

HINWEISBLATT – VERKEHRSWERTSCHAETZUNG

Kurz zur Immobilienbewertung im Allgemeinen:

Geht man sachverständig vor, so ist der Verkehrswert einer Immobilie nach einer Verordnung zu errechnen, nach der sog. ImmoWertV. Diese gibt zusammen mit diversen Anlagen, ggf. auch in Form von weiteren Richtlinien mit Anlagen, (z.B. Sachwert-Richtlinie) vor, wie der Prozess der Bewertung stattzufinden hat. Sog. Wägungs-Anteile sind hierbei maßgeblich. Ausschlaggebend ist die Brutto-Grundfläche, sprich die Fläche der umbauten bzw. überdachten Räume – Kellerfläche, EG-Fläche, OG-Fläche und DG-Fläche (auch überdachte Balkone gehören zu dieser Fläche dazu) ebenso wie bzw. oder beim Ertragswert entsprechende Mieteinnahmen. Beleihungswertgrenzen seitens der Bank spielen keine Rolle.

Fassung in 10 Schritten...

1. Ermittlung eines Ausstattungsstandards und Kostenkennwerts pro Quadratmeter
2. Herleitung der Gebäudelebensdauer gemäß Gutachterausschusses des Kreises
3. Bestimmung einer modifizierten Restnutzungsdauer in Anbetracht von durchgeführten Modernisierungen/Instandhaltungsmaßnahmen
4. Berechnung von Normalherstellungskosten in Bezug auf das Jahr 2010 und Projektion dieser auf den Stichtag mittels Baupreisindex vom Statistischen Bundesamt
5. Berechnung einer linearen Alterswertminderung und somit Erhalt des Zeitwertes vom Gebäude
6. Zu Grunde legen vom Wert des Grundstücks auch in Abhängigkeit der Grundstücksform
7. Einkalkulieren der Außenanlagen
8. Vorläufiger Sachwert ist errechnet – folglich Anpassung davon mittels eines vom Ausschuss vorgegeben Marktanpassungs-Faktors
9. Einbindung besonderer Grundstücksmerkmale – Zu- oder Abschläge
10. Feststellung des Sachwertes

Maßgeblich sind, neben des Objektalters, Baukosten und Größe, Objektart, Lage mit Grundstück, Nutzbarkeit und Marktsituation.

Zur Ermittlung des Ertragswertes gemäß der aktuellen Ertragswertrichtlinie wird different vorgegangen, hier in 7 Schritten erklärt...

1. Berechnung einer nachhaltigen Miete i.S.d. allgemeingültigen Mietspiegels
2. Ermittlung der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten in Kombination mit Umformung, dies durch Heranziehung von Verbrauchspreisindez lt. dem Statistischen Bundesamt – Verwaltungskosten von 2002 hierbei als Ausgangswert (Anlage der EW-RL, vgl. §28 II. BV)
3. Feststellung des Jahresreinertrages
4. Ableitung der Bodenwertverzinsung wie eine Bestimmung des Gebäudereinertrages mittels Liegenschafts-Zinssatzes nach einem Modell der AGVA NRW – vermittelt durch den Gutachterausschuss des Kreises
5. Stattfinden der Barwertermittlung für die Kapitalisierung / Darstellung des Wertes von auch zukünftigen Einnahmen (gemäß Anlage 1 der ImmoWertV)
6. Aus Herleitung des vorläufigen Ertragswertes resultiert Marktanpassung (hier z.B. finden überdurchschnittliche Mieten Berücksichtigung – auch Zu- oder Abschläge)
7. Taxierung des Ertragswertes

Maßgeblich sind Restnutzungsdauer und baulicher Zustand/Verwertbarkeit in Anbetracht der Mieteinnahmen, dies nebst Marktsituation.

Ideelle Werte sind auf dem Markt letztlich zusätzlich, je nach Immobilienart, von Bedeutung. Auch die Finanzierbarkeit bzw. mögliche Finanzierungsstruktur gilt es bei der Preisfindung praktisch entgegenzustellen.

Verfasser: Marc Dijkstra e.K.