

Was ist meine Immobilie Wert? Die Immo-WertV kurz nach der Einführung zum 01.07.2010

Johann-Mathias Gimpl, Dipl-Ing (FH) Bauingenieur, Sachverständigenbüro Gimpl, Erlangen

Was ist meine Immobilie Wert? Die Immo-WertV kurz nach der Einführung zum 01.07.2010

Johann-Mathias Gimpl, Dipl-Ing(FH) Bauingenieur, Sachverständigenbüro, Erlangen

Die Weltmarktkrise hat es gezeigt: Immobilien bieten hohe Werte und hohe Sicherheiten, sind aber auch begehrte Spekulationsobjekte.

Um eine nachhaltig kalkulierbare Sicherheit mit einheitlichen Bemessungsregeln für die Teilnehmer am immobilienmarkt zu schaffen hat in Deutschland bisher die Wertermittlungsverordnung WertV aus 1988 gegolten.

Änderungen am Marktgeschehen, Erfahrungen aus der Anwendung dieser Verordnung und internationaler Druck haben die Notwendigkeit geschaffen, dieses Regelwerk an die heutigen Bedingungen anzupassen. Die seit ca. 2 Jahren andauernde Weltwirtschaftskrise hat den praktischen Beweis erbracht, daß die in Deutschland für die Immobilienbewertung geltenden Regelwerke weitaus weniger Spielraum für spekulative Ansätze bieten, als die im englischsprachigen Raum angewendeten Bewertungsverfahren.

Als Ergebnis der Reformierung der Wertermittlungsverordnung 1988 wurde deswegen eine maßvolle, behutsam reformierte neue Bewertungsverordnung, die Immobilien-Bewertungs-Verordnung ImmoWertV zum 01.07.2010 ins Leben gerufen. Diese Verordnung ist für die Bewertung von Grundstücken im üblichen Geschäftsverkehr (Boden mit den sich darauf befindlichen baulichen Anlagen) ab dem 01.07.2010 zwingend anzuwenden.

Die Verordnung dient dazu, den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken nach § 194 BauGesetzbuch zu bestimmen, und zwar

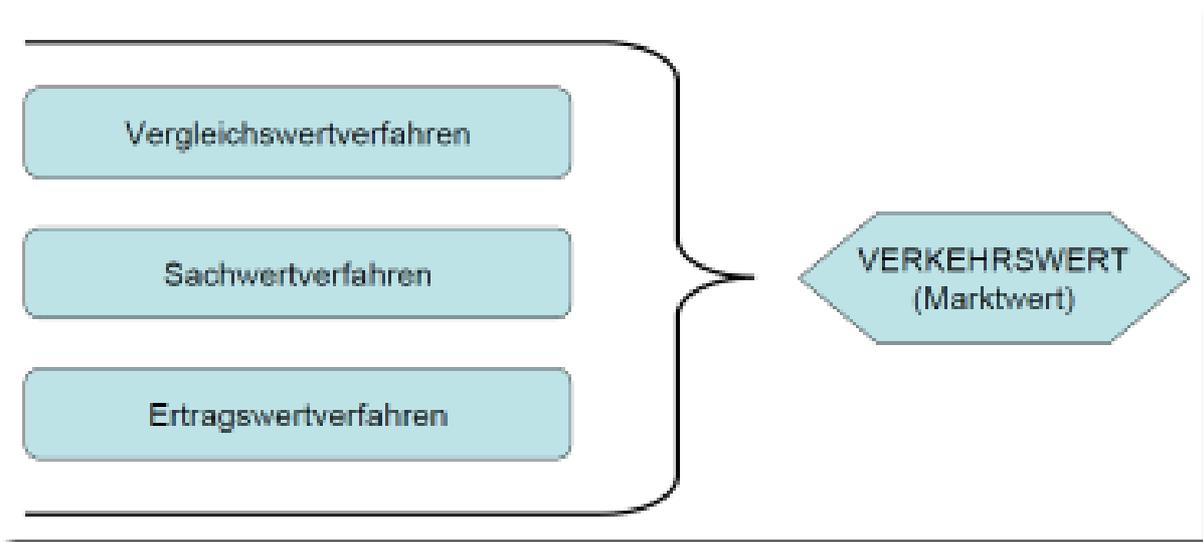
„ in dem Zeitpunkt, auf dem sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, unabhängig von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen.“

Aus alt mach neu

Die ImmoWertV verwendet weiterhin die bisher üblichen Bewertungsverfahren:

- Vergleichswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Ertragswertverfahren

Es wurden lediglich Begrifflichkeiten neu definiert, eine klarere Ordnung innerhalb der Bewertungsregeln geschaffen. Im Prinzip ist für den außenstehenden alles beim Alten geblieben.



