

Wissen für die Praxis

Profi-Handbuch Wertermittlung von Immobilien

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

Bearbeitet von
Wilfried Mannek

10., aktualisierte Auflage 2016. Buch. 288 S. Hardcover

ISBN 978 3 8029 3947 1

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

[Wirtschaft > Wirtschaftssektoren & Branchen: Allgemeines > Immobilienwirtschaft](#)

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

WALHALLA

Profi-Handbuch

Wertermittlung

von Immobilien

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

10., aktualisierte Auflage



[Wissen für die Praxis]

So bewerten professionelle Gutachter

Kauf, Verkauf, Zwangsversteigerungen: Wer den aktuellen Verkehrswert von Immobilien möglichst präzise bestimmen will, findet hier die entscheidenden Informationen einschließlich umfassender Tabellen mit den entsprechenden Werten und Indexzahlen.

Grundlage für die Bewertung von Immobilien ist die Immobilienwertermittlungsverordnung, die in der Praxis durch weitere Richtlinien konkretisiert wird, insbesondere durch die aktuelle Sachwertrichtlinie sowie die neue Ertragswertrichtlinie.

Das zuverlässige Nachschlagewerk für:

- Immobilienbesitzer, Verkäufer und Käufer
- Erbengemeinschaften und vorweggenommene Erbfolge
- Steuerberater und Rechtsanwälte
- Grundstücksmakler und weitere Berufsgruppen wie Bauträger, Immobilienverwaltungsgesellschaften, Immobilien Consulting Groups

Berücksichtigt sind alle Bauformen, Gewerbeimmobilien mit typischen und speziellen Sonderbauformen.

„Zu viel? Zu wenig? Vergleichswert, Ertragswert, Sachwert: alle gängigen Formen zur Bestimmung des Preises einer Immobilie sind ausführlich beschrieben. Mit konkreten Fallbeispielen und Praxis-Tipps.“

Bellevue

Wilfried Mannek, Diplom-Finanzwirt, ist seit vielen Jahren im Finanzministerium tätig. Er ist mit der Bewertung von Immobilien sowie mit der Fortbildung von Steuerberatern, Wirtschaftsprüfern, Rechtsanwälten und Grundstückssachverständigen befasst; erfolgreicher Fachautor.

Wilfried Mannek

Profi-Handbuch

Wertermittlung

von Immobilien

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

10., aktualisierte Auflage



WALHALLA

Hinweis: Unsere Werke sind stets bemüht, Sie nach bestem Wissen zu informieren. Alle Angaben in diesem Werk sind sorgfältig zusammengetragen und geprüft. Durch Neuerungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung sowie durch den Zeitablauf ergeben sich zwangsläufig Änderungen. Bitte haben Sie deshalb Verständnis dafür, dass wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhalts keine Haftung übernehmen.
Bearbeitungsstand: September 2016

WALHALLA Digital:

Mit den WALHALLA E-Books bleiben Sie stets auf aktuellem Stand!

Auf www.WALHALLA.de finden Sie unser komplettes E-Book- und App-Angebot.

Klicken Sie doch mal rein!

Wir weisen darauf hin, dass Sie die gekauften E-Books nur für Ihren persönlichen Gebrauch nutzen dürfen. Eine entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe oder Leihe an Dritte ist nicht erlaubt. Auch das Einspeisen des E-Books in ein Netzwerk (z. B. Behörden-, Bibliotheksserver, Unternehmens-Intranet) ist nicht erlaubt.

Sollten Sie an einer Serverlösung interessiert sein, wenden Sie sich bitte an den WALHALLA-Kundenservice; wir bieten hierfür attraktive Lösungen an: Tel. 0941 5684-209

- © Walhalla u. Praetoria Verlag GmbH & Co. KG, Regensburg
Dieses E-Book ist nur für den persönlichen Gebrauch bestimmt.
Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Bestellnummer: 3947600

Schnellübersicht

| | |
|-------------------------------|-----|
| So schätzen Sie professionell | 13 |
| Was Sie vorher wissen sollten | 15 |
| Methoden der Wertermittlung | 33 |
| Vergleichswertverfahren | 39 |
| Ertragswertverfahren | 51 |
| Sachwertverfahren | 89 |
| Sachwertrichtlinie | 199 |
| Weitere Hinweise | 255 |
| Literaturhinweise | 285 |
| Stichwortverzeichnis | 286 |

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

Gesamtinhaltsübersicht

| | |
|---|-----------|
| So schätzen Sie professionell | 13 |
| I. 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 | 21 |
| 6.1 Kaufpreise sammeln | 21 |
| 6.2 So finden Sie die Daten für Ihre Kaufpreissammlung | 23 |
| 7. So viel kostet ein Sachverständigengutachten | 24 |
| 7.1 Kosten des Gutachtens | 25 |
| 7.2 So bestimmen Sie die Schwierigkeitsstufe der Schätzung ... | 28 |
| 7.3 Genaue Werte selbst berechnen | 30 |
| 7.4 Kaufpreisschwankungen nicht vorhersehbar! | 30 |
| 7.5 Vorsichtshalber eine kleine Warnung | 31 |
| II. Methoden der Wertermittlung | 33 |
| 1. Diese Bewertungsmethoden müssen Sie unterscheiden! ... | 34 |
| 2. Wann welche Methode geeignet ist | 35 |
| 3. Was den Immobilienwert entscheidend beeinflusst | 37 |
| 4. Warum Sie die Ergebnisse runden sollten | 37 |
| 4.1 Rundungstabelle | 38 |
| III. Vergleichswertverfahren | 39 |
| 1. So ermitteln Sie den Vergleichswert | 40 |
| 2. Vergleichswertverfahren bei unbebauten Grundstücken | 40 |
| 3. Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken | 42 |

