

Verkehrswertermittlung bei Grundstücken

Verkehrswert bei Grundstücken

Subjektive Vorhaben eines Eigentümers spielen zunächst einmal bei der Ermittlung des Verkehrswertes keine Rolle. Die Eigenschaften des Grundstücks werden objektiv bewertet. Ein Beispiel kann diese Thematik verdeutlichen. Nehmen wir einmal an, ein Eigentümer erfährt, dass der Wert seines Grundstücks aufgrund landwirtschaftlicher Nutzbarkeit eine gewisse Höhe erreicht. Er möchte aber keinerlei Landwirtschaft auf dem Grundstück betreiben. Am Verkehrswert ändert das nichts, weil die Pläne des Eigentümers keine Rolle spielen.

Bebaute Grundstücke und ihr Verkehrswert

Wenngleich ein Grundstück nach dem Verkehrswert des Stichtages bewertet wird, kommt doch eine weitere Variante zum Tragen. So kommt beispielsweise beim Ertragswertverfahren der Begriff der "eskomptierten Erträge" zum Einsatz. Damit sind Erträge gemeint, die voraussichtlich in der Zukunft erwirtschaftet werden. Der Wert der baulichen Anlage ist also auch an die zukünftig erzielbaren Erträge gekoppelt. Zusätzlich fließt auch der Bodenwertanteil mit in die Ermittlung des Verkehrswertes ein.

Die Wertverfahren

Generell stehen sich zwei Wertverfahren gegenüber, zum einen das Ertragswertverfahren und zum anderen das Sachwertverfahren. Das Sachwertverfahren nimmt als Bewertungsgrundlage die Herstellungskosten, betrachtet also den in der Vergangenheit entstandenen Aufwand. Das Ertragswertverfahren folgt einem anderen Prinzip. Schon der Name des Verfahrens legt nahe, dass es dabei um die Zukunftsaussichten für ein Grundstück handelt, die voraussichtlich eintreten. Ein drittes Wertverfahren ist das Vergleichswertverfahren.

Das Vergleichswertverfahren

Eigentlich soll beim Vergleichswertverfahren einzig und allein der Stichtag berücksichtigt werden, an dem der Verkehrswert ermittelt wird, es soll also nur die Gegenwart berücksichtigt werden, Grundlage ist der gewöhnliche Geschäftsverkehr. Tatsächlich sieht die Praxis anders aus, denn bei der Verkehrswertermittlung kommt es in der Regel auch zu einem Vergleich von Preisen. So kommen also letztlich auch Preiserwartungen mit ins Spiel.

Unser Büro erstellt Verkehrswertgutachten (Marktwertgutachten) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Verkehrswertgutachten werden in der Regel erstellt für:

Unbebaute Grundstücke:

- * Agrarland (Land- und Forstwirtschaftliche Flächen)
- * Rohbauland
- * Bauerwartungsland
- * Bauland

Wohnimmobilien:

- * freistehende Einfamilienhäuser
- * Reihenhäuser
- * Doppelhaushälften
- * Eigentumswohnungen und sonst. Teileigentum
- * Geschosswohnungsbauten

Renditeobjekte:

- * Geschäftshäuser (Mischnutzung: Einzelhandel / Büro)
- * Wohn- und Geschäftshäuser
- * Büroimmobilien

Sonstige:

- * Bauernhöfe (im Außenbereich)
- * Spezialimmobilien (Industrielliegenschaften, Einzelhandelsimmobilien, Hotelimmobilien usw.)
- * sonstige privilegierte Außenbereichsliegenschaften

Zwecke und ergänzende Leistungen:

- * Marktwertermittlung bei Immobilienkauf bzw. -verkauf (nach §194 BauGB).
- * Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG.
- * Beleihungswertermittlung (BeWertV).
- * Prozessunterstützend bei der Bilanzierung nach IFRS.
- * Simulation zu Investitionsentscheidungen DCF-Verfahren / Ellwood-Verfahren.
- * Immobilien- und Marktanalysen (Due Diligence Prüfung).
- * Grundbesitzbewertung für Erbfall und Schenkung.
- * In Fällen von Ehescheidungen bzw. Vermögensauseinandersetzungen.
- * Bewertung von Rechten und Belastungen an Grundstücken.
- * Immobilienkauf- und Immobilienverkaufsberatung.

Des Weiteren erstellen wir Mietwertgutachten (Wohnraum oder Gewerberaum) um die ortsübliche Vergleichsmiete gem. §558 BGB oder die Marktmiete (Gewerbe) nachzuweisen. Benötigt werden derartige Gutachten für:

- * Miethöheauseinandersetzungen (gerichtlich und außergerichtlich)

Analysen:

Marktanalysen als Entscheidungshilfe für Investoren:

- * Entwicklung des Marktes unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und soziodemografischer Daten
- * Prognose zur weiteren Entwicklung

Standort- und Objektanalysen als Entscheidungshilfe für Investoren:

- * Qualität und Potenziale des Standorte
- * Zustand und Entwicklung des Objekte
- * Entwicklungsmöglichkeiten / äussere und innere Potenziale
- * Sanierungs- bzw. Modernisierungsempfehlungen

Portfolioanalysen als Entscheidungshilfe für Eigentümer:

- * Zustand und Entwicklung der Objekte
- * Entwicklungsmöglichkeiten / Potenziale

- * Sanierungs- bzw. Modernisierungsempfehlungen
- * Harmonisierungsempfehlungen

Pressekontakt

Sachverständigenbüro für Immobilien

Herr Bernd A. Binder
Hauptstraße 12
29362 Helmerkamp

sv-binder.de/
info@sv-binder.de

Firmenkontakt

Sachverständigenbüro für Immobilien

Herr Bernd A. Binder
Hauptstraße 12
29362 Helmerkamp

sv-binder.de/
info@sv-binder.de

Das Sachverständigenbüro Bernd A. Binder betätigt sich auf dem Gebiet der Gutachtenerstellung im Bereich der Bewertung von Immobilien (bebaute und unbebaute Grundstücke), sowie der Bewertung von Mieten und Pachten. Wir erstellen Gutachten, Wertermittlungen, Immobilienbewertungen und Verkehrswert- bzw. Marktwertermittlungen für Privatpersonen, Gerichte, Versicherungen, Investoren, Kirchen, Banken, etc., für die unterschiedlichsten Angelegenheiten, wie Käufe, Verkäufe, Erbschaften, Schenkungen, Übertragungen, Scheidungen, Zugewinne, Zwangsversteigerungen, Insolvenzen, steuerliche Zwecke, Bilanzen, u.s.w..