SPRENGNETTER

Wie viel Spielraum hat der Makler bzw. Sachverständige bei der Wertermittlung?

Was lassen die Wertermittlungsvorgaben zu?



SPRENGNETTER

Erwartung des Kunden entscheidend

- Naming nicht immer entscheidend
- Aufklärung/Transparenz sehr wichtig
- Vertrag bzw. schriftliche Vereinbarung dringend zu empfehlen
- Haftung gilt für mündliche und schriftliche Auskünfte
- Keine Unterscheidung ob kostenfrei oder kostenpflichtig

SPRENGNETTER

Verkehrswert = Marktwert

Im Allgemeinen: Wertermittlung = **Verkehrswertermittlung**

*„Der Verkehrswert ist der **wahrscheinlichste Preis**, den eine Immobilie zu einem bestimmten Stichtag unter normalen Marktbedingungen erzielen würde.“* (i.A.a. § 194 BauGB)

=> Anwendung der **ImmoWertV**

SPRENGNETTER

ImmoWertV-Anforderungen

§ 6 Abs. 1 ImmoWertV

Verfahrenswahl mit Begründung

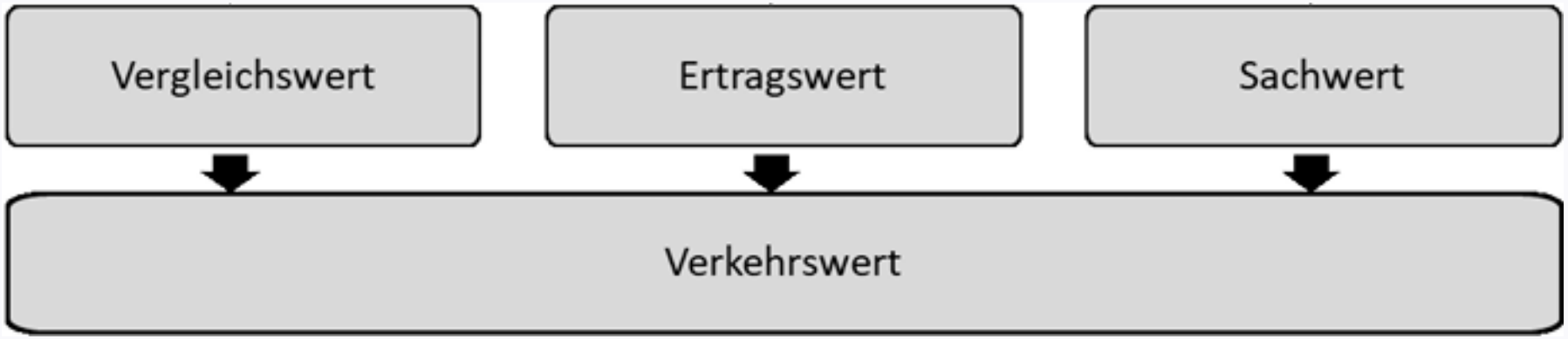
- „Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“
- „Eignung der zur Verfügung stehenden Daten“



ImmoWertV-Anforderungen

§ 6 Abs. 4 ImmoWertV

Verkehrswertableitung „unter Würdigung der Aussagefähigkeit“



Quelle: Auszug aus Nr. 6.(3).2 ImmoWertA

ImmoWertV-Anforderungen

§ 9 Abs. 1 ImmoWertV

Eignungsprüfung mit 3 Kriterien

Aktualität

Repräsentativität

Adaptierbarkeit

SPRENGNETTER

ImmoWertV-Anforderungen

§ 10 ImmoWertV

Grundsatz der **Modellkonformität**

Es ist in dem **Modell** (und mit den Modellparametern) zu bewerten, in dem die Marktdaten abgeleitet wurden.



„Der Schlüssel muss zum Schloss passen“

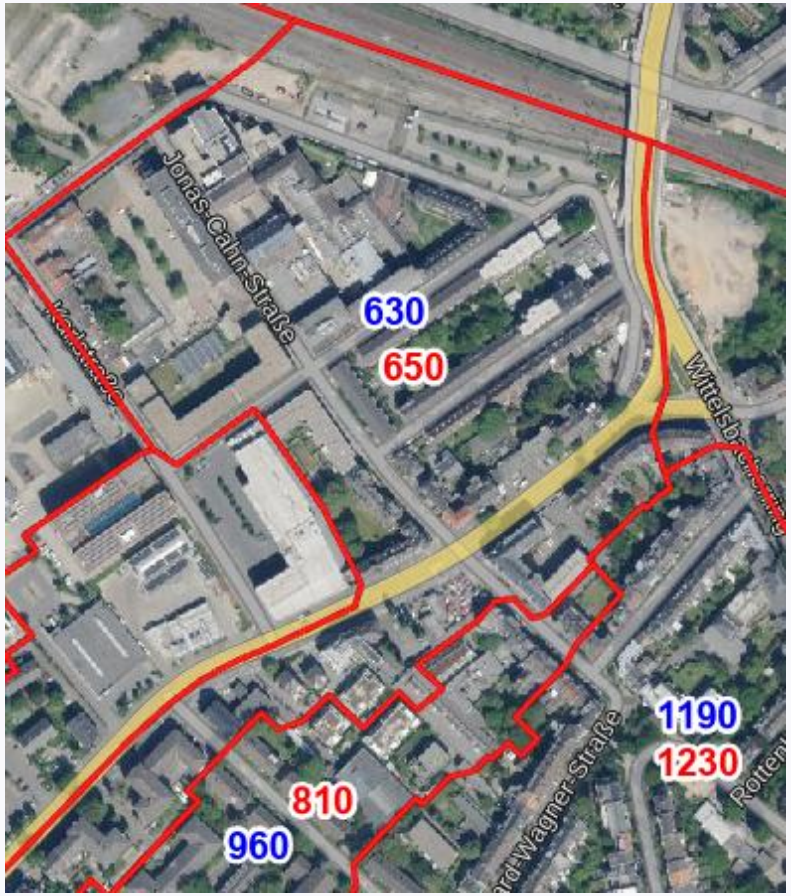
SPRENGNETTER

ImmoWertV-Anforderungen

§ 15 Abs. 1 ImmoWertV

Bildung von **Bodenrichtwertzonen**

*„Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass **lagebedingte Wertunterschiede** […] grundsätzlich nicht mehr als **30 %** betragen.“*



Quelle: Auszug aus BORIS-NRW

ImmoWertV-Anforderungen

§§ 26, 33 und 39 ImmoWertV

Objektspezifische Anpassung der Marktdaten

*„Zur Ermittlung des **objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors** ist der […] Sachwertfaktor […] an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.“*

Hier beispielhaft § 39 (Sachwertfaktor)

ImmoWertV-Anforderungen

§ 7 Abs. 2 ImmoWertV

(zusätzliche) **Marktanpassung**

„Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse […] nicht [in den Marktdaten] ausreichend berücksichtigen, ist […] eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.“

*„Ist eine **Marktanpassung nach § 7 Abs. 2** notwendig, sind auf Grund **ergänzender Analysen** (z.B. durch Auswertung der **aktuellen Entwicklung von Kaufpreisen und von Angebotspreisen** beispielsweise in Immobilienportalen sowie durch Auswertung von Marktberichten) nach sachverständiger Würdigung **Zu- oder Abschläge** vorzunehmen.“*

Quelle: ImmoWertA

SPRENGNETTER

Fazit: ImmoWertV-Anforderungen

- Keine konkreten Vorgaben bzgl. Spielraum in der Wertermittlung
- Grundsätzlich im vorgegebenen Modell bewerten
- Objektspezifische Anpassungen – wenn erforderlich
- Nachvollziehbare Begründungen bei Anpassungen

SPRENGNETTER

Was sagt die Rechtsprechung?



*„Die Grundstücksbewertung ist **notwendig mit Unschärfen behaftet** und deshalb **nicht fehlerhaft**, solange sich das Bewertungsergebnis **im Rahmen zulässiger Toleranzen bewegt**. Fehlerhaft ist das Ergebnis erst dann, wenn es als solches nicht mehr vertretbar ist.*

*In der **Rechtsprechung des BGH** sind bei der Verkehrswertermittlung **Schwankungsbreiten von 18-20 %** als unvermeidbar und noch vertretbar angesehen worden. In der Literatur werden **im Einzelfall** noch höhere Abweichungen von **bis zu 30 %** akzeptiert.*

Wo im Einzelfall die Toleranzgrenze zu ziehen ist, ist Sache der tatrichterlichen Beurteilung.“

Quelle: BGH, Beschluss vom 21.10.2014 – XI ZB 12/12

SPRENGNETTER

Spielraum ja, aber…

- Echter, aber begrenzter Spielraum
- Sachverständigenarbeit: Schätzen, gewichten, Verfahren auswählen, objektbezogene Besonderheiten einordnen
- Spielraum größer je komplexer die Bewertungsaufgabe

SPRENGNETTER

Abhängigkeiten

- Objektart und Datenlage
- Verfahrenswahl
- Besondere Objektmerkmale
- Transparenz der Dokumentation

Spielraum aufgrund Datenlage

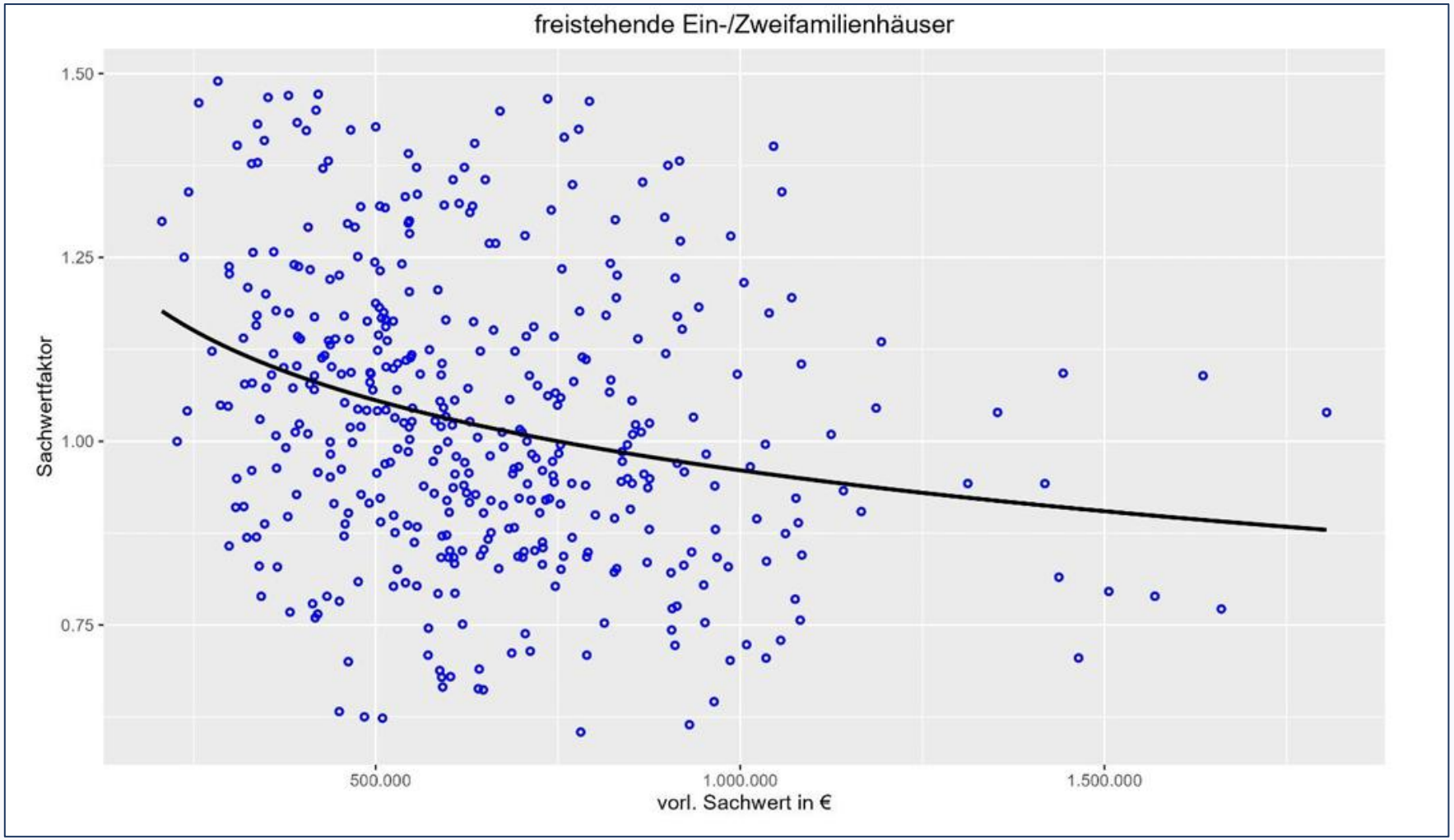
Sachwertfaktor	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
0,999	Sprengnetter	01.10.2025	3,30%	0,934 - 1,064

Hier beispielhaft Metadaten zum Sachwertfaktor aus der Software **Sprengnetter Value**

örtlicher, objektartspezifischer, durchschnittlicher Sachwertfaktor

SPRENGNETTER

Spielraum aufgrund Datenlage



Hier beispielhaft Sachwertfaktor-Kurve samt Punktwolke aus dem Bonner Grundstücksmarktbericht 2026

SPRENGNETTER

Spielraum aufgrund Datenlage

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
	Wohnfläche	100 bis 220 m²	unter 100 m² über 220 m²	bis - 10 % bis + 10 %
	Lage im Stadtgebiet	mittel (mittlere Randlage)	gut bis sehr gut	bis + 20 %
	Modernisierung, nicht bei Neubauten	umfangreiche Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	teilweise / nicht modernisiert	bis - 15 %
	Ausstattung	mittel	stark gehoben gehoben einfach	bis + 5 % +/- 0 % bis - 10 %
	Immissionen	keine	vorhanden	bis - 5 %
	Gebäudeart	freist. EFH/Doppelhaushälfte	Villa	bis + 25 %

Bei Anpassungen im Randbereich der Normdefinitionen ist sachverständig abzuwägen.

Hier beispielhaft Anpassungsmöglichkeiten bzgl. Sachwertfaktor aus dem Düsseldorfer Grundstücksmarktbericht 2026

SPRENGNETTER

Fazit

Spielraum vorhanden – aber **nicht beliebig**

Spielraum **hängt** insbesondere **von Objektart und Datenlage ab**

ImmoWertV gibt **Rahmen** für sachverständige Anpassungen vor

Genutzte **Spielräume** möglichst **transparent begründen**

Haftung für fehlerhaft ermittelte Werte **bei mehr als ± 18-20%**

SPRENGNETTER

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!



Sebastian Drießen

Vermessungsassessor und Sachverständiger für Immobilienbewertung
Senior Expert für die Bereiche Markt- und Beleihungswertermittlung
Fachlead Marktwertermittlung bei Sprengnetter

Sprengnetter Immobilienbewertung

+49 (0) 2641 9130 3000
sebastian.driessen@sprengnetter.de

SPRENGNETTER

Sprengnetter GmbH
Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Telefon: +49 (0) 2641 9130 1237
Fax: +49 (0) 2641 9130 1010

E-Mail: info@sprengnetter.de
Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Bad Neuenahr-Ahrweiler und ist eingetragen
beim Amtsgericht Koblenz unter HRB 25188

Geschäftsführung: Christoph Barniske, David Niedzielski
Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2 RStV: Christoph Barniske, David Niedzielski (Anschrift wie oben)

SPRENGNETTER