

# **Kursunterlagen Einheit 2: Spezielle Grundlagen für die Verkehrswertermittlung**

vhw Fortbildung  
Inhalte urheberrechtlich geschützt

## Inhalt

|  |   |
|--|---|
| Auf einen Blick: Einheit 2.1 Überblick über die Wertermittlungsverfahren und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) ..... | 3 |
| Auf einen Blick: Einheit 2.2 Flächen in der Verkehrswertermittlung.....  | 5 |
| Auf einen Blick: Einheit 2.3 Nutzungsdauern baulicher Anlagen.....   | 7 |
| Auf einen Blick: Einheit 2.4 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlagen .....   | 9 |

## Auf einen Blick: Einheit 2.1 Überblick über die Wertermittlungsverfahren und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)

Die in der ImmoWertV **normierten Verfahren der Verkehrswertermittlung umfassen das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren**. Diese Verfahren sind gesetzlich definiert und dienen der Ermittlung des Wertes einer Immobilie. Das Vergleichswertverfahren analysiert, was vergleichbare Immobilien kosten, während das Ertragswertverfahren den Barwert aus Miete, Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz berechnet. Das Sachwertverfahren hingegen ermittelt den Wert des Grundstücks und der Gebäudesubstanz.

Die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens für spezifische Immobilienarten ist besonders wichtig. Hierbei spielen die Gepflogenheiten des Marktes sowie die **Eignung der verfügbaren Daten** eine entscheidende Rolle. Für unbebaute Grundstücke und den Bodenwert bebauter Grundstücke wird das **Vergleichswertverfahren verwendet**, während Einfamilienhäuser mit dem Vergleichswertverfahren oder **häufig mit dem Sachwertverfahren bewertet werden**. Mehrfamilienhäuser und Gewerbeobjekte hingegen erfordern in der Regel das **Ertragswertverfahren**.

Die **Verfahrensgrundnorm** ist in § 6 ImmoWertV verankert. Sie beschreibt den Ablauf der Wertermittlung und stellt klar, dass die vorläufigen Verfahrenswerte aus den normierten Verfahren ermittelt werden müssen, bevor sie zu einem endgültigen Verkehrswert führen. Eine Marktanpassung ist insbesondere im Sachwertverfahren erforderlich, um den Bezug zum Markt herzustellen. Zu beachten ist, dass der Begriff „Verfahrenswert“ lediglich eine verallgemeinernde Bezeichnung für die mit den einzelnen Wertermittlungsverfahren zu bestimmenden Werte ist.

Beim **Übergang vom Verfahrenswert zum Verkehrswert** ist es wichtig, dass jedes Verfahrensergebnis plausibilisiert wird, um mögliche Fehler zu identifizieren. Die Plausibilisierung erfolgt durch den Abgleich mit anderen Marktdaten oder durch die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens.

Die **allgemeinen Wertverhältnisse** müssen zum Wertermittlungsstichtag erfasst werden. Im Vergleichswertverfahren sind die Eingangsparameter entscheidend, während im Ertragswertverfahren marktübliche Erträge und aktuelle Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze) berücksichtigt werden müssen. Das Sachwertverfahren erfordert geeignete Sachwertfaktoren zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse.

Zu den **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG)** zählen beispielsweise Baumängel und Bauschäden oder besondere Ertragsverhältnisse. BoGs können den Wert einer Immobilie beeinflussen und müssen in einem speziellen Verfahrensschritt betrachtet werden.

Weiterhin sind **Herkunft, Eignung und Anpassung der im Rahmen der Verkehrswertermittlung genutzten Daten** zu beachten. Die verwendeten Daten sollten idealerweise aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses stammen und müssen auf Aktualität sowie Repräsentativität geprüft werden. Hierbei sind teilweise auch Anpassungen an veränderte allgemeine Wertverhältnisse erforderlich.

Der **Grundsatz der Modellkonformität** besagt, dass bei der Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle verwendet werden müssen, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Dies gewährleistet eine konsistente und nachvollziehbare Wertermittlung.

