



Gesellschaft für
Immobilienwirtschaftliche
Forschung e.V.

Society of Property
Researchers, Germany

Mosbacher Straße 9
D- 65187 Wiesbaden

Telefon (0611) 23 68 10 70
Telefax (0611) 23 68 10 75

E-Mail info@gif-ev.de
Internet <http://www.gif-ev.de>

Hinweise für die Qualitätssicherung bei der Ermittlung von Marktwerten

März 2006

© gif Gesellschaft für
Immobilienwirtschaftliche
Forschung e.V.

Arbeitskreis 3
Marktwertermittlung

Hinweise für die Qualitätssicherung bei der Ermittlung von Marktwerten Stand 01.März 2006

Präambel

Die Hinweise zur Qualitätssicherung bei der Erstellung von Marktwertgutachten verstehen sich als Ergänzung zu den in Deutschland für die Wertermittlung maßgeblichen Gesetzen, Verordnungen und Normen.

Nach Auffassung des Arbeitskreises „Marktwertermittlung“ der gif sind die Hinweise in diesem Arbeitspapier sowohl für Wertermittlungen gemäß der Wertermittlungsverordnung als auch für Wertermittlungen nach den so genannten internationalen Verfahren anzuwenden.

Als Marktwertgutachten im Sinne dieser Ausführungen werden Wertgutachten in Abgrenzung beispielsweise zu Spezialgutachten wie Schadens-, Altlasten- oder Denkmalschutzgutachten usw. bezeichnet. Wie üblich sind vom Begriff des Marktwertes keine Gutachten nach steuerlichen Sondervorschriften (z. B. Einheitswert) umfasst.

Der Umfang des Gutachtens oder seine Bezeichnung (beispielsweise als Kurzugutachten) ist dagegen kein Ausschlusskriterium für die Anwendung der Ausführungen dieses Arbeitspapiers. Unabhängig von der Art der Bezeichnung eines Marktwertgutachtens sind die hier zusammengefassten Mindeststandards einzuhalten.

Dies gilt ausnahmsweise nicht, wenn die Werte beispielsweise als „vorläufige Werte“ bezeichnet werden und explizit darauf hingewiesen wird, dass diese keine bindende Wirkung für ein erst später zu erstellendes Marktwertgutachten haben.

Es ist nicht die Absicht des Arbeitskreises zu jeder denkbaren Art eines Bewertungsgegenstandes Hinweise abzugeben. Die Hinweise in diesem Arbeitspapier entbinden die Anwender folglich nicht davon, weitere Recherchen durchzuführen, wenn diese erforderlich sind.

Schließlich wird darauf hingewiesen, dass dieses Arbeitspapier nicht abschließend, sondern bewusst offen für Ergänzungen und Neuerungen ist. Ihre Empfehlungen richten Sie bitte an Herrn Bernd Weinhold, dem Teamleiter für die Erarbeitung dieses Papiers (bernd.weinhold@whi-stuttgart.de) oder an Herrn Hermann Altmeyen, dem Leiter des Arbeitskreises „Marktwertermittlung“ (altmey@altmey.de).

Zum Stichtag ihrer erstmaligen Veröffentlichung umfasst dieses Arbeitspapier Hinweise zu folgenden Stichworten:

- Alterswertminderung
- Altlasten
- Anlagen
- Auftraggeberseitige Vorgaben
- Baumängel
- Bauschäden
- Bewirtschaftungskosten
- Bodenwerte
- Chancen- und Risikoanalyse
- Flächen
- Gesamtnutzungsdauer
- Herstellungskosten
- Instandhaltungsrückstau
- Liegenschaftszinssatz
- Marktanpassungsfaktoren
- Merkantiler Minderwert
- Rechtliche Gegebenheiten
- Restnutzungsdauer
- Risikoanalyse
- Roherträge
- Struktureller Leerstand

Alterswertminderung

Die Art der Alterswertminderung (z .B. lineare Alterswertminderung, Minderung nach Ross, Gerardy, Vogels u.a.) ist zu benennen und zu begründen.

Sollten vom Gutachterausschuss Marktanpassungsfaktoren nur für eine mögliche Alterswertminderungsart ermittelt worden sein, so ist auf diesen Umstand hinzuweisen. Sinnvollerweise sollte in diesem Fall vom Gutachter die gleiche Alterswertminderungsart gewählt werden.

Andere Alterswertminderungsarten sind anwendbar, wenn die Marktkonformität im Gutachten dargestellt wird.

Altlasten

So genannte Altlasten (z. B. schädliche Bodenveränderungen oder Schadstoffe in Gebäuden) haben i. d. R. erheblichen Einfluss auf die Marktgängigkeit einer Immobilie. Zur Wertermittlung gehört die Regelanfrage bei den zuständigen Behörden. Wenn begründeter Altlastenverdacht besteht, kann die Wertermittlung von weiteren fachlichen Erkundungen abhängig sein, die nicht Gegenstand der Wertermittlung selbst ist. Ergibt sich bei einer festgestellten Altlast Handlungsbedarf, dann gehört es zur Aufgabe des Wertgutachters, die Auswirkungen auf den Marktwert zu berücksichtigen.

Anlagen zum Gutachten

Dem Gutachten sind ausgewählte Dokumente beizufügen, die der Darstellung des Bewertungsobjektes, der Erläuterung, sowie der Nachvollziehbarkeit des Gutachtens dienen. Es ist abzuwägen, welche Darstellungsform geeignet ist, um die Lesbarkeit, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit des Gutachtens zu vereinfachen (Integration im Gutachten oder Beifügung als Anlage).

Auftraggeberseitige Vorgaben

Auftraggeberseits gemachte Vorgaben oder Einschränkungen (Verwendungszweck, Annahmen) sind zulässig, sofern diese Vorgaben im Gutachten deutlich herausgestellt sind und gegen den Verwendungszweck des Gutachtens keine Bedenken bestehen.

Falls keine oder nur eine eingeschränkte Prüfung der Unterlagen bzw. Informationen erfolgen konnte, ist dies im Gutachten eindeutig zu vermerken und zu begründen.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstände

Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstände können wertbeeinflussende Umstände sein. Sie sind konkret zu benennen und zu beschreiben. Ein Abschlag kommt in Betracht, wenn am Grundstücksmarkt üblicherweise ein entsprechender Abschlag vom Kaufpreis gemacht wird. Bei der Bemessung eines Abschlages sind die Kosten zu berücksichtigen, die die Beseitigung hervorrufen würde. Im Regelfall sind nicht die vollen Kosten abziehbar, weil sich häufig der Erwerber mit seinem Wunsch, diese vom Kaufpreis abzuziehen am Markt nicht durchsetzen kann.

Sind die Baumängel, Bauschäden oder Instandhaltungsrückstände bereits anderweitig berücksichtigt worden (z. B. verminderter Rohertrag oder verkürzte Nutzungsdauer) entfällt ein gesonderter Wertabschlag.

Bewirtschaftungskosten

Die Ableitung der Bewirtschaftungskosten hat unter Berücksichtigung der markt- und objekt-spezifischen Verhältnisse zu erfolgen. Die Datenherkunft bzw. Quelle ist zu benennen.

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten hat in einer Höhe zu erfolgen, wie er für die gesamte wirtschaftliche Restnutzungsdauer als nachhaltig angesehen werden kann. Eine Reduktion beispielsweise der Instandhaltungskosten bei Neubauten mit Verweis auf Gewährleistungstatbestände ist unzulässig.

Sollten einzelne Bewirtschaftungskostenarten aufgrund von vertraglichen Vereinbarungen wesentlich vom Marktüblichen abweichen, ist der Barwertvor- oder nachteil bezogen auf die Vertragsrestlaufzeit zu ermitteln und angemessen zu berücksichtigen.

Sollten sich im Einzelfall aufgrund von Besonderheiten des Objektes keine marktnahen Bewirtschaftungskosten ermitteln lassen, ist auf diesen Umstand hinzuweisen.

Bodenwerte

Bodenwerte sind i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Zum Vergleich können neben Kaufpreisen und Bodenrichtwerten ggfs. auch andere Quellen (z.B. Marktberichte, Verkaufsangebote) herangezogen werden. Unterschiede der wertbeeinflussenden Parameter (Lage, Entwicklungszustand, Nutzung, Größe, Zuschnitt, sonstige Beschaffenheit) sind zu bezeichnen und ihre Berücksichtigung bei der Wertermittlung deutlich zu machen.

Beim Fehlen von Vergleichsdaten können Bodenwerte oder Bodenwertunterschiede auch mit anderen Methoden ermittelt werden (Multifaktorenanalysen, deduktive Verfahren). Die dabei verwendeten Ansätze (Kosten, Wartezeiten, Zinssätze) und Gewichtungen sind im Gutachten zu begründen.

Chancen- und Risikoanalyse

Der beschreibende Teil des Wertgutachtens ist in Form einer Chancen- und Risikoanalyse zusammenzufassen und zu würdigen. In der Zusammenfassung sollen wesentliche Objekt- und Lagemerkmale sowie Einflüsse des regionalen und sektoralen Immobilienmarktes sowie die Fungibilität und die Drittverwendungsfähigkeit einfließen. Die im Berechnungsteil verwandten Parameter (z. B. Liegenschaftszinssatz oder Nutzungsdauern) sind unter Berücksichtigung der in der Chancen- und Risikoanalyse getroffenen Feststellungen zu wählen.

Flächen

Im Gutachten ist der Umfang der einbezogenen Flächen und die Berechnungsgrundlage (Pläne, Flächenberechnungen, örtliches Aufmass) zu dokumentieren. Bei der Verwendung vorliegender Flächenermittlungen bedarf es einer Überprüfung bzw. Plausibilisierung. Da es keine verbindlichen Regelwerke für die Berechnung von Mietflächen gibt und die existierenden Vorschriften voneinander abweichen, ist die zugrunde gelegte Flächendefinition (z. B. MF-G, DIN 277, DIN 283, WohnFIV oder II. BV) zu benennen. Bei der Verwendung von Vergleichsdaten ist deren Berechnungsgrundlage zu berücksichtigen.

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Bei der Bemessung der Gesamt- und der Restnutzungsdauer kommt es lediglich auf den wirtschaftlichen Nutzungszeitraum – nicht auf die technische Bestandsdauer – an. Grundsätzlich sind die wirtschaftlichen Nutzungsdauern unabhängig vom Alter des Gebäudes zu schätzen.

Es soll aus dem Gutachten deutlich werden, dass die Ermittlung der Nutzungsdauern aufgrund von sachverständiger Einschätzung erfolgt und nicht das Ergebnis von mathematischen Herleitungen ist.

Modernisierungen können – müssen aber nicht – zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauern führen. Es ist darzustellen, welche Maßnahmen wann durchgeführt worden sind und welcher Verlängerungszeitraum sich aus diesen Maßnahmen ergeben hat.

Eine Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauern bedingt nicht unbedingt eine Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer um denselben Zeitraum.

Instandhaltungsrückstände

⇒ Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstände

Herstellungskosten

Zur Ermittlung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen können verschiedene Kostenwerte herangezogen werden. In der Praxis finden häufig die Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) und auch noch die Werte von 1913 Anwendung. Bei gebäudespezifischen Besonderheiten bieten sich die Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKl) an.

Es wird aus Gründen der mangelnden Nachvollziehbarkeit empfohlen auf die Verwendung der 1913-Werte zu verzichten.

Die Ermittlung der Raum- oder Flächeneinheiten des zu bewertenden Objektes muss auf derselben Norm und Fassung (z.B. DIN 277/1987) erfolgen, wie sie bei der Ermittlung der Herstellungskosten angewandt worden ist; Norm und Fassung sind anzugeben.

Liegenschaftszinssatz

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes hat unter Berücksichtigung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation auf dem regionalen und sektoralen Immobilienmarkt zu erfolgen.

Hat der örtliche Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze ermittelt, so ist die Bandbreite des möglichen Liegenschaftszinssatzes zu beschreiben und der gewählte Liegenschaftszinssatz innerhalb der Bandbreite zu begründen. Dabei sind die \implies Chancen und Risiken des Objektes zu berücksichtigen.

Als Informationsgrundlagen können aktuelle Vergleichstransaktionen, Marktberichte und gesicherte Hinweise von Marktteilnehmern dienen.

Marktanpassungsfaktoren

Die Marktanpassungsfaktoren dienen dazu, rechnerische Ergebnisse an die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Wird der Marktwert auf Basis des Sachwertes ermittelt und hat der Gutachterausschuss Marktanpassungsfaktoren errechnet, so sind die Marktanpassungsfaktoren nach der vom Gutachterausschuss gewählten Methode anzuwenden. Sind vom Gutachterausschuss keine Marktanpassungsfaktoren ermittelt worden und erfolgte eine Schätzung durch den Gutachter, so ist auf diesen Umstand explizit hinzuweisen.

Merkantiler Minderwert

Der merkantile Minderwert ist eine verbleibende Minderung des Marktwertes nach Beseitigung eines technischen Mangels (z. B. Altlast oder Bauschaden). Die Größenordnung einer merkantilen Wertminderung kann kaum rechnerisch, sondern allenfalls am Markt ermittelt werden, zum Beispiel mit Methoden, wie sie in Bergbaugebieten in größerer Zahl für die Abgeltung des merkantilen Minderwerts nach der Beseitigung von Bergschäden (Setzungsschäden) angewandt werden.

Liegen Vergleichswerte nicht vor und erfolgte eine Schätzung durch den Gutachter, so ist auf diesen Umstand explizit hinzuweisen.

Rechtliche Gegebenheiten

Der notwendige Umfang der Ermittlung rechtlicher Gegebenheiten kann nicht allgemeingültig festgelegt werden, sondern ist im Einzelfall sachverständig zu erkennen und zu bestimmen. Erhebungsumfang und -tiefe, die Verwendung bereits vorhandener Dokumente und die getroffenen Annahmen sind im Gutachten zu vermerken.

Die Quellen und das Datum des Abschlusses der Datenerhebung sind im Gutachten zu bezeichnen. Aus dem Gutachten soll nachvollziehbar hervorgehen, welchen Einfluss die verschiedenen rechtlichen Gegebenheiten auf die Wertermittlung haben.

Restnutzungsdauer

⇒ Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Risikoanalyse

⇒ Chancen- und Risikoanalyse

Rohrerträge

Die Ableitung von nachhaltig erzielbaren Mieten und Pachten hat auf Basis des aktuellen Marktgeschehens unter Berücksichtigung der absehbaren Angebots- und Nachfrageentwicklung und der bisherigen Marktschwankungen zu erfolgen. Die Datengrundlage (z.B. Gutachterausschuss, Rücksprache mit Marktteilnehmern, Heranziehung von eigenen oder fremden Vergleichsmieten) ist zu nennen. Abweichungen zwischen tatsächlichen und nachhaltigen Rohrerträgen (Over- bzw. Underrent) sind angemessen zu berücksichtigen.

Bei Managementimmobilien, z. B. Hotels, sollen die Rohrerträge auf Grundlage der nachhaltigen Betriebskennzahlen, d. h. nicht nur auf Umsatzbasis, als fiktive Pacht abgeleitet werden.

Wenn keine oder eine unzureichende Datengrundlage zur Ableitung der Rohrerträge vorhanden ist, so ist dies im Gutachten aus Gründen der Transparenz offen zu legen.

Struktureller Leerstand

Neben dem regelmäßig durch das Mietausfallwagnis zu berücksichtigenden Leerstand (kurz- oder mittelfristiger Leerstand) ist zusätzlich zu überprüfen, ob ein Teil des Leerstandes struktureller Natur ist, d. h. ob die Flächen grundsätzlich vermarktet werden können. Der strukturelle Leerstand ist die Folge einer Fehleinschätzung des Investors oder von technischer, wirtschaftlicher oder demographischer Entwicklung.

Da struktureller Leerstand voraussichtlich nicht mehr beseitigt werden kann, werden die Flächen keine Erträge mehr bringen; sie sind aber bei den Bewirtschaftungskosten weiterhin zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, inwieweit der strukturelle Leerstand eine Verkürzung der Nutzungsdauern bewirkt.