

ACHTUNG HAFTUNG: Wie Sie Wertermittlungs- fehler vermeiden.

Whitepaper zum Vortrag
von Sebastian Drießen,
September 2022



LIEBE LESERSCHAFT,



vielen Dank für Ihr Interesse an diesem Whitepaper. In vielen Gesprächen und Diskussionen mit Immobilienmaklern und Sachverständigen ist mir aufgefallen, dass immer wieder ähnliche Fehler bei der Wertermittlung passieren. Da Fehler immer auch ein gewisses Haftungsrisiko bedeuten, habe ich die acht prominentesten weil häufigsten hier für Sie zusammengefasst. Inklusive Lösungsvorschlägen und Anregungen, wie Sie die Fehler direkt umgehen können.

In diesem Sinne: Haben Sie viel Spaß beim Lesen und bleiben Sie positiv und gesund.

Herzliche Grüße
Sebastian Drießen

FALLE NR. 1 – Kaufpreisangebote sind keine Vergleichspreise

Ihr Auftraggeber bittet Sie, seine Eigentumswohnung in einer Großstadt zu bewerten. Hier bietet sich das Vergleichswertverfahren an, da in Ballungsräumen fast immer eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Kaufpreise bzw. geeignete Vergleichsfaktoren vorliegen.

Sie wenden dann das Vergleichspreisverfahren an. Um auf das aussagekräftige Ergebnis, den Vergleichswert zu kommen, achten Sie unbedingt darauf, nur tatsächlich realisierte Kaufpreise mit in Ihre Marktwertermittlung einzubeziehen.

Kaufpreisangebote und Verkaufsangebote, wie ernst diese auch immer gemeint sein mögen, **sollten Sie nicht für fundierte Wertermittlungszwecke einsetzen**. Das sehen Deutschlands höchste Richter übrigens genauso (u.a. BGH-Urteil vom 05.04.1973).

Hier können Sie sich als professioneller Makler mit fundierten, seriösen Marktwertermittlungen von Ihren Wettbewerbern abheben.

„Selbst ernst gemeinte Preisangebote für Wertermittlungszwecke sind nicht unmittelbar verwertbar, weil nicht angenommene Angebote keinen genügend sicheren Schluss auf den erzielbaren Preis zulassen.“

(BGH-Urteil vom 05.04.1973 – III ZR 74/72)



LÖSUNG

FALLE NR. 1

Fundierte Marktdaten statt Angebotspreise

Wenn Sie für Ihre Wertermittlungen auf externe Datenquellen angewiesen sind, dann sollten Sie sicher sein, dass die eingesetzten Daten auf jeden Fall auf der Basis echter Transaktionspreise abgeleitet wurden, diese möglichst aktuell sind und dem gleichen Datenmodell entsprechen in dem Sie gerade bewerten. Ihr Marktdatum (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz etc.) ist nur dann der richtige Schlüssel zum treffsicheren Marktwert, wenn er auch ins richtige Schloss, also ins gleiche Bewertungsmodell, passt.

Mit Sprengnetter Value ist die Beschaffung von Marktdaten kein Problem. Fehlende Daten können Sie speziell für Ihr Bewertungsobjekt adressbezogen und natürlich modellkonform per Schnittstelle direkt aus unserem Marktdaten-Portal in Ihrer Bewertung ansetzen. Diese Daten basieren auf echten Kaufpreisen und werden quartalsweise aktualisiert.



FALLE NR. 2 – Falsche Berücksichtigungen von Ertragsbesonderheiten

Sie sind gerade dabei, für einen Ihrer Kunden den Ertragswert eines Mietshauses zu ermitteln und studieren die Liste mit den Mietzahlungen für das Gebäude. Da liegt es natürlich auf der Hand, mit genau diesen Zahlen zu arbeiten.

Vorsicht: Bei der Ermittlung des ImmoWertV-konformen Ertragswertes ist es wichtig, dass Sie immer mit den marktüblich erzielbaren Mieten rechnen und nicht mit den von diesen abweichenden am Wertermittlungsstichtag tatsächlich bestehenden Mietzahlungen.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) regelt in § 8 Abs. 3, dass besondere Ertragsverhältnisse (d.h. von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende tatsächliche Erträge) als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen sind. Das gilt sowohl für Mehr- als auch für Mindermieten.



