

I n f o r m a t i o n s b l a t t

Sachverständigengutachten zur Wertermittlung von Gebäuden und Grundstücken - Erläuterung zum Verfahren

Aufgabe der Wertermittlung

Sinn der Wertermittlung ist in der Regel die Feststellung des zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielbaren marktgerechten Kauf- bzw. Verkaufspreises für ein Grundstück und das darauf errichtete Gebäude ohne Ansehen von Einzelmeinungen, d.h. eine Feststellung des objektiven Schätzpreises.

Bei Wohnhäusern mit vollständiger oder ganz überwiegender Eigennutzung wird nach Sachwertermittlungsverfahren vorgegangen.

Bei fremdgenutzten Objekten wird das Ertragswertverfahren gewählt, hier leitet man den Wert des Objektes überwiegend aus dem Renditeaspekt ab.

Bei unbebauten Grundstücken, teilweise auch bei Eigentumswohnungen kommt das Vergleichswertverfahren zum Zuge.

Zweck der Wertermittlung ist - unabhängig von der Verfahrensbenennung - letztlich eine objektive Feststellung des sogenannten Verkehrswerts.

Dieser ist im § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) definiert, leider in einem sehr umständlichen Wortlaut.

Sinngemäß ist der Verkehrswert der am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis, wenn bei einem anstehenden Verkauf dem Verkäufer vorweg eine hinreichende Zeitspanne zur Vermarktung zur Verfügung steht.

Nicht jeder auf dem Markt erzielte Preis ist identisch mit dem Marktwert, es finden vielmehr auch Verkäufe über oder unter Wert statt. Erst eine statistisch aussagekräftige Menge von Transaktionen vergleichbarer Objekte in einem aktuellen Zeitraum kann als Grundlage für die Errechnung eines Marktwertes dienen. Die Marktentwicklung ist in Deutschland vergleichsweise wenig dynamisch, d.h. in den meisten Lagen finden nur langfristig Wertsteigerungen der Grundstücke statt; die Gebäude dagegen verlieren mit dem Alter an Wert.

Grundzüge der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert wird für einen zu bestimmenden Stichtag ermittelt, kann jedoch nicht als prognostischer Wert ermittelt werden. Der Verkehrswert bezieht sich auf den zum Stichtagszeitpunkt vorhandenen Zustand des bezeichneten Grundstücks und der darauf errichteten Bauwerke.

Grundstücks- und Gebäudewert werden grundsätzlich getrennt errechnet.

Eine Ortsbesichtigung mit Begehung des Objekts ist unerlässlich.

Beim Ortstermin müssen sämtliche Grundstücksteile und Räume der Baulichkeiten zugänglich und ablichtbar sein; die Begehung sollte folglich bei Tage stattfinden.

Bei gerichtlichen Streitfällen sollten beide Parteien zugeladen werden.

Auskünfte und Unterlagen des Auftraggebers sollten dem Gutachter vor Besichtigung zugehen. Der Gutachter sollte vor dem Ortstermin die von den Ämtern einzuholenden Auskünfte und Unterlagen besorgen, wofür ein Vorlauf von 7 Tagen zweckmäßig erscheint. Es ist z.B. ein aktueller Grundbuchauszug zum Bewertungsstichtag erforderlich.

Kerntätigkeiten des Gutachters sind die Recherche und Bewertung der verfügbaren statistischen Kenndaten zur Marktentwicklung sowie die Wahl und Anwendung der richtigen Berechnungsmethode. Außerdem die baulich-fachlich zutreffende, neutrale Einschätzung des Wertermittlungsobjektes in puncto Gebäudesubstanz nach Besichtigung und der Auswertung aller Unterlagen und Daten. Um den Verkehrswert eines Objektes fachlich richtig und in sachlich begründbarer und nachvollziehbarer Weise zu ermitteln, ist es ratsam, einen Sachverständigen mit einem Wertermittlungsgutachten zu beauftragen.

Der Sachverständige und die gesetzlichen Grundlagen seiner Tätigkeit

Die Tätigkeit des Sachverständigen für die Wertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke ist nicht an einen Ausbildungsabschluß gebunden. Die Sachkunde erweist sich in der richtigen Anwendung besonderen baurechtlichen und baufachlichen Wissens sowie in Verfahrenkenntnissen und korrekter Berechnungstechnik. Die Gutachten werden daher in der Praxis oft von Architekten und Ingenieuren erstellt.

Grundlagen für die Wertermittlung sind hauptsächlich die folgenden Bestimmungen bzw. Gesetze :

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (LBO) vom 01.03.2000

Wertermittlungsverordnung von 1988 (WertV),
Wertermittlungsrichtlinien von 2006 (WertR 2006)
incl. der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)

Baunutzungsverordnung von 1990 (BauNVO)
Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) (nur bei Mietobjekten)
Wohnflächenverordnung WFIV vom 25.11.2003

DIN 277 von 1987 Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten im Hochbau
DIN 283 von 1962 Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen
DIN 276 von 1993 Kosten im Hochbau

Seit dem 01.08.2002 haftet der Gutachter für den Schaden aus einem vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtig erstellten Gutachten gemäß § 839a des BGB. Ein auf diese Weise fehlerhaft ermittelter Verkehrswert begründet Schadensersatzansprüche. Da die Schadenshöhe beträchtlich sein kann, ist es ratsam, nur einen gegen solche Schäden versicherten Gutachter zu beauftragen.

Kosten der Wertermittlung

Verbindliche Grundlage für Honorarforderungen bei einer Wertermittlung nach Wertermittlungsrichtlinien 2006 ist die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in der Fassung von 1996 (HOAI) insbesondere § 34 ,Wertermittlungen' Es wird die gültige Mehrwertsteuer erhoben.

Die Höhe des HOAI-Honorars bemißt sich prozentual an dem festgestelltem Wert des Objekts; der Prozentanteil fällt jedoch mit zunehmender Höhe des Gebäudewerts, er ist also degressiv gestaffelt.

Außerdem ist die Honorartafel in zwei Tabellen nach Schwierigkeitsgrad der Wertermittlung gegliedert (normal und schwierig).

Die Honorarhöhe ist im übrigen frei vereinbar zwischen den in der Tafel verzeichneten Mindest- und Höchstwerten für die jeweilige Wertstufe.

Die Höhe der Gebühren der bei Ämtern zu beschaffenden Unterlagen differiert stark, liegt aber üblicherweise unter 100.- €.

In manchen Fällen kann es angeraten sein, detaillierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses zu beantragen, was mit Kosten von etwa 100 € verbunden ist; dies erfolgt nur nach Anfrage beim Auftraggeber.

Das Honorar beträgt z.B. bei einem Wert von 200 000.- € in der Normalstufe, mittlerer Gebührensatz, 995,50 € plus 19 % MwSt., bei ausschließlich eigengenutzten Objekten jedoch nur 796,40 € plus 19 % MwSt. und dürfte eine lohnende Investition sein. Für den Verkäufer gilt, daß Zinsverluste, die bei Verkaufsverzögerungen durch zu hohe Forderungen entstehen, schon nach wenigen Monaten ein Mehrfaches des Gutachtenhonorars ausmachen können. Eine realistische und gutachterlich gestützte Verkaufspreisgestaltung kann zum zügigen Verkauf entscheidend beitragen.

Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung

Vorarbeiten

Nach Unterlagenbeschaffung findet zum Ortstermin eine ergänzende Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung der baulichen Anlagen und des Grundstücks statt.

Die Baubeschreibung wird aktualisiert und vervollständigt, bei Nichtvorhandensein für alle Gebäudeteile und Räume erstellt.

Das Bauaufmaß wird auf Plausibilität geprüft, korrigiert und - dies jedoch kostenpflichtig - neuerstellt, falls es sich als nichtzutreffend erweist oder fehlt..

Qualitätsstandardabweichungen, Bauschäden und Baumängel werden protokolliert. Diese Bestandsaufnahme und –analyse erfaßt sowohl offensichtliche Baumängel und Bauschäden als auch erfolgte wertsteigernde Baumaßnahmen.

Lagebewertung

Standort sowie näheres und weiteres Umfeld werden anhand maßstäblicher und aktueller amtlicher Pläne und statistischer Daten sowie mittels Ortsbesichtigung beurteilt. Eine qualitative Einschätzung der Verkehrslage, der Erreichbarkeiten und der Standortinfrastruktur ist eine weitere wesentliche Bewertungsgrundlage.

Die aktuelle und prognostische Analyse von Umfeld und Standort durch einen Fachmann ist für eine gut abgesicherte Immobilienbewertung unverzichtbar.

Bodenwertermittlung

Anhand der Bodenrichtwertkarte werden annähernd vergleichbare Grundstücke oder das Normgrundstück ermittelt und eine Feststellung und Wichtung der Differenzen zum Untersuchungsgrundstück vorgenommen.

Die Wirkung der grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen wird eingerechnet. Auskünfte zu baurechtlichen Gegebenheiten, der amtlichen aktuellen Bauleitplanung und den örtlichen Grundstücksgegebenheiten werden eingeholt. Außerdem werden die zu entrichtenden / bereits entrichteten Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Maßnahmen in der Preisfindung berücksichtigt. Der Lagebewertung folgt die Feststellung des Bodenwerts zum Stichtagsdatum.

Sachwertermittlung Gebäude

Für die auf dem Grundstück befindlichen Aufbauten und Anlagen werden die Normalherstellungskosten festgestellt, je nach Gebäudetyp, Ausstattungsstandard und Gebäudealtersklasse.

Zunächst ist das Baujahr zu ermitteln und der Wertermittlungsstichtag festzulegen. Aus der Gesamtnutzungsdauer des Objektes, dem Stichtag und bausubstanzbedingten altersverschiebenden Merkmalen ergibt sich die Restnutzungsdauer. Die Bruttogeschossfläche wird errechnet und mit dem typ- und baujahrsbedingten Herstellungspreis multipliziert.

Mithilfe von Indices wird der Baupreis auf die lokale und regionale Situation und den Wertermittlungsstichtag umgerechnet. Die fiktiven Baunebenkosten werden einberechnet. Es ergibt sich nach Abzinsung gemäß der verbleibenden Restnutzungsdauer des Objekts der Herstellungswert zum Stichtagsdatum.

Gesonderte Berücksichtigung finden außerdem Baumängel und Bauschäden sowie erkannte Mißverhältnisse zwischen tatsächlicher und rechtlich zulässiger Nutzung und Bautatsachen, die eine wirtschaftliche Wertminderung begründen.

Rücklagen für überständige Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen, auch als Investitionsstau bezeichnet, werden in Abzug gebracht.

Ein Wertzuschlag erfolgt für besondere Bau- und Raumteile bzw. Einrichtungen. Es ergibt sich der Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag.

Ertragswertermittlung

Bei Renditeobjekten ist neben der zeitlichen und räumlichen Verwertbarkeit das Verhältnis von Kosten zu Erträgen entscheidend.

Die Restnutzungsdauer des Objekts und die vermietbaren Flächen werden berechnet. Von der nachhaltig erzielbaren Miete werden die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, um den Reinertrag zu ermitteln.

Vom Reinertrag muß der Bodenwertverzinsungsbetrag abgezogen werden, um den Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag ausweisen zu können.

Anhand der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes wird der hypothetische Ertragswert der baulichen Anlagen über die noch verbleibende Nutzungsdauer des Objekts ermittelt. Bei Bauschäden und Baumängeln, besonders zu veranschlagenden Bauteilen oder normabweichender wirtschaftlicher Ausnutzbarkeit / Ausnutzung werden Zu- und Abschläge erhoben.

Verkehrswertermittlung

Der Bodenwert und der Sach- bzw. Ertragswert werden zusammengefaßt und gegebenenfalls mit begründeten Marktanpassungszu- oder -abschlägen gemäß den statistischen Kennwerten der Kaufpreissammlung versehen und ergeben so den Verkehrswert.