

„Alt gegen neu – Was ist meine  
bisherige Immobilie wert?“



Immobilienstudio

Fertighauswelt 28.4.2013

## Vorstellung mfG Immobilienstudio

- Makler, Gutachter
- Erlebtes Wissen
- Das Team – mit Herz und Sachverstand

Eberhard Haberlach

Dieter Wick

Partner

## Ausgangspunkt für unseren Vortrag in der Fertighauswelt:

- Sie besitzen eine Immobilie
- Sie möchten ein neues Fertighaus kaufen
- Sie möchten die alte Immobilie verkaufen, um mit dem Erlös das neue Fertighaus zu erwerben

## Warum ist die Preisfindung so wichtig?

*p.s. Den Vortrag erhalten Sie auf Wunsch als pdf-Dokument*

... was geht nicht

- Der Gutachter ist kein Hellseher
- Liebhaberei kann/darf nicht bewertet werden

... was geht

- Der Marktwert/Verkehrswert kann ermittelt werden

## Gesetze/Verordnungen als Vorgaben für die Wertermittlung

- Baugesetzbuch (§§ 192 bis 198)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien
  - Wert R 2006 mit NHK 2000
  - SW-RL mit NHK 2010

## Verfahren der Verkehrswertermittlung

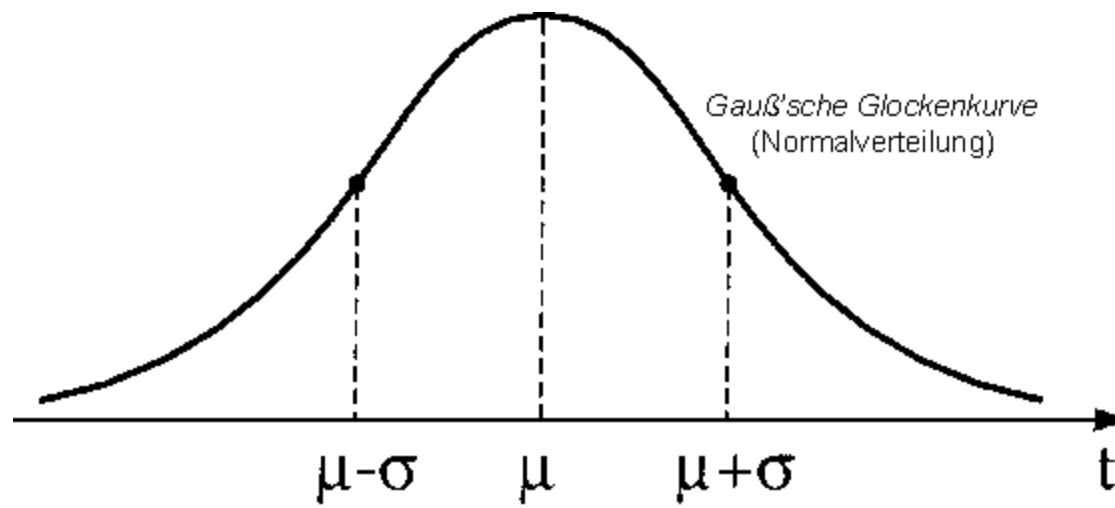
- **Vergleichswert**
- Bodenrichtwert
- Ertragswert
- Sachwert
- Andere Verfahren (DCF-, Residual-, etc.)

## Vergleichswert Begriff

Hier sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

(§ 15 Abs. 1 ImmoWertV).

## Vergleichswert

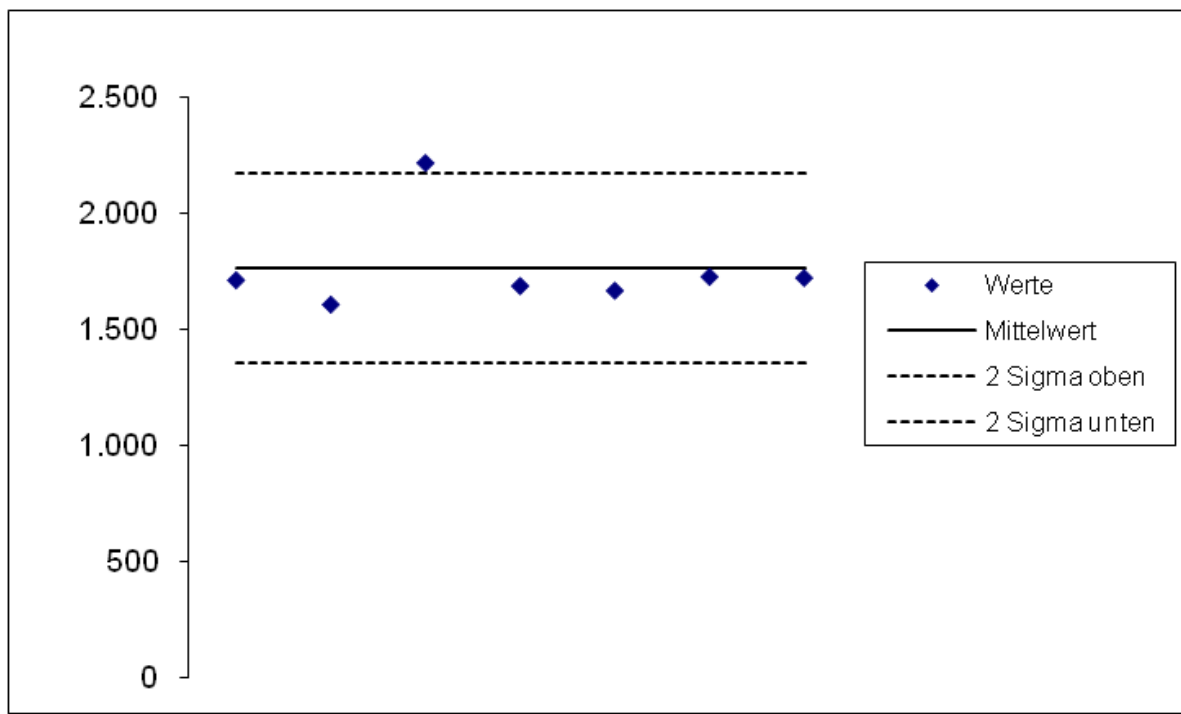




## Vergleichswert Beispiel

VK-Termin	Ort	Baujahr	Lage	Grösse m <sup>2</sup>	€ Ges.VK	€ VK / m <sup>2</sup>
07.11	Hubertstr 5	1990	2OG Ost	80	137.200	1.715
09.11	Erwinstr 3	1995	EG Süd	75	120.750	1.610
10.11	Hubertstr. 9	1993	5.OG West	100	222.000	2.220
10.11	Jakobstr. 11	1989	3.OG Ost	85	143.650	1.690
12.11	Jakobstr. 7	1991	1.OG West	71	118.570	1.670
01.12	Jakobstr. 13	1988	4.OG West	81	140.130	1.730
01.12	Erwinstr. 8	1994	5.OG Nord	88	151.800	1.725
			Summe	580	1.034.100	12.360
					Mittelwert	1.765,71
					Standardabweichung (Sigma)	204,54
					Sigma/Mittelwert	11,58%
					2-Sigma oben	2.174,79
					2-Sigma unten	1.356,63

# Vergleichswert Beispiel



## Bodenrichtwert Begriff

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens pro m<sup>2</sup> bebauter oder unbebauter Grundstücke in Gebieten mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen.

(Ermittlung gem. §§ 9,10 ImmoWertV und § 196 BauGB).

## Bodenrichtwert Beispiel

<b>Bodenrichtwert gemäß Auskunft Gutachterstelle</b>			<b>185 €/m<sup>2</sup></b>
erschließungsbeitragsfrei (ebf)			
Stichtag des Bodenrichtwerts	31.12.2012	(letzte Erhebung)	
Index zum Stichtag des Bodenrichtwerts	100		
Index zum Stichtag dieser Wertermittlung	100		
Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag	100%		185 €/m <sup>2</sup>
Lagequalität innerhalb der Richtwertzone	Abzug	Zuschlag	
Ortstypisch	0%	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert pro m <sup>2</sup>			185 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert rentierlich</b>	<b>643 m<sup>2</sup></b>		<b>118.955 €</b>
<b>Bodenwert selbständig...1)</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>		<b>0 €</b>
<b>Bodenwert Grundstück gesamt</b>	<b>643 m<sup>2</sup></b>		<b>118.955 €</b>
...1) Flächen, die selbständig verwertet werden können			

## Ertragswert Begriffe

- Rohertrag
- Marktüblich erzielbare Erträge
- Bewirtschaftungskosten
  - Instandhaltungskosten
  - Verwaltungskosten
  - Mietausfallwagnis
- Reinertrag
- Liegenschaftszins
- Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

## Ertragswert Beispiel

Mieteinheit	Mietfläche ca. [m <sup>2</sup> ]	Stck.	marktüblicher Mietzins pro m <sup>2</sup>	pro Monat	pro Jahr
Einheit	148,43		8,75 €	1.298,76 €	15.585 €
Summe Mietfläche	148,43		pro Stck.		
Garagen, gemauert		2	60 €	120 €	1.440 €
<b>Rohertrag</b>				<b>1.419 €</b>	<b>17.025 €</b>
Derzeit wird das Anwesen eigengenutzt.					
Verwaltungskosten		2%	vom Rohertrag		341 € 1)
Instandhaltungsaufwendungen		18%	vom Rohertrag		3.065 € 2)
Mietausfallwagnis		2%	vom Rohertrag		341 € 3)
<b>Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt</b>					<b>3.746 €</b>
v.H. der Nettokaltmiete =		22%			
1) Verwaltung Einfamilienhaus					
2) zum Vergleich: dies entspricht pro m <sup>2</sup> pro Jahr 21 €					
zu bewertende Immobilie: gehobener Wohnungsbau, gut instandgehalten					
3) gute Mietnachfrage Wohnen					

## Ertragswert Beispiel

Jährlicher Rohertrag		17.025 €	
Jährliche Bewirtschaftungskosten		-3.746 €	
Jährlicher Reinertrag		13.280 €	
Baujahr	1984		
Jahr der Bewertung	2013		
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80		
wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	51 (linear)		
Liegenschaftszinssatz (LZ)	3,00%		
Bodenwertanteil (rentierlich)	118.955 €		
Reinertrag des Bodens = Liegenschaftszinssatz * Bodenwert		-3.569 €	
Ertrag der baulichen Anlagen		9.711 €	
Barwertfaktor (Basis Restnutzungsdauer und LZ)		<b>25,95</b>	
Barwertfaktor * Ertrag der baulichen Anlagen ergibt Ertragswert Gebäude			252.000 €
Bodenwertanteil (rentierlich)			118.955 €
Sonstige Flächen (selbständig)			0 €
Vorläufiger Ertragswert			370.955 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau			keine
Ertragswert			370.955 €
Ertragswert gerundet			<b>371.000 €</b>
Rohertragsvervielfältiger (informativ zu Marktmiete)	21,79		
Bodenwertanteil	32%		
Wert pro m <sup>2</sup> Vermietungsfläche	2.499 €		

## Sachwert Begriffe

- Normalherstellungskosten  
(wird z.B. den NHK 2000/2010 entnommen)
- Baupreisindex (Statistisches Bundesamt: [www.destatis.de](http://www.destatis.de))
- Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- Wertminderung wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden
- Marktanpassung
- Objektspezifische Grundstücksmerkmale
- Sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Rechte)



## Sachwert Beispiel

Bruttogrundfläche (BGF) in m <sup>2</sup> ca.:	347,39		
Baujahr	1984		
Gebäudetyp nach Normalherstellungskosten (NHK):	Preisbasis 2000, Typ 1.01		
Baupreis nach NHK	760 €/m <sup>2</sup>		
Gebäudeart	1,00	Freistehend	
Ausstattungsstandard	1,20	Gehoben bis stark gehoben.	
NHK Bewertungsimmobilie	912 €	€/m <sup>2</sup>	
NHK Gebäude	316.824 €		
Baunebenkosten	16,00%		
Herstellungswert	367.516 €		
Baupreisindex Basis	Jahr 2005	100,0	
Durchschnittlicher Baupreisindex/Gebäudeart	Jahr 2000	98,0	
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	2012/IV	120,50	
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag			451.894 €
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	51	Jahre	
Alterswertminderung in %	(linear)	36,25%	-163.812 €
Sachwert Gebäude			<b>288.083 €</b>
Zeitwert Außenanlagen	4,00%		11.523 €
Zeitwert Doppel-Garage			8.000 €
Bodenwertanteil (rentierlich)			118.955 €
Sonstige Flächen (selbständig)			0 €
Vorläufiger Sachwert			426.561 €



# Sachwert Beispiel

Berechnung des Sachwertfaktors (SF) unter Einbindung regionaler Faktoren

$$SF = BSF * AA / 100 * ART / 100$$

wobei:

Bewertungsobjekt

SF =	Sachwertfaktor		
BSF =	Basiswert	1)	0,86
AA=	Anpassung Alter	1)	100
ART =	Anpassung Gebäudeart	1)	100
somit	SF =		<u>0,86</u>
Sachverständige Anpassung des SF:		2)	<u>103</u>
somit	<b>Marktanpassungsfaktor =</b>		<b>0,89</b>

1) Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuß Region mit regionaler Adaption

2) eigene Auswertung: zeitgemäße Grundrisslösung, sehr gepflegte Ausstattung

## Sachwert Beispiel

Vorläufiger Sachwert		426.561 €
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	<b>0,89</b>	377.848 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Zeitwert offener Kamin		7.500 €
Zeitwert Markise		5.000 €
Zeitwert Sauna		5.000 €
Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau		keine
Sachwert		395.348 €
Sachwert gerundet		<b>395.000 €</b>

## Hilfsmittel

- Bedeutung des Internet
  - Lagebeschreibung (Makro/Mikro)
  - Immobilienportale (Angebotspreise!)
  - Google-Maps (Lage, Infrastruktur)
  - Geoport (Recherche)...
- Literatur und Fachschriften
- Arbeitshilfen (Checklisten, Vorlagen, techn. Gerät)

## Gutachtenvarianten/- arten

### Gutachtenvarianten

- Gerichtsfestes Gutachten
- **Kompaktgutachten**
- Auskunft/Beratung

### Gutachtenarten

- Verkehrswert/Marktwertgutachten i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
- Beleihungswertgutachten i.S.d. § 3 BelWertV
- Gutachten über die ortsübliche Miete

# Honorartabelle

(Anlehnung an § 34 HOAI 2008) EURO netto zzgl. MWSt

Immobilienwert	Gutachten Normalstufe	Gutachten Schwierigkeitsstufe
bis 100.000	700	1.080
200.000	1.200	1.720
300.000	1.450	2.090
400.000	1.620	2.330
500.000	1.760	2.530
750.000	2.090	3.010
1.000.000	2.390	3.440
1.250.000	2.640	3.800
1.500.000	2.890	4.160
1.750.000	3.140	4.520
2.000.000	3.350	4.820

Gutachten Kompaktstufe = 60 % der Normalstufe bzw. Schwierigkeitsstufe

## Ihre Ansprechpartner

### **Eberhard Haberlach**

Dipl. Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie Schäden an Gebäuden

Dipl. Betriebswirt (FH)

### **Dieter Wick**

Dipl. Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Immobilienbewerter DIA Zert (TGA) gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Immobilienwirt (Dipl.VWA)

E-Mail: [mfg.studio@t-online.de](mailto:mfg.studio@t-online.de)

homepage: [www.mfg-immobilien-studio.de](http://www.mfg-immobilien-studio.de)

Fon: 0911- 54 67 36

Mobil: 0172- 860 22 32

Anschrift: [Hüttenbacher Str. 16, 90482 Nürnberg](#)