

Sprengnetter / Kierig

Das 1x1 der Immobilienbewertung

Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

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

ISBN: 978-3-937513-47-8

Impressum

Verlag: Sprengnetter Verlag und Software GmbH
Barbarossastraße 2
53489 Sinzig

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

Telefon: +49 (0)2642 / 97 96 0

Telefax: +49 (0)2642 / 97 96 69

Internet: www.sprengnetter.de

E-Mail: info@sprengnetter.de

Herstellung: Books on Demand GmbH, Norderstedt

© 2013 Sprengnetter Verlag und Software GmbH, 53489 Sinzig

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 2012 erschienene Sachwertrichtlinie) 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 Geschäftsleiter der Sprengnetter GmbH (Fachverlag, Softwareentwicklung, Marktforschung). Als Sachverständiger für Immobilienbewertung und Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-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“.

Vorwort

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 (NHK, 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 „Marktdaten und Praxishilfen“ [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

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, 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.....	10
Abkürzungsverzeichnis	12
1 Bedeutung und Grundlagen der Immobilienbewertung.....	15
2 Verfahren zur Marktwertermittlung.....	43
3 Vergleichswertverfahren	49
4 Bodenwertermittlung.....	69
5 Ertragswertverfahren	105
6 Sachwertverfahren.....	175
7 Vergleichsfaktorverfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke	239
8 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG).....	249
9 Ableitung des Marktwerts.....	281
10 Besonderheiten bei der Bewertung von Eigentumswohnungen	289
11 Besonderheiten bei der Bewertung von Geschäfts- und Gewerbegrundstücken.....	305
12 Anforderungen an Wertgutachten.....	315
13 Literaturverzeichnis / Softwareempfehlungen / Marktdaten-Portale.....	319
14 Materialien zum Buch (Arbeitshilfen Online).....	321

Tabellenverzeichnis

Honorierung

Tab. 1-1: Auszug aus der Honorartafel zu § 34 Abs. 1 HOAI (Wertermittlungen) in der bis zum 17.08.2009 geltenden Fassung	37
--	----

Bodenwertermittlung

Tab. 4-1: GFZ-Umrechnungskoeffizienten	83
Tab. 4-2: Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten	87
Tab. 4-3: Faktoren zur Marktanpassung grundstücksbezogener Abgaben (z.B. Erschließungsbeiträge).....	91
Tab. 4-4: Überschlägige Wertrelationen für werdendes Bauland	102

Ertragswertverfahren

Tab. 5-1: Bewirtschaftungskosten	134
Tab. 5-2: Gesamtnutzungsdauer.....	137
Tab. 5-3: Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen	141
Tab. 5-4: Modifizierte relative Restnutzungsdauer in Prozent der üblichen Gesamtnutzungsdauer.....	142
Tab. 5-6: Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	147
Tab. 5-7: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen	148
Tab. 5-8: Umrechnungsfaktoren für die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes einer Eigentumswohnung von der Wohnungsgröße.....	149
Tab. 5-9: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke	150
Tab. 5-10: Umrechnungskoeffizienten für die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes eines Mehrfamilienhauses von der Objektgröße	150
Tab. 5-11: Barwertfaktoren für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)	156

Sachwertverfahren

Tab. 6-1:	Nutzflächenfaktoren (BGF/WF) für Gebäude <u>mit</u> Keller.....	188
Tab. 6-2:	Nutzflächenfaktoren (BGF/WF) für Gebäude <u>ohne</u> Keller.....	189
Tab. 6-3:	NHK 2010 für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	196
Tab. 6-4:	Faktoren zur Anpassung der NHK 2010 für EFH.....	196
Tab. 6-5:	Kreuztabelle zur Umrechnung der NHK 2010 bei abweichender Wohnungsgröße für Ein- und Zweifamilienhäuser	197
Tab. 6-6:	NHK 2010 für Garagen und Carports	198
Tab. 6-7:	NHK-Anpassungsfaktoren zur Berücksichtigung der Anbauwei- se bei Garagen	198
Tab. 6-8:	NHK 2010 für Mehrfamilienhäuser	199
Tab. 6-9:	NHK-Anpassungs-/Korrekturfaktoren für Mehrfamilienhäuser wegen abweichender Anbauweise, Wohnungsgröße, Grund- rissart und besonderer Bauweise	199
Tab. 6-10:	Beschreibung der fünf Gebäudestandards mit Wägungsanteilen für Ein- und Zweifamilienhäuser	201
Tab. 6-11:	Beschreibung der fünf Gebäudestandards mit Wägungsanteilen für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung	203
Tab. 6-12:	NHK 2010 für besonders zu veranschlagende Bauteile	208
Tab. 6-13:	NHK 2010 für besondere (Betriebs)Einrichtungen.....	209
Tab. 6-14:	Baupreisindizes	212
Tab. 6-15:	Pauschalen für den Ansatz der Außenanlagen in Prozent vom Wert der baulichen Anlagen	214
Tab. 6-16:	Normalherstellungskosten 2010 für bauliche Außenanlagen.....	214
Tab. 6-17:	Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem 2012 (NHK 2010) für freistehende Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke.....	224

Rechte und Belastungen

Tab. 8-1:	Abschlagsfaktoren für die Ermittlung des Werteeinflusses eines Wohnungsrechts.....	279
-----------	---	-----

Abkürzungsverzeichnis

II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
afr	abgabefrei
apf	abgabepflichtig
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BeIWertV	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	Deutsche Industrie-Norm
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig
Ef	Ertragsfaktor
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung / Wohnungseigentum
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
GewO	Gewerbeordnung
GEZ	Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag
Gf	Gebäundefaktor
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
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
KP	Kaufpreis
LBauO	Landesbauordnung
MFH	Mehrfamilienhaus
NFK	Nutzflächenfaktor
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
p	Liegenschaftszinssatz
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

1.1 Volkswirtschaftliche Bedeutung des Grundbesitzes und der Immobilienbewertung	16
1.1.1 Grundbesitz als wesentlicher Teil des Volksvermögens	16
1.1.2 Grundbesitz als Existenzsicherung und Kapitalanlage	16
1.1.3 Grundbesitz als Pfandobjekt für Beleihungen	17
1.1.4 Grundbesitz und seine Versicherung	18
1.1.5 Grundbesitz und Städtebau	18
1.1.6 Grundbesitz und Raumordnung	19
1.1.7 Grundbesitz und seine Besteuerung	20
1.2 Die Marktwertermittlung hat Bedeutung für viele Berufsgruppen	20
1.2.1 Die Bedeutung für hauptberufliche Sachverständige	20
1.2.2 Die Bedeutung für sonstige immobilienorientierte Berufsgruppen	21
1.2.3 Die Bedeutung für den Immobilienmakler	21
1.3 Wertermittlungsanlässe und Wertbegriffe	24
1.3.1 Wertermittlungsanlässe	24
1.3.2 Wertbegriffe	26
1.4 Gesetzliche Grundlagen der Marktwertermittlung	29
1.4.1 Das Baugesetzbuch (BauGB)	30
1.4.2 Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	32
1.4.3 Die Wertermittlungsrichtlinien (WertR)	32
1.4.4 Weitere wesentliche gesetzliche und sonstige Regelungen	33
1.5 Sachverständigenwesen	34
1.5.1 Wer darf sich Sachverständiger nennen?	34
1.5.2 Zu den Arten von Sachverständigen	36
1.5.3 Die Honorierung des Sachverständigen	37
1.5.4 Die Haftung für mangelbehaftete Gutachten	38

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 über die in Immobilien existierenden Vermögenswerte ablesen. 2009 betrug nach Angaben der Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft das gesamte Immobilienvermögen in Deutschland 8,99 Billionen (\triangleq 8.990 Mrd.) Euro. Davon entfielen 3,93 Billionen Euro auf Wohnbauten, 2,96 Billionen Euro auf Nichtwohnbauten und 2,37 Billionen Euro auf den Wert unbebauter Grundstücke. Es gibt gemäß Mikrozensus 2010 in Deutschland rd. 36 Mio. Wohnungen. Fast die Hälfte (46 %) der Wohnungen bewohnen Eigentümerinnen und Eigentümer. Der durchschnittliche Marktwert von Haus- und Grundbesitz lag 2008 gemäß Angaben des Statistischen Bundesamtes bei 240.000 Euro je Haushalt, der über Immobilienvermögen verfügt. Diese wenigen Zahlen verdeutlichen, welchen erheblichen Teil des Volksvermögens der Grundbesitz darstellt.

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. 43 %. 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 Kapitalanlage“, 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.¹⁾ 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, Bausparkassen, Lebensversicherungen und Sparkassen) aufgebracht. So wurden laut der Bundesbankstatistik im Jahr 2007 rund 182 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 (man spricht dann von Realkrediten, wenn die Beleihungsgrenze von 60 % des Beleihungswerts nicht überschritten wird). 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 Realkredits ist i.d.R. das Vorliegen einer Wertermittlung. Diese gibt dem Realkreditinstitut 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. Die Wertermittlung für die Beleihung von Grundstücken ist in Lehrbuch und Kommentar [2], Teil 12, Kapitel 1 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. Realkreditinstitute 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 Betreuung 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.¹⁾

- Bauleitplanung (Wertermittlungsanlässe: Entschädigung für längere Veränderungssperren und Planungsschäden; Ausübung von Vorkaufsrechten an Teilflächen etc.);
- Bodenordnung (Wertermittlungsanlässe: Ausgleich von Mehr- oder Minderzuteilungen in der Umlegung; angemessenes Kaufangebot vor Enteignung, Enteignungsschädigung 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 Abschnitt 1.3.1.

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 Gesamtpreises) in den Boden- und Gebäudeanteil nach dem Verhältnis der (Markt- bzw. Sachzeit-)Werte beider Anteile. Der Gebäudeanteil kann vielfach 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.



Buchtip

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 tätigen¹⁾ Sachverständigen (z.B. geprüften, zertifizierten oder öffentlich bestellten Sachverständigen²⁾) durchgeführt. Für diese Bewertungssachverständige sind umfassende und tiefe wertermittlungstheoretische Kenntnisse sowie hinreichende praktische Wertermittlungserfahrung die Voraussetzung für eine erfolgreiche Berufsausübung.

1) Sog. „freien“ Sachverständigen.

2) Zu den Arten des Sachverständigen vgl. Abschnitt 1.5.2.