

# Immobilienbewertung – quo vadis?

## 1. Einführung

*Michio Kaku*, einer der bekanntesten Physiker in den Vereinigten Staaten, hat 300 führende Forscher in aller Welt nach ihrer Sicht der Zukunft befragt und dabei festgestellt, dass immer die Forscher richtig lagen, die bereits bestehende Techniken in die Zukunft verlängert und weitergedacht haben. Man scheue sich deshalb nicht, über die Zukunft unter Berücksichtigung der jüngeren Vergangenheit und des gegenwärtigen Standpunkts nachzudenken.

Rückblickend, so stellt man schnell fest, hat sich Immobilienbewertung in den vergangenen 20 Jahren grundlegend gewandelt. Der **Wert einer Immobilie** war im allgemeinen Rechts- und Wirtschaftsleben zwar von großer Bedeutung und ist spätestens seit der katastermäßigen Erfassung des Grundeigentums im 19. Jahrhundert auch aus dem Steuerwesen nicht mehr wegzudenken. Die Ursachen sind vielfältig, insbesondere:

- die Investitionswelle im privaten Bereich (Immobilienfonds), einschließlich ihrer „Aufarbeitung“ im Bereich sogenannter Schrottimmobilien;
- die Privatisierung öffentlichen Grundbesitzes zum Zwecke der Haushaltssanierung;
- das Bilanz- und Rechnungswesen im Zuge der globalisierten Wirtschaft, einhergehend mit dem Übergang vom Buchwert zum Verkehrswert (*fair value* oder beizulegender Zeitwert) in der handelsrechtlichen Bewertung;
- die Beleihungswertermittlung vor dem Hintergrund der Kreditpleiten;
- die gewachsenen Ansprüche an die steuerliche Bewertung (Erbchafts- und Schenkungssteuer, Grundsteuer usw.);
- die Marktwertermittlung bei städtebaulichen Maßnahmen (Umlegungsmaßnahmen, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Flurbereinigungen, Stadtbau usw).

Die **Bewertung von Immobilien** führte in der öffentlichen Wahrnehmung gleichwohl noch lange Zeit ein Nischendasein. Das Feld wurde lange Zeit vornehmlich von technisch vorgebildeten „Schätzern“ beherrscht, die weitgehend einsam und unbehelligt ihre Wertgutachten unter Berufung auf autodidaktisch erworbene Erfahrungen erstatteten. Jedermann, der von sich glaubte, eine (erheblich) überdurchschnittliche Sachkunde zu haben, konnte sich als „Sachverständiger“ betätigen; er brauchte dafür noch nicht einmal einen Grundschulabschluss.

## 2. Berufsständige Entwicklung

Die Situation stellt sich heute ganz anders dar. Die Immobilienwirtschaft ist als einer der bedeutendsten Bereiche der Wirtschaft erkannt worden. Im Zuge dieser Entwicklung wird die Bewertung von Immobilien, die in Deutschland nur im Rahmen des Studiums der Geodäsie unterrichtet wurde, heute an einer Vielzahl von Hochschulen und Universitäten gelehrt. Zahlreiche Institute und Einrichtungen lehren die Materie mit Abschlüssen, wie „Diplom-Sachverständige(r)“, „Immobilienökonom“ bzw einer irgendwie gearteten Zertifizierung. Die internationale Vernetzung hat dazu geführt, dass auch ausländische Berufsverbände hierzulande danach trachten, fachlich präsent zu sein. Die allgegenwärtige Sucht nach entsprechendem beruflichen „Schmuckwerk“ gibt selbst peinlichen und käuflich erwerblichen Titeln wie „Recognised European Valuer“ und dergleichen eine Chance. Der „Verbraucher“ wird geradezu überschüttet mit den merkwürdigsten Titelei (siehe zur Illustration Abbildung 1); dies ist für den Berufsstand kein befriedigender Zustand und für den Verbraucher undurchsichtig.

Balthasar Redlich

Himmelspforte 7  
Xxxxx stadt  
Tel. xxxx xxxxxxxx  
Fax: xxxx xxxxxxxx  
Mobil xxxxxxxxxxxx  
E-Mail: [svbalthasar.redlich@info.glo](mailto:svbalthasar.redlich@info.glo)  
Ust-IDNR DExxxxxxxxxxxxxxxx



ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE #HK STUTTGART

MEMBER OF THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS (RICS) KONDON (MRICS)

ASSOC MEMBER APPRAISAL INSTITUTE, CHICAGO USA

DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON UNBEBAUTEN UND BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN, MIETEN UND PACHTEN DIA FREIBURG

IMMOBILIENÖKONOM EBS CERTIFIED SHOPPING CENTER MANAGER GSC/EBS

MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES FÜR DEN BEREICH VON X-STADT

BERATENDER INGENIEUR VBI

CERTIFIED VALUER CentV

ZIS-DIAZeri (TGA)

IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGER FÜR BELEIHUNGSWERTERMITLENUNGEN, ZERTIFIZIERT NACH DIN EN 45013 DURCH HYPZERT

CIS HYPZERT (F/M)

Mitgliedschaften:

xxxxxxxxxxxx

Abbildung 1: Sachverständigenschwemme und Titelflut

Gleichwohl kann aber festgestellt werden, dass wir in Deutschland heute ein schier unübersehbares Potenzial hoch qualifizierter Fachleute der Immobilienbewertung haben, wobei sich der Schwerpunkt ihrer Sachkunde vom technischen in den rechtlichen und wirtschaftlichen Bereich verlagert hat.

Diese auch als „Sachverständigenschwemme“ bezeichneten Fachleute stehen untereinander und vor allem auch mit den „Bewertungsfabriken“ der großen, mit der Finanzwelt gut vernetzten Beratungsgesellschaften in unerbittlichem Konkurrenzkampf. Konkurrenz mag zwar das Geschäft beleben; sie ist der Sache aber nicht immer förderlich: So müssen Honorare zu „Kampfpreisen“ zwangsläufig zu Lasten der Qualität gehen und „Qualitätseinbußen“ lassen sich nicht auf Dauer durch eine trügerische Verpackung kaschieren.

Als Folge dieser Entwicklung werden im Sachverständigenwesen zwei Parallelwelten erkannt:

- Da ist einerseits der „traditionelle Sachverständige“ mit erheblich überdurchschnittlichen Kenntnissen (und heute vielleicht sogar wissenschaftlichem Hintergrund), der noch immer nach den hehren Grundsätzen der von den Industrie- und Handelskammern erlassenen Sachverständigenordnungen – insbesondere unter strenger Beachtung des Höchstpersönlichkeitsgrundsatzes, der Kompetenzeinhaltungs- und Sorgfaltspflicht – tätig wird.
- Daneben hat sich eine Art „Servicebewerter“ bzw. „Auftragsbewerter“ entwickelt, der sich auch unter der Bezeichnung „Sachverständiger“ andient und vielfach mit „kleinem“ Honorar, kurzen Bearbeitungszeiten und auf der Grundlage unkritisch hinterfragter materieller Vorgaben tätig wird.

Die Auswirkung der Sachverständigenschwemme wurde dadurch verschärft, dass die „Großen“ der Immobilienwirtschaft das Bewertungsgeschäft entdeckt haben. Sie operieren weitgehend losgelöst von den rigiden Standards eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nach eigenen, vom nationalen Regelwerk losgelösten Bewertungsstandards, denen das undurchsichtige Mäntelchen von schwammigen „internationalen Bewertungsstandards“ umhängt wird.

### 3. Materielle Entwicklung der Bewertungslehre

#### 3.1. Allgemeines

Die heute an ein sachverständiges „Gutachten“ über den Verkehrswert einer Immobilie gestellten Anforderungen dürften in Deutschland bei Weitem das übertreffen, was in anderen Ländern dem Gutachter abverlangt wird. Dies ist darauf zurückzuführen, dass einerseits die datenmäßige Voraussetzung für eine fundierte Wertermittlung bereitgestellt wird und andererseits die verfahrensrechtlichen Grundlagen verfeinert und der technologischen Entwicklung der Datenverarbeitung angepasst wurden. In Deutschland sind

- flächendeckend Gutachterausschüsse für Grundstückswerte eingerichtet, die mit den von ihnen geführten Kaufpreissammlungen das gesamte Geschehen auf dem Grundstücksmarkt erfassen, auswerten und jedermann, der ein berechtigtes Interesse hat, entsprechende Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilen müssen, soweit die Auswertungen nicht schon in Marktberichten (insbesondere Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Erbbaurechtsfaktoren, Wohn- und Nutzflächenwerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sowie in Bodenrichtwertkarten) veröffentlicht sind;
- die allgemeinen Verfahren der Verkehrswertermittlung in ihren wesentlichen Grundzügen in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)<sup>1</sup> geregelt und vor allem die in die Wertermittlung einzustellenden Parameter (Erträge, Bewirtschaftungskosten, Kapitalisierungszinssätze, Flächengrößen usw.) eindeutig definiert. Damit ist gewährleistet, dass Gutachten nach direkt miteinander vergleichbaren Grundsätzen erstattet und direkt miteinander verglichen werden können. Dies erhöht einerseits die Transparenz der von Sachverständigen erstatteten Gutachten, führt aber andererseits zu vermehrten gerichtlichen Auseinandersetzungen über erstattete Gutachten.

Vor allem sind es die allgemein geltenden Grundsätze der Gutachtenerstattung, nämlich das Konzentrationsgebot, das Objektivitätsgebot, das Kompetenzeinhaltungsgebot, das Sachaufklärungsgebot, die Sorgfaltspflicht, das Klarheits- und Transparenzgebot, das Begründungsgebot und vor allem das Höchstpersönlichkeitsgebot, die dem Sachverständigen unerbittlich alles abverlangen, wenn er sich nicht Haftungsansprüchen aussetzen will. Er muss bei seiner Begutachtung alles sehen, was er mit dem ihm zumutbaren Aufwand feststellen konnte, und darf sich insoweit nicht auf entsprechende Erklärungen seines Auftraggebers verlassen. Da die geforderte Sachkompetenz eine höchstpersönliche Eigenschaft des „Sachverständigen“ ist, ist er persönlich gefordert; dem Ausschluss der Haftung sind damit – anders als zB seinem Kollegen im Vereinigten Königreich – enge Grenzen gesetzt.

