

GRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON IMMOBILIEN

► Block 14

HINWEIS: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich u. divers (m/w/d) verzichtet.

Anlässe und Zweck von Wertermittlungen

Welche Anlässe und Gründe gibt es für eine Wertermittlung?

- a) Kauf / Verkauf -> „besten“ Preis erzielen
- b) Erbschaftsthemen -> gerechte Aufteilung
- c) Scheidungen -> wg. Vermögensaufteilung / Zugewinn
- d) Beleihung -> Kreditvergabe
- e) Versicherungen -> Über- / Unterversicherung vermeiden
- f) ...

Grundsätze und Prinzipien einer Wertermittlung

- ▶ Keine Bewertung ohne Ortstermin
- ▶ Annahmen und Unterstellungen vermeiden
- ▶ Vollständige und korrekte Sammlung aller relevanten Informationen
- ▶ Wertansätze prüfen
- ▶ Objektiv / neutral / weisungsfrei

Ein paar Wertbegriffe kurz erläutert:

Beleihungswert:

- ▶ Lt. Pfandbriefgesetz: „Der Beleihungswert darf den Wert nicht überschreiten, der sich im Rahmen einer **vorsichtigen** Bewertung der zukünftigen Verkäuflichkeit einer Immobilie und unter Berücksichtigung der langfristigen, **nachhaltigen** Merkmale des Objektes, der normalen regionalen Marktgegebenheiten, sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen ergibt. Spekulative Elemente dürfen dabei nicht berücksichtigt werden. Der Beleihungswert darf einen auf transparente Weise und nach einem anerkannten Bewertungsverfahren ermittelten Marktwert nicht übersteigen.“
- ▶ Ist der Wert, der erfahrungsgemäß – unabhängig von vorübergehenden Wertschwankungen – am Markt erzielbar ist.

Neuwert:

- ▶ Ist üblicherweise mit dem **Neubauwert** einer Immobilie gleich zu setzen. Dieser beinhaltet neben den eigentlichen Baukosten auch die Baunebenkosten, wie Architektenhonorar, Genehmigungskosten, Konstruktions- und Planungskosten...

Ein paar Wertbegriffe kurz erläutert:

Zeitwert:

- ▶ Ist der Wert der Immobilie zu einem bestimmten Zeitpunkt. Der Zeitwert ergibt sich aus dem **Neuwert abzüglich** einer **Wertminderung** aufgrund Alter und Abnutzung.

Gemeine Wert:

- ▶ Lt. Bewertungsgesetz: „Bei Bewertungen ist... der gemeine Wert zugrunde zu legen. Er wird durch den Preis bestimmt, der im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen...“
- ▶ Bei Immobilien **entspricht** der gemeine Wert in der Regel **dem Verkehrswert**.

Der Verkehrswert

Der Verkehrswert = Marktwert!

Ist in § 194 Baugesetzbuch 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.“
- ▶ Letztlich ist es der Preis, der im „normalen“ Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten zu erzielen ist.

Die Definition im Detail:

- ▶ **...gewöhnlicher Geschäftsverkehr:** „normale“ Käufer- / Verkäuferbeziehung; also nicht z.B. innerhalb von Familienangehörigen oder Freunden.
- ▶ **...rechtliche Gegebenheiten:** z.B. Bebauungsplan, Denkmalschutz, Wegerechte, Sanierungsgebiet etc.
- ▶ **...tatsächliche Eigenschaften:** das Grundstück, die Bausubstanz und die Nutzung (eigen oder renditeorientiert) sind zu berücksichtigen. Z.B. der Erschließungszustand (evtl. noch beitragspflichtig?), Baumängel oder -schäden, Alter des Objektes, Modernisierungsstand etc.
- ▶ **...sonstige Beschaffenheit:** z.B. die Grundstücksgröße (Vorder- und Hinterland), -form und Topographie (Hanglage), Stromleitungen (Überland), Altlasten.
- ▶ **...und der Lage:** bezogen auf Makrolage, Mikrolage, Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Emissionen, Nachbarschaft etc.
- ▶ **...ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse:** objektiv – neutral – weisungsfrei.
Kein Freundschaftspreis und kein Zwangsverkauf.

