Zeitschrift: Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)

Band: 82 (1984)

Heft: 5

Artikel: Methoden der Bewertung von überbauten Grundstücken mit besonderer Berücksichtigung der Handhabung im ländlichen Raum

Autor: Seele, W.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-232099

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 10.08.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

- Kann bei der heutigen Nutzung durch Änderungen am Konzept evtl. ein höherer Ertrag erzielt werden?
- Wie variabel ist das Objekt verwendbar bei veränderlichen Nutzungsansprüchen?
- Hat das Objekt von Zustand und seiner Nutzungsmöglichkeit her eine kurz-, mittel- oder langfristige Lebenserwartung?
- Sind Investitionen kurz-, mittel- oder langfristig notwendig?
- Sind Einrichtungen nur für bestimmte Tätigkeiten von Bedeutung, verlieren aber den Wert für variable Verwendung?

5.3.12 Bewertung von verschiedenen Möglichkeiten
- bestehende Nutzung
- neue variable Verwendung
- evtl. Neukonzeption durch Abbruch und Neubau.

Bewertungen von Industrieliegenschaften stellen in der heutigen Zeit höchste Ansprüche.
Durch den Umstand, dass eben auch die Lebenserwartung des Betriebes und nicht nur der Liegenschaft einen Liegenschaftenwert mitbestimmen kann, fördert eine solche Bewertung auch Tatsachen ans Licht, die dem Auftraggeber der Verkehrswertschätzung nicht immer schmeicheln.

6. Schlussfolgerungen
Eine Schätzung stellt immer eine Momentaufnahme des Zustandes im Zeitpunkt x dar.
Der Auftraggeber dürfte über diese Beurteilung hinaus aber noch interessiert sein an gewissen Prognosen. Es gehört daher zur Aufgabe des Schätzers, sich seine Meinung über künftige Verwendung, evtl. bessere Nutzung, zu machen, um schlussendlich den Liegenschaftenbesitzer beraten zu können.

Adresse des Verfassers:
Arch. HTL G. Bohli
Hintergasse 4, CH-8180 Bülach

Methoden der Bewertung von überbauten Grundstücken mit besonderer Berücksichtigung der Handhabung im ländlichen Raum

W. Seele

Der Verkehrswertbegriff bedingt eine Bewertung, bei der das zu bewertende Grundstück (Bewertungsobjekt) wertmässig mit Preisen (Vergleichspreise) für Grundstücke vergleichbarer Qualität (Vergleichsgrundstücke) verglichen wird (Preisvergleich).
Der Preisvergleich soll soweit wie möglich mit Kaufpreisen angestellt werden (Vergleichswertverfahren). Ist das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke wegen fehlender oder zum Vergleich nur unzulänglich geeigneter Kaufpreise nicht oder nicht allein anwendbar, so ist der Preisvergleich (auch) auf der Grundlage des Ertrages (Ertragswertverfahren) oder der Kosten für die Herstellung der baulichen Anlagen (Sachwertverfahren) diskursiv mit Preisen für die entsprechenden Faktorleistungen anzustellen.
Die verfahrensspezifischen Massgaben für diese drei Wertermittlungsmethoden werden in den Grundsätzen beschrieben; deren kritische Stellen werden aufgezeigt. Dabei wird die Ermittlung von wesentlichen Daten für die Bewertung bebauter Grundstücke, namentlich von Mietfaktoren, Gebäudefaktoren und Liegenschaftszinssätzen begründet.
Eingegangen wird auch auf die Problematik der Bemessung des Bodenwertes bebauter Grundstücke, wenn die Bebauung nicht der planungsadäquaten Nutzbarkeit entspricht.
Für ländliche Gebiete gibt es zwar keine spezifischen Bewertungsmethoden, doch ist hier die Grundstücksbewertung verhältnismässig stark auszurichten auf die geringe Anzahl von Vergleichspreisen, die Abweichung der tatsächlich vorhandenen Bebauung von der planungsadäquaten Nutzung sowie auf ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die zu dem ursprünglichen Zweck nicht mehr genutzt werden können.

Le terme valeur vénale définit une évaluation qui se base sur la comparaison de la valeur de l'immeuble à estimer avec la valeur d'immeubles de qualité comparable. Dans la mesure du possible, la comparaison des prix devrait se faire avec les prix d'achat. Si cette méthode de la ‹valeur indicative› n'est pas applicable, ou n'est applicable qu'en partie, à cause de l'absence de prix d'achat convenables, la comparaison des prix se fait également sur la base de la ‹valeur de rendement› ou sur celle du coût de la construction, ‹valeur réelle› des bâtiments et des installations.
Dans l'article, les procédés des trois méthodes sont décrits dans leurs principes, tout en relevant leurs côtés difficiles. La détermination des données essentielles pour l'estimation des terrains bâtis est expliquée, en particulier les facteurs du loyer, du bâtiment et des taux d'intérêts.
La tâche de l'estimation en zones rurales est normalement caractérisée par un nombre restreint de prix de comparaison.

Vorbemerkung
Das Thema wurde im Seminar an typischen Aufgaben aus der Bewertungspraxis abgehandelt. Ihre Beschreibung und Lösung unterbleibt hier aus Platzmangel.
Der folgende Text beinhaltet die Quintessenz der an Beispielen demonstrierten Anforderungen an die Bewertung von überbauten Grundstücken und der Massgaben für die Bewertungsmethoden.

1. Zu den allgemeinen Anforderungen
Der Verkehrswertbegriff (1) bedingt eine Verkehrswertermittlung (Bewertung), bei der das Bewertungsobjekt wertmässig mit Preisen (Vergleichspreisen) für Grundstücke mit vergleichbarer Qualität (Vergleichsgrundstücke) verglichen wird (Preisvergleich).
Voraussetzungen für einen marktgerechten Preisvergleich sind die wertrelevante, vollständige und zutreffende Beschreibung des Bewertungsobjektes (Qualitätsbestimmung) und die objekt- und methodenbezogene Sammlung und Auswertung von Grundstückspreisen und von Preisen für wertbedeutsame Faktorleistungen (Wertermittlungsgrundlagen) (1).
Die Wertermittlungsverordnung (WertV) (2) lässt für bebaute Grundstücke das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren zu.
Nach den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren (Vergleichswert, Er-

tragswert, Sachwert) ist der Verkehrswert unter Würdigung der Zuverlässigkeit der Qualitätsbestimmung und der Wertermittlungsgrundlagen sowie der Angemessenheit des angewendeten Wertermittlungsverfahrens (Methodenwahl) zu bestimmen (Wertbemessung).
Die auf der Fiktion des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit freier Preisbildung basierende Bewertung ist zwangsläufig mit einer gewissen Unsicherheit verbunden (3).
Die rechtsstaatlichen Anforderungen an die Bewertung bestehen darin, die Ungewissheit des ermittelten Wertes auf das unvermeidbare Ausmass zu beschränken. Genügen Qualitätsbestimmung, Wertermittlungsgrundlagen, Methodenwahl und Wertbemessung den vorbeschriebenen Kriterien, so führt die Bewertung zu plausiblen Werten, die bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise auch als angemessen ‹sicher› zu beurteilen sind.
Qualifizierte Sachverständige sind imstande, das Bewertungsobjekt in seiner Qualität im wesentlichen richtig zu bestimmen, die verfügbaren Preise marktgerecht auszuwerten, d. h. auch die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzurechnenden Preise (Preise mit Besonderheiten) auszuschliessen, Qualitätsunterschiede zwischen Bewertungsobjekt und Vergleichsobjekt sowie Konjunkturunterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag und zum Tag der Preisvereinbarung (Preisdatum) angemessen zu berücksichtigen und daraufhin den Verkehrswert methodisch schlüssig zu ermitteln. Die so – im ganzen einwandfrei – von verschiedenen Sachverständigen für ein und das selbe Bewertungsobjekt ermittelten Verkehrswerte weichen zwar in der Regel auch noch voneinander ab, insbesondere infolge unvermeidbarer Ungewissheiten in der Qualitätsbestimmung, in den Vergleichspreisen und in den Wertermittlungsgrundlagen. Jedoch sind solche Abweichungen tatsächlich insofern ‹unerheblich›, als auch weitere ‹Erhebungen› keine Einwände gegen die Wertermittlung begründen.

2. Zu den verfahrensneutralen Massgaben

Die Qualität ist nach Lage, Nutzbarkeit und Beschaffenheit soweit zu bestimmen, wie sie das Preisverhalten auf dem jeweiligen (orts- und artenspezifischen) Grundstücksmarkt beeinflusst.
Bei der Feststellung der Lage sind vor allem folgende Faktoren (Lagefaktoren) zu berücksichtigen: Erreichbarkeit von Geschäfts-, Verwaltungs- und Kulturzentren sowie von Arbeitsstätten und Erholungsgebieten (Verkehrslage); Einwirkung, Anziehungskraft und Ansehnlichkeit benachbarter Grundstücke (Nachbarschaftslage); besondere Lagegunst für Wohnzwecke (Wohnlage) und für Geschäftszwecke (Geschäftslage).
Die Nutzbarkeit ist in der Hauptsache nach folgenden Faktoren (Nutzbarkeitsfaktoren) festzustellen: Art der Nutzung, insbesondere der baulichen Nutzung; Mass der baulichen Nutzung; Erschliessung, insbesondere in bezug auf die Anforderungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben (Erschliessungszustand); die Zeit bis zum Abschluss der für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen städtebaulichen Entwicklungs- oder Neugestaltungsmassnahmen (Wartezeit). Als massgebliche Nutzbar-

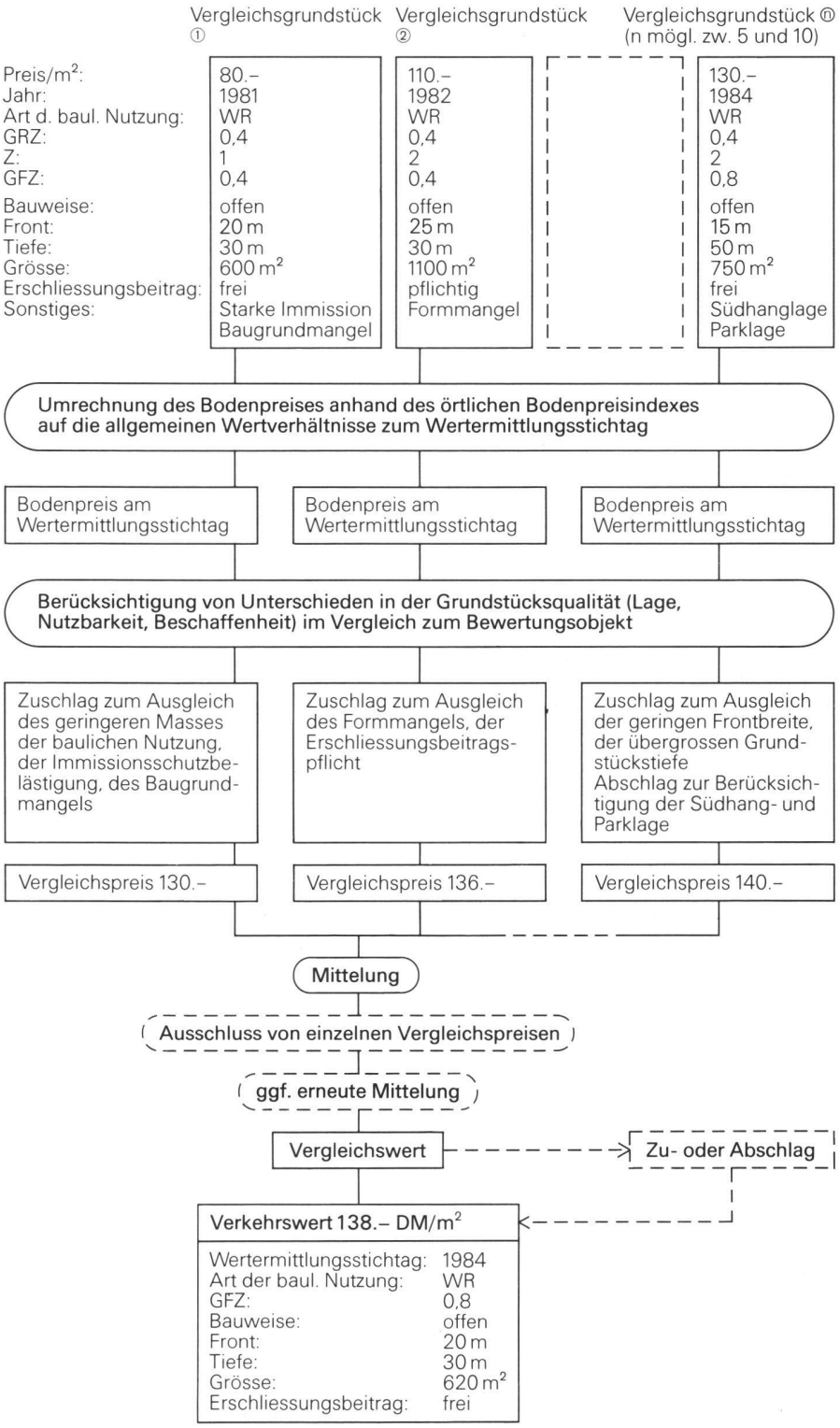


Abb. 1 Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren (gemäss WertV vom 15.8.1972)

keit gilt grundsätzlich die rechtlich zulässige Nutzung. Unterschreitet das tatsächliche Mass der baulichen Nutzung nicht nur ausnahmsweise das rechtlich zulässige Mass der baulichen Nutzung, so ist das ortsübliche tatsächliche Mass der baulichen Nutzung festzustellen.

Für die Beschaffenheit sind im wesentlichen folgende Faktoren von Bedeutung (Beschaffenheitsfaktoren): Grundstücksgrösse, Grundstücksform (Grundriss), Geländeform (Höhenverhältnisse), Baugrund (Tragfähigkeit), Nutzungszustand (bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen, Anpflanzungen); begünstigende und belastende Rechte.

Entspricht die Beschaffenheit hinsichtlich der baulichen Anlagen nicht der im Planungs- und Bauordnungsrecht ausgewiesenen Nutzbarkeit, so ist festzustellen, ob die bestehende Nutzung Bestandsschutz geniesst und inwieweit dieser die Qualität des Grundstücks beeinflusst.

Besteht ein Bewertungsobjekt aus (selbständig) verkehrsfähigen Grundstücksteilen von (erheblich) unterschiedlicher Qualität, so sind die verschiedenen Teile qualitativ zu bestimmen und eigens zu beschreiben.

Die Wertermittlung ist auf der Grundlage von Kaufpreisen oder von Preisen für Faktorleistungen, insbesondere für die Nutzung (Miete), Herstellung, Finanzierung und Bewirtschaftung von Gebäuden für Vergleichsobjekte (Vergleichspreise) vorzunehmen, die zu einem Zeitpunkt zustande gekommen sind (Preisdatum), der dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahekommt.

Der Preisvergleich soll bei Grundstükken soweit wie möglich mit Grunderwerbspreisen (Kaufpreisen) angestellt werden (Vergleichswertverfahren). Dementsprechend ist der Bodenwert eines Grundstücks in jedem Falle (nur) nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Ist das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke wegen fehlender oder zum Vergleich nur unzulänglich geeigneter Kaufpreise nicht anwendbar bzw. im Ergebnis zu ungewiss, so ist der Preisvergleich (auch) auf der Grundlage des Ertrages (Ertragswertverfahren) oder der Kosten für die Herstellung der baulichen Anlagen (Sachwertverfahren) diskursiv mit Preisen für die entsprechenden Faktorleistungen anzustellen. Die diskursiven Verfahren sind nebeneinander anzuwenden, wenn sich das Preisverhalten auf dem jeweiligen örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt sowohl nach dem Ertrag als auch nach den Kosten für die Herstellung der baulichen Anlagen richtet.

Das Sachwertverfahren ist in der Regel dem Preisverhalten für Grundstücke angemessen, die normalerweise mit Ein- bis Zweifamilienhäusern oder mit Betriebsgebäuden bebaut sind.