Gesamtinhaltsübersicht

| | |
|--|-----------|
| 4. Typische Grundstücksarten für das Vergleichswertverfahren | 44 |
| 5. Vergleichswertverfahren bei Eigentumswohnungen | 44 |
| 6. Berechnungsmethode | 46 |
| 6.1 Bei unbebauten Grundstücken | 46 |
| 6.2 Bei bebauten Grundstücken | 48 |
| 6.3 Ableitung aus Vergleichspreisen | 48 |
| 6.4 Ableitung aus Vergleichsfaktoren | 49 |
| IV. Ertragswertverfahren | 51 |
| 1. Die Hausmakler-Formel | 52 |
| 2. Aktuelle Ertragswertverfahren | 54 |
| 3. Allgemeines Ertragswertverfahren | 55 |
| 3.1 So ermitteln Sie den Bodenwert | 55 |
| 3.2 So bestimmen Sie den Wert der baulichen Anlagen | 55 |
| 3.3 Das allgemeine Ertragswertverfahren auf einen Blick | 56 |
| 4. Vereinfachtes Ertragswertverfahren | 58 |
| 4.1 Gegenüberstellung | 60 |
| 5. DCF-Verfahren | 61 |
| 6. Diese Begriffe müssen Sie kennen! | 62 |
| 6.1 Jährlicher Rohertrag | 62 |
| 6.2 Der Rohertrag muss marktüblich sein | 64 |
| 6.3 „Übliche Einnahmen“ in Sonderfällen | 64 |
| 6.4 Bewirtschaftungskosten | 65 |
| 6.5 Verwaltungskosten | 69 |
| 6.6 Betriebskosten | 69 |
| 6.7 Instandhaltungskosten | 71 |
| 6.8 Mietausfallwagnis | 72 |
| 7. So berechnen Sie die Verzinsung des Bodenwerts | 73 |
| 8. Wichtig! Liegenschaftszinssatz | 74 |
| 8.1 Bedeutung und Berechnung | 74 |
| 8.2 Definition des Liegenschaftszinssatzes | 75 |

| | |
|--|-----------|
| 9. Der Vervielfältiger für das Ertragswertverfahren | 77 |
| 10. So bestimmen Sie den Vervielfältiger | 83 |
| 10.1 Kürzere Restnutzungsdauer | 84 |
| 10.2 Längere Restnutzungsdauer | 84 |
| 10.3 Ermäßigungen und Erhöhungen des Ertragswerts | 85 |
| 11. Beispielhafte Berechnung im Ertragswertverfahren | 85 |
| 12. Wie sich Baumängel und Bauschäden auswirken | 87 |
| 13. So erfassen Sie die baulichen Außenanlagen | 88 |
| V. Sachwertverfahren | 89 |
| 1. Die „Sache“ steht im Vordergrund | 92 |
| 2. So berechnen Sie den Bodenwert | 94 |
| 2.2 Bodenrichtwert | 94 |
| 3. So passen Sie den Bodenrichtwert an | 96 |
| 3.1 Geschossflächenzahl | 97 |
| 3.2 Berechnung der Umrechnungskoeffizienten | 103 |
| 3.3 Berechnungsbeispiele zur abweichenden Geschossflächenzahl | 103 |
| 3.4 Erschließung | 105 |
| 3.5 Weitere wertbeeinflussende Merkmale | 106 |
| 3.6 Grundstücke im Außenbereich | 106 |
| 3.7 Was die Abkürzungen in den Richtwertkarten bedeuten | 107 |
| 3.8 Fläche des Grundstücks | 108 |
| 3.9 Gutachterausschuss richtig nutzen | 108 |
| 3.10 Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses | 109 |
| 3.11 Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses | 109 |
| 3.12 Gutachten durch den Gutachterausschuss | 110 |
| 3.13 Beispielhafte Gebührenberechnung | 111 |
| 3.14 Datenquelle des Gutachterausschusses | 111 |
| 3.15 Die optimale Fundgrube für Gutachter | 111 |

