

# Mit der Immobilienwertermittlung zum richtigen Preis

**Der Kauf einer Immobilie ist eine Entscheidung fürs Leben und häufig mit hohen finanziellen Risiken verbunden. Grund genug, den Wert des Hauses oder der Wohnung im Vorfeld möglichst genau zu bestimmen – das ist auch für den Verkäufer elementar. Welche verschiedenen Verfahren es für die Wertermittlung gibt, wann eine professionelle Immobilienwertermittlung sinnvoll ist und welche Kriterien bei der Bewertung eine Rolle spielen.**

**Für den Käufer einer Immobilie ist es wichtig, nicht zu viel zu zahlen. Der Käufer möchte einen zu niedrigen Veräußerungserlös vermeiden. Dabei gilt: Eine Immobilie ist immer so viel Wert, wie ein Käufer bereit ist, dafür auszugeben, sofern der Verkäufer bereit ist, seine Immobilie zu diesem Preis zu veräußern. Soll heißen, dass es den absoluten Preis für eine Immobilie nicht gibt. Der Preis richtet sich wie bei jedem Produkt oder jeder Dienstleistung nach Angebot und Nachfrage. Bei Immobilien kann der Marktpreis je nach Lage, Bauart und Zeitpunkt des Verkaufs sehr unterschiedlich sein. Jedes Objekt sieht anders aus und hat somit auch seinen eigenen Wert. Umso wichtiger ist es, mittels einer Immobilienbewertung den Verkehrswert, beziehungsweise den aktuellen Marktwert zu bestimmen.**

## **Definition Verkehrswert (§194 BauGB)**

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.

## **Wann eine Immobilienwertermittlung sinnvoll ist**

Den Wert einer Immobilie zu kennen, ist vor allem dann erforderlich, wenn die Immobilie den Besitzer wechselt. Dies ist beim Kauf und Verkauf, aber auch bei Scheidungsverfahren, Vermögensaufteilungen, Erbauseinandersetzungen oder auch bei Zwangsversteigerungen der Fall.

### **Kauf und Verkauf**

Häufig werden Immobilien vor dem Kauf oder Verkauf bewertet. Die Immobilienwertermittlung dient dabei als Entscheidungshilfe und als Richtwert zum Festlegen des Verkaufspreises. Sie ist eine Absicherung für beide Parteien, damit die Immobilie nicht über beziehungsweise unter Wert gekauft oder verkauft wird.

### **Scheidung**

Nach einer Scheidung kommt es oftmals zu einem Zugewinnausgleich, bei dem der erwirtschaftete Gewinn innerhalb des Ehezeitraums auf beide Ehepartner zu gleichen Teilen aufgeteilt wird. Da erworbene Immobilien genauso wie das vorhandene Vermögen beider Parteien in den Zugewinnausgleich eingerechnet werden, ist die Bestimmung ihres Wertes unverzichtbar.

### **Erbschaft und Schenkungen**

Aus steuerlichen Gründen ist bei Erbübertragungen genauso wie bei Schenkungen eine Wertermittlung der Immobilie erforderlich. Sollte der Erbe mindestens zehn Jahre selbst in der geerbten Wohnung leben, geht der Staat leer aus. In dieser Frist darf er die Immobilie allerdings weder verkaufen, vermieten noch verpachten. Allerdings gibt es die Beschränkung, dass bei Kindern die Wohnfläche nicht größer als 200 Quadratmeter sein darf. Sollte die Wohnung oder das Haus nicht selbst genutzt werden, muss die vererbte Immobilie versteuert werden. Immobilien, die in Folge der Erbschaft zu Wohnzwecken vermietet werden, werden bei der Erbschaftssteuerermittlung nur mit 90 Prozent des Verkehrswertes berechnet. Der Freibetrag richtet sich nach Verkehrswert der Immobilie und dem vorliegenden Verwandtschaftsgrad.

### **Sorgerecht und Vormundschaft**

Darüber hinaus wird bei Sorgerechtsangelegenheiten, wenn das Vormundschaftsgericht für einen pflegebedürftigen Eigentümer den Verkauf übernimmt, oft ein Gutachten über den Verkehrswert des Hauses eingeholt. So stellt das Gericht sicher, das Bestmögliche für den Betreuten herauszuholen.