Das Ertragswertverfahren entspricht regelmässig dem Preisverhalten beim Handel mit Grundstücken, die ihrer Lage nach üblicherweise mit Geschäftshäusern bestanden sind.

Bei Miethausgrundstücken und gemischtgenutzten Grundstücken kann neben dem Ertragswertverfahren auch das Sachwertverfahren marktgerecht sein, insbesondere wenn eine teilweise Eigennutzung lageüblich ist.

Grundsätzlich richtet sich die Wahl zwischen Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren nach der für den Bodenwert massgeblichen Art der (lageüblichen) baulichen Nutzung, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Entspricht die tatsächliche Nutzung nicht der lageüblichen, so ist auch das der tatsächlichen Nutzung entsprechende Verfahren mit dem dafür angemessenen Bodenwert anzuwenden, wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass die tatsächliche Nutzung einen anderen Verkehrswert begründet als die lageübliche.

3. Zu den verfahrensspezifischen Massgaben

3.1 Vergleichswertverfahren

3.1.1 Grund und Boden

Die unbebauten Vergleichsgrundstücke sind hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit der Qualität des Bewertungsobjektes in der Regel nach der Rangfolge Lage, Nutzbarkeit und Beschaffenheit auszuwählen.

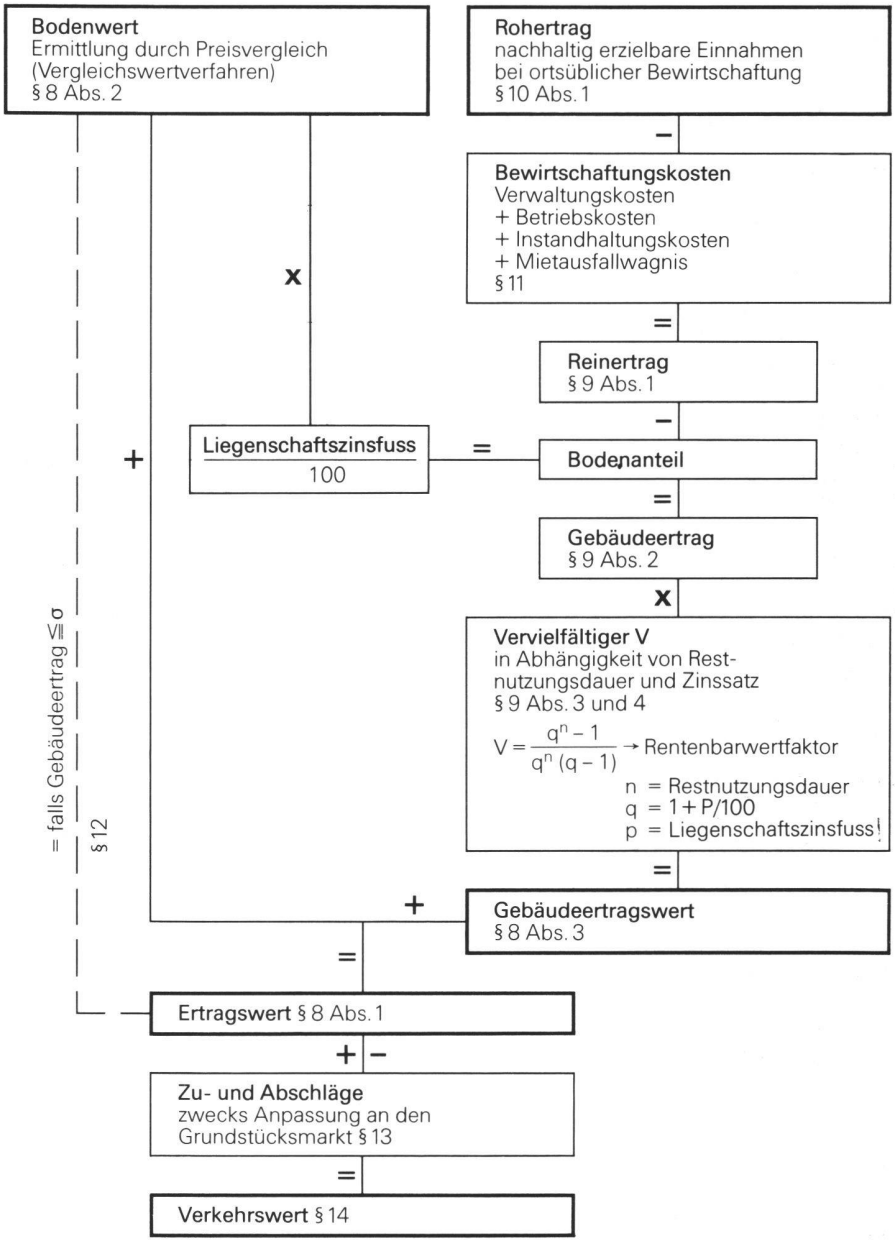


Abb. 2 Ertragswertverfahren (gemäss WertV vom 15.8.1972)

Stimmen die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag nicht mit denen zum Preisdatum des Vergleichspreises überein, so sind die Vergleichspreise mit Hilfe von Bodenpreisindexreihen entsprechend anzupassen.
Soweit die Qualität der Vergleichsgrundstücke nicht mit der des Bewertungsobjektes übereinstimmt, sind bei den Vergleichspreisen Zu- oder Abschläge, die den jeweiligen Qualitätsunterschieden entsprechen, anzubringen (vgl. Abb. 1).
Sind Vergleichsgrundstücke von zumindest annähernd gleicher Qualität nicht vorhanden, so ist der Bodenwert unter Berücksichtigung allgemeingültiger Beziehungen zwischen Bodenpreisen und Preisen für Faktorleistungen, die für die Bodenwertbildung massgeblich sind, aus Bodenpreisen für Grundstücke wesentlich anderer Qualität zu ermitteln (deduktiver Preisvergleich).
Der Bodenwert eines bebauten Grundstücks ist grundsätzlich so zu bemessen, als ob das Grundstück unbebaut wäre (Bodenwert = planungsadäquater Bodenwert).
Von dieser Fiktion ist indes nicht auszugehen, wenn die vorhandenen baulichen Anlagen nicht der Nutzbarkeit im Falle einer Neubebauung entsprechen, ihre Beibehaltung aber gleichwohl sowohl rechtlich zulässig als auch wirtschaftlich vernünftig ist. In diesem Falle ist der Bodenwert für die Restnutzungsdauer (n) der aufstehenden baulichen Anlagen (aktueller Bodenwert [B_a]) aus dem planungsadäquaten Bodenwert (B) und dem Bodenwert, der für die Fiktion gilt, die tatsächliche Nutzung stimme mit der planungsadäquaten Nutzbarkeit überein (fiktiver Bodenwert [B_f]), unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (n) und des für die planungsadäquate Nutzung üblichen Liegenschaftszinssatzes (p) zu bemessen.

$$B_a = B_f - (B_f - B) \cdot \frac{1}{(1 + \frac{p}{100})^n}$$

3.1.2 Gebäude

Gebäude können preislich mittelbar über die Miete (Mietfaktor) oder über ein zweckmässiges Gebäudemass, namentlich umbauter Raum, Nutzfläche oder Geschossfläche (Gebäudefaktor) verglichen werden, nachdem der Vergleichspreis um den Bodenwert und gegebenenfalls um den Wert baulicher Nebenanlagen vermindert worden ist (Gebäudeanteil am Kaufpreis).
Indes sind Gebäude eigenständig nur als Bestandteil von grundstücksgleichen Rechten, insbesondere von Erbbaurechten, zu bewerten. Als wesentlicher Bestandteil einer Liegenschaft (eines Grundstücks) sind sie selbständig nicht verkehrsfähig.

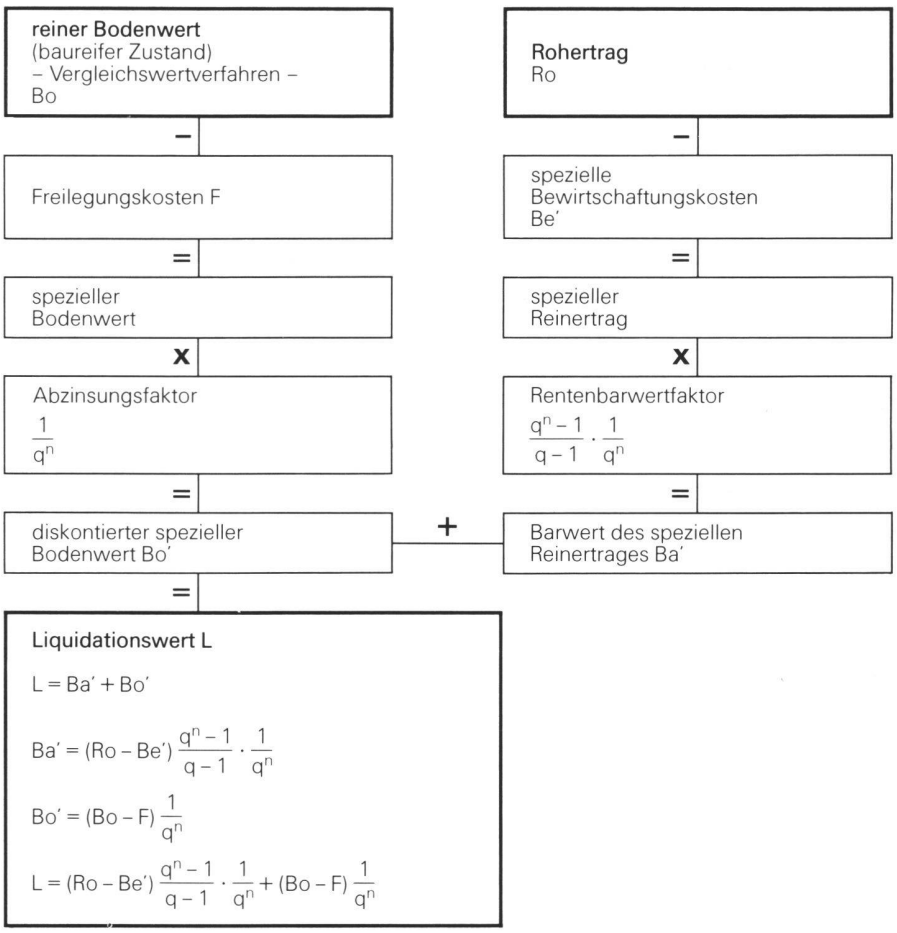


Abb. 3 Ertragswertverfahren (Liquidationswert)

3.1.3 Überbautes Grundstück (Boden und Gebäude)

Ein unmittelbarer Preisvergleich setzt voraus, dass Bewertungsobjekt und Vergleichsgrundstücke in der Qualität des Grund und Bodens wie der Gebäude übereinstimmen. Da diese Voraussetzung nur selten erfüllt ist, kann in der Regel nur mittelbar mit Hilfe von Mietfaktoren oder von Gebäudefaktoren verglichen werden.
Mietfaktoren sind Messziffern für das Verhältnis des Gesamtkaufpreises bebauter Grundstücke zu dem jeweiligen jährlichen Rohertrag des Grundstücks. Ausnahmsweise kann anstelle des Rohertrages der jährliche Reinertrag treten.
Mietfaktoren sind grundsätzlich aus Kaufpreisen für Grundstücke abzuleiten, deren tatsächlicher Ertrag dem nachhaltig erzielbaren entspricht.
Gebäudefaktoren sind Messziffern für das Verhältnis des Gebäudeanteils am Kaufpreis zu bestimmten Gebäudemassen, insbesondere Gebäudefläche oder Baumasse (Bezugseinheit). Ausnahmsweise kann anstelle des Gebäudeanteils am Kaufpreis auch der Gesamtkaufpreis bebauter Grundstücke treten.
Gebäudefaktoren und Mietfaktoren sind grundsätzlich nicht eigens für die einzelne Wertermittlung, sondern losgelöst vom Bewertungsfall für bestimmte Gebäudeklassen zu ermitteln. Sie sind je nach Zweckmässigkeit durch arithmetische Mitteilung der

$$\text{Einzelgebäudefaktoren } G_i = \frac{\text{Kaufpreisanteil}_i}{\text{Bezugseinheit}}$$

bzw.

$$\text{Einzelmietfaktoren } M_i = \frac{\text{Kaufpreis}_i}{\text{Ertrag}_i}$$

oder durch Regression zu bestimmen.
Ist die Anwendung von Gebäudefaktoren sachgerecht, so ist der Vergleich in der Regel getrennt nach Boden und Gebäude vorzunehmen. In diesem Falle ergibt sich der Vergleichswert, indem die entsprechende Baumasse oder die entsprechende Gebäudefläche des Bewertungsobjektes mit dem massgeblichen Gebäudefaktor vervielfältigt wird (Gebäudewert) und der Gebäudewert mit dem Bodenwert summiert wird.
Bei Anwendung von Mietfaktoren ist grundsätzlich keine Trennung von Gebäude und Boden vorzunehmen, d. h. der massgebliche Mietfaktor ist in der Regel ohne Aufspaltung des Gesamtkaufpreises in Bodenanteil und Gebäudeanteil zu ermitteln. Dementsprechend ergibt regelmässig das Produkt aus

Mietfaktor und Miete, die nachhaltig aus dem Bewertungsobjekt zu erzielen ist, den Vergleichswert.

3.2 Ertragswertverfahren

Nach der WertV ist bei Anwendung des Ertragswertverfahrens der Wert der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln (Gebäudeertragswert). Bodenwert und Gebäudeertragswert ergeben zusammen den Ertragswert des Grundstücks (vgl. Abb. 2).

Verbleibt indes bei der Verminderung des Reinertrages um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes kein Anteil für die Ermittlung des Gebäudeertragswertes, so ist als Ertragswert des Grundstücks grundsätzlich nur der Bodenwert anzusetzen. Sind in diesem Falle Umstände gegeben, die am Wertermittlungsstichtag eine kurzfristige Freilegung nicht erwarten lassen, so ist der um die Freilegungskosten verminderte Bodenwert über die Zeitdauer abzuzinsen, in der die tatsächliche Nutzung einer dem Bodenwert entsprechenden Nutzung entgegensteht (Liquidationsdauer). Der Ertragswert setzt sich in diesem Falle zusammen aus dem abgezinsten Bodenwert und dem Barwert des Reinertrages, der während der Liquidationsdauer nachhaltig zu erzielen ist (vgl. Abb. 3).

Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist ein marktgerechter Liegenschaftszinssatz (p). Er ist aus Kaufpreisen für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (n) der baulichen Anlagen durch Umkehrung des Rechenvorganges beim Ertragswertverfahren abzuleiten.

Für den Einzelliegenschaftszinssatz (p_i) gilt:

$$p_i = \left(\frac{E}{K} - \frac{K-B}{K} \cdot \frac{1}{F}\right) \cdot 100$$

oder

$$p_i = \left(\sqrt[n]{\frac{E}{K} \cdot F + \frac{B}{K}} - 1\right) \cdot 100$$

In diesen Formeln bedeuten

E = Reinertrag
K = Kaufpreis
B = Bodenwert
n = Restnutzungsdauer
F = Endwertfaktor $= \frac{q^n - 1}{q - 1}$

mit $q = 1 + \frac{p}{100}$

Die iterative Lösung für p_i beginnt mit dem Näherungswert E/K für p_o.

Aus den Einzelliegenschaftszinssätzen p_i ist der Liegenschaftszinssatz p der jeweiligen Gebäudeklasse je nach Zweckmässigkeit durch arithmetische Mittelung oder durch Regression zu bestimmen.

Das Ertragswertverfahren ist ausserdem sehr sensibel hinsichtlich des Mietansatzes. Es setzt dementsprechend voraus, dass der Sachverständige in der Beurteilung der ortsüblichen Miete erfahren ist.

3.3 Sachwertverfahren

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen (Bauwert) getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage der Kosten für die Herstellung der baulichen Anlagen (Herstellungswert) unter Berücksichtigung der Wertminderung des Herstellungswertes zu ermitteln.

Bodenwert und Bauwert ergeben zusammen den Sachwert des Grundstücks (vgl. Abb. 4).

Um das Sachwertverfahren anwenden zu können, muss vor allem bei den Ansätzen für die Normalherstellungskosten und für die Wertminderung wegen Alterung die Gewähr geboten sein, dass sie zu einem Sachwert führen, der der Preiseinschätzung auf dem Grundstücksmarkt entspricht (vgl. Abb. 5).

4. Zur Wertbemessung

Wird nur ein (einziges) Ermittlungsverfahren ohne alternative Eingangsdaten angewendet, so soll sein Ergebnis als Verkehrswert bestimmt werden.

Im anderen Falle sollen die unterschiedlichen Ergebnisse der verschiedenen Methoden oder Eingangsdaten nach der Gewissheit gewichtet werden, mit der die verwendeten Preise und sonstigen Wertermittlungsgrundlagen nach

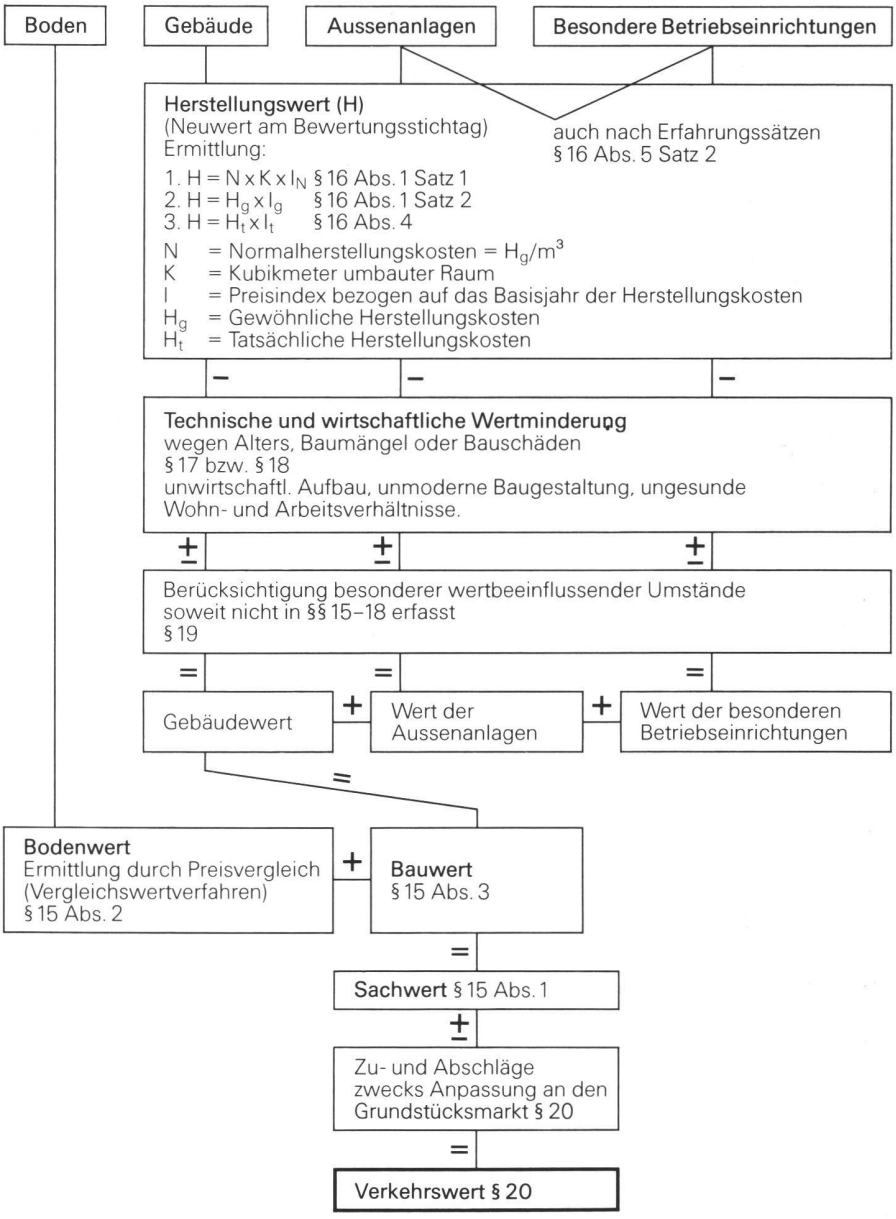
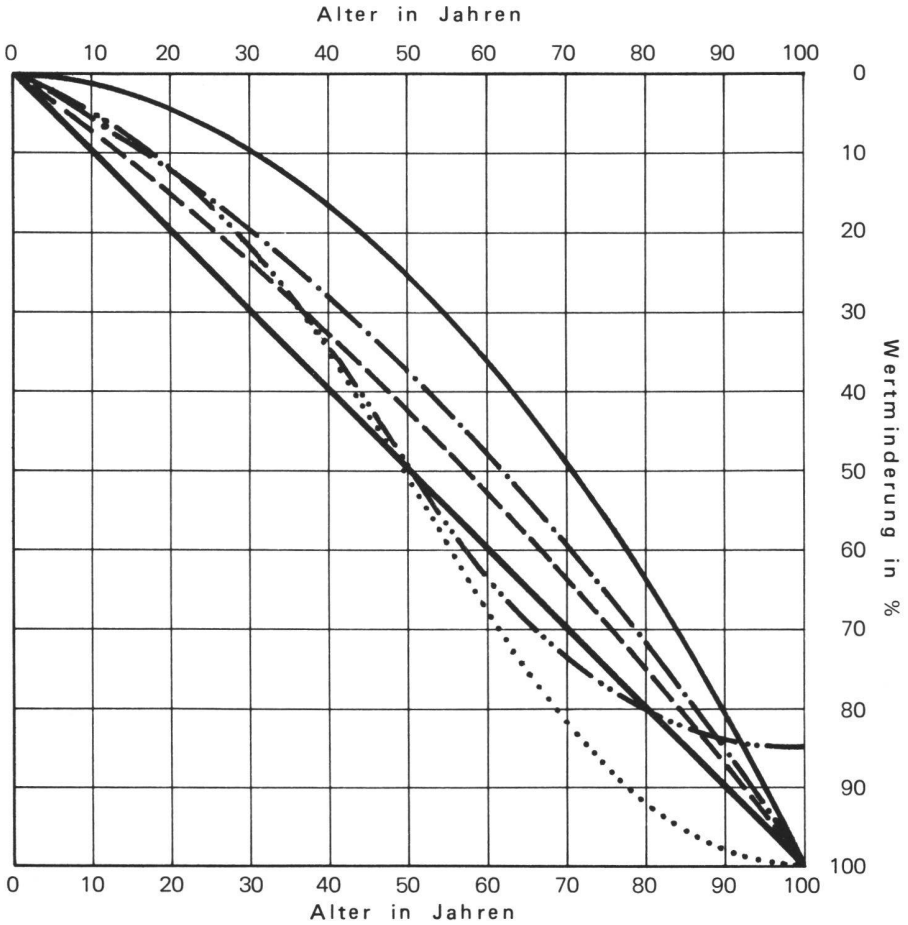


