

# Schwerpunkt Immobilienmanagement

Modulteil Immobilienbewertung

Prof. Dr. Christian Focke

WS 2019/20

Teil 2 - Kapitel 2



hochschule aschaffenburg  
university of applied sciences



# Aufbau der Veranstaltung

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



# Vorbemerkung Rundungsregeln (für alle Verfahren!)

**Bei der Verkehrswertermittlung haben sich in der Praxis folgende Rechenkonventionen etabliert:**

Zwischenergebnisse:

- Kaufmännische Rundung auf den vollen Euro

Zinssätze:

- 2 Nachkommastellen (oft  $\frac{1}{4}$  Prozentpunkt-Schritte)

Vervielfältiger:

- Mindestens 2 Nachkommastellen, besser 4 Nachkommastellen

**Verkehrswert als Endergebnis:**

- Verkehrswert < 10.000 €: Rundung auf volle Hunderter
- Verkehrswert < 500.000 €: Rundung auf volle Tausender
- Verkehrswert < 1.000.000 €: Rundung auf volle Zehntausender
- Verkehrswert > 1.000.000 €: Rundung auf volle Hunderttausender





## 2.1 Unbebaute Grundstücke

### Grundsätze

Der Verkehrswert eines unbebauten Grundstücks wird grundsätzlich im Vergleichswertverfahren ermittelt!

- Das Vergleichswertverfahren ist das vorzuziehende Verfahren, sofern Vergleichspreise zur Verfügung stehen.
- Bei unbebauten Grundstücken ist die Vergleichbarkeit hoch.
- Ausnahmen nur in Sonderfällen.

Bei **jeder** Immobilienbewertung in Deutschland wird auch ein unbebautes Grundstück bewertet (*Ausnahme: Erbbaurecht*).

- Der Immobilienwert ergibt sich aus  
**Summe von Bodenwert + Gebäudewert**
  - Auch im Ertragswertverfahren (deutscher Sonderweg)



## 2.1 Unbebaute Grundstücke

### Begriff des Bodenwerts

Der „Bodenwert“ ist nicht gesetzlich definiert.

Folgendes Verständnis – in Anlehnung an die Legaldefinition des Boden*richt*werts – ist jedoch allgemein akzeptiert:

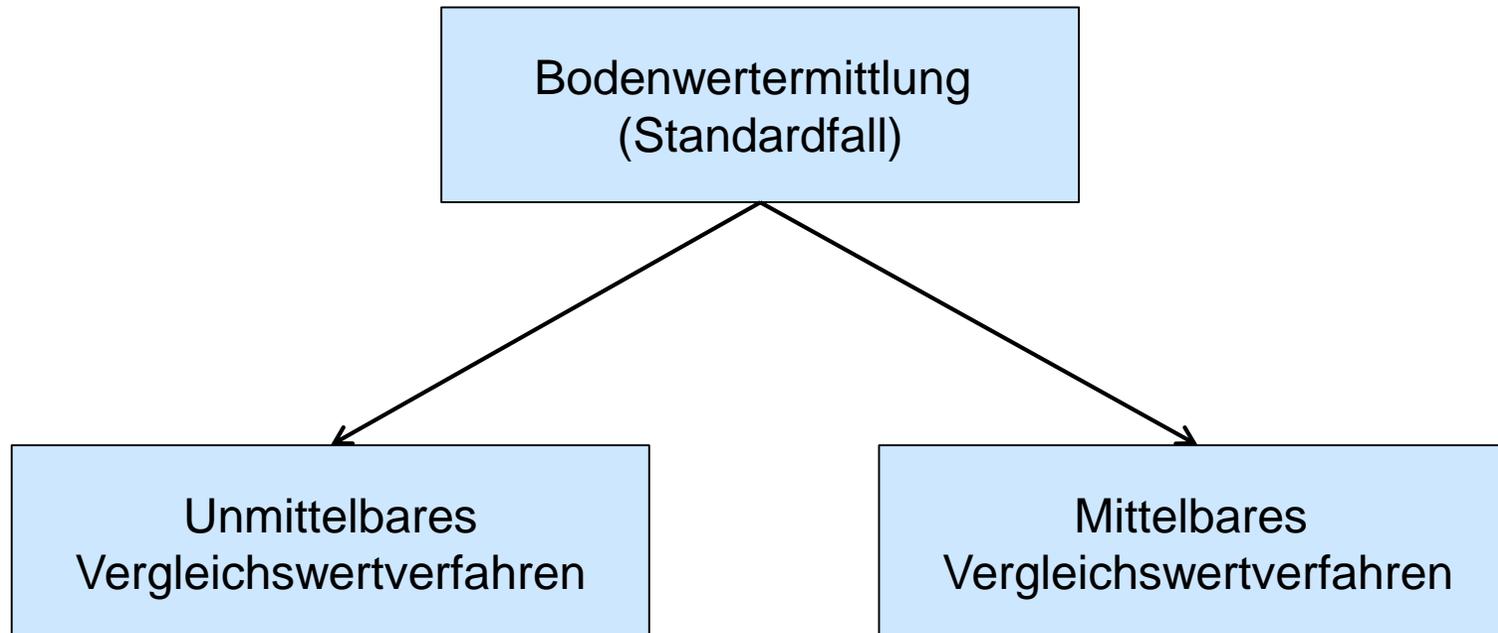
Der Bodenwert ist der Wert des Grundstücks nur unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzbarkeit. Gebäude und sonstige wertrelevante Umstände, wie zum Beispiel Rechte und Belastungen des öffentlichen und privaten Rechts, besonders wertvoller Aufwuchs und Altlasten werden im Bodenwert nicht berücksichtigt.

- Der Bodenwert ist der Wert des reinen Grundstücks.
- Keine Berücksichtigung von sonstigen wertbeeinflussenden Umständen im Bodenwert (führt im Ertragswertverfahren zu Fehlern).



