

SCHRITTE ZUR VERKEHRSWERT-ERMITTLUNG EINER IMMOBILIE ODER EINER WERTEINSCHÄTZUNG

1. In Ihrer Anfrage nennen Sie mir Ihre Grundanliegen, beschreiben kurz das Objekt und stellen Ihre Fragen zum Ablauf, zu den notwendigen Unterlagen, den Kosten und Bearbeitungszeiten.
2. Anschließend bitte ich um weitere Eckdaten mit dem Ziel, Ihnen ein Angebot zu machen und einen Vertragsentwurf zu senden.
3. Es folgt in der Regel ein persönliches Gespräch bei Ihnen oder bei mir, in dem auch eine Prüfung der vorliegenden Unterlagen auf Vollständigkeit erfolgt und festgelegt wird, ob Sie ggf. fehlende Unterlagen beschaffen können oder dies von uns übernommen werden soll.
4. Besichtigung der Immobilie und Einschätzung der technischen Gegebenheiten
5. Prüfung der Unterlagen, des Grundbuches, der Planunterlagen, der Genehmigungslage, der Baubeschreibungen, der Flächen und ggf. Mietverträge und der Lage des Objekts
6. Berechnung des Wertes
7. Überprüfen des rechnerisch ermittelten Wertes über Kontrollverfahren und Kenntnis des Markts, ggf. Erörterungen mit dem Auftraggeber
8. Schriftliche Zusammenfassung des Gutachtens

VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

GESETZLICHE REGELUNGEN

Gesetzliche Regelungen bestehen zum Begriff des „Wertes“ als auch für die Gutachtenerstattung.

Im Steuerrecht bspw. folgende Legaldefinition:

"Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsguts bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind - außer ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen - alle Umstände zu berücksichtigen, die den Preis beeinflussen." (§ 9 BewG/Bewertungsgesetz)

Die gesetzliche Definition des Verkehrswertes:

"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)

Die gesetzliche Grundlage der Gutachtenerstattung

Die gesetzliche Grundlage der Gutachtenerstattung ist die Immobilienwertverordnung. Diese regelt auch die Verfahren zur Wertermittlung.

"Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte?) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte ist diese Verordnung anzuwenden." (§1.1 ImmoWertV, gültig seit dem 1.7.2010)

Ergänzende Richtlinien sind derzeit

- die Bodenwert-Richtlinie
- die Vergleichswert-Richtlinie
- die Ertragswert-Richtlinie
- die Sachwert-Richtlinie

auf die Gutachten jeweils systematisch abstellen müssen.

WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Es gibt mehrere Verfahren der Wertermittlung, die sich je nach Immobilie und Bewertungszweck unterschiedlich gut eignen. Unterscheiden kann man die normierten Verfahren, die i.d.R. zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden, sowie die nachstehend genannten sonstigen Verfahren, die unterschiedliche Hintergrundziele bedienen.

Normierte Verfahren

Die Immobilienwertverordnung definiert in den §§ 15 - 23 nachfolgend beschriebene Verfahren zur Verkehrswertermittlung, die als gesetzlich normierte Verfahren gelten:

Das Vergleichswert-Verfahren

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Analyse von Kaufpreisen von Vergleichsobjekten (Vergleichspreisen), die eine hinreichende Übereinstimmung mit dem zu bewertenden Objekt aufweisen. Vergleichspreise erhalten ö.b.u.v. Sachverständige von den örtlichen Gutachterausschüssen. In Kommunen mit einer hohen Zahl an Objektverkäufen - bspw. Eigentumswohnungen im Rhein-Main-Gebiet - ist dieses Verfahren oft ergiebig.

Ziel ist es, ausreichend viele Verkaufspreise hinreichend ähnlicher Immobilien zu erhalten. Diese Daten sind dann auf die Gegebenheiten des Bewertungsobjekts (z.B. Alter, Wohnfläche, ggf. Grundstücksgröße, Lage im Gebäude) umzurechnen. In der Regel wird auf den Kaufpreis/qm Wohnfläche abgestellt, der bereits die erste Anpassung an das Bewertungsobjekt erlaubt.

Vergleichspreise eignen sich auch zur Plausibilisierung von Ermittlungen, die ggf. über andere nachfolgend beschriebene Verfahren ermittelt wurden. Vergleichspreise sind in der Regel gebührenpflichtig. Die Kosten liegen bei ca. 100 EUR, je nach Kommune.

In Zeiten oder Gegenden mit geringem Umsatz oder bei besonderen Objekten werden oft keine ausreichenden Daten erreicht.