Grundlagen der Wertermittlung

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

- ▶ Bei der am 1. Juli 2010 in Kraft getretenen Immobilienwertermittlungsverordnung (Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken) handelt es sich um eine Fortentwicklung der Wertermittlungsverordnung von 1988, die mit Wirkung zum 01.01.2022 zuletzt novelliert wurde. Mit der Verordnung soll stärker als bislang sichergestellt werden, dass insbesondere die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen der für die Wertermittlung erforderlichen Daten bundesweit nach einheitlichen Grundsätzen erfolgt.

▶ Zuvor waren Vorgaben zur Ermittlung des Verkehrswerts (§ 194 des Baugesetzbuchs - BauGB) sowie zur Ermittlung der Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Absatz 5 Satz 2 BauGB) in der bisherigen ImmoWertV 2010 und in folgenden Richtlinien enthalten, die jedoch lediglich Empfehlungscharakter hatten:

▶ **Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)**

▶ **Sachwertrichtlinie (SW-RL)**

▶ **Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)**

▶ **Ertragswertrichtlinie (EW-RL)**

▶ In die vollständig neu konzipierte ImmoWertV 2021 sind nun wesentliche Grundsätze der bisherigen Richtlinien integriert worden. Gegenüber der bisherigen Rechtslage sind inhaltliche Änderungen nur in beschränktem Umfang vorgenommen worden. Die bisherigen Richtlinien sind mit Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 gegenstandslos geworden.

Welche Verfahren kommen zur Anwendung und wann?

Um das zu beantworten, müssen zunächst folgende Punkte geklärt werden:

- ▶ Ist das Grundstück bebaut oder unbebaut?
- ▶ Ist das Grundstück fremd- oder eigengenutzt?
- ▶ Wie ist die Nutzung (gewerblich, Wohnzwecke, gemischt)?

Danach wird entschieden:

- ▶ Vergleichswertverfahren und / oder
- ▶ Ertragswertverfahren und / oder
- ▶ Sachwertverfahren

Zur Verfahrenswahl sagt die ImmoWertV:

- ▶ „Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjektes** unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der **zur Verfügung stehenden Daten**, zu wählen; die Wahl ist zu begründen....“

Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV)

§ 15 Ermittlung des Vergleichswerts

- ▶ Im Vergleichswertverfahren wird 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.

Bei bebauten Grundstücken können 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 dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV)

