

KARODI e.K. · Kamillenweg 20 · 53757 Sankt Augustin

KARODI e.K.
Kamillenweg 20
53757 Sankt Augustin
Telefon: 02241 - 148 51 76
Telefax: 02241 - 148 51 80
info@karodi.de
www.karodi.de



– Wissenschaftliche Facharbeit –

Auswirkung der ImmoWertV Novelle auf die Immobilienbewertung in Deutschland

Autor: Ronny Kazyska, Geschäftsführer von KARODI Immobilien

Quelle: <http://www.karodi.de>

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	02
2. Darstellung der Verfahren zur Immobilienbewertung	03
2.1 Vergleichswertverfahren	03
2.2 Ertragswertverfahren	06
2.3 Sachwertverfahren	11
3. Vorstellung der Novelle	13
4. Analyse der Effekte der Novelle auf die Immobilienbewertung und den Verkehrswert	15
5. Schlussbetrachtung	26
6. Literaturverzeichnis	28



1. Einleitung

Die jüngste globale Finanzkrise hat die wichtige Bedeutung von professioneller Immobilienbewertung bemerkenswert unterstrichen. Die weltweite Rezession fand ihren Ursprung in den Vereinigten Staaten von Amerika und basierte insbesondere auf fehlerhafte Immobilienwertermittlungen. Aufgrund von stetig steigenden Immobilienpreisen erfolgten zu optimistische Markteinschätzungen und es bildete sich eine Immobilienpreisblase deren Platzen die weltweite Konjunktur erschütterte. Die Folgen wurden in Deutschland deutlich gespürt.¹

Im Gegensatz zu anderen bedeutungsvollen Immobilienmärkten der Welt wie beispielsweise Amerika, England oder Spanien erwies sich der nationale Immobilienmarkt bedeutend stabiler und es platzte keine Immobilienblase beziehungsweise es existierte keine Immobilienblase in Deutschland. Diese Verlässlichkeit wird im Übrigen von ausländischen Investoren sehr geschätzt. Im internationalen Vergleich nimmt die deutsche Wertermittlung eine führende Position ein. Eine wichtige Komponente dieses Erfolges ist die gesetzliche Verordnung zur Kaufpreissammlung und Auswertung von jedem notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrag durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss der Gemeinde. Eine solche gesetzliche Vorschrift ist international nicht die Regel.²

Die Basis für die stabile deutsche Wertermittlung, so dass sich keine Immobilienblase entwickelte, stellte die Wertermittlungsverordnung (WertV) dar. Sie fokussierte sich stets auf das tatsächliche Marktgeschehen ohne die Einbindung von spekulativen beziehungsweise prognostischen Wertermittlungsmethoden.³

Am 01. Juli 2010 wurde die deutsche Wertermittlungsverordnung (WertV) von Immobilien reformiert. Diese wissenschaftliche Arbeit beschäftigt sich mit der Frage inwieweit die Novelle Einfluss auf die nationale Immobilienbewertung und den Verkehrswert hat? Zunächst werden die deutschen Wertermittlungsverfahren gemäß der neuen umbenannten Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erläutert und anschließend die Effekte der Novelle in Bezug auf das Vorwerk der Wertermittlungsverordnung (WertV) analysiert.

Die Bewertung von Immobilien unterscheidet sich im Gegensatz zu beweglichen Sachen darin, dass eine Immobilie stets einzigartig ist, schon alleine aufgrund ihrer Lage. Die Wertermittlung hat aus diesem Grund differenziert zu erfolgen. Anlässe für eine Wertbegutachtung können zum Beispiel Verkauf beziehungsweise Ankauf sein, Erbschaft, Ehescheidungen oder eine Zwangsversteigerung. Der Verkehrs-/Marktwert einer Immobilie ist gesetzlich in § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) definiert. Man könnte ihn vereinfacht als den

¹ Vgl. www.iwp.uni-koeln.de (Stand: 22.02.2011)

² Vgl. Kleiber (2010), S. 6.

³ Vgl. ebenda.



Preis bezeichnen, der an einem festgelegten Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) kennt genauso wie sein Vorgänger die WertV die drei klassischen Wertermittlungsverfahren:

- Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung (§§ 15-16 ImmoWertV)
- Ertragswertverfahren (§§ 17-20 ImmoWertV)
- Sachwertverfahren (§§ 21-23 ImmoWertV)

Die Verfahren wie sie sich zum heutigen Datum darstellen geht eine lange Entwicklungszeit voraus. Die Wertermittlung von Grundstücken war bereits vor vielen Jahrzehnten beziehungsweise Jahrhunderten zur Bestimmung von Steuern bedeutungsvoll, so dass sich im Zuge der Zeit fortschreitend schematische Methoden und Verfahren entwickelten. Die fachmännische Wertermittlung von Immobilien erfordert von dem Bewerter technisches, wirtschaftliches und juristisches Wissen. Man muss allerdings feststellen, dass es keinen absolut korrekten Verkehrswert gibt. Eine Wertermittlung ist stets eine Schätzung, sämtliche Verfahren versuchen modellhaft die Geschehnisse der Preisbildung der Teilnehmer am Grundstücksmarkt nachzuempfinden. Die Wertermittlungsverfahren sowie die eruierten Verkehrswerte gilt es stets in Bezug auf die aktuellen Begebenheiten des Grundstücksmarktes zu überprüfen und gegebenenfalls anzugleichen.⁴

2. Darstellung der Verfahren zur Immobilienbewertung

2.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist eine Wertermittlungsmethode von besonderem Rang, genauso bedeutungsvoll wie das Ertragswert- beziehungsweise Sachwertverfahren. Für die Bodenwertermittlung ist es erstrangig zu verwenden, bei bebauten Grundstücken aufgrund der überwiegenden individuellen Bauweise nur sehr schwer anwendbar wodurch diese Bewertungsmethode an Zuverlässigkeit verliert.⁵ Das

⁴ Vgl. Bischoff (2007), Immobilien Zeitung Nr. 15 vom 19.04.2007.

⁵ Vgl. Kleiber (2010), S. 1232-1233.



Vergleichswertverfahren ist das häufigst benutzte Wertverfahren, denn es wird nicht ausschließlich als eigenständiges Verfahren angewandt, sondern dient auch zur Bodenwertermittlung beim Ertragswert- beziehungsweise Sachwertverfahren in denen der Bodenwert jeweils separat ermittelt wird. Die Bewertungsmethode liefert, sofern eine ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten existiert, die verlässlichsten Verkehrswerte, da die Resultate unmittelbar von tatsächlich getätigten Grundstückskäufen abgeleitet werden. Die Schwierigkeit ist allerdings vergleichbare Objekte zu finden, denn jedes Grundstück beziehungsweise jede Immobilie stellt ein Unikat dar. Falls kein Vergleichsobjekt gefunden werden kann, welches in der Praxis die Regel darstellt, besteht die Möglichkeit den Verkehrswert mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens zu ermitteln. Hier werden die unzureichenden Daten beziehungsweise die wertbestimmenden Grundstücksmerkmale mit Hilfe von Zu- und Abschlägen von Vergleichsgrundstücken ergänzt um einen Verkehrswert abzuleiten. Die Ergebnisse basieren dann genauso wie bei der unmittelbaren Ableitung auf direkte Marktdaten.⁶

Das unmittelbare Vergleichswertverfahren kann man im Grunde als theoretische ideale Wunschvorstellung deklarieren, allerdings ohne jeglichen Bezug zur tatsächlichen Bewertungspraxis. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens zum Zwecke der Bodenwertermittlung gilt es folgende Verfahrensschritte zu beachten: Zunächst erfolgt die Einordnung des zu bewertenden Grundstücks nach den Grundstücksmerkmalen des Qualitätsstichtags sowie die Bestimmung des Wertermittlungsstichtags auf den sich die Bewertung beziehen soll. Gemäß den entsprechenden Grundstücksmerkmalen sowie dem festgelegten Wertermittlungsstichtag werden anschließend adäquate Vergleichspreise von Vergleichsgrundstücken herangezogen die weitestgehend übereinstimmen und deren Wertermittlungsstichtage nicht weit auseinander liegen.⁷ Die wichtigen wertbestimmenden Merkmalen für unbebaute Grundstücke lauten:

- Eine ähnliche Größe und Beschaffenheit
- Ein zum Wertermittlungsstichtag zeitnah liegender Vertragsabschluss
- Die gleiche Bodenentwicklungsstufe (Bauland, Bauerwartungsland etc.)
- Die Lage des Grundstücks (städtebaulich, verkehrsmäßig, nachbarliche Situation etc.)
- Die Qualität des Grund und Bodens
- Grundstückszuschnitt
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Private oder öffentlich-rechtliche Belastungen (Dienstbarkeiten, Baulasten, Nutzungsrechte etc.)

⁶ Vgl. Bischoff (2007), Immobilien Zeitung Nr. 16 vom 26.04.2007.

⁷ Vgl. Kleiber (2010), S. 1237-1239.



- Die Belastung mit öffentlichen Abgaben und Beiträgen (Erschließungsbeiträge, Kommunalabgaben etc.)
- Der Einfluss der Umwelt, Lärm, Geruch oder auch Laub
- Die tatsächliche Nutzung, welche nicht der zulässigen Nutzung entsprechen muss⁸

Die hohen Ansprüche in punkto übereinstimmenden Merkmale beziehungsweise Vergleichbarkeit sind häufig ein Grund weshalb Sachverständige nicht das Vergleichswertverfahren anwenden. Es muss dabei allerdings beachtet werden, dass nicht alle Merkmale weitestgehend übereinstimmen müssen, sondern nur die wertrelevanten.⁹ Im Allgemeinen gilt beim Vergleichswertverfahren, dass je weniger die ermittelten Werte angepasst werden müssen, desto zuverlässiger sind die Ergebnisse. Der Rechtsprechung zufolge dürfen Grundstücke mittels Zu- beziehungsweise Abschläge verglichen werden die in einer Größenordnung von 35 % in Ausnahmefällen bis maximal 40 % von einander abweichen. Sollten diese Grenzen beim zu bewertenden Grundstück und dem Vergleichsgrundstück überschritten werden ist das Vergleichsgrundstück nicht für das Vergleichswertverfahren geeignet.¹⁰

Neben den weitestgehenden übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen ist es von hoher Bedeutung, dass Vergleichspreise und Bodenrichtwerte in Bezug auf den Wertermittlungstichtag beziehungsweise Bezugsstichtag nicht stark differieren. Im Grunde können mittels Indexreihen jede Kaufpreise von der Vergangenheit auf die Gegenwart umgerechnet werden, allerdings erhöht sich dadurch die Gefahr einer falschen Wertermittlung. Eine Gefahrquelle wäre beispielsweise der Grundstückszuschnitt, der sich im Fortschreiten der Zeit geändert hat. Die Kaufpreissammlungen geben in der Regel nicht ausreichend Auskunft über die damaligen Grundstücksverhältnisse, so dass eventuelle zwischenzeitliche Modifikationen keine richtige Marktableitung mehr ermöglichen. Der Gesetzesgeber schreibt eine zeitliche Begrenzung für den Bezugsstichtag nicht vor. Es gilt jeden Einzelfall zu prüfen, die Bewertungspraxis verwendet meistens Verkaufspreise die nicht älter als vier Kalenderjahre sind, wobei es hier sicherlich Ausnahmen gibt und auch in manchen Wertermittlungen sinnvoll ist.¹¹

Die Anzahl von vergleichbaren Grundstücken muss bei einer Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren gegeben sein. Die genaue Anzahl ist gesetzlich nicht definiert, die Praxis und Rechtsprechung akzeptiert eine Anzahl von sieben bis acht Vergleichspreisen. Je höher die Menge von Vergleichspreisen ist, desto verlässlicher beziehungsweise marktkonformer ist der ermittelte Vergleichswert. Wobei es jedoch zu beachten gilt, dass die Qualität des Grundstücks in punkto weitestgehende

⁸ Vgl. Bischoff (2007), Immobilien Zeitung Nr. 17 vom 03.05.2007.