Gesamtinhaltsübersicht

| | |
|---|-----|
| 4. Gebäudewert ermitteln | 112 |
| 4.1 Definition der Normalherstellungskosten 2000 | 113 |
| 4.2 Verkehrswert – in vier Schritten | 114 |
| 4.3 Normalherstellungskosten 2000 für bauliche Anlagen – in drei Schritten | 114 |
| 5. Das „klassische“ Sachwertverfahren auf einen Blick | 115 |
| 6. Sachwertfaktoren richtig anwenden | 116 |
| 7. Orientieren Sie sich an Ausstattungsmerkmalen 2006 | 117 |
| 7.1 Allgemeine Bauformen 2006 | 117 |
| 7.2 So bestimmen Sie die Ausstattung (2006) | 119 |
| 7.3 Ausstattungsmerkmale für häufig vorkommende Gebäude | 121 |
| 7.4 Auf die Kosten pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche kommt es an! | 125 |
| 7.5 Allgemeine Erfahrungssätze nutzen | 126 |
| 8. Basisjahre sind wichtig | 126 |
| 8.1 Erster Schritt: Basisjahr | 126 |
| 8.2 Zweiter Schritt: Index | 126 |
| 9. Brutto-Grundfläche richtig ermitteln (2006) | 128 |
| 9.1 Bauformen unterscheiden | 128 |
| 9.2 Kubikmeter | 128 |
| 9.3 Ausstattung | 129 |
| 9.4 Bauform und Bauart | 129 |
| 9.5 Zeitgruppen | 130 |
| 9.6 Preisspannen richtig ausnutzen | 130 |
| 9.7 Ermittlung der Brutto-Grundfläche | 131 |
| 9.8 Berechnung der Brutto-Grundfläche (2006) im Einzelnen | 132 |
| 9.9 Beispiel zur Berechnung der Brutto-Grundfläche | 132 |
| 10. Tabelle Normalherstellungskosten – mit Gebäudetypen | 136 |

| | |
|--|------------|
| 11. Preisindex für Gebäude | 173 |
| 11.1 Umrechnung der Normalherstellungskosten 2000 | 173 |
| 11.2 Baupreisindizes Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden absolute Werte einschließlich Umsatzsteuer, Originalwert 2010 = 100 | 174 |
| 11.3 Umrechnung bei Wohngebäuden | 179 |
| 11.4 Preisindizes für den Neubau von Nichtwohngebäuden und sonstigen Bauwerken | 181 |
| 12. Baunebenkosten nicht vergessen | 183 |
| 13. So leicht ermitteln Sie den umbauten Raum | 186 |
| 13.1 Berechnung des Architekten | 187 |
| 13.2 Alter Gutachtertrick | 187 |
| 13.3 Aktueller „Trick“ | 188 |
| 13.4 So jonglieren Sie sicher mit der DIN 277 | 189 |
| 14. Lebensdauer von Gebäuden | 190 |
| 14.1 Lineare Wertminderung | 192 |
| 14.2 Wertminderung nach Ross | 196 |
| 14.3 Baumängel und Bauschäden mindern den Wert | 196 |
| 14.5 Sonstige wertbeeinflussende Umstände | 197 |
| 15. Preise für Außenanlagen | 197 |
| 15.1 Erfassen von Außenanlagen | 197 |
| 15.2 Pauschale Wertermittlung | 197 |
| 16. Sonstige Anlagen | 198 |
| VI. Sachwertrichtlinie | 199 |
| 1. Aktualisierungsphase | 200 |
| 2. Wesentliche Änderungen durch die Sachwertrichtlinie | 200 |
| 2.1 Kostenkennwerte – Normalherstellungskosten 2010 | 200 |
| 2.2 Berechnungsschema | 201 |
| 2.3 Marktanpassung – Sachwertfaktoren | 202 |

Gesamtinhaltsübersicht

| | |
|---|------------|
| 3. Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors | 203 |
| 4. Lineare Alterswertminderung | 205 |
| 5. Gesamtnutzungsdauer | 205 |
| 6. Normalherstellungskosten 2010 | 206 |
| 7. Tabelle der Normalherstellungskosten 2010 | 208 |
| 8. Beschreibung der Gebäudestandards | 220 |
| 8.1 Ermittlung der Brutto-Grundfläche | 251 |
| 8.2 Baukostenindex | 253 |
| 9. Kritik an der Sachwertrichtlinie | 254 |
| VII. Weitere Hinweise | 255 |
| 1. Baukosten-Hochrechnung | 256 |
| 2. Erfolgreich Daten beschaffen | 259 |
| 2.1 Sprechen Sie mit dem Eigentümer der Immobilie | 260 |
| 2.2 Einsicht in die Bauakte | 260 |
| 3. So nutzen Sie Ihre Bewertung profitabel | 261 |
| 3.1 Verkauf einer Immobilie | 261 |
| 3.2 Kauf einer Immobilie | 263 |
| 4. Wortlaut der Immobilienwertermittlungsverordnung | 263 |
| VIII. Literaturhinweise | 285 |
| IX. Stichwortverzeichnis | 287 |

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 10. Auflage die Normalherstellungskosten 2000, die sich aus den 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. Mittlerweile hat sich die Sachwertrichtlinie in der Praxis immer mehr durchgesetzt. Allerdings müssen von den Gutachterausschüssen entsprechende Datengrundlagen zur Verfügung gestellt werden. Das gilt insbesondere für den Sachwertfaktor, der auch im Jahr 2016 möglicherweise noch nicht flächendeckend verfügbar ist. Deshalb stehen in einer Übergangszeit die Normalherstellungskosten 2000 und 2010 nebeneinander.

Darüber hinaus ist zwischenzeitlich auch die Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 bekannt gemacht worden, die sich nun in der Praxis durchsetzen muss.