Abb. 4 Sachwertverfahren (gemäss WertV vom 15.8.1972)

dem jeweiligen Verfahren Gewähr für einen marktgerechten Preisvergleich bieten.
Lässt sich eine unterschiedliche Gewichtung der verschiedenen Ergebnisse nicht schlüssig begründen, so ist ihr einfaches arithmetisches Mittel als Verkehrswert zu bestimmen.
Ohne Sammlung und Auswertung von Kaufpreisen für bebaute Grundstücke sind Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren kaum mit der für das Ergebnis gebotenen Gewissheit anzuwenden.
In der Regel sind das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren dem Vergleichswertverfahren nur vorzuziehen, wenn der vom Sachverständigen gemachte Ansatz für den Liegenschaftszinssatz bzw. die Wertminderung wegen Alterung durch eigene Auswertung von Kaufpreisen gestützt wird. Denn diese Daten können aus Kaufpreisen nicht ohne subjektive Schätzungen, insbesondere der Restnutzungsdauer, durch den Auswerter abgeleitet werden.

5. Zu den Besonderheiten der Handhabung im ländlichen Raum

Es gibt (in der Bundesrepublik Deutschland) keine für ländliche Räume spezifischen Methoden zur Ermittlung von Verkehrswerten für bebaute Grundstücke.
In der Regel ist hier aber die Anzahl der Vergleichspreise besonders gering. Demzufolge ist meistens auf verhältnismässig lange zurückliegende Vergleichspreise von weitgestreuten Vergleichsgrundstücken zurückzugreifen. Der Preisvergleich bedingt deshalb Erfahrungen über die mit der Zeit einhergehenden Änderungen in der Konjunktur des Grundstücksverkehrs und in der Qualität, insbesondere in der Lage der Vergleichsgrundstücke.
In ländlichen Räumen kommt es verhältnismässig oft vor, dass die tatsächliche Grundstücksnutzung nicht der planungsadäquaten Nutzbarkeit entspricht, dass insbesondere nach dem geltenden Recht unbebaubare Grundstücke bebaut sind. Infolgedessen kommt der Restnutzungsdauer wegen des auf diese Zeit beschränkten Bestandsschutzes besondere Bedeutung zu.
Ein spezifisches Problem ist die Bewertung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, die zu dem ursprünglichen Zweck nicht mehr genutzt werden können. Hierfür gilt es, den nachhaltigen Verwendungszweck marktgerecht einzuschätzen und diesem Zweck angemessene Ansätze in die Wertermittlung einzuführen, insbesondere beim Sachwertverfahren den umbauten Raum nach Umfang und Ausstattung entsprechend zu modifizieren.



parabelförmige Wertminderung	$W_P = \frac{Ga^2}{Gd^2} \cdot 100$	
Wertminderung nach Ross	$W_R = \frac{1}{2}\left(\frac{Ga^2}{Gd^2} + \frac{Ga}{Gd}\right) \cdot 100$	
Wertminderung nach Gerardy		
Wertminderung nach Tiemann		
Wertminderung nach Graff	W_G = empirisch	
lineare Wertminderung	$W_L = \frac{Ga}{Gd} \cdot 100$	

Ga = Gebäudelebensalter
Gd = Gebäudelebensdauer
W = Wertminderung in %

Abb. 5 Wertminderung von Gebäuden

Literatur

(1) Seele, W.: Boden- und Liegenschaftsbewertung in Lehre und Praxis, in dieser Schrift a. a. O.

(2) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) in der Fassung vom 15.8.1972 (BGBl. I, S. 1416)

(3) Seele, W.: Wertermittlung bei der Preisprüfung und Ungewissheit des Verkehrswertes, in: ‹Vermessungswesen und Raumordnung› 3/82, S. 105

Adresse des Verfassers:
Prof. Dr.-Ing. Walter Seele
Direktor des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn, Meckenheimer Allee 172, D-53 Bonn 1