⁹ Vgl. Bischoff (2007), Immobilien Zeitung Nr. 16 vom 26.04.2007.

¹⁰ Vgl. Kleiber (2010), S. 1234-1235.

¹¹ Vgl. ebenda.



übereinstimmende Grundstücksmerkmale bedeutend relevanter ist als die Anzahl der Grundstücke.¹² In der Bewertungspraxis stellt die geforderte Mindestanzahl von sieben bis acht Vergleichspreisen für den Sachverständigen meistens eine nicht erfüllbare Schwierigkeit dar. Aus diesem Grund erfolgt die Wertermittlung häufig mittels einer geringeren Anzahl von Vergleichsgrundstücken, in manchen Bewertungen sogar nur auf der Basis eines vergleichbaren Grundstücks. Ein Gericht hat diese Vorgehensweise in einem Streitfall als angemessen empfunden. Eine solche Vorgehensweise widerspricht sicherlich den Kriterien der Statistiklehre, jedoch wäre ansonsten das Vergleichswertverfahren in den meisten Fällen nur noch in Ausnahmefällen anwendbar. Es gilt immer streng jeden Einzelfall bei einer Bewertung zu prüfen, das heißt insbesondere die Qualität des Vergleichsgrundstücks beziehungsweise im Idealfall der Grundstücke. Im Falle das die Qualität des Vergleichsgrundstücks in Bezug auf weitestgehende übereinstimmende Merkmale sowie das der Bezugsstichtag sich im nahen zeitlichen Rahmen befindet, ist die Anzahl der Vergleichspreise im Grunde sekundär, allerdings je höher die Anzahl, desto verlässlicher ist das Ergebnis. Sollte in der unmittelbaren Umgebung überhaupt kein Vergleichswert zur Verfügung stehen, so darf der Wertermittler Vergleichspreise aus Vergleichsgebieten verwenden. Die ausgewählte Vergleichsgemeinde sollte in punkto Einwohnerzahl und Wirtschaftskraft überwiegend deckungsgleich sein.¹³

Das Vergleichswertverfahren lässt sich neben unbebauten Grundstücken auch bei bebauten Grundstücken anwenden. In der Bewertungspraxis wird es bei bebauten Grundstücken aufgrund der individuellen Bebauung und der schwierigen Vergleichbarkeit nur sehr selten benutzt. Die geeigneten Immobilienarten sind in der Regel Reihenhäuser oder Eigentumswohnungen deren Individualität konträr zu anderen Immobilienarten nicht sonderlich ausgeprägt ist und eine Vergleichbarkeit ermöglicht.¹⁴

2.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren findet bei Immobilien Anwendung in denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Die Höhe der Verzinsung des investierten Kapitals bestimmt maßgeblich die Wertigkeit der Immobilie. Die Bewertungsmethode wird bei Investmentobjekten angewandt wie beispielsweise Gewerbeimmobilien, Mehrfamilienhäuser oder Wohn- und Geschäftshäuser. Das deutsche Ertragswertverfahren unterscheidet sich zu anderen international üblichen Verfahren darin, dass am Bauwerk eine Alterswertminderung stattfindet und das Grundstück im Fortschreiten der Zeit keinem Wertverlust unterliegt.¹⁵

¹² Vgl. Bischoff (2007), Immobilien Zeitung Nr. 16 vom 26.04.2007

¹³ Vgl. Kleiber (2010), S. 1244-1246.

¹⁴ Vgl. ebenda, S. 1264.

¹⁵ Vgl. Geppert/Werling (2009), S. 36.

KARODI e.K. · Kamillenweg 20 · 53757 Sankt Augustin

KARODI e.K.
Kamillenweg 20
53757 Sankt Augustin
Telefon: 02241 - 148 51 76
Telefax: 02241 - 148 51 80
info@karodi.de
www.karodi.de



Das Ertragswertverfahren ist nicht final in der ImmoWertV reglementiert, denn es gilt stets einerseits die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung) und andererseits die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in die Ertragswertermittlung miteinzubeziehen. Die Berücksichtigung der Marktsituation am Wertermittlungstichtag erfolgt in der Regel durch die Verwendung eines Liegenschaftszinssatzes. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale finden ihre Anwendung als letzten Rechenschritt im Ertragswertverfahren. Aus diesem Grund führt das normierte Ertragswertverfahren nur zum vorübergehenden Ertragswert.¹⁶

Der Ertragswert setzt sich zum einen aus den Erträgen beziehungsweise Reinerträgen und zum anderen aus dem Restwert zusammen. Die Mieteinnahmen stellen Roherträge dar und sind um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Das Ergebnis ergibt dann den Reinertrag. Der Restwert stellt im Ertragswertverfahren stets das Grundstück dar demnach der Bodenwert. Der verbleibende Wert nach Ablauf der Restnutzungsdauer des Gebäudes ist um die Freilegungskosten zu mindern und anschließend dem Reinertrag hinzuzurechnen. Es gilt zu beachten, dass Reinertrag sowie Restwert jeweils auf den Wertermittlungstichtag diskontiert werden.¹⁷

Das deutsche klassische Ertragswertverfahren ist eine dynamische Bewertungsmethode bei dem der zum festgelegten Wertermittlungstichtag ermittelte Jahresreinertrag von einem Liegenschaftszinssatz berücksichtigt wird. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt somit eine Marktanpassung dar. Die Stärke dieser Vorgehensweise ist darin begründet, dass keine subjektive Beurteilung des Wertermittlers für die Entwicklung der künftigen Erträge verantwortlich ist, sondern der Grundstücksmarkt. Der Liegenschaftszinssatz basiert nämlich unter anderem auf tatsächlich notariell beurkundeten Grundstückskaufverträgen, das heißt die Verzinsung ist auf empirische Daten zurückzuführen und spiegelt somit das Marktgeschehen wider. Der Liegenschaftszinssatz stellt eine Wachstumsrendite dar in der auch die Inflation sowie das Miet- und Kapitalwachstum berücksichtigt werden. Er vernachlässigt im Grunde den am Wertermittlungstichtag als Ausgangsgröße herangezogenen marktüblich erzielbaren Ertrag. Das inländische Ertragswertverfahren gemäß der ImmoWertV ermittelt somit den Verkehrswert eines Grundstückes beziehungsweise einer Liegenschaft.¹⁸

Die ImmoWertV definiert neuerdings mit dem konventionellen zweigleisigen Ertragswertverfahren (Standardverfahren) insgesamt drei Varianten des dynamischen Ertragswertverfahrens, wobei es zu berücksichtigen gilt, dass bei korrekter Anwendung jede Version stets den selben Verkehrswert ermittelt. Die drei Varianten des Ertragswertverfahrens lauten:

¹⁶ Vgl. Kleiber (2010) S. 1555.

¹⁷ Vgl. Geppert/Werling (2009), S. 42-43.

¹⁸ Vgl. Kleiber (2010), S. 1528-1529.



- Zweigleisiges Ertragswertverfahren unter Aufteilung des Ertragswerts in einen Boden- und Gebäudewertanteil
- Eingleisiges Ertragswertverfahren ohne Aufteilung des Ertragswerts in einen Boden- und Gebäudewertanteil
- Mehrperiodisches Ertragswertverfahren auf der Grundlage alternierender Erträge

Das eingleisige Ertragswertverfahren ist international betrachtet die gebräuchlichste Variante und verzichtet im Gegensatz zum zweigleisigen Ertragswertverfahren auf die separate Ermittlung des Gebäude- beziehungsweise Bodenwerts. Der Jahresreinertrag wird direkt mit dem Vervielfältiger (Barwertfaktor) kapitalisiert, das heißt ohne die vorherige Verminderung des Bodenwertverzinsungsbetrags wie es im zweigleisigen Ertragswertverfahren der Fall ist. Der Restwert wird zu dem kapitalisierten Jahresreinertrag addiert, allerdings muss dieser Wert unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinst werden.¹⁹

Das zweigleisige Ertragswertverfahren ist gemäß der ImmoWertV das Standardverfahren der insgesamt drei möglichen Varianten des Ertragswertverfahrens. Es ermittelt den selben Wert wie das eingleisige Ertragswertverfahren. Der Unterschied besteht wie bereits beschrieben darin, dass der Gebäude- und Bodenwert einzeln ermittelt werden. Diese Vorgehensweise ist fachlich gesehen die fortschrittlicher und kann universal verwendet werden. Die separate Ausweisung des Gebäude- beziehungsweise Bodenwerts hat den Vorteil, dass man unverzüglich erkennt, wenn ein Missverhältnis zwischen Gebäude und Boden existent ist. Das Verhältnis zwischen Reinertrag und Bodenwertverzinsungsbetrag sowie der um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderte Reinertrag sind bedeutungsvolle Kennzahlen die Auskunft über die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes beziehungsweise Grundstück geben. Falls der Reinertrag nachdem der Bodenwertverzinsungsbetrag in Abzug gebracht wurde gegen Null tendiert oder sich sogar im negativen Bereich befindet, besteht ein eindeutiges Signal für eine Umnutzung beziehungsweise Liquidation des Bauwerks.

Das mehrperiodische Ertragswertverfahren ist die dritte Variante des Ertragswertverfahrens und ermittelt bei korrekter Anwendung den identischen Ertragswert wie das zweigleisige Standardverfahren beziehungsweise das eingleisige Ertragswertverfahren. Im Grunde differiert ausschließlich die Darstellung der Ergebnisse. Das mehrperiodische Ertragswertverfahren wird gemäß ImmoWertV eingesetzt, sofern die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen. Es kann aber auch laut Kleiber genauso angewandt werden, falls diese Umstände nicht gegeben

¹⁹ Vgl. ebenda, S. 1534.

KARODI e.K. · Kamillenweg 20 · 53757 Sankt Augustin

KARODI e.K.
Kamillenweg 20
53757 Sankt Augustin
Telefon: 02241 - 148 51 76
Telefax: 02241 - 148 51 80
info@karodi.de
www.karodi.de



sind. Sollten die tatsächlich erzielten Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen temporär beispielsweise aufgrund von Vereinbarungen in Mietverträgen oder Gründen des Mietrechts differieren, so werden die Abweichungen beim mehrperiodischen Ertragswertverfahrens direkt bei den Jahreserträgen berücksichtigt. Beim ein- beziehungsweise zweigleisigen Ertragswertverfahren werden die Abweichungen in einem zweiten Schritt bei den sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.²⁰

Um generell einen Ertragswert zu ermitteln werden folgende Daten benötigt:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Liegenschaftszinssatz
- Restnutzungsdauer
- Bodenwert

Zu Beginn jeder Ertragswertermittlung gilt es die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekt zu bestimmen. Der maßgebliche Punkt für die Gesamtnutzungsdauer einer Immobilie ist deren Zweckbestimmung. Die höchstmögliche Gesamtnutzungsdauer existiert beispielsweise mit circa 80-100 Jahren bei Wohnimmobilien. Bei Gewerbeimmobilien sind die Gesamtnutzungsdauern kurzfristiger zum Beispiel Büroimmobilien circa 50-80 Jahre oder Fachmärkte circa 30-40 Jahre. Es gilt zu beachten, dass die Zeiträume ausschließlich bei ordnungsgemäßer Instandhaltung sowie ohne Modernisierungen gelten. Die Unterschiede in Bezug auf die Gesamtnutzungsdauer bei Wohn- beziehungsweise Gewerbeimmobilien sind insbesondere darauf zurückzuführen, dass sich die Nutzungsanforderungen im Fortschreiten der Zeit an Gewerbeimmobilien bedeutend zügiger ändert. Eine Immobilie mit gewerblichen Zweck ist schneller technisch überholt als eine Immobilie die zur privaten Nutzung errichtet wurde beziehungsweise genutzt wird. Die Gesamtnutzungsdauer kann im Allgemeinen mittels Modernisierungen erweitert werden, umgekehrt kann sich die Lebensdauer einer Immobilie beispielsweise aufgrund von Änderungen der Nutzungsanforderungen auch verkürzen.²¹

Die Gesamtnutzungsdauer fließt in die Ertragswertermittlung nicht direkt ein, sondern es gilt stets die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungsstichtag zu bestimmen. Die Restnutzungsdauer stellt die Zahl der Jahre dar, in denen das Bewertungsobjekt bei ordnungsgemäßer Instandhaltung noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Vereinfacht ausgedrückt handelt es sich um die

²⁰ Vgl. ebenda, S. 1538-1540.

²¹ Vgl. Geppert/Werling (2009), S. 37.



Differenz aus Gesamtnutzungsdauer und Baualter. Folgende Komponenten sind maßgeblich für die Restnutzungsdauer beziehungsweise für deren Bestimmung relevant:

- Grundriss
- Funktionale Zuordnung von Räumen
- Geschosshöhen
- Belichtung und Besonnung
- Ausstattung (topaktuell, zeitgemäß oder überaltert)
- Baumaterialien
- Befristung des Planungsrechts

Der Einfluss dieser Faktoren auf die Restnutzungsdauer hängt überaus von der Immobilien- beziehungsweise Nutzungsart ab. Bei einer Logistikimmobilie kann sich beispielsweise eine durchschnittliche Sanitärausstattung positiv auswirken, während konträr dazu in einem Hotel im Stadtzentrum ein solcher Ausstattungsstandard negativ ist.²²

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts ist stets eine Komponente des Ertragswerts. Es ist der Wert des Grundstücks im fiktiv unbebauten Zustand, allerdings müssen Teilflächen mit der Möglichkeit einer separaten Bebauung getrennt von der Umgriffsfläche, das heißt getrennt vom Grundstück mit der Investmentimmobilie bewertet werden.²³ Der Bodenwert der selbständig nutzbaren Teilflächen fließt in voller Höhe in den Bodenwert mit ein. Bei solchen Gegebenheiten spricht man von übergroßen Grundstücken. Die Unterteilung der Grundstücksteilbereiche ist unabdingbar.²⁴

Gemäß der ImmoWertV basiert der Bodenwert eines bebauten Grundstücks stets auf ein fiktiv unbebautes Grundstück. Falls das Bauwerk aufgrund des Alters beziehungsweise Zustands keine Rendite mehr erzielt oder aus anderen Gründen ein Missverhältnis zwischen baulicher Anlage und dem Grundstück besteht, so sind vom ermittelten Bodenwert die Freilegungskosten in Abzug zu bringen. Diese Minderung ist generell zwingend erforderlich bei Bewertungsobjekten mit einer kurzen Restnutzungsdauer, das heißt in der Regel wo die baulichen Anlagen eine Restnutzungsdauer von zwanzig Jahren unterschreiten. Im Allgemeinen sind die Voraussetzungen erfüllt, wenn zum einen der Bodenwert aus Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke abgeleitet wurde. Zum anderen wenn angenommen werden kann, dass das Grundstück in absehbarer Zeit

²² Vgl. ebenda, S. 38.

²³ Vgl. ebenda, S. 39.

²⁴ Vgl. Kleiber (2010), S. 1543-1544.



freigelegt wird. Sofern Freilegungskosten in Abzug gebracht werden, empfiehlt sich das eingleisige Ertragswertverfahren hierfür. Der ermittelte Bodenwert wird um die Freilegungskosten in Form einer Subtraktion gemindert. Beim zweigleisigen Ertragswertverfahren (Standardverfahren) beziehungsweise mehrperiodischen Ertragswertverfahren ist dies mittels der selben Vorgehensweise genauso möglich.²⁵

2.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet Anwendung bei der Bewertung von eigengenutzten Immobilien wie beispielsweise Ein- oder Zweifamilienhäuser bei deren Nutzung nicht die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht, sondern ein persönliches Nutzen. Die Bausubstanz nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist preisbestimmend. Die Basis für die Ermittlung des Sachwerts sind die gewöhnlichen Kosten, die am Wertermittlungsstichtag aufgewendet hätten werden müssen, wenn das Bauwerk neu errichtet worden wäre.²⁶ Die Herstellungskosten stellen keine Rekonstruktionskosten dar, sondern spiegeln die gewöhnlichen Aufwendungen wider, die am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des technischen Fortschritts sowie der gegenwärtigen Wirtschaftlichkeit beziehungsweise Effizienz für einen Neubau investiert werden müssten. Das Sachwertverfahren basiert somit auf neuzeitliche Ersatzbeschaffungskosten. Es ermittelt den Substanzwert einer Liegenschaft beziehungsweise bebauten Grundstücks. Der Sachwert ist in der Regel dem Verkehrswert nicht gleichzusetzen. Normalerweise unterliegen die Herstellungskosten Abschlägen. Die Höhe ist meistens von dem Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts abhängig, je hochwertiger die Ausstattung ist, desto höher sind die Abschläge. Bei einer sehr guten Ausstattung sind zum Beispiel zehn bis fünfzehn Prozent als Abschlag zur Lageanpassung von Gerichten nicht beanstandet worden. Eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren ist aus diesem Grund für die Ermittlung des Verkehrswerts unerlässlich. Die Begründung hierfür liegt darin, dass allgemein Kosten nicht der Wertigkeit gleichzusetzen sind.²⁷ Die gewöhnlichen Herstellungskosten umfassen auch die Baunebenkosten wie beispielsweise die Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen, Kosten der Behördenleistungen, Kosten für Lichtpausen etc. sowie Finanzierungskosten im unmittelbaren Kontext mit der Errichtung der baulichen Anlagen. Diese Aufwendungen können in Abhängigkeit der Gebäudequalität bis zu circa 22 Prozent der reinen Baukosten betragen.²⁸

Das Sachwertverfahren darf nicht als reine Baukostenberechnung missverstanden werden. Die gewöhnlichen Herstellungskosten stellen zwar die Basis dar, allerdings fließen in den Sachwert auch das aktuelle Marktgeschehen sowie die Rentabilität einer Immobilie mit ein. Dies erfolgt im Sachwertverfahren mittels:

²⁵ Vgl. ebenda, S. 1545.

²⁶ Vgl. Vgl. Simon (2007), Immobilien Zeitung Nr. 23 vom 14.06.07 S. 6.

²⁷ Vgl. Kleiber (2010), S. 1824-1825.

²⁸ Vgl. Simon (2007), Immobilien Zeitung Nr. 23 vom 16.06.07 S. 6.

KARODI e.K. · Kamillenweg 20 · 53757 Sankt Augustin

KARODI e.K.
Kamillenweg 20
53757 Sankt Augustin
Telefon: 02241 - 148 51 76
Telefax: 02241 - 148 51 80
info@karodi.de
www.karodi.de



- Gesamt- und Restnutzungsdauer
- Alterswertminderung
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Bestimmung der Gesamt- und Restnutzungsdauer dient genauso wie im Ertragswertverfahren zur Grundlage der Feststellung der Alterswertminderung. Die Gesamt- und Restnutzungsdauer bestimmt sich nach dem prognostizierten Zeitraum indem das Bewertungsobjekt wirtschaftlich genutzt werden kann beziehungsweise Erlöse abwirft.

Die Alterswertminderung bedeutet im Grunde die Anpassung an die gegenwärtige Verhältnisse des Grundstücksmarkts. Es erfolgt eine Reduktion des Werts der baulichen Anlagen die trotz ordnungsgemäßer Instandhaltung unvermeidlich ist. Die Feststellung ist darauf zurückzuführen, dass eine Immobilie im Fortschreiten der Zeit aufgrund von wandelnden Anforderungen zurückfällt und die Nutzungsfähigkeit ab einem gewissen Alter nicht mehr gegeben ist.²⁹ Die Alterswertminderung findet im Sachwertverfahren Berücksichtigung in Form eines prozentualen Abschlags bei dem Gebäudeherstellungswert. Die Höhe des Prozentsatzes bemisst sich aus dem Verhältnis der Restnutzungs- zur Gesamtnutzungsdauer.³⁰

Sofern besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise Baumängel, Bauschäden oder Rechte am Grundstück etc. vorhanden sind, werden diese in einem letzten Rechenschritt in Abzug gebracht, um den endgültigen Sachwert zu ermitteln. Die Höhe richtet sich danach, inwieweit sich diese Besonderheit auf den Verkehrswert auswirkt. Die Kosten dürfen als Anhaltspunkt interpretiert werden, allerdings stellen sie nicht die entscheidende Größe dar. Der ImmoWertV zufolge bestimmt sich die Höhe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen danach, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.³¹

Im Gegensatz zum Ertragswert, welcher sich aus zwei Komponenten zusammensetzt (Boden- und Gebäudeertragswert), besteht das Sachwertverfahren aus drei wertbestimmenden Bestandteilen:

- Bodenwert
- Sachwert der baulichen Anlagen (Gebäudesachwert)
- Sachwert der sonstigen Anlagen

²⁹ Vgl. Kleiber (2010), S. 1824-1825.

³⁰ Vgl. Simon (2007), Immobilien Zeitung Nr. 23 vom 16.06.07 S. 6.

³¹ Vgl. Kleiber (2010), S. 1824-1825.



Die Anpassung des ermittelten Grundstückssachwerts an die Marktverhältnisse des Wertermittlungsstichtags ist das Kernproblem beim Sachwertverfahren. Dieser Verfahrensschritt in Form von Zu- oder Abschlägen ist für Dritte in der Regel nur sehr schwer transparent zu machen und erfordert Erfahrung vom Bewerter beziehungsweise Sachverständigen. Das Sachwertverfahren ist bis zur Berechnung des Grundstückssachwerts im Grunde einem Rechenverfahren gleichzusetzen. Die Ergebnisse sind alle nachvollziehbar. Die verlässlichste Methode für die Bestimmung von Zu- oder Abschlägen in Bezug auf die Marktanpassung erfolgt mittels einer Nachkalkulation von Gutachten. Die tatsächlich erzielten Kaufpreise werden mit den ermittelten Grundstückssachwerten zum Vergleich herangezogen und aus der Differenz werden Marktanpassungsfaktoren für vergleichbare Bewertungsobjekte abgeleitet. Die Gutachterausschüsse der jeweiligen Gemeinden leiten ebenfalls Marktanpassungsfaktoren für die verschiedensten Objektarten ab. Bei Verwendung dieser Daten gilt die Wertermittlungs- beziehungsweise Ableitungsmethodik zu beachten, andernfalls besteht die Möglichkeit von falschen Ergebnissen.

Zur Bestimmung des Verkehrswerts ist es im Allgemeinen ratsam zur Untermauerung des Resultats noch ein zweites Wertermittlungsverfahren heranzuziehen. Beim Sachwertverfahren empfiehlt sich zusätzlich die Überprüfung des Verkehrswerts mittels zeitnahen Kaufpreisen von dem mit dem Wertermittlungsgrundstück vergleichbaren Objekten aus der Kaufpreissammlung des jeweiligen örtlichen Gutachterausschusses oder durch grundstücksbezogene Vergleichspreise je Quadratmeter Wohnfläche. Der Verkehrs-Marktwert leitet sich letztendlich unter Würdigung der Marktanpassung und der unterstützend hinzugezogenen Parametern ab.³²

3. Vorstellung der Novelle

Die Rechtsgrundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist das Baugesetzbuch. Es definiert den Verkehrswert (Marktwert) und ordnet die Struktur des deutschen behördlichen Gutachterausschusswesens an. Das Baugesetzbuch selber verordnet allerdings nicht wie Verkehrswerte zu ermitteln sind, sondern erteilt der Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung hierfür die Genehmigung.³³ Das Mandat regelt zum einen die Ermittlung des Verkehrswerts und zum anderen die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Die ehemalige Wertermittlungsverordnung (WertV) bzw. neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) war bzw. ist das Resultat dieser Bevollmächtigung. Die Namensänderung von Wertermittlungsverordnung in Immobilienwertermittlungsverordnung ist darauf zurückzuführen, dass der frühere Name nicht für ausreichend selbsterklärend empfunden wurde.

³² Vgl. Simon (2007), Immobilien Zeitung Nr. 23 vom 16.06.07 S. 6.

³³ Siehe BauGB § 199 Absatz 1.

KARODI e.K. · Kamillenweg 20 · 53757 Sankt Augustin

KARODI e.K.
Kamillenweg 20
53757 Sankt Augustin
Telefon: 02241 - 148 51 76
Telefax: 02241 - 148 51 80
info@karodi.de
www.karodi.de



Die Immobilienwertermittlungsverordnung stellt die bedeutungsvollste Vorschrift dar, um den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zu ermitteln bzw. zu bestimmen. Es gilt jedoch zu beachten, dass die ImmoWertV die allgemeine Wertermittlung nicht abschließend reglementiert. Mittels Vorschriften oder Normierungen lassen sich nicht alle Sonderfälle und Spezialverfahren vereinheitlichen. Aus diesem Grund darf die ImmoWertV nur als allgemeine Grundlage deutschen Rechts zur Immobilienbewertung interpretiert werden.³⁴

Die letzte Novelle der Wertermittlungsverordnung erfolgte im Jahre 1988 (WertV88). Diese wurde 1998 überwiegend redaktionell überarbeitet (WertV98). Die Novellierung der ImmoWertV2010 ist darauf zurückzuführen, dass sich der Grundstücksmarkt in den vergangenen zwanzig Jahren durch neue stadtentwicklungs- und allgemeinpolitische Rahmenbedingungen wie beispielsweise den Beitritt der neuen Bundesländer, den demographischen und wirtschaftlichen Wandel bedeutsam verändert hat. Darüber hinaus wird die Immobilienwirtschaft zunehmend internationaler und die Bewertungstheorie hat sich stetig ausgedehnt bzw. weiterentwickelt.

Die Ziele der neuen ImmoWertV lauten:

- Verwaltungsvereinfachung
- Verbesserung der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt
- Bessere Vergleichbarkeit der Wertermittlungsergebnisse
- Berücksichtigung weiterer Verfahrensvarianten im Ertragswertverfahren
- Deregulierung

Dem Sachverständigengremium zur Überprüfung des Wertermittlungsrechts zufolge hat sich die WertV88 bewährt und die deutsche Wertermittlung nimmt im internationalen Vergleich eine führende Position ein.³⁵

Das Echo der Immobilienbewertungsbranche auf die Qualität der ImmoWertV Novelle ist allerdings verhalten, da sich laut den Praktikern inhaltlich zur WertV wenig bis gar nichts ändert.³⁶

Die ImmoWertV ist grundsätzlich bei allen Bewertungsanlässen im Rahmen des Baugesetzbuches wie beispielsweise bei Enteignung oder Umlegung bindend. Hierfür wird normalerweise der jeweilige örtliche Gutachterausschuss der Gemeinde beauftragt. Bei Gerichtsgutachten ist für gewöhnlich ebenfalls zwingend

³⁴ Vgl. Sprengnetter/Kierig (2010), Seite 13.

³⁵ Vgl. Kleiber (2010), Seite 562.

³⁶ Vgl. Immobilien Zeitung Nr. 26 (2010), Seite 5.



die ImmoWertV anzuwenden. Für private Auftraggeber besteht eine Optionsmöglichkeit, ob die Bewertung gemäß der ImmoWertV oder einer anderen Berechnungsmethode erfolgen soll. Falls der Sachverständige beziehungsweise Bewerter von den Grundsätzen der ImmoWertV abweicht sollte dies explizit begründet werden. Im Streitfall mit dem Auftraggeber kann es gegen den Gutachter andernfalls Haftungsansprüche geben. Die Gerichte haben in ihren Urteilen die ImmoWertV beziehungsweise das damalige Vorwerk die WertV als Richtschnur der allgemeinen Immobilienbewertung erklärt.³⁷

Die ImmoWertV gliedert sich in der Summe in vier Abschnitte. Der Abschnitt 1 von §§ 1 bis 8 definiert den Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze die für alle Bewertungsverfahren nach ImmoWertV Gültigkeit haben wie zum Beispiel der Qualitätsstichtag (§§ 3 Absatz 1 und 4) oder die Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6). Der Abschnitt 2 von §§ 9 bis 14 definiert die Ermittlung von Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten. Der Abschnitt 3 von §§ 15 bis 23 reglementiert die drei Bewertungsverfahren nämlich das Vergleichswertverfahren beziehungsweise die Bodenwertermittlung (§§ 15 bis 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23). Der Abschnitt 4 bildet die Schlussvorschrift § 24.³⁸

4. Analyse der Effekte der Novelle auf die Immobilienbewertung in Deutschland

In § 1 der ImmoWertV 2010 (Anwendungsbereich) wurde in Absatz 1 nach dem Begriff Verkehrswert genauso wie in § 194 des BauGB die Bezeichnung Marktwert hinzugefügt. Dies erfolgt in Anlehnung des international überwiegend benutzten Begriffs „market value“ und schafft innerhalb der ImmoWertV Klarheit darüber wie der Verkehrswert definiert ist. Der Verkehrswert beziehungsweise der Marktwert haben nämlich die identische Bedeutung. Die Auslegung des Verkehrswerts sowie Marktwerts war vor einigen Jahren kontrovers. Der Verkehrswert wurde als durchschnittlich zu erzielender Preis definiert und der Marktwert galt als der höchste zu erzielende Preis. Die Richtigstellung das es sich um deckungsgleiche Begriffe handelt erfolgte im Kalenderjahr 2004 beim § 194 BauGB sowie 2006 in der WertR.³⁹

Der § 2 der ImmoWertV 2010 (Grundlagen der Wertermittlung) entspricht dem § 3 Absatz 1 WertV 88. Hier existieren insgesamt zwei Erneuerungen. Die ImmoWertV verlangt die Bestimmung des Qualitätsstichtags.⁴⁰ Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.⁴¹ Es gilt bei

³⁷ Vgl. ebenda.

³⁸ Vgl. Betriebs Berater Heft 24 (2010), Seite 1445.

³⁹ Vgl. Sprengnetter/Kierig (2010), S. 26.

⁴⁰ Vgl. ebenda, S. 36.

⁴¹ Siehe § 4 (1) ImmoWertV 2010.



jeder Wertermittlung im Vorfeld zu eruieren beziehungsweise auch im Gutachten zu beschreiben wie der Wertermittlungstichtag lautet und wie sich die Marktsituation für diesen Zeitpunkt darstellt. Aus der Bewertung muss hervorgehen auf welchen wertbestimmenden Eigenschaften die Wertermittlung basiert. Im Grunde muss gegenwärtig jedes Bewertungsgutachten eine Beschreibung über die Marktsituation sowie der Objektqualität enthalten. Sprengnetter/Kierig kritisieren die Formulierung, dass in § 2 Absatz 1 Satz 1 der ImmoWertV explizit auf den Wertermittlungstichtag und den Qualitätsstichtag verwiesen wird. Der frühere WertV88-Wortlaut war allgemeiner und machte darauf aufmerksam, dass es häufig Bewertungsanlässe beziehungsweise –aufgaben gibt, in denen ein anderer als der am Wertermittlungstichtag gegebene Grundstückszustand in der Wertermittlung maßgebend sein kann. Eine Untersuchung von sechs Beispielen in denen die tatsächliche Situation am Wertermittlungstichtag vom Grundstückszustand bei der Verkehrswertermittlung abweicht, zeigt das es in wenigsten Fällen Sinn ergibt das der Qualitätsstichtag vom Wertermittlungstichtag abweicht. Die sechs untersuchten Beispiele lauten:

- Zwangsversteigerung
- Sanierung und Entwicklung
- Beleihung von Immobilien
- Ehescheidung
- Private Auftraggeber
- Enteignung

Die Analyse zeigte, dass es ausschließlich bei Sanierung und Entwicklung und in manchen Situationen bei Enteignung Sinn ergibt, von einem unterschiedlichen Qualitätsstichtag als dem Wertermittlungstichtag zu sprechen. Die Schlussfolgerung daraus lautet, dass die alte Formulierung der WertV88 alle Fälle abgedeckt hat und der neue Wortlaut der ImmoWertV2010 nur für einige wenige Sonderfälle gilt. Aus diesem Grund regen Sprengnetter/Kierig diesbezüglich Nachbesserung an, da die Erneuerung in diesem Fall eine Verschlechterung darstellt.

Die zweite Erneuerung im § 2 der ImmoWertV ist der zweite Satz und kann als Klarstellung interpretiert werden. Bei einer ordnungsgemäßen Verkehrswertermittlung ist es eine Selbstverständlichkeit, dass alle rentierlichen und zulässigen absehbaren Marktchancen am Wertermittlungstichtag mit einbezogen werden. Darüber hinaus entkräftet der Satz die häufige Unterstellung, dass die deutsche Verkehrswertermittlung sich ausschließlich auf die Vergangenheit bezieht. In Anbetracht der Methoden zur marktkonformen Wertermittlung ist diese These haltlos. Die Marktanpassungsfaktoren wie beispielsweise Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze oder Vergleichsfaktoren stützen sich insbesondere auf tatsächlich realisierte Kaufpreise, in denen das künftige Nutzungspotential der Immobilie, welches von den Marktteilnehmer



empfunden wird, den Kaufpreis maßgeblich bestimmt. Es gilt allerdings zu berücksichtigen, dass ausschließlich hinreichend sichere Entwicklungschancen und keine vage Spekulationen in die Wertermittlung einfließen.⁴²

Der § 4 (Qualitätsstichtag und Grundstückszustand) definiert erstmalig den Begriff des Qualitätsstichtags. Der Qualitätsstichtag stellt im Grunde eine sprachliche Konkretisierung dar. Es ist eine Festlegung, dass für die Wertermittlung der maßgebliche Zustand des Grundstücks für die Wertermittlung heranzuziehen ist. Normalerweise sind der Qualitätsstichtag und der Wertermittlungsstichtag identisch, allerdings existieren Ausnahmesituationen wenn aus rechtlichen Gründen ein anderer Zeitpunkt maßgeblich ist zum Beispiel im Zuge von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen bei den Ausgleichsbeträge ermittelt werden müssen.⁴³ Der Absatz 3 in § 4 (Qualitätsstichtag und Grundstückszustand) der ImmoWertV 2010 ist neu beziehungsweise wurde in der WertV88 nicht beschrieben. Der Passus bezieht sich auf Flächen in speziellen städtebaulichen Situationen wie zum Beispiel Brachflächen, Konversionsflächen, Windparks etc. Die Erläuterungen sind in Anbetracht dessen, dass mit der Einordnung in eine Entwicklungsstufe häufig die wertbestimmenden Merkmale nicht hinreichend beschrieben sind bedeutungsvoll.⁴⁴

Der § 5 (Entwicklungszustand) der ImmoWertV 2010 ersetzt den bisherigen § 4 WertV88 (Zustand und Entwicklung von Grund und Boden). Die Regelungen des § 5 sind von immenser Bedeutung. Die Relevanz wird sich angesichts der Verordnung vom 01.07.2009 weiter erhöhen. Der § 196 BauGB verlangt künftig die Ableitung von Bodenrichtwerten flächendeckend für alle Entwicklungszustände. Der neu ausgewählte Titel des § 5 ImmoWertV ist in Anbetracht dessen, dass sich Entwicklungszustände nicht ausschließlich auf den Grund und Boden beziehen angemessener. Der Entwicklungszustand gilt nämlich für bebaute Grundstücke gleichermaßen.

In Absatz 3 des § 5 der ImmoWertV (Baureifes Land) erfolgte eine Ergänzung zur vorherigen Regelung im Absatz 4 der ImmoWertV88. Der Textzusatz „und den tatsächlichen Gegebenheiten“ dient dem Ausschluss von Flächen die nach bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Kriterien als Bauland deklariert werden müssten, welche allerdings vom Markt nicht angenommen werden. Aufgrund der Ergänzung sollen zum Beispiel nicht zum baureifen Land zählen:

- Baulandflächen für die de facto keine Nachfrage existiert (Kauf, Nutzung, Bebauung), obwohl die Flächen erschlossen und geordnet sowie im Bebauungsplan rechtskräftig als Bauland ausgewiesen sind.

⁴² Vgl. Sprengnetter/Kierig (2010) S. 38.

⁴³ Vgl. Immobilien Zeitung Nr. 26 (2010) S. 5.

⁴⁴ Vgl. Sprengnetter/Kierig (2010) S. 46.



- Baulandflächen bei denen Kosten für die Aufschließung wie beispielsweise Erschließung oder Baugrundstabilisierung etc. äußerst hoch sind beziehungsweise in einem extremen wirtschaftlichen Missverhältnis zueinanderstehen und infolgedessen tatsächlich keine Bebauung erfolgen wird.
- Baulandflächen in denen die Nutzungsvorgabe streng reglementiert ist zum Beispiel Hotelnutzung oder Hochhaus und aufgrund fehlender Rentierlichkeit tatsächlich nicht bebaut werden.⁴⁵

In § 6 (Weitere Grundstücksmerkmale) Absatz 5 und 6 der ImmoWertV 2010 gibt es jeweils neue textliche Ergänzungen. In Absatz 5 (Weitere Merkmale) wurde der als weiteres Grundstücksmerkmal in der beispielhaften Aufzählung der Begriff „Erträge“ hinzugefügt. Dies dient zur Klarstellung, dass die Erträge nicht ausschließlich beim Ertragswertverfahren ein Grundstücksmerkmal darstellen, sondern generell für jedes Wertermittlungsverfahren von Relevanz sind. Der zweite neue Begriff in diesem Absatz sind die „energetischen Eigenschaften“. Der Hintergrund ist die Unterstreichung des Klimaschutzes sowie deren steigende Bedeutsamkeit in punkto Wertermittlung. In Absatz 6 (Restnutzungsdauer) wird zusätzlich in Bezug auf Modernisierungen mittels des Ausdrucks „wesentliche Einsparungen von Energie und Wasser“ auch noch der Umweltschutz aufgeführt. Neben einer Vielzahl von anderen Gesetzestexten sollte der Umweltschutz ebenfalls in der ImmoWertV verankert werden. Der Wertermittler muss unter Würdigung der Datenableitung des zugrunde liegendem Bewertungsmodells subjektiv festlegen an welcher Stelle Modernisierungen im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt werden sollen. In bestimmten Einzelfällen ist eine Anpassung über den Ausstattungsstandard, den Eträgen oder den Normalherstellungskosten sinnvoller.⁴⁶

In § 8 (Ermittlung des Verkehrswerts) Absatz 1 Satz 2 (Verfahrenswahl und deren Begründung) der ImmoWertV 2010 wurde ergänzt, dass bei der Verfahrenswahl „insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten“ gewürdigt werden. Die Erweiterung unterstreicht dem Sachverständigen die Notwendigkeit einer detaillierten Prüfung der gegebenen Datensituation wie zum Beispiel Verfügbarkeit, Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren etc. Der Wertermittler muss seine Interpretation der Daten für den Leser eines Gutachtens verständlich darlegen. Neben Kaufpreissammlungen sowie Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse können jede andere geeignete Datenquellen wie beispielsweise Marktdatensammlungen für die Auswertung der Datensituation verwendet werden. Es gilt zu betonen, dass die Datenqualität für die Ergebnisgenauigkeit in dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren von hoher Bedeutung ist.

Der § 8 Absatz 1 Satz 3 (Ableitung des Verkehrswerts) wurde darin geändert, dass die Aussage der Verfahrensergebnisse beziehungsweise des Verfahrensergebnis immer zu würdigen sind oder ist.

⁴⁵ Vgl. ebenda, S. 56.

⁴⁶ Vgl. ebenda, S. 61-62.

KARODI e.K. · Kamillenweg 20 · 53757 Sankt Augustin

KARODI e.K.
Kamillenweg 20
53757 Sankt Augustin
Telefon: 02241 - 148 51 76
Telefax: 02241 - 148 51 80
info@karodi.de
www.karodi.de



Sprengnetter/Kierig sehen aufgrund dieses Passus die indirekte Einführung des Zweisäulenprinzips, obwohl es nicht explizit in der ImmoWertV reglementiert ist. Das Zweisäulenprinzip besagt, dass für die Ableitung eines Verkehrswerts stets zwei Wertermittlungsverfahren erforderlich sind. Im Grunde müsste jedes Wertermittlungsverfahren bei korrekter Anwendung zum gleichen Wert führen beziehungsweise dürften nur geringfügig voneinander abweichen. Die Heranziehung eines zweiten Verfahrens stützt das Ergebnis des ersten Verfahrens und führt daher zu mehr Sicherheit in punkto Verkehrswert.

Die Absätze 2 und 3 des § 8 ImmoWertV 2010 schaffen neuerdings unmissverständlich Klarheit in Bezug auf die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen beziehungsweise den sonstigen besonderen wertbeeinflussenden Umstände wie sie noch in der damaligen WertV88 deklariert wurden. Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle individuellen wertabweichenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts die noch nicht in den Wertermittlungsansätzen der Verfahren berücksichtigt wurden.⁴⁷ Die ImmoWertV führt folgende Beispiele auf:

- Wirtschaftliche Überalterung
- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel und Bauschäden
- Von den marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Der Ordnungsgeber verdeutlicht, dass die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in jedem Wertermittlungsverfahren stets nach der Marktanpassung in der selben Höhe berücksichtigt werden.⁴⁸ Die Reihenfolge soll den Marktbezug unterstreichen.⁴⁹ In der WertV88 war diese Richtschnur nicht eindeutig vorgegeben und auch nicht allgemein für alle drei Wertermittlungsverfahren reglementiert. Bei der WertV88 wurde für jedes Wertermittlungsverfahren separat mit Beispiel darauf hingewiesen, dass die früheren sonstigen besonderen wertbeeinflussenden Umstände falls vorhanden einbezogen werden müssen. Da in diesen Beispielen keine Berücksichtigung von Mietbesonderheiten wie zum Beispiel Leerstand bei Renditeimmobilie, Fremdvermietung bei Eigennutzungsobjekten, Abweichungen von der nachhaltigen Miete etc. aufgeführt wurden, führte dies zu kontroversen Diskussionen unter den Bewertungssachverständigen. Es war strittig, ob Mietbesonderheiten im Sachwertverfahren mittels den sonstigen besonderen wertbeeinflussenden Umstände berechnet werden dürfen. Der Ordnungsgeber hat die Kontroverse unmissverständlich aufgrund der Richtschnur, dass die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale generell bei den drei Wertermittlungsverfahren nach der Marktanpassung berücksichtigt werden geklärt.

⁴⁷ Vgl. ebenda, S. 72-73.

⁴⁸ Vgl. Betriebs Berater Heft 24 (2010), Seite 1446-1447.

⁴⁹ Vgl. Immobilien Zeitung Nr. 26 (2010) S. 5.

KARODI e.K. · Kamillenweg 20 · 53757 Sankt Augustin

KARODI e.K.
Kamillenweg 20
53757 Sankt Augustin
Telefon: 02241 - 148 51 76
Telefax: 02241 - 148 51 80
info@karodi.de
www.karodi.de



Sprengnetter/Kierig begrüßen die Maßgabe, sie sehen darin die Grundvoraussetzung dafür, dass jedes Verfahrensergebnis für sich eine eigene Verkehrswertermittlung ist, andernfalls ist keine korrekte Vergleichbarkeit der Verfahrensergebnisse gegeben.⁵⁰ In diesem Zusammenhang muss auch beachtet werden, dass die Marktanpassungsdaten wie beispielsweise Liegenschaftszinssätze oder Sachwertfaktoren von den Gutachterausschüssen in der Mehrheit von Objekten abgeleitet werden, die keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Verordnungsgeber verhindert somit, dass unterschiedliche Marktanpassungsdaten aufgrund den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen abgeleitet werden.⁵¹

Der § 9 (Grundlagen der Ermittlung) der ImmoWertV 2010 enthält erstmalig in Absatz 1 Satz 1 die ausdrückliche Nennung von Bodenrichtwerten als notwendige Daten der Wertermittlung. Diese Vorgabe was bis dato ausschließlich im Baugesetzbuch (BauGB) reglementiert. Der Passus unterstreicht auch, dass von anderen geeigneten Datenquellen als die amtlichen Kaufpreissammlungen der jeweiligen örtlichen Gutachterausschüsse Gebrauch gemacht werden kann. Namhafte private Institutionen wie beispielsweise der Immobilienverband Deutschland (IVD) oder das Center of Real Estate Studies (CRES) untersuchen kontinuierlich das Immobilienmarktgeschehen und leiten Daten ab.

Aus § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV ist erstmalig eine Verpflichtung innerhalb der ImmoWertV ersichtlich, dass Gutachterausschüsse angehalten sind Marktanpassungsfaktoren abzuleiten. Die Erneuerung basiert auf den Vorgaben des § 193 Absatz 5 Ziffer 2 BauGB 2009.⁵²

Der § 10 (Bodenrichtwerte) der ImmoWertV ist bedeutsam und befasst sich detailliert mit den Bodenrichtwerten die erstmalig in der ImmoWertV reglementiert sind. Der Hintergrund für die Aufnahme in die ImmoWertV ist primär darauf zurückzuführen, dass aufgrund der Erbschaftssteuerreform 2009 die Anforderungen an Bodenrichtwerte bundeseinheitlich normiert werden müssen. Vor dieser Maßgabe waren die einzelnen Bundesländer jeweils dafür verantwortlich. Die Gutachterausschüsse sind laut § 196 BauGB angehalten Bodenrichtwerte flächendeckend abzuleiten. Dies gilt genauso für kaufpreisarme Lagen wie für selten gehandelte Entwicklungszustände wie beispielsweise Bauerwartungsland beziehungsweise Rohbauland. In solchen Gebieten ist aufgrund der schlechten Datensituation die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ausgeschlossen, so dass gemäß § 10 Absatz 1 Satz 2 das deduktive Verfahren zwecks Bodenrichtwertableitung angewendet werden darf. Das deduktive Verfahren ermöglicht es zum Beispiel Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland oder Rohbauland deduktiv aus angrenzendem baureifem Bauland abzuleiten. Die Anwendung des Residualverfahrens ist ebenfalls gestattet. Die Berechnungen haben stets plausibel und nachvollziehbar zu erfolgen. Es gilt zu berücksichtigen, dass bei Anwendung der aufgeführten Verfahren in

⁵⁰ Vgl. Sprengnetter/Kierig (2010), S. 72-73.

⁵¹ Vgl. Immobilienwirtschaft Heft 07-08 (2010), S. 40.

⁵² Vgl. Sprengnetter/Kierig (2010), S. 86-88.



bebauten Gebieten die Bodenrichtwerte für ein fiktiv unbebautes Grundstück eruiert werden müssen. Dies hat für das Vergleichswertverfahren wie für die alternativen Methoden gleichermaßen Gültigkeit. Die Ausweisung von gedämpften Bodenrichtwerten ist infolge der Reglementierung nicht erlaubt. Unter gedämpften Bodenrichtwerten versteht man einen pauschalen Abschlag aufgrund der vorhandenen Bebauung. Die Veranschaulichung von Bodenrichtwerten hat grundsätzlich als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche zu erfolgen. Die Vorgabe dient insbesondere Wertermittlungen gemäß des BewG zum Zwecke der steuerlichen Festsetzung, andernfalls würde stets der niedrigste Wert der angegebene Wertspanne eingehalten.

Die jeweiligen Gutachterausschüsse der Gemeinden sind gemäß § 196 Absatz 1 Satz 3 BauGB angehalten Bodenrichtwertzonen festzusetzen, die in punkto Art und Maß der Nutzung überwiegend identisch sind. Die Darstellung von sogenannten lagetypischen Bodenrichtwerten ist nicht mehr gestattet. Bei der Aufteilung der Richtwertzonen muss beachtet werden, dass die auf den Quadratmeter abgeleiteten Bodenwerte der einzelnen Grundstücke sich um maximal zwanzig Prozent vom Bodenrichtwert unterscheiden dürfen. Falls allerdings Art und Maß der Grundstücke weitestgehend nicht übereinstimmen, werden sie bei der Richtwertzonenbildung auch nicht berücksichtigt. Dem BauGB zufolge müssen die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks dargestellt werden. Die ImmoWertV führt dies weiter aus. Demnach sollen der Entwicklungszustand sowie die Art der Nutzung ebenfalls angegeben werden. Von dieser Regelung darf ausschließlich in Ausnahmefällen abgesehen werden, falls nämlich keine Angaben möglich sind. Bei Flächen die nicht in § 5 (Entwicklungszustand) der ImmoWertV reglementiert sind wie beispielsweise Golfplätze, Biotop oder Verkehrsflächen, sollten diese aufgrund von Zustandsbesonderheiten gemäß § 4 Absatz 3 ImmoWertV als sonstige Flächen erfasst werden. Für Flächen der Landwirtschaft sollte nach Möglichkeit die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl unterschieden werden, damit sich in punkto Ertragsfähigkeit Aussagen ableiten lassen. Bei Richtwertzonen für baureifes Land sollten neben dem Entwicklungszustand und der Art der Nutzung darüber hinaus Angaben über den erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand vorhanden sein auf den sich der Bodenrichtwert bezieht. Der Wert soll für gewöhnlich die Mehrheit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone widerspiegeln. Beim erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand sollen insbesondere folgende Kosten berücksichtigt werden:

- Erschließungsbeiträge für den Grunderwerb für und die erstmalige Herstellung der in § 127 Absatz 2 BauGB aufgeführten Erschließungsanlagen
- Beiträge für die Erneuerung, die Erweiterung, den Umbau oder die Verbesserung von Erschließungsanlagen gemäß Kommunalabgabengesetz (Ausbaubeiträge)
- Einmalige Beiträge für den öffentlichen Abwasserkanal (Kanalbeiträge)



- Gegebenenfalls Beiträge nach den Allgemeinen Versorgungsbedingungen (AVB) für Wasser, Fernwärme, Strom und Gas
- Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB (sogenannte Naturschutzbeiträge)

Es werden in Bezug auf die erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand normalerweise keine Anschlusskosten beziehungsweise Baukostenzuschüsse einbezogen. Diese Kosten entwickeln sich häufig losgelöst von der Herstellung der jeweiligen Hauptleitungen beziehungsweise Leitungsnetzes. Genauso werden Ausgleichsbeträge in Sanierungsverfahren und Entwicklungsmaßnahmen nicht berücksichtigt. Gemäß § 10 Absatz 2 Ziffer 3 ImmoWertV sind bei solchen Gegebenheiten entweder der maßnahmenbeeinflusste oder der –unbeeinflusste Zustand anzugeben. Die Erfassung von Stellplatzablösebeträge und Baumschutzabgaben entfällt beim Bodenrichtwert ebenfalls. Es handelt sich um einzelfallbezogene Kostenpositionen und sind aus diesem Grund für die Gutachterausschüsse nur äußerst schwierig zu ermitteln. Grundsätzlich ist es zwecks Vermeidung von Unklarheiten vorteilhaft, wenn der Gutachterausschuss mittels einer Legende in der Bodenrichtwertkarte den erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand erläutert. Es sollten die Kosten beziehungsweise Beiträge die berücksichtigt wurden einzeln aufgeführt werden.

Die Darstellung von baureifem Land soll nach Wertrelevanz das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße, -tiefe oder –breite erfolgen. Der Bundesrat gewährt den Gutachterausschüssen bezüglich den angeführten Merkmalen eine freie Wahlmöglichkeit. Dies ist auf die regionalen Unterschiede zurückzuführen. Manche Regionen orientieren sich in Bezug auf Bodenrichtwerte an dem Maß der baulichen Nutzung und für andere Regionen ist die Grundstücksgröße die signifikanteste Wertkomponente. Die Bodenrichtwerte müssen aufgrund einer Initiative des Bundesrates aus steuerlichen Gründen auf der Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte geführt werden. Die Vorgabe garantiert die wirtschaftliche, sachgerechte und eindeutige Zuordnung eines Grundstücks zu einer oder mehreren Bodenrichtwertzonen. Der Verordnungsgeber nimmt die Gutachterausschüsse in die Pflicht, damit die Bodenrichtwerte für steuerliche Zwecke ohne erhöhten Aufwand verwendbar sind.⁵³

Der § 9 (Indexreihen) der ImmoWertV 2010 wurde im Vergleich zur WertV88 insgesamt mehr generalisiert, so dass Indexreihen sich nicht überwiegend auf Bodenpreise beziehen. Die Indexreihen schaffen allgemein die Möglichkeit in Zeiten schwankender Wertverhältnisse einen intertemporalen Preisvergleich. Es handelt sich dabei um eine Marktanpassung in zeitlicher Hinsicht. Die Absätze 2 und 3 des § 9 der ImmoWertV haben generell für jegliche Indexreihen Gültigkeit. Der Absatz 2 definiert die Indexreihen als eine Kette von Indexpunkten die sich aus dem Verhältnis von dem durchschnittlichen Preis eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexpunkt 100 ergeben. Der Absatz 3 bestimmt die Ableitung der

⁵³ Vgl. ebenda, S. 90-97.

KARODI e.K. · Kamillenweg 20 · 53757 Sankt Augustin

KARODI e.K.
Kamillenweg 20
53757 Sankt Augustin
Telefon: 02241 - 148 51 76
Telefax: 02241 - 148 51 80
info@karodi.de
www.karodi.de



Indexzahlen. Die Ableitung der Indexzahlen einer Indexreihe hat für Gebiete zu erfolgen in denen die Lage- und Nutzungsverhältnisse vergleichbar sind. Der Absatz 4 führt die bedeutsamsten Indexreihen für die Wertermittlungspraxis auf:

- Bodenpreisindexreihen
- Preisindexreihen für Eigentumswohnungen
- Preisindexreihen für Einfamilienhäuser

Der § 12 (Umrechnungskoeffizienten) der ImmoWertV 2010 wurde konträr zur WertV88 in punkto Regelbeispiele erweitert. Neben dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung (GFZ-Koeffizienten) werden auch die Grundstücksgröße sowie –tiefe aufgeführt. Die Ergänzung erfolgt im Einklang mit § 10 Absatz 2 Nummer 2. Der Passus definiert die Darstellung von Bodenrichtwerten die individuell nach Wertrelevanz nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, -tiefe oder –breite zu erfolgen hat. Die zusätzliche Aufnahme der Regelbeispiele ist insbesondere auf die steuerliche Bewertung zurückzuführen. Der § 179 BewG reglementiert, dass sich die Wertigkeit eines unbebauten Grundstücks in Bezug auf die Erbschaft- und Schenkungssteuer aus der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert zusammensetzt. Bei der steuerlichen Wertermittlung werden die Bodenrichtwerte normalerweise unverändert beziehungsweise unangepasst übernommen. Ausschließlich in wenigen notwendigen Ausnahmefällen erfolgen wenige Anpassungen wie beispielsweise die GFZ-Anpassung, Grundstücksgröße oder -tiefe. Die Voraussetzung ist allerdings, dass die Gutachterausschüsse entsprechende Umrechnungskoeffizienten abgeleitet haben. Einzig in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung greift das Finanzamt zur Ermittlung der Erbschaft- und Schenkungssteuer, sofern der örtliche Gutachterausschuss keinen GFZ-Umrechnungskoeffizienten abgeleitet hat, auf die Umrechnungskoeffizienten der Anlage 11 der WertR 2006 zurück. Die Umrechnungskoeffizienten sind generell in erster Linie aus der Kaufpreissammlung auf der Basis einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zu berechnen.⁵⁴

Der § 13 (Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke) der ImmoWertV 2010 nennt erstmalig den Hintergrund von Vergleichsfaktoren, sie dienen nämlich der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Der alte Passus der WertV88 § 12 Absatz 3 wurde absichtlich ersatzlos gestrichen. Er bezog sich auf die separate Behandlung von Gebäude- und Bodenwert. Die Streichung ist auf die Erfahrung zurückzuführen, dass die Bewertungspraxis bei der Ableitung von Vergleichsfaktoren der Bodenwert in der Regel mitberücksichtigt wird. Die Trennung von Gebäude- und Bodenwert ist allerdings unverändert möglich. Bei dieser Handhabung sind die auf das jeweilige Gebäude entfallenden Anteile der Kaufpreise gleichartig bebauter und genutzter

⁵⁴ Vgl. ebenda, S. 103-104.

KARODI e.K. · Kamillenweg 20 · 53757 Sankt Augustin

KARODI e.K.
Kamillenweg 20
53757 Sankt Augustin
Telefon: 02241 - 148 51 76
Telefax: 02241 - 148 51 80
info@karodi.de
www.karodi.de



Grundstücke auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag oder auf eine der sonstigen geeigneten Bezugsseinheiten in Zusammenhang zu bringen.⁵⁵

Der § 14 (Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze) der ImmoWertV 2010 definiert neuerdings gegenüber der WertV88 Marktanpassungsfaktoren. Die Liegenschaftszinssätze waren auch schon in der WertV88 reglementiert. Als Marktanpassungsfaktoren werden in Absatz 2 Sachwertfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren angeführt. Die Nennung der Marktanpassungsfaktoren ist nicht abschließend. Sowohl mit den Marktanpassungsfaktoren als auch den Liegenschaftszinssätzen sollen in der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt werden. Den Liegenschaftszinssatz kann man als den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens interpretieren.⁵⁶

Der § 16 (Ermittlung des Bodenwerts) reglementiert zum ersten Mal einheitlich die Bodenwertermittlung. In der WertV88 war die Bodenwertermittlung über mehrere Paragraphen aufgegliedert. Die Komprimierung in Form eines zusammenhängenden Paragraphen dient zum Zwecke der erhöhten Transparenz sowie der selbständigen Bedeutung des Bodenwerts in materieller Hinsicht beispielsweise bei städtebauliche Sanierungsbeziehungsweise Entwicklungsmaßnahmen oder generell in verfahrensmäßiger Hinsicht beim Ertrags- und Sachwertverfahren.⁵⁷ Der Verordnungsgeber beendet in Bezug auf Bodenwerte mit baulichen Anlagen einen Theoriekonflikt. Es erfolgt keine generelle Bodenwertdämpfung bei bebauten Grundstücken. In Absatz 1 Satz 1 wird dargelegt, dass der Bodenwert vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne bauliche Anlagen zu ermitteln ist.⁵⁸ Dies wurde in der Regel von der Mehrheit der Gutachterausschüsse praktiziert, allerdings nicht von allen.⁵⁹ Der Verordnungsgeber verweist auf Vorschriften im BauGB. Bei der Anwendung des Ertrags- beziehungsweise Sachwertverfahrens ist es letztendlich von höchster Bedeutung, dass sämtlich verwerteten Daten in identisch demselben Modell aus Kaufpreisen abgeleitet werden mit dem auch bewertet wird. Ein gedämpfter Bodenwert kann insofern ausschließlich zu korrekten Verfahrensergebnissen führen, wenn bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren die selbe Bodenwertdämpfung berücksichtigt wurde. Eine verschiedenartige Herangehensweise verschlechtert die Transparenz des Grundstücksmarktes, deshalb schafft die neue ImmoWertV Verordnung Klarheit.⁶⁰

Der § 17 (Ermittlung des Ertragswerts) der ImmoWertV 2010 reglementiert die Anwendung des Ertragswertverfahrens. Es existieren neuerdings insgesamt drei Varianten des Ertragswertverfahrens:

⁵⁵ Vgl. ebenda, S. 105-108.

⁵⁶ Vgl. ebenda, S. 109-111.

⁵⁷ Vgl. www.haufe.de/immobilien (Stand 22.02.2011).

⁵⁸ Vgl. Sprengnetter/Kierig (2010) S. 122-127.

⁵⁹ Vgl. Immobilien Zeitung Nr. 26 (2010) S. 5.

⁶⁰ Vgl. Sprengnetter/Kierig (2010) S. 122-127.



- Zweigleisiges Ertragswertverfahren unter Aufteilung des Ertragswerts in einen Boden- und Gebäudewertanteil
- Eingleisiges Ertragswertverfahren ohne Aufteilung des Ertragswerts in einen Boden- und Gebäudewertanteil
- Mehrperiodisches Ertragswertverfahren auf der Grundlage alternierender Erträge⁶¹

Die Funktionsweisen der einzelnen Varianten und Auswirkungen auf den Verkehrswert wurden bereits in Kapitel I dieser Studienarbeit detailliert erörtert. Aus diesem Grund wird diese Thematik nicht erneut wiederholt. Es gilt allerdings in Bezug auf alle drei Varianten des Ertragswertverfahrens eine begriffliche bedeutsame Erneuerung zu ergänzen, die für Unklarheit innerhalb der Wertermittlungspraxis geführt hat. Die ImmoWertV formuliert neuerdings „marktübliche“ erzielbare Erträge und nicht wie in der WertV88 „nachhaltig“ erzielbare Erträge. Die begriffliche Änderung führte teilweise zu einer Fehlinterpretation innerhalb der Bewertungsbranche. Die marktüblichen erzielbaren Erträge wurden von manchen Sachverständigen als die am Bewertungsstichtag üblicherweise erzielbare Marktmiete ausgelegt, das heißt die am Bewertungsstichtag für die jeweilige Grundstücksart bei Neuvermietung durchschnittlich am wahrscheinlichsten zu erzielende Miete. Ein Wechsel somit von der nachhaltigen Miete zur marktüblichen Miete. Der Ordnungsgeber erteilt dieser Interpretation eine Absage. In der Begründung zur ImmoWertV wird klargestellt, dass durch die begriffliche Anpassung keine Änderung der Wertermittlungsmethodik einhergeht. Die marktüblichen Erträge sind gemäß Begründung stets nachhaltig erzielbar.⁶² Dies bedeutet, dass marktübliche Erträge immer einen nachhaltigen Ertrag generieren.⁶³ Mit der Festlegung einer nachhaltigen Miete betrachtet der Bewerter nicht nur das Grundstücksmarktgeschehen, sondern die bisherige Entwicklung auf dem Immobilienmarkt und leitet daraus Erträge ab die auch bei konjunkturellen Schwankungen Bestand haben.⁶⁴

In § 21 (Ermittlung des Sachwerts) der ImmoWertV 2010 wurde in Bezug auf die Marktanpassung ein langjähriger Theoriestreit beendet. Der Ordnungsgeber reglementiert, dass beim Sachwertverfahren eine Marktanpassung zwingend erforderlich ist. Die Summe aus Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen sowie Bodenwert stellt somit stets den vorläufigen Sachwert dar. Erst mittels einer folgenden Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt man den Sachwert. Falls besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden sind, müssen diese noch zusätzlich nach der Marktanpassung berücksichtigt werden. Dieses Resultat stellt dann den endgültigen Sachwert dar. In Absatz 1

⁶¹ Vgl. Betriebs Berater Heft 24 (2010), Seite 1448.

⁶² Vgl. Kierig (2010), Immobilien Zeitung Nr. 23 vom 10.06.2010 S. 2.

⁶³ Vgl. www.gutachter-rath.de (Stand 22.02.2011).

⁶⁴ Vgl. Immobilienmanager 7/8 (2010), S. 11.



wird neuerdings darauf hingewiesen, dass ausschließlich „nutzbare“ bauliche und sonstige Anlagen in die Wertermittlung einfließen. Der Hinweis nimmt den Bewerter in die Pflicht im Vorfeld zu überprüfen, ob das Bewertungsobjekt beziehungsweise Teile des Bewertungsobjekt in punkto wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit oder Verwertbarkeit überhaupt Potential haben.⁶⁵ Im Grunde wird somit die Marktorientierung der Wertermittlung unterstrichen.⁶⁶ Die gegenwärtige und tatsächliche Nutzung des Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag ist dabei irrelevant. Falls das Bewertungsobjekt Besonderheiten wie Bauschäden oder Baumängel aufweist, sind diese stets bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Abzug zu bringen.⁶⁷

Der § 23 (Alterswertminderung) der ImmoWertV 2010 erlässt zum ersten mal, dass die lineare Alterswertminderung die Regel darstellt. Der Wertverzehr aufgrund des Alters hat unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungs- zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen eruiert zu werden.⁶⁸ In der WertV88 existierte diese Vorgabe nicht und die Wertermittlungspraxis nutzte überwiegend die Alterswertminderung nach dem Modell von Ross. Die weitverbreitete Vorgehensweise nach Ross darf somit gemäß der ImmoWertV bei Marktwertermittlungen nicht mehr angewandt werden. Es gilt allerdings zu beachten, dass solange noch keine Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen die in dem neuen linearen Modell abgeleitet wurden oder auf dieses lineare Modell anwendbar sind, ist weiterhin von der Alterswertminderung auszugehen in der diese abgeleitet wurden.⁶⁹ Es ist demnach zwingend erforderlich, dass die Systemtreue gewahrt bleibt, andernfalls ist die Wertermittlung nicht korrekt.⁷⁰

5. Schlussbetrachtung

Die Novellierung der WertV88 beziehungsweise der ImmoWertV war in Anbetracht der Änderungen der Rahmenbedingungen in den vergangenen 22 Jahren notwendig geworden. Der Beitritt der neuen Bundesländer, der demographische Wandel, die Internationalisierung der Immobilienwirtschaft und die bedeutende Zunahme von professionellen Immobilieninvestoren mit Kapitalmarktorientierung sind die hauptsächlichen Komponenten für die Maßnahme.⁷¹ Die ImmoWertV wurde nicht substantiell erneuert, genauso wurden spekulativen Annahmen wie in der WertV88 ausgeschlossen, um einer potentiellen Immobilienblase wie vor kurzem unter anderem in den USA präventiv entgegen zu wirken. Die ImmoWertV

⁶⁵ Vgl. Sprengnetter/Kierig (2010), S. 167-174.

⁶⁶ Vgl. www.gutachter-rath.de (Stand 22.02.2011).

⁶⁷ Vgl. Sprengnetter/Kierig (2010), S. 167-174.

⁶⁸ Vgl. Betriebs Berater Heft 24 (2010), Seite 1449.

⁶⁹ Vgl. Sprengnetter/Kierig (2010), S. 182-183.

⁷⁰ Vgl. www.gutachter-rath.de (Stand 22.02.2011).

⁷¹ Vgl. www.haufe.de/immobilien (Stand 22.02.2011).

KARODI e.K. · Kamillenweg 20 · 53757 Sankt Augustin

KARODI e.K.
Kamillenweg 20
53757 Sankt Augustin
Telefon: 02241 - 148 51 76
Telefax: 02241 - 148 51 80
info@karodi.de
www.karodi.de



erfordert einen stärkeren Marktbezug, das heißt der Sachverständige muss in punkto Vermietbarkeit beziehungsweise Vermarktungszeiträume intensiv Überlegungen führen.⁷²

Die Neuregelung des § 8 (Ermittlung des Verkehrswerts) ist besonders begrüßenswert, denn sie beendet einen langen Theorienkonflikt. Der Paragraph reglementiert neuerdings eindeutig, die für alle Verfahren verbindlich vorgegebene Marktanpassung und einheitlich marktkonform zu berücksichtigende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale die im Anschluss nach der Marktanpassung in Abzug gebracht werden müssen sofern sie vorhanden sind. Die Neuregelung hat auch zur Folge, dass sämtliche Marktanpassungsfaktoren stets von schadensfreien Liegenschaften abgeleitet werden, so dass die Daten auf der selben Grundlage basieren.⁷³ Der § 16 (Ermittlung des Bodenwerts) bündelt erstmalig sämtliche Verordnungen in Bezug auf den Bodenwert, dies fördert die Transparenz und unterstreicht damit die bedeutsame Stellung des Bodenwerts in der Immobilienbewertung. Der Passus ändert einen weiteren langen Theorienkonflikt, es erfolgt nämlich keine generelle Bodenwertdämpfung bei bebauten Grundstücken.⁷⁴

In Bezug auf die Wertermittlung mittels dem Ertragswertverfahren existiert viel Kritik. Die Aufnahme von zwei weiteren Varianten des Ertragswertverfahren neben dem zweigleisigen Standardverfahren stößt auf Unverständnis. Dies gilt insbesondere für das mehrperiodische Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Die Variante wird fälschlicherweise als die Aufnahme des international gebräuchlichen DCF-Verfahren angepriesen, allerdings ist die Auslegung nicht korrekt. Das mehrperiodische Ertragswertverfahren basiert auf gesicherte Daten abgeleiteter Reinerträge und nicht wie im internationalen DCF-Verfahren auf reinen Prognosen. Das eingleisige Ertragswertverfahren ohne Aufteilung des Ertragswerts in einen Boden- und Gebäudewertanteil wird in der Branche als überflüssig angesehen. Die Bodenwertverzinsung wird bei dieser Variante im Grunde nur verschoben. Alle drei Varianten des Ertragswertverfahrens weisen bei korrekter Anwendung den selben Wert aus, einzig die Darstellung der Ergebnisse differiert insofern kann die Aufnahme der beiden neuen Varianten neben dem zweigleisigen Standardverfahren als unnötig aufgefasst werden. Der begriffliche Wechsel von den nachhaltigen erzielbaren Erträgen zu den marktüblichen erzielbaren Erträgen ist aufgrund einer fehlenden Klarstellung innerhalb der ImmoWertV unglücklich verlaufen. Es hätte ein Passus vorhanden sein sollen, der erläutert, dass wegen des begrifflichen Wechsels sich die Wertermittlungsmethode in keinsten Weise verändert. So hätten Fehlinterpretationen vermieden werden können⁷⁵

Die ImmoWertV-Novelle nimmt die Gutachterausschüsse in die Pflicht, Daten künftig detaillierter und transparenter auszuwerten. Die Umsetzung ist allerdings in Anbetracht der dünnen Personaldecke der

⁷² Vgl. Immobilien Zeitung (2010), Nr. 26 S. 5.

⁷³ Vgl. ebenda.

⁷⁴ Sprengnetter/Kierig (2010), S. 122-127.

⁷⁵ Vgl. Immobilien Zeitung (2010), Nr. 26 S. 5.

KARODI e.K. · Kamillenweg 20 · 53757 Sankt Augustin

KARODI e.K.
Kamillenweg 20
53757 Sankt Augustin
Telefon: 02241 - 148 51 76
Telefax: 02241 - 148 51 80
info@karodi.de
www.karodi.de



Gutachterausschüsse skeptisch zu betrachten. Es ist bislang nicht erkennbar, ob die Politik für die Realisierung der ImmoWertV-Novelle zusätzliches Personal aufstockt beziehungsweise zusätzliche Gelder zur Verfügung stellt.⁷⁶

6. Literaturverzeichnis

Kleiber, W. (2010): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 6. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.

Geppert, H. u. Werling U. (2009): Praxishandbuch Wertermittlung von Immobilieninvestments, Immobilienmanager Verlag, Köln.

Sprengnetter, H.-O. u. Kierig, J. (2010): ImmoWertV – Das neue Wertermittlungsrecht, Sprengnetter GmbH, Sinzig.

Bischoff, B. (2007): Serie Wertermittlungsverfahren, Teil 1 Historisch etablierte Bewertungsmethoden. In: Immobilien Zeitung, Nr. 15 vom 19.04.2007, S.6.

Bischoff, B. (2007): Serie Wertermittlungsverfahren, Teil 2 Vergleiche führen direkt zum Marktwert. In: Immobilien Zeitung, Nr. 16 vom 26.04.2007, S. 6.

Bischoff, B. (2007): Serie Wertermittlungsverfahren, Teil 3 Vergleichsobjekte müssen nicht 100 % identisch sein. In: Immobilien Zeitung, Nr. 17 vom 03.05.2007, S. 8.

Simon, J. (2007): Serie Wertermittlungsverfahren, Teil 9 Sachwertverfahren nicht nur für Einfamilienhäuser. In: Immobilien Zeitung, Nr. 23 vom 14.06.2007, S. 6.

Kierig, J. (2010): ImmoWertV: Die befürchtete Fehlinterpretation ist eingetreten. In: Immobilien Zeitung, Nr. 23 vom 10.06.2010, S. 2.

von Cölln, T. u. Behrendt, R. (2010): ImmoWertV löst WertV ab – Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts von bebauten und unbebauten Grundstücken für Zwecke der Erschaft- und Schenkungssteuer nach § 198 BewG. In: Betriebs Berater, Heft 24/2010, S.1444-1449.

Wüst, B. (2010): Wertermittlung unter neuem Deckmantel. In: Immobilienwirtschaft, Heft 07-08/2010, S. 40.

⁷⁶ Vgl. ebenda.

KARODI e.K. · Kamillenweg 20 · 53757 Sankt Augustin

KARODI e.K.
Kamillenweg 20
53757 Sankt Augustin
Telefon: 02241 - 148 51 76
Telefax: 02241 - 148 51 80
info@karodi.de
www.karodi.de



Autor unbekannt (2010): ImmoWertV fordert mehr Marktbezug. In: Immobilien Zeitung, Nr. 26 vom 01.07.2010, S. 5.

Autor unbekannt (2010): Immobilienbewertung: Welcher Mietansatz ist richtig? In: Immobilienmanager, 7/8-2010, S. 10-11.

Internetquellen

http://www.iwp.uni-koeln.de/DE/Publikationen/dp/IWP_dp_01_2010.pdf
[Stand 22.02.2011].

https://www.haufe.de/immobilien/topIssueDetails?b_start:int=0&id=1275375447.24&printPage=true
[Stand 22.02.2011].

http://www.gutachter-rath.de/docs/LVS-Vortrag_09-2010.pdf
[Stand 22.02.2011].