

1993 – 2013

Wir sind 20 Jahre jung!

1993 – 2013

*Es liegt im individuellen Interesse des Beteiligten begründet, ob der Wert eines Grundstückes mehr oder weniger hoch angesetzt wird.*

## **Die Einschaltung eines Sachverständigen für Immobilienbewertung beim Verkauf oder Erwerb eines Grundstückes ist sinnvoll.**

Autor: Jürgen Oelschlegel, Dipl.-Ing. (FH)

Vergleichsweise wenige private Immobilien, z.B. Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser werden unter Mitwirkung eines Sachverständigen für Immobilienbewertung gehandelt. Was beim Eigentumsübergang von Gewerbe- und Industrieimmobilien, aber auch bei Mehrfamilienwohnhäusern längst gängige Praxis ist, nämlich die Mitwirkung eines Sachverständigen zur Wertermittlung, wird bei privaten und kleineren Immobilien oft noch vernachlässigt, fallweise mit **erheblichen Vermögensnachteilen** für eine der beteiligten Parteien.

Wie im „großen“ Immobiliengeschäft sind sich auch private Käufer und Verkäufer sehr selten einig über den Wert einer Immobilie: Für den Verkäufer kann der Wert seines Eigentums gar nicht hoch genug angesetzt werden. Der Käufer dagegen möchte so wenig Geld wie möglich ausgeben.

Es wird eine Menge Aufwand betrieben, Besichtigungen und Verhandlungen werden durchgeführt, am Ende sehr häufig ohne greifbares Ergebnis. Dem Verkäufer gelingt es einfach nicht, sein Anwesen zum erwünschten Preis an den Mann zu bringen. Der Käufer hingegen findet darin nur ein vermeintlich überbeuertes Angebot. Offenbar haben beide eine völlig unterschiedliche Auffassung vom Wert der betrachteten Immobilie.

Immerhin weiß der Verkäufer, der vielleicht sein Haus selbst neu gebaut hat, heute häufig noch genau, wie viel er dafür ausgegeben hat. Nicht zu vergessen ist dabei die erbrachte Eigenleistung.

Die Verwandten und Freunde hatten damals beim Bau mitgeholfen. Über die Jahre ist dieses und jenes ergänzt worden, bis das Haus endlich zu dem geworden ist, was es heute ist: Das schönste Haus der ganzen Straße (trotz einiger unbedeutender Schönheitsfehler)

Das sieht der Kaufinteressent ganz anders: Der ehemalige Neubau ist seiner Meinung nach aus Werkstoffen gebaut, die nach heutigem Regelwerk keiner DIN-Norm mehr entsprechen und zusammengefügt von Laien, die vermutlich keinerlei handwerkliche Fachkenntnis besessen

hatten. Inzwischen ist das Haus auch noch abgewohnt und reparaturbedürftig. An allen Ecken wird man zusätzlich Geld hineinstecken müssen.

### **Ergibt sich der Wert aus den Herstellungskosten ?**

Die Herstellungskosten haben, entgegen der landläufigen Meinung, keinen bestimmenden Einfluss auf den Wert eines Hauses.

Ein Beispiel: Wegen besonders problematischen Baugrundverhältnissen, z.B. hoch anstehendem Grundwasser, ist es beim Neubau eines Einfamilienhauses erforderlich, die Baugrube während der Kellerherstellung mittels Pumpeneinsatz grundwasserfrei zu halten, und einen Keller aus wasserundurchlässigem Beton herzustellen, wodurch die Baukosten eines herkömmlich gemauerten Einfamilienhauskellers üblicher Größe um etwa 30.000,- EUR überstiegen werden.

Für den Käufer ist dieser aufwändig hergestellte Keller nur ein Keller, nicht wertvoller als jeder andere auch. Wahrscheinlich wird er sich wegen des Mehraufwandes nicht zu einem Aufschlag auf den Kaufpreis überreden lassen. Aber wegen des Risikos, das mit dem hohen Grundwasserspiegel einhergeht, überlegt er sich seine Kaufabsicht möglicherweise nochmals, denn er befürchtet, dass eines Tages Feuchtigkeitsschäden im Keller auftreten könnten. Daher wird aus seiner Sicht über den Preis des Hauses weiter verhandelt werden müssen.

