





Wertermittlungen für Liegenschaften

Verkehrswert vs. Verkaufspreis

Verkehrswert

- voraussichtlich am Markt zu erzielende Verkaufspreis
Definition im Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG §2: Preis , der bei Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für die Immobilie erzielt werden kann
- Vorlieben bzw. ideelle Wertzumessungen sind nicht relevant

Verkaufspreis

- tatsächlicher Wert, zu dem die Immobilie verkauft wird

Der Markt macht den Preis.

- Zu welchen Preisen wurden vergleichbare Häuser oder Wohnungen verkauft?
- Welche Zu- bzw. Abschläge müssen bei der Verkehrswertermittlung vorgenommen werden, um die Vergleichbarkeit mit anderen Häusern herzustellen (z. B. Wertminderung bei fehlendem Kinderzimmer, aber Wertzuschlag bei Dachterrasse, etc.)
- Welche Kosten entstünden einem*r Käufer*in für Instandsetzung und Renovierung?
- Wie ist die aktuelle Angebot- und Nachfragesituation?
- Welcher Preis ist wirklich durchsetzbar?

wesentliche Einflussfaktoren bei bebauten Liegenschaften

- Lage
- Wohn- und Nutzfläche
- Baujahr
- Gebäudemerkmale

Wohnungen:

Stockwerk, Balkon, Tiefgarage, Keller

Häuser:

Anzahl der Kinderzimmer, Ausbaumöglichkeiten

- Gebäudezustand (renovierungsbedürftig, gepflegt,..)
- Ausrichtung (südseitig,...)
- Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

wesentliche Einflussfaktoren bei unbebauten Grundstücken

- Lage
- Entwicklungszustand (Grünland, Bauerwartungsland,..)
- Art und Maß der zulässigen Nutzung
- Erschließungsgrad
- Bodenbeschaffenheit
- Größe
- wertbeeinflussende Rechte und Lasten

Wertermittlungsverfahren

Vergleichswertverfahren

Sachwertverfahren

Ertragswertverfahren

I Vergleichswertverfahren

- ausreichend große Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen sollen vorhanden sein
- einfachste und marktkonformste Wertermittlungsmethode
- nachvollziehbar und plausibel
- höhere Akzeptanz des Gutachtens

Vergleichswert = ermittelter Preis je Vergleichseinheit x Anzahl der Vergleichseinheiten

II Vergleichswertverfahren

nicht relevant für die Bewertung sind:

- Liebhaberpreise
- Gefälligkeitspreise unter Verwandten und Freunden
- Kaufpreise von Zwangsversteigerungen oder Insolvenzverfahren
- Verkäufe innerhalb von Unternehmenskonzernen

I Sachwertverfahren

Ermittelt aus den Kosten, die bei Wiederherstellung der Immobilie anfallen würden. In erster Linie orientiert man sich hierbei an den Herstellungskosten und in zweiter Linie an den am Markt tatsächlich gehandelten Immobilienpreise.

Wird vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie Liegenschaften herangezogen, wo nicht die Rendite aus Mieteinnahmen maßgeblich ist.

Bodenwert + Bauwert der Gebäude + Bauwert der Außenanlagen = Sachwert der Liegenschaft

II Sachwertverfahren

Wertminderung wegen Lebens-/Nutzungsdauer muss berücksichtigt werden.

- technische Lebensdauer (abhängig von der Qualität der Baumaterialien)
- wirtschaftliche Nutzungsdauer (Zeitspanne in der Gebäude zu den herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seine Zweckbestimmung nutzbar ist)
- übliche Gesamtnutzungsdauer (angemessener Weise)

I Ertragswertverfahren

hier stehen die nachhaltig zu erzielenden Erträge im Vordergrund-> kommt vor allem bei vermieteten Immobilien vor.

II Ertragswertverfahren

weitere Unterlagen/Auskünfte sind dafür notwendig bzw. werden herangezogen:

- Mietverträge
- Mietzinsabrechnungen
- Immobilienpreisspiegel
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Betriebskosten, Instandhaltungskosten,...)

I Rechte & Lasten

- Dienstbarkeiten
 - Grunddienstbarkeiten (Feldservituten, Haus servituten)
 - persönliche Dienstbarkeiten (Wohnungsrecht, Fruchtgenuss, Gebrauchsrecht)
- Reallasten
 - Ausgedinge (Pflege bei Krankheit, Taschengeld,...)
 - Geldrenten (Leibrente,...)
 - Erbringung von Dienstleistungen (Wegrechte,...)

II Rechte & Lasten

- Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte
 - Vorkaufsrecht - Frist 30 Tage zu den gleichen Bedingungen wie der*die Kaufinteressent*in
 - Wiederkaufsrecht – bestimmter Preis und ist nicht übertragbar, vererblich oder pfändbar und endet mit dem Tod der Berechtigten
- öffentliche-rechtliche Beschränkungen
 - Denkmalschutz
 - Sicherheitszone
 - Verpflichtung zur Gehsteigerstellung

grundsätzlich zu beachten:

- realistische Werte nehmen
- wohnliche/eingerichtete Objekte lassen sich leichter verkaufen
- Verkehrswert ist notwendig für den Beleihungswert

**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit.**