



Immobilienbewertung verstehen

Wie Profis den Wert von Kauf-
und Mietimmobilien ermitteln

Conrad Bruchmann

BRUCHMANN [TEC] INNOVATION GMBH

[WOHNWEITE.de](https://www.wohnweite.de)

Immobilienbewertung verstehen

Immobilienbewertung verstehen

Wie Profis den Wert von Kauf-
und Mietimmobilien ermitteln

Conrad Bruchmann

BRUCHMANN [TEC] INNOVATION GMBH
WOHNWEITE.de

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in
der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische
Daten sind im Internet über dnb.dnb.de abrufbar.

Die automatisierte Analyse des Werkes, um daraus Informationen
insbesondere über Muster, Trends und Korrelationen gemäß §44b
UrhG („Text und Data Mining“) zu gewinnen, ist untersagt.

© 2026 Conrad Bruchmann
Lektorat: Christina Bruchmann, BRUCHMANN [TEC]
INNOVATION GMBH

Der Autor ist Gründer der Immobilienplattform
WOHNWEITE.de. Verweise auf die Plattform dienen der
Information und stellen keine Werbung dar.

Die in diesem Buch enthaltenen Informationen wurden nach
bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie ersetzen
keine professionelle Immobilienbewertung durch einen
zertifizierten Sachverständigen und keine Rechts-, Steuer- oder
Anlageberatung. Für konkrete Bewertungsfragen konsultieren Sie
bitte einen qualifizierten Sachverständigen, Rechtsanwalt,
Steuerberater oder Anlageberater.

In diesem Buch verwendete Marken-, Waren- und
Produktbezeichnungen können eingetragene Warenzeichen sein
und werden als solche anerkannt, auch wenn sie nicht
ausdrücklich gekennzeichnet sind.

Stand der Informationen: Mai 2026. Spätere Änderungen der
Rechtslage konnten nicht berücksichtigt werden. Korrekturen und
Aktualisierungen zu dieser Auflage finden Sie unter
wohnweite.de/buch/errata.

Herstellung und Verlag:
BoD · [Books on Demand GmbH](https://www.bod.de), Überseering 33,
22297 Hamburg

ISBN: 978-3-6963-0600-7

2., überarbeitete Auflage 2026

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	17
1 Warum Immobilienbewertung wichtig ist	19
1.1 Bedeutung für alle Marktteilnehmer	20
1.2 Der deutsche Immobilienmarkt in Zahlen .	22
1.3 Vom Bauchgefühl zur fundierten Bewertung	23
1.4 Praxisbeispiel: Wie eine fehlerhafte Bewertung 50.000 Euro kostete	25
1.5 Was dieses Buch bietet	26
1.6 Anspruch dieses Buchs	27
2 Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung	29
2.1 Das Baugesetzbuch als Fundament	30
2.2 Die Gutachterausschüsse: Institutionelles Rückgrat	31
2.3 Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	36
2.4 Anwendungshinweise: Von den alten Richtlinien zur ImmoWertA	44
2.5 Abgrenzung zentraler Wertbegriffe	46
2.6 Das Zusammenspiel der Regelungsebenen .	50
2.7 Praktische Konsequenzen	51

3	Lage, Lage, Lage — Der wichtigste Faktor	53
3.1	Makrolage — Die große Perspektive	54
3.2	Mikrolage — Der entscheidende Unterschied	58
3.3	Wohnlagen: Einfach bis Sehr gut	62
3.4	Bodenrichtwerte — Lage in Zahlen	65
3.5	BORIS — Bodenrichtwerte online abrufen .	68
3.6	Grundstücksmarktberichte — Marktdaten vom Profi	72
3.7	Praxisbeispiel: Gleiche Wohnung, unterschiedliche Lage	75
3.8	Wie sich Lagequalität im Laufe der Zeit verändert	76
3.9	Praxis-Tipp: Die Lage einer Immobilie selbst einschätzen	78
3.10	Zusammenfassung	79
4	Baukosten und Gebäudesubstanz	81
4.1	Was kostet Bauen heute?	81
4.2	Normalherstellungskosten (NHK 2010) . . .	85
4.3	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 . . .	90
4.4	Baujahr und Restnutzungsdauer	92
4.5	Modernisierung verlängert die Lebensdauer	95
4.6	Ausstattungsstandard bestimmen	100
4.7	Instandhaltungsstau – Das Risiko im Altbau	102
4.8	Praxisbeispiel: Bestandsbau vs. Neubau . .	105
4.9	Zusammenfassung	109
5	Energetischer Zustand und Heizung	111
5.1	Warum Energie den Immobilienwert bestimmt	112

5.2	Der Energieausweis – Pflicht für Verkäufer und Vermieter	115
5.3	Heizungstypen und ihr Einfluss auf den Wert	120
5.4	GEG 2024 – Was Eigentümer wissen müssen	127
5.5	Energetische Sanierung: Kosten vs. Wertsteigerung	136
5.6	Wie der energetische Zustand in die Bewertung einfließt	139
5.7	Praxisbeispiel: Energetischen Abschlag berechnen	141
5.8	Praxis-Tipp: 5 Punkte, die Sie beim Energieausweis prüfen sollten	145
6	Weitere wertbeeinflussende Faktoren	147
6.1	Grundstücksgröße und Zuschnitt	147
6.2	Wohnfläche und Raumaufteilung	148
6.3	Stockwerk, Ausrichtung und Außenflächen	150
6.4	Stellplatz und Garage	152
6.5	Denkmalschutz und Ensembleschutz	152
6.6	Erbbaurecht — die unterschätzte Wertminderung	154
6.7	Altlasten und Baulasten	156
6.8	Marktdynamik: Zinsen, Angebot und Nachfrage	157
6.9	Hitzeschutz und Klimaanpassung	160
6.10	Welches Verfahren wann? Eine Entscheidungshilfe	160
6.11	Zusammenfassung	163
7	Das Vergleichswertverfahren	165
7.1	Grundprinzip: Was haben andere bezahlt? .	166

7.2	Voraussetzungen für eine belastbare Vergleichswertermittlung	169
7.3	Direkter vs. indirekter Vergleich	171
7.4	Vergleichskriterien und Anpassungen	174
7.5	Umrechnungskoeffizienten	176
7.6	Schritt-für-Schritt-Rechenbeispiel	178
7.7	Datenquellen für Vergleichswerte	185
7.8	Stärken und Schwächen des Vergleichswertverfahrens	188
7.9	Wann wird das Vergleichswertverfahren angewendet?	190
7.10	Das Vergleichswertverfahren in automatisierten Bewertungen	192
7.11	Zusammenfassung	193
8	Das Ertragswertverfahren	195
8.1	Grundprinzip: Eine Immobilie ist so viel wert, wie sie an Erträgen abwirft	196
8.2	Rohertrag und Bewirtschaftungskosten	198
8.3	Der Liegenschaftszinssatz – Der Schlüssel zum Ertragswert	203
8.4	Die Berechnung Schritt für Schritt	208
8.5	Der Vervielfältiger (Barwertfaktor)	210
8.6	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	215
8.7	Periodisches Ertragswertverfahren – der Spezialfall	217
8.8	Schritt-für-Schritt-Praxisbeispiel	217
8.9	Stärken und Schwächen des Ertragswertverfahrens	225