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

I. 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 | 21 |
| 6.1 Kaufpreise sammeln | 21 |
| 6.2 So finden Sie die Daten für Ihre Kaufpreissammlung | 23 |
| 7. So viel kostet ein Sachverständigengutachten | 24 |
| 7.1 Kosten des Gutachtens | 25 |
| 7.2 So bestimmen Sie die Schwierigkeitsstufe der Schätzung ... | 28 |
| 7.3 Genaue Werte selbst berechnen | 30 |
| 7.4 Kaufpreisschwankungen nicht vorhersehbar! | 30 |
| 7.5 Vorsichtshalber eine kleine Warnung | 31 |

I. Was Sie *vorher* wissen sollten

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. Dabei können Sie mit dem Profi-Handbuch auch ohne Ausbildung als Sachverständiger den Ver-

kehrswert 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

I. Was Sie vorher wissen sollten

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 Erbauseinandersetzung
- 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-

4. Verkehrswert-Schätzungen richtig interpretieren

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 irritieren.

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.

I. Was Sie vorher wissen sollten

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

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

6.1 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 Grundstücksmarkts zweifellos die persönliche Sachkunde.

I. Was Sie vorher wissen sollten

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.

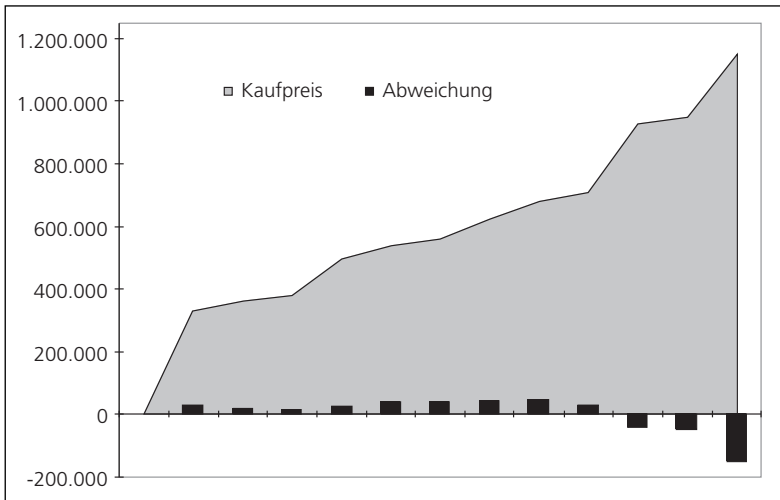
Legen Sie Ihre Kaufpreissammlung nach folgendem Muster an:

| Kaufpreissammlung | | | | | |
|---|--------------------|-------------------------|-------------|-----------------------|---|
| Datum | Rechnerischer Wert | Tatsächlicher Kaufpreis | Abweichung | Abweichung in Prozent | Abweichung in Prozent (nicht ausgewertet) |
| Aug 2015 | 470.000 EUR | 495.000 EUR | 25.000 EUR | 5,05 | |
| Sep 2015 | 630.000 EUR | 680.000 EUR | 50.000 EUR | 7,35 | |
| Okt 2015 | 680.000 EUR | 710.000 EUR | 30.000 EUR | 4,23 | |
| Okt 2015 | 340.000 EUR | 360.000 EUR | 20.000 EUR | 5,56 | |
| Nov 2015 | 500.000 EUR | 540.000 EUR | 40.000 EUR | 7,41 | |
| Jan 2016 | 580.000 EUR | 623.000 EUR | 43.000 EUR | 6,90 | |
| Jan 2016 | 300.000 EUR | 330.000 EUR | 30.000 EUR | 9,09 | |
| Jan 2016 | 1.000.000 EUR | 950.000 EUR | 50.000 EUR | | - 5,26 |
| Jan 2016 | 520.000 EUR | 560.000 EUR | 40.000 EUR | 7,14 | |
| Jan 2016 | 365.000 EUR | 380.000 EUR | 15.000 EUR | 3,95 | |
| Feb 2016 | 970.000 EUR | 930.000 EUR | 40.000 EUR | | - 4,30 |
| Feb 2016 | 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.



6.2 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

I. Was Sie vorher wissen sollten

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.

In diesen Fällen brauchen Sie sogar als Sachverständiger möglicherweise einen externen Gutachter. Das wäre beispielsweise der Fall, wenn Sie vor Gericht ein Gutachten in eigener Sache vorlegen wollten. Das Gericht würde dieses Gutachten im Zweifelsfall als bloße „Parteibehauptung“ abtun.

Hier kommen Sie in der Praxis oft nur mit einem Gutachten des örtlichen Gutachterausschusses weiter. Das Gleiche gilt im Allgemeinen für ein Gutachten, das ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger erstellt hat. Vor Gericht gibt es hierfür jedoch keine Garantie.

Achtung: Ein formelles Gutachten benötigen Sie im Allgemeinen in folgenden Fällen:

- Rechtsstreitigkeiten vor Gericht: Hier reichen subjektive Äußerungen und Mutmaßungen nicht aus. Sie brauchen ein formelles Sachverständigengutachten, das nicht als Parteigutachten abgelehnt werden kann.
- Der Wert einer sehr wertvollen Immobilie muss bestimmt werden und soll bei Vertragsverhandlungen bei weitem mehr sein als nur eine „gute Diskussionsgrundlage“.
- Innerhalb eines gesetzlich geregelten Verfahrens ist ein Gutachten vorgeschrieben. Das gilt beispielsweise bei der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer: Hier können Sie den vom Finanzamt angesetzten Grundbesitzwert regelmäßig nur durch das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder des örtlichen Gutachterausschusses entkräften.
- Vorweggenommene Erbfolgeregelungen oder Erbauseinandersetzungen sind ohne formelles Gutachten immer dann schlicht unmöglich, wenn die Erben zerstritten sind. Zwar ist ein formelles Gutachten nicht vorgeschrieben und treibt die Kosten in die Höhe. Versuchen Sie in diesen Fällen aber lieber nicht, als Beteiligter ein „selbst gestricktes“ Gutachten zu präsentieren. Erfahrungsgemäß wird der arme Rechenkünstler, zumindest aber das Gutachten, in der Luft zerrissen.