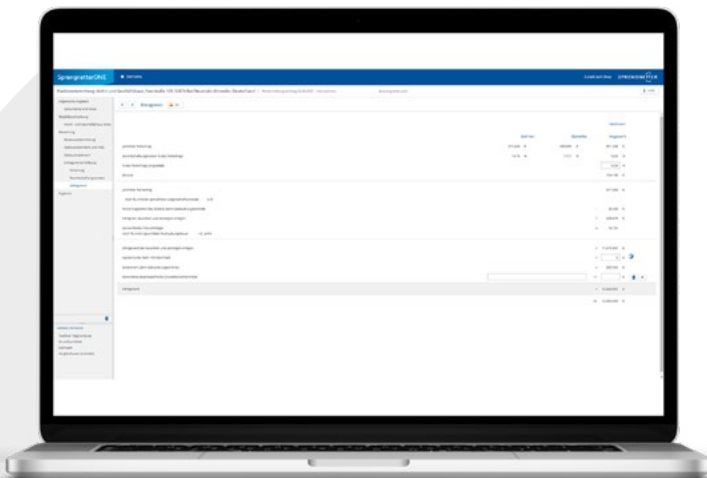
LÖSUNG

FALLE NR. 2

Korrekte Berücksichtigung von Ertragsbesonderheiten

Marktüblich erzielbare Miete oder tatsächlich gezahlte Miete? Beide Werte sind wichtig und daher Teil des Gutachtens, in Sprengnetter Value wird übersichtlich zwischen den beiden Miet-Werten unterschieden. Die Berechnungsgrundlage bei der

ImmoWertV-konformen Ertragswertermittlung ist immer die marktüblich erzielbare Miete. Mit Sprengnetter Value sind Sie auf der sicheren Seite, denn bei der Bewertung wird automatisch mit diesem Wert gerechnet.



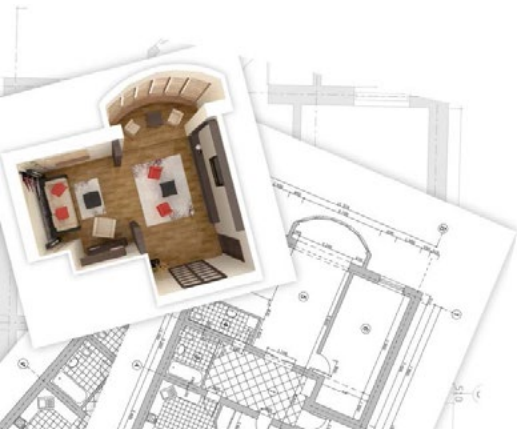
FALLE NR. 3 – Nicht sachgemäße Anrechnung von Flächen

Ein „wahrer Klassiker“ bei der fehlerhaften Wertermittlung!

Der stolze Besitzer einer Berliner Altbauwohnung beauftragt Sie, den Mietwert seiner 80 m² großen Bleibe zu ermitteln. Nichts einfacher als das, denken Sie sich und legen los. Beim Blick in den Grundriss bemerken Sie jedoch, dass das Schlafzimmer ein „gefangener Raum“ ist, der lediglich durch das Arbeitszimmer zu erreichen ist. Neben diesem „gefangenen Raum“, haben Sie mit dem Arbeitszimmer also zusätzlich noch einen Durchgangsraum.

Und diesen Durchgangsraum sollten Sie mit einem verminderten Wohnwert ansetzen, indem Sie aus dem Verhältnis der wohnwertabhängig anrechenbaren Grundfläche und der nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) anrechenbaren Grundfläche einen Korrekturfaktor ermitteln.

Auch wenn Sie nun den Eigentümer, der sich mit der Quadratmeterzahl und dem örtlichen Mietpiegel bereits seine monatlichen Mieteinnahmen „erarbeitet“ hat, enttäuschen müssen: Es ist genau dieses professionelle Fachwissen, aufgrund dessen Ihr Kunde sich an Sie erinnern und weiterempfehlen wird.



LÖSUNG

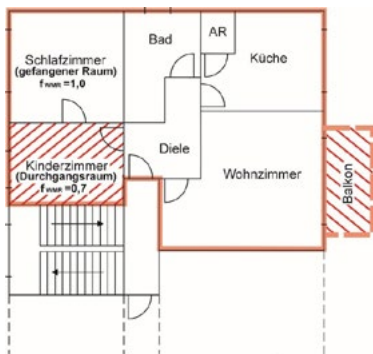
FALLE NR. 3

Sachgemäße Anrechnung von Flächen

Manche Flächen sind, aufgrund gewisser baulicher Besonderheiten, nur teilweise auf die tatsächliche Quadratmeterzahl anzurechnen. Zum Beispiel bei Dachschrägen, Durchgangs- oder gefangenen Räumen muss ein verminderter Wohnwert angesetzt werden.

In Sprengnetter Value gibt es diese Unterstützung leider nicht. Hier müsste auf die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) von Sprengnetter hingewiesen wer-

den. Z.B.: Zur Unterstützung können Sie die von Sprengnetter herausgegebene Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (kurz: WMR) heranziehen, mit der Sie die für Wertermittlungszwecke benötigte wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung durchführen können.



