert (= Marktwert)	Marktwert

**Tabelle 16: Vergleich der Ertragswertverfahren**

(Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Meyer, J., 2007, Europäische Immobilienbewertungsstandards, S. 151.)

#### 5.3.2.4.1 Gegenüberstellung des deutschen Ertragswertverfahrens und der Investment-Methode

Es hat sich herausgestellt, dass sich das Blue Book bei der Vorgehensweise eher an das britische Ertragswertverfahren (Investment-Methode) orientiert. Ferner hat der obige Vergleich gezeigt, dass das deutsche Ertragswertverfahren und die Ausführungsbestimmungen des Blue Books bzw. die Investment-Methode zwar nach Anwendungsbereichen und Anwendungshäufigkeit identisch sind, sich aber in der methodischen Vorgehensweise unterscheiden.<sup>411, 412</sup>

Ausgangspunkt beider Verfahren ist zunächst einmal der Jahresrohertrag. Dabei wird die Variante im ImmoWertV-Entwurf nach periodisch unterschiedlichen Erträgen nicht in Betracht gezogen und wird nachfolgend mit der DCF-Methode verglichen. Nach dem deutschen Entwurf zu Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Entwurf) sind die marktüblich erzielbaren Erträge zu berücksichtigen, für die normalerweise die vertraglich fixierten Nettokaltmieten angesetzt werden.<sup>413</sup> Die tatsächlich gezahlten Mieten bzw. die Vertragsmieten können in der deutschen Immobilienbewertungspraxis als sonstiger wertbeeinflussender Umstand in die Wertermittlung eingebracht werden. Voraussetzung dafür ist, dass ein rechtlicher Mietvertrag mit längerfristiger Gültigkeit besteht.<sup>414</sup> Die Berücksichtigung der Vertragsmieten in Deutschland erfolgt also erst im Rahmen eines Korrekturfaktors. Bei der Investment-Methode dagegen werden sowohl die Vertragsmiete als auch die Marktmiete bei der Ermittlung des Rohertrags berücksichtigt. Der Ansatz der Miete ist also die am Stichtag gezahlte Miete.<sup>415</sup> Die Berücksichtigung erfolgt bei der Investment Methode mit drei Szenarien: Marktmiete = Vertragsmiete (das Objekt ist Rack-Rented); Marktmiete > Vertragsmiete (Das Objekt ist Underrented) und Marktmiete < Vertragsmiete (Das Objekt ist Overrented).<sup>416</sup>

Im nächsten Schritt wird im deutschen Ertragswertverfahren sowie nach Investment-Methode der Jahresreinertrag ermittelt. Jedoch besteht hier ein Unterschied zwischen den beiden Wertermittlungsverfahren. Nach deutschem ImmoWertV-Entwurf werden die Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis einzeln berechnet und vom Jahresrohertrag abgezogen. Im angelsächsischen Raum dagegen werden die Mietverträge so abgeschlossen, dass der Mieter bis auf die Verwaltungskosten alle Kosten übernimmt. Dadurch erleichtert sich dieser Arbeitsschritt in der angelsächsischen Wertermittlungspraxis. Ein Unterschied zeigt sich bei der Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses. Dieser wird bei der Investment-Methode im Rahmen der

---

<sup>411</sup> Vgl. Simon, J., 2006, Internationale Bewertungsstandards, S. 273.

<sup>412</sup> Vgl. Kleiber, W., 2004, „Was sind eigentlich die sog. Internationalen Bewertungsverfahren?“, S. 201

<sup>413</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 120.

<sup>414</sup> Vgl. Meyer, J., 2007, Europäische Immobilienbewertungsstandards, S. 146

<sup>415</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 120.

<sup>416</sup> Vgl. Bienert, S. / Funk, M., 2007, Immobilienbewertung Österreich, S. 480

Bewirtschaftungskosten gar nicht berücksichtigt, sondern fließt in den All Risk Yield (ARY) mit ein.<sup>417</sup>

Der weitere Unterschied liegt – wie schon erläutert – in dem unterschiedlichen Ansatz der Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors und der Trennung von Boden und Gebäude. Es zeigt sich, dass die angelsächsische Wertermittlungslehre für den Regelfall wie auch der deutschen ImmoWertV-Entwurf (im allgemeinen Ertragswertverfahren) eine Aufspaltung des Ertragswertes in Boden- und Gebäudeertragswert nicht kennt.<sup>418</sup> Die der deutschen Ertragswertermittlung weitaus näher stehende Methode wird als „direct capitalization“ (wird wie in Deutschland aus Marktpreisen abgeleitet, also vergleichbar mit dem Liegenschaftszinssatz), die in den Uniform Standards of Professional Appraisal Practise (USPAP) des American Institut of Appraisers beschrieben ist, angewendet.<sup>419</sup> Aufgrund der in dieser Arbeit erfolgten Begrenzung auf europäische Standards und somit TEGoVA wird dieses Thema nicht näher erläutert.

Während also bei der Investment-Methode der Reinertrag unter der Annahme einer unendlichen Restnutzungsdauer als ewige Rente kapitalisiert wird, wird beim deutschen Ertragswertverfahren für die baulichen Anlagen eine Restnutzungsdauer ermittelt, die bei der Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors von Bedeutung ist. Da bei der Investment-Methode der Grund und Boden sowie Gebäude als eine Einheit betrachtet wird, entfällt auch in der Regel die konkrete Berechnung von Restnutzungsdauern. Zwar entfällt die Ermittlung von Restnutzungsdauern, jedoch erfolgt auch im angelsächsischen Bereich eine Berücksichtigung, vor allem von kurzen Restnutzungsdauern im ARY. Dementsprechend bewirken kurze Restnutzungsdauern der baulichen Anlagen, dass sich der ARY erhöht.<sup>420</sup>

Bei den Objekten mit langer Restnutzungsdauer (von über 50 Jahren) werden jedoch die Abweichungen beider Modelle vernachlässigbar. Dies begründet sich damit, dass sich bei einer ausreichend langen Restnutzungsdauer der Liegenschaftszinssatz nur aus dem Verhältnis von Reinertrag und Ertragswert ergibt, und der Bodenwert somit vernachlässigt werden kann.<sup>421</sup>

Ferner ergeben sich die Elemente des ARY aus den Mieterrisiken (Leerstand, Mietausfallwagnis, kurze Restnutzungsdauer etc.), sektorale Risiken (wie z. B. Büro, Handel etc.), konstruktive Risiken (Reparaturrückstau etc.), Steuerrisiken, Planungsrisiken, rechtliche Risiken, wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objektes sowie andere landesbezogene Risikobereiche.<sup>422</sup> Insofern stimmen die Elemente des ARY mit dem deutschen Liegenschaftszinssatz überein. Ein wesentlicher Unterschied liegt daran, dass die

---

<sup>417</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 120.

<sup>418</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1445.

<sup>419</sup> Vgl. Simon, J., 2006, Internationale Bewertungsstandards, S. 273.

<sup>420</sup> Vgl. Simon, J.; 2000, Europäische Standards für die Immobilienbewertung; Seite:145

<sup>421</sup> Vgl. Thomas, M. / Leopoldsberger, G. / Walbröhl, V., 2000, Immobilienbewertung, S. 439.

<sup>422</sup> Vgl. Vgl. Bienert, S. / Funk, M., 2007, Immobilienbewertung Österreich, S. 468.



Bestimmung des ARY in der angelsächsischen Wertlehre an den Sachverständigen gebunden ist. Im Gegensatz zu Deutschland gibt es also in Großbritannien keine mit dem Gutachterausschuss vergleichbare Einrichtung, die die Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stellen. In Großbritannien greift man deswegen auf eigene Transaktionsdaten oder auf die teilweise kostenpflichtigen Veröffentlichungen der großen Immobilienberatungsunternehmen sowie der International Property Databank - IPD.<sup>423</sup> Anhand eines Vergleichs dieser Daten oder anhand von Daten aus eigenen Transaktionen, mit den Daten des zu bewertenden Objekts ist es möglich, einen marktkonformen ARY zu ermitteln. So werden die Daten des zu bewertenden Objekts mit Daten eines ähnlichen Objekts verglichen und die Abweichungen durch Zu- und/oder Abschläge berücksichtigt. Die Höhe der Zu- und Abschläge hängt von der jeweiligen Gewichtung der einzelnen Faktoren durch den Gutachter ab. Zum Schluss lässt sich zeigen, dass sich durch den unterschiedlichen Ansatz bei der Berücksichtigung von Grundstück und Gebäude unterschiedliche Vorgehensweisen zur Berechnung des Kapitalisierungsfaktors ergeben. Trotz der Unterschiede ist davon auszugehen, dass die berechneten Kapitalisierungsfaktoren sich in beiden Fällen in etwa entsprechen sollten. Denn auch wenn die Faktoren wie Restnutzungsdauer unterschiedlich berücksichtigt werden, fließen sie letztendlich doch in beiden Ertragswertverfahren mit ein.<sup>424</sup>

Abschliessend wird das Ergebnis der Investment-Methode um die Erwerbsnebenkosten vermindert. Im deutschen Ertragswertverfahren werden diese Kosten dagegen nicht berücksichtigt, weil sie bereits im Liegenschaftszinssatz mitberücksichtigt wurden, da dieser Liegenschaftszinssatz aus Kaufpreisen abgeschlossener Transaktionen abgeleitet worden ist, die bereits um die Erwerbsnebenkosten, die üblicherweise vom Erwerber zu tragen sind, gemindert wurden.<sup>425</sup>

Als Fazit lässt sich feststellen, dass das deutsche Ertragswertverfahren und die britische Investment-Methode, zwar nach Anwendungsbereichen und Anwendungshäufigkeit identisch sind, sich jedoch in der Vorgehensweise in einigen Punkten unterscheiden. Die Unterschiede zeigen sich vor allem bei der Berücksichtigung unterschiedlicher Ansätze bei der Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors sowie Trennung von Boden und Gebäude. Die Unterschiede in den Ergebnissen jedoch werden immer kleiner, je länger die Restnutzungsdauer ist. Ferner folgt daraus, dass die deutsche Wertermittlungspraxis und somit auch das Ertragswertverfahren von der prinzipiellen Vorgehensweise her dem internationalen Bewertungsstandard entspricht.<sup>426</sup>

---

<sup>423</sup> Unabhängiger Dienstleister, der verlässliche Daten für den Immobilienmarkt zur Verfügung stellt. Die IPD-Gruppe ist in den 23 Immobilienmärkten (wie Australien, Österreich, Kanada, Deutschland, Schweiz, Japan etc.) weltweit aktiv. Die Türkei gehört nicht zu der IPD-Gruppe. Quelle: [www.ipd.com](http://www.ipd.com)

<sup>424</sup> Vgl. Meyer, J., 2007, Europäische Immobilienbewertungsstandards, S. 148

<sup>425</sup> Vgl. Kleiber, W., 2000; Die europäischen Bewertungsstandards des Blauen Buchs; in GUG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert; S. 328

<sup>426</sup> Vgl. Kleiber, W., 2004, „Was sind eigentlich die sog. Internationalen Bewertungsverfahren?“, S. 198.

#### 5.3.2.4.2 Gegenüberstellung des deutschen Ertragswertverfahrens und der DCF-Methode

In der Novelle zur WertV (nach § 17 Abs. 1 ImmoWertV-Entwurf) kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Die Regelung setzt den für die Zwecke der Verkehrswertermittlung notwendigen Rahmen und soll nach dem Gesetzgeber dem DCF-Verfahren entsprechen. Die folgende Gegenüberstellung erfolgt deswegen zwischen dem deutschen Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und dem klassischen DCF-Verfahren.

Schon lange werden von vielen Experten in Deutschland die angelsächsischen Verfahren (neben der Investment-Methode auch das DCF-Verfahren), beim Vergleich mit dem deutschen Ertragswertverfahren kritisiert. Sie gehen davon aus, dass die Bedeutung des klassischen DCF-Verfahrens für die Markt- bzw. Verkehrswertermittlung überschätzt wird, so dass dieses Verfahren auch nicht als internationales Verfahren zur Markt-/Verkehrswertermittlung bezeichnet werden kann.<sup>427</sup> Sie begründen ihre Meinung damit, dass dieses Verfahren in der Praxis und selbst in der Bilanzbewertung nach den International Accounting Standards eher nur ausnahmsweise zur Anwendung kommt, die dort auch nur in Bezug auf die Bewertung von Unternehmen angesprochen wird.<sup>428</sup> Somit wird dieses Verfahren angewandt zur Abschätzung, ob die Investition in eine Immobilie für den Investor oder für Investitionsentscheidungen profitabel ist. Kleiber und Simon weisen darauf hin, dass nach anfänglicher Euphorie nun auch viele Institutionen wieder zur klassischen Ertragswertermittlung zurückkehren. Als Stärke dieses Verfahren wird gewertet, wenn aus Sicht eines Investors der Wert einer Immobilie im Vergleich mit anderen Kapitalanlagen auf der Grundlage vorgegebener Ertragsverhältnisse und Zinserwartungen zu ermitteln ist. Das Prognoseverfahren soll zur Ermittlung von Marktwerten der Immobilien mitherangezogen werden, deren Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt sich nach den Anschauungen von Investoren vollzieht.<sup>429</sup>

Zu den kritischen Vorwürfen zur DCF-Methode gibt es auch Gegenmeinungen. Es wird davon ausgegangen, dass es sowohl beim Ertragswertverfahren als auch beim DCF-Verfahren vorwiegend um die Einschätzung zukünftiger Zahlungsströme und die damit verbundenen Rechte geht. So sind sie in beiden Fällen grundlegend im gleichen Ausmaß zu berücksichtigen. Im DCF-Verfahren werden sogar diesbezügliche Überlegungen transparenter dargestellt.

Dem Vorwurf, dass das DCF-Verfahren rein den Investitionsentscheidungen dient, wird von vielen anderen Experten widersprochen, mit der Begründung, dass es bei der Anwendung des DCF-Verfahrens zur Immobilienbewertung nicht darum geht, die Zukunft vorauszusagen,

---

<sup>427</sup> Vgl. Simon, J., 2006, Internationale Bewertungsstandards, S. 273.

<sup>428</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1499-1500.

<sup>429</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1499-1500.

sondern darum, wie die für die Werte verantwortlichen Marktteilnehmer die Zukunft einschätzen und an welche Ansprüche diese ihre Erwartungen knüpfen. Da die Marktteilnehmer selbst nicht abschätzen können, ob ihre Erwartungen in Zukunft tatsächlich eintreten, bilden sie zum Bewertungszeitpunkt ihre Preisvorstellungen aufgrund von Annahmen über die zukünftige Entwicklung, aus denen sich der Marktwert bildet.

Ferner vertreten die Experten die Meinung, dass die moderne Finanzmathematik den Sachverständigen heutzutage nicht nur den Rentenbarwertfaktor zur Verfügung stellt, sondern auch eine ganze Reihe an modernen Berechnungsmodellen wie die DCF-Methode. Somit kann die DCF-Methode für unterschiedliche Zwecke verwendet werden und es soll dem Anwender überlassen bleiben, ob er das Verfahren für die Investitionsentscheidungen einsetzt oder zu Bewertungszwecken. Es wird auch darauf hingewiesen, dass die DCF-Methode zur Marktentwicklung mit den richtigen Eingangsdaten verwendet werden muss. Somit führt das Verfahren bei Verwendung von „Marktdaten“ zum Marktwert und beim Einsatz von „subjektiven und fiktiven“ Daten zu einer subjektiven Wertschätzung bzw. zum Investitionswert.<sup>430</sup>

Rechnerisch gesehen ist die DCF-Methode als eine Variante des allgemeinen Ertragswertverfahrens zu sehen.<sup>431</sup> Somit ist begrifflich jedes Ertragswertverfahren auch ein DCF-Verfahren und umgekehrt.<sup>432</sup> Denn das Ertragswertverfahren basiert auf der Kapitalwertmethode aus der Betriebswirtschaftslehre. Sie ist eine Methode der dynamischen Rentabilitätsberechnung einer Investition (egal in welchen wirtschaftlichen Bereich investiert wird). Der Kapitalwert (Net Present Value) ist die Summe der diskontierten jährlichen Überschüsse plus dem diskontierten Restwert zum Zeitpunkt n minus der Investitionssumme zum Zeitpunkt Null.

$$K_o = \sum_{t=1}^n (e_t - a_t) * q^{-t} + RW_n * q^{-n} - A_o$$

Dabei ist:

- K<sub>o</sub> = Kapitalwert
- e<sub>t</sub> = Einnahmen (Cash in) zum Zeitpunkt t
- a<sub>t</sub> = Ausgaben (Cash out) zum Zeitpunkt t
- p = Diskontierungssatz (Kapitalisierungszinssatz), Liegenschaftszinssatz
- i = p / 100
- q = Zinsfaktor, i + 1
- n = Haltezeit, Amortisationsfrist
- RW = Restwert im Jahre n
- A<sub>o</sub> = Investition zum Zeitpunkt Null (Jahr der Investition)
- DCF = Summe der Barwerte der Cashflow von 1 bis n Jahre

<sup>430</sup> Vgl. Bienert, S. / Funk, M., 2007, Immobilienbewertung Österreich, S. 500.

<sup>431</sup> Vgl. Sommer, G. / Kröll, R., 2008, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, S. 352.

<sup>432</sup> Vgl. Kleiber, W., 2004, „Was sind eigentlich die sog. Internationalen Bewertungsverfahren?“, S. 198.

Eliminiert man  $A_0$ , so würde an die Stelle von  $K_0$  die Summe der diskontierten Cashflow treten. Diese Formel entspricht dann nach § 17 Abs. 1 ImmoWertV-Entwurf) dem Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge, der unter dem Begriff des DCF-Verfahrens klassifiziert wird. Die Abzinsung der periodischen Reinerträge und des Restwertes nach § 20 ImmoWertV-Entwurf stellt jedoch klar, dass aus dem Ertragswertverfahren dadurch keine Investment-Methode wird. Entscheidend für die Berechnung der Barwerte im Ertragswertverfahren nach ImmoWertV-Entwurf ist der Ansatz eines Kapitalisierungszinssatzes, der dem Liegenschaftszinssatz entspricht.<sup>433</sup> Die Anwendung des Liegenschaftszinssatzes wird mit Hinweis auf § 20 ImmoWertV-Entwurf zwingend vorgeschrieben. Somit unterscheidet sich das deutsche Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge vom klassischen DCF-Verfahren. Ein weiterer Unterschied zum klassischen DCF-Verfahren ist, dass bei deutschen „Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge“ auf gesicherte Daten zurückgegriffen. Die Verwendung von Prognosedaten, wie beim klassischen DCF-Verfahren, ist danach nicht zulässig.

$$DCF = \sum_{t=1}^n (e_t - a_t) * q^{-t} + RW_n * q^{-n}$$

Aus oben stehender Formel lässt sich durch Umformung und Einsatz anderer Symbole rein finanzmathematisch das nach ImmoWertV-Entwurf allgemeine Ertragswertverfahren entwickeln. Die Entwicklung würde wie folgt aussehen: DCF wird EW (Ertragswert),  $e_t$  wird RoE (Rohertrag),  $a_t$  wird BK (Bewirtschaftungskosten), RW wird BW (Bodenwert), n wird RND (wirtschaftliche Restnutzungsdauer).

$$EW = (RoE - BK) \sum_{t=1}^n q^{-t} + BW_n * q^{-n}$$

Dabei gleicht die Summe der Abzinsungsfaktoren dem Rentenbarwertfaktor:

$$\sum_{t=1}^n q^{-t} = a_r \quad ; \quad a_r = \frac{q_i^r - 1}{q_i^r x (q_i - 1)}$$

Durch Umformung der oben stehenden Formel würde die bekannte Formel des allgemeinen Ertragswertverfahrens nach ImmoWertV-Entwurf entstehen:

<sup>433</sup> Vgl. Grade, H.; 2008; Die Herstellung des Marktbezuges in der Grundstücksbewertung bei schwachen Grundstücksmärkten, S. 3.

$$EW = (RoE - BK - p * BW) * a_r + BW$$

So wird als Erstes deutlich, dass sowohl das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge nach neuem ImmoWertV-Entwurf als auch das klassische DCF-Verfahren sich lediglich um eine Umstellung des allgemeinen Ertragswertverfahrens (nach den §§ 17 bis 20 ImmoWertV-Entwurf) handelt. Als Zweites wird deutlich, dass das deutsche Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge, aufgrund unterschiedlicher prinzipieller Vorgehensweisen nicht wie gezielt dem klassischen DCF-Verfahren entspricht.

Beim klassischen DCF-Verfahren wird die Ertragsentwicklung auf der Grundlage von Marktanalysen prognostiziert und diese mittels geeigneter Diskontierungszinssätze auf den Wertermittlungstichtag abdiskontiert. Das DCF-Verfahren ist also ein Verfahren, das auf Prognostizierbarkeit der künftigen Erträge vertraut. Somit ist dieses Verfahren eine Investment-Methode, die gut geeignet ist Prognosen für Investitionsentscheidungen abzugeben. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird versucht, auf der Grundlage dynamischer Liegenschaftszinssätze (ARY) die mit einer Prognose verbundenen Fehler zu vermeiden. Deswegen wird vom Cashflow des Wertermittlungstichtags ausgegangen, der mit dem dynamischen Liegenschaftszinssatz kapitalisiert wird. Schliesslich zeigt sich, dass es in Deutschland hinsichtlich Bedeutung und Anwendbarkeit der DCF-Methode unterschiedliche Meinungen gibt. Während also der Liegenschaftszinssatz ein objektiver, weil empirisch ermittelbarer Zins ist, wird der Kalkulationszinssatz aus einem Basiszinssatz (i.d.R. ist das ein Kapitalmarktzinssatz) und einem Risikozuschlag für das Immobilienspezifische Risiko subjektiv zusammengesetzt.<sup>434</sup>

<sup>434</sup> Vgl. Kleiber, W., 2004, „Was sind eigentlich die sog. Internationalen Bewertungsverfahren?“, S. 198.

## 6 ÜBERTRAGUNGSMÖGLICHKEITEN VOM DEUTSCHEN IN DAS TÜRKISCHE WERTERMITTLUNGSSYSTEM

Die Untersuchung hat gezeigt, dass sich das Niveau des türkischen Immobilienbewertungssystems in Bezug auf die rechtlichen Grundlagen bei den vorliegenden Datenquellen, auf die Qualität sowie auf die Durchführung der Wertermittlungsmethoden teilweise weit unterhalb des Niveaus des deutschen und auch der internationalen Immobilienbewertungssysteme befindet. Daher besteht in der Türkei ein Bedarf an der Einführung weiterer und verbesserter Wertermittlungsstandards für den Aufbau eines insgesamt einheitlichen und gesetzlich geregelten Immobilienbewertungssystems auf internationalem Niveau. Im Prinzip orientiert sich die Türkei bereits, aufgrund der zunehmenden Internationalisierung der Immobilienwirtschaft und der nach dem Kapitalmarktgesetz erlassenen Verordnungen, an den internationalen Immobilienbewertungsstandards (Bewertungsstandards des IVSC). Diese Tatsache ist für die Entwicklung des Immobilienbewertungssystems in der Türkei zu begrüßen und zeigt auch, dass die Türkei am Standortwettbewerb auf dem internationalen Immobilienmarkt teilnehmen möchte. Jedoch sind die internationalen Immobilienbewertungsstandards zurzeit nicht ausgereift genug, um für die Bildung eines Immobilienbewertungssystems in der Türkei erfasst werden zu können. Tatsächlich enthalten die genannten Bewertungsstandards eine Reihe allgemein gültiger Hinweise.

