

Profi-Handbuch Wertermittlung von Immobilien

Vergleichswert, Ertragswert, Sachwert; Hilfen für Kauf, Verkauf, Erbfolge und Steuer; Gutachten kontrollieren und professionell erstellen

Bearbeitet von
Wilfried Mannek

8., aktualisierte Auflage 2013. Buch. 248 S. Inkl. E-Book. Gebunden

ISBN 978 3 8029 3558 9

Format (B x L): 13,5 x 21,0 cm

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Wilfried Mannek

Profi-Handbuch

Wertermittlung

von Immobilien

Vergleichswert, Ertragswert, Sachwert
Hilfen für Kauf, Verkauf, Erbfolge und Steuer
Gutachten kontrollieren und professionell erstellen
8., aktualisierte Auflage

 **WALHALLA**
FACHVERLAG

Schnellübersicht

Seite

So schätzen Sie professionell 13

1

Was Sie vorher wissen sollten 15

2

Auf dem Prüfstand: Methoden der Wertermittlung 33

3

Vergleichswertverfahren 39

4

Ertragswertverfahren 51

5

Sachwertverfahren 91

6

Sachwertrichtlinie 197

7

Die besten Profi-Tricks 211

8

Literaturhinweise 244

9

Stichwortverzeichnis 245

10

Gesamtinhaltsübersicht

1	So schätzen Sie professionell	13
2	Was Sie vorher wissen sollten	15
	1. Nur realistische Verkehrswerte sind brauchbar	16
	2. Nutzen Sie die Quellen der Profis	16
	3. Das ist der Verkehrswert!	17
	4. Verkehrswert-Schätzungen richtig interpretieren	18
	5. Was alles zum Grundstück gehört	20
	6. Verschaffen Sie sich den Überblick: Kaufpreise sammeln	21
	So finden Sie die Daten für Ihre Kaufpreissammlung	23
	7. So viel kostet ein Sachverständigengutachten	24
	Kosten des Gutachtens	25
	So bestimmen Sie die Schwierigkeitsstufe der Schätzung	28
	Genauere Werte selbst berechnen	30
	Kaufpreisschwankungen nicht vorhersehbar!	30
	Vorsichtshalber eine kleine Warnung	31
3	Auf dem Prüfstand: Methoden der Wertermittlung	33
	1. Diese Bewertungsmethoden müssen Sie unterscheiden!	34
	2. Wann welche Methode geeignet ist	35
	3. Was den Immobilienwert entscheidend beeinflusst	36
	4. Warum Sie die Ergebnisse runden sollten	37
4	Vergleichswertverfahren	39
	1. So ermitteln Sie den Vergleichswert	40
	2. Vergleichswertverfahren bei unbebauten Grundstücken ...	40

3.	Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken	42
4.	Typische Grundstücksarten für das Vergleichswertverfahren	44
5.	Vergleichswertverfahren bei Eigentumswohnungen	44
6.	Berechnungsmethode	46
	Bei unbebauten Grundstücken	46
	Bei bebauten Grundstücken	47
5	Ertragswertverfahren	51
1.	Die Hausmakler-Formel	52
2.	Aktuelle Ertragswertverfahren	54
3.	Allgemeines Ertragswertverfahren	55
	So ermitteln Sie den Bodenwert	55
	So bestimmen Sie den Wert der baulichen Anlagen	55
	Das allgemeine Ertragswertverfahren auf einen Blick	56
4.	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	58
	Gegenüberstellung	60
5.	DCF-Verfahren	61
6.	Diese Begriffe müssen Sie kennen!	62
	Jahresrohertrag	62
	Der Rohertrag muss marktüblich sein	64
	„Übliche Einnahmen“ in Sonderfällen	64
	Bewirtschaftungskosten	65
	Verwaltungskosten	69
	Betriebskosten	69
	Instandhaltungskosten	71
	Schönheitsreparaturen	74
	Mietausfallwagnis	74
7.	So berechnen Sie die Verzinsung des Bodenwerts	74
8.	Wichtig! Liegenschaftszinssatz	75
	Definition des Liegenschaftszinssatzes	77

9. Der Vervielfältiger für das Ertragswertverfahren	78
So bestimmen Sie den Vervielfältiger	84
10. Beispielhafte Berechnung im Ertragswertverfahren	86
11. Wie sich Baumängel und Bauschäden auswirken	88
12. So erfassen Sie die baulichen Außenanlagen	89
6 Sachwertverfahren	91
1. Die „Sache“ steht im Vordergrund	92
2. So berechnen Sie den Bodenwert	94
Bodenrichtwert	93
3. So passen Sie den Bodenrichtwert an	96
Geschossflächenzahl	97
Berechnung der Umrechnungskoeffizienten	103
Berechnungsbeispiele zur abweichenden Geschossflächenzahl	103
Erschließung	105
Weitere wertbeeinflussende Merkmale	106
Grundstücke im Außenbereich	106
Was die Abkürzungen in den Richtwertkarten bedeuten	107
Fläche des Grundstücks	108
Gutachterausschuss richtig nutzen	108
Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses	109
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses	110
Gutachten durch den Gutachterausschuss	110
Beispielhafte Gebührenberechnung	111
Datenquelle des Gutachterausschusses	111
Die optimale Fundgrube für Gutachter	112
4. Gebäudewert ermitteln	112
Definition der Normalherstellungskosten	113
Verkehrswert – in vier Schritten	114
Normalherstellungskosten für bauliche Anlagen – in drei Schritten	114