8.10	Wann wird das Ertragswertverfahren angewendet?	227
8.11	Zusammenfassung	229
9	Das Sachwertverfahren	231
9.1	Grundprinzip: Was würde es kosten, neu zu bauen?	232
9.2	Bodenwert ermitteln	234
9.3	Gebäudesachwert berechnen	238
9.4	Außenanlagen und sonstige Anlagen	247
9.5	Der Marktanpassungsfaktor – Die Brücke zum Markt	249
9.6	Schritt-für-Schritt-Rechenbeispiel	253
9.7	Stärken und Schwächen des Sachwertverfahrens	259
9.8	Wann wird das Sachwertverfahren angewendet?	262
9.9	Zusammenfassung	264
10	Kaufimmobilien bewerten – So machen es Profis	267
10.1	Der Ablauf einer professionellen Bewertung	268
10.2	Unterlagen beschaffen – Die Checkliste . . .	270
10.3	Ortsbesichtigung – Was der Profi sieht . . .	273
10.4	Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB .	275
10.5	Kurzgutachten vs. Vollgutachten	279
10.6	Was kostet ein Gutachten?	280
10.7	Bankenbewertung und Beleihungswert . . .	282
10.8	Bewertung im Erbfall und bei Schenkung . .	286
10.9	Praxisbeispiel: Einfamilienhaus bewerten . .	289

10.10	Praxis-Tipp: Fünf Warnsignale, dass eine Immobilie überteuert sein könnte	294
10.11	Zusammenfassung	295
11	Mietimmobilien bewerten — Rendite im Fokus	297
11.1	Die wichtigsten Renditekennzahlen	298
11.2	Cashflow-Analyse für Investoren	301
11.3	Mieterhöhungspotenzial und Mietspiegel .	302
11.4	Instandhaltungsrücklagen kalkulieren . . .	306
11.5	CO ₂ -Kostenaufteilung (CO ₂ KostAufG) . . .	308
11.6	Steuerliche Aspekte für Kapitalanleger . . .	309
11.7	Praxisbeispiel: 6-Parteien-Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage	315
11.8	Zusammenfassung	320
12	Online-Bewertungstools: Anbieter, Anwendung und Grenzen	323
12.1	Wie funktionieren Online-Bewertungen? . .	324
12.2	Hedonic-Pricing-Modelle	327
12.3	Machine Learning in der Immobilienbewertung	331
12.4	AVM – Automated Valuation Models	335
12.5	Kommerzielle Anbieter im Überblick	338
12.6	Möglichkeiten und Grenzen algorithmischer Bewertung	341
12.7	Was eine seriöse Online-Bewertung leisten sollte	345
12.8	Zusammenfassung und Ausblick	346
13	Wie AVMs rechnen: Machine Learning, Erklärbarkeit und Qualitätsstandards	349

13.1	Vom linearen Modell zu Machine Learning – was sich empirisch verändert hat	350
13.2	Zillow Zestimate als Großexperiment	353
13.3	Vom Black Box zum gläsernen Modell: Shapley-Werte und SHAP	355
13.4	Jenseits der Tabelle: Bilder, Texte und Geodaten als Features	359
13.5	Die European AVM Alliance und die Qualitätsstandards der EBA	361
13.6	ImmoWertV-Konformität: Warum Hybrid-Ansätze der Weg der Zukunft sind	363
13.7	Eine pragmatische Roadmap für AVM-Anbieter	365
13.8	Zusammenfassung	366
14	Häufige Fehler und Fallstricke	369
14.1	Fehler 1: Emotionale Preisfindung	370
14.2	Fehler 2: Angebotspreis mit Kaufpreis verwechseln	371
14.3	Fehler 3: Sanierungskosten unterschätzen	373
14.4	Fehler 4: Energetische Mängel ignorieren	375
14.5	Fehler 5: Mikrolage falsch einschätzen	377
14.6	Fehler 6: Rendite schönrechnen	378
14.7	Fehler 7: Bodenrichtwert missverstehen	381
14.8	Fehler 8: Restnutzungsdauer ignorieren	383
14.9	Fehler 9: Wohnfläche falsch berechnen	385
14.10	Fehler 10: Erbbaurecht nicht berücksichtigen	387
14.11	Zusammenfassung: Die zehn Fehler im Überblick	389
15	Fazit und Ausblick	391

15.1	Die fünf goldenen Regeln der Immobilienbewertung	391
15.2	Immobilienmarkt 2025 und darüber hinaus: Die Trends	393
15.3	Weiterführende Ressourcen	397
15.4	Ein letztes Wort	399
Glossar der Fachbegriffe		401
Checklisten		415
	Checkliste 1: Immobilie bewerten in 10 Schritten .	415
	Checkliste 2: Unterlagen für die Bewertung	417
	Checkliste 3: Besichtigung — Was prüfen?	418
	Checkliste 4: Warnsignale bei der Kaufentscheidung	420
16	Belegstellen und Primärquellen	423
16.1	Kapitel 1 – Warum Immobilienbewertung verstehen?	423
16.2	Kapitel 2 – Gesetzliche Grundlagen	424
16.3	Kapitel 4 – Baukosten und Gebäudesubstanz	425
16.4	Kapitel 5 – Energetischer Zustand	426
16.5	Kapitel 7 – Vergleichswertverfahren	428
16.6	Kapitel 8 – Ertragswertverfahren	428
16.7	Kapitel 9 – Sachwertverfahren	429
16.8	Kapitel 10 – Kaufimmobilien bewerten . . .	429
16.9	Kapitel 11 – Mietimmobilien	430
16.10	Kapitel 12 – Online-Bewertungstools: Anbieter, Anwendung und Grenzen	431
16.11	Kapitel 13 – Wie AVMs rechnen: Machine Learning, Erklärbarkeit und Qualitätsstandards	431

Quellenverzeichnis	435
Gesetze und Verordnungen	435
Anwendungshinweise zur ImmoWertV	438
Mit der ImmoWertV 2021 abgelöste Vorgänger-Richtlinien	439
Fachliteratur	440
Wissenschaftliche Literatur zu ML und AVM . . .	440
Regulatorische Quellen zu AVM und Bankenbewertung	442
Normen	443
Grundstücksmarktberichte	443
Institutionelle Quellen	444
Marktberichte und Statistiken	445
Online-Ressourcen	446

Vorwort

Immobilien sind Zuhause, Altersvorsorge und Kapitalanlage – für viele Menschen die größte finanzielle Entscheidung ihres Lebens. Trotzdem wird der Wert einer Immobilie erstaunlich oft nach Bauchgefühl geschätzt: ein Blick auf Vergleichsangebote, ein Gespräch mit dem Nachbarn, eine vage Vorstellung von „dem Markt“. Das Ergebnis sind teure Fehler – auf beiden Seiten des Verhandlungstischs.