## 2.1 Unbebaute Grundstücke

### Verfahrensarten Vergleichswert





## 2.1 Unbebaute Grundstücke

### Unmittelbares Vergleichswertverfahren

**Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale ermitteln**



**Vergleichspreise beschaffen**

(Grundstücke mit ähnlichen Lage- und Nutzbarkeitsmerkmalen)



**Vergleichspreise indexieren**

(mit Indexreihen auf den Wertermittlungstichtag umrechnen)



**„Vergleichspreise homogenisieren“**

(Merkmalsunterschiede mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigen)



**Ungeeignete Preise verwerfen**

(Preise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind)



**Mittelwert (= Vergleichswert) bilden**



## 2.1 Unbebaute Grundstücke

### Lagemerkmale

#### Makrolage, z.B.:

- Region
- Stadt
- Stadtteil
- Freizeitmöglichkeiten
- Umgebungsinfrastruktur

#### Mikrolage, z.B.:

- ÖPNV-Anbindung
- Straßenanbindung, Erschließung
- Immissionsbelastung
- Ausrichtung
- Charakter der näheren Umgebung



## 2.1 Unbebaute Grundstücke

### Nutzbarkeitsmerkmale<sup>\*)</sup>

#### Entwicklungszustand:

- Fläche der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

#### Art und Maß der baulichen Nutzung, z.B.:

- Wohnbaufläche / gemischte Baufläche / gewerbliche Baufläche...
- GFZ
- GRZ
- BMZ

<sup>\*)</sup> weiterführend hierzu: Focke/Pelzeter (2016) in Schulte, Immobilienökonomie Bd. 1, S. 109ff.



## 2.1 Unbebaute Grundstücke Indexreihen

- Meistens liegen Transaktionen der Vergleichsgrundstücke einige Zeit zurück.
- Eine Umrechnung auf den Bewertungsstichtag ist dann erforderlich.
- Diese erfolgt mit Hilfe von Preisindexreihen

• Beispiel:

Jahr	Indexstand
2016	130
2015	123
2014	118
2013	116
2012	113
2011	109
2010	105

Liegt der

- Bewertungsstichtag in 2016
- und die Transaktion des Vergleichsobjektes in 2013

ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von:

$$130/116 = 1,12$$



## 2.1 Unbebaute Grundstücke

### Koeffizienten - Grundstücksgröße

- Oft hängt der **Quadratmeterpreis** eines Grundstücks von dessen relativer Größe ab.
- (Manche) Gutachterausschüsse veröffentlichen daher Umrechnungskoeffizienten, die für Abweichungen von der Standardgröße verwendet werden können.

• Beispiel:

Größe des Grundstücks	Koeffizient
200	1,29
300	1,16
400	1,07
500	1,00
600	0,95
700	0,91
800	0,87

Ist das

- Vergleichsgrundstück 600 m<sup>2</sup> groß
  - und das Bewertungsobjekt 500 m<sup>2</sup>
- ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von:

$$1,00/0,95 = 1,05$$



## 2.1 Unbebaute Grundstücke

### Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

- Verkauf unter Zwang
  - Verkauf unter Zeitdruck
  - Verkauf unter besonderen Interessenslagen
  - Außergewöhnliches Interesse des Käufers
  - Außergewöhnliches Interesse des Verkäufers
  - Besondere Bindungen zwischen den Parteien (Verwandtschaft etc.)
- 
- Wenn ein Vergleichspreis um mehr als 30% vom Mittelwert abweicht, liegt die Vermutung nahe, dass ungewöhnliche Verhältnisse vorgelegen haben.

## 2.1 Unbebaute Grundstücke

### Beispiel unmittelbares Vergleichswertverfahren



- Größe Bewertungsobjekt: 600 m<sup>2</sup>
- Bewertungsstichtag: 1.7.2016
- Es liegen folgende Transaktionsdaten von Vergleichsobjekten und Marktinfos vor:

Preis je m <sup>2</sup>	Verkaufsdatum	Größe	Größe des Grundstücks	Koeffizient	Jahr	Indexstand
200 €	2014	651 m <sup>2</sup>	200	1,29	2016	130
244 €	2016	753 m <sup>2</sup>	300	1,16	2015	123
304 €	2012	703 m <sup>2</sup>	400	1,07	2014	119
228 €	2015	588 m <sup>2</sup>	500	1,00	2013	116
168 €	2004	656 m <sup>2</sup>	600	0,95	2012	114
247 €	2015	560 m <sup>2</sup>	700	0,91		
			800	0,87		

Ermitteln Sie im ersten Schritt die Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Verkaufszeitpunkte!

Rechnen Sie dann die Vergleichspreise auf den Bewertungsstichtag um!

## 2.1 Unbebaute Grundstücke

### Beispiel unmittelbares Vergleichswertverfahren



- Das Ergebnis der ersten Umrechnung (Zeitpunkte) ist in folgender Tabelle zu sehen:

Preis je m <sup>2</sup>	Verkaufsdatum	Größe	Umrechnungsfaktor für Zeitpunkt	Umgerechnete Vergleichspreise je m <sup>2</sup> (zeitpunktadjustiert)
200 €	2014	651 m <sup>2</sup>	1,09	218 €
244 €	2016	753 m <sup>2</sup>	1,00	244 €
304 €	2012	703 m <sup>2</sup>	1,14	347 €
228 €	2015	588 m <sup>2</sup>	1,06	242 €
168 €	2014	656 m <sup>2</sup>	1,09	183 €
247 €	2015	560 m <sup>2</sup>	1,06	262 €

- Ermitteln sie nun die Koeffizienten zur Homogenisierung der Grundstücksgrößen und rechnen Sie die Vergleichspreise um.

## 2.1 Unbebaute Grundstücke

### Beispiel unmittelbares Vergleichswertverfahren



- Das Ergebnis der zweiten Umrechnung (Größe) ist in folgender Tabelle zu sehen:

Preis je m <sup>2</sup>	Zeitadjustierte Vergleichspreise	Größe	Umrechnungsfaktor (Größe)	Umgerechnete Vergleichspreise je m <sup>2</sup>
200 €	218 €	651 m <sup>2</sup>	1,02	222 €
244 €	244 €	753 m <sup>2</sup>	1,07	261 €
304 €	347 €	703 m <sup>2</sup>	1,04	361 €
228 €	242 €	588 m <sup>2</sup>	0,99	240 €
168 €	183 €	656 m <sup>2</sup>	1,02	187 €
247 €	262 €	560 m <sup>2</sup>	0,98	257 €
<b>Mittelwert</b>				<b>255 €</b>

## 2.1 Unbebaute Grundstücke

### Beispiel unmittelbares Vergleichswertverfahren



- Sehen Sie sich die einzelnen Vergleichspreise noch einmal an.
- Gibt es Hinweise auf besondere Verhältnisse im Einzelfall?
- Streichen Sie ungewöhnliche Werte und berechnen Sie den Mittelwert ohne Ausreißer.

Preis je m <sup>2</sup>	Zeitadjustierte Vergleichspreise	Größe	Umrechnungskoeffizient (Größe)	Umgerechnete Vergleichspreise je m <sup>2</sup>
200 €	218 €	651 m <sup>2</sup>	1,02	222 €
244 €	244 €	753 m <sup>2</sup>	1,07	261 €
304 €	347 €	703 m <sup>2</sup>	1,04	361 €
228 €	242 €	588 m <sup>2</sup>	0,99	240 €
168 €	183 €	656 m <sup>2</sup>	1,02	187 €
247 €	262 €	560 m <sup>2</sup>	0,98	257 €
<b>Mittelwert</b>				<b>255 €</b>
<b>Mittelwert ohne Ausreißer</b>				<b>233 €</b>

## 2.1 Unbebaute Grundstücke

### Beispiel unmittelbares Vergleichswertverfahren



Wie hoch ist der Vergleichswert des Grundstücks?

- 139.800 €
- **Hinweis: In der Praxis werden (adjustierte!) Vergleichspreise, die um mehr als +/- 30% vom Mittelwert abweichen, als Ausreißer (aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen) betrachtet und eliminiert.**

**Herzlichen Glückwunsch zu Ihrer ersten  
Immobilienbewertung!**

Und jetzt sind Sie (alleine) dran!

## 2.1 Unbebaute Grundstücke

### Übungsaufgabe V-01: unmittelbares Vergleichswertverfahren



- Ermitteln Sie den Vergleichswert für ein unbebautes Grundstück von 1.225 m<sup>2</sup> Größe, das mit einer GFZ von 2,0 bebaubar ist, zum 1.7.2015.
- Folgende Informationen liegen vor:

Preis je m <sup>2</sup>	Verkaufsdatum	GFZ	Bodenpreisindex	Jahr	GFZ	Koeffizient
			100	2010		
230 €	2011	2,0	105	2011	1,4	1,16
272 €	2012	1,6	108	2012	1,6	1,25
249 €	2013	2,4	111	2013	1,8	1,34
233 €	2012	2,2	116	2014	2,0	1,45
215 €	2011	1,9	119	2015	2,2	1,56
205 €	2010	2,1			2,4	1,67
					2,6	1,80



## 2.1 Unbebaute Grundstücke

### Übungsaufgabe V-01: Lösungshinweise

Tabelle zur Rechnung

Preis je m <sup>2</sup>	Verkaufsdatum	GFZ
230 €	2011	2,0
272 €	2012	1,6
249 €	2013	2,4
233 €	2012	2,2
215 €	2011	1,9
205 €	2010	2,1

- Ergebnis: Der Vergleichswert beträgt 297.675 €  
(Auf den Lösungsweg kommt es an!)



## 2.1 Unbebaute Grundstücke

### Unmittelbares Vergleichswertverfahren

#### Nachtrag:

- Für welche Faktoren muss adjustiert werden?
  - Klausur: für alle vorgegebenen Umrechnungsgrößen.
  - Praxis:
    - für alle Faktoren, die wertrelevant sind (und für die eine Umrechnungsmöglichkeit (→ Datenbasis!) besteht).
    - Eine Zeitadjustierung erfolgt (fast) immer.
- Hinweis: Eine ungewöhnliche große Streuung der adjustierten Vergleichspreise ist ein Hinweis darauf, dass eine Homogenisierung in Bezug auf einen oder mehrere sehr wertrelevante Faktoren noch nicht erfolgt ist.



## 2.1 Unbebaute Grundstücke

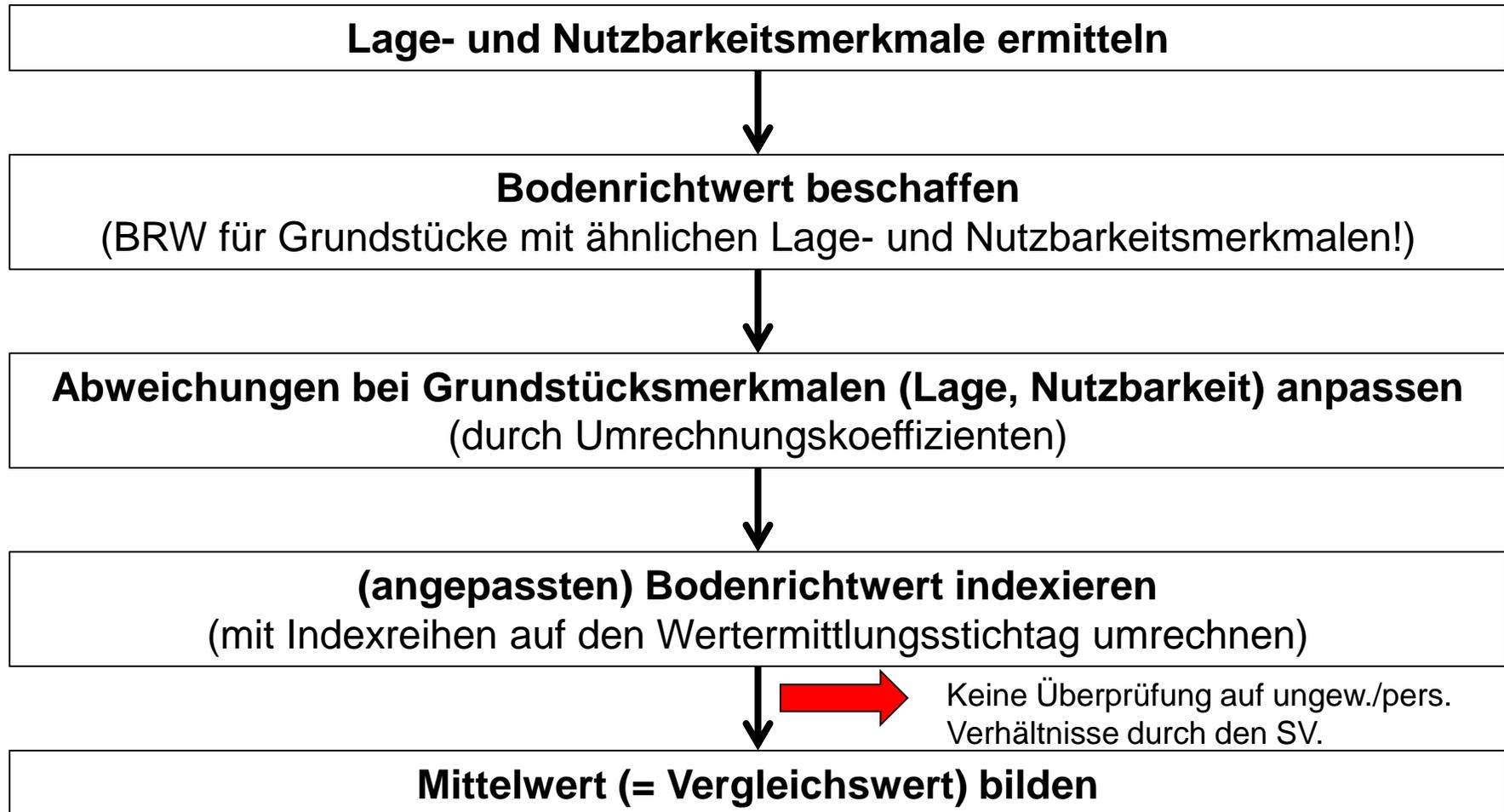
### Mittelbares Vergleichswertverfahren

- Das mittelbare Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn keine vergleichbaren Preise zur Bodenwertermittlung vorliegen.
- Man greift dann auf **Bodenrichtwerte** zurück, die vom Gutachterausschuss ermittelt worden sind.
- Man spricht deshalb vom mittelbaren Vergleichswertverfahren, weil der Sachverständige die Bewertung nicht auf unmittelbaren Vergleichspreisen basiert, sondern auf mittelbaren (vom Gutachterausschuss ausgewerteten) Daten.
- Unmittelbar: Vergleichspreise -> Bewertungsobjekt
- Mittelbar: (Vergleichspreise ->) Bodenrichtwert -> Bewertungsobjekt
- Das mittelbare Vergleichswertverfahren ist ansonsten fast identisch zum unmittelbaren Vergleichswertverfahren.



## 2.1 Unbebaute Grundstücke

### Mittelbares Vergleichswertverfahren





## 2.1 Unbebaute Grundstücke

### Beispiel mittelbares Vergleichswertverfahren

- Unbebautes Grundstück
- Bewertungsstichtag: 1.7.2009
- Es liegen die nachfolgenden Informationen zum Bewertungsobjekt vor:
  - Grundstücksgröße: 350 m<sup>2</sup>
  - Allgemeines Wohngebiet
  - Erschlossen
- Der Bodenrichtwert für 2009 liegt bei 300 € /m<sup>2</sup>.
- Das „Richtwertgrundstück“ hat folgende Eigenschaften:
  - Einfamilienhausbebauung
  - Allgemeines Wohngebiet
  - Grundstücksgröße: 600 m<sup>2</sup>
  - erschließungsbeitragsfrei
- Die Umrechnungsfaktoren für die Grundstücksgröße sind aus der nebenstehenden Tabelle ersichtlich.

Größe des Grundstücks	Koeffizient
200	1,29
300	1,16
400	1,07
500	1,00
600	0,95
700	0,91
800	0,87

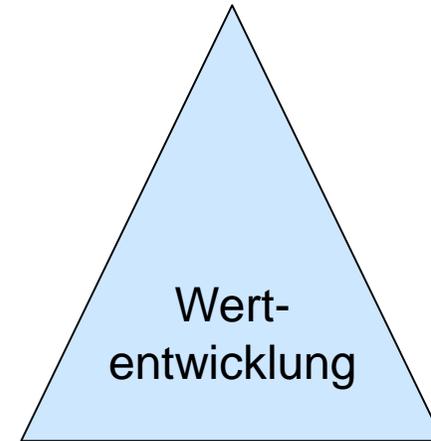
Ermitteln Sie den Bodenwert im mittelbaren Vergleichswertverfahren!

## 2.1 Unbebaute Grundstücke

### Exkurs: Entwicklungsstufen von Grundstücken



- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
  - Bauerwartungsland
  - Rohbauland
  - Baureifes Land
- 
- Wertverhältnisse (in % des baureifen Landes):
    - Rohbauland: 40 – 80 %
    - Bauerwartungsland: 10 – 50 %





## 2.1 Unbebaute Grundstücke

### Exkurs: Art der baulichen Nutzung

#### Ausweis im Flächennutzungsplan (FNP)

#### Ggfls. genauere Festsetzung im Bebauungsplan:

- Wohnbauflächen
  - Kleinsiedlungsgebiete (WS)
  - Reine Wohngebiete (WR)
  - Allgemeine Wohngebiete (WA)
  - Besondere Wohngebiete (WB)
- Gemischte Bauflächen
  - Dorfgebiete (MD)
  - Mischgebiete (MI)
  - Kerngebiete (MK)
- Gewerbliche Bauflächen
  - Gewerbegebiete (GE)
  - Industriegebiete (GI)
- Sonderbauflächen
  - Sondergebiete (SO)



## 2.1 Unbebaute Grundstücke

### Exkurs: Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung kann gem. § 16 BauNVO im Bebauungsplan festgelegt werden und zwar:
  - Grundflächenbezogen
    - Grundflächenzahl  
(= überbaute Grundstücksfläche / gesamte Grundstücksfläche)
    - Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen
  - Geschossflächenbezogen
    - Geschossflächenzahl  
(= Summe der Grundrissflächen aller Geschosse / gesamte Grundstücksfläche)
    - Größe der Geschossfläche
  - Rauminhaltsbezogen
    - Baumassenzahl (= umbauter Raum / gesamte Grundstücksfläche)
    - Baumasse
  - Höhenbezogen
    - Zahl der Vollgeschosse
    - Höhe der baulichen Anlagen



## 2.2 Bebaute Grundstücke

### Vorbemerkung

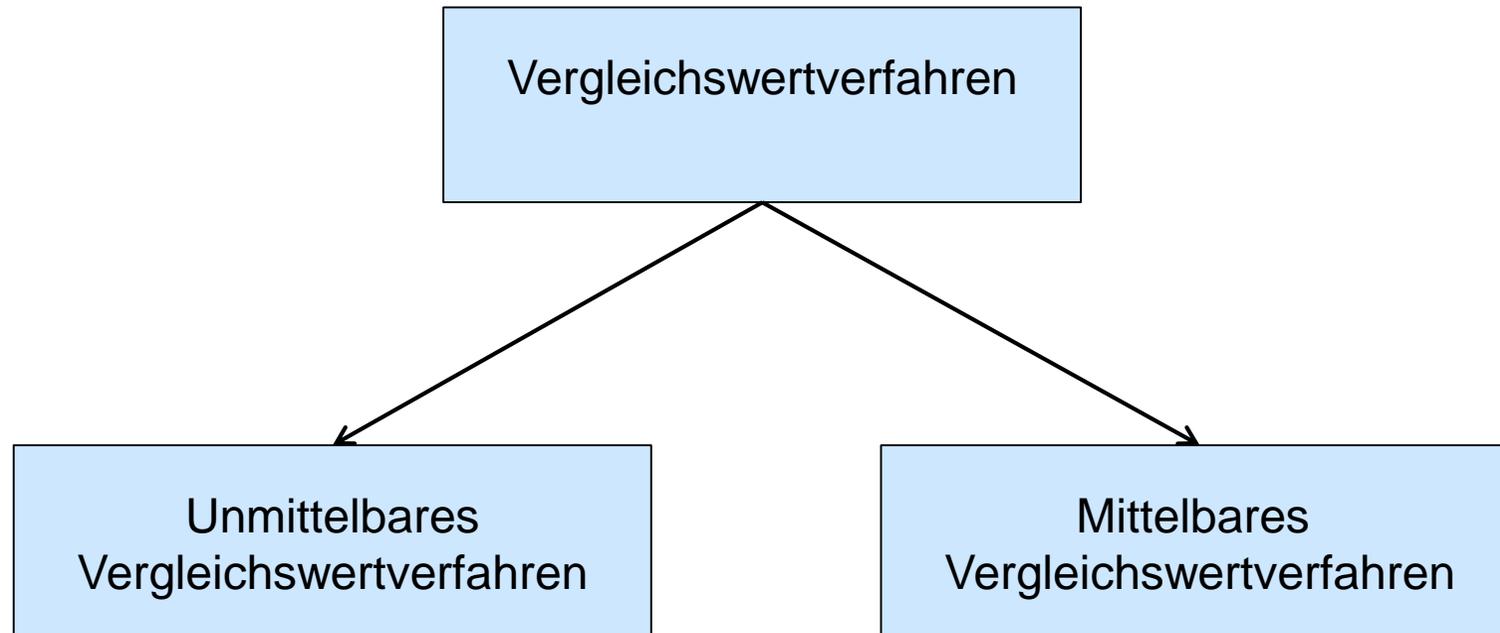
Während der Bodenwert regelmäßig im Vergleichswertverfahren ermittelt wird, kommen bei bebauten Grundstücken häufig andere Methoden zum Einsatz (Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren)

Da Vergleichswertverfahren hat aber auch hier seine Anwendungsfälle – bei bestimmten Immobilientypen und insbesondere zur Plausibilisierung anderer Verfahrensergebnisse.



## 2.2.1 Vergleichswertverfahren

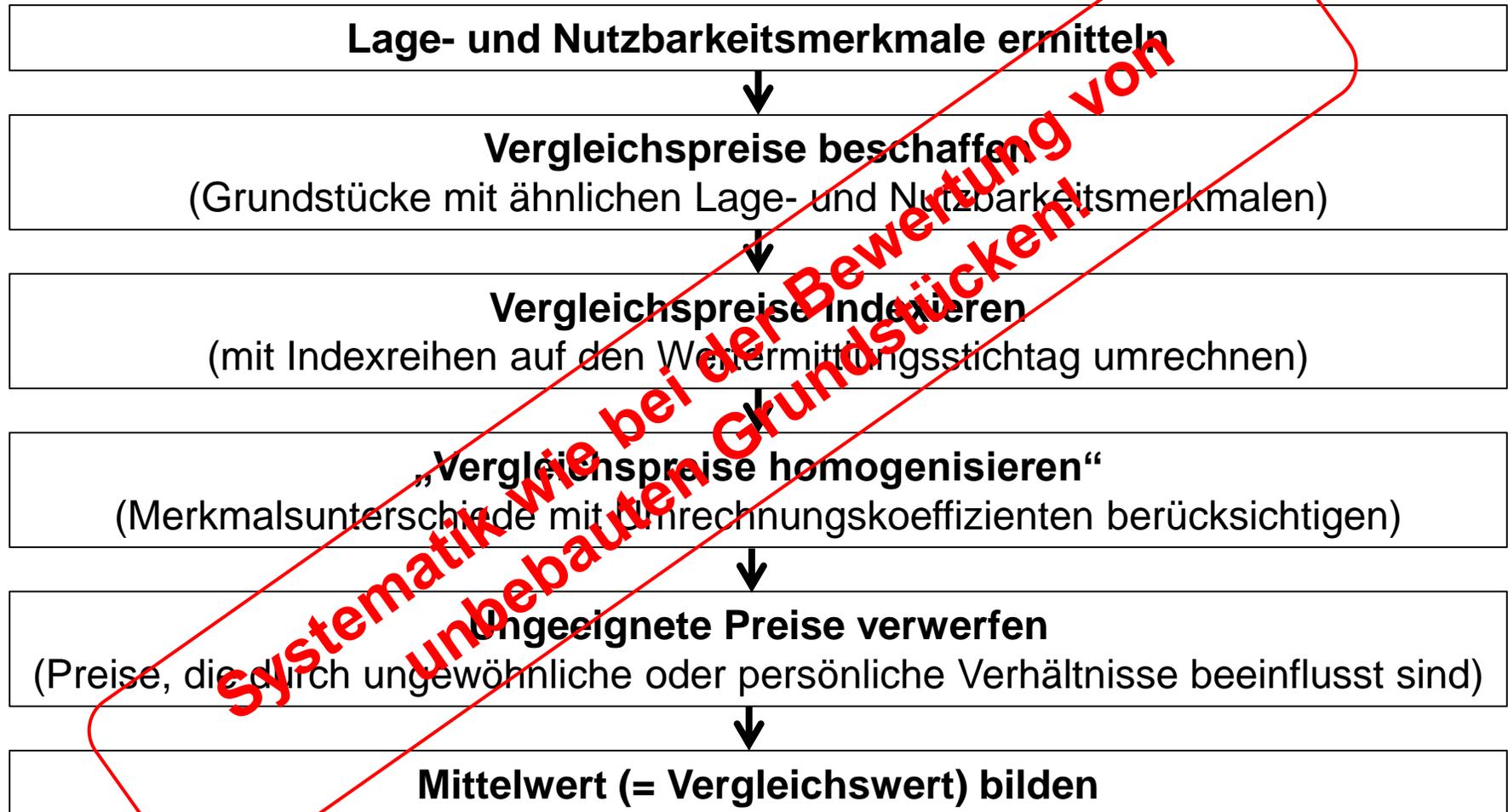
### Verfahrensarten Vergleichswert





## 2.2.1 Vergleichswertverfahren

### Unmittelbares Vergleichswertverfahren





## 2.2.1 Vergleichswertverfahren

### Unmittelbares Vergleichswertverfahren

Unterschied zum Fall mit unbebauten Grundstücken:

- Bebaute Grundstücke können sich in erheblich mehr (wertrelevanten) Merkmalen unterscheiden als unbebaute Grundstücke.
- (Sowohl Grundstück als auch Bausubstanz können sich unterscheiden)
- Daher sind im Fall von bebauten Grundstücken in der Praxis bei der „Homogenisierung“ der Vergleichspreise mehr Faktoren zu berücksichtigen.
- Problem:
  - Erkennen aller Faktoren
    - Große Standardabweichung der Vergleichspreise kann ein Hinweis auf unzureichende Berücksichtigung eines (oder mehrerer) Faktoren sein.
  - Ermitteln von Umrechnungskoeffizienten für die einzelnen Merkmale.
- *Für die Klausur kann davon ausgegangen werden, dass eine Korrektur für alle in der Aufgabe genannten Faktoren erfolgen muss.*



## 2.2.1 Vergleichswertverfahren

### Übungsaufgabe V-02: unmittelbares VWV

Eine 15 Jahre alte und 75 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung in gehobener Ausstattung soll bewertet werden. Folgende Vergleichspreise sind bekannt:

Vergleichspreise [€/m <sup>2</sup> ]	Alter [Jahre]	Ausstattung
1.576	10	mittel
1.545	8	gehoben
1.224	20	mittel
1.526	14	gehoben
858	22	einfach
1.602	19	gehoben

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses liegt der Preis von Wohnungen mit dem Ausstattungsstandard „gehoben“ um 20% über und der von Wohnungen mit dem Standard „einfach“ um 15% unter dem Preisniveau im „mittleren“ Segment.



## 2.2.1 Vergleichswertverfahren

### Übungsaufgabe V-02 (Forts.)

Vor Gutachterausschuss erfahren Sie ferner, dass in dem Ort folgender Zusammenhang zwischen Alter einer Wohnung und dem Quadratmeterpreis besteht:

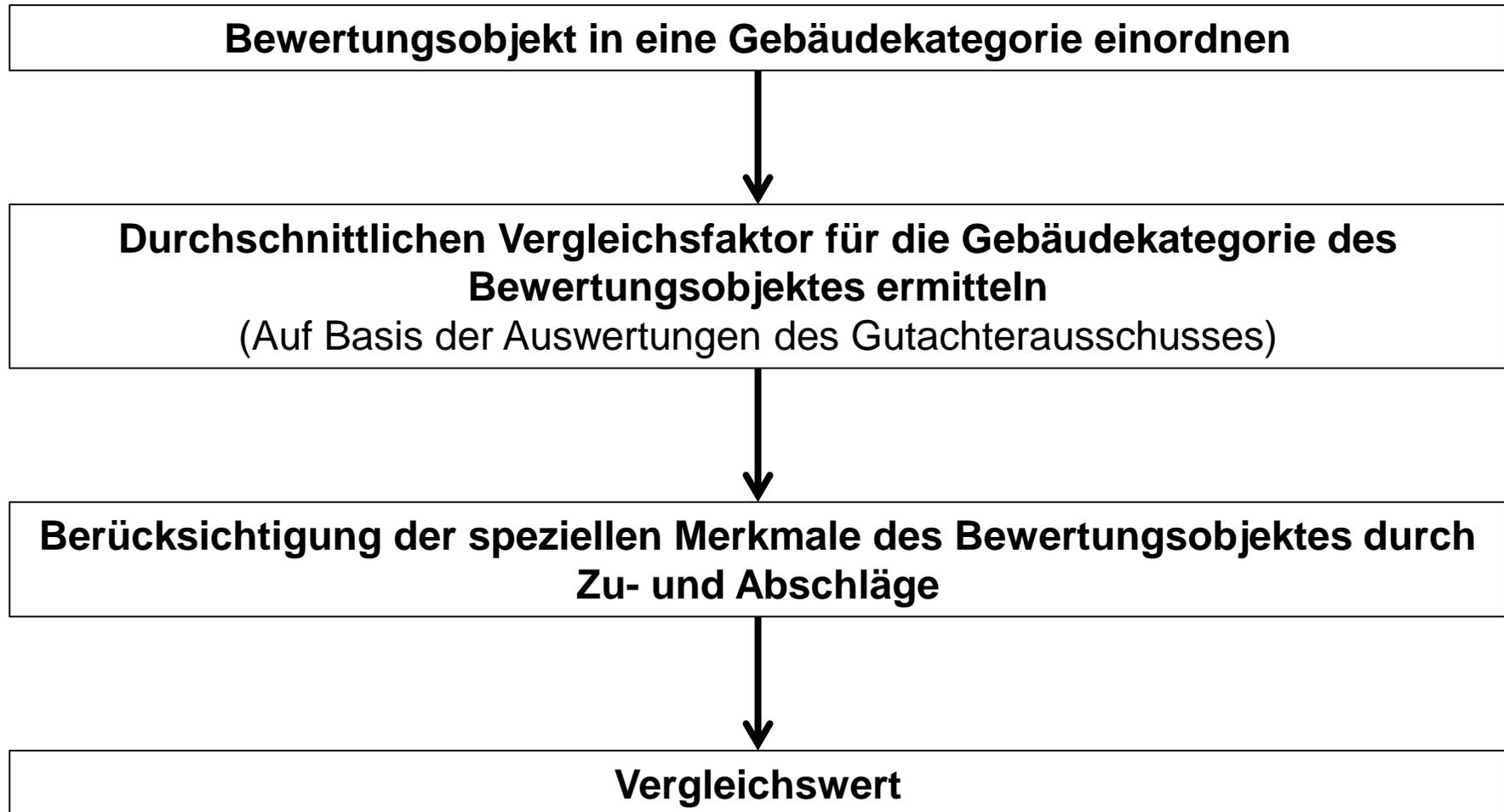
Alter [Jahre]	Faktor	Alter [Jahre]	Faktor
4	0,87	13	0,68
5	0,85	14	0,67
6	0,82	15	0,66
7	0,80	16	0,65
8	0,78	17	0,64
9	0,76	18	0,63
10	0,74	19	0,62
11	0,72	20	0,62
12	0,70	25	0,60

Bewerten Sie die Wohnung!  
Lösung: 113.235 €



## 2.2.1 Vergleichswertverfahren

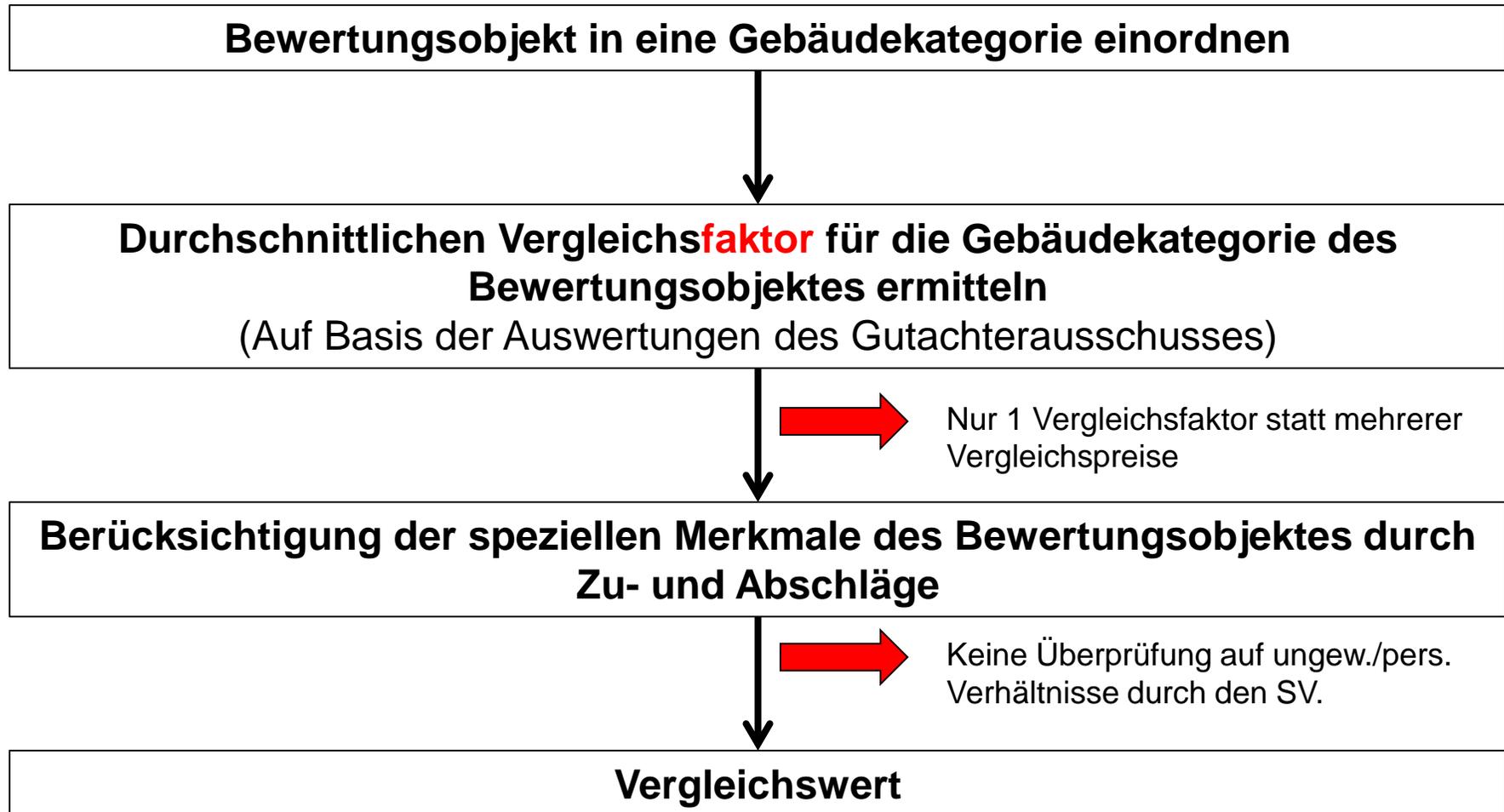
### Mittelbares Vergleichswertverfahren





## 2.2.1 Vergleichswertverfahren

### Mittelbares Vergleichswertverfahren



## 2.2.1 Vergleichswertverfahren

### Mittelbares Vergleichswertverfahren

#### „Back-Stage“-Arbeiten



Für das mittelbare Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke ermittelt der **Gutachterausschuss** Vergleichsfaktoren.

Diese können aufgestellt werden in Form von:

- Ertragsfaktoren
  - Ertragsfaktor = Kaufpreis / jährlicher Reinertrag (nachhaltig)
- Gebäudefaktoren
  - Gebäudefaktor = Kaufpreis / Bezugseinheit
  - Als Bezugseinheit kommen in Frage:
    - Nutzfläche [m<sup>2</sup>]
    - Umbauter Raum [m<sup>3</sup>]



## 2.2.1 Vergleichswertverfahren

### Mittelbares Vergleichswertverfahren

Zur Wertermittlung eines konkreten Objektes („Front-Stage“) wendet man den Vergleichsfaktor auf das Bewertungsobjekt an, d.h.: im Falle eines

- Ertragsfaktors
  - $\text{Vergleichswert} = \text{Ertragsfaktor} * \text{jährlicher Reinertrag (nachhaltig)}$
- Gebäundefaktors
  - $\text{Vergleichswert} = \text{Gebäundefaktor} * \text{Bezugseinheit (m}^2 \text{ Nutzfläche etc.)}$



## 2.2.1 Vergleichswertverfahren

### Mittelbares Vergleichswertverfahren

Eine 75 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung in guter Wohnlage soll bewertet werden. Folgende Vergleichsfaktoren (Gebäudefaktoren) sind bekannt:

Wohnungsgröße	Lage	Gebäudefaktor (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)
Wohnfläche 60 m <sup>2</sup>	Gut	2.150 € / m <sup>2</sup>
	Mittel	1.950 € / m <sup>2</sup>
Wohnfläche 90 m <sup>2</sup>	Gut	2.000 € / m <sup>2</sup>
	Mittel	1.700 € / m <sup>2</sup>

Ermitteln Sie den Vergleichswert des Objekts!

Lösung: 155.625 €



## 2.2.1 Vergleichswertverfahren

### Kritische Würdigung: Vergleichswertverfahren

#### **Scheinbar** genauestes Verfahren:

„Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des gemeinen Werts (=Verkehrswert) bieten die für das Grundstück oder die für wesentlich gleichartige Grundstücke in der letzten Zeit gezahlten Vergleichspreise.“

Pr. OVG, Urteil vom 10.06.1910 – VIII C 99/09,  
zitiert nach Kleiber (2010)



## 2.2.1 Vergleichswertverfahren

### Kritische Würdigung: Vergleichswertverfahren

#### **Aber:**

- Der Vergleichswert ist nur so gut wie die Vergleichspreise („Garbage in → Garbage out“).
- Problematisch ist insbesondere die Frage der Qualität der Vergleichsobjekte untereinander und in Bezug auf das Bewertungsobjekt.
- Die oft getroffene Aussage: „Der Vergleichspreis repräsentiert eine durchschnittliche Qualität“ ist problematisch, da dieser Durchschnitt gar nicht definiert ist (bzw. werden kann).
  - Bspl: Finanzkrise: Für einige Zeit sind nur noch beste Lagen überhaupt marktgängig → Vergleichspreise sind für Bewertung von Nebenlage nicht geeignet, auch wenn die Ausstattungsqualitäten übereinstimmen sollten.

**Die Aufgabe des Sachverständigen besteht vor allem darin, die Qualität der verwendeten Daten zu beurteilen.**



## 2.2.1 Vergleichswertverfahren

### Kritische Würdigung: Vergleichswertverfahren

**Das unmittelbare Vergleichswertverfahren scheitert in der Praxis häufig an einer unzureichenden Zahl vergleichbarer Transaktionen.**

**Das mittelbare Vergleichswertverfahren eignet sich praktisch i.d.R. nur zur Plausibilitätskontrolle der Ergebnisse anderer Verfahren.**