

Preis-Frage: Wie die „ImmoWertV“ bei der Antwort hilft

Was ist eine Immobilie wert? Für den Eigentümer meist deutlich mehr als für den Käufer. Erlebnisse, Erinnerungen und Emotionen lassen sich nicht mit Geld aufwiegen – spielen aus objektiver Sicht aber auch keine Rolle. Wo also liegt der Preis? Das lässt sich auf verschiedenen Wegen neutral bestimmen – festgelegt in der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Kurz und knapp: Die ImmoWertV bildet seit Mitte 2010 bundesweit die rechtliche Grundlage zur Bewertung von Grundstücken und Immobilien. Sie soll den veränderten Umständen auf dem Markt gerecht werden, die sich etwa durch die neuen Bundesländer oder Programme zur Aufwertung von Stadtteilen ergeben haben. Die bislang geltenden Regeln wurden erweitert – etwa um die Berücksichtigung des Energie-Levels und der künftigen Entwicklung eines Gebiets.

Weshalb und womit? Um Grundstücke und ihre Bebauungen möglichst objektiv zu bewerten, hilft die Verordnung dabei, den Bodenrichtwert und viele weitere Daten zu ermitteln, aus denen am Ende der Verkehrswert entsteht. Zu Letzteren zählen die generelle Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt, die örtlichen Immobilienpreisverhältnisse und der Zustand des einzelnen Objekts. Der aktuelle Bodenrichtwert wird von einem regionalen Gutachterausschuss festgelegt und gibt den durchschnittlichen Quadratmeterwert eines Grundstücks in einer bestimmten Lage wieder.

Verfahren und Verkehrswert: Die Verordnung hält für Grundstücke und Immobilien in Deutschland drei normierte Methoden zu Ermittlung des Marktwerts bereit. Das Vergleichswertverfahren lässt sich auf bebaute und unbebaute Grundstücke anwenden und gilt als Goldstandard, wenn der Eigentümer eine zu verkaufende Immobilie selbst bewohnt. Dafür werden die Preise vergleichbarer Häuser oder Wohnungen in ähnlicher Lage ermittelt und Faktoren wie Größe, Energie-Level und Bauzustand einbezogen.

Das Ertragswertverfahren hingegen soll vor allem bei Kapitalanlagen zum Einsatz kommen und macht den Verkehrswert auch von der Restnutzungsdauer und den erwartbaren Erträgen samt Zinsbeträgen abhängig. Das Sachwertverfahren wiederum wird verwendet, wenn die Mieteinnahmen nicht im Vordergrund stehen oder es bei selbstgenutzten Immobilien nicht genügend Vergleichsmöglichkeiten gibt. Dabei ist der Wert des Grundstücks und aller darauf stehenden Gebäude entscheidend – Letzteres in Anlehnung an die Herstellungs- oder Wiederbeschaffungskosten sowie an die Wertminderung durch den Zustand des Objekts.

Fazit: Nichts und niemand ersetzt die Präzision eines guten Maklers. Aber die Verfahren aus der ImmoWertV bilden eine objektive Basis, auf der ein Immobilienexperte den individuellen Marktwert berechnen kann.