§ 16 Ermittlung des Bodenwerts

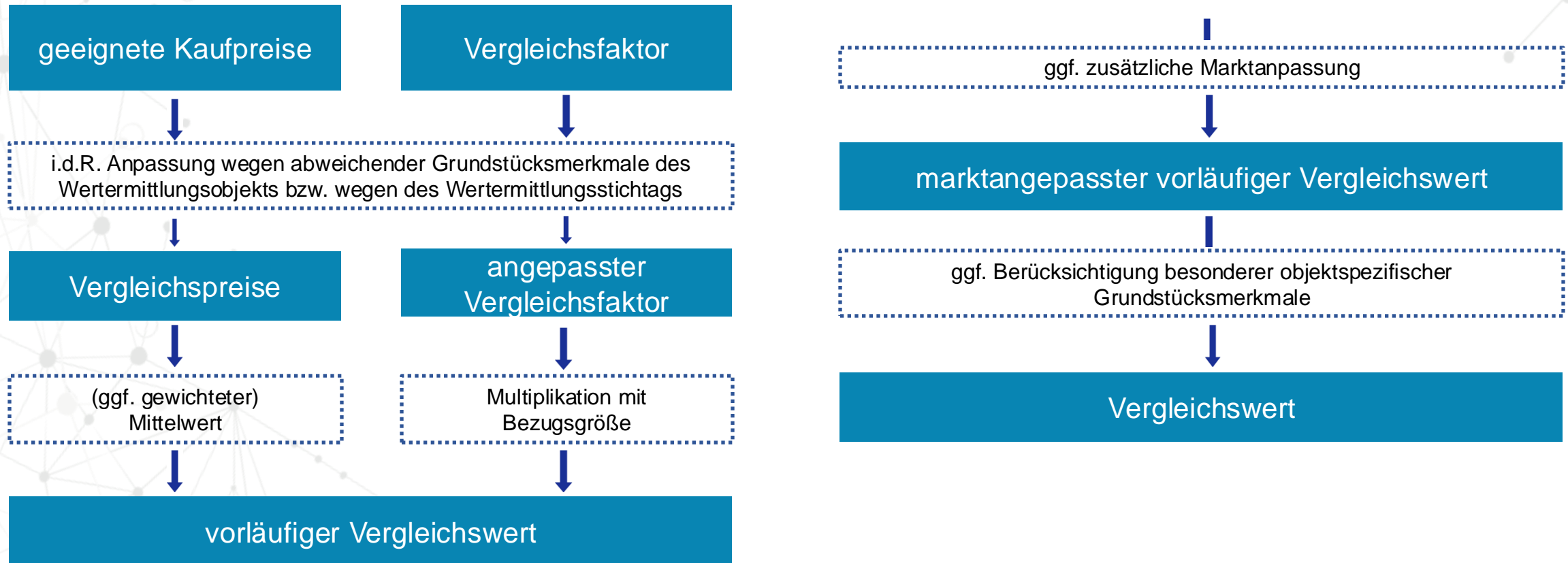
- ▶ (1) **Der Wert des Bodens** ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 **ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen** auf dem Grundstück **vorrangig im Vergleichswertverfahren** (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter **Bodenrichtwerte** ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks **hinreichend** mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks **übereinstimmen**. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.
- ▶ (2) Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.
- ▶ (3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert, um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Vergleichswertverfahren

Nachdem in vielen Fällen nicht genügend geeignete Vergleichsobjekte vorliegen, kommt das Verfahren in der Regel bei folgenden Wertermittlungen zum Einsatz:

- ▶ Unbebauten Grundstücken (reine Bodenwertermittlung)
- ▶ Einfamilienhäusern (insbesondere in Siedlungen)
- ▶ Eigentumswohnungen

Schematische Darstellung Vergleichswertverfahren



Ertragswertverfahren (§§ 17 – 20 ImmoWertV)

§ 17 Ermittlung des Ertragswerts

- ▶ (1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage **marktüblich erzielbarer Erträge** ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
- ▶ (2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt (1) aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten **Reinertrag** (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche **Liegenschaftszinssatz** zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder (2) aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren). Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

Ertragswertverfahren (§§ 17 – 20 ImmoWertV)

§ 18 Reinertrag, Rohertrag

- ▶ (1) **Der Reinertrag** ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).
- ▶ (2) **Der Rohertrag** ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen

Ertragswertverfahren (§§ 17 – 20 ImmoWertV)

§ 19 Bewirtschaftungskosten

- ▶ (1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung **marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen** zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.
- ▶ (2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:
 - ▶ **die Verwaltungskosten:** sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
 - ▶ **die Instandhaltungskosten:** sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
 - ▶ **das Mietausfallwagnis:** es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Ertragswertverfahren (§§ 17 – 20 ImmoWertV)

§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung

- ▶ Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige **Barwertfaktor** ist unter Berücksichtigung **der Restnutzungsdauer** (§ 6 Absatz 6 Satz 1) und des jeweiligen **Liegenschaftszinssatzes** (§ 14 Absatz 3) der Anlage 1 oder der Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

Ertragswertverfahren

- ▶ Das **Ertragswertverfahren** findet bei Immobilien Anwendung bei denen **die Erzielung einer Rendite** im Vordergrund steht. Die Höhe der Verzinsung des investierten Kapitals bestimmt maßgeblich die Wertigkeit der Immobilie.

