

STEFAN HENDRIX

Vergleich der Wertermittlung nach ImmoWertV und BelWertV

Umfangreicher Vergleich
mit Praxisbeispielen



Vergleich der Wertermittlung nach ImmoWertV und BelWertV

Stefan Hendrix

Vergleich der Wertermittlung nach ImmoWertV und BelWertV

Umfangreicher Vergleich mit Praxisbeispielen



Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

AVM - Akademische Verlagsgemeinschaft München 2011
© Thomas Martin Verlagsgesellschaft, München

Umschlagabbildung: © arsdigital - Fotolia.com

Alle Rechte vorbehalten. Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urhebergesetzes ohne schriftliche Zustimmung des Verlages ist unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Nachdruck, auch auszugsweise, Reproduktion, Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Digitalisierung oder Einspeicherung und Verarbeitung auf Tonträgern und in elektronischen Systemen aller Art.

Alle Informationen in diesem Buch wurden mit größter Sorgfalt erarbeitet und geprüft. Weder Autoren noch Verlag können jedoch für Schäden haftbar gemacht werden, die in Zusammenhang mit der Verwendung dieses Buches stehen.

e-ISBN (ePDF) 978-3-96091-130-2
ISBN (Print) 978-3-86924-154-8

Verlagsverzeichnis schickt gern:
AVM - Akademische Verlagsgemeinschaft München
Schwanthalerstr. 81
D-80336 München

www.avm-verlag.de

Abstract

In some people's opinion the German Mortgage Lending Value can be calculated by deducting the Market Value from 10 %. The aim of this bachelor's thesis is to show the differences between the two values as they are defined in the German acts "ImmoWertV" and "BelWertV" and to explain why these differences exist. The main focus of this thesis is on the Gross Rental Method and the Asset Value Method.

The Market Value is a present value. Thus, the „ImmoWertV“ demands market-driven valuation rates such as rental fees and all over capitalization rates.

The main difference between the two values is the caution principle of the "BelWertV" which can be found in almost every article. It exists to protect the Mortgage Lending Value against future as well as present influences with the main objective to collateralize a loan for a long time period. The main items of the caution principle are maximum and minimum valuation rates and standards which any buyer of a real estate accepts, also in the future. However, an overall disagio cannot include all these special attributes, as the standards are versatile and each real estate shows individual characteristics. This bachelor's thesis provides a closer and more detailed look on the topic.

Inhaltsverzeichnis

Abstract	I
Inhaltsverzeichnis	II
Abbildungsverzeichnis	IV
Tabellenverzeichnis	IV
Abkürzungsverzeichnis	VI
1 Einleitung.....	8
2 Verfahrensdefinitionen	11
2.1 Gesetzliche Grundlagen.....	11
2.2 Vergleich der Definitionen	12
3 Anwenderkreise der Verordnungen	16
3.1 Anwenderkreis der ImmoWertV	16
3.2 Anwenderkreis der BelWertV.....	17
4 Unterschiede in den Verfahrensweisen nach BelWertV und ImmoWertV	19
4.1 Unterschiede in den Sachwertverfahren.....	19
4.1.1 Sachwert nach ImmoWertV	19
4.1.1.1 Gesetzliche Grundlagen.....	19
4.1.1.2 Vorstellung und kritische Betrachtung	21
4.1.2 Sachwert nach BelWertV	25
4.1.2.1 Gesetzliche Grundlagen.....	25
4.1.2.2 Vorstellung und kritische Betrachtung	28
4.1.3 Unterschiede der beiden Verfahrensweisen	32
4.1.3.1 Die Reihenfolge der Wertansätze.....	33
4.1.3.2 Definition der Herstellungskosten.....	37
4.1.3.3 Nebenanlagen und besonders zu veranschlagende Bauteile	38
4.1.3.4 Außenanlagen.....	39
4.1.3.5 Baunebenkosten	39
4.1.3.6 Alterswertminderung contra Wertminderung wegen Alters	40
4.1.3.7 Marktanpassung (nur Verkehrswert)	42
4.1.3.8 Sicherheitsabschlag = Marktanpassung der BelWertV?	45
4.1.3.9 Sonstige wertbeeinflussende Umstände – besondere objektspezifische Merkmale	47
4.1.3.10 Praxisbeispiel zum Sachwertverfahren.....	50
4.2 Unterschiede in den Ertragswertverfahren.....	54
4.2.1 Ertragswert nach ImmoWertV	54
4.2.1.1 Gesetzliche Grundlagen.....	54
4.2.1.2 Vorstellung und kritische Betrachtung	57
4.2.2 Ertragswert nach BelWertV	62
4.2.2.1 Gesetzliche Grundlagen.....	62
4.2.2.2 Vorstellung und kritische Betrachtung	67
4.2.3 Unterschiede der beiden Verfahrensweisen	72
4.2.3.1 Marktüblich erzielbare Erträge contra nachhaltige Erträge	73
4.2.3.2 Overrent und Underrent	75
4.2.3.3 BelWertV: Bewertung verschiedener Nutzungsarten getrennt voneinander	78