7.1 Kosten des Gutachtens

Die Kosten für ein formelles Gutachten dürfen unter dem Strich nicht die Vorteile aufzehren. Sofern Sie sich für ein formelles Gutachten

I. Was Sie vorher wissen sollten

entscheiden, sollten Sie vorher überlegen, ob sich die Kosten für das Gutachten lohnen.

Praxis-Tipp:

Das Honorar für ein Sachverständigengutachten hängt primär vom Verkehrswert der Immobilie ab. Zusätzlich muss der Sachverständige bei der Honorierung auch berücksichtigen, wie hoch sein Ermittlungsaufwand für das Gutachten ist und zu welcher Schwierigkeitsstufe das Gutachten gehört.

Beispiel:

Das Finanzamt stellt für eine Immobilie einen Grundbesitzwert fest, weil Sie das Grundstück verschenkt haben. Der Grundbesitzwert des Finanzamts erscheint Ihnen zu hoch. Deshalb räumt Ihnen das Steuerrecht ausdrücklich die Möglichkeit ein, den vom Finanzamt festgestellten Grundbesitzwert durch ein förmliches Gutachten auszuhebeln.

Dazu brauchen Sie regelmäßig das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder des örtlichen Gutachterausschusses. Die Kosten für ein derartiges Gutachten lohnen sich selbstverständlich nur, wenn Sie bei der Schenkungsteuer eine klare Einsparung erzielen können.

Verlangt das Finanzamt eine Schenkungsteuer von 6.000 EUR und können Sie durch Vorlage eines Gutachtens die Schenkungsteuer lediglich auf 5.500 EUR reduzieren, darf Ihr Gutachten maximal 500 EUR kosten.

Wichtig: In diesen Fällen sollten Sie sofort auf das formelle Gutachten verzichten. Grund: Das Finanzamt muss das Gutachten nicht anerkennen; es hat keinen Grundlagencharakter. Sie können sich somit nicht rechtsverbindlich auf das Gutachten berufen. Im Zweifelsfall würde das Finanzgericht entscheiden, ob das Gutachten anzuerkennen ist. In solchen Grenzfällen könnte Ihre Belastung anschließend höher ausfallen als ohne formelles Gutachten.

Völlig anders liegt der Fall, wenn Sie die Möglichkeit haben, durch das Gutachten bei der Schenkungsteuer 10.000 EUR zu sparen. Das ist überhaupt nicht abwegig, weil die Steuersätze der Erbschaftsteuer recht hoch sind. Deshalb kann hier das Gutachten gerne

7. So viel kostet ein Sachverständigengutachten

3.000 EUR oder mehr kosten. Die Einsparung bei der Erbschaft- oder Schenkungsteuer ist dann immer noch genügend hoch. Sobald sich die Kosten für das Gutachten allerdings in einer Größenordnung um 8.000 EUR bewegen, sollten Sie auch hier auf ein Gutachten verzichten.

Praxis-Tipp:

Eine verbindliche Gebührenordnung für Sachverständige existiert nicht mehr. In der Praxis orientieren sich die Sachverständigen jedoch häufig nach den bisher geltenden Gebühren. Letztlich können Sie das Honorar für ein Gutachten frei aushandeln. Zum Teil richten sich die Sachverständigen auch nach den Gebührensätzen, die von den Gutachterausschüssen erhoben werden (lesen Sie dazu mehr auf Seite 110).

Nutzen Sie die nachstehende Tabelle, um die anfallenden Sachverständigenkosten vorausschauend zu schätzen:

| Durchschnittliche Kosten eines Gutachtens | | | | |
|---|-------------|-----------|---------------------|-----------|
| Verkehrswert des Grundstücks | Normalstufe | | Schwierigkeitsstufe | |
| | von | bis | von | bis |
| 25.565 EUR | 225 EUR | 291 EUR | 281 EUR | 435 EUR |
| 50.000 EUR | 323 EUR | 394 EUR | 384 EUR | 537 EUR |
| 75.000 EUR | 437 EUR | 537 EUR | 517 EUR | 733 EUR |
| 100.000 EUR | 543 EUR | 664 EUR | 643 EUR | 910 EUR |
| 125.000 EUR | 639 EUR | 780 EUR | 755 EUR | 1.062 EUR |
| 150.000 EUR | 725 EUR | 881 EUR | 856 EUR | 1.203 EUR |
| 175.000 EUR | 767 EUR | 938 EUR | 912 EUR | 1.278 EUR |
| 200.000 EUR | 860 EUR | 1.051 EUR | 1.017 EUR | 1.432 EUR |
| 225.000 EUR | 929 EUR | 1.131 EUR | 1.095 EUR | 1.544 EUR |
| 250.000 EUR | 977 EUR | 1.193 EUR | 1.157 EUR | 1.628 EUR |
| 300.000 EUR | 1.071 EUR | 1.304 EUR | 1.264 EUR | 1.779 EUR |
| 350.000 EUR | 1.149 EUR | 1.397 EUR | 1.356 EUR | 1.908 EUR |
| 400.000 EUR | 1.207 EUR | 1.479 EUR | 1.425 EUR | 2.012 EUR |
| 450.000 EUR | 1.266 EUR | 1.546 EUR | 1.490 EUR | 2.104 EUR |
| 500.000 EUR | 1.318 EUR | 1.611 EUR | 1.559 EUR | 2.198 EUR |
| 750.000 EUR | 1.563 EUR | 1.912 EUR | 1.847 EUR | 2.610 EUR |
| 1.000.000 EUR | 1.776 EUR | 2.180 EUR | 2.104 EUR | 2.965 EUR |