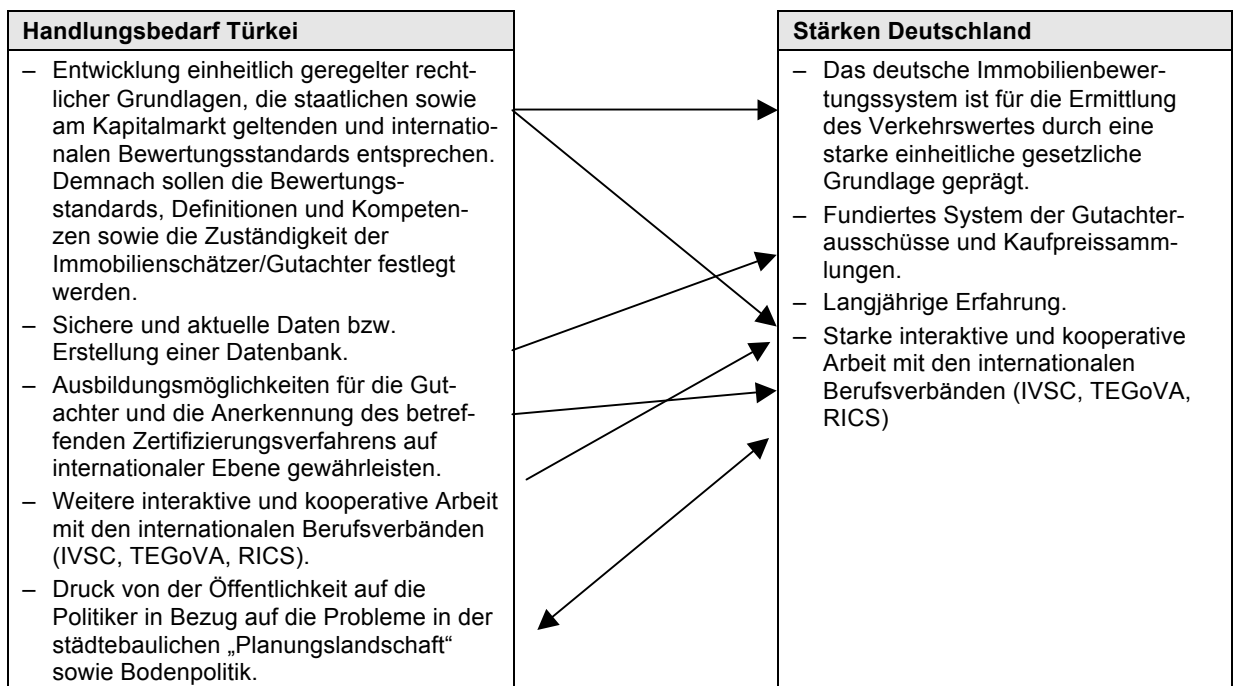
Die Untersuchung hat gezeigt, dass das deutsche Immobilienbewertungssystem im Vergleich zu dem türkischen durch detailliertere gesetzliche Regelungen geprägt ist. Das ist nicht selbstverständlich, denn in vielen europäischen Ländern, z. B. auch in Großbritannien, sind Ausprägung und Umsetzung von Bewertungsregeln den Berufsverbänden überlassen.<sup>435</sup> Außerdem verfügt das deutsche Immobilienbewertungssystem über eine langjährige Erfahrung auf diesem Gebiet. Die Regelungen werden auch mit der Zeit auf die Veränderungen innerhalb der Immobilienwirtschaft angepasst. So erfolgte z. B. nach 20 Jahren eine Novellierung der bisherigen Wertermittlungsverordnung, die zukünftig als Immobilienbewertungsverordnung (ImmoWertV-Entwurf) bezeichnet wird. Dies hat ebenfalls im internationalen Kontext seine Wirkung. Auch die Untersuchung machte deutlich, dass es keine internationalen Bewertungsverfahren bzw. europäischen Bewertungsstandards gibt, die in einem Gegensatz zu dem in Deutschland zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren stehen. Es gibt also keinen grundsätzlichen Gegensatz zwischen deutschen und internationalen Bewertungsverfahren. Somit lässt sich festhalten, dass das deutsche Wertermittlungssystem im internationalen Vergleich (mit europäischen Standards) einen guten Stand hat und ein gut funktionierendes Bewertungssystem darstellt.<sup>436</sup> Diese Tatsache ist sicherlich auch den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in

<sup>435</sup> Vgl. Meyer, J., 2007, Europäische Immobilienbewertungsstandards, S. 155.

<sup>436</sup> Vgl. Kleiber, W., 2004, „Was sind eigentlich die sog. Internationalen Bewertungsverfahren?“, S. 207 und Vgl. Sommer, G. / Kröll, R., 2008, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, S. 353.

Deutschland zu verdanken, denn von dieser Institution werden alle Grundstückstransaktionen (Kaufpreissammlung) gesammelt, ausgewertet und veröffentlicht. Demzufolge bietet die Ableitung von Liegenschaftszinsen einen großen Vorteil für die Sachverständigen für eine marktkonforme Verkehrswertermittlung. Demnach zeigt sich, dass die deutsche Wertermittlungspraxis im internationalen Vergleich fortschrittlich und vorbildlich ist.<sup>437</sup>

Somit lässt sich feststellen, dass das deutsche Immobilienbewertungssystem bei der Entwicklung eines türkischen Immobilienbewertungssystems gute Voraussetzungen für eine Implementierung mit sich bringt.



Quelle: Eigene Darstellung.

Wie oben dargestellt, können viele Punkte des Handlungsbedarfs der Türkei mit den Stärken des deutschen Immobilienbewertungssystems gelöst werden. Deswegen wird vorgeschlagen, um ein effizientes, erfolgreiches und funktionierendes Immobilienbewertungssystem in der Türkei aufbauen zu können, das deutsche Immobilienwertermittlungssystem als Basis zu nehmen.

Nachfolgend wird die Möglichkeit der Übertragung der deutschen Immobilienbewertungsstandards auf die türkischen Verhältnisse untersucht und Vorschläge für den Aufbau eines Immobilienbewertungssystems in der Türkei aufgezeigt. Ferner werden vor allem die Unterschiede zwischen den deutschen Immobilienbewertungsstandards und den europäischen Bewertungsstandards betrachtet. Dies ist von Bedeutung, weil die Türkei sich einerseits mit dem Kapitalmarktgesetz an internationalen Bewertungsstandards orientiert und andererseits

<sup>437</sup> Vgl. Kleiber, W., 2004, „Was sind eigentlich die sog. Internationalen Bewertungsverfahren?“, GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert. S. 197.

die Harmonisierungsaufgaben der internationalen Verbände wie TEGoVA immer bedeutender werden.

Zusätzlich werden einige Vorschläge gemacht, die sich nicht ausschließlich aus dem Ländervergleich ergeben. Sie resultieren aus Problemen im Bereich der Planungslandschaft und Bodenpolitik in der Türkei, die derzeit in der Literatur und in Fachkreisen diskutiert werden.

### **6.1 Vorschläge zu Problemen aus dem Bereich der städtebaulichen „Planungslandschaft“ und Bodenpolitik in der Türkei**

Die Untersuchung deutet darauf hin, dass das Planungsgeschehen bezüglich städtebaulicher Ordnung und Entwicklung ein wichtiger Bestandteil für die Immobilienbewertung ist. Neben den Informationen wie z. B. aus dem Katasteramt spielen auch die Daten aus den Gemeinden (Art und Maß der baulichen Nutzung, zulässige Geschossflächenzahl etc.) eine wichtige Rolle, denn es ist wichtig, bei der Wertermittlung eines Grundstücks zu bestimmen, welche Nutzung nach planungsrechtlichen Gesichtspunkten zulässig ist. Die bewertungsrelevanten Informationen über die planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks können vor allem in Deutschland sowie in der Türkei nach dem Baugesetzbuch von Flächennutzungs- und/oder Bebauungsplänen eingeholt werden. Der Gesetzgeber in Deutschland hat deshalb zu den maßgeblichen Wertermittlungsunterlagen unter Nr. 2.2 WertR u. a. den Hinweis gegeben, die Planungsgrundlagen unter Einbeziehung künftiger Entwicklungen detailliert zu konkretisieren. Auch die Grundsätze zur Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung bei der Verkehrswertermittlung werden im ImmoWertV-Entwurf (§ 6) als Vorschrift an den Anfang gestellt.<sup>438</sup>

In der Türkei existiert zwar ein dem deutschen ähnliches Planungssystem, es funktioniert jedoch in der Praxis sehr mangelhaft. In der Türkei besteht z. B. das Problem, dass viele Flächennutzungspläne überaltert sind und nicht den geänderten Verhältnissen entsprechen. Die Türkei könnte sich hierbei an den deutschen Verhältnissen orientieren. Demnach soll gemäß § 5 BauGB der Flächennutzungsplan spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung überprüft und – soweit erforderlich – geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden. Die Überprüfung der Flächennutzungspläne stellt sicherlich eine große Herausforderung, aber auch Chance dar, diese an die Ziele der Nachhaltigkeit anzupassen.<sup>439</sup>

Ferner gibt es in der Türkei keine aktive Bodenpolitik und keinen transparenten Bodenmarkt. Allgemein betrachtet ist festzustellen, dass die städtebauliche Planungslandschaft in der

<sup>438</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 886.

<sup>439</sup> Vgl. Markstein M., 2004, Instrumente und Strategien zur Baulandentwicklung und Baulandmobilisierung in Deutschland, Österreich und der Schweiz, S. 205.



Türkei kein System besitzt, das Menschenrechte und Umwelt respektiert, das die Bedürfnisse der zukünftigen Generationen in Betracht zieht, nach demokratischen Grundsätzen geformt ist und Priorität auf wissenschaftlich fundierte Grundlagen legt. Eine derartige Handlungsweise führt auch zu einem Vertrauensverlust bei der Bevölkerung.

Um die daraus erwachsenden Herausforderungen bewältigen zu können, ist eine nachhaltige und konsistente Bodenpolitik und Entwicklung der Bodenmärkte (Land markets) notwendig, die auch für breite Bevölkerungsschichten transparent und nachvollziehbar sind. Diese sollten auf klaren Leitbildern und Prinzipien basieren und klar definierten, teils universell anerkannten, teils nationalen oder regional ausgerichteten Zielsetzungen folgen.<sup>440</sup> Um einen funktionierenden Bodenmarkt in der Türkei zu schaffen, muss zuerst der politische Wille vorhanden sein.<sup>441</sup>

Dafür muss sich die Türkei – wie jedes andere Land auch – an den Good-Governance-Prinzipien orientieren. Dies ist von Bedeutung, denn die Handels- und Produktionsverflechtungen auf der Welt verstärken sich. Durch zunehmende internationale Geschäfte brauchen die Unternehmen bzw. Investoren Sicherheit. Dazu gehören z. B. sichere Rechte, ein klar geregelter Boden- oder Grundstücksmarkt, eindeutige Planungs- und Landnutzungsvorgaben sowie eine transparente Bodensteuer. Die Wirtschaft hat somit ein Interesse an einem stabilen Ordnungsrahmen in rechtlicher, fachlicher und institutioneller Hinsicht – nicht nur, aber auch im Bereich des effektiven Bodenmarktes. Vor diesem Hintergrund sollte die Türkei wie alle andere Länder ein Interesse an der Einhaltung von Good-Governance-Prinzipien haben (siehe Abb. 49).<sup>442</sup>

Ferner ist ein effektives Management von Landflächen und von landbezogenen Ressourcen ein Schlüssel zur Erlangung einer nachhaltigen Entwicklung. Ohne klare Grundlagen, wie sicheres Eigentum oder den gesicherten Zugang zu Grund und Boden, inklusive Nutzung der dazugehörigen Ressourcen, gibt es keine ökonomisch, ökologisch und soziokulturell ausgeglichene Entwicklung. Die Einhaltung dieser Grundprinzipien gilt mittlerweile auch auf globaler Ebene als etabliert. So ist dies z. B. ein entscheidendes Kriterium der Weltbank bei der Vergabe von Geldern.<sup>443</sup> Zu den weiteren Handlungsvorgaben können das Entwicklungsprogramm der Vereinten Nationen (UNDP), verschiedene Dokumente der Organisation für Wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD), das Weißbuch zu „Europäisches Regieren“ der Europäischen Kommission sowie der Kodex vieler internationaler Nichtregie-

---

<sup>440</sup> Vgl. GTZ – Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit, Bodenrecht und Bodenordnung - Ein Orientierungsrahmen, Zusammenfassung – Arbeitspapier, S. 7, ([http://www.mekonginfo.org/mrc/html/or/or\\_summ.htm](http://www.mekonginfo.org/mrc/html/or/or_summ.htm))

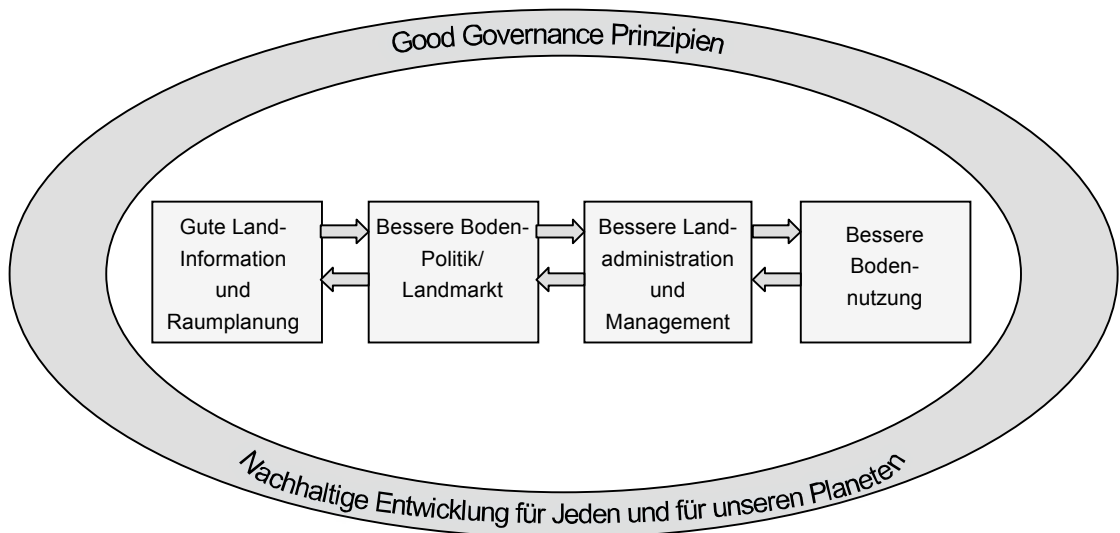
<sup>441</sup> Vgl. Mahoney, R. / Dale P. / McLaren R., 2007, Land Markets – why are they required and how will they develop?; S. 2-10.

<sup>442</sup> Vgl. Magel, H. / Wehrmann B., 2006, It's all about Land oder Wie internationale Netzwerke die Landfrage angehen, S. 287-291.

<sup>443</sup> Vgl. Magel, H., 2000, Nachhaltige Entwicklung – zur globalen Verantwortung von Bodenordnung und Landentwicklung. Zukunftsperspektiven von Raumplanung und Ländlicher Neuordnung; S. 53-67.

rungsorganisationen (z. B. in der FIG, dem weltweiten Dachverband der Vermessungsingenieure) gezählt werden.<sup>444</sup>

Nur wenn die Prinzipien Rechtssicherheit, Eigentumsschutz, Dezentralität, Subsidiarität, Partizipation und eine leistungsfähige Verwaltung gewährleistet sind, kann auch Good Governance und somit eine nachhaltige Entwicklung erreicht werden.



**Abbildung 49: Darstellung der globalen Good-Governance-Prinzipien**

Quelle: In Anlehnung an: Prof. Holger Magel, It's all About Land; Overview on Land Management, Lecture at Master's Program Transportation System; Summer Semester, 2008

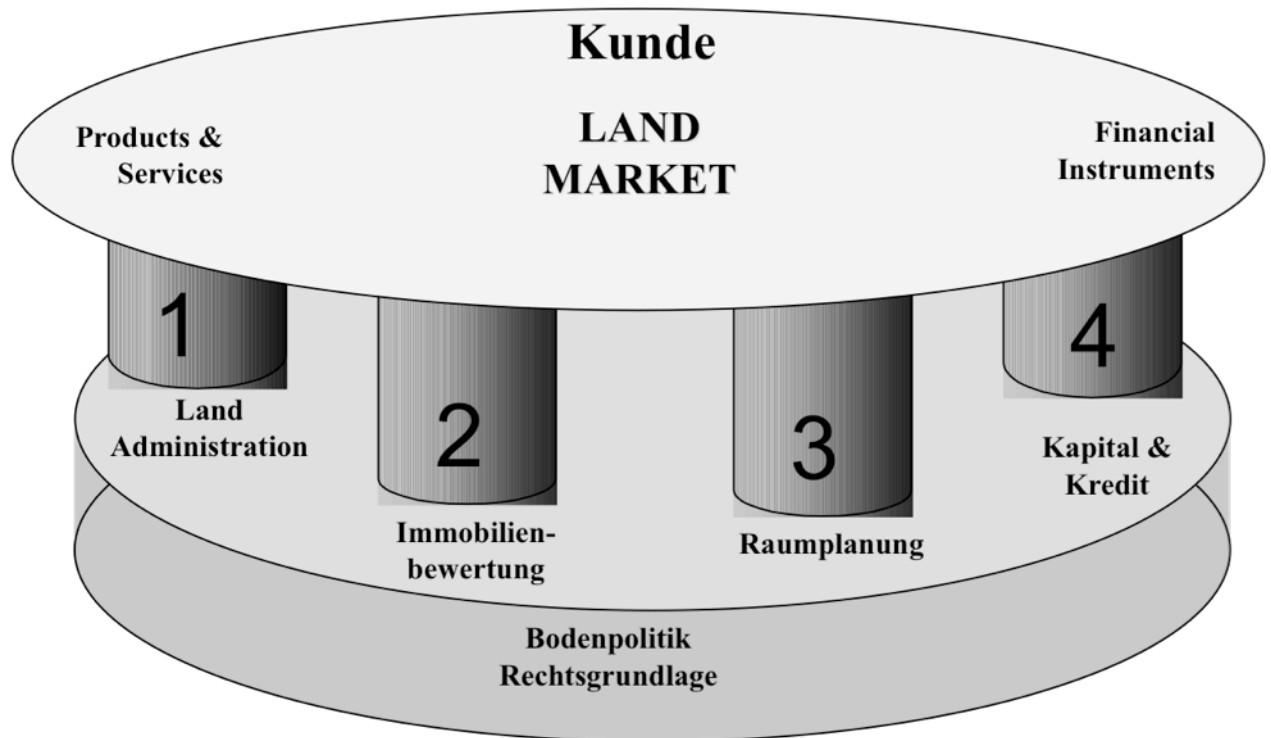
Der Trend in Richtung Globalisierung bedeutet, dass auch Bodenmärkte (Land markets) in einer internationalen und nicht nur in einer nationalen oder regionalen Umgebung gesehen werden sollten. Zukünftig werden die Regierungen aufgefordert sein, Bodenmärkte (Land markets) ganzheitlich, einschließlich der Umweltpolitik zu betrachten.<sup>445</sup>

Bodenmärkte sind wichtig, weil jede wirtschaftliche Entwicklung bis zu einem gewissen Grad von der Verfügbarkeit von Land abhängt (z. B. Industrien brauchen Grundstücke, jeder Bürger braucht einen Ort zum Leben und Wohnen etc.). Zudem sind Märkte von Grund und Boden Mechanismen, die Eigentum zuteilen und Rechte so verwenden, dass Land und das damit verbundene Vermögen auf die wirtschaftlichste Art und Weise genutzt werden können. Durch sichere Landrechte können Bodenmärkte für Personen einen höheren Anreiz zur Tüchtigkeit von Investitionen sein und für Finanzinstitute, Darlehen zu gewähren, da Land sowohl als Sicherheit dienen kann als auch die Grundlage für jegliche Produktion darstellt. Ein effizienter und erfolgreicher Bodenmarkt kann die Performance einer Volkswirtschaft ver-

<sup>444</sup> Vgl. Magel, H. / Franke S., 2007, Good Governance in der ländlichen Entwicklung – ein neues Paradigma oder alter Wein in neuen Schläuchen?; S. 4-7.

<sup>445</sup> Vgl. Mahoney, R. / Dale, P. / McLaren R., 2007, Land Markets – why are they required and how will they develop? S. 7.

bessern und den Wohlstand steigern.<sup>446</sup> Zudem helfen die Bodenmärkte mit, die Bewertung von Immobilien transparenter zu machen. Der Marktwert einer Immobilie muss somit bei Abwicklung einer Transaktion bekannt sein, nicht nur um einen fairen Preis sicherzustellen und das Hypothekensystem zu stärken, sondern auch für jene Fälle, in denen eine Entschädigung für vom Staat akquiriertes Land zu bezahlen ist und wenn Steuern festgesetzt werden.



**Abbildung 50: Mechanismen des Bodenmarktes**

Quelle: In Anlehnung an Prof. Holger Magel, It's all About Land; Overview on Land Management, Lecture at Master's Program Transportation System; Summer Semester, 2008

Die Türkei steht heute vor der Herausforderung, einen existierenden Markt von Grund und Boden auf der Basis einer nachhaltigen Bodenpolitik und unter Good-Governance-Prinzipien zu entwickeln. Erst dann kann von einem gesunden Immobilienbewertungssystem ausgegangen werden, denn zwischen Bodenmarkt und Bodenpolitik und Themen wie Immobilienbewertung, Landadministration oder Raumplanung bestehen enge Beziehungen. Dabei sollte die Türkei auch die Möglichkeit haben, auf die Erfahrungen jener Länder zurückzugreifen, die eine lange Tradition und Erfahrung in diesen Bereichen haben. Deutschland ist eines dieser Länder; hier wurde z. B. durch das Bundesverfassungsgericht von 1954 das Bodenrecht als Raumplanungsmaterie festgelegt.<sup>447</sup> Als weiteres Beispiel hat der Gesetzgeber zu den maßgeblichen Wertermittlungsunterlagen unter Nr. 2.2 WertR u. a.

<sup>446</sup> Vgl. Cheshire, P. / Sheppard, S., 2004, Land markets and land market regulation: progress towards understanding. S. 619-637 und Vgl. RICS 2002, Property in business – a waste of space? Rics, London.

<sup>447</sup> Vgl. Magel, H. / Wehrmann B., 2006, It's all about Land oder Wie internationale Netzwerke die Landfrage angehen. S. 288.

den Hinweis gegeben, die Planungsgrundlagen unter Einbeziehung künftiger Entwicklungen detailliert zu konkretisieren.<sup>448</sup>

Letztlich soll man von den Modellen, Technologien, Verfahrensabläufen, Gesetzen etc. der anderen Länder profitieren und ein eigenes System aufbauen. Um dies alles leisten zu können, sind ein internationaler Austausch sowie eine Ausbildung und Beratung notwendig.

## **6.2 Möglichkeit der Übertragung der deutschen Rechtsgrundlagen auf die Entwicklung des türkischen Immobilienbewertungssystems**

Es ist festzuhalten, dass die Lösung der Probleme bei der Immobilienbewertung in der Türkei technische, ethische und einheitliche Bewertungsstandards sowie Grundsätze und Regelungen für die Gutachter erfordert.

Wie beim Aufbau eines funktionierenden Bodenmarktes in der Türkei, muss auch bei der Schaffung der erforderlichen Grundsätze für den Aufbau eines Immobilienbewertungssystems zuerst der politische Wille vorhanden sein und alle Menschen die Bevollmächtigung erhalten, daran teilzunehmen bzw. mitzuwirken. Durch den Entscheid der Regierung in der Türkei im Jahr 2001, den Gesamtbereich der Immobilienbewertung zu regulieren, ist zu erkennen, dass dieser Wille vorhanden ist. Die für diesen Zweck erlassenen Gesetze im Kapitalmarkt sollte man einerseits als einen guten Start ansehen, andererseits jedoch ist zu erkennen, dass sie nicht ausführlich genug sind. Es sollen also in der Türkei Richtlinien erschaffen werden, die durch ihre Anwendung eine objektive Ermittlung des Marktwertes von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren gewährleisten. Ein solcher Gesetzentwurf für eine einheitliche Immobilienbewertung soll allgemein die Richtlinien für den Anwendungsbereiche, Begriffsdefinitionen, Wertermittlungsverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes und wertbeeinflussende Faktoren sowie erforderliche Daten, Form und Inhalte von Gutachten und Zulassung, Qualifikation und Aufgaben der Gutachter in den Behörden und Institutionen beinhalten. Zudem sollen mit diesem Gesetzentwurf die Aufgaben und Organisation eines Instituts, das die Aufsichts- und Anordnungsfunktion bei der Immobilienbewertung erhalten soll, geschaffen werden.

