

Schwerpunkt Immobilienmanagement

Modulteil Immobilienbewertung

Prof. Dr. Christian Focke
WS 2019/20

Kapitel 1



hochschule aschaffenburg
university of applied sciences



Vorab: Organisatorisches

- 2 SWS für diese Vorlesung
 - 50% Prof. Dr. Focke
 - 50% Maximilian Zöller
- Vorlesungsumfang: 15 Doppelstunde à 90 Minuten
- „Fliegende Wechsel“ der Dozenten, d.h. nur ein Skript.
- Tlw. Aufteilung in „Mini-Blöcke“ – siehe Stundenplan.

Sprechstunde Prof. Dr. Focke:

- Freitags, 11:30 – 12:30 Uhr. Geb. 20 Raum E 02
(bitte in diesem Semester vorher per E-Mail etc. anmelden.)



Vorab: Vorlesungsform und Leistungsnachweis

Vorlesungsform

- Seminaristischer Vorlesung: Vortrag und Übungen

Leistungsnachweis:

- Klausur am Semesterende
- Gemeinsame Modulklausur, Prüfungszeit / Punktzahl wird nach anteiligen SWS aufgeteilt.

Die Klausur (40 von 120 Minuten/Punkten) am Semesterende wird voraussichtlich bestehen aus:

- Wissensfragen
- Verständnisfragen
- **Bewertungsaufgaben**



Vorab: Literaturempfehlungen

- Literaturempfehlungen
 - **Schulte, K.-W (Hrsg.)**.: **Immobilienökonomie Band 1**
 - Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (neue Auflage in Bibliothek verfügbar!)
 - ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
 - RICS: „Red Book“
 - TEGoVA: „Blue Book“
 - Appraisal Institute „White Book“
 - **Sommer/Kröll**: **Lehrbuch zur Immobilienbewertung**

Vorab: Ihre Erwartungen an die Veranstaltung



- ...



Vorab: Lernziel

- Sie kennen die Besonderheiten des Wirtschaftsgutes Immobilie und des Immobilienmarktes.
- Sie kennen die wichtigsten Wertbegriffe und sonstigen Fachtermini der Immobilienbewertung und deren Definition.
- Sie verstehen den Unterschied zwischen Wert und Preis.
- Sie kennen die rechtlichen Grundlagen des Gutachterwesens sowie die Grundzüge der Organisation der Berufsverbände.
- Sie beherrschen den Rechenweg der normierten Bewertungsverfahren nach ImmoWertV (Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren).
- Sie sind in der Lage, Verkehrswertgutachten zu lesen und zu verstehen und kennen die „wertrelevanten Stellschrauben“ in den Gutachten.
- Sie können **einfache Wertermittlungsfälle** auf Grundlage vorgegebener Daten **selbständig lösen**.



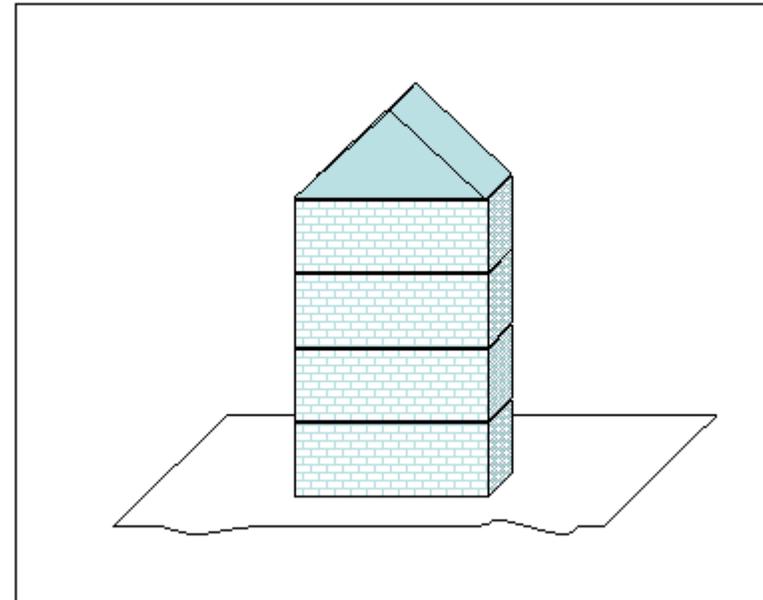
Aufbau der Veranstaltung

- 1. Einführung und Grundlagen**
- 2. Vergleichswertverfahren**
- 3. Sachwertverfahren**
- 4. Ertragswertverfahren**
- 5. DCF & Internationale Verfahren**

1.1 Der Immobilienbegriff in den Wissenschaften

- **Physischer Immobilienbegriff („Bricks & Mortar-Concept“)**

Materielle Eigenschaften (Decken, Wände, Böden, techn. Ausstattung) als bestimmende Merkmale

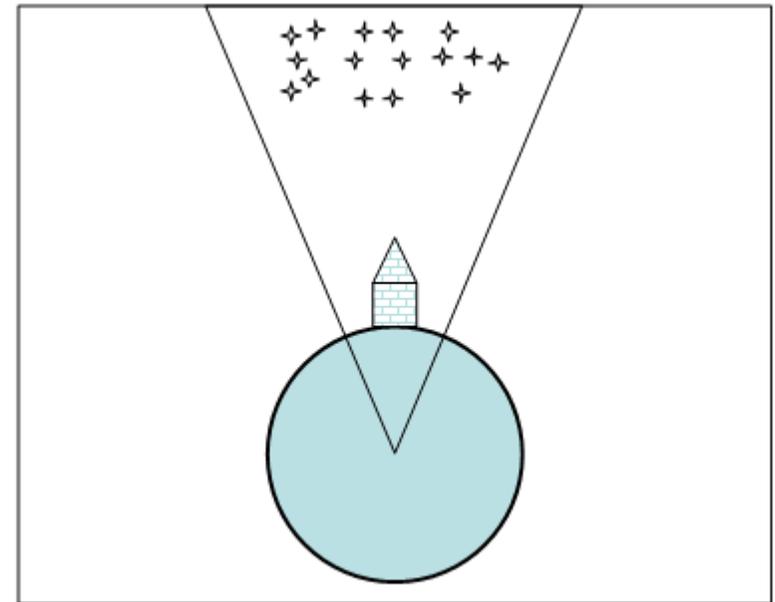


Quelle: Schulte, Bone-Winkel, Focke (2016)

1.1 Der Immobilienbegriff in den Wissenschaften

- **Juristischer Immobilienbegriff**

Nicht einheitlich definiert.
Keine Verwendung des Wortes
Immobilie. Statt dessen z.B.
„Grundstück“ (BGB) als räumlich ab-
gegrenzter Teil der Erdoberfläche



Quelle: Schulte, Bone-Winkel, Focke (2016)



1.1 Der Immobilienbegriff in den Wissenschaften

- **Ökonomischer Immobilienbegriff**
- Investitionstheoretisches Verständnis (Immobilie als Kapitalanlage) vs.
- Produktionstheoretisches Verständnis (Immobilie als Produktionsfaktor).
- Zentrales Merkmal: **Nutzung!**

1.1 Der Immobilienbegriff in den Wissenschaften

- **Ökonomischer Immobilienbegriff (Produktionstheoretisch)**
- Immobilien als „Potentialfaktoren“ bilden die räumliche Dimension des Leistungsprozesses im Unternehmen (Schäfers, 1997)





1.1 Der Immobilienbegriff in den Wissenschaften

- **Ökonomischer Immobilienbegriff (Investitionstheoretisch)**
 - Immobilien als abgeschlossener Raum
 - Nutzenstiftung
 - Zeitliche Dimensionierung der Nutzung

Ein Neandertaler rollte einst einen Fels vor den Eingang seiner Höhle und schuf eine Immobilie, indem er neben dem leeren Raum zusätzliche, in der Natur nicht vorhandene Güter, wie Wärme, Sicherheit oder Exklusivität, bereitstellte. Damit vereinte er erfolgreich Land (eine begrenzte natürliche Ressource) mit der künstlichen Schöpfung (dem Fels – der ersten massiven Tür), um das bislang unbekannte Bedürfnis nach Raum-Konsum zu befriedigen. [...] Eine Immobilie ist demnach ein Produkt künstlich abgegrenzten Raums mit einer institutionellen Zeitdimension (Quadratmeter pro Jahr, Raum pro Nacht, Höhle pro Mondperiode,) konzipiert, um die Gesellschaft mit der natürlichen Ressource Grund und Boden zu verbinden.“



1.1 Der Immobilienbegriff in den Wissenschaften

Definition des Immobilienbegriffs in der Immobilienökonomie:

Immobilien sind Wirtschaftsgüter, die aus unbebauten Grundstücken oder bebauten Grundstücken mit dazugehörigen Gebäuden und Außenanlagen bestehen. Sie werden von Menschen im Rahmen physisch-technischer, rechtlicher, wirtschaftlicher und zeitlicher Grenzen für Produktions-, Handels-, Dienstleistungs- und Konsumzwecke genutzt. (Schulte, Bone-Winkel, Focke (2016))



1.1 Besonderheiten der Immobilie & des Immobilienmarktes

Besonderheiten der Immobilie als Wirtschaftsgut

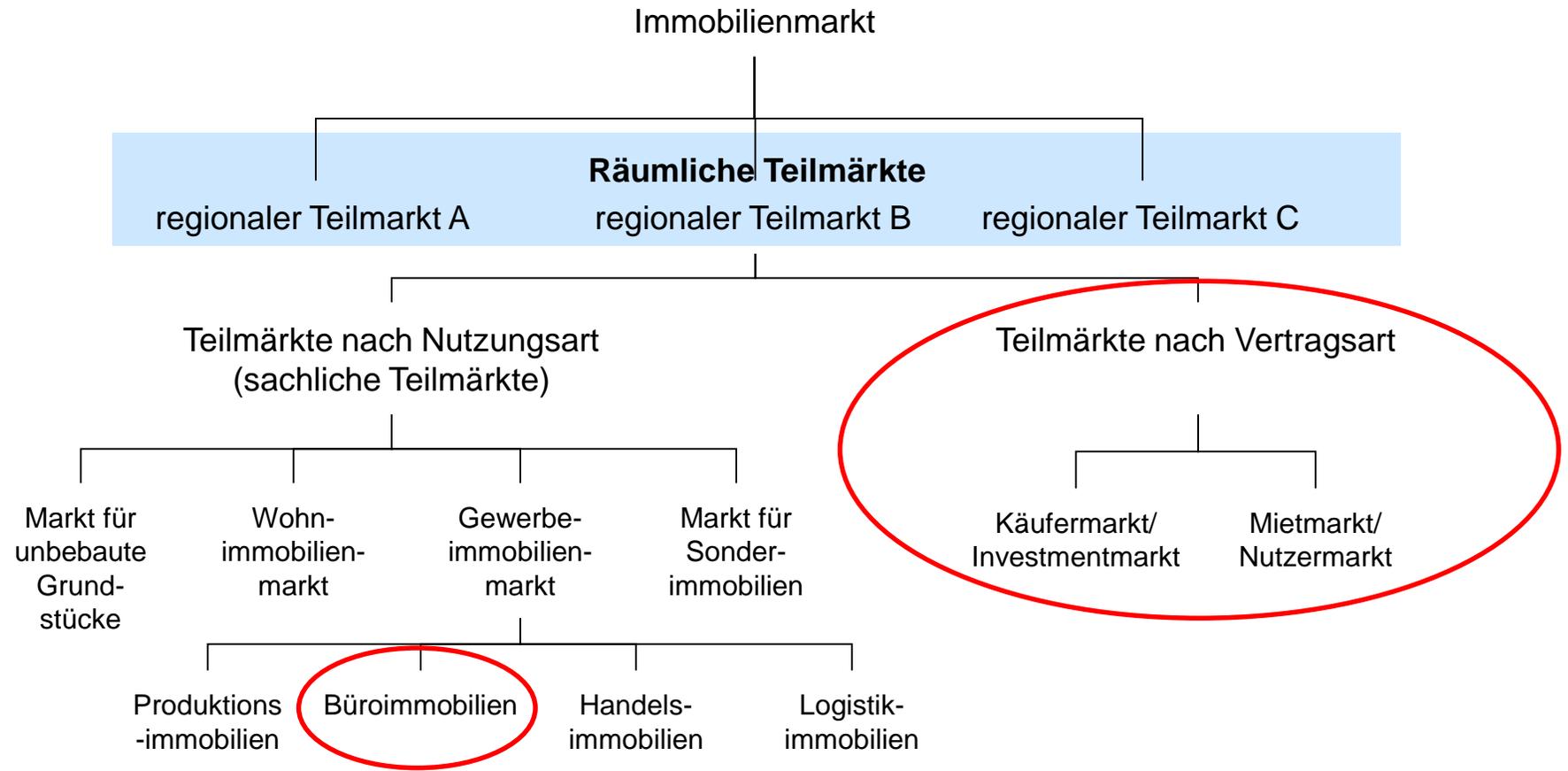
- Standortgebundenheit
- Heterogenität
- Dauer des Entwicklungsprozesses
- Höhe des Investitionsvolumens
- Höhe der Transaktionskosten
- Länge des Lebenszyklus
- Begrenzte Substituierbarkeit