Die Bewertungsmethode wird bei ertragsorientierten Investmentobjekten angewandt, wie bspw.

- ▶ Gewerbeimmobilien
- ▶ Mehrfamilienhäuser (ab drei Wohneinheiten)
- ▶ Wohn- und Geschäftshäuser

Schematische Darstellung Ertragswertverfahren

Allgemeines Ertragswertverfahren

jährlicher Rohertrag

abzüglich Bewirtschaftungskosten

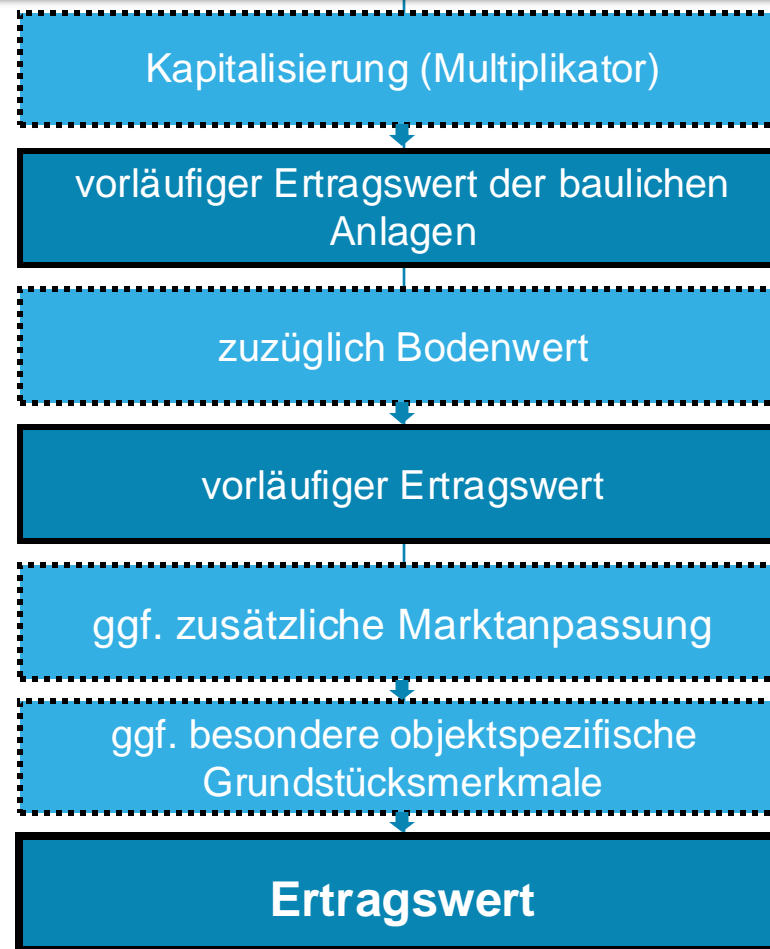
jährlicher Reinertrag (inkl. Bodenanteil)

abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag

Reinertrag der baulichen Anlagen



Schematische Darstellung Ertragswertverfahren



Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV)

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

- ▶ (1) Im Sachwertverfahren wird der **Sachwert** des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren **baulichen** und **sonstigen Anlagen** sowie dem **Bodenwert** (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.
- ▶ (2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den **Herstellungskosten** (§ 22) unter Berücksichtigung der **Alterswertminderung** (§ 23) zu ermitteln.
- ▶ (3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom **Bodenwert** miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV)

§ 22 Herstellungskosten

- ▶ (1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (**Normalherstellungskosten**) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.
- ▶ (2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die **marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage** aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden **Baunebenkosten**, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.
- ▶ (3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter **Baupreisindexreihen** an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV)

