

Wie ermittelt man den Wert einer Immobilie ?

"Quick-Check-Verfahren"

zur Erkennung günstiger und überteuerter Objekte

Die genaue Wertbestimmung einer Immobilie beruht extrem stark auf Erfahrung und erstklassigen Marktkenntnissen.

Dieses Quick-Check-Verfahren wird keinen Fachmann ersetzen, es soll Ihnen vielmehr die Möglichkeit geben, den Wert einer am Markt angebotenen Immobilie grob überprüfen zu können.

Dieses Verfahren ist geeignet zur Berechnung von Reihenhäusern bis zu den etwas besseren freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern. Ausgefallene Häuser sowie sehr exklusive Objekte können Sie hiermit nicht im Wert bestimmen.

Die Bewertungsverfahren für...

- Baugrundstücke = reine Bodenwertermittlung
- Ein- und
Zweifamilienhäuser = Sachwertverfahren (Bodenwert + Bauwert)
- Eigentumswohnungen = Vergleichswertverfahren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

In fast jeder Region gibt es eine auf der Grundlage des Baugesetzbuches geschaffene staatliche Einrichtung, den "Gutachterausschuss für Grundstückswerte".

Der Gutachterausschuss ermittelt jedes Jahr die aktuellen Bodenrichtwerte sowie weitere für die Wertbestimmung wichtige Orientierungswerte anhand der in seinem Gebiet vereinbarten Kaufpreise. Diese Eckdaten benötigen Sie für den Quick-Check.

Jedermann kann Auskünfte über Bodenrichtwerte sowie Vergleichswerte dort verlangen und die Bodenrichtwerte erfragen. Der Gutachterausschuss ist ein ehrenamtlich tätiges Gremium von erfahrenen und sachkundigen Fachleuten. Die dem Gutachterausschuss zur Seite stehende Geschäftsstelle, welche für die Auskunftserteilung zuständig ist, erreichen Sie über Ihre Stadt- bzw. Kreisverwaltung.

Im Internet können Sie sämtliche Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse unter <http://www.boris.nrw.de> für NRW abfragen.

Die für die Bewertung notwendigen Bodenrichtwerte können Sie sich über "boris" kostenfrei ansehen. Die Vergleichswerte bei Eigentumswohnungen müssen Sie in der Regel noch persönlich erfragen.

Der Verkehrswert:

Der Bodenwert setzt sich meistens aus zwei Werten zusammen:

- a) Bodenwert für Bau-/Vorderland
- b) Bodenwert für Garten-/Hinterland

Bis 30 bis 35 Meter Grundstückstiefe rechnen wir die Grundstücksfläche grundsätzlich als vollwertiges "Vorderland". Dahinter liegt das baulich meist nicht nutzbare und daher weniger wertvolle "Hinterland".

Kontrollweise kann man den Bodenwert auch so bestimmen, dass man maximal 600 m² als Bauland für ein freistehendes, durchschnittliches Ein-/Zweifamilienhaus rechnet.

Der darüber hinausgehende Teil der Grundstücksfläche zählt dann als Gartenland mit ca. 10 % des Vorderlandpreises, wenn es keine Bauerwartung gibt. Ob das Hinterland eine Bauerwartung hat, können Sie bei Ihrem zuständigen Bauordnungsamt oder Planungsamt anhand der Bauleitplanung Ihrer Gemeinde/Stadt erfragen.

Bei diesem Behördenbesuch lässt sich auch klären, ob die Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge bereits entrichtet sind oder wann diese in welcher Höhe zu erwarten sind.

Teilen Sie Ihre Grundstücksfläche ggf. in Bau- und Gartenland auf und tragen Sie diese Fläche und die dafür pro m² beim Gutachterausschuss ("boris") erfragten Preise in den nachfolgenden Bewertungsbogen (vorab ausdrucken) manuell ein. Ermitteln Sie nun durch Multiplikation und ggf. mittels Addition von Vorder- und Hinterland sowie anschließendem Auf- oder Abrunden den Bodenwert.

Bei aufstehenden und abbruchreifen Gebäuden rechnet man:

"Bodenwert abzüglich Abbruchkosten".

Somit ist die Wertermittlung für Baugrundstücke abgeschlossen.

Standard Einfamilienhäuser / Sachwertermittlung:

Auch für die Hausbewertung ermitteln Sie vorab den Bodenwert wie vorstehend. Bei Erbbaurechten setzen Sie max. 40 % des Bodenwertes an, auch wenn das Grundstück Dritten gehört.

Nun muss man etwas aufwendiger an die Bauwertermittlung herangehen. Der Sachwert setzt sich später aus Bodenwert und Bauwert zusammen.

Bauwert (= Gebäudepreis):

Kubikmeterermittlung:

Sofern Sie die Kubikmeterzahl nicht aus der Bauzahlenberechnung entnehmen können, sollten Sie diese nach der DIN 277 ermitteln (Berechnung des umbauten Raumes) oder wie nachfolgend überschlägig ableiten.

Vorab ermittelt man die Quadratmeterzahl der Grundfläche (Länge x Breite) des Bewertungsobjektes und multipliziert sie mit der Höhe des Gebäudes ab Kellerunterkante (ohne Dachstuhl).

Der umbaute Raum des Dachgeschosses wird gesondert berechnet:

Grundfläche Dachgeschoss x Firsthöhe : 2 = m³ umbauter Raum

Der umbaute Raum für hauserterne Garagen bleibt unberücksichtigt.

Übertragen Sie nun die Gesamtkubikmeterzahl in den ausgedruckten Bewertungsbogen.

Der Kubikmeterpreis

In Anbetracht der sich ständig verändernden Baupreise und gerade im Hinblick auf das starke Preisgefälle in Deutschland (Süden / Norden) gibt es eigentlich keine optimale Bestimmungsmethode. Wir empfehlen daher, zuerst die grobe Preisklasse hinsichtlich der Ausbauqualität Ihres Hauses gemäß der nachstehenden und von uns selbst entwickelten Einstufungsskala (Stichtag: 01.01.2005) festzulegen.

Ausstattungsstandard für normale Einfamilienhäuser EUR/m³

Baujahr	einfach	mittel	leicht gehoben
vor 1925	150	160	175
1925 bis 1945	170	180	195
1946 bis 1959	190	200	210
1960 bis 1969	200	210	220
1970 bis 1984	205	215	225
1985 bis 1999	215	230	245
2000 bis 2005	225	235	260

Grobe Ausstattungsdefinition:

einfache =

Fassadenmauerwerk mit Putz und Anstrich; Holzfenster mit Einfachverglasung; Betondachpfannen ohne Wärmedämmung; 1 Bad und Installation auf Putz; Bad mit Ölfarbanstrich und Fliesensockel 1,50 m; Bodenbeläge in Holzdielen oder Linoleum; einfache Holzfüllungstüren in Zargen gestrichen; Heizung in Einzelöfen bzw. elektr. Speicherheizung und Boiler für Warmwasser; Elektroinstallation tlw. auf Putz

mittlere=

Fassade mit Wärmedämmputz bzw. Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und mittlerer Wärmedämmstandard; Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden; Dach mit besseren Betondachpfannen und mittlerem Wärmedämmstandard; 1 Bad und 1 WC mit Installation unter Putz; Kunststoff-/Holztürblätter in Holzzargen mit Glastürschnitten;

Mehrraumwarmluftheizung bzw. Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung);
Elektroinstallation unter Putz

leicht gehobene=

Fassade in Verblendmauerwerk bzw. hoher Wärmestandard; gute Aluminiumfenster und Kunststofffenster mit Sprossen, Sonnenschutzvorrichtung und Wärmeschutzverglasung; Dach mit gehobenen Tondachpfannen bzw. Schieferoder Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard; 1-2 Bäder und Gäste-WC, Fliesen in raumhoher und großformatiger Ausführung; Bodenbeläge in Fliesen oder Parkett bzw. Betonwerkstein; Innentüren mit Edelholzfurnier und Ganzglastüren; Zentral-Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung sowie zentrale Warmwasserbereitung

Setzen Sie nun den realistisch eingestuften Kubikmeterpreis in den Bewertungsbogen ein und errechnen Sie den Gesamtkubuswert.

Die Baunebenkosten

Sie setzen sich aus Kosten für Architekten-, Ingenieur-, Verwaltungs- und Behördenleistungen (Prüfung, Genehmigung) sowie Kosten der evtl. Zwischenfinanzierung, Provisionen und Versicherungsprämien während der Bauzeit etc. zusammen.

Auch gerade bei gebrauchten Immobilien müssen die während der Bauphase angefallenen Nebenkosten mit Pauschalsätzen berücksichtigt werden. Die reinen Baunebenkosten werden derzeit mit 14 % bei Reihenhäusern und 16 % bei freistehenden Häusern berechnet von den "reinen Baukosten" diesen zugeschlagen.

Berechnen Sie diesen Baunebenkostensatz im Bewertungsbogen.

Die Alterswertabschreibung

Viele Verkäufer würden die Alterswertabschreibung und einen evtl. Reparaturstau gerne unberücksichtigt lassen. Doch ein Kaufinteressent bliebe dann wegen der Überteuerung des Objektes sicher aus.

Die gebräuchlichste Art der Abschreibungsermittlung erfolgt über die "Roß'sche Tabelle".

Sie berücksichtigt eine mit fortschreitendem Alter des Objektes jeweils stärker ansteigende Wertminderung.

Sodann wird eine Gliederung hinsichtlich der Nutzungsdauer (durchschnittlich 100 Jahre) vorgenommen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist abhängig von der Bausubstanz und Ausstattung. Natürlich gibt es auch Gemäuer, die weit über 100 Jahre Wind und Regen trotzen. Entscheidend ist aber, wie lange eine bauliche Anlage tatsächlich genutzt werden kann (wirtschaftlicher Verbrauch).

Massiv gebaute Ein- und Zweifamilienhäuser liegen mit ihrer Nutzungsdauer bei 100 Jahren.

Fertighäuser werden anders eingestuft. Je nach Ausstattung und Bauzustand sowie hauptsächlich auch dem Alter werden diese zwischen vor 1970 mit einer Nutzungsdauer von

60 bis 70 Jahren und danach mit einer Nutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt. Nur die ganz neuen Fertighäuser - ab ca. 1990 – sollte man mit einer 90 jährigen Nutzungsdauer ansetzen.

Entnehmen Sie der folgenden Tabelle unter Berücksichtigung des Lebensalters der in Frage kommenden Immobilie den Wertminderungssatz und tragen diesen in den Bewertungsbogen ein.

ACHTUNG: Erhebliche, zeitnahe Modernisierungen wie Dach, Heizung und z.B. Fenster verringern die Altersabschreibung. Wir würden das tatsächliche Alter um mindestens 5 Jahre je wesentlicher Modernisierung reduzieren.

Tabelle zur Berechnung der technischen Wertminderung (Alter) von Gebäuden in v.H. des Herstellungswertes

Lebensalter Jahre	Lebens-/Nutzungsdauer				
	60	70	80	90	100
1	0,8	0,7	0,6	0,6	0,5
2	1,7	1,5	1,3	1,1	1,0
3	2,6	2,2	1,9	1,7	1,5
4	3,6	3,0	2,6	2,3	2,1
5	4,5	3,8	3,3	2,9	2,6
6	5,5	4,7	4,0	3,6	3,2
7	6,5	5,5	4,8	4,2	3,7
8	7,6	6,4	5,5	4,8	4,3
9	8,6	7,3	6,3	5,5	4,9
10	9,7	8,2	7,0	6,2	5,5
11	10,8	9,1	7,8	6,9	6,1
12	12,0	10,0	8,6	7,6	6,7
13	13,2	11,0	9,4	8,3	7,3
14	14,4	12,0	10,3	9,0	8,0
15	15,6	13,0	11,1	9,7	8,6
16	16,9	14,0	12,0	10,5	9,3
17	18,2	15,1	12,9	11,2	9,9
18	19,5	16,2	13,8	12,0	10,6
19	20,8	17,3	14,7	12,8	11,3
20	22,2	18,4	15,6	13,6	12,0

21	23,6	19,5	16,6	14,4	12,7
22	25,1	20,7	17,5	15,2	13,4
23	26,5	21,8	18,5	16,0	14,1
24	28,0	23,0	19,5	16,9	14,9
25	29,5	24,2	20,5	17,7	15,6
26	31,1	25,5	21,5	18,6	16,4
27	32,6	26,7	22,6	19,5	17,1
28	34,2	28,0	23,6	20,4	17,9
29	35,8	29,3	24,7	21,3	18,7
30	37,5	30,6	25,8	22,2	19,5
31	39,2	31,9	26,9	23,2	20,3
32	40,9	33,3	28,0	24,1	21,1
33	42,6	34,7	29,1	25,1	21,9
34	44,4	36,1	30,3	26,0	22,8
35	46,2	37,5	31,4	27,0	23,6
36	48,0	38,9	32,6	28,0	24,5
37	49,8	40,4	33,8	29,0	25,3
38	51,7	41,9	35,0	30,0	26,2
39	53,6	43,4	36,3	31,1	27,1
40	55,6	44,9	37,5	32,1	28,0
41	57,5	46,4	38,8	33,2	28,9
42	59,5	48,0	40,0	34,2	29,8
43	61,5	49,6	41,3	35,3	30,7
44	63,6	51,2	42,6	36,4	31,7
45	65,6	52,8	43,9	37,5	32,6
46	67,7	54,4	45,3	38,6	33,6
47	69,8	56,1	46,6	39,7	34,5
48	72,0	57,8	48,0	40,9	35,5
49	74,2	59,5	49,4	42,0	36,5
50	76,4	61,2	50,8	43,2	37,5
51	78,6	63,0	52,2	44,4	38,5

52	80,9	64,7	53,6	45,6	39,5
53	83,2	66,5	55,1	46,8	40,5
54	85,5	68,3	56,5	48,0	41,6
55	87,8	70,2	58,0	49,2	42,6
56	90,2	72,0	59,5	50,5	43,7
57	92,6	73,9	61,0	51,7	44,7
58	95,1	75,8	62,5	53,0	45,8
59	97,5	77,7	64,1	54,3	46,9
60	100,0	79,6	65,6	55,6	48,0
61		81,5	67,2	56,9	49,1
62		83,5	68,8	58,2	50,2
63		85,5	70,4	59,5	51,3
64		87,5	72,0	60,8	52,5
65		89,5	73,6	62,2	53,6
66		91,6	75,3	63,6	57,8
67		93,7	76,9	64,9	55,9
68		95,8	78,6	66,3	57,1
69		97,9	80,3	67,7	58,3
70		100,0	82,0	69,1	59,5
71			83,8	70,6	60,7
72			85,5	72,0	61,9
73			87,3	73,5	63,1
74			89,0	74,9	64,4
75			90,8	76,4	65,6
76			92,6	77,9	66,9
77			94,4	79,4	68,1
78			96,3	80,9	69,4
79			98,1	82,4	70,7
80			100,0	84,0	72,0
81				85,5	73,3
82				87,1	74,6
83				88,6	75,9

84	90,2	77,3
85	91,8	78,6
86	93,4	80,0
87	95,1	81,3
88	96,7	82,7
89	98,3	84,1
90	100,0	85,5
91		86,9
92		88,3
93		89,7
94		91,2
95		92,6
96		94,1
97		95,5
98		97,0
99		98,5
100		100,0

Setzen Sie nun den Abschreibungssatz wegen Altersminderung in den Bewertungsbogen ein und berechnen ihn vom Herstellungswert.

Reparaturstau

Ermitteln Sie die Summe der evtl. notwendigen Reparaturkosten mit Hilfe von Fachleuten (Architekten, Handwerker, etc.) und führen Sie diese auf. Übertragen Sie die Summe in die Berechnungsvorlage. Hierzu zählen nicht die normalen Renovierungskosten!

Aussenanlagen und besondere Bauteile

Was zählt grob zu den Aussenanlagen:

Einfriedungen wie Zäune und befestigte Wege, Stellflächen, Garageneinfahrten und Terrassenbelag, Stützmauern, Rasenflächen, Blumenrabatte, Sträucher, Bäume und Spielgeräte.

In der Regel sind die Aussenanlagen mit einem Pauschalansatz von EUR 7.500,-- bis maximal EUR 15.000,-- zu berücksichtigen. Ausschlaggebend ist die Größe des Grundstückes sowie der Zustand der Aussenanlagen.

Außerdem gelten folgende Pauschalwerte für hauserterne Garagen pp. anhand der nachstehenden Durchschnittswerte:

Carport	ca. EUR 5.000,--
Fertigarage	ca. EUR 6.500,--
Massivgarage	ca. EUR 8.500,--

Doppelgarage ca. EUR 15.000,--

Nun können Sie Ihre besonderen Bauteile auflisten und den Gesamtwert ermitteln. Übertragen Sie diesen Wert dann in den Bewertungsbogen.

BEWERTUNGSBOGEN

Wertermittlung per _____ (Datum/Stichtag)

A = Bodenwert:

1.) Bauland _____ m² x EUR _____ /m² = rd. EUR

2.) Gartenland _____ m² x EUR _____ /m² = rd. EUR
= rd. EUR

B = Bauwert:

- 1.) _____ m³ (Kubikmeterzahl) x EUR _____ / m³-Preis = rd. EUR
- 2.) Summe aus B1 x _____ % Baunebenkosten = rd. EUR
- 3.) Summe aus B1 + B2 = Herstellungswert = rd. EUR
- 4.) Summe aus B3 x _____ % Alterswertminderung = rd. EUR
- 5.) Summe aus B3 abzüglich B4 = Zeitwert = rd. EUR
- 6.) B 5 abzüglich evtl. Reparaturstau von insgesamt = rd. EUR
- 7.) B6 zzgl. Summe B5 abzüglich Aussenanlagen/Garagen etc. = rd. EUR
= rd. EUR

C = Sachwert: (vorläufiger Verkehrswert):

Summe aus A/Bodenwert = rd. EUR
+ Summe aus B/Bauwert = rd. EUR
= insgesamt C/Sachwert = rd. EUR

D = abzüglich Marktanpassungsabschlag = rd. EUR

Verkehrswert somit = rd. EUR

Wertkorrektur

Nun müssen Sie dem vorläufigen Verkehrswert noch die "Späne abhobeln".

Besondere Nachteile wie eine direkte Eisenbahn- und Autobahnlage oder eine stark befahrene Durchgangsstraße mit ca. 5 % Abschlag vom Sachwert.

Allgemeine Marktanpassungsabschläge sind auch sehr wichtig. Sie müssen von der nächsten Großstadt wie z.B. Köln in Ansatz gebracht werden.

Köln-Innenstadt = keine Marktanpassungsabschläge
direkte Grenzorte = mindestens 5 % Marktanpassung
dahinter liegende = mindestens 7,5 % bis 12,5 % Marktanpassung

Nun haben Sie den endgültigen Verkehrswert ermittelt.

Eigentumswohnungen = Vergleichswertverfahren

Für sämtliche Eigentumswohnungsarten hat sich das Vergleichswertverfahren auf der Basis "EUR je Quadratmeter Wohnfläche" als genaueste Methode bewährt. Den Marktpreis/Handelspreis kann man nur aus Marktbeobachtungen prognostizieren. Man sollte nicht unbedingt mit Zeitungsforderungen anderer Anbieter vergleichen, sondern sich vielmehr auf die Marktübersicht von Fachleuten stützen. Versuchen Sie daher, mittels der nachstehenden Methoden einen Durchschnittswert Ihrer Wohnung zu finden:

Nennen Sie Ihrem Gutachterausschuss die wesentlichsten Merkmale Ihrer Wohnung und der Gemeinschaftsanlage, dann werden Ihnen sicherlich einige Vergleichspreise (evtl. sogar aus Ihrer Wohnanlage) genannt.

Merkmale sind:

Lage des Objektes, Quadratmeter Wohnfläche, Zimmerzahl, Ausstattung und Zustand der Wohnanlage, Höhe des Wohngeldes, Größe der Wohnanlage, bezugsfrei/vermietet.

Wenn Sie nun den Preis pro Quadratmeter Wohnfläche ermittelt haben, sollten Sie noch die Wertigkeit eines evtl. Tiefgaragenstellplatzes pp überprüfen. Durchschnittlich kann man folgende Preise einschließlich Bodenwertanteil ansetzen:

Offener PKW-Stellplatz	=	EUR 3.000,--
Carport	=	EUR 5.000,--
Duplex-Parker	=	EUR 4.000,--
Tiefgaragenstellplatz	=	EUR 5.000,--
Garagenbox (in Tiefgarage)	=	EUR 6.500,--
Fertigarage	=	EUR 6.000,--
Massigarage	=	EUR 8.500,--
Doppelgarage	=	EUR 15.000,--

Wertberechnung:

Quadratmeter _____ x Quadratmeterpreis EUR _____ = EUR _____

zzgl. (z.B. Tiefgaragenstellplatz) _____ = EUR _____

insgesamt somit _____ = EUR _____

Korrigieren Sie diesen vorläufigen Verkehrswert in Anlehnung an die Korrektur im Sachwertverfahren.

Hinweis: Bei vermieteten Wohnungen bzw. Wohnungen mit hohem Wohngeld, sollte ggf. eher mit einem Abschlag gerechnet werden.

Vervielfältigung nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Autors (Jürgen Matthias) bzw. des Auktionshauses für Immobilien zulässig.