

Objektauswahl und Bewertung

Häufig bestimmen naheliegende Fakten die Objektauswahl. Dazu gehört möglicherweise das Angebot auf dem Immobilienmarkt, die Nähe zum Arbeitsplatz oder die günstige Verkehrsanbindung. Den Hauskäufer oder Bauherren werden also grundsätzlich die individuellen Lagemerkmale seiner Wunschimmobilie vorrangig interessieren. Ein Kreditgeber geht möglicherweise viel genauer und objektiver an die Sache heran. In einer Standortanalyse wird der **Makrostandort** unter überregionalen Gesichtspunkten bewertet. Dabei wirken sich nachstehende Kriterien aus:

- Flächennutzungsplan, Landesentwicklungsplan
- Städteplanung, Stadtplanung
- Sanierungspläne
- Bebauungspläne
- überregionale Verkehrsplanung
- derzeitige Verkehrsanbindung, Bevölkerungsentwicklung/ Sozialstruktur
- Wirtschaftskraft
- Branchenmix
- Arbeitslosenquote
- Kaufkraftkennziffer
- Arbeitsplatzangebot
- Höhe der örtlichen Steuern und Abgaben
- regionaler Grundstücksmarkt
- Standortimage
- Infrastrukturanbindung
- regionale Richtwerte
- regionaler Mietmarkt
- Umweltschutzauflagen

Die Beurteilung einer Grundstückslage unter ganz spezifischen, nur auf dieses Grundstück bezogenen Kriterien, also des **Mikrostandorts** umfasst:

- Grundstückslage
- Stadtteolfunktion

- Image
- Grundstückszuschnitt
- Bodenbeschaffenheit
- unmittelbare Nachbarschaft
- Erkenntnisse aus der Flurkarte
- Stellplatzsituation
- Infrastruktur
- Anbindung an öffentliche Straße
- Versorgung
- Erschließungszustand
- Umfang der Versorgungseinrichtungen
- Geplante zusätzliche Erschließung
- Kostenbeteiligung der Gemeinde/Stadt
- öffentliche Verkehrsmittel
- Einrichtungen für Bildung, Sport, Freizeit, Kultur
- Einkaufsmöglichkeiten, Nähe zu Dienstleistungen, z.B. Ärzten, Apotheken, Krankenhäusern
- Nutzungsbeschränkungen
- Nutzungsbeeinträchtigungen

Marktgängigkeit eines Grundstücks liegt vor, wenn eine Investitionsbereitschaft potenzieller Investoren besteht und somit erkennbar ist, welche Nachfrage das Objekt am Markt finden wird. Die Marktgängigkeit ist entscheidendes Kriterium für die Ausweisung des Beleihungswertes. Bei fehlender Marktgängigkeit kann kein Beleihungswert festgestellt werden. In einem Gutachten muss darauf eingegangen werden. Kriterien zur Feststellung der Marktgängigkeit von Immobilien sind im Wesentlichen:

- ausreichende Nutzbarkeit durch Dritte
- Preis-/Leistungsverhältnis bezüglich der Wohnfläche
- die Größe und Investitionsbereitschaft eines sich daraus ableitenden potenziellen Nutzerkreises
- der bei einer Veräußerung an diesen Nutzerkreis voraussichtlich zu erzielende Verkaufserlös. Hierbei sind die Vermarktungszeiten von Sicherungsgütern in vergleichbarer Art und Ausstattung, bei Objekten auch Lage und Größe zu berücksichtigen

Gute/sehr gute Marktgängigkeit	Immobilien, für die unter Berücksichtigung der jeweiligen Objektart jederzeit die Verfügbarkeit eines ausreichenden Nutzer-/Käuferkreises unterstellt werden kann
Normale Marktgängigkeit	Immobilien, deren Standort-/Lagemerkmale für die ausgeübte/beabsichtigte Nutzung als normal geeignet zu bezeichnen sind, also durchschnittliche Objekteigenschaften und eine voraussichtlich ausreichende Nachfrage
Eingeschränkte Marktgängigkeit	Immobilien, deren Veräußerung durch Standort-/Lagemerkmale und/oder die Objektkriterien und Marktsituation auf eine geringe Nachfrage stoßen und längere Vermarktungszeiten aufweisen.
Schwere Marktgängigkeit	Immobilien, die aufgrund ihrer nachteiligen Standort-/Lagemerkmale und/oder der Objektmerkmale und Marktlage auf eine sehr geringe Nachfrage stoßen und häufig deutlich längere Vermarktungszeiten (mit höherem Aufwand und möglicherweise Preiszugeständnissen) aufweisen
Fehlende Marktgängigkeit	Immobilien, bei denen aufgrund ihrer negativen Standort-/Lagemerkmale und/oder der Objekteigenschaften rechtlichen Situation sowie nicht ausreichend nachweisbarer bzw. fehlender Nachfrage keine hinreichende Marktgängigkeit gegeben ist

