

Kursunterlagen Einheit 3: Wertermittlungsverfahren

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

Inhalt

Auf einen Blick: Einheit 3.1 Vergleichswertverfahren	3
Auf einen Blick: Einheit 3.2 Ertragswertverfahren.....	5
Auf einen Blick: Einheit 3.3 Sachwertverfahren.....	7
Auf einen Blick: Einheit 3.4 Bodenwertermittlung	9

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

Auf einen Blick: Einheit 3.1 Vergleichswertverfahren

Das **Vergleichswertverfahren** ist ein wichtiges Verfahren zur Wertermittlung von Immobilien, das in den **§§ 24 bis 26 ImmoWertV** geregelt ist. Es eignet sich insbesondere für unbebaute Grundstücke, den Bodenwert bebauter Grundstücke und klassische eigengenutzte Wohnimmobilien wie Einfamilienhäuser und Wohnungseigentum. Das Verfahren basiert auf der Annahme, dass Immobilien, die sich ähneln, auch ähnliche Werte haben. Es gibt zwei Hauptansatzpunkte für das Vergleichswertverfahren: die Verwendung von **Kaufpreisen** und die Anwendung von **Vergleichsfaktoren** oder **Bodenrichtwerten**.

Um den **Vergleichswert aus Kaufpreisen** (keine Durchschnitts- oder Angebotspreise) zu ermitteln, ist es wichtig, eine ausreichend große Anzahl von Vergleichspreisen zu haben. Generell sollten mindestens 8 bis 10 Kaufpreise herangezogen werden, um belastbare Ergebnisse zu erzielen. Diese Kaufpreise müssen in hinreichender Übereinstimmung mit den Merkmalen des zu bewertenden Objekts stehen und dürfen keine signifikanten Unterschiede aufweisen, die nicht angepasst werden können. Bei der Anpassung dieser Kaufpreise sind **Umrechnungskoeffizienten** hilfreich.

Die **ermittelten Vergleichspreise** werden einer statistischen Auswertung unterzogen, die im einfachsten Fall in Form einer arithmetischen Mittelwertbildung erfolgt. Der resultierende Wert wird dann mit einer Bezugsgröße wie der Wohnfläche oder Grundstücksfläche multipliziert, um den **vorläufigen Vergleichswert** zu erhalten. Nach einer eventuell erforderlichen Marktanpassung und Berücksichtigung Besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ergibt sich der **endgültige Vergleichswert**.

Das Vergleichswertverfahren kann auch mit **Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV, § 26 ImmoWertV)** arbeiten, die aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet werden. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte, die auf spezifische Grundstücksmerkmale bezogen sind. Diese Faktoren werden häufig durch statistische Verfahren wie die Regressionsanalyse ermittelt und ermöglichen eine präzise Wertermittlung.

Bei der Anwendung von Vergleichsfaktoren gibt es zwei Haupttypen: **Gebäundefaktoren** und **Ertragsfaktoren**. Gebäundefaktoren beziehen sich auf bebaute Grundstücke und sind meist auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen. Sie berücksichtigen wertrelevante Merkmale wie zum Beispiel Lage, Baujahr und Ausstattung. Ertragsfaktoren hingegen setzen Kaufpreise ins Verhältnis zu den erzielbaren Erträgen einer Immobilie und dienen oft der Plausibilisierung der Ergebnisse aus dem Ertragswertverfahren. Auch Vergleichsfaktoren und Bodenrichtwerte müssen soweit erforderlich an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden. Dadurch entsteht der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert.

Insgesamt ist das Vergleichswertverfahren ein **vielseitiges** und **effektives** Instrument zur Wertermittlung von Immobilien, welches jedoch eine **sorgfältige Auswahl und Anpassung** der Vergleichsdaten erfordert, um **valide Ergebnisse** zu erzielen.

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

Auf einen Blick: Einheit 3.2 Ertragswertverfahren

Das **Ertragswertverfahren** ist ein wichtiges Verfahren zur Bewertung von Renditeimmobilien, das insbesondere für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeobjekte wie Büro- und Handelsimmobilien Anwendung findet. In der folgenden Zusammenfassung werden die zentralen Inhalte des Verfahrens detailliert dargestellt.