Vor diesem Hintergrund werden immer höhere Anforderungen an Genauigkeit, Zuverlässigkeit, Begründung und Nachvollziehbarkeit einer Verkehrswertermittlung gestellt. Es wird erwartet, dass Gutachten unter Heranziehung aller zugänglicher Erkenntnisquellen und vollumfänglicher Begründung aller Verfahrensschritte erstattet werden. Gutachten, die diesen Anforderungen genügen, wurden vor diesem Hintergrund immer umfänglicher; Das alles muss seinen Preis haben und wer als „Sachverständige(r)“ da noch nicht seinen Namen hat, sieht sich vor dem Hintergrund der erwähnten „Sachverständigenschwemme“ in einer Kostenfalle.

## 3.2. Stringente Marktorientierung der Verkehrswert-ermittlung

Der Grundstücksmarkt ist nicht von ungefähr als „*terra incognita*“ bezeichnet worden. Über die Situation auf dem Grundstücksmarkt wird viel räsoniert und mitunter in pseudowissenschaftlichen Marktberichten werbewirksam als „Immobilien-Research“ verpackt auch schwadroniert. Eine die tatsächliche Situation erfassende Beschreibung der Lage auf dem Grundstücksmarkt setzt voraus, dass man sämtliche Grundstückstransaktionen, insbesondere alle Grundstückskaufverträge, möglichst aktuell erfasst und in sachgerechter Weise durch ergänzende Erhebungen vervollständigend und sachgerecht auswertet.

Deutschland gehört zu den wenigen Ländern, in denen auf behördlicher Ebene sämtliche Grundstückstransaktionen – angefangen von Grundstücksverkäufen bis hin zu Grundstückstransaktionen im Zuge öffentlich-rechtlicher Grundstücksneuordnungen – flächendeckend in einer Kaufpreissammlung systematisch erfasst und mit dem Ziel aufbereitet werden, diese Daten insbesondere für eine fundierte Verkehrswertermittlung bereitzustellen.<sup>2</sup> Dazu wurden flächendeckend Gutachterausschüsse für Grundstückswerte insbesondere bei den kreisfreien Städten und den Landkreisen sowie Obere Gutachterausschüsse bzw. Zentrale Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei den Bundesländern eingerichtet.<sup>3</sup>

Jedermann hat bei berechtigtem Interesse die Möglichkeit, Auskunft aus dieser Kaufpreissammlung zu verlangen, und die Gutachterausschüsse sind zudem gehalten, auf der Grundlage der Kaufpreissammlung periodisch und flächendeckend durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens (Bodenrichtwerte) sowie sonstige sogenannte erforderliche Daten der Wertermittlung abzuleiten und zu veröffentlichen.<sup>4</sup>

Unter dem Sammelbegriff „erforderliche Daten der Wertermittlung“ sind insbesondere solche Daten zu verstehen, die ein Sachverständiger für eine fundierte Verkehrswertermittlung benötigt. Dies sind neben den bereits angesprochenen Bodenrichtwerten insbesondere:

- sogenannte **Wohn- bzw. Nutzflächenwerte** für die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke mithilfe des Vergleichswertverfahrens;
- **Liegenschaftszinssätze** für die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke mithilfe des Ertragswertverfahrens;
- **Sachwertfaktoren** für die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke mithilfe des Sachwertverfahrens;
- **Erbaurechts- und Erbaurechtsgrundstücksfaktoren** für die Verkehrswertermittlung von Erbaurechten und erbaurechtsbelasteten Grundstücken.

Die §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den Regelungen der ImmoWertV sind bereits seit 1962 darauf angelegt, aus den in den Kaufpreissammlungen gesammelten Marktdaten die vorgenannten „erforderlichen



Abbildung 2: Wohnflächenwerte (€/m<sup>2</sup> WF) von Eigentumswohnungen in Bonn

Daten der Wertermittlung“ in möglichst aktueller Abfolge so abzuleiten, dass bei Heranziehung dieser Daten das angewandte Wertermittlungsverfahren zum Verkehrswert (Marktwert) führt. Das heißt: Der auf der Grundlage dieser Daten abgeleitete Vergleichs-, Ertrags- bzw. Sachwert ist dann auch regelmäßig zugleich der (marktkonforme) Verkehrswert. So ist dementsprechend der Liegenschaftszinssatz nicht als ein irgendwie gearteter Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssatz, sondern als der Zinssatz definiert, der auch tatsächlich zum Verkehrswert (Marktwert) führt. Verkehrswert (Marktwert) ist dabei bekanntlich der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis und der gewöhnliche Geschäftsverkehr handelt bekanntlich nicht immer nach irgendwie rational begründbaren ökonomischen Theorien. Das System ist zusammenfassend so angelegt, dass aus dem tatsächlichen Marktgeschehen die für eine fundierte Marktwertermittlung erforderlichen Daten so abgeleitet werden, dass ihre Anwendung das Marktgeschehen direkt in das jeweilige Wertermittlungsverfahren so einbringt, dass das Verfahren zum Verkehrswert führt (siehe Abbildung 3).

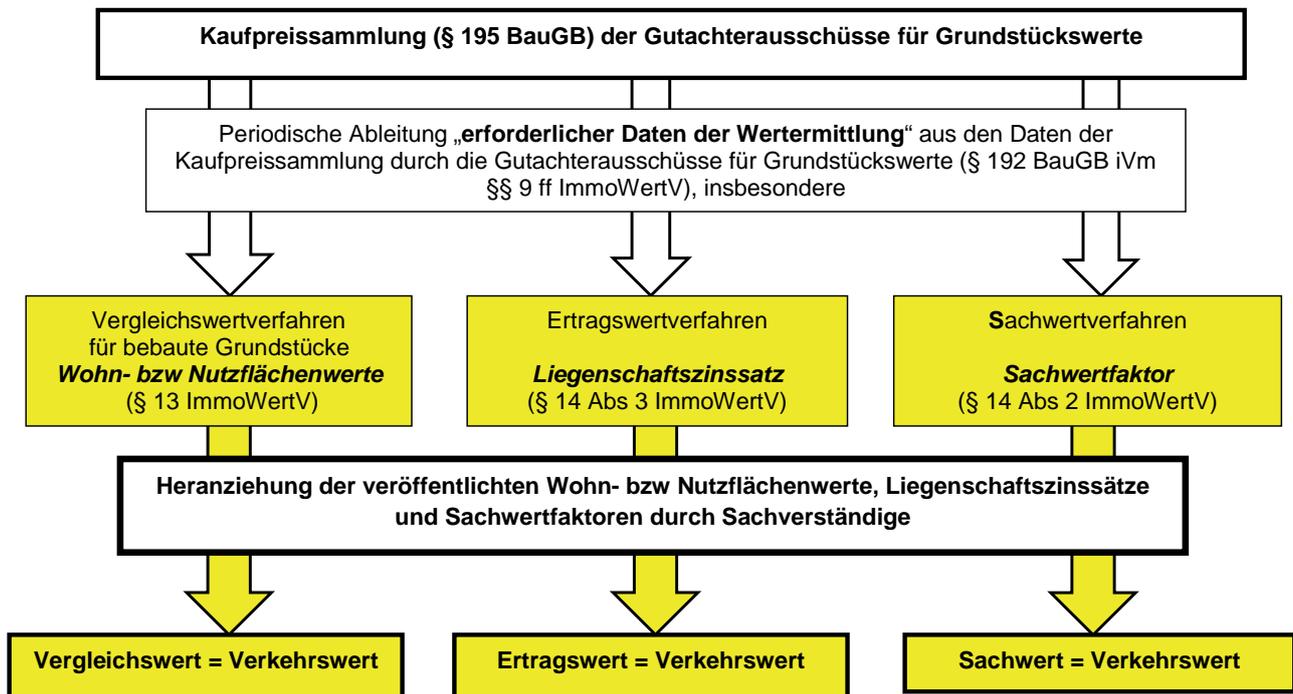
## 3.3. Modell- und Referenzkonforme Verkehrswert-ermittlung

### 3.3.1. Grundsatz der Modellkonformität

Zieht der Sachverständige die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus Marktdaten abgeleiteten Wohn- bzw. Nutzflächenwerte, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren heran, so kann die Anwendung allerdings nur dann auch tatsächlich zum Verkehrswert führen, wenn er das Vergleichs-, Ertrags- bzw. Sachwertverfahren nach exakt demselben Modell anwendet, wie es vom Gutachterausschuss bei der Ableitung dieser Daten praktiziert wurde. Man spricht in diesem Zusammenhang vom „Grundsatz der Modellkonformität“.

Die modellkonforme Anwendung der zur Verkehrswertermittlung herangezogenen „erforderlichen Daten der

Marktkonforme Verkehrswertermittlung



© W. Kleiber 2015

Abbildung 3: Marktkonforme Verkehrswertermittlung auf der Grundlage der aus dem Marktgeschehen gewonnenen Daten

Wertermittlung“ ist in seiner Bedeutung heute sicherlich ein noch unterschätzter Grundsatz, der künftig vor allem auch bei Anwendung von unterstützend herangezogenen Rechenprogrammen Beachtung finden muss. Dies gilt grundsätzlich nicht nur für die vorstehend angesprochenen Wohn- bzw Nutzflächenwerte, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren, sondern grundsätzlich für alle auf der Grundlage eines bestimmten Modells abgeleiteten „erforderlichen Daten der Wertermittlung“, so zB auch für Erbaufaktoren, Erbaugrundstücksfaktoren, Umrechnungskoeffizienten usw.

Die Bedeutung des Modellkonformitätsgrundsatzes soll am **Beispiel des Sachwertverfahrens** verdeutlicht werden:

Der kostenorientierte Sachwert eines Grundstücks gibt nur einen mehr oder minder blassen Hinweis auf den Verkehrswert der Immobilie, weil nun Kosten nicht zwangsläufig auch den Wert einer Sache ausmachen. Die Verkehrswertermittlung hat sich deshalb der sogenannten Marktanpassung bedient, um den auf der Grundlage irgendwelcher Vergleichspreise für die Herstellung baulicher Anlagen abgeleiteten Sachwert an den Verkehrswert anzupassen. Dazu muss man die tatsächlich auf dem Grundstücksmarkt für bestimmte Objekttypen erzielbaren Kaufpreise kennen und braucht dazu nur noch nach einem vorgegebenen Berechnungsmodell den Sachwert zu ermitteln. Das Verhältnis aus Kaufpreis zu dem für das Objekt ermittelten Sachwert ergibt dann den Sachwertfaktor (siehe Abbildung 4).

**Beispiel:**

Kaufpreis = € 750.000,-; Sachwert = € 1 Mio.

Sachwertfaktor =  $750.000 / 1.000.000 = 0,75$ .

