

Lage, Lage, Lage oder was? Wertermittlung von Immobilien

Die häufigste Antwort auf die Frage, was den Wert einer Immobilie bestimmt ist die Lage. Sicherlich ist die Lage auch ein wesentlicher Einflussfaktor für die Verkehrswertermittlung aber eben nicht der Einzige. Sachverständiger für Immobilienbewertungen kennen auch viele andere wertbildende Faktoren. Wolfram Wiedenbeck, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung führt in das Thema Wertermittlung ein.



Die Verkehrswertermittlung ist einheitlich vom Gesetzgeber im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. So wird der Verkehrswert definiert als: „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.“ (§ 194 BauGB).

Der erste Eindruck zählt. Wer verkaufen will, oder sein Haus bewerten lassen will, sollte vorher noch ein Grundreinigung durchführen.

Was ein wenig verwirrend klingen mag ist im Grunde ganz einfach. Der Verkehrswert ist der Kaufpreis, der zum vereinbarten Stichtag normalerweise zu erzielen ist.

Dabei geht es bei der Wertermittlung nicht immer um einen Verkauf von Immobilien. Für Unternehmen ist der Verkehrswert auch interessant beim Jahresabschluss, um die stillen Reserven genau zu kennen, zur Vermeidung einer Über- und Unterversicherung oder bei Rechten und Belastungen, zur Auflösung oder Begründung von diesen. Im Falle einer Umfinanzierung zur Ermittlung des Beleihungswerts.

Neben diesen Punkten haben Privatpersonen noch mehr Gründe, den Verkehrswert ihrer Immobilien zu kennen. Ein wichtiger Punkt sind Erbschaften, für gerechte Erbanteile und Erbabschlüsse sowie zur Vorlage beim Finanzamt. Oder auch bei Vormundschaften, um die Wirtschaftlichkeit zu belegen. Nicht zu vergessen bei Scheidungen, zur gerechten Vermögensaufteilung und oder der Zugewinnberechnung.

Der Sachverständige ist angehalten seine Gutachten stets objektiv, neutral und weisungsfrei zu erstellen. Dabei können Wertgutachten oftmals zu unangenehmen Überraschungen führen, wenn der oder die Auftraggeber andere Vorstellungen haben. Auf einmal sieht die Bilanz doch nicht so gut aus oder ist die Auszahlung des Erbes doch nicht so hoch wie erwartet. Der Sachverständige ist nun mal kein Glücksmacher.

Die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens ist ein Werkvertrag. Der Sachverständige schuldet dem Auftraggeber das Gutachten und ist demnach auch dafür voll haftbar.

Bevor ein Sachverständiger das Wertgutachten schreiben kann, muss er eine Reihe von Unterlagen besorgen ggf. auch selber erstellen. Dazu gehören die Flurkarte, Grund-



buchauszüge, Flächenberechnungen, Bauzeichnungen, Mietverträge und noch einiges mehr. Der wichtigste Grundsatz bei der Wertermittlung: kein Gutachten ohne Ortstermin! Es gibt bei jeder Immobilie besondere Merkmale und Eigenschaften, die den Wert beeinflussen. Dazu zählen Bauschäden, Modernisierungsstand, Reparaturstau, das unmittelbare Umfeld und vieles mehr. Daher ist von Onlinebewertungen die im Internet angeboten werden grundsätzlich abzusehen.

Das Verkehrswertgutachten hat für den Laien verständlich und für den Fachmann nachvollziehbar zu sein. Der Aufbau des Gutachtens ist vorgegeben und besteht aus einleitenden Bemerkungen und den

Grundstücksbeschreibungen in tatsächlicher und rechtlicher Form. Dann folgt der Teil mit den Berechnungen der drei für ein Verkehrswertgutachten vorgeschriebenen Verfahren. Das wären das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren, die sogenannten normierten Verfahren. Darüber hinaus gibt es noch eine Reihe von nicht normierten Verfahren, wie z.B. das Beleihungswertverfahren, Liquidationswertverfahren, Residualwertverfahren, Monte-Carlo-Verfahren, Discounted-Cash-Flow-Verfahren usw.; aber diese brauchen uns hier nicht zu interessieren.

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Wertschätzung am Markt in erster Linie nicht auf den Ertrag ankommt, als typisches Beispiel sei hier das selbstgenutzte Eigenheim genannt. Hierbei werden anhand der Bruttogeschosfläche die Normalherstellkosten des Gebäudes anhand von Tabellen ermittelt. Auch die Außenanlagen und Baunebenkosten sind in diesen Tabellen erfasst. Regionale Besonderheiten insbesondere der Grundstückswert, sind bei den Gutachterausschüssen der Gemeinden zu erfragen, so fließen auch unterschiedliche regionale Herstellkosten in die Bewertung ein. Darüber hinaus spielt auch die Kaufkraft einer Region eine wichtige Rolle als auch das Angebot und die vorherrschende Nachfrage. Dies wird mittels sogenannter Marktanpassungsfaktoren berechnet. Hinzu kommen dann noch besondere, das Grundstück betreffende Faktoren wie zum Beispiel die Nachbarschaft oder Bauschäden.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies sind meist gewerblich genutzte Grundstücke oder Mehrfamilienhäuser. Grundlage für die Ermittlung ist die nachhaltige erzielbare Jahresrohmiete; es wird also nicht die tatsächlich erzielte Miete zu Grunde gelegt. Wichtigster Faktor im Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszins, er geht in zweifacher Weise in die Kalkulation ein: zum einen bei der Berechnung des Bodenanteils der Gesamterträge einer Immobilie und zum anderen bei der Berechnung des Barwerts der erzielten Überschüsse während der Restnutzungsdauer. Es ist also der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Herstellungskosten sind dabei uninteressant. Die Höhe des Zinssatzes unterliegt den Marktgesetzen und ist demnach abhängig von Angebot und Nachfrage sowie Ort und Zeit. Eine Änderung von nur einem halben

Bauschäden mindern den Wert

Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden

Liegenschaftszins: Die Höhe unterliegt den Marktgesetzen und ist demnach abhängig von Angebot und Nachfrage sowie Ort und Zeit



Prozent, zeigt schon deutliche Differenzen im Ergebnis. Bei der Ermittlung des Liegenschaftszinses sind daher so viele Faktoren wie möglich zu untersuchen. Auch hier werden etwaige Bauschäden in Abzug gebracht.

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen, bebaut sind und bei denen sich der Grund-

stücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Hierbei sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Grundstück hinreichend übereinstimmen. Im Falle eines bebauten Grundstücks, ist es allerdings recht schwierig, vergleichbare Gebäude und ausreichende Kauffälle zu finden. Die Bodenrichtwerte hingegen werden über das Vergleichsverfahren ermittelt und mittels Umrechnungsfaktoren hinsichtlich der Größe und der Auslastung der Grundstücke vergleichbar gemacht.

Sofern es möglich ist, werden in Verkehrswertgutachten alle drei Verfahren angewandt, um den Verkehrswert zu ermitteln. Es kommt darauf an, um was für eine Immobilie es sich handelt und welche gegenwärtige und oder zukünftige Nutzung im Vordergrund steht. Der Verkehrswert eines Supermarkts auf dem Land wird sich kaum am Sachwert orientieren, hier hat das Ertragswertverfahren Vorrang. Schwierig wird es bei gemischt genutzten Immobilien hierzu bedarf es noch mal den Sachverstand des Gutachters, den Marktwert individuell richtig zu bestimmen.

Wolfram Wiedenbeck

Auch die Gebäudetechnik schlägt sich in der Wertermittlung nieder

*Sachverständigenbüro
Wolfram W. Wiedenbeck
Paul-Nießen-Straße 54
50969 Köln
www.immobilien-gutachten-koeln.de*



Lakshmi schwingt die

Kelle

als Maurerin. Sie baut ihr Haus in Selbsthilfe. Sie können ihr helfen.

www.deswos.de



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.