Immobilieninteressenten investieren je nach Motivlage oder Lebensphase in unterschiedliche **Objektarten**, die nachstehend charakterisiert sind:

Einfamilienhaus	Das Einfamilienhaus ist ein Grundstück, bebaut mit einer einzigen Wohneinheit. In der Regel ist auf dem Grundstück mindestens eine Garage bzw. ein Kfz-Stellplatz vorhanden. Man unterscheidet auch in der Preisskala zwischen: – freistehendem Einfamilienhaus (gekennzeichnet durch ein einzelnes Grundstück ohne ein an die Hauswand angrenzendes Nachbargebäude). – Doppelhaushälfte (gekennzeichnet durch 2 aneinander anschließende Gebäude mit jeweils separatem Grundstück bzw. Grundstücksanteil). – Reiheneckhaus (gekennzeichnet durch mehrere aneinander anschließende, baulich gleichartige Gebäude, wobei die Eckhäuser meist etwas mehr Wohnfläche und ein etwas größeres Grundstück haben). – Reihenmittelhaus (gekennzeichnet durch mehr als 2 aneinander anschließende Gebäude mit jeweils separatem (zumeist vergleichsweise kleinem) Grundstück bzw. Grundstücksanteil).
-----------------	---

Zweifamilienhaus	Ein Zweifamilienhaus ist ein Grundstück bebaut mit einem Gebäude und zwei Wohneinheiten. Eine Sonderform ist das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Diese hat meist eine deutlich geringere Größe und keinen separaten Eingang.
Eigentumswohnung	Eine Eigentumswohnung ist eine Wohneinheit in einem Gebäude mit mehreren Wohneinheiten. Der Käufer erwirbt ein so genanntes Sonder Eigentum an der Wohnung (plus Stellplatz, Keller- oder Abstellraum) und einen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum.
Mehrfamilienhaus	Das Mehrfamilienhaus ist ein Grundstück, bebaut mit einem Gebäude, welches mindestens drei Wohneinheiten besitzt. Mehrfamilienhäuser können auch Gewerbeflächen enthalten (gemischt genutztes Grundstück).

Die **Wohnlage** umschreibt die Lagequalität des Wohnumfelds. Es haben sich drei Qualitätsstufen ausgebildet. Dazu die entsprechenden Definitionen:

einfache Wohnlage	Gebiete des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen, zumeist ungepflegtem Straßenbild und schlechtem Gebäudezustand. Außerorts: Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, oft schlechtem Gebäudezustand, ungünstiger Verkehrsanbindung und wenigen Einkaufsmöglichkeiten
mittlere Wohnlage	Gebiete des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit normalem Straßenbild, gutem Gebäudezustand mit wenigen Grün- und Freiflächen. Durchschnittliche Einkaufsmöglichkeiten, gute Verkehrsanbindung. Außerorts: offene Bauweise. Im Übrigen entsprechend den Merkmalen für innerörtliche Stadtbereiche.
Gute Wohnlage	Gebiete des inneren Stadtbereichs mit Frei- und Grünflächen, gepflegtem Straßenbild, sehr guter Verkehrsanbindung, guten bis sehr guten Einkaufsmöglichkeiten, ruhiger Wohnsituation und gutem Image. Außerorts: prinzipiell entsprechend den Merkmalen für innerörtliche Stadtbereiche.