Bzgl. der **Rechengenauigkeit in der Verkehrswertermittlung** wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrswertermittlung keine exakte Wissenschaft ist. Das Ergebnis einer Verkehrswertermittlung hat nur eine Genauigkeit von 15 bis 20 %. Die Werte müssen daher entsprechend gerundet werden.

## Auf einen Blick: Einheit 2.2 Flächen in der Verkehrswertermittlung

In Kapitel 2.2 wird das Thema "Flächen in der Verkehrswertermittlung" behandelt, wobei verschiedene Aspekte der Grundstücks- und Gebäudeflächen beleuchtet werden. Zunächst wird auf die **Grundstücksfläche** eingegangen, die aus dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch entnommen werden kann. Die Flächengröße im Liegenschaftskataster ist maßgeblich, während die Angaben im Grundbuch hierzu nur nachrichtlich sind. Ein Beispiel verdeutlicht, dass unterschiedliche Flächengrößen in beiden Registern zu Problemen führen können, weshalb eine sorgfältige Überprüfung notwendig ist.

Flächen in Gebäuden unterscheiden sich in **Wohnfläche**, **Brutto-Grundfläche** und **Geschossfläche**. Die **Wohnfläche** ist besonders wichtig für das Ertragswertverfahren, da sie die Grundlage für Mietberechnungen bildet. Die **Brutto-Grundfläche** wird nach den Außenmaßen eines Gebäudes berechnet und ist entscheidend für die Ermittlung der Herstellungskosten im Sachwertverfahren. Die **Geschossfläche** wird benötigt, um das Maß der baulichen Nutzung zu ermitteln. Sie ist in der Baunutzungsverordnung und der ImmoWertV definiert.

Die Ermittlung der Geschossfläche erfolgt anhand der Außenmaße des Gebäudes. Geschosse wie Keller werden nicht, Dachgeschosse nur in bestimmten Fällen und auch nicht in voller Größe berücksichtigt. Die **wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)** wird als Quotient aus Geschossfläche und Grundstücksfläche berechnet und ist wichtig für die Wertermittlung. Dabei wird die Grundstücksfläche verwendet, die für vergleichbare Grundstücke ortsüblich ist.

Ein Beispiel zeigt, wie die Geschossfläche ermittelt wird. Zuerst werden die Flächen der verschiedenen Geschosse eines Hauses addiert, um die gesamte Geschossfläche zu berechnen. Die wertrelevante Geschossflächenzahl wird dann ermittelt, indem die Geschossfläche durch die dem Gebäude zuzurechnende Grundstücksfläche dividiert wird.

Die **Brutto-Grundfläche** wird nach den Außenmaßen eines Gebäudes berechnet. Außenbekleidungen wie Putz, Klinker und Wärmedämmung werden dabei mitgerechnet. Das grundlegende Modell für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche wird in der DIN 277 dargestellt. Im Sachwertverfahren werden zur Ermittlung des Herstellungswerts der baulichen Anlagen sogenannte **Normalherstellungskosten (NHK)**, verwendet. Das sind Durchschnittswerte für Herstellungskosten für bestimmte Gebäudetypen.

Aktuell verwendet werden derzeit noch die **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**, die sich auf die Wertverhältnisse des Jahres 2010 beziehen. Sie sind als Anlage 4 der ImmoWertV veröffentlicht. Zusammen mit diesen Werten ist eine Berechnungsvorschrift angegeben, die

sich an der DIN 277, Ausgabe 2010, orientiert, jedoch einige Abweichungen und Vereinfachungen gegenüber dieser Norm enthält.

Aktuell werden neue Normalherstellungskosten ermittelt. Sie sollen künftig die NHK 2010 ersetzen. Wann das der Fall sein wird, ist noch völlig ungewiss – dies kann noch einige Jahre dauern. Daher werden die NHK 2010 noch einige Jahre in der Wertermittlungspraxis anzutreffen sein.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die korrekte Ermittlung von Flächen in der Verkehrswertermittlung von großer Bedeutung ist, um verlässliche Ergebnisse zu erzielen. Die verschiedenen Flächenarten und deren Berechnungsmethoden spielen eine zentrale Rolle in der Wertermittlung von Immobilien.

