

youvalue

Einführung in die Immobilien- bewertung nach ImmoWertV



Ralf Kröll, 2010



Autor: Dipl.-Ing. Ralf Kröll

- öffentlich bestellter und vereidigter sowie nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Autor der Standardwerke "Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken" und "Lehrbuch zur Immobilienbewertung", Werner Verlag
- Herausgeber des Handbuchs „Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis“, Haufe-Verlag, Freiburg 1995
- Betreiber von youvalue, dem Internetshop zur Immobilienbewertung www.youvalue.de
- Herausgeber der Bewertungssoftware K.IM 2.0 www.software-zur-immobilienbewertung.de

➤ Nähere Informationen finden Sie unter www.ralfkroell.de



Der nachstehende Text basiert in Auszügen auf dem Buch "*Lehrbuch zur Immobilienbewertung*", Werner Verlag.

1. Auflage 2010

Copyright © by youvalue UG (haftungsbeschränkt)

Alle Rechte der Verbreitung vorbehalten. Kopieren dieses Textes, auch auszugsweise, ist ohne eine schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die Weitergabe an Dritte wird mit allen möglichen rechtlichen Mitteln verfolgt. Bei Zuwiderhandlungen wird abgemahnt und Schadensersatz gefordert. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir das Internet ständig nach Rechtsverletzungen durchsuchen. Außerdem ist die Publikation so gekennzeichnet, dass unerlaubte Kopien auf den Kunden zurückgeführt werden können.

Haftungsausschluss: Die Inhalte dieser Publikation wurden sorgfältig recherchiert, aber dennoch haften die youvalue UG (haftungsbeschränkt) und der Autor nicht für die Folgen von Irrtümern, mit denen die vorliegende Publikation behaftet sein könnte.

youvalue UG (haftungsbeschränkt), Lambertusstraße 70, 53844 Troisdorf
Internet: www.youvalue.de, E-Mail: post@youvalue.de

Foto Titelblatt: © myriam spitz mooser - Fotolia

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Verschiedene Werte	4
1.2	Verkehrswert	5
1.2.1	Definition	5
1.2.2	Was ist unter dem Begriff "Verkehrswert" zu verstehen?	5
1.3	Wertermittlungsverfahren	7
1.3.1	Welche Verfahren gibt es?	7
1.3.2	Verfahrenswahl	8
1.3.3	Wo finden sich die Verfahrensvorschriften?	8
1.4	Weitere Grundlagen	9
2	Bodenwert	10
2.1	Die Definition des Bodenwerts	10
2.2	Vorschriften in der ImmoWertV	11
2.3	Unmittelbares Vergleichswertverfahren	12
2.3.1	Vorgehensweise	12
2.3.2	Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen	13
2.3.3	Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	15
2.3.4	Beispiel	16
2.4	Mittelbares Vergleichswertverfahren	18
2.4.1	Vorgehensweise	18
2.4.2	Bodenrichtwerte	18
2.4.3	Beispiel	19
2.5	Bebaute Grundstücke im Außenbereich	19
2.6	Als baldiger Abriss der baulichen Anlagen	21
2.6.1	Vorbemerkung	21
2.6.2	Als baldiger Abriss	21
2.6.3	Berechnung des Liquidationswerts	22
2.6.4	Vom Liquidationswert zum Verkehrswert	23
2.6.5	Übersicht	24
2.6.6	Beispiele	25
2.7	Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung	26
3	Vergleichswert für bebaute Grundstücke	28
3.1	Vorschriften in der ImmoWertV	28
3.2	Unmittelbares Vergleichswertverfahren	29
3.2.1	Vorbemerkung	29
3.2.2	Vorgehensweise	29
3.2.3	Beispiel Eigentumswohnung	31
3.3	Mittelbares Vergleichswertverfahren	32
3.3.1	Vorgehensweise	32
3.3.2	Ertragsfaktoren	34
3.3.3	Gebäudedefaktoren	34
4	Sachwert	35
4.1	Vorschriften in der ImmoWertV	35
4.2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	37
4.2.1	Normalherstellungskosten	37
4.2.2	Baupreisindex	42
4.2.3	Brutto-Grundfläche	43
4.2.4	In den NHK nicht erfasste Bauteile	43
4.2.5	Baunebenkosten	43