Bewertungen gehören zur täglichen Praxis eines Kreditberaters oder Kreditbetreuers, aber eben nicht für den Kunden. Insbesondere der aktuellen Einschätzung des Sicherheitenwertes von Kreditsicherheiten kommt eine besondere Bedeutung für das Kreditgeschäft zu. Es ist dabei durchaus gängige Praxis, dass es Abweichungen zwischen der internen Bewertung des Kreditinstituts und der externen Bewertung, also der im Verhältnis zum Sicherungsgeber vertraglich vereinbarten Bewertung geben kann.

a) *Bewertung der bebauten Grundstücke.* Der Wert der bebauten Grundstücke ist nach dem Vergleichswertverfahren, dem Ertragswertverfahren oder dem Sachwertverfahren zu ermitteln. Für die Wertermittlung gelten grundsätzlich die auf Grund des § 199 Abs.1 des Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften (§ 182 BewG).

b) *Bewertung des Immobilienvermögens.* Für die Erbschaft- und Schenkungsteuer wird der Grundbesitzwert herangezogen. Selbstverständlich werden aber für die eigentliche Erbausainandersetzung die Verkehrswerte der Immobilien berücksichtigt. Diese beiden Werte können stark voneinander abweichen.

Der **Bauwert** ist die Summe der Herstellungswerte der Gebäude, besonderer Bauteile, Betriebseinrichtungen, Außenanlagen unter Berücksichtigung der Nebenkosten und der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Es ist der Betrag anzusetzen, mit dem ein gleichartiges Gebäude unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse errichtet werden kann. Je nach Alter ist ein entsprechender Abschlag zu machen. Ausschlaggebend ist der Zeitwert. Für die Berechnung bedient man sich zweier verschiedener Methoden, dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren. In Ausnahmefällen kann hier auch ein Mittelwert herangezogen werden. Üblich ist auch, einen pauschalen Sicherheitsabschlag von 10% vorzunehmen.

Rechenschema Bauwert:

Reiner Bauwert (umbauter Raum x Raummeterpreis)
+ Garagen/Stellplätze
+ Baunebenkosten
+ Außenanlagen
+ besondere Bauteile/Einrichtungen
= Zwischenergebnis 1
- Altersabschreibung
= Zwischenergebnis 2
- Sicherheitsabschlag
= Bauwert

Grundvoraussetzung für die Finanzierung/Beleihung eines Objektes ist die **Objektbesichtigung** (innen und außen). Hier geht es nicht nur darum, sich einen Eindruck vom optischen Zustand des Objektes zu verschaffen, sondern auch Erkenntnisse über den Mikrostandort und den Makrostandort aus eigener Anschauung zu bekommen. Die Objektbesichtigung dient zur Beurteilung:

- der Lage, des Standortes, der Verkehrsanbindung, der Infrastruktur
- des Grundstücks und des Gebäudes (Grundrisse, Geschosshöhe, Unterhaltungszustand, Modernisierungsbedarf)
- der Ausstattung
- der Drittverwendungsfähigkeit
- der Marktgängigkeit
- der Markteinschätzung bzgl. der Vermietbarkeit bzw. der Miethöhe

Die Dokumentation der Objektbesichtigung erfolgt durch aktuelle Objektfotos aus verschiedenen Perspektiven. Die Fotos sind Bestandteil der Wertermittlung.

Der Baufinanzierungskunde ist gut beraten, neben seiner eigenen Meinungsbildung auch die Argumente des Finanzierungsinstitutes und/oder des Gutachters zu würdigen, um damit von Anfang an möglichen Missverständnissen entgegenzuwirken.

Nicht nur die Wahl des kompetenten Gutachters ist wichtig, sondern auch die richtige Form der **Gutachterbeauftragung**. Es muss dabei genau definiert werden, welchen Verwendungszweck das in Auftrag gegebene Gutachten zu erfüllen hat, welche Werte ermittelt werden sollen und welche zusätzlichen grundlegenden Aussagen dieses Gutachten enthalten soll. Eine präzise Gutachterbeauftragung ist daher auch nur möglich, wenn sich das Finanzierungsinstitut bereits vorher mit dem Objekt befasst und die aus den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbaren objektbezogenen offenen Fragen ermittelt und in den Gutachterauftrag einbezogen hat. Damit der Gutachter zielgerichtet arbeiten kann, sollte er mit der Beauftragung auch vollständige Unterlagen erhalten. Wichtig ist auch, dass der Auftrag grundsätzlich vom Kreditinstitut ausgeht und damit der Gutachter eindeutig nur in dessen Sinne tätig wird.

