



---

## Kurzinformation

### Der Unterschied zwischen Verkehrs- und Ertragswert eines Grundstücks

---

Die verschiedenen Verkehrswertermittlungsverfahren beurteilen den Wert eines Grundstücks nach jeweils anderen Gesichts-/Schwerpunkten. Welches Verfahren für eine konkrete Fläche am besten geeignet ist hängt von den Besonderheiten des Einzelfalls ab. Insofern gibt es keine abstrakten Beispiele zum Vergleich der unterschiedlichen Berechnungsmethoden oder vielmehr zu deren Bedeutung für den Verkehrswert eines Grundstücks.

Der Wissenschaftliche Dienst des Bundestags erteilt nach seinen Verfahrensgrundsätzen keine Rechtsauskünfte im Einzelfall, wie beispielsweise zur Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BimA).

#### 1. Der Unterschied zwischen Verkehrs- und Ertragswert eines Grundstücks

Der Verkehrswert bezeichnet nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) den Marktwert eines Grundstücks. Wie hoch dieser genau ist, wird auf Grundlage von § 199 Abs. 1 BauGB und einer Rechtsverordnung, der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)“, berechnet. In § 8 ImmoWertV werden hierfür verschiedene Verfahren vorgesehen. Ermittelt wird der Verkehrswert eines Grundstücks dann aus dem hierdurch erhaltenen Ergebnis unter Berücksichtigung seiner Aussagefähigkeit.

Eines der Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist das Ertragswertverfahren nach §§ 17-20 ImmoWertV. Es wird auf Grundstücke angewendet, deren Bewertung von den Erträgen/Einnahmen abhängt. Ausgangspunkt für die Berechnung des Ertragswerts sind gemäß § 17 Abs.1 ImmoWertV die marktüblich erzielbaren Erträge, womit vor allem die Miete gemeint ist. Zusammen mit anderen Werten (gemäß § 17 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) wird daraus der Ertragswert berechnet.

Zu diesen „anderen Werten“ zählt nach § 20 i.V.m. § 6 Abs. 6 ImmoWertV die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage (der Mietsache). Damit ist die Zahl an Jahren gemeint, die sie voraussichtlich noch genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer kann sich durch Modernisierungs-, Instandsetzungs- oder andere Maßnahmen noch verändern.

---

Das Ertragswertverfahren stellt eines der möglichen Verfahren dar, um den Verkehrswert eines Grundstücks zu ermitteln. Wird es verwendet, besteht zwischen beiden Werten kein Unterschied. Die Miete wird bei Ermittlung des Ertragswerts auf die Restnutzungsdauer des Grundstücks/Gebäudes hoch- bzw. mit eingerechnet.

## 2. Andere Verfahren zur Verkehrswertermittlung eines Grundstücks

Neben dem Ertragswertverfahren werden in § 8 ImmoWertV noch weitere Verfahren genannt, die zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks verwendet werden können.

### 2.1. Das Vergleichswertverfahren

Zum einen kommt das Vergleichswertverfahren nach § 15 ImmoWertV in Betracht. Dabei wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Die dafür betrachteten Grundstücke bzw. Gebäude müssen allerdings bezüglich ihrer Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Wenn sie das nicht sind, sinkt die Aussagekraft des Vergleichswerts. Das Vergleichswertverfahren soll außerdem nach § 16 Abs. 1 ImmoWertV vorrangig zur Ermittlung des Bodenwerts von bebauten und unbebauten Grundstücken verwendet werden.

### 2.2. Das Sachwertverfahren

Der Verkehrswert eines Grundstücks kann auch über das Sachwertverfahren nach §§ 21-23 ImmoWertV ermittelt werden. Es wird bei Grundstücken verwendet, deren Wert sich aus der Bausubstanz ergibt und es nicht auf eine gewinnbringende Nutzung ankommt, was z.B. bei Einfamilienhäusern der Fall ist. Berechnet wird der Wert der Bausubstanz eines Hauses oder Gebäudes nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ausgehend von den Herstellungskosten, wobei eine Wertminderung aufgrund des Alters vorgenommen werden kann. Zusätzlich werden weitere Faktoren wie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit einbezogen.

\*\*\*

### Quellen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/> (zuletzt abgerufen am 28. Mai 2018).
- Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv/> (zuletzt abgerufen am 28. Mai 2018).
- Kleiber, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum Baugesetzbuch, 128. Ergänzungslieferung Februar 2018, § 8 ImmoWertV Rn. 54, § 8 ImmoWertV Rn. 65 f., § 17 ImmoWertV Rn. 3.