Obwohl das deutsche Immobilienbewertungssystem eine gute Basis für die Erstellung eines Gesetzesentwurfs für den Gesamtbereich der Immobilienbewertung in der Türkei darstellt, ist eine 1:1-Übertragung aufgrund unterschiedlicher Traditionen sowie Staatsmodelle nicht möglich. Bei der Übertragung der gesetzlichen Grundlagen müssten z. B. die erforderlichen Daten bei einer Immobilienbewertung an die türkischen Verhältnisse angepasst werden.

Im Weiteren hat die Untersuchung gezeigt, dass der deutsche ImmoWertV-Entwurf dem Vergleich zu europäische Bewertungsstandards zwar standhalten kann, dass es aber trotzdem

---

<sup>448</sup> Vgl. Kleiber, W. / Simon, J., 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 886.

einige Unterschiede gibt. Da sich die Türkei mit dem Kapitalmarktgesetz an Vorschriften der IVSC orientiert, sollten bei der Übertragung – wie erwähnt – die Unterschiede berücksichtigt werden. Dort wo aus theoretischer Sicht zwischen deutscher Wertermittlungspraxis und europäischen Bewertungsstandards keine Unterschiede festzustellen sind, jedoch bei der Ausführung eine andere Formulierung zu finden ist, wird empfohlen, die Formulierung des europäischen Bewertungsstandards zu nehmen, denn damit kann sich die Türkei bei der Entwicklung des türkischen Immobilienbewertungsverfahrens schon an die internationalen bzw. europäischen Bewertungsstandards anpassen und für die europäische Vereinheitlichung der Bewertungsstandards von Immobilien ihren Beitrag leisten.

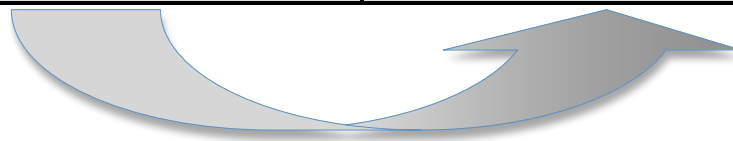
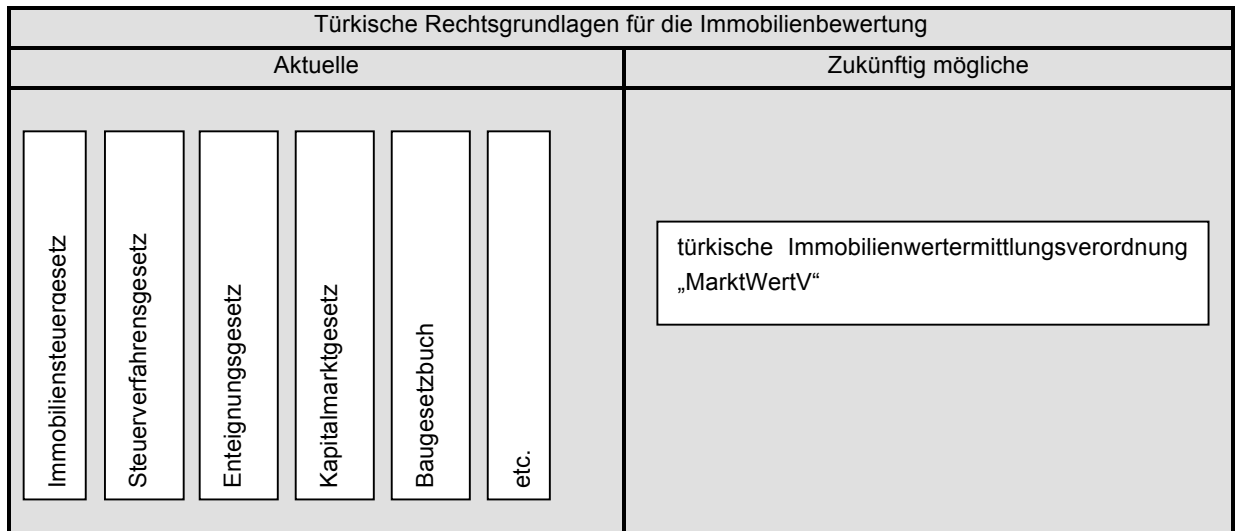
Diese Empfehlung gilt vor allem bei der Übernahme der Begriffsdefinition vom Marktwert. Es wurde festgestellt, dass es in der Türkei keine vergleichbare Marktwertdefinition wie im ImmoWertV-Entwurf und Blue Book gibt.<sup>449</sup> Da sich die Türkei aber gemäß Kapitalmarktgesetz an den internationalen Standards orientiert, wird bei der Übernahme der Marktwertdefinition empfohlen, die Formulierung nach dem Blue Book zu übernehmen. Die Definition des Marktwertbegriffs ist in der Zusammenarbeit zwischen IVSC und TEGoVA entstanden. Die Übernahme des Marktwertbegriffs als ein zentraler Wertbegriff ist daher positiv zu bewerten. Nachfolgend werden die Übertragungsmöglichkeiten der Wertermittlungsverfahren näher erläutert, da diese von besonderem Interesse sind.

### **6.2.1 Einführung einheitlicher Verfahren**

Die Untersuchung hat gezeigt, dass zwischen beiden Ländern keine Ähnlichkeiten betreffend der rechtlichen Grundlagen bestehen. Es wurde festgestellt, dass der Grundbedarf zur Einführung einheitlicher Immobilienwertermittlungsrichtlinien in der Türkei mit dem deutschen ImmoWertV-Entwurf gelöst werden kann. Somit kann die Immobilienbewertung in der Türkei, statt unterschiedlicher Rechtsgrundlagen, die auch untereinander variieren, zukünftig auf eine gut geregelte einheitliche Grundlage gestellt werden. Ähnlich wie in Deutschland soll also in der Türkei eine Verordnung über die Grundsätze zur Ermittlung der Marktwerte geschaffen werden. Damit dies nicht zur einer Verwirrung mit dem deutschen „ImmoWertV-Entwurf“ führt, müsste die zukünftig mögliche türkische Immobilienwertermittlungsverordnung „MarktWertV“ benannt werden. Ähnlich wie in Deutschland könnte auch die zukünftig mögliche türkische Immobilienwertermittlungsverordnung (türk. „MarktWertV“) unter dem türkischen Baugesetzbuch geregelt werden.

---

<sup>449</sup> Siehe Kapitel 5.3.2.1 Vergleich der Wertdefinitionen.



**Abbildung 51: Mögliche einheitliche Rechtsgrundlagen für die Immobilienbewertung in der Türkei**

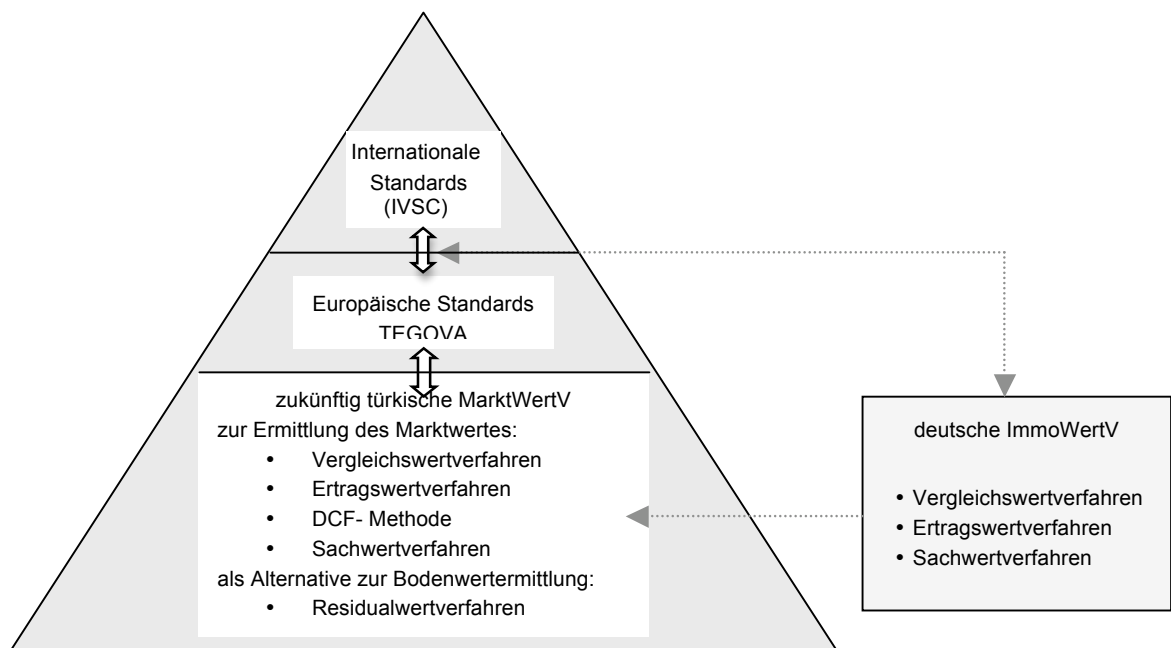
Quelle: Eigene Darstellung.

Es lässt sich feststellen, dass es sowohl beim deutschen ImmoWertV-Entwurf als auch beim Blue Book effektiv nur drei Basismethoden gibt, nämlich die Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertmethode. Im Blue Book wird bei der Ertragswertmethode wieder nach drei eigenständigen Untermethoden (Investment-Methode, Profits-Methode und DCF-Methode) unterschieden. Auch wenn die DCF-Methode in der novellierten Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Entwurf) nicht eigenständig nominiert ist, soll die neu eingeführte Verfahrensvariante „Ertragswertverfahren auf Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge“ der DCF-Methode entsprechen. Der Vergleich hat jedoch gezeigt, dass das deutsche Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge aufgrund unterschiedlicher prinzipieller Vorgehensweisen nicht der klassischen DCF-Methode entspricht. Die klassische DCF-Methode hat im internationalen Anwendungsbereich eine bestimmte Bedeutung erlangt und wird auch häufig zur Ermittlung des Marktwertes benutzt. Daher ist die Aufnahme dieser Methode von TEGoVA in das Blue Book zu begrüßen, weil dieses Verfahren die Wertermittlungspraxis auch sinnvoll ergänzt.

Bei der Entwicklung einer zukünftig möglichen türkischen Immobilienwertermittlungsverordnung (MarktWertV) soll dieser oben genannte Aspekt berücksichtigt werden. Daher wird empfohlen, bei der Entwicklung einer türkischen MarktWertV neben den klassischen drei Verfahren auch die klassische DCF-Methode als eigenständige Methode aufzunehmen. Demnach sollten in der Türkei die folgenden Marktwertermittlungsverfahren für Immobilien einen gesetzlichen Rahmen erhalten:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode)
- Sachwertverfahren

Im Blue Book ist auch das Residualwertverfahren als eigenständige Methode aufgenommen. Zwar dient dieses Verfahren nicht der Marktwertermittlung der Immobilien und wird eher als Entscheidungshilfe für Investitionsentscheidungen benutzt und häufig auch zur Ermittlung des Bodenwerts verwendet. Dieses Verfahren wird international sowie auch in Deutschland, auch wenn dies nicht nominiert ist, in der Praxis häufig benutzt. Auch wenn das Residualwertverfahren in der türkischen Gesetzgebung nicht definiert wird, lässt sich die Vorgehensweise bei der Ermittlung des Grundstückssteuerwertes (siehe Abb. 19) mit diesem Verfahren vergleichen. Folglich wird empfohlen, bei der Entwicklung einer türkischen MarktWertV auch das Residualwertverfahren als eigenständiges Verfahren als eine Alternative zur Ermittlung des Bodenwerts aufzunehmen.



**Abbildung 52: Mögliche einheitliche Immobilienwertermittlungsmethoden in der Türkei**

Quelle: Eigene Darstellung

Im Weiteren werden die Übertragungsmöglichkeiten der normierten deutschen Bewertungsverfahren (laut ImmoWertV-Entwurf), unter Berücksichtigung der Unterschiede zur TEGoVA, auf die türkischen Verhältnisse einzeln dargestellt.

### 6.2.1.1.1 Übertragungsmöglichkeiten des Vergleichswertverfahrens

Die Untersuchung hat gezeigt, dass das Vergleichswertverfahren die bevorzugte Methode zur Wertermittlung ist denn dieses Verfahren ist die einfachste und direkteste Methode. Ferner erfolgt der Vergleich von bereits am Markt getätigter Transaktionen und die Methode stellt daher ein marktnahes Verfahren dar. Der Länder- und Blue-Book-Vergleich hat gezeigt, dass die detaillierte Vorgehensweise des Vergleichswertverfahrens im ImmoWertV-Entwurf ausgeführt worden ist. Da auch in der Türkei ein ähnliches System wie in Deutschland betreffend Gutachterausschüsse und Kaufpreissammlungen empfohlen wird, könnte das Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV-Entwurf, da es auch in der methodischen Vorgehensweise und im Anwendungsbereich mit dem Blue Book übereinstimmt, eine gute Basis für die Entwicklung des türkischen Vergleichswertverfahrens sein.

Demzufolge können die Regelungen für die Ermittlung des Vergleichswertes nach § 15 ImmoWertV-Entwurf auf die türkischen Verhältnisse angepasst und als gesetzliche Grundlage übernommen werden. Nach § 15 Abs.1 ImmoWertV-Entwurf wird im

*„Vergleichswertverfahren der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.“*

Die prinzipielle Vorgehensweise stimmt mit dem türkischen Vergleichswertverfahren nach Immobiliensteuersatzung (EVT) überein. Im Detail jedoch fehlt in der türkischen Immobiliensteuersatzung (EVT) die ausführliche Vorgehensweise. Daher wäre es zweckmässig, ergänzend die Beschreibung der Grundstücksmerkmale aus den ImmoWertV-Entwurf zu übernehmen.

In beiden Ländern werden für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise herangezogen. Für das Führen und Auswerten der Kaufpreistabellen sind in der Türkei die Steuerämter zuständig. In der Praxis jedoch existieren solche Tabellen sehr selten. Es wurde festgestellt, dass die Kaufpreise in der Türkei meistens, um eine niedrigere Kaufsteuer zahlen zu müssen, von den Eigentümern, falsch bzw. sehr niedrig angegeben werden. Um eine erfolgreiche Übertragung realisieren zu können, sollte dieses Problem dringend gelöst werden. Dies ist von großer Bedeutung, denn die Qualität der Verfahrensergebnisse hängt stark von der Zuverlässigkeit der vorhandenen Daten ab. Für eine marktgerechte Wertermittlung müssen die Grundstückstransaktionen (Kaufpreissammlungen) das tatsächliche und aktuelle Marktgeschehen widerspiegeln.

Der entscheidende Vorteil bei der Grundstückswertermittlung in Deutschland sind die vorhandenen Gutachterausschüsse. Durch ihre Arbeit ist die Markttransparenz deutlich



erhöht. Bei der Entwicklung des türkischen Immobilienbewertungssystems kann ein ähnliches Organ der deutschen Gutachterausschüsse eine gute Lösung bringen.

Ferner werden zwar die Zu- oder Abschläge in der türkischen Immobiliensteuersatzung (EVT) vorgesehen. Der Gesetzgeber definiert aber nicht, wie diese ermittelt und berücksichtigt werden sollen. Eine Übertragung der Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten würde deshalb das zukünftige türkische Vergleichswertverfahren gut ergänzen. Insofern könnte dieses Verfahren sowohl gesetzlich als auch in der praktischen Anwendung einen guten Standpunkt finden. Die Aufgabe der Auswertung der Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sollte auch hier einer Institution obliegen, die den deutschen Gutachterausschüssen ähnlich ist.

Nach § 15 Abs. 2 ImmoWertV-Entwurf können:

*„bei bebauten Grundstücken neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit den Vergleichsfaktoren. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.“*

Auch im türkischen Steuerverordnungsgesetz wird das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke vorgesehen. Dieses wird jedoch eher in einer einfachen Vorgehensweise behandelt, z. B. die Vergleichsfaktoren, die sich nur auf das Gebäude beziehen, werden bisher nicht berücksichtigt.<sup>450</sup> Auch hier wird empfohlen, die Vergleichsfaktoren in dem türkischen Immobilienbewertungssystem heranzuziehen. Die Aufgabe der Auswertung der Vergleichsfaktoren soll auch hier einem Institut obliegen, das dem deutschen Gutachterausschuss ähnlich ist. In der Praxis wird das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke in der Türkei wie in Deutschland schwierig sein, da wegen der individuellen Bebauung keine ausreichende Zahl miteinander vergleichbarer Objekte vorhanden ist. In Ausnahmefällen wie bei Reihenhaussiedlungen oder Überbauungen mit gleicher Architektur wäre dieses Verfahren gut geeignet.

Eine Übertragung des deutschen Vergleichswertverfahrens auf türkische Verhältnisse für die Marktwertermittlung ist möglich. Demnach würde der Verfahrensablauf wie im ImmoWertV-Entwurf aussehen (siehe Abb. 31 und 32). Das Hauptproblem ergibt sich aus der Erfüllung der materiellen Voraussetzungen. So müssen zuverlässige Kaufpreissammlungen sowie Vergleichsfaktoren, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten vorliegen, um qualitativ gute Bewertungsergebnisse zu erlangen. Für die Lösung wird bei der Entwicklung des türkischen Immobilienbewertungssystems eine ähnliche Einrichtung wie die der deutschen Gutachterausschüsse empfohlen.

---

<sup>450</sup> Siehe Kapitel 2.4.3.1.1.

### **6.2.2 Übertragungsmöglichkeiten des Ertragswertverfahrens**

Die Untersuchung hat gezeigt, dass das Ertragswertverfahren in türkischen Gesetzen im Vergleich zum deutschen Bewertungssystem und Blue Book einen niedrigeren Stellenwert hat. Zudem fehlen entsprechende Ausführungen und das Verfahren wird auf einem einfachen Niveau durchgeführt. Da dieses Verfahren in Deutschland sowie im internationalen Kontext einen hohen Stellenwert hat und häufige Anwendung findet, sollte es auch bei der Entwicklung der künftigen türkischen Bewertungsstandards mit einer gesetzlichen Regelung seinen gebührenden Stellenwert erhalten.

Ferner wurde festgestellt, dass das deutsche Ertragswertverfahren und die Ausführungen im Blue Book hinsichtlich der Anwendungsbereiche und Anwendungshäufigkeit identisch sind, aber in der Vorgehensweise einige Unterschiede aufweisen.

Ferner bleibt festzuhalten, dass das deutsche Ertragswertverfahren von der prinzipiellen Vorgehensweise her mit den entsprechenden internationalen Bewertungsstandards vergleichbar ist. Daher wird versucht, das deutsche Ertragswertverfahren auf die türkischen Verhältnisse anzupassen. Bei Schwierigkeiten soll die nach dem Blue Book bevorzugte Vorgehensweise der Investment-Methode in Betracht gezogen werden.

Nach novellierter Wertermittlungsverordnung kann das Ertragswertverfahren in drei Varianten durchgeführt werden. Das erste, sog. allgemeine Ertragswertverfahren kommt in Einzelfällen, etwa bei Erbbaurechten, in Frage, wenn auf die Berücksichtigung des Bodenwertverzinsungsbetrags nicht verzichtet werden kann. Bei der Übertragung wird empfohlen, auf diese Variante zu verzichten, denn einerseits kann nach ImmoWertV-Entwurf mit der zweiten Variante (vereinfachtes Ertragswertverfahren) die Kapitalbindung auch ohne Minderung um den Bodenwertverzinsungsbetrag durch Abzinsung des Bodenwerts in besser nachvollziehbarer Weise berücksichtigt werden. Andererseits existiert in der Türkei kein dem deutschen ähnliches Erbbaurecht. Außerdem entspricht das sog. vereinfachte Ertragswertverfahren den internationalen Gepflogenheiten. Die dritte Variante des Ertragswertverfahrens (Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge) soll nach Gesetzgeber der DCF-Methode entsprechen. Aufgrund der Bedeutung der DCF-Methode im internationalen Bereich wird jedoch empfohlen, bei der Entwicklung des türkischen Immobilienbewertungssystems diese Methode aufzunehmen. Demnach soll von den drei Varianten des Ertragswertverfahrens nach ImmoWertV-Entwurf nur das „vereinfachte Ertragswertverfahren“ auf die türkischen Verhältnisse angepasst und als allgemeines Ertragswertverfahren übernommen werden.

Ertragswertverfahren nach ImmoWertV-Entwurf	Mögliche Ertragswertverfahren
- allgemeines Ertragswertverfahren	- nicht übernehmen
- vereinfachtes Ertragswertverfahren	- als allg. Ertragswertverfahren aufnehmen
- Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge	- als eigenständiges Verfahren aufnehmen

**Abbildung 53: Mögliche Ertragswertverfahren in einem künftigen Immobilienbewertungssystem in der Türkei**

Quelle: Eigene Darstellung.

Nachfolgend wird versucht, die Übertragbarkeit des sog. vereinfachten Ertragswertverfahrens nach ImmoWertV-Entwurf in den einzelnen Schritten darzustellen.

### 6.2.2.1 Schritt 1: Übertragungsmöglichkeiten des Jahresroh- und Jahresreinertrags

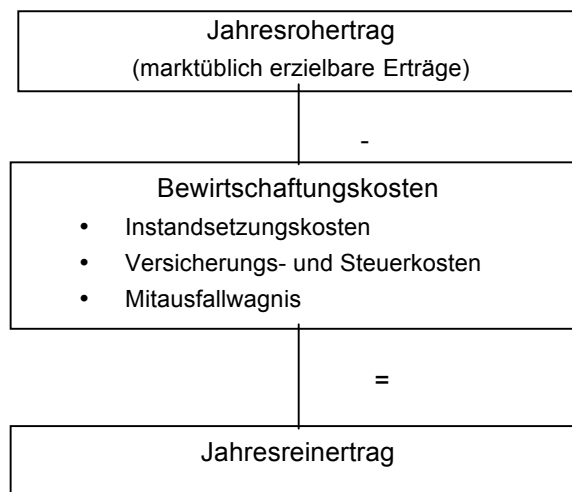
Sowohl im Ertragswertverfahren nach ImmoWertV-Entwurf als auch bei der Investment-Methode ist die Ausgangsgröße der Jahresrohertrag. Nach ImmoWertV-Entwurf sind die marktüblich erzielbaren Erträge zu berücksichtigen, und die Berücksichtigung der Vertragsmieten erfolgt erst im Rahmen eines Korrekturfaktors. Bei der Investment-Methode dagegen werden sowohl die Vertragsmiete als auch die Marktmiete bei der Ermittlung des Rohertrags berücksichtigt.

In der türkischen Gesetzgebung und in der fachlichen Literatur ist keine Definition des Jahresrohertrags zu finden. Allgemein sind einjährige Mietverträge üblich und es gibt eine monatliche Mietzahlung. Die Höhe der Mietsteigerung richtet sich nach dem Preisindex für die Lebenshaltung.<sup>451</sup> Für gewerblich genutzte Immobilien gilt gewöhnlich die Quellensteuer, die vom Mieter zu zahlen ist. In der Realität jedoch sind meistens Abweichungen zwischen der Vertragsmiete und der Marktmiete vorhanden. Der Grund dafür liegt häufig in zwischenzeitlichen Mietwertsteigerungen und inflationären Entwicklungen, z. B. bei ökonomischen Krisen oder mit Devaluation gebundener Geldentwertung und vor allem bei den Vertragsmieten, die in einer ausländischen Währung festgelegt ist. Andererseits werden die Änderungen der Mietvertragsbedingungen von den Vertragsparteien meist nicht schriftlich angepasst, sondern mündlich vereinbart. Dies betrifft vor allem die Vertragsmieten von Wohnungen. In der türkischen Wertermittlungspraxis gelten für die Jahresroherträge ähnlich wie in Deutschland die marktüblich erzielbaren Erträge. Prinzipiell entspricht daher die deutsche Formulierung den türkischen Verhältnissen. Damit die Bewertungen von den Bewertern zuverlässig durchgeführt werden können, ist es erforderlich, dass die Fachbegriffe im gesetzlichen Rahmen definiert sind.

