

Wertermittlung

RA Benedikt Kröger, Sendenhorst
WP, StB, RA Dipl.-Kfm. Ralf Bauerhaus, Münster
www.kroeger-ra.de

Inhaltsübersicht ¹⁾

- A. Überblick**
- B. Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen, allg. Verfahrensgrundsätze**
- C. Grundlagen der Ermittlung**
- D. Vergleichswertverfahren**
- E. Ertragswertverfahren**
- F. Sachwertverfahren**

1) Der Inhalt dieser Seite/Datei ist unverbindlich. Eine Haftung für den Inhalt ist deshalb ausgeschlossen.

A. Überblick

Rechtliche, steuerrechtliche und wirtschaftliche Vorgaben bedingen unterschiedliche Bewertungen.

1. Wertermittlung für zivilrechtliche Zwecke insbesondere im Rahmen von
 - a. Zwangsversteigerungen (§ 74a V 1 ZVG),
 - b. familienrechtlichen (beim Zugewinnausgleich) und Erbauseinandersetzungen,
 - c. gesellschafts- bzw. insolvenzrechtlicher Liquidation.

2. Wertermittlung für öffentlich-rechtliche Zwecke insbesondere im Rahmen
 - a. des BauGB (§ 194 BauGB), z.B. bei Entschädigungen bei Enteignungen (§ 95 BauGB, § 41 BauGB Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, § 42 BauGB Entschädigung bei Änderung / Aufhebung einer zulässigen Nutzung)
 - b. des Steuerrechts
 - Einheitswert- (§§ 19 ff BewG) und Bedarfswertfeststellung (§§ 138 ff BewG)
 - c. von Bilanzierungen nach dem Handelsrecht
 - d. des Versicherungsvertragsgesetzes.

Entscheidend für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke im Rahmen des Zugewinns ist i.d.R. der Verkehrswert. Er ist in § 194 BauGB definiert. Der Verkehrswert (Marktwert) wird hiernach 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.

Die Ermittlung des Verkehrswerts richtet sich nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), die durch die Wertermittlungsrichtlinien (WertR) ergänzt wird.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks / einer Immobilie stehen gemäß § 8 ImmoWertV grundsätzlich folgende Verfahren zur Verfügung, die je nach dem zu bewertenden Objekt zur Wertermittlung herangezogen werden:

1. Das **Vergleichswertverfahren**: (§§ 15, 16 ImmoWertV)

- grds. für alle Immobilien geeignet; üblicher Anwendungsbereich jedoch: Unbebaute Grundstücke, da bei Gebäudewerten häufig keine ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten vorhanden ist
- Wesen des Vergleichswertverfahrens ist der Vergleich mit vorgefundenen Verkaufspreisen vergleichbarer Objekte.

2. Das **Ertragswertverfahren** (§§ 17-20 ImmoWertV):

- Üblicher Anwendungsbereich: Renditeobjekte.
- Das Ertragswertverfahren berücksichtigt die erzielten oder künftig zu erzielenden **Mieterträge als wesentlichen Einflussfaktor** auf den Verkehrswert. Der Ertragswert ist somit die Summe der Barwerte aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Reinerträge einschließlich des Barwertes des Bodens.

3. Das **Sachwertverfahren** (§§ 21 – 23 ImmoWertV)

- Üblicher Anwendungsbereich: Bewertung von Immobilien, die idR nicht zur Erzielung finanzieller Überschüsse geeignet sind: Ein- und Zweifamilienhäuser, spezielle Immobilien mit öffentlicher Zweckbindung
- es stehen die **Herstellungskosten** im Vordergrund. Die Ermittlung des Sachwertes hat zunächst einmal zum Inhalt, die Ersatzbeschaffungskosten der Immobilie zu heutigen Preisen zu ermitteln. Danach wird der errechnete Wert um Abschläge wegen des Alters oder anderer Faktoren reduziert.

Wahl des Bewertungsverfahrens

- Das bzw. die Verfahren sind gemäß § 8 Satz 2 und 3 ImmoWertV
 - nach der Art des Wertermittlungsobjekts
 - unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten und
 - der sonstigen Umstände des Einzelfalls sowie
 - der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Die Wahl ist zu begründen.

- Grundsätzlich kann die Wertermittlung auf ein einziges Verfahren gestützt werden. Dies ist insbesondere dann angebracht, wenn sich nach der Art des Objektes auch nur diese eine Methode empfiehlt.