Hieraus folgt: Das Grundstück wird mit einem Abschlag von 25 % des Sachwerts gehandelt.

Will man den so ermittelten Sachwertfaktor zur Verkehrswertermittlung heranziehen, so muss man seinen Sachwert exakt nach dem Modell ermitteln, das bei der Ableitung des Sachwertfaktors zur Anwendung gekommen ist. Daraus folgt, dass der Sachverständige dann aber auch gar nicht mehr bezüglich der Spezifika seines Sachwertmodells „sachverständig“ sein darf und seine Sachkunde künftig danach beurteilt wird, ob er modellkonform den Sachwertfaktor angewandt hat.

Entsprechendes gilt auch bei **Anwendung des Ertragswertverfahrens** bezüglich des maßgeblichen Diskontierungs- bzw Kapitalisierungszinssatzes. International gebräuchlich ist die Heranziehung eines Zinssatzes, mit dem die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt werden. Dies ist die *overall capitalization rate*,<sup>5</sup> die in § 14 Abs 1 und 3 ImmoWertV als „Liegenschaftszinssatz“ bezeichnet wird. Er wird näherungsweise auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen (KP) abgeleitet, die für bestimmte Grundstücksarten mit bestimmten Grundstücksmerkmalen erzielt wurden, indem der jewei-

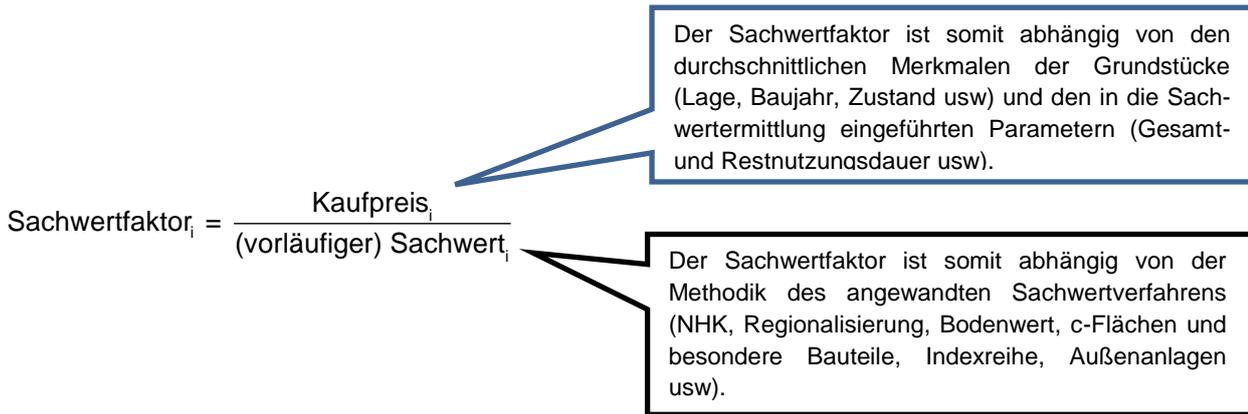


Abbildung 4: Sachwertfaktor

lige marktüblich erzielbare Reinertrag (RE) ins Verhältnis zu dem Kaufpreis gesetzt wird. Dabei kommt es wiederum entscheidend auf das „Modell“ an, mit dem der Reinertrag und der Bodenwert bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes angesetzt wurden. Will man den nach einem bestimmten Modell abgeleiteten Liegenschaftszinssatz zur Verkehrswertermittlung heranziehen, so muss man seinen Reinertrag und Bodenwert modellkonform so ansetzen, wie dies bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes praktiziert wurde (siehe Abbildung 5).

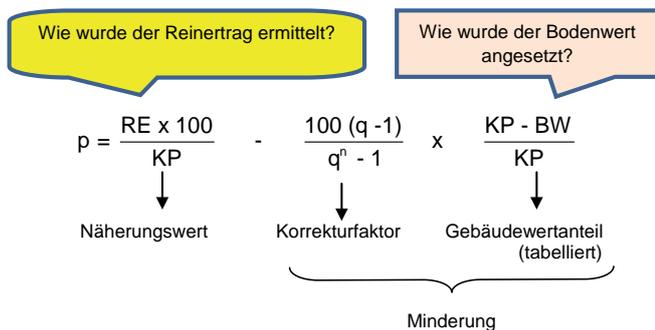
Der so abgeleitete Liegenschaftszinssatz gewährleistet eine Marktanpassung, zumindest in Bezug auf den Zeitpunkt seiner Ableitung. Hat sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt seit der letzten Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verändert, muss dies gegebenenfalls durch Anpassung des Liegenschaftszinssatzes oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Der Vorteil einer modellkonformen Wertermittlung besteht bei alledem darin, dass er die Wertermittlung wie eine Justierschraube an den Verkehrswert (Marktwert) ausrichtet

und dabei selbst ein grob fehlerhaft angewandtes Wertermittlungsverfahren zu „richtigen“ Ergebnissen führt. So werden mitunter unterschiedliche Auffassungen zu den bei Anwendung des Ertragswertverfahrens anzusetzenden Erträgen vertreten. Soll zB der Verkehrswert einer Wohnimmobilie ermittelt werden, so ist das Ertragswertverfahren nach herrschender Auffassung auf der Grundlage der **ortsüblichen Vergleichsmiete** anzuwenden. Von einer Mindermeinung wird dagegen die Auffassung vertreten, dass von der bei Neuabschlüssen erzielbaren **Marktmiete** auszugehen sei. Dies mag nach dem jeweiligen Einzelfall zu beurteilen sein. Es bleibt aber festzustellen, dass bei modellkonformer Ableitung und Anwendung des Liegenschaftszinssatzes beide Auffassungen – ob richtig oder falsch – zwangsläufig zu ein und demselben Ergebnis führen müssen und ein Modellfehler unschädlich ist, wenn er bei Ableitung *und* Anwendung des Liegenschaftszinssatzes zur Anwendung kommt (siehe Abbildung 6).

### 3.3.2. Grundsatz der Referenzkonformität

Mit dem Grundsatz der Modellkonformität eng verknüpft ist der Grundsatz der Referenzkonformität. Die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten „erforderlichen Daten der Wertermittlung“ (wie Wohn- bzw Nutzflächenwerte, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren) können nur sachgerecht zur Anwendung kommen, wenn sie für hinreichend definierte Grundstücksarten mit entsprechenden Grundstücksmerkmalen abgeleitet werden, und sie beziehen sich auch nur auf dieses Grundstückssegment. So werden zB Liegenschaftszinssätze für Mietwohngrundstücke mit einem gewerblichen Anteil bis zu 20 % und bestimmten Merkmalen der Lage und Beschaffenheit der baulichen Anlage abgeleitet und beziehen sich bei strenger Betrachtung auch nur auf ein Objekt mit den durchschnittlichen Merkmalen der Grundstücke, deren Kaufpreise in die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes eingegangen sind (Grundstücksmerkmale des sogenannten Referenz- bzw Normgrundstücks). Darüber hinaus werden in die Auswertung regelmäßig auch nur Kaufpreise solcher Grundstücke einbezogen, die keine ungewöhnlichen Besonderheiten aufweisen (siehe Abbildung 7).

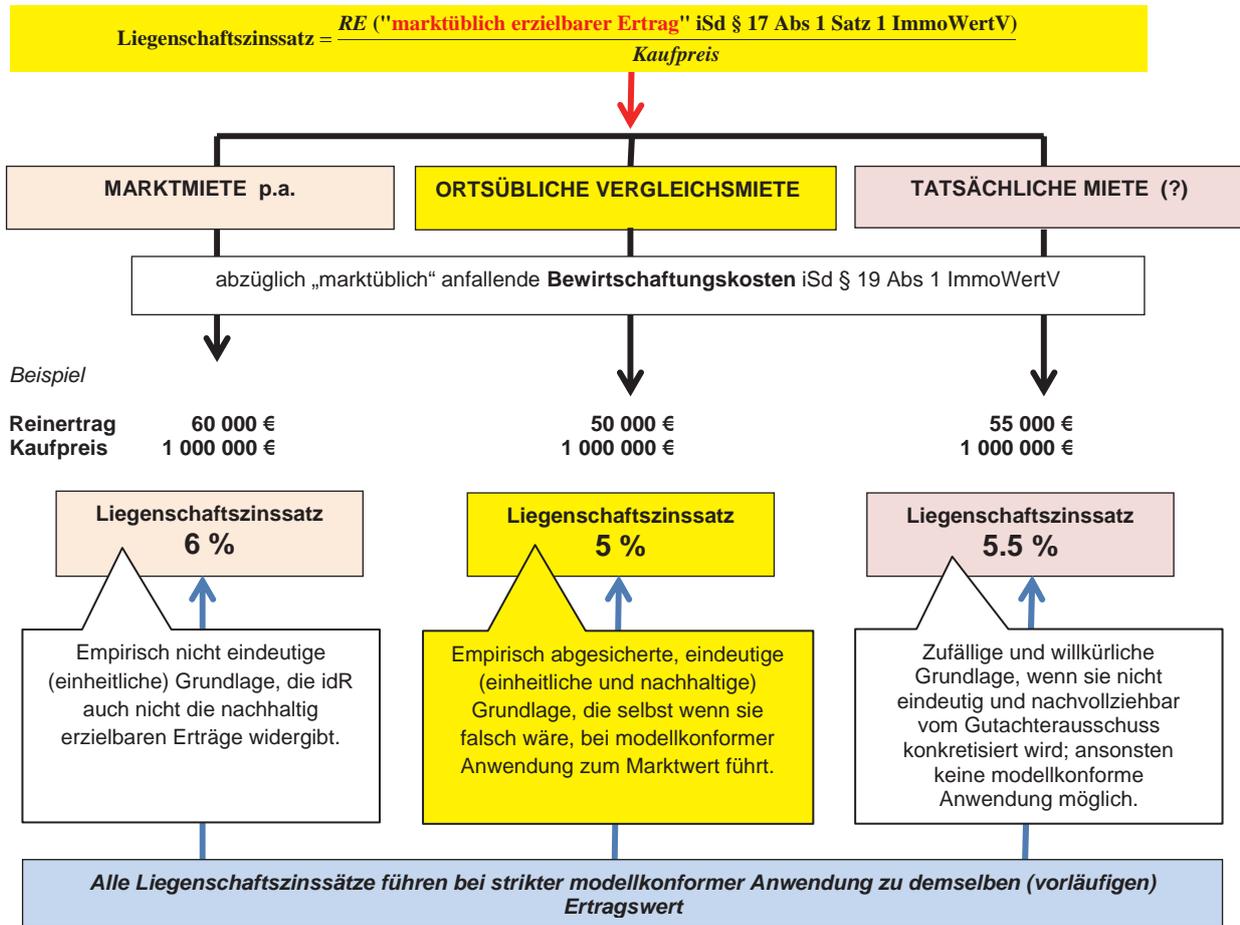


wobei

- p = Liegenschaftszinssatz/100 = q – 1
- q = Zinsfaktor = 1 + p
- n = Restnutzungsdauer des Gebäudes
- RE = Jahresreinertrag des Grundstücks
- KP = Kaufpreis als „Repräsentant“ für den Verkehrswert (Ertragswert)
- BW = Bodenwert (§ 16 Abs 1 ImmoWertV)