<sup>451</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 295.

Ferner werden die Jahresreinerträge einer Immobilie ermittelt, indem von den Jahresroherträgen die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten abgezogen werden. Auch die Bewirtschaftungskosten haben in der Türkei keine gesetzliche Grundlage. Nach den Anwendungen in der Praxis setzen sie sich aus Kosten für Instandsetzung (Anlageerneuerung), für Versicherung und Steuern zusammen. Üblicherweise werden in der Türkei die anderen Kosten wie z. B. für Verwaltung, Hausmeister, Instandhaltung oder Versorgung auf die Mieter umgelegt. Empfehlenswert ist bei der Übertragung, dass das Mietausfallwagnis wie im deutschen ImmoWertV-Entwurf unter den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt wird.

Vor allem ist von Bedeutung, dass bei der Entwicklung des Ertragswertverfahrens in der Türkei wie im ImmoWertV-Entwurf zuerst eine Reihe von Definitionen erfolgen müssen, die den türkischen Verhältnissen entsprechen. Diese Definitionen sollen Jahresroherträge, Jahresreinerträge sowie die Art und Weise der Bewirtschaftungskosten umfassen. Demnach würde der Verfahrensablauf für türkische Verhältnisse wie folgt aussehen:



**Abbildung 54: Ermittlung des jährlichen Reinertrags im möglichen türkischen Ertragswertverfahren**

Quelle: Eigene Darstellung.

### 6.2.2.2 Schritt 2: Übertragungsmöglichkeiten des Kapitalisierungszinssatzes

Es wurde festgestellt, dass der Kapitalisierungszinssatz im ImmoWertV-Entwurf sich im Gegensatz zu der Investmentmethode nicht nach den jeweils individuellen Vorstellungen von Investoren ableitet, sondern aus dem Grundstücksmarkt durch Umstellung des Ertragswertverfahrens nach Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer. Die Verwendung des Begriffs Liegenschaftszinssatz stellt klar, dass dieser Kapitalisierungszins direkt aus dem regionalen und Teilmarktgeschehen separiert ist.<sup>452</sup> Weiterhin spielt der Gutachterausschuss in Deutschland eine wichtige Rolle bei der Ermittlung des Ertragswertverfahrens, denn die Ausschüsse ermitteln den Liegenschaftszinssatz auf Grundlage der Kaufpreise und Rein-

<sup>452</sup> Vgl. Grade, H., 2008, Die Herstellung des Marktbezuges in der Grundstücksbewertung bei schwachen Grundstücksmärkten. S. 4.

erträge. Verfügen also die Gutachterausschüsse über eine genügende Anzahl von Preisbeispielen für die unterschiedlichen Arten und Altersgruppen ertragsorientierter Objekte, so können sie den durchschnittlichen Liegenschaftszins für jede Gruppe von Bewertungsobjekten ableiten. Die Ableitung von Liegenschaftzinssätzen sollte jedes Jahr aktualisiert werden, um Änderungen der Marktlage festzustellen. Somit kann der Gutachter, mit der Benutzung des Liegenschaftzinssatzes beim Ertragswertverfahren, den Verkehrswert (= Marktwert) ermitteln, der den Markt voll widerspiegelt.<sup>453</sup> Der Vorteil dieses System ist – wie auch beim Vergleichswertverfahren erwähnt –, dass es mittels der von den Gutachterausschüssen gesammelten Daten flächendeckend auf einem sehr hohen Niveau ist und sich dadurch die Markttransparenz deutlich erhöht.<sup>454</sup>

Dieses System ist bei der Übertragung positiv zu bewerten, denn eine Markttransparenz kann in der Türkei eine gute Lösung für die Probleme in Planungsgeschehen und Bodenpolitik sein. Mit der Realisierung des deutschen Systems werden die Gutachter in der Türkei den Vorteil haben, aus Markttransaktionen auf abgeleitete Liegenschaftzinssätze zurückgreifen zu können.

Folgende Voraussetzungen müssten ähnlich wie beim Vergleichswertverfahren dabei erfüllt werden:

- Schaffung einer Institution ähnlich wie die deutschen Gutachterausschüsse. Ferner muss der Gutachter so geschult werden, dass er fähig ist, die erforderlichen Daten wie Liegenschaftzinssätze ableiten zu können.
- Lösung des Problems betreffend Kaufpreise, so dass sie auf tatsächlich stattgefundenen Transaktionspreisen basieren.
- Schaffung einer empirischen Basis, die Prognose der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer betreffend.

Vor allem ist der zweite Punkt für die Entwicklung des Ertragswertverfahrens von großer Bedeutung. Das deutsche System mit Liegenschaftzinssatz ist nur dann zuverlässig, wenn eine ausreichende Anzahl von Käuffällen ausgewertet werden kann. Die Auswahl des angewendeten Liegenschaftzinssatzes ist bei der Durchführung des Ertragswertverfahrens von entscheidender Bedeutung, denn er wirkt auch stark auf das Ergebnis, da er z. B. die Kapitalisierung des Grundstücks am Reinertrag bestimmt. So würde ein hoher Liegenschaftzinssatz z. B. auf das Ergebnis des Ertragswertverfahrens wertmindernd wirken, denn je größer der Liegenschaftzinssatz ist, umso kleiner wird der Kapitalisierungsfaktor bei gleicher Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.<sup>455</sup> Durch die Verwendung eines unangemessenen Liegenschaftzinssatzes besteht die Gefahr eines fehlerhaften

---

<sup>453</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 268

<sup>454</sup> Vgl. Vogel R., 2000, Angelsächsische Investitionsverfahren und marktorientierte Verkehrswertermittlung in Deutschland. S. 204.

<sup>455</sup> Vgl. Zimmermann, P., 1998, WertV 88 – Praktiker-Kommentar zur Wertermittlungsverordnung 1998. S. 302.

Bewertungsergebnisses. Auch die Prognose der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer muss sachgerecht geschätzt werden. Aufgrund der fehlenden empirischen Basis kann sie subjektiv erfolgen. Sollte der Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer nicht sachgerecht bzw. subjektiv eingeschätzt werden, so führen beide mathematisch nicht entkoppelbaren Daten, die einen durchgreifenden Einfluss auf den zu ermittelnden Ertragswert haben, zu enormen Unsicherheiten.

Bei der Entwicklung der türkischen Ertragswertverfahren ist es also von großer Bedeutung, dass die Kaufpreise auf tatsächlich stattgefundenen Transaktionspreisen basieren. Dieses Problem sollte daher umgehend gelöst werden.

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes in der Türkei müssen also die Kaufpreise nicht nur auf tatsächlich stattgefundenen Transaktionspreisen basieren, sondern auch eine ausreichende Anzahl von Preisbeispielen für die unterschiedlichen Arten und Altersgruppen ertragsorientierter Objekte vorhanden sein. Fehlt regional aber ein dynamischer Grundstücksmarkt, ist die Ermittlung und demnach die Verwendung eines Liegenschaftszinssatzes problematisch, denn durch das Fehlen ausreichender Marktdaten würden auch geeignete Liegenschaftszinssätze fehlen. Steht für das zu begutachtende Grundstück kein marktorientierter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung, so sollte in erster Linie ein Liegenschaftszinssatz eines vergleichbaren Gebietes verwendet werden. Sollte aber ein Liegenschaftszinssatz aus vergleichbaren Gebieten auch nicht zur Verfügung stehen, dann sollte die Möglichkeit bestehen, den Kapitalisierungszinssatz wie aus dem britischen Ansatz einer ewigen Rente (ARY) abzuleiten. Diese Variante soll nur in Sonderfällen zur Anwendung kommen. Ferner kann diese Vorgehensweise in einer türkischen Immobilienwertermittlungsverordnung (MarktWertV) unter „einfaches Ertragswertverfahren“ aufgenommen werden.

Wie im vorangegangenen Kapitel festgestellt wurde, bestehen zwischen dem Liegenschaftszinssatz und dem ARY bei dessen Ableitung für Objekte mit einer entsprechend langen Restnutzungsdauer keine Unterschiede. Ferner wurde aufgezeigt, dass auch die Einflussfaktoren weitgehend übereinstimmen. Auch lässt sich feststellen, dass die berechneten Kapitalisierungsfaktoren, egal nach welcher Vorgehensweise diese ermittelt wurden, sich in etwa entsprechen. Die unterschiedliche Vorgehensweise liegt vor allem daran, dass die Bestimmung des ARY in der angelsächsischen Wertelehre an den Sachverständigen gebunden ist. Im Gegensatz zu Deutschland gibt es in Großbritannien keine mit dem Gutachterausschuss vergleichbare Einrichtung, die die Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stellt (siehe Kapitel: 5.3.2.4.1 Gegenüberstellung des deutschen Ertragswertverfahrens und der Investment-Methode).

Für die Ermittlung des Renditeansatzes wie ARY müssen die Gutachter in der Türkei ähnlich wie im angelsächsischen Raum, jeweils nach eigener Sachkenntnis die Bewertung auf der

Grundlage vergleichbarer Verkäufe durchführen.<sup>456</sup> So müssen sie neben dem Kapitalmarkt auch den Immobilienmarkt gut beobachten. Die dafür benötigten Daten könnten sie prinzipiell vor allem aus eigenen Quellen oder auch aus Informationen der Makler, Immobilienberatungsunternehmen sowie von Banken heranziehen. Da die Professionalisierung der Immobilienwirtschaftlichen Branche in der Türkei nicht so weit fortgeschritten ist wie in Großbritannien, stehen auch vergleichsweise weniger Datenquellen zur Verfügung. Daher könnte die Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors (ähnlich wie ARY) zu unplausiblen Ergebnissen führen. Ferner entfällt durch den Ansatz einer ewigen Rente die konkrete Berechnung von Restnutzungsdauer und die Aufteilung in einen Boden- und einen Gebäudeanteil. Letztlich sollte diese Variante in der Türkei nur in Ausnahmefällen in Frage kommen und wenn, dann aber vom Gutachter gut begründet werden.

### **6.2.2.3 Schritt 3: Übertragungsmöglichkeiten der Marktanpassung**

In Deutschland wird der Verkehrswert des Bewertungsobjekts ermittelt, indem noch eine Marktanpassung durchgeführt wird. Auch in der Investment-Methode werden Wertkorrekturen bzw. sonstige wertbeeinflussende Umstände (z. B. Modernisierungskosten) berücksichtigt. Anders als im deutschen Ertragswertverfahren werden noch die Erwerbsnebenkosten (z. B. Notargebühren, Maklercourtage) in der Investment-Methode berücksichtigt. Somit werden die Überlegungen eines Investors genauer abgebildet.<sup>457</sup> Da in der Türkei der Kauf einer Immobilie beim Grundbuchamt aktuell abzuwickeln ist, entfallen in der Regel die Kosten der notariellen Beurkundung. Daher wird empfohlen, diese Kosten wie im ImmoWertV-Entwurf nicht zu berücksichtigen.

Ähnlich wie im deutschen ImmoWertV-Entwurf sollte auch bei der Entwicklung des türkischen Wertermittlungssystems die Marktanpassung übernommen und gesetzlich definiert werden. Demnach sollen die Lage auf dem Grundstücksmarkt und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

Eine Übertragung des deutschen vereinfachten Ertragswertverfahrens auf türkische Verhältnisse als „allgemeines Ertragswertverfahren“ ist möglich. Durch Anwendung des deutschen Liegenschaftszinssatzes könnte somit die Markttransparenz auch in der Türkei erhöht werden.

In Sonderfällen, wenn der Liegenschaftszinssatz aus vergleichbaren Gebieten nicht zur Verfügung steht, soll der Kapitalisierungsansatz gemäß dem britischen Modell der ewigen Rente bzw. ARY Berücksichtigung finden. Diese Variante soll in das „einfache Ertragswertverfahren“ aufgenommen und vom Gutachter gut begründet werden.

---

<sup>456</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 336.

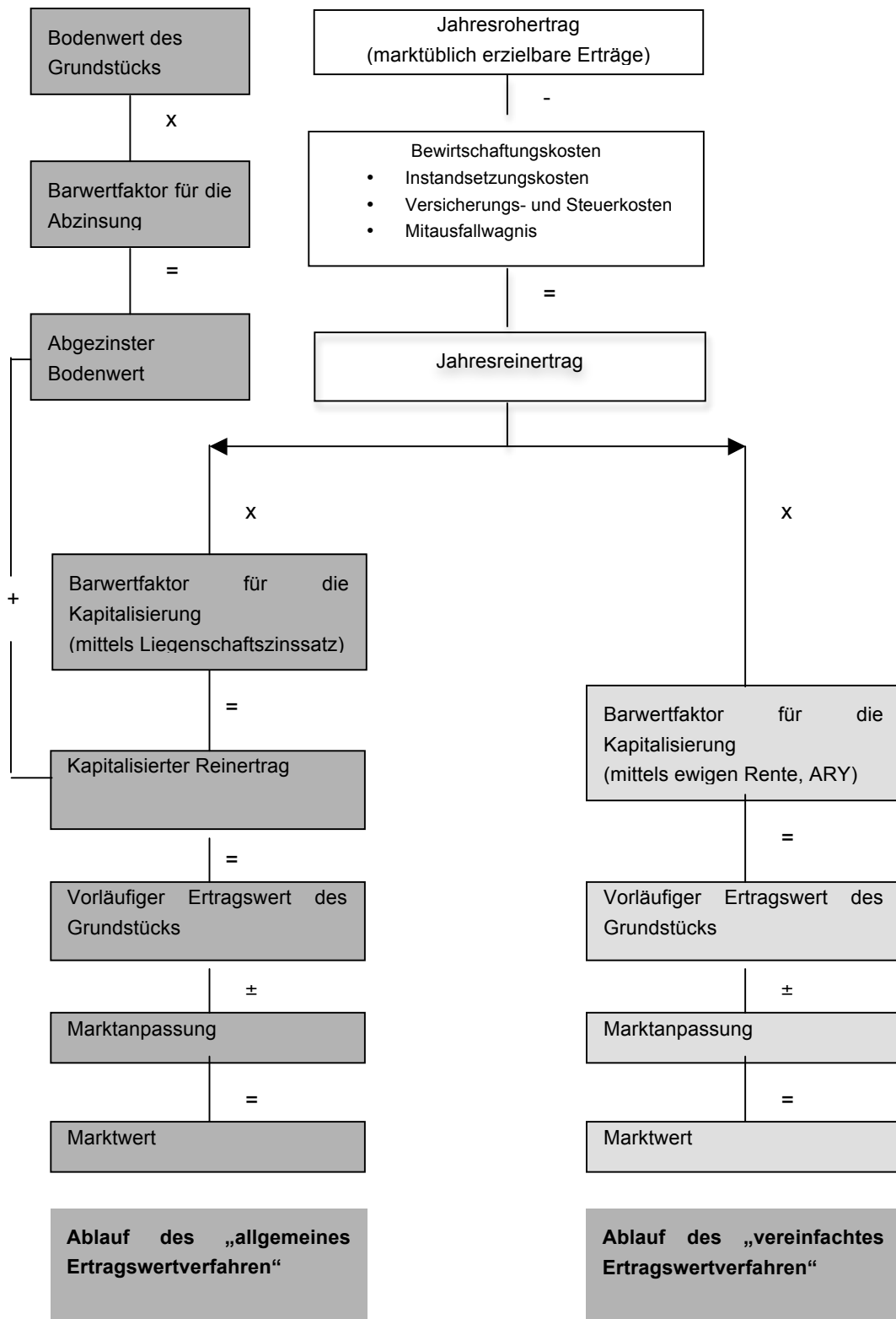
<sup>457</sup> Vgl. Brinsa, T., 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, S. 139, und Vgl. Meyer, J., 2007, Europäische Immobilienbewertungsstandards, S. 140.

Auch von der TEGoVA werden die zwei unterschiedlichen Vorgehensweisen für die Ermittlung des Kapitalisierungssatzes akzeptiert.

In Ergänzung zu Abbildung 55 werden die Ertragswertverfahren gegenübergestellt, die in ein modernes türkisches Immobilienbewertungssystem aufgenommen werden sollten und deren jeweiliger Verfahrenablauf aufgezeigt.

Mögliche türkische Ertragswertverfahren	Kriterien
– „ <b>allgemeines</b> “ Ertragswertverfahren	<ul style="list-style-type: none"> <li>– häufige Anwendung (Regel-Anwendung)</li> <li>– entspricht dem deutschen „<b>vereinfachten</b>“ Ertragswertverfahren</li> <li>– Kapitalisierung mittels Liegenschaftszinssatz</li> </ul>
– „ <b>einfaches</b> “ Ertragswertverfahren	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anwendung nur in Sonderfällen</li> <li>– Vereinfachung des Grundmodells</li> <li>– entspricht der angelsächsischen Investment-Methode</li> <li>– Kapitalisierung mittels Barwertfaktor einer ewigen Rente. Bodenwert wird nicht berücksichtigt.</li> </ul>





**Abbildung 55: Ablauf eines möglichen türkischen „allgemeines“ und „vereinfachtes“ Ertragswertverfahrens**

Quelle: Eigene Darstellung

### 6.2.3 Übertragungsmöglichkeiten des Sachwertverfahrens

Der Vergleich hat gezeigt, dass sich vor allem zwischen ImmoWertV-Entwurf und dem Blue Book sowohl in den Zielen und Grundsätzen (der Sachwert ergibt sich aus der Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen) als auch in der prinzipiellen Vorgehensweise (Normalherstellungskosten, lineare Abschreibung) große Ähnlichkeiten feststellen lassen. Ferner kann im deutschen Sachwertverfahren der Sachwert an die Marktverhältnisse angepasst und als Ergebnis ein Verkehrswert (Marktwert) ermittelt werden, was im Blue Book nicht vorgesehen ist. Der Vergleich hat auch gezeigt, dass das deutsche Sachwertverfahren den internationalen Bewertungsstandards entspricht und somit den internationalen Anforderungen standhält.

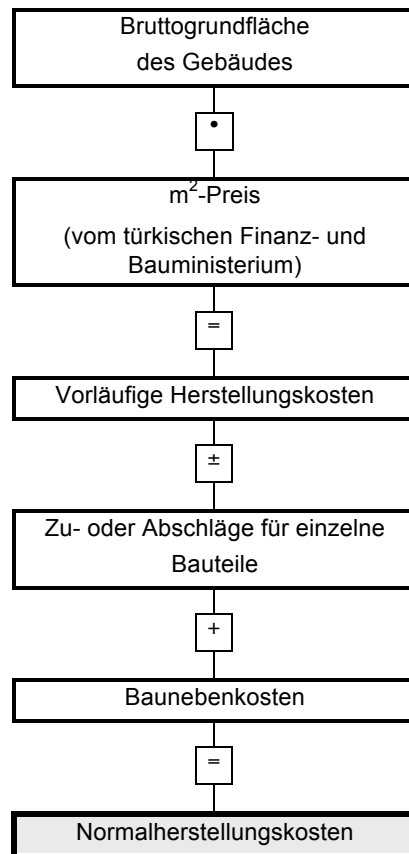
Es wurde festgestellt, dass das türkische Sachwertverfahren, obwohl es Ähnlichkeiten bei Anwendungsbereichen und prinzipieller Vorgehensweise mit dem ImmoWertV-Entwurf und Blue Book hat, in den Details mehr Schwächen zeigt. Diese Schwächen sind vor allem bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten und bei den Abschlägen zu finden. Eine Verbesserung des türkischen Sachwertverfahrens ist daher bei der Entwicklung und Einrichtung eines türkischen Immobilienbewertungssystems bzw. in der Immobilienbewertungsverordnung (MarktWertV) erforderlich.

Der türkische Gesetzgeber gibt dem Sachwertverfahren im Steuerverordnungsgesetz einen sehr hohen Stellenwert. Das soll im Rahmen der Ermittlung des Marktwertes bei einer verbesserten Anwendung des Sachwertverfahrens korrigiert werden, denn der Anwendungsbereich dieses Verfahrens wird im türkischen Verordnungsgesetz nicht begrenzt und kommt somit auch bei den Renditeliegenschaften zur Anwendung. Bei der Entwicklung dieses Verfahrens sollte der Anwendungsbereich wie im ImmoWertV-Entwurf bei nicht wirtschaftlich genutzten bzw. eigengenutzten Objekten (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser) und öffentlichen Einrichtungen (z. B. Verwaltungsgebäuden, Schulen, Krankenhäuser) sowie gemäß Blue Book bei weiteren Spezialimmobilien (z. B. Kraftwerke, Hafenanlagen, Stahlwerke) liegen. Demnach soll das Sachwertverfahren wie im ImmoWertV-Entwurf nach dem Vergleichs- und Ertragswertverfahren an dritter Stelle zur Anwendung kommen.

Die Ermittlung der Wiederherstellungskosten hat gezeigt, dass sowohl im türkischen Steuerverordnungsgesetz als auch im deutschen ImmoWertV-Entwurf und auch im Blue Book auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt wird. Die Normalherstellungskosten werden in der Türkei jedes Jahr gemeinsam vom Finanzministerium und dem Ministerium für Bau festgelegt und veröffentlicht. Die veröffentlichten Normalherstellungskosten beziehen sich in der Regel auf den Quadratmeter der Brutto-Grundfläche. Es wird weiterhin empfohlen, diese veröffentlichten Daten als Basis zu nehmen. Da sie im Gegensatz zu Deutschland nicht jedes Jahr aktualisiert werden, kann auf die Baupreisindexreihen nach ImmoWertV-Entwurf bei der Entwicklung des türkischen Sachwertverfahrens verzichtet werden.

Bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten nach türkischem Immobiliensteuergesetz werden die Zu- oder Abschläge für die Bauteile und Einrichtungen, die bei der Berechnung nicht berücksichtigt wurden (Wärmeerzeugung, Klimaanlage und Lift sowie Berücksichtigung der Geschosse), nach pauschalen Prozentsätzen ermittelt. Wie beim Vergleich bereits erläutert, sind diese pauschalen Prozentsätze sehr allgemein gehalten und können daher als nicht sachgerecht angesehen werden. Außerdem beschränken sich diese Zu- oder Abschläge nur auf die Betriebseinrichtungen der Wärmeerzeugung, Klimaanlage und Lift sowie Berücksichtigung der Geschosse. Bei der Entwicklung des türkischen Sachwertverfahrens soll in Zukunft auf diese Zu- oder Abschläge verzichtet werden. Die Herstellungskosten sollen ähnlich wie im ImmoWertV-Entwurf neu definiert werden. Demnach sollen anstelle der Kosten für die Betriebseinrichtungen, die bei der Berechnung nicht berücksichtigt wurden, die tatsächlichen Kosten angesetzt werden. Zu den Normalherstellungskosten sollen wie im ImmoWertV-Entwurf auch die Baunebenkosten gehören (siehe Abb. 56).

Des Weiteren werden in beiden Ländern und im Blue Book von den Wiederherstellungskosten Abschläge wegen Alters der baulichen Anlagen vorgenommen. In der Türkei werden die Abschläge gemäß Artikel 23 Steuerverordnungsgesetz von den Abschreibungsansatztabellen berücksichtigt, welche für Bauarten sehr allgemein gehalten sind. Für eine Harmonisierung wird bei der Entwicklung des türkischen Sachwertverfahrens empfohlen, die vom ImmoWertV-Entwurf und Blue Book befürwortete lineare Abschreibung zu übernehmen. Die vom Blue Book zusätzlich empfohlenen Abschläge, wegen geänderter funktionaler Anforderungen an die Immobilie und geänderter strategischer Ausrichtung des Unternehmens, sollten bei der Entwicklung des türkischen Sachwertverfahrens mitberücksichtigt werden. Diese zusätzlich übernommenen Abschläge können – wenn notwendig – bei den gemäß ImmoWertV-Entwurf übernommenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks berücksichtigt werden.