I. Was Sie vorher wissen sollten

| Verkehrswert des Grundstücks | Normalstufe | | Schwierigkeitsstufe | |
|------------------------------|-------------|------------|---------------------|------------|
| | von | bis | von | bis |
| 1.250.000 EUR | 1.981 EUR | 2.417 EUR | 2.336 EUR | 3.292 EUR |
| 1.500.000 EUR | 2.164 EUR | 2.644 EUR | 2.548 EUR | 3.599 EUR |
| 1.750.000 EUR | 2.357 EUR | 2.877 EUR | 2.780 EUR | 3.917 EUR |
| 2.000.000 EUR | 2.510 EUR | 3.062 EUR | 2.956 EUR | 4.165 EUR |
| 2.250.000 EUR | 2.671 EUR | 3.249 EUR | 3.150 EUR | 4.437 EUR |
| 2.500.000 EUR | 2.856 EUR | 3.487 EUR | 3.382 EUR | 4.757 EUR |
| 3.000.000 EUR | 3.152 EUR | 3.849 EUR | 3.724 EUR | 5.253 EUR |
| 3.500.000 EUR | 3.450 EUR | 4.194 EUR | 4.079 EUR | 5.771 EUR |
| 4.000.000 EUR | 3.729 EUR | 4.569 EUR | 4.410 EUR | 6.250 EUR |
| 4.500.000 EUR | 4.082 EUR | 5.027 EUR | 4.837 EUR | 6.851 EUR |
| 5.000.000 EUR | 4.348 EUR | 5.314 EUR | 5.148 EUR | 7.274 EUR |
| 7.500.000 EUR | 5.706 EUR | 6.973 EUR | 6.762 EUR | 9.511 EUR |
| 10.000.000 EUR | 7.071 EUR | 8.555 EUR | 8.242 EUR | 11.719 EUR |
| 12.500.000 EUR | 8.340 EUR | 10.180 EUR | 9.903 EUR | 13.974 EUR |
| 15.000.000 EUR | 9.369 EUR | 11.433 EUR | 10.980 EUR | 15.440 EUR |
| 17.500.000 EUR | 10.547 EUR | 12.776 EUR | 12.386 EUR | 17.350 EUR |
| 20.000.000 EUR | 11.268 EUR | 13.788 EUR | 13.368 EUR | 18.856 EUR |
| 22.500.000 EUR | 12.328 EUR | 15.163 EUR | 14.692 EUR | 20.661 EUR |
| 25.000.000 EUR | 13.443 EUR | 16.593 EUR | 16.068 EUR | 22.634 EUR |
| 25.564.594 EUR | 13.692 EUR | 16.914 EUR | 16.377 EUR | 23.085 EUR |

7.2 So bestimmen Sie die Schwierigkeitsstufe der Schätzung

Wichtig: Es gilt die allgemeine Regel: Das Sachverständigengutachten wird umso teurer, je verwickelter und komplizierter das Gebäude gestaltet ist (Schwierigkeitsstufen).

Beispiele:

Herr H. will sein Zweifamilienhaus auf seine Tochter A. übertragen. Seiner Tochter N. will er einen Geldbetrag schenken, der dem Wert des Zweifamilienhauses entspricht. Er schätzt den Wert des Hauses auf 400.000 EUR. Er will auf jeden Fall sicherstellen, keine Tochter zu benachteiligen. Er überlegt deshalb, für das Zweifamilienhaus ein Wertgutachten eines Sachverständigen einzuholen.

Herr H. hat für das Zweifamilienhaus genaue Bauzeichnungen und Berechnungen. Das Grundstück ist rechtwinklig geschnitten, entspricht der üblichen Grundstücksgröße und hat ansonsten keinerlei Besonderheiten. Die Wertermittlung dürfte für den Gutachter deshalb sehr einfach sein und er wird die „Normalstufe“ anwenden. Es kann davon ausgegangen werden, dass für das Gutachten zwischen 1.207 EUR und 1.479 EUR ausgegeben werden muss.

Herr H. will ein weiteres Zweifamilienhaus seinem Sohn B. und seinem Schwiegersohn 400.000 EUR übertragen. Auch hier sollen beide Männer wertmäßig in gleicher Höhe beschenkt werden. Allerdings verfügt das Zweifamilienhaus über versetzte Wohnebenen und viele schräge Wände. Eine Ermittlung des umbauten Raums liegt nicht vor. Es sind sehr unterschiedliche Baustoffe verwandt worden. Einzelne Teile des Gebäudes sind in unterschiedlichen Jahren bezugsfertig geworden.