Abbildung 5: Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Modellkonforme Ableitung und Anwendung des Liegenschaftszinssatzes  
 Näherungsformel:



© W. Kleiber 2015

Abbildung 6: Modellkonforme Ableitung und Anwendung des Liegenschaftszinssatzes

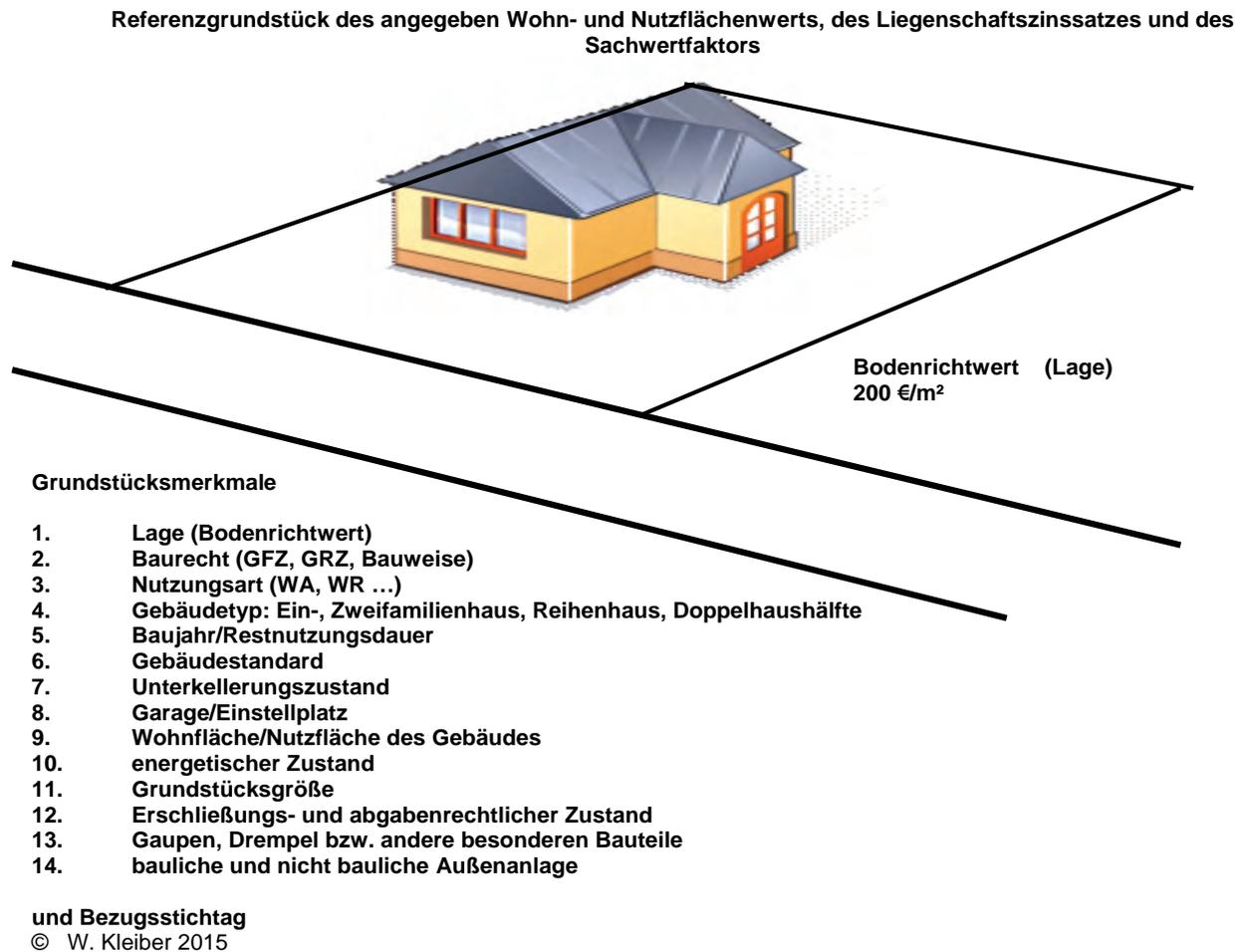
Demzufolge muss bei konsequenter Beachtung der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Referenz- bzw. Normgrundstücks der vorläufige Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert zunächst auf der Grundlage der Grundstücksmerkmale abgeleitet werden, die den Wohn- bzw. Nutzflächenwerten, Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren zugrunde liegen. Man spricht in diesem Zusammenhang vom „Grundsatz der Referenzkonformität“.

#### 4. Neue Systematik der Verkehrswertermittlung

##### 4.1. Überblick

Aus den vorstehenden Gründen wurden die gängigen Verfahren der Verkehrswertermittlung, nämlich das Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren, mit der ImmoWertV im Jahr 2010 in ihrer Systematik neu gegliedert. Das neue System zeichnet sich durch eine vorgezogene Marktanpassung und eine nachträgliche Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale aus:

- In einem ersten Schritt wird jeweils nur der **vorläufige Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert** auf der Grundlage der den Wohn- bzw. Nutzflächenwerten, Liegenschaftszinssätzen oder Sachwertfaktoren zugrunde liegenden Grundstücksmerkmale des Referenz- bzw. Normgrundstücks abgeleitet, auf die sich die Liegenschaftszinssätze und die Sachwertfaktoren beziehen.
- Unmittelbar im Anschluss an die Ermittlung des vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwerts erfolgt die **Marktanpassung**, soweit sie nicht bereits unmittelbar mit den herangezogenen Wohn- bzw. Nutzflächenwerten bzw. dem Liegenschaftszinssatz hinreichend in das Verfahren Eingang gefunden hat. Vor allem bei Anwendung des Sachwertverfahrens kommt die vorgezogene Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren zum Tragen.
- Mit der Marktanpassung wird aus dem vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert der **marktangepasste vorläufige Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert**. Soweit die Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks von den Grundstücksmerkmalen des Referenz- bzw. Normgrundstücks des herangezogenen



**Abbildung 7:** Referenz- bzw. Normgrundstück des angegebenen Wohn- und Nutzflächenwerts, des Liegenschaftszinssatzes und des Sachwertfaktors

Wohn- bzw. Nutzflächenwerts, des Liegenschaftszinssatzes oder des Sachwertfaktors abweichen und auch nicht direkt mit den genannten erforderlichen Daten der Wertermittlung berücksichtigt werden, müssen sie nachträglich (subsidiär) berücksichtigt werden. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden direkt in einer marktkonformen Höhe berücksichtigt, das heißt nur insoweit, als sie den Verkehrswert (Marktwert) werterhöhend oder wertmindernd beeinflussen; sie können auch wertneutral sein.

In der **Gesamtübersicht** ergibt sich der in Abbildung 8 dargestellte Verfahrensablauf.

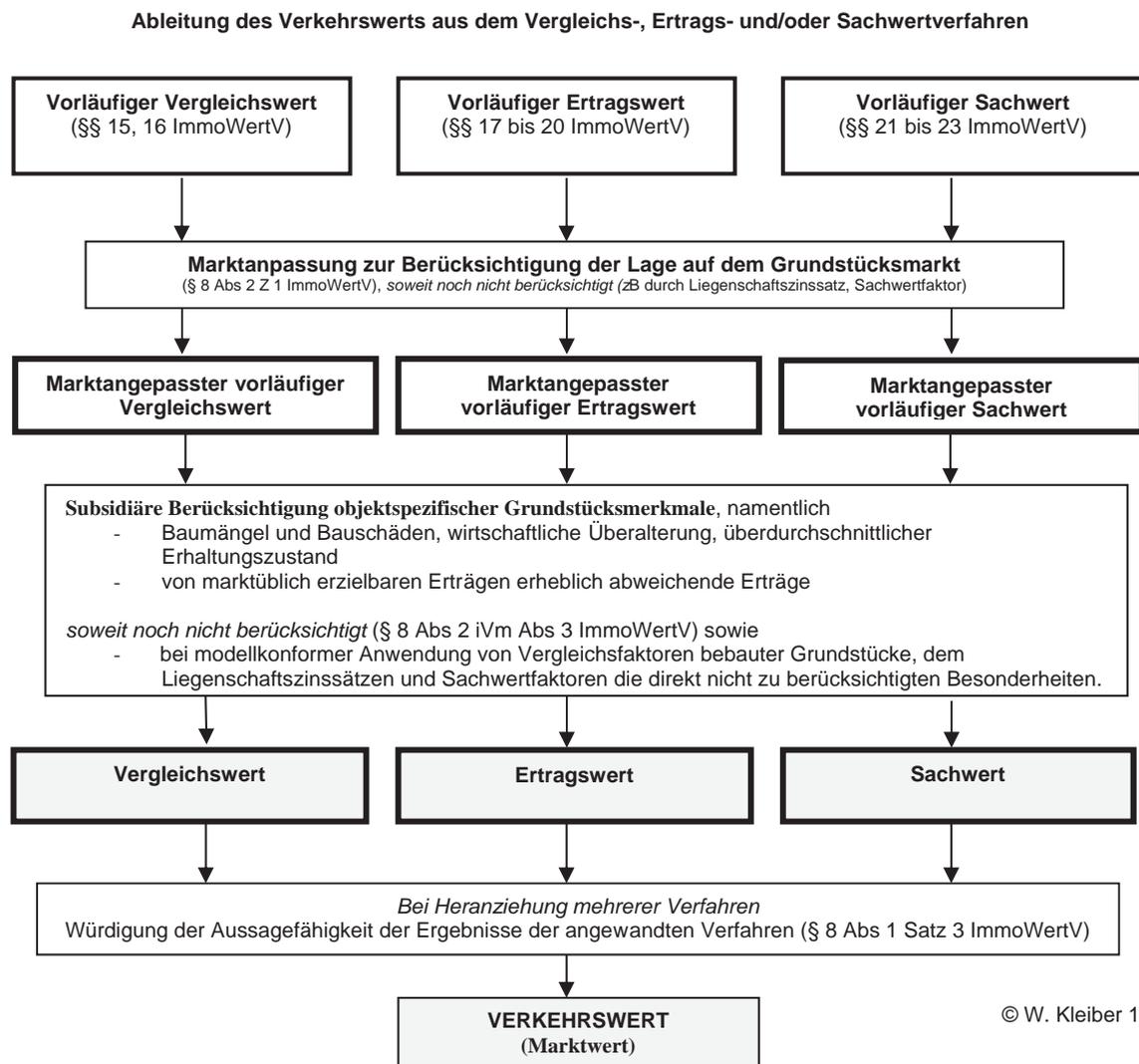
Die mit dem neuen System einhergehenden Änderungen werden insbesondere bei Anwendung des Sachwertverfahrens deutlich. Der nach den Grundsätzen der ImmoWertV ermittelte „Sachwert“ hat einen völlig anderen Charakter als der „Sachwert“, wie er noch heute zumeist verstanden wird. Mit dem Begriff „Sachwert“ verbindet man noch immer die Vorstellung eines kostenorientierten Werts, der sich auf der Grundlage der marktüblichen Herstellungskosten er-