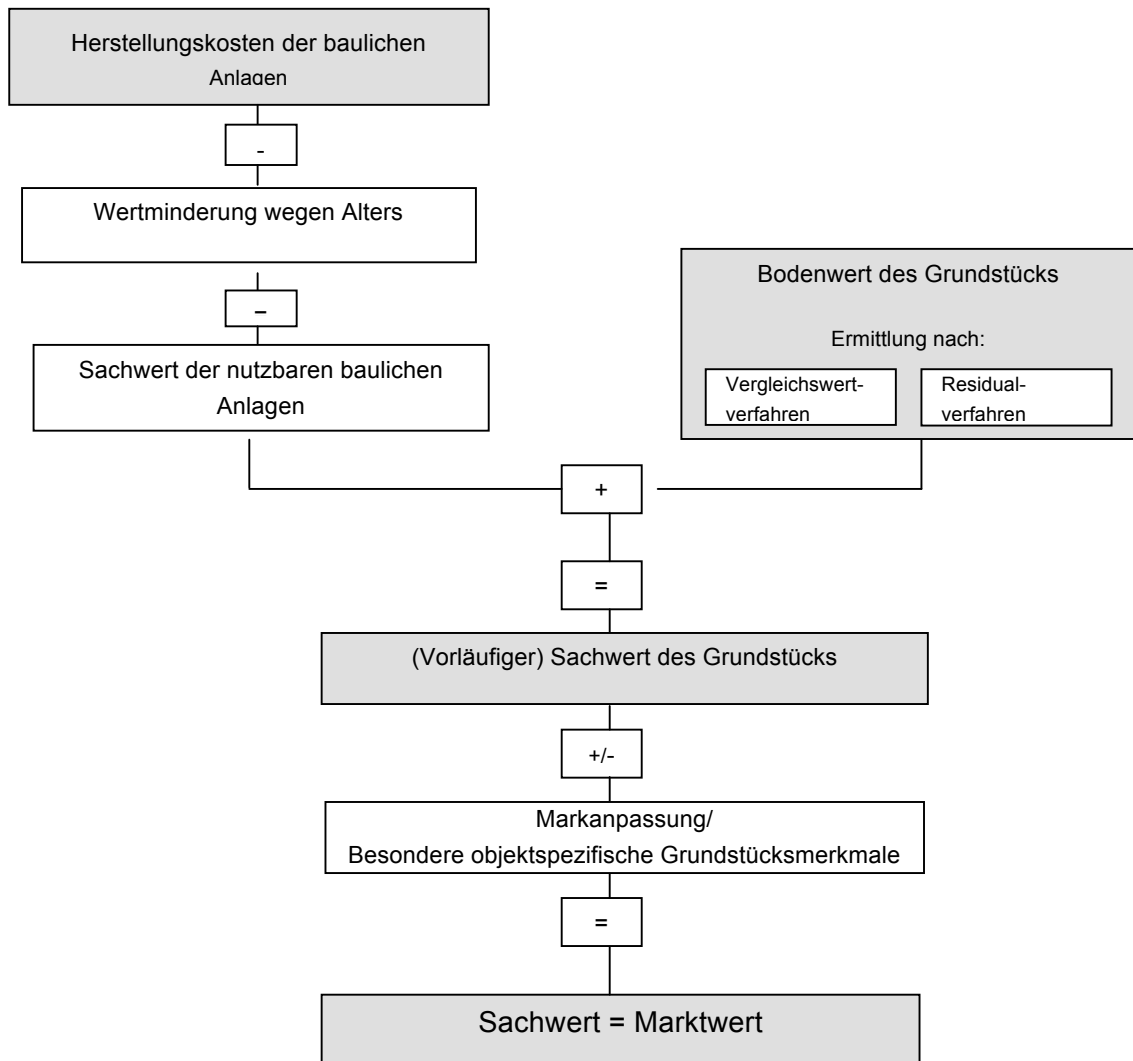
**Abbildung 56: Ermittlung der Normalherstellungskosten im möglichem türkischen Sachwertverfahren**

Quelle: Eigene Darstellung

Der Bodenwert soll sowohl mit dem Verkehrswert als auch mit dem Residualwert ermittelt werden. Ferner soll das Residualverfahren bei der Entwicklung des türkischen Sachwertverfahrens als ein eigenständiges Verfahren aufgenommen werden. Das Residualverfahren wird auch im Deutschland praktiziert. Es handelt sich dabei um ein nicht normiertes Verfahren, das somit nicht im ImmoWertV-Entwurf geregelt ist. Als dritte Variante kann nach Blue Book auch die Methode der Kapitalisierung der Grundrente für die Ermittlung des Bodenwerts herangezogen werden. Diese Methode wird für die türkischen Verhältnisse jedoch wegen mangelhafter Vergleichsobjekte als nicht praktikabel angesehen.<sup>458</sup>

Zu beachten ist, dass die Marktanpassung aus dem deutschen ImmoWertV-Entwurf bei der Entwicklung des türkischen Sachwertverfahrens übernommen werden soll, denn durch diese Anpassung kann das Ergebnis des Verfahrens als ein Marktwert dargestellt werden.

<sup>458</sup> Vgl. Meyer, J., 2007, Europäische Immobilienbewertungsstandards, S. 144.



**Abbildung 57: Ermittlung des Marktwertes im möglichen türkischen Sachwertverfahren**

Quelle: Eigene Darstellung

#### 6.2.4 Aufnahme der DCF-Methode

Es ist festzuhalten, dass das deutsche Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge aufgrund unterschiedlicher prinzipieller Vorgehensweisen nicht der klassischen DCF-Methode entspricht. Ferner hat der Gesetzgeber in Deutschland die klassische DCF-Methode nicht in die novellierte Wertermittlungsverordnung aufgenommen.

Die DCF-Methode findet weltweit breite Anwendung, denn sie ist ebenfalls ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren, bei dem der zukünftige, in Geldeinheiten bewertete Nutzen einer Immobilie auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird.<sup>459</sup> Nach Blue Book kann die DCF-Methode zur Berechnung eines nutzungsbezogenen Investitionswertes oder zur Ermittlung des Marktwertes unter Verwendung marktangepasster Parameter verwendet

<sup>459</sup> Vgl. Bienert, S. / Funk, M., 2007, Immobilienbewertung Österreich, S. 493.

werden (siehe auch Kapitel 3.3.1.4.3).<sup>460</sup> Weiterhin wurde im Kapitel 5.3.2.4.2 darauf hingewiesen, dass die DCF-Methode zur Marktentwicklung mit den richtigen Eingangsdaten versehen werden muss. Infolgedessen führt das Verfahren bei Verwendung von „Marktdaten“ zum Marktwert und beim Einsatz von „subjektiven und fiktiven“ Daten zu einer subjektiven Wertschätzung bzw. zum Investitionswert.<sup>461</sup> Da dieses Verfahren weltweit eine breite Anwendung zur Ermittlung des Marktwertes findet, ist es wichtig, dass dieses Verfahren in die Fassung der neuen türkischen Immobilienbewertungsverordnung (MarktWertV) als eigenständiges Verfahren aufgenommen wird.

Dabei muss deutlich gemacht werden, dass es sich bei Begriffen wie Diskontierungszinssatz für die DCF-Methode und Liegenschaftszinssatz für das allgemeine Ertragswertverfahren um unterschiedliche Zinssätze handelt.

Da die klassische DCF-Methode in Deutschland nicht novelliert ist, können die Regelungen für dieses Verfahren bei der Entwicklung und Einführung der türkischen Immobilienbewertungsverordnung (MarktWertV) aus dem internationalen Bereich (wie TEGoVA) übernommen werden. Die Vorgehensweise dieses Verfahrens wurde im vorigen Kapitel erläutert.

#### **6.2.5 Aufnahme des Residualwertverfahrens**

Die Gründe für die Aufnahme des Residualwertverfahrens wurden bereits im Kapitel 6.2.1 aufgezeigt. Demnach dient dieses Verfahren nicht der Marktwertermittlung der Immobilie. In der zukünftigen MarktWertV soll daher dieses Verfahren als Alternative zur Bodenwertermittlung dienen.

Ähnlich wie bei der DCF-Methode können die Regelungen für das Residualwertverfahren bei der Einführung der türkischen Immobilienbewertungsverordnung (MarktWertV) aus dem internationalen Bereich (wie TEGoVA) übernommen werden. Die Vorgehensweise dieses Verfahrens wurde im vorigen Kapitel erläutert.

#### **Zusammenfassend kann festgehalten werden:**

- Grundsätzlich ist eine Übertragung der deutschen Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV-Entwurf auf die türkischen Verhältnisse möglich. Demnach kann eine türkische Immobilienbewertungsverordnung (MarktWertV) entwickelt werden.
- Zusätzlich sollen die im ImmoWertV-Entwurf nicht nominierten Bewertungsverfahren – nämlich die ertragsorientierte DCF-Methode für die Marktwertermittlung sowie das Residualwertverfahren als Alternative zur Bodenwertermittlung – in die mögliche türkische Immobilienbewertungsverordnung (MarktWertV) als eigenständige Verfahren aufgenommen werden.

---

<sup>460</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. 323

<sup>461</sup> Vgl. Bienert, S. / Funk, M., 2007, Immobilienbewertung Österreich, S. 500.

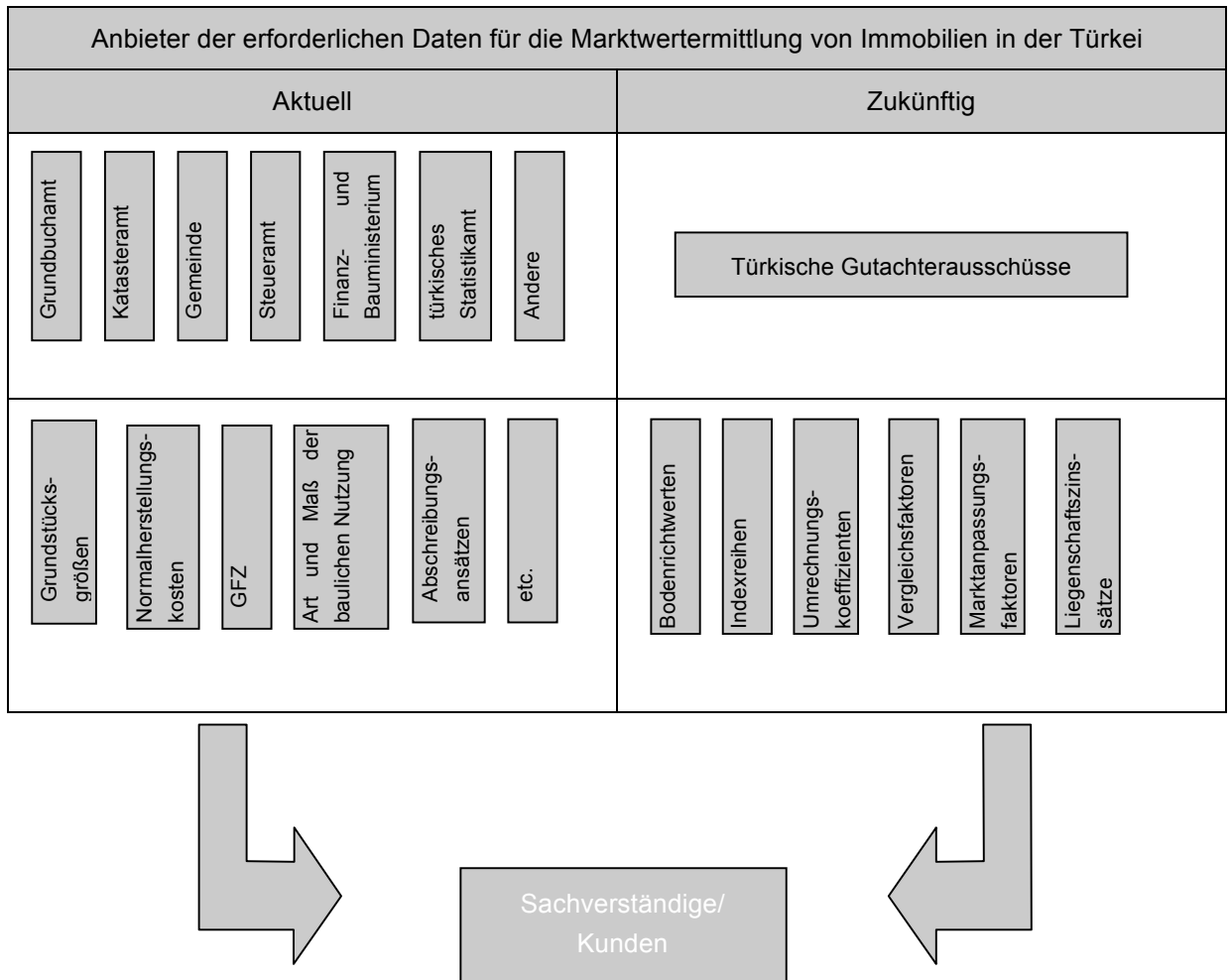
- Voraussetzung für die Übertragbarkeit von Wertermittlungsverfahren in der Türkei ist die Schaffung einer dem deutschen Gutachterausschuss ähnlichen Institution.

### **6.3 Einrichtung oder Verbesserung der erforderlichen Institutionen**

Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Übertragbarkeit der Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV-Entwurf auf die türkischen Verhältnisse grundsätzlich möglich ist. Die Voraussetzung für eine Übertragung der Wertermittlungsmethoden hat sich an einem Punkt verknüpft, nämlich an der Schaffung einer Institution, ähnlich wie im deutschen System mit den Gutachterausschüssen und Kaufpreissammlungen, in dem abgeschlossene Transaktionen gesammelt, ausgewertet und den Sachverständigen zur Verfügung gestellt werden. Es ist festzuhalten, dass die Qualität einer Wertermittlung vor allem von den erforderlichen Daten abhängt. Demzufolge werden nachfolgend für die Entwicklung des Bewertungssystems in der Türkei, Institutionen empfohlen oder Verbesserungsvorschläge an der bisherigen Handhabung unterbreitet.

#### **6.3.1 Einrichtung von Gutachterausschüssen in der Türkei**

Die Untersuchung hat gezeigt, dass in der Türkei unterschiedliche Stellen in unterschiedlicher Form die erforderlichen Daten für die Immobilienbewertung anbieten und der dringende Bedarf besteht, dieses System zu verbessern. Wie bei den Übertragungsmöglichkeiten der Bewertungsmethoden gezeigt, ist es erforderlich und empfehlenswert, nur einen Datenanbieter zu haben bzw. zu schaffen. Demnach wird für die Entwicklung des türkischen Immobilienbewertungssystems das deutsche System der Gutachterausschüsse empfohlen. Das ist vor allem von Bedeutung, weil durch die Einrichtung der Gutachterausschüsse dann auch die Markttransparenz in der Türkei erhöht und marktorientierte Marktwertermittlungen durchgeführt werden können. Somit würde auch den Sachverständigen die Bewertung erleichtert und der Arbeitsaufwand vereinfacht sowie die Qualität erhöht. Ferner kann auch erhöhte Markttransparenz bei der Entwicklung einer nachhaltigen Bodenpolitik helfen.



**Abbildung 58: Einrichtung türkischer Gutachterausschüsse und deren künftige Aufgaben**

Quelle: Eigene Darstellung

Ähnlich wie in Deutschland sollen Organisation und Aufgaben der türkischen Gutachterausschüsse gesetzlich geregelt werden. Die gesetzliche Grundlage der Vorschriften für die türkische Gutachterausschuss-Institution für Grundstückswerte kann im türkischen Baugesetzbuch (türk.: İmar Kanunu) gebildet werden. Demnach soll der türkische Gutachterausschuss, ähnlich wie in Deutschland, an die Befolgung der materiellen und formellen Regelungen des türkischen Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung (MarktWertV) und der türkischen Gutachterausschussverordnung gebunden werden.

Im Rahmen eines solchen Gesetzes sollen auch die Zulassung und Qualifikation der Gutachter bestimmt und definiert werden. Demnach sollen die türkischen Gutachter der Gutachterausschüsse, wie im Kapitalmarktgesetz bestimmt, für die Anforderungen als Sachverständige, die im Kapitalmarkt tätig sein wollen, sich einen akademischen Grad in einer mindestens vierjährigen Ausbildung (z. B. Bauingenieurwesen, Geodäsie, Architektur, Städteplanung, Wirtschaft etc.) erwerben. Daneben sollen die Gutachter auch Berufserfahrung mitbringen oder in einer internen Schulung sich Fähigkeiten aneignen, um



Bewertungen durchführen zu können. Das ist von Bedeutung, denn in Deutschland verfügen die Mitglieder der Gutachterausschüsse jeweils über langjährige Erfahrungen und gute Qualifikationen. Die Untersuchung hat gezeigt, dass im Gegensatz zu Deutschland die Gutachter in der Türkei auf staatlicher Ebene eine schlechte Qualifikation und mangelhafte Erkenntnisse über die Marktwertermittlung von Immobilien besitzen. Dies zeigt sich vor allem bei der Gutachtenerstellung. Bei der Einrichtung von Gutachterausschüssen in der Türkei muss deshalb auch auf eine gute Ausbildung der Gutachter grossen Wert gelegt werden. Erst nach Erfüllung derartiger Anforderungen können auch die empfohlenen Gutachterausschüsse in der Türkei erfolgreich ihre Aufgaben in der Immobilienbewertung erfüllen. Vor allem müssen sie dann imstande sein, jegliche Gutachten zur Marktwertermittlung zu erstellen, z. B. auch für Gerichte und andere Behörden. Demzufolge werden nachfolgend Aufbau und Aufgaben der künftigen türkischen Gutachterausschüsse näher erläutert.

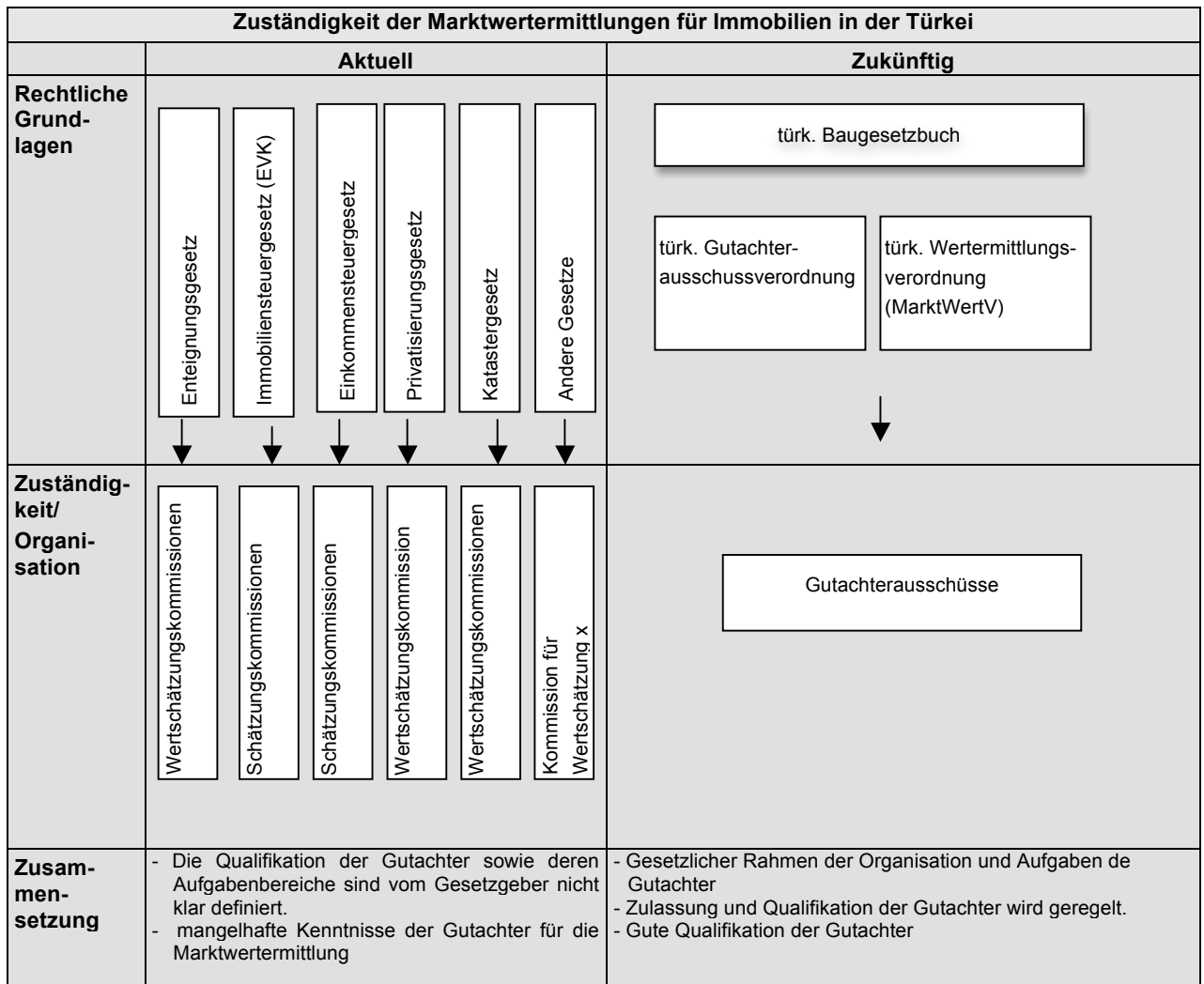
### 6.3.1.1 Aufgaben der türkischen Gutachterausschüsse

Ähnlich wie in Deutschland sollen auch die türkische Gutachterausschüsse imstande sein folgende Aufgaben durchzuführen:

- **Erstellung von Gutachten** über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Ermittlung des Wertes von Rechten an Grundstücken und Entschädigungen. Um diese Aufgabe erfüllen zu können, müssen – wie bereits oben erwähnt – die erforderlichen Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten für die Gutachter geschaffen werden.
- **Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung.** Diese Aufgabe wird im Kapitel 6.3.1.2 näher erläutert.
- **Ermittlung von Bodenrichtwerten.** In der Türkei sind nach dem Immobiliensteuergesetz die Steuerämter beauftragt, die Kaufpreissammlungstabellen und demnach auch die Steuerkarten zu erstellen. Diese Karten existieren in der Praxis jedoch sehr selten. Ferner hat die Untersuchung gezeigt (siehe Kapitel 2.4.3.3), dass die Ermittlungen von Bodenrichtwerten, die von unqualifiziertem Personal durchgeführt werden, nicht sachgerecht sind. Mit Aufbau von türkischen Gutachterausschüssen können in Zukunft die Bodenrichtwerte durch qualifizierter Personal sachgerecht ermittelt werden und die ausgewiesenen Bodenrichtwertkarten auch als Grundlage für andere Nutzer wie Steuerämter dienen.
- **Ermittlung sonstiger erforderlicher Werte und Größen der Wertermittlung.** Zu diesen sonstigen erforderlichen Daten gehören die Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, Marktanpassungsfaktoren und die Liegenschaftszinssätze (siehe auch Abb. 58). Voraussetzungen für die Erfüllung dieser Aufgabe sind, neben dem angesprochenen qualifizierten Personal, sind vor allem die Kaufpreissammlungen in der Türkei, die auf tatsächlich stattgefundenen Transaktionen basieren.

**6.3.1.2 Aufbau der türkischen Gutachterausschüsse**

Wie der Ländervergleich gezeigt hat, kann letztlich die bisher unstrukturierte Zuständigkeit und Organisation für die Marktwertermittlung in der Türkei mittels Gutachterausschüsse nach deutschem Muster künftig gut geregelt werden.



