

# AKADEMIE HERKERT

DEKRA-zertifizierte/r Immobilienbewerter/in

Berufsbegleitender Online-Lehrgang

## **Modul 3**

Verkehrswertermittlung  
nach ImmoWertV

**Haben Sie Fragen?**

## Haben Sie Fragen?

Dann kontaktieren Sie einfach unsere Schulungsbetreuung:

E-Mail: [immobilienbewertung@akademie-herkert.de](mailto:immobilienbewertung@akademie-herkert.de)

AKADEMIE HERKERT  
FORUM VERLAG HERKERT GMBH  
Mandichostraße 18  
86504 Merching  
Tel.: 08233/381-123  
Fax: 08233/381-222  
[service@akademie-herkert.de](mailto:service@akademie-herkert.de)

Aktuelle Informationen erhalten Sie auch auf unserer Homepage:

[www.akademie-herkert.de](http://www.akademie-herkert.de)

### **Autor**

Dipl.-Kfm. (FH), Dipl.-Wirt.-Päd.

Hartmut Häusler, MHBA

Gepr. Immobilienmanager (DAM)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung gem. DIN EN ISO/IEC 17024 (EUC Cert)

DEKRA-zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (D1, D1Plus, D2) und DEKRA-zertifizierter Sachverständiger für Schimmelpilzbewertung

DGSV/EWIVS-zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

BDSF-geprüfter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Büro Braunschweig: Osterbergstr. 69, 38112 Braunschweig

Web: [www.gutachter38.de](http://www.gutachter38.de)/E-Mail: [info@gutachter38.de](mailto:info@gutachter38.de)

Büro Berlin: Erich-Weinert-Str. 6, 10439 Berlin

Web: [www.gutachter.city](http://www.gutachter.city)/E-Mail: [info@gutachter.city](mailto:info@gutachter.city)

### **Satz**

FORUM VERLAG HERKERT GMBH

### **Copyright**

Wiedergabe – auch auszugsweise – nur mit schriftlicher Einwilligung des Verlags. Alle Angaben wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden, auch nicht für telefonisch erteilte Auskünfte.

Stand: Juni 2016

## Inhaltsverzeichnis

### Inhalt

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>3</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>4</b>
Abbildungsverzeichnis .....	4
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Der Wertbegriff</b> .....	<b>6</b>
<b>2. Das Stichtagsprinzip</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Der Wertermittlungsauftrag</b> .....	<b>11</b>
3.1 Der Wertermittlungsumfang .....	11
3.2 Die vertragliche Situation .....	13
<b>4. Normierte Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV</b> .....	<b>16</b>
4.1 Überblick über die Verfahren .....	16
4.2 Verfahrenswahl.....	21
<b>5. Nicht durch die ImmoWertV normierte Verfahren</b> .....	<b>27</b>
5.1 Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF-Verfahren) .....	27
5.2 Monte-Carlo-Verfahren .....	27
5.3 Residualwertverfahren .....	28
5.4 Maklermethode .....	28
5.5 Liquidationswertverfahren .....	30
<b>6. Umgang mit Rechten und Lasten sowie Baumängeln und Bauschäden</b>	<b>33</b>
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>36</b>

**Abbildungsverzeichnis**

## Abbildungsverzeichnis

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Ableitung des Verkehrswertes gem. ImmoWertV ..... 17

## Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
BMZ	Baumassenzahl
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa, etwa
DIN	Deutsches Institut für Normung e. V.
EFH	Einfamilienhaus
GEFMA	German Facility Management Association – Deutscher Verband für Facility Management e.V.
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ebd./ebda.	eben da, am angegebenen Ort
et al.	et alii, und andere
f./ff.	folgende/fortfolgende
ggf.	gegebenenfalls
i. d. R.	in der Regel
i. V. m.	in Verbindung mit
LARoV	Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen
MEA	Miteigentumsanteil
MFH	Mehrfamilienhaus
s. o.	siehe oben
sog.	sogenannt
WEST	Wertermittlungstichtag
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
ZFH	Zweifamilienhaus

## 1. Der Wertbegriff

### 1. Der Wertbegriff

Die verschiedenen immobilienökonomischen Wertbegriffe haben wir bereits kennengelernt.<sup>1</sup> Die grundlegende juristische Definition (sog. Legaldefinition) des Markt- bzw. Verkehrswertes ist in § 194 BauGB festgelegt:

*„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.**“<sup>2</sup>*

Auch mit dieser Legaldefinition des BauGB haben wir uns bereits eingehend auseinandergesetzt.<sup>3</sup>

Nun muss man jedoch abstrahieren, dass Wert und Preis nicht gleichzusetzen sind. Während der Wert unabhängig von persönlichen Präferenzen sein sollte („[...] *ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse* [...]“), ist es der Preis, den man bereit ist für ein Objekt zu zahlen, natürlich nicht.

Zudem kommt noch ein anderer Aspekt zum Tragen. Der Wert einer Immobilie entspricht nicht unbedingt den Aufwendungs- oder Herstellungskosten. Vielmehr stellt der Verkehrs- bzw. Marktwert darauf ab, welcher Preis am Markt für diese Immobilie zu erzielen wäre, d. h., der Markt bestimmt den Verkehrswert. Nun sind die unterschiedlichen Marktteilnehmer jedoch nicht frei von diesen persönlichen Präferenzen. Der Bundesgerichtshof (BGH) formulierte es 1967 im Rahmen eines Urteil so: *„Der Preis einer Sache muss nicht ihrem Wert entsprechen.“<sup>4</sup>*

Aufgabe der Immobilienbewertung ist es deshalb, diese subjektiven Wertvorstellungen in der Form zu objektivieren, dass die Marktteilnehmer dem ermittelten Wert zustimmen können. Dazu bedient sich die Wertermittlung anerkannter Bewertungsmethoden,

---

<sup>1</sup> Vgl. Modul/Lehrbrief 1, Kap. 1.1.3

<sup>2</sup> § 194 BauGB

<sup>3</sup> Vgl. ebenfalls Modul/Lehrbrief 1, Kap. 1.1.3

<sup>4</sup> BGH, Urt. v. 25.10.1967, Az.: VIII ZR 215/66

## 1. Der Wertbegriff

die den Wert der Immobilie plausibel und nachvollziehbar darstellen.<sup>5</sup>

Damit sind auch gleichzeitig die zwei wichtigsten Anforderungen an eine Immobilienbewertung und später an ein Gutachten aufgezeigt, nämlich erstens muss eine Wertermittlung/ein Gutachten **plausibel und für Laien verständlich** und zweitens **für Fachleute nachvollziehbar** sein.

Auf das Ziel des „Objektivierens“ müssen wir dabei allerdings noch etwas näher eingehen. Verkehrswertermittlungen von Immobilien sind **Schätzungen!** Sie liegen mal mehr und mal weniger am „objektiven Wert“. Je besser die Informationslage des Wertermittlers ist und je akkurater er die Wertermittlungsverfahren anwendet, desto näher wird er mit seiner Schätzung an den „objektiven Wert“ gelangen. Dennoch bleibt es eine Schätzung. Die Qualität eines Gutachtens zeigt sich demnach darin, ob der Wertermittler exakt und nachvollziehbar die entsprechenden Modelle der Wertermittlung anwendet.

Der Grundsatz der **Modellkonformität** verlangt es dabei zudem, dass keinesfalls zwischen den Modellen hin und her gesprungen wird. Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht neben den für die Wertermittlung relevanten Marktdaten auch das Modell, nach dem diese Marktdaten abgeleitet wurden. Der Wertermittler hat sich (dem Grundsatz der Modellkonformität folgend) bei Verwendung der Marktdaten des Gutachterausschusses auch an dessen Modell zu halten. Bei der Verwendung von Marktdaten aus anderen Quellen (z. B. Sprengnetter-Marktdatenportal®, on-geo®) dementsprechend an diese Ableitungsmodelle. Ein Vermischen der Marktdatenquellen würde dem Grundsatz der Modellkonformität widersprechen.<sup>6</sup>

Wie bereits ausgeführt, stellt eine Wertermittlung grundsätzlich eine Schätzung dar, mit der man sich dem „objektiven/wahren Wert“ der Immobilie nähern möchte. So führte das OLG Schleswig aus: *„Da es sich bei dem Verkehrswertgutachten letztendlich um Schätzungen handelt, die das Marktverhalten wiedergeben sollen, kann eine*

---

<sup>5</sup> Vgl. Stubenrauch (03/2016), Abschnitt 4/1, S. 1 f.

<sup>6</sup> Vgl. Modul/Lehrbrief 2, Kap. 5.2

## 1. Der Wertbegriff

*exakte Feststellung eines bestimmten Betrages als Verkehrswert nicht gefordert werden.“<sup>7</sup>*

Aus diesem Grund hat sich natürlich auch die Rechtsprechung mit der Frage befasst, bis wann eine Wertermittlung noch als korrekt angesehen werden kann bzw. ab wann eine Abweichung des ermittelten Wertes erheblich und damit nicht mehr tolerabel ist. Eine Abweichung von  $\pm 20$  bis 25 % um den „objektiven/wahren Wert“ muss dabei in aller Regel noch hingenommen werden. So ist es auch nicht verwunderlich, dass der Bundesgerichtshof 1987 das Vorliegen einer Erheblichkeit bei einer Abweichung von unter 15 % und 1991 das Vorliegen einer Erheblichkeit bei einer Abweichung von 16,79 % jeweils verneint hat.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> OLG Schleswig, Urt. v. 06.07.2007, Az.: 14 U 61/06; Quelle: <https://openjur.de/u/167494.html> (09.07.2016)

<sup>8</sup> Vgl. Simon (2016), S. 27



## 2. Das Stichtagsprinzip

### 2. Das Stichtagsprinzip

Jede Wertermittlung bezieht sich auf einen bestimmten Stichtag. „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem **Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht**, [...]“<sup>9</sup>

Analog definiert es auch die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV):

**„(1) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.**

*(2) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.“<sup>10</sup>*

Der **Wertermittlungsstichtag (WEST)** ist also der Stichtag, auf den sich die Wertermittlung beziehen soll. Er vergleicht den Wert der Immobilie mit den zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen. Dieses wird i. d. R. ein gegenwärtiger Zeitpunkt sein. Es kann aber auch ein zurückliegender Zeitpunkt (sog. retrograde Wertermittlung) sein. Niemals kann es aber ein zukünftiger Zeitpunkt sein, da der Wertermittler nicht mit Sicherheit die zukünftige Entwicklung des Grundstücksmarktes vorhersehen kann.

Vom Wertermittlungsstichtag (WEST) grenzt die ImmoWertV nun jedoch noch den **Qualitätsstichtag** ab:

*„(1) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.*

*(2) Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und*

---

<sup>9</sup> § 194 BauGB

<sup>10</sup> § 3 ImmoWertV

## 2. Das Stichtagsprinzip

*tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand (§ 5), die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 Absatz 1), die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 6 Absatz 2), der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 Absatz 3), die Lagemerkmale (§ 6 Absatz 4) und die weiteren Merkmale (§ 6 Absatz 5 und 6).*

*(3) Neben dem Entwicklungszustand (§ 5) ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob am Qualitätsstichtag*

- 1. eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,*
- 2. Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,*
- 3. Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,*
- 4. Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,*
- 5. Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von Erneuerbaren Energien bestimmt sind,*
- 6. Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.“<sup>11</sup>*

Sinn der Differenzierung von Wertermittlungsstichtag (WEST) und Qualitätsstichtag ist, dass sich der WEST auf die allgemeinen Wertverhältnisse der Immobilie am Grundstücksmarkt bezieht. Der qualitative Grundstückszustand könnte hiervon z. B. in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten abweichen, wenn unter Berücksichtigung der Marktentwicklung der Anfangswert (qualitativer Grundstückszustand am Qualitätsstichtag) auf den WEST angepasst wird. **In aller Regel werden Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag jedoch identisch sein.**

---

<sup>11</sup> § 4 ImmoWertV

### 3. Der Wertermittlungsauftrag

## 3. Der Wertermittlungsauftrag

### 3.1 Der Wertermittlungsumfang

Für ein Verkehrswertgutachten **von besonderer Bedeutung** ist der Wertermittlungsauftrag, denn dieser Wertermittlungsauftrag (bzw. Wertermittlungsantrag) **bestimmt maßgeblich den Gegenstand der Wertermittlung**. Gegenstand der Wertermittlung kann **das gesamte Grundstück einschließlich seiner Bestandteile sowie des Zubehörs** (also die **wirtschaftliche Einheit im allgemein verstandenen Sinn**) sein, es **können aber auch einzelne Bestandteile oder sogar ein einzelnes Zubehör** sein. Bei privaten Auftraggebern ist dabei das **Honorar für diese Wertermittlung frei verhandelbar**. Bis 2009 wurde die Wertermittlung in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) geregelt und war auch für Nicht-Architekten und Nicht-Ingenieure, die sich mit der Wertermittlung befasst haben, verbindlich. Viele Sachverständigenorganisationen orientieren sich mit ihren Empfehlungen nach wie vor an der Struktur der HOAI. Die Verbindlichkeit wurde jedoch mit der Novellierung 2009 abgeschafft.

Wichtige Grundsätze, die der Wertermittler bei seinem Auftrag zu beachten hat, sind:

- **Objektivität:** Persönliche Beziehungen und Verhältnisse dürfen bei der Bewertung keine Rolle spielen.
- **Neutralität:** Die Aussagen der Beteiligten sind vom Wertermittler im Sinne der Auftragsgestaltung zu überprüfen. Insbesondere bei widerstreitenden Parteien darf er keine der Parteien bevorzugen.
- **Weisungsfreiheit:** Der Wertermittler erhält zwar einen Wertermittlungsauftrag vom Auftraggeber, dieser darf aber keinen Einfluss auf das Ergebnis nehmen.
- **Höchstpersönlichkeit:** Der Wertermittler hat seine Leistung höchstpersönlich zu erbringen. Er darf sich Gehilfen bedienen, deren Tätigkeit darf aber nur von untergeordneter Bedeutung sein, und der Wertermittler übernimmt die Gesamtverantwortung für das erstellte Werk.

Gerade durch diese höchstpersönliche Leistungserbringung wird schon deutlich, dass es sich bei einem Gutachten um ein urheberrechtlich geschütztes Werk handelt. Auf der anderen Seite bedeutet dieses auch, dass der Wertermittler in seinem Gutachten

### 3. Der Wertermittlungsauftrag

bei Zitaten auch das Urheberrecht zu wahren hat. Wörtliche oder sinngemäße Zitate sind entsprechend **mit einer Quellenangabe direkt hinter dem Zitat** zu versehen. Eine Quellenangabe nur im Literaturverzeichnis ist nicht ausreichend.

Daneben hat der Wertermittler weitere wichtige Pflichten im Zusammenhang mit seinem Gutachten bzw. seiner Stellungnahme. Jede Immobilienbewertung ist grundsätzlich so zu erstellen, dass sie **für Laien verständlich** und **für Fachleute nachvollziehbar** ist. Abweichende fachliche Meinungen müssen nicht vermieden, aber sie müssen unbedingt begründet werden. Zu der fachlichen Nachvollziehbarkeit gehört auch, dass **die verwendeten Verfahren gegenüber anderen möglichen Verfahren abzugrenzen** und **verwendete Geräte mit Vor-, Nachteilen und Anwendungsmöglichkeiten zu beschreiben** sind.

Mutmaßungen ohne klare Kennzeichnung und Begründung, die reine Angabe des Standes der Wissenschaft oder die reine Angabe alleine des Standes der Technik sind in einer gutachterlichen Stellungnahme verboten. **Annahmen** sind also **immer** als solche **zu kennzeichnen**. Obwohl natürlich der Auftraggeber eine Mitwirkungspflicht hat, können aber auch **seine Angaben nicht als Tatsachenfeststellungen** im Gutachten übernommen werden. Sie sind als **Informationen des Auftraggebers zu kennzeichnen** und auf Plausibilität und Wahrheitsgehalt zu überprüfen.

Die Forderung, dass eine Immobilienwertermittlung für Laien verständlich sein soll, bedeutet auch, dass sich der Wertermittler einer klaren und leicht verständlichen Sprache zu bedienen hat. **Fach- und Fremdworte müssen erläutert werden**. Eine wissenschaftliche Ausdrucksweise wird nicht vom Wertermittler erwartet und würde auch der Prämisse der Verständlichkeit widersprechen.

Bevor ein Wertermittler mit der Bewertung beginnt, hat er stets **die eigene Sachkompetenz** zu überprüfen, ob er fachlich wirklich dazu in der Lage ist, dieses Objekt fachgerecht zu bewerten. Nur so ist auch sichergestellt, dass er **aufgrund der eigenen Sachkunde die erforderlichen Informationen für die Bewertung erfragen** kann.

### 3. Der Wertermittlungsauftrag

#### 3.2 Die vertragliche Situation

Bei Übernahme eines Bewertungsauftrages schließt der Immobilienbewerter i. d. R. einen **Werkvertrag** nach den Regelungen der **§§ 631 ff. BGB** mit dem Auftraggeber ab.<sup>12</sup>

Das Wesen des Werkvertrages ist, dass der Werkvertragnehmer dem Werkvertragsgeber die im Werkvertrag **zugesagten Werke erbringen muss und** er dem Werkvertragsgeber einen vorab festgelegten **Erfolg schuldet**.<sup>13</sup> Damit unterscheidet sich der Werkvertrag erheblich vom Dienstvertrag. Beim **Dienstvertrag** schuldet der Dienstvertragnehmer zwar die **Erbringung der Dienste**, zu der er sich verpflichtet hat. Er schuldet dem Dienstgeber jedoch **keinen Erfolg**.<sup>14</sup>

Hieraus erwachsen für Auftragnehmer/Werkvertragnehmer (Immobilienbewerter) wie auch für den Auftraggeber/Werkvertragsgeber bestimmte Rechte und Pflichten.

Der **Werkvertragnehmer** hat **in der vereinbarten Frist** ein **sach- und rechtsmangelfreies Werk** zu erstellen und **dem Werkvertragsgeber zu übergeben**. Mit Abschluss des Werkvertrages wird der Zahlungsanspruch auf die Vergütung des Werkvertragnehmers begründet. Die Zahlungsverpflichtung durch den Werkvertragsgeber hingegen entsteht erst durch die Abnahme des Werkes.

Der **Werkvertragsgeber** ist verpflichtet, das vertragsgemäß hergestellte **Werk abzunehmen** und mit der Abnahme die **vereinbarte Vergütung (den vereinbarten Werklohn) zu zahlen**. Das bloße Übersenden des erstellten Werkes (Immobilienbewertung/Gutachten) ist nicht ausreichend dafür, dass die Zahlungsverpflichtung (aus dem mit dem Werkvertrag geschlossenen Zahlungsanspruch) entsteht. Die Abnahme ist ein förmlicher, im Werkvertragsrecht vorgeschriebener Akt.<sup>15</sup> Durch die Abnahme nimmt der Werkvertragsgeber das Werk an, es entsteht (wie bereits erläutert die Zahlungsverpflichtung des Werklohns), und es erfolgt der sog. Gefahrenübergang. Das bedeutet, dass die Gefahr des zufälligen Unterganges des Werkes auf den Werkvertragsgeber übergeht.

---

<sup>12</sup> Ausführlich wird hierauf im 2. Teil (DEKRA-Sachverständiger D1) im Modul/Lehrbrief 8 eingegangen.

<sup>13</sup> Vgl. § 631 BGB

<sup>14</sup> Vgl. § 611 BGB

<sup>15</sup> Vgl. § 640 BGB

### 3. Der Wertermittlungsauftrag

Mit der Abnahme verbunden ist aber noch ein weiterer Aspekt. Sollten Unstimmigkeiten über die Qualität des erstellten Werkes bestehen, ist nun der Werkvertragsgeber (Auftraggeber) in der Beweispflicht, dass das Werk bereits vor der Abnahme mangelhaft war. Das heißt, mit der Abnahme kommt es nicht nur zum Gefahrenübergang, sondern auch zur Beweislastumkehr.

Eine weitere wichtige Rechtswirkung der Abnahme ist der Beginn der Verjährung für die Haftung des Sachverständigen. Sie beträgt bei einer Wertermittlung drei Jahre.<sup>16</sup>

Bei Vorliegen eines mangelhaften Werkes hat der Werkvertragsgeber nun folgende Möglichkeiten<sup>17</sup>:

1. Zunächst muss er die Nacherfüllung dulden.<sup>18</sup> Das heißt, er muss dem Werkvertragnehmer die Möglichkeit einräumen, die evtl. Fehler nachzubessern.

Wenn die Nacherfüllung nicht vorgenommen wird, werden kann oder scheitert, kann der Werkvertragsgeber dann

2. den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen.<sup>19</sup>
3. von dem Vertrag ohne Fristsetzung zurücktreten<sup>20</sup> oder die Vergütung mindern.<sup>21</sup>
4. Schadensersatz<sup>22</sup> fordern oder den Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen.<sup>23</sup>

In jedem Fall ist nach den Grundsätzen des BGB-Werkvertragsrechtes jedoch vom Auftraggeber eines Gutachtens/einer Immobilienbewertung die Nacherfüllung zu verlangen und zu gestatten. Von diesem Grundsatz könnte natürlich dann abgewichen werden, wenn es dem Auftraggeber nicht zumutbar ist, eine Nacherfüllung zu dulden. Dieses Situation könnte beispielsweise darauf beruhen, wenn der Immobilienbewerter eine vorsätzlich falsche Bewertung durchführt. Vorsatz ist gekennzeichnet, durch ein willensgetragenes Handeln einem anderen einen Schaden zuzufügen. Ob es zu diesem

---

<sup>16</sup> Vgl. § 634a Abs. 1 Ziffer 3 BGB

<sup>17</sup> Vgl. § 634 BGB

<sup>18</sup> Vgl. § 635 BGB

<sup>19</sup> Vgl. § 637 BGB

<sup>20</sup> Vgl. §§ 636, 323 und 326 Abs. 5 BGB

<sup>21</sup> Vgl. § 638 BGB

<sup>22</sup> Vgl. §§ 636, 280, 281, 283 und 311a BGB

<sup>23</sup> Vgl. § 284 BGB

### 3. Der Wertermittlungsauftrag

Schadenseintritt kommt, ist dabei nicht im Vorfeld festzulegen. Aber **bei Vorsatz will jemand einem anderen einen Schaden zufügen.**

Vom Vorsatz kann man die Fahrlässigkeit abgrenzen. Hier unterscheidet man zwischen (einfacher) Fahrlässigkeit und grober Fahrlässigkeit. Fahrlässig handelt, wer die im Rechtsverkehr notwendige Sorgfalt außer Acht lässt. Bei grober Fahrlässigkeit wird diese Sorgfalt in besonders schwerem Maß nicht berücksichtigt. **Ob ein Schaden aus dieser Sorgfaltspflichtverletzung entsteht, ist nicht vorhersehbar.**

Neben der Sorgfaltspflicht bei der Anfertigung einer Immobilienbewertung liegt eine weitere Falle für den Immobilienbewerter im Bereich der Werbung. Zwar darf ein Bewerter bzw. Gutachter eigene Werbung für sich betreiben, aber diese muss

- **zurückhaltend,**
- **sachlich und informativ und**
- nicht vergleichend

sein.

#### 4. Normierte Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

## 4. Normierte Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

### 4.1 Überblick über die Verfahren

Die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) wurde 2010 geschaffen und löste damit die gültige Wertvermittlungsordnung (WertV) von 1961 ab.

Die ImmoWertV normiert drei Verfahren der Immobilienbewertung: das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren sowie das Ertragswertverfahren. Für jedes dieser Verfahren wurde eine eigene Richtlinie mit weiteren Anwendungsvorschriften geschaffen.

- **Vergleichswertrichtlinie – VW-RL** (2014)
- **Sachwertrichtlinie – SW-RL** (2012)
- **Ertragswertrichtlinie – EW-RL** (2015)

Diese Einzelrichtlinien haben sukzessiv die Bestimmungen der bis dahin für alle Verfahren existierenden Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006) in der zuletzt gültigen Fassung aus dem Jahr 2006 abgelöst. Zukünftig sollen die drei Einzelrichtlinien wieder in einer Richtlinie zusammengeführt werden.<sup>24</sup>

Darüber hinaus ist für den Wertermittler noch die **Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)** aus dem Jahr 2011 von Interesse.

Zudem gibt es weitere Richtlinien, wie beispielsweise die Waldwertermittlungsrichtlinie (WaldR) und die Entschädigungsrichtlinie Landwirtschaft (LandR), auf die in diesem Kurs nicht weiter eingegangen wird.

Die ImmoWertV gliedert sich in vier Abschnitte. Im ersten Abschnitt (§§ 1-8) werden der Anwendungsbereich und Begriffe definiert und die allgemeinen Verfahrensgrundsätze dargestellt. Der zweite Abschnitt der ImmoWertV (§§ 9-14) befasst sich insbesondere mit den Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Der dritte Abschnitt (§§ 15-23) der ImmoWertV beschreibt die o. a. Wertermittlungsverfahren. Der vierte Abschnitt enthält die Schlussbestimmungen (§ 24) sowie Tabellen als Anhang.

---

<sup>24</sup> Vgl. Simon (2016), S. 31 f.



## 4. Normierte Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

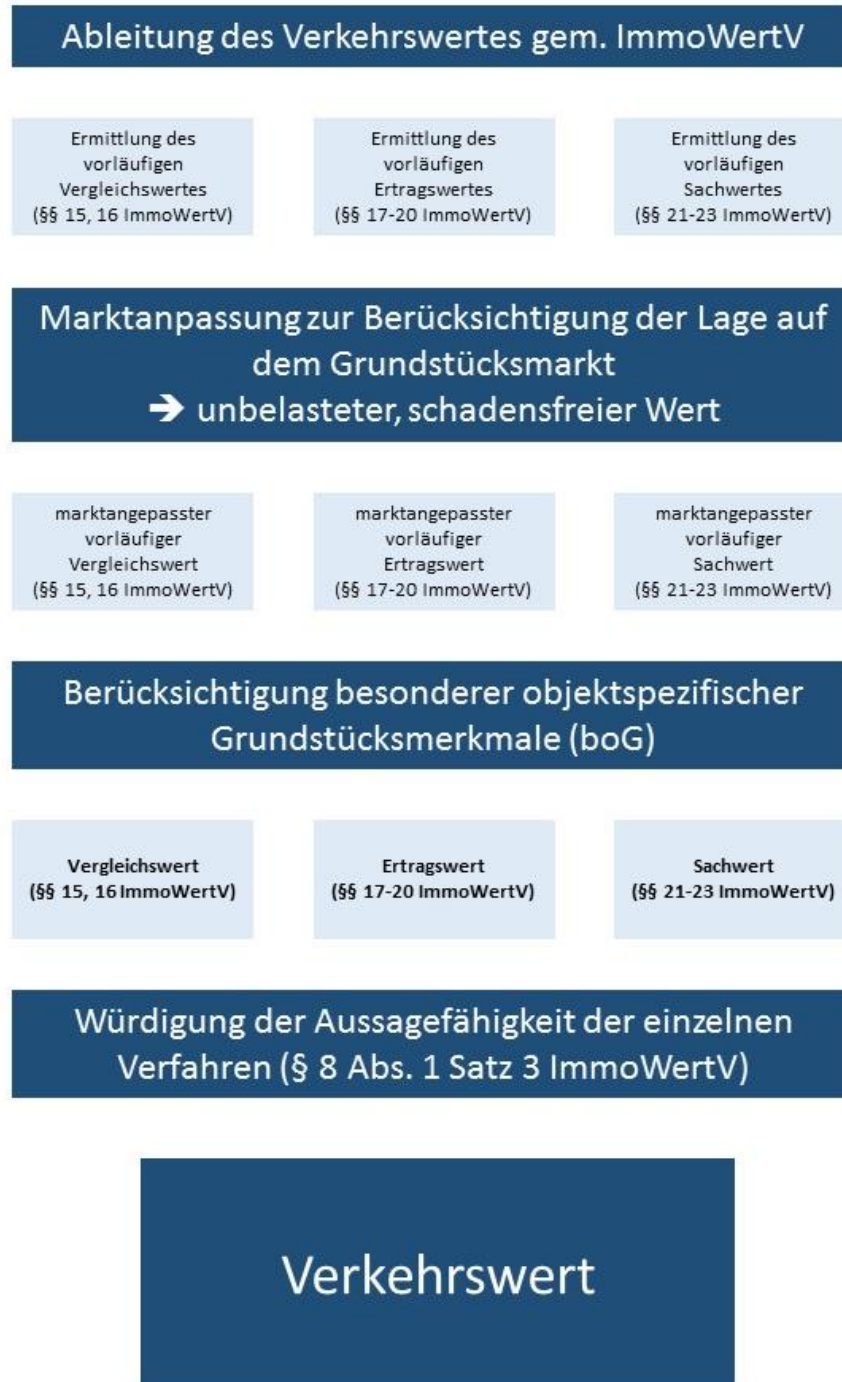


Abbildung 1: Ableitung des Verkehrswertes gem. ImmoWertV

Das erste von der ImmoWertV dargestellte und normierte Verfahren zur Immobilienbewertung ist das **Vergleichswertverfahren**<sup>25</sup> (§§ 15 bis 16 ImmoWertV). Dabei soll dieser Vergleichswert aus dem

<sup>25</sup> Vgl. Modul/Lehrbrief 4

#### 4. Normierte Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

gewichteten Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt werden. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale zwischen Bewertungsgrundstück und Vergleichsgrundstück(en) sollen dabei durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Nähere Erläuterungen zu **Indexreihen** gibt hier die ImmoWertV:

(1) *Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden.*

(2) *Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.*

(3) *Die Indexzahlen werden für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen abgeleitet. Das Ergebnis eines Erhebungszeitraums kann in geeigneten Fällen durch Vergleich mit den Indexreihen anderer Bereiche und vorausgegangener Erhebungszeiträume geändert werden.*

(4) *Indexreihen können insbesondere abgeleitet werden für*

1. *Bodenpreise,*
2. *Preise für Eigentumswohnungen und*
3. *Preise für Einfamilienhäuser.<sup>26</sup>*

Während Indexreihen also „*Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt*“ abbilden, sollen **Umrechnungskoeffizienten** die spezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigen.

*„Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 3 des Baugesetzbuchs) erfasst werden.“<sup>27</sup>*

Zudem sind hiervon noch die **Vergleichsfaktoren** für bebaute Grundstücke abzugrenzen:

---

<sup>26</sup> § 11 ImmoWertV

<sup>27</sup> § 12 ImmoWertV

#### 4. Normierte Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

*„Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 des Baugesetzbuchs) sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie 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.“<sup>28</sup>*

Hiermit soll durch die ImmoWertV eine möglichst einfache und praktische Regelung geschaffen werden, die auch in der Praxis erfüllbar ist. So ist es durch die Formulierung „*geeignete Bezugseinheit*“ beispielsweise den Gutachterausschüssen selbst überlassen, ob Ertragsfaktoren aus dem Reinertrag oder Rohertrag<sup>29</sup> abgeleitet werden. Damit stellt die ImmoWertV auch eine Novellierung gegenüber der ehemaligen WertV an dieser Stelle dar. Die Regel der getrennten Ermittlung des Wertes des Gebäudes vom Wert des Bodens wird aufgehoben, da in der Praxis die Ableitung der Vergleichsfaktoren nun stets den Bodenwert mit berücksichtigt.<sup>30</sup>

Auf die von der ImmoWertV in § 14 dargestellten **Marktanpassungsfaktoren**<sup>31</sup> und **Liegenschaftszinssätze**<sup>32</sup> wird an anderer Stelle in diesem Kurs eingegangen.

Das zweite von der ImmoWertV normierte Verfahren ist das **Ertragswertverfahren**.<sup>33</sup>

*„(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.“<sup>34</sup>*

Dabei unterscheidet die ImmoWertV drei Arten des Ertragswertverfahrens: das **allgemeine Ertragswertverfahren**,<sup>35</sup> das

---

<sup>28</sup> § 13 ImmoWertV

<sup>29</sup> Vgl. Modul/Lehrbrief 6

<sup>30</sup> Vgl. Simon (2016), S. 67

<sup>31</sup> Vgl. Modul/Lehrbrief 5

<sup>32</sup> Vgl. Modul/Lehrbrief 6

<sup>33</sup> Vgl. Modul/Lehrbrief 6

<sup>34</sup> § 17 Abs. 1 ImmoWertV

<sup>35</sup> § 17 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV

#### 4. Normierte Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

**vereinfachte Ertragswertverfahren**<sup>36</sup> und das **Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge**.<sup>37</sup>

Beim **allgemeinen Ertragswertverfahren** erfolgt gegenüber dem **vereinfachten Ertragswertverfahren** die Wertermittlung unter Aufspaltung in einen Bodenwertanteil und einen Gebäudewertanteil. Damit schlägt die ImmoWertV mit dem vereinfachten Ertragswertverfahren eine Brücke zu den internationalen Methoden, da es auf eine solche Aufspaltung der Erträge aus dem Boden und der Erträge aus dem Gebäude verzichtet. Beide Verfahren – sowohl das allgemeine Ertragswertverfahren, bei dem der Wert des Bodens separat zum Wert der baulichen Anlagen hinzugerechnet wird, als auch das vereinfachte Ertragswertverfahren, bei dem der abgezinste Bodenwert Bestandteil des gesamten Ertragswertes wird – haben ihre Bedeutung. Bei identischen Bewertungsansätzen kommen beide Verfahren auch zu gleichen Ergebnissen.<sup>38</sup>

In diesem Kurs wollen wir jedoch bei der Wertermittlung vorrangig das **allgemeine Ertragswertverfahren** beleuchten,<sup>39</sup> und dieses ist dementsprechend auch für die DEKRA-Prüfung relevant. Boden ist grundsätzlich unvergänglich, während Gebäude eine begrenzte Nutzungsdauer aufweisen. Aus diesem Grund ist der auf den Boden entfallende Ertragsanteil ewig erzielbar.

Das **Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge** ähnelt in weiten Teilen dem international verwendeten Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF-Verfahren), darf damit jedoch nicht gleichgesetzt werden, da es sich in einigen Bereichen dennoch unterscheidet. Auch hierauf werden wir in diesem Kurs etwas weniger eingehen, und es wird bei Interesse auf ergänzende Literatur verwiesen.

Im dritten Abschnitt der ImmoWertV erfolgt nun die Erläuterung und Normierung des **Sachwertverfahrens**. Hier werden Substanz und Hochwertigkeit der baulichen Anlage unter Berücksichtigung des Alters bewertet und um den Bodenwert ergänzt. Im Anschluss daran erfolgt die Anpassung des Wertes. Dabei werden einerseits objektspezifische Merkmale (z. B. Bauschäden oder Baumängel und

---

<sup>36</sup> § 17 Abs. 2 Ziffer 2 ImmoWertV

<sup>37</sup> § 17 Abs. 3 ImmoWertV

<sup>38</sup> Vgl. Sprengnetter/Kierig (2013), S. 120: Hier wird dieses an einem Beispiel sehr gut dargestellt und empfiehlt sich bei Interesse als ergänzende Literatur.

<sup>39</sup> Vgl. Modul/Lehrbrief 6

#### 4. Normierte Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

sonstige wertbeeinflussende Umstände des Grundstücks) und andererseits die Marktsituation berücksichtigt.<sup>40</sup> Ausgangsbasis für den Wert der baulichen Anlagen sind dabei Herstellungskosten:

*„(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.*

*(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.*

*(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.“<sup>41</sup>*

#### 4.2 Verfahrenswahl

Mit der neuen ImmoWertV wurde die bis dahin herrschende Vormachtstellung des Vergleichswertverfahrens aufgehoben:

*„(1) Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“<sup>42</sup>*

Man hat erkannt, dass dieses Verfahren in der Praxis den Anforderungen an eine sachgerechte Verkehrswertermittlung oftmals nicht gerecht wird. Oftmals fehlt es aufgrund der

---

<sup>40</sup> Vgl. Modul/Lehrbrief 5

<sup>41</sup> § 21 ImmoWertV

<sup>42</sup> § 8 Abs. 1 ImmoWertV

#### 4. Normierte Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Individualität einer Immobilie an adäquaten Vergleichswerten. Die Wahl des Verfahrens muss sich also auch immer daran orientieren, für welches Verfahren die entsprechenden Daten vorhanden sind. Diese Auffassung hat der Bundesgerichtshof (BGH) 2004 höchstrichterlich bestätigt.<sup>43</sup>

Dennoch bedeutet dieses natürlich nicht, dass der Wertermittler eine absolute Beliebigkeit vornehmen kann. Vielmehr hat sich der Wertermittler neben der Datenlage für die Auswahl des Verfahrens folgende Fragen zu stellen:

- Handelt es sich um ein bebautes oder unbebautes Grundstück?
- Welche Nutzung steht bei diesem Grundstück im Vordergrund?
  - Handelt es sich um eine Immobilienart, die vorwiegend eigen- oder fremdgenutzt wird?
  - Handelt es sich bei dem Objekt um ein Objekt zur reinen Wohnnutzung, zur reinen Gewerbenutzung oder um ein gemischt-genutztes Objekt?

Der Wertermittler soll also unter Berücksichtigung des Einzelfalls und der zur Verfügung stehenden Datenlage das Verfahren wählen, das den bestehenden Gepflogenheiten im Geschäftsverkehr entspricht. Ganz entscheidend ist, dass er die Verfahrenswahl zu begründen hat.<sup>44</sup>

Die ehemalige Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006) gibt dabei einen entscheidenden Hinweis für den Anwendungsbereich und die Begründung der Anwendung des **Vergleichswertverfahrens**:

*„Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend gleichartigen Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Zu nennen sind insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungshäuser) und Garagen.*

*Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert*

---

<sup>43</sup> BGH, Urt. v. 02.07.2004, Az.: V ZR 213/03

<sup>44</sup> Vgl. § 8 Abs. 1 ImmoWertV

#### 4. Normierte Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

*beeinflussenden Merkmale (§§ 4, 5 WertV) mit dem Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Auskünfte aus der Kaufpreissammlung der örtlichen Gutachterausschüsse nach § 195 BauGB sind als Vergleichsdaten ebenfalls geeignet.*

*Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist in der Regel eine genügende Zahl geeigneter Vergleichsgrundstücke. Eine Vergleichbarkeit ist auch gegeben, wenn sie mit Hilfe von Indexreihen (§ 9 WertV), Umrechnungskoeffizienten (§ 10 WertV) oder Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 12 WertV) aufgezeigt werden kann. Dabei soll auf die Daten der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zurückgegriffen werden.“<sup>45</sup>*

**Das Vergleichswertverfahren kommt demnach vor allem in Betracht bei:**

- **unbebauten Grundstücken**
- **zur reinen Bodenwertermittlung bei bebauten Grundstücken, bei denen der Bodenwert getrennt von der aufgehenden Bebauung ermittelt wird (Sachwertverfahren, allgemeines Ertragswertverfahren)**
- **Eigentumswohnungen**

Schon bei den in der WertR 2006 aufgeführten Reihenhäusern muss man jedoch die Frage nach der Gleichartigkeit und Vergleichbarkeit stellen. Hier sind i. d. R. andere Verfahren einschlägig und entsprechen den „Gepflogenheiten im Geschäftsverkehr“.

Bei der Bodenwertermittlung hingegen stehen über die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse sowie die Kaufpreisauskunft bei Eigentumswohnungen i. d. R. genügend Vergleichspreise zur Verfügung.

**In jedem Fall sei nochmals darauf verwiesen, dass der Wertermittler sich im Gutachten zur Anwendbarkeit dieses Verfahrens äußern muss und seine Auswahl zu begründen hat.**<sup>46</sup>

Auch für die Auswahl und Begründung des **Ertragswertverfahrens** bietet die ehemalige WertR 2006 eine gute Hilfestellung:

*„Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wert-*

---

<sup>45</sup> WertR 2006, Kap. 3.1.1

<sup>46</sup> Vgl. § 8 Abs. 1 ImmoWertV



#### 4. Normierte Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

*einschätzung am Markt im Vordergrund steht, z. B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischtgenutzten Grundstücken im Sinne des § 75 Bewertungsgesetz (BewG).*

- *Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, Wohnzwecken dienen.*
- *Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen.*
- *Gemischtgenutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser sind.“<sup>47</sup>*

**Das Ertragswertverfahren kommt demnach insbesondere zur Anwendung bei:**

- **fremdgenutzten Immobilien (sog. Ertragswertobjekte)**

Demnach stehen bei Objekten, auf die das Ertragswertverfahren angewendet wird, vorwiegend Renditeaspekte (also Mieteinnahmen) im Vordergrund.

Auch zur Anwendung des **Sachwertverfahrens** äußert sich die ehemalige WertR 2006:

*„Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind.*

*Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, besonders dann, wenn sie eigen genutzt sind.*

*Das Sachwertverfahren kann auch zur Abstützung der Wertermittlung von Neubauten, die als Ertragswertobjekte gelten, in Betracht kommen, da nicht zu erwarten ist, dass ein Investor Kosten aufbringt, die nicht durch die Rentierlichkeit des Objekts gedeckt werden.*

---

<sup>47</sup> WertR 2006, Kap. 3.1.2.1



#### 4. Normierte Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

*Weiterhin kann das Sachwertverfahren auch bei älteren Instandsetzungsbedürftigen Objekten, die eines hohen Kosteneinsatzes für Modernisierung, Instandsetzung bzw. Umstrukturierung bedürfen, zur Anwendung kommen, wenn das Sachwertverfahren zu einem Restwert führt, um den sich die Aufwendungen für eine Neubebauung des Grundstücks vermindern.*

*In allen Fällen ist zu beachten, inwieweit die Gebäude und Einrichtungen wirtschaftlich überaltert sind, sie der technischen oder der strukturellen Entwicklung nicht mehr entsprechen und eine Nutzungsmöglichkeit und deshalb eine Nachfrage nicht mehr oder nur noch vermindert gegeben ist (vgl. Nr. 3.6.1.1.9.1).“<sup>48</sup>*

**Das Sachwertverfahren kommt demnach insbesondere zur Anwendung bei:**

- **eigengenutzten Immobilien**

Im Vordergrund steht hier natürlich das Ein- und Zweifamilienhaus. Dieses ist ein typisches Sachwertobjekt. Nun stellt sich allerdings die Frage, ob das Ein- und Zweifamilienhaus auch im Sachwertverfahren zu bewerten ist, wenn es fremdvermietet wird? Trotz Fremdvermietung wird ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus nicht typischerweise zum Ertragswertobjekt. Berücksichtigt man die „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten“,<sup>49</sup> bleibt dieser Immobilientyp dennoch ein typisches Sachwertobjekt. Hinzu kommt die Frage, ob für diese Immobilienart überhaupt ausreichend Daten zur Verfügung stehen, um andere Wertermittlungsverfahren zur Anwendung zu bringen.

In der ImmoWertV und der ehemaligen WertR 2006 sind jedoch noch zwei weitere zu berücksichtigende Aspekte geregelt. Es ist nämlich stets geboten, nicht nur ein Verfahren anzuwenden.<sup>50</sup> **Der Wertermittler hat also den Verkehrswert mit einem führenden Verfahren zu ermitteln und mit mindestens einem stützenden Verfahren zu verifizieren.**

Für ein Ein- oder Zweifamilienhaus bietet sich daher i. d. R. folgendes Vorgehen an:

##### **1. Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren**

---

<sup>48</sup> WertR 2006, Kap. 3.1.3

<sup>49</sup> Vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV

<sup>50</sup> Vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 und 3 ImmoWertV i. V. m. WertR Kap. 3

#### 4. Normierte Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

2. Überprüfung des ermittelten Sachwertes mittels Ertragswertverfahren
3. Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes gem. § 13 ImmoWertV mittels Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Anschließend hat der Wertermittler (wie bereits ausgeführt) nicht nur die Verfahrenswahl zu begründen, sondern auch die Aussagefähigkeit des im jeweiligen Verfahren ermittelten Wertes zu würdigen.

Die Plausibilisierung gem. § 13 ImmoWertV soll an einem Beispiel verdeutlicht werden:

„gerundete Verfahrensergebnisse:

Bodenwert	38.720 €
Vergleichswert	k. A.
Ertragswert	170.000 €
Sachwert	177.000 €

*Laut Grundstücksmarktbericht 2014 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte xy lagen Verkaufspreise von Doppelhaushälften in der Stadt xy im Jahr 2013 und der Baujahresklasse 1980 bis 1989 bei durchschnittlich 1.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer Spanne von 1.100 €/m<sup>2</sup> bis 2.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ausgewertet wurden dabei Kauffälle von Objekten mit einer Wohnfläche zwischen 100 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>. Durchschnittspreise von Garagen der Baujahresklasse 1980 bis 1989 lagen bei 7.500 €. Für das Bewertungsobjekt ergibt sich damit:*

*min.: 107 m<sup>2</sup> x 1.100 € + 7.500 € = 125.200 € (= ca. 125.000 €)*

*Mittelw.: 107 m<sup>2</sup> x 1.500 € + 7.500 € = 168.000 € (= ca. 168.000 €)*

*max.: 107 m<sup>2</sup> x 2.200 € + 7.500 € = 242.900 € (= ca. 243.000 €)*

*Der ermittelte Verkehrswert von 177.000 € (= 1.654,20 €/m<sup>2</sup> WF inkl. Garage) liegt innerhalb dieser Spanne und deckt sich somit mit den Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses.*

*Der ermittelte Ertragswert liegt ca. 3,95 % unterhalb des ermittelten Sachwertes und stützt damit ebenfalls das Ergebnis der Sachwertermittlung.“<sup>51</sup>*

---

<sup>51</sup> Beispiel zur Plausibilisierung gem. § 13 ImmoWertV aus eigenem Gutachten

## 5. Nicht durch die ImmoWertV normierte Verfahren

# 5. Nicht durch die ImmoWertV normierte Verfahren

### 5.1 Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF-Verfahren)

Dieses Bewertungsverfahren wird auch als Barwertkalkulation bezeichnet. Es werden künftige Aufwendungen und Erträge des Bewertungsobjektes erfasst und auf den Zeitpunkt der Wertermittlung diskontiert. Insbesondere bedarf dieses Verfahren einer genauen Analyse der Vermietungssituation. Aber auch andere Daten wie beispielsweise die Inflationsrate sind zu berücksichtigen.

Diese Methode ermöglicht es z. B. einem Investor (unter Zugrundelegung einer festgelegten Mindestrendite), die Bestimmung eines maximalen Kaufpreises vorzunehmen oder eine Vergleichbarkeit von Anlageentscheidungen durchzuführen. Die Problematik des DCF-Verfahrens liegt dabei insbesondere in der Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung.

Eignen tut sich dieses Verfahren genauso wie das sog. Monte-Carlo-Verfahren für Objekte mit laufenden und wiederkehrenden (gleichartigen) Erträgen und Kosten, also beispielsweise im Rahmen der Bewertung eines Hotels.<sup>52</sup>

### 5.2 Monte-Carlo-Verfahren

Beim sog. Monte-Carlo-Verfahren handelt es sich um ein stochastisches Verfahren der Wahrscheinlichkeitsrechnung. Dadurch sollen die unsicheren Parameter (Problematik des DCF-Verfahrens) eliminiert werden. Die Eingangsvariablen gehen hierbei als Bandbreiten in die Simulation ein. So entstehen Aussagen zur Wahrscheinlichkeit:

- des Rohertrags
- der Bewirtschaftskosten
- des Liegenschaftszinssatzes
- der Restnutzungsdauer
- natürlich vor allem für den Ertragswert<sup>53</sup>

---

<sup>52</sup> Vgl. Flach (2010), S. 1225 f.

<sup>53</sup> Vgl. Neher/Gablentz (2013) Teil 10

## 5. Nicht durch die ImmoWertV normierte Verfahren

### 5.3 Residualwertverfahren

Das Residualwertverfahren oder Residualverfahren wird auch als sog. Bauträgermethode bezeichnet. Es dient insbesondere Bauträgern dazu, den maximal zulässigen Grundstückspreis zu ermitteln, damit ein Bauprojekt wirtschaftlich realisierbar ist. Ausgangspunkt zur Ermittlung des sog. Residuums (also dem tragfähigen Grundstückswert) ist eine vorweggenommene Verkehrswertermittlung des Grundstücks nach Vollendung des Bauprojekts. Es wird i. d. R. das Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren unter Prognosebedingungen angewendet.

Von diesem (fiktiven) Verkehrswert werden die Bau-, Entwicklungs- und Vermarktungskosten inkl. des geplanten unternehmerischen Gewinns abgezogen. Übrig bleibt das Residuum, also der Grenzwert, den der Bauunternehmer bzw. der Investor maximal für das Grundstück aufwenden kann.<sup>54</sup>

### 5.4 Maklermethode

Die Maklermethode stellt eine sehr einfache Methode dar, einen grob überschlägigen Wert zu ermitteln. Man unterscheidet die Begriffe Rohertrag und Reinertrag voneinander. Der **Rohertrag** stellt die marktüblich erzielbaren Erträge eines Grundstücks dar. Darunter fällt bei einem Grundstück nicht nur die entsprechende Wohn- oder Gewerbemiete, sondern beispielsweise auch Einnahmen aus der Vermietung von Werbeträgern oder Stellplätzen.

Für den wirtschaftlichen Wert eines Grundstückes ist dieser Rohertrag zwar eigentlich nicht aussagekräftig, aber er spielt bei der sog. **Maklermethode** eine Rolle. Hierbei wird der Wert der Immobilie dadurch ermittelt, dass der Jahresrohertrag (also die Nettokaltmiete pro Jahr) eines Grundstücks mit dem Rohertragsfaktor bzw. Rohertragsvervielfältiger multipliziert wird. Diese Rohertragsfaktoren resultieren aus Erfahrungssätzen. Sie ermitteln sich aus der Division von Kaufpreis und Grundstücksrohertrag. Selbstverständlich ist dieses wirklich nur eine sehr grobe Schätzung, die für den Sachverständigenbereich eher ungeeignet scheint.<sup>55</sup>

---

<sup>54</sup> Vgl. Flach (2010), S. 1226 f.

<sup>55</sup> Vgl. Simon (2016), S. 406 ff.

## 5. Nicht durch die ImmoWertV normierte Verfahren

Für das Ertragswertverfahren maßgeblich ist nicht (wie bereits angesprochen) der Rohertrag, sondern der Reinertrag. Der **Reinertrag** ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.<sup>56</sup>

Dabei werden zur Ermittlung des Reinertrages folgende Bewirtschaftungskosten berücksichtigt:

*„(1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.*

*(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind*

- 1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;*
- 2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;*
- 3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;*
- 4. die Betriebskosten.“<sup>57</sup>*

Näheres hierzu wird im Zusammenhang mit dem Ertragswertverfahren erläutert.<sup>58</sup>

---

<sup>56</sup> § 18 ImmoWertV

<sup>57</sup> § 19 ImmoWertV

<sup>58</sup> Vgl. Modul/Lehrbrief 6

## 5. Nicht durch die ImmoWertV normierte Verfahren

### 5.5 Liquidationswertverfahren

Das **Liquidationswertverfahren** wird angewendet, wenn auf einem bebauten Grundstück unrentierliche bauliche Anlagen vorhanden sind. Prinzipiell errechnet sich der Liquidationswert aus:

	Bodenwert
-	Freilegungskosten
+	Freilegungserlöse
±	Marktanpassung
=	<b>Liquidationswert</b>

Der Bodenwert, von dem dabei ausgegangen werden muss, ist der sog. freigelegte Bodenwert, also der Wert des unbebauten Grundstücks. Hiervon werden die Freilegungskosten (Abriss- und Entsorgungskosten, inkl. aller Nebenkosten) abgezogen. Nun müssen allerdings auch noch Freilegungserlöse berücksichtigt werden. Dazu zählen beispielsweise wiederverwendbare Baumaterialien oder Bauteile (z. B. das Kellergeschoss, welches erhalten bleibt.), aber auch Erlöse aus dem Verkauf des alten Baumaterials. Gerade bei sehr alten Gebäuden, insbesondere Fachwerkgebäuden, gibt es auch einen Markt für solche alten Baumaterialien, wo Eigentümer sanierungsbedürftiger Häuser alte Baumaterialien suchen, um eine fachgerechte Sanierung durchführen zu können. Gegebenenfalls ist dann eine Marktanpassung vorzunehmen.<sup>59</sup>

Nun stellt sich jedoch die Frage, wann das Liquidationsverfahren angewendet werden sollte, also wann die baulichen Anlagen unrentierlich sind?

Bei einem Sachwertobjekt ist diese Frage recht simpel zu beantworten. Nämlich immer dann, wenn die aufgehende Bebauung nicht mehr bewohnbar ist und eine Sanierung unverhältnismäßig gegenüber einer Neubebauung wäre.

Bei einem Ertragswertobjekt gestaltet sich die Beantwortung der Frage etwas komplizierter. Hier steht eine Liquidation im Vordergrund, **wenn der Jahresreinertrag niedriger als die Bodenwertverzinsung ist**. Wenn nämlich der Ertrag niedriger als die Bodenwert-

<sup>59</sup> Vgl. § 3 ImmoWertV

## 5. Nicht durch die ImmoWertV normierte Verfahren

verzinsung ist, so würde man mit dem Boden mehr Wert erzielen, wenn keine Bebauung vorhanden wäre. Ein Beispiel: Ein Grundstück hat unbebaut einen Wert von 200.000 €. Die aufstehende Bebauung ist marode, und es können nur relativ niedrige Mieten erzielt werden. Es wird ein Ertragswert von 120.000 € errechnet. Das heißt, dass das vorhandene Gebäude den Wert des Grundstücks mindert. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten sollte es demnach rückgebaut werden.

Nehmen wir nun beispielsweise einmal an, ein attraktives innerstädtisches Grundstück ist derzeit mit einem für die ortsüblichen Verhältnisse recht kleinen Objekt bebaut. Bei einer Neubebauung wäre eine viel bessere Ausnutzung des Grundstücks möglich, da durch die bestehende Ausnutzung die maxiale GFZ und Geschossigkeit derzeit nicht erreicht werden. Das heißt, die derzeitige Bebauung lastet das Grundstück viel zu wenig aus. So würde auch in diesem Fall ein Liquidationsobjekt vorliegen.

Nun stellen wir uns allerdings einmal weiterhin vor, dass es sich bei diesem Objekt nicht um ein marodes Gebäude, sondern um ein einfach nur relativ kleines Gebäude in sehr gutem Zustand handeln würde. Dann würde auch dieses Objekt unter den oben getroffenen Prämissen zu einem Liquidationsobjekt werden. Diese Problematik zeigt, dass der Immobilienbewerter die Einschätzung der Liquidation aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht nur rein am Zahlenmaterial festmachen darf. Der „gesunde Menschenverstand“ darf natürlich nicht ausgeblendet werden.

Problematisch wird es natürlich immer dann, wenn der tatsächlich vernünftigen Liquidation Hinderungsgründe entgegenstehen. Solche Gründe können beispielsweise sein:

- öffentlich-rechtliche Gründe, z. B.:
  - Denkmalschutz
  - Baulasten
- privatrechtliche Gründe, z. B.:
  - Mietverträge
  - Wohnungsrechte

## 5. Nicht durch die ImmoWertV normierte Verfahren

- sonstige Gründe, z. B.:
  - Abbruch nicht möglich oder unrentierlich, solange Nachbargebäude stehen bleiben muss<sup>60</sup>

### Zusammenfassung:

Normalerweise beeinflusst die aufstehende Bebauung in der Verkehrswertermittlung den Bodenwert nicht. Hiervon gibt es allerdings Ausnahmen, **bei denen der Bodenwert doch durch die aufgehende Bebauung beeinflusst werden kann**, z. B.:

- Denkmalschutz
- Gebäudekontaminationen
- Notwendigkeit des Abbruchs eines Gebäudes
- wenn der Jahresreinertrag niedriger als die Bodenwertverzinsung ist

In den letzten beiden genannten Fällen, evtl. auch beim Thema Gebäudekontamination, kommt das Liquidationsverfahren zur Anwendung. Hierbei wird der Bodenwert um die Freilegungskosten (zzgl. evtl. Freilegungserlöse) gemindert.

In Fällen, in denen Hinderungsgründe einer Liquidation bestehen, ist ein „besonderes“ Liquidationsverfahren anzuwenden. Hierauf wird in diesem Kurs nicht weiter eingegangen. Bei Interesse kann hier als ergänzende Literatur empfohlen werden:

Sprengnetter/Kierig  
Das 1x1 der Immobilienbewertung  
2013, S. 169 ff., Sinzig: Sprengnetter-Verlag

---

<sup>60</sup> Vgl. Sprengnetter/Kierig (2013), S. 167ff.



## 6. Umgang mit Rechten und Lasten sowie Baumängeln und Bauschäden

### 6. Umgang mit Rechten und Lasten sowie Baumängeln und Bauschäden

In jedem Fall wird mittels des gewählten Verfahrens zunächst der unbelastete und schadensfreie Wert ermittelt. Nun stellt sich die Frage, wie der Wertermittler mit Rechten und Lasten sowie mit Bauschäden und Baumängeln umzugehen hat.

Zur Erinnerung<sup>61</sup>: Das Grundbuch besteht neben dem Deckblatt (auch Aufschrift genannt) aus dem Bestandsverzeichnis, welches die Lage, Größe und Wirtschaftsart eines Grundstücks bezeichnet. Außerdem ist hier u. U. der sog. Herrschvermerk verzeichnet. In der ersten Abteilung des Grundbuches sind dann die Eigentumsverhältnisse eingetragen. In Abteilung II des Grundbuchs werden die Lasten und Beschränkungen einer Immobilie eingetragen. Die Grundpfandrechte sind dann in Abteilung III vermerkt.

Bei den in Abteilung II bezeichneten Rechten und Lasten unterscheidet man zwischen Dienstbarkeiten und Reallasten. **Dienstbarkeiten** werden ihrerseits in Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten unterschieden. **Grunddienstbarkeiten** sind unabhängig vom Eigentümer und an das Grundstück gekoppelt. Sie werden mit dem Grundstück veräußert oder vererbt. Hierzu gehört beispielsweise das Wegerecht. **Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten** sind an eine natürliche oder juristische Person gebunden. Hierzu gehören beispielsweise das Dauerwohnrecht, aber auch das Leitungsrecht eines Energieversorgers, wobei Letzteres in der Literatur unterschiedlich beurteilt wird. Eine besondere und häufige Form der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ist das Nießbrauchrecht. Nießbrauch ist das Recht, Nutzen aus einer Immobilie zu ziehen (z. B. Fruchtziehung, Mieteinnahme). Es ist ein Recht zugunsten einer bestimmten Person, das nicht vererbbar oder veräußerlich ist, da es ja eine **beschränkt persönliche Dienstbarkeit** ist. Der große Unterschied zur Reallast besteht darin, dass der Nießbrauch nicht unbedingt erbracht werden muss (z. B. bei Erntenausfall oder Mietausfall). Wird z. B. eine fremdvermietete Eigentumswohnung aus erbrechtlichen Gründen von den Eltern auf das Kind übertragen und die Eltern räumen sich ein Nießbrauchrecht ein, so liegt das Mietausfallwagnis i. d. R. bei den Eltern.

---

<sup>61</sup> Vgl. Modul/Lehrbrief 2, Kap. 4.2.5

## 6. Umgang mit Rechten und Lasten sowie Baumängeln und Bauschäden

Von den Dienstbarkeiten sind die **Reallasten** abzugrenzen. Hierunter versteht man eine privatrechtliche Belastung eines Grundstücks, die mit einer wiederkehrenden Leistung verbunden ist. Diese Leistung kann eine Geldleistung sein und muss im Gegensatz zum Nießbrauch unbedingt erbracht werden. Diese Reallast kann jedoch auch in anderen Leistungen als Geldleistungen bestehen, z. B. Pflegeleistungen, Leibrenten oder Naturalien.<sup>62</sup>

Auf die Bewertung dieser Rechte und Lasten wird in diesem Kurs nicht weiter eingegangen. Dieses ist Inhalt der Ausbildung und Zertifizierung zum DEKRA-zertifizierten Sachverständigen Stufe D1 Plus. Für Interessierte seien an dieser Stelle jedoch zwei Literaturempfehlungen genannt:

Gablenz, K.

Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung  
2008, 4. Aufl. Köln: Rudolf Müller Verlag

Kröll, R./Hausmann, A./Rolf, A.

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung  
2015, 5. Aufl., Werner Verlag

Auf den Umgang mit Baumängeln und Bauschäden im Rahmen der Immobilienbewertung wurde bereits kurz eingegangen.<sup>63</sup> Vertieft wird dieses in einer der folgenden Lektionen.<sup>64</sup> An dieser Stelle wollen wir jedoch einige für den Immobilienbewerter wichtige Grundlagen besprechen.

Die Begriffe Baumangel und Bauschaden werden fälschlicherweise oftmals synonym verwendet. Ein **Baumangel** ist ein Fehler bei der Herstellung des Bauwerks und damit ganz allgemein eine Abweichung von den vertraglich vereinbarten oder gewöhnlichen Eigenschaften bei der Herstellung des Bauwerkes. Ein Baumangel kann zu einem Bauschaden führen, muss es aber nicht. Ein **Bauschaden** ist demgegenüber eine Zustandsverschlechterung des Gebäudes, der den Gebrauch erheblich einschränkt oder sogar aufhebt. Aber auch nicht jeder Bauschaden muss auf einem Baumangel beruhen. Oftmals ist es zwar so, dass ein Bauschaden auf einem Baumangel beruht und dass Baumängel oftmals zu Bauschäden führen, aber die Kausalität kann nicht immer

---

<sup>62</sup> Vgl. Gablenz (2008), S. 385 ff.

<sup>63</sup> Vgl. Modul/Lehrbrief 1, Kap. 1.3

<sup>64</sup> Vgl. Modul/Lehrbrief 11 (Sachverständiger D1, Teil 2, Modul/Lehrbrief 5)

## 6. Umgang mit Rechten und Lasten sowie Baumängeln und Bauschäden

vorausgesetzt werden. Ein Beispiel: Eine Dachterrasse ist undicht und es dringt Wasser in die darunterliegende Wohnung. Dieser Bauschaden kann auf einem Baumangel beruhen, z. B. falsch angebrachte Feuchtigkeitssperre oder auch ohne Baumangel entstehen, z. B. da ein spitzer Gegenstand auf das Dach bzw. die Dachterrasse gefallen ist.

Baumängel können beispielsweise durch fehlerhafte Planung (Planungsfehler), fehlerhafte Bauausführung (Ausführungsfehler) oder falsche bzw. mangelhafte Baustoffe entstehen.

Um die Abweichung vom Soll (Baumangel) zu bewerten, muss die Sollsituation beurteilt werden. So kann der Bauvertrag eine bestimmte Bauausführung festlegen. Wurden entsprechende Festlegungen nicht getroffen, so gilt für die Bauausführung grundsätzlich, dass diese nach den **anerkannten Regeln der Technik** zu erfolgen hat. Bei diesen anerkannten Regeln der Technik handelt es sich um die Regeln, die **von der überwiegenden Mehrheit in der Praxis als bewährte und richtige Ausführung oder Bauweise anerkannt sind**. Es geht dabei also nicht um wissenschaftliche Erkenntnisse oder das technisch Machbare. Vielmehr geht es um das „**baupraktisch Bewährte**“, bei dem man auf die Brauchbarkeit und Qualität der Ausführung als Auftraggeber durchweg vertrauen kann.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass Normen des Deutschen Instituts für Normung e. V. (DIN-Normen) nicht gleichzusetzen sind mit den anerkannten Regeln der Technik. DIN-Normen können den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, müssen dies aber nicht. Sie repräsentieren letztendlich Empfehlungen, die nur dadurch verbindlich werden, dass sie vom Bauherrn und vom Bauträger zum Bestandteil des Bauvertrages erklärt werden. So urteilte der Bundesgerichtshof (BGH) 1998 wie folgt, dass „[...] die bloße Beachtung der DIN-Normen nicht besagt, dass damit den anerkannten Regeln der Technik genügt ist“.<sup>65</sup> Somit kann selbst bei Einhaltung der gültigen DIN-Norm ein Mangel bestehen, wenn die anerkannten Regeln der Technik nicht eingehalten wurden.

---

<sup>65</sup> BGH, Urt. v. 14.05.1998, Az.: VII ZR 184/97

## Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Flach, K. (2010): Erwerb und Veräußerung von Immobilien. In: Murfeld, E. (Hrsg.): Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft, 6. Aufl. Hamburg: Hammonia

Gablentz, K. (2008): Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung, 4. Aufl. Köln: Rudolf Müller Verlag

Neher, M./Gablentz, K. B. (2013): Praxishandbuch Immobilienbewertung. Loseblattsammlung. Kissing: WEKA Verlag

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006), BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006; Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798

Simon, J. (2016): Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren. Köln: Bundesanzeiger Verlag

Sprengnetter, H. O./Kierig, J. (2013): Das 1x1 der Immobilienbewertung. Sinzig: Sprengnetter Verlag

Stubenrauch, B. (03/2016): Gebäudebewertung direkt, Loseblattsammlung, 48. Aktualisierung. Merching: Forum Verlag Herkert

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)