



## **Glauben ist gut, bewerten ist besser**

Nicht alles, was Ihnen ein Verkäufer beim ersten Gespräch über eine Immobilie erzählt, muss der Wahrheit entsprechen. Deshalb ist es sinnvoll, ein Haus oder eine Wohnung vor Unterzeichnung des Vertrags genau unter die Lupe zu nehmen.

Was zunächst einfach klingt, erweist sich in der Praxis oft als schwierig. Selbst Sachverständige können auf den ersten Blick den Wert nur schätzen, denn vieles liegt in der Substanz verborgen. Damit Sie sich als Laie zumindest auf Spurensuche begeben können, möchte Ihnen dieses Buch ein Gefühl für die möglichen Probleme vermitteln.

Komplexe  
Materie

Eine Immobilie ist ein komplexes Objekt mit vielen Facetten. Manches werden Sie im Laufe der Zeit noch lernen, aber über vieles müssen Sie sich schon im Vorfeld Gedanken machen: Wie ist die Lage? Welche Aussagen lassen sich über den Zustand treffen? Dieses Buch schärft Ihren Blick rund um den Wert der Immobilie und Sie lernen die gängigen Wertermittlungsmethoden kennen.

Konkrete Praxisbeispiele zur Eigentumswohnung, zum Einfamilienhaus und zum Mehrfamilienhaus zeigen, wie der Wert in den unterschiedlichen Verfahren ganz konkret ermittelt wird. Der Wertzuwachs einer durchgreifenden – heute zumeist energetischen – Modernisierung wird dadurch ebenfalls deutlich.

Dieses Buch erläutert Ihnen auch die Gründe, warum der Marktpreis – also der Verkehrswert – einer Immobilie vom tatsächlichen Verkaufspreis abweicht. Dieses Buch beschreibt, was die Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) zu diesem Thema vorschreibt.

Marktpreis und  
Verkaufspreis

### Expertentipp

#### **Kostenloses ImmoWert-Tool im Internet**

Der Herausgeber dieses Buches, der Haufe-Verlag, betreibt mit [meineimmobilie.de](http://meineimmobilie.de) eine Website rund um Themen für Vermieter und Hausbesitzer. Auf Grundlage dieses Buches ist dazu ein hilfreiches Online-Tool zur Immobilienbewertung entstanden. Das ImmoWert-Tool ist kostenlos nutzbar.

[www.meineimmobilie.de/immowert\\_tool.html](http://www.meineimmobilie.de/immowert_tool.html)

#### **Schätzen lassen und sicher sein**

Der Wert einer Immobilie hängt in erster Linie von einem Kriterium ab: der Lage. Im Vergleich dazu spielt alles Weitere eine untergeordnete Rolle.

Dennoch sollten Sie die anderen Fakten nicht aus dem Blick verlieren. Um notwendige Investitionen oder Wertminderungen abzuschätzen, ist unbedingt eine kritische Überprüfung der Substanz notwendig. Auch Rechte am eigenen Grundstück oder Verpflichtungen etwa in Form von kommunalen Abgaben können ein Objekt verteuern.

Dieses Buch zeigt Ihnen neben den meist bekannten finanziellen Aufwendungen auch die versteckten Kostenblöcke. Gerade, wenn Sie in Ihrer Kaufentscheidung noch unentschlossen sind, kann Sie dies nochmals beeinflussen oder Ihnen neue Verhandlungsspielräume beim Preis der Immobilie eröffnen.

Diese Informationen sind jedoch nicht nur für Käufer wichtig. Auch als Verkäufer Ihrer eigenen Eigentumswohnung, des eigenen Ein-

Die kritische  
Überprüfung  
der Immobilie

oder Mehrfamilienhauses beeinflussen diese Kriterien den Verkehrswert.

## **Die Lage – das wichtigste Kriterium**

Die Lage, die Lage, die Lage ...

Eine alte Maklerweisheit besagt, dass genau drei Dinge bei einer Immobilie wichtig sind: 1. die Lage, 2. die Lage und 3. die Lage. Damit wird deutlich, wie bedeutsam der Standort eines Hauses ist. Vieles können Sie am Haus ändern, den Standort jedoch nicht. Für den Verkauf und die Vermarktung ist deshalb ein schlechtes Objekt in einer guten Lage besser als ein gutes Objekt in einer schlechten Lage. Den Wert einer Lage erkennen Sie relativ schnell an den höheren Bodenpreisen in den Bodenrichtwertkarten. Auszüge daraus erhalten Sie beim Gutachterausschuss der entsprechenden Kommune. Aber aufgepasst: Bei Immobilien in Spitzenlagen werden bisweilen sogar überhöhte Preise gezahlt. Hier können allein die Lage und der Zuschnitt des Grundstücks so attraktiv sein, dass der Wert eines bestehenden Gebäudes nebensächlich wird.

Einflussfaktor Infrastruktur

Ein weiterer wichtiger Einflussfaktor ist die Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel machen eine Lage attraktiv. Ein über Jahre gewachsenes Umfeld mit viel Grünfläche, ohne Gewerbeansiedlungen und Hochhäuser steigert die Attraktivität zusätzlich. Die unmittelbare Umgebung fließt über die Mikroanalyse im Rahmen der Wertermittlung in die Bewertung mit ein. Hinweise hierzu finden Sie in Kapitel 2.

## **Versteckte Pflichten und ihre Kosten**

Verpflichtungen

Sie haben ein frisch renoviertes Häuschen in einer idyllischen Lage entdeckt und Ihre Kaufentscheidung spontan getroffen? Auch wenn alles perfekt scheint, ist Vorsicht ratsam: Ein Haus besteht nicht nur wie häufig angenommen aus dem Grundstück und der Gebäudesubstanz. Möglicherweise im Grundbuch eingetragene Pflichten und Rechte anderer Grundstücke oder Personen spielen für die Wertermittlung ebenfalls eine große Rolle. Manchmal gehen diese Rechte anderer am eigenen Grundstück

soweit, dass sie den eigenen Nutzen an der Immobilie entscheidend mindern.

Nicht nur im Grundbuch können Verpflichtungen und Faktoren eingetragen sein, die den Wert stark beeinflussen. Achten Sie beispielsweise auch auf Vermerke zu Bodenverunreinigungen, eingeschränkter Nutzbarkeit des Grundstücks oder Auflagen zum Denkmalschutz.

Erschließungskosten und der Kanalanschlussbeitrag können ebenfalls viel Geld kosten und sind manchmal schwer kalkulierbar. Informationen hierzu gibt Ihnen Kapitel 2.

Weitere  
Faktoren



**Der Rat eines Sachverständigen schadet nie, auch wenn auf den ersten Blick alles perfekt und frisch renoviert scheint.**

## Der äußere Anschein

Risse im Putz, Feuchtigkeit im Kellermauerwerk und Schimmelbildung in Bädern oder Schlafzimmern erkennen Sie auch als Laie schnell. Doch häufig sagt der erste Eindruck noch nicht alles über den Zustand der Immobilie aus. Andere Schäden, wie etwa einen Holzwurm im Dachstuhl oder die nicht vorhandene Sperrschicht im Kellermauerwerk, benötigen schon einen fachmännischen Blick und manchmal auch aufwändige Testmethoden. Natürlich mindern Schäden und Mängel den Wert einer Immobilie. Problema-

Schäden  
und Mängel

tisch ist häufig, dass die Beseitigung zusätzliche Kosten verursachen kann, die sich auf den ersten Blick nicht offenbart haben. Deshalb ist es nicht nur im Zweifelsfall ratsam, den Rat eines Sachverständigen für Bauschäden einzuholen. Er hilft Ihnen bei der gründlichen Ursachenforschung und gibt praxiserprobte Ratschläge zur Beseitigung der Schäden sowie eine realistische Kosteneinschätzung.

Begeben Sie sich also bei der Besichtigung des Wunschobjekts wie ein Detektiv auf die Suche nach Indizien für eine schlechte Bausubstanz, Mängel oder Schäden. Kapitel 3 gibt Ihnen dazu viele hilfreiche Tipps, wie Sie auch als Laie schnell und problemlos Ursachenforschung betreiben können.

## **Wählen Sie eine Immobilie pragmatisch aus**

Überlegter Kauf Nicht romantische Gefühle, sondern wohl überlegtes Kalkül sollte die Grundlage Ihres Immobilienkaufs sein. Die Kosten niedrig rechnen und die Werte schönreden passt nicht zu diesem Geschäft. „Lieber kaufen, statt Miete zahlen“ werben viele Kreditinstitute gerne – und blenden aus, dass ein Kauf auch finanziell nicht nur aus den monatlichen Finanzierungsraten besteht.

## **Banken kalkulieren anders**

Kreditform und Kreditkosten Auch Banken erstellen Gutachten über den Wert der Immobilie, die sie finanzieren sollen. Sie sind gesetzlich dazu verpflichtet, denn diese Verkehrswertgutachten sind Grundlage für den Finanzierungsvertrag. Aber nicht nur: Daneben spielen natürlich auch persönliche Faktoren des Käufers eine Rolle. Und die Überzeugung, mit einem Immobilienkredit ein gutes Geschäft zu machen. Dabei kann mancher aus Bankensicht lukrative Abschluss für den Immobilienerwerber eine ungünstige Kreditform bedeuten. Deshalb sollten Sie den Wert einer Immobilie auch noch einmal selbst abschätzen lassen und vor allem die Kreditkosten und seine Nebenkosten immer im Auge behalten. Übrigens: Viele Unterlagen, die Sie für das Finanzierungsgespräch mit der Bank benötigen, sind identisch mit den Unterlagen für die Wertermittlung Ihrer Immobilie.

## Vergessen Sie die weiteren Nebenkosten nicht

Beim Erwerb eines Grundstücks fallen zahlreiche Kosten an. Viele dieser Ausgaben sind im ermittelten Verkehrswert aber nicht enthalten und schlagen bei Ihren Kosten nochmals extra zu Buche. So verlangt das Finanzamt 3,5 Prozent des Grundstückskaufpreises als Grunderwerbsteuer. Da das Grundbuch noch auf den neuen Eigentümer umgeschrieben werden muss, fällt hier 1 Prozent für die Grundbuchgebühr an. Nicht unerheblich sind auch die Finanzierungskosten. Darunter ist nicht der Immobilienkredit zu verstehen. Es sind vielmehr die weiteren Gebühren wie etwa für den Notar. Diese betragen etwa 0,5 Prozent der Darlehenssumme. Hinzu kommen möglicherweise noch Maklerprovisionen und Bereitstellungszinsen für den Kredit und die generellen Kosten, die die Bank bei Abschluss eines Kreditvertrags verlangt.

Kosten rund  
um den Kauf

Beachten Sie also in jedem Fall die verschiedenen Nebenkosten rund um die Immobilie, die zwar nicht ihren Wert, aber dennoch den Gesamtpreis beeinflussen. In Kapitel 2 finden Sie weitere Hinweise dazu.

Kalkulation der  
Nebenkosten

### Expertentipp

#### Gesamtkosten und Verkehrswert

Rechnet man die Kreditnebenkosten oder die diversen Honorare und Gebühren rund um einen Immobilienerwerb zusammen, ergeben sich stattliche Summen.

Als Faustformel rechnet man, dass die tatsächlichen Gesamtkosten für den Erwerb einer Immobilie bei etwa 110 bis 120 Prozent des ermittelten Verkehrswertes liegen.

Aus Erwerbersicht mindern diese Kosten den Wert der Immobilie. Häufig bietet der angebotene Preis aber noch Spielraum. Um die besagten 10 bis 20 Prozent können Sie den in-serierten Kaufpreis fast immer herunterhandeln.

## Theorie und praktische Beispiele

Professionelle Gutachter übernehmen gerne die Wertermittlung einer Immobilie. Sie sind erfahren im Umgang mit den unterschiedlichen Arten der Wertermittlung und kennen den örtlichen

### Grundsätze der Wertermittlung

Immobilienmarkt. Obwohl sie nicht gerade billig sind, lohnt sich die Investition in den meisten Fällen.

Trotzdem ist es als Käufer oder Bauherr sinnvoll, die theoretischen Grundsätze der Wertermittlung zu kennen. Viele Praxisbeispiele geben Ihnen einen Eindruck davon, wie ein Wertgutachten erstellt wird – so können Sie kleinere Schätzungen auch selbst erstellen. Vor allem aber schärfen Sie auf diese Weise Ihren Blick für Problemfelder rund um den Wert einer Immobilie.

Ein sehr aktuelles Thema ist derzeit die energetische Modernisierung einer Immobilie. Heizkosten sparen ist ein wichtiges Ziel, das politisch gewollt und gefördert wird. Mit einem schönen Nebeneffekt: Eine durchgreifende Modernisierung steigert den Wert Ihrer Immobilie oder des gewünschten Kaufobjekts massiv.

### Ein wenig Theorie ...

#### Drei Verfahren

Für die Wertermittlung einer Immobilie gibt es drei etablierte Verfahren: Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren. Wann welches Verfahren angewendet wird, hängt von den vorhandenen Vergleichsgrundstücken und dem Zweck Ihrer Immobilie ab. Sofern Sie diese selbst bewohnen, kommt das Sachwertverfahren zum Einsatz. Sollten Sie ein Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage besitzen, wird das Ertragswertverfahren durchgeführt. Als Ergebnis erhalten Sie dann den Verkehrswert Ihrer Immobilie oder des gewünschten Objekts. In Kapitel 4 erfahren Sie alles Wissenswerte zum Verkehrswert einer Immobilie.

### ... und sehr viel Praxis

Formeln, Theorien und ellenlange Tabellen können manchmal sehr trocken sein. Trotzdem sind Sie wichtige Grundlagen und unerlässlich. Ohne Wissen um ihre praktische Anwendbarkeit hätten Sie aber kaum einen Nutzen von diesen grundlegenden Informationen in diesem Ratgeber. Deshalb bilden die Fallbeispiele einen Schwerpunkt dieses Buches.

#### Fallbeispiele

Ob Eigentumswohnung (Kapitel 5), Einfamilienhaus (Kapitel 6) oder Mehrfamilienhaus (Kapitel 7): In den Praxiskapiteln sind natürlich auch die Besonderheiten für die Wertermittlung dieser

Objekte geschildert. Aber vor allem werden hier konkrete Werte von A bis Z in Form von Gutachten durchkalkuliert. Leicht verständlich und für Sie in der Praxis sofort anwendbar. Natürlich kann und will dies die Erfahrung eines professionellen Wertgutachters nicht ersetzen. Aber für Sie eröffnet sich damit die Möglichkeit, eine Immobilie bei der Besichtigung fundiert einschätzen zu können.

In Kapitel 8 erfahren Sie, wie sich durch eine durchgreifende Modernisierung der Wert einer Immobilie spürbar verbessert. Und Sie können einschätzen, ob eine Modernisierungsmaßnahme tatsächlich wirtschaftlich ist.

Kapitel 9 erklärt, wie bei einer Zwangsversteigerung der Verkehrswert und der persönliche Preis für eine Immobilie voneinander abweichen. Außerdem wird über die Chancen und Risiken dieser „Erwerbs-“Form aufgeklärt.

## **Inklusive der neuen ImmoWertV**

Seit Anfang Juni 2010 ist nun nach langen Verzögerungen die ImmoWertV verabschiedet worden und somit Grundlage für die Wertermittlung von Immobilien. Einige Details verändern sich dadurch im Vergleich zu den vorangegangenen Verordnungen.

In dieses Buch sind natürlich die Regelungen der neuen ImmoWertV schon vollständig integriert.