

Sprengnetter / Kierig / Drießen

Das 1 x 1 der Immobilienbewertung

Grundlagen marktkonformer Wertermittlung

3. Auflage



Sprengnetter / Kierig / Drießen

Das 1 x 1 der Immobilienbewertung

Grundlagen marktkonformer Wertermittlung

3. Auflage

Kapitel 1:

Bedeutung und Grundlagen der Immobilienbewertung

1.1 Volkswirtschaftliche Bedeutung des Grundbesitzes und der Immobilienbewertung

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.

Eigentum ist das Fundament unseres Rechtsstaates

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

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 rund 18,9 Bio. (entspricht 18.900 Mrd.) € auf Immobilien; 11,2 Bio. € auf Wohnbauten und 7,7 Bio. € auf Nichtwohnbauten. Es gibt in Deutschland rund 43 Mio. Wohnungen. Fast die Hälfte (46,5 %) der Wohnungen bewohnen Eigentümerinnen und Eigentümer. Die Zahl der Eigentumswohnungen liegt derzeit bei rund 10 Mio. mit steigender Tendenz. Der durchschnittliche Marktwert von Haus- und Grundbesitz liegt bei rund 350.000 € je Haushalt, der über Immobilienvermögen verfügt.

großes Immobilienvermögen

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 rund 45 %. 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:

- ▷ Die „Sachwerte“ der Immobilien schützen vor Vermögensverlusten bei Geldentwertung. Grundstückseigentum ist deshalb oftmals nicht nur „reine Geldanlage“, sondern eine soziale Sicherung (z. B. Alterssicherung).

Grundeigentum als soziale Sicherung

- ▷ Grundbesitz ist im Steuerrecht vielfach privilegiert. Z. B. wird der Grundbesitz nach dem Einheitswert (ab dem 01.01.2025 Grundsteuerwert) besteuert, der teils erheblich vom Marktwert der Immobilie abweichen kann. 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

Kredite als Motor unseres Wirtschaftslebens

Viele Grundstückskäufe, Baumaßnahmen (Neubauten, Modernisierungen, bauliche Erweiterungen), Geschäftsgründungen u. a. können nicht ausschließlich aus Eigenmitteln bestritten werden; fehlende Beträge werden durch Kredite (in der Regel von Banken, Sparkassen, Bausparkassen und Lebensversicherungen) aufgebracht. So wurden laut der Bundesbankstatistik im Jahr 2021 rund 284 Mrd. € neue Darlehen im Rahmen von privaten Immobilienfinanzierungen vergeben. Die große Bedeutung der Kredite als Motor unseres Wirtschaftslebens wird hierdurch deutlich.

Realkredite als wichtige Kreditform

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

Zwangsversteigerung

Kommt der Kreditnehmer seinen (Rück-)Zahlungsverpflichtungen nicht nach, 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.

Voraussetzung für die Vergabe eines Immobiliendarlehens ist in der Regel 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.

1.1.4 Grundbesitz und seine Versicherung

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 in der Regel 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.

Sachversicherung schützt vor Vermögensverlusten

1.1.5 Grundbesitz und Städtebau

1.1.5.1 Stufen des Städtebaus

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

Städtebau

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

Bauleitplanung

Diesen städtebaulichen Planungszielen steht in der Regel 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.

Bodenordnung

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).

Erschließung

1.1.5.2 Städtebaurecht und Wertermittlung

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

Planungshoheit der Gemeinden

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.

vielfältige städtebauliche Anlässe für Wertermittlungen

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 (vgl. auch Abschnitte 1.3.1 und 1.4.1):

- ▷ Bauleitplanung (Wertermittlungsanlässe: Entschädigung für längere Veränderungsperren und Planungsschäden; Ausübung von Vorkaufsrechten an Teilflächen etc.);
- ▷ Bodenordnung (Wertermittlungsanlässe: Ausgleich von Mehr- oder Minderzuteilungen 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 sogenannten Anfangswert, d. h. maßnahmenunbeeinflussten Marktwert; Veräußerung zum sogenannten Endwert, d. h. maßnahmenbedingten Marktwert etc.);
- ▷ Städtebauliche Gebote – wie z. B. Erhaltungssatzungen, Baugebote, Modernisierungsgebote (Wertermittlungsanlässe: Entschädigungen für Wertminderungen oder bei Übernahmeverlangen der Eigentümer).



Buchtip: Die Wertermittlung in Verbindung mit 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 in der Regel durch Wertgutachten bestimmt.

staatliche Planungen verlangen Wertermittlungen

1.1.7 Grundbesitz und seine Besteuerung

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 sogenannten Einheitswerte bzw. ab 2025 Grundsteuerwerte bilden. Diese Bewertung 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.



1.2 Die Marktwertermittlung hat Bedeutung für viele Berufsgruppen

1.2.1 Die Bedeutung für hauptberufliche Sachverständige

*hauptberufliche
Sachverständige*

Im Vorabschnitt wurden viele Bereiche beschrieben, in denen Wertermittlungen bedeutsam sind. Die dort erforderlichen Wertermittlungen werden häufig von hauptberuflichen Sachverständigen, vorrangig institutionszugehörigen angestellten Sachverständigen (z. B. bankangestellten Beleihungswertermittlern, beamteten oder angestellten Sachverständigen der Finanzverwaltung), in vielen Fällen aber auch von freiberuflich tätigen (sogenannten „freien“) Sachverständigen (z. B. geprüften, zertifizierten oder öffentlich bestellten Sachverständigen; vgl. Abschnitt 1.5.2) durchgeführt. Für diese Bewertungssachverständige sind umfassende und tiefgehende wertermittlungstheoretische Kenntnisse sowie hinreichende praktische Wertermittlungserfahrung die Voraussetzung für eine erfolgreiche Berufsausübung.

1.2.2 Die Bedeutung für sonstige immobilienorientierte Berufsgruppen

Außer den hauptberuflichen Immobilienbewertungs-Sachverständigen gibt es viele weitere Berufsgruppen, deren Hauptarbeitsfeld die Immobilien darstellen. In vielen Fällen sind dabei auch Wertermittlungskennntnisse erforderlich oder zumindest dienlich.



Beispiele: Institutionen/Personen der Immobilienwirtschaft

- ▷ Umlegungsstellen (oftmals bei den Kataster- und Vermessungsämtern),
- ▷ Liegenschaftsverwaltungen bei Privatinstitutionen und Behörden,
- ▷ Architekten, Bauingenieure und Vermessungsingenieure,
- ▷ Bankangestellte im Immobilienkreditbereich und Finanzierungsberater,
- ▷ Finanzbeamte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer,
- ▷ Immobilienmakler und Hausverwalter.

In diesen Arbeitsfeldern stellt sich sehr häufig die Frage nach dem Wert von Immobilien und der Richtigkeit von Wertgutachten.

Die Vorteile einer Wertermittlungskompetenz für solche Berufe werden nachfolgend am Beispiel des Immobilienmaklers verdeutlicht.

1.2.3 Die Bedeutung für den Immobilienmakler

Jeder Makler, der seinen Beruf kompetent und erfolgreich ausüben möchte, muss Kenntnisse über die Grundsätze der Wertermittlung besitzen. Dies hat insbesondere folgende Gründe¹⁾): *Immobilienmakler*

a) Fundiertes Wissen schafft Vertrauen und Wettbewerbsvorteile

Der Makler ist Vermögensverwalter seiner Kunden. Er steht dem Eigentümer hinsichtlich der Wertfindung bzw. Kaufpreisforderung in vielen Fällen beratend zur Seite. Demzufolge besitzt er eine hohe Verantwortung gegenüber seinem Kunden. *Vermögensverwaltung, Beratung*

Durch besondere Fachkenntnisse – auch im Bereich der Grundstückswertermittlung – kann er Vertrauen für seine Person erreichen und sich damit einen Wettbewerbsvorsprung gegenüber Maklerkollegen und auch gegenüber anderen makelnden Institutionen wie Banken und Sparkassen schaffen. *Vertrauen, Wettbewerbsvorsprung*

b) Begründung für Verkäuferprovision

Eine fundierte, nachvollziehbare Wertermittlung ist eine Dienstleistung, die ein Kunde auch so empfindet und z. B. die Verkäuferprovision mitbegründen hilft. *anerkannte Dienstleistung*

Außerdem schützt sie den Makler vor dem Verlust des Provisionsanspruchs. Denn weicht der Kaufpreis um mehr als 20 % von zwischen Makler und Verkäufer vereinbarter Kaufpreisforderung ab, besteht ggf. kein Anspruch auf Zahlung des Maklerlohns (OLG München, Urteil vom 04.02.2010 – 24 U 471/09). *Kongruenz zwischen Kaufvertrag und Maklernachweis*

c) Ermittlung des realisierbaren Preises

Da ein Objekt bei einer zu hohen Kaufpreisforderung nicht oder nur mit unrentierlichem Aufwand vermittelt werden kann, sollte der Makler in der Lage sein, den „angemessenen Preis“ belegbar und für seinen Kunden *unrentierlichen Aufwand vermeiden*

1) in Anlehnung an Sprengnetter (1976) in Demme „Handbuch des Maklers“.

überzeugend zu ermitteln. Nur dann wird er den erfolversprechenden Vermittlungsauftrag für dieses Objekt erhalten.

Wertermittlungskennnisse dienen dem Schutz des Maklers vor unrentierlichen Investitionen (Zeit für Besichtigungen, Geld für Inserate etc.).

Vermögensverluste durch überhöht ange-setzte Angebotspreise

Ein zu hoch angesetzter Preis führt zudem zu Vermögensverlusten, das hat eine der größten deutschen Sparkassen in einer Untersuchung festgestellt. Ein realistisch angesetzter Angebotspreis bringt mit einem Vermarktungszeitraum von durchschnittlich 66 Tagen im Schnitt 98 % des ermittelten Werts. Ein 20 % zu hoch angesetzter Angebotspreis bringt nur etwa 85 % des Wertermittlungsergebnisses, und das bei einer um fast ein Jahr längeren Vermarktungszeit. Die Ursache hierfür: Eine lange Vermarktungsdauer führt bei Interessenten, die ja in der Regel schon länger unterwegs sind, zu einem erhöhten Misstrauen gegenüber dem Angebot, das dann nur bei großem Preiszugeständnis akzeptiert wird.

d) Wertgutachten lesen können

Gutachten lesen und interpretieren können

Der Makler gehört der Berufsgruppe an, die „Hauptkonsument“ von Wertermittlungsgutachten ist. Ein Makler muss sich in seiner täglichen Arbeit mit Wertschätzungen auseinandersetzen. Er sollte deshalb in der Lage sein,

- ▷ ein Wertgutachten nachvollziehen,
- ▷ seine Genauigkeit einschätzen und
- ▷ seine Schwachstellen oder gar Fehler erkennen

zu können.

Genauigkeit von Wertgutachten einschätzen können

Ein Makler muss zum Beispiel wissen, dass und weshalb Gutachten von zwei verschiedenen Sachverständigen über ein und dasselbe Objekt nur zufällig zu demselben Ergebnis führen können.

e) Mitglied im Gutachterausschuss

Gutachterausschuss

Bei ausreichender beruflicher Erfahrung ist der Makler gut geeignet, als ehrenamtliches Mitglied im amtlichen Gutachterausschuss für Grund-

stückswerte mitzuwirken. Als Mitglied dieses Ausschusses ist er bestens vertraut mit den örtlichen Marktverhältnissen und das nicht nur bezüglich der Objekte, die von ihm selbst vermittelt werden. Außerdem kann er durch das Einbringen seiner fundierten Marktkenntnisse dazu beitragen, die vom Gutachterausschuss ermittelten Daten, auf die der Makler täglich selbst zurückgreifen muss, qualitativ zu verbessern.

f) Mitglied im Umlegungsausschuss

Ebenfalls kann der Makler als in Bewertungsfragen sachverständiges Mitglied in einem kommunalen Umlegungsausschuss mitwirken und sich so einen oftmals entscheidenden Informations- und Vertrauensvorsprung vor den mit ihm im Wettbewerb stehenden Kollegen verschaffen.

Umlegungsausschuss

g) Bewertungen für Banken und Versicherungen

Bei entsprechender Erfahrung kann der Makler Beleihungswert- oder Versicherungswertgutachten nach diesbezüglichen Vorschriften für Banken und Versicherungsgesellschaften erstellen (Ermittlung der „Werte rund um die Immobilie“).

Beleihungs- und Versicherungswertermittlung

h) Sachverständigentätigkeit

Bei überdurchschnittlicher Qualifikation kann er neben seiner Maklertätigkeit die Sachverständigentätigkeit aufnehmen und sich somit eine weitere krisensichere Existenzgrundlage schaffen.

„zweites Standbein“

i) Besondere Eignung des Immobilienmaklers für die Durchführung von Immobilienbewertungen

Makler sind aufgrund ihrer berufsspezifischen Alltagsdiskussion um den Preis bzw. Wert einer Immobilie und der Verfügbarkeit der für marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Kenntnis der Kaufpreise und Mieten sowie des Zustands von Vergleichsobjekten) grundsätzlich genauso gut wie (wenn nicht sogar besser als) die übrigen Bewertungsdienstleistungen anbietenden Berufsgruppen (insbesondere Architekten, Betriebswirte, Vermessungsingenieure) für eine Sachverständigentätigkeit geeignet. Dies ist u. a. auch der Grund, weshalb die fachlichen Zertifizierungs- und Bestimmungsvoraussetzungen z. B. des Deutschen Industrie- und Handelskammertages (DIHK) neben den aka-

Zertifizierung, öffentliche Bestellung

demisch einschlägig ausgebildeten Berufsgruppen (Geodäten, Architekten, Betriebswirten u. Ä.) ausdrücklich auch Personen mit einer 8-jährigen praktischen Tätigkeit auf dem Gebiet der Grundstückswirtschaft vorsehen. Haben Makler im Rahmen ihrer Sachverständigentätigkeit und durch bewertungsspezifische Fortbildung genügend praktische Erfahrungen und theoretische Kenntnisse gesammelt, so können sie die Zertifizierung nach internationaler Norm (DIN EN ISO/IEC 17024) oder auch die öffentliche Bestellung nach § 36 Gewerbeordnung anstreben, um so z. B. auch gerichtliche Gutachenaufträge zu erhalten. Viele Makler haben in den letzten Jahren diesen Weg erfolgreich beschritten.

j) Vermeidung von Haftungsproblemen

tolerierbare Spanne

Der Immobilienmakler ist auch erheblichen Haftungsproblemen bei der Preisgestaltung ausgesetzt. Grundsätzlich werden für Marktwertermittlungen in der Rechtsprechung Schwankungsbreiten von bis zu 20 % (vereinzelt sogar bis zu 30 %) als unvermeidbar und noch vertretbar angesehen. In der Rechtsprechung gibt es einige Urteile, in denen speziell der Makler zum Schadenersatz verpflichtet wurde, weil er den zutreffenden Preis der Immobilie falsch eingeschätzt hat. In diesem Zusammenhang ist auf das viel beachtete Urteil des OLG Schleswig (Urteil vom 02.06.2000 – 14 U 136/99) hinzuweisen. In diesem Sachverhalt hatte der Makler den Kaufpreis zu niedrig festgesetzt und dann für die Differenz bis zum Marktwert gehaftet. Die Schleswiger Richter stellten fest, dass die Beratung eines Maklers nur max. um $\pm 10\%$ vom Marktwert abweichen darf.

Zinsschaden

In einem anderen Fall des OLG Düsseldorf (Urteil vom 12.06.1989 – 7 U 178/88) hatte der Makler den Kaufpreis zu hoch angesetzt, sodass sich der Grundstücksverkauf erhebliche Zeit hinzog und schrittweise der Kaufpreis reduziert werden musste. Hier nahm der Verkäufer den Makler erfolgreich auf Schadenersatz in Anspruch, wobei der Schaden in den weiter laufenden Zinsen der Altgläubiger bestand.

Haftung für Fehleinschätzung

Diese Fälle machen deutlich, dass weder vom Servicegedanken noch von der Haftung her eine Kaufpreiseinschätzung eine reine gefühlsmäßige Regelung des Maklers sein sollte. Vielmehr gilt es, das „Bauchgefühl“ des Maklers in Form einer Marktwertermittlung für Interessenten und Eigentümer transparent zu machen. Die Rechtsprechung nimmt hier eine verstärkte Pflichtenanspannung des Maklers gegenüber dem Eigentümer an. Die Preisbestimmung des Objektes ist aus Sicht des verkaufenden Eigen-

tümers eine der Hauptaufgaben des Maklers. Dies führt wiederum dazu, dass der den Makler beauftragende Verkäufer damit rechnen kann, der Makler werde ihm aufgrund der besonderen Sachkunde seines Berufsstandes den richtigen Preis benennen.

1.3 Wertermittlungsanlässe und Wertbegriffe

1.3.1 Wertermittlungsanlässe

Werte für bebaute und unbebaute Grundstücke werden für unterschiedliche Zwecke benötigt. Nachfolgend werden die häufigsten Wertermittlungsanlässe nochmals zusammenfassend genannt:

Kauf und Verkauf: Käufer und/oder Verkäufer lassen zur Bemessung einer angemessenen Kaufpreisforderung bzw. eines angemessenen Kaufpreisangebots ein Gutachten über den Marktwert des Grundstücks anfertigen. *Kaufpreisforderung*

Erbauseinandersetzungen: Zur Aufteilung der Erbmasse werden die Werte der in ihr enthaltenen Immobilien benötigt. *Wert der Erbmasse*

Ehescheidung: Ehescheidungen und die damit verbundene Aufteilung evtl. vorhandener gemeinschaftlicher Grundstücke bzw. ein diesbezüglicher Zugewinnausgleich sind häufiger Anlass für Wertgutachten. *Ehescheidungen, Zugewinnausgleich*

Zwangsversteigerung: Der Grundstückswert dient u. a. dem Bieter als Information für die Bemessung des zu fordernden Mindestgebots. *Mindestgebot*

Betreuungsangelegenheiten: Viele Gutachten sind auch in Betreuungsangelegenheiten erforderlich, da der Betreuer durch Bezug auf ein Marktwertgutachten seine wirtschaftlich vernünftige Handlungsweise im Falle der Verwertung (Verkauf, Vermietung etc.) eines Grundstücks gegenüber dem Betreuungsgericht belegen kann. *Betreuungsangelegenheiten*

Steuerliche Zwecke: Für die steuerliche Abschreibung des Gebäudeanteils am Kaufpreis ist eine Aufschlüsselung der Anschaffungskosten in Boden- und Gebäudeanteil nach dem Verhältnis der Teilwerte erforderlich. *steuerliche Abschreibung, Kaufpreisaufteilung*

Für die Überführung von Betriebsvermögen in Privatvermögen müssen die Werte bzw. Wertanteile der betrieblichen Immobilien ermittelt werden. *Entnahmewert von Betriebsvermögen*

<i>Erbschaft- und Schenkungsteuer</i>	Bei Erbschaft und Schenkung von Immobilien orientiert sich die Obergrenze der zu zahlenden Steuer an deren Marktwert.
<i>Rechte und Belastungen</i>	Rechte und Belastungen: Grund für die Bewertung von Grundstücken kann (wenn auch nur selten) die Absicht zur Begründung von Rechten an Grundstücken sein, z. B. von Wegerechten (hier ist dann die Wertminderung des belasteten oder die Werterhöhung des begünstigten Grundstücks zu bestimmen) oder Wohnungsrechten (hier oftmals der Kapitalwert eines Wohnungsrechts zu ermitteln).
<i>Entschädigung</i>	Enteignung: Werden Grundstücke oder Grundstücksteile für eine hoheitliche Maßnahme in Anspruch genommen, beispielsweise im Wege der Enteignung, so bemisst sich die angemessene Entschädigung u. a. nach dem Wert des in Anspruch genommenen Grundstücks(teils).
<i>Wertsteigerungen werden abgeführt</i>	Städtebauliche Sanierung und Entwicklung, Bodenordnung: Gesetzlich genau bestimmte Werterhöhungen der in diese städtebaulichen Verfahren eingebrachten Grundstücke sind vom Grundstückseigentümer an die Allgemeinheit auszugleichen. Zu diesem Zweck ist die Wertsteigerung (d. h. die Differenz aus „Wert mit“ und „Wert ohne“ diese städtebauliche Maßnahme dem maßnahmenbeeinflussten und dem maßnahmenunbeeinflussten Grundstückswert) zu ermitteln.
<i>Städtebau</i>	Städtebau: Siehe hierzu die Ausführungen in Abschnitt 1.4.1 (Das Baugesetzbuch), Randbeschreibung „Wertermittlungsanlässe des BauGB“.
<i>Beleihungswert, Marktwert</i>	Finanzierung: Zur Finanzierung des Erwerbs eines bebauten oder unbebauten Grundstücks oder von Baumaßnahmen (Neubau oder Ausbau) durch einen Immobilienkredit muss das Kreditinstitut in der Regel den Beleihungswert und den Marktwert ermitteln.
<i>Versicherungswert</i>	Versicherung: Für die Sachversicherung des Gebäudes gegen Elementarrisiken werden Versicherungswertermittlungen benötigt.