

# Diplom-Bauingenieur Christian Büschlen

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden sowie für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

zertifiziert nach ISO/IEC 17024

Verband der vereidigten Sachverständigen e.V. Berlin und Brandenburg

Verband Deutscher Gerichtssachverständiger e.V.

**ingburg**

Sachverständigenbüro für  
Immobilienbewertung und Bauschäden  
Dipl.-Bauingenieur (TU) Christian Büschlen



Klosterheider Weg 32

13467 Berlin

Tel. +49 30-405 84 824

Fax +49 30-405 84 828

mail@ingburg.de

www.ingburg.de

Berlin, 5. Juli 2010

## Zum Verkehrswertbegriff und den Wertermittlungsverfahren nach der ImmoWertV

### Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

„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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

### Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV)

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 3 ImmoWertV) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Hierbei sind künftige Entwicklungen dann zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Nach § 3 Abs. 2 ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als marktüblich geltenden, maßgebenden Umstände. Es sind dies insbesondere die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets, in dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet.

Der Grundstückszustand (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) bestimmt sich nach der Gesamtheit der Verkehrswert beeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale).

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind der Entwicklungszustand von Grund und Boden (§ 5 ImmoWertV) und die weiteren Grundstücksmerkmale (§ 6 ImmoWertV), wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand des Grundstücks und seine Lagemerkmale.

Damit ist im Einzelfall eine Vielzahl weiterer Merkmale zu berücksichtigen. Zum Beispiel können dies die Bodenbeschaffenheit und bei bebauten Grundstücken die energetischen Eigenschaften sowie die Restnutzungsdauer, mit der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können sein.

#### **Ermittlung des Verkehrswerts (§8 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV), einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind 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.

Die für die Ableitung des Verkehrswerts erforderlichen Daten wie Vergleichskaufpreise, Mieten oder Bewirtschaftungskosten sind dann geeignet und nutzbar, wenn sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind (§ 7 ImmoWertV).

Bei Anwendung der Verfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung, § 14 Abs. 2 ImmoWertV) und erst danach die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen. Besondere Grundstücksmerkmale können beispielsweise Baumängel und Bauschäden sein, von der marktüblichen Höhe abweichende Erträge oder ein überdurchschnittlich guter Erhaltungszustand der Baulichkeiten.

#### **Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)**

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem Vergleich von Kaufpreisen bereits abgeschlossener Grundstücksgeschäfte, wobei die Grundstücke (unbebaute oder auch bebaute) hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Grundstücksmerkmale mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen müssen.

Sind in dem Gebiet, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, nicht genügend geeignete Kaufpreisdaten verfügbar, so können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch Vergleichsfaktoren (§ 13 ImmoWertV) herangezogen werden, die in der Regel auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge oder auf eine Raum- oder Flächeneinheit bezogen, verwandt werden.

Auch für die Vergleichsfaktoren gilt, dass sie dann geeignet sind, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse oder Abweichungen bei einzelnen Grundstücksmerkmalen sind in der Regel auf Grundlagen von Indexreihen (§ 11 ImmoWertV) oder Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Soweit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV vorliegen, sind diese durch Zu- und Abschläge bzw. in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

### **Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 ImmoWertV)**

Der Wert des Bodens ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte (§ 10 ImmoWertV) ermittelt werden (indirekter Vergleich).

Bodenrichtwerte sind dann als geeignet zu qualifizieren, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse oder Abweichungen bei einzelnen Grundstücksmerkmalen sind in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Soweit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV vorliegen, sind diese durch Zu- und Abschläge bzw. in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Bei der Bewertung von bebauten Grundstücken nach dem Ertrags- oder Sachwertverfahren ist der Bodenwert getrennt zu ermitteln und zum Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen zu addieren.

### **Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)**

Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf dem Ansatz, dass sich der Wert eines Grundstücks aus den Reinerträgen ergibt, die bei bestmöglicher und zulässiger Nutzung sowie ordnungsgemäßer Bewirtschaftung des Objekts im Zeitraum seiner verbleibenden Restnutzungsdauer erzielbar sind.