**Abbildung 59: Zuständigkeit der Marktwertermittlungen für Immobilien in der Türkei**

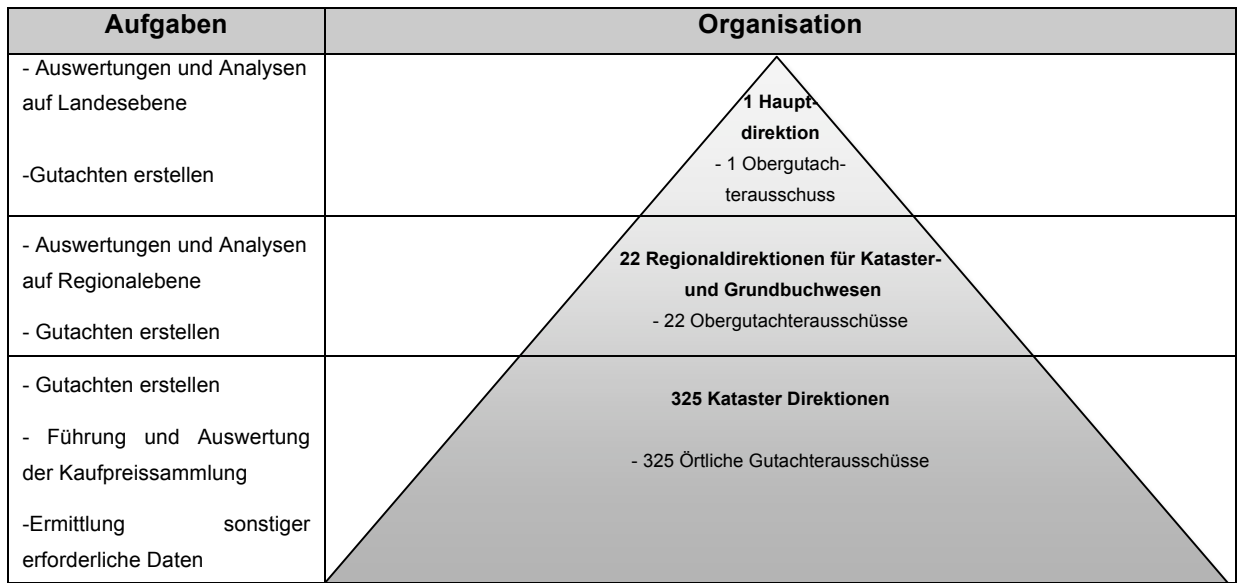
Quelle: Eigene Darstellung

Der Aufbau eines Gutachterausschusses könnte in der Türkei ähnlich wie in Deutschland gegliedert werden, in dem die Gutachterausschüsse aus einem Vorsitzenden und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern bestehen. Wichtig ist, dass es sich auch hier um ein selbstständiges und unabhängiges Kollegialorgan handeln soll.

Ferner könnten die Gutachterausschüsse den Katasterämtern angegliedert werden. Aktuell gibt es in der Türkei 22 Regionaldirektionen für Kataster- und Grundbuchwesen sowie 325 Kataster-Direktionen, mit einer Generaldirektion in Ankara.<sup>462</sup> Demgemäß können die

<sup>462</sup> Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (Hauptdirektionen für Kataster- und Grundbuchwesen) Hrsg.; 2009. S. 15

örtlichen Gutachterausschüsse den 325 Kataster-Direktionen und die Obergutachterausschüsse den Regional- und Hauptdirektionen für Kataster- und Grundbuchwesen angegliedert werden. Ähnlich wie in Deutschland sollen die Obergutachterausschüsse die Aufgabe haben, überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen sowie auf Antrag eines Gerichts ein Obergutachten zu fertigen, wenn schon ein Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt.



**Abbildung 60: Aufbau und Organisation von Gutachterausschüssen für Immobilienbewertung**

Quelle: Eigene Darstellung

Eine der wichtigsten Aufgaben der Gutachterausschüsse in der Türkei soll die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlungen sein. Wie die Untersuchung zeigt, stellt die Kaufpreissammlung für die Türkei eine besondere Herausforderung dar. Nachfolgend werden Lösungsvorschläge betreffend der Führung und Auswertung von Kaufpreissammlungen unterbreitet und erläutert.

### 6.3.1.3 Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung in der Türkei

Es ist festzustellen, dass die Kaufpreissammlung eine Datenbasis darstellt, auf der die Grundstückswertermittlung aufgebaut ist. Aktuell sind in der Türkei für das Führen und Auswerten der Kaufpreistabellen die Steuerämter zuständig. In der Praxis jedoch existieren solche Verzeichnisse nur selten oder basieren auf unplausiblen Kaufpreisen.

Das türkische Recht unterscheidet wie das deutsche Recht zwischen dem schuldrechtlichen Kaufvertrag und den dinglichen Eigentumsübertragung am Grundbesitz. Der schuldrechtliche Grundstückskaufvertrag ist nur dann wirksam, wenn er vor dem zuständigen Grundbuchbeamten geschlossen wurde. Ein vor dem türkischen Notar abgeschlossener und beurkundeter Grundstückskaufvertrag wie in Deutschland reicht allein nicht aus. Er bietet dem Erwerber nur die Möglichkeit, das Grundstücksverkaufsversprechen des Veräußerers

durch eine Vormerkung im Grundbuch zu sichern und kann möglicherweise Grundlage für Schadenersatzansprüche sein, falls eine der Parteien vom Grundstücksgeschäft Abstand nimmt. Der eigentliche Eigentumserwerb am Grundstück kann also aufgrund notarieller Urkunde allein nicht vollzogen werden. Ferner ist festzustellen, das türkische Grundbuch durchaus mit dem deutschen Grundbuch vergleichbar ist. Dies gilt für die Aufteilung des Grundbuches genauso wie für die Eintragung und Beschreibung der Grundstücke auf der Grundlage amtlicher Vermessungspläne, die Eintragung der Eigentumsverhältnisse und Belastungen sowie für die Tatsache, dass auch türkische Grundbücher dem öffentlichen Glauben unterliegen. Wie in Deutschland geht in der Türkei das Eigentum an Grundbesitz erst mit Eintragung des Erwerbs im Grundbuch (vom Grundbuchbeamten beglaubigter Kaufvertrag (türk.: Tapu)) auf den Käufer über.<sup>463</sup> Für die Beurkundung des Kaufvertrags beim Grundbuchbeamten wird eine Grunderwerbsgebühr in Höhe von 3 % des Kaufpreises erhoben, die von Verkäufer und Käufer je zur Hälfte erbracht wird. Die Bemessungsgrundlage dafür sind die Kaufurkunden. Es ist jedoch festzustellen, dass die Kaufpreise in den Urkunden von den Eigentümern niedriger angegeben werden, um entsprechend weniger an oben genannter Steuer zahlen zu müssen.

Der Marktwert einer Immobilie sowie die zur Wertermittlung erforderlichen Daten können jedoch nur sachgerecht ermittelt werden, wenn das Geschehen auf dem Grundstückmarkt (z. B. Kauf und Tausch von Grundstücken) bekannt ist. Deshalb sollte die Kaufpreissammlung in der Türkei – wie bereits darauf hingewiesen – auf tatsächlich stattgefundener Transaktionen basieren.

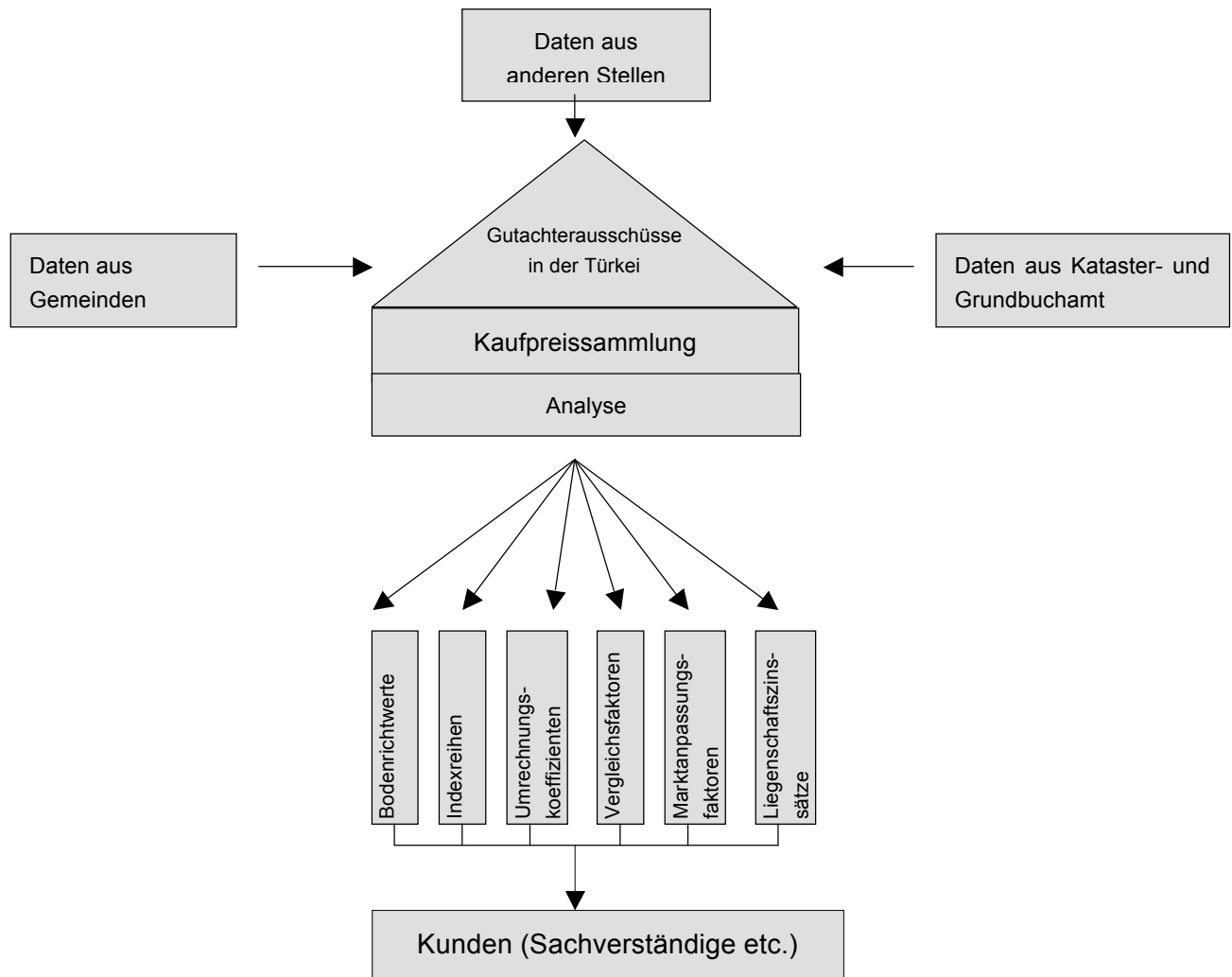
Um dieses Problem zu beheben, hat der Gesetzgeber in der Türkei eine Änderung im Gesetz über Gebühren (Gesetznummer: 5766) vorgenommen und am 06.06.08 in Kraft gesetzt. Demnach soll die Grunderwerbssteuer beim Kauf und Verkauf einer Immobilie auf tatsächlichen Transaktionspreisen basieren. Die Parteien sind somit verpflichtet, den tatsächlichen Kaufpreis im Grundbuchamt zu melden. Sollte dies nicht der Fall sein und dies bei einer Kontrolle festgestellt werden, müssen die Parteien eine Strafe wegen Steuerverlust zahlen. Die Höhe des Bußgeldes beträgt 25 % der Differenz zwischen der effektiven und falsch entrichteten Gebühr. Diese Gesetzänderung ist somit im Rahmen einer Entwicklung des türkischen Immobilienbewertungssystems zu begrüßen. Dennoch gibt es noch keine Indizien, ob sich die Parteien in der Praxis wirklich daran halten. Deswegen sollten die Kontrollen verstärkt wahrgenommen werden. Falls notwendig, auch mit höheren Bußgeldern geahndet werden. Durch verstärkte Kontrollen könnten die aktuellen und zukünftigen Kaufpreise also auch in der Türkei sachgerecht verwendet werden. Für die Kaufpreise aus der näheren Vergangenheit können die Quadratmeter-Richtwerte, soweit sie sachgerecht sind, aus den Gemeinden herangezogen werden. Diese werden seit 2002 von den

---

<sup>463</sup> Vgl. Albert S.; 2003; Auslandsimmobilien; „Suche und Finanzierung einer Immobilie in der Türkei“. Seite: 352

Gemeinden für die Besteuerungszwecke geführt (siehe Kapitel 2.4.3 zum Immobiliensteuergesetz).

Demzufolge soll künftig in der Türkei jeder Kaufvertrag über ein Grundstück von den Grundbuchämtern den Gutachterausschüssen übersendet werden. Für die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung können die türkischen Gutachterausschüsse somit die Daten aus den Kaufverträgen entnehmen. Hierzu gehören z. B. Kaufpreis, Grundstücksfläche, Lage, Rechte sowie Belastungen. Diese Daten sollen um weitere, aus den Verträgen nicht ersichtliche Informationen ergänzt werden. Hierzu gehören die Daten vor allem aus den Gemeinden wie z. B. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Anlagen. Schließlich können die türkischen Gutachterausschüsse die nicht personenbezogenen Daten über Verkäufer und Käufer verarbeiten. Von Bedeutung dabei wäre, dass auch in der Türkei der Datenschutz sichergestellt ist.



**Abbildung 61: Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung in der Türkei**

Quelle: Eigene Darstellung

### 6.3.2 Betrachtung des Kataster- und Grundbuchsystems

Es ist festzustellen, dass bei der Entwicklung eines türkischen Immobilienbewertungssystems auch die Daten aus den Kataster- und Grundbuchämtern von großer Bedeutung sind bezüglich Nutzung der Kaufpreissammlung. Die Untersuchung zeigt jedoch auch, dass in der Türkei die Katasterämter teilweise nicht fähig sind, die erforderlichen Daten für die Ermittlung eines Marktwertes einer Immobilie zu erzeugen und bereitzustellen. Dies ist sicherlich darauf zurückzuführen, dass ein Teil der Karten- und Katasterunterlagen in der Türkei nicht flächendeckend vorhanden und darüber hinaus auch nicht auf dem neuesten Stand sind.<sup>464</sup>

Seit dem Jahr 2001 läuft der Aufbau eines Grundbuch- und Katasterinformationssystems (türk.: Tapu ve Kadasto Bilgi Sistemi – TAKBIS) als Projekt in der Türkei. Ziel ist die Entwicklung eines modernen Katastersystems. Demnach sollen vor allem digitale Katasterpläne eingeführt und Informationen aus Grundbesitzregistern in digitaler Form aufbereitet werden. Ferner soll die Einbettung des Grundbuch- und Katasterinformationssystems durch Verknüpfung verschiedener Datenbanken erfolgen. Aktuell sind die Arbeiten noch im Gange, wobei etwa 10 % der Kater- und Grundbuchämter an das TAKBIS angeschlossen sind.<sup>465</sup>

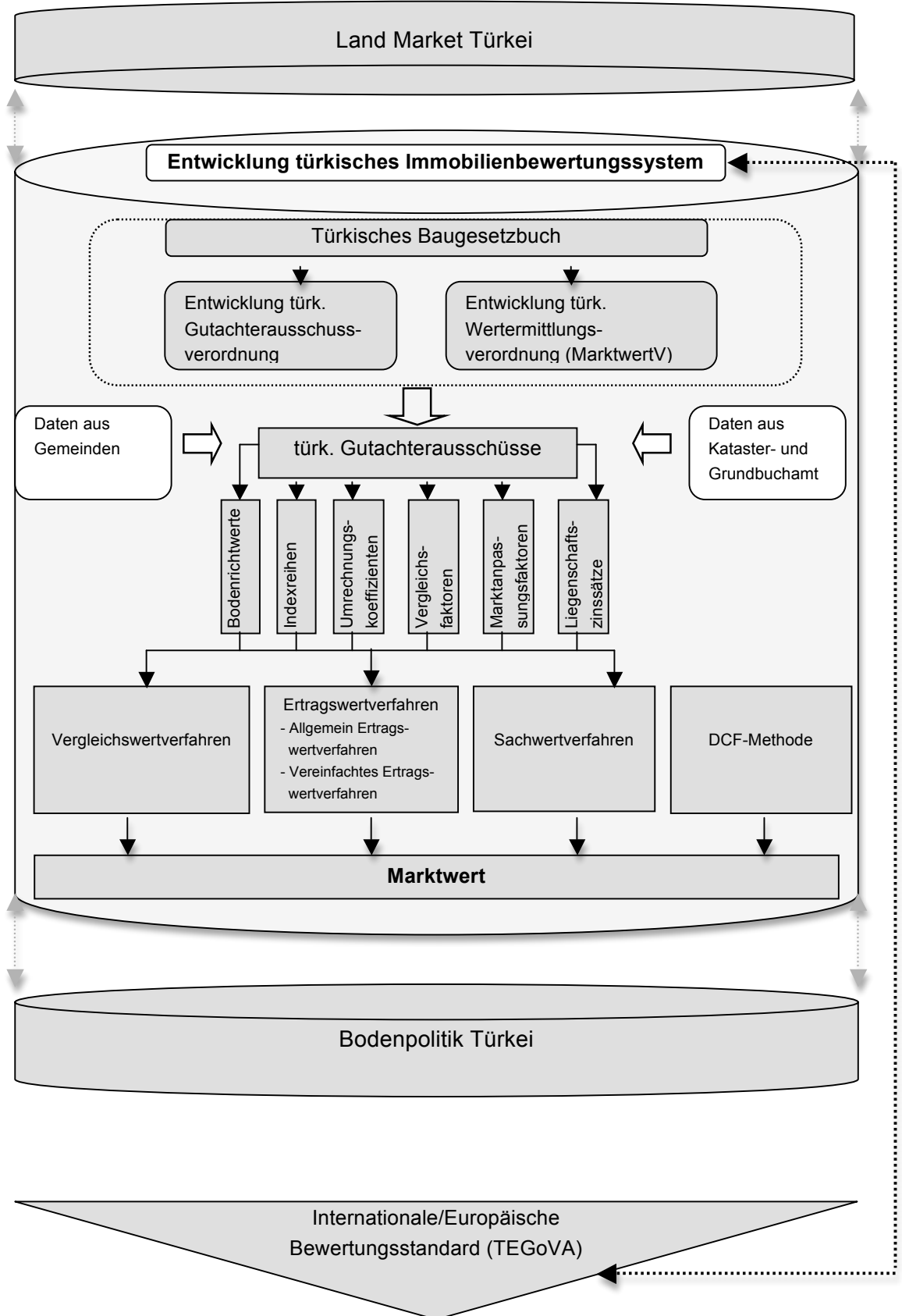
Der Aufbau eines türkischen Katastersystems ist zu begrüßen, denn durch dieses moderne Informationssystem können klare Grundlagen, wie sicheres Eigentum oder der leichtere Zugang zu Grund und Boden geschaffen werden, die wiederum als wirksame Instrumente der Bodenpolitik die Transparenz der Bodenmärkte fördern werden. Demzufolge sollten die Arbeiten beschleunigt und auf Landes-Ebene verbreitet werden. Mit einem Aufbau eines modernen Katastersystems wird auch die Immobilienbewertung in der Türkei vereinfacht, wenn dann zuverlässige und vollständige Katasterinformationen vorliegen. Somit können auch Zeit und Ressourcen eingespart werden, wenn zuverlässige, diskutable Informationen rechtzeitig zur Verfügung stehen.

Auf der Grundlage der vorliegenden und dargelegten Erkenntnisse wird in folgender Graphik das System für eine künftige Immobilienbewertung in der Türkei dargestellt.

---

<sup>464</sup> Vgl. Bakirci-Rissi S.; 2004; Zur Problematik der baulichen Entwicklung in der Türkei; Nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land, S. 35

<sup>465</sup> Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (Hauptdirektionen für Kataster- und Grundbuchwesen) Hrsg.; 2009. S. 33-37



**Abbildung 62: System der künftigen Immobilienbewertung in der Türkei**

Quelle: Eigene Darstellung

## **7 ZUSAMMENFASSUNG**

Durch die Entwicklung der allgemeinen Wirtschaft und Kapitalmärkte in der Türkei sowie grenzüberschreitender Immobiliengeschäfte, ist die Türkei gefordert, das Immobilienbewertungssystem zu verbessern und zu einem modernen und effizienten Instrumentarium zu entwickeln und aufzubauen. Als jüngste Massnahme hat die türkische Regierung im Jahre 2001 hierfür die Kapitalmarktbehörde beauftragt, das gesamte Immobilienbewertungssystem neu zu regeln.

Gegenstand der Arbeit soll ein Beitrag zur Entwicklung eines modernen türkischen Immobilienbewertungssystems sein, basierend auf den Erfahrungen bei den deutschen Wertermittlungsmethoden. Für dieses Ziel wurden zuerst die Probleme und Bedürfnisse des Landes untersucht und hierbei als größtes Problem festgestellt, dass keine einheitlichen und ausführlichen Regeln für die Bewertung von Immobilien existieren. Derzeit enthalten allenfalls einzelne Gesetze diverse Angaben und Anleitungen zur Grundstückswertermittlung in der Türkei. Die Untersuchung stellt weiter fest, dass die Regelungen variieren und lückenhaft sind und daher kein einheitliches Vorgehen ermöglichen. Ferner sind die Regelungen sehr allgemein gehalten und wenig detailliert. Auch die von der Regierung im Jahr 2001 erlassene Verordnung nach dem Kapitalmarktgesetz, für die Regulierung des gesamten Immobilienbewertungssystems im Kapitalmarkt, reicht für eine einheitliche Marktwertbewertung von Immobilien nicht aus, denn die vom International Valuation Standards Committee (IVSC) übernommenen Bewertungsstandards sind nicht ausführlich genug für die Bildung eines nationalen Immobilienbewertungssystems. Dennoch ist es zu begrüßen, dass die Türkei sich an den internationalen Bewertungsstandards orientieren will. Ferner wurde als weiteres Problem festgestellt, dass die Datengrundlagen von schlechter Qualität sind und meistens für eine sachrechte Marktwertermittlung der Immobilien nicht ausreichen. Auch die Qualifikation von Sachverständigen und Gutachtern und deren Bewertungsergebnisse auf staatlicher Ebene sind als mangelhaft anzusehen. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die Türkei übergeordnete Vorschriften zu einheitlichen Wertermittlungsverfahren für Immobilien, die den internationalen Bewertungsstandards entsprechen, dringend braucht. Es sollen einheitliche nationale Vorschriften für Bewertungsstandards nach landesspezifischen, wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Bedingungen entwickelt werden, die zugleich den internationalen Anforderungen entsprechen. Ferner sollen die erforderlichen Datengrundlagen für die Immobilienbewertung und die Qualifikationen von Gutachtern verbessert werden.

Gerade in der Entwicklungsphase beim Aufbau eines türkischen Immobilienbewertungssystems ist es wichtig, dass die zukünftigen nationalen Bewertungsvorschriften mit den internationalen Standards im Einklang stehen. Denn einerseits versucht die Türkei sich mit den jüngst erlassenen Verordnungen an den international anerkannten Normen zu orientieren. Andererseits werden durch zunehmende



grenzüberschreitende Immobiliengeschäfte in Zukunft die internationalen Anforderungen, Normen und Verfahrensweisen an Bedeutung gewinnen, da die Investoren nach größerer Transparenz und Vergleichbarkeit der Immobilienbewertung suchen.<sup>466</sup>

Die Untersuchung hat gezeigt, dass das deutsche Immobilienbewertungssystem eine gute Grundlage für die Entwicklung des türkischen Immobilienbewertungssystems sein kann. Die Stärken des deutschen Instrumentariums decken dahingehend die türkischen Bedürfnisse gut. Denn einerseits ist das deutsche Bewertungswesen durch detaillierte gesetzliche Regelungen bestimmt, die nur in sehr wenigen Ländern so zu finden. Ferner ist der im BauGB normierte Gutachterausschuss ein großer Vorteil im deutschen Wertermittlungsgeschehen, der die Basisdaten für die Wertermittlung in allen Normen zur Verfügung stellt. Andererseits haben der Vergleich und die Analyse der Bewertungsstandards der beiden Länder unter zusätzlichem europäischen Blickwinkel gezeigt, dass das deutsche Bewertungssystem im internationalen Vergleich gut funktionierende Wertermittlungsabläufe besitzt. Das Resultat der Analyse ist somit eindeutig, dass die deutschen Immobilienbewertungsverfahren mit den internationalen Bewertungsstandards im Einklang stehen.