Besonderheiten des Immobilienmarktes

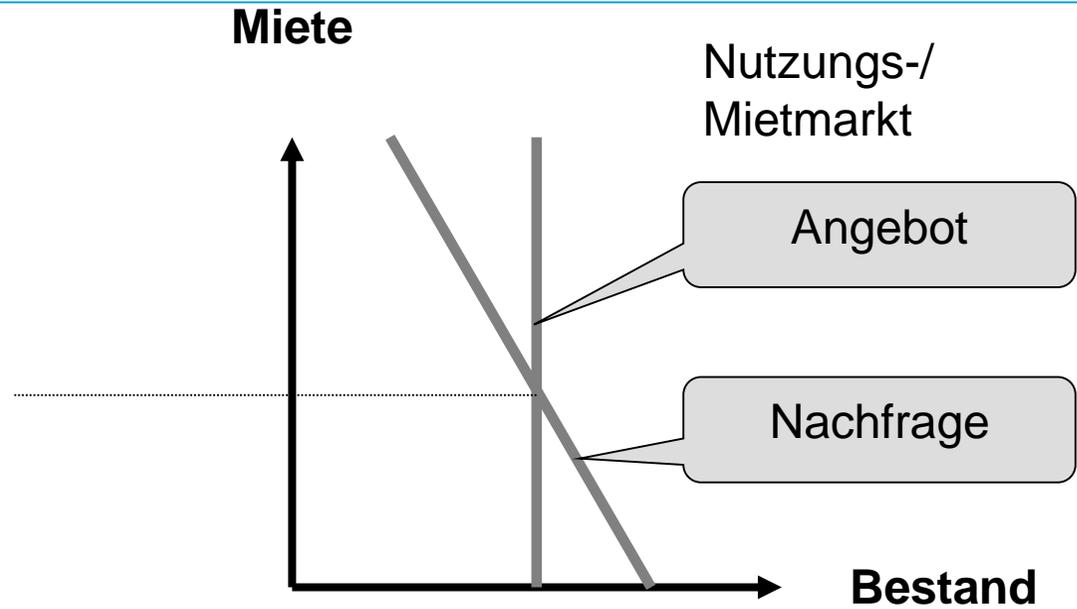
- Räumliche Teilmärkte
- Sachliche Teilmärkte
- Geringe Markttransparenz
- Abhängigkeit von der Entwicklung der Volkswirtschaft
- Geringe Anpassungselastizität an Marktveränderungen
- Zyklizität



1.1 Teilmärkte des Immobilienmarktes – Systematik der Teilmärkte



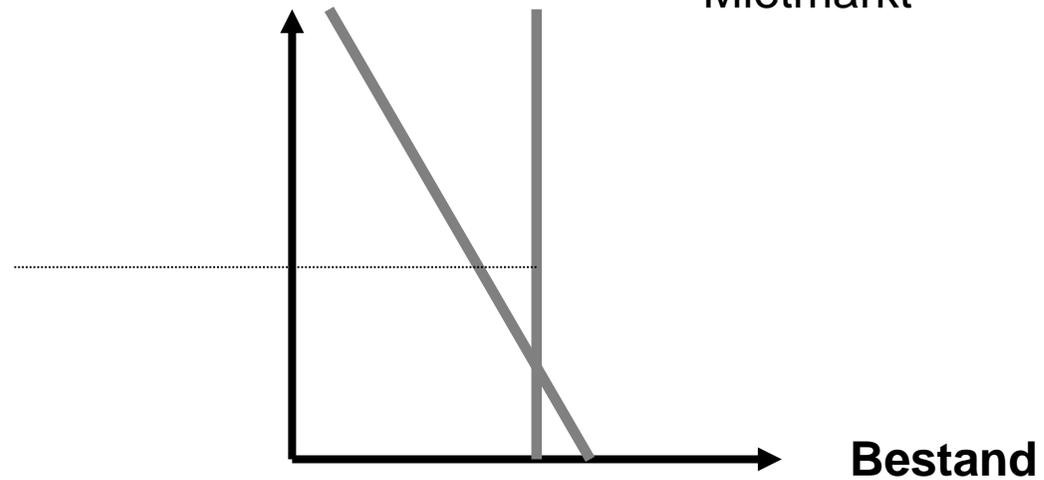
In Anlehnung an: Brauer, S. 30.





Miete

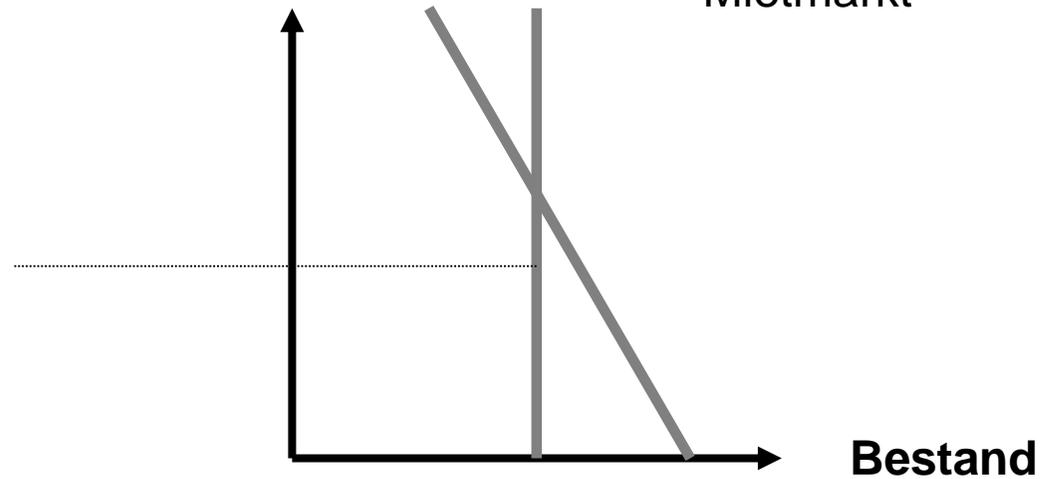
Nutzungs-/
Mietmarkt

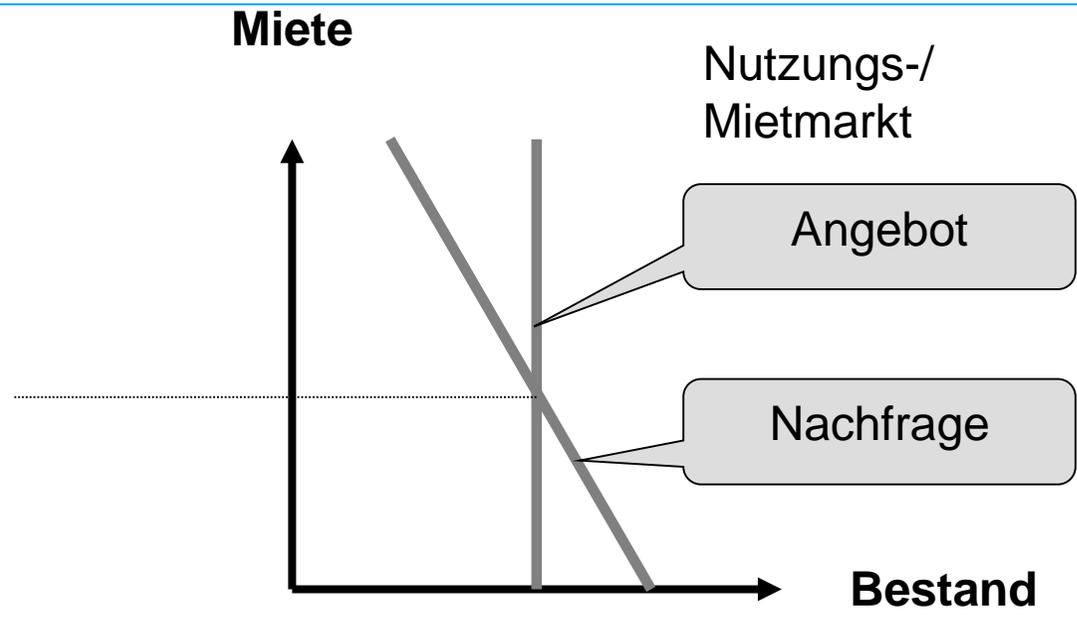


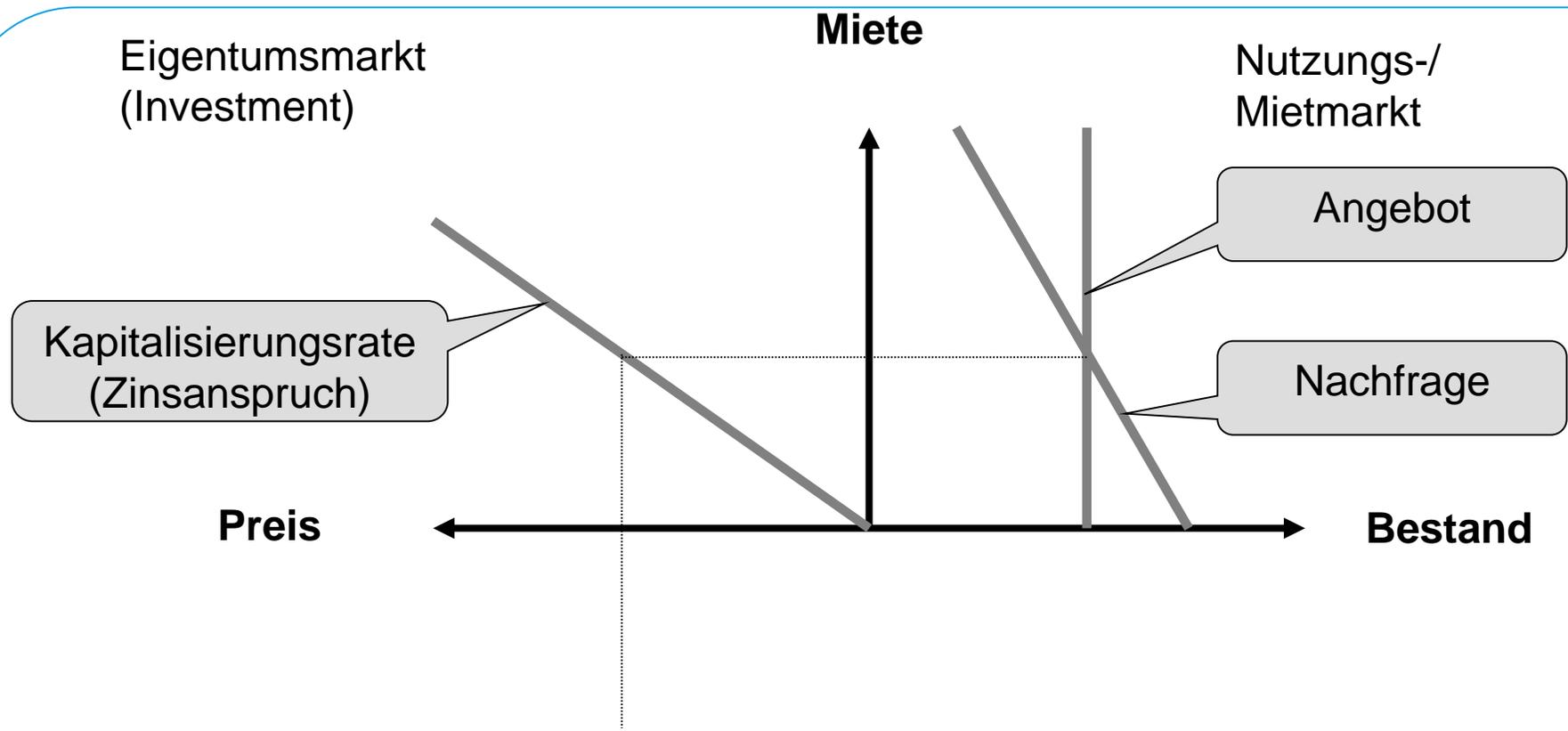


Miete

Nutzungs-/
Mietmarkt







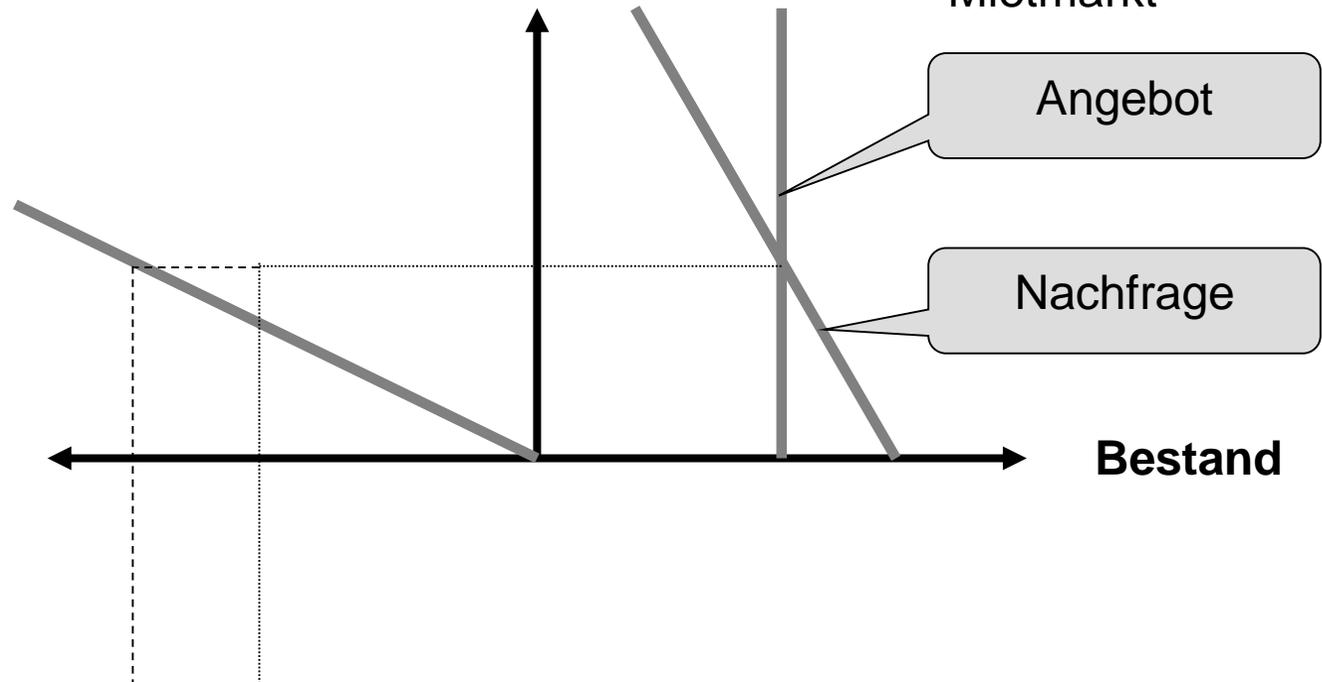


Eigentumsmarkt
(Investment)

