

Allgemeine Hinweise zur Grundstückswertermittlung

Hinsichtlich der Grundstücksbewertung wird grundsätzlich unterschieden:

- Der Verkehrswert (§ 194 BauGB)
- Beleihungswert (§ 12 Hypothekendarstellungsgesetz)

Die Ermittlung des Verkehrswertes sowie auch des Beleihungswertes erfolgt in der Regel auf der Basis von drei verschiedenen Wertermittlungsverfahren:

- Vergleichswertverfahren (§13 und § 14 WertV)
- Ertragswertverfahren (§15 bis § 20 WertV)
- Sachwertverfahren (§ 21 bis § 25 WertV)

Mit Datum vom 19. Mai 2010 hat die Bundesregierung die neue ImmoWertV (Immobilienwertverordnung) verabschiedet, die zum 01.07.2010 in Kraft getreten ist und sich wie folgt gliedert:

Abschnitt 1	Anwendungsbereich
§§ 1-8	Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze
Abschnitt 2	
§§ 9-14	Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten
Abschnitt 3	
§§ 15-23	Wertermittlungsverfahren
Abschnitt 4	
§ 24	Schlussvorschrift

Sie finden auf unserer Internetseite eine PDF-Datei mit dem Originalverordnungstext der ImmoWertV.

Nachstehende Hinweise zur Wertermittlung beruhen aber noch auf der WertV, da sich in der Praxis diese immer noch angewandt wird.

1. Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert ist Stichtag bezogen, d.h. es wird der Wert zu einem ganz bestimmten Tag (das ist nicht so eingeschränkt zu sehen) zu den dann herrschenden Marktgegebenheiten (aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarkt) ermittelt.

2. Beleihungswert

Die Beleihungswertermittlung dient der Bewertung der Gebäude bei der Kreditvergabe durch Banken und Sparkassen. Dabei wird der angenommene Wert des zu beleihenden Objektes als Beleihungswert bezeichnet. Er wird wie folgt definiert: „Der Beleihungswert eines Grundstücks ist der Wert, von dem aufgrund der aus langfristigen Marktgeschehen abgeleiteten Erkenntnisse zum Bewertungszeitpunkt auf der Basis der dauerhaften, zukunftsicheren Merkmale mit hoher Sicherheit erwartet werden kann, dass er über einen langen, in Zukunft gerichteten Zeitraum im normalen Geschäftsverkehr realisiert wird.“

Im Gegensatz zum Verkehrswert hat der Beleihungswert eine andere Zweckbestimmung. Für das Kreditinstitut ist absehbar, dass das Darlehen erst nach 15, 20 oder mehr Jahren vollständig zurückgezahlt wird. „Für diesen Zeitraum muss sich das Kreditinstitut den Rückzahlungsanspruch aus dem „Wert“ der Immobilie optimal sichern. Es kommt also darauf an, für einen möglichst langen Zeitraum die Werthaltigkeit des zur Sicherung vereinbarten Grundpfandrechts abzuschätzen.

In der Regel wird dabei auf den Verkehrswert Bezug genommen und über besondere Abschläge der Beleihungswert ermittelt. Diesbezüglich haben die einzelnen Kreditinstitute unterschiedliche Richtlinien entwickelt. Grundlage zur Ermittlung des Beleihungswertes kann das Ertrags- sowie Sachwertverfahren sein. Beide Werte werden üblicherweise parallel ermittelt.

Eine Ausnahme stellen eigengenutzte Immobilien mit einem Wert von maximal 300.000 Euro dar. Dort kann zur Vereinfachung nur das Sachwertverfahren von Bank internen Sachbearbeitern angewendet werden.

3. Vergleichswert

Der Verkehrswert wird im Vergleichswertverfahren durch zeitnahen Vergleich mit bereits realisierten und unter Marktbedingungen zustande gekommenen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Das Vergleichswertverfahren ist in den § 13 und 14 der Wertermittlungsverordnung (WertV) geregelt und gilt im Schrifttum als das theoretisch geeignetste Verfahren. Da allerdings der Grundstücksmarkt (z.B. von Ein- und Zweifamilienhäusern) im Allgemeinen keine ausreichende Anzahl an Vergleichstransaktionen, für alle Marktsegmente zur Verfügung stellt, wird das Verfahren meist bei der Bodenwertermittlung und im Eigentumswohnungsbau herangezogen.

