

Wertermittlungsverfahren außerhalb der ImmoWertV

A. Maklermethode (nicht offiziell anerkannt)

Angebotspreis = Jahresnettomiete x Vervielfältiger

Ableitung des möglichen Mietertrages aus dem örtlichen Mietspiegel

Vervielfältiger: Rückgriff auf vom Gutachterausschuss ermittelte Werte oder auf Erfahrungswerte
Der IVD (Immobilienverband Deutschland) gibt jährlich bzw. auf das I. Quartal eines Jahres einen Immobilienpreisspiegel heraus

B. Residualverfahren (= Bauträgermethode, Restwertverfahren, Rückwärtsrechnung)

Marktgerechte Ermittlung des Wertes eines unbebauten Baugrundstücks unter Berücksichtigung der rentabelsten künftigen Bebauung.

Kalkulierter Verkaufserlös nach Fertigstellung
./.
kalkulierte Entwicklungskosten und Unternehmergeinn
=
Residuum (lat. der Rest)
x
Abzinsungsfaktor auf Bewertungsstichtag
=
max. tragbarer Wert zum Erwerb des Grundstücks; aktueller Wert des unbebauten Grundstücks

C. Beleihungswert

Hypothekenbanken und Lebensversicherer sind durch das Pfandbriefgesetz als Rechtsgrundlage der Beleihung gebunden.
Ermittlung des Beleihungswertes nach § 16 PfandBG i.V.m. BelWertV

Verkehrswert: z.B. 260.000,00 €
./. Sicherheitsabschlag von min. 10 % (§ 19 I 2, § 16 II 1 BelWertV)
= Beleihungswert
davon 60 % (§ 14 PfandBG) = Beleihungsgrenze (= Höhe des bewilligten, im Grundbuch zu sichernden Kredits)