Das Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV

Die ImmoWertV regelt, dass der Vergleichswert im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt wird.

Für die Ableitung sind die Kaufpreise heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. So kann z.B. der Bodenwert eines unbebauten Grundstücks relativ leicht ermittelt werden. Neben der Bodenwertermittlung kann das Vergleichswertverfahren auch für bebaute Grundstücke zum Einsatz kommen. Dem Vergleichswertverfahren wird bei ausreichendem Datenmaterial der größte Marktbezug nachgesagt.

Vergleichswertverfahren – marktnah mit Problemen bei bebauten Grundstücken

Das Vergleichswertvahren unterliegt jedoch einem grundlegenden Problem. Lässt sich bei unbebauten Grundstücken eine Vergleichbarkeit häufig unterstellen oder aber mittels Anpassungen herstellen, wird die Anwendung des Vergleichwertverfahrens bei bebauten Grundstücken schwieriger bis gar unmöglich. Es ist in der Regel nämlich nicht zu recherchieren, inwieweit Merkmale wie Ausstattung und Zustand des Vergleichsobjektes mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Gebäudemerkmale machen Vergleich nahzu unmöglich

Während also der unmittelbare Preisvergleich bei der Bodenwertermittlung praktikabel erscheint, kommt bei der Bewertung bebauter Grundstücke erschwerend hinzu, dass durch die baulichen Anlagen eine weitere Ebene existiert, deren Merkmale auf Vergleichbarkeit zu prüfen sind. Diese weitere Ebene der Gebäudemerkmale beinhalt im Wesentlichen Folgendes: Art- und Bauweise, Größe des Gebäudes, Restnutzungsdauer, Baujahr, Ausstattung und Zustand.

Durch diese zusätzliche Merkmalsebene wird die Selektion geeigneter Vergleichspreise erheblich erschwert. Eine Durchführung eines unmittelbaren Preisvergleichs – also ohne jegliche Anpassungen – erscheint in der Praxis kaum möglich und ist am ehesten für Eigentumswohnungen in Großwohnanlagen oder Reihenhäuser in großflächigen, homogenen Baugebieten denkbar.

Vergleichsfaktoren

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können zur Ermittlung des Vergleichswerts jedoch auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sie gehören zu den erforderlichen Daten der Wertermittlung und sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor), zu beziehen.

Ertragsfaktor als eine wesentliche Größe des Immobilienmarktes

Ertragsfaktoren geben das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen zum jeweiligen Ertrag wieder. Üblicherweise wird in der Wertermittlungspraxis vom Jahresrohertrag ausgegangen. Der Ertragsfaktor wird häufig auch als „Maklerfaktor“ bezeichnet. In der Regel schließt der Ertragsfaktor Boden und Gebäude ein, wobei es vereinzelt auch separierte Ansätze gibt.

Zur Ermittlung des Ertragsfaktors sind die Quotienten aus Kaufpreisen und Jahresroherträgen zu bilden. Die Auswertung der einzelnen Rohertragsfaktoren mittels arithmetischer Mittelbildung führt schließlich zum mittleren Ertragsfaktor. Der Ertragsfaktor wird auch vom Gutachterausschuss ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Die ermittelten Werte können Sie anhand des Grundstückmarktberichts Ihres Guachterausschusses auf Marktüblichkeit überprüfen. Wegen der großen Bedeutung des Rohertragsfaktors in der Immobilienwirtschaft zur Beurteilung eines Investments werden vergleichbare Faktoren aber für Ballungsräume auch von diversen Akteuren auf dem Immobilienmarkt ermittelt und in Berichten veröffentlicht und zugänglich gemacht.

Fazit: Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens – in der Regel als Mittelwert über alle Vergleichsdaten – stellt für bebaute Grundstücke in vielen Fällen nur eine Näherung innerhalb der vorhandenen Datenspanne dar. Es eignet sich insbesondere für die Bodenwertermittlung. Vergleichswerte über Vergleichpreise für bebaute Grundstücke sind dagegen in vielen Fällen als problematisch anzusehen.

Dieses Problem ist bewusst wahrzunehmen, da das endgültige Ergebnis der Wertermittlung auch von der Aussage der anderen Wertermittlungsverfahren abhängt.