Bei der Bodenwertermittlung wird dabei meist auf sogenannte Bodenrichtwerte Bezug genommen, die von den regional zuständigen Gutachterausschüssen ausgewiesen werden. Diese Werte beruhen auf einer statistischen Auswertung aller im Gebiet des Gutachterausschusses getätigten Grundstücksverkäufe. Diese Richtwerte können nicht unreflektiert bei der Wertermittlung übernommen werden. In der Regel sind das Richtwertgrundstück und das Bewertungsgrundstück nach folgenden Einzelkriterien zu vergleichen und nach Erfordernis marktgerecht anzupassen:

- Grundstücksgröße
- Tiefe und Breite des Grundstücks
- Bebaubarkeit
- Maß der zulässigen Nutzung (GRZ, GFZ, BMZ)
- Vorderland Hinterland
- Erschließung
- Umweltkriterien, Immissionen
- etc.

4. Ertragswert

Die §§ 15–20 der Wertermittlungsverordnung regeln das Ertragswertverfahren. Ausgangsüberlegung für die Verkehrswertermittlung mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ist die Feststellung, dass der Wert eines Objekts von den Erträgen, die sich mit dem Grundstück erzielen lassen, bestimmt wird. Dabei geht das Ertragswertverfahren zweigliedrig vor. Einerseits wird der Bodenwert mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens, zum anderen der zu erzielende Ertrag des gesamten Grundstücks berechnet.

Bei Mietwohn- und Gewerbegrundstücken handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung derartiger Objekte auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens.

Im Ertragswertverfahren hängt der resultierende Ertragswert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- Sonstige wertbeeinflussende Umstände
- Bodenwert

Die Rechenformel des Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

$$\begin{array}{rcl} & \text{Rohertrag} & \\ - & \text{Bewirtschaftungskosten} & \\ = & \text{Grundstücksreinertrag} & \\ - & \text{Bodenwertverzinsung} & \\ = & \text{Gebäudereinertrag} & \\ \times & \text{Vervielfältiger} & \\ = & \text{Gebäudeertragswert} & \\ \pm & \text{Sonstige wertbeeinflussende Umstände} & \\ + & \text{Bodenwert} & \\ = & \text{Ertragswert} & \end{array}$$

Der **Rohertrag** umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen.

Die **Bewirtschaftungskosten** setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen. Sie liegen insgesamt in einer Bandbreite von 15 % bis 30 % des Rohertrags

Die **Gesamtnutzungsdauer (GND)** – ist der Zeitraum, in dem ein Gebäude bei normaler Instandhaltung wirtschaftlich nutzbar ist und den Ansprüchen der Nutzer gerecht wird.

Die **Restnutzungsdauer (RND)** ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Erfahrungsgemäß liegt die Gesamtnutzungsdauer von Wohnimmobilien zwischen 80 und 100 Jahren.

Es wird unterschieden nach wirtschaftlicher Restnutzungsdauer und technischer Restnutzungsdauer.

Die **Technische Lebensdauer** – ist der Zeitraum von der Errichtung bis zum Abriss eines Gebäudes. Sie ist erreicht, wenn mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand die statischen und bauphysikalischen Eigenschaften des Gebäudes den Anforderungen nicht mehr angepasst werden können.

Bei der **Wirtschaftlichen Restnutzungsdauer** ist von der Frage auszugehen, wie lange eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Bebauung eines Grundstücks zu erwarten ist. Es ist also denkbar, dass ein Objekt noch eine längere technische Restnutzungsdauer aufweist, eine wirtschaftliche Nutzung aber nicht mehr gegeben ist. Beispiel: Eine Tankstelle wird unwirtschaftlich (obwohl sie erst wenige Jahre alt ist), weil sie durch eine neu gebaute Umgehungsstraße nur noch von direkten Anwohnern genutzt wird. Umgekehrt gilt, dass die technische Restnutzungsdauer immer mindestens so lang sein muss, wie die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Ist das nicht so, so sind Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen erforderlich.

Gesamt- und Restnutzungsdauer sind also von vielen Faktoren abhängig. Entspricht das Gebäude noch den aktuellen Ansprüchen an Wärmeschutz oder Raumgröße? Sind die tragenden Bauteile in einem guten Zustand? Sind Grundriss und Ausstattung annehmbar? Was vor 20 Jahren den Ansprüchen gerecht wurde, ist heute vielleicht nicht mehr zeitgemäß. Zusätzliche Einflüsse sind:

- der Schallschutz von Decken und Wänden
- der Brandschutz des Gebäudes
- die verwendeten Baustoffe
- die Qualität der Ausführung

Wird ein Gebäude modernisiert, indem beispielsweise der Wärmeschutz verbessert und die Raumaufteilung verändert wird und damit eine Anpassung an die Nutzeranforderungen erfolgt, verlängert sich die Restnutzungsdauer. Je besser ein Gebäude die Anforderungen der Nutzer erfüllt, umso länger ist seine Gesamt- und Restnutzungsdauer und umso höher ist damit auch sein aktueller Wert.