## Auf einen Blick: Einheit 2.3 Nutzungsdauern baulicher Anlagen

In diesem Kapitel geht es um die **Nutzungsdauer baulicher Anlagen**. Hierbei werden die Begriffe Baujahr, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer definiert. Ein Gebäude wird in der Regel nach seiner Fertigstellung viele Jahre genutzt, bis es entweder modernisiert oder abgerissen wird. Die **Gesamtnutzungsdauer (GND; siehe Anlage 1 ImmoWertV)** ist der Zeitraum zwischen dem **Baujahr** und dem Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer, während die **Restnutzungsdauer (RND)** die Zeit beschreibt, die vom Wertermittlungsstichtagen an bis zum Ende der GND verbleibt.

Für die Ermittlung der **RND (siehe Anlage 2 ImmoWertV)** einer nicht modernisierten baulichen Anlage wird eine einfache Formel verwendet:  $RND = \text{Baujahr} + GND - \text{Jahr des Wertermittlungsstichtags}$ . Bei modernisierten Gebäuden ist die Ermittlung der RND komplexer, da hier mögliche Auswirkungen verschiedener Modernisierungsmaßnahmen auf die RND berücksichtigt werden müssen. Modernisierungen haben das Ziel, den baulichen Zustand zu verbessern, den Wohnkomfort zu erhöhen und den Wert der Immobilie zu steigern. Typische Maßnahmen sind die Wärmedämmung, die Erneuerung der Heizungsanlage und der Austausch von Fenstern.

Die **Restnutzungsdauer** kann durch Tabellen und Formeln aus der ImmoWertV ermittelt werden, wobei zwischen zwei Fällen unterschieden wird: Einerseits, wenn detaillierte Informationen über die Modernisierung vorliegen und andererseits, wenn nur allgemeine Hinweise zur Modernisierung bekannt sind und der Sachverständige sich in erster Linie auf seine eigene Einschätzung verlassen muss. Die Tabelle listet verschiedene Modernisierungselemente und die hierfür maximal zu vergebenden **Modernisierungspunkte** auf. Die Gesamtpunktzahl wird verwendet, um den **Modernisierungsgrad** zu bestimmen, der von „nicht modernisiert“ bis „umfassend modernisiert“ reicht.

Danach kann entweder mit den Berechnungsformeln in **Anlage 2 der ImmoWertV** gearbeitet werden oder alternativ mit den **Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (ImmoWertA)** und dort mit der **Tabelle „a“ zu Anlage 2 ImmoWertV**, um die RND unter Berücksichtigung der Modernisierung zu bestimmen.

Die Anwendung der Tabellen und der Formel zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer erfordert in jedem Fall eine **sachverständige Würdigung der Ergebnisse**. Es ist wichtig, die **Modellkonformität** zu beachten und sich im Zweifelsfall beim zuständigen Gutachterausschuss über die verwendeten **Modellparameter** zu informieren. Bei zurückliegenden Wertermittlungsstichtagen können andere Daten als die aktuellen Tabellenwerte der ImmoWertV relevant sein. Auch hier hilft in der Regel die Nachfrage beim örtlichen Gutachterausschuss.