5. Das Sachwertverfahren auf einen Blick	115
6. Sachwertfaktoren richtig anwenden	116
7. Orientieren Sie sich an Ausstattungsmerkmalen	116
Allgemeine Bauformen	116
So bestimmen Sie die Ausstattung	118
Ausstattungsmerkmale für häufig vorkommende Gebäude	120
Auf die Kosten pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche kommt es an!	124
8. Basisjahre sind wichtig	125
9. Brutto-Grundfläche richtig ermitteln	127
Bauformen unterscheiden	127
Kubikmeter	128
Ausstattung	128
Bauform und Bauart	128
Zeitgruppen	129
Preisspannen richtig ausnutzen	129
Ermittlung der Brutto-Grundfläche	130
Berechnung der Brutto-Grundfläche im Einzelnen	131
Beispiel zur Berechnung der Brutto-Grundfläche	131
10. Die große Preistabelle – mit Gebäudetypen	135
11. Preisindex für Gebäude	172
Umrechnung der Normalherstellungskosten 2000	172
Baupreisindizes (Nebau in konventioneller Bauart)	173
Umrechnung bei Wohngebäuden	177
Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden mit festem Basisjahr 2005	178
Preisindizes für den Neubau von Nichtwohngebäuden und sonstigen Bauwerken	180
Preisindizes für Nichtwohngebäude mit festem Basisjahr 2005	180

12. Baunebenkosten nicht vergessen	181
13. So leicht ermitteln Sie den umbauten Raum	184
Berechnung des Architekten	185
Alter Gutachtertrick	185
So jonglieren Sie sicher mit der DIN 277	186
14. Lebensdauer von Gebäuden	188
Lineare Wertminderung	190
Wertminderung nach Ross	194
Baumängel und Bauschäden mindern den Wert	194
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	195
15. Preise für Außenanlagen	195
Pauschale Wertermittlung	196
16. Sonstige Anlagen	196
7 Sachwertrichtlinie	197
1. Aktualisierungsphase	198
2. Wesentliche Änderungen durch die Sachwertrichtlinie	198
3. Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors	201
4. Lineare Alterswertminderung	203
5. Gesamtnutzungsdauer	203
6. Normalherstellungskosten 2010	204
7. Kritik an der Sachwertrichtlinie	209
8 Die besten Profi-Tricks	211
1. Baukosten-Hochrechnung	212
2. Erfolgreich Daten beschaffen	215
Sprechen Sie mit dem Eigentümer der Immobilie	216
Einsicht in die Bauakte	216
Einsicht in die Einheitswertakte	217

Gesamtinhaltsübersicht

1

3. So nutzen Sie Ihre Bewertung profitabel	219
Kauf einer Immobilie	221
4. Wortlaut der Immobilienwertermittlungsverordnung	222
9 Literaturhinweise	244
10 Stichwortverzeichnis	245

So schätzen Sie professionell

Zur professionellen Bewertung von Immobilien brauchen Sie Daten, Methoden und Marktkenntnisse. Nur so sind Sie mit realistischen Werten erfolgreich. Nutzen Sie die Erkenntnisse der modernen Schätzungslehre und verzichten Sie auf überflüssige Theorien. Jonglieren Sie mit der jeweils besten Bewertungsmethode für Ihre konkrete Zielimmobilie!

Das Profi-Handbuch enthält die aktuellen Daten und Preisgrundlagen, die Sie bei allen typischen Verkehrswertermittlungen benötigen. Insbesondere enthält die 8. Auflage die Normalherstellungskosten 2000, die sich aus den zurzeit in der Praxis angewandten Wertermittlungsrichtlinien ergeben. Die Normalherstellungskosten haben sich trotz der seit 1.7.2010 geltenden Immobilienwertverordnung nicht geändert.

Zusätzlich wird auch auf die neuen Normalherstellungskosten 2010 verwiesen, die im Jahr 2012 mit der Sachwertrichtlinie bekannt gemacht wurden. Allerdings muss sich die Sachwertrichtlinie in der Praxis erst noch durchsetzen. Außerdem müssen von den Gutachterausschüssen entsprechende Datengrundlagen zur Verfügung gestellt werden. Dies gilt insbesondere für den Sachwertfaktor, der auch im Jahr 2013 noch nicht flächendeckend verfügbar sein dürfte. Deshalb stehen in einer Übergangszeit die Normalherstellungskosten 2000 und 2010 nebeneinander.

Obwohl „schätzen“ nicht „raten“ heißt und Profi-Methoden für Sie unverzichtbar sind, helfen in bestimmten Situationen auch professionelle Faustregeln. Nur so sind Sie in der Lage, sich im Immobiliengeschäft immer sicher und richtig zu entscheiden. Nutzen Sie die Möglichkeiten, die „Maklerformel“ für Ihre konkreten Zwecke zu verfeinern.

Unverzichtbar ist es auch für Sie, ständig und aktiv den aktuellen Grundstücksmarkt zu beobachten. Nur so erhalten Sie genaue Kenntnisse über die Kaufpreise und gewährleisten, dass sich Ihre Bewertung am Grundstücksmarkt orientiert.