### **Verlängerung von Hypotheken**

Ein weiterer Anlass zur Bewertung einer Immobilie ist die Verlängerung von Hypotheken. Ist die Zinsfestschreibung für ein Darlehen etwa nach zehn Jahren abgelaufen, dann kann zum Beispiel auf Grundlage eines Gutachtens über verbesserte Finanzierungsbedingungen mit der Bank verhandelt werden. Banken ermitteln bei einer Finanzierung in der Regel von sich aus den Immobilienwert. Hierfür dürfen sie nach mehrheitlicher

Rechtsauffassung allerdings keine Gebühren verlangen. Gerade bei Direktbanken und den großen Vermittlern von Hypothekendarlehen ist es schon seit Jahren üblich, dass sie die Wertermittlung selbst bezahlen. Einzelne Banken, insbesondere Hausbanken, fordern den Kreditnehmer aber auf, die Immobilienbewertung auf eigene Kosten selbst zu beauftragen. Ob diese Praxis künftig von Gerichten gebilligt wird, ist offen.

## Möglichkeiten zur Immobilienwertermittlung



Hat man sich dazu entschlossen, den Wert des eigenen Hauses oder der Wunsch-Wohnung festzustellen, dann stehen je nach Budget und Verwendung verschiedene Methoden zur Auswahl.

### **Gutachten**

Die sicherste Variante, die eigene Immobilie bewerten zu lassen ist die, einen Baugutachter zu beauftragen. Dafür muss nicht immer ein kompliziertes und teures Verkehrswertgutachten beauftragt werden. Oft reicht es auch aus, wenn der Wert der Immobilie mündlich eingeschätzt wird. Dabei kommt der Gutachter vor Ort, schaut sich das Haus an, macht eine Bestandsaufnahme und berechnet im Anschluss den Wert. Ein mündliches Gutachten liegt je nach Gutachter in der Regel zwischen 120 und 200 Euro. Ein schriftliches und ausführliches Verkehrswertgutachten ist hingegen deutlich teurer. Bei einem öffentlich bestellten Gutachter sollten dafür circa 1.000 bis 2.000 Euro eingeplant werden, Makler sind meistens günstiger. Allerdings erkennen Ämter und Behörden in der Regel nur ein von einem unabhängigen Sachverständigen erstelltes Gutachten an.



## **Darauf sollten Sie bei der Auswahl des Gutachters achten:**

- Qualifizierung nachweisen lassen (Diplom, Zertifikate, Weiterbildungen, langjährige Berufserfahrung)
- Gutachter sollte aus der eigenen Region/Stadt kommen
- Prüfen, worauf sich der Gutachter spezialisiert hat. Er sollte sich mit seinen geschäftlichen Aktivitäten in dem relevanten Bereich bewegen. Ein Gutachter, der meist Gewerbeimmobilien bewertet, wird Probleme bei einem Einfamilienhaus haben.
- Empfehlungen von Kammerorganisationen oder Sachverständigenverbände einholen.
- Klären, ob der Sachverständige die Einhaltung der Termine garantieren kann.
- Vergleichsangebote einholen, da die Kosten für ein Wertgutachten beziehungsweise das Honorar für den Sachverständigen individuell vereinbart werden.
- Auf ein professionelles Auftreten achten
- Alle wichtigen Kriterien oder Zusagen schriftlich in einem Vertrag fixieren.

### **Immobilienportale**

Auch auf Immobilienportalen wie immowelt.de lassen sich relativ schnell und preiswert Immobilienbewertungen erstellen. Dazu müssen lediglich einige Eckdaten der Immobilie, wie unter anderem die Fläche, das Baujahr und der Standort, auf der Homepage eingegeben werden und nach wenigen Minuten erhält man das Ergebnis als PDF-Datei. Die Wertermittlung basiert neben den angegebenen Daten auf Vergleichsdaten von Kaufpreisen und Gutachterausschüssen. Je nach Portal belaufen sich die Kosten zwischen 15 und 30 Euro.