Der Sachverständige muss bei diesem Gutachten einen wesentlich höheren Ermittlungsaufwand leisten. Er wird das Gebäude in die „Schwierigkeitsstufe“ einordnen. Für das Gutachten müssen zwischen 1.425 EUR und 2.012 EUR eingeplant werden.

Den letztlich verlangten Honorarbetrag können Sie selbstverständlich nicht im Voraus genau bestimmen. Ermittelt der Gutachter entgegen der ersten Annahme einen anderen Wert als 400.000 EUR, wird er dementsprechend ein anderes Honorar verlangen.

Wäre die Immobilie in den vorangegangenen Beispielfällen letztlich 500.000 EUR wert, wären für das Gutachten in der Normalstufe zwischen 1.318 und 1.611 EUR zu zahlen. In der Schwierigkeitsstufe würde das Gutachten zwischen 1.559 und 2.198 EUR kosten.

Praxis-Tipp:

Bevor Sie einen Sachverständigen beauftragen, sollten Sie kalkulieren, ob sich das Gutachten für den Zweck lohnt. Gegebenenfalls sollten Sie Kosten sparen.

Wichtig: Versuchen Sie bei Schenkungen, möglichst wenig unmittelbar an Schwiegerkinder zu übertragen. Grund: Für Schwiegerkinder steht lediglich ein Freibetrag von 20.000 EUR zur Verfügung.

I. Was Sie vorher wissen sollten

Schenken Sie dagegen etwas Ihrem eigenen Kind, können Sie einen Freibetrag von 400.000 EUR nutzen. Sofern das beschenkte Kind die erhaltene Immobilie irgendwann seinem Ehegatten – das heißt Ihrem Schwiegerkind – weiter verschenkt, kann zwischen den Eheleuten ein Freibetrag von 500.000 EUR genutzt werden.

Dabei müssen Sie Ihrem Kind aber freien Entscheidungsspielraum lassen. Falls Sie eine „Kettenschenkung“ aus steuerlichen Gesichtspunkten regelrecht „anweisen“, spielt das Finanzamt verständlicherweise nicht mit. In diesem Fall nimmt das Finanzamt einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten an. Folge: Es gibt keinen Steuervorteil. Machen Sie sich daher vorher kundig, da Sie sonst trotz der gesetzlich vorgesehenen Erleichterungen unter Umständen zu viel Schenkungsteuer zu Unrecht an das Finanzamt zahlen.

7.3 Genaue Werte selbst berechnen

Sachverständigengutachten ohne einschlägige Erfahrung stehen oft auf tönernen Füßen, weil die Gefahr besteht, das Ermessen einseitig auszuüben. Versuchen Sie deshalb durch ständige Beobachtung des örtlichen Grundstücksmarkts Ihr Fingerspitzengefühl zu verbessern.

Allerdings werden Sie Ihre ermittelten Werte nie „beweisen“ können, denn bei jeder Wertermittlung bleiben Unsicherheiten. Es ist eine alte Erfahrung, dass die Auffassungen über den Wert eines Grundstücks eklatant voneinander abweichen können. Das zeigen auch Rechtsstreitigkeiten vor den Gerichten. Unterschiedliche Auffassungen über den Wert eines Grundstücks sind gerade hier fast an der Tagesordnung. Vertrauen Sie deshalb ruhig Ihrer Berechnung. Sofern Sie Ihr Ermessen nicht einseitig ausüben und die fundierten Methoden dieses Profi-Handbuchs anwenden, werden Sie den Wert von Immobilien stets realitätsgemäß abbilden.

7.4 Kaufpreisschwankungen nicht vorhersehbar!

Lassen Sie sich nicht verunsichern, wenn die tatsächlich erzielten Kaufpreise selbst bei relativ vergleichbaren Grundstücken schwanken. Das kann viele Gründe haben. Dringt ein Käufer aus einer hochpreisigen Region in eine Gegend vor, in der relativ niedrige Bodenwerte gelten, zahlt er schnell überhöhte Preise. Subjektiv ist er der Auffassung, einen günstigen Preis zu zahlen. Häufig hat er aber nicht hinreichend genug recherchiert, weil er sich mit regionalen Bodenwerten nicht beschäftigt hat.

III. Vergleichswertverfahren

| | |
|---|----|
| 1. So ermitteln Sie den Vergleichswert | 40 |
| 2. Vergleichswertverfahren bei unbebauten Grundstücken | 40 |
| 3. Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken | 42 |
| 4. Typische Grundstücksarten für das Vergleichs- wertverfahren | 44 |
| 5. Vergleichswertverfahren bei Eigentumswohnungen | 44 |
| 6. Berechnungsmethode | 46 |
| 6.1 Bei unbebauten Grundstücken | 46 |
| 6.2 Bei bebauten Grundstücken | 48 |
| 6.3 Ableitung aus Vergleichspreisen | 48 |
| 6.4 Ableitung aus Vergleichsfaktoren | 49 |

IV. Ertragswertverfahren

| | |
|---|----|
| 1. Die Hausmakler-Formel | 52 |
| 2. Aktuelle Ertragswertverfahren | 54 |
| 3. Allgemeines Ertragswertverfahren | 55 |
| 3.1 So ermitteln Sie den Bodenwert | 55 |
| 3.2 So bestimmen Sie den Wert der baulichen Anlagen | 55 |
| 3.3 Das allgemeine Ertragswertverfahren auf einen Blick | 56 |
| 4. Vereinfachtes Ertragswertverfahren | 58 |
| 4.1 Gegenüberstellung | 60 |
| 5. DCF-Verfahren | 61 |
| 6. Diese Begriffe müssen Sie kennen! | 62 |
| 6.1 Jährlicher Rohertrag | 62 |
| 6.2 Der Rohertrag muss marktüblich sein | 64 |
| 6.3 „Übliche Einnahmen“ in Sonderfällen | 64 |
| 6.4 Bewirtschaftungskosten | 65 |
| 6.5 Verwaltungskosten | 69 |
| 6.6 Betriebskosten | 69 |
| 6.7 Instandhaltungskosten | 71 |
| 6.8 Mietausfallwagnis | 72 |
| 7. So berechnen Sie die Verzinsung des Bodenwerts | 73 |
| 8. Wichtig! Liegenschaftszinssatz | 74 |
| 8.1 Bedeutung und Berechnung | 74 |
| 8.2 Definition des Liegenschaftszinssatzes | 75 |
| 9. Der Vervielfältiger für das Ertragswertverfahren | 77 |
| 10. So bestimmen Sie den Vervielfältiger | 83 |
| 10.1 Kürzere Restnutzungsdauer | 84 |
| 10.2 Längere Restnutzungsdauer | 84 |
| 10.3 Ermäßigungen und Erhöhungen des Ertragswerts | 85 |
| 11. Beispielhafte Berechnung im Ertragswertverfahren | 85 |
| 12. Wie sich Baumängel und Bauschäden auswirken | 87 |
| 13. So erfassen Sie die baulichen Außenanlagen | 88 |

V. Sachwertverfahren

| | |
|---|-----|
| 1. Die „Sache“ steht im Vordergrund | 92 |
| 2. So berechnen Sie den Bodenwert | 94 |
| 2.1 Berechnung | 94 |
| 2.2 Bodenrichtwert | 95 |
| 3. So passen Sie den Bodenrichtwert an | 96 |
| 3.1 Geschossflächenzahl | 97 |
| 3.2 Berechnung der Umrechnungskoeffizienten | 103 |
| 3.3 Berechnungsbeispiele zur abweichenden Geschossflächenzahl | 103 |
| 3.4 Erschließung | 105 |
| 3.5 Weitere wertbeeinflussende Merkmale | 106 |
| 3.6 Grundstücke im Außenbereich | 106 |
| 3.7 Was die Abkürzungen in den Richtwertkarten bedeuten | 107 |
| 3.8 Fläche des Grundstücks | 108 |
| 3.9 Gutachterausschuss richtig nutzen | 108 |
| 3.10 Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses | 109 |
| 3.11 Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses | 109 |
| 3.12 Gutachten durch den Gutachterausschuss | 110 |
| 3.13 Beispielhafte Gebührenberechnung | 111 |
| 3.14 Datenquelle des Gutachterausschusses | 111 |
| 3.15 Die optimale Fundgrube für Gutachter | 111 |
| 4. Gebäudewert ermitteln | 112 |
| 4.1 Definition der Normalherstellungskosten 2000 | 113 |
| 4.2 Verkehrswert – in vier Schritten | 114 |
| 4.3 Normalherstellungskosten 2000 für bauliche Anlagen – in drei Schritten | 114 |
| 5. Das „klassische“ Sachwertverfahren auf einen Blick | 115 |
| 6. Sachwertfaktoren richtig anwenden | 116 |

VI. Sachwertrichtlinie

| | |
|---|-----|
| 1. Aktualisierungsphase | 200 |
| 2. Wesentliche Änderungen durch die Sachwertrichtlinie | 200 |
| 2.1 Kostenkennwerte – Normalherstellungskosten 2010 | 200 |
| 2.2 Berechnungsschema | 201 |
| 2.3 Marktanpassung – Sachwertfaktoren | 202 |
| 3. Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors | 203 |
| 4. Lineare Alterswertminderung | 205 |
| 5. Gesamtnutzungsdauer | 205 |
| 6. Normalherstellungskosten 2010 | 206 |
| 7. Tabelle der Normalherstellungskosten 2016 | 208 |
| 8. Beschreibung der Gebäudestandards | 220 |
| 8.1 Ermittlung der Brutto-Grundfläche | 251 |
| 8.2 Baukostenindex | 253 |
| 9. Kritik an der Sachwertrichtlinie | 254 |

VII. Weitere Hinweise

| | |
|--|-----|
| 1. Schnelle Orientierung: Baukosten-Hochrechnung | 256 |
| 2. Erfolgreich Daten beschaffen | 259 |
| 2.1 Sprechen Sie mit dem Eigentümer der Immobilie | 260 |
| 2.2 Einsicht in die Bauakte | 260 |
| 3. So nutzen Sie Ihre Bewertung profitabel | 261 |
| 3.1 Verkauf einer Immobilie | 261 |
| 3.2 Kauf einer Immobilie | 263 |
| 4. Wortlaut der Immobilienwertermittlungs- verordnung | 263 |