Wilfried Mannek

Was Sie *vorher* wissen sollten

1. Nur realistische Verkehrswerte sind brauchbar	16
2. Nutzen Sie die Quellen der Profis	16
3. Das ist der Verkehrswert!	17
4. Verkehrswert-Schätzungen richtig interpretieren	18
5. Was alles zum Grundstück gehört	20
6. Verschaffen Sie sich den Überblick: Kaufpreise sammeln	21
7. So viel kostet ein Sachverständigengutachten	24

1. Nur realistische Verkehrswerte sind brauchbar

Die Frage nach dem Wert einer Immobilie wird oft gestellt. Gründe gibt es genug. Ohne realistische Markteinschätzung wird kaum ein Grundstück gekauft oder verkauft. Insbesondere in den folgenden Fällen brauchen Sie einen realistischen Verkehrswert der Immobilie:

- Sie wollen Ihr Grundstück verkaufen und einen angemessenen Kaufpreis als Verhandlungsbasis verlangen, der Ihnen noch genügend Verhandlungsspielräume lässt.
- Sie sind an einer Immobilie interessiert und wollen kontrollieren, ob der Kaufpreis angemessen ist.
- Sie wollen ein Grundstück auf Rentenbasis kaufen und prüfen, wie hoch der Wert der Immobilie ist.
- Sie wollen Ihr Grundstück an Ihre Kinder im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen und überlegen, wie hoch die Ausgleichszahlungen an diejenigen Kinder sein müssen, die das Grundstück nicht erhalten.
- Der Betriebsprüfer will einen sogenannten Entnahmegewinn versteuern, weil Sie ein Grundstück aus Ihrem Betriebsvermögen in Ihr Privatvermögen überführt haben.
- Sie wollen bei der Einkommensteuer eine möglichst hohe Absetzung für Abnutzung geltend machen.
- Sie wollen Erbschaftsteuer minimieren, weil Sie den vom Finanzamt angesetzten Grundstückswert für zu hoch halten.
- Sie wollen ein bereits existierendes formelles Gutachten kontrollieren, um sicherzugehen, dass die Annahmen des Gutachters realistisch sind.
- Derartige Kontrollmöglichkeiten ergeben sich insbesondere, wenn Sie ein Grundstück in der Zwangsversteigerung kaufen wollen.
- Sie wollen Ihre Kaufpreissammlung aktualisieren. Nur so können Sie Tendenzen aufspüren.

2. Nutzen Sie die Quellen der Profis

Häufig reicht es aus, eine einfache Berechnung des Verkehrswerts durchzuführen. Ein viele Seiten umfassendes ausführliches Gutachten ist keineswegs immer erforderlich. Und dennoch können Sie auf ein derartiges Gutachten nicht verzichten, wenn Sie Gutachter sind und einen entsprechenden Auftrag erhalten. Jedoch können Sie mit dem Profi-Handbuch auch ohne Ausbildung als Sachverständiger

den Verkehrswert professionell bestimmen, weil das Geheimnis von qualitativ guten Bewertungen oft in wenigen Fakten liegt.

Wichtig: Auch ein formelles Gutachten ist keine Garantie dafür, dass der ermittelte Wert auf dem örtlichen Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird. Die Praxis zeigt immer wieder, dass letztlich der Kaufpreis vom Verhandlungsgeschick der Vertragsparteien abhängt.

Erfolgreich sind Sie bei Grundstücksbewertungen nur, wenn Sie nicht nur die einfachen und sicheren Methoden kennen. Sie müssen darüber hinaus auch die typischen Faustregeln der Profigutachten erkennen. So können Sie sich auch scheinbar geheime Quellen erschließen, damit Sie alle grundstücksrelevanten

- Daten
- Merkmale
- Bewertungsbesonderheiten

in die Verkehrswertermittlung einbeziehen. Dazu müssen Sie die Quellen der Datenbeschaffung kennen. Nutzen Sie deshalb alle Tricks und Informationsquellen. So sichern Sie sich den entscheidenden Wissensvorsprung, mit dem Sie bei Grundstücksgeschäften erfolgreich sind. Lesen Sie mehr dazu im entsprechenden Kapitel.

3. Das ist der Verkehrswert!

Der „Wert“ eines Grundstücks ist im Regelfall der sogenannte Verkehrswert. Was unter diesem Begriff genau zu verstehen ist, wird in verschiedenen Gesetzen und Verordnungen festgelegt. In manchen Rechtsgebieten wird auch der Begriff „gemeiner Wert“ verwendet. Das ist beispielsweise im Steuerrecht der Fall. Dennoch haben alle Definitionen letztlich ein und denselben Wert im Visier.

Definition: Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert eines Grundstücks ist der Preis, der zu erzielen wäre:

- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- nach den rechtlichen Gegebenheiten
- nach tatsächlichen Eigenschaften
- nach sonstiger Beschaffenheit
- nach Lage des Grundstücks
- ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
- zu einem bestimmten Zeitpunkt

Achtung: Kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr bei

- Verkauf aus einem Zwang heraus
- Verkauf aus einer Notlage heraus
- Spekulationsgeschäften mit Grundstücken
- Veräußerungen unter nahen Angehörigen
- Vermögensübertragungen im Rahmen einer Erbaueinandersetzung
- Zwangsversteigerungen
- Arrondierungsüberlegungen
- Liebhaberpreisen

Achten Sie auf die tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks. Gerade diese Unterschiede führen in der Praxis zu verschiedenen Werten. Vergleichen Sie immer nur Gleiches mit Gleichem.