Der **Liegenschaftszinssatz (LZS)** ist laut § 11 WertV der Zinssatz, mit dem Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Die jeweiligen Gutachterausschüsse ermitteln wiederum die Liegenschaftszinssätze der unterschiedlichen Immobilientypen.

Nachstehende Tabelle weist übliche Bandbreiten der Liegenschaftszinssätze aus:

Nr.	Gebäudeart	Baujahrsgruppe		
		bis 1949	1950 - 1974	ab 1975
1	Wohnungseigentum	2,0 – 3,0	3,0 – 3,5	3,0 – 4,0
2	Ein- u. Zweifamilienhäuser	2,0 – 2,5	2,5 – 3,0	3,0 – 3,5
4	Mehrfamilienhäuser	4,0 – 4,5	4,5 – 5,0	5,0 – 5,5
5	Gemischt genutzte Häuser	4,5 – 6,5		
6	Geschäfts- u. Bürohäuser	5,5 – 7,0		
7	Reine Gewerbeobjekte	6,0 – 7,5		

Der Liegenschaftszinssatz spiegelt das zu erwartende Risiko einer Immobilie wider. Je höher das Risiko, desto höher der verlangte Zinssatz und reziprok dazu desto niedriger auch der Ertragswert.

Aus den Parametern Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz ergibt sich der **Vervielfältiger** nach folgender Formel:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

Dabei ist $q = 1 + p/100$
 $p =$ Liegenschaftszinssatz
 $n =$ Restnutzungsdauer

Mit dem Vervielfältiger ist der um die Bodenwertverzinsung reduzierte Reinertrag zu multiplizieren um den Gebäudeertragswert zu erhalten.

Als **sonstige wertbeeinflussende Umstände** im Sinne des § 19 WertV werden in der Regel anfallende Instandsetzungskosten bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Beispiel einer Ertragswertermittlung:

jährlicher Rohertrag des Grundstücks:	25.000 €/J
Bewirtschaftungskosten: (ca. 20,00 %)	5.000 €/J
jährlicher Reinertrag des Grundstücks:	20.000 €/J
Liegenschaftszinssatz:	4,00 %
Bodenwertverzinsungsbetrag:	6.000 €/J
Reinertragsanteil der baulichen Anlage:	14.000 €/J
Ertragsvervielfältiger (LZS 4,00 % / RND 50 J):	21,48...
Gebäudeertragswert:	300.720 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände (+/-):	-50.000 €
Bodenwert:	150.000 €
Ertragswert:	400.720 €

Eine **Plausibilitätskontrolle** ist über Ertragsfaktoren möglich. Ertragsfaktoren geben das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen zum jeweiligen Rohertrag, ermittelt aus Nettokaltmieten, wieder. Multipliziert man den für das Bewertungsobjekt gültigen Ertragsfaktor mit dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag, so muss sich ein Vergleichswert ergeben, der mit dem für das Bewertungsobjekt ermittelten Ertragswert übereinstimmt. Diese Vorgehensweise nennt man auch das Maklerverfahren. Übliche Ertragswertfaktoren liegen in einer Bandbreite von 8,0 bis 17,0.

5. Sachwert

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21–25 der WertV [4] geregelt und wird hauptsächlich bei eigengenutzten Immobilien angewendet. Dabei ist der Wert der baulichen Anlage, wie Gebäude, Außenanlagen und besonderen Betriebseinrichtungen und der Wert sonstiger Anlagen, getrennt vom Bodenwert nach Herstellungswerten zu ermitteln. Der Bodenwert wird, wie schon beim Ertragswertverfahren, im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Sach- und Verkehrswert ergeben sich aus folgenden Komponenten:

	Bodenwert
+	Herstellungswert der baulichen Anlagen
–	Korrektur wegen des Gebäudealters
±	Korrektur wegen sonstiger Umstände
=	Sachwert
±	Marktanpassung
–	Korrektur wegen erforderlichen Sanierungsmaßnahmen
=	Verkehrswert

Der **Herstellungswert** der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte.

Dort werden beispielsweise folgende Normalherstellungskosten für das Jahr 2000 angegeben:

- Bauweise: Reihenhaus mit Satteldach
- Geschosse: KG, EG, ausgebautes DG
- Ausstattungsstandard: Mittelhaus einfach
- Erbauungszeitraum: 1970 bis 1984
- Normalherstellungskosten: ca. 540 – 575 €/m² Grundfläche

Bei den oben angegebenen Normalherstellungskosten handelt es sich um durchschnittliche Werte für die gesamte Bundesrepublik Deutschland. Sie müssen im Allgemeinen noch an die regionalen und örtlichen Verhältnisse angepasst werden. Schließlich muss noch berücksichtigt werden, dass die oben ermittelten Normalherstellungskosten sich auf das Jahr 2000 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch in einem anderen Jahr (beispielsweise 2010) liegt.