Dieses Buch liefert die Werkzeuge, um es besser zu machen. Es richtet sich an alle, die kaufen, verkaufen oder investieren – und an alle, die verstehen wollen, warum die gleiche Wohnung in München fünfmal so viel kostet wie in Chemnitz. Wir erklären die drei gesetzlich normierten Bewertungsverfahren mit durchgerechneten Praxisbeispielen, zeigen, welche Faktoren den Wert bestimmen, und geben Checklisten an die Hand, mit denen sich eine fundierte Ersteinschätzung vornehmen lässt.

Dieses Buch ersetzt kein Sachverständigengutachten. Aber es versetzt Sie in die Lage, Gutachten zu verstehen, Maklereinschätzungen zu hinterfragen und Immobilienentscheidungen auf eine solide Grundlage zu stellen.

Wer den Wert einer Immobilie versteht, trifft bessere Entscheidungen.

Eine kurze Bemerkung zur Entstehung: Für die Entwicklung von WOHNWEITE.de haben wir recherchiert, wie die deutschen Bewertungsverfahren funktionieren. Als rechtliches Fundament dienten die ImmoWertV 2021 samt der Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA, BMWSB 2023), die die früheren Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006, SW-RL, VW-RL, EW-RL und BRW-RL) als Konkretisierungsdokument abgelöst haben. Die Standardkommentare von Kleiber und Sprengnetter lieferten die Praxis der Sachverständigen, die EBA-Leitlinien die Perspektive der Kreditwirtschaft. Für die Marktdaten haben wir BBSR-Immobilienmarktberichte und Bundesbank-Analysen ausgewertet, für die methodische Aktualität die internationale Forschung zu hedonischen Modellen und maschinellem Lernen. Das vollständige Verzeichnis findet sich im Anhang. Was wir dabei gelernt haben, teilen wir mit diesem Buch.

Mein besonderer Dank gilt meiner Frau Christina für das akribische Lektorat.

Conrad Bruchmann

BRUCHMANN [TEC] INNOVATION GMBH

WOHNWEITE.de

Mai 2026

Kapitel 1

Warum Immobilienbewertung wichtig ist

Beim Immobilienkauf geht es um Summen, bei denen ein Fehler von fünf Prozent schnell 20.000 oder 50.000 Euro bedeutet. Trotzdem basieren viele Kauf- und Verkaufsentscheidungen auf Bauchgefühl, Nachbarschaftsgerüchten oder einem schnellen Blick auf Portalpreise.

Solche Fehler sind keine Einzelfälle: Verkäufer, die 80.000 Euro unter Marktwert abgeben. Käufer, die den Neubaupreis für ein sanierungsbedürftiges Haus zahlen. Banken, die Finanzierungen auf wackligen Wertgrundlagen bewilligen. Das alles ist vermeidbar – mit einer fundierten Bewertung.

1.1 Bedeutung für alle Marktteilnehmer

Immobilienbewertung betrifft nicht nur Gutachter. Sie betrifft jeden, der kauft, verkauft, vermietet, finanziert oder erbt.

1.1.1 Käufer: Den überteuerten Kauf vermeiden

Wer kauft, steht vor einer fundamentalen **Informationsasymmetrie** – also einem einseitigen Wissensvorsprung der Gegenseite. Der Verkäufer kennt sein Objekt seit Jahrzehnten – die Feuchtigkeit im Keller, den Lärm am Wochenende, den Zustand der Heizung. Der Käufer muss sich in wenigen Besichtigungen ein Bild machen und gleichzeitig beurteilen, ob der Preis stimmt.

Eine professionelle Bewertung gibt Käufern eine objektive Einschätzung des Marktwertes. Gerade in angespannten Märkten mit **Bieterverfahren** – bei dem mehrere Interessenten ihre Höchstgebote parallel einreichen und der Verkäufer den höchsten zuschlägt – schützt sie davor, in der Euphorie einen Preis zu akzeptieren, der weit über dem Marktwert liegt.

Praxis-Tipp: Vor der Abgabe eines bindenden Angebots immer eine unabhängige Werteinschätzung erstellen lassen. Die Kosten stehen in keinem Verhältnis zum potenziellen Schaden einer Fehlentscheidung.

1.1.2 Verkäufer: Nicht unter Wert verkaufen

Wer zu günstig anbietet, verschenkt Geld. Wer zu teuer ansetzt, riskiert monatelangen Leerstand auf den Portalen – und signalisiert dem Markt, dass etwas nicht stimmt. Eine fundierte Bewertung gibt die Sicherheit, den richtigen Preis zu wählen, und stärkt die Verhandlungsposition: Wer seinen Preis

mit Daten begründen kann, tritt souveräner auf als jemand, der nur auf sein Gefühl verweist.

1.1.3 Vermieter und Kapitalanleger

Nur wer den Marktwert kennt, kann Brutto- und Nettorendite korrekt berechnen. Lohnt sich eine energetische Sanierung? Ist der Verkauf sinnvoller als die Weitervermietung? Welche Mietanpassungen sind marktgerecht? Diese Fragen lassen sich nur beantworten, wenn der aktuelle Wert bekannt ist.

1.1.4 Banken: Beleihungswert als Pflicht

Bevor eine Bank eine Immobilienfinanzierung vergibt, ermittelt sie den Beleihungswert. Für Pfandbriefbanken ist dies eine gesetzliche Pflicht nach der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV), die auf § 16 PfandBG beruht; andere Institute ermitteln den Beleihungswert auf vergleichbarer aufsichtsrechtlicher Grundlage (MaRisk, § 18a KWG sowie das Realkreditprivileg der EU-Eigenkapitalverordnung CRR). Dieser liegt typischerweise unter dem Marktwert und bestimmt die maximale Darlehenssumme, den Zinssatz und die geforderte Eigenkapitalquote.

1.1.5 Finanzämter: Grundsteuer und Erbschaftsteuer

Seit der zum 1. Januar 2025 in Kraft getretenen Grundsteuerreform ermitteln Finanzämter den Grundsteuerwert auf Basis von Bodenrichtwerten, Gebäudeart und Wohnfläche. Auch bei Erbschaft und Schenkung spielt die Bewertung eine zentrale Rolle. Wer den vom Finanzamt festgestellten Grundbesitzwert (§§ 157 ff. BewG) für zu hoch hält, kann ein Gutach-

ten vorlegen und die Steuerlast reduzieren. Bewertungskompetenz zahlt sich buchstäblich aus.