Checkliste: Tatsächliche Eigenschaften eines Grundstücks

- Art der baulichen und sonstigen Nutzung
- Maß der baulichen und sonstigen Nutzung
- Größe des Grundstücks
- Zuschnitt des Grundstücks
- Bodenbeschaffenheit des Grundstücks
- Alter der Bauwerke
- Bauweise der Bauwerke
- Verwendungsmöglichkeiten der Gebäude
- Lage des Grundstücks (Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage, Umwelteinflüsse)

4. Verkehrswert-Schätzungen richtig interpretieren

Vergessen Sie nie, dass Grundstücke nicht wie andere Waren auf dem Ladentisch gehandelt werden. Zudem werden Grundstücke im Vergleich zu Aktien wesentlich seltener verkauft. Einen „Kurswert“ wie bei Aktien werden Sie deshalb auch nicht annähernd feststellen können. Deshalb liegt der „Verkehrswert“ eines Grundstücks manchmal etwas im Nebel. Stellen Sie mithin keine überspitzten Anforderungen an das Ergebnis einer Verkehrswertschätzung. Es bleibt eine Schätzung.

Den wirklichen Verkehrswert kennen Sie erst, wenn das Grundstück tatsächlich verkauft worden ist. Erst dann liegt ein Kaufpreis vor, der den wirklichen Wert des Grundstücks auf dem örtlichen Wohnungsmarkt im Zeitpunkt des Verkaufs widerspiegelt. Dies gilt jedenfalls dann, wenn alle Vertragsparteien im „gewöhnlichen Geschäftsver-

kehr“ gehandelt werden. Wenige Monate nach diesem Zeitpunkt kann sich der Wert wieder völlig geändert haben, weil neue Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eingetreten sind.

Achtung: Ein anderes Phänomen könnte Sie ebenfalls verunsichern. Wenn mehrere professionelle Gutachter ein und dasselbe Grundstück bewerten, kommen sie oft zu durchaus abweichenden Ergebnissen. Besonders interessant wird das, wenn im internationalen Raum tätige Sachverständige ein und dasselbe Grundstück bewerten. Lassen Sie sich davon nicht verunsichern.

Der Grund liegt nicht in einer ungenauen Arbeitsweise der professionellen Sachverständigen. Ursache für die Bandbreite der Ergebnisse ist zum Teil auch das „sachverständige Ermessen“. Ein Sachverständiger muss sein Ermessen unterschiedlich ausüben je nach:

- Auftragslage
- Bewertungsanlass
- Bewertungszweck

Verschiedene Ergebnisse sind die zwangsläufige Folge.

Beispiel:

Sie erteilen einem Sachverständigen den Auftrag, Ihre Immobilie zu bewerten, weil Sie das Grundstück verkaufen wollen. Sie interessieren sich in erster Linie dafür, zu welchem Preis Sie das Grundstück auf dem örtlichen Grundstücksmarkt verkaufen können. Dabei wollen Sie insbesondere wissen, zu welchem Preis Sie das Grundstück mindestens verkaufen müssen, um keinen wirtschaftlichen Verlust zu erleiden.

Der Sachverständige muss sich genau auf diesen Auftrag einstellen. Im vorstehenden Beispielfall wollen Sie vom Sachverständigen in erster Linie den Preis kennen, unter dem Sie das Grundstück nicht abgeben dürfen. Wenn das Gutachten diesen Wert liefert, können Sie den Rest Ihrem persönlichen Verhandlungsgeschick überlassen. Sie versuchen in den Verkaufsgesprächen natürlich einen wesentlich höheren Verkaufspreis zu erzielen, als der Gutachter Ihnen als unterstes Limit ausgerechnet hat.

Wichtig: Wenn der Gutachter ein unteres Limit berechnen muss, kann dieser Wert von dem tatsächlichen Wert eines Grundstücks abweichen. Deshalb sind Abweichungen gegenüber Ergebnissen von anderen Sachverständigen ebenso denkbar. Auch wenn die Auftragslage das Ergebnis des Gutachters beeinflussen kann, ist eines klar: „Gefälligkeitsgutachten“ gibt es nicht – jedenfalls sollte es sie nicht geben.

Denn der „Verkehrswert“ muss immer auch der Verkehrswert sein. Mit einem Gefälligkeitsgutachten tut sich kein Sachverständiger einen Gefallen. Er ruiniert allenfalls seinen Namen.

2

Werten Sie die unterschiedlichen Ergebnisse von professionellen Sachverständigen unter verständiger Berücksichtigung der jeweiligen Auftragslage aus. Sie dürfen keineswegs nur müde abwinken und alles als bloße „Honorarschneiderei“ abtun. Auf die unterschiedliche Auftragslage kommt es folglich auch an.

Außerdem ist selbstverständlich auch die unterschiedliche Ausübung des sachverständigen Ermessens entscheidend. Häufig liegen Gebäude im Grenzbereich von verschiedenen Kategorien. Dann muss sich der Sachverständige für einen Weg entscheiden, der unter Umständen entscheidende Bedeutung für das Endergebnis haben kann. Sie sind in der Lage, mit den Daten des Profi-Handbuchs die in der Praxis vorzufindenden Sachverständigengutachten so zu kontrollieren, dass Sie abschätzen können, in welche Richtung Ermessensentscheidungen ausgeübt worden sind. So sind Sie in der Lage, die Tendenzaussage eines Gutachtens richtig deuten zu können.

Praxis-Tipp:

Das Ergebnis von Wertgutachten ist mit einer „unverbindlichen Preisempfehlung“ zu vergleichen. Diesen Wert können Sie, Sie müssen ihn jedoch keineswegs bei einem Verkauf der Immobilie realisieren.

Im Übrigen muss der Gutachter seine Ermessensentscheidung stets nachvollziehbar begründen und transparent darlegen

5. Was alles zum Grundstück gehört

Bevor Sie ein Grundstück überhaupt bewerten können, müssen Sie wissen, was alles zu dem Grundstück gehört. Im Regelfall dürfte es völlig unproblematisch sein, den Umfang des Grund und Bodens zu bestimmen. Auch die zu bewertenden Gebäude dürften normalerweise festliegen.

Dennoch dürfen Sie nicht übersehen, was in der Praxis häufig erst bei einer Bewertung festgestellt wird. Teilweise sind Grundstücke nach den rechtlichen Umständen größer oder kleiner, als die Grundstückseigentümer annehmen.

Achtung: Nehmen Sie immer Einsicht in die Katasterunterlagen. Unentbehrlich ist für Sie auch das Grundbuch des Amtsgerichts, denn

nur dort ist zivilrechtlich verbindlich geregelt, wem ein Grundstück gehört und was genau dazu gehört. Das Grundbuchamt verwendet dabei die Flurbezeichnungen und die Angaben von Flurstücks-Nummern, die das Katasteramt in entsprechenden Flurkarten festgelegt und vergeben hat. Prüfen Sie im Zweifelsfall, ob die Grenzsteine auf dem Grundstück tatsächlich an der Stelle stehen, die sich aus der Flurkarte des Katasteramts ergibt.

Legen Sie den genauen Zeitpunkt Ihrer Wertermittlung fest. Es ist einfach unerlässlich, den Verkehrswert eines Grundstücks untrennbar mit einem bestimmten Zeitpunkt zu verbinden. Denn gerade der Verkehrswert ist dauernden Schwankungen des Grundstücksmarkts unterworfen und verändert sich in Abhängigkeit vom Bewertungszeitpunkt.

6. Verschaffen Sie sich den Überblick: Kaufpreise sammeln

Konkrete Methoden zur Bewertung sind eine unentbehrliche Voraussetzung für Ihren Erfolg. Darüber hinaus brauchen Sie aber auch eine klare Orientierung, ob der regionale Grundstücksmarkt tendenziell zu Kaufpreisen führt, die oberhalb oder unterhalb der normalen Rechenergebnisse liegen. Sie müssen deshalb die Abweichungen aufspüren, die in Ihrer Region den echten Verkehrswert bestimmen. Eine Möglichkeit bietet eine Kaufpreissammlung, die Sie sich anlegen können.

Arbeiten Sie daher immer an Ihrer persönlichen Kaufpreissammlung. Mit dieser Kaufpreissammlung können Sie die durchschnittlich prozentuale Abweichung von den üblichen Bewertungsmethoden ermitteln. Das setzt eine ständige Pflege Ihrer Kaufpreissammlung voraus.

Praxis-Tipp:

Trotz der unbestreitbaren Vorteile einer persönlichen Kaufpreissammlung dürfen Sie nicht übersehen, dass die örtlichen Gutachterausschüsse im jährlichen Grundstücksmarktbericht die Bewegungen auf dem Grundstücksmarkt veröffentlichen. Dazu gehören auch Kaufpreise. Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ist insbesondere deshalb so wertvoll, weil der Gutachterausschuss grundsätzlich sämtliche Kaufpreise auswerten kann, die im Laufe eines Jahres erzielt werden. Eine persönliche Kaufpreissammlung gibt immer nur einen Teilmarkt wieder. Dennoch schulen die hierfür erforderlichen Beobachtungen des Grundstücksmarktes zweifellos die persönliche Sachkunde.

Was Sie vorher wissen sollten

2

Differenzieren Sie Ihre Kaufpreissammlung nach Grundstücksarten. Wenn Sie innerhalb einer Grundstücksart viele Kaufpreise feststellen können, sollten Sie innerhalb der Grundstücksarten weiter nach der Größe der jeweiligen Immobilie differenzieren. Sofern in Ihrer Region also nicht nur Einfamilienhäuser mit einem Wert von rund 450.000 EUR veräußert werden, sondern auch eine Vielzahl von Objekten mit einem Wert von über 1.000.000 EUR, sollten Sie die beiden Einfamilienhausgruppen trennen. Haben Sie sich erst einmal auf eine Zielimmobilie eingestellt, sollten Sie bei Entscheidungen wieder alle Kaufpreise streichen, die Ihrer Zielimmobilie nicht entsprechen. Wollen Sie beispielsweise ein Einfamilienhaus in einer Größenordnung von 400.000 EUR kaufen, können Sie aus Ihrer Kaufpreissammlung nur Erkenntnisse ziehen, wenn Sie Kaufpreise für vergleichbare Objekte einbeziehen. Würden Sie auch hochpreisige Objekte mit in Ihre Auswertung einbeziehen, würden Sie Ihre Entscheidungsgrundlagen verfälschen.

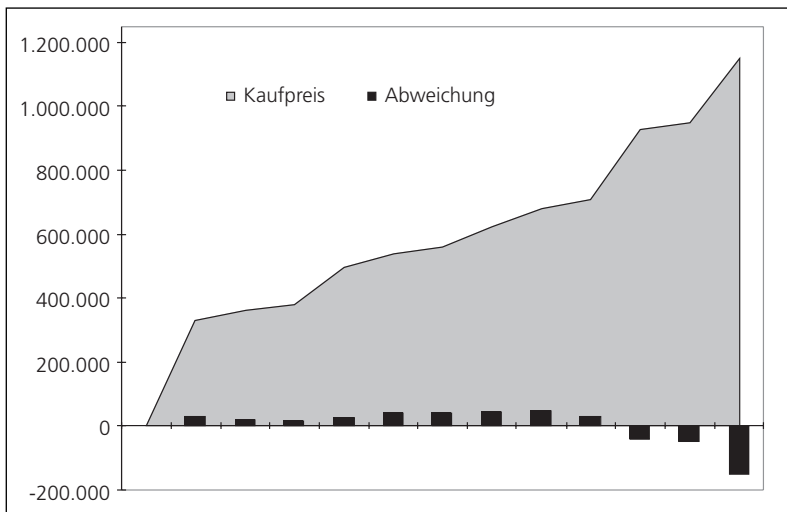
Legen Sie Ihre Kaufpreissammlung nach folgendem Muster an:

Kaufpreissammlung					
Datum	Rechnerischer Wert	Tatsächlicher Kaufpreis	Abweichung	Abweichung in Prozent	Abweichung in Prozent (nicht ausgewertet)
Aug 2012	470.000 EUR	495.000 EUR	25.000 EUR	5,05	
Sep 2012	630.000 EUR	680.000 EUR	50.000 EUR	7,35	
Okt 2012	680.000 EUR	710.000 EUR	30.000 EUR	4,23	
Okt 2012	340.000 EUR	360.000 EUR	20.000 EUR	5,56	
Nov 2012	500.000 EUR	540.000 EUR	40.000 EUR	7,41	
Jan 2013	580.000 EUR	623.000 EUR	43.000 EUR	6,90	
Jan 2013	300.000 EUR	330.000 EUR	30.000 EUR	9,09	
Jan 2013	1.000.000 EUR	950.000 EUR	50.000 EUR		- 5,26
Jan 2013	520.000 EUR	560.000 EUR	40.000 EUR	7,14	
Jan 2013	365.000 EUR	380.000 EUR	15.000 EUR	3,95	
Feb 2013	970.000 EUR	930.000 EUR	40.000 EUR		- 4,30
Feb 2013	1.300.000 EUR	1.150.000 EUR	150.000 EUR		-13,04
Summe	4.385.000 EUR	4.678.000 EUR	293.000 EUR		
	Mittelwert der Abweichung in Prozent			6,30	

Erläuterungen zur Kaufpreissammlung:

In der vorstehenden Liste sind die hochpreisigen Objekte wieder gestrichen worden, weil die prozentuale Abweichung untypisch für die Zielimmobilie ist. Die anvisierte Zielimmobilie wird in Ihrer Region oberhalb der Werte gehandelt, die sich nach den normalen Wertermittlungsmethoden ergeben.

Besondere Vorteile können Sie erzielen, wenn Sie die Liste mit Ihrem PC anlegen (siehe folgende Grafik). Die üblichen Anwendungsprogramme erlauben mit wenigen Mausklicks eine grafische Darstellung Ihrer Liste. Mit solchen grafischen Übersichten können Sie ganz leicht Ausreißer ausgrenzen. Damit erleichtern Sie sich Ihre Entscheidungen wesentlich. Legen Sie immer nur die durchschnittlichen Verhältnisse zugrunde. Wenn starke Abweichungen von der üblichen Tendenz auftreten, liegen im Allgemeinen Besonderheiten vor, die den objektiven Wert einer Immobilie nicht beeinträchtigen.



So finden Sie die Daten für Ihre Kaufpreissammlung

Sie benötigen die Kaufpreissammlung als Anhaltspunkt. Sie verfolgen mit Ihrer Kaufpreissammlung nicht das Ziel, einwandfreie Untersuchungen präsentieren zu wollen. Sie suchen lediglich die tendenzielle Abweichung der Kaufpreise Ihrer Region von den anerkannten Wertermittlungsmethoden.

Deshalb reicht es völlig aus, wenn Sie bei den Kaufpreisen den „möglichst genauen“ Wert eintragen. Es ist unschädlich, wenn Sie den letztlich zwischen Verkäufer und Käufer erzielten Kaufpreis nicht kennen. Im Allgemeinen dürfte es sich nur um geringfügige Abweichungen handeln. Allerdings müssen Sie schon versuchen, den Kaufpreis möglichst genau zu ermitteln.

Das gelingt Ihnen nur, wenn Sie sich für die angebotenen Immobilien Ihrer Region interessieren. Sofern Sie die nachstehenden Tipps und Anregungen beachten, werden Sie Ihre persönliche Kaufpreissammlung leicht mit Daten füllen können.

Checkliste: Kaufpreise sammeln

- Lesen Sie die Kauf- und Verkaufsanzeigen in Ihrer Tageszeitung.
- Versuchen Sie zu erfahren, zu welchem Kaufpreis die angebotenen Immobilien tatsächlich verkauft werden.
- Lassen Sie sich Prospektmaterial von Grundstückshändlern zusenden.
- Besichtigen Sie interessante Objekte.
- Kontrollieren Sie, ob bestimmte Immobilien immer wieder in den Inseraten der Presse auftauchen. Verfolgen Sie den Preisverfall bei diesen „Ladenhütern“.
- Beobachten Sie die Verkehrswertermittlungen für Grundstücke bei Zwangsversteigerungen.
- Lassen Sie sich vor einer Zwangsversteigerung das Verkehrswertgutachten der Immobilie zeigen. Fragen Sie beim Rechtspfleger Ihres Amtsgerichts nach.
- Besuchen Sie Termine von Zwangsversteigerungen, um den Wert festzustellen, zu dem Grundstücke tatsächlich den Eigentümer wechseln.

7. So viel kostet ein Sachverständigengutachten

Jede Arbeit hat ihren Preis. Auch ein Sachverständigengutachten. Entscheiden Sie, ob eine einfache, zielorientierte, methodische Berechnung des Immobilienwerts ausreicht oder ob Sie ein Gutachten brauchen, das sich über mehrere Seiten erstreckt. Diese Frage können Sie nur entscheiden, wenn Sie wissen, für welchen Zweck das Gutachten verwendet werden soll. In bestimmten Fällen können Sie auf ein formelles Gutachten nicht verzichten. Das gilt immer dann, wenn der Wert gewissermaßen „unbestechlich“ sein muss. Dann führt kein Weg an einem förmlichen Gutachten vorbei.

Stichwortverzeichnis

Abgrenzung 34

Abkürzungen in den Richtwertkarten
107

Aktuelle Ertragswertverfahren 54

Allgemein geltende Liegenschafts-
zinssätze 77

Altenwohnheim 165

Alter der baulichen Anlage 84

Alterswertminderung, lineare
203

Altlasten 106

Angehörige 64

Aufzüge 70

Ausbaukosten 126

Ausbaustandard 126

Außenanlagen 92, 106, 195

Außenbereich 106

Ausstattung 118, 128

Ausstattungsmerkmale 116

Ausstellungsgebäude 169

Basisjahre 125

Bauakte 216

Bauernhaus 186

Bauerwartungsland 107

Bauformen 116, 128

Baugesetzbuch 95

Baugrund 106

Baujahr 125

Baujahrstyp 129

Baukosten-Hochrechnung 212

Baukostenindex 126, 208

Baukosten-Indizes 126

Baukosten-Indizierung 212

Baukostenzuschüsse 62

Bauliche Anlagen 55

Bauliche Außenanlagen 89

Baumängel 88, 194, 217

Baunebenkosten 181

Bauschäden 88, 194

Baustoffe 88, 127, 128

Bauzeichnungen 218

Bebauungsplan 97

Behörden 216

Beleuchtung 70

Bepflanzung 196

Berechnungsgang 56

Berechnungsmethode 46

Betriebskosten 69

Betriebsprüfer 16

Bewertungsmethoden 34

Bewertungsstelle 217

Bewertungszeitpunkt 21

Bewirtschaftungskosten 55, 65

Bodenindexreihen 110

Bodenrichtwert 94

Bodenrichtwertgrundstück 95

Bodenrichtwertkarte 95, 109

Bodenrichtwertzone 95

Bodenwert 55, 94

Bürohäuser 78

CD-ROM 97

Datenbeschaffung 212, 215

Datenquelle 111

Deutsches Institut für Normung e.V.
187

Diagramme 220

DIN 277 187

Dorfgebiet 107

Durchschnittliche Bewirtschaftungs-
kosten 67

Ecklage 106

Eigenleistungen 219

Eigenschaften eines Grundstücks 18

Eigentümer 216

Eigentumswohnungen 43, 44, 50

Einbauschränke 63

Einbauten 62

Einfamilien-Reihenhaus 139

Einfamilienhaus 54, 92

Einfamilienhaus, freistehend 135

Einfriedungen 89, 196

Einheitswertakte 217

Stichwortverzeichnis

Einkommensteuer 16
Entwässerung 63, 70
Erbaueinandersetzungen 25
Erbschaft-/Schenkungsteuer 25
Erbschaftsteuer 16
Erfahrungssätze 66, 70, 125
Erhaltungszustand 195
Erhöhungen des Ertragswerts 86
Ermäßigungen 86
Ermessen 19, 116
Erschließung 105
Erschütterungsschäden 88
Ertragswertverfahren 56, 78
Ertragswertverfahren, Übersicht 56

Fabriken 78

Fahrtstuhlanlage 63
Fensterläden 72
Finanzamt 217
Flurbeleuchtung 62
Formel Eigentumswohnungen 49
Freizeiteinrichtungen 78
Funktionengebäude für Sportanlagen
166

Gartenanlagen 63, 196

Gartenpflege 70
Gaststätten 78
Gebäudehaftpflichtversicherung 70
Gebäudesachversicherung 70
Gebäudetypen 135
Gebäudewert 112
Gebühren 110
Gebührenberechnung 111
Gemeiner Wert 17
Gemeinschaftsantenne 70
Gemischt genutztes Wohn- und Ge-
schäftshaus 169
Geruchsbelästigungen 106
Gesamtnutzungsdauer 84, 203
Geschäftsgrundstücke 77
Geschäftshäuser 78
Geschossflächenzahl 97
Gesellschafter 65
Gewerbegebiet 107
Gewöhnlicher Geschäftsverkehr 18
Grafische Übersichten 23

Grünanlagen 196
Grund und Boden 92
Grundbuch 20
Grunddienstbarkeiten 106
Grundriss 127
Grundsteuer 70, 218
Grundstücksgröße 96, 108
Grundstückslagewerte 109
Grundstücksmarktbericht 109
Grundstückstiefe 96
Grundstückstypen 44
Grundstücksverkehr 43
Gutachten 16, 110
Gutachterausschuss 25, 95, 108
Gutachtertrick 185

Hallenbad 167

Hausmakler-Formel 52
Hausreinigung 70
Hauswart 70
Heizungsanlage 63, 70
Hinterland 108
Hochhaus 128
Holzfachwerkgebäude 189
Holzgebäude 189
Holzleimbauten 189
Holzschuppen 189
Honorar 26
Hotels 78, 166

Idealmethode 40

Immobilienmarkt 43
Indexzahlen 125
Industrie- oder Handwerksbetriebe
189
Industriegebäude 171
Industriegebiet 107
Installationsgeräte 72
Instandhaltungskosten 62, 66, 71
Internet-Anschluss 95
Isolierung 88

Jahresrohertrag 62

Jugendheim 168

Kabelanschluss 70

Kamine 118

- Kapitalmarkt 76
- Kauf 221
- Kaufhaus 169
- Kaufinteressenten 220
- Kaufpreise 22, 24
- Kaufpreissammlung 21, 22, 44, 50, 109
- Kaufpreisschwankungen 30
- Kaufrausch 221
- Kaufstrategie 221
- Kaufverträge 111
- Kerngebiet 107
- Kettenschenkung 30
- Kfz-Stellplatz 171
- Kindergarten 166
- Kinderspielgeräte 89
- Kindertagesstätte 166
- Kirche 167
- Konstruktion 127, 129
- Kosten eines Gutachtens 25, 27
- Kostenkennwerte 198
- Kriegsschäden 88
- Kubikmeter 128
- Küchenmöbel 63
- Kur- und Heilbad 167

- L**agergebäude 171, 189
- Lagerhallen 78
- Landwirtschaftliches Betriebsgebäude 172
- Lärmbelästigungen 106
- Lebensdauer 188
- Leichtbauweise 189
- Liegenschaftszinssätze 75, 110
- Lohnniveau 127

- M**arktanpassung 200
- Marktanpassungsfaktoren 110
- Massivgebäude 189
- Massivschuppen 189
- Mehrfamilienhaus 143
- Mietausfallwagnis 66, 74
- Miete 63
- Mietspiegel 65
- Mietvorauszahlungen 62
- Mietwohngrundstücke 55, 77
- Mischgebiet 107
- Missbrauch 30

- Mittelwert 116
- Modellparameter 201
- Modifiziertes Vergleichswertverfahren 48
- Müllabfuhr 63, 70

- N**ettokaltmiete 66
- Nichtwohngebäude 180
- Normalherstellungswert 114, 172
- Notar 111

- O**berflächenbeschaffenheit 106
- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger 25

- P**acht 63
- Parkähnliche Gartenanlage 196
- Parkhäuser 78, 170
- Parteibehauptung 25
- Pauschale Wertermittlung 196
- Pauschalen 71
- Personalwohnheim 165
- Pferdeställe 168
- Platzbefestigungen 89
- Preisempfehlung 20
- Preisindizes 177
- Preisniveau 127
- Preissteigerungen 125
- Preistabelle 135

- Q**uadratmeter Brutto-Grundfläche 124

- R**auchschäden 88
- Reihenhäuser 43
- Reinertrag 52
- Reitsporthalle mit Stallung 168
- Restnutzungsdauer 76, 84
- Restwert 114
- Risse 88
- Rohbaukosten 126
- Rohbauland 107
- Rohertag 52, 55
- Rundungsregeln 78

- S**aalbau 168
- Sachwert 92

Stichwortverzeichnis

Sachwertfaktoren 116, 200
Sachwertrichtlinie 198
Sachwertverfahren 92
Sauna 118
Schätzung 18, 31, 124
Schönheitsreparaturen 62, 74
Schornsteinfegergebühren 70
Schornsteinreinigung 63
Schule 166
Schwammschäden 88
Schwesternwohnheim 165
Schwiegerkinder 29
Schwierigkeitsstufe 26, 28
Schwimmbekken 89, 118
Sonderbaufläche 107
Sondergebiet 107
Sonstige Anlagen 89, 196
Spekulationsgeschäfte 18
Sporthalle 167
Stahlbetonskelettkonstruktion 189
Stahlfachwerkgebäude 189
Statik 88
Staubbelastigungen 106
Stellplätze 63, 196
Steuergeheimnis 219
Straßenreinigung 63, 70
Stützmauern 89
Substanz 92

Tagesstätte 168
Technische Lebensdauer 84
Tennishallen 78, 167
Tennisplätze 89
Tiefgarage 171
Tore 89
Trendlinie 220
Treppenbeleuchtung 62
Treppenreinigung 62
Turnhalle 167
Türverschlüsse 72

Überalterung 195
Umbauten 62
Umbauter Raum 184
Umlagen 62, 69
Umrechnungen 187
Umrechnungsformel für die Geschoss-
flächenzahl 103

Umrechnungskoeffizienten 103
Umsatzsteuer 177
Untermietzuschläge 64
Ursprüngliche Herstellungskosten 212

Veranstaltungszentrum 168
Veräußerungsfälle 95
Verbrauchermärkte 78
Vereinsheim 168
Vergleichsimmobilie 44
Vergleichsobjekte 48
Vergleichswert 40
Vergleichswertverfahren 35, 39
– bei bebauten Grundstücken 42
– bei unbebauten Grundstücken 40
Verhandlungsbasis 16, 52
Verkäufer 216
Verkaufsstrategie 220
Verkehrswert 17
Verkehrswertschätzung 18
Vervielfältiger 78, 84
Verwaltungsgebäude 170
Verwaltungskosten 66, 69
Verzinsung des Bodenwerts 74
Vorderland 108

Warenhäuser 78, 169
Wärmeschutzbedingungen 129
Warmwasserversorgungsanlage 63
Wassergeld 69
Wasserschäden 88
Wasserverbrauch 62
Wasserversorgung 70
Wegebefestigungen 89
Wellblechschuppen 189
Werkschäden 88
Werkstätten 78
Wertbeeinflussende Merkmale 106
Wochenendhausgebiet 107
Wohngebiet 107

Zäune 89
Zeichnungen 217
Zeitgruppen 129
Zufahrten 196
Zuschnitt 106
Zweifamilienhäuser 54, 92