4.3 Alterswertminderung	44
4.3.1 Gesamt- und Restnutzungsdauer	44
4.3.2 Berechnung der Alterswertminderung	45
4.3.3 Die technische Lebensdauer ist nicht von Bedeutung	47
4.3.4 Zusammenfassung	47
4.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen	49
4.5 Sachwert der sonstigen Anlagen	49
4.6 Bodenwert	50
4.7 Marktanpassung	50
4.7.1 Warum Marktanpassung?	50
4.7.2 Informationen über die Marktanpassung	51
4.7.3 Fehlende Sachwertfaktoren	52
4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	52
4.8.1 Neuerung in der ImmoWertV	52
4.8.2 Unterlassene Instandhaltung	54
4.9 Zusammenfassung des Beispiels	55
5 Ertragswert	57
5.1 Vorschriften in der ImmoWertV	57
5.2 Allgemeines Ertragswertverfahren	58
5.3 Rohertrag	59
5.3.1 Definition	59
5.3.2 Wohnobjekte	59
5.3.3 Gewerbeobjekte	61
5.3.4 Konstanter Rohertrag über die gesamte Restnutzungsdauer	61
5.4 Bewirtschaftungskosten	62
5.4.1 Verwaltungskosten	63
5.4.2 Instandhaltungskosten	63
5.4.3 Mietausfallwagnis	64
5.4.4 Betriebskosten	64
5.5 Liegenschaftszinssatz	64
5.5.1 Vorbemerkung	64
5.5.2 Wo können Liegenschaftszinssätze recherchiert werden?	65
5.5.3 Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze	65
5.6 Restnutzungsdauer	66
5.7 Bodenwert	67
5.7.1 Bodenwert des unbebauten Grundstücks	67
5.7.2 Abhängigkeit des Ertragswerts vom Bodenwert	67
5.8 Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale	68
5.8.1 Vorbemerkungen	68
5.8.2 Underrent	69
5.8.3 Leerstand	70
5.8.4 Unterlassene Instandhaltung	70
5.9 Beispiel	71
5.10 Selbständig nutzbare Teilflächen	72
6 Vertiefung	74
6.1 Entwicklungszustand	74
6.1.1 Vorbemerkung	74
6.1.2 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	75
6.1.3 Bauerwartungsland	77
6.1.4 Rohbauland	77
6.1.5 Baureifes Land	77
6.1.6 Wertverhältnisse zwischen den einzelnen Entwicklungszustandsstufen	78

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	78
6.2.1 Art der baulichen Nutzung	78
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	78
6.3 Beschaffenheit des Grundstücks	79
6.4 Brutto-Grundfläche	80
6.5 Fiktives Baujahr	81
6.5.1 Modernisierung	81
6.5.2 Unterlassene Instandhaltung und Modernisierung	83
6.5.3 Unbehebbarer Mängel und Schäden	84
6.6 Vereinfachtes Ertragswertverfahren	85
6.7 Ertragswertverfahren mit periodisch unterschiedlichen Erträgen	87
6.8 Barwertfaktoren für die Kapitalisierung, Anlage 1 ImmoWertV	90