gibt. So wurde er auch noch nach der 1988 erlassenen Wertermittlungsverordnung (WertV)<sup>6</sup> ermittelt, die im Jahr 2010 durch ImmoWertV abgelöst wurde. Sachwert nach der ImmoWertV ist nunmehr regelmäßig der Verkehrswert (Marktwert). Ein kostenorientierter Sachwert unter Berücksichtigung aller objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird heute gar nicht mehr ermittelt (siehe Abbildung 9).

#### **4.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

##### **4.2.1. Allgemeines**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach der neuen Systematik solche Grundstücksmerkmale, die von den Grundstücksmerkmalen des Referenz- bzw. Normgrundstücks abweichen, die dem jeweiligen Wohn- und Nutzflächenwert, Liegenschaftszinssatz oder Sachwertfaktoren zugrunde liegen und auch nicht mit den genannten erforderlichen Daten der Wertermittlung berücksichtigt werden. Dies wird nachfolgend am Beispiel der klassischen Wertermittlungsverfahren verdeutlicht.



**Abbildung 8:** Ableitung des Verkehrswerts aus dem Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren

#### 4.2.2. Vergleichswertverfahren

Für niedersächsische Gemeinden wurden Wohnflächenwerte von Ein- und Zweifamilienhäusern in Abhängigkeit von Lage und dem Baujahr und unter Angabe der wesentlichen Grundstücksmerkmale des Referenz- bzw Normgrundstücks ermittelt (siehe Abbildung 10).

**Beispiel:**

Einfamilienhaus im Landkreis Rotenburg.  
 Baujahr: 1995.  
 Wohnfläche: 135 m<sup>2</sup>.  
 Grundstücksgröße: 950 m<sup>2</sup>.  
 Lage in Bodenrichtwertzone von € 50,-/m<sup>2</sup>.  
 Ohne Unterkellerung.

Als Wohn- und Nutzflächenwert wurde für ein 1995 errichtetes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 135 m<sup>2</sup> aus nachstehender Tabelle entnommen:

$$[(€ 1.185,-/m^2 + € 1.281,-/m^2)/2 + (€ 1.101,-/m^2 + € 1.196,-/m^2)/2] = \text{rund } € 1.191,-/m^2$$

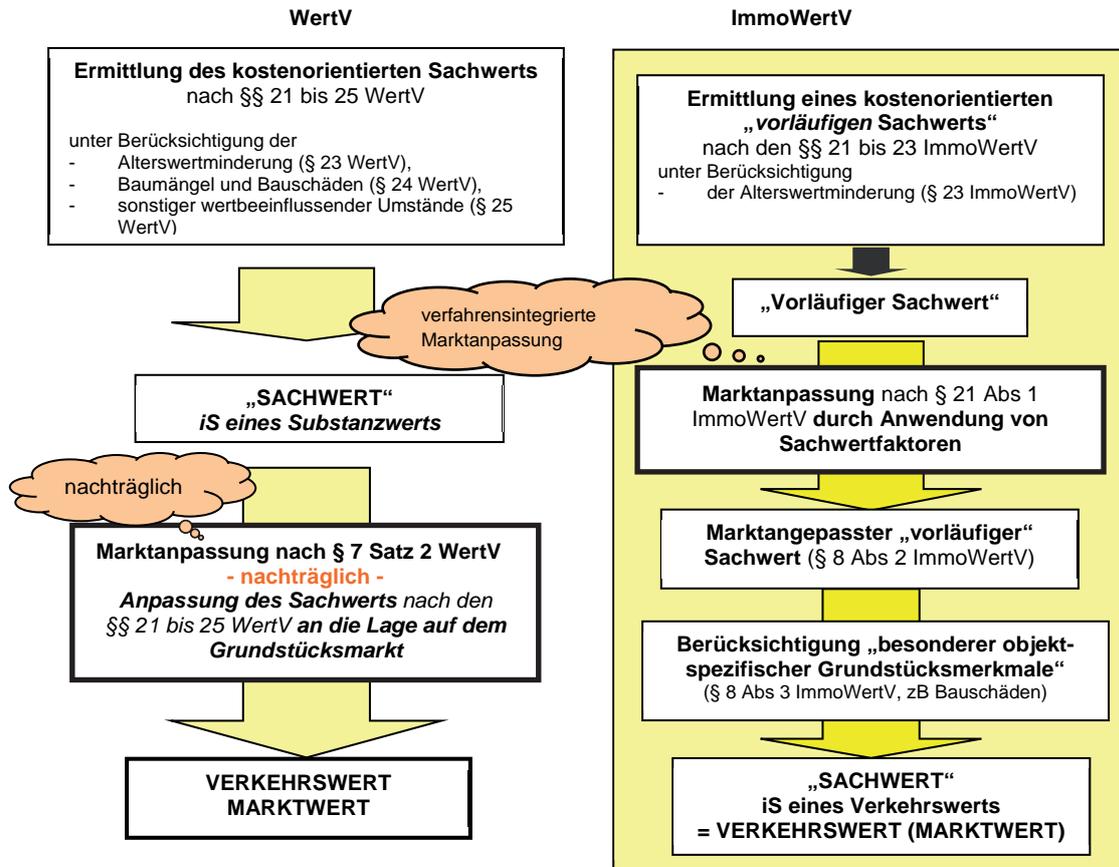
Die übrigen Grundstücksmerkmale müssen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nachträglich berücksichtigt werden. Die Praxis geht, wie bei Anwendung des Ertragswertverfahrens zunehmend dazu über, die verbleibenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen, mit denen der Sachwertfaktor modifiziert wird (siehe Abbildung 11).

Mithilfe solcher empirisch aus dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt abgeleiteter Korrekturfaktoren lassen sich weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale ergänzend direkt mit dem Wohnflächenwert berücksichtigen.

**Beispiel:**

Lage bei einem Bodenrichtwert von € 50,-/m<sup>2</sup> (aus Tabelle): 0,96.

## Systematischer Aufbau des Sachwertverfahrens nach WertV und ImmoWertV



© W. Kleiber 2015

Abbildung 9: Systematischer Aufbau des Sachwertverfahrens nach WertV und ImmoWertV

Grundstücksgröße bei einer Fläche von 950 m<sup>2</sup>: 1,01.  
ohne Unterkellerung (angenommen): 0,99.

Vorläufiger Vergleichswert: 135 m<sup>2</sup> x € 1.191,-/m<sup>2</sup> x 0,96 x 1,01 x 0,99 = € 154.338,- = rund € 155.000,-

Wie man an dem vorgestellten Beispiel erkennen kann, sind mittels Korrekturfaktoren zum Sachwertfaktor drei weitere Grundstücksmerkmale ergänzend berücksichtigt worden. Soweit das zu bewertende Grundstück weitere Besonderheiten aufweist, müssen diese „konventionell“ durch Zu- oder Abschläge oder in sonstiger geeigneter Weise berücksichtigt werden, um zum Verkehrswert zu kommen.

### 4.2.3. Ertragswertverfahren

Liegenschaftszinssätze werden mehrdimensional in Abhängigkeit zB von dem Baujahr und der Lage (anknüpfend an das Bodenrichtwertniveau) abgeleitet (siehe Abbildung 12).

Die herangezogenen Liegenschaftszinssätze wurden in der bisherigen Praxis weitgehend unter Berufung auf „Erfahrung“ an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale der zu bewertenden Liegenschaft durch Zu- und Abschlä-

ge angepasst. Die Praxis der Gutachterausschüsse geht seit einiger Zeit dazu über, Korrekturfaktoren zur Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale empirisch abzuleiten und für Sachverständige bereitzustellen (siehe Beispiele in Abbildungen 13 bis 15).

Nachträglich (subsidiär) zu berücksichtigen sind dann nur noch solche besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die mit einer Modifikation des Liegenschaftszinssatzes und den übrigen im Ertragswertverfahren angesetzten Wertermittlungsparametern noch keine Berücksichtigung gefunden haben.

### 4.2.4. Sachwertverfahren

Sachwertfaktoren werden wie Liegenschaftszinssätze zunehmend zweidimensional abgeleitet (siehe Abbildung 16).

Darüber hinaus werden zur Berücksichtigung der wesentlichen objektspezifischen Grundstücksmerkmale Korrekturfaktoren empirisch abgeleitet (siehe Abbildungen 17 bis 19).

