



LIMA INVEST IMMOBILIEN

Verkehrswert / 3 Marktwertverfahren

der Regel nicht mit einer Verzinsung des beim Objektkaufes investierten Kapitals gerechnet wird.

Definition: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen 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.“

In der ImmWertV sind verschiedene Bewertungsverfahren beschrieben, nach denen der Marktwert von Immobilien ermittelt werden kann. Im Wesentlichen sind dies das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Das **Vergleichswertverfahren** kann angewendet werden, wenn genügend Vergleichspreise aus zeitnahen Transaktionen bekannt sind.

Das **Ertragswertverfahren** kommt im Regelfall zur Anwendung, wenn am Grundstücksmarkt die zu erzielenden Mieterträge maßgeblich für den Erwerb eines Objekts sind. In diesem Zusammenhang spricht man von einem „Renditeobjekt“.

Das **Sachwertverfahren** wird in der Regel angewendet, wenn eine Ertragserzielungsabsicht nicht maßgeblich ist. Dies gilt in erster Linie für eigengenutzte Objekte, insbesondere für Einfamilienhäuser. Beim Erwerb von EFH spielt die Rendite eine untergeordnete Rolle, da von den Käufern in