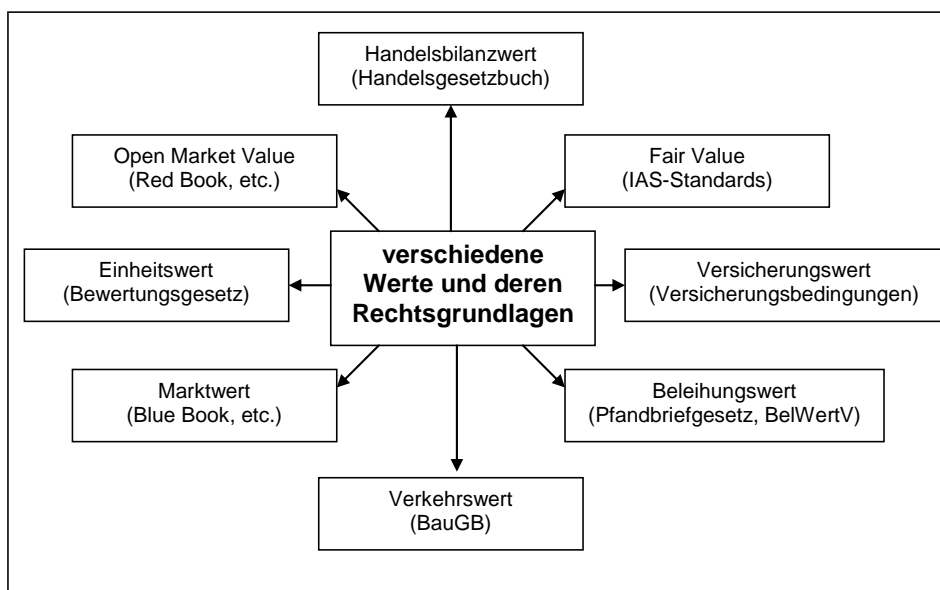
1 Einleitung

1.1 Verschiedene Werte

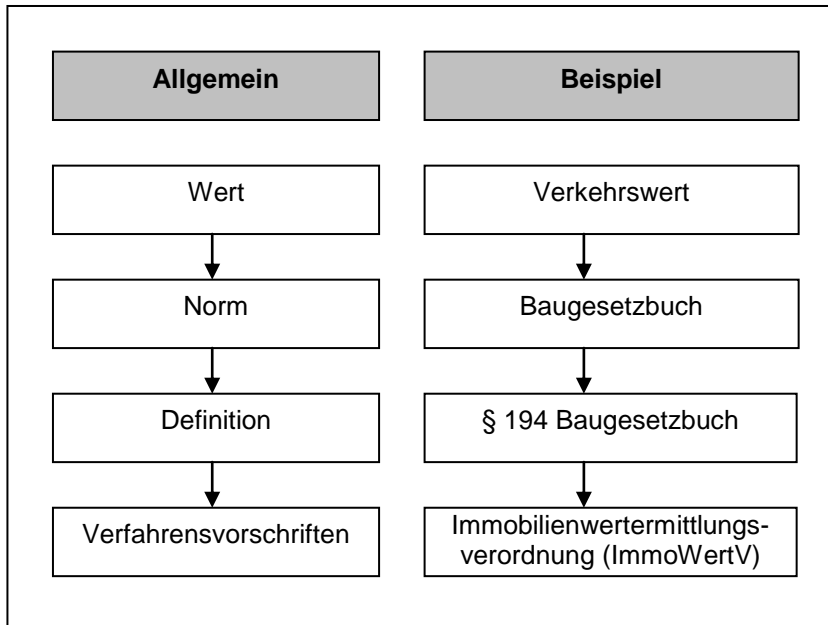
Es gibt zahlreiche Situationen, in denen Eigentümer, Nutzer und Interessenten von Immobilien eine Antwort auf folgende Frage benötigen: Was ist die Immobilie eigentlich wert? Dies kann zum Beispiel bei einem Erwerb, einer Veräußerung, einer Beleihung, einer Ehescheidung oder einer Erbauseinandersetzung der Fall sein.

Bei der Frage nach dem Wert einer Immobilie muss zunächst geklärt werden, welcher Wert maßgebend sein soll. Dabei wird man sehr schnell feststellen, dass es zahlreiche unterschiedliche Werte gibt: Verkehrswert, Beleihungswert, Versicherungswert, Einheitswert, etc.

Es gibt zahlreiche unterschiedliche Immobilienwerte.



Alle oben genannten Werte basieren auf unterschiedlichen Normen, in denen meistens auch eine Definition für den jeweiligen Wert angegeben wird. Zudem verweisen die Normen in der Regel auf Verfahrensvorschriften zur Ermittlung des Werts. Je nach Ziel und Zweck der zugrunde liegenden Norm unterscheiden sich die Wertdefinitionen und die entsprechenden Verfahrensvorschriften. Dies soll in der nachfolgenden Grafik verdeutlicht werden, in der als Beispiel der Verkehrswert angegeben ist.



Halten wir also zunächst fest, dass es zahlreiche Werte gibt, die sich durch ihre Definitionen und Verfahrensvorschriften voneinander unterscheiden.

Immobilienwerte unterscheiden sich durch ihre jeweilige Definition und die Verfahrensvorschriften.