Auch bei Anwendung des Sachwertverfahrens sind nachträglich (subsidiär) nur noch solche besonderen objektspe-

Wohn- bzw Nutzflächenwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser in nds Landkreisen und Gemeinden in Abhängigkeit vom Baujahr, Wohnfläche und Lage (Bodenrichtwert)												
Referenzwerte	LK Rotenburg (Wümme)				LK Heidekreis				LK Vechta			
Bezugsjahr	01.07.2012				01.07.2012				Oktober 2011			
<b>BRW (Lage)</b>	<b>58 €/m<sup>2</sup> (Korrekturfaktoren)</b>				54 €/m <sup>2</sup> (Korrekturfaktoren)				80 €/m <sup>2</sup>			
<b>Baujahr</b>	<b>1979</b>				1979				1980			
<b>Wohnfläche</b>	<b>139 m<sup>2</sup></b>				134 m <sup>2</sup>				140 m <sup>2</sup>			
<b>Gr.-Fläche</b>	<b>881 m<sup>2</sup></b>				852 m <sup>2</sup>				700 m <sup>2</sup>			
<b>Ausstattung</b>	<b>mittel</b>				mittel				Mittel			
<b>Keller</b>	<b>Teilkeller</b>				Teilkeller (rechnerisch) 1,00 Ohne Unterkellerung 0,98 Vollunterkellerung 1,02				Überwiegend nicht unterkellert			
Garage	<b>vorhanden (eine)</b>				vorhanden (eine)				maximal 2 Garagen			
Bauweise	massiv				massiv				massiv			
<b>Baujahr</b>	<b>Wohnfläche</b>				<b>Wohnfläche</b>				<b>Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup></b>			
	<b>90</b>	<b>120</b>	<b>150</b>	<b>180</b>	<b>90</b>	<b>120</b>	<b>150</b>	<b>180</b>	<b>20</b>	<b>70</b>	<b>120</b>	<b>170</b>
1950	908	803	719	648	866	720	610	525	627	752	877	1 044
1960	1004	899	814	743	978	832	723	636	693	818	943	1 109
1970	1099	994	910	839	1090	944	835	748	775	900	1 025	1 192
1980	1194	1090	1005	1101	1202	1056	947	860	875	1 000	1 124	1 291
1990	1290	1185	1101	1030	1314	1168	1059	972	991	1 116	1 241	1 407
2000	1385	1281	1196	1125	1426	1280	1171	1084	1 124	1 249	1 373	1 540
2010	-	-	-	-	-	-	-	-	1 273	1 398	1 523	1 689

Abbildung 10: Wohnflächenwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

zifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, die mit einer Modifikation des Sachwertfaktors und den übrigen im Sachwertverfahren angesetzten Wertermittlungsparametern noch keine Berücksichtigung gefunden haben.

### 5. Folgen der Systemumstellung

Es ist schon heute erkennbar, dass die Umstellung der Systematik weitreichende Folgen – und zwar nicht nur in Bezug auf die bewertungstechnische Ausrichtung der Wertermittlungsverfahren, sondern auch berufsständige Folgen – hat. Dabei mag man bedenken, dass die Entwicklung noch lange nicht abgeschlossen ist, die Methoden sich noch verfeinern werden und die eingeleitete Entwicklung nicht nur eine Domäne der großen Städte bleiben wird, sondern auch in die „Fläche“ geht.

5.1. Die Ermittlung „vorläufiger“ Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerte auf der Grundlage empirisch abgeleiteter Wohn- und Nutzflächenwerte, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren unter Berücksichtigung der einschlägigen Grundstücksmerkmale der Referenz- bzw Normgrundstücke gewinnt auch unter dem Einfluss der elektronischen Datenverarbeitung zunehmend an Bedeutung. Es kann erwartet werden, dass die „automatisierte“ Ermittlung „vorläufiger“ Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerte für umsatzintensive Marktsegmente (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietobjekte und dergleichen) in aktiven Gebieten als qualifizierte Näherung einer Verkehrswertermittlung gängige Praxis wird.

Verkehrswerte werden auch weiterhin nicht mathematisch exakt und auch nicht auf Knopfdruck ermittelbar sein, jedoch sind die Verfahren signifikant darauf ausgelegt, die maß-

Korrekturfaktoren zum Wohnflächenwert für Ein- und Zweifamilienhäuser bei abweichender Grundstücksgröße												
Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	LK Cloppenburg		Stadt Delmenhorst	Heidekreis	LK Rotenburg a.d. Wümme	LK Harburg	LK Lüneburg	LK Oldenburg	LK Uelzen	LK Vechta	LK Verden	LK Lüchow-Dannenberg
	Süd	Nord										
	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013
200	-	-	-	-	-	0,73	0,70	-	-	-	-	-
300	0,85	-	0,88	-	-	0,78	0,77	0,77	0,80	0,92	-	0,74
400	-	0,93	0,92	-	-	0,82	0,83	-	-	-	-	-
500	0,94	-	0,95	0,92	0,93	0,86	0,87	0,92	0,88	0,96	0,93	0,85
600	-	0,98	0,97	0,95	0,95	0,90	0,91	-	-	-	-	-
700	1,00	-	1,00	0,97	0,97	0,92	0,93	1,00	0,93	1,00	0,97	0,91
800	-	1,02	1,02	0,99	0,99	0,95	0,96	--	-	-	-	-
900	1,05	-	1,05	1,01	1,00	0,98	0,98	1,05	0,97	1,04	1,01	0,96
1 000	1,07	1,05	1,07	1,03	1,02	1,00	1,00	-	-	-	-	-
1 100	-	-	1,09	1,05	1,03	1,02	1,02	1,10	1,00	1,09	1,04	1,00
1 200	1,11	1,08	-	1,06	1,05	1,04	1,03	-	-	-	-	-
1 300	-	-	-	1,08	1,06	1,06	1,05	1,19	1,02	1,14	1,06	1,03
1 400	1,15	1,10	-	1,09	1,07	1,08	1,06	-	-	-	-	-
1 500	-	-	-	1,11	-	1,10	1,07	1,37	1,05	-	1,09	1,06
1 600	1,18	1,12	-	-	-	1,12	1,08	-	-	-	-	-
1 700	-	-	-	-	-	1,13	1,10	-	1,06	-	1,11	1,08
1 800	1,21	1,14	-	-	-	1,15	1,11	-	-	-	-	-
1 900	-	-	-	-	-	1,16	1,11	-	1,08	-	-	1,10
2 000	-	-	-	-	-	1,18	1,12	-	-	-	-	-
2 100	-	-	-	-	-	1,19	1,13	-	1,09	-	-	1,12
2 200	-	-	-	-	-	1,21	1,14	-	-	-	-	-
2 300	-	-	-	-	-	1,22	1,15	-	1,10	-	-	1,14
2 400	-	-	-	-	-	1,24	1,16	-	-	-	-	-
2 500	-	-	-	-	-	1,25	1,16	-	1,12	-	-	1,15

Quelle: Grundstücksmarktberichte

**Abbildung 11:** Korrekturfaktoren zum Wohnflächenwert für Ein- und Zweifamilienhäuser bei abweichender Grundstücksgröße

Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	Liegenchaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in Hamburg im Jahre 2013 (%)									
	Baujahre									
	bis 1919	1920 bis 1929	1930 bis 1939	1940 bis 1952	1953 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	ab 2000
200	4,2	5,0	3,7	4,0	3,8	4,1	4,1	4,0	4,1	3,6
400	3,7	4,4	3,2	3,5	3,3	3,6	3,6	3,5	3,6	3,2
600	3,2	3,8	2,8	3,0	2,9	3,2	3,2	3,1	3,2	2,8
800	2,7	3,2	2,3	2,5	2,4	2,7	2,7	2,6	2,7	2,3
1 000	2,2	2,6	1,9	2,1	2,0	2,2	2,2	2,1	2,2	1,9

Verwaltungskosten von 7 % der Bruttokaltmiete; Mietausfallwagnis von 2 %, Umlageausfallwagnis von 2 % der Betriebskosten; Restnutzungsdauer von 100 Jahren (mindestens 35 Jahre); tatsächlichen Mieterträgen

Quelle: Grundstücksmarktbericht Hamburg 2013

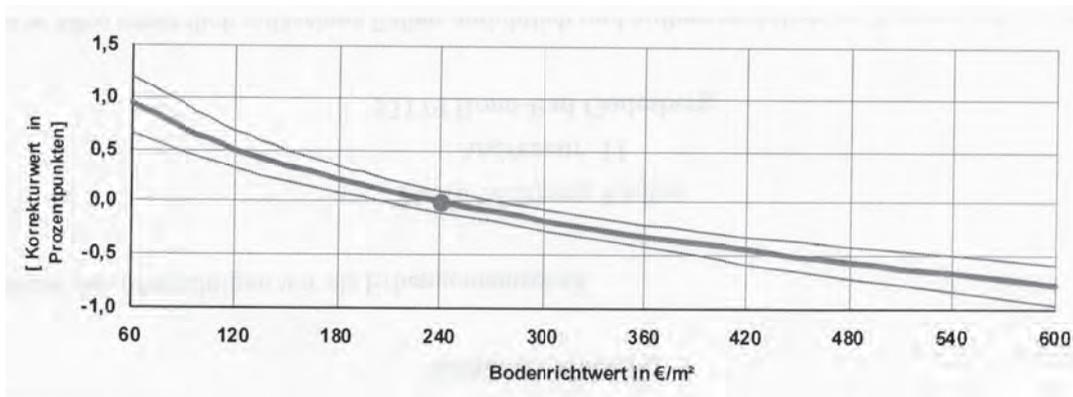
**Abbildung 12:** Liegenchaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau und Baujahr in Hamburg

geblichen wertbestimmenden Parameter in marktconformer Höhe in eine Wertermittlung einzuspeisen, die zu weitaus zuverlässigeren und deutlich verbesserten Näherungswerten führen als die bisherigen Internetportale. Wenn dann auch noch in gebührender Weise klargestellt wird, dass eine derartige Indikation eine exakte Verkehrswertermittlung ersetzen kann, so ist dies ein „Produkt“, das den Sachverständigen zwar nicht ersetzen kann, jedoch in vielen Fällen die Wünsche und Erwartungen eines Kunden erfüllt.

5.2. Auf der Grundlage dieses Systems werden zunehmend Immobilienpreis-Kalkulationen<sup>7</sup> (siehe Abbildung 20)

bezogen auf das mittlere Preisniveau einer Standardimmobilie als grobe und unverbindliche Einschätzung des Immobilienwerts bei geringem Entgelt angeboten. Dies kann eine qualifizierte Verkehrswertermittlung nicht ersetzen. Sie macht aber in vielen Fällen eine qualifizierte Verkehrswertermittlung entbehrlich, zumal sie auf Daten beruht, die durch die Gutachterausschüsse aus den notariellen Kaufverträgen der amtlichen Kaufpreissammlungen mithilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) ermittelt werden. Dabei werden außer den Kaufpreisen von Standardimmobilien die bestimmenden Einflüsse auf

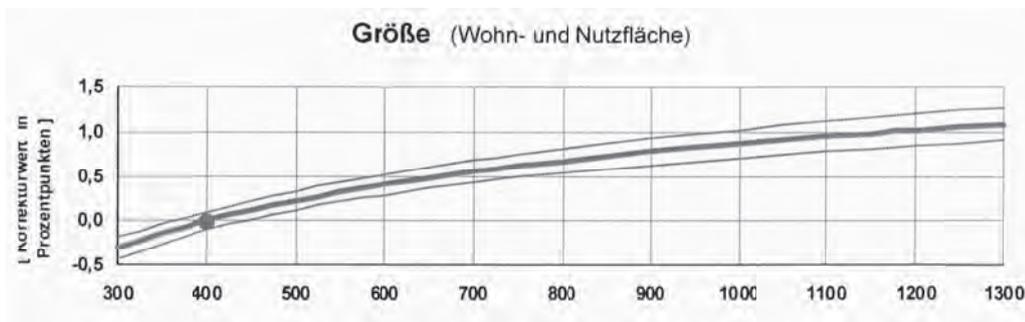
## Korrekturwerte zum Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser in der Region Hannover in Abhängigkeit von der Lage (Bodenrichtwert)



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2013

**Abbildung 13:** Korrekturwerte zum Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser in der Region Hamburg in Abhängigkeit von der Lage (Bodenrichtwert)

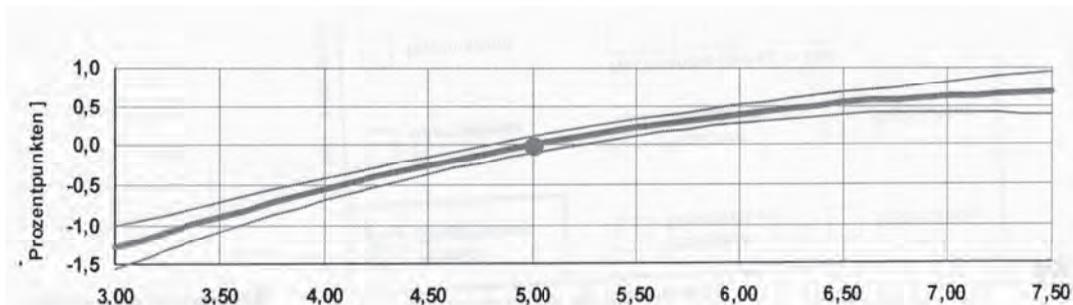
## Korrekturwerte zum Liegenschaftszinssatz (Basiszinssatz) in Abhängigkeit von der Gesamtwohn- und Nutzfläche der Wohnanlage in der Region Hannover



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2013

**Abbildung 14:** Korrekturwerte zum Liegenschaftszinssatz (Basiszinssatz) in Abhängigkeit von der Gesamtwohn- und Nutzfläche der Wohnanlagen in der Region Hannover

## Korrekturwerte zum Liegenschaftszinssatz (Basiszinssatz) in Abhängigkeit von der Nettokaltmiete in der Region Hannover



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2013

**Abbildung 15:** Korrekturwerte zum Liegenschaftszinssatz (Basiszinssatz) in Abhängigkeit von der Nettokaltmiete in der Region Hannover

den Immobilienpreis (wie Lage [Bodenrichtwert], Wohnfläche, Grundstücksfläche sowie Ursprungsbaujahr bzw das aufgrund umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen angepasste Baujahr) berücksichtigt. Als Standardimmobilien werden derzeit in Frankfurt am Main freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften (alle inklusive Stellplatz, Carport oder Garage) bzw Eigentumswohnungen (ohne Stellplatz oder Garage) mit mittlerer Ausstattung und durchschnittlichem Unterhaltungszustand sowie regional üblicher Grundstücksfläche verstanden.

5.3. Man kann schon seit vielen Jahren beobachten, dass auf dem Immobilienmarkt nicht immer eine aufwendige Verkehrswertermittlung gefordert wird und preisgünstige „Wertindikatoren“, Preiskalkulationen, Schätzungen und

dergleichen in vielen Fällen ausreichen können. Sachverständige werden mit fortschreitender Automatisierung für gängige „Wald- und Wiesenobjekte“ immer weniger in Anspruch genommen, insbesondere wenn dann auch noch einfache „Preiskalkulationen“ von behördlichen Stellen angeboten werden und sich die Systeme mit der Zeit immer mehr verfeinern. Das klassische Aufgabenfeld des Sachverständigen, nämlich die Erstattung eines vollumfänglichen Verkehrswertgutachtens, werden sich die Kunden vielfach nicht mehr leisten wollen. Man wird die Magergutachten als Teil der Produktpalette künftig ernst nehmen müssen. Vielfach geht es dabei lediglich um einen „Einstieg“ in die Wertfindung, die möglicherweise später verfeinert werden muss.

# Immobilienbewertung – quo vadis?

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser (RH), und Doppelhaushälften (DHH)												
Referenzwerte	LK Harburg				LK Lüneburg				LK Uelzen			
Bezugsjahr	01.07.2012				01.07.2012				01.07.2012			
BRW (Lage)	140 €/m <sup>2</sup> (Korrekturfaktor)				140 €/m <sup>2</sup> (Korrekturfaktor)				16 bis 74 €/m <sup>2</sup> (W)			
Haustyp	Doppelhaushälfte				Doppelhaushälfte							
RND	45 Jahre (Korrekturfaktor)				45 Jahre (Korrekturfaktor)				45 Jahre (Korrekturfaktor)			
Sachwert	198 000 €											
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup> (Korrekturfaktor)				100 m <sup>2</sup> (Korrekturfaktor)				100 m <sup>2</sup> (Korrekturfaktor)			
Grundstück	400 m <sup>2</sup> (Korrekturfaktor)				400 m <sup>2</sup> (Korrekturfaktor)				400 m <sup>2</sup> (Korrekturfaktor)			
Stufe	2,2 einschl. Einbauküche (KF)				2,5 (Korrekturfaktor)				2,5 (Korrekturfaktor)			
Keller	Vollkeller				Vollkeller				-			
	Ohne Keller Korrekturfaktor 0,96				Ohne Keller Korrekturfaktor 0,93							
Gar/Carport	Vorhanden (eine)								Garage			
Bauweise	massiv				Massiv (kein Fertighaus)							
Dachform					Kein Flachdach							
Haustyp	Reihenendhaus: Korrekturfaktor 0,98 Reihenmittelhaus Korrekturfaktor 0,96								Reihenendhaus KF 0,97 Reihenmittelhaus: KF			
Vorläufiger Sachwert	Entfernung (km) zum Zentrum Hamburg (Rathausplatz)				Entfernung (km) zum Zentrum Lüneburg (Marktplatz)				Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>			
	12	20	30	45	0,5	3	9	29	16	40	74	
30 000	-	-	-	-	-	-	-	-	3,02	3,44	4,09	
50 000	-	-	-	-	3,91	3,19	2,86	2,59	1,70	1,95	2,32	
60 000	3,16	3,03	2,86	2,62	-	-	-	-	-	-	-	
70 000	-	-	-	-	2,83	2,31	2,08	1,88	1,17	1,34	1,61	
80 000	2,43	2,33	2,21	2,02	-	-	-	-	-	-	-	
90 000	-	-	-	-	2,23	1,82	1,64	1,48	0,88	1,01	1,22	
100 000	1,98	1,90	1,81	1,66	-	-	-	-	-	-	-	
110 000	-	-	-	-	1,84	1,51	1,36	1,23	0,71	0,81	0,96	
120 000	1,68	1,62	1,54	1,41	-	-	-	-	-	-	-	
130 000	-	-	-	-	1,57	1,29	1,16	1,05	0,59	0,68	0,81	
140 000	1,47	1,41	1,34	1,23	-	-	-	-	-	-	-	
145 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
150 000	-	-	-	-	1,37	1,13	1,01	0,92	0,50	0,58	0,70	
160 000	1,30	1,25	1,19	1,10	-	-	-	-	-	-	-	
170 000	-	-	-	-	1,22	1,00	0,90	0,82	0,44	0,50	0,61	
180 000	1,17	1,13	1,08	0,99	-	-	-	-	-	-	-	
185 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
190 000	-	-	-	-	1,10	0,90	0,82	0,74	0,39	0,45	0,54	
200 000	1,07	1,03	0,98	0,91	-	-	-	-	-	-	-	
210 000	-	-	-	-	1,00	0,83	0,74	0,67	0,34	0,40	0,46	
220 000	0,99	0,95	0,91	0,84	-	-	-	-	-	-	-	
230 000	-	-	-	-	0,92	0,76	0,68	0,62	0,31	0,36	0,44	
240 000	0,91	0,88	0,84	0,78	-	-	-	-	-	-	-	
245 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
250 000	-	-	-	-	0,85	0,70	0,63	0,58	0,28	0,33	0,40	
260 000	0,85	0,82	0,78	0,73	-	-	-	-	-	-	-	
270 000	-	-	-	-	0,80	0,66	0,59	0,54	0,26	0,30	0,37	
280 000	0,80	0,77	0,74	0,68	-	-	-	-	<b>Korrekturfaktoren</b>			
290 000	-	-	-	-	0,74	0,61	0,55	0,50	Uelzen		1,12	
300 000	0,75	0,73	0,70	0,65	-	-	-	-	Bad Bevensen		1,11	
310 000	-	-	-	-	0,70	0,58	0,52	0,47				
320 000	0,71	0,69	0,68	0,61	-	-	-	-				

Quelle: Grundstücksmarktberichte

Abbildung 16: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser (RH) und Doppelhaushälften (DHH) in Niedersachsen

Korrekturfaktoren zum Sachwertfaktor von Ein- und Zweifamilienhäuser bei abweichender Restnutzungsdauer				
Restnutzungs-dauer Jahre	2013 LK Harburg	2013 LK Lüneburg	2013 LK Uelzen	2013 LK Lüchow-Dannenberg
15	0,73	0,95	0,73	0,79
20	0,78	0,95	0,79	0,83
25	0,83	0,96	0,85	0,87
30	0,88	0,97	0,90	0,91
35	0,92	0,96	0,95	0,96
40	0,96	0,40	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
45	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	1,05	1,05
50	1,05	1,01	1,09	1,09
55	1,07	1,02	1,14	1,14
60	1,10	1,03	1,18	1,19
65	1,12	1,04	1,22	1,24
70	1,14	1,05	1,26	1,29

Quelle: Grundstücksmarktberichte

Abbildung 17: Korrekturfaktoren zum Sachwertfaktor von Ein- und Zweifamilienhäuser bei abweichender Restnutzungsdauer

