

# Der Immobilien- bewerter



Zeitschrift für  
die Bewertungspraxis



Schwerpunkt:  
Technologie- und Wissenschaftsparks

5 16

Wertermittlung von  
Technologie- und  
Wissenschaftsparks  
3

Auf den Zustand  
kommt es an  
14

Grundsteuer –  
quo vadis?  
16

**RECHT AKTUELL** 39



■ Dr. Claus-Michael Kinzer, Bernhard Schmidt

# Auf den Zustand kommt es an

Der Wert einer Immobilie wird von vielen Kriterien beeinflusst, maßgeblich aber von der Lage und dem Zustand des Objektes. Das eigentliche Baujahr eines Gebäudes tritt immer mehr in den Hintergrund. In der Immobilienbewertung wird heute zunehmend eine synthetische Bewertung vorgenommen, bei der – unabhängig von der technischen Lebensdauer der Gebäude – fiktive Gebäudenutzungsdauern zum Ansatz kommen. Bei einem Vergleich mit den so ausgewerteten Zahlenreihen des Gutachterausschusses kommt es daher umso mehr auf die Beurteilung des Gebäudezustands an. Bloße Durchschnittspreise helfen da nicht weiter. Neben dem Grundstückspreis, der die Lagesituation reflektiert, muss auch der Bauzustand entsprechend gewürdigt werden, da sonst Werte ermittelt werden, die den tatsächlichen Markt nicht sachgerecht abbilden.



So erfolgen die Erfassungen der Datengrundlagen und die ggf. erforderlichen Nachbewertungen zu meist nur nach dem äußeren Ansehen oder anhand von Fragebögen, die durch den Eigentümer ausgefüllt werden.

In anderen Bereichen – z.B. im Bereich der Oldtimerbewertung – werden bereits qualitätsorientierte Bewertungsmaßstäbe angewandt. Auch hier ist die Situation anzutreffen, dass sich Reparatur- und Instandsetzungskosten nicht unmittelbar vollumfänglich auf den Wert niederschlagen, was anhand eines Beispiels kurz erläutert werden soll:

Ein Porsche, Zeitwert 60.000 €, der Motor ist defekt. Kosten des neuen Motors einschl. Einbau 50.000 €.

- Der Wert des Porsches mit defektem Motor sinkt nicht auf 10.000 € (60.000 € – 50.000 €).

- Der Wert des Porsches nach Einbau eines neuen Motors steigt nicht auf 110.000 € (60.000 € + 50.000 €).

Die Reparatur- und Instandhaltungskosten schlagen sich nicht unmittelbar auf den Wert nieder.

Der Wert des Autos mit beschädigtem Motor liegt bei 40.000 €, der Wert mit neuem Motor bei 75.000 €.

Bei der Bewertung von Oldtimern haben sich Zustandsnoten ergeben, die man im Immobilienbereich ähnlich entwickeln könnte (s. Tab.1, S. 15).

Marktberichte, deren Hauptaufgabe es ist, die entsprechenden Kaufpreise auszuwerten, müssen letzten Endes den Zustand mit würdigen.

Am Markt gibt es kaum eine unsanierte Altbausubstanz, es gibt kein Haus aus den 1950er oder 1920er Jahren, das heute noch im Original-

zustand erhalten ist. Einerseits wurden die Häuser in den vergangenen Jahren alle bereits durchgehend renoviert, saniert oder modernisiert, andererseits gibt es Häuser, die nur partiell modernisiert wurden. In geringem Umfang gibt es gänzlich unsanierte Objekte – sogenannte Sanierungsobjekte. Auch Gebäude jüngeren Baujahrs werden energetisch nachgerüstet und saniert. Insofern ist es zwingend erforderlich, dass neben den Durchschnittswerten in €/m<sup>2</sup> auch der Zustand des Gebäudes angegeben wird.

Es wäre eine marktgerechte Auswertung, die Bewertung nach Lageklassen und Gebäudezustand vorzunehmen. Die reinen Durchschnittswerte helfen eigentlich nicht weiter.

Dem Autor Dr. Kinzer sind Grundstücksmarktberichte bekannt, in denen für um die Jahrhundertwende errichtete Gebäude, die in den 1990er-Jahren saniert wurden, (aus mathematischen Zusammenhängen heraus) ein höherer Liegenschaftszins sowie geringere Vergleichswerte (vermutlich wegen des Baujahresdurchschnitts) ausgewiesen werden, als bei Geschosswohnungsbauten bzw. Wohnblöcken, für welche am regionalen Immobilienmarkt eine deutlich geringere Nachfrage besteht. Im Einzelfall ist dies nicht nachvollziehbar. Der

