

# Wertermittlung

Dipl.-Ing. Iris Rußhardt-Maurer, aktualisiert 12/2019

Ziel einer Bewertung ist die Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) für bebaute und unbebaute Grundstücke und von grundstücksgleichen Rechten (Immobilien) zu einem bestimmten Tag zu ermitteln.

Datengrundlage sind die Angaben des regionalen Gutachterausschusses.

In Deutschland sind drei Verfahren durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) normiert. Sie kommen insbesondere in der gängigen Gerichtspraxis zur Anwendung. Im Weiteren kommen Wertermittlungsrichtlinien zur Anwendung.

## Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren werden als Datengrundlage bekannt gewordene Kaufpreise von Grundstücken und Immobilien herangezogen. Das zu bewertende Objekt muss hiermit hinreichend, insbesondere bezüglich Lage, Größe und Beschaffenheit, übereinstimmen. Dieses Verfahren kommt daher häufig bei der Bewertung unbebauter Grundstücke und von Eigentumswohnungen zur Anwendung. Eine wesentliche Voraussetzung ist, dass auch eine genügend große Anzahl von Vergleichsobjekten vorhanden ist. Kleine Unterschiede in der Beschaffenheit können mit einem Ausgleichsverfahren berücksichtigt werden.

## Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere zur Anwendung, wenn die Ertragserzielung das entscheidende Kriterium. Dies trifft insbesondere bei (vermietbaren) Wohnobjekten ab drei Wohneinheiten, Gewerbeobjekten und sogenannten Betreiberimmobilien (Hotels, Krankenhäuser etc.) zu. Beim Ertragswertverfahren wird der Wert der Gebäude getrennt vom Wert des Grundstücks (Boden) ermittelt. Der Bodenwert wird zumeist über das Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Gebäudeertrag wird durch die Kapitalisierung des Reinertrags, der mit diesem Objekt dauerhaft erwirtschaftet wird, berechnet.

## Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt insbesondere bei von Privatpersonen eigengenutzten Immobilien zur Anwendung. Der Wert der baulichen Anlage (Gebäude, Außenanlagen, Betriebseinrichtungen, sonstige Anlagen) wird nach den Normalherstellungskosten ermittelt. Hierzu kommt die Sachwertrichtlinie mit

sogenannten Sachwertfaktoren zur Anwendung. Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Sachwert wird schließlich noch zusätzlich marktbereinigt, um zu einem Ergebnis zu kommen, das mit dem regionalen Marktgeschehen konform ist.

### **Anmerkungen**

Die Verfasserin hat sich bereits vor Jahren auf Wertermittlung spezialisiert. Beispielsweise schätzt sie auch als Schöffin des Ortsgerichts Zierenberg I regelmäßig den Wert von Objekten und hat daher sehr gute Kenntnisse auch über das regionale Marktgeschehen.