Es gibt drei Hauptvarianten des Ertragswertverfahrens: Das **allgemeine Ertragswertverfahren** ist das Standardverfahren für die meisten Immobilienarten und berücksichtigt gleichbleibende Erträge über die gesamte Restnutzungsdauer. Das **vereinfachte Ertragswertverfahren** eignet sich besonders für Objekte mit langer Restnutzungsdauer und vereinfacht die Berechnung. Das **periodische Ertragswertverfahren** hingegen berücksichtigt periodisch unterschiedliche Erträge, was für spezielle Immobilienarten wie Einkaufszentren oder Betreiberimmobilien wie Hotels relevant ist. Die Wahl des Verfahrens hängt von der Art der Immobilie und der Verfügbarkeit geeigneter Ausgangsdaten ab.

Das allgemeine Ertragswertverfahren zielt darauf ab, den Ertrag einer Immobilie auf den Grund und Boden sowie die baulichen Anlagen zu verteilen. Der Ertragswert wird durch zwei unterschiedliche Methoden kapitalisiert: Der **Boden** hat eine unendliche Nutzungsdauer und wird mit der sogenannten ewigen Rente kapitalisiert. Die **baulichen Anlagen** hingegen haben eine endliche Nutzungsdauer, weshalb deren Ertragsanteil nur über ihre Restnutzungsdauer kapitalisiert wird, was als Zeitrente bezeichnet wird.

Der **Rohertrag** ist die Summe aller marktüblichen Erträge, die mit einer Immobilie erzielt werden können. Nach **§ 31 ImmoWertV** umfasst der Rohertrag die Mieten für Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Garagen. Bei der Ermittlung des Rohertrags wird zwischen tatsächlichen und marktüblichen Mieten unterschieden. Wenn die tatsächlichen Mieten unter den marktüblichen liegen, sind Anpassungen erforderlich.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind regelmäßige Aufwendungen für die ordnungsgemäße Nutzung einer Immobilie. Diese Kosten setzen sich aus umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten zusammen. Umlagefähige Kosten können auf die Mieter umgelegt werden, während nicht umlagefähige Kosten vom Vermieter getragen werden müssen. Für die Bewirtschaftungskosten gibt Anlage 3 ImmoWertV Modelgrößen vor, die von den Gutachterausschüssen bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze streng anzuwenden sind. Diese Werte beziehen sich immer auf den 1.1. eines Jahres und müssen jährlich mit dem Verbraucherpreisindex des statistischen Bundesamtes fortgeschrieben werden. Der **Reinertrag** ergibt sich, indem die Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag abgezogen werden.

Der **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)** ist ein zentraler **Kapitalisierungszinssatz**, der von Gutachterausschüssen ermittelt wird. Der Liegenschaftszinssatz ist der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren. Deshalb muss ihm eine besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden, denn er ist neben dem Ertrag und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen eine zentrale Stellgröße.

Dieser Zinssatz wird aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und den zugehörigen Roherträgen ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz muss objektspezifisch angepasst werden, um den spezifischen Gegebenheiten der Immobilie Rechnung zu tragen.

Der **Barwertfaktor** ist eine Funktion des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Er wird verwendet, um den **Reinertragsanteil der baulichen Anlagen** zu kapitalisieren.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Ertragswertverfahren ein komplexes Verfahren zur Bewertung von Renditeimmobilien ist. Es erfordert fundierte Kenntnisse und eine sorgfältige Analyse der verschiedenen Faktoren, die den Wert einer Immobilie beeinflussen. Die präzise Anwendung des Verfahrens ist entscheidend, um einen realistischen Ertragswert zu ermitteln.

Auf einen Blick: Einheit 3.3 Sachwertverfahren

Das **Sachwertverfahren** ist ein systematischer Ansatz zur Bewertung von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie Gewerbeobjekten. Es ist jedoch nicht für Renditeobjekte wie Mehrfamilienhäuser oder Betreiberimmobilien, wie Hotels oder Pflegeheime, geeignet. Der gesamte Prozess des Sachwertverfahrens basiert auf einer Struktur, die aus drei zentralen Säulen besteht. Alle sind entscheidend, um den vorläufigen Sachwert einer Immobilie zu ermitteln.

Die erste Säule des Verfahrens befasst sich mit den **Herstellungskosten der baulichen Anlagen**. Diese Kosten basieren auf den Neubaukosten, die für den Bau eines vergleichbaren neuen Gebäudes erforderlich wären. Allerdings ist es in der Praxis selten, dass Neubauobjekte bewertet werden, weshalb die tatsächlichen Herstellungskosten um eine **Alterswertminderung** angepasst werden müssen. Diese Alterswertminderung berücksichtigt den Werteverzehr, der allein durch den Zeitablauf und die Abnutzung durch den Gebrauch entsteht. Es ist wichtig, dass diese Minderung korrekt ermittelt wird, da sie den endgültigen Wert des Gebäudes erheblich beeinflusst.

