

Was ist meine Immobilie wert?

Fragen und Antworten zu Wertermittlung, Verkehrswert.

***Johann-Mathias Gimpl, Dipl-Ing(FH) Bauingenieur, Gaisbühlstr. 1, 91056 Erlangen
Gutachter (WF-Akademie) für Grundstücksbewertung; www.gimpl.org***

Der Immobilienbestand in der Bundesrepublik wird zunehmend älter, der Immobilienmarkt wird von einer Fülle an unterschiedlichsten Gebrauchtimmobilen beherrscht. Neubau und unbebaute Grundstücke besitzen schon fast Seltenheitswert. Bei über 39.000.000 Wohnungen Wohnungsbestand sind ca. 80% der Gebäude vor 1978 erbaut worden. Mit lediglich 200.000 Neubau-Wohnungen als Zugang zum obigen Bestand spielt der Neubau – statistisch gesehen – nur eine geringe Rolle. Während Neubaugebäude auf Grund von Herstellkosten genau kalkuliert werden können, spielen auf dem Gebrauchtimmobilenmarkt viele Einflüsse eine Rolle, welche im Laufe der Nutzung des Gebäudes auf dieses einwirken.

Die nachfolgenden Betrachtungen beziehen sich daher auf die Gebrauchtimmoblie bzw. das bebaute Grundstück.

Bei ca. 700.000 Kauffällen und einer ungenannten Zahl an Schenkungen, Scheidungen und Erbfällen von Grundstücken pro Jahr spielt daher die Bestimmung des Verkehrswertes eine wichtige wirtschaftliche Rolle.

Nachfolgend werden daher wesentliche Begriffe und Zusammenhänge aus der Wertermittlung anschaulich erklärt.

Wann brauche ich eine Wertermittlung?

Wie eingangs beschrieben, gibt es eine Fülle an Kau- und Verkaufsfällen, mit unterschiedlichsten Gründen.

Die Mehrzahl der Wertermittlungen werden benötigt zur Bestimmung des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Grundstücken bei:

- ◆ Kauf- und Verkauf als Orientierungs- und Entscheidungshilfe
- ◆ Erbschaftsangelegenheiten, wie z.B. Todesfall, Aufteilung des Erbes, Schenkung
- ◆ Steuerangelegenheiten, wie z.B. Erbschaftssteuer, Betriebsvermögen, Abschreibung
- ◆ Scheidungsangelegenheiten (Vermögensaufteilung, Hinzugewinn)
- ◆ Teilung von Grundstücken, Abtretung / Hinzukauf von Teilflächen
- ◆ Beleihungswertbestimmung für Banken (Sonderform)
- ◆ Versicherungswertbestimmung (Sonderform)
- ◆ Wirtschaftliche Erwägungen für An- und Umbau, Abriss, Teilung, Verwertung

Die Zahl der Anwendungsfälle lässt sich an dieser Stelle noch weiter fortsetzen.

Wie lange ist ein Verkehrswertgutachten gültig?

Eine Wertermittlung gilt immer für den ausgewiesenen Wertermittlungsstichtag. Der in einer Wertermittlung ermittelte Verkehrswert kann zum Beispiel bereits 2 Jahre nach Erstellung völlig anders ausfallen, wenn besondere Umstände des Marktes dies belegen.

Sind die Marktverhältnisse stabil, kann man in gewissen Grenzen auch auf den Verkehrswert zu einem anderen Zeitpunkt geschlossen werden, was aber sehr riskant ist. Nimmt man einen Zeitraum von 3 bis 6 Monaten ab Wertermittlungsstichtag an, dann kann von einer ausreichenden Aussagekraft des Verkehrswertgutachtens ausgegangen werden, jedoch nur bei stabilen Marktverhältnissen. Bekanntlich machen 2 % Abweichung bei 500.000 € bereits 10.000 € aus.

Aus diesen Gründen sollte ein Verkehrswert immer zeitnah (Stichtag!) für den beabsichtigten Verwendungszweck erstellt werden.

Welche Besonderheiten gibt es in einem Wertgutachten für Scheidungsangelegenheiten?

Hier wird ein Zugewinnausgleich nach BGB errechnet. Dabei sind die Besonderheiten der Eheschließung zu betrachten (z.B. Zugewinngemeinschaft, Ankauf, Modernisierung).

Im Einzelfall werden zwei Bewertungsstichtage ermittelt:

Der Tag der – standesamtlichen – Eheschließung / des Erwerbs und der Tag des Eingangs des Scheidungsbegehrens beim Ehepartner. Die Aufteilung des Zugewinns erfolgt dann durch den Rechtspfleger oder durch Einigung, jedoch nicht durch den Wertermittler.

Wie entsteht der Preis für einen Grundstückskauf?

Es steht jedem Käufer und Verkäufer von Grundstücken und Immobilien frei, einen beliebigen Preis zu verhandeln und zu vereinbaren.

Es wird das Bestreben eines Verkäufers sein, einen möglichst hohen Preis zu erzielen, der Käufer wird versuchen, einen möglichst niedrigen Preis zu erzielen.

Aus diesem offenen Geheimnis haben sich Preismechanismen im Grundstücksverkehr entwickelt. In der Bundesrepublik wurde zur Vereinheitlichung der Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken die Wertermittlungsverordnung (WertV) erlassen.

In der WertV sind die zu berücksichtigenden Umstände zur Wertermittlung umfassend und auskömmlich beschreiben.

Was ist der Verkehrswert?

Ein weit verbreiteter Irrglaube ist, dass der Verkehrswert bestimmt wird von den in der Presse und im Internet geforderten Preise für Immobilien und Grundstücke. Diese Preise stellen Wunschpreise dar, welche oftmals an Herstellkosten des Eigentümers oder den emotional gesteuerten Wunschpreisen des Verkäufers. Der Verkehrswert dagegen ist ein – fiktiver – Wert, welcher in der Wertermittlungsverordnung (1988; Vassung vom 18.08.1997) unter § 3, Abs. 3 geregelt ist:

„Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich aus der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklungen vor Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.“

In Umgangssprache übersetzt heißt dies: **der Verkehrswert weist jenen Preis aus, welchen ein durchschnittlicher Marktteilnehmer bei einer durchschnittlichen Vermarktungsdauer und durchschnittlichen Marktverhältnissen als Kaufpreis zahlen würde, und zwar am Wertermittlungsstichtag.**

Es handelt sich also um einen fiktiven Wert, welcher möglichst genau beim Verkaufspreis liegen sollte. Der Verkehrswert ist nicht der in der steuerliche Bewertung (beim Betriebsvermögen) des Finanzamtes ausgewiesene Wert! Dieser Wert kann durch eine eigene Verkehrswertermittlung neu bestimmt werden. Näheres dazu können Steuerexperten erläutern.

Wie genau ist eine Wertermittlung?

Hierzu gibt es unterschiedliche Urteile, welche eine Streubreite von bis zu 20 % erlauben.

Ein guter Gutachter mit besonderen Marktkenntnissen wird diese Fehlerstreuung auf 5% senken können. Bestimmt wird die Qualität einer Wertermittlung aus dem persönlichen Wissen des Gutachters, der Qualität der bereitgestellten Unterlagen und der Qualität der vorliegenden Marktdaten.

Welche Rolle spielt das Alter des Gebäudes?

Das Alter des Gebäudes wird über die dem Gebäudetyp zugeordnete Gesamtnutzungsdauer und dem Alterswertabschlag (nach Ross) in der Wertermittlung berücksichtigt. Diese Faktoren führen zu einem Alterswertabschlag. Dieser Abschlag beruht auf statistisch ermittelten Durchschnittswerten.

Was ist ein fiktives Baujahr?

Ein Gebäude (Amtsdeutsch: bebautes Grundstück) verändert im Laufe seiner Nutzungsdauer Aussehen und Ausstattung, An- und Umbauten, Modernisierungen werden vorgenommen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes wird dadurch verändert, so dass man auf ein – fiktives – Baujahr zurückgreift, welches ein nach fachlicher Einschätzung des Gutachters zu ermittelndes Baujahr widerspiegelt.

Die übliche Instandhaltung dagegen verändert das ursprünglich angesetzte Baujahr nicht.

Wie wirkt sich die Ausstattung des Gebäudes auf den Verkehrswert aus?

Die Ausstattung von Wohngebäuden wird in so genannten „Ausstattungsstandardtabellen“ definiert. Demnach gibt es eine grobe Unterteilung in einfach (e) – mittel (m) – gehoben (g) und stark gehoben (s). Der geeignete Wertermittler stuft hier die Besonderheiten des Gebäudes auf die ASS-Tabellen ein und passt den entsprechenden Wert noch etwas genauer in Zwischenschritten an.

Ein wichtiger Hinweis muss an dieser Stelle angebracht werden:

Der Wertermittler muss persönliche Wertverhältnisse außer Acht lassen.

Beim typischen Objekt bis hin zum Mehrfamilienhaus wird er daher „vergoldete Wasserhähne“ nicht als werterhöhend ermitteln, sondern eher wertmindernd (Rückbau; Neuerrichtung, Standard). An dieser Stelle ist nicht der persönliche Geschmack des Verkäufers maßgeblich, sondern der durchschnittliche Marktteilnehmer, welcher die klassische weiße Badezimmerausstattung mit Ideal-Standard - Mischbatterien fordert.

Genauso verhält es sich mit Holzvertäfelungen: Diese Modeerscheinung der 80er und 90er Jahre wird vom heutigen Marktteilnehmer als „Gelsenkirchener Barock“ abgetan.

Bei Sonderimmobilien, wie etwa Luxusvillen kann von dieser Betrachtungsweise natürlich abgewichen werden, hier wird wieder auf die – sehr dünne – Käuferschicht abgestimmt bewertet werden. Als Käuferkreis entfällt auch „*der Sohn, der das bekommen / kaufen will*“.

Wie werden besondere technische Anlagen mit bewertet?

Diese sind im Einzelnen zu bewerten. Die typische Solarthermie- oder Photovoltaikanlage auf dem Dach ist sicherlich ein werterhöhendes Merkmal.

Der ans Gebäude mit allen Schikanen ausgestattete Swimmingpool stellt hier schon eine Herausforderung dar, welche im Einzelfall geprüft werden muss.

Auch nach Baubiologischen Gesichtspunkten errichtete Häuser müssen mit Fingerspitzengefühl bewertet werden. Denn: Leider ist nicht alles was dem Geschmack des Baubiologen entspricht, tatsächlich nach den Regeln der Technik errichtet und vom durchschnittlichen Marktteilnehmer gewünscht.

Eine relativ neue Heizanlage ist allerdings nur im normalen Instandhaltungsaufwand enthalten und wird nicht werterhöhend angesetzt.

Was ist ein Instandhaltungsrückstau und wie fließt er in die Wertermittlung ein?

Alles was zur gewöhnlichen Instandhaltung des Gebäudes gehört, muss durch entsprechende Maßnahmen oder Rücklagen (z.B. in Eigentumswohnanlagen) abgedeckt werden. Streng genommen gehören hierzu die in verschiedenen Empfehlungen von Mieter- und Vermieterverbänden enthaltenen Fristen für Reparatur und Erneuerung von Anstrichen und Bauteilen. Treten Mängel und Schäden an diesen Bauteilen auf, sind sie instand zu setzen. Geschieht dies nicht, so spricht man von einem Instandhaltungsrückstau.

Per Definition gehört zur regelmäßigen Instandhaltung des Gebäudes alles was den Zustand des Gebäudes auf den Zustand zum Zeitpunkt der Errichtung (Baujahr) erhält und die Gebrauchstauglichkeit absichert.

Zum Beispiel gehört bei einem Mehrfamilienhaus die Erneuerung von Einzelöfen zur Instandhaltung, wenn der Betrieb dieser Öfen die Vorgaben der Feuerstättenverordnung und immisionsrechtliche Vorgaben u.ä. erfüllt. Wird dagegen eine zentrale neue Heizanlage eingebaut, handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme, welche werterheblich ist.

Wer kann bei der Ermittlung des Verkehrswertes kompetente Hilfe geben?

In erster Linie sind hier Sachverständige mit besonderen Marktkenntnissen zu nennen.

Diese können, müssen aber nicht öffentlich bestellt und vereidigt sein, wie man landläufig der Meinung ist.

Es ist allerdings die besondere fachliche Eignung des Einzelnen zu betrachten. Eine bei einem Verband abgelegte Prüfung, eine Zertifizierung und –vor Allem – Empfehlungen von Eigentümerverbänden sind Anhaltspunkte für die Qualität der Gutachten des Wertermittlers. Ein guter Wertermittler wird in der Regel auf Grund von Empfehlungen ausgesucht.

Der typische Gang zum Banksachbearbeiter oder zum Notar ersetzt nicht die fachliche Auskunft eines Wertgutachters.

Was kostet ein Wertgutachten?

Diese Frage ist aus der Erfahrung des Verfassers meist die als Erstes gestellte.

Streng genommen muss für die Ermittlung des Verkehrswertes die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) herangezogen werden. In der Honorartafel zu §34, Abs. 1 „Wertermittlungen“ sind Nettopreise genannt, gestaffelt nach dem ermittelten Verkehrswert und der anzusetzenden Normal- oder Schwierigkeitsstufe.

Somit würde ein Verkehrswertgutachten mit einem ermittelten Verkehrswert von 200.000 € in der Normalstufe 860 bis 1.051 € Netto, zuzügl. MwSt kosten. Für die Schwierigkeitsstufe für das gleiche Grundstück wären 1.017 bis 1.432 anrechenbar. Die Abrechnungsmodalität richtet sich nach den zu berücksichtigenden Umständen, wie z.B. die Berechnung von Nießbrauchsrechten,

Wege- und Fahrrechten, Sondernutzungsrechte, Wohnungs- und Wohnrechte usw. diese muss allerdings bei Beauftragung vereinbart werden.

Das Besorgen von Plänen, Erstellen von Aufmaßen und Skizzen und das Besorgen von Verträgen ist nicht in den nach der HOAI zu vereinbarenden Sätzen enthalten, diese Tätigkeiten sind gesondert nach Aufwand zu vergüten.

In letzter Zeit hat sich für auch eine andere Methode der Preisbestimmung auf dem Markt etabliert, welche in besonderen Fällen vereinbart werden darf. Es handelt sich um Pauschalen für bestimmte Gebäudeklassen, welche zu einer kalkulierbaren Risikoaufteilung zwischen Wertermittler und Kunden führen. Diese Sätze sind im Durchschnitt etwas günstiger als die in der HOAI vermerkten Sätze.

Welche Unterlagen werden für ein Wertgutachten benötigt?

Hierzu gehören

- ◆ Pläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Lageplan, Entwässerung, techn. Anlagen)
- ◆ Aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 3 Monate)
- ◆ Verträge zu besonderen wertbestimmenden Umständen
- ◆ Verträge zu wegerechten, Nießbrauch, Überbau etc.
- ◆ Evtl. Sterbeurkunde
- ◆ Angaben zu sonstigen wertbestimmende Angelegenheiten (im Einzelfall zu prüfen)

Die Zusammenstellung der Unterlagen muss immer einzeln abgestimmt werden.

Zusammenfassung:

Ein wertgutachten ist ein geeignetes Hilfsmittel, Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt fachgerecht darzustellen. Der Wertgutachter trägt dabei eine besondere Verantwortung gegenüber dem Vermögen seiner Kunden.

Fachliche und persönliche Eignung des Wertgutachters sind unabdingbare Voraussetzungen für eine korrekte Wertermittlung. Vertraulichkeit und Verschwiegenheit des Wertgutachters bilden die Basis für das Vertrauen in den Wertgutachter.

Johann-Mathias Gimpl

www.gimpl.org

Gegenstand der Nachweisung	Einheit	2002	2003	2004
Deutschland				
Wohnungsbestand				
Wohnungen (Wohn- u. Nichtwohngeb.)	1 000	38 924,8	39 141,5	39 362,9
davon mit ... Räumen				
1	1 000	841,3	843,4	844,0
2	1 000	2 418,4	2 423,7	2 428,9
3	1 000	8 500,2	8 515,0	8 526,2
4	1 000	11 608,0	11 635,4	11 663,0
5	1 000	7 529,8	7 589,6	7 651,8
6	1 000	4 081,5	4 134,4	4 190,8
7 und mehr	1 000	3 945,6	4 000,0	4 058,3
Räume insgesamt	1 000	170 507,5	171 725,0	172 992,4
Wohnfläche insgesamt	Mill. m ²	3 310,9	3 339,2	3 369,0
Strukturdaten zum Wohnungsbestand				
Wohnungen je 1 000 Einwohner	Anzahl	472	474	477
Wohnfläche je Wohnung	m ²	85,1	85,3	85,6
Wohnfläche je Einwohner	m ²	40,1	40,5	40,8
Räume je Wohnung	Anzahl	4,4	4,4	4,4
Aktualisiert am 29. Juli 2005				

Quelle: Statistisches Bundesamt ©2005



Quelle unbekannt