Zusammenfassend vermittelt das Kapitel ein umfassendes Verständnis für die Begriffe und Methoden zur Bestimmung der Nutzungsdauer baulicher Anlagen, wobei der Fokus auf der praktischen Anwendung von Modellen und Tabellen zur Ermittlung der Restnutzungsdauer liegt.

vhw Fortbildung  
Inhalte urheberrechtlich geschützt

## Auf einen Blick: Einheit 2.4 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlagen

Das **Baurecht in Deutschland** ist in zwei Hauptbereiche gegliedert: den **öffentlich-rechtlichen Teil**, der das Verhältnis zwischen Staat und Bürger regelt, und den **privatrechtlichen Teil**, der das Verhältnis der Bürger untereinander bestimmt. Im öffentlich-rechtlichen Bereich finden sich das **Bauplanungsrecht** und das **Bauordnungsrecht**. Das Bauplanungsrecht ist flächenbezogen und betrifft die Planung und Entwicklung von Gemeinden. Wichtige Rechtsgrundlagen hierfür sind das **Baugesetzbuch**, die **Baunutzungsverordnung** und die **Planzeichenverordnung**. Das **Bauordnungsrecht** hingegen ist objektbezogen und regelt Aspekte wie die Baugenehmigung und die Gefahrenabwehr für einzelne Bauwerke. Maßgeblich sind hier in erster Linie die Bauordnungen der Länder.

Ein zentrales Element des Bauplanungsrechts ist die **Bauleitplanung**, die auf gemeindlicher Ebene aus dem **Flächennutzungsplan** und dem **Bebauungsplan** besteht. Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, der die geplante Nutzung des Gemeindegebiets für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren darstellt. Er hat zwar keine unmittelbare Rechtswirkung für den Bürger, muss jedoch von Behörden bei ihren Planungen berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan hingegen ist ein verbindlicher Plan, der für Teile des Gemeindegebiets aufgestellt wird und unter anderem regelt, in welcher Art und in welchem Umfang die Grundstücke dort genutzt werden dürfen. Er enthält sowohl zeichnerische als auch textliche Festsetzungen.

Der **Entwicklungszustand von Grundstücken** spielt eine entscheidende Rolle für die Wertermittlung. Hierbei werden verschiedene Kategorien unterschieden: **Bauerwartungsland** sind Flächen, die aufgrund der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes eine bauliche Nutzung mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. **Rohbauland** sind Flächen, die für eine zukünftige Bebauung bestimmt sind, jedoch noch nicht baureif sind. **Baureifes Land** sind Flächen, die sofort bebaut werden können oder bereits bebaut sind.

Die §§ 34 und 35 BauGB sind ebenfalls von großer Bedeutung. **§ 34 BauGB** regelt das Bauen im Innenbereich, den sogenannten im Zusammenhang bebauten Ortsteilen. Vorhaben sind in diesen Bereichen zulässig, wenn sie sich in die Umgebung einfügen, die Erschließung gesichert ist und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. **§ 35 BauGB** hingegen befasst sich mit dem Bauen im Außenbereich, wo Bauvorhaben grundsätzlich nicht zulässig sind, es jedoch Ausnahmen für privilegierte Vorhaben wie landwirtschaftliche Betriebe gibt.

Das **Bauordnungsrecht** enthält objektbezogene Vorschriften und regelt die Anforderungen an Gebäude, wie beispielsweise Brandschutz, Belichtung und Belüftung. Ein wichtiger Aspekt sind **Baulasten**, die freiwillige öffentlich-rechtliche Verpflichtungen darstellen, die den

Grundstückseigentümer betreffen und außer in Bayern im **Baulastenverzeichnis** eingetragen werden. Ein Beispiel hierfür ist die Abstandsflächenbaulast. Hiermit können die grundsätzlich von Gebäuden einzuhaltende Abstände zu den Grundstücksgrenzen unwiderruflich auf Nachbargrundstücke übertragen werden.

Insgesamt zeigt sich, dass das Baurecht in Deutschland komplex ist und sowohl öffentlich-rechtliche als auch privatrechtliche Aspekte umfasst. Die Bauleitplanung spielt eine zentrale Rolle bei der Wertermittlung von Grundstücken, während das Bauordnungsrecht die Anforderungen an die Bauausführung regelt. Die §§ 34 und 35 BauGB sind entscheidend für die Beurteilung der Bebaubarkeit von Grundstücken, wenn kein Bebauungsplan vorliegt.