1.2 Verkehrswert

1.2.1 Definition

Der Wert, der in diesem Seminar detailliert behandelt wird, ist der Verkehrswert. Nachfolgend wird zunächst die Definition des Verkehrswerts in § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) wiedergegeben:

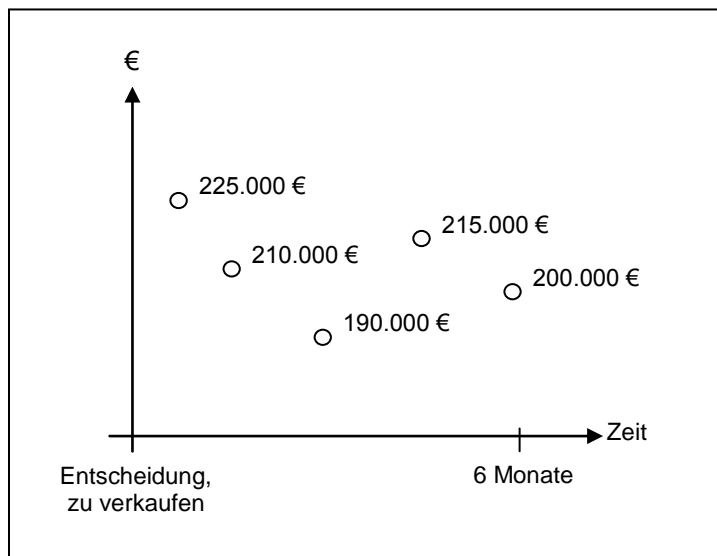
Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands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

Diese Definition besagt, dass es sich bei dem Verkehrswert um den Preis handelt, der bei einer Veräußerung des Bewertungsobjekts am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. In der Umgangssprache gibt es übrigens noch andere Bezeichnungen für den Verkehrswert, beispielsweise Marktwert, gemeiner Wert oder Wert für jedermann.

Bei dem Verkehrswert handelt es sich um eine Preisprognose.

1.2.2 Was ist unter dem Begriff "Verkehrswert" zu verstehen?

Nachfolgend wird gezeigt, wie der Verkehrswert als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis zustande kommt. Stellen Sie sich dabei vor, dass ein Grundstückseigentümer beabsichtigt, sein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück zu verkaufen. Innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten erhält er die in der nachfolgenden Grafik abgebildeten Preisangebote.

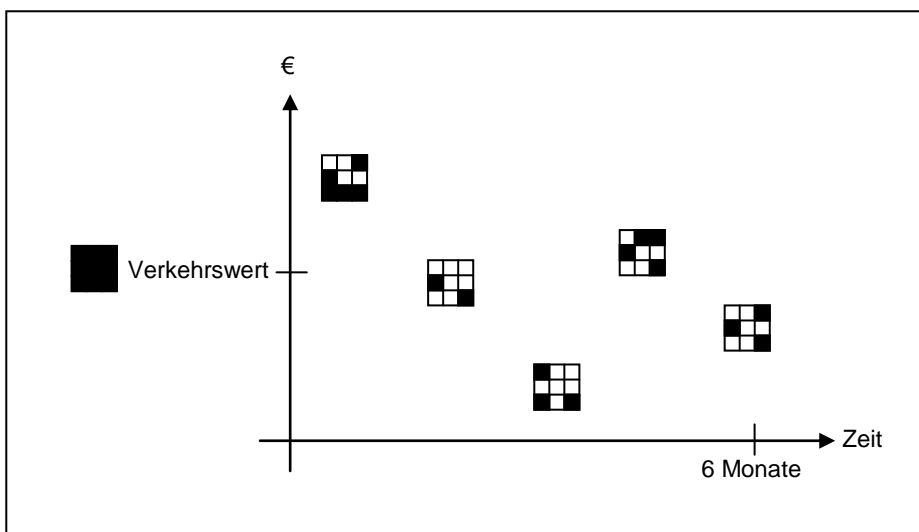


Sowohl der Verkäufer als auch die Interessenten haben unterschiedliche Vorlieben, Erfahrungen und finanzielle Möglichkeiten. Insofern sind für sie unterschiedliche Merkmale der Immobilie wichtig. Dies wird in der folgenden Grafik dadurch zum Ausdruck gebracht, dass unterschiedliche Felder des zum jeweiligen Verkaufsfall gehörenden Quadrats ausgefüllt sind. Die Felder des Quadrats stehen also für die preisbestimmenden Merkmale einer Immobilie.

Die unterschiedlichen Preisangebote basieren auf unterschiedlichen Einschätzungen der Interessenten.

Teilweise wissen der Verkäufer und die Interessenten nicht, dass bestimmte Merkmale einer Immobilie wertrelevant sein können. Wie oft erleben wir es zum Beispiel, dass Eigentümer über das Vorhandensein eines Leitungsrechts nicht im Bilde sind. Diese Unkenntnis von preisbeeinflussenden Merkmalen wird in der untenstehenden Grafik dadurch zum Ausdruck gebracht, dass einige Felder nicht ausgefüllt sind.

Letztendlich kann man davon ausgehen, dass sich für jeden Interessenten ein anderer Preis ergeben wird.



Der Verkehrswert ist dann der Wert, der alle Merkmale einer Immobilie berücksichtigt (alle Felder des Quadrats sind ausgefüllt). Man kann also sagen, dass der Verkehrswert ein verobjektivierter Preis ist. Die subjektiven Vorlieben, Erfahrungen und Möglichkeiten der Interessenten spielen bei der Ermittlung des Verkehrswerts keine Rolle. Dies erklärt auch die Tatsache, dass der Verkehrswert in der Regel nicht mit einzelnen Kaufpreisen identisch ist. Nimmt man an, dass das höchste Angebot von 225.000 € letztendlich auch als Preis zustande kommt, so ist dieser Preis nicht als der objektive Verkehrswert anzusehen.

Bei dem Verkehrswert handelt es sich um einen verobjektivierten Preis.

1.3 Wertermittlungsverfahren

1.3.1 Welche Verfahren gibt es?

Nachdem im vorherigen Abschnitt beschrieben wurde, wie der Verkehrswert definiert ist und wie diese Definition zu verstehen ist, wird nachfolgend erläutert, nach welchen Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist.

Diesbezüglich ist es zunächst wichtig zu wissen, dass es generell drei Verfahren gibt, nach denen Immobilienwerte ermittelt werden. Dies gilt im Übrigen unabhängig von Landesgrenzen und geltenden Rechtsnormen. Die drei Verfahren können anhand ihrer Orientierung und ihres Zeitbezugs wie folgt unterschieden werden:

	Orientierung an	Zeitbezug
Verfahren 1	Renditeerwartungen	Zukunft
Verfahren 2	historischen (Bau-)Kosten	Vergangenheit
Verfahren 3	vollzogenen Preisen	Gegenwart

Die obigen drei "Urformen" der Verfahren zur Immobilienbewertung sind Grundlage für die zahlreichen speziellen Verfahren, die sich im Laufe der Zeit in den verschiedenen Ländern unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Rechtsnormen herausgebildet haben. In Deutschland gibt es beispielsweise das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Vergleichswertverfahren. Diese drei speziellen Verfahren können den "Urformen" wie folgt zugeordnet werden.

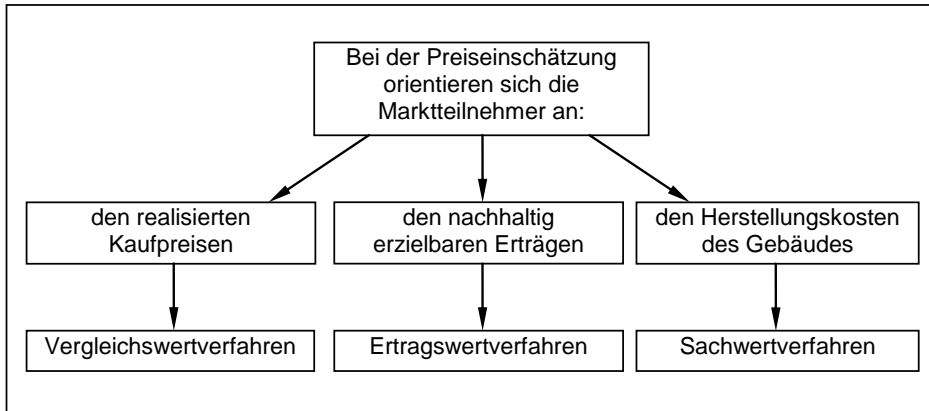
Es gibt drei grundlegende Verfahren zur Immobilienbewertung.

Orientierung an	Zeitbezug	Verfahren
Renditeerwartungen	Zukunft	Ertragswertverfahren
historischen (Bau-)Kosten	Vergangenheit	Sachwertverfahren
vollzogenen Preisen	Gegenwart	Vergleichswertverfahren

In anderen Ländern haben sich unter dem Einfluss der jeweiligen landeseigenen Normen aus den "Urformen" andere Verfahren entwickelt. So gibt es im englischsprachigen Raum beispielsweise ein so genanntes Discounted-Cash-Flow-Verfahren. Dieses Verfahren ist zwar anders aufgebaut als das deutsche Ertragswertverfahren. Dennoch handelt es sich bei dem Discounted-Cash-Flow-Verfahren um ein an Renditeerwartungen orientiertes Verfahren, weshalb es der ersten "Urform" zuzuordnen ist.

1.3.2 Verfahrenswahl

Bei der Auswahl eines oder mehrerer Verfahren ist die Antwort auf folgende Frage von ausschlaggebender Bedeutung: Woran orientieren sich die Marktteilnehmer, wenn sie einen akzeptablen Kaufpreis ermitteln wollen? Die Antwort auf diese Frage führt unmittelbar zum anzuwendenden Verfahren, was nachfolgende Grafik verdeutlichen soll:



Bei den in der ImmoWertV beschriebenen Verfahren handelt es sich um Rechenmodelle, welche die Preismechanismen des Immobilienmarktes so realistisch wie möglich darstellen sollen. Dabei hat das Sachwertverfahren nach der Einschätzung der modernen Wertermittlungslehre nur noch eine sehr geringe Bedeutung, denn heutzutage werden die Preise (bzw. Werte) von Immobilien nur noch selten nach Herstellungskosten bemessen.

Wertermittlungsverfahren sind Rechenmodelle, mit denen die Marktmechanismen erfasst werden sollen.

Die meisten Grundstücke werden vom Geschäftsverkehr nach der Ertragsfähigkeit eingeschätzt und sind daher nach dem Ertragswertverfahren zu bewerten. Das Vergleichswertverfahren schließlich kann nur eingeschränkt angewendet werden, denn oftmals sind keine geeigneten Vergleichsobjekte vorhanden oder es kann keine hinreichende Vergleichbarkeit hergestellt werden.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Praxis am häufigsten zur Anwendung.

Die Auswahl des Verfahrens darf sich nicht ausschließlich an der Art der Bebauung (zum Beispiel: Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus) oder an der Nutzungsart (zum Beispiel: Eigennutzung oder Fremdnutzung) orientieren, wie es langjährig tradiert und bei näherem Hinsehen immer falsch war.

1.3.3 Wo finden sich die Verfahrensvorschriften?

Die Verfahrensvorschriften zu den drei in der Verkehrswertermittlung gebräuchlichen Verfahren finden sich nicht im BauGB (dort steht im Wesentlichen nur die Definition des Verkehrswerts), sondern in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Wertermittlungsverfahren	Verfahrensvorschriften in der ImmoWertV
Vergleichswertverfahren	§§ 15 und 16
Ertragswertverfahren	§§ 17 bis 20
Sachwertverfahren	§§ 21 bis 23

1.4 Weitere Grundlagen

In den vorherigen Abschnitten wurde verdeutlicht, dass die Verkehrswertermittlung auf der Definition des § 194 BauGB und den Verfahrensvorschriften der ImmoWertV aufbaut. Darüber hinaus gibt es jedoch noch zahlreiche weitere Richtlinien und Normen, die bei der Verkehrswertermittlung zu beachten sind. Dabei sind insbesondere die Wertermittlungsrichtlinien (WertR) zu nennen, die eine Ergänzung zu der ImmoWertV darstellen. Während die ImmoWertV nur grobe Verfahrensvorschriften angibt, geben die WertR weitergehende Hinweise zur Anwendung der einzelnen Verfahren.

Neben BauGB und ImmoWertV gibt es noch zahlreiche weitere Normen, die bei der Verkehrswertermittlung beachtet werden müssen.

Da aber auch die WertR nicht alle Aspekte der Verkehrswertermittlung abdecken, hat sich eine umfangreiche kommentierende Literatur entwickelt. Letztendlich muss ein "Verkehrswertermittler" somit nicht nur die gesetzlichen Grundlagen, sondern auch die wesentliche Literatur kennen.

Normen und Bücher bilden aber lediglich das theoretische Wissen der Verkehrswertermittlung ab. Um praxismgerechte Verkehrswerte ermitteln zu können, benötigt der "Verkehrswertermittler" auch umfangreiche praktische Erfahrungen. Er muss zum Beispiel wissen, wie und wo die benötigten Daten recherchiert werden können. Darüber hinaus muss er den Kontakt zum Immobilienmarkt haben, damit er Verkehrswerte ermittelt, die nicht nur theoretisch richtig, sondern auch praxisbezogen sind.

Neben den theoretischen Kenntnissen spielt die praktische Erfahrung eine große Rolle.

Nachfolgend wird nochmals grafisch dargestellt, wie sich der Verkehrswert unter Berücksichtigung aller oben beschriebenen Gesichtspunkte ergibt:

