

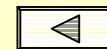
**Lehrerfortbildung vom 20.09. - 24.09.2004**

**Jobelmann - Schule**

**BBS I Stade**

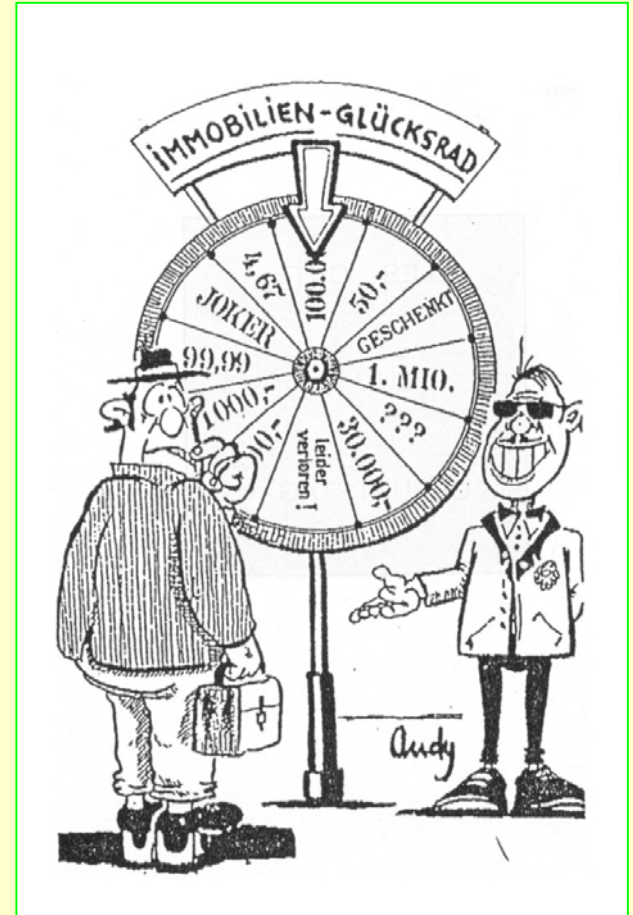
**Vermessungstechnik**

**Wie objektiv ist die Grundstückswertermittlung ?**



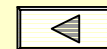
# Wie objektiv ist die Grundstückswertermittlung ?

..... natürlich werden auch bei uns die Immobilienpreise mit modernsten wirtschaftswissenschaftlichen Methoden ermittelt.



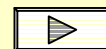
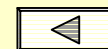
## Definition des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr** nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung **ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse** zu erzielen wäre.



# Anforderungen an Gutachten

- ⇒ **das Gutachten muss sich an die Fragestellung/den Auftrag halten**
- ⇒ **das Gutachten muss vom vollständigen und richtigen Sachverhalt ausgehen**
- ⇒ **das Gutachten ist persönlich zu erbringen**
- ⇒ **das Gutachten muss in vollem Umfang nachvollziehbar und Begründet sein**
- ⇒ **es sind nur Tatsachen zu beurteilen, keine Lösung von Rechtsfragen**
- ⇒ **das Gutachten darf nicht parteiisch sein**



# „Artenvielfalt“ der Wertermittlungsobjekte

⇒ unbebaute Grundstücke

- landwirtschaftl. Nutzflächen (Moor, Grünland, Acker, Erwerbsgärten ....)
- Bauland - Flächen (Bauerwartungsland, Wohnbauland, Gewerbe ....)
- sonstige - Flächen (Sandabbau, Wald, Naturschutz, Ausgleichsflächen ....)

⇒ Wohnimmobilien (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Mietshäuser.....)

⇒ Geschäftshäuser (Büros, Läden.....)

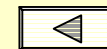
⇒ Gewerbeimmobilien (Hallen, Tankstellen, Produktionsgebäude .....

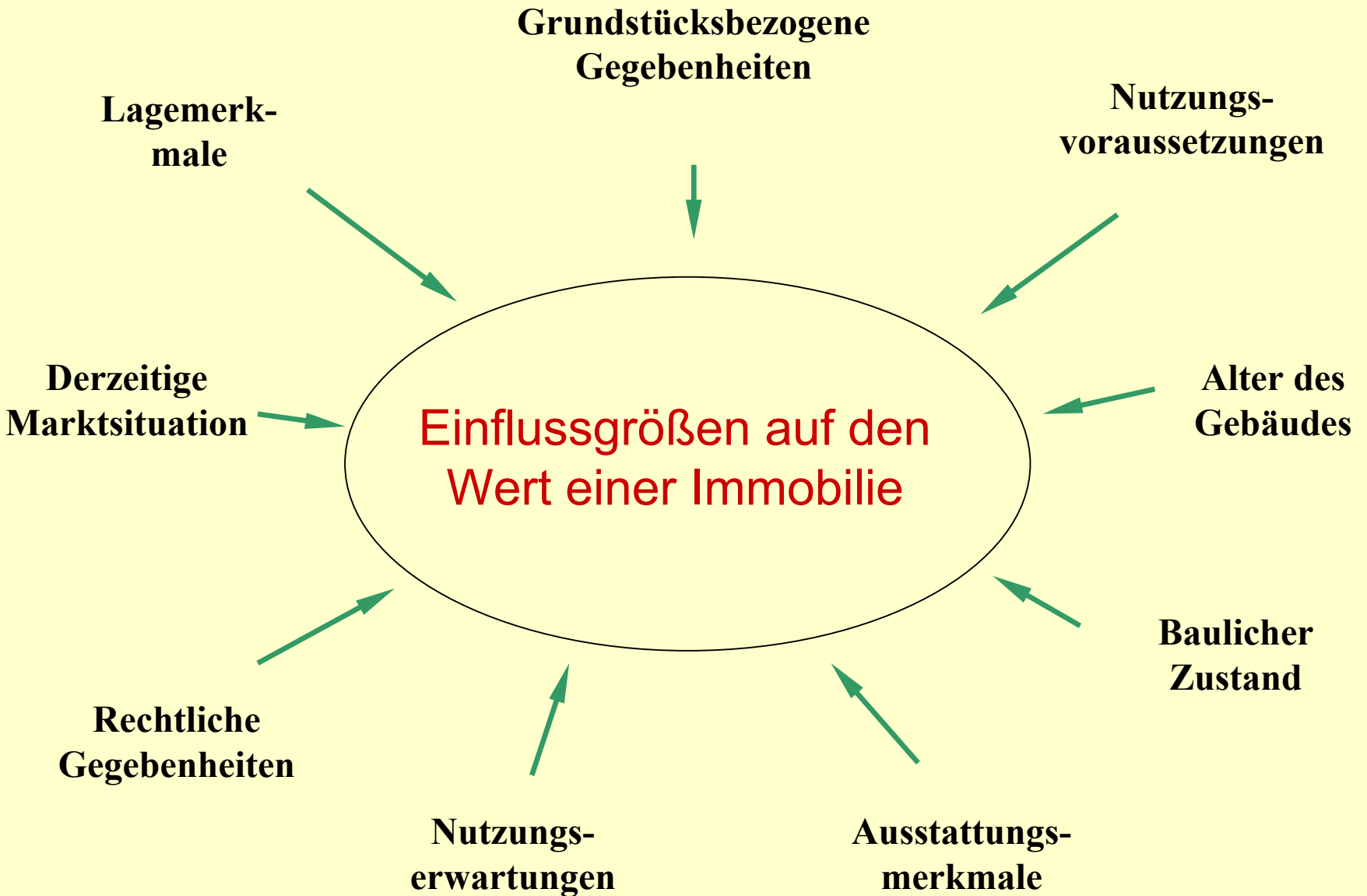
⇒ Beherbergungsbetriebe (Hotels, Gaststätte, Altenheime, Freizeitheime, Kurzentren...

⇒ Landwirtschaftliche Betriebe (ganze Höfe)

⇒ Exoten (Schloss, Leuchtturm, Windmühle.....)

⇒ Rechte an Grundstücken (Erbbaurechte, Wohnrechte, Wege- und Leitungsrechte....)





# Ermittlung der Verkehrswerte nach 3 klassischen Verfahren

## **Sachwertverfahren:**

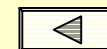
**Gebäudewerte, Bodenwert und Außenanlagen werden nach Herstellungswerten ermittelt  
Marktsituation u. wirtschaftl. Nutzungserwartung sind zu berücksichtigen**

## **Ertragswertverfahren:**

**Wert der baulichen Anlagen werden getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages (nachhaltige Mietwartung) ermittelt**

## **Vergleichswertverfahren:**

**Direkte oder indirekte Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung werden zur Wertfindung herangezogen**



# Informationsmöglichkeiten und Hilfen zur sachgerechten Wertermittlung

⇒ **Fachliteratur**

⇒ **Fachspezifische Fortbildung**

⇒ **Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse**

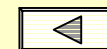
⇒ **Wohnbauland, Gewerbe, landwirtschaftl. Nutzflächen)**

⇒ **Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse**

⇒ **Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Marktsituation, Sonderobjekte.....**

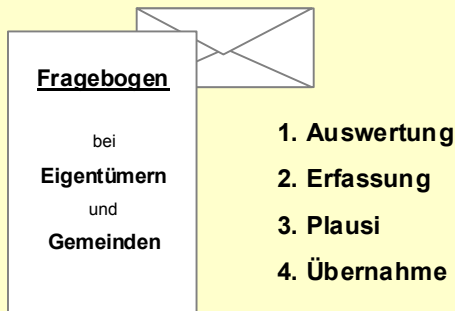
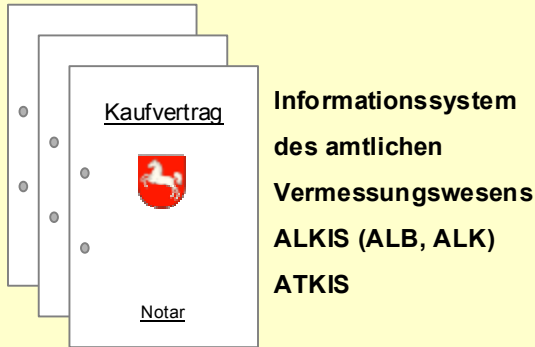
⇒ **Auskunft aus der Kaufpreissammlung für berechtigte Interessenten**

⇒ **Wertermittlungsforen im Internet**



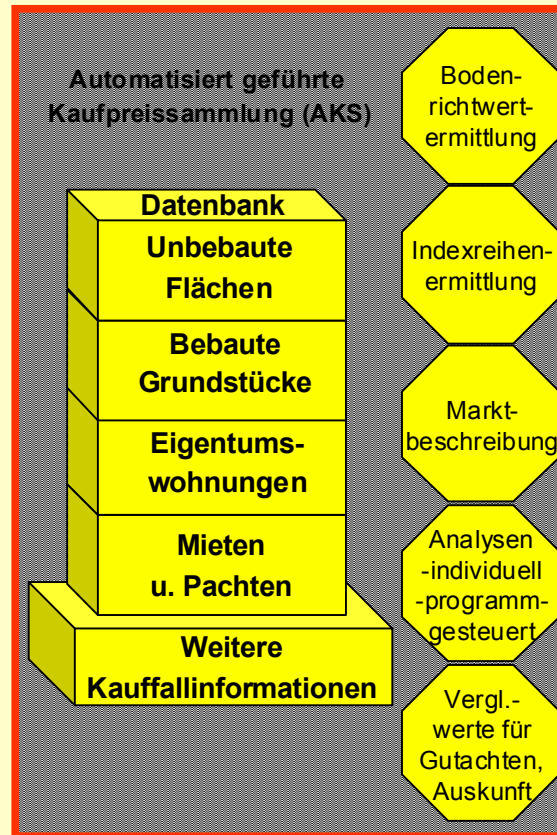
# Das **WIS** - Modell (Wertermittlungs-Informations-System)

## Informationsbeschaffung



Informationen über  
wertbeeinflussende  
Umstände

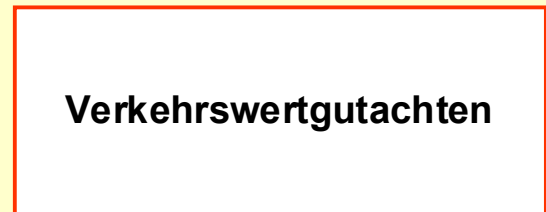
## Informationsverarbeitung



Kauffall-  
präsentation

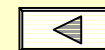
Informationen  
über Gutachten

## Präsentation der Produkte



Literatur- und  
Urteilssammlung

Auftragsverwaltung /  
-abrechnung



# Auswertung der Kaufpreissammlung: Grundstücksmarktbericht

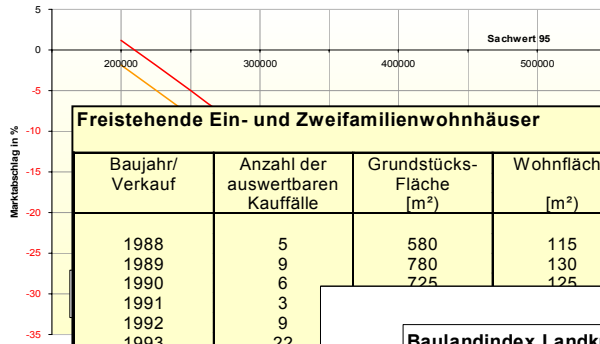
- ▶ Markttransparenz
- ▶ Überblick über den Grundstücksverkehr
- ▶ Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten
- ▶ Mietzinsübersichten



# Beispiele aus dem Marktbericht

► Auswertungen

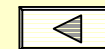
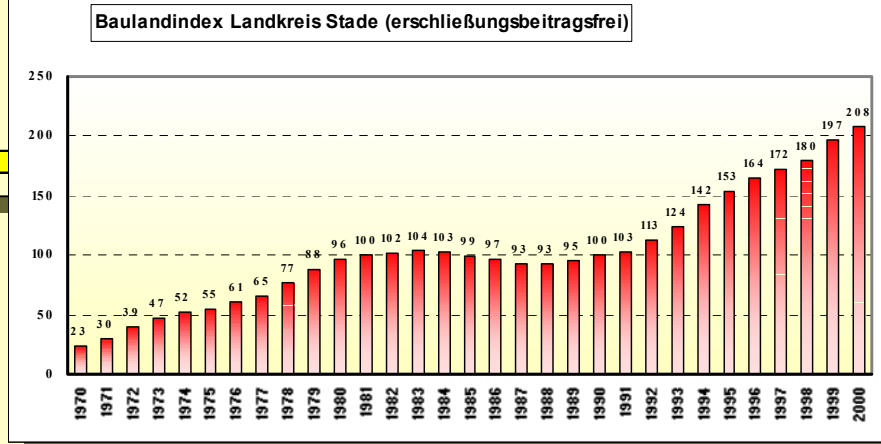
Zu- bzw. Abschläge auf den Sachwert 1995 (NHK 95) von Einfamilienhäusern der Baujahre ab 1970 für mäßige Lagequalitäten (50 DM/m<sup>2</sup> Bauland) im Landkreis Stade



► Kenngrößen

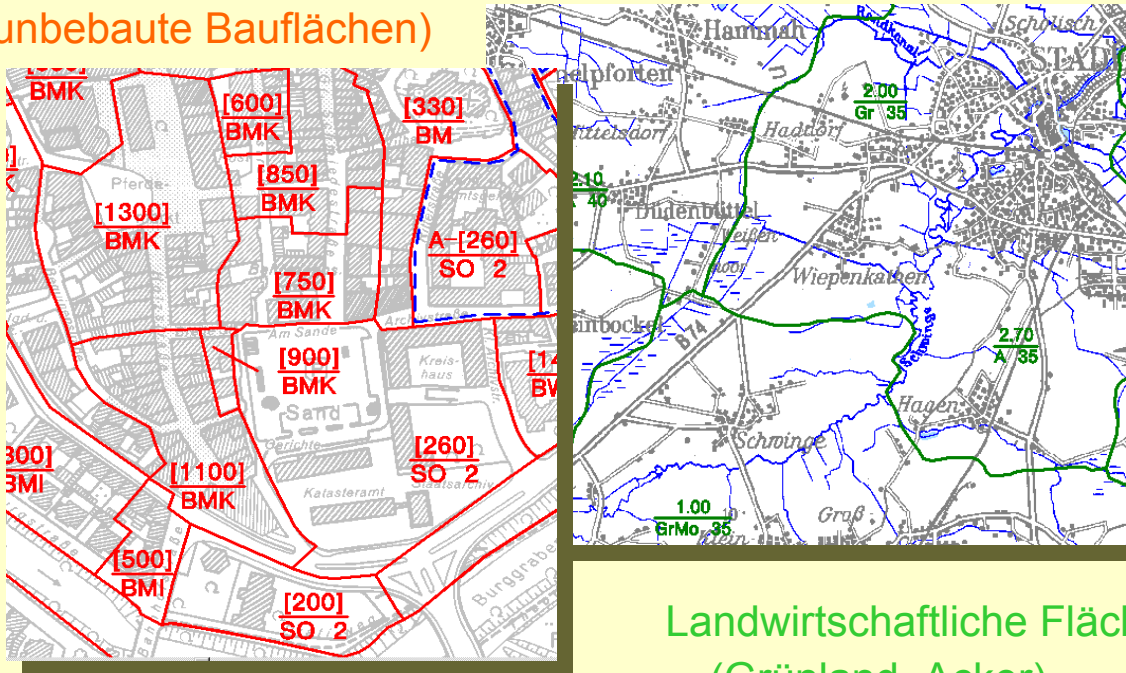
Baujahr/Verkauf	Anzahl der auswertbaren Kauffälle	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche [DM/m <sup>2</sup> ]*	Gesamt-Kaufpreis [DM]*
1988	5	580	115	2.170	250.000
1989	9	780	130	2.190	285.000
1990	6	725	125	2.600	325.000
1991	3				
1992	9				
1993	22				
1994	19				
1995	17				
1996	33				
1997	23				
1998	27				
1999	39				
<b>2000</b>	<b>34</b>				

► Indexreihen



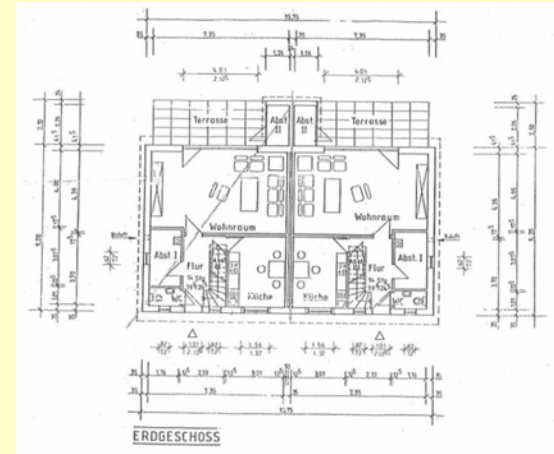
# Auswertung der Kaufpreissammlung: Bodenrichtwerte

Bauland  
(unbebaute Bauflächen)



Landwirtschaftliche Flächen  
(Grünland, Acker)

# Beispiel zu den drei Wertermittlungsverfahren



<b>Objekt:</b>	<b>Doppelhaushälfte, unterkellert eingeschossig, DG ausgebaut, + Garage mittlere Ausstattung, geringe Schäden</b>
<b>Baujahr:</b>	<b>1984</b>
<b>Wohnfläche:</b>	<b>~ 95 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche:</b>	<b>~ 180 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksanteil:</b>	<b>350 m<sup>2</sup></b>
<b>Bodenrichtwert:</b>	<b>80,-- Euro/m<sup>2</sup></b>



## Sachwertberechnung nach NHK 2000

Gebäudesachwert		
Normalherstellungskosten NHK 2000	€/m <sup>2</sup>	600
Bruttogrundfläche	m <sup>2</sup>	180
Regionalfaktor Nds.		0,89
aktueller Baukostenindex		100,8
Baunebenkosten	%	12
<b>Normalherstellungsk. Sticht. ger.</b>	€/m <sup>2</sup>	600
+ besondere Bauteile	€	
Neubauwert zum Stichtag	€	108.000

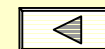
fikive Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
statistische Restnutzungsdauer	Jahre	60
1= nach Ross, 2 =Linear		1
Alterswertminderung	%	15,6
	€	16.875
Reparaturstau - pauschal	€	-5.000
Sachwert	€	91.103
<b>Gebäudesachwert rd.</b>	€	<b>91.000 €</b>

Außenanlagen	
Ver+ Entsorgung, Klärgrube, Einzäunung Befestigungen, Gartenanlage, Sonstiges	
<b>Pauschal o. Vorberechnung</b>	<b>6.000 €</b>

Bodenwert			
	Fläche	€/m <sup>2</sup>	€
Bauland	350 m <sup>2</sup>	80,00	28.000 €
Nebenfläche I			0 €
<b>Bodenwert - gerundet</b>			<b>28.000 €</b>

Zusammenstellung der Sachwerte			€
Bodenwert			28.000 €
Gebäudewerte	Wohnhaus		91.000 €
	Garage - pauschal		3.000 €
Außenanlagen			6.000 €
			128.000 €
x Marktanpassungsfaktor	<b>0,85</b>		<b>108.800 €</b>

<b>Verkehrswert</b>	<b>rd.</b>	<b>109.000 €</b>
---------------------	------------	------------------



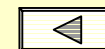
<b>Berechnung des Ertragswertes</b>					
Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	Tatsächliche Mieten		Nachhaltige Mieten	
		€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	€
Doppelhaushälfte vermietet	95 m <sup>2</sup>	7,50 €	713 €	<b>5,00 €</b>	475 €
Garage			30 €		30 €
<b>Gesamt</b>	95 m <sup>2</sup>		743 €		505 €
Miete pro Jahr (Jahresrohertrag)			8.910 €		6.060 €
minus Bewirtschaftungskosten in % des Rohertrages	<b>20,0%</b>		1.782 €		1.212 €
Jahresreinertrag			7.128 €		4.848 €
rentierlicher Bodenwertanteil			28.000,00 €		
Liegenschaftszinssatz			<b>4,0%</b>		1.120 €
Reinertragsanteil des Gebäudes und der Außenanlagen					3.728 €
Restnutzungsdauer Vervielfältiger			<b>60 Jahre</b>		22,62
Gebäudeertragswert					84.340 €
plus Bodenwert					28.000 €
					8.000 €
minus Reparaturstau zur Nachhaltigkeit der Mieterwartung					-5.000 €
<b>Ertragswert</b>					<b>115.340 €</b>
					<b>oder rund 115.000 €</b>



# Verkehrswert über Vergleichswerte

Direkte Vergleichswerte									
	Kaufdatum	Kaufpreis	Grundstück	BRW	Bodenwert Anteil	Gebäude Anteil	Baujahr	Wohnfläche	Vergleichspreis ohne Bodenwert
	2002	99.000 €	280 m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>	19.600 €	79.400 €	1970	99 m <sup>2</sup>	802 €/m <sup>2</sup>
	2002	155.000 €	300 m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>	36.000 €	119.000 €	1985	130 m <sup>2</sup>	915 €/m <sup>2</sup>
	2003	168.000 €	305 m <sup>2</sup>	95 €/m <sup>2</sup>	28.975 €	139.025 €	1992	125 m <sup>2</sup>	1.112 €/m <sup>2</sup>
	2003	125.000 €	506 m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>	27.830 €	97.170 €	1993	95 m <sup>2</sup>	1.023 €/m <sup>2</sup>
	2003	90.000 €	300 m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>	24.000 €	66.000 €	1980	98 m <sup>2</sup>	673 €/m <sup>2</sup>
	2003	115.000 €	340 m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>	27.200 €	87.800 €	1987	110 m <sup>2</sup>	798 €/m <sup>2</sup>
	2003	82.000 €	295 m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>	20.650 €	61.350 €	1988	90 m <sup>2</sup>	682 €/m <sup>2</sup>
	2003	85.000 €	150 m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>	9.750 €	75.250 €	1981	97 m <sup>2</sup>	776 €/m <sup>2</sup>
	2004	135.000 €	280 m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>	16.800 €	118.200 €	1992	128 m <sup>2</sup>	923 €/m <sup>2</sup>
	2004	145.000 €	310 m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>	23.250 €	121.750 €	1990	110 m <sup>2</sup>	1.107 €/m <sup>2</sup>
	2004	138.000 €	450 m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>	36.000 €	102.000 €	1986	100 m <sup>2</sup>	1.020 €/m <sup>2</sup>
	2004	96.000 €	380 m <sup>2</sup>	85 €/m <sup>2</sup>	32.300 €	63.700 €	1983	90 m <sup>2</sup>	708 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwerte</b>	<b>2003</b>	<b>119.417 €</b>	<b>325 m<sup>2</sup></b>	<b>78 €/m<sup>2</sup></b>	<b>25.196 €</b>	<b>94.220 €</b>	<b>1986</b>	<b>106 m<sup>2</sup></b>	<b>878 €/m<sup>2</sup></b>
Minimum	2002	82.000 €	150 m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>	9.750 €	61.350 €	1970	90 m <sup>2</sup>	673 €/m <sup>2</sup>
Maximum	2004	168.000 €	506 m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>	36.000 €	139.025 €	1993	130 m <sup>2</sup>	1.112 €/m <sup>2</sup>

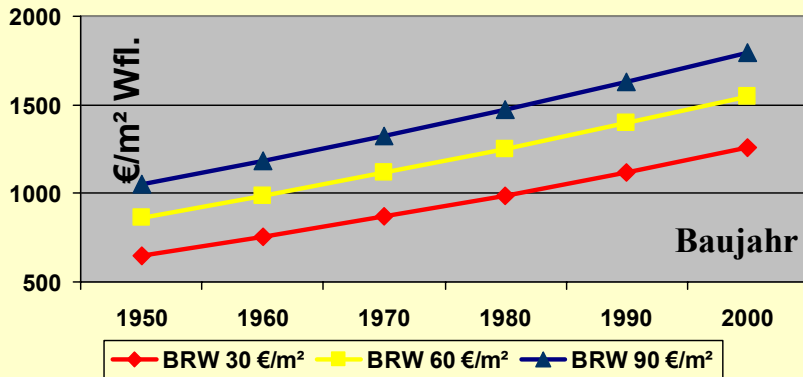
Vergleichswertberechnung			
Wohnfläche	x	Vergleichspreis	Verkehrswert
95 m <sup>2</sup>	x	880 €/m <sup>2</sup>	= 83.600 €
+ Bodenwert			= 28.000 €
			111.600 €
rd.			<b>112.000 €</b>



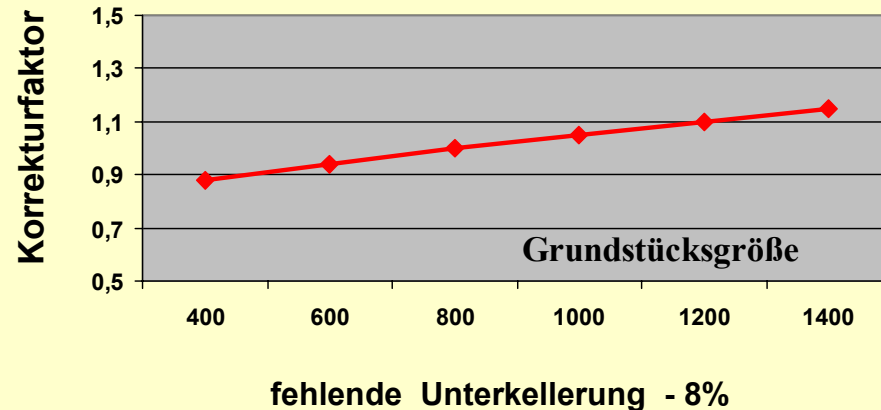
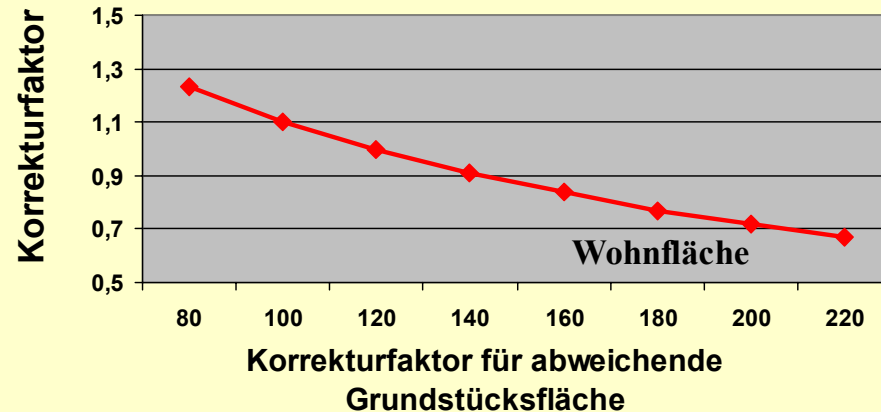
# Indirekte Vergleichswerte

durch Ableitung der wesentlichen Einflussgrößen über Regressionsanalysen

Vergleichswert in Abhängigkeit von Lage und Baujahr



Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

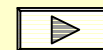
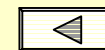


**Vergleichsfaktor = Basiswert x Korrekturfaktoren**

$$1450 \text{ Euro/m}^2 \times 1,1 \times 0,8 \times 0,92 = 1.175 \text{ Euro/m}^2$$

**Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor**

$$95 \text{ m}^2 \times 1.175 \text{ Euro/m}^2 = \text{rund } 112.000 \text{ Euro}$$

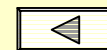


**Grundstückswertermittlung ist die Kunst, in einem durch Rechtsvorschriften geregelten Verfahren und auf Grund eigener Erfahrungen sowie fundierter betriebswirtschaftlicher, juristischer und bautechnischer Kenntnisse den Wert einer Immobilie zu ermitteln.**

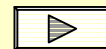
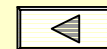
**Der Sachverständige ist dabei zur absoluten Objektivität und Neutralität verpflichtet.**

**Er versucht, wohlbegründet und für den Adressaten auch nachvollziehbar, einen Blick in eine häufig nicht gegebene Realität zu werfen, indem er einen Preis prognostiziert ohne genau zu wissen, ob der Markt diesen auch annehmen würde.**

**Der Verkehrswert ist dabei der Wert, den ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer unter realistischen Bedingungen bereit sein wird zu zahlen .**



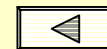
- ⇒ kein Wertermittlungsverfahren liefert absolute Ergebnisse
- ⇒ bei allen Verfahren sind individuelle, objektbezogene Besonderheiten sachverständig zu berücksichtigen
- ⇒ eine Bewertung/Betrachtung aus unterschiedlichen Blickwinkeln (zwei Verfahren) ist zu empfehlen
- ⇒ das gewählte Verfahren ist kritisch zu würdigen
- ⇒ persönliche, individuelle Erfahrungen und Befindlichkeiten können nicht völlig ausgeschlossen werden



Urteil des BGH:

**Eine exakte Ermittlung des Verkehrswertes ist nicht möglich.  
Errechenbar sei allenfalls ein Teil von für die Bewertung  
heranzuziehender Einzelfaktoren wie z.B. der Bodenwert, Mieten,  
Bewirtschaftungskosten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer .....  
Sach- und Ertragswert sind zum großen Teil abhängig von Größen,  
die nicht mathematisch exakt, sondern wandelbar nur im Wege  
der „Schätzung“ zu ermitteln sind.**

**Toleranzbereiche von +/- 10% bis 20%** können in der Regel akzeptiert werden.



# Alles Ansichtssache...



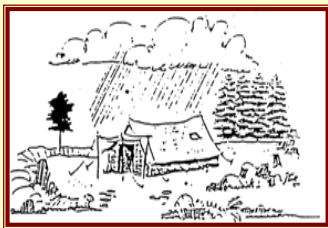
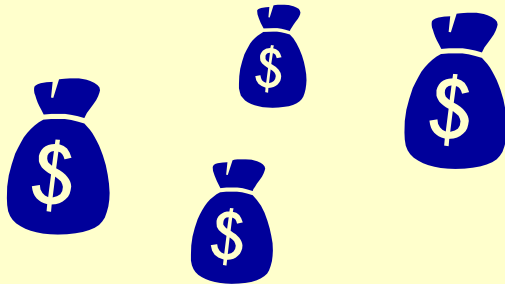
**So sehen Sie ihr Haus**



**Ihr Haus im Wertgutachten**



**So sieht der Käufer Ihr Haus**



**So sieht die Bank Ihr Haus**



**Ihr Haus aus Sicht des Finanzamtes**

## **Für weitere Informationen und Rückfragen:**

**Harald Büther**

**Katasteramt Stade - Geschäftsstelle des Gutachtetausschusses**

**Am Sande 4b**

**21682 Stade**

**Tel.: 04141/406110**

**Fax: 04141/406113**

**E-Mail: [Harald.Buether@Katasteramt-STD.Niedersachsen.de](mailto:Harald.Buether@Katasteramt-STD.Niedersachsen.de)**