Der Wert des Grundstücks oder Grundstücksanteils - der Bodenwert - wird hier bereits in einem Kaufpreis/qm- Wohnfläche abgebildet.

Das Ertragswert-Verfahren

Das Ertragswert-Verfahren eignet sich für Immobilien, deren Wert am Markt nach erzielbaren Mieten beurteilt wird. Dies sind bzw. Mietwohnungen und gewerblich genutzte Immobilien. In städtischen Bereichen gibt es jedoch auch einen Markt für vermietete Einfamilienhäuser, sodass auch deren Wert über die Anwendung des Verfahrens ermittelt werden kann.

Der Verkehrswert ermittelt sich über eine Rentenbarwertberechnung auf Grundlage des Reinertrags (Miete nach Abzug d. Bewirtschaftungskosten), verstanden als gleichbleibende Rente

eines marktgerechten Zinssatzes (dem Liegenschaftszinssatz) bezogen auf eine Laufzeit der „Rente“ (hier die wirtschaftliche Restnutzungsdauer einer Immobilie)

Im Ertragswert-Verfahren erfolgt eine Marktanpassung über die Anwendung sachgerechter Liegenschaftszinsen und angemessener Restnutzungsdauern.

Der Bodenwert

Der Bodenwert wird gesondert ermittelt. Grundlage für diese Ermittlung sind in der Regel Bodenrichtwerte, die im Rahmen kommunaler Kaufpreissammlungen abgeleitet werden und zunehmend im Netz zugänglich sind. Diese müssen an das konkrete Grundstück und Objekt angepasst werden.

Das Sachwert-Verfahren

Das Sachwert-Verfahren kann bei Immobilien Anwendung finden, bei denen ein Ertrag nicht vorrangig wertbestimmend ist, z.B. bei Einfamilienhäusern im ländlichen Raum. Der Wert ergibt sich aus dem Wert des Bodens, der auch hier gesondert ermittelt wird, und dem Wert der Gebäudesubstanz. Modellhaft wird ein Wiederherstellungswert ermittelt und Abzüge abhängig vom Gebäudealter vorgenommen. Eine Anpassung an die Marktpreise erfolgt ergänzend durch Marktanpassungsfaktoren, die – soweit möglich – von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen abgeleitet werden.

Weitere Verfahren

Weitere – nicht normierte – Verfahren der Wertermittlung sind das Residualwert-Verfahren und das Discounted-Cashflow-Verfahren.

Das **Residualwert-Verfahren** ist eine „Projekt-Entwickler-Rechnung“, die bspw. für ein Objekt einen potentiellen Verkaufswert gegen Herstellungs- und Finanzierungskosten und Gewinnaufschlag stellt und aus der Differenz, „dem Rest“ (Residuum), den verbleibenden Spielraum für z.B. einen Grundstückserwerb ableitet. Das Suchziel solcher Berechnungen können auch Zielmieten oder andere Faktoren sein.

Das **Discounted-Cash-Flow-Verfahren** ähnelt dem Ertragswert-Verfahren, untersucht aber bspw. für große ertragsorientierte Immobilien wie Shopping-Center in einem für Entwickler relevanten kürzeren Zeitraum von z.B. 10 Jahren die jeweilig zu erwartenden Erträge und diskontiert diese auf den Ermittlungszeitpunkt (Stichtag).

Beleihungswert-Gutachten

Beleihungswert-Gutachten werden in der Regel von Banken zur Bemessung von Krediten angefordert. Beleihungswerte dienen – abweichend vom Verkehrswert, der auf einen hypothetischen Verkauf zum Stichtag abstellt – einer vorsichtigen Langfristbetrachtung. Der Beleihungswert soll die Besicherung von Hypothekendarlehen regeln. Als Deckung für Hypothekendarlehen dienen Hypotheken auf Grundstücke. Als Deckungsmasse dürfen dabei nur die ersten 60 Prozent des von einer Pfandbriefbank festgesetzten Beleihungswerts verwendet werden.

Die gesetzliche Grundlage des Beleihungswertes ist die „Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16, Abs. 1 u. 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung - BelWertV).

„Abweichend vom Marktwert hat der Beleihungswert nicht den Wert einer Immobilie zu einem bestimmten Stichtag im Auge, sondern zielt auf die Sicherung von Hypotheken über die Laufzeit des zugrunde liegenden Darlehens. Während der Laufzeit eines Darlehens, die bis zu 30 Jahre betragen kann, soll der Beleihungswert möglichst nicht unter den Marktwert fallen, den eine Immobilie zu jedem Zeitpunkt innerhalb dieser Periode haben kann.“