1.2 Der deutsche Immobilienmarkt in Zahlen

Die Dimensionen machen klar, warum selbst kleine Bewertungsfehler große Auswirkungen haben.

Im Spitzenjahr 2021 wechselten in Deutschland Immobilien im Wert von rund 357 Milliarden Euro den Besitzer; 2022 waren es noch 301 Milliarden Euro. Mit der Zinswende ab Sommer 2022 brach der Markt deutlich ein: Das Transaktionsvolumen sank 2023 auf rund 214 Milliarden Euro, die Zahl der beurkundeten Käufe fiel von rund 866.000 im Jahr 2022 auf rund 737.000 im Jahr 2023. Im Jahr 2024 zeichnete sich eine erste Stabilisierung ab: Der Geldumsatz stieg laut Immobilienmarktbericht Deutschland 2025 (AK OGA / BBSR) auf rund 247 Milliarden Euro – ein Plus von 15 Prozent gegenüber dem Vorjahr, aber noch immer rund 110 Milliarden Euro unter dem Rekord von 2021. Insgesamt wurden 2024 etwa 805.000 Kaufverträge über alle Immobilienarten beurkundet, davon rund 73 Prozent über Wohnimmobilien. Der Wohnungsbestand umfasst laut Statistischem Bundesamt zum Jahresende 2024 rund 43,8 Millionen Wohnungen, davon etwa 42,9 Millionen in Wohngebäuden. Die Wohneigentumsquote liegt nach Eurostat („Housing in Europe 2024“) bei rund 47 Prozent – damit zählt Deutschland im europäischen Vergleich zu den Schlusslichtern. Der Zensus 2022 weist die wohnungsbezogene Eigentumsquote mit etwa 44 Prozent etwas niedriger aus; die Spanne ergibt sich aus unterschiedlichen methodischen Bezugsgrößen (haushalts- versus wohnungsbezogen).

Die Preisentwicklung war in den Jahren vor der Zinswende außergewöhnlich dynamisch: Zwischen 2010 und 2022 stiegen die Wohnimmobilienpreise bundesweit um rund 94 Prozent, in Ballungsräumen deutlich stärker. Mit dem Zinsanstieg kam es zu einer spürbaren Marktkorrektur; Destatis weist für 2023 einen Rückgang der Wohnimmobilienpreise um 8,4 Prozent aus, in einzelnen Spitzenlagen fielen die Rückgänge noch deutlicher aus. 2024 stabilisierte sich der Markt: Bei Eigenheimen zeigte sich im Jahresverlauf ein leichter Preisanstieg, im mittleren Preissegment der Eigentumswohnungen kehrte Ruhe ein, während das obere Segment noch einmal um etwa 6 Prozent gegenüber 2023 nachgab. Die Spanne der Quadratmeterpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen reichte 2024 laut Immobilienmarktbericht Deutschland 2025 von rund 550 Euro/m² im Landkreis Mansfeld-Südharz bis etwa 7.400 Euro/m² in der Stadt München – mehr als das Dreizehnfache.

Das heißt konkret: In einem Markt mit Zinswende und schnellen Preisbewegungen kann ein Gutachten, das auf zwei Jahre alten Vergleichsdaten beruht, erheblich daneben liegen. Die Aktualität der Datenbasis ist deshalb ein zentraler Qualitätsindikator jeder Bewertung.

1.3 Vom Bauchgefühl zur fundierten Bewertung

1.3.1 Warum Gefühlspreise trügen

Die menschliche Preiswahrnehmung ist systematisch verzerrt. Wer ein Haus für 450.000 Euro inseriert sieht und dann ein vergleichbares für 380.000 Euro entdeckt, empfindet den zweiten Preis als günstig – unabhängig davon, ob 380.000

Euro tatsächlich dem Marktwert entsprechen. Diesen Effekt nennt die Psychologie *Ankereffekt* (englisch *anchoring*).

Hinzu kommt: Wir erinnern uns an den Rekordpreis in der Nachbarschaft, vergessen aber die stillen Verkäufe unter Marktwert. Wir überschätzen die eigene Renovierungsarbeit. Und wir unterschätzen systematisch die Kosten eines Instandhaltungsrückstaus, weil undichte Fenster nicht so sichtbar sind wie ein neuer Garten.

1.3.2 Emotionale Bindung versus Marktpreis

Wer dreißig Jahre in einem Haus gelebt hat, verbindet damit einen Wert, der weit über das Materielle hinausgeht. Diese emotionalen Werte sind real – aber nicht marktfähig. Der Markt bewertet Lage, Zustand, Ausstattung und Energieeffizienz. Er bewertet nicht die Erinnerungen.

Die Folge: Verkäufer setzen zu hoch an, bekommen keine Interessenten, senken schrittweise – und verkaufen am Ende oft schlechter, als wenn sie sofort realistisch eingestiegen wären.

Praxis-Tipp: Wer die eigene Immobilie verkauft, braucht eine externe Bewertung. Die eigene Einschätzung ist durch emotionale Bindung fast zwangsläufig verzerrt – das ist menschlich, aber teuer.

1.3.3 Informationsasymmetrie am Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt ist intransparent. Anders als bei Aktien gibt es keinen zentralen, öffentlichen Preismechanismus. Kaufpreise werden zwar von den Gutachterausschüssen erfasst, die daraus abgeleiteten Daten erscheinen aber nur periodisch und bilden den lokalen Markt oft grob ab.

Diese Intransparenz schafft einen Vorteil für erfahrene Makler, institutionelle Investoren und lokale Bauträger gegenüber Privatpersonen, die vielleicht einmal im Leben kaufen. Professionelle Bewertungsmethoden sind das Gegenmittel.

1.4 Praxisbeispiel: Wie eine fehlerhafte Bewertung 50.000 Euro kostete

Nehmen wir Familie Berger als Beispielfall: Sie möchte ihr Einfamilienhaus im Rems-Murr-Kreis verkaufen – Baujahr 1985, 145 Quadratmeter Wohnfläche, 620 Quadratmeter Grundstück, teilsaniert 2008. Die Ölheizung ist original, Energieklasse F.

Herr Berger findet auf Immobilienportalen vergleichbare Häuser zwischen 520.000 und 620.000 Euro und setzt seinen Preis bei 580.000 Euro an – knapp über der Mitte.

Der Fehler: Die Vergleichsobjekte sind keine echten Vergleichsobjekte. Das Haus für 620.000 Euro hat Wärmepumpe, Dreifachverglasung und Photovoltaik – energetisch auf Stand 2023. Das für 550.000 Euro liegt in besserer Mikrolage mit S-Bahn-Anbindung. Herr Berger vergleicht Äpfel mit Birnen.

