

# Die Wertermittlung für Immobilien und Grundstücke

## §194 BauGB:

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.

In Deutschland sind die nachfolgenden 3 Verfahren durch die Wertermittlungsverordnung (WertV) normiert und somit auch in der Praxis anzuwenden. Ergänzt wird die WertV auch noch durch die Wertermittlungsrichtlinien (WertR).

Die 3 Verfahren im einzelnen:

## Das Sachwertverfahren:

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer

- wirtschaftlichen Restnutzungsdauer
  - Baumängel und
  - Bauschäden,
  - der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände und dem
  - Bodenwert
- ermittelt.

Das Sachwertverfahren eignet sich vornehmlich für "auf nicht Rendite ausgelegte" Immobilien, dies sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser), die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut oder gekauft werden.

## Das Vergleichswertverfahren:

Das Vergleichswertverfahren ist eigentlich ein Kaufpreisvergleich; welches auf tatsächlich getätigten Kaufpreisen basiert. Verglichen wird das zu bewertende Grundstück mit den Preisen, möglichst nah am Bewertungszeitpunkt veräußerten Vergleichsgrundstücken, welche am Immobilienmarkt erzielt wurden. Ungleichheiten werden durch Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren in der Berechnung vergleichbar gemacht.

Dieses Verfahren eignet sich besonders für unbebaute Grundstücke als auch Eigentumswohnungen.

## Das Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Wertermittlung von Grundstücken, die dem Eigentümer zur Ertragszielung dienen. Mit dem Objekt soll das investierte Kapital, durch Vermietung oder Verpachtung, einen Ertrag (Miete oder Pacht) einbringen.

Hierbei wird der Wert der Gebäude, getrennt vom Bodenwert, über den Rohertrag ermittelt, um dann rechnerisch den Ertragswert (dann wieder unter Berücksichtigung der Bodenwertverzinsung) zu erhalten. Das Ertragswertverfahren eignet sich somit für Mietwohnhäuser (vornehmlich ab 3 Wohneinheiten), Geschäfts- und Gewerbegrundstücke.