Es wurde weiter festgestellt, dass die Übertragbarkeit des deutschen Bewertungssystems auf die türkischen Verhältnisse generell möglich ist. So wird empfohlen, ähnlich wie in Deutschland eine türkische Immobilienwertermittlungsverordnung (MarktWertV) zu erlassen. Diese Verordnung sollte dann dem Bedürfnis für ein übergeordnetes einheitliches Immobilienbewertungsverfahren in der Türkei gerecht werden. Demnach sollten in Zukunft für die Marktwertermittlung von Immobilien, anstelle bisheriger unterschiedlicher Rechtsgrundlagen nunmehr einheitliche Regelungen treten. Die drei internationalen Basis-Methoden für die Ermittlung der Marktwerte von Immobilien (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren), können aus den deutschen Bestimmungen (ImmoWertV-Entwurf), an die türkischen Verhältnisse allgemein angepasst und als Regelungen in eine mögliche türkische Immobilienwertermittlungsverordnung MarktWertV übernommen werden. Zu beachten wären dabei auch die Ergänzungen aus den europäischen Standards. Demnach wird empfohlen, außer den drei Basismethoden für die Marktwertermittlung von Immobilien, auch die ertragsorientierte, international angewandte DCF-Methode als einständiges Verfahren aufzunehmen. Auch das Residualverfahren soll als weitere Variante für die Bodenwertermittlung, als eigenständiges Verfahren nach dem Blue Book aufgenommen werden. Erwähnenswert wäre noch der Vorschlag, im möglichen türkischen Ertragswertverfahren, den Kapitalisierungszinssatz nach der ewigen Rente zu nutzen. Sollte bei der Ermittlung nach Ertragswertverfahren, durch das Fehlen ausreichender Marktdaten keine geeigneten Liegenschaftszinssätze nach ImmoWertV-Entwurf zur Verfügung stehen,

---

<sup>466</sup> Vgl. TEGoVA, 2004, Europäische Bewertungsstandards, S. XII

dann sollte der Kapitalisierungszinssatz nach der ewigen Rente (All Risk Yield - ARY) gemäß Blue Book berücksichtigt werden.

Die deutsche Einrichtung der Gutachterausschüsse wird empfohlen. Organisation und Aufgaben der türkischen Gutachterausschüsse sollten auch wie die Immobilienbewertungsverfahren einen gesetzlichen Rahmen bekommen. Die Vorschriften für eine Immobilienwertermittlungsverordnung (MarktWertV) sowie eine Gutachterausschussverordnung können im türkischen Baugesetzbuch aufgenommen werden.

Der türkische Gutachterausschuss soll dann ähnlich wie in Deutschland, an die Befolgung der materiellen und formellen Regelungen des türkischen Baugesetzbuches gebunden sein. Durch die Einrichtung der türkischen Gutachterausschüsse kann somit den Sachverständigen die Bewertung vereinfacht und der Arbeitsaufwand erleichtert sowie die Qualität von marktorientierten Marktwertermittlungen und deren Markttransparenz in der Türkei erhöht werden.

Damit das vorgeschlagene System auch in der Türkei funktioniert und die Gutachterausschüsse ihre Aufgabe erfüllen können, müssen die Kaufpreise nach ihren tatsächlich stattgefundenen Transaktionen im Grundbuchamt angemeldet werden. Die dafür im Jahre 2008 erfolgte Gesetzesänderung über Gebühren ist daher zu begrüßen. Demnach soll die Grunderwerbssteuer beim Kauf und Verkauf einer Immobilie auf tatsächlichen Transaktionspreisen basieren. Damit auch dieses Gesetz den erwarteten Erfolg bringt, sollten strenge Kontrollen durchgeführt und falls notwendig auch mit höheren Bußen geahndet werden.

Wichtige Grundlage für jegliche Bewertung von Immobilien bilden die Daten aus dem Katasteramt. Es ist jedoch festzustellen, dass das Katastersystem in der Türkei generell mangelhaft ist. Die Aufbauarbeiten eines modernen türkischen Katasterinformationssystems seit dem Jahre 2001 sollten daher auch beschleunigt werden.

Mit Einführung des deutschen Systems der Gutachterausschüsse soll auch die Markttransparenz in der Türkei erhöht werden. Dies ist von großer Bedeutung, denn eine erhöhte Markttransparenz kann helfen, die Probleme im Bereich der Bodenpolitik zu lösen und nachhaltig Bodenmärkte zu entwickeln, denn durch zunehmende internationale Geschäfte, suchen die Investoren Sicherheit wie klar geregelte Boden- oder Grundstücksverhältnisse, eindeutige Planungsvorgaben sowie transparente Bodenbesteuerung etc.<sup>467</sup> In naher Zukunft werden die Regierungen mehr gefordert sein, diese Konditionen in Betracht zu ziehen. Daher kann das vorgeschlagene Immobilienbewertungssystem in der Türkei auch ein wichtiger Meilenstein für den Aufbau eines effizienten Bodenmarktes und nachhaltiger Bodenpolitik sein. Die Auswertungen durch

---

<sup>467</sup> Vgl. Magel, H. / Wehrmann, B. 2006, It's all about Land oder Wie internationale Netzwerke die Landfrage angehen. S. 287-291.

die Gutachterausschüsse können dann auch als Grundlage für Besteuerungszwecke von Immobilien genutzt werden.

Um die Übertragbarkeit realisieren zu können, müsste auch die politische Bereitschaft vorhanden sein und Kooperationen mit den unterschiedlichen Institutionen zustande gebracht werden. Damit der internationale Qualitätsstandard in der Entwicklungspolitik erlangt werden kann, müsste sich die Türkei auch an die Prinzipien von „Good Governance“ halten.

Ferner sollten auch Immobilienwirtschaftliche Studiengänge und voneinander unabhängige Forschungsinstitute in der Türkei eingerichtet und gefördert werden, um letztlich auch eine Professionalisierung der Immobilienwirtschaftlichen Branche zu erreichen.

*„Der eine wartet, dass die Zeit sich wandelt, der andere packt kräftig an und handelt!“*

*(Eugen Roth, 1895-1976, deutscher Lyriker und Dichter)*

## LITERATURVERZEICHNIS

- Aclar, A. / Demirel, Z. / Demir, H.; 2003, Tasinmaz Degerlemesi Sistem Tasarimi; 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayi (Türkische wissenschaftliche und technische Geodäten-Tagung ; TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasi (Geodäten-Kammer); 31.März - 4.April 2003 Ankara;
- Aclar, A. / Cagdas, V.; 2002, Tasinmaz (Gayrimenkul) Degerlemesi (Immobilienbewertung). TMMOB; Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasi (HKMO) Yayini (Herasugeber: Geodäten-Kammer), Birinci Baski; Ankara
- Akın, O.; 1999, Kentsel Büyüme Koşulunda Taşınmaz Değer Dengelerinin Değişimi ve Yeniden Yapılaşma Sürecinde Bir Yöntem Önerisi. Yüksek Lisans Tezi; Istanbul
- Akkaya, A.; 2003, Türkisches Gewinnermittlungsrecht: Eine bilanzrechtstheoretische Würdigung, Dissertation, Gabler Edition Wissenschaft, Mainz.
- Albert S.; 2003; AuslandsImmobilien: Suche, Finanzierung, Kauf und Vererbung in Europa; „Suche und Finanzierung einer Immobilie in der Türkei;“ Hrsg. Klaus Wigand; Stefan Albert; Gabler Verlag; Wiesbaden
- Alp, A., / Yılmaz, U. M.; 2000, Gayrimenkul Finansmanı ve Degerlemesi (Finanzierung und Bewertung der Immobilien). Istanbul Menkul Kıymetler Borsasi (IMKB) Yayinlari Herausgeber: Börse Istanbul); Istanbul
- Bakirci Rissi, S.; 2004, Zur Problematik der baulichen Entwicklung in der Türkei. Festschrift zum 60. Geburtstag von Holger Magel, Nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land. Materialiensammlung des Lehrstuhls für Bodenordnung und Landentwicklung der TU München (Heft 30); München
- Bauer, R.; 2007, Wertermittlung und städtebauliche Bodenordnung, Vorlesungsmanuskripte. Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung der TU München; München
- Beyerle, Th.; 2001, Der deutsche Immobilienmarkt, im: Handbuch Immobilienwirtschaft, Gabler Verlag, ISBN-10: 3409114300; Mainz.
- Bienert, S. / Funk, M.; 2007, Immobilienbewertung Österreich. Hrsg.: Edition ÖVI Immobilienakademie - ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH; ISBN: 978-3 - 902266-11-8; Wien
- Brinsa, T.; 2007, Nationale und internationale Immobilienbewertung, Grundlagen und Vergleiche; VDM-Verlag Dr. Müller e. K. und Lizenzgeber; ISBN-10: 3-86550-219-9; Berlin
- Britton W. / Davies K. / Johnson T.; 1989; Modern Methodes of Valuation of Land, Houses and Buildings; 8. Auflage, The estates Gazette Limited-Verlag; London

- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.); 2008. Bericht des Sachverständigengremiums zur Überprüfung des Wertermittlungsrechts
- Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.), Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006
- Cagdas, V.; 2001, 2942 Sayili Kamulastirma Yasasindaki Degisikliklere Tasinmaz Degerlemesi Acisindan Bakis; Hrsg.: Mülkiyet Dergisi; Sayi (Heft) 42; Ankara
- Cheshire, P. / Sheppard, S.; 2004, Land markets and land market regulation: Progress towards understanding; Regional Science and Urban Economics (Hrsg.); 34, 619-637; ISSN 0166-0462
- RICS 2002; Property in business - a waste of space? A study for RICS by Capital economics; RICS - The Royal Institution of Chartered Surveyors (Hrsg.), London
- Colliers International (Hrsg.); 2006, Turkey 2006 - Overview of Turkey, Istanbul
- Demir, H. / Bakirci, S.; 2001, Die Bedeutung der Kataster- und Grundbuchdaten bei der Grundstücksbewertung; Fourth International Symposium Turkish - German Joint Geodetic Days; April 2-6; Berlin
- Demir, H.; 2006, Kadastronun Mali Boyutu (Cadastre's fiscal component); TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasi (Geodäten-Kammer) Kataster Symposium; 22-24 Mai; Ankara.
- Demir, H.; 2006, Städtische Landordnung (Kentsel Toprak Düzenlemesi); Vorlesungsmanuskripte am Lehrstuhl für Landmanagement der Technischen Universität Yildiz; Istanbul
- Derleder, P. / Knops, K. O. / Bamberger, H. G. / 2003; Handbuch zum deutschen und europäischen Bankrecht, Springer, Berlin.
- Deutsche Bank Research (Hrsg.); 2005, DB Research Management; Türkei 2020: Auf Konvergenzkurs; Nr. 315; Frankfurt am Main
- Dietrich, H. / Kleiber, W.; 2002, Die Ermittlung von Grundstückswerten; Deutsches Volksheimstättenwerk; 9. überarbeitete Auflage; ISBN: 978-3-87941-904-3; Bonn
- Engelbrecht, B.; 1998, Grundsätze und Technik ordnungsgemäßer Immobilienbewertung; Physica- Verlag; ISBN: 978-3-7908-1107-0; Heidelberg
- Eren, E. / Tüdes, T. / Yomralioglu, T.; 1999, Cografi Bilgi Sistemlerinde Raster Teknigi ile Kent Tasinmaz Deger Haritalarinin Üretilmesi; Yerel Yönetimlerde Kent Bilgi Sistemi Uygulama Sempozyumu; Karadeniz Teknik Üniversitesi (Hrsg.); S. 231- 240, Trabzon
- Francke, H. / Rehkugler, H.; 2005, Immobilienmärkte und Immobilienbewertung; Verlag Franz Vahlen; ISBN: 978-3-8006-3092-9; München

- Frehse, J.; 2004, Die Wertermittlung von Hotellimmobilien bei Markttransaktionen; *Tourismus Journal (Lusius & Lusius)*; Fachverlag für Wirtschaftswissenschaften und Soziologie; Heft 4; S. 449-474; Stuttgart
- Freitag, M.; 2000, Immobilienbewertung: Marktwertermittlung und Grenzpreisbestimmung bei Immobilien unter besonderer Berücksichtigung des deutschen Steuersystems, *Europäische Hochschulschriften*; Peter Lang Publishing Group (Hrsg.); Reihe 5; ISBN: 978-3-631-36583-0; Frankfurt am Main; Berlin; Bruxelles; New York; Oxford; Wien
- Gablenz, K.; 1998, Verkehrswertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken: Handbuch mit Erläuterungen, Praxisbeispielen und Hinweisen für den Erbfall; 1. Auflage, *Bundesanzeiger*; Köln
- Gablenz, K., 1999, Grundstücks-Wertermittlung leicht verständlich, *Verlag Bauwesen*; Berlin
- Gabler, J. / Lammel, E.; 2001, Die Royal Institution of Chartered Surveyors; In: *Handbuch Immobilienwirtschaft*; Hanspeter Gondring, Eckhard Lammel (Hrsg.); Gabler Verlag; ISBN: 3-409-11430-0; Wiesbaden
- Grade, H.; 2008, Die Herstellung des Marktbezuges in der Grundstücksbewertung bei schwachen Grundstücksmärkten, *Zeitschrift für Immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis*, Akademie der Immobilienwirtschaft, 8. Ausgabe, Rheda-Wiedenbrück
- Güngör, E.; 1999, Gayrimenkul Degerlemesi ve Türkiye de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Sirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapilmasina Iliskin Oneriler. Sermaye Piyasasi Kurlu (Hrsg.: Türkische Kapitalmarktbehörde); Yayin No: 153; Ankara
- GYODER- Gayrimenkul Yatirim Ortakligi Dernegi (Hrsg.) The Association of Real Estate Investment Companies; 2006; *Türkiyede Konut Ihtiyaci ve Talebine Bagli Konut Finansman Sisteminin Gelisme Potansiyeli 2015*; Rapor II (Real Estate Research Report 2); Istanbul
- Hauff, M. v. / Heissler, S.; 2001, Das Immobilienverbandswesen im europäischen Kontext; In: *Handbuch Immobilienwirtschaft*; Hanspeter Gondring, Eckhard Lammel (Hrsg.); Gabler Verlag; ISBN: 3-409-11430-0; Wiesbaden
- Hisir M.; 2009; *Türkiye de Tsinmaz Degerleme ve Harita Mühendisligi (Immobilienbewertung in der Türkei)*; TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasi (Verein für türkische Architekten und Ingenieure); 12. *Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayi (Tagung für türkische Geodäten)*; 11-15 Mai; Ankara

- Horn, H.-J.; 2003, Europäischer Sachverständigen-Verband TEGoVA; In: Immobilien und Finanzierung; Heft 13/2003; Verlag Helmut Richardi; Frankfurt am Main
- Istanbul Ticaret Odasi (ITO Handelskammer Istanbul); 2001, Istanbul'da Kacak Yapilasma'nin Nedenleri (Die Gründe für eine illegale Bebauung in Istanbul. Handelskammer Istanbul); Istanbul
- Janssen, O.; 2001, Simulation zu Investitionsentscheidungen leicht gemacht, In: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Heft 4/2001, Luchterhand-Verlag; Neuwied
- Keles, R.; 1996, Kentlesme Politikasi (Urbanisierungspolitik); Imge Yahinevi (Herausgeber); 3. Auflage, Ankara
- Keles, R.; 1997, Kentlesme Politikasi (Urbanisierungspolitik); Imge Yahinevi (Herausgeber); ISBN: 975530534; Ankara
- Keles, R.; 2000, Türkiye nin Imar ve Planlama Düzeni; Imar Hukukunda Toplum ve Mimarlik Sempozyumu; in Istanbul Technische Universität; 13-14 October; Istanbul
- Kelkenberg; 2006, Baubranche treibt die Konjunktur in der Türkei an; Bundesagentur für Außenwirtschaft (bfai); Servicestelle des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie; Köln
- Kesen, N.; 2003, Das Steuerrecht der Türkei – eine systematische Darstellung; Verlag neue Wirtschafts-Briefe; ISBN: 3-482-52501-3; Herne/Berlin
- Keunecke, K. P.; 1994, Immobilien-Bewertung, Entscheidungsorientierte Ansätze bei der Grundstücks- und Gebäudebewertung; Springer Verlag; ISBN: 3-540-56749-6; Berlin, Heidelberg, New York
- Kilinc, N.; 2006, Iller Bankasi Gn. Md., Imar Planlama Daire Baskanligi (Direktion für Bauleitplanung), Imar Planlama Mevzuat Belediyeler ve iller Bankasi Iliskisi; Ankara
- Kleiber, W.; 2004, „Was sind eigentlich die sog. internationalen Bewertungsverfahren?“, In: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, 4-2004, Luchterhand-Verlag; Neuwied
- Kleiber, W. / Simon, J. / Weyers G.; 1991, Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln.
- Kleiber, W. / Simon, J. / Weyers G.; 2002, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, 4. Auflage, Köln.
- Kleiber, W. / Simon, J.; 2007, Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 5. Auflage; Bundesanzeiger, Köln

- Kleiber, W.; 2000, Die europäischen Bewertungsstandards des Blauen Buchs; In: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Heft 6/2000, Luchterhand-Verlag, Neuwied
- Kleiber, W.; 2004, „Was sind eigentlich die sog. internationalen Bewertungsverfahren?“, In: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Heft 4-2004, Luchterhand-Verlag, Neuwied
- Knauss, E.; 2001, Gutachterliche Bewertungsverfahren; In: Handbuch Immobilienwirtschaft; Hanspeter Gondring, Eckhard Lammel (Hrsg.); Gabler Verlag; ISBN: 3-409-11430-0; Wiesbaden
- Köksal; 2007, Grundbuch und Hypothek im türkischen Recht, Luther Karasek Köksal Consulting A.G., S. 2-3. Istanbul.
- Kröll, R.; 2008, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, 2. Auflage, Luchterhand-Verlag, Neuwied.
- Langner, R. / Kleiber, S. / Simon, J.; 2004, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten; 8. überarbeitete und erweiterte Auflage; ISBN: 3-472-05173-6; Luchterhand-Verlag; Neuwied
- Leopoldsberger G.; 1998: Kontinuierliche Wertermittlung von Immobilien; Köln Immobilien Informationsverlag Rudolf Müller GmbH & Co.; ISBN 3-392687-28-0; Köln
- Magel, H.; 2000, Nachhaltige Entwicklung – zur globalen Verantwortung von Bodenordnung und Landentwicklung. In: Zukunftsperspektiven von Raumplanung und Ländlicher Neuordnung; 25 Jahre Institut für Raumplanung und Ländliche Neuordnung an der Universität für Bodenkultur Wien. Hrsg. Gerlind Weber, Eigenverlag des IRUB; S.53-67; Wien.
- Magel, H. / Wehrmann, B.; 2006, It's all about Land oder Wie internationale Netzwerke die Landfrage angehen. Hrsg.: Deutscher Verein für Vermessungswesen e. V. Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, in ZfV (Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement) Heft 5/2006, S. 287-291; München
- Magel, H. / Franke S.; 2007, Good Governance in der ländlichen Entwicklung – ein neues Paradigma oder alter Wein in neuen Schläuchen?, in: Zeitschrift Land & Raum, Hrsg.: Österreichisches Kuratorium für Landtechnik und Landentwicklung, Heft 4/2007, S. 4-7; Wien
- Mahoney, R. / Dale, P. / McLaren, R.; 2007, Land Markets – Why are They Required and How Will They Develop? Strategie Integration of Surveying Services; FIG Working Week 2007, 13-17 May Hong Kong SAR



- Markstein, M.; 2004, Instrumente und Strategien zur Baulandentwicklung und Baulandmobilisierung in Deutschland, Österreich und der Schweiz, Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung; Materialiensammlung Heft 31/2004, München.
- Metzger, B.; 2005, Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken; Rudolf Haufe Verlag; ISBN: 3-448-06004-6; Freiburg, Berlin, München, Zürich
- Meyer, J.; 2007, Europäische Immobilienbewertungsstandards, Methoden und Begriffe; VDM Verlag Dr. Müller; ISBN: 978-3-8364-0671-0; Saarbrücken
- Petersen, H.; 2003, Marktorientierte Immobilienbewertung, Grundlagen; 6. überarbeitete Auflage; Hrsg.: Richard Boorberg Verlag; Stuttgart
- Reuter, F.; 1997, Sachwert und Verkehrswert – Modell- und Anwendungsfragen des Sachwertverfahrens, veröffentlicht in: Schnädelbach, Klaus, Hrsg.: Bodenordnung und Landentwicklung. Festschrift für Richard Hoisl zum 65. Geburtstag, Materialiensammlung des Lehrstuhls für Bodenordnung und Landentwicklung der TUM (Heft 18), München, S. 157-164.
- Reuter F.; 2002; Zur praktikablen Verwendung des Residualverfahrens bei der Ermittlung von Verkehrswerten; WFA- WertermittlungsForum Aktuell (2002); Heft 3; S. 112-118;
- Reuter F.; 2005; Ermittlung von Bodenrichtwerten in Kaufpreisarmen Lagen; Hrs. Geodätisches Institut der Technischen Universität Dresden; Dresdner Beiträge aus geodätischer Forschung und Lehre, 2005/2006, Heft 4; Dresden
- Reuter, F.; 2009, Novellierung der Wertermittlungsverordnung, Systematisierung und Neuerungen der Wertermittlungsverfahren, Deutscher Verein für Vermessungswesen; Fortbildungsseminar, Gotha
- RICS Deutschland (Hrsg.); 2003, Das Red Book – Rics Valuation and Appraisal Standards, Deutsche Übersetzung; 2. Fassung;
- RICS (Hrsg.); 2007, Swiss Valuation Standards (SVS) Best Practice of Real Estate Valuation in Switzerland, vdf Hochschulverlag AG an der ETH; Zürich
- Rissi, S.; 2004, Zur Problematik der baulichen Entwicklung in der Türkei, In: Nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land, Holger Magel zum 60. Geburtstag; Hrsg: TUM- Technische Universität München, Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung Materialiensammlung Heft 30/2004; ISBN: 3-935049-30-7; München
- Rumpf, Ch.; 1996, Das türkische Verfassungssystem; Harrassowitz Verlag; Wiesbaden
- Rumpf, Ch.; 2004, Einführung in das türkische Recht; 1. Auflage; Beck Verlag; ISBN: 978-3-406-51293-3; München

- Schulte, K.-W. / Thomas, M., / Leopoldsberger, G. / Hoberg, W.; 1997, Verkehrswert nach WertV und andere Verfahren; Verband deutscher Hypothekenbanken (Bankakademie); Bonn
- Seele, W., 1982; Vorlesungsskriptum; In: Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität, Städtebau und Bodenordnung, Institut für Geodäsie und Geoinformation; Bonn
- Seufert, G. / Kubaseck, C.; 2006, Die Türkei: Politik, Geschichte, Kultur, Beck'sche Verlagsbuchhandlung; ISBN-10: 3-406-54750-8; München
- Sevinc, H.; 2007, Tourismusbebauungen an den Küsten der Südwest-Türkei. Zukünftige Planungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für Tourismusentwicklungsgebiete und Tourismusanlagen am Beispiel der Region Kemer; Dissertation; Hrsg: Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen, Fakultät für Architektur; Aachen
- Simon, J. / Reinhold, W. / Simon, T.; 2006, Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung; 5. überarbeitete und erweiterte Auflage; Luchterhand-Verlag; ISBN: 3-472-06250-9; Neuwied
- Simon, J.; 2006, Internationale Bewertungsstandards; In: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Heft 5/2006, Luchterhand-Verlag, S. 270-281; Neuwied
- Simon, J.; 2000, Europäische Standards für die Immobilienbewertung, In: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Heft 3/2000, Luchterhand-Verlag, S.134-141; Neuwied
- Simon, J.; Kleiber, W.; 1996; Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktische Möglichkeiten einer zeitgemäßen Verkehrswertermittlung; 7. überarbeitete und erweiterte Auflage; Luchterhand-Verlag; S.134-143; Neuwied
- Sommer, G. / Kröll R.; 2008, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, 2. Auflage, Luchterhand-Verlag, Neuwied
- Sprengnetter; 2002, Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentare; Hrsg.: Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter; Sinzig
- Stützer H.; 1997; Wertermittlung im Rahmen des Immobilien-Portfolio-Managements institutioneller Investoren; in: Materialiensammlung des Lehrstuhls für Bodenordnung und Landentwicklung der Technischen Universität München, Heft 18, S. 187-194; München