Wo kann die Immobilienbewertung sinnvoll angewendet werden?

Die Immobilienbewertung nach den Regeln der ImmoWertV ist für die Bewertung von Grundstücken / Immobilien anzuwenden im üblichen Geschäftsverkehr, z.B. zur Bewertung von Immobilieneigentum in Erbschaftsangelegenheiten, Scheidungs-, Schenkungs- und Übertragungsangelegenheiten, zur Aufteilung des Vermögens.

Nach Änderungen in der Steuergesetzgebung 2009 bietet sich zudem die Möglichkeit, Wertgutachten nach der ImmoWertV auch in Steuerangelegenheiten, z.B. bei Einsprüchen gegen die steuerliche Festsetzung von Grundeigentum (Erbschaftssteuer, Schenkungssteuer).

Das Haupt-Anwendungsgebiet liegt jedoch bei der Bewertung in Kauf- / Verkaufsfällen, oft auch als neutrale 3. Stelle in Kauf- und Verkaufsverhandlungen.

Banken nehmen oft den ermittelten Verkehrswert aus einer Verkehrswertermittlung als Grundlage für den Beleihungswert der Immobilie.

Was ist meine Immobilie Wert? Die Immo-WertV kurz nach der Einführung zum 01.07.2010

Johann-Mathias Gimpl, Dipl-Ing (FH) Bauingenieur, Sachverständigenbüro Gimpl, Erlangen

Die Immobilienbewertung nach ImmoWertV im Rahmen eines Verkehrswert-Gutachtens bietet die Möglichkeit, eine neutrale, sachgerechte und von persönlichen Umständen befreite, am Marktgeschehen orientierte Bewertung von Immobilien durchzuführen. Wunschdenken von Käufer / Verkäufer soll damit ausgeschaltet werden, die Bewertung bietet eine zusätzliche Sicherheit im Umgang mit hohen Vermögenswerten.



Was ist neu in der ImmoWertV?

Zentraler Punkt der Neuerungen ist die klare Aufwertung des Ertragswertverfahrens (Erläuterung des Verfahrens später). Es werden in der ImmoWertV mehrere, auch vereinfachte Rechenmodelle für dieses Verfahren aufgeführt, welche in der Praxis bereits längst bekannt und bewährt sind.

Weiterhin wurden rein begriffliche Anpassungen vorgenommen, welche der Internationalisierung von Grundstücksgeschäften und der steuerlichen Gesetzgebung entsprechen.

Ein viel wichtigerer, für den Endkunden nur am Rande feststellbar ist die nun präzisierte und erweiterte Aufgabenstellung an die Gutachterausschüsse der Landkreise und kreisfreien Städte (in Baden Württemberg: Gemeinden). Diese sind nun verpflichtet, einen viel breiteren Datenbestand für die Wertermittlung bereitzustellen, auch als Grundlage für die Besteuerung der Grundstücke (Grundsteuer) welche auf eine Festsetzung aus dem Jahr 1962 beruht. Langfristig soll die Besteuerung der Grundstücke auf den tatsächlichen, lageüblichen Bodenwert abgestimmt werden. Das ist aber noch Zukunftsmusik.

Welche Daten fließen in eine ordentliche Verkehrswertermittlung ein?

Es können nicht alle Daten abschließend aufgezählt werden. Die wesentlichen sind jedoch

Im Vergleichswertverfahren:

- Daten von ähnlichen oder gleichwertigen, zeitnahen Kauffällen aus einer Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwerte aus Bodenrichtwertkarten und -Sammlungen

Im Ertragswertverfahren:

- Tatsächliche Netto-Kaltmieten, Mieten aus qualifizierten Mietspiegeln, Marktmieten
- Daten aus den Grundstücksmarktberichten
- Bodenwert als Bodenrichtwert und 7 oder angepaßter Bodenwert
- Betriebskosten
- Vervielfältiger auf Grund von Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer
- Marktanpassung
- Gebäudedaten (Wohnfläche, Nutzfläche, mit vermietete Räume und Anlagen)
- Instandhaltungs- und Renovierungsrückstau

Im Sachwertverfahren:

- Gebäudedaten (umbauter Raum, Wohn- und Nutzflächen, Bruttorauminhalt usw.)
- Baunebenkosten
- Alterswertminderung, Gesamt- und Restnutzungsdauer
- Marktanpassungsfaktoren
- Normalherstellungskosten
- Ausstattungsstandard
- Instandhaltungs- und Renovierungsrückstau

Die Aufzählung der erforderlichen Daten ist nicht abschließend, kann im Einzelfall wesentlich umfangreicher sein.