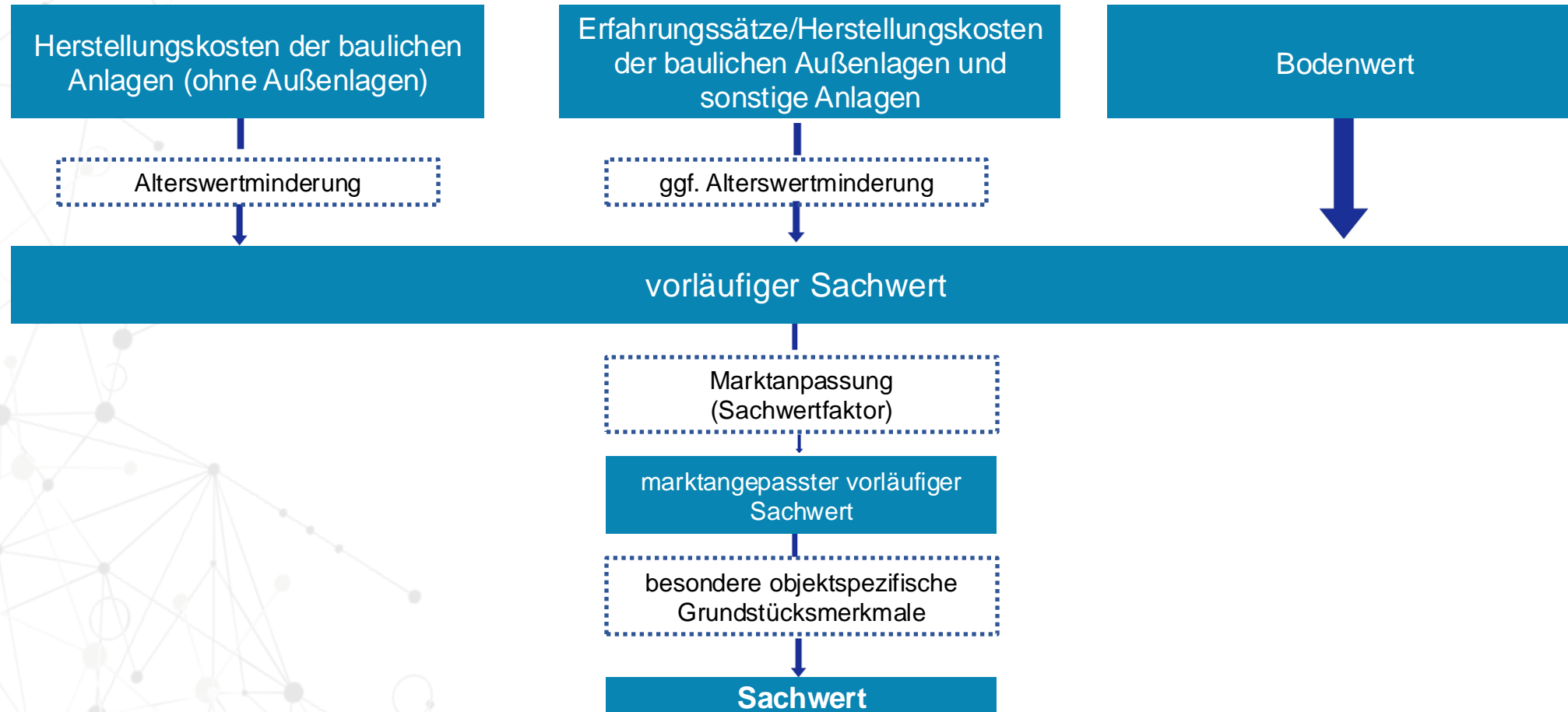
§ 23 Alterswertminderung

- ▶ Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des **Verhältnisses der Restnutzungsdauer** (§ 6 Absatz 6 Satz 1) **zur Gesamtnutzungsdauer** der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Sachwertverfahren

- ▶ Das Sachwertverfahren findet Anwendung bei der Bewertung von **eigengenutzten Immobilien**, wie bspw. Ein- oder Zweifamilienhäusern, bei deren Nutzung nicht die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht, sondern ein persönlicher Nutzen.