Erteilt der Kunde der Bank einen Auftrag zur Erstellung eines Wertgutachtens, sollten hierbei folgende Punkte geregelt werden:

- Wird das Gutachten von Mitarbeitern der Bank erstellt?
- Wird ein externer Gutachter eingeschaltet?
- Die Bank wird bevollmächtigt, dem externen Gutachter Unterlagen zur Verfügung zu stellen und insofern vom Bankgeheimnis befreit
- Es wird nicht der Markt-/Verkehrswert, sondern der Beleihungswert bestimmt
- Wird das Gutachten auch von anderen Instituten akzeptiert?
- Welche Kosten fallen an?
- Wer zahlt die Kosten?
- Erhält der Kunde eine Ausfertigung des Gutachtens?

In der Regel werden **Gutachten** von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen als Gerichtsgutachten oder im Auftrag von Baufinanzierungsinstituten zur Feststellung des Beleihungswertes erstellt. Eine einfache Wertermittlung hingegen kann von jedem Fachkundigen gefertigt werden. Ein Gutachten muss hohen Ansprüchen genügen. Es muss nachvollziehbar und vollständig sein und alle rechtlichen Aspekte berücksichtigen. So werden z.B. an ein Gutachten zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken folgende Anforderungen gestellt:

Allgemeine Angaben:	Objektart, Adresse, Auftraggeber, genaue Auftragsbeschreibung, Tag der Besichtigung, Teilnehmer, übergebene Unterlagen
Lagebeschreibung:	Ortsangaben, Wohn- bzw. Geschäftslage, Verkehrslage
Grundstücksbeschreibung:	Zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Oberflächenbeschaffenheit, Erschließung
Art und Maß der baulichen Nutzung:	Planungs- und baurechtliche Situation, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Denkmalschutz, Baulastenverzeichnis, vorhandene Bebauung, Stellplätze usw.
Gebäudebeschreibung:	Baujahr, Bauweise, Baukonzeption, Bauzustand, Baubeschreibung, Baumängel, Außenanlagen
Flächen- und Massenangaben:	Z.B. entsprechend den Werten aus der vorliegenden Baugenehmigung oder den Bauplänen
Wahl des Wertermittlungsverfahrens:	Begründung der Verfahrenswahl nach z.B. Ertragswertverfahren oder Sachwertverfahren
Bodenbewertung:	Bodenrichtwertkarte, Umrechnungsmethode, Lagebeurteilung, Altlasten, Erschließung, Geschossflächenzahl, usw.
Sachwertverfahren:	Ansatz von Bodenrichtwerten und Baukosten nach den Normalherstellungskosten
Ertragswertverfahren oder sonstiges Verfahren, Vergleichsverfahren, Residualverfahren usw.:	Mietwerte nach dem Mietspiegel Kapitalisierungsfaktor Restnutzungsdauer
Verkehrswert:	Begründung der Ermittlung mit eventuellen Zu- oder Abschlägen und Berücksichtigung der Marktlage zum Stichtag
Datum, Stempel und Unterschrift:	Bestätigung der vorstehenden Angaben
ergänzende Angaben und Anlagen:	Quellenhinweise, Pläne, Zeichnungen, Berechnungen

Ggf. müssen die Gutachten den Anforderungen der jeweiligen Richtlinien, Verordnungen etc. entsprechen. Gutachten, die vom Darlehensnehmer vorgelegt oder in Auftrag gegeben worden sind, dürfen bei Kreditentscheidungen grundsätzlich nicht zugrunde gelegt werden.

Zur **Ermittlung des Verkehrswertes** sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 ImmoWertV). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu bemessen.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung am Beispiel NRW

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. vom 23.9.2004
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO NW	Bauordnung für das Land NRW Landesbauordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BImSchV	Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
EnEV	Energieeinsparverordnung
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen
WoFlV	Wohnflächenverordnung zur Berechnung der Wohnfläche
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
DIN 283	Teil 1 Wohnungen Teil 2 Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen

Unterlagen, Erkundigungen und Informationen, die bei der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegt werden:

- Luftbildaufnahme
- Übersichtskarte im Maßstab 1: 250.000
- Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000

- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000
- Grundrisse und Schnitt
- Mietverträge
- Mietspiegel der betreffenden Stadt
- Wohnungsmarktbeobachtung der WFA NRW
- Wohnimmobilienpreisspiegel des IVD
- Gewerbemietspiegel der IHK
- Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes
- Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses
- Grundbuchauszug
- Auskunft zum Bauplanungsrecht
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte zur beitrags- u. abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Gemeinde
- Ausführliche Besichtigung des Objektes von innen und außen mit Bilddokumentation
- Energiepass
- Wärmebedarfsberechnung

Bei der **Sachwertermittlung** wird zuerst der Bodenwert anhand von Richtwertkarten und sonstigen örtlichen Gegebenheiten festgestellt. Dann erfolgt die Ermittlung des Bauwertes. Zunächst wird anhand von Bauzeichnungen, Baubeschreibungen, Bauplänen auf Basis des umbauten Raumes unter Berücksichtigung aktueller Raummeterpreise der reine Bauwert errechnet. Hinzu kommen die Werte für Garagen, Tiefgaragenplätze und Stellplätze, sowie angemessene Baunebenkosten und Außenanlagen. Der jetzt erreichte Wert ist um die Altersabschreibung (ab dem 10. Jahr 1% p.a.) und den Sicherheitsabschlag (10%) zu kürzen. Das Ergebnis ist der Sachwert.

Rechenschema Sachwert Eigentumswohnung

Wohnfläche x angemessener/marktgerechter Quadratmeterpreis

+ Garagen/Tiefgaragenstellplätze

= Zwischensumme

- Sicherheitsabschlag

= **Sachwert Eigentumswohnung**

Eine **Plausibilisierung von Gutachten** wird ausschließlich zur Qualitätssicherung bzw. für Wertermittlungen/Gutachten von externen Gutachtern vorgenommen. Das Gutachten eines externen Gutachters gibt dem Kreditentscheider in der Bank lediglich Hilfestellung bei der eigenständigen Beurteilung des Beleihungsobjektes. Er muss das Gutachten deshalb selbst verstehen und nachvollziehen können, um eine fundierte Entscheidung zu treffen. Keinesfalls darf allein das Gutachten und damit unbewusst der Gutachter praktisch die Kreditentscheidung ausschließlich bestimmt haben. Ein nicht mit der Kreditentscheidung befasster, fachkundiger Mitarbeiter des Finanzierungsinstituts sollte die Gutachten auch im Hinblick auf die einzelnen angesetzten Bewertungsparameter plausibilisieren und dokumentieren.

Die Plausibilisierung erfolgt nach folgenden Kriterien:	
Wann ist das Gutachten erstellt worden?	
Wer hat das Gutachten in Auftrag gegeben?	
Entspricht das Gutachten der Gutachterbeauftragung?	
Hat der Gutachter auch das Besichtigungsdatum vermerkt?	
Hat der Gutachter vermerkt, anhand welcher Unterlagen er geprüft hat?	
Bestehen Auffälligkeiten bei den angesetzten Gebäudekennzahlen (GFZ,GRZ) oder den Richtwerten?	
Hat der Gutachter das Gutachten eigenhändig unterschrieben?	
Entspricht das Gutachten den Formvorschriften des Auftraggebers?	
Werden zusätzliche Aussagen zu dem Objekt gemacht?	
Ist der Objektzustand fotografisch dokumentiert?	
Entspricht der Innenzustand dem äußeren Erscheinungsbild des Objekts?	
Ist der Verkehrswert/Sachwert/Ertragswert/Vergleichswert ausgewiesen?	
Hat der Gutachter die üblichen Berechnungsmethoden eingehalten?	
Ist ein Beleihungswert ermittelt worden?	
Sind die Angaben rechnerisch nachzuvollziehen?	
Ist der Gutachter auf mögliche Beeinträchtigungen, z.B. Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs eingegangen?	
Hat der Gutachter einen Abgleich zwischen Baugenehmigung und Objektzustand vorgenommen?	
Hat der Gutachter geprüft, ob Baulasten bestehen?	
Sind die Mietwertansätze mit dem aktuellen Mietspiegel nachvollziehbar?	
Ist eine Aussage über eine mögliche Drittverwendung getroffen worden?	

Praxishandbuch Baufinanzierung für Wohneigentümer

Planung - Kosten - Realisierung

Keller, H.

2013, VII, 563 S., Hardcover

ISBN: 978-3-658-00568-9