
4 Ablauf einer Wertschätzung

Wer eine Immobilie schätzt, sollte sich nicht nach seinen eigenen subjektiven Eindrücken richten. Für professionelle Gutachter gibt es gesetzliche Vorgaben, an denen sich auch ein privater Hauskäufer orientieren kann. Zu beachten ist, dass bei einer Wertschätzung viele Faktoren eine Rolle spielen.

Der Grundgedanke ist ganz einfach: Eine Immobilie erfüllt einen Nutzungszweck. Dieser Zweck bestimmt ihren Wert. Doch es wird komplizierter: Faktoren wie die Grundfläche, der umbaute Raum, die Restnutzungsdauer und der Preis für den Boden, auf dem die Immobilie steht, müssen ebenfalls berücksichtigt werden.

In Deutschland wird vor allem zwischen selbst bewohnten und vermieteten Immobilien unterschieden — dabei kommen auch verschiedene Verfahren zum Tragen. Üblich sind das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren, als Immobilienbesitzer müssen Sie sich für eines davon entscheiden. Alle Verfahren führen am Ende zum Verkehrswert Ihrer Immobilie, also dem marktüblichen Preis.

4.1 Flexibilität

Der Begriff „Immobilie“ sagt es schon: Nichts ist unbeweglicher als ein gebautes Haus. Die Immobilie wird also bis zum Abriss am Ort der Erbauung verbleiben. Geschmäcker ändern sich allerdings: Deshalb baut derjenige gut, der mit einer gewissen Flexibilität plant. Immerhin geht man bei einer Immobilie von einer Nutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren aus. Das heißt, ein Ladenlokal kann im Lauf der Jahre zur Wohnung werden oder die Garage zur Werkstatt. Je flexibler ein Gebäude ist, desto besser sind auch seine Vermarktungschancen.



BEISPIEL

In den 1950er-Jahren waren kleine Tante-Emma-Läden in vielen Wohngebieten sehr verbreitet. Was die kleinen Läden nicht hatten, fand der Verbraucher beim „Konsum“ um die Ecke. Verkaufsflächen unter 200 qm waren damals keine Seltenheit. Im Lauf der Zeit änderten sich die Verhältnisse jedoch rasant. Durch die Konkurrenz der immer größer werdenden Supermärkte in den Ortsteilzentren mussten viele kleine Geschäfte schließen. Dadurch fielen die Mietpreise für diese Ladenflächen. Häufig brachen für Hauseigentümer die im

Verhältnis zu den Wohnungsmieten vormals guten gewerblichen Mieteinnahmen sogar komplett weg. Um keine langfristigen Mietausfälle hinnehmen zu müssen, wurden viele der betreffenden Flächen in Wohnungen umgewandelt.

4.2 Ertrag und Kosten

Eine Immobilie soll kein teures Hobby sein, sondern eine langfristige Altersvorsorge oder ein lohnendes Renditeobjekt. Das Gebäude muss deshalb immer auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrachtet werden. Um zu erkennen, ob sich eine Investition wirklich lohnt, sollte zunächst eine ehrliche Einnahmen-Ausgaben-Rechnung aufgestellt werden.

Auf der Einnahmenseite werden bei Kapitalanlageobjekten die Mieteinnahmen verbucht. Wer die Immobilie selbst bewohnt, für den gibt es keine Einnahme, sondern allenfalls eine Ersparnis, etwa für das mietfreie Wohnen im Alter.

Auf der Ausgabenseite kommen die Bewirtschaftungskosten, zum Beispiel Betriebskosten, Instandhaltungskosten oder Verwaltungskosten, zum Tragen. In diese bisher überschaubare Rechnung kalkuliert man nun noch die Risiken ein: Dazu gehört neben dem Mietausfallrisiko bei Kapitalanlageobjekten auch ein Wertverlustrisiko. Denn ob sich Immobilien auf lange Sicht in ihrem Wert beständig und nachhaltig entwickeln, hängt von sehr vielen unterschiedlichen Faktoren ab. Sehr stark wirkt sich dabei übrigens auch die Politik aus, etwa durch Mieterschutzbestimmungen, öffentliche Förderungen oder Immobilienbesteuerung. Auch das Finanzierungsrisiko ist nicht zu unterschätzen, denn Bauzinsen können steigen und bei einer Anschlussfinanzierung über die finanziellen Möglichkeiten des Immobilienkäufers hinausgehen.

● TIPP

Oft wird damit geworben, eine Immobilie sei eine wertkonservative, sichere Anlageform. Gerade die vergangenen Jahre haben aber sehr deutlich gezeigt, dass ein Immobilienkauf oder -besitz mit sehr vielen Risiken verbunden ist. Risiken, die sich in ihren Auswirkungen häufig nicht vorhersehen lassen.

Prognosen dazu, wie etwa die Politik bestehende öffentliche Rahmenbedingungen für Immobilienbesitz verändert, sind fast unmöglich. Ein Beispiel ist der Beschluss, dass Mieterträge unter bestimmten Voraussetzungen beitragspflichtige Einnahmen sind und hierfür auch Beträge für die Kranken- und Pflegeversicherung fällig werden können, ein anderes die für 2015 erwartete Mietpreisbremse in besonders nachfrageorientierten Wohnlagen.

Ökonomisch ist es immer sinnvoll, in gute Objekte zu investieren und den Standard der eigenen Immobilien auf der Höhe der Zeit zu halten. Wenn Sie als Einziger in Ihrer Umgebung eine Mietwohnung mit Parkettboden anbieten, erhöhen Sie dadurch die Vermietbarkeit und reduzieren das Mietausfallrisiko.

4.3 Wohnfläche und umbauter Raum

Die Wohnfläche wird nach den Bestimmungen der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt. Sie wurde ursprünglich als Rahmenbedingung für die steuerliche Förderung im sozialen Wohnungsbau eingeführt, hat sich inzwischen aber auch in den „freien“ Wohnbereichen etabliert. Die Wohnfläche dient als Grundlage für ein Wertgutachten, aber auch zur Berechnung der Quadratmeterzahl, für die die Miete gezahlt werden muss. Hier gibt es mehrere Regeln:

- Die Wohnfläche ist die Summe aller Raumflächen einer Wohnung.
- Grundlage sind Fertigmaße: Bei Rohbaumaßen und in Bauzeichnungen müssen wegen des fehlenden Putzes deshalb 3 % abgezogen werden.
- Treppen mit mehr als drei Stufen sowie Mauervorsprünge mit einer Fläche größer als 0,1 qm müssen abgezogen werden.
- Hinzugerechnet werden Fenster- und Wandnischen, die mehr als 13 cm tief sind, Erker und Wandschränke mit einer Fläche größer als 0,5 qm und Flächen unter Treppen, die höher als 2 m sind.
- Flächen unter Dachschrägen werden wie folgt berechnet: Volle Quadratmeterzahl bei einer Höhe ab 2 m, halbe Quadratmeterzahl bei einer Höhe zwischen 1 m und 2 m und kein Ansatz bei einer Höhe unter 1 m.
- Bis zur Hälfte angerechnet werden Flächen von Balkonen und Loggien.

Auch der Rauminhalt ist definiert. DIN 277 in der Aktualisierung von 1987 definiert den Brutto-Rauminhalt, der vor allem die Kostenermittlung beim Bau von Immobilien transparenter machen soll. Für die Wertermittlung hat sich aber die Version dieser Norm von 1950 fest etabliert, darin wird von „umbautem Raum“ gesprochen. Viele Werttabellen beruhen auf diesem Begriff, gerade ältere Gutachter verwenden ihn weiterhin. Den Unterschied zwischen umbautem Raum und Brutto-Rauminhalt kann man grob zusammengefasst so beschreiben: Während der Brutto-Rauminhalt das komplette Volumen anhand der Außenhaut vom Kellerboden beginnend bis hin zur Dachspitze berechnet, zählen beim umbauten Raum die nicht ausgebauten Teile des Dachgeschosses nur zu einem Drittel.

Ablauf einer Wertschätzung

Verfügen Sie nicht über Architektenzahlen, die Sie als Grundlage nutzen können, gilt die folgende Formel.

$$\frac{\text{Länge} \times \text{Breite} \times \text{Höhe der Rohbaumaße}}{= \text{umbauter Raum}}$$

Folgende Zusatzregeln gelten:

- Ab Oberfläche Gelände wird gerechnet, wenn kein Keller vorhanden ist. Ist das Haus unterkellert, wird ab Kellerfußboden gemessen.
- Beim nicht ausgebauten Dachgeschoss wird bis zum Fußboden des Dachgeschosses das volle Volumen gerechnet.
- Beim ausgebauten Dachgeschoss wird bis direkt zu den umschließenden Wänden gemessen.
- Beim nicht ausgebauten Dachraum wiederum wird das Volumen nur zu einem Drittel einbezogen.

Daneben wird eine Vielzahl von Bauausführungen nicht gesondert berechnet. Dazu gehören unter anderem:

- Dachgauben/-aufbauten bis 2 qm
- Vordächer und Balkone bis 0,5 m Ausladung
- Kellerlichtschächte

Andere Bauausführungen wiederum erfasst die Definition des umbauten Raums nicht ausreichend mit ihren wert- und kostensteigernden Aspekten. Sie werden als Sonderbauteile extra bewertet. Dazu gehören zum Beispiel:

- Balkone
- Freitreppen
- Freistehende Schornsteine
- Dachgauben/-aufbauten mit mehr als 2 qm Ansichtsfläche

4.4 Richtpreis und Preisindex

Ein zentraler Bestandteil aller Wertermittlungsverfahren ist der Bodenwert. Dabei wird der Quadratmeterpreis für jegliche Art von unbebauten Grundstücken ermittelt. Die Höhe des Bodenwerts hängt von der Lage des Grundstücks sowie von Umfang und Art der Nutzbarkeit ab.

Ermittelt wird der Bodenwert durch den Vergleich von Kaufpreisen. Gutachterausschüsse ermitteln auf Grundlage einer Kaufpreissammlung Bodenrichtwerte und bilden daraus Bodenpreisindizes, die alle Informationen über die Preisentwicklung im Lauf der Jahre widerspiegeln. Damit stehen gute Vergleichswerte für den Bodenwert eines Grundstücks zur Verfügung, um die Schätzung mittelbar – wie es im Fachjargon heißt – mit dem Vergleichswertverfahren durchzuführen.

Dabei kann es natürlich passieren, dass die Standardangaben in der Bodenrichtkarte nicht mit den Gegebenheiten des Grundstücks übereinstimmen. Häufig weicht die Geschossflächenzahl ab oder der Wertermittlungstichtag in der Karte stimmt nicht mit dem Wertermittlungstichtag Ihres Gutachtens überein. In diesen Fällen können Sie den Bodenrichtwert nicht einfach übernehmen, sondern müssen ihn korrigieren.



BEISPIEL

Sie besitzen in einer großen Stadt ein Grundstück für ein Einfamilienhaus, die Größe beträgt 500 qm. Wertermittlungstichtag ist der 1.1.2010. Der Bodenrichtwert des Vergleichsgrundstücks wurde für den 1.1.2004 ermittelt. Als Bodenrichtpreis wird ein Quadratmeterpreis von 500 EUR angegeben. Bis heute, also bis zum Jahr 2014, haben sich die Preise aber geändert.

Der Bodenpreisindex für das Jahr 2004 beträgt in der Gemeinde 125 % und für das Jahr 2014 134 %.

Den Korrekturfaktor für den unterschiedlichen Wertstichtag errechnen Sie nun so: $134 / 125 = 1,072$.

Daraus ergibt sich für den Bodenwert:

$$\begin{aligned} & \text{Quadratmeterzahl} \times \text{alter Bodenrichtpreis} \times \text{Korrekturfaktor} \\ = & 500 \text{ qm} \times 500 \text{ EUR} \times 1,072 \\ = & 268.000 \text{ EUR} \end{aligned}$$

Der Bodenwert des eigenen Grundstücks beträgt also 268.000 EUR.

4.5 Weitere Korrekturfaktoren

Sie können weitere Kriterien mit rein mathematischen Korrekturfaktoren ansetzen. Allerdings geben die Formeln nicht die Realität wieder. Besser ist es deshalb, wenn Sie weitere Korrekturfaktoren recherchieren; hierbei hilft der Gutachterausschuss.

Ablauf einer Wertschätzung

- Anderer Entwicklungszustand: In der Regel gilt der Bodenrichtwert für baureifes Land. Wenn man einen realistischen Wert für einen anderen Entwicklungszustand angeben will, sind mehr oder weniger hohe Abschläge vom Bodenrichtwert vorzunehmen. Die Abschlagshöhe richtet sich nach dem Fortschritt der Bebauungsplanung, diese hängt unter anderem vom Erschließungszustand ab.
- Anderer Erschließungszustand: Überwiegend werden Werte für erschließungskostenfreie Flächen ausgewiesen. Bei erschließungskostenpflichtigen Flächen muss man mit hohen Abschlägen vom Bodenrichtwert arbeiten. Im Prinzip wird der Wert des Grundstücks um die Erschließungskosten gemindert. Da es dadurch zu extrem unterschiedlichen Beträgen kommen kann, sollte die Größenordnung in jedem Fall vorab bei den kommunalen Behörden recherchiert werden.
- Umrechnungskoeffizienten: Das sind Koeffizienten, mit denen der Bodenwert unter Berücksichtigung der vom Richtwert abweichenden Geschossflächenzahl ermittelt werden kann.

Viele dieser Daten stellen die Gutachterausschüsse zur Verfügung, allerdings häufig nur gegen Gebühr.



TIPP

Bevor Sie selbst wie wild rechnen, fragen Sie ruhig mal beim Gutachterausschuss an, ob er Ihnen nicht für Ihr gewünschtes Objekt gleich einen fertig berechneten Bodenrichtpreis zur Verfügung stellen kann.

4.6 Wertminderung und Nutzungsdauer

Für die Wertermittlung einer Immobilie ist die Lebensdauer ganz entscheidend. Aber wie so häufig ist auch hier zwischen der steuerlichen und der wertermittelnden Sichtweise zu differenzieren.

Die steuerlichen Abschreibungssätze sind in § 7 des Einkommensteuergesetzes (EStG) geregelt und werden hier als „Absetzung für Abnutzung“ (kurz: AfA) bezeichnet. Für alle langlebigen Güter hat der Fiskus Annahmen über die Lebensdauer formuliert. Dabei gehen die Finanzbehörden davon aus, dass sich aufgrund der wirtschaftlichen Abnutzung eines Objekts ein „Wertverzehr“ einstellt. Für Immobilien ist dieser „Verzehr“ steuerlich betrachtet nach maximal 50 Jahren erreicht.

Wirtschaftlichkeit bedeutet heute: Selbst genutzte Immobilien erfahren nach Abschaffung der Eigenheimzulage keine zielgerichtete Förderung durch den Staat mehr. Die Bausparprämie für den Vermögensaufbau durch die vermögenswirksamen

Leistungen können Sie auch beantragen, wenn Sie später gar keine Immobilie erwerben oder bauen wollen. Sprich: Steuerlich werden nur noch vermietete Immobilien berücksichtigt. Hier bietet das Finanzamt einige Möglichkeiten der Abschreibung:

- Lineare und degressive Absetzung der Abnutzung
- Sonderabschreibungen
- Außergewöhnliche Abnutzungen

Die Politik nutzt die Abschreibung von Immobilien ganz bewusst, um Impulse zu schaffen. So werden Rahmenbedingungen geändert, um zum Immobilienkauf zu motivieren oder aber um das Interesse zu reduzieren.

Die lineare und die degressive Abschreibung von Immobilien unterscheiden sich wie folgt:

- Linear: Derzeit können mit der linearen Abschreibung konstant 2 % der Kosten abgesetzt werden.
- Degressiv: Im degressiven Verfahren gelten für unterschiedliche Jahresstufen unterschiedliche Abschreibungsprozente. Diese Methode gibt es derzeit nicht mehr — was aber nicht heißt, dass dies ewig so bleiben muss.

Hinzu kommen Sonderabschreibungen, die beispielsweise Baudenkmäler, den sozialen Wohnungsbau, spezielle Regionen oder Gebäude in Sanierungsgebieten betreffen. Sie sorgen für zusätzliche Abschreibungsprozente und verkürzen somit die Abschreibungszeit.

HINWEIS

Berühmt-berüchtigt war die Sonderabschreibung Ost, die mittlerweile der Vergangenheit angehört. Mit ihr konnten Immobilien in den Gebieten der ehemaligen DDR extrem schnell abgeschrieben werden. So konnten zusätzlich zu den normalen Sätzen anfangs bis zu 50 % innerhalb der ersten fünf Jahre zusätzlich abgeschrieben werden, später noch zwischen 20 und 40 %. Die politische Idee dahinter: Sanierungsmaßnahmen sollten verstärkt gefördert werden.

Das führte aber zu der absurden Situation, dass etliche Immobilien nur aufgrund der hohen Steuerersparnis saniert und gebaut wurden, nicht aber wegen einer nachhaltigen Renditechance. Die Preise für Immobilien im Osten waren deshalb für mehrere Jahre überhöht und gaben den realen Wert nicht annähernd wieder. Der Begriff „Schrottimmobilien“ wurde für viele Immobilienerwerber in diesem Zusammenhang zu einem bitteren Schlagwort: An dem Verkauf und der Finanzierung nicht nachhaltig positionierter Immobilien waren neben dubiosen Initiatoren von „Steuerspar-Fonds“ viele Banken und Bausparkassen unrühmlich

beteiligt — und so wurde „Omas Sparbuch“ vielerorts gewissenlos geplündert. Etliche Gerichte beschäftigen sich seit langem mit den Konsequenzen daraus.

TIPP

Sie als Immobilienbesitzer und -erwerber sollten daraus vor allem lernen: Kontrollieren Sie genau, ob die Immobilienpreise in einer Region einem nachhaltigen Wertansatz folgen. Vertrauen Sie dabei besser nicht auf die Angaben Ihrer Bankberater oder den Vertretern von geschlossenen Fonds, sondern gehen Sie den Fakten selbst intensiv auf den Grund.

Während also die wirtschaftliche Abnutzung von Immobilien im steuerlichen Bereich liegt, müssen für ein Wertgutachten realitätsnahe Angaben gefunden werden. Die Altersminderungskonzepte in der Wertermittlung unterscheiden sich deshalb deutlich von den steuerlichen Rahmenbedingungen.

Häufig wird bei der Wertermittlung auf die lineare Alterswertminderung, die Alterswertminderung nach Ross oder die parabelförmige Alterswertminderung zurückgegriffen, sie beruhen auf theoretischen Annahmen. Sind in der Praxis bis heute die Alterswertminderungsformeln nach Ross oder Vogels sehr verbreitet, sorgt hier die ImmoWertV für eine Vereinheitlichung. Demnach soll in der Regel die lineare Alterswertminderung angewendet werden. Die Formel lautet:

$$\frac{\text{Alter des Gebäudes}}{\text{übliche Gesamtnutzungsdauer}} = \text{Alterswertminderung}$$

Soweit die Theorie: Leider lässt sich die Formel nicht ganz so einfach einsetzen, denn der Gutachter muss zunächst vom Istzustand einer Immobilie ausgehen und diesen bewerten. Entscheidend ist also vielmehr, von welcher Gesamtnutzungsdauer Immobiliengutachter üblicherweise ausgehen.

- Ein- und Zweifamilienhaus: 80 Jahre
- Fertighaus: 50 bis 60 Jahre
- Mietwohnhaus: 60 bis 80 Jahre

Diese Angaben sind immer noch sehr vage. Als Orientierung mögen hier Beispiele aus der Praxis dienen. Bei allen Arten von Wohnhäusern gilt häufig:

- Für Banken und Sparkassen: Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Teilweise für Gutachterausschüsse: Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre

Es gibt also eine Gesamtnutzungsdauer und ein konkretes Alter der Immobilie, daraus lässt sich zunächst die Alterswertminderung berechnen. Allerdings: In der Praxis muss noch berücksichtigt werden, in welchem Zustand die Immobilie ist. So wirken Gebäudemodernisierungen — etwa eine neue, wärmedämmende Fassade — „verjüngend“. Sprich: Durch die Modernisierungsmaßnahme entsteht ein fiktives Baujahr, das nach dem tatsächlichen Baujahr liegt. Die Restnutzungsdauer verlängert sich dadurch, somit steigt automatisch der Wert einer Immobilie. Mehr zur konkreten Verjüngung durch unterschiedliche Modernisierungsmaßnahmen finden Sie in Kapitel 8.2.



BEISPIEL: Altersminderung in der Praxis

Ein Gebäude hat eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und ein Alter von 30 Jahren. Interessant ist hier der Vergleich der Alterswertminderungen entsprechend der unterschiedlichen Formeln nach Ross oder Vogels oder eben der nun vorgeschriebenen linearen Alterswertminderungsformel.

- Wertminderung nach Vogels = $(-0,4 \times 30 / 80 \times 30 / 80 + 1,2 \times 30 / 80) \times 100 = 39,38 \%$
- Wertminderung nach Ross = $\frac{1}{2} \times [30 / 80 \times 30 / 80 + 30 / 80] \times 100 = 25,78 \%$
- Lineare Wertminderung = $30 / 80 \times 100 = 37,5 \%$

Die Werte zeigen sehr deutlich, dass es alles andere als eine akademische Diskussion ist, welche Alterswertminderungsformel ein Gutachter bei der Bewertung für angemessen hält. Von einem ohne Zustands- oder Altersabschläge berechneten Sachwert von 100.000 EUR müssten nach den Formeln verschiedene Beträge abgezogen werden, das Ergebnis sähe aus wie folgt:

- Nach Vogels: 60.620 EUR
- Nach Ross: 74.220 EUR
- Linear: 62.500 EUR

Nach der ImmoWertV ist, wie erwähnt, die lineare Formel relevant, sie wird dort zur Regel erhoben. In der Praxis wirken sich darüber hinaus Modernisierungsmaßnahmen — bei allen Formeln — positiv aus, da sie die Restnutzungsdauer einer Immobilie verlängern und somit den Wert erhöhen.

4.7 Wertermittlungsverfahren

Bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien müssen sich die Gutachter der städtischen Bewertungsstelle beim Liegenschaftsamt und der Gutachterausschüsse an vorgegebene Verfahren halten. Grundlage hierfür ist die ImmoWertV.