Schematische Darstellung Sachwertverfahren



Hinweis zur Verfahrenswahl

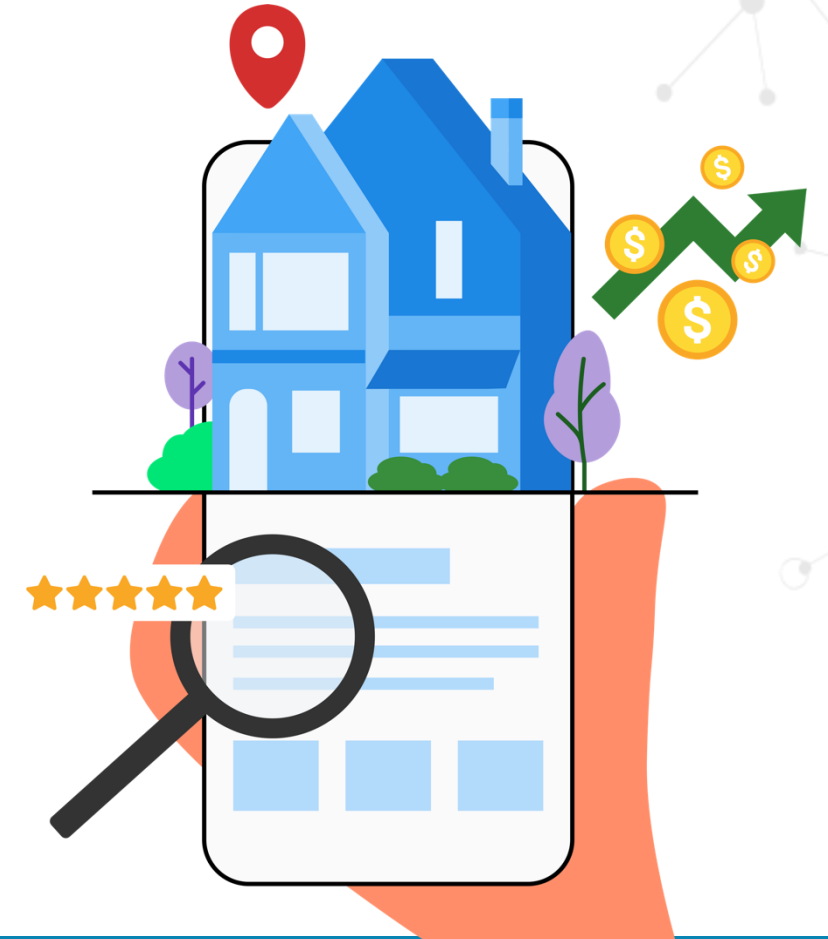
Nach der ImmoWertV reicht es zur Festsetzung eines Verkehrswertes, ein Verfahren zu nutzen. Jedoch empfiehlt es sich, immer zwei Verfahren (**Zwei-Säulen-Prinzip**) zur Plausibilisierung zu verwenden.

Dabei gilt:

1. Vergleichswertverfahren + Ertragswertverfahren oder Sachwertverfahren
2. Ertragswertverfahren + Sachwertverfahren
3. Ertragswertverfahren oder Sachwertverfahren

Welche Besonderheiten gelten für ein Immobilienwertgutachten

- ✓ Kein Gutachten ohne Ortstermin / Besichtigung
- ✓ Ergebnis muss durch Fachleute nachvollziehbar sein
- ✓ Schriftform
- ✓ Fachbegriffe müssen erläutert werden
- ✓ Detaillierte Beschreibung und Begründung der Verfahrenswahl
- ✓ Datenbasis muss aktuell sein



Welche Besonderheiten gelten für ein Immobilienwertgutachten

- ✓ Einheitliches / strukturiertes Gesamtbild
- ✓ Quellen- und Literaturverzeichnis ist erforderlich
- ✓ Mutmaßungen / Annahmen vermeiden; im Ausnahmefall müssen diese als solche gekennzeichnet werden
- ✓ Bilder runden das Gutachten ab
- ✓ Gültigkeit immer im Bezug zu einem Stichtag



WICHTIGLISTE

WICHTIGLISTE

WICHTIGLISTE