Hierbei wird der ab dem Wertermittlungsstichtag verbleibende Zeitraum, in dem das Objekt noch wirtschaftlich nutzbar ist (sogenannte Restnutzungsdauer) betrachtet. Die dem Eigentümer periodisch zufließenden Reinerträge ergeben sich aus der Differenz der Roherträge, abzüglich der nicht auf Mieter bzw. Pächter umlegbaren, also vom Eigentümer selbst zu tragenden Bewirtschaftungskosten.

Zu den Bewirtschaftungskosten zählen die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und gegebenenfalls Betriebskosten, die der Eigentümer selbst trägt.

Sowohl die angesetzten Reinerträge, als auch die Bewirtschaftungskosten müssen marktüblich erzielbar sein. Ansätze sind dann als marktüblich anzusehen, wenn sie die Verhältnisse auf Basis der den Marktteilnehmern zum Wertermittlungsstichtag zur Verfügung stehenden, gesicherten Informationen widerspiegeln.

Dies kann im Einzelfall beispielsweise der Inhalt von bestehenden Mietverträgen mit festgeschriebenen Mieterhöhungen sein. Ungesicherte Prognosen, etwa zur künftigen Entwicklung der Miethöhe, die mietvertraglich nicht gesichert sind, können hingegen bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Ferner ermäßigen sich die Reinerträge noch um den Verzinsungsbetrag für den zur baulichen Anlage zugehörigen Grund und Boden, da das seit dem Grundstückserwerb hierin gebundene Kapital keine Erträge erwirtschaftet.

Als Zinsfuß dieser Bodenwertverzinsung ist der gleiche Zinssatz anzusetzen wie derjenige, der auch für die im Weiteren vorzunehmende Kapitalisierung, der in der Restnutzungsdauer periodisch zufließenden Reinerträge verwandt wird. Dieser Zins wird als Liegenschaftszinssatz bezeichnet (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV) und entspricht dem Kapitalisierungs-

zins mit dem gleichartige Grundstücke zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich marktüblich verzinst werden.

Die über die Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisierten Reinerträge sind bezogen auf den Wertermittlungsstichtag als Barwert zu ermitteln. Hierzu wird der Barwertfaktor für die Kapitalisierung gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV verwandt.

Der (vorläufige) Ertragswert ergibt sich dann unter Hinzurechnung des Bodenwerts. Soweit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV vorliegen, die noch nicht – etwa durch Modifikation der Restnutzungsdauer – erfasst sind, sind diese durch Zu- und Abschläge bzw. in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Damit ergibt sich der (endgültige) Ertragswert.

#### **Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)**

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Bewertung der Substanz der nutzbaren baulichen Anlagen (einschließlich ihrer besonderen Betriebseinrichtungen), der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen.

Für die baulichen Anlagen werden zunächst die gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Diese Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären.

Sie berücksichtigen insbesondere die Objektart, die Qualität der Ausstattung und auch die Baunebenkosten und sind noch an die regionalen Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Dies geschieht in der Regel mit Baupreisindexreihen.

Um den vorläufigen Zeitwert der baulichen Anlagen zu erhalten, ist eine Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) anzubringen. Dabei wird im Regelfall ein über die Zeit gleichmäßiger Werteverzehr nach dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur üblichen Gesamtnutzungsdauer angesetzt.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Aufwuchs) werden, soweit sie nicht schon im Bodenwert enthalten sind, nach Erfahrungssätzen oder ebenfalls nach gewöhnlichen Herstellungskosten zum Zeitwert ermittelt.

Durch Hinzurechnung des Bodenwerts wird ein vorläufiger Sachwert ermittelt. Dieser vorläufige Wert wird an die zum Wertermittlungsstichtag gegebenen allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels eines sogenannten Sachwertanpassungsfaktors (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) angepasst.

Soweit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV vorliegen, zum Beispiel in Form von Baumängeln oder Bauschäden, sind diese durch Zu- und Abschläge bzw. in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Damit ergibt sich der (endgültige) Sachwert.

Christian Büschlen