

2.3. Wie kommt man zum Verkehrswert?

Damit haben wir die Zielsetzung der Wertermittlung definiert. Aber wie kommt man an dieses Ziel?

Auf drei Wegen: dem Vergleichswertverfahren, dem Ertragswertverfahren und dem Sachwertverfahren. (Diese werden etwas später näher beschrieben).

Jedes dieser Verfahren liefert als Ergebnis einen *Verfahrenswert*. Im einen Falle den Vergleichswert, im nächsten den Ertragswert und im letzten den Sachwert.

Je nachdem, welche Art von Objekt man zu bewerten hat, entsprechen eines oder mehrere Verfahren dem Denken der Marktteilnehmer.

Hat man ein Objekt, das ein Kapitalanleger zur Renditeerzielung erwirbt, dann trifft das Ertragswertverfahren am besten. Bewertet man ein Objekt zur Eigennutzung (Einfamilienhaus), dann entspricht das Sachwertverfahren am ehesten der Denkweise der Marktteilnehmer. Gibt es viele gut vergleichbare, ähnliche Objekte, dann wird das Vergleichswertverfahren passen.

2.3.1. Verfahrenswahl

Wie entscheidet man, welches Verfahren geeignet ist? Nach welchem Kriterium richtet sich das Denken der Marktteilnehmer?

NACH DER ALTERNATIVE, MIT DER DER MARKTTEILNEHMER VERGLEICHT.

Die Alternative zu einer Rendite orientierten Immobilie ist *eine andere Art von Geldanlage* (Aktie o.a.) oder *eine andere Renditeimmobilie*. Also bewertet der Kapitalanleger die Immobilie danach, wie viel Ertrag sie erbringt. Daher benutzt man das Ertragswertverfahren.

Die Alternative zu einem gebraucht gekauften Einfamilienhaus ist *ein neu gekauftes oder selbst gebautes Haus*. Also bewertet der Marktteilnehmer nach der Frage, was es kosten würde zu bauen. Daher benutzt man das Sachwertverfahren.

Die Alternative zu verschiedenen Arten von Immobilien ist natürlich generell eine *ähnliche Immobilie*, daher kann man das Vergleichswertverfahren immer einsetzen, sofern man passende Vergleichswerte hat.

2.3.2. Die Anpassung an die Marktlage

In der Wertermittlungs-Verordnung (WertV) heißt es, dass der Verkehrswert „aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen“ ist. Hat man also beispielsweise Ver-

gleichskaufpreise, die bereits zwei Jahre alt sind, ist jedoch der Immobilienmarkt in dieser Zeit preislich nach oben oder unten gegangen, dann muss man diesen Faktor berücksichtigen. Man muss hier also über die verwendeten Daten hinaus *sachverständig* tätig werden und das Verfahrensergebnis der zum Wertermittlungsstichtag bestehenden Marktsituation anpassen.

2.3.3. Vom Verfahrenswert zum Verkehrswert

Man verwendet also eines, zwei oder drei Verfahren⁴ – je nachdem, wie viele geeignet sind – und hat als Ergebnis jeweils einen *marktangepassten Verfahrenswert*. Allerdings ist zu beachten, dass *keines* der Verfahrensergebnisse direkt zum Verkehrswert führt. Dieser ist nämlich laut der WertV aus dem oder den Ergebnissen der Verfahren zu ermitteln.

Man bildet dabei ein gewogenes Mittel⁵ der verwendeten Verfahrenswerte.

Zwei Kriterien gibt es dabei:

- wie zutreffend ist das Verfahren für das Objekt

Beispiel: Für eine Doppelhaushälfte ist das Sachwertverfahren zutreffender als das Ertragswertverfahren. Trotzdem führt man zusätzlich eine Ertragswertermittlung durch, denn eine Doppelhaushälfte könnte man schließlich auch vermieten. Es *kann* also als Ertragswertobjekt verwendet werden. Aber man sagt, dass dies *weniger häufig* vorkommt und für den Erwerber weniger wichtig ist, daher wertet man den Ertragswert geringer als den Sachwert.

- wie zuverlässig sind die verwendeten Daten in dem jeweiligen Verfahren

Leider hat man nicht für jede Objektart immer alle notwendigen Daten sehr detailliert und zuverlässig. Beispielsweise gibt es im Berliner Mietspiegel keine Werte für Ein- oder Zweifamilienhäuser. Also muss man diese Werte aus anderen Quellen beziehen, die aber vielleicht nicht so zuverlässig sind, wie es ein Mietspiegel sein sollte.

Beispielrechnung für eine Doppelhaushälfte:

⁴ Es ist grundsätzlich davon abzuraten, nur ein einziges Verfahren zu rechnen. Man hat keine Möglichkeit es mit dem Ergebnis eines anderen Verfahrens zu vergleichen und eventuelle Fehler dadurch zu erkennen. Je mehr Verfahren, desto sicherer der daraus ermittelte Verkehrswert.

⁵ Gewogenes Mittel (auch: gewichtetes Mittel): Bei der Mittelbildung wird einzelnen Werten ein größeres Gewicht zugemessen, weil man diese Werte für aussagefähiger hält als andere.

Hat man beispielsweise ein Einfamilienhaus und ermittelt den Sach- und den Ertragswert, dann ist das Sachwertverfahren das für diese Objektart besser anwendbare Verfahren. Also könnte man diesem z.B. doppelt so viel Gewicht bei der Mittelbildung geben. Dies führt dazu, dass das Ergebnis näher an den stärker gewichteten Wert kommt.

Beispiel: Sachwert: 150.000; Ertragswert: 180.000

$2 \times 150.000 + 180.000 \div 3 = 160.000$

Bei einer normalen Mittelwertbildung wäre das Ergebnis 165.000 gewesen.

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

Verfahren	Verfahrens- wert	Verfahren wie zutreffend? (Kriterium 1)	Daten wie zuverlässig? (Kriterium 2)	Faktor	Gewichtet
Ertragswert	220.000	0,6	0,6	$0,6 \times 0,6 = 0,36$	79.200
Sachwert	195.000	1,0	0,9	$1,0 \times 0,9 = \underline{0,9}$	175.500
				1,26fach	254.700
				$254.700 \cdot 1,26$	202.143

Der Verkehrswert könnte jetzt auf 200.000 gerundet werden, da man durch allzu genau angegebene Zahlen nur eine *Scheingenauigkeit* vortäuscht, die in der Wertermittlung gar nicht zu erreichen ist.