Korrekturfaktoren zum Sachwertfaktor von Ein- und Zweifamilienhäuser für abweichende Grundstücksfläche (NHK 2010)				
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	2013 LK Harburg	2013 LK Lüneburg	2013 LK Uelzen	2013 LK Lüchow-Dannenberg
200	0,87	-	-	-
300	0,89	0,86	0,90	-
400	0,91	0,90	-	0,88
500	0,93	0,92	0,94	-
600	0,94	0,94	-	0,93
700	0,96	0,96	0,97	-
800	0,97	0,98	-	0,97
900	0,99	0,99	0,99	-
1 000	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	-	<b>1,00</b>
1 100	1,01	1,01	<b>1,00</b>	-
1 200	1,03	1,02	-	1,02
1 300	1,04	1,03	1,01	-
1 400	1,05	1,04	-	1,04
1 500	1,06	1,04	1,02	-
1 600	1,07	1,05	-	1,06
1 700	1,08	1,05	1,03	-
1 800	1,09	1,06	-	1,07
1 900	1,10	1,06	1,04	-
2 000	1,11	1,07	-	1,09
2 100	1,12	1,07	1,05	-
2 200	-	-	-	1,10
2 300	-	-	1,05	-
2 400	-	-	-	1,11
2 500	-	-	1,06	-
2 600	-	-	-	1,12

Quelle: Grundstücksmarktberichte

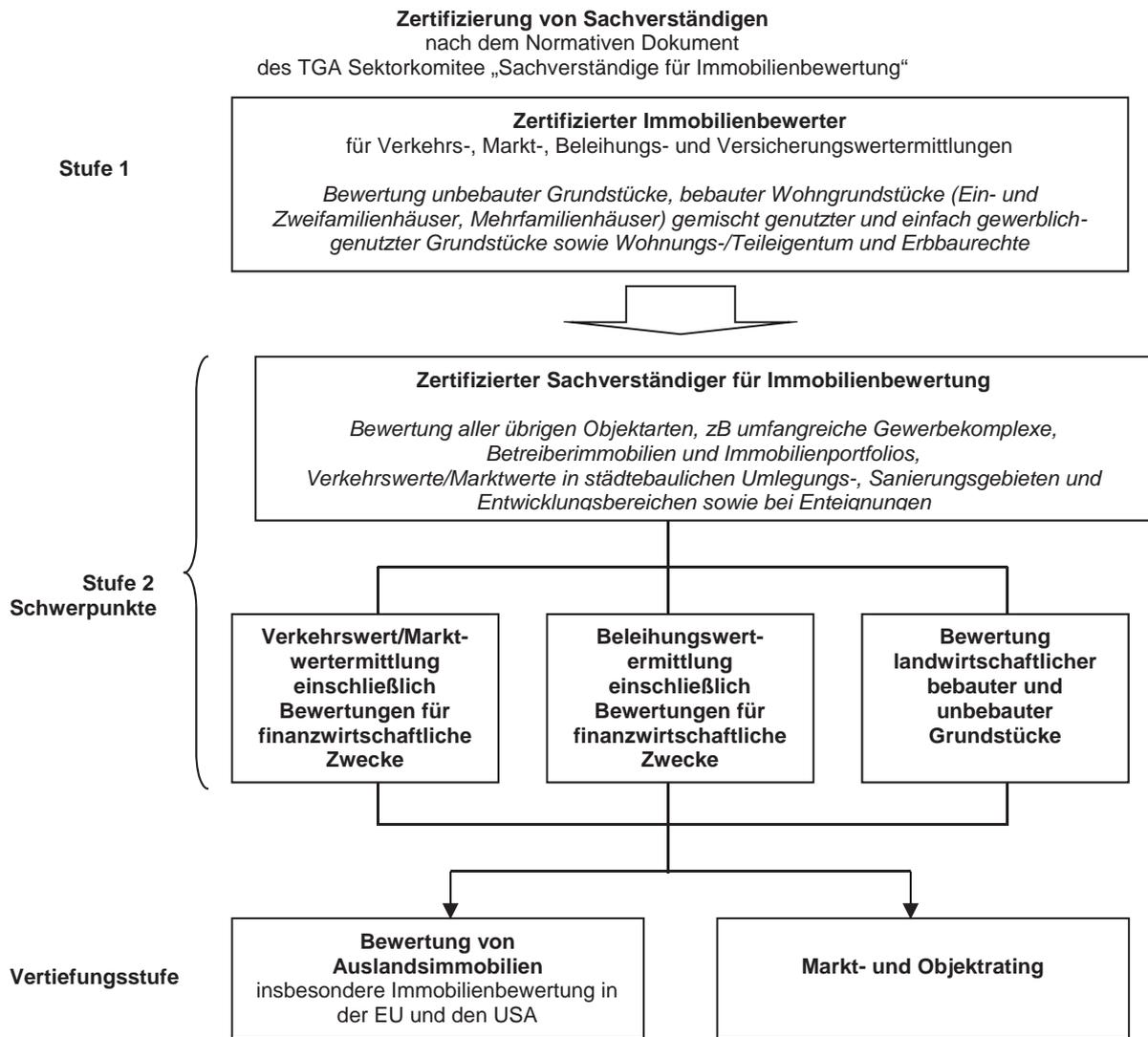
Abbildung 19: Korrekturfaktoren zum Sachwertfaktor von Ein- und Zweifamilienhäuser für abweichende Grundstücksfläche (NHK 2010)

Korrekturfaktoren zum Sachwertfaktor von Ein- und Zweifamilienhäuser bei abweichendem Gebäudestandard		
Gebäudestandardstufe	2013 LK Uelzen	2013 LK Lüchow-Dannenberg
1,00	0,93	0,90
1,50	0,96	0,93
2,00	0,98	0,97
2,50	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
3,00	1,02	1,03
3,50	1,04	1,07
4,00	1,07	1,10

Quelle: Grundstücksmarktberichte

Abbildung 18: Korrekturfaktoren zum Sachwertfaktor von Ein- und Zweifamilienhäuser bei abweichendem Gebäudestandard

Abbildung 20: Immobilienpreis-Kalkulatoren



© W. Kleiber 15

**Abbildung 21:** Zertifizierung von Sachverständigen

Einstiegsbewertungen auf der Grundlage von Immobilienpreis-Kalkulatoren müssen als solche deklariert werden, denn sie sind für missbräuchliche Anwendungen anfällig. Während nämlich bei einem durch einen Sachverständigen erstatteten Gutachten dieser die für die Marktwertermittlung maßgeblichen Daten eigenverantwortlich erhebt und sich dabei auch nicht auf die ungeprüften Angaben des Auftraggebers verlassen darf, werfen die Immobilienpreis-Kalkulatoren ihre Ergebnisse quasi im Dialog auf der Grundlage der eingegebenen Daten des „Kunden“ aus. Bei einer automatisierten „Dialogbewertung“ auf der Grundlage der Eingaben des „Kunden“ muss – um die Möglichkeit eines Missbrauchs auszuschließen – auf diesen Umstand hingewiesen werden, denn sonst kann sich der Kunde durch getürkte Angaben arm und reich rechnen.

5.4. Für steuerliche Massenbewertungen stehen künftig immer bessere Systeme zur Verfügung, die ohne eigenen Erhebungsaufwand zumindest für eine Reihe von Immo-

biliensegmenten die von der Rechtsprechung geforderte Annäherung der steuerlichen Werte an die tatsächlichen Verkehrswerte (gemeinen Werte) gewährleisten können.

5.5. Der Sachkunde des Sachverständigen wird dann zunehmend dort gefordert sein, wo es um eine fundierte Verkehrswertermittlung von Immobilien geht, die hinsichtlich der tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten besonders schwierige Eigenschaften aufweisen. Die Spezialisierung des Sachverständigenwesens wird infolgedessen weiter voranschreiten. Sachverständige – so heißt es schon heute – sind Personen, die immer mehr über immer weniger wissen. Die derzeitige fachliche Diversifizierung von Sachverständigen wird zunehmen, wobei die für die Zertifizierung von Sachverständigen aus der Interessenlage der Ausbildungsinstitute geborenen Ausbildungsgänge (siehe Abbildung 21) nicht den praktischen Bedürfnissen entspricht.

### 6. Fazit

Immobilien sind in ihrer rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung sowie in der Volatilität ihres Marktes zu vielfältig, als dass ihre Bewertung von einem allwissenden Sachverständigen beherrscht werden könnte. Wer heute eine „robuste“ und eine gegebenenfalls auch vor Gericht belastbare Verkehrswertermittlung in Auftrag geben will, gibt sich nicht mehr damit zufrieden, dass er „einen Sachverständigen“ beauftragt; er sucht schon heute „den sachverständigen Spezialisten“ zB für die Marktwertermittlung eines Hotels, einer Alten- und Pflegeheims, eines Krankenhauses, einer Freizeitimmobilie, eines Campingplatzes, eines Multiplexkinos, eines Logistikzentrums, eines Fachmarktes oder auch im Rahmen einer Marktwertermittlung zum Zwecke der Vermeidung einer Enteignung oder im Zuge städtebaulicher Maßnahmen (Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren, Sanierungs-, Entwicklungs- und Stadtumbaumaßnahmen usw). Wer diese Spezialfelder beherrscht, ist dann aber auch nicht nur der eigentliche Sachverständige für die Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert). Er ist dann auch geradezu prädestiniert, den Beleihungswert zu ermitteln, im Bereich der Bewertung für finanzwirtschaftliche Zwecke einschließlich des Markt- und Objekt-Ratings tätig zu sein; er ist dann auch qualifizierter als der für die Beleihungswertermittlung von irgendeiner Institution zertifizierte „Allrounder“. Die

im Bereich der Zertifizierung eingeschlagene Weg (siehe nochmals Abbildung 21) ist da nicht zukunftsgerecht. Und es bleibt bei dieser Sachlage auch zu fragen, ob der Sachverständige für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke ein Auslaufmodell ist.

### Anmerkungen:

- <sup>1</sup> Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. 5. 2010, dBGBI I 2010, 639.
- <sup>2</sup> Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB.
- <sup>3</sup> Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach den §§ 192 bis 199 BauGB.
- <sup>4</sup> §§ 192 und 196 BauGB iVm §§ 9 ff ImmoWertV.
- <sup>5</sup> Vgl Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) des Appraisal Institute in Chicago.
- <sup>6</sup> Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 6. 12. 1988, dBGBI I 1988, 2209, geändert durch Art 3 des Gesetzes vom 18. 8. 1997, dBGBI I 1997, 2081.
- <sup>7</sup> Derartige Systeme werden zunehmend von den Oberen Gutachterausschüssen (zB in Niedersachsen und Hessen) und von einer Reihe kreisfreier Städte angeboten.

### Korrespondenz:

*Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber, FRICS  
Taubertstraße 5, D-14193 Berlin*