

Immobilienbewertung – Was sollten Sie beachten ...



Viele Immobilieneigentümer oder die, die es gerne werden möchten, stellen sich die Frage, welchen Marktwert (Verkehrswert) eine Immobilie hat. Der Wert einer Immobilie ist nicht nur entscheidend beim Kauf oder beim Verkauf. Auch bei Erbschaften, Vormundschaften, Enteignungen oder bei Scheidungen wird ein Verkehrswert für eine Vermögensaufteilung erforderlich.

Wer kann also die Frage nach dem marktgerechten Immobilienwert beantworten?

Wer führt die Bewertung von Immobilien durch?

Die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sollte von qualifizierten Sachverständigen für Grundstücksbewertung durchgeführt werden. Diese Profis haben durch Universitäts- oder Fachhochschulausbildungen ein fundiertes Wissen in Architektur, Bautechnik und Bauphysik, Immobilienökonomie oder Raumplanung. Zudem haben diese Fachleute langjährige Erfahrung auf dem Immobilienmarkt. Um etwa Trends am örtlichen Immobilienmarkt, die Lage sowie das direkte Umfeld des Bewertungsobjektes einschätzen zu

können, sollte immer auf einen ortsansässigen Sachverständigen zurückgegriffen werden.

Was ist eigentlich der Verkehrswert?

Die Verkehrswertermittlung ist vom Gesetzgeber im Baugesetzbuch (BauGB) unter § 194 definiert: Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Das bedeutet, dass bei der Ermittlung des Verkehrswertes von einer Fiktion auszugehen ist. Es ist der Preis zu ermitteln, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer freien Veräußerung üblicherweise für das zu begutachtende Grundstück unter Ausschaltung ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse erzielbar wäre. Hier zeigt sich auch wie wichtig es ist, einen qualifizierten Sachverständigen einzuschalten.

Wie wird der Verkehrswert (Marktwert) ermittelt?

Die Ermittlung des Verkehrswertes ist in der sogenannten Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) geregelt. Diese Verordnung gibt klare Rechtsgrundlagen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken vor. Ergänzend zur ImmoWertV

sind Wertermittlungsrichtlinien (WertR) vom Sachverständigen zu beachten. In der ImmoWertV sind die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes und deren Durchführungsmethoden vorgegeben. Die gesetzlich normierten Verfahren sind das Vergleichswertverfahren (z.B. bei Eigentumswohnungen angewandt), das Ertragswertverfahren (z.B. zur Berechnung von Anlageobjekten und Gewerbeimmobilien) sowie das Sachwertverfahren (z.B. bei selbstgenutzten Einfamilienhäusern).

Was beeinflusst den Marktwert einer Immobilie?

Hier sind verschiedene Einflussgrößen zu nennen. Die Wohn-/ Nutzfläche des Objektes, der Ausstattungsstandard, der Instandhaltungszustand, die Restnutzungsdauer des Gebäudes, das Baujahr, die Lage, der Ertrag einer Kapitalanlage, die Demographie und selbstverständlich die aktuelle Marktsituation sind nur einige Beispiele, auf denen eine sachgerechte Verkehrsgutachten basiert.

Welche Unterlagen werden für ein Gutachten benötigt?

Die Unterlagen, die für eine Bewertung der Immobilie benötigt werden, variieren je nach Objektart. In der Regel sind eine Flurkarte, Bauzeichnungen, Flächenberechnungen, aktueller Grundbuchauszug, Teilungserklärungen, Mietverträge (bei Anlageobjekten), Energieausweis für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens notwendig. Die für Ihre Immobilie erforderlichen Unterlagen sollten Sie direkt mit dem beauftragten Sachverständigen abstimmen.

Welche Kosten entstehen bei der Erstellung eines Wertgutachtens?

Auch wenn für die Beauftragung eines Sachverständigen weitere Kosten entstehen, sollten Sie bedenken, dass dieses Geld besser investiert ist, als in eine unbedacht gekaufte Immobilie. Das Honorar eines Sachverständigen orientiert sich in der Regel an der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure), kann aber auch individuell vereinbart werden. Die Kosten für ein freistehendes Einfamilienhaus mittlerer Größe und Ausstattungsstandard und ohne besondere Rechte belastet, liegen in einer Spanne von 1.500,00 € bis 2.500,00 € zuzüglich Mehrwertsteuer und eventueller Auslagen. Günstigere Varianten können Kurzbewertungen oder mündliche Kaufberatungen sein. Hier gilt es jedoch zu klären, welchem Zweck die Ermittlung des Marktwertes dient.

Fazit:

Als Käufer einer Immobilie möchten Sie nicht zu viel Geld für eine Immobilie zahlen, als Immobilieneigentümer möchten Sie nicht zu wenig für Ihre Immobilie erhalten. Legen Sie also Wert auf eine sichere Basis für Ihren Verhandlungsspielraum beim Kauf oder Verkauf und greifen Sie auf ein neutrales Wertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen zurück. Dieses Wertgutachten hilft Ihnen auch Erbauseinandersetzungen oder Streitigkeiten bei einer Scheidung zu vermeiden bzw. zu lösen.

Marco Tietjen,
Dipl.-Sachverständiger (DIA) für
die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, für
Mieten und Pachten
Telefon 04 21/42 10 60
www.gutachter-kanzlei.de