### **Marktanalyse**

Eine Marktanalyse lässt sich ohne fremde Hilfe selbst durchführen. Dabei werden die Preise vergleichbarer Immobilien im Internet auf Immobilienportalen miteinander verglichen. Allein sich die Verkäufe im näheren Umfeld anzusehen, reicht für eine verlässliche und umfangreiche Marktanalyse allerdings nicht aus. Die Unterschiede bezüglich Baujahr, Zustand, Ausstattung, etc. zwischen den verkauften Immobilien und des zu bewertenden Objekts könnten zu groß sein, um sie zu vergleichen. Zudem sollten sich Verkäufer oder Käufer auch immer vor Augen führen, wie die Preise zustande gekommen sind: Muss eine Immobilie zum Beispiel dringend verkauft werden, ist die Schmerzgrenze beim Preis vermutlich

niedriger als bestünde kein Zeitdruck und der Verkäufer kann auf ein passendes Angebot warten. Generell gilt, um den Wert einer Immobilie grob einzuschätzen, ist die Marktanalyse ein probates Mittel. Für eine möglichst exakte Wertermittlung ist ein Gutachter die geeignetere Wahl.

### **Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses**

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Ihrer Stadt enthält Erläuterungen und Wertangaben für Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Häuser, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen nach Stadtgebieten sortiert. Der Bericht bietet neben den Informationen für Immobilienexperten auch für Laien umfangreiche Marktinformationen und trägt so zur Transparenz des örtlichen Marktes bei. So können zum Beispiel Haus- oder Wohnungseigentümer anhand der veröffentlichten Tabellen aus einem Gebäudewertanteil und einem Bodenwertanteil den ungefähren Wert ihrer Immobilie selbst berechnen. Der Grundstücksmarktbericht wird einmal im Jahr vom Gutachterausschuss der jeweiligen Stadt herausgegeben und kostet etwa 50 Euro. Der Preis schwankt von Stadt zu Stadt.

## **Kriterien bei der Wertermittlung**

Damit die Immobilienbewertung den tatsächlichen Wert der Immobilie möglichst exakt widerspiegeln kann, müssen die Eigenschaften der Immobilie als auch diverse rechtliche Faktoren berücksichtigt werden. Für die Wertermittlung ist das Zusammenspiel aller Kriterien entscheidend.

### **Lage**

So kommt es vor, dass ein Haus mit einer Fläche von 220 Quadratmetern und optimaler Raumaufteilung günstiger ist als ein 170 Quadratmeter großes Haus mit verschachtelten Zimmern. Grund dafür ist die Lage der Immobilie: Während sich das große Haus abgeschieden in einem suburbanen Vorort befindet, liegt das kleinere in einer zentrumsnahen besseren Wohnlage. Darin zeigt sich, dass die Lage den Wert einer Immobilie besonders stark beeinflusst, da sie im Gegensatz zu anderen Faktoren nicht zu verändern ist. Die Nähe zur Stadt, die Infrastruktur, das kulturelle Angebot in unmittelbare Nähe und die Anbindung an Nah- sowie Fernverkehr spielen hierbei eine bedeutende Rolle. Dabei wird zwischen Makro- und Mikrolage unterschieden. Mit Makrolage ist die Region oder Stadt gemeint, mit Mikrolage die direkte Umgebung und Verkehrsanbindung der Immobilie.

### **Baujahr und Fläche**

Neben der Lage ist bei der Immobilienwertermittlung auch die Wohnung oder Haus an sich von großer Bedeutung. Vor allem die Fläche, das Baujahr, die Nutzungsmöglichkeiten und der derzeitige Zustand sind hier maßgebend. Auch die Anzahl und der Schnitt der einzelnen Räume bestimmen den Wert einer Immobilie. Unabhängig von anderen Faktoren gilt: Je großzügiger die Räume geschnitten sind und je flexibler die Möglichkeiten zur Nutzung sind, desto wertvoller ist das Objekt.