Die Folge: Nach drei Monaten ohne Interesse senkt er auf 550.000 Euro. Dann kommt ein Käufer mit Gutachten: Marktwert 480.000 Euro. Der Abschlag ergibt sich aus dem Sanierungsbedarf (65.000 bis 85.000 Euro für Heizung, Fassade, Dach), mäßiger ÖPNV-Anbindung und durchschnittlichem Zustand.

Am Ende einigen sich die Parteien auf 495.000 Euro. Familie Berger hat sieben Monate verloren, 5.000 Euro laufende Kosten gehabt – und hätte mit einem realistischen Startpreis von

490.000 bis 510.000 Euro wahrscheinlich schneller und besser verkauft. Ein frisch eingestelltes, korrekt bepreistes Angebot erzeugt mehr Nachfrage als ein monatelang herabgesetztes.

Praxis-Tipp: Portalpreise sind Angebotspreise, keine Verkaufspreise. In den Käufermärkten seit 2023 liegen die tatsächlichen Kaufpreise im Durchschnitt rund 5 bis 15 Prozent darunter; in den Boomjahren bis 2022 wurde dagegen in begehrten Lagen über Bieterverfahren mitunter mehr gezahlt als gefordert.

Verhandlungspuffer – aber vom Marktwert aus: In der Praxis wird der Angebotspreis fast immer mit einem Verhandlungspuffer von etwa 3 bis 8 Prozent über dem erwarteten Verkaufspreis angesetzt. Das spiegelt wider, dass Käufer mit einem Nachlass rechnen und ihn auch einfordern. Entscheidend ist: Der Puffer gehört auf den **Marktwert** aufgeschlagen, nicht auf einen Wunschpreis. Ein realistisch bewerteter Marktwert plus 5 Prozent Puffer zieht Interessenten an und lässt Spielraum für die Einigung. Ein Wunschpreis plus weiterer Puffer schreckt Interessenten ab – und selbst wenn es doch zu Verhandlungen kommt, landet der Preis schlechter als bei einem marktgerechten Start. Der Fall Berger zeigt genau dieses Muster in extremer Form.

1.5 Was dieses Buch bietet

Dieses Buch funktioniert als Leitfaden zum Durchlesen und als Nachschlagewerk.

- **Teil I** behandelt die rechtlichen Grundlagen: Wertbegriffe, Gutachterausschüsse, die ImmoWertV 2021.
- **Teil II** erklärt, was den Wert bestimmt: Lage, Baukosten, Energie und weitere Faktoren.

- **Teil III** führt durch die drei normierten Bewertungsverfahren – Vergleichswert, Ertragswert, Sachwert – jeweils mit vollständigen Rechenbeispielen.
- **Teil IV** zeigt, wie Profis Kauf- und Mietimmobilien in der Praxis bewerten, und beleuchtet digitale Bewertungstools.
- **Teil V** liefert Checklisten und warnt vor den häufigsten Fehlern.

Nicht jeder muss jedes Kapitel lesen: Käufer und Verkäufer starten mit den Grundlagen und dem Vergleichswertverfahren. Kapitalanleger vertiefen das Ertragswertverfahren. Berufseinsteiger im Maklerberuf finden in den normativen Grundlagen und digitalen Verfahren wichtiges Bewertungswissen.

1.6 Anspruch dieses Buchs

Es gibt hervorragende Standardwerke zur Immobilienbewertung – in der Regel verfasst für Sachverständige, Studierende oder Bankmitarbeiter. Was bislang fehlte, ist ein Werk, das die professionellen Methoden für interessierte Laien verständlich aufbereitet und sie mit den Möglichkeiten moderner Datenanalyse verbindet.

Genau diese Lücke füllt das vorliegende Buch. Es soll das Wissen vermitteln, das nötig ist, um Immobilienwerte einzuschätzen, Gutachten zu verstehen und fundierte Entscheidungen zu treffen. Ein informierter Marktteilnehmer ist nicht nur besser geschützt – er trägt auch zu einem faireren Markt bei.

Kapitel 2

Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

Die Immobilienbewertung in Deutschland ist kein freies Spiel der Methoden. Sie ist gesetzlich geregelt – und das aus gutem Grund. Wenn Gerichte über Enteignungsentschädigungen entscheiden, Finanzämter Grundbesitzwerte festsetzen oder Banken Beleihungswerte ermitteln, braucht es einen einheitlichen, transparenten und nachvollziehbaren Rahmen. Diesen Rahmen bildet ein mehrstufiges Regelwerk aus Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien.

In diesem Kapitel stellen wir die wesentlichen Rechtsgrundlagen vor. Dabei geht es uns nicht um eine juristische Kommentierung – dafür gibt es Spezialliteratur. Unser Anliegen ist ein anderes: Sie sollen als Praktikerin oder Praktiker verstehen, woher die Bewertungsregeln stammen, wie sie ineinandergreifen und worauf es ankommt, wenn Sie selbst eine Bewertung erstellen oder eine fremde Bewertung beurteilen.

2.1 Das Baugesetzbuch als Fundament

Die gesetzliche Grundlage der Immobilienwertermittlung findet sich im Baugesetzbuch (BauGB), genauer in den §§ 192 bis 199. Diese Vorschriften bilden den **Ersten Teil „Wertermittlung“** des **Dritten Kapitels „Sonstige Vorschriften“** des BauGB.

2.1.1 Der Verkehrswert nach § 194 BauGB

Die zentrale Norm ist § 194 BauGB. Er definiert den Verkehrswert – und damit den Begriff, um den sich letztlich alles dreht:

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.

Diese Definition mag auf den ersten Blick sperrig klingen, aber jedes einzelne Element hat eine wichtige Bedeutung:

- **„im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“**: Es geht um den Preis, der unter normalen Marktbedingungen erzielt werden würde – nicht bei Zwangsverkäufen, nicht unter Zeitdruck, nicht zwischen Verwandten.
- **„nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften“**: Der Wert berücksichtigt sowohl die physische Beschaffenheit (Zustand, Ausstattung, Größe) als auch die rechtliche Situation (Baurecht, Belastungen, Dienstbarkeiten).

- **„ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“:** Subjektive Liebhaberwerte oder Sonder-situationen (etwa ein Nachbar, der bereit ist, für ein angrenzendes Grundstück einen überhöhten Preis zu zahlen) bleiben außen vor.

Wichtig ist auch: Der Gesetzgeber verwendet die Begriffe „Verkehrswert“ und „Marktwert“ synonym. Das stellt § 194 BauGB ausdrücklich klar. Damit ist der Verkehrswert im deutschen Recht identisch mit dem Market Value nach internationalen Bewertungsstandards.

2.1.2 Die Ermächtigungsgrundlage: § 199 BauGB

§ 199 BauGB ermächtigt die Bundesregierung, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte und für die Ableitung der dafür erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte zu erlassen. Auf dieser Grundlage wurde die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erlassen – das zentrale Regelwerk für die Bewertungspraxis, das wir im nächsten Abschnitt ausführlich behandeln.

2.2 Die Gutachterausschüsse: Institutionelles Rückgrat

Bevor wir zur ImmoWertV kommen, lohnt ein Blick auf die Institution, die im deutschen Bewertungssystem eine Schlüsselrolle spielt: die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

2.2.1 Rechtsgrundlage und Organisation

Die Gutachterausschüsse sind in den §§ 192 bis 198 BauGB geregelt. § 192 Abs. 1 BauGB beschreibt sie als „selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse“; sie sind bei den Kommunen oder Kreisen angesiedelt. Bundesweit existieren rund 390 Gutachterausschüsse (Stand: Immobilienmarktbericht Deutschland 2025 des AK OGA); durch Konsolidierungs- und Bündelungsreformen in den Bundesländern ist ihre Zahl gegenüber früheren Jahren deutlich gesunken. Ihre Mitglieder werden in der Regel für fünf Jahre bestellt und sind ehrenamtlich tätig – mit Ausnahme des hauptamtlichen Personals der Geschäftsstelle.

Die Unabhängigkeit der Gutachterausschüsse ist ein wesentliches Merkmal. Sie unterliegen keinen Weisungen der Kommunalverwaltung und sind in ihrer Tätigkeit nur dem Gesetz verpflichtet. Das sichert die Neutralität ihrer Arbeit.

Wer im Detail wissen möchte, wie diese Gremien aufgestellt sind: Die konkrete Organisation regelt das jeweilige Landesrecht über eigene Gutachterausschuss-Verordnungen. Träger sind in den meisten Bundesländern die Landkreise und kreisfreien Städte (Niedersachsen ist hier eine bemerkenswerte Ausnahme: dort sind die Ausschüsse als Landesbehörde beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) organisiert). In allen Ländern werden Vorsitzender und Mitglieder durch die zuständige Landesbehörde bestellt, in der Regel nach Anhörung der Gebietskörperschaft, für die der Ausschuss gebildet wird. Nach § 192 Abs. 3 BauGB sollen die Mitglieder in der Wertermittlung sachkundig und erfahren sein; zugleich dürfen sie nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der jeweiligen Gebietskörperschaft befasst sein, um Interessenkonflikte auszuschließen. In der Praxis sind die ehren-

amtlichen Mitglieder häufig Vermessungsingenieure, Architekten, Bauingenieure oder vereidigte Sachverständige; einige Bundesländer sehen Branchen-Quoten vor, etwa für Bankenvertreter mit Beleihungswert-Expertise oder für Vertreter der Finanzverwaltung. Vergütet wird die ehrenamtliche Tätigkeit über eine Aufwandsentschädigung, die sich an den Sachverständigen-Stundensätzen des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes (JVEG) orientiert; die dort geregelten Stundensätze (nach § 9 JVEG i. V. m. Anlage 1 in der Fassung des KostBRÄG 2025, in Kraft seit 1. Juni 2025) reichen je nach Honorargruppe von 71 bis 136 Euro pro Stunde; die Immobilienbewertung ist der Honorargruppe 8 mit 104 Euro pro Stunde zugeordnet. Mindestens 250 Euro pro Monat bleiben ohne weiteren Nachweis steuerfrei (R 3.12 Abs. 3 LStR i. V. m. § 3 Nr. 12 Satz 2 EStG); bei höheren Aufwandsentschädigungen kann ein darüber hinausgehender Anteil steuerfrei sein, sofern er einen pauschalierten Aufwand abdeckt. Die Mitgliederlisten sind öffentlich einsehbar – meist auf der Webseite des jeweiligen Ausschusses oder im Amtsblatt der Gebietskörperschaft. Die einzelnen Beratungen sind dagegen vertraulich, weil sie konkrete, nicht-anonymisierte Transaktionsdaten betreffen. In den Grundstücksmarktbericht und in die Bodenrichtwerte fließen die Erkenntnisse anschließend in aggregierter, anonymisierter Form ein.

2.2.2 Die Kaufpreissammlung

Eine der wichtigsten Aufgaben der Gutachterausschüsse ist die Führung der Kaufpreissammlung. Dabei handelt es sich um eine systematische Erfassung aller Immobilientransaktionen in ihrem Zuständigkeitsbereich.

Die Datengrundlage ist gesetzlich gesichert: Nach § 195 BauGB ist die beurkundende Stelle – in der Praxis

ganz überwiegend das Notariat – verpflichtet, jeden Kaufvertrag über ein Grundstück dem zuständigen Gutachterausschuss zu übermitteln. Das bedeutet: Jede einzelne Immobilientransaktion in Deutschland wird erfasst. Diese lückenlose Datenbasis ist im internationalen Vergleich außergewöhnlich umfassend – ähnlich flächendeckende Systeme gibt es sonst nur in wenigen Ländern, etwa den Niederlanden, Schweden oder Norwegen – und bildet das Fundament der gesamten Bewertungssystematik.

Die Kaufpreissammlung enthält nicht nur den Kaufpreis, sondern auch Angaben zu den wertbestimmenden Merkmalen: Lage, Größe, Baujahr, Zustand, Ausstattung und weitere Eigenschaften. Diese Informationen werden von den Geschäftsstellen aufbereitet und ausgewertet.

2.2.3 Bodenrichtwerte

Auf Basis der Kaufpreissammlung ermitteln die Gutachterausschüsse die Bodenrichtwerte. Ein Bodenrichtwert gibt den durchschnittlichen Lagewert des Bodens pro Quadratmeter in einem definierten Gebiet (der Bodenrichtwertzone) an. Er bezieht sich auf ein idealtypisches Grundstück mit bestimmten Eigenschaften, die in der Bodenrichtwertkarte beschrieben werden.

Bodenrichtwerte werden mindestens alle zwei Jahre ermittelt – in vielen Regionen jährlich. Sie sind öffentlich zugänglich und können über die Bodenrichtwertinformationssysteme (BORIS) der Länder abgerufen werden.

Die Bedeutung der Bodenrichtwerte kann kaum überschätzt werden. Im **Sachwertverfahren** und im **allgemeinen Ertragswertverfahren** sind sie ein direkter Eingangswert: Der Bodenwert wird als eigenständige Komponente aus Bodenrichtwert

und Grundstücksfläche hergeleitet. Im **Vergleichswertverfahren** dienen sie bei unbebauten Grundstücken als unmittelbare Bezugsgröße, bei bebauten Grundstücken vor allem zur Plausibilisierung der aus Kaufpreisen abgeleiteten Werte. Darüber hinaus bilden Bodenrichtwerte die Grundlage für die steuerliche Bewertung von Grundbesitz, etwa im Rahmen der Grundsteuer.

2.2.4 Weitere Daten der Gutachterausschüsse

Neben den Bodenrichtwerten stellen die Gutachterausschüsse eine Reihe weiterer sogenannter sonstiger Daten bereit, die für die Wertermittlung erforderlich sind:

- **Liegenschaftszinssätze:** Diese Kapitalisierungszinssätze werden für das Ertragswertverfahren benötigt. Sie geben an, welche Rendite der Markt für eine bestimmte Immobilienart in einer bestimmten Lage erwartet.
- **Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren):** Sie dienen im Sachwertverfahren dazu, den rechnerisch ermittelten Sachwert an das tatsächliche Marktniveau anzupassen.
- **Vergleichsfaktoren:** Sie ermöglichen eine vereinfachte Bewertung im Vergleichswertverfahren, indem der Wert über Faktoren (z. B. Euro pro Quadratmeter Wohnfläche) abgeleitet wird.
- **Umrechnungskoeffizienten:** Sie erlauben die Anpassung von Vergleichspreisen bei abweichenden Grundstücksmerkmalen, etwa unterschiedlicher Grundstücksgröße.

All diese Daten werden in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht, die die Gutachterausschüsse regelmäßig her-

ausgeben. Die Grundstücksmarktberichte sind eine unverzichtbare Informationsquelle für jeden, der professionell mit Immobilienwerten arbeitet.

2.3 Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Die Immobilienwertermittlungsverordnung ist das Herzstück des normativen Rahmens für die Immobilienbewertung. Sie konkretisiert, wie der Verkehrswert nach § 194 BauGB zu ermitteln ist, und gibt die methodischen Regeln für die drei Bewertungsverfahren vor.

2.3.1 Von der ImmoWertV 2010 zur ImmoWertV 2021

Am 1. Januar 2022 trat die novellierte ImmoWertV 2021 in Kraft und löste die bisherige ImmoWertV 2010 ab. Die Neufassung war eine grundlegende Überarbeitung: Statt der bisherigen 24 Paragraphen umfasst die neue Verordnung **54 Paragraphen** sowie fünf Anlagen mit Modellansätzen für Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer bei Modernisierungen, Bewirtschaftungskosten, Normalherstellungskosten 2010 und die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Der größere Umfang liegt nicht daran, dass die Bewertung komplizierter geworden wäre. Vielmehr hat der Verordnungsgeber wesentliche Inhalte der bisherigen Wertermittlungsrichtlinien (insbesondere der WertR 2006) in die Verordnung integriert und damit auf eine höhere Normebene gehoben.

Die wichtigsten Neuerungen im Überblick:

- **Detailliertere Verfahrensbeschreibungen:** Die drei Bewertungsverfahren werden nun deutlich ausführlicher beschrieben als in der Vorgängerfassung. Viele Punkte, die bisher nur in den Richtlinien geregelt waren, finden sich jetzt in der Verordnung selbst.
- **Klarere Struktur:** Die ImmoWertV 2021 ist in fünf Teile gegliedert – allgemeine Vorschriften, für die Wertermittlung erforderliche Daten, besondere Grundsätze zu den Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren als drei Abschnitte innerhalb desselben Teils), Bodenwertermittlung samt grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen sowie Schlussvorschriften. Diese Gliederung macht die Verordnung übersichtlicher und praxisgerechter.
- **Integration der Marktdatenableitung:** Die Vorschriften zur Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren etc.) sind nun ebenfalls in der Verordnung enthalten.
- **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:** Die ImmoWertV 2021 regelt ausdrücklich, wie besondere Merkmale des Bewertungsobjekts – etwa Baumängel, Kontaminationen oder überdurchschnittliche Ausstattung – zu berücksichtigen sind.

Wichtig zu wissen: Seit dem 1. Januar 2025 sind die Regelungen der ImmoWertV 2021 zur Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer vollständig verbindlich – die bisherige Übergangsfrist ist abgelaufen. Zudem sind energetische Gebäudeeigenschaften wie Energieeffizienz, Sanierungszustand und Nachhaltigkeitsmerkmale nun ausdrücklich in den Bewertungsrahmen integriert. Bewerter

müssen diese Aspekte bei der Wertermittlung systematisch berücksichtigen.

2.3.2 Modellkonformität: Das Kernprinzip

Wenn es ein Prinzip gibt, das die ImmoWertV 2021 wie ein roter Faden durchzieht, dann ist es die Modellkonformität. Dieser Grundsatz ist in § 10 ImmoWertV verankert und besagt im Kern: Wer Daten der Gutachterausschüsse in seiner Bewertung verwendet, muss dasselbe Modell anwenden, das der Gutachterausschuss bei der Ableitung dieser Daten zugrunde gelegt hat.

Was bedeutet das konkret? Nehmen wir ein Beispiel: Ein Gutachterausschuss leitet seine Liegenschaftszinssätze auf Basis eines bestimmten Ertragswertmodells ab – mit bestimmten Annahmen zur Restnutzungsdauer, zur Bewirtschaftungskostenberechnung und zur Bodenwertermittlung. Wenn ein Sachverständiger nun diesen Liegenschaftszinssatz in seiner Bewertung verwendet, muss er dasselbe Modell anwenden. Er darf nicht den Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses nehmen, aber ein abweichendes Berechnungsmodell verwenden – denn dann würden die Ergebnisse verzerrt.

Das Prinzip der Modellkonformität ist von fundamentaler Bedeutung für die Praxis. Es stellt sicher, dass die Marktdaten der Gutachterausschüsse korrekt in die Bewertung einfließen. Gleichzeitig verlangt es von Bewertern, dass sie sich intensiv mit der Methodik des jeweiligen Gutachterausschusses auseinandersetzen, dessen Daten sie verwenden.

2.3.3 Sind die Modelle transparent? Ein Blick in die Praxis

Damit Modellkonformität überhaupt funktionieren kann, müssen die zugrundeliegenden Modelle dokumentiert und zugänglich sein. § 12 Abs. 6 ImmoWertV verpflichtet die Gutachterausschüsse, zu jeder veröffentlichten Datengruppe eine Modellbeschreibung bereitzustellen – mit Angaben zum Modellansatz, zur Datenbasis, zum räumlichen und zeitlichen Bezug sowie zu den Berechnungsparametern. Anhang A der Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) konkretisiert die Mindestinhalte.

In der Praxis ist die Tiefe dieser Modellbeschreibungen jedoch sehr unterschiedlich:

- **Bodenrichtwerte** sind in der Regel sauber dokumentiert. Bodenrichtwertgrundstück, Geschossflächenzahl (GFZ) und Erschließungszustand werden meist so genau beschrieben, dass Abweichungen des Bewertungsobjekts gezielt berücksichtigt werden können.
- **Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren** werden mit deutlich variierender Detailtiefe veröffentlicht. Vorbildlich sind die Standardmodelle der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Nordrhein-Westfalens), die für ganz NRW eine einheitliche, ausführlich dokumentierte Methodik für Ertrags- und Sachwertmodell vorgeben – inklusive Annahmen zu Bewirtschaftungskosten, Rohertragsbasis und Bodenwertableitung. Andere Bundesländer arbeiten mit eigenen Modellbeschreibungen unterschiedlicher Qualität; Brandenburg etwa stützt sich auf die landeseigene Verwaltungsvorschrift VV EW-SW.

