

PETERSEN · SCHNOOR · SEITZ



Marktorientierte Immobilienbewertung

10. Auflage

 BOORBERG

Marktorientierte Immobilienbewertung

Grundriss für die Praxis

Hauke Petersen, Dipl.-Volkswirt

Jürgen Schnoor, Dipl.-Ing. (FH)

Wolfgang Seitz, M.Sc.

10., überarbeitete Auflage, 2019

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek | Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über www.dnb.de abrufbar.

10. Auflage, 2019

ISBN 978-3-415-06375-4

E-ISBN 978-3-415-06381-5

E-Book-Umsetzung: Datagroup int. SRL, Timisoara

© 1993 Richard Boorberg Verlag

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlages. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Titelfoto: Andrey Popov – stock.adobe.com | Satz: Olaf Mangold Text & Typo, 70374 Stuttgart | Druck und Bindung: Laupp & Göbel GmbH, Robert-Bosch-Straße 42, 72810 Gomaringen

Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG | Scharrstraße 2 | 70563 Stuttgart
Stuttgart | München | Hannover | Berlin | Weimar | Dresden
www.boorberg.de

Vorwort zur 10. Auflage

Die Bewertung von Grundstücken ist ein spannendes, vielseitiges und marktnahes Aufgabengebiet, das interessante Beschäftigungsmöglichkeiten bietet. Der Sachverständige (m/w/d)¹ bewegt sich im Rahmen seiner Tätigkeit in einem Umfeld, das bei den derzeit stark steigenden Preisen noch mehr als sonst ein zentrales Element des täglichen Lebens bildet.

Zur vertiefenden Beschäftigung mit diesem Thema steht umfangreiche Fachliteratur zur Verfügung. Sie dient dem Sachverständigen zur grundlegenden Einführung, der detaillierten Auseinandersetzung mit den Verfahren und Klärung spezieller Fragen sowie dem schnellen Auffinden von Vergleichsdaten und Tabellen.

Im Gegensatz dazu ist dieses Buch nicht an Fachleute gerichtet. Wir wollen damit Gelegenheit geben, sich zunächst einen Überblick über die Materie zu verschaffen und so Zugang zur Verkehrswertermittlung von Immobilien zu erhalten. Das Buch richtet sich an Grundstückseigentümer, Steuerberater und Rechtsanwälte, die – ohne zu tief in das Thema einzusteigen – zunächst eine allgemeine Einführung in die Grundstücksbewertung bekommen möchten. Darüber hinaus ist es an Interessenten adressiert, die sich mit dem Gedanken befassen, eine Ausbildung zum Sachverständigen zu beginnen. Auch den Studierenden in immobilienwirtschaftlichen Fächern kann es eine hilfreiche Handreichung sein.

Das Buch ist in drei Teile gegliedert. Zuerst beleuchten wir die Grundlagen der Verkehrswertermittlung (begriffliche Klärungen, Gesetze und Verordnungen, Sachverständigenwesen), geben anschließend einen Überblick über die drei normierten Wertermittlungsverfahren und vertiefen die Erläuterungen im dritten Abschnitt, der sich detailliert mit den einzelnen Verfahren auseinandersetzt.

Mittlerweile erscheint dieses Buch in der 10. Auflage. Es erfreut sich anhaltenden Interesses. Das Grundgerüst dazu ist ein Auszug aus dem *Kompensium für Immobilienberufe*, das gerade in der 13. Auflage erschienen ist und damit ebenfalls auf eine rege Nachfrage trifft. Wir haben den dort abgedruckten Text zur Aktualisierung in einigen Teilen überarbeitet.

1 Aus stilistischen Gründen und zur besseren Verständlichkeit bei der Lektüre verwenden wir einheitlich die männliche Form. Selbstverständlich sind damit alle Geschlechter angesprochen.

Mit dem marktorientierten Ansatz folgen wir dem Weg, den der Begründer dieses Werks, Hauke Petersen, eingeschlagen und vorgegeben hat. Verkehrswertermittlung ist – trotz der modelltheoretischen Ansätze – keine Aufgabe für Rechenkünstler, sondern für Experten, die sich durch vertiefte Kenntnis des Marktes mit seinen Mechanismen und der Einstellung der Akteure am Immobilienmarkt auszeichnen. Eine von der Marktorientierung abweichende Herangehensweise kann nicht zum richtigen Verkehrswert führen, der schon im Rahmen seiner Definition im Baugesetzbuch synonym als Marktwert bezeichnet wird.

Wir wünschen allen Leserinnen und Lesern auch mit diesem Buch eine anregende, wegweisende Lektüre und einen guten Überblick über die wesentlichen Aspekte der Verkehrswertermittlung.

Jürgen Schnoor und Wolfgang Seitz
Schönkirchen, Bötzingen, im September 2018

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Abkürzungsverzeichnis	11
1 Verkehrswertermittlung	13
1.1 Allgemeines	13
1.1.1 Der Verkehrswert	13
1.1.2 Bewertungsgegenstand	13
1.1.3 Wert und Preis	14
1.1.4 Bewertungsanlässe	14
1.2 Auftraggeber	15
1.3 Wertermittlungsverfahren und Objektzuordnung	16
1.4 Entwicklungslinien am Immobilienmarkt	16
1.5 Marktbeobachtung	18
2 Gesetze und Verordnungen	21
3 Sachverständigenwesen	25
3.1 Die Gutachterausschüsse	25
3.2 Der „Sachverständige“	30
3.2.1 Privates Sachverständigenwesen	30
3.2.2 Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige .	39
3.2.3 Einige kritische Anmerkungen	42
3.3 Die praktische Tätigkeit	43
3.3.1 Außendarstellung des Sachverständigen	43
3.3.2 Regionales Betätigungsgebiet	45
3.3.3 Parallele Maklertätigkeit des Sachverständigen	46
4 Die Wertermittlungsverfahren im Überblick	48
4.1 Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren	48
4.2 Vergleichswertverfahren	49
4.3 Ertragswertverfahren	50
4.4 Sachwertverfahren	53

4.5	Kritische Betrachtung der normierten Verfahren	54
4.6	Grundsatz der Modellkonformität	57
5	Die Wertermittlungsverfahren im Einzelnen	59
5.1	Vergleichswertverfahren	59
5.1.1	Zur Bedeutung des Vergleichswertverfahrens	59
5.1.2	Probleme bei der Durchführung des Vergleichswert- verfahrens	59
5.1.3	Aufgaben des Sachverständigen	61
5.1.4	Mathematisch-statistische Verfahren	62
5.1.5	Allgemeiner Verfahrensablauf des Vergleichswert- verfahrens	63
5.1.6	Zeitliche Anpassung (Indexierung)	63
5.1.7	Vergleichsfaktoren	69
5.1.8	Bodenwertermittlung	71
5.1.9	Bodenrichtwerte	74
5.1.10	Modellkonformität bei der Bodenwertermittlung	77
5.2	Ertragswertverfahren	78
5.2.1	Grundsätzliches	78
5.2.2	Modellannahmen im Ertragswertverfahren	79
5.2.3	Verrechnungsweise im Ertragswertverfahren	80
5.2.4	Verfahrensbeschreibung für das Ertragswertverfahren ...	80
5.2.5	Dynamische und statische Betrachtung	83
5.2.6	Liegenschaftszinssatz	87
5.3	Sachwertverfahren	95
5.3.1	Zur Bedeutung des Sachwertverfahrens	95
5.3.2	Verfahrensbeschreibung	96
5.3.3	Flächenbezüge bei der Sachwertermittlung	98
5.3.4	Kritik am Sachwertverfahren	99
5.3.5	Brutto-Grundfläche (BGF) als Berechnungsbasis	101
5.3.6	Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)	103
5.3.7	Berücksichtigung von Modernisierungen	106
5.3.8	Übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (SW-RL)	111
5.3.9	Alterswertminderung	112
5.3.10	Gebäudealter und fiktives Baujahr	113
5.3.11	Eine kritische Würdigung der aktuell möglichen Marktanpassung (Sachwertfaktoren)	114

6	Fazit	119
	Fachliteratur	121
	Seminaranbieter	123
	Über die Autoren	125
	Abbildungsverzeichnis	127
	Tabellenverzeichnis	128
	Formelverzeichnis	129
	Stichwortverzeichnis	131

Abkürzungsverzeichnis

II. BV	Zweite Berechnungsverordnung (Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz)
AGG	Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
AWM	Alterswertminderung
BAnz	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken)
BbauG	Bundesbaugesetz
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung (Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes)
BewG	Bewertungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BoW	Bodenwert
BRI	Brutto-Rauminhalt
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie (Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten)
BST	Bewertungsstichtag
DAkKS	Deutsche Akkreditierungsstelle
DCF	Discounted Cash Flow
DF	Diskontierungsfaktor
DIA	Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH
DIN	Deutsches Institut für Normung e.V.
e	einfach
EFH	Einfamilienhaus
ErbbauRG	Erbbaurechtsgesetz (Gesetz über das Erbbaurecht)
EW	Ertragswert
EWV	Ertragswertverfahren
GAVO NRW	Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte)
GewO	Gewerbeordnung
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GND	Gesamtnutzungsdauer
GrEStG	Grunderwerb-Steuer-gesetz
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert (Zeitschrift)

i	Zinssatz
IfS	Institut für Sachverständigenwesen e.V.
IHK	Industrie- und Handelskammer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung (Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken)
IMV	Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH
IVD	Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
KP	Kaufpreis
MSVO	Mustersachverständigenordnung
mRND	modifizierte Restnutzungsdauer
n	Anzahl Perioden (im jeweiligen Kontext)
n	Größe der Stichprobe (im jeweiligen Kontext)
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
PG	Personenzertifizierung Grundstücksbewertung
RBF	Rentenbarwertfaktor
rd.	rund
RE	Reinertrag
RohE	Rohertrag
RND	Restnutzungsdauer
S	Seite (im jeweiligen Kontext)
S	Standardabweichung (im jeweiligen Kontext)
sog.	sogenannte(r)/(s)
StGB	Strafgesetzbuch
SW	Sachwert
SWF	Sachwertfaktor
SW-RL	Sachwertrichtlinie (Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts)
TMG	Telemediengesetz
V	Vervielfältiger (im jeweiligen Kontext)
V	Variationskoeffizient (im jeweiligen Kontext)
VPI	Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts
VW	Verkehrswert
VW-RL	Vergleichswert-Richtlinie (Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts)
WEG	Wohnungseigentumsgesetz (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht)
WertR	Wertermittlungsrichtlinien (Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte [Marktwerte] von Grundstücken)
WertV	Wertermittlungsverordnung (Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken)
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFl.	Wohnfläche
WoFlV	Wohnflächenverordnung (Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche)
WST	Wertermittlungsstichtag
ZFH	Zweifamilienhaus

1 Verkehrswertermittlung

1.1 Allgemeines

1.1.1 Der Verkehrswert

Im allgemeinen Grundstücksverkehr (Kauf/Verkauf, Schenkung/ Erbschaft, Bewertung in Familiensachen, z.B. Scheidung) ist der Verkehrswert nach dem Baugesetzbuch (BauGB) die maßgebliche Größe. Im Gegensatz zur Beleihungswertermittlung, die im Regelfall von bankinternen Gutachtern durchgeführt wird, ist die Verkehrswertermittlung die Hauptaufgabe freier Gutachter.

Die in § 194 BauGB enthaltene maßgebliche Definition für den Verkehrswert lautet wie folgt:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Verkehrswertgutachten beziehen sich immer auf einen bestimmten Wertermittlungstichtag, weil der Wert ausschließlich zeitpunktbezogen festgestellt werden kann.

1.1.2 Bewertungsgegenstand

Im Rahmen der Immobilienbewertung wird verallgemeinernd von Grundstücken gesprochen. Damit sind gleichermaßen bebaute wie unbebaute Grundstücke oder auch grundstücksgleiche Rechte (zum Beispiel Wohnungseigentum, Erbbaurecht) gemeint. Wird in diesem Buch der Begriff *Grundstück* verwendet, so ist mit dieser Bezeichnung ebenfalls dieses gesamte Spektrum der Immobilienrechte umfasst. Der umgangssprachlich als Grundstück verstandene Teil der Erdoberfläche wird hier präzisierend als *Boden* bezeichnet.

Grundstück ≠ Boden

Boden = Erdoberfläche

1.1.3 Wert und Preis

Der Verkehrswertermittlung liegt keine Transaktion am Immobilienmarkt zu Grunde. Deshalb handelt es sich beim Verkehrswert um eine theoretische Größe, was in der Bezeichnung *Wert* zum Ausdruck kommt.

Vom Wert zu unterscheiden ist der *Preis*, der im Rahmen eines entgeltlichen Geschäfts zwischen einem Verkäufer und einem Käufer vereinbart wird. Der Preis muss nicht mit dem Wert identisch sein. Manchmal wird am Markt ein über dem Wert liegender Preis erzielt, in anderen Fällen liegt er darunter. Maßgeblich ist der Gegenwert, den der Käufer dem Kaufgegenstand beimisst. Diese Wertvorstellung muss nicht mit den allgemeinen Maßstäben übereinstimmen.

Preis $\neq$ Wert

1.1.4 Bewertungsanlässe

Verkehrswert-
ermittlung wegen:

- Grundsteuer
 - Verkauf
 - Erbschaft
 - Schenkung
- Einkommensteuer
- Körperschaftsteuer

Der mit Abstand häufigste Grund für die Verkehrswertermittlung ist die Bewertung zu steuerlichen Zwecken. Prinzipiell unterliegt nämlich jedes Grundstück der Grundsteuerpflicht und ist deshalb unabhängig von einem Verkauf zu bewerten. Bei einer entgeltlichen Grundstückstransaktion, üblicherweise also bei einem Verkauf, wird die Grunderwerbsteuer nach dem Wert der Gegenleistung berechnet (§ 8 Abs. 1 GrEStG). Weiterhin werden Grundstücke zu Zwecken der Erbschaft- und Schenkungsteuer, der Einkommensteuer und der Körperschaftsteuer der steuerlichen Bewertung unterzogen. Grundlage für die steuerliche Einwertung ist das Bewertungsgesetz (BewG).

Daneben werden Grundstücke besonders häufig zu Beleihungszwecken im Rahmen einer Finanzierung bewertet. In diesem Fall erfolgt die Wertermittlung nach der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV). Im Unterschied zur konsequent am Markt orientierten Verkehrswertermittlung folgt die Beleihungswertermittlung einem risikoorientierten Ansatz, welcher der Begrenzung bzw. Vermeidung von Risiken in der Bankbilanz dient. Dadurch ergeben sich gravierende Unterschiede zur Verkehrswertermittlung.

Abbildung 1 gibt einen Überblick über die Bewertungsanlässe und die dafür relevanten Vorschriften

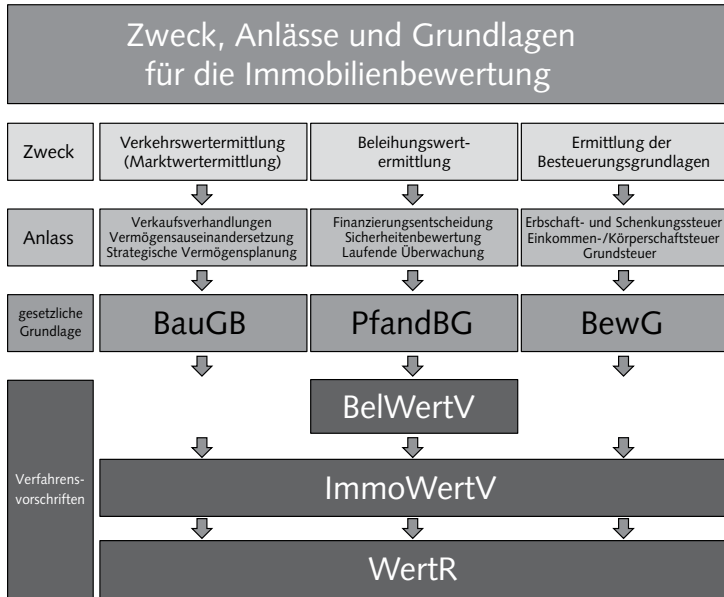


Abbildung 1: Zweck, Anlässe und Vorschriften für die Immobilienbewertung

Quelle: Seitz, I., Keller, C., Seitz, W. (2014), S. 416

Die Abbildung zeigt, dass für die unterschiedlichen Bewertungszwecke und Bewertungsanlässe prinzipiell die gleichen Vorschriften gelten, nämlich die ImmoWertV und die WertR (mit den neueren Einzelrichtlinien). Es bestehen allerdings je nach Zweck und Anlass unterschiedliche, teilweise zusätzliche Regeln für die Anwendung dieser Vorschriften.

1.2 Auftraggeber

Dem Bewertungszweck entsprechend können Auftraggeber für Verkehrswertgutachten z. B. Privatleute, Steuerberater und Rechtsanwälte sein. Im Rahmen der Zwangsversteigerung wird die Verkehrswertermittlung vom Gericht beauftragt. Beleihungswertermittlungen dürfen nur von der finanzierenden Bank und nicht vom Darlehensnehmer in Auftrag gegeben werden (§ 5 Abs. 2 Satz 3 BelWertV).

Auftraggeber z. B.:

- Privatleute
- Steuerberater
- Rechtsanwälte