### **Zustand und Alter**

Wichtiger als das Baujahr ist der Erhaltungszustand, aber auch der energetische Zustand von Immobilien: Durch regelmäßige Renovierungs- und Sanierungsarbeiten kann der Verkehrswert langfristig erhalten werden. Dabei sollten nicht nur optische Aspekte berücksichtigt werden, sondern auch die Energieeffizienz und die Qualität der Bausubstanz des Gebäudes. So macht sich zum Beispiel eine schlechte Dämmung nicht nur bei den Energiekosten bemerkbar, sondern auch beim Immobilienwert. Je besser der energetische Zustand des Gebäudes ist, desto wertvoller ist es in der Regel.

### **Ausstattung**

Ein weiterer Punkt, der bei der Immobilienwertermittlung ausschlaggebend ist, ist die Ausstattung des Objekts. Die Art der Fenster und Heizung sowie die Qualität der Wärmedämmung können den Preis genauso verändern wie der in der Wohnung verlegte Bodenbelag oder der Zustand des Bades. Ein Haus mit einer modernen und umweltfreundlichen Pelletheizung wird beispielsweise teurer sein als dasselbe Haus mit Ölheizung. Für eine Wohnung mit einer nagelneuen, hochwertigen Einbauküche aus dem Fachhandel müssen Käufer mehr bezahlen als für dieselbe Wohnung mit einer 20 Jahre alten Küche vom Discounter, bei der kein Schrank mehr zum anderen passt.

### **Rechtlicher Rahmen**

Doch nicht nur Lage, Fläche und Ausstattung stehen bei der Wertermittlung im Mittelpunkt, auch die rechtlichen Rahmenbedingungen spielen eine wichtige Rolle, wie zum Beispiel der Denkmalschutz. Dabei müssen einerseits die Instandhaltungskosten oder ein mögliches Abbruchverbot genauso mit eingerechnet werden wie auf der anderen Seite die steuerlichen Vorteile. Liegt die Immobilie in einem Sanierungsgebiet oder wird die angrenzende Straße ausgebaut, wodurch ein Erschließungsbeitrag fällig wird, dann fließt das in den Verkehrswert der Immobilie mit ein. Sollten bereits Mietverhältnisse existieren, müssen diese genauso eingerechnet werden wie auf dem Grundstück vorhandene Wohn- oder Wegrechte. Ein Grundstück auf dem ein Wegerecht eingetragen ist, also auf dem es Dritten gestattet ist, sich zu bewegen, ist von geringerem Wert als dasselbe Grundstück ohne Sonderregelung. Aber auch Vorbau- oder Erbbaurechte, falls vorhanden, fallen bei der Bewertung ins Gewicht. Steht eine Immobilie auf fremden Grund, ist sie weniger wert als würden Gebäude- und Grundstückseigentümer identisch sein.

### **Marktsituation**

Wie auf jedem freien Markt, gilt auch bei Immobilien: Je geringer das Angebot und je größer die Nachfrage, desto höher ist der Preis. Bestes Beispiel ist München: Die Stadt ist beliebt und wächst stetig. Doch es gibt so gut wie keine freien Wohnungen und die Neubautätigkeit ist gemessen an der Nachfrage gering. Aufgrund der Marktsituation kletterten die Wohnungspreise in den vergangenen Jahren immer weiter nach oben. So erzielt eine Wohnung in München einen deutlich höheren Verkaufspreis wie zum Beispiel eine vergleichbare Wohnung in Essen. Hoher Leerstand und sinkende Bevölkerungszahlen trieben die Preise hier in den Keller.

# Immobilienwertermittlung – drei normierte Verfahren

Für die Berechnung des Verkehrswerts einer Immobilie in einem Gutachten gibt es drei normierte Bewertungsverfahren: Das Vergleichswert-, das Sachwert- und das Ertragswertverfahren. Welches Verfahren letztendlich zum Einsatz kommt, hängt von der Art und oder der künftigen Nutzung der zu bewertenden Immobilie ab.