- Stützer, H.; 2003/2004, Immobilienmanagement I Einführung in die Immobilienökonomie; Vorlesungsmanuskript; Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung- Technische Universität München
- Sur, H.; 2005, Foreign Investment in Real Estate Industry; GYODER - The Association of Real Estate Investment Companies; In: ULI - Urban Land Institute Europe Trends Conference, 1-2 Juni, Istanbul
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (Hauptdirektionen für Kataster- und Grundbuchwesen) Hrsg.; 2009; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tanitim Kitabı (Das Informationsbuch für Hauptdirektionen für Kataster- und Grundbuchwesen); Ankara
- TEGoVA (Hrsg.); 2004, Europäische Bewertungsstandards; TEGoVA - The European Group of Valuers Associations; Zweite Deutsche Ausgabe; ISBN: 3-92744859; Bonn
- Tekeli, I.; 2006, Türkiye de Kent Planlamasi Düsüncesinin Gelisimi (Entwicklung des türkischen Städtebaus); Herausgeber Zeitschrift Yapi; Istanbul
- Thiesen, D.; 2005, Allianz Group, Economic Research, Wirtschaft und Märkte; München
- Thomas M.; 1995; Income approach versus Ertragswertverfahren; 1. Teil In: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Heft 1/1995, Luchterhand-Verlag, Neuwied
- Thomas, M.; Leopoldsberger, G.; Walbröhl, V.; 2000, Immobilienbewertung, In: K. Schulte, (Ed.): Immobilienökonomie. Bd.1: Betriebswirtschaftliche Grundlagen; 2. Auflage; S. 381-448; München:Oldenburg
- Thöne, Ch.; 2001, Britische Bewertungsverfahren; In: Handbuch Immobilienwirtschaft; Hanspeter Gondring, Eckhard Lammel (Hrsg.); Gabler Verlag; S 573-609; ISBN: 3-409-11430-0; Wiesbaden
- Thöne, P.; 2006/07, Grundlagen: Internationale Immobilienbewertung, MBA Internationales Immobilienmanagement Vorlesungskriptum 5. Jahrgang, Block 2; In: Bauakademie Biberach
- Unal, E.; 1989; Imar Planlama Uygulama; Hrsg: Bayindirlik ve Iskan Bakanligi (Finanzministerium und Ministerium für Bau- und Siedlungswesen), Teknik Arastirma ve Uygulama Genel Müdürlüğü (Direktion für technische Forschung und Ausführung); Heft 35; Ankara
- Vogel, R.; 2000, Angelsächsische Investitionsverfahren und marktorientierte Verkehrswertermittlung in Deutschland, In: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Heft 6/ 2000, Luchterhand-Verlag; Neuwied

- Vogels, M.; 1991, Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht - Bauverlag; Wiesbaden, Berlin
- Weiß, E.; 2000, Grundstücksbewertung; Vorlesungsskriptum 04/2000; In: Institut für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn
- White D.; Turner J.; Jenyon B.; Lincoln N.; 1999; Internationale Bewertungsverfahren für das Investment in Immobilien; 1. Auflage; IZ Immobilien-Zeitung Verlagsgesellschaft mbH; Wiesbaden
- Yildiz, N.; 2000, Kamulastirma Teknigi (Enteignungstechnik); Hrsg.: Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasi (Kammer der Geodäten); Ankara
- Yomralioglu, T. / Uzun, B.; 2001, Okul Alanlarinin Bedelsiz Kamuya Kazandirilmasi, Hrsg: Milli Egitim Bakanligi, Egitim Kültür Sanat Dergisi (Ministerium für Ausbildung, Zeitschrift für Ausbildung, Kultur und Kunst); Heft 150; ISSN: 1301-7669; Ankara
- Zimmermann, P.; 1998, WertV 88 – Praktiker Kommentar zur Wertermittlungsverordnung 1998, Verlagsgruppe Jehle Rehm GmbH, ISBN: 3-807-31416-4; München, Berlin.

### **Internetquellen**

- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, ([www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de)), Abfrage: 01.06.2009
- Bundesrats-Drucksache 296/09; 2009; Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV), <http://www.bundesrat.de>, Abfrage: 01.06.2009
- Europäische Kommission; (<http://www.ec.europa.eu/enlargement/turkey.htm>); Abfrage: 01. 09. 2008
- Daten zur Umwelt – Umweltzustand in Deutschland, Struktur der Flächennutzung, <http://www.umweltbundesamt-daten-zur-umwelt.de/umweltdaten/public/theme.do?nodent=2276>, Abfrage: 15.06.2008
- Devlet Su Isleri (Wasseramt Türkei); 2009; Toprak Su (<http://www.dsi.gov.tr/topraksu.htm>), 1.04.2009
- GTZ – Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit; Bodenrecht und Bodenordnung – Ein Orientierungsrahmen; Zusammenfassung – Arbeitspapier, S. 7, [http://www.mekonginfo.org/mrc/html/or/or\\_summ.htm](http://www.mekonginfo.org/mrc/html/or/or_summ.htm), Abfrage: 20.09.2009
- Hypzert GmbH.; Zertifizierung; [http://www.hypzert.de/zertifizierung\\_angebote.html](http://www.hypzert.de/zertifizierung_angebote.html); Abfrage: 01.01.2009

- Investment Property Datenbank; [www.ipd.com/GlobalNetwork/tabid/425/Default.aspx](http://www.ipd.com/GlobalNetwork/tabid/425/Default.aspx);  
Abfrage: 01.05.2009
- International Valuation Standards Council; [http:// www.ivsc.org/members/index.html](http://www.ivsc.org/members/index.html);  
Abfrage: 01.05.2009
- Istanbul Büyükşehir Belediyesi (Istanbul Metropolitan Stadtrat)  
<http://www.ivdb.gov.tr/istatistikler/mile1.htm>, Abfrage: 31.09.2007
- OECD Factbook 2009: Economic, Environmental and Social Statistics; Environmental and  
Social Statistics; [www.oecd.org](http://www.oecd.org), Abfrage: 01.04.2009
- Statistisches Bundesamt Deutschland, <http://www.destatis.de/basis/d/umw/ugrtab7.php>,  
Abfrage: 01.04.2009
- Sprengnetter; News; [www.sprengnetter.de](http://www.sprengnetter.de); 01.09.2009
- Zeitung Radikal-Internet Ausgabe; 28.10.2006, Devlet vatandasla mahkemelik (Staat mit  
Bürger vor Gericht); <http://www.radikal.com.tr/haber.php?haberno=205796> - 29k;  
Abfrage: 01.12.2007
- TC Maliye Bakanligi Milli Emlak Genel Müdürlüğü: Generaldirektion Nationale Immobilien  
des Finanzministeriums, [http://www.milliemlak.gov.tr  
/\\_haberduyuru/basinhaberleri/basin.htm](http://www.milliemlak.gov.tr/_haberduyuru/basinhaberleri/basin.htm), Abfrage: 15.03.2007
- The European Group of Valuers' Associations; Members,  
<http://www.tegova.org/en/p4912ab00f1da3>; Abfrage: 01.05.2009
- The World Bank, Countries, Date and Statistics, WDI dataset  
<http://ddp-ext.worldbank.org/ext/DDPQQ/member.do?method=getMembers>,  
Abfrage: 01.04.2009
- Türkisches Statistikamt, <http://www.tuik.org.tr>, Daten per 31.12.2008, Abfrage: 01.04.2009

### **Verzeichnis zitierter Gesetze und Verordnungen**

- Emlak Vergisi Kanunu (Das türkische Immobiliensteuergesetz), sayı (Nummer): 1219, RG  
tarih (Datum Amtsblatt): 11.08.1970, RG sayı (Nummer Amtsblatt): 13576
- Imar Kanunu (Das türkische Baugesetzbuch), sayı (Nummer): 3194, RG tarih (Datum  
Amtsblatt): 09.05.1983, RG sayı (Nummer Amtsblatt): 1849
- Kadastro Kanunu (Das türkische Katastergesetz), sayı (Nummer): 3402, RG tarih (Datum  
Amtsblatt): 09.07.1987, RG sayı (Nummer Amtsblatt): 19512
- Kamulastirma Kanunu (Das Türkische Enteignungsgesetz), sayı (Nummer): 2942, RG tarih  
(Datum Amtsblatt): 08.11.1983, RG sayı (Nummer Amtsblatt): 18215

Kat Mülkiyeti Kanunu (Das türkische Stockwerkeigentumsgesetz), sayı (Nummer): 634, RG tarih (Datum Amtsblatt): 02.07.1965, RG sayı (Nummer Amtsblatt): 12038

Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (Das Gesetz für das Immobilien-Finanzierungssystem), sayı (Nummer): 5582, RG tarih (Datum Amtsblatt): 06.03.2007, RG sayı (Nummer Amtsblatt): 26454

Sermaye Piyasası Kanunu (Das türkische Kapitalmarktgesetz), sayı (Nummer): 2499, RG tarih (Datum Amtsblatt): 30.07.1981, RG sayı (Nummer Amtsblatt): 17416

Tapu Kanunu (Das türkische Grundbuchgesetz), sayı (Nummer): 2644, RG tarih (Datum Amtsblatt): 22.12.1934, RG sayı (Nummer Amtsblatt): 2892

Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (Das Änderungsgesetz für das türkische Grundbuchgesetz), sayı (Nummer): 5782, RG tarih (Datum Amtsblatt): 03.07.2008, RG sayı (Nummer Amtsblatt): 26937

Türk Medeni Kanunu (Das türkische Zivilgesetzbuch), sayı (Nummer): 4721, RG tarih (Datum Amtsblatt): 08.12.2001, RG sayı (Nummer Amtsblatt): 24607

Vergi Usul Kanunu (Das türkische Steuerverfahrensgesetz), sayı (Nummer): 213, RG tarih (Datum Amtsblatt): 10.01.1961, RG sayı (Nummer Amtsblatt): 10703

Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerinin Saptanmasına İlişkin Tüzük (Satzung über Steuerwertermittlungsverfahren), RG tarih (Datum Amtsblatt): 15.03.1972, RG sayı (Nummer Amtsblatt): 14129

Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Verordnung für Internationale Bewertungsstandards), Seri VIII, No: 45, RG tarih (Datum Amtsblatt): 06.03.2006, RG sayı (Nummer Amtsblatt): 26100

Tapu Sicil Tüzüğü (Die türkische Grundbuchverordnung), RG tarih (Datum Amtsblatt): 07.06.1994, RG sayı (Nummer Amtsblatt): 743

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung-BetrKV vom 25.11.2003 (BGBl.IS.2346, 2347))

## **ANHANG**

## Investment-Methode

Die Investment-Methode wird bei der Bewertung von Renditeimmobilien angewandt. Um den Investment-Value eines Objektes ermitteln zu können, ist die Kenntnis über die Jahresnettoerträge der betreffenden Immobilie sowie die Bestimmung eines angemessenen Diskontierungszinssatzes Voraussetzung.<sup>468</sup> Diese Methode verzichtet vollständig auf die Trennung von Bodenwert und Gebäudewert. Die Kapitalisierung wird auf das Prinzip einer ewigen Rente ermittelt. Bei der Investment-Methode werden neben der Einbeziehung von Marktmieten (rental value) auch die tatsächlich gezahlten Vertragsmieten (current rent) berücksichtigt.<sup>469</sup> Hinzu wird ein Renditezinssatz (All Risk Yield - ARY) für das zu bewertende Objekt ermittelt. Der ARY berücksichtigt alle Risiken, die mit der Immobilie verbunden sind. Demnach lässt sich der Kapitalisierungsfaktor (Year's Purchase - YP) aus dem ARY folgendermaßen berechnen:<sup>470</sup>

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (YP)} = 1 / \text{ARY}$$

Für die Ermittlung des ARY werden als erstes Renditen aus vergleichbaren Transaktionen der näheren Vergangenheit herangezogen. Bei der Heranziehung von Vergleichsobjekten muss der Sachverständige auch objektbezogene Faktoren (z. B. Lage, Alter, Mietverträge etc.) beachten, welche die Rendite des Objektes beeinflussen und deshalb der ARY gegebenenfalls nochmals korrigiert werden muss. Ferner muss der Sachverständige neben dem Immobilienmarkt auch dem Kapitalmarkt beobachten, um die Attraktivität eines Investments in Immobilien mit anderen Anlageformen besser vergleichen zu können.<sup>471</sup>

Jahresreinertrag (Net Income)	x	Kapitalisierungsfaktor (Year's Purchase)	=	Kapitalwert (Capital Value)
----------------------------------	---	---	---	--------------------------------

Demnach berücksichtigt der ARY unter anderem die nachfolgenden Faktoren: Mieterrisiken (z. B. Mietausfall, Vertragsbruch), sektorale Risiken z. B. Büro, Handel), konstruktive Risiken (z. B. Reparaturrückstau), Steuerrisiken, Planungsrisiken, rechtliche Risiken, andere

<sup>468</sup> Vgl. Britton W.; Davies K.; Johnson T.; 1989; Modern Methodes of Valuation of Land, Hauses and Buildings; S. 47

<sup>469</sup> Vgl. Thomas M.; 1995; Income approach versus Ertragswertverfahren; S. 37

<sup>470</sup> Vgl. White D.; Turner J.; Jenyon B.; Lincoln N.; 1999; Internationale Bewertungsverfahren für das Investment in Immobilien; S. 96

<sup>471</sup> Vgl. Thomas M.; 1995; Income approach versus Ertragswertverfahren; S. 83



gesamtwirtschaftliche oder landesspezifische Risikobereiche.<sup>472</sup> Das Grundprinzip der Investment-Methode kann somit folgendermaßen zusammengefasst werden:

Die Investment Methode lässt sich durch die Einbeziehung von Vertragsmieten in drei unterschiedliche Ausgangssituationen untergliedern:

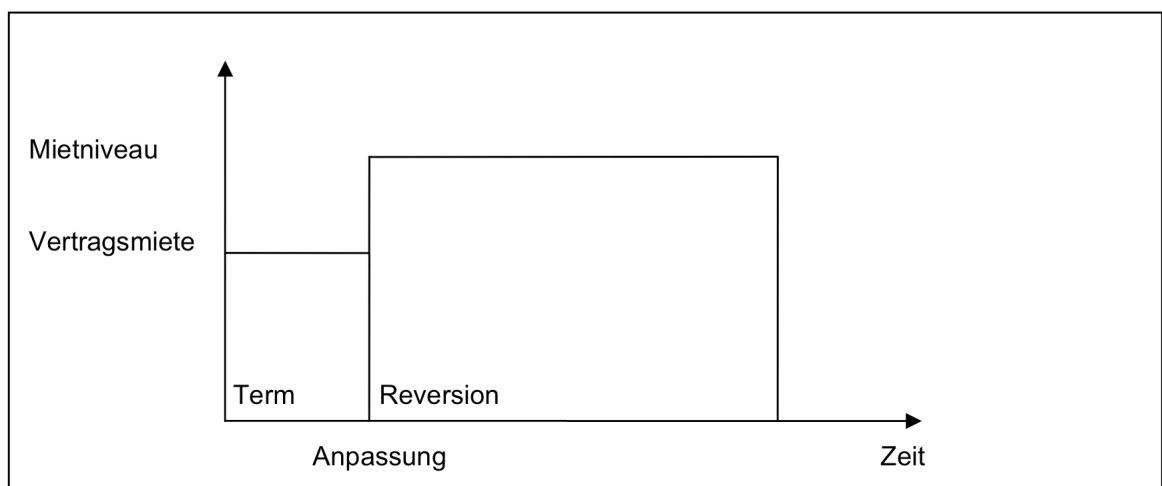
- Marktmiete = Vertragsmiete (Das Objekt ist „rack rented“)
- Marktmiete > Vertragsmiete (Das Objekt ist „underrented“)
- Marktmiete < Vertragsmiete (Das Objekt ist „overrented“)

#### **Marktmiete = Vertragsmiete:**

Der einfachste Bewertungsansatz ist der, bei dem die Vertragsmiete und die Höhe der nach Vertragsende erzielbaren Anschlussvermietung gleich hoch sind. Demnach ergibt sich der Wert der Immobilie durch Multiplikation des Reinertrags der Immobilie mit dem Kapitalisierungszinssatz der ewigen Rente (ARY) und anschließendem Abzug der Erwerbsnebenkosten.<sup>473</sup>

#### **Marktmiete > Vertragsmiete**

Liegt die Vertragsmiete der Höhe nach unter jener der nach Vertragsende erzielbaren Marktmiete, spricht man von under-rented properties. In diesem Fall wird der gesamte in der Zukunft erwartete Zahlungsstrom in zwei getrennt voneinander zu betrachtende Bereiche (in einen Term- und Reversion-Teil) aufgeteilt. Dabei bezeichnet der Term den Teil des Einkommensstroms vom Bewertungsstichtag bis zum Mietvertragsende und der Reversion-Teil den Zeitraum nach Mietvertragsende, ab dem eine Neuvermietung zur Marktmiete möglich ist.<sup>474</sup>



<sup>472</sup> Vgl. Bienert, S. / Funk, M., 2007, Immobilienbewertung Österreich, S. 468

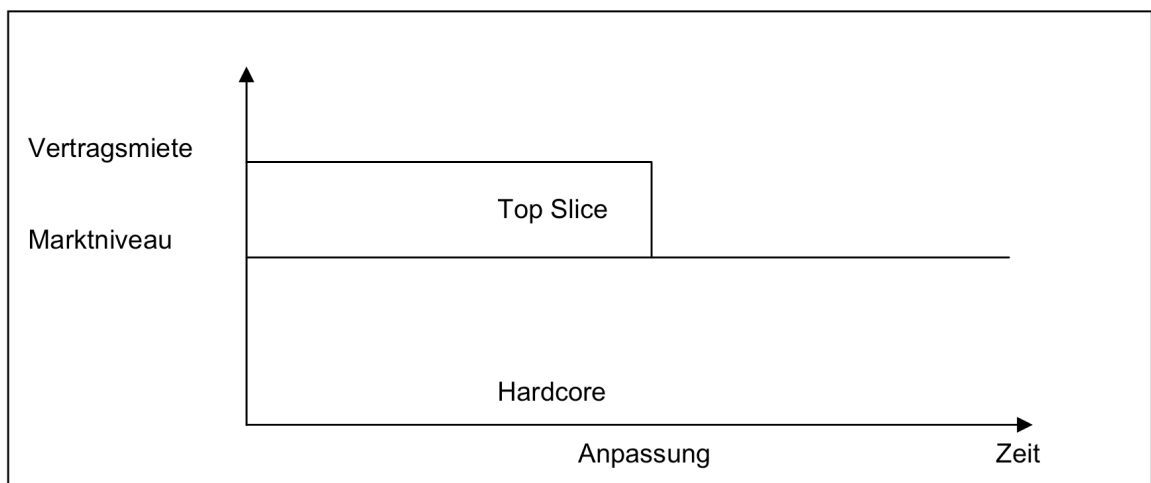
<sup>473</sup> Vgl. Thöne, Ch., 2001, Britische Bewertungsverfahren, S. 596 und Vgl. Bienert, S. / Funk, M., 2007, Immobilienbewertung Österreich, S. 482

<sup>474</sup> Vgl. White D.; Turner J.; Jenyon B.; Lincoln N.; 1999; Internationale Bewertungsverfahren für das Investment in Immobilien; S. 98

Der Bereich der Reversion (bzw. der Anschluss- oder Neuvermietung) wird mit einem marktüblichen Zinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Bei der Reversion wird also gleich vorgegangen wie im Fall eines zum Marktniveau vermieteten Objektes. Dieses Ergebnis muss dann aber noch für den Zeitraum des Terms diskontiert werden, um einen Barwert zum Bewertungsstichtag berechnen zu können. Hierbei wird zur Diskontierung der gleiche Zinssatz angesetzt, der zur Kapitalisierung als ewige Rente herangezogen wird. Als nächster Schritt muss der Barwert der Reinerträge während des Terms berechnet werden. Da dieser Barwert keine ewige Rente ist, sondern nur eine Zeitrente, die mit Auslaufen der mietvertraglichen Vereinbarungen endet. Der anzuwendende Zinssatz des Terms liegt in der Regel knapp unterhalb jenes Zinssatzes, der zur Berechnung des Reversion-Teils verwendet wird.<sup>475</sup>

### Marktmiete < Vertragsmiete

Liegt die Vertragsmiete über der Marktmiete, so ist von over-rented properties auszugehen. Der Verfahrensablauf ist dabei ähnlich dem bei der Bewertung von under-rented properties, mit dem Unterschied, dass die Zahlungsströme nicht vertikal sondern horizontal getrennt verlaufen.<sup>476</sup>



In diesem Fall wird der Reinertragsanteil bis zur Höhe der Marktmiete über die gesamte Laufzeit, also Mietvertragslaufzeit und Anschlussvermietung, als ewige Rente kapitalisiert. Der Zahlungsstrom hierbei wird als „hard-Core“ bezeichnet. Jene Reinertragsanteile, die im Bereich der Terms über der Marktmiete liegen, werden als Top-Slice bezeichnet. Der Zahlungsstrom des Hard-Core- Anteils wird als ewige Rente auf den Bewertungsstichtag mit einem marktüblichen Zinssatz abgezinst. Als Zinssatz für den Top-Slice-Anteil wird der marktübliche Zinssatz um einen Risikozuschlag erhöht. Die Höhe des Risikozuschlages hängt von der Ausfallswahrscheinlichkeit für das Bestandsverhältnis ab. Daneben spielen die

<sup>475</sup> Vgl. Bienert, S. / Funk, M., 2007, Immobilienbewertung Österreich, S. 485

<sup>476</sup> Vgl. Thomas M.; 1995; Income approach versus Ertragswertverfahren; S. 82

Mieterbonität, die Mietvertragsqualität samt eventuellen Garantien und die Mietvertragsrestlaufzeit eine wesentliche Rolle.

**BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN<sup>477</sup>****I. Verwaltungskosten** zu Nr. 3.5.2.3 WertR  
nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV2

bis 240,37	Euro	jährlich je Wohnung, bei Eigenheimen; Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude
bis 287,40	Euro	jährlich je Eigentumswohnung; Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts
bis 31,35	Euro	jährlich für Garagen oder ähnliche Einstellplätze

Die nach § 26 Abs. 4 II. BV erstmals vorgesehene Anpassung zum 1. Januar 2005 ist berücksichtigt. Die genannten Beträge verändern sich am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat.

**II. Instandhaltungskosten** zu Nr. 3.5.2.4 WertR  
nach § 28 Abs. 2 bis 5 II BV3

bis 7,42	Euro/m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt
bis 9,41	Euro/m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt
bis 12,02	Euro/m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt
bis 71,07	Euro	je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr einschließlich der Kosten für die Schönheitsreparatur

**Zu- und Abschläge**

abzüglich 0,21	Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnung, bei eigenständiger gewerblicher Leistung von Wärme i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der HeizkostenV
abzüglich 1,10	Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnung, wenn der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltung trägt
zuzüglich 1,05	Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist
zuzüglich bis 8,88	Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnung, wenn der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt

Die nach § 26 Abs. 4 II. BV erstmals vorgesehene Anpassung zum 1. Januar 2005 ist berücksichtigt. Die genannten Beträge verändern sich am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres nach Maßgabe des vorstehenden für die Verwaltungskosten maßgeblichen Grundsatzes.

**III. Mietausfallwagnis** zu Nr. 3.5.2.5 WertR  
u.a. nach § 29 II BV4

Als Erfahrungswerte können angesetzt werden:  
2 % der Nettokaltmiete bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken  
4 % der Nettokaltmiete (Rohertrag) bei Geschäftsgrundstücken

<sup>477</sup> Vgl. WertR 2006, Anhang 3; S. 77