Was für den Einen in diesem Fall eine Qualitätsverbesserung darstellt, ist für den Anderen vielleicht ein Ausschlusskriterium.

1993 – 2013

Wir sind 20 Jahre jung!

1993 – 2013

Die Herstellungskosten wirken sich also nicht in jedem Fall direkt auf den Wert eines Bauwerkes aus, und sind bei der Bewertung nur eines von vielen Kriterien:

Es gibt wertfördernde Einflüsse, z. B. durch Modernisierungen, Instandhaltungs- und Verschönerungsmaßnahmen. Andererseits unterliegt das Objekt Abnutzung und Verschleiß, mit denen ein allmählicher Wertverfall einhergeht, der in letzter Konsequenz sogar zum Untergang einer Immobilie führen kann.

### **Sind die Mieteinnahmen entscheidend ?**

Selbstverständlich stellen Mieteinnahmen einen Indikator für den Wert einer Immobilie dar.

Ein Haus, das langfristig höhere Mieteinnahmen erbringt als ein anderes (vergleichbares) Haus, ist sicher wertvoller als jenes. Es sei denn, die Bewirtschaftungskosten sind höher, besonders jene, die nicht vom Mieter zu tragen sind. Um nachhaltig zu hohen Mieteinnahmen bei gleichzeitig niedrigen Bewirtschaftungskosten zu gelangen, ist es notwendig, regelmäßig in die Instandhaltung und Modernisierung zu investieren. Die verbleibenden Einnahmen, der sog. Reinertrag, sind ein allgemein anerkanntes Kriterium für die Wertermittlung einer Immobilie.

Um vom Ertrag einer Immobilie auf deren Wert zu schließen, kann der Sachverständige unterschiedliche Berechnungsverfahren anwenden, wobei üblicherweise die Nutzungsdauer des Immobilientyps eine wesentliche Rolle spielt. So lässt sich ein Einfamilienhaus normalerweise deutlich länger ohne Instandsetzung nutzen, als beispielsweise ein Hotel. Dort ist spätestens alle fünf Jahre eine umfassende Renovierung fällig, um das Objekt attraktiv, und damit im Geschäft zu halten.

Die nachhaltigen Mieteinnahmen stellen einen sehr verlässlichen Indikator für den Wert einer Immobilie dar. Aber wie kann man auf den Wert eines Grundstücks schließen, wenn keine Mieteinnahmen generiert werden, z.B. bei selbstgenutztem Wohnraum ?

Nicht immer deckt sich die tatsächlich dauerhaft erzielbare Miete mit den diesbezüglichen Vorstellungen des Eigentümers.

### **Bestimmt die Lage den Wert ?**

Mit dem Begriff „Lage“ wird in diesem Zusammenhang die Einbindung eines Grundstückes in die Umgebung beschrieben. Teil des geografischen Lagebegriffs sind der Staat, die Region, die Gemeinde, der Stadtteil und die Straße, in der das Grundstück liegt. Aber neben der geografischen Lage ist die vorhandene Infrastruktur, also die Qualität des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Umfeldes für den Wert eines Grundstückes von erheblicher Bedeutung. Naheliegende Kombinationen von Umfeld-Eigenschaften sind dabei häufiger anzutreffen als andere:

Eine städtische Lage bietet meist gute Verbindungen und kurze Wege, was auf eine hohe Bevölkerungsdichte zurückzuführen ist. Ein idyllisches Wassergrundstück birgt nicht selten Überflutungsgefahr. Für die „Qualität des Umfeldes“ können sich dabei eher seltene, eigentlich widersprüchliche Kombinationen von Eigenschaften sehr positiv auswirken: Urban aber ruhig, ländlich und doch gut erschlossen, eine Innerortslage mit Panoramablick, um nur einige Beispiele von günstigen Kombinationen aufzuführen.

Wenn die Kombination der Grundstückseigenschaften attraktiv und eher selten ist, und das Grundstück dann auch noch in einer gefragten Region liegt, dann interessieren sich eben mehr Käufer dafür, als für ein anderes Grundstück, und das erhöht den Wert. Grundsätzlich unterscheiden sich hochwertige von normalen und minderwertigen Lagen dadurch, dass sie sich eines regelmäßigen und stetigen Wertzuwachses erfreuen. Die Geschwindigkeit dieses Wertzuwachses in hochwertigen Lagen überrascht in manchen Fällen sogar den Sachverständigen.

Es sind dies bei weitem nicht alle Kriterien, die den Wert einer Immobilie beeinflussen, aber einige der wichtigsten. Um sicher zu gehen, sollte man vor dem Immobilienerwerb oder der Veräußerung den Rat eines Sachverständigen suchen. Es muss ja nicht in jedem Fall ein Gutachten erstellt werden, in dem nach allen Regeln der Sachverständigenkunst ein über jeden Zweifel erhabener Wert bis auf die zweite Stelle hinter dem Komma ermittelt und mehrfach abgesichert wird.

1993 – 2013

Wir sind 20 Jahre jung!

1993 – 2013

Um einen solchen Wert zu generieren, ist der Sachverständige gefordert, wirklich alle wertrelevanten Umstände und Faktoren gewissenhaft aufzuspüren, und in seine Wertfindung wohlausgewogen einfließen zu lassen.

Dabei sind es aber eigentlich oft nur wenige solcher Faktoren, die den Wert einer Immobilie maßgeblich beeinflussen. Manche Aspekte können guten Gewissens bei einer gutachterlichen Einschätzung unberücksichtigt bleiben. Oder sie finden nur in Form einer Grobeinschätzung Eingang, ohne dass das Ergebnis unzulässig verfälscht wird.

Den Unterschied zwischen wichtig und unwichtig auszumachen, erfordert allerdings **Sachverstand und Erfahrung**. Die Kosten für eine Schätzung oder ein Wertermittlungsgutachten sind sinnvoll angelegtes Geld, wenn man sich über den Wert des Grundstücks auf Grund der Gemengelage verschiedener wertbeeinflussender Faktoren nicht sicher ist. Besteht doch immerhin die Gefahr, sein Eigentum viel zu billig zu veräußern oder, im Fall des Käufers, einen unangemessen hohen Preis zu bezahlen.



Der Autor Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Oelschlegel ist Architekt und Sachverständiger in der Immobilienbewertung. Er beschäftigt sich seit 30 Jahren mit dem Baugeschehen.

Mehr unter: [www.architektoelschlegel.com](http://www.architektoelschlegel.com)

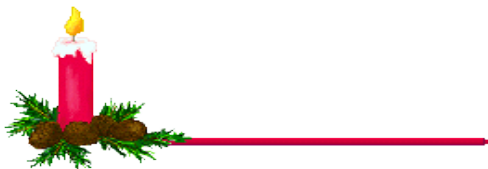
Liebe Mitglieder,

unser 5. Pößnecker Gespräch mit Bürgermeister Michael Modde und anschließender Weihnachtsfeier muß aus terminlichen Gründen leider verschoben werden.

Unsere Veranstaltung findet am 11. Dezember 2013, 18 Uhr in der Gaststätte Erholung in Pößneck statt.

Näheres entnehmen Sie bitte Ihren persönlichen Einladungen.

Der Vorstand freut sich auf zahlreiches Erscheinen und bittet Sie um rechtzeitige Teilnahmebestätigung.



Ein ereignisreiches Jahr geht zu Ende.

Der Vorstand wünscht Ihnen, liebe Mitglieder und Ihren Familien, besinnliche Weihnachtsfeiertage und ein gesundes und erfolgreiches Jahr 2014.

Unseren Freunden und Sympathisanten danken wir dafür, daß wir ein Stück Weg gemeinsam gehen konnten und wünschen Ihnen schöne erholsame Feiertage und viel Zuversicht und Energie für das kommende Jahr.