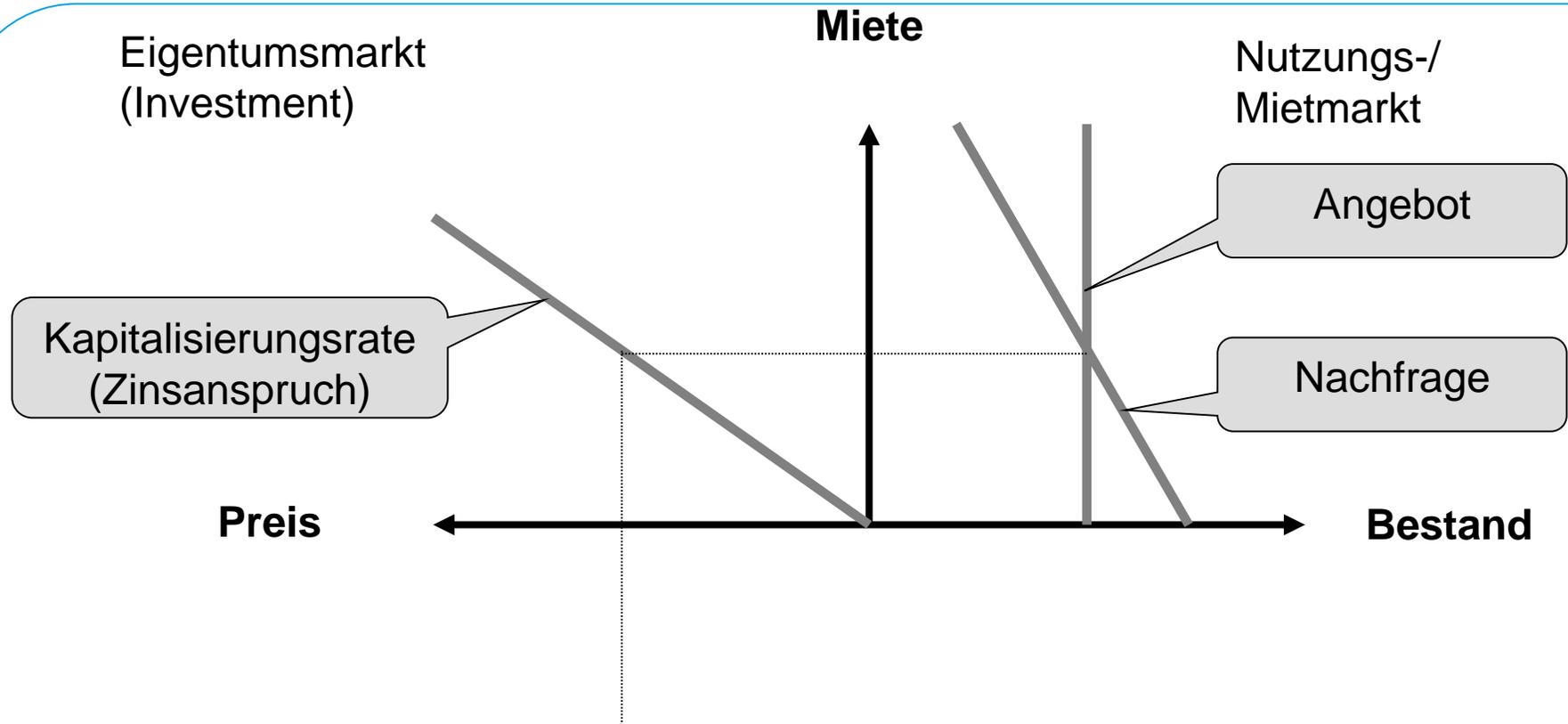
Miete

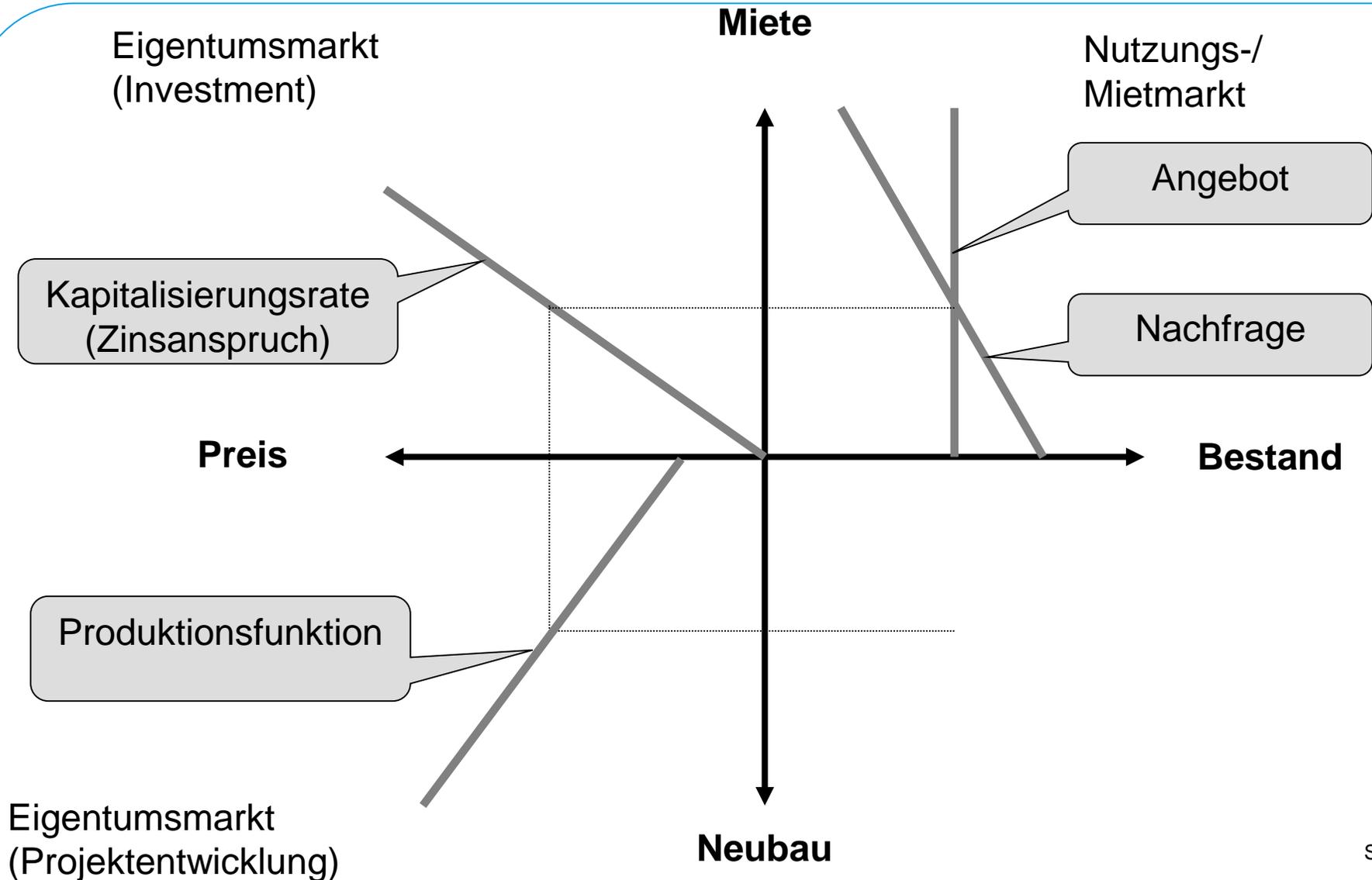
Nutzungs-/
Mietmarkt

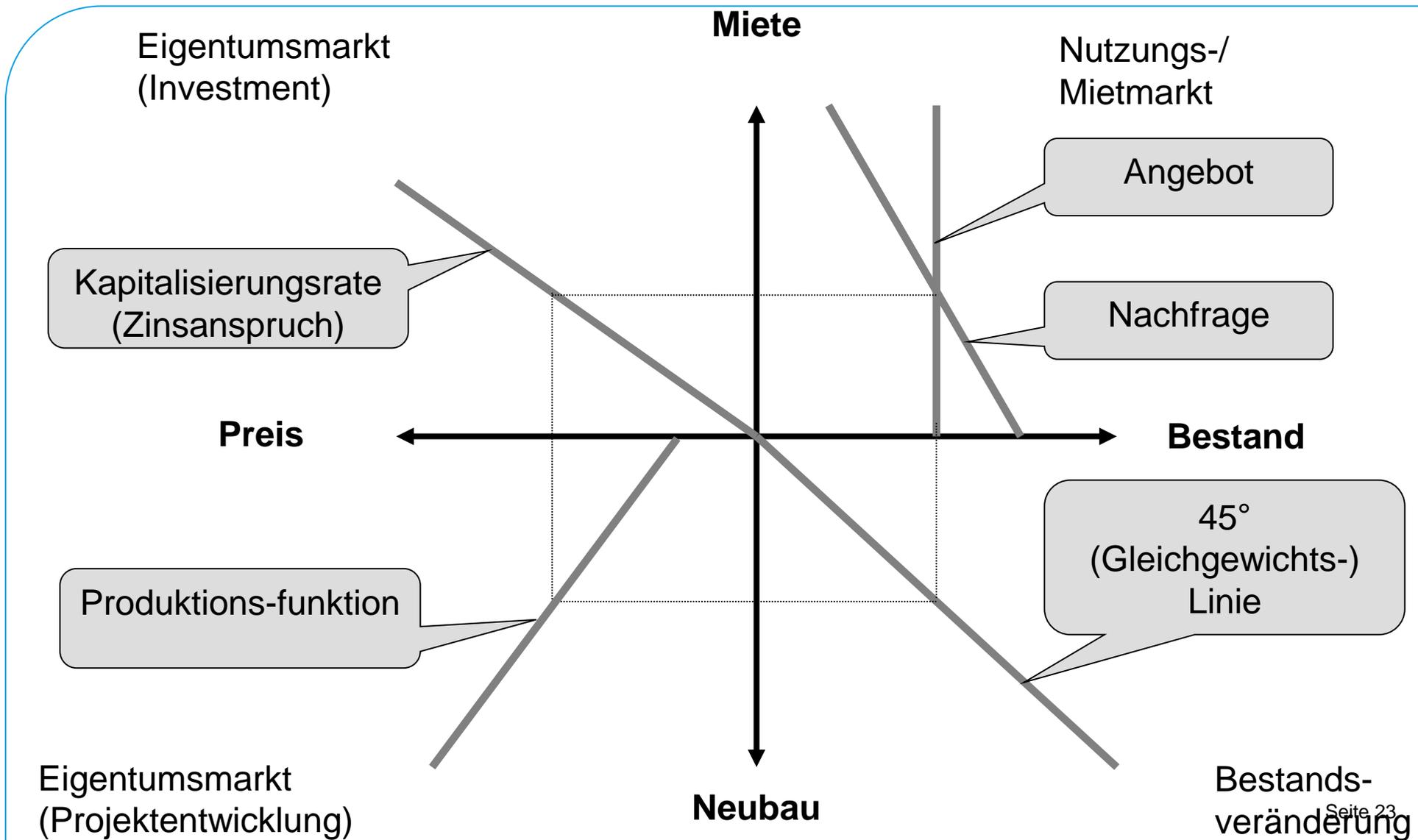
Preis



Bestand

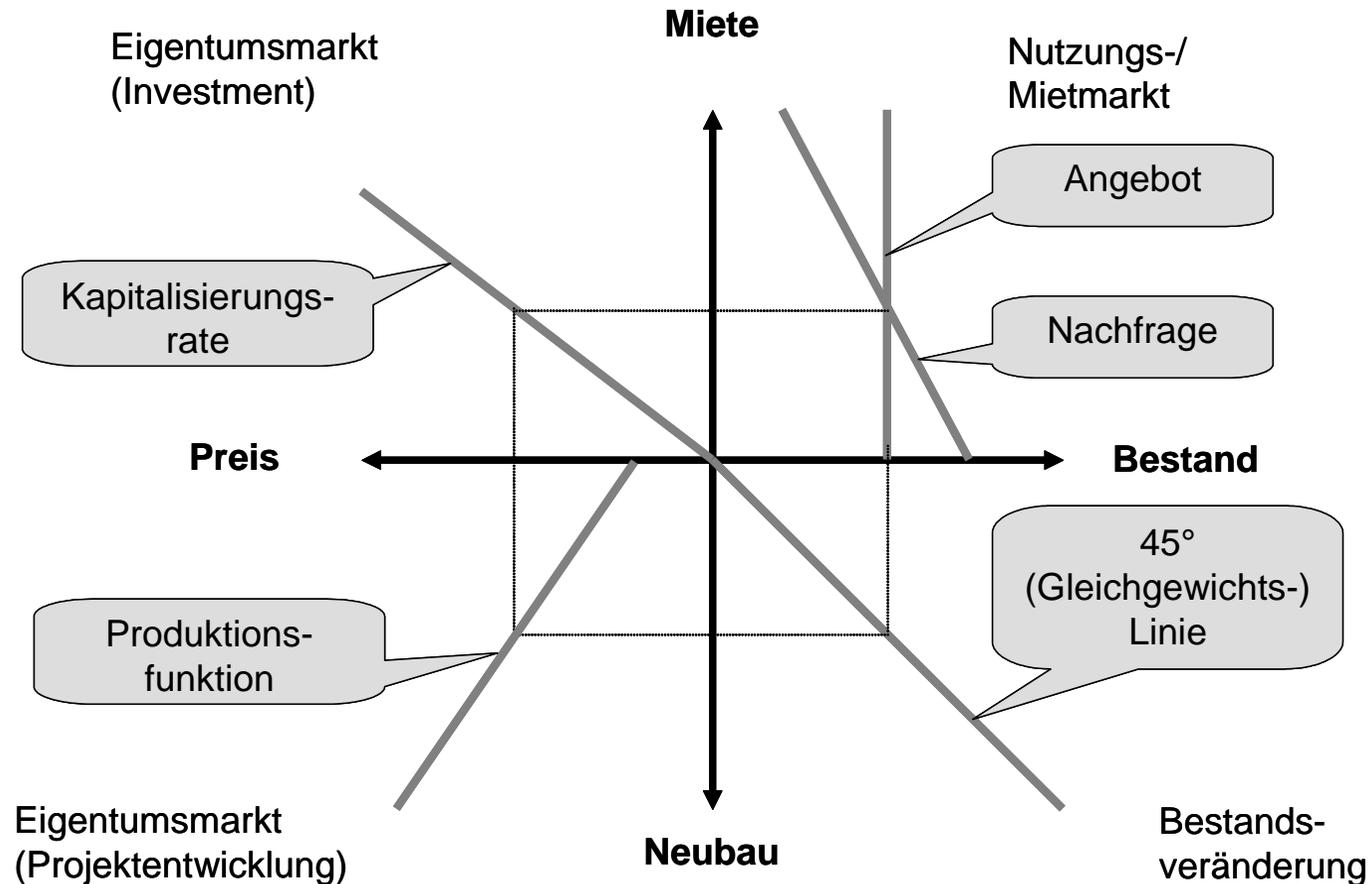






1.1 Teilmärkte des Immobilienmarktes – Interdependenz der Teilmärkte (grafisch)

Das System der Immobilienmärkte



Quelle: Focke 2005, in Anlehnung an: DiPasquale/Wheaton 1980



Aufbau von Kapitel 1

1. Einführung und Grundlagen

1. Begriff und Besonderheiten der Immobilie als Wirtschaftsgut
2. Einführung in die Wertermittlung
 1. Markt, Preis & Wert
 2. Bedeutung der Immobilienbewertung
 3. Bewertungsanlässe
3. Grundlagen des Sachverständigenwesens
4. Grundtypen von Wertermittlungsverfahren
5. Wertbegriffe und ausgewählte Rechtsvorschriften



1.2.1 Markt, Preis & Wert

Der Marktbegriff

Was ist ein Markt?

- *Der Markt ist der „ökonomische Ort des Tausches“*
 - *Ökonomischer Ort, d.h. es muss kein physischer Platz sein.*
 - *Ort des Tausches, d.h. Punkt des Zusammentreffens von Angebot und Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen.*

Was ist der Unterschied zwischen Waren und Dienstleistungen?

- *Bei der Ware steht der materielle Wert im Vordergrund.*
- *Dienstleistungen sind nicht lagerfähig.*
 - *Die Immobilie an sich ist zunächst eine Ware.*
 - *Die Immobiliennutzung besitzt die Charakteristika einer Dienstleistung.*



1.2.1 Markt, Preis & Wert

Aufgabe des Marktes

Worin besteht die Funktion eines Marktes?

- Zentrales Koordinationsinstrument einer Marktwirtschaft
 - Preisbildung durch „Abgleich“ von Angebot und Nachfrage
 - Signalfunktion für relative Knappheiten
 - Mittelbare Steuerung der Produktionsmengen



1.2.1 Markt, Preis & Wert

Eigenschaften von Märkten

Markteffizienz

- Nach der „*Efficient Market Hypothesis*“ (Fama (1970), für Finanzmärkte) unterscheidet man:
 - Schwache Effizienz – Aus Kursverläufen der Vergangenheit kann man nicht auf Kurse der Zukunft schließen (→ Chartanalyse unwirksam).
 - Mittelstarke Effizienz – Alle öffentlich zugänglichen Informationen sind in den Preisen bereits eskomptiert (→ Fundamentaldatenanalyse wirkungslos).
 - Starke Effizienz – Auch Insiderwissen ist in den Preisen bereits eskomptiert. (→ Auch Insiderhandel lohnt sich nicht mehr).

Zugang zu Informationen über das Marktergebnis (Preise/Volumina)

- Private Informationen
- Öffentliche Informationen



1.2.1 Markt, Preis & Wert

Eigenschaften von Märkten

Art der Güter

- Massenware, d.h. eine Vielzahl von Objekten mit – für die Marktteilnehmer – identischen oder gleichwertigen Attributen
- Unikate, d.h. jedes einzelne Objekt hat individuelle, preisrelevante Eigenschaften

Art der Preisfindung

- Auktion zu einem Zeitpunkt
- Verhandlungsprozess

Häufigkeit des Handels

- Kontinuierlicher Handel (bzw. quasi-kontinuierlicher Handel)
- Handel in relevanten Zeitabständen



1.2.1 Markt, Preis & Wert

Besonderheiten des Immobilienmarktes

Besonderheiten der Immobilie als Wirtschaftsgut

- Standortgebundenheit
- Heterogenität
- Dauer des Entwicklungsprozesses
- Höhe des Investitionsvolumens
- Höhe der Transaktionskosten
- Länge des Lebenszyklus
- Begrenzte Substituierbarkeit

Besonderheiten des Immobilienmarktes

- Räumliche Teilmärkte
- Sachliche Teilmärkte
- Geringe Markttransparenz
- Abhängigkeit von der Entwicklung der Volkswirtschaft
- Geringe Anpassungselastizität an Marktveränderungen
- Zyklizität



1.2.1 Markt, Preis & Wert

Preise

Was ist ein Preis?

- Kennzeichen / Grundlage einer *erfolgten Transaktion*
 - Ex-Post-Datum
 - Objektiv *messbar*

An welchen der beispielhaft genannten Orte findet man Informationen über Preise?

- Kursteil der Tageszeitung (z.B. Aktienkurse)
- Fahrzeugportal im Internet (Gebrauchtwagenpreise)
- Supermarkt (Nahrungsmittelpreise)
- Immobilienportal im Internet (Mieten und Kaufpreise für Immobilien)

„Angebotspreise“ sind keine „Preise“ sondern Angebote.
Der Preis liegt (irgendwo) innerhalb der „Bid-Ask-Spread“.

1.2.1 Markt, Preis & Wert Experiment

Welchen Preis würden **Sie** heute für diese Büroimmobilie zahlen?

Folgende Fakten sind Ihnen bekannt:

- Standort: Stadtrandlage in Frankfurt am Main
- Baujahr: 1975, Sanierung 1995
- Grundstücksfläche: 5.000 m²
- 10.000 m² Nutzfläche auf 13 Stockwerken
- 200 PKW-Stellplätze in TG
- Vermietungsstand: 20 % (d.h. weitgehend leerstehend!)
- Nettokaltmiete (ist): rd. 250.000 € p.a.



1.2.1 Markt, Preis & Wert

Auswertung Experiment





1.2.1 Markt, Preis & Wert

Wert

Ein Preis ist ein „Datum“ aus einer Transaktion. Er ist ex post bestimmt und somit objektiv.

Ein **Wert** ist demgegenüber eine **subjektive Größe**. Siehe Umgangssprachlicher Gebrauch:

- „Das ist es *mir* wert!“
- „Das Schmuckstück hat einen ideellen Wert.“

Der Wert, den ein Gut für ein Individuum aufweist, bestimmt sich durch den Nutzen, den das Gut dem Individuum spendet.

Mögliche Bestimmungsfaktoren im Bürohaus-Beispiel:

- Finanzielle Ressourcen
- Bedarf an Bürofläche
- Risikofreude



1.2.1 Markt, Preis & Wert

Wert

„Es gibt keine absoluten Werte, denn es sind nicht die Dinge, die uns ihren Wert auferlegen, sondern der Mensch selbst ist es, der die Werte bestimmt.“

Nach: Kleiber (2010) .

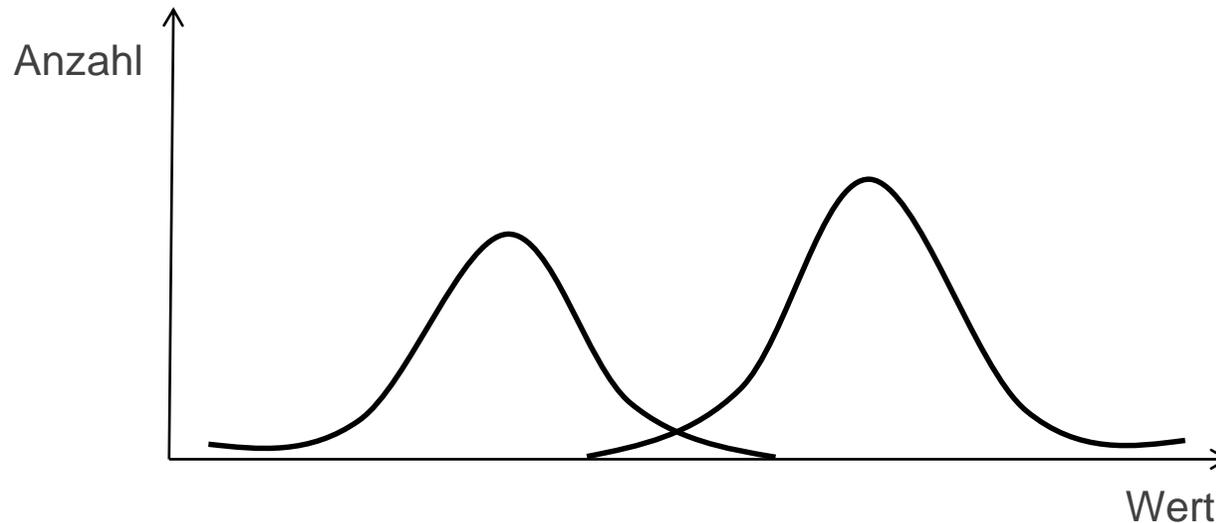
Wir kaufen Güter, wenn der Preis unter dem Wert liegt, den wir der Sache beimessen.

Wir verkaufen Güter, wenn der Preis über dem Wert liegt, den wir der Sache beimessen.

→ Wären alle Werteinschätzungen gleich, fände kein Handel statt, insbesondere dann nicht, wenn Transaktionskosten anfallen.

1.2.1 Markt, Preis & Wert

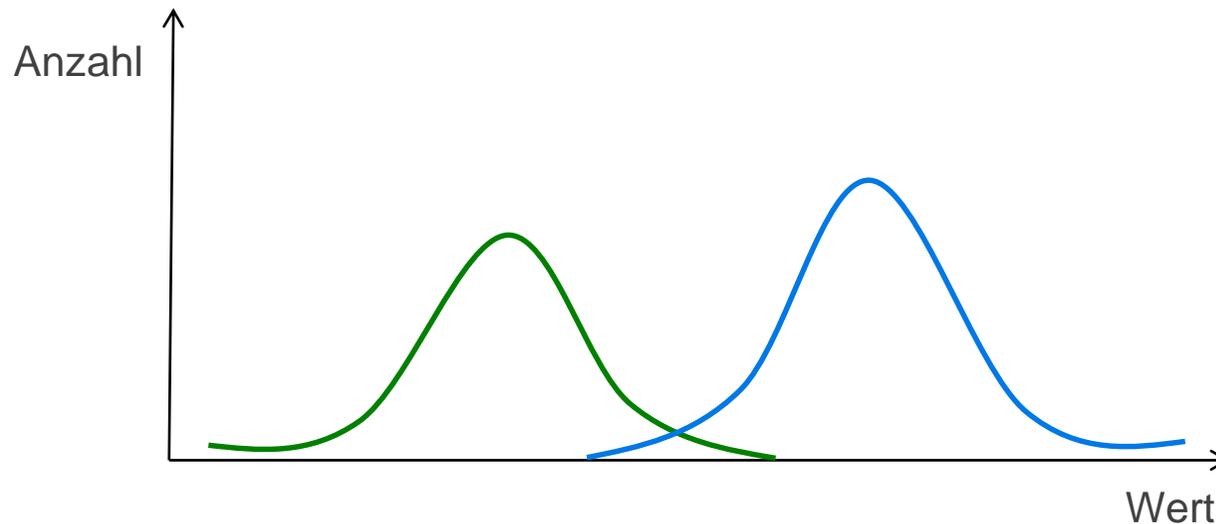
Werte und Preise für homogene Güter



- Es existieren mehrere Besitzer solcher Objekte mit individuellen Wertvorstellungen.
- Es existieren mehrere Interessenten mit individuellen Wertvorstellungen.

1.2.1 Markt, Preis & Wert

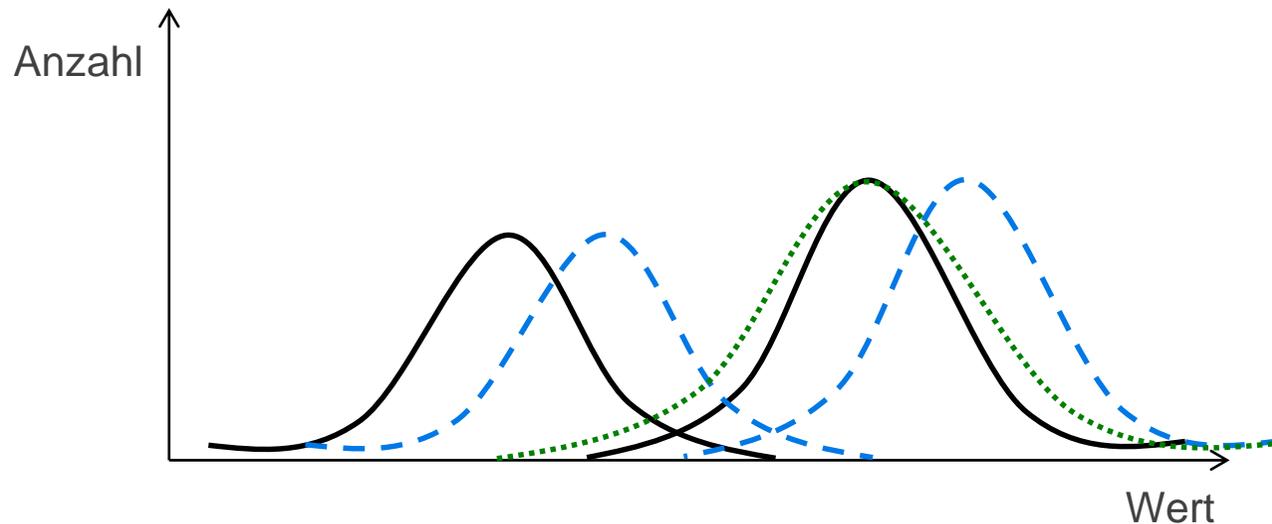
Werte und Preise für homogene Güter



- Es existieren mehrere Besitzer solcher Objekte mit individuellen Wertvorstellungen.
 - Es existieren mehrere Interessenten mit individuellen Wertvorstellungen.
- Wie kommen Preisänderungen zu Stande?

1.2.1 Markt, Preis & Wert

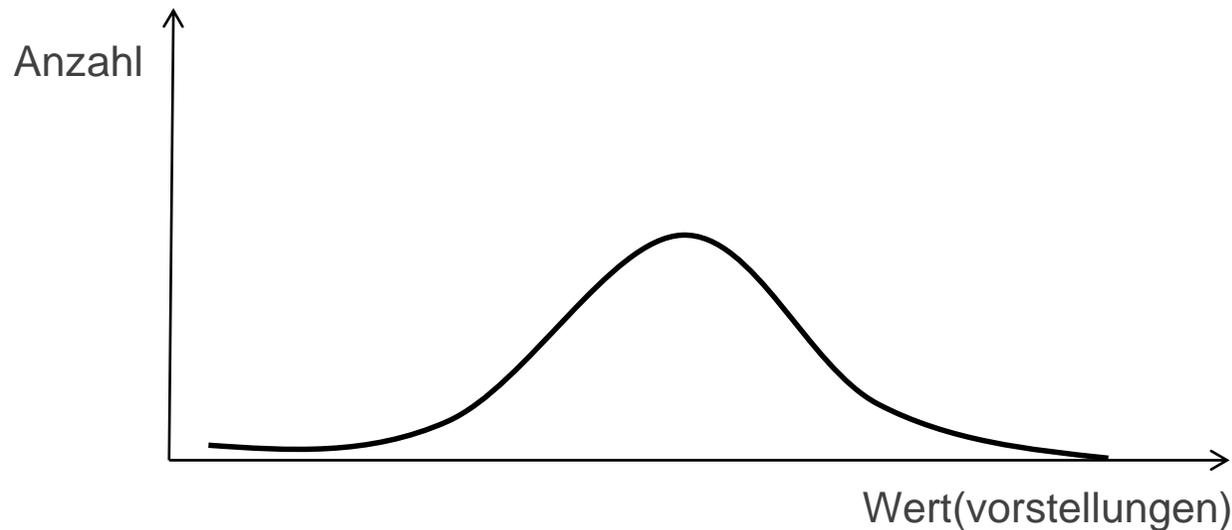
Preisänderungen



- Durch Änderung der allgemeinen Wertwahrnehmung („Verschiebung der Mittelwerte unter Beibehaltung der Verteilungsformen und Standardabweichungen“)
- Durch Änderung mindestens einer der Häufigkeitsverteilungen in Bezug auf die Verteilungsform oder Standardabweichung.

1.2.1 Markt, Preis & Wert

Werte und Preise für inhomogene Güter



- Es existiert nur ein Besitzer für das spezielle Objekt.
- Es existieren mehrere Interessenten mit individuellen Wertvorstellungen für das Objekt.

Frage: Wo wird der Preis voraussichtlich liegen?



1.2.2 Bedeutung der Immobilienbewertung

Wert und Bewertung

Wenn ein Wert eine subjektive Größe ist,

- wie kann dann ein Wert „richtig“ oder „falsch“ sein?
- wozu überhaupt eine „Wissenschaft von der Bewertung“?

Sofern (Markt-)Preise vorliegen, erübrigt sich i.d.R. eine Wertermittlung.

Es ist jedoch oft erforderlich, Gütern einen Wert beizumessen, für die *keine* (aktuellen) Preise vorliegen.

Da es keinen objektiven Wert gibt, ist auch das Ergebnis der Wertermittlung letztlich subjektiv, aber:

Das Ergebnis der Wertermittlung ist ein „objektivierter Wert“. Die „Objektivierung“ folgt daraus, dass die Wertermittlung regelgebunden und transparent abläuft, der Wert ist „intersubjektiv plausibel“.



1.2.2 Bedeutung der Immobilienbewertung

Wert und Bewertung

Der Wert als Ergebnis einer Wertermittlung ist immer abhängig von der zu Grunde gelegten Wertdefinition und der Ermittlungsmethodik.

Bei inhomogenen Gütern, die selten gehandelt werden, – wie Immobilien – kommt der Wertermittlung eine besondere Bedeutung zu, da Marktpreise i.d.R. nicht zur Verfügung stehen.



1.2.3 Bewertungsanlässe

Wann / wozu werden Immobilienbewertungen durchgeführt?

- An- bzw. Verkauf
- An- bzw. Vermietung
- Beleihung
- Zwangsversteigerung
- Enteignung
- Städtebauliche Verfahren, Flurneuordnungen
- Nachlassregelungen
- Firmenübernahmen
- Performance-Messung
- Versicherungsabschluss bzw. Schadensregulierung
- Bilanzierung
- Steuerliche Gründe
- Sonstige Informationszwecke



Aufbau von Kapitel 1

1. Einführung und Grundlagen

1. Begriff und Besonderheiten der Immobilie als Wirtschaftsgut
2. Einführung in die Wertermittlung
3. Grundlagen des Sachverständigenwesens
 1. Sachverständigenwesen in Deutschland
 2. Sachverständigenwesen International
4. Grundtypen von Wertermittlungsverfahren
5. Wertbegriffe und ausgewählte Rechtsvorschriften

1.3.1 Sachverständigenwesen in Deutschland



Es gibt kein Berufsgesetz für Sachverständige.

Man unterscheidet:

- a) Freie Sachverständige
- b) Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- c) Sachverständige der Gutachterausschüsse

1.3.1 Sachverständigenwesen in Deutschland

Freie Sachverständige



a) Freie (selbsternannte) Sachverständige

- Da es kein Berufsgesetz gibt, kann sich grundsätzlich jedermann als Sachverständiger betätigen, wenn er sich sachverständig fühlt.
- Als freie Sachverständige gelten solche, die über das erforderliche Fachwissen verfügen, aber keinen öffentlich-rechtlichen Nachweis (Urkunde) vorweisen können.
- Sie sind nicht an die Vorschriften (Methodik) der ImmoWertV gebunden. (Ein Interesse an der Einhaltung der Vorschriften besteht jedoch in der Regel, da der ImmoWertV im Wirtschaftsleben eine breite Allgemeingültigkeit zukommt.)

1.3.1 Sachverständigenwesen in Deutschland

öbv Sachverständige



b) Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

- Sachverständige müssen eine Prüfung der Sachkunde und der persönlichen Eignung vor der bestellenden IHK ablegen.
- Die Bezeichnung ö.b.v. Sachverständiger ist gesetzlich geschützt.
- Durch die Vereidigung soll eine gewissenhafte und unparteiische Pflichterfüllung sichergestellt werden.
- Privilegien:
 - Erleichterter Zugang zur Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse
 - Bevorzugte Heranziehung bei Gerichtsgutachten

1.3.1 Sachverständigenwesen in Deutschland

SV der Gutachterausschüsse



c) Sachverständige der Gutachterausschüsse

- Rechtliche Grundlagen der Gutachterausschüsse:
 - §§ 192-194 BauGB
 - ImmoWertV (vormals WertV)
 - Landesrechtliche Vorschriften
- Ziel der Gutachterausschüsse ist die Erhöhung der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt
- Aufgaben:
 - Einrichtung und Führung der **Kaufpreissammlung**.
 - Inhalt: Angaben zu Grundstücken und Gebäuden
 - Datenquellen: Notare, Gemeinden, Gerichte
 - Bestimmung von **Bodenrichtwerten**
 - Erstellung von Verkehrswertgutachten sowie Gutachten über Miet- und Pachtwerte
 - Auswertung von statistischen Daten (z.B. Erstellung von Bodenpreisindexreihen und Grundstücksmarktberichten, **Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen**)

1.3.1 Sachverständigenwesen in Deutschland

Organisation der Gutachterausschüsse



- Geschäftsstellen bundesweit auf Ebene von Landkreisen und kreisfreien Städten
- Berufung fachlich besonders qualifizierter Gutachter (ein Vorsitzender und mehrere ehrenamtliche Ausschussmitglieder) i.d.R. durch den Regierungspräsidenten
- Ausschussgutachter sind an die Regelungen der ImmoWertV (zuvor WertV) gebunden.

1.3.1 Sachverständigenwesen in Deutschland

Berufsverbände



- Es gibt keinen einheitlichen Berufsverband der Grundstückssachverständigen in Deutschland
- Vielmehr existieren diverse Verbände, die jeweils einen Teil der Sachverständigen repräsentieren.
- Diese „Zersplitterung“ kann als Ergebnis des Fehlens eines Berufsgesetzes / einer Berufsordnung gesehen werden.
- Verbände im Bereich des Sachverständigenwesens (nicht nur Grundstückssachverständige; Beispiele)
 - BVS – Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (> 4.000 Mitglieder)
 - BIIS – Bundesverband der Immobilien-Investment Sachverständigen (ca. 100 Mitglieder)
 - BDGS – Bundesverband Deutscher Grundstücks-Sachverständiger
 - IVD – Immobilienverband Deutschland („Maklerverband“)
 - BDVI – Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure
 - HLBS - Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen
 - DVW – Deutscher Verein für Vermessungswesen
 - VÖB – Bundesverband öffentlicher Banken Deutschlands
 - vdp – Verband deutscher Pfandbriefbanken

1.3.1 Sachverständigenwesen in Deutschland

Haftung des Sachverständigen



- Ein Wertgutachten ist eine **Werkleistung**
 - Es gilt Werkvertragsrecht.
 - Der Erfolg, den der Gutachter schuldet, besteht in einem Gutachten, das
 - objektiv mängelfrei und
 - für Zwecke des Auftraggebers verwendbar ist.
 - **Der Gutachter haftet für ein fehlerhaftes Gutachten.**
- Konsequenzen aus dem Werkvertragsrecht:
 - **Verschuldensunabhängiger Gewährleistungsanspruch** für den Auftraggeber:
 - Recht auf Nacherfüllung
 - Recht auf Minderung
 - Recht zum Rücktritt vom Vertrag
 - Wirtschaftlich wenig interessant.

1.3.1 Sachverständigenwesen in Deutschland

Haftung des Sachverständigen



- Konsequenzen aus dem Werkvertragsrecht (Forts.):
 - **Schadenersatzpflicht** bei fehlerhaftem Gutachten
 - Verschuldensabhängig (Vorsatz oder Fahrlässigkeit)
 - Umfasst *alle* unmittelbaren und mittelbaren Nachteile, die kausal auf das schädigende Verhalten zurückzuführen sind.
 - Das sind insbesondere Schäden aus Vermögensdispositionen im Vertrauen auf die Richtigkeit des Gutachtens.
 - Ferner: Ersatz von Aufwendungen wie Kosten für ein neues Gutachten.
 - Schadenersatzpflicht gilt ggfls. auch gegenüber Dritten, insbesondere, wenn:
 - die Person(engruppe) objektiv abgrenzbar ist
 - das Gutachten erhebliche Bedeutung für den Dritten hat
 - Verwendung durch den Dritten Ziel des Gutachtens war
 - dem Sachverständigen die Bedeutung des Gutachtens für den Dritten erkennbar war und der Dritte Anlass hatte, auf die Richtigkeit des Gutachtens zu vertrauen.
 - Paradebeispiel: Bank

1.3.1 Sachverständigenwesen in Deutschland

Haftung des Sachverständigen



- Grenzen der Schadenersatzpflicht gegenüber Dritten
 - Dritten stehen grundsätzlich keine weitergehenden Ansprüche zu als dem Auftraggeber selbst.
 - Eine wirksame Haftungsbeschränkung gegenüber dem Auftraggeber wirkt damit auch gegen Dritte.
- Möglichkeiten der Haftungsbeschränkung gegenüber dem Auftraggeber:
 - Haftung kann durch vertragliche Vereinbarungen beschränkt und (in Grenzen) ausgeschlossen werden.
 - zeitlich
 - der Höhe nach
 - dem Grunde nach
 - Unzulässig ist ein Haftungsausschluss insbesondere
 - bei Vorsatz
 - bei grober Fahrlässigkeit
 - bei Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit
 - Zeitliche Haftungsbeschränkungen oder Beschränkungen der Höhe nach bei leichter Fahrlässigkeit können per AGB ausgeschlossen werden.

1.3.1 Sachverständigenwesen in Deutschland

Haftung des Sachverständigen



Wann ist ein Gutachten fehlerhaft?

Wenn:

- dem Gutachtauftrag nicht entsprochen wurde.
- das Gutachten eine objektiv falsche Aussage enthält.
- Feststellungen und Schlussfolgerungen nicht dem neuesten Stand der Wissenschaft und Technik entsprechen.
- der Gutachter aufgrund seiner Sachkunde hätte erkennen müssen, dass der Auftrag nicht zu dem gewünschten Erfolg führen kann.
- das Gutachten lückenhaft ist und dem Sachverhalt nicht ausreichend Rechnung trägt.
- ein zwar fehlerfreies Gutachten aufgrund nicht unwesentlicher Mängel in der Darstellung für den Auftraggeber nicht nachvollziehbar ist.
- ein – zwar richtiges Ergebnis – im Wege sachlich unvertretbarer Methoden gewonnen wurde.
- der Sachverständige in nicht nachprüfbarer Weise nur das Ergebnis seiner Untersuchung mitteilt.

1.3.1 Sachverständigenwesen in Deutschland

Haftung des Sachverständigen



- Die Frage nach der Qualität bzw. Fehlerhaftigkeit eines Gutachtens folgt **nicht** dem Motto „Nur was hinten rauskommt zählt!“
- Es kommt ganz wesentlich auf die Methodik und die nachvollziehbare Darstellung des Erstellungsprozesses an.
- Warum ist das so?
 - Werte sind grundsätzlich subjektiv.
 - In der Wertermittlung müssen „objektivierte Werte“ gefunden werden.
 - Die Werte werden dadurch „objektviert“, dass sie intersubjektiv nachprüfbar sind.

1.3.1 Sachverständigenwesen international



Da Wertermittlung ein Wertesystem voraussetzt und dieses durch den landestypischen Rechtsrahmen wie auch durch spezifische gesellschaftliche Gepflogenheiten determiniert ist, ist es nicht überraschend, dass Wertermittlungsverfahren und auch die Organisation des Sachverständigenwesens deutlich variieren.

Historische Entwicklung

- Ein Arbeiten ausschließlich innerhalb des eigenen Wertesystems erschwert das Verständnis für andere Wertesysteme und macht die Auseinandersetzung mit diesen unattraktiv. (→ Isolierung)
- Erst die Globalisierung / Multinationale Immobilienunternehmen zwingen zur Vereinheitlichung bzw. zum bewussten Umgang mit den Unterschieden (→ Vorteile einer internationalen Standardisierung werden offenbar.)
- Grenzen der Standardisierung sind jedoch nach wie vor vorhanden, z.B. aufgrund unterschiedlicher Rechtssysteme.

1.3.1 Sachverständigenwesen international



Während der Druck der Globalisierung vor allem auf die Methodik der Sachverständigen wirkt, ist die Frage der Organisation des Sachverständigenwesens auf nationaler Ebene hiervon weniger betroffen. Die Organisation des Berufszweiges im Einzelfall darzustellen, wäre hier ebensowenig zielführend, wie eine umfassende Auflistung diverser Berufsverbände in unterschiedlichen Ländern.

Dennoch haben sich Organisationen des Sachverständigenwesens herausgebildet, die international bedeutend sind:

- RICS
- TEGoVA
- IVSC
- AI

1.3.1 Sachverständigenwesen international

Vereinigtes Königreich



hochschule aschaffenburg
university of applied sciences

RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors



- Gegründet 1868
- Surveyor = Landvermesser
- Heute weltweit tätiger Berufsverband mit Fokus auf
 - Regulierung und Förderung des Berufsstandes
 - Aufrechterhaltung hoher Standards in Ausbildung und Berufsausübung
 - Schutz der Kunden durch Vorgabe eines strengen Verhaltenskodex
- Um Mitglied zu werden, müssen Kandidaten
 - Ein Studium an einer von der RICS akkreditierten Studieneinrichtung absolviert haben
 - Ein APC-Verfahren (Assessment of Professional Competence) durchlaufen
 - Ein FA (Final Exam) bestehen

1.3.1 Sachverständigenwesen international

Vereinigtes Königreich



www.rics.org

Meistbesuchte Seiten Erste Schritte Aktuelle Nachrichten Lesezeichen

Global + Join Regulation APC Contact Members login +

RICS the mark of property professionalism worldwide

Search

Welcome to RICS
Please select your world regional head office

- UK ▶
- Europe ▶
- MENEAs ▶
- Asia ▶
- South Asia (including India) ▶
- Americas ▶
- Oceania ▶

Advancing standards in land, property and construction

RICS is the world's leading professional body for qualifications and standards in land, property and construction.

As people, governments, banks and commercial organisations continue to demand more assurance of certified standards and ethics, attaining RICS status is the recognised mark of property professionalism.

Welcome to RICS.

About RICS	Services	Help	RICS Regions	Other sites	Contact us
Governance ▶	RICS Library ▶	Using this site ▶	UK ▶	RICS Books ▶	RICS Contact Centre ▶
Standards and guidance ▶	Dispute resolution ▶	Updating your details ▶	Europe ▶	BCIS ▶	UK regional offices ▶
Sustainability ▶	RICS Training ▶	Help with PDFs ▶	MENEAs ▶	isurv ▶	Global regional offices ▶
Research ▶	Benefits Plus ▶	FAQs ▶	Asia ▶	RICS Recruit ▶	Your feedback ▶

1.3.1 Sachverständigenwesen international

Vereinigtes Königreich



RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors

- Mitglieder führen den Titel
 - MRICS – Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
 - FRICS – Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Dieser Titel *kann* nach 5 Jahren MRICS und entsprechender Eignung verliehen werden.
- Wertermittlungsstandards der RICS sind im „**Red Book**“ niedergelegt.
- Aufgrund der Bedeutung der RICS ist das „Red Book“ weltweit der wichtigste Wertermittlungsstandard für Immobilien.

1.3.1 Sachverständigenwesen international USA



AI – Appraisal Institute

- Gegründet 1932
- Heute rd. 23.000 Mitglieder in 60 Ländern
- Mitglieder führen die Titel MAI – Member of the Appraisal Institute
- Nimmt über Mitgliedschaft in der Appraisal Foundation Einfluss auf die USPAP
- USPAP = Uniform Standards of Professional Appraisal Practice
- Den USPAP kommen in den USA etwa der Rang einer Rechtsnorm zu.
- Der Einfluss des AI außerhalb der USA ist begrenzt.
- Mitglied im IVSC

1.3.1 Sachverständigenwesen international

Internationale Dachverbände



IVSC – International Valuation Standards Committee

- Gegründet 1981 als TIAVSC – The International Asset Valuation Standards Committee
- Namensänderung 1994 in IVSC
- Geprägt durch Wirtschaftsprüfungsbranche und -themen
- Organisationsstruktur und Arbeitsweise ähnlich IFRS-Foundation (früher IASC → gleiche „Namensstruktur“!)
- Tlw. auch personell mit IFRS-Boards verknüpft.
- Ziele: Siehe nächste Folie!

1.3.1 Sachverständigenwesen international

Internationale Dachverbände



Auszug aus der IVSC-Infobroschüre:

We have two principal functions:

We develop and promulgate globally recognised valuation standards, acceptable to the world's capital market organisations, regulators and market participants.

We act as the global focus for the valuation profession. Our objectives are to protect the public interest by promoting strong ethical values, encouraging quality practice and supporting the development of all sectors of the valuation profession around the world.

1.3.1 Sachverständigenwesen international

Internationale Dachverbände



Auszug aus der IVSC-Infobroschüre (Forts.):

International valuation standards are important in many ways. By establishing best practice, and promoting consistency of approach, the process of price discovery is enlightened. This assists in making sound investment decisions and reducing investment risk. International standards also facilitate expeditious and reliable audits, and provide a consistent approach to portfolio and asset management. Valuation standards consequently raise the understanding of, and confidence in, financial reporting.

1.3.1 Sachverständigenwesen international

Internationale Dachverbände



TEGoVA – The European Group of Valuers' Associations

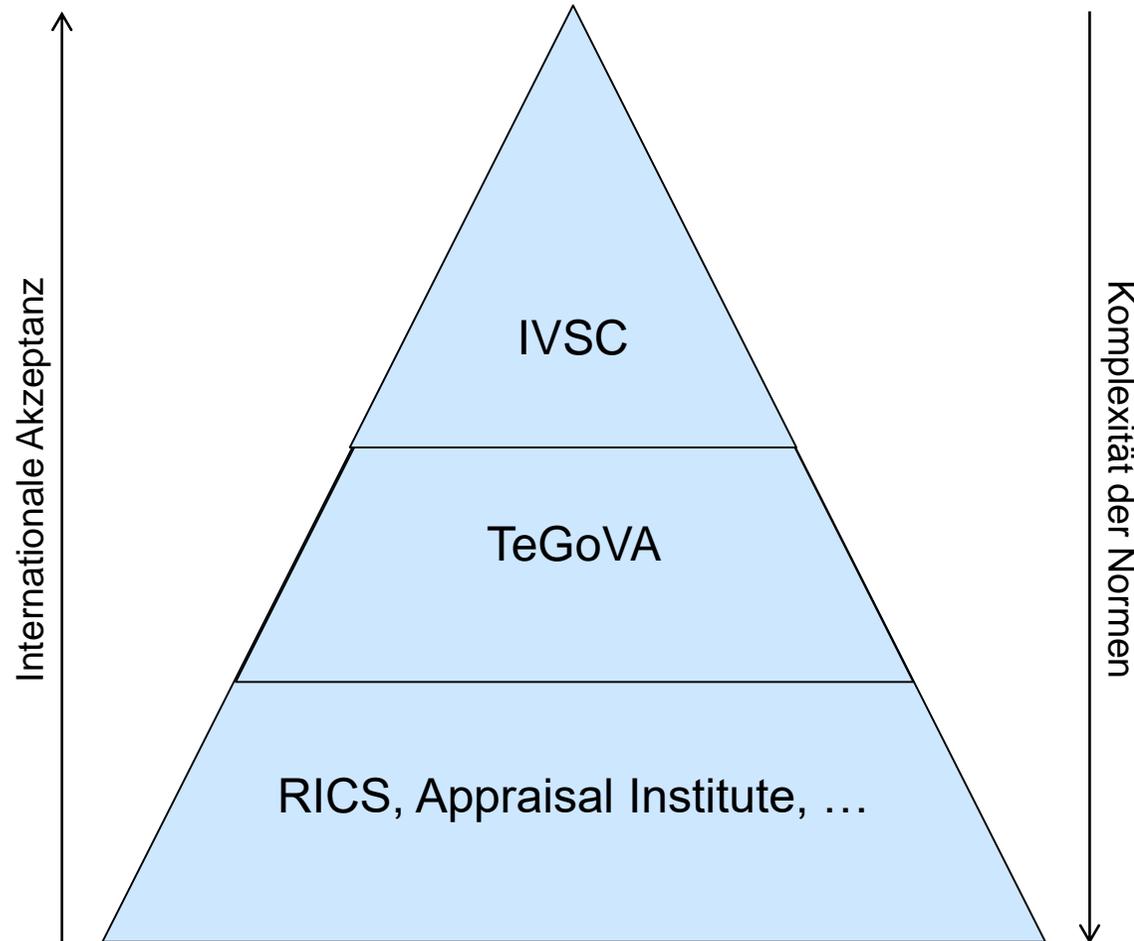
- Dachverband, d.h. Mitglieder sind selbst (nationale) Verbände
- Gegründet 1997, Sitz in Brüssel
- 40 Mitgliedsverbände aus 24 (europäischen Ländern)
- Die Mitgliedsverbände vertreten rd. 120.000 Mitglieder
- Länder werden entweder durch einen einzigen starken Verband oder durch „Delegationen“ Vertreten.
- Mitglieder der „Deutsche Delegation bei TEGoVA“:
 - Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (BDVI)
 - Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)
 - Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands (VÖB)
 - IVD Bundesverband (IVD)
 - Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)
- European Valuation Standards („Blue Book“)

1.3.1 Sachverständigenwesen international

Systematik des internationalen Gutachterwesens



Es handelt sich **nicht** um eine Hierarchie im Sinne von verbindlichen Normen oder „Weisungsbefugnis“.





Aufbau von Kapitel 1

1. Einführung und Grundlagen

1. Begriff und Besonderheiten der Immobilie als Wirtschaftsgut
2. Einführung in die Wertermittlung
3. Grundlagen des Sachverständigenwesens
4. Grundtypen von Wertermittlungsverfahren
5. Wertbegriffe und ausgewählte Rechtsvorschriften

1.4. Grundtypen von Wertermittlungsverfahren

Einführung



Welche Möglichkeiten hat man, um den Wert z.B. eines Autos zu ermitteln?

- Schauen, was ähnliche Autos kosten
- Ausrechnen, was die Teile in Summe kosten
- Wie viel Umsatz kann man mit dem Auto (als Taxi) generieren / wie hoch sind die Kosten dafür → wie viel kann ich noch zahlen ohne Verlust zu machen?

Welche grundsätzlichen Möglichkeiten / Ansätze kann man verfolgen, um den Wert einer Immobilie zu ermitteln?

- Vergleichspreise ansehen
- Materialwert abzüglich der Abnutzung
- Mietüberschüsse schätzen und addieren

1.4. Grundtypen von Wertermittlungsverfahren

Ansatz 1



Die Immobilie ist so viel wert, wie

vergleichbare oder „vergleichbar gemachte“ Grundstücke, die bereits verkauft wurden.

Dieser Ansatz führt zum so genannten „Vergleichswertverfahren“.

Vorteil: Wert basiert auf direktem Vergleich mit beobachteten Preisen.

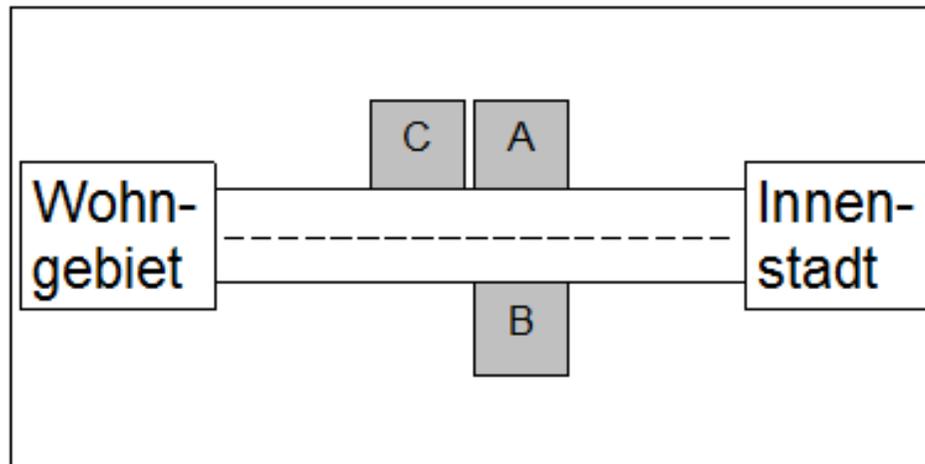
Nachteil: Grundstücke vergleichbar?

1.4. Grundtypen von Wertermittlungsverfahren

Vergleichbarkeit von Grundstücken



Gedankenexperiment: „Die drei Supermärkte“



Quelle: Schulte/Bone-Winkel/Focke (2016)

1.4. Grundtypen von Wertermittlungsverfahren

Ansatz 2



Die Immobilie ist so viel wert, wie

der Gegenwartswert ihrer zukünftigen wirtschaftlichen Nutzung.

Dieser Ansatz führt zum so genannten „Ertragswertverfahren“.

Vorteil: Wirtschaftliche, zukunftsorientierte Betrachtungsweise.

Nachteil: Prognoseungenauigkeit, Zinssensitivität.

1.4. Grundtypen von Wertermittlungsverfahren

Ansatz 3



Die Immobilie ist so viel wert, wie

die Summe ihrer Teile, d.h. die Baukosten abzüglich der Abschreibung
zuzüglich des Grundstückswerts.

Dieser Ansatz führt zum so genannten „Sachwertverfahren“.

Vorteil: „Greifbare“ Herleitung.

Nachteil: Vergangenheitsbezug, marktferne.



Aufbau von Kapitel 1

1. Einführung und Grundlagen

1. Begriff und Besonderheiten der Immobilie als Wirtschaftsgut
2. Einführung in die Wertermittlung
3. Grundlagen des Sachverständigenwesens
4. Grundtypen von Wertermittlungsverfahren
5. Wertbegriffe und ausgewählte Rechtsvorschriften
 1. Wertbegriffe in Deutschland
 2. Wesentliche Rechtsvorschriften in Deutschland



1.5.1 Wertbegriffe in Deutschland

Wesentliche Wertbegriffe

Es existiert eine Vielzahl von Wertbegriffen mit jeweils eigener Wertdefinition.

Die wichtigsten Wertbegriffe sind:

- der Verkehrswert
- der Beleihungswert
- der Versicherungswert
- der Bilanzwert (Buchwert)
- der Einheitswert bzw. steuerlicher Grundbesitzwert (Bedarfswert) (abnehmende Bedeutung, siehe diverse BVerfG-Urteile)

Es gibt zahlreiche weitere Wertbegriffe, die aufgrund ihrer Wertdefinition jedoch i.d.R. nur für spezielle Anwendungssituationen einschlägig sind.



1.5.1 Wertbegriffe in Deutschland

Operationalisierung von Wertbegriffen

Damit ein Wertbegriff operationalisierbar, d.h. im Rahmen einer Wertermittlung verwendbar ist, müssen folgende Aspekte bekannt sein:

- Wertbegriff z.B. „Verkehrswert“
 - Norm z.B. „BauGB“
 - Definition z.B.: Text des § 194 BauGB
 - Verfahrensvorschriften z.B.: ImmoWertV
-
- Im Folgenden wird zunächst auf unterschiedliche Wertbegriffe und ihre Norm und Definition eingegangen.
 - Detaillierte Verfahrensvorschriften werden (nur) für ausgewählte Wertbegriffe später behandelt.



1.5.1 Wertbegriffe in Deutschland

Verkehrswert

Der Verkehrswert ist der wichtigste Wertbegriff in der Immobilienbewertung.

Er ist definiert im Baugesetzbuch (BauGB):

§ 194 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.



1.5.1 Wertbegriffe in Deutschland

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wird *durch den **Preis** bestimmt, der [...] zu erzielen wäre.*

- Der Verkehrswert ist ein Marktwert.
- Der Verkehrswert **ist** jedoch kein Preis.
- Ein Preis ist allerdings **Bestimmungsfaktor** für den Verkehrswert.
- Dieser Preis ist ein **hypothetischer Preis** („wäre“).

- Somit baut der Verkehrswert auf mehreren Fiktionen auf:
 - Freiheit von subjektiven Betrachtungsweisen
 - Ausschließlich am den objektiven Grundstücksmerkmalen orientierter Wert
 - Auf Grundlage der folgenden normativen Vorgaben:



1.5.1 Wertbegriffe in Deutschland

Verkehrswert

Normative Vorgaben:

- Berücksichtigung aller tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Grundstücks, die für jedermann innerhalb des betroffenen Grundstücksteilmarktes wertbeeinflussend sind
 - Lage, Zustand
 - Angebot, Nachfrage am Markt, regionale Kaufkraft etc.
- Maßgeblich sind die Anschauungen des „gewöhnlichen Geschäftsverkehrs [...] ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“.
 - Handel auf einem freien Markt
 - Durchschnittlich informierte, rational handelnde Vertragsparteien
 - Bei keiner Partei Zeitdruck, Zwang oder Notlage.
- Zeitabhängige Größe: Der Verkehrswert hat nur zum Bewertungsstichtag Gültigkeit.
 - Zustand des Grundstücks in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht ist zeitabhängig.
 - Lage auf dem Grundstücksmarkt ist zeitabhängig.



1.5.1 Wertbegriffe in Deutschland

Verkehrswert

Der Verkehrswert ist der wichtigste Wertbegriff in der deutschen Immobilienbewertung.

Er ist definiert im Baugesetzbuch (BauGB):

§ 194 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.



1.5.1 Wertbegriffe in Deutschland

Anwendungsgebiete des Verkehrswerts

Die Bedeutung des Verkehrswertbegriffs resultiert aus der Zahl und Bedeutung der Anwendungsfälle.

Der Verkehrswert dient insbesondere als:

- Wertinformation für Käufer und Verkäufer
- Bemessungsgrundlage von Entschädigungen bei Enteignung (§ 95 BauGB)
- Wertbasis im Zwangsversteigerungsverfahren (§ 74a ZVG)
 - „7/10 Grenze“
 - „5/10 Grenze“
- Grundlage zur Anteilswertberechnung bei offenen Immobilienfonds (79 InvG)
- Angemessenheitsmaßstab bei Erwerb bzw. Veräußerung von Fondsobjekten offener Immobilienfonds (§ 67 bzw. § 82 InvG)

Weitere Anwendungsbereiche: Bei Versicherungsgesellschaften, im Haushaltsrecht, Bergrecht, Flurbereinigungsverfahren.



1.5.1 Wertbegriffe in Deutschland „Verkehrswertähnliche“ Werte

Nicht alle Rechtsnormen verwenden den Verkehrswertbegriff des § 194 BauGB.

Teilweise werden in diversen Rechtsnormen eigene Wertdefinitionen verwendet.

Beispiele hierfür sind die folgenden Wertbegriffe und -definitionen



1.5.1 Wertbegriffe in Deutschland „Verkehrswertähnliche“ Werte

Wertbegriff: „Gemeiner Wert“
Norm: Bewertungsgesetz
Definition: § 9 BewG

§ 9 Abs. 2 gemeiner Wert

Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

Einschätzung: Trotz unterschiedlichen Wortlauts inhaltlich weitgehende Identität zur Verkehrswertdefinition.



1.5.1 Wertbegriffe in Deutschland „Verkehrswertähnliche“ Werte

Wertbegriff:	„Marktwert“
Norm:	Richtlinie 78/660 EWG
Definition:	Art. 42 a, b, c der RL 78/660 EWG

Marktwert

Unter dem Marktwert ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrags über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objekts angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht.

Einschätzung: Trotz unterschiedlichen Wortlauts inhaltlich weitgehende Identität zur Verkehrswertdefinition.



1.5.1 Wertbegriffe in Deutschland „Verkehrswertähnliche“ Werte

Wertbegriff: „Marktwert“
Norm: „Blue Book“ der TEGoVA

Marktwert

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereitem Erwerber nach angemessenem Verhandlungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Einschätzung: Trotz unterschiedlichen Wortlauts inhaltlich weitgehende Identität zur Verkehrswertdefinition.



1.5.1 Wertbegriffe in Deutschland

Beleihungswert

- **Der Beleihungswert ist immer dann von Bedeutung, wenn eine Fremdfinanzierung einer Immobilie durch ein Kreditinstitut erlangt werden soll.**
- Der Beleihungswert war lange Zeit nicht einheitlich definiert.
- Vielmehr erließen die Hypothekenbanken eigene Anweisungen zur Beleihungswertermittlung, die von der BaFin zu genehmigen waren.
- Erst durch die Reform des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) vom 22.5.2005 wurde – in Verbindung mit der daraufhin erlassenen Beleihungswertverordnung vom 12.5.2006 – eine allgemeinverbindliche Definition des Beleihungswertes und Methodik seiner Ermittlung festgelegt.



1.5.1 Wertbegriffe in Deutschland

Beleihungswert

Definition des Beleihungswertes im PfandBG:

§ 16 Abs. 2 Beleihungswertermittlung

Der Beleihungswert darf den Wert nicht überschreiten, der sich im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung der zukünftigen Verkäuflichkeit einer Immobilie und unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objektes, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen ergibt. Spekulative Elemente dürfen dabei nicht berücksichtigt werden. Der Beleihungswert darf einen auf transparente Weise und nach einem anerkannten Bewertungsverfahren ermittelten Marktwert nicht übersteigen. Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Beleihungsobjekt am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.



1.5.1 Wertbegriffe in Deutschland

Beleihungswert

Konkretisierung des Beleihungswertes in der BelWertV:

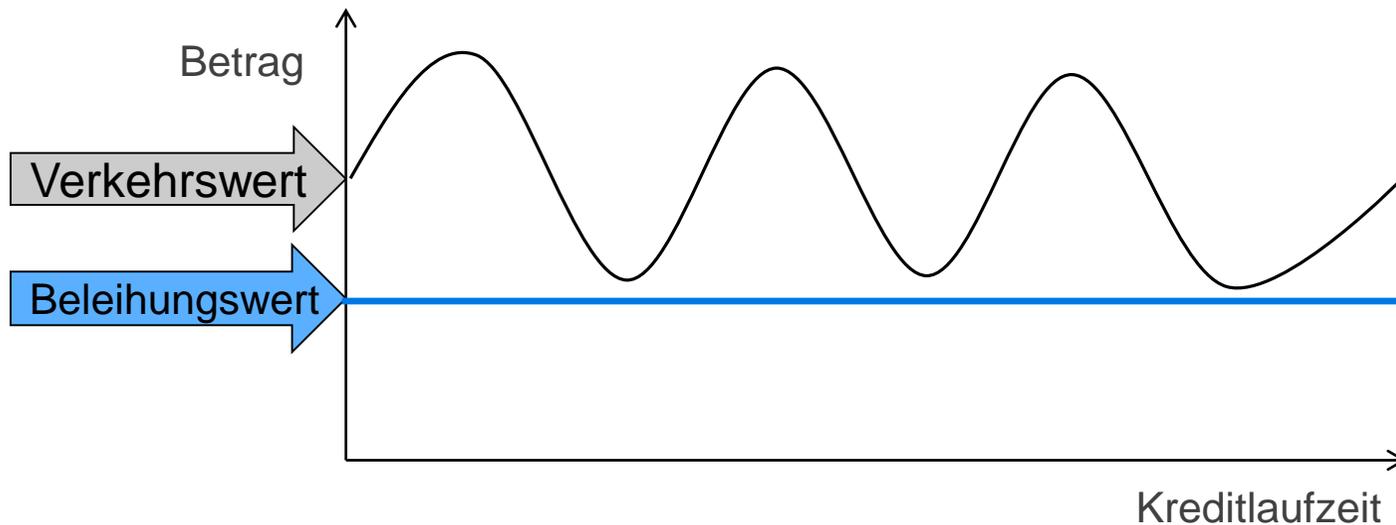
§ 3 Grundsatz der Beleihungswertermittlung

(1) Der Wert, der der Beleihung zugrunde gelegt wird (Beleihungswert), ist der Wert der Immobilie, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann.

(2) Zur Ermittlung des Beleihungswerts ist die zukünftige Verkäuflichkeit der Immobilie unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objekts, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung zugrunde zu legen.

1.5.1 Wertbegriffe in Deutschland

Beleihungswert



- Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen
- Vorsichtige Bewertung, Ausschluss von Spekulation
- Maßstab der „Verkäuflichkeit“
- Aspekte der Nachhaltigkeit und Drittverwendungsfähigkeit



1.5.1 Wertbegriffe in Deutschland

Versicherungswert

Der **Versicherungswert** ist definiert in § 9 Nr. 2 der „Allgemeinen Wohngebäude-Versicherungsbedingungen (VGB 2008 – Wert 1914)

VGB 2008 – Wert 1914 – Nr. 9.2

Versicherungswert 1914 ist der ortsübliche Neubauwert des Gebäudes entsprechend seiner Größe und Ausstattung sowie seines Ausbaues nach Preisen des Jahres 1914. Hierzu gehören auch Architektengebühren sowie sonstige Konstruktions- und Planungskosten.

- Der Versicherungswert wird bei der Elementarschadenversicherung (Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden) von Gebäuden und baulichen Anlagen verwendet.
- Eine Bewertung des (als unzerstörbar angesehenen) Bodens erfolgt nicht.



1.5.1 Wertbegriffe in Deutschland

Versicherungswert

Der Wert wird bei Versicherungsabschluss festgestellt.

Der Leistungsumfang im Schadenfall hängt von der gewählten Versicherungsart ab.

Man unterscheidet:

- Neuwertversicherung
 - Versicherungssumme = Baukosten zum Herstellungszeitpunkt
- Gleitende Neuwertversicherung
 - Automatische Anpassung der VS gem. Baukostenindex
- Zeitwertversicherung
 - $VS = \text{Neubaukosten} - \text{Alterswertminderung}$
- Versicherung zum gemeinen Wert
 - $VS = \text{Durch den Versicherungsnehmer erzielbarer Verkaufserlös des Grundstücks}$



1.5.1 Wertbegriffe in Deutschland

Bilanzwert (Buchwert)

„Buchwerte“ sind Wertansätze in den Handelsbüchern von Unternehmen, die sich aus den jeweils einschlägigen Bilanzierungsvorschriften ergeben.

Die Bewertung ist stark von den Zielen und Funktionen der Rechnungslegung nach dem jeweiligen Rechnungslegungsstandard geprägt.

Somit können sich die anzusetzenden Werte teils erheblich unterscheiden.



1.5.1 Wertbegriffe in Deutschland

Bilanzwert (Buchwert) nach HGB

Funktionen des Jahresabschlusses

- Gläubigerschutzfunktion
- Rechenschaftsfunktion (Gewinnermittlungsfunktion)
- Steuerbemessungsfunktion
- (Informationsfunktion)

Bewertungsgrundsatz für Immobilien

- Einzelbewertungsgrundsatz
- Fortgeführte AKHK
 - Grund und Boden ohne planmäßige Abschreibung
 - Gebäude mit (steuerlich determinierter) Abschreibung (→ umgekehrte Maßgeblichkeit)
- Niederstwertprinzip (streng bzw. gemildert)
 - Anpassung an den Marktwert mittels außerplanmäßiger Abschreibung bei aktueller bzw. voraussichtlich dauerhafter Wertminderung.
 - Wertaufholungsgebot nur bis zur Höhe der fortgeführten AKHK



1.5.1 Wertbegriffe in Deutschland

Bilanzwert (Buchwert) nach HGB

- Im Ergebnis entspricht der Buchwert nach HGB dem **Minimum** von fortgeführten AKHK und aktuellem Marktwert.
- Der HGB-Buchwert einer einzelnen Immobilie liegt daher – insbesondere bei langen Besitzzeiten – oft **unter** dem Verkehrswert.
- Der HGB-Buchwert eines Immobilienportfolios liegt bei langen Besitzzeiten fast immer unter dem Verkehrswert.



1.5.1 Wertbegriffe in Deutschland

Bilanzwert (Buchwert) nach IFRS

Funktionen des Jahresabschlusses

- Informationsfunktion
- Rechenschaftsfunktion
- (Gläubigerschutzfunktion)

Bewertungsgrundsatz für Immobilien

- Einzelbewertungsgrundsatz
- Prinzip des True and Fair View
 - Je nach Immobilienart bzw. mit der Immobilie verfolgtem Zweck Ansatz zu fortgeführten AKHK oder zum Verkehrswert. Tlw. Wahlrechte.
 - Bei Wahl des Bilanzausweises nach AKHK i.d.R. Pflicht zur Offenlegung des Verkehrswertes im Anhang (Notes)
 - Steuerrechtliche Bewertungen sind nicht maßgeblich.
- Impairment-Test
 - Abgleich mit dem Marktwert, d.h.
 - Anpassung an den Marktwert im Fall von Wertminderungen.
 - Wertaufholungsgebot (ggfls. über AKHK hinaus).



1.5.1 Wertbegriffe in Deutschland

Bilanzwert (Buchwert) nach IFRS

- Im Ergebnis sind die Verkehrswerte der Immobilien aus einem IFRS-Abschluss in aller Regel ersichtlich.
- Meist entspricht der Bilanzwert dem Verkehrswert.
- Dem Vorsichtsprinzip wird dadurch Rechnung getragen, dass unrealisierte „Aufwertungsgewinne“ separat vom operativen Gewinn ausgewiesen werden.



1.5.1 Wertbegriffe in Deutschland

Einheitswert / Bedarfswert

- Der **Einheitswert** ist – wie auch der **Bedarfswert** – zum Zwecke der Steuererhebung im Bewertungsgesetz (BewG) definiert.
- Die Wertermittlungsmethodik trägt jeweils den Erfordernissen eines Massenbewertungsverfahrens Rechnung.
- Der Einheitswert wurde in der Vergangenheit verwendet für Zwecke der:
 - Grundsteuer,
 - Vermögensteuer sowie
 - Erbschaft- und Schenkungsteuer
- Er hat aufgrund von BVerfG-Urteilen nur noch für die Grundsteuer Bedeutung, auch hier ist bis spätestens 2021 Neuregelung angeordnet.
- Für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer wurde er aufgrund verfassungsrechtlicher Vorgaben durch den „Bedarfswert“ ersetzt.
- Der Begriff Bedarfswert wurde gewählt, weil er nur „bei Bedarf“ ermittelt wurde.
- Zwischenzeitlich kann auch der Bedarfswert aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht mehr verwendet werden. Die Entwicklung geht in Richtung „Verkehrswert“ – Siehe Abschnitt 1.5 „Die Wertermittlungsreform in Deutschland“.



1.5.1 Wertbegriffe in Deutschland

Einheitswert

Der **Einheitswert** wird in § 9 Abs. 2 BewG definiert:

§ 9 Abs. 2 gemeiner Wert

Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

- Es handelt sich um den gemeinen Wert, allerdings **nach Wertverhältnissen vom 1.1.1964** (bzw. 1.1.1935)
- Demnach hat ein z.B. 1963 erbautes Gebäude den gleichen Einheitswert wie ein an selber Stelle errichtetes Gebäude mit Baujahr z.B. 1994.
- Einheitswert und Verkehrswert entwickeln sich somit immer weiter auseinander.



1.5.1 Wertbegriffe in Deutschland

Bedarfswert (Grundbesitzwert)

- Der Grundbesitzwert (**Bedarfswert**) sollte eine „realitätsnähere“ Bewertung sicherstellen.
- Die Ermittlung erfolgte aufgrund der §§ 138 und 176ff BewG.
- Im Rahmen der Bedarfsbewertung sind unterschiedliche Berechnungsmethoden vorgesehen für:
 - Land- und forstwirtschaftliches Vermögen
 - Unbebaute Grundstücke
 - Bebaute Grundstücke
- Die Methodik ist verkehrswertnah, verwendet jedoch Vereinfachungen, um den Aufwand für die Bewertung beim Finanzamt gering zu halten.
 - Unbebaute Grundstücke:
Grundbesitzwert = Bodenrichtwert/m² x Fläche
 - Bebaute Grundstücke:
Verfahren richtet sich nach Grundstücksart gem. § 181 BewG.



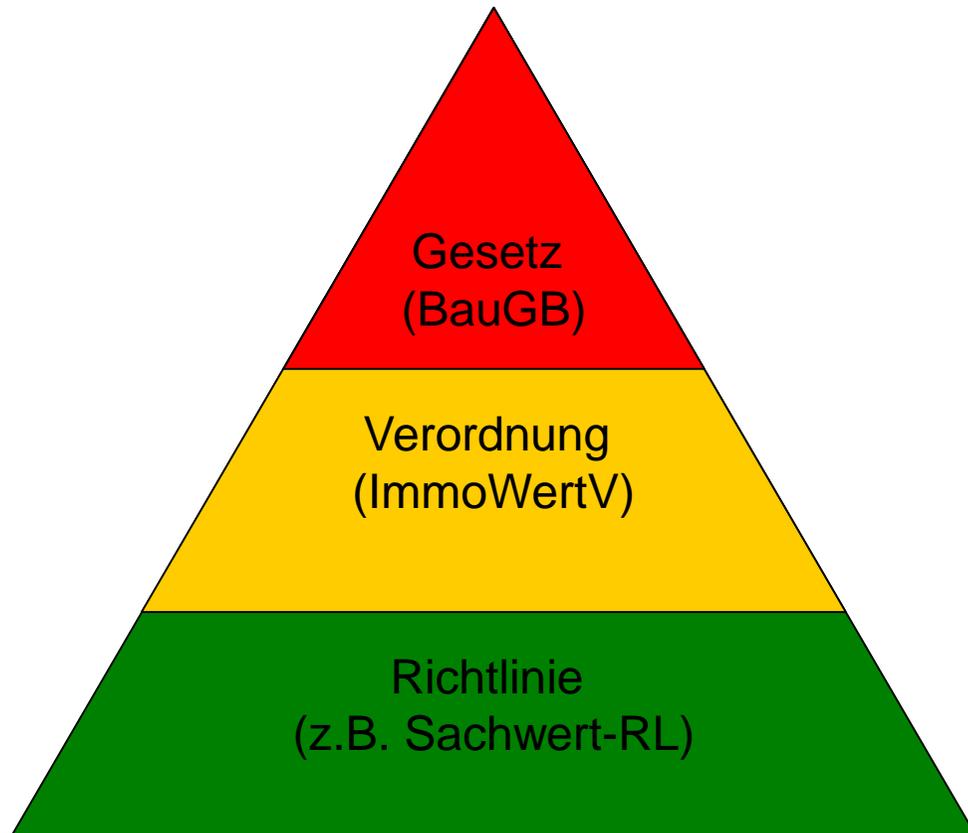
Aufbau von Kapitel 1

1. Einführung und Grundlagen

1. Begriff und Besonderheiten der Immobilie als Wirtschaftsgut
2. Einführung in die Wertermittlung
3. Grundlagen des Sachverständigenwesens
4. Grundtypen von Wertermittlungsverfahren
5. Wertbegriffe und ausgewählte Rechtsvorschriften
 1. Wertbegriffe in Deutschland
 2. Wesentliche Rechtsvorschriften in Deutschland

1.4.2 Wesentliche Rechtsvorschriften in Deutschland

Normenhierarchie



1.4.2 Wesentliche Rechtsvorschriften in Deutschland

Baugesetzbuch



- Wesentliche Rechtsgrundlagen in Bezug auf die Immobilienbewertung sind im BauGB normiert.
- Das BauGB besteht aus vier Kapiteln
 - 1. Kapitel: allgemeines Städtebaurecht
 - 2. Kapitel: besonderes Städtebaurecht
 - 3. Kapitel: sonstige Vorschriften
 - 4. Kapitel: Überleitungs- und Schlussvorschriften

→ Im Zusammenhang mit der Immobilienbewertung ist das dritte Kapitel direkt relevant.

1.4.2 Wesentliche Rechtsvorschriften in Deutschland

Aufbau 3. Kapitel BauGB



- Erster Teil: Wertermittlung
 - § 192 Gutachterausschuss
 - § 193 Aufgaben des Gutachterausschusses
 - § 194 Verkehrswert
 - § 195 Kaufpreissammlung
 - § 196 Bodenrichtwerte
 - § 197 Befugnisse des Gutachterausschusses
 - § 198 Oberer Gutachterausschuss
 - § 199 Ermächtigungen
- Zweiter Teil: allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhebung
- Dritter Teil: Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen

1.4.2 Wesentliche Rechtsvorschriften in Deutschland

Verhältnis von BauGB und weiteren Normen



- Das BauGB regelt wesentliche Grundlagen der Wertermittlung von Immobilien (z.B.: Verkehrswertdefinition)
- Es gibt als Rahmengesetz jedoch nur die Eckpunkte vor.
- Konkrete Ausführungsbestimmungen / Verfahrensvorschriften finden sich im BauGB nicht.
- Das BauGB wird ergänzt durch
 - Bundesrechtliche Verordnungen
 - Bundesrechtliche Richtlinien
 - Landesrechtliche Vorschriften (z.B. GutachterausschussV in Bayern)

1.4.2 Wesentliche Rechtsvorschriften in Deutschland

Verhältnis von BauGB und weiteren Normen



§ 199 Ermächtigungen

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte zu erlassen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung

1. die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Oberen Gutachterausschüsse [...],
2. die Aufgaben des Vorsitzenden,
3. die Einrichtung und die Aufgaben der Geschäftsstelle,
4. die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung sowie die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und sonstiger Daten [...],
5. [...]
6. die Übertragung weiterer Aufgaben auf den Gutachterausschuss und den Oberen Gutachterausschuss und
7. die Entschädigung der Mitglieder des Gutachterausschusses [...]

zu regeln.

1.4.2 Wesentliche Rechtsvorschriften in Deutschland

ImmoWertV



- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – ImmoWertV vom 19. Mai 2010
- Die ImmoWertV ist die zentrale Ausführungsverordnung zur Umsetzung der im BauGB festgeschriebenen Verkehrswertermittlung.
- Die ImmoWertV gliedert sich in vier Abschnitte:
 1. Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze
 2. Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten
 3. Wertermittlungsverfahren
 - Vergleichswertverfahren
 - Ertragswertverfahren
 - Sachwertverfahren
 4. Schlussvorschrift
- Anlagen: Barwertfaktoren für die Kapitalisierung bzw. Abzinsung
- Zu den Regelungen im Einzelnen: siehe nachfolgende Kapitel!

1.4.2 Wesentliche Rechtsvorschriften in Deutschland

Wertermittlungsrichtlinien



- Im Zuge der Einführung der ImmoWertV wurde die ehemals gültige Wertermittlungsrichtlinie (WertR 06) sukzessive durch eine Reihe von Einzelrichtlinien ersetzt.
- Die Aufstellung dieser Einzelrichtlinien ist mittlerweile abgeschlossen, heute sind einschlägig:
 - **Bodenrichtwertrichtlinie**
 - **Vergleichswertrichtlinie**
 - **Schwertrichtlinie**
 - **Ertragswertrichtlinie**
- Es ist vorgesehen, die Einzelrichtlinien später wieder zu einer integrierten Wertermittlungsrichtlinie zusammenzufassen.

1.4.2 Wesentliche Rechtsvorschriften in Deutschland

Beispiel: Bodenrichtwert-Richtlinie



- Die BRW-RL war die erste aufgrund der ImmoWertV neu geschaffene (Teil-) Richtlinie.
- Zweck:

1 Zweck und Anwendungsbereich

(1) Diese Richtlinie gibt Hinweise für die Ermittlung der Bodenrichtwerte nach § 10 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639). Ihre Anwendung soll die Ermittlung und Darstellung der Bodenrichtwerte nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren sicherstellen.

1.4.2 Wesentliche Rechtsvorschriften in Deutschland

Exkurs: Definition Bodenrichtwert



- Der Bodenrichtwert wird im BauGB (§193 Abs. 5 S. 1) und auch in der ImmoWertV (§§ 9, 10) erwähnt, aber nicht bzw. nicht exakt definiert.
- Definition gem. Abschnitt 2 BRW-RL:

2 Definition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 des Baugesetzbuchs - BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

1.4.2 Wesentliche Rechtsvorschriften in Deutschland

Exkurs: Definition Bodenrichtwert



- Praxisbeispiel: BORIS.NRW

1.4.2 Wesentliche Rechtsvorschriften in Deutschland

BelWV



Der im Rahmen der Vergabe von Realkrediten wichtige Beleihungswert ist normiert im **Pfandbriefgesetz** und in der **Beleihungswertverordnung**.

Lange Zeit hatte jedes Kreditinstitut seine eigenen Regelungen zur Beleihungswertermittlung. Diese mussten jedoch – vor Anwendung – von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt werden.

Erst nach einer Novelle des Pfandbriefgesetzes im Jahre 2005 wurde die BaFin ermächtigt, eine allgemeinverbindliche Verordnung zu erlassen.

Dieser Befugnis kam die BaFin durch Erlass der Beleihungswertverordnung (BelWertV) vom 12.5.2006 nach.

Eine Aktualisierung erfolgte am 16. September 2009.

1.4.2 Wesentliche Rechtsvorschriften in Deutschland

Handels- und steuerrechtliche Vorschriften



- Die Bewertung von Immobilien im Rahmen der Bilanzierung ist in den entsprechenden Vorschriften des **Handelsgesetzbuches** (HGB) und des **Einkommensteuergesetzes** (EStG) bzw. **Körperschaftsteuergesetzes** (KStG) geregelt.
- Weitere Bewertungsvorschriften – i.d.R. für Steuerzwecke – finden sich im **Bewertungsgesetz** (BewG).
- Einzelheiten: Siehe Diskussion der Wertbegriffe.



Übungsfragen zu Kapitel 1 (I)

1. Was ist ein Preis?
2. Was ist ein Wert?
3. Durch welche Eigenschaften lassen sich Märkte charakterisieren?
4. Worin bestehen die Besonderheiten des Immobilienmarktes?
5. Worin besteht der Unterschied in der Preisbildung an Märkten a) mit homogenen Gütern und b) mit heterogenen Gütern?
6. Welche Arten von (Grundstücks-)Sachverständigen unterscheidet man in Deutschland?
7. Wie sind die Immobiliensachverständigen in Deutschland organisiert?
8. Wie sind sie international organisiert?
9. Worin bestehen wesentliche Unterschiede zwischen IVSC und TEGoVA?
10. Welcher ist der bedeutendste europäische Verband für Immobilienbewerter?



Übungsfragen zu Kapitel 1 (II)

1. Welche grundsätzlichen Möglichkeiten bestehen zur Ermittlung eines „objektivierten“ Wertes?
2. Wie ist der Verkehrswert definiert?
3. Welche weiteren Wertbegriffe kennen Sie?
4. Wozu dient der Beleihungswert?
5. Wie schlägt sich dieser Zweck bei der Wertermittlungsmethodik nieder?
6. Was ist der „Einheitswert“ und wozu dient er?
7. Seit wann ist die Verkehrswertermittlung von Immobilien in Deutschland gesetzlich normiert?
8. Erläutern Sie in Stichpunkten die Entwicklung der Rechtsnormen zur Immobilienbewertung in Deutschland.
9. Worin bestehen die Unterschiede zwischen den Verordnungen und den diversen Richtlinien a) aus bewertungspraktischer Sicht und b) aus gesetzgeberischer Sicht?
10. Welche Vorschriften sind derzeit bei der Verkehrswertermittlung einschlägig?
11. Erläutern Sie bitte die Stellung dieser Normen zueinander.