## Das Vergleichswertverfahren

Der Wert einer Eigentumswohnung wird meistens mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens errechnet. Auch Baugrundstücke, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften werden gerne auf diese Weise bewertet. Bei diesem Verfahren wird aus dem Bestand an vergleichbaren Objekten ein Durchschnittspreis errechnet. Je mehr Vergleichspreise miteinbezogen werden können, desto sicherer ist das Ergebnis. Merkmale des Grundstücks und der Immobilie an sich (Alter, energetischer Zustand, Ausstattung, etc.) werden dabei durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. In ländlichen Regionen kann aufgrund der geringen Vergleichsbasis die Wertspanne schon mal etwas größer ausfallen. Gleiches gilt für ungewöhnliche Immobilien, die sich schwer vergleichen lassen. In diesen Fällen sollte ein Gutachter hinzugezogen werden, um ein gutes Ergebnis zu erhalten.

## Das Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird bei Immobilien angewendet, bei deren Wertermittlung es nicht zwangsläufig auf den Ertrag ankommt – so zum Beispiel bei Ein- oder Zweifamilienhäusern. Bei dem Verfahren werden die Kosten für die Herstellung der Immobilie unter Berücksichtigung von Lage, Baukosten und altersbedingter Abnutzung sowie des Grundstückswertes ermittelt. Die Sachwertermittlung basiert auf folgenden Komponenten: Grundstückswert, Sachwert des Gebäudes und Sachwert der Außenanlagen.

Zur Ermittlung des Grundstückswertes können entweder Vergleichspreise oder Bodenrichtwerte herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist von diversen Faktoren abhängig:

- Grundstücksgröße (Abschläge für baulich nicht nutzbare Fläche, die im Bebauungsplan festgeschrieben ist, bei übergroßen Grundstücken; gilt als Garten beziehungsweise Hinterland)
- Grundstücksform (Eckgrundstück, verwinkelt, Nord-/Südgrundstück, etc.)
- Grundstückslage (Hauptverkehrsstraße)
- Erschließungszustand (Erschließungskosten nach Straßenausbau)
- Bauliche Ausnutzbarkeit (Verhältnis Grundstücks- zu Wohnfläche)
- Vorhandene Bebauung (Abschläge bei bebauten Grundstück, da Käufer das Haus nicht mehr auf seiner Wunschposition platzieren kann)
- Marktanpassung

### **Das Ertragswertverfahren**

Wie der Name schon sagt, wird das Ertragswertverfahren bei Immobilien eingesetzt, die einen Ertrag erwirtschaften. Das sind hauptsächlich Mietimmobilien, wie Mehrfamilienhäuser, und gewerblich genutzte Gebäude wie Bürokomplexe. Bei diesem Verfahren fließt neben dem Bodenwert auch der nachhaltig erzielbare Mietertrag der Immobilie sowie der Liegenschaftszins, also die vom Gutachterausschuss ermittelte marktübliche Renditeerwartung, in die Bewertung mit ein. Kapitalanleger interessiert nicht nur die Lage oder Ausstattung, sondern auch, wie viel Geld sie investieren müssen und wie viel sie letztendlich erwirtschaften können. Deshalb ist bei der Bestimmung des Wertes einer Immobilie nicht der Rohertrag, sondern der beim Eigentümer verbleibende Reinertrag maßgeblich.

### **Käufer vs. Verkäufer: Wer schätzt mein Haus wie ein?**

Dass Immobilien häufig unterschiedlich bewertet werden, hängt auch stark von unterschiedlichen Sichtweisen ab. Eigentümer wissen genau, wie viel Arbeit, Zeit und Liebe sie in ihr Haus gesteckt haben. Sie schätzen den Wert oft zu hoch ein. Im Gegensatz zu den Käufern: Sie sehen eher die Arbeit, die sie noch in die Immobilie hineinstecken müssen. Dementsprechend vorsichtig kalkulieren sie auch beim Preis und bewerten die Immobilie oftmals zu schlecht. Umso wichtiger ist eine Wertermittlung vor dem Kauf oder Verkauf. Der Verkehrswert pendelt sich meistens zwischen den Einschätzungen von Käufer und Verkäufer ein und gibt den tatsächlichen Wert des Gebäudes am besten wider.



## Bewertung einer Immobilie



So sehen Sie Ihr Haus



Ihr Haus im Wertgutachten



So sieht Ihr Käufer das Haus



So sieht die Bank Ihr Haus



So sieht das Finanzamt Ihr Haus