Oldtimer	Immobilie
<b>Note 1 bzw. Zustand 1</b>	
Makelloser Zustand. Keine Mängel an Technik, Optik und Historie (Originalität). Ein Fahrzeug der absoluten Spitzenklasse. Wie neu (oder besser). – Sehr selten.	Neuwertig oder besser, das heißt, energetisch erheblich nachgebessert, technisch auf dem neuesten Stand. Durchführung einer hochwertigen Grundinstandsetzung bzw. Kernsanierung in allen Gewerken, sodass eine Restnutzungsdauer vergleichbar mit einem Neubau entsteht. In der Praxis sehr selten.
<b>Note 2 bzw. Zustand 2</b>	
Guter Zustand, original oder fachgerecht restauriert. Mängelfrei, aber mit leichten Gebrauchsspuren. Keine fehlenden oder zusätzlich montierten Teile (Ausnahme: wenn es die STVZO verlangt).	Ein Gebäude, das mehr als überdurchschnittlich unterhalten wurde. Es hat Modernisierungen und Instandsetzungen erfahren, ist aber von seiner Grundstruktur, bzw. von seiner technischen (baulichen) Grundausstattung original erhalten geblieben.
<b>Note 3 bzw. Zustand 3</b>	
Gebrauchter Zustand. Normale Spuren der Jahre. Kleinere Mängel, aber voll fahrbereit. Keine Durchrostungen. Keine sofortigen Arbeiten notwendig. Nicht schön, aber gebrauchsfähig.	Laufend unterhaltenes Gebäude mit zwischenzeitlich bzw. länger zurückliegenden (über 20 Jahre) durchgeführten Teilmodernisierungen. Es ist kein Instandhaltungsrückstau vorhanden bzw. ist dieser im Rahmen von Schönheitsreparaturen (oder einer normalen jährlichen Rücklage) behebbar.
<b>Note 4 bzw. Zustand 4</b>	
Verbrauchter Zustand, evtl. teilrestauriert. Nur bedingt fahrbereit. Sofortige Arbeiten notwendig. Leichtere bis mittlere Durchrostungen. Einige kleinere Teile können fehlen oder defekt sein. Aber immer noch relativ leicht zu reparieren und zu restaurieren.	Ausreichender Zustand. Durchschnittlich laufend unterhaltenes Gebäude ohne zuletzt stattgefundenene Erneuerung von Bauteilen (z.B. Heizungskesseln oder Fenstern), Instandhaltung nur bei Bedarf, grundsätzlich keine durchgeführte Modernisierung.
<b>Note 5 bzw. Zustand 5</b>	
Restaurierungsbedürftiger Zustand. Nicht fahrbereit. Schlecht restauriert, evtl. auch teilweise oder komplett zerlegt. Größere Investitionen notwendig, aber immer noch restaurierbar. Fehlende Teile.	Ein Gebäude, das grundsätzlich noch bewohnt wird, bei dem aber für eine weitere bzw. andauernde Nutzung in absehbarer Zeit (kurzfristig) Sanierungen bzw. Modernisierungen erforderlich werden. Zum Teil schon Leerstand.
<b>Note 6 bzw. Zustand 6</b>	
Der Oldtimer ist nicht mehr bzw. nur noch im Rahmen der Ersatzteilgewinnung verwendbar.	Das Gebäude ist nicht mehr bewohnbar. Eine Grundinstandsetzung in allen Gewerken wäre dringend erforderlich, falls wirtschaftlich vertretbar. Es sind keine Mieter mehr im Haus.

Tab. 1: Zustandsnoten bei der Bewertung von Oldtimern und Immobilien

der Kriterien Lage und Zustand vorgenommen wird und eine marktgerechte Kategorisierung erfolgt.

Mit seinen Ausführungen möchte der Autor eine kritische Stellungnahme zu der bisherigen Auswertungspraxis und Hinweise für eine mögliche Entwicklung geben.



**Dr. Claus-Michael Kinzer** Dipl.-Ing. Architekt und beratender Ingenieur, ist Geschäftsführer der GIB mbh, Nonnenweg 4, 38640 Goslar, mit Niederlassungen in Frankfurt am Main und Halle an der Saale. Er ist von der IHK Braunschweig öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Sachgebiete: Schäden an Gebäuden, Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten und Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – CIS HypZert (F).

**Bernhard Schmidt** B.A. I-RE (FH) ist Immobiliengutachter der GIB mbH.

Marktteilnehmer selbst erwartet ein aussagekräftiges Ergebnis zum Zustand und zur Lage des Gebäudes. Nach den oben dargestellten Anforderungen wird die in Tab. 2 dargestellte Aussage erwartet. Hierbei erscheint auch die Darstellung der grundlegenden Rahmen-

daten sowie des statistischen Zusammenhangs der zugrunde liegenden Stichprobe als sinnvoll.

Das setzt natürlich voraus, dass die Werte nicht nur rein mathematisch ausgewertet werden, sondern mit Sachverständnis eine Würdigung

	Gründerzeitvillen	Eigentumswohnung
Zustand 1	3.500 €/m <sup>2</sup>	2.800 €/m <sup>2</sup>
Zustand 2	3.000 €/m <sup>2</sup>	2.200 €/m <sup>2</sup>
Zustand 3	2.300 €/m <sup>2</sup>	1.700 €/m <sup>2</sup>
Zustand 4	1.800 €/m <sup>2</sup>	1.200 €/m <sup>2</sup>
Zustand 5	1.400 €/m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup>
Zustand 6	800 €/m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup>
Bei einem Bodenwert von 400 €/m <sup>2</sup>		

Tab. 2: Differenzierung der Immobilienwerte im Hinblick auf den Zustand des Gebäudes