

## **Karl-Joachim Frahm**

Dipl. Ing., Bauassessor Architekt  
ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Brand-, Sturm- und Leitungswasserschäden  
in und an Gebäuden  
Experte BTE

# **BUND TECHNISCHER EXPERTEN**

**Bewertung meiner Immobilie.**

**Oder: Worauf Verbraucher beim Kauf einer Immobilie  
achten sollten.**

**- Auszug -**

## Erklärung zum Themenbereich

Die Immobilie ist ein Wirtschaftsgut, das für Kaufinteressenten durch die unterschiedlichsten Darstellungen zu erheblichen Unsicherheiten beim Erwerb führen kann. Insbesondere hat der unerfahrene Käufer durch die mangelnden Vergleiche, wie z. B. beim Autokauf, ohne Sachkenntnisse keine Möglichkeit, seine Kaufabsichten ohne Spätfolgen entsprechend umzusetzen.

Anders als bei anderen Wirtschaftsgütern, ist der Kauf von Immobilien für die meisten Interessenten eine einmalige Angelegenheit, die oft auch im verborgenen geführt wird und bei der wenig Informationen nach außen dringen.

So sind neben der Verkehrswertermittlung weitere Gedankenansätze wie Rendite, Überlegungen zu Grundstücksnebenkosten und Revitalisierungskosten als Gesamtaufwand zur letztendlichen Preisfindung unumgänglich.

## Warum Interesse am Kauf einer Immobilie besteht.

<b>Überlegungen des Kaufinteressenten</b>	Anlage bei Banken zurzeit nur im Niedrig-Zinsbereich → daher Anlage in Sachwerten	<b>Vorstellung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>hohe Rendite durch Vermietung/Verpachtung von Immobilien</li> <li>Geld vermehrt sich schneller als durch Bankzinsen</li> <li>hoher Wiederverkaufswert</li> </ul>
<b>Welche Möglichkeiten bestehen?</b>	Bedarf in Abhängigkeit vom Geldvolumen	
<i>heutiges Problem:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kleines Angebot, hohe Preise für Immobilien im kleinen und mittleren Bereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Preise entsprechend der Renditeüberlegungen, je nach Lage</li> </ul>
<b>Einholen von Angeboten, meist durch Kaufinteressenten</b>	<i>Ansprechpartner</i>	<i>Inhalt der Angebote</i>
	Gebäude- und Grundstücksmakler:	Exposé über Liegenschaften mit Zeichnungen, Baubeschreibungen, Wohnflächenangaben und Grundstücksgrößen
	Immobiliendienste der Kreditinstitute:	dito
	Internet:	dito
	Versicherungsmakler:	Gutachten als Grundlage zur Feuerversicherung mit der Angabe von Gebäudezeitwerten auf der Grundlage des Brutto-Rauminhaltes

<b>Welche Immobilien sind gemeint?</b>			
	<b>Sach-/Substanzwertorientierte Immobilien</b>	<b>Ertragsorientierte Immobilien</b>	<b>Betreiberimmobilien</b>
<i>Immobilienart</i>	Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen	Mehrfamilien- und Wohn- und Geschäftshäuser, Fachmärkte, Einkaufsgalerien, Industrieimmobilien	Reithallen, Hotels, Gaststätten, Sozialimmobilien, Krankenhaus-Immobilien, Alten- und Pflegeheime
<i>Wo bekomme ich als Bewerter Informationen?</i>	Kenntnis über den Grundstücksmarkt unter Zuhilfenahme der Gutachterausschüsse der Kreise und kreisfreien Städte, aber auch <ul style="list-style-type: none"> <li>• Marktreport Industrieimmobilien</li> <li>• Büromarktberichte der Städte</li> <li>• Marktberichte der Maklerverbände</li> </ul>		Spezialkenntnisse über den regionalen Bereich hinaus, Info branchenabhängig, z. B. Hotel- und Gaststättenverbände

## Maßnahmenkatalog für alle Immobilien, die zum Kauf angeboten werden

- **Einsichtnahme ins Grundbuch**  
**Abgleich der Flurstücke, Größe des Grund und Bodens**
- **Erschließungssituation**  
**Grenzt das Grundstück an den öffentlichen Straßenraum?**
- **Sonstige Rechte am Grundstück**
- **Genehmigungssituation beim Bauordnungsamt und bei anderen Ämtern erfragen**
- **Baugrundverhältnisse**
- **Untersuchung zur Gebäudesubstanz und Gebäudetechnik**

## Maßnahmenkatalog für alle Immobilien, die zum Kauf angeboten werden (I)

### → *Einsichtnahme in das Grundbuch und Liegenschaftskataster*

#### **Feststellungen:**

- Welche Flurstücke gehören zum angebotenen Grundstück?
- Ist das Grundstück an den öffentlichen Straßenraum angeschlossen?  
*Durch Abgleich der im Bestandsverzeichnis eingetragenen Flurstücke mit dem amtlichen Katasterplan.*
- Liegt das Grundstück an einem Privatweg?  
*Sollte im Bestandsverzeichnis des Bewertungsgrundstücks ein Herrschvermerk eingetragen sein.*
- Einsichtnahme in die privatrechtlichen Vereinbarungen, welche die Grundstückseigentümer zur Nutzung und Unterhaltung des Privatweges und der Leitungen im nicht öffentlichen Straßenraum getroffen haben.  
*Meist in der betroffenen Grundakte enthalten.*
- Bestehen Baulasten auf dem Grundstück?  
*Durch Einsichtnahme ins Baulastenverzeichnis bei den Stadtplanungs- und Bauordnungsämtern.*
- Bestehen in Abt. II des Grundbuchs Lasten und Beschränkungen, Eintragungen, z. B. Dienstbarkeiten und persönliche Grunddienstbarkeiten wie
  - Bergschadenverzichte, Bergschadenminderungsverzichte?
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte?
  - Immissionsschutzrechte?
  - Wohnungsrechte, Wohnrechte? (Erheblicher Unterschied)
  - Nießbrauchrechte?
  - Erbbaurechte und sonstige Reallasten?

### → *Einsichtnahme in die Bauakte bei den zuständigen Bauordnungsämtern*

#### **Feststellungen:**

- Liegt für das zu beurteilende Bauvolumen, verbunden mit der derzeitigen Nutzung, eine baurechtliche Genehmigung vor?
- Sind alle baurechtlichen Auflagen, soweit aus der Bauakte ersichtlich (z. B. vorbeugender Brandschutz) erfüllt?

### → *Einholen von planungsrechtlichen Auskünften*

#### **Feststellungen:**

- Besteht ein B-Plan? Mit welchen planerischen Festsetzungen?
- Liegt das Objekt im Außenbereich oder im beplanten Innenbereich oder § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile?
- Sind übergeordnete Straße geplant durch Abtragen von Planfeststellungsmaßnahmen? Raumordnungs- und Landschaftspläne?  
*(Amt für Straßen und Verkehr oder in anderen Städten das Tiefbauamt)*
- Städtebauliche Maßnahmen  
*z. B. Bodenortungsverfahren, Sanierungsverfahren, sonstige Planfeststellungsverfahren (z. B. übergeordnete Straßenbaumaßnahmen oder neue Trassenführung des öffentlichen Schienenverkehrs)*

## Maßnahmenkatalog für alle Immobilien, die zum Kauf angeboten werden (II)

### → Einholen von Informationen über die Baugrundverhältnisse

#### Feststellungen:

- Bei Neubaumaßnahme:  
Bodengutachten über Standfestigkeit und Bodenqualität
- Einsichtnahme in das Altlastenkataster beim Umweltamt
- Einholen einer Bergbauauskunft bei der Bezirksregierung (Regierungspräsident), Abt. Bergbau und Energie  
Auskunft über bergbauliche Verhältnisse mit eventuellen Oberflächensenkungen

### → Einholen von Auskünften über Kampfmittel, die noch im Boden lagern können

- Bei der Bezirksregierung

Seit Anfang der 1990er Jahre wurden durch die Alliierten Luftbildaufnahmen freigegeben, die über Kampfmittel im Boden informieren.

- Der Eigentümer des betreffenden Grundstücks trägt die Hauptlast zur Beseitigung der Kampfmittel unter den Gebäuden.

### → Einholen von technischen Auskünften

- Energieausweis
- Kanaldichtigkeit
- Wann war die letzte Brandschau?
- Wartungsverträge bei Großimmobilien (Heizung, Lüftung, Elektro, Sprinkler, Aufzüge)

### → Erschließungskosten

#### Feststellungen:

- Sind die Erschließungskosten nach § 127 BauGB bezahlt?
  - Erwerb der öffentlichen Fläche,
  - Kosten zur Erstellung der Straßen- und Gehwegflächen,
  - Kosten für Straßenbeleuchtung,
  - Anteilige Kosten für die Entwässerungsleitung, Strom, Gas, Wärme und Bewässerung, können dabei sein.
- Sind die Straßenbaubeiträge nach KAG gezahlt oder fallen sie noch an?

### → Bestehen sonstige schuldrechtliche Vereinbarungen mit anderen Grundstückseigentümern oder Mietern oder sonstigen Rechtspersonen?

Zum Beispiel

- Überbaurechte
- Wohnrechte, Wohnungsrechte
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Überspannrechte
- Fensterrechte bei Grenzbebauung
- Nutzungsrechte

### → Ausreichende Parkmöglichkeiten

#### Feststellungen:

- Sind bei gewerblich genutzten Immobilien ausreichende Parkmöglichkeiten auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden?
- Wurden Parkplätze bei der Kommune/den Städten abgelöst?

## Grundstücksnebenkosten

Zur Gesamtinvestition gehören auch die Grundstücksnebenkosten wie folgt:

- Maklerkosten 3,5 % bis 5 %
- Grunderwerbssteuer 6,5 %
- Grundbuch- und Nebenkosten sowie Kosten für eventuelle Voruntersuchungen 1 % bis 2,5 %
- Grundstücksnebenkosten gesamt ca. 12,5 %



## Revitalisierungskosten

Erforderliche Aufwendungen zur Werthaltigkeit „meiner“ Immobilie

Beispiele:

- **Mehrfamilienhaus**
  - Anbau von Balkonen
  - barrierefreies Wohnen (Aufzüge, Bäder etc.)
- **Einfamilienhaus**
  - Wintergarten
  - Wärmeerhaltungsmaßnahmen
  - Erneuerung Bäder
  - Abriss Gebäude und Erneuerung
- **Fachmarkt**
  - erneuerbare Energien
  - Wärme- und Umweltverbesserung
  - Parkplätze

Beeinträchtigung durch gesetzgebende Maßnahmen

## Verzinsung des eingesetzten Kapitals

Formel:

$$\frac{\text{gesicherter Rohertrag} - \text{Bewirtschaftungskosten}}{\text{Kaufpreis} + \text{Grundstücksnebenkosten} + \text{Revitalisierungskosten}}$$

für Mehrfamilienwohnhäuser	4 % bis 6,5 %
für Geschäftsimmobilien durch erhöhtes Risiko	6 % bis 8,5 %