- **Aus dem Grundstücksmarktbericht allein** lässt sich das Modell oft nur unvollständig rekonstruieren. Die methodischen Vorbemerkungen geben den Rahmen wieder, die exakten Bereinigungsregeln, Stichprobenumfänge oder Konfidenzintervalle stehen aber häufig in einer separat veröffentlichten Modellbeschreibung – oder müssen bei der Geschäftsstelle erfragt werden. Auskunftsrechte ergeben sich aus § 195 Abs. 3 BauGB (Kaufpreissammlung) und § 196 Abs. 3 BauGB (Bodenrichtwerte); die Geschäftsstellen geben in der Regel auch ohne formellen Antrag Auskunft.

Wichtig zur Abgrenzung: Modellkonformität bedeutet *nicht*, dass jeder veröffentlichte Wert unverändert in die Bewertung übernommen werden müsste. Sie verpflichtet auf die **Methodik** des Ausschusses – etwa darauf, ob Liegenschaftszinssätze aus Brutto- oder Nettomieten abgeleitet wurden, welche Bewirtschaftungskosten-Systematik unterstellt ist oder wie die Restnutzungsdauer modelliert wird. Innerhalb dieses methodischen Rahmens darf und muss der Bewerter an die aktuelle Marktlage anpassen, denn die Grundstücksmarktberichte erscheinen meist nur alle ein bis zwei Jahre, während sich Zins- und Mietniveau deutlich schneller bewegen können.

2.3.3.1 Ein Praxisbeispiel: der Düsseldorfer Grundstücksmarktbericht 2024

Wie weit Modellbeschreibung in der Praxis gehen kann, zeigt der Grundstücksmarktbericht 2024 der Landeshauptstadt Düsseldorf. Auf rund einem Drittel seiner 78 Seiten dokumentiert er die statistischen Modelle hinter Bodenrichtwerten, Immobilienrichtwerten, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und Erbbaurechtsfaktoren – jeweils mit Stichprobengrößen, Bestimmtheitsmaßen und einer

farbcodierten Signifikanzampel, die für jedes Merkmal anzeigt, ob es einen signifikanten Erklärungsbeitrag liefert. Der Bericht benennt das Spannungsfeld zwischen Komplexität und Offenlegungspflicht eingangs selbst:

„Grundlage für alle Veröffentlichungen ist die Kaufpreissammlung, die mit Hilfe einfacher und auch komplexer statistischer Verfahren analysiert wird, die aber dem Anwender in der Regel verborgen bleiben. Der Gesetzgeber wirkt durch veränderte Rechtsvorschriften verstärkt darauf hin, dass die Gutachterausschüsse nicht nur den Markt transparent machen, sondern auch die Grundlagen ihrer Wertableitungen und der dazugehörigen Bewertungsmodelle offenlegen.“

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf, Grundstücksmarktbericht 2024, S. 48 (veröffentlicht unter der Datenlizenz Deutschland Zero 2.0).

Doch selbst vorbildliche Transparenz garantiert nicht, dass jedes Modell statistisch belastbar ist. Im selben Bericht weist Düsseldorf für den Liegenschaftszinssatz von Eigentumswohnungen ein **Bestimmtheitsmaß R^2 von 0,29 %** aus (S. 69) – die Regression hat also faktisch keine Erklärungskraft. Das ist kein Versäumnis des Ausschusses, sondern eine Eigenschaft des Teilmarkts: Eigentumswohnungsverkäufe werden so stark durch Lage und Mietsituation dominiert, dass andere Liegenschaftsmerkmale kaum noch Streuung erklären. Für die Praxis bedeutet das: Wer den veröffentlichten Tabellenwert übernimmt, ohne die zugehörige Modellbeschreibung zu lesen, verpasst genau diese Einordnung.

Modellkonformität verlangt also nicht nur, den richtigen Modellansatz zu wählen – sie verlangt auch, die *Qualität* und die *Aussagekraft* des Modells einschätzen zu können.

2.3.4 Aufbau der ImmoWertV 2021

Die Verordnung gliedert sich in fünf Teile mit insgesamt 54 Paragraphen sowie fünf Anlagen:

- **Teil 1 – Allgemeines (§§ 1–11)**
 - *Abschnitt 1* (§§ 1–2): Anwendungsbereich und Wertermittlungsobjekt, Grundlagen der Wertermittlung
 - *Abschnitt 2* (§§ 3–5): Begriffsbestimmungen zu Entwicklungszustand, Alter/Gesamt-/Restnutzungsdauer und weiteren Grundstücksmerkmalen
 - *Abschnitt 3* (§§ 6–11): allgemeine Grundsätze der Wertermittlung – Verfahrenswahl (§ 6), Wertverhältnisse und Grundstücksmerkmale (§§ 7, 8), Eignung und Anpassung der Daten (§ 9), Modellkonformität (§ 10), künftige Änderungen des Grundstückszustands (§ 11)
- **Teil 2 – Für die Wertermittlung erforderliche Daten (§§ 12–23)**
 - *Abschnitt 1* (§ 12): Allgemeines einschließlich der Modellbeschreibungspflicht
 - *Abschnitt 2* (§§ 13–17): Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertgrundstück – Grundlagen, Zonenbildung und Merkmale
 - *Abschnitt 3* (§§ 18–23): sonstige Daten – Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren

sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren bzw. -koeffizienten

- **Teil 3 – Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren (§§ 24–39)**
 - *Abschnitt 1* (§§ 24–26): Vergleichswertverfahren
 - *Abschnitt 2* (§§ 27–34): Ertragswertverfahren in den drei Varianten – allgemeines, vereinfachtes und periodisches Ertragswertverfahren – sowie Reinertrag, Bewirtschaftungskosten, objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz und Barwertfaktor
 - *Abschnitt 3* (§§ 35–39): Sachwertverfahren – Grundlagen, vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, der Außenanlagen, Alterswertminderungsfaktor und objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor
- **Teil 4 – Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (§§ 40–52)**
 - *Abschnitt 1* (§§ 40–45): Bodenwertermittlung einschließlich Sonderfällen wie erheblicher Grundstücksgroße, Bauerwartungs- und Rohbauland, nutzungsabhängigem Bodenwert bei Liquidationsobjekten, Gemeinbedarfs- und Wasserflächen
 - *Abschnitt 2* (§§ 46–52): grundstücksbezogene Rechte und Belastungen mit eigenem Unterabschnitt zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück
- **Teil 5 – Schlussvorschriften (§§ 53–54):** Übergangsregelungen und Inkrafttreten.
- **Anlagen 1–5:**