

SPRENGNETTER 

Sprengnetter / Kierig / Drießen

# Das 1x1 der Immobilienbewertung

Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen

2. Auflage

### **Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

**ISBN:** 978-3-937513-55-3

### **Impressum**

**Verlag:** Sprengnetter Verlag und Software GmbH  
Heerstraße 109  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

**Autoren:** Dr.-Ing. Hans Otto Sprengnetter  
Dipl.-Ing. (Assessor) Jochem Kierig  
Dipl.-Ing. (Assessor) Sebastian Drießen

**Telefon:** +49 (0)2641 / 9130 0

**Telefax:** +49 (0)2641 / 9130 1010

**Internet:** [www.sprengnetter.de](http://www.sprengnetter.de)

**E-Mail:** [fachverlag@sprengnetter.de](mailto:fachverlag@sprengnetter.de)

**Herstellung:** Books on Demand GmbH, Norderstedt

© 2018 Sprengnetter Verlag und Software GmbH, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Alle Rechte, insbesondere das Recht zur Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werks darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung der Sprengnetter Verlag und Software GmbH reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.



## Die Autoren



### **Dr.-Ing. Hans Otto Sprengnetter, Sprengnetter Immobilienbewertung**

Dr. Hans Otto Sprengnetter ist Gründer und Leiter von „Sprengnetter Immobilienbewertung“, der in Deutschland führenden Institution in der Komplettbetreuung von Bewertungssachverständigen (Aus- und Weiterbildung, Zertifizierung, Marktforschung, Arbeitshilfen, Lehrbücher, Kommentare, Software und Bewertungsdienstleistungen). Er ist seit 1974 in der Ausbildung von Bewertungssachverständigen tätig und war viele Jahre Hochschullehrer im Bereich der Immobilienbewertung.

Dr. Sprengnetter entwickelte ein ganzheitliches wissenschaftliches Konzept für eine marktkonforme Immobilienbewertung und viele darauf aufbauende bewertungstheoretische Modelle zur Lösung von Einzelthemen. Diese Bewertungsmodelle haben das deutsche Wertermittlungsrecht (z.B. WertV 88, WertR 2006, BewG 2008, ImmoWertV 2010, insbesondere aber auch die neuen Wertermittlungsrichtlinien) maßgeblich geprägt.

Er ist Autor zahlreicher Fachpublikationen. Dr. Sprengnetter war Mitglied des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz und Gründungsmitglied sowie stellvertretender Vorsitzender des TGA-Sektorkomitees „Sachverständige für Immobilienbewertung“ (d.h. des Gremiums, das in Deutschland die Regelungen für die Zertifizierung von Sachverständigen für Immobilienbewertung nach der ISO 17024 entwickelt und etabliert hat).



**Dipl.-Ing. (Assessor) Jochem Kierig,  
Sprengnetter Immobilienbewertung**

Jochem Kierig ist bei Sprengnetter Mitglied der Geschäftsleitung und verantwortet heute den gesamten Geschäftsbereich Kreditwirtschaft (Softwareentwicklung, Dienstleistungen, Marktforschung etc.). Als Sachverständiger für Immobilienbewertung und Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Ostfeld-Hunsrück verfügt er über einen reichen Erfahrungsschatz. Eine umfassende Lehrerfahrung hat er als Dozent der Sprengnetter Akademie, der IHK Koblenz, der Sparkassenakademie Bayern und vielen weiteren Ausbildungsinstitutionen erlangt. Seine wissenschaftliche Reputation hat er in zahlreichen Veröffentlichungen unter Beweis gestellt. U.a. ist er Mitautor der von Sprengnetter herausgegebenen Kommentare zur ImmoWertV und zur Sachwertrichtlinie sowie der 16-bändigen Loseblattsammlung „Immobilienbewertung“.



**Dipl.-Ing. (Assessor) Sebastian Drießen,  
Sprengnetter Immobilienbewertung**

Sebastian Drießen ist Sachverständiger für Immobilienbewertung und Teamleiter im Bereich Forschung und Entwicklung für die Fachbereiche Marktwertermittlung und International Valuation bei Sprengnetter Immobilienbewertung. Von November 2011 bis August 2016 leitete er den Sprengnetter-Fachverlag und ist Chefredakteur der Fachzeitschrift „immobilien & bewerten“. Darüber hinaus ist er Mitautor der von Sprengnetter herausgegebenen 16-bändigen Loseblattsammlung „Immobilienbewertung“. Seit 2014 ist er Dozent an der Sprengnetter Akademie, wo er vor allem zu den Grundlagen des Immobilienrechts sowie über das Sachverständigenwesen sowie die Honorierung und Haftung des Sachverständigen referiert. Nach dem abgeschlossenen Studium des Vermessungswesens in Bonn, legte er in Nordrhein-Westfalen die Prüfung zum Vermessungsassessor ab.

## Vorwort zur 2. Auflage

Aufgrund der vielen positiven Rückmeldungen zur Erstauflage haben die Autoren das „1 x 1 der Immobilienbewertung“ unter Mitwirkung eines weiteren Autors überarbeitet und komplett auf die zwischenzeitlichen Veränderungen in der Immobilienbewertung abgestimmt. Nach der sukzessiven Aktualisierung der Wertermittlungsrichtlinien in Form von neuen Einzelrichtlinien in den vergangenen Jahren sowie den gesammelten Erkenntnissen aus der Praxis ist das Werk nach gut vier Jahren nun entsprechend aktualisiert und erweitert.

Neben der Einarbeitung der aktuellen Hinweise der Ertragswert- und Vergleichswertrichtlinie sind die Texte mit der Terminologie der aktuellen Richtlinien und Verordnungen harmonisiert. Zudem haben wir im Ertragswertmodell die Bewirtschaftungskostenansätze von Gesamtpauschale auf Einzelkostenansätze umgestellt.

Die zwischenzeitlich neu abgeleiteten bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren sind ebenso wie neue Umrechnungskoeffizienten für die WGFZ und die Grundstücksgröße in der 2. Auflage aufgenommen bzw. aktualisiert. Auch die Abhandlungen zu Haftung, Honorierung und Werbung des Sachverständigen sind an die neuesten Entwicklungen in Rechtsprechung und Literatur sowie aktuelle Honorierungsempfehlungen für die Gutachtenerstattung angepasst.

Insgesamt wurden über 30 Marktdaten-Tabellen auf den aktuellen Stand gebracht und die rund 100 Beispiele im Buch sowie die weiteren Online-Beispiele entsprechend überarbeitet.

Auch in Zukunft freuen sich die Autoren auf weitere Anregungen und Kritik aus dem Kreise der Leser.

Bad Neuenahr-Ahrweiler, im Januar 2018



Dr.-Ing. Hans Otto Sprengnetter



Dipl.-Ing. (Assessor) Jochem Kierig



Dipl.-Ing. (Assessor) Sebastian Drießen

## Vorwort zur Erstaufgabe

Für viele Bereiche unseres Wirtschafts- und Rechtslebens sind Immobilienbewertungen sehr bedeutsam. Auf der Grundlage von Wertgutachten werden existenzielle Entscheidungen getroffen, beispielsweise bei Enteignungen für städtebauliche Zwecke, beim Kauf oder Verkauf der oftmals wesentlichsten Vermögenswerte der Eigentümer, bei unternehmerischen Investitionen, bei der Sachversicherung für Gebäude oder bei der Bestimmung der Beleihungsgrenze im Rahmen von Finanzierungen.

Die Personen, die die Immobilien bewerten (insbesondere Sachverständige und Immobilienmakler), üben folglich eine verantwortungsvolle Tätigkeit aus. Fehler oder Falschbegutachtungen können einerseits den im Vertrauen auf das Gutachten Handelnden ruinieren, andererseits aber auch existenzbedrohende Haftungsansprüche gegen den Bewerter auslösen.

Diese hohe Verantwortung verpflichtet jeden Bewerter, sich fundiertes Wissen anzueignen und seine Kenntnisse aktuell zu halten.

Mit dem „1 x 1 der Immobilienbewertung“ ergänzt Sprengnetter sein umfassendes Literaturangebot um ein Einstiegswerk. In diesem Buch wird zunächst die Bedeutung der Immobilienbewertung aus volkswirtschaftlicher Sicht und für viele Berufsgruppen erläutert. Es werden die unterschiedlichen Wertermittlungsanlässe und -begriffe sowie die gesetzlichen Grundlagen dargestellt. Auch Themen des Sachverständigenwesens (Verwendung des Sachverständigentitels, Haftung, Honorierung) werden behandelt. Die in der Immobilienwertermittlungsverordnung geregelten Verfahren zur Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke werden in der erforderlichen Tiefe anhand zahlreicher Beispiele erläutert. Es wird aber auch ein Überblick über die bei der Bewertung von Geschäfts- und Gewerbegrundstücken zu beachtenden Besonderheiten geschaffen.

Das Buch enthält nahezu alle für die Bewertung der am häufigsten gehandelten Immobilienarten (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) benötigten Daten (Normalherstellungskosten, Sachwertfaktoren, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten u.v.a.m.). Mit Hilfe des Tabellenverzeichnisses lassen sich die Bewertungsdaten leicht auffinden. Weitere, zum Beispiel zur Bewertung anderer Immobilienarten benötigte, und vor allem laufend aktualisierte Daten, werden in den „Markt- und Praxis-hilfen“ [1] bereitgestellt.

Zur Vertiefung der in dem „1 x 1 der Immobilienbewertung“ vermittelten Grundkenntnisse wird an den entsprechenden Stellen auf die jeweiligen Kapitel des „Lehrbuch und Kommentars“ [2] verwiesen. Hier erhält der Bewerter insbesondere zu den in der Praxis vorkommenden vielfältigen Sonderthemen (z.B. Wertermittlungen im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder Enteignungen, Bewer-



tungen von Rechten und Lasten, Mietwertermittlungen, Bewertungen von Betreiber- oder sonstigen Sonderimmobilien) entsprechende Hilfestellungen.

Wichtige Materialien zum Buch werden ergänzend im Internet bereitgestellt. Hier steht dem Bewerter ein Informationsdienst mit aktuellen Nachrichten rund um die Immobilienbewertung, viele Gesetze, Verordnungen und Richtlinien, Excel-Bewertungsformulare, Checklisten, aktuelle Marktdaten, Bewertungsbeispiele und Mustergutachten zur Verfügung. Auch professionelle Bewertungssoftware kann zu Testzwecken kostenfrei heruntergeladen werden.

Mit dem vorliegenden Einstiegswerk wenden sich die Autoren vorrangig an diejenigen, die einen schnellen Einstieg in die Immobilienbewertung erlangen möchten. Also insbesondere diejenigen, die sich in der Ausbildung zum Bewertungssachverständigen befinden. Das Werk ist auch für Immobilienmakler besonders gut geeignet, die die Immobilienbewertung als eine wichtige Dienstleistung für ihre Kunden erkannt haben. Aber auch „gestandene“ Sachverständige finden in diesem Werk noch zahlreiche wertvolle Hinweise für ihre praktische Tätigkeit.

Die Autoren wünschen sich, dass das Buch den Lesern einen schnellen Einstieg in die komplexe Materie der Immobilienbewertung verschafft und gleichzeitig bei der praktischen Tätigkeit die erforderlichen Hilfestellungen leistet. Für Anregungen und Kritik aus dem Kreise der Leser sind die Autoren des Buches dankbar.

Sinzig, im Oktober 2013



Dr.-Ing. Hans Otto Sprengnetter



Dipl.-Ing. (Assessor) Jochem Kierig

[www.1x1-der-immobilienbewertung.de](http://www.1x1-der-immobilienbewertung.de)

**Die Homepage zum Buch mit**

- aktuellen Nachrichten rund um die Immobilienbewertung
- Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien (z.B. BauGB, BGB-Mietrecht, ImmoWertV, WertR, SW-RL, VW-RL, EW-RL, WMR, WoFIV)
- Excel-Bewertungsformularen und Checklisten
- aktuellen Marktdaten (z.B. Indizes, Zinssätze, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren)
- Bewertungsbeispielen und Mustergutachten
- professioneller Bewertungssoftware (Testversionen)

Die Zugangsdaten finden Sie in Kapitel 14.



## Inhaltsverzeichnis

|  |     |
|--|-----|
| Tabellenverzeichnis.....   | 12  |
| Abkürzungsverzeichnis.....   | 14  |
| 1 Bedeutung und Grundlagen der Immobilienbewertung.....                            | 17  |
| 2 Verfahren zur Marktwertermittlung.....   | 51  |
| 3 Vergleichswertverfahren.....   | 57  |
| 4 Bodenwertermittlung.....   | 77  |
| 5 Ertragswertverfahren.....  | 113 |
| 6 Sachwertverfahren.....   | 185 |
| 7 Vergleichsfaktorverfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke.....                | 247 |
| 8 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer<br>Grundstücksmerkmale (boG)..... | 257 |
| 9 Ableitung des Marktwerts.....  | 289 |
| 10 Besonderheiten bei der Bewertung von Eigentumswohnungen.....                    | 297 |
| 11 Besonderheiten bei der Bewertung von Geschäfts- und<br>Gewerbegrundstücken..... | 313 |
| 12 Anforderungen an Wertgutachten.....   | 323 |
| 13 Literaturverzeichnis / Softwareempfehlungen / Marktdaten-Portale.....           | 327 |
| 14 Materialien zum Buch (Arbeitshilfen Online).....                                | 329 |

## Tabellenverzeichnis

### Honorierung

|   |    |
|---|----|
| Tab. 1-1: Auszug aus der Honorartafel zu § 3 Abs. 1 HonRlb..... | 42 |
|---|----|

### Bodenwertermittlung

|  |     |
|--|-----|
| Tab. 4-1: WGFZ-Umrechnungskoeffizienten .....  | 91  |
| Tab. 4-2: Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten .....   | 95  |
| Tab. 4-3: Faktoren zur Marktanpassung grundstücksbezogener Abgaben<br>(z.B. Erschließungsbeiträge) ..... | 99  |
| Tab. 4-4: Überschlägige Wertrelationen für werdendes Bauland .....                                       | 110 |

### Ertragswertverfahren

|   |     |
|---|-----|
| Tab. 5-1: Verwaltungskosten .....   | 142 |
| Tab. 5-2: Instandhaltungskosten .....   | 142 |
| Tab. 5-3: Mietausfallwagnis .....   | 143 |
| Tab. 5-4: Gesamtnutzungsdauer .....   | 145 |
| Tab. 5-5: Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen .....  | 151 |
| Tab. 5-6: Modifizierte relative Restnutzungsdauer in Prozent der üblichen<br>Gesamtnutzungsdauer .....  | 152 |
| Tab. 5-8: Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilien-<br>hausgrundstücke .....   | 157 |
| Tab. 5-9: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume .....  | 158 |
| Tab. 5-10: Umrechnungsfaktoren für die Abhängigkeit des Liegenschafts-<br>zinssatzes einer Eigentumswohnung von der Wohnungsgröße .....         | 159 |
| Tab. 5-11: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke .....   | 160 |
| Tab. 5-12: Umrechnungskoeffizienten für die Abhängigkeit des Liegen-<br>schaftszinssatzes eines Mehrfamilienhauses von der<br>Objektgröße ..... | 160 |
| Tab. 5-13: Barwertfaktoren für die Kapitalisierung (Vervielfältiger).....   | 166 |

**Sachwertverfahren**

Tab. 6-1: Nutzflächenfaktoren (BGF/WF) für Gebäude mit Keller ..... 198

Tab. 6-2: Nutzflächenfaktoren (BGF/WF) für Gebäude ohne Keller ..... 199

Tab. 6-3: NHK 2010 für Ein- und Zweifamilienhäuser ..... 206

Tab. 6-4: Faktoren zur Anpassung der NHK 2010 für EFH ..... 206

Tab. 6-5: Umrechnungsfaktoren bei abweichender Wohnungsgröße für Ein- und Zweifamilienhäuser für NHK 2010 ..... 207

Tab. 6-6: NHK 2010 für Garagen und Carports ..... 207

Tab. 6-7: NHK-Anpassungsfaktoren zur Berücksichtigung der Anbauweise bei Garagen ..... 208

Tab. 6-8: NHK 2010 für Mehrfamilienhäuser ..... 208

Tab. 6-9: NHK-Anpassungs-/Korrekturfaktoren für Mehrfamilienhäuser wegen abweichender Anbauweise, Wohnungsgröße, Grundrissart und besonderer Bauweise ..... 208

Tab. 6-10: Beschreibung der fünf Gebäudestandards mit Wägungsanteilen für Ein- und Zweifamilienhäuser ..... 210

Tab. 6-11: Beschreibung der fünf Gebäudestandards mit Wägungsanteilen für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung ..... 212

Tab. 6-12: NHK 2010 für besonders zu veranschlagende Bauteile ..... 217

Tab. 6-13: NHK 2010 für besondere (Betriebs)Einrichtungen ..... 218

Tab. 6-14: Baupreisindizes ..... 221

Tab. 6-15: Pauschalen für den Ansatz der Außenanlagen in Prozent vom Wert der baulichen Anlagen ..... 223

Tab. 6-16: NHK 2010 für bauliche Außenanlagen ..... 223

Tab. 6-17: Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem 2015 (NHK 2010) für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ..... 233

**Rechte und Belastungen**

Tab. 8-1: Abschlagsfaktoren für die Ermittlung des Werteinflusses eines Wohnungsrechts ..... 287

### Abkürzungsverzeichnis

|           |   |
|-----------|---|
| II. BV    | Zweite Berechnungsverordnung  |
| afr       | abgabefrei  |
| apf       | abgabepflichtig   |
| BauGB     | Baugesetzbuch   |
| BauNVO    | Baunutzungsverordnung   |
| BelWertV  | Beleihungswertermittlungsverordnung   |
| BetrKV    | Betriebskostenverordnung  |
| BGB       | Bürgerliches Gesetzbuch   |
| BGF       | Brutto-Grundfläche  |
| BMVBS     | Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung   |
| BNK       | Baunebenkosten  |
| boG       | besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal  |
| BRI       | Brutto-Rauminhalt   |
| BRW       | Bodenrichtwert  |
| BWK       | Bewirtschaftungskosten  |
| DCF       | Discounted Cash Flow  |
| DIN-Norm  | Norm des Deutschen Instituts für Normung  |
| ebf       | erschließungsbeitragsfrei   |
| ebpf      | erschließungsbeitragspflichtig  |
| Ef        | Ertragsfaktor   |
| EFH       | Einfamilienhaus   |
| ETW       | Eigentumswohnung  |
| EW-RL     | Ertragswertrichtlinie   |
| GewO      | Gewerbeordnung  |
| GEZ       | Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag   |
| Gf        | Gebäundefaktor  |
| GFZ       | Geschossflächenzahl   |
| GND       | Gesamtnutzungsdauer   |
| GRZ       | Grundflächenzahl  |
| HOAI      | Honorarordnung für Architekten und Ingenieure   |
| HonRIB    | Honorar-Richtlinie für Immobilienbewertungen  |
| ImmoWertR | Immobilienwertermittlungsrichtlinie   |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung   |
| IVD       | Immobilienverband Deutschland, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. |

|          |   |
|----------|---|
| IVSC     | International Valuation Standards Council               |
| JVEG     | Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz             |
| k        | Sachwertfaktor  |
| KAG      | Kommunalabgabengesetz                                   |
| KF       | Kapitalisierungsfaktor                                  |
| KP       | Kaufpreis   |
| LBauO    | Landesbauordnung  |
| LZ       | Liegenschaftszinssatz                                   |
| MFH      | Mehrfamilienhaus  |
| NFK      | Nutzflächenfaktor                                       |
| NHK 2010 | Normalherstellungskosten 2010                           |
| p        | Zinssatz  |
| PfandBG  | Pfandbriefgesetz  |
| RDM      | Ring Deutscher Makler                                   |
| RE       | Reinertrag  |
| RICS     | Royal Institution of Chartered Surveyors                |
| RND      | Restnutzungsdauer                                       |
| RO       | Rohertrag   |
| SGB      | Sozialgesetzbuch  |
| SW-RL    | Sachwertrichtlinie                                      |
| TEGoVA   | The European Group of Valuers' Association              |
| uR       | umbauter Raum   |
| USt      | Umsatzsteuer  |
| UWG      | Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb                  |
| V        | Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger) |
| vSW      | vorläufiger Sachwert                                    |
| VW-RL    | Vergleichswertrichtlinie                                |
| WA       | allgemeines Wohngebiet                                  |
| WEG      | Wohnungseigentumsgesetz                                 |
| WertR    | Wertermittlungsrichtlinien                              |
| WF       | Wohnfläche  |
| WGFZ     | wertrelevante Geschossflächenzahl                       |
| WMR      | Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie                     |
| WoFIV    | Wohnflächenverordnung                                   |
| ZFH      | Zweifamilienhaus  |





## Kapitel 1: Bedeutung und Grundlagen der Immobilienbewertung

|   |    |
|---|----|
| <b>1.1 Volkswirtschaftliche Bedeutung des Grundbesitzes und der Immobilienbewertung</b> ..... | 18 |
| 1.1.1 Grundbesitz als wesentlicher Teil des Volksvermögens.....                               | 18 |
| 1.1.2 Grundbesitz als Existenzsicherung und Kapitalanlage.....                                | 18 |
| 1.1.3 Grundbesitz als Pfandobjekt für Beleihungen .....                                       | 19 |
| 1.1.4 Grundbesitz und seine Versicherung .....  | 20 |
| 1.1.5 Grundbesitz und Städtebau.....  | 20 |
| 1.1.6 Grundbesitz und Raumordnung .....   | 21 |
| 1.1.7 Grundbesitz und seine Besteuerung .....   | 22 |
| <b>1.2 Die Marktwertermittlung hat Bedeutung für viele Berufsgruppen</b> .....                | 23 |
| 1.2.1 Die Bedeutung für hauptberufliche Sachverständige .....                                 | 23 |
| 1.2.2 Die Bedeutung für sonstige immobilienorientierte Berufsgruppen.....                     | 23 |
| 1.2.3 Die Bedeutung für den Immobilienmakler .....  | 24 |
| <b>1.3 Wertermittlungsanlässe und Wertbegriffe</b> .....                                      | 28 |
| 1.3.1 Wertermittlungsanlässe.....   | 28 |
| 1.3.2 Wertbegriffe.....   | 29 |
| <b>1.4 Gesetzliche Grundlagen der Marktwertermittlung</b> .....                               | 33 |
| 1.4.1 Das Baugesetzbuch (BauGB) .....   | 33 |
| 1.4.2 Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).....                                | 35 |
| 1.4.3 Die Wertermittlungsrichtlinien .....  | 35 |
| 1.4.4 Weitere wesentliche gesetzliche und sonstige Regelungen.....                            | 37 |
| <b>1.5 Sachverständigenwesen</b> .....  | 39 |
| 1.5.1 Wer darf sich Sachverständiger nennen? .....  | 39 |
| 1.5.2 Zu den Arten von Sachverständigen .....   | 40 |
| 1.5.3 Die Honorierung des Sachverständigen.....   | 41 |
| 1.5.4 Die Haftung für mangelbehaftete Gutachten .....   | 43 |

### 1.1 Volkswirtschaftliche Bedeutung des Grundbesitzes und der Immobilienbewertung

*Eigentum ist das  
Fundament unse-  
res Rechtsstaates*

Grundeigentum, d.h. privates Eigentum an Grund und Boden, ist ein wesentliches Fundament unserer freiheitlichen Rechts- und Gesellschaftsordnung. Die staatlich garantierte Sicherung des Eigentums im Allgemeinen und des Grundeigentums im Besonderen sind, wie nachfolgend erläutert wird, wesentlicher Garant für eine funktionierende Markt- und Volkswirtschaft.

Die Bedeutung der Wertermittlung wird nachfolgend durch Darlegung des Stellenwerts des privaten und gewerblichen Grundbesitzes in unserem Rechts- und Wirtschaftssystem dargestellt.

#### 1.1.1 Grundbesitz als wesentlicher Teil des Volksvermögens

*großes Immo-  
bilienvermögen*

Die Bedeutung des Grundbesitzes für die Volkswirtschaft lässt sich aus den Zahlen des Statistischen Bundesamtes über die in Immobilien existierenden Vermögenswerte ablesen. Vom gesamten Bruttoanlagevermögen in Sachanlagen entfallen in Deutschland 13,5 Billionen ( $\triangleq$  13.500 Mrd.) Euro auf Immobilien; 7,8 Billionen Euro auf Wohnbauten und 5,7 Billionen Euro auf Nichtwohnbauten. Es gibt in Deutschland rd. 41 Mio. Wohnungen. Fast die Hälfte (46 %) der Wohnungen bewohnen Eigentümerinnen und Eigentümer. Die Zahl der Eigentumswohnungen liegt derzeit bei rd. 9 Millionen mit steigender Tendenz. Der durchschnittliche Marktwert von Haus- und Grundbesitz liegt bei 244.000 Euro je Haushalt, der über Immobilienvermögen verfügt.

#### 1.1.2 Grundbesitz als Existenzsicherung und Kapitalanlage

Grundbesitz ist, seitdem es Privateigentum an Grundstücken gibt, eine beliebte Form der Existenzsicherung und der Kapitalanlage für private und institutionelle Anleger. Die Quote für eigenes Wohneigentum beträgt in Deutschland derzeit rd. 45,5 %. Gewerbe, Industrie und Handel benötigen ausnahmslos Immobilien (Büros, Produktions- und Lagerhallen, Geschäfts-, Verkaufs- und Betreiberimmobilien wie Hotels, Tankstellen, Flughäfen etc.).

Motive für den Erwerb von Immobilieneigentum sind:

*Grundeigentum  
als soziale  
Sicherung*

- Die „Sachwerte“ der Immobilien schützen vor Vermögensverlusten bei Geldentwertung. Grundstückseigentum ist deshalb oftmals nicht nur „reine Geldanlage“, sondern eine soziale Sicherung (z.B. Alterssicherung).
- Grundbesitz ist im Steuerrecht vielfach privilegiert. Z.B. wird der Grundbesitz nach dem Einheitswert besteuert, der i.d.R. deutlich niedriger ist als der

Marktwert der Immobilie.<sup>1)</sup> Auch kann Grundbesitz trotz Wertsteigerung steuerlich abgeschrieben werden.

- Es gibt viele steuerliche Förderungen des Grundstücks- und Wohnungseigentums.

### 1.1.3 Grundbesitz als Pfandobjekt für Beleihungen

Viele Grundstückskäufe, Baumaßnahmen (Neubauten, Modernisierungen, bauliche Erweiterungen), Geschäftsgründungen u.a. können nicht ausschließlich aus Eigenmitteln bestritten werden; fehlende Beträge werden durch Kredite (i.d.R. von Banken, Sparkassen, Bausparkassen und Lebensversicherungen) aufgebracht. So wurden laut der Bundesbankstatistik im Jahr 2016 rund 235 Milliarden Euro neue Darlehen im Rahmen von privaten Immobilienfinanzierungen vergeben. Die große Bedeutung der Kredite als Motor unseres Wirtschaftslebens wird hierdurch deutlich.

*Kredite als Motor  
unseres Wirtschaftslebens*

Die Sicherung von Krediten erfolgt in Deutschland sehr häufig durch Grundpfandrechte (Hypotheken / Grundschulden). Bei grundpfandrechtlicher Sicherung stellt der Kreditnehmer dem Kreditgeber das Grundstück als Pfandobjekt (d.h. als Sicherheit) zur Verfügung.

*Realkredite  
als wichtige  
Kreditform*

Kommt der Kreditnehmer seinen (Rück-)Zahlungsverpflichtungen nicht nach, so kann der Kreditgeber das Grundstück verwerten (eine Zwangsversteigerung betreiben). Damit in diesen Fällen der Kreditgeber keinen Schaden (d.h. Forderungsausfall) erleidet, dürfen Grundstücksbeleihungen den Wert der Immobilie nicht überschreiten.

*Zwangs-  
versteigerung*

Voraussetzung für die Vergabe eines Immobiliendarlehens ist i.d.R. das Vorliegen einer Wertermittlung. Diese gibt dem Kreditinstitut eine Aussage über die zulässige Beleihungsobergrenze und dem Eigentümer Kenntnis über die Beleihungsfähigkeit seines Grundstücks. Vorbereitend für Zwangsversteigerungen müssen ebenfalls jeweils Marktwertgutachten erstellt werden.

### Buchtipp

Wertermittlungen in Zwangsversteigerungsverfahren sind ausführlich in Lehrbuch und Kommentar [2], Teil 9, Kapitel 12 abgehandelt.



---

1) Vgl. Abschnitt 1.1.7.

### 1.1.4 Grundbesitz und seine Versicherung

*Sachversicherung schützt vor Vermögensverlusten*

Da Grundbesitz oftmals den wesentlichsten Vermögenswert von Privatpersonen oder Firmen darstellt, wirken sich substanzvernichtende Schäden (z.B. Feuer-, Hagel-, Sturm- oder Hochwasserschäden) dramatisch auf die wirtschaftliche Existenz des Eigentümers aus. Zur Ausschaltung dieses Risikos werden i.d.R. alle baulichen und sonstigen Anlagen gegen derartige Risiken versichert. Kreditinstitute dürfen Beleihungen auf (bebaute) Grundstücke nur vornehmen, wenn diese in ausreichender Höhe gegen sämtliche Risiken versichert sind. Eine sachgemäße Versicherung ist grundsätzlich nur auf der Grundlage einer zutreffenden Wertermittlung möglich.

### 1.1.5 Grundbesitz und Städtebau

#### 1.1.5.1 Stufen des Städtebaus

*Städtebau*

Städtebau vollzieht sich (vereinfacht ausgedrückt) in drei Stufen: Planung, Bodenordnung und Erschließung.

*Bauleitplanung*

In städtebaulichen Plänen (insbesondere Flächennutzungsplänen, Bebauungsplänen) wird die angestrebte Bodennutzung von den Städten und Gemeinden hoheitlich vorbereitet und geregelt.

*Bodenordnung*

Diesen städtebaulichen Planungszielen steht i.d.R. die konkret vorhandene Eigentumsituation entgegen; einem demokratischen Städtebau steht jedoch nicht das „Grundeigentum an sich“ entgegen. Damit die städtebaulichen Planungen realisiert werden können, muss die Eigentumsaufteilung gemäß rechtsstaatlichen Prinzipien neu geordnet werden. Dies geschieht durch privatrechtliche (Kauf, Tausch) oder öffentlich-rechtliche (Umlegung, städtebaulicher Vertrag, Enteignung, Flurbereinigung etc.) Maßnahmen.

*Erschließung*

Zusätzlich zur plangemäßen Ordnung des Grund und Bodens ist für viele Nutzungen (z.B. für Bebauungen) die Sicherung der Erschließung Voraussetzung (vgl. z.B. die §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB).

#### 1.1.5.2 Städtebaurecht und Wertermittlung

*Planungshoheit der Gemeinden*

Städtebau wird in Deutschland vorrangig eigenverantwortlich durch die Gemeinden und Städte betrieben (vgl. Art. 28 Abs. 2, Art. 74 Nr. 18 Grundgesetz).

Die den Gemeinden zur Betreibung des Städtebaus zur Verfügung stehenden Instrumente zur Planung, Bodenordnung und Erschließung sind im ersten Kapitel des Baugesetzbuchs (BauGB) geregelt. Fast alle im BauGB enthaltenen materiellen Bestimmungen zum Vollzug des Städtebaus stehen in enger Beziehung zum Marktwert einer Immobilie.

Für die nachfolgend nur zusammengefasst genannten Regelungen des Baugesetzbuches kann – wenn das Privateigentum beibehalten werden soll – demokratischer Städtebau vielfach nur auf der Grundlage fundierter Wertermittlungen betrieben werden.<sup>1)</sup>

- Bauleitplanung (Wertermittlungsanlässe: Entschädigung für längere Veränderungssperren und Planungsschäden; Ausübung von Vorkaufsrechten an Teilflächen etc.);
- Bodenordnung (Wertermittlungsanlässe: Ausgleich von Mehr- oder Minderzuweisungen in der Umlegung; angemessenes Kaufangebot vor Enteignung, Enteignungsentschädigung etc.);
- Erschließung (Wertermittlungsanlässe: Entschädigung bei Grunderwerb oder Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten; Ansatz der Grunderwerbskosten bei der Beitragsabrechnung);
- Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Wertermittlungsanlässe: Abschöpfung von maßnahmenbedingten Bodenwerterhöhungen, d.h. Erhebung von Ausgleichsbeträgen; Erwerb zum sog. Anfangswert, d.h. maßnahmenunbeeinflussten Marktwert; Veräußerung zum sog. Endwert, d.h. maßnahmenbedingten Marktwert etc.);
- Städtebauliche Gebote – wie z.B. Erhaltungssatzungen, Baugebote, Modernisierungsgebote (Wertermittlungsanlässe: Entschädigungen für Wertminderungen oder bei Übernahmeverlangen der Eigentümer).

*vielfältige städtebauliche Anlässe für Wertermittlungen*

### Buchtipps

Die Wertermittlung i.V.m. Umlegungen, städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und Entwicklungsmaßnahmen, Enteignungen etc. ist in Lehrbuch und Kommentar [2], Teil 11 ausführlich abgehandelt.



### 1.1.6 Grundbesitz und Raumordnung

Durch verschiedene staatliche Planungen (Verkehrspläne, Landschaftspflegepläne, Flurbereinigungspläne, Flughafenpläne, Versorgungspläne etc.) auf unterschiedlichen Ebenen wird die angestrebte Raumordnung hoheitlich geregelt. Ist zur Realisierung dieser Planung Grundeigentum zu entziehen oder wird durch solche hoheitlichen Maßnahmen Grundeigentum im Wert wesentlich gemindert, so besteht grundsätzlich ein Entschädigungsanspruch für die Eigentümer. Diese Anspruchshöhe wird i.d.R. durch Wertgutachten bestimmt.

*staatliche Planungen verlangen Wertermittlungen*

---

1) Vgl. auch Abschnitte 1.3.1 und 1.4.1.

### 1.1.7 Grundbesitz und seine Besteuerung

*grundstücksbezogene Steuern verlangen Wertermittlungen*

Grundstücksbezogene Steuern sind eine wesentliche Einnahmequelle der Gemeinden und Städte. Zur Besteuerung des Grundbesitzes besteht in Deutschland eine Bewertung sämtlicher bebauter und unbebauter Grundstücke, deren Ergebnisse die sog. Einheitswerte bilden. Die Einheitsbewertung wird von den Finanzämtern durchgeführt und aktualisiert (z.B. bei Grundstücks- und insbesondere Gebäudeveränderungen). Sachverständige führen Bewertungen für Steuerzwecke bei Hilfestellungen für die Grundstückseigentümer gegenüber den Steuerbehörden durch.

*steuerliche Bewertungsaufgaben*

Steuerliche Bewertungsaufgaben sind dabei insbesondere Marktwertermittlungen zur

- sachgemäßen Aufteilung der Anschaffungskosten (des Gesamtkaufpreises) in den Boden- und Gebäudeanteil nach dem Verhältnis der (Markt- bzw. Sachzeit-)Werte beider Anteile. Der Gebäudeanteil kann in vielen Fällen steuerlich abgeschrieben werden;
- Ermittlung des zu versteuernden Gewinns bei Entnahme eines Grundstücks aus dem Betriebsvermögen;
- Bestimmung der Erbschaft- und Schenkungsteuer für vererbten oder verschenkten Immobilienbesitz.



#### **Buchtipp**

Die steuerliche Wertermittlung ist ausführlich in Lehrbuch und Kommentar [2], Teil 12, Kapitel 3 abgehandelt.