

Vergleichswertverfahren

Während beim Sachwertverfahren die Bausubstanz und beim Ertragswertverfahren die Rendite betrachtet wird, orientiert man sich beim Vergleichswertverfahren an den tatsächlich realisierten Kaufpreisen anderer Immobilien. Die Vergleichsgrundstücke müssen dem zu bewertenden Grundstück in Lage, Nutzung, Größe und sonstiger Beschaffenheit möglichst ähnlich sein.

Man unterscheidet zwei Verfahren. Wünschenswert ist der direkte Vergleich. Hier wurde ein benachbartes Grundstück mit gleichen Merkmalen gestern zu Marktpreisen verkauft. Man könnte nun diesen Marktpreis als Vergleichswert für das zu bewertende Grundstück heranziehen. In der Realität ist dieser Fall jedoch eher eine Ausnahme.

Daher wird im Regelfall das indirekte Vergleichsverfahren angewendet. Der Gutachterausschuss führt eine Sammlung der Kaufpreise aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen. Liegen für das zu bewertende Grundstück genügend vergleichbare Fälle vor, kann der Vergleichswert der Immobilie berechnet werden. Die zeitliche Abweichung der Kaufpreise und Merkmalunterscheidungen werden durch Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen ausgeglichen. Da es das tatsächliche Marktgeschehen realistisch abbildet ist es ein sehr präzises Verfahren.

In unserer Region eignet sich das Vergleichswertverfahren sehr gut für Eigentumswohnungen. Wohnhäuser haben jedoch eine zu hohe Individualität und sind in unserer ländlichen Gegend zu breit gestreut. Die benötigte Datendichte ist daher nicht ausreichend gegeben. Das Vergleichswertverfahren eignet sich daher für andere Immobilien eher in Ballungsgebieten und Großstädten.

Das Vergleichswertverfahren erfordert eine hohe Kompetenz des Gutachters. Für einen aussagekräftigen Wert müssen viele Faktoren berücksichtigt werden, damit am Ende nicht Äpfel mit Birnen verglichen werden.