

Studienbrief

Marktwertermittlung

Thore Simon, Prof. Dr. Matthias Weppeler
aktualisiert von Dr. Dieter Bärwald, Wolf-Dieter Haase,
Dirk Kalthoff, Serge Schiltz

5. Auflage

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der vdpPfandbriefAkademie unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Stand Juni 2019

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	7
Einleitung	9
1 Der Marktwert aus kreditwirtschaftlicher Sicht	10
2 Begriff, Anwendung und rechtliche Grundlagen der Immobilienwertermittlung	14
2.1 Bedeutung und Einsatzgebiete der Immobilienwertermittlung	14
2.2 Wertbegriffe	16
2.2.1 Verkehrswert – Marktwert	17
2.2.2 Beleihungswert – Mortgage Lending Value	19
2.2.3 Versicherungswert	20
Exkurs: Anmerkungen zur Gebäudeversicherung	20
2.2.4 Weitere Wertbegriffe	21
2.3 Rechtsgrundlagen für den Verkehrs- bzw. Marktwert	21
2.3.1 Rechtsstruktur und -status nationaler und internationaler Wertermittlung	21
2.3.2 BauGB, ImmoWertV, WertV, Wertermittlungsrichtlinien und sonstige Vorschriften	22
2.4 Komponenten des Marktwerts	26
2.4.1 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	26
2.4.2 Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	27
2.4.3 Rechtliche Gegebenheiten	27
2.4.4 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	28
2.4.5 Lage des Grundstücks	29
2.5 Gutachterausschuss	30
2.6 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	31
2.7 Aufgaben zu Kapitel 2	33
3 Vergleichswertverfahren	36
3.1 Bedeutung	36
3.2 Struktur des Vergleichswertverfahrens	37
3.3 Anforderungen an das Vergleichsmaterial	38
3.3.1 Mengenmäßige Repräsentativität	39
3.3.2 Qualitative Repräsentativität	40
3.3.3 Abweichungen bei den wertbestimmenden Merkmalen	41
3.3.3.1 Umrechnungskoeffizienten	41
3.3.3.2 Zeitliche Anpassung mithilfe von Indexreihen	46
3.4 Wertermittlung unbebauter Grundstücke	47
3.4.1 Wertermittlung unbebauter Grundstücke mit Preisvergleich	47
3.4.2 Wertermittlung unbebauter Grundstücke mit Bodenrichtwerten	49

3.5	Wertermittlung bebauter Grundstücke	52
3.5.1	Wertermittlung bebauter Grundstücke mit Preisvergleich	52
3.5.2	Wertermittlung bebauter Grundstücke mit Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV	54
3.6	Ermittlung des Verkehrswerts	58
3.7	Aufgaben zu Kapitel 3	60
4	Sachwertverfahren	61
4.1	Struktur des Sachwertverfahrens	61
4.2	Mengenkomponente: Flächen- oder Raummaß	63
4.3	Wertkomponente: Herstellungskosten der baulichen Anlage	66
4.3.1	Herstellungskosten der Gebäude	66
4.3.1.1	Überblick	67
4.3.1.2	Standardstufen	69
4.3.1.3	Korrekturen für Dachgeschosse	72
4.3.1.4	Korrekturen für Mehrfamilienhäuser	74
4.3.1.5	Mischkalkulation	75
4.3.1.6	Indexierung	76
4.3.1.7	Noch nicht erfasste Bauteile	78
4.3.2	Herstellungskosten der besonderen Betriebseinrichtungen	79
4.3.3	Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen	79
4.3.4	Baunebenkosten	80
4.4	Alterswertminderung	82
4.4.1	Gesamtnutzungsdauer	82
4.4.2	Restnutzungsdauer	84
4.4.3	Verlängerung der Restnutzungsdauer	85
4.4.4	Verkürzung der Restnutzungsdauer	89
4.4.5	Berechnung der Alterswertminderung	90
4.5	Allgemeine Marktanpassung (§ 8 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV)	92
4.6	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale (§ 8 Abs. 2 Ziffer 2 ImmoWertV)	96
4.6.1	Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	96
4.6.2	Weitere besondere objektspezifische Merkmale	99
4.7	Ermittlung des Verkehrswerts	101
4.8	Aufgaben zu Kapitel 4	103
5	Ertragswertverfahren	106
5.1	Einsatzgebiete des Ertragswertverfahrens	106
5.2	Dualität von Boden- und Gebäudewert	107
5.3	Ausprägungen des Ertragswertverfahrens	108
5.4	Allgemeines Ertragswertverfahren	110
5.4.1	Rohertrag	112
5.4.2	Bewirtschaftungskosten	115
5.4.2.1	Verwaltungskosten	116
5.4.2.2	Instandhaltungskosten	117
5.4.3	Reinertrag	124

5.4.4	Verzinsungsbetrag des Bodenwerts	125
5.4.5	Reinertragsanteil der baulichen Anlage	126
5.4.6	Liegenschaftszinssatz	126
5.4.7	Restnutzungsdauer	130
5.4.8	Barwertfaktor für die Kapitalisierung	131
5.4.9	Ertragswert und allgemeine Marktanpassung	133
5.4.10	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale	133
5.4.11	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)	134
5.5	Vereinfachtes Ertragswertverfahren nach ImmoWertV und EW-RL	135
5.6	Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge	136
5.7	Aufgaben zu Kapitel 5	138
6	Nicht normierte Wertermittlungsverfahren	141
6.1	Discounted-Cash-Flow-Verfahren	142
6.1.1	Struktur des Verfahrens	142
6.1.2	Beurteilung des DCF-Verfahrens	146
6.2	Residualwertverfahren	146
6.3	Aufgaben zu Kapitel 6	150
7	Bewertungen von Rechten, Beschränkungen und Belastungen	151
7.1	Erbbaurecht	152
7.1.1	Wertermittlung von Erbbaurechten nach WertR 2006	153
7.1.2	Wertermittlung des Erbbaurechts	154
7.1.3	Wertermittlung des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks	160
7.2	Beschränkungen	163
7.2.1	Wohnungsrecht	164
7.2.1.1	Wert des mit einem Wohnungsrecht belasteten Grundstücks	166
7.2.1.2	Grunddienstbarkeiten	167
7.3	Belastungen	168
7.3.1	Altlasten	169
7.3.2	Baulasten	170
7.3.3	Denkmalschutz	172
7.4	Aufgaben zu Abschnitt 7.1	174
8	Wertermittlung von Immobilienportfolios	175
8.1	Anlässe und Bedeutung von Immobilienportfoliotransaktionen	175
8.2	Datenaufbereitung und Portfoliostrukturierung	176
8.3	Verfahren der Portfoliobewertung	177
8.3.1	Einzelbewertung	178
8.3.2	Pauschalbewertung	178
8.3.3	Strukturierte Bewertung	179
8.4	Portfoliobewertung als kontinuierliche Aufgabe	180
8.5	Aufgaben zu Kapitel 8	183

9	Wertermittlung und Immobilien-Due-Diligence	184
9.1	Dimensionen der Immobilien-Due-Diligence	184
9.2	Käufer- und Verkäufer-Due-Diligence	186
9.2.1	Käufer-Due-Diligence	186
9.2.2	Verkäufer-Due-Diligence	187
9.3	Aufgaben zu Kapitel 9	190
10	Internationale Rechnungslegung	191
10.1	Bilanzierung und Bewertung von Immobilien nach IFRS	191
10.1.1	Klassifikation von Immobilien nach IFRS	191
10.1.2	Immobilien des Sachanlagevermögens (IAS 16)	193
10.1.2.1	Bilanzierungsansatz	193
10.1.2.2	Bewertung	194
10.1.3	Immobilien des Vorratsvermögens (IAS 2)	197
10.1.3.1	Bilanzierung	197
10.1.3.2	Bewertung	198
10.1.4	Immobilien als mehrperiodige Fertigungsaufträge (IAS 11)	199
10.1.4.1	Bilanzierung	199
10.1.4.2	Bewertung	199
10.1.5	Immobilien als Leasingobjekte (IAS 17)	200
10.1.5.1	Charakteristik des Leasing	200
10.1.5.2	Bilanzierung und Bewertung aus Sicht des Leasinggebers	201
10.1.5.3	Bilanzierung und Bewertung aus Sicht des Leasingnehmers	202
10.1.6	Immobilien als Finanzinvestitionen (IAS 40)	203
10.1.6.1	Bilanzierung	203
10.1.6.2	Bewertung	203
10.2	Wertermittlungsverfahren nach IFRS	205
10.3	Aufgaben zu Kapitel 10	206
	Lösungen zu den Aufgaben	208
	Literaturverzeichnis	215
	Stichwortverzeichnis	218
	Abbildungsverzeichnis	222