Quelle: Sprengnetter, Kommentar zur WMR, 2. Auflage 2008

Raum	GFR [m ²]	f _{Wohn}	aGFR _{Wohn} [m ²]	f _{WMR}	aGFR _{WMR} [m ²]
(1)	(2)	(3)	(4) = (2) x (3)	(5)	(6) = (2) x (5)
Schlafen	16,0	1,00	16,0	1,00	16,0
Wohnen	24,0	1,00	24,0	1,00	24,0
Küche/Essen	10,0	1,00	10,0	1,00	10,0
Kind	12,0	1,00	12,0	0,70 ¹⁾	8,4
Abstellraum	1,0	1,00	1,0	1,00	1,0
Bad	9,0	1,00	9,0	1,00	9,0
Diele	8,0	1,00	8,0	1,00	8,0
Summe			aGFR_{Wohn} = 80,0		aGFR_{WMR} = 76,4

Korrekturfaktor für Grundflächenbesonderheiten k:

$$k = \frac{aGFR_{WMR}}{aGFR_{Wohn}} = \frac{76,4 \text{ m}^2}{80,0 \text{ m}^2} = 0,955$$

Dies entspricht einem Abschlag an dem relativen Vergleichsmietwert von rd. 4,5 %.

Erläuterung der verwendeten Wohnwertfaktoren (zu Spalte 3 bzw. 5):

- 1) Für das Kinderzimmer wird ein Wohnwertfaktor $f_{Wohn} = 0,7$ angesetzt, da es (als Durchgangsraum) geringfügig schlechter nutzbar ist als das Schlafzimmer (gefangener Raum); (vgl. Anlage zu § 9 WMR, Abschnitt 3 Abs. 1).

FALLE NR. 4 –

Unzureichende Berücksichtigung von Lagevorteilen oder störenden Einflüssen

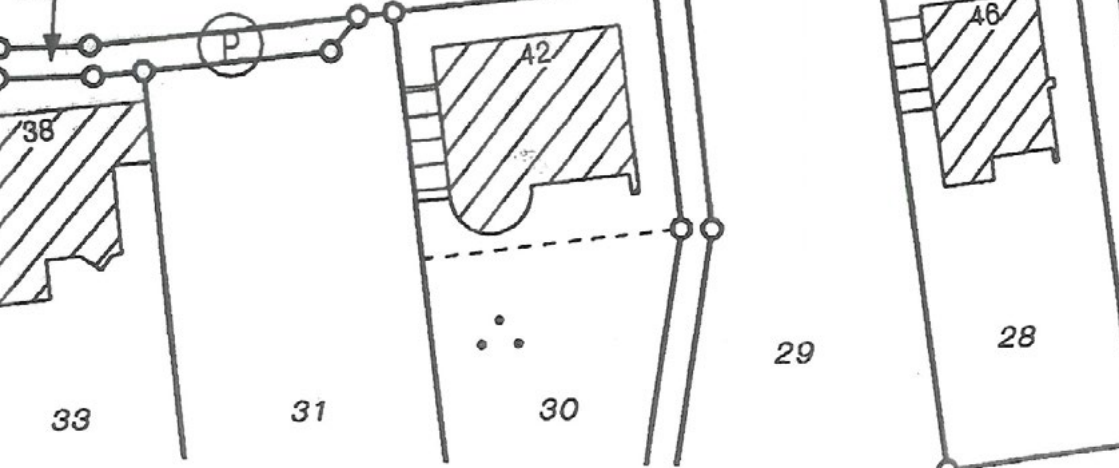
Wer kennt nicht das alte Makler-Bonmot, dass der Wert eines Grundstücks durch 3 Faktoren bestimmt wird: Die Lage, die Lage und nochmals die Lage. Das mag freilich übertrieben klingen, rückt jedoch den besonderen Stellenwert der Lage für den Grundstückswert ins rechte Licht und stellt Sie als professionellen Immobilienvermittler vor besondere Herausforderungen.

Sie schicken sich gerade an, den Bodenwert eines in einem reinen Wohngebiet liegenden Einfamilienhausgrundstückes mit hervorragender Aussichtslage zu ermitteln. Nun werden in den zonalen Bodenrichtwerten in der Regel die wesentlichen Lageeinflüsse im Richtwert berücksichtigt.

Liegt das betreffende Grundstück aber am Rande der Bodenrichtwertzone, können dennoch kleine Lageunterschiede bestehen.

Die Bodenrichtwerte sind für die durchschnittliche Lage definiert und müssen ggf. von Ihnen mit sachgemäß ermittelten oder geschätzten Zu- oder Abschlägen berücksichtigt werden.

Je nachdem ob Ihr Bewertungsgrundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone eines der wenigen ist, das freien Blick auf das Flusstal oder das Gewerbegebiet eröffnet. Ein Blick auf die Bodenrichtwerte der Nachbarzone hilft Ihnen oftmals schon weiter.



Da wir hier gerade über den Bodenrichtwert sprechen, möchte ich Ihnen noch einen wichtigen Hinweis geben:

Der Bodenrichtwert gilt nicht für jedes Grundstück in der gleichen Zone, sondern stellt vielmehr einen durchschnittlichen Lagewert dar.

Die folgende Situation kennt die eine oder der andere von Ihnen sicherlich nur zu gut: Ein Kunde beauftragt Sie, sein unbebautes Grundstück in einer guten Wohnlage zu verkaufen. Der Kunde berichtet mit Freude, dass kleinere Nachbargrundstücke sogar über dem Bodenrichtwert verkauft wurden und er bietet ja ein sehr viel größeres Grundstück an.

Er hat sich, wie viele Eigentümer, bereits ein fundiertes Halbwissen angeeignet und auch schon gerechnet: $\text{Quadratmeter} \times \text{Bodenrichtwert} = \text{mindestens zu erzielender Verkaufspreis}$.

Leider falsch. Auch wenn Sie als Immobilien-Profi hier Ihrem Kunden die Illusion rauben müssen, so bewahren Sie ihn doch vor einer herben (Preis-)Enttäuschung im späteren Verkaufsprozess.

LÖSUNG

FALLE NR. 4

Korrekte Berücksichtigung von Lagevorteilen oder störenden Einflüssen

Bodenrichtwerte sind nur für die durchschnittliche Lage definiert und müssen für jeden Einzelfall mit Zu- oder Abschlägen konkretisiert werden.

Sprengnetter Value steht Ihnen auch hierbei zur Seite: Es wird automatisch der zugrundeliegende Bodenwert herangezogen und an

die Fläche (bei EFH, ZFH) bzw. die Geschossflächenzahl (bei MFH) angepasst. Die zeitliche Anpassung wird zudem über die quartalsweise aktualisierten Marktanpassungsfaktoren mit abgebildet. Gibt es darüber hinausgehende Besonderheiten, können Sie diese bequem selbst anpassen.

FALLE NR. 5 –

Wert der Außenanlagen im Sachwertverfahren falsch einschätzen

Auch wenn Ihnen das bestimmt bewusst ist, bei vielen Ihrer Makler-Kollegen hat sich das noch nicht festgesetzt: Ein Nebengebäude ist keine Außenanlage!

Außenanlagen sind alle auf dem Grundstück befindlichen und mit diesem fest verbundenen Anlagen, die nicht Bestandteil des Gebäudes sind. Zu nennen sind da etwa Klärgruben, Einfriedungen, Stützmauern, Fahnenmaste, Zapfstellen oder auch Tennisplätze.

In der Marktwertermittlung geht es nicht darum, den Wert der Außenanlagen durch stumpfes Aufaddieren der Zeitwerte oder gar Kosten aller einzelnen Außenanlagen anzusetzen. Vielmehr ist der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt allgemein akzeptierter Wert

zu bestimmen; das ist der Preis, den ein wirtschaftlich denkender und handelnder Marktteilnehmer bereit ist zu zahlen. Tennisplätze oder aufwendig gestaltete Poolanlagen müssen dann in der Regel mit einem niedrigeren als ihrem Zeitwert angesetzt werden.

Achtung: in bestimmten Fällen müssen Sie für Außenanlagen sogar einen Wertabschlag anbringen. Haben Sie beispielsweise eine Klärgrube auf einem Grundstück, das demnächst an die Abwasserversorgung angeschlossen wird, so muss dies in der Regel in die Bewertung mit einfließen.



LÖSUNG

FALLE NR. 5

Wert der Außenanlagen im Sachwertverfahren

Der Wert der Außenanlagen beträgt bei Einfamilienhäusern in der Regel 2% – 8% des Gebäudesachwertes insgesamt. Einen sehr viel höheren Wert wird der Markt nicht bereit sein zu akzeptieren.

Mit Sprengnetter Value können Sie den Wert der Außenanlagen einfach pauschal ansetzen. Entscheiden Sie, ob die Außenan-

lagen für das Objekt eher unterdurchschnittlich, üblich oder überdurchschnittlich wirken. Den von Sprengnetter Value berechneten Wert können Sie mit Ihrer persönlichen Einschätzung plausibilisieren und bei Bedarf individuell anpassen.



FALLE NR. 6 –

Nicht modellkonformes Arbeiten

Ob Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren oder Sachwertverfahren – welches der Verfahren Sie anwenden, obliegt schlussendlich Ihnen.

Wenn Sie sich für eines der Verfahren entschieden haben, ist es jedoch unverzichtbar, dass Sie die Modellparameter (z.B. Gesamtnutzungsdauer, Bezugsgröße, