

Bewertungsverfahren für Immobilien – kurze Übersicht

1. Gesetzliche Grundlagen, Definition Verkehrswert

Für die Bewertung von Immobilien gibt es gesetzliche Vorgaben: In der seit 2010 gültigen **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken** (auch: Immobilienwertermittlungsverordnung, kurz **ImmoWertV**) werden Verfahren zur Wertermittlung sowie damit in Zusammenhang stehende Begriffe definiert, und es wird ihre Anwendung reglementiert

Ziel der Verkehrswertermittlung ist die Bestimmung des Preises, der aktuell am Immobilienmarkt unter „normalen“ Bedingungen, also ohne dass persönliche Beziehungen zwischen Käufer und Verkäufer den Preis beeinflussen oder sonstige besondere Bedingungen gegeben sind :

Der Verkehrswert wird vom Gesetzgeber wie folgt 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ (§ 194 BauGB)

2. Bewertungsverfahren

Die ImmoWertV unterscheidet drei Bewertungsverfahren: das **Vergleichswertverfahren** (einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung), das **Ertragswertverfahren** und das **Sachwertverfahren**. Eines oder mehrere dieser Verfahren sind zur Wertermittlung heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts auszuwählen, die Wahl des Verfahrens muss begründet werden.

Vergleichswertverfahren (§ 15, § 16 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Wert anhand von Kaufpreisen von Grundstücken ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Für eine sinnvolle Anwendung des Verfahrens ist eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen erforderlich. Informationen hierzu bieten die Kaufpreissammlungen, die von den örtlichen Gutachterausschüssen geführt werden und auf die Sachverständige zugreifen können.

Der Wert des Bodens (ohne Berücksichtigung von Gebäuden) soll laut **ImmoWertV** vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt werden.

Außerdem wird das Vergleichswertverfahren häufig für typisierte, mehrfach in gleicher Form vorhandene Gebäude wie Garagen, Eigentumswohnungen oder ggf. auch Reihenhäuser herangezogen.

Ertragswertverfahren (§ 17 - § 20 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren ist auf Gebäude anzuwenden, bei denen der Aspekt einer rentierlichen Investition im Vordergrund steht. Daher werden Renditeobjekte, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser und Gewerbeimmobilien mittels des Ertragswertverfahrens bewertet.

Auch selbst genutzte Gewerbeimmobilien werden (im Gegensatz zu selbst genutzten Wohnimmobilien) in aller Regel im Ertragswertverfahren bewertet, da unterstellt wird, dass die Immobilie vorrangig unter rational-ökonomischen Gesichtspunkte betrachtet wird, dem Geschäftsbetrieb dient und bei Aufgabe desselben einer wirtschaftlich sinnvollen Drittverwendung zugeführt werden muss.

Die Parameter aus denen sich der Ertragswert einer Immobilie ergibt, sind die **nachhaltig erzielbaren** Mieterträge, die dem Gebäudetyp und der Marktsituation entsprechende Renditeerwartung (= Liegenschaftszinssatz), die Restnutzungsdauer und die Bewirtschaftungskosten der Liegenschaft.

Sachwertverfahren: (§ 21 – § 23 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ermittelt den Wert des Grundstücks aus dem Bodenwert sowie dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen. Hierfür werden die Herstellungskosten der Gebäude unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zugrunde gelegt.

Das Sachwertverfahren kommt vor allem für selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser zur Anwendung, bei denen Vermietung und Renditeerwartung keine oder eine untergeordnete Rolle spielen.