In der zweiten Säule werden die **Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen** betrachtet. Hierzu zählen beispielsweise befestigte Wege, Terrassen, Einfriedungen und Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück. Sonstige Anlagen sind zum Beispiel Gartenanlagen, die wertmäßig nur berücksichtigt werden, soweit ihnen der Immobilienmarkt einen Wert einfluss beimisst. Auch bei diesen Kosten kann eine Alterswertminderung erforderlich sein, um den aktuellen Wert der Anlagen zu bestimmen. Es ist zu beachten, dass Garagen oder Gartenhäuser nicht in diese Kategorie fallen, da sie separat als Nebengebäude betrachtet werden.

Die dritte Säule des Sachwertverfahrens befasst sich mit dem **Bodenwert**, der einen separaten des Gesamtwertes darstellt. Während die Herstellungskosten der baulichen Anlagen und Außenanlagen vorläufige Werte sind, ist der Bodenwert in der Regel ein endgültiger Wert, der direkt ermittelt wird.

Die Ergebnisse dieser drei Säulen werden anschließend zum **vorläufigen Sachwert** zusammengeführt. Dabei ist eine **Marktanpassung** unerlässlich, um einen marktbezogenen Wert zu erhalten. Diese Marktanpassung erfolgt durch die **Anwendung von Sachwertfaktoren**, die von den Gutachterausschüssen ermittelt werden. Sie dienen dazu, die bundesdurchschnittlichen Modellgrößen an die spezifischen lokalen Marktverhältnisse anzupassen. Dies ist besonders wichtig, da die Normalherstellungskosten lediglich Durchschnittswerte darstellen und weder die regionalen Unterschiede im Baupreisniveau noch die Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt berücksichtigen.

Ein zentraler Aspekt des Sachwertverfahrens sind die Herstellungskosten der baulichen Anlagen, die durch sogenannte **Normalherstellungskosten** (aktuell NHK 2010; siehe Anlage 4 ImmoWertV) bestimmt werden. Diese Normalherstellungskosten sind auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche bezogen und müssen an den jeweiligen Wertermittlungsstichtag angepasst werden. Dies geschieht mithilfe des **Baupreisindex**, der zeigt, wie sich die Baukosten seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten (2010) verändert haben und mit dem die Normalherstellungskosten auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umgerechnet werden können.

In den Normalherstellungskosten sind nicht alle werthaltigen Bauteile enthalten. **Wertbeeinflussende Bauteile, wie beispielsweise Balkone oder größere Vordächer, müssen gesondert bewertet werden.** Für diese Bauteile gibt es oft keine verbindlichen Wertansätze, weshalb die sachverständige Einschätzung wichtig ist. Wertansätze aus der Literatur sind in diesen Fällen nicht immer hilfreich.

Die Normalherstellungskosten sind Bundesdurchschnittswerte. Das Baupreisniveau kann an verschiedenen Orten in Deutschland sehr unterschiedlich sein. Für dieses Problem wurde der **Regionalfaktor** eingeführt. Diese sind von den Gutachterausschüssen verpflichtend zu ermitteln. Sie gehören selbstverständlich auch in die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren. Sachverständige müssen diese Faktoren im Sinne der Modellkonformität bei der Anwendung der Sachwertfaktoren verwenden.

Ein weiterer wichtiger Faktor ist der **Alterswertminderungsfaktor**, der den kontinuierlichen Wertverlust eines Gebäudes über die Zeit beschreibt. Dieser Faktor wird auf die Herstellungskosten angewendet, um den vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen zu berechnen. Die Alterswertminderung erfolgt in der Regel linear, wobei der jährliche Wertminderungsbetrag über die gesamte Restnutzungsdauer konstant bleibt.

Die **baulichen Außenanlagen** werden gesondert bewertet, wenn sie wertbeeinflussend sind. In der Regel werden hierzu prozentuale Zuschläge auf die Herstellungskosten der baulichen Anlagen verwendet.

Nachdem die Marktanpassung vollzogen wurde, wird der vorläufige Sachwert um spezielle **objektspezifische Grundstücksmerkmale** bereinigt. Dazu zählen beispielsweise Baumängel und Bauschäden oder andere Faktoren, die den Wert der Immobilie beeinflussen können.

Insgesamt ist das Sachwertverfahren ein komplexer und vielschichtiger Prozess, der zahlreiche Faktoren berücksichtigt, um einen realistischen Marktwert für Immobilien zu ermitteln. Die Methodik ist und erfordert eine sorgfältige Analyse aller relevanten Elemente, die den Wert einer Immobilie beeinflussen. Durch die Berücksichtigung von Herstellungskosten, Alterswertminderung, Marktanpassungen und speziellen Grundstücksmerkmalen wird ein umfassendes Bild des tatsächlichen Wertes der Immobilie geschaffen.

Auf einen Blick: Einheit 3.4 Bodenwertermittlung

Die **Bodenwertermittlung** ist ein zentraler Prozess zur Bewertung von Grundstücken, der sowohl unbebaute als auch bebaute Flächen umfasst. Die vorhandene oder planungsrechtlich mögliche Nutzung des Grundstücks beeinflusst seinen Wert in hohem Maße. Daher muss der Grundstückszustand sehr genau ermittelt werden.

Ein wesentliches Instrument der Bodenwertermittlung sind die **Bodenrichtwerte**, die von Gutachterausschüssen ermittelt werden. Diese Werte **stellen durchschnittliche Lagewerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche** dar und sind für unterschiedliche Entwicklungszustände von Grundstücken relevant. Dazu gehören land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Bauland. Die Bodenrichtwerte gelten grundsätzlich für unbebaute Grundstücke, da die Wertermittlung in der Regel so erfolgt, als ob die Grundstücke unbebaut wären. Dies bedeutet, dass bestehende bauliche Anlagen in der Regel nicht berücksichtigt werden, mit bestimmten Ausnahmen, die in den gesetzlichen Regelungen festgelegt sind.

Die Gutachterausschüsse sind nach dem BauGB verpflichtet, Bodenrichtwerte mindestens zum Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wobei der 1. Januar als Stichtag dient. In einigen Bundesländern werden die Werte jährlich aktualisiert, was die Relevanz und Aktualität der Informationen erhöht. Die Bodenrichtwerte sind über spezielle Online-Portale, die sogenannten **BORIS-Portale (Bodenrichtwert-Informationssystem)**, zugänglich. Diese Portale machen die Werte nahezu flächendeckend verfügbar. Sie sind in den meisten Bundesländern kostenlos nutzbar. Es ist jedoch wichtig, die rechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten, da die Nutzung der Daten gesetzlichen Beschränkungen unterliegt.

Für die korrekte Anwendung der Bodenrichtwerte ist es notwendig, Abweichungen zwischen den wertrelevanten Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks und des zu bewertenden Objekts auszugleichen. Das geschieht mittels **Umrechnungskoeffizienten**. Sie können für verschiedene Aspekte wie die Grundstückstiefe, die Geschossflächenzahl (GFZ) oder andere wertbeeinflussende Merkmale ermittelt werden. Die Ermittlung dieser Koeffizienten erfolgt über die statistische Auswertung von Vergleichspreisen. Manche Abweichungen werden durch sachverständige Schätzung berücksichtigt.

Ein praktisches Beispiel verdeutlicht die Anwendung von Bodenrichtwerten: Bei der Bewertung eines Grundstücks wird zunächst die konjunkturelle Entwicklung seit dem Stichtag des Bodenrichtwerts analysiert. Dies erfolgt durch eine **sachverständige Schätzung**, die berücksichtigt, ob Veränderungen im allgemeinen Bodenwertniveau stattgefunden haben. Im nächsten Schritt werden Anpassungen für spezifische Merkmale wie die Lage des Grundstücks und das Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. Diese Anpassungen können in Form von **Umrechnungskoeffizienten** oder sachverständigen Schätzungen erfolgen, die den Bodenrichtwert entsprechend anpassen und somit den tatsächlichen Bodenwert ermitteln.

Ein besonderes Augenmerk gilt **übergroßen Grundstücken**, deren Größe die marktübliche Grundstücksgröße erheblich überschreitet. In solchen Fällen ist eine getrennte Bewertung der Teilflächen erforderlich. Die gesetzlichen Vorgaben sehen vor, dass selbstständig nutzbare Flächen, wie beispielsweise große Gärten, separat bewertet werden. Diese Flächen erhalten einen eigenen Wertansatz, der in der Regel zwischen 15 und 30 % des vollen Baulandwertes liegt, abhängig von den spezifischen Gegebenheiten und der örtlichen Marktsituation.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Bodenwertermittlung ein komplexer und vielschichtiger Prozess ist, der fundierte Kenntnisse über **rechtliche Rahmenbedingungen**, **Marktverhältnisse** und **Bewertungsmethoden** erfordert. Die präzise Anwendung von Bodenrichtwerten und Umrechnungskoeffizienten ist entscheidend für die Genauigkeit der Wertermittlung und hat weitreichende Auswirkungen auf die Bewertung von Grundstücken in verschiedenen Kontexten.