4.2.3.4 Bewirtschaftungskosten	79
4.2.3.5 Modernisierungsrisiko	82
4.2.3.6 Berücksichtigung von Leerständen.....	84
4.2.3.7 Liegenschaftszinssatz contra Kapitalisierungszinssatz.....	86
4.2.3.8 Barwertfaktor contra Rentenbarwertfaktor.....	90
4.2.3.9 Marktanpassung.....	92
4.2.3.10 Sonderregelung BelWertV: Bodenwert > 50 % des Ertragswerts	92
4.2.3.11 BelWertV: Besondere Vorschriften für Managementimmobilien	94
4.2.3.12 Praxisbeispiel zum Ertragswertverfahren	98
4.3 Auf Sach- und Ertragswert zutreffende Unterschiede	103
4.3.1 Ermittlung von Verkehrswert und Beleihungswert	104
4.3.2 Objektbesichtigungen	109
4.3.3 Das Vier-Augen-Prinzip des Beleihungswertes.....	111
4.3.4 Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer.....	112
4.3.5 Berücksichtigung von Freilegungskosten	116
4.3.6 Baumängel, Bauschäden und sonstiger baulicher Aufwand.....	126
4.3.7 Lasten und Beschränkungen	130
4.3.8 Marktorientierung der ImmoWertV	134
5 Schlussfolgerungen.....	136
Literaturverzeichnis	140
Internetquellen.....	141
Danksagung.....	145

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verkehrswert und Beleihungswert im Zeitverlauf (Reif, Achim)	9
Abbildung 2: Schaubild zum Ablauf des Sachwertverfahrens nach ImmoWertV (Kleiber, Wolfgang)	24
Abbildung 3: Schaubild zum Ablauf des Sachwertverfahrens nach BelWertV (Hendrix, Stefan)	31
Abbildung 4: Ablauf des vereinfachten Ertragswertverfahrens nach ImmoWertV (Reuter, Franz)	57
Abbildung 5: Ablauf des Ertragswertverfahrens mit periodisch unterschiedlichen Erträgen nach ImmoWertV (Reuter, Franz)	58
Abbildung 6: Schaubild zum Ablauf des Ertragswertverfahrens nach ImmoWertV (Hendrix, Stefan).....	61
Abbildung 7: Schaubilder zum Ablauf des Ertragswertverfahrens nach BelWertV (Hendrix, Stefan)	71
Abbildung 8: Schaubild zum Ablauf eines Pachtwertverfahrens (in Anlehnung an Kleiber, Wolfgang)	97
Abbildung 9: Schema zur Ermittlung des Beleihungswertes (Hendrix, Stefan).....	108
Abbildung 10: Liquidationswertermittlung in der ImmoWertV (Kröll, Ralf)	119
Abbildung 11: Ertragswertermittlung nach BelWertV bei negativem Reinertrag (Hendrix, Stefan).....	121
Abbildung 12: Regelungen des § 13 Abs. 2 BelWertV (Hendrix, Stefan)	124

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ausgangsdaten Reihenfolge Sachwertverfahren (Hendrix, Stefan) .	34
Tabelle 2: Berechnungsbeispiel zur Reihenfolge des Sachwertverfahrens nach ImmoWertV (Hendrix, Stefan).....	35
Tabelle 3: Berechnungsbeispiel zur Reihenfolge des Sachwertverfahrens nach BelWertV (Hendrix, Stefan)	36
Tabelle 4: Beispiel zur Reihenfolge der Berücksichtigung der Marktanpassung (in Anlehnung an Kleiber, Wolfgang)	44
Tabelle 5: Ausgangsdaten zum Praxisbeispiel Sachwertverfahren (Hendrix, Stefan).....	50
Tabelle 6: Praxisbeispiel zum Sachwertverfahren nach ImmoWertV (Hendrix, Stefan)	51

Tabelle 7: Praxisbeispiel zum Sachwertverfahren nach BelWertV (Hendrix, Stefan).....	52
Tabelle 8: Beispiel zur Berücksichtigung von Over- und Underrent (in Anlehnung an Kleiber, Wolfgang)	76
Tabelle 9: Beispiel Ertragswertermittlung mit unterschiedlichen Zinssätzen (in Anlehnung an Kleiber, Wolfgang)	90
Tabelle 10: Ausgangsdaten zum Praxisbeispiel Ertragswertverfahren (Teil 1) (Hendrix, Stefan).....	98
Tabelle 11: Ausgangsdaten zum Praxisbeispiel Ertragswertverfahren (Teil 2) (Hendrix, Stefan).....	99
Tabelle 12: Praxisbeispiel zum Ertragswertverfahren nach ImmoWertV (Hendrix, Stefan).....	100
Tabelle 13: Praxisbeispiel zum Ertragswertverfahren nach BelWertV (Hendrix, Stefan).....	101
Tabelle 14: Beispiel zur Auswirkung unterschiedlicher Restnutzungsdauern (Hendrix, Stefan).....	114
Tabelle 15: Beispiel zum Einfluss der Abzinsungsfaktoren (Hendrix, Stefan).	117
Tabelle 16: Berechnungsbeispiel für die Liquidationswertermittlung einer überalterten Gewerbehalle nach ImmoWertV (Kröll, Ralf)	122
Tabelle 17: Analoges Beispiel zur Liquidationswertermittlung nach BelWertV (Hendrix, Stefan)	122
Tabelle 18: Berechnungsbeispiel zur Wertminderung über den kapitalisierten Minderertrag nach ImmoWertV (in Anlehnung an Kleiber, Wolfgang)	127

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung
BNK	Baunebenkosten
BWK	Bewirtschaftungskosten
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
evtl.	eventuell
ggf.	gegebenenfalls
ggü.	gegenüber
grds.	grundsätzlich
i.d.R.	in der Regel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
Kap.	Kapitel
lt.	laut
NHK	Normalherstellungskosten
p.a.	per anno
RND	Restnutzungsdauer
S.	Satz
s.	siehe
sog.	sogenannte(n)
u.a.	unter anderem
vdp	Verband deutscher Pfandbriefbanken

v. H.	vom Hundert
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
z.B.	zum Beispiel

1 Einleitung

Beleihungswert = Verkehrswert – 10 % ?

Sehr geehrter Leser,

kann man mit einem einfachen Abschlag in pauschaler Höhe die Anforderungen der Bankenbranche an den Wert einer Immobilie (Beleihungswert) erfüllen?

Dazu sollte man sich zunächst einmal fragen, warum überhaupt diese beiden verschiedenen Werte existieren. Der Beleihungswert existiert aufgrund erhöhter Sicherheitsbedürfnisse auf Seiten der Banken. Diese Bedürfnisse werden teilweise durch den Gesetzgeber vorgegeben und dienen dem Eigenschutz der Banken und dem Schutz der Anleger. Banken sind der Motor für den Immobilienmarkt. Ohne sie könnten sich die wenigsten Privatleute oder Unternehmen den Bau und die Instandhaltung oder Modernisierung einer Immobilie leisten. Durch ihre Darlehen ist die Realisierung solcher Vorhaben überhaupt erst möglich. Doch was passiert, wenn ein Darlehensnehmer seine Schulden nicht mehr begleichen kann? Für diesen Fall verschafft sich die Bank bei Kreditvergabe Sicherheiten in Form von Hypotheken oder Grundschulden im Grundbuch, die auf der Immobilie lasten. Durch sie soll die Bank vor Ausfällen geschützt werden und somit auch die Kapitalanleger, die ihr angespartes Geld der Bank für solche Darlehen zur Verfügung stellen. Doch wie hoch dürfen das Darlehen bzw. die Belastungen im Grundbuch sein, sodass sie den Wert der Immobilie nicht überschreiten? Immobilienkredite haben oft eine Laufzeit von 30 Jahren und mehr. Innerhalb dieser Zeit sollte der zugrundegelegte Wert bei einer Verwertung der Sicherheit in Form eines freihändigen Verkaufs ohne Verkaufsdruck, oder als letztem Schritt in Form einer Zwangsversteigerung, dauerhaft zu erzielen sein. Eine einmal eingetragene Grundschuld ist sogar unbegrenzt, bis zu Ihrer Löschung gültig und könnte durch ein Darlehen unter Umständen auch wieder aufvalutiert werden. Man muss also in gewisser Weise in die Zukunft blicken können um auch in 30 und mehr Jahren noch eine ausreichende Kreditbesicherung gewährleisten zu können. Der Blick in die Zukunft ist allerdings sehr schwierig und kann nur aus Erfahrungen der Vergangenheit, über die Analyse der Vergangenheit als Grundlage für eine Zukunftsprognose erfolgen.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) einer Immobilie ist diese Betrachtungsweise nicht nötig. Hier geht es um einen Wert, der durch die momentanen Verhältnisse auf dem Markt, zwischen Angebot und Nachfrage, bestimmt wird. Er dient keinen Sicherheitsbedürfnissen der Kapitalanleger oder Kreditinstitute. Es geht um den Wert der „am Tag der Bewertung im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre“.¹ Der Verkehrswert wird dabei nicht nur bei Geschäften zwischen Privatleuten als Hilfsgröße herangezogen, sondern dient originär der öffentlichen Hand zur Bestimmung eines allgemein gültigen und fairen Immobilienwertes durch die Gutachterausschüsse. Gerichte verwenden ihn z. B. bei Scheidungsverfahren, aber auch bei Enteignungsverfahren, Zwangsversteigerungsverfahren und Verkäufen von öffentlichen Gebäuden, sowie bei der Bemessung der Erbschafts- und Schenkungssteuer spielt er eine ausschlaggebende Rolle. Hierbei ist wichtig, dass keine Partei benachteiligt wird. Somit sollte beim Verkauf der Immobilie dieser Wert auch auf dem freien Markt erzielbar sein.

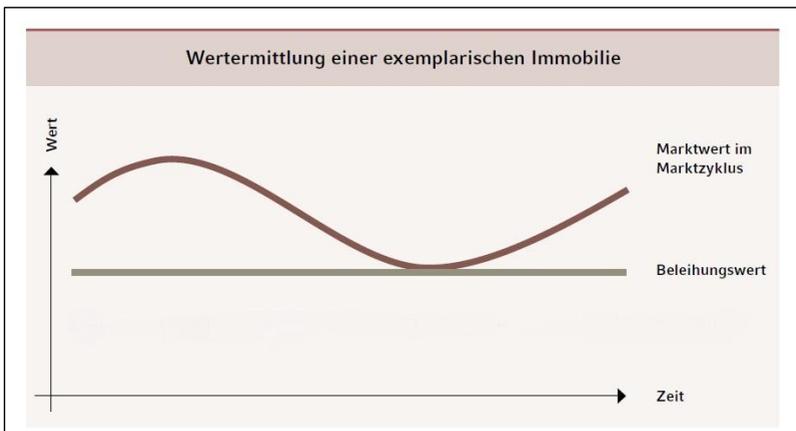


Abbildung 1: Verkehrswert und Beleihungswert im Zeitverlauf (Reif, Achim)

Da der Verkehrswert im Gegensatz zum Beleihungswert stichtagsbezogen und nicht für einen langfristigen Zeitraum ermittelt

¹ Vgl. Kap. 2, Definition des Verkehrswertes.

wird, unterliegt er den Schwankungen des Immobilienmarktes. Der Markt kann dabei auch sehr kurzfristig schwanken, wie z.B. beim Wegfall der Eigenheimzulage geschehen. Um die Zulage noch zu nutzen, bestand im Jahr 2005 eine starke Nachfrage nach privatem Wohnraum. Nach Wegfall der staatlichen Förderung brach der Markt kurzfristig stark ein.

Auf den Beleihungswert dürfen kurz- und langfristige Marktschwankungen keinen Einfluss haben. Er muss für den dauerhaft erzielbaren Wert einer Immobilie und damit für die konstante Sicherheit einer Kreditforderung stehen und darf demnach maximal so hoch sein wie der Verkehrswert an seinem niedrigsten Punkt im Marktzyklus. Somit müsste der Beleihungswert bei seiner Ermittlung in schwachen Marktphasen nahe am Marktwert liegen und in starken Phasen einen größeren Abstand zum Marktwert aufweisen.

Wenn die Beleihungswertermittlung in jeder Phase des Marktzyklus durch einen 10 - prozentigen Abschlag auf den Verkehrswert erfolgen würde, könnte es passieren, dass der in Zeiten hoher Immobilienpreise ermittelte Beleihungswert sogar über dem Marktwert in Zeiten niedriger Preise liegt. Der Beleihungswert könnte somit seinen Anforderungen an die Besicherung von Darlehen nicht dauerhaft gerecht werden. Die anfängliche These: $\text{Beleihungswert} = \text{Verkehrswert} - 10\%$ wäre damit hinfällig.

Doch wie ermittelt man nun einen nachhaltigen Wert und wie unterscheiden sich demnach die beiden Verfahren? In dieser Bachelorarbeit werden die Unterschiede, in Form von standardisierten Maßstäben, wie z.B. Bandbreiten, Mindestgrößen und Zusatzregelungen und unterschiedlichen Definitionen dargestellt, auf Ihre Wirkung hin untersucht und anhand von konkreten Beispielen verdeutlicht. Dabei wird insbesondere auf die allgemeine Sach- und Ertragswertermittlung im Inland eingegangen. Aus Gründen des Umfangs dieser Arbeit, wird auf umfassende Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren, inkl. Bodenwertermittlung, verzichtet.