- Zumeist steht eines der Verfahren im Vordergrund, unterstützend werden jedoch die beiden anderen Verfahren hinzugezogen. Die Anwendung mindestens eines weiteren Bewertungsverfahrens dient der Verprobung.

Grundsätzliche Methode der Wertermittlung:



B. Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen, allg. Verfahrensgrundsätze

I. Anwendungsbereich (§ 1 ImmoWertV)

1. Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, Bestandteilen, Zubehör. Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, inkl. der Bodenrichtwerte
2. Entsprechende Anwendung bei grundstücksgleichen Rechten, Rechten an diesen, Rechten an Grundstücken, Wertermittlungsobjekten, für die kein Markt besteht

II. Grundlagen der Wertermittlung

1. Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 3 II ImmoWertV)
Sie bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie
 - allgemeine Wirtschaftslage
 - Verhältnisse am Kapitalmarkt
 - wirtschaftliche und demographische Entwicklungen des Gebietes
2. Wertermittlungstichtag
= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (§ 3 I ImmoWertV)
3. Grundstückszustand
= Gesamtheit der Grundstücksmerkmale (§ 4 II ImmoWertV), d.h. der
 - verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten,
 - tatsächlichen Eigenschaften,
 - sonstigen Beschaffenheit
 - Lage des Grundstücks

Grundstücksmerkmale sind insbesondere:

- a. der Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV), wie
 - Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
 - Bauerwartungsland
 - Rohbauland
- b. Art und Maß der baulichen / sonstigen Nutzung (§ 6 I ImmoWertV)
 - ergeben sich idR aus den §§ 30, 33, 34 BauGB
- c. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 II ImmoWertV)
 - Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten, wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen
- d. Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 III ImmoWertV)
- e. Lagemerkmale (§ 6 IV ImmoWertV)
 - Verkehrsanbindung
 - Nachbarschaft,
 - Wohn- und Geschäftslage, Umwelteinflüsse

f. weitere Merkmale (§ 6 V, VI ImmoWertV)

- tatsächliche Nutzung,
- Erträge,
- Grundstücksgröße und –zuschnitt,
- Bodenbeschaffenheit
- Restnutzungsdauer; durchgeführte bzw. unterlassene Instandsetzungen / Modernisierungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen

4. Qualitätsstichtag

= Zeitpunkt, auf den sich der maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 4 I ImmoWertV)

III. Ermittlung des Verkehrswertes (§ 8 ImmoWertV)

1. Erfolgt unter Heranziehung des Vergleichswertverfahrens, des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, des Ertragswert-, Sachwertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren.
2. Die Wahl des Verfahrens ist zu begründen.
3. Im Wertermittlungsverfahren sind idR in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen
 - a. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
 - b. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, insbesondere
 - Wirtschaftliche Überalterung,
 - überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
 - Baumängel / -schäden

C. Grundlagen der Ermittlung

I. Bodenrichtwerte (§ 10 ImmoWertV)

II. Sonstige erforderliche Daten

1. Indexreihen (§ 11 ImmoWertV)

- sie dienen der Erfassung von Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt
- sie bestehen aus Indexreihen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

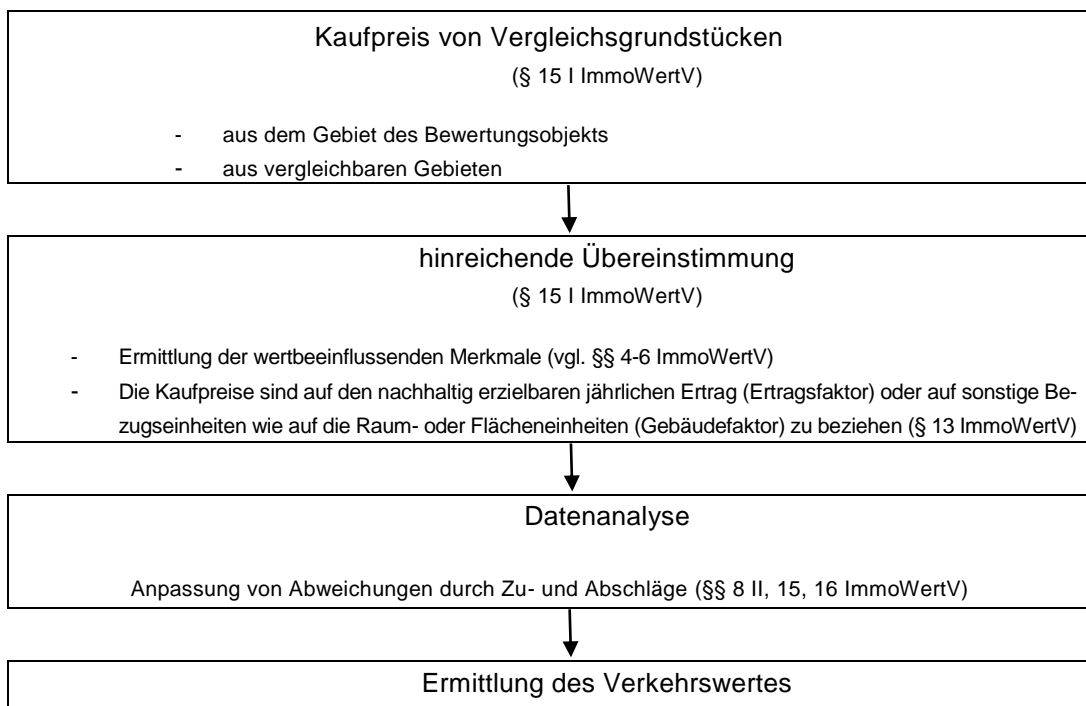
2. Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV)

- zur Erfassung von Wertunterschieden von Grundstücken aufgrund von Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleicher Grundstücke, insbesondere Maß der baulichen Nutzung / Grundstücksgröße/ Grundstückstiefe

3. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 13 ImmoWertV): sie sind zu beziehen auf
 - den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor),
 - oder eine sonstige geeignete Bezugseinheit, z.B. Flächen- oder Rauminhalt der baulichen Anlage (Gebäundefaktor)
4. Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)
 - sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfassen.
 - a. Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere
 - Sachwertfaktoren (§ 193 V 2 Nr. 2 BauGB) zu Anpassung des Sachwerts,
 - Erbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren
 - b. Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze (§ 193 V 2 Nr. 1 BauGB))
= Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

D. Vergleichswertverfahren

Schema



E. Ertragswertverfahren

Schema

Jahres-Rohertrag des Grundstücks (§ 18 II ImmoWertV)
./.
Bewirtschaftungskosten p.a. (§ 19 ImmoWertV) - Betriebskosten (§ 19 IV ImmoWertV) - Verwaltungskosten (§ 19 I ImmoWertV) - Instandhaltungskosten (§ 19 II ImmoWertV) - Mietausfallwagnis (§ 19 III ImmoWertV)
=
Jahres-Reinertrag des Grundstücks (§ 19 I ImmoWertV)
./.
Bodenwertverzinsungsbetrag (§ 17 II ImmoWertV) (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert) (§ 11 ImmoWertV)
=
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen
x
Barwertfaktor einschließlich Abschreibung bei einer Restnutzungsdauer von x Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von x % nach „Anlage 1/2 zu § 20 ImmoWertV“ Barwertfaktor x Ertrag (§ 20 ImmoWertV)
=
Gebäudeertragswert + / - Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (§ 19 ImmoWertV)
+
Bodenwert (§§ 15, 16 - 17 ImmoWertV)
=
Ertragswert des Grundstücks (§ 19 I ImmoWertV)

F. Sachwertverfahren

Schema

Gebäude Umbauter Raum x m ³ / m ² (DIN 277, 1987)
x
Raummeterpreis x €/m ³ / m ² (NKH 2000)
=
Herstellungskosten des Baukörpers (§ 22 ImmoWertV)
+
Baunebenkosten x %
=
Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten (§ 22 ImmoWertV)
./.
Wertminderung wegen Alters nach WertR Anlage 8a/8b x % der Herstellungskosten (§ 23 ImmoWertV)
+
besonders zu berücksichtigende Bauteile zum Zeitwert (§ 21 ImmoWertV)
=
Gebäudewert inkl. Baunebenkosten (§ 21 ImmoWertV)
+
Außenanlagen inkl. Baunebenkosten (§ 21 ImmoWertV)
=
Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen inkl. Baunebenkosten (§ 21 ImmoWertV)
+
Bodenwert des Grundstücks (§§ 15, 16 ImmoWertV)
=
Sachwert des bebauten Grundstücks inkl. aller Anlagen und Baunebenkosten (§§ 21, 22 ImmoWertV)
+ / ./.
Rechte, Bauschäden, Instandhaltungs-/Investitionsrückstände usw. (§§ 24, 25 WertImmoV)