Was ist meine Immobilie Wert? Die Immo-WertV kurz nach der Einführung zum 01.07.2010

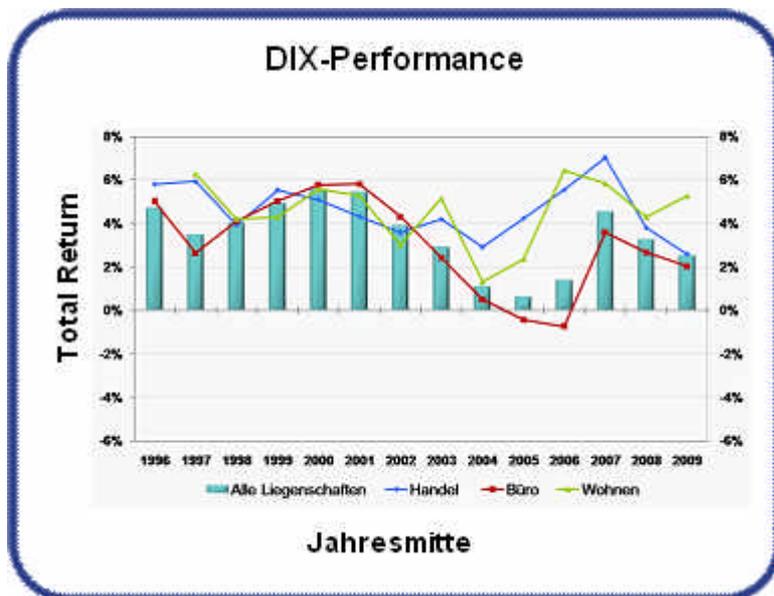
Johann-Mathias Gimpl, Dipl.-Ing (FH) Bauingenieur, Sachverständigenbüro Gimpl, Erlangen

Welche Unterlagen braucht man für eine Verkehrswertermittlung

Im Regelfall benötigt man für die Wertermittlung von Wohngebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden:

- Die Eingabeplanung, evtl. vermaßte Pläne welche den Ist-Zustand darstellen. dazu gehören Grundrisse, Ansichten Schnitte
- Aktueller, vollständiger Grundbuchauszug (nicht älter als 3 Monate), Lageplanauszug (Katasterplan).
Den Grundbuchauszug erhält man bei der Grundbuchstelle des Amtsgerichts.
Den Lageplanauszug erhält man bei den Vermessungsämtern, teilweise bei den Bauämtern.
- Mietverträge, Aufstellung der ist-Mieten, Betriebskostenabrechnungen, bei Wohneigentümergeinschaften: zusätzlich Beschlüsse mindestens der letzten 3 Jahre
- Unterlagen wie Testamente, Verträge, Belastungen des Grundstücks

Daneben kann es im Einzelfall erforderlich sein, daß weitere Unterlagen benötigt werden, dieses ist Fallbezogen zu klären.



Deutscher-Immobilien-Index DIX 2009 um 1% gesunken; Quelle: Sprengnetter

Was ist meine Immobilie Wert? Die Immo-WertV kurz nach der Einführung zum 01.07.2010

Johann-Mathias Gimpl, Dipl-Ing (FH) Bauingenieur, Sachverständigenbüro Gimpl, Erlangen

Wer macht Immobilienbewertungen nach der ImmoWertV?

Jeder der die besondere Sachkunde nachweisen kann, darf Verkehrswertgutachten erstellen.

Die besondere Sachkunde kann nachgewiesen werden durch

- Verbandsprüfungen
- Prüfungen anerkannter Institutionen
- Zertifizierungen
- Öffentliche Bestellung für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Nur diese Personenkreise können zunächst belastbare Gutachten erstellen.

Personen, welche keine einzige der oben genannten Qualifikationen aufweisen können, werden im Regelfall von einer der beteiligten Parteien angezweifelt. Dieses sagt nichts über die Qualität der Gutachten aus, wird aber gerne als –durchaus durchsetzbarer – Ausschlußgrund genutzt.

Was kostet ein Wertgutachten?

Die Preisbindung des § 37 HOAI wurde durch Streichung der §§ aufgehoben.

Man kann sich bei Verkehrswertgutachten dennoch an dieser Preistafel orientieren.

Eine weitere Möglichkeit ist die Abrechnung nach Zeit. Diese Möglichkeit wird auf Ausnahmefälle beschränkt sein, wenn aufwendige Recherchen notwendig sind, wie z. B. Aufmaß auf Grund fehlender Planunterlagen. Stundensätze von 75 bis 135 €/Std (netto, zuzüglich USt) sind derzeit üblich auf dem Markt, je nach Aufgabenstellung und Schwierigkeitsgrad.

Eine weitere Möglichkeit bieten sogenannte „Kurzgutachten“, das sind Verkehrswert-Gutachten in Kurzform. Diese Gutachten enthalten- wenn ordentlich gemacht – in komprimierter Form die gleichen Rechenansätze und Daten wie „Langgutachten“.

Hier soll der Kunde besonders auf Mindeststandards, wie etwa vollständige Offenlegung des Rechenwegs und der herangezogenen Daten achten, um eine Prüfbarkeit der Bewertung zu gestatten.

Verkehrswertgutachten in Kurzform werden im Regelfall wesentlich günstiger gehandelt als die oben genannten Von sogenannten 3-Seiten-Gutachten wird daher dringend abgeraten, auch wenn diese mit Kosten von bis zu 300 € zunächst verlockend sind. Im Regelfall fehlt es diesen Gutachten an Prüfbarkeit und Nachvollziehbarkeit.

Was ist meine Immobilie Wert? Die Immo-WertV kurz nach der Einführung zum 01.07.2010

Johann-Mathias Gimpl, Dipl.-Ing (FH) Bauingenieur, Sachverständigenbüro Gimpl, Erlangen

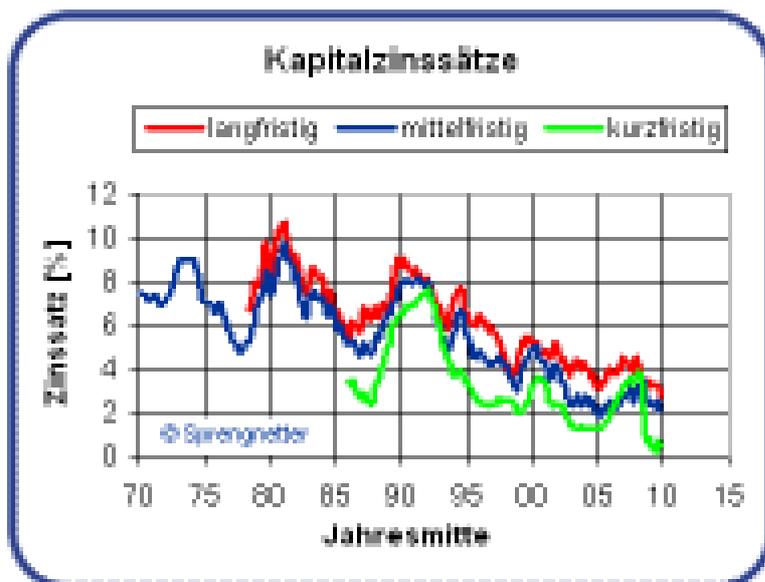
Fazit:

Verkehrswert-Gutachten bieten eine ideale Möglichkeit, Immobilien-Vermögen neutral zu bewerten.

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung (08/2010) läßt sich auf Grund der Erfahrungen auf dem Aktienmarkt eine Flucht in die Anlage-Immobilie feststellen, was sich positiv auf die erzielbaren Preise auswirkt. Die Entwicklung ist jedoch regional sehr unterschiedlich. Hier gilt es mit besonderen Marktkenntnissen den richtigen Wert einer Immobilie festzustellen, zudem soll langfristig gesehen ein zu teurer Ankauf vermieden werden.

Die günstigen Zinssätze in der Baufinanzierung haben auch zu einer spürbaren Erholung des Gebrauchtimmobiliemarktes geführt.

Die mit der ImmoWertV eingeführten, geänderten Standards bieten ein adäquates Handwerkszeug für eine hohe Bewertungssicherheit, weitab von den riskanten Bewertungsmethoden, welche zur Bankenkrise geführt haben.



Kapitalzinssätze Quelle: Sprengnetter

Verkehrswertgutachten sind von anerkannten Fachleuten anzufertigen.

Am besten sollte hier auf Empfehlungen und den Ruf des Gutachters eingegangen werden.

Dieser Fachmann sollte sowohl über die erforderliche Sachkunde, als auch über die nötige Marktkenntnis verfügen.