Der **Regionaleinfluss** berücksichtigt die unterschiedliche Höhe der Baukosten in den einzelnen Bundesländern. Der Korrekturfaktor für Nordrhein-Westfalen beträgt etwa 0,95.

Die **Korrektur wegen der Ortgröße** berücksichtigt über den Regionaleinfluss hinaus noch die Abhängigkeit der Baukosten von der Ortgröße. Für Bonn (Gemeinden zwischen 50.000 und 500.000 Einwohner) liegt der diesbezügliche Korrekturfaktor bei 1,06.

Die **Baupreissteigerung** von 2000 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungsstichtag liegt laut dem letzten verfügbaren Statistischen Bericht des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen bei etwa **1,151** (für das Jahr 2010).

Außenanlagen werden bei Wohnbauobjekten mit rd. 4 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen hinreichend genau erfasst.

Die beim Bau angefallenen Honorare für Architekten, Statiker, Makler und Gutachter, öffentliche Gebühren, Notar- und Gerichtsgebühren sowie Kosten der Zwischenfinanzierung und sonstige Nebenkosten bezeichnet man als **Baunebenkosten**. Sie gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes. Im Allgemeinen liegen die Baunebenkosten bei Einfamilienhäusern zwischen 12 % und 16 % der Herstellungskosten der Gebäude einschließlich der Außenanlagen.

Alterswertminderung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und das Alter des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Bei Wohnobjekten wird regelmäßig eine degressive Wertminderung vorgenommen. Dabei tritt in den ersten Jahren nur eine geringe Wertminderung ein, die mit zunehmendem Alter ansteigt.

Die Wertminderung wegen Alters wird bei Gebäuden mit normaler Innenausstattung im Allgemeinen im **Modell nach Ross** wie folgt berechnet:

$$\left(\frac{1}{2} \times \left(\frac{(GND - RND)^2}{GND^2} + \frac{(GND - RND)}{GND} \right) \right) \times 100 = 17 \%$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 66 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 17 % des Herstellungswerts der baulichen Anlagen.

Bei Gewerblichen Objekten wird in der Regel eine **Lineare Wertminderung** der baulichen Anlagen vorgenommen. Das heißt, sind bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren bereits 25 Jahre (= 25 % der Gesamtnutzungsdauer) vergangen, so beträgt die Alterswertminderung auch 25 %.

Bei der Wertminderung nach Ross beträgt im vorliegenden Fall die Wertminderung dagegen nur 16 %.

Die in 2010 in Kraft getretene ImmoWertV sieht in Zukunft auch bei privat genutzten Wohngebäuden die grundsätzliche Anwendung einer linearen Wertminderung vor. Diese Vorgehensweise hat drastische Auswirkung auf den so ermittelten Sachwert und den darauf anzusetzenden Marktanpassungsfaktor, der durch die regionalen Gutachterausschüsse neu zu ermitteln ist. Derzeit liegen diesen neuen Marktanpassungsfaktoren noch nicht vor. Solange dies noch der Fall ist, sind Sachwerte noch nach der alten Wertermittlungsverordnung zu ermitteln.

Beispiel einer Sachwertermittlung:

Sachwertermittlung	Gebäude	Garagen	Sonstiges	
Brutto-Grundfläche:	500 m ²	36 m ²	Kelleraußen treppe, Offener Kamin	
Normalherstellungskosten:	800 €/m ²	250 €/M ²		
Bezugszeitpunkt NHK:	2000	2000		
Regionalanpassung:	0,950	0,950		
Einfluss Ortgröße (Bonn):	1,060	1,060		
Index 2010:	1,151	1,151		
Herstellungskosten am Stichtag:	927 €/m ²	290 €/m ²		
Herstellungswert:	643.500 €	10.440 €	15.000 €	488.940 €
Herstellungswert der bes. Betriebseinrichtungen:				0 €
Herstellungswert der baulichen Außenanlagen:			4,0 %	19.557 €
Herstellungswert der baulichen Anlagen:				508.497 €
Baunebenkosten:			16,0 %	81.359 €
Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen:				589.856 €
Wertminderung wegen Alters (GND 80J / RND 50 J):			26,0 %	153.362 €
Wert der baulichen Anlagen:				386.494 €
Bodenwert:				150.000 €
Sachwert :				536.494 €
Marktanpassungsfaktor				0,92
				493.574 €
Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden:				- 50.000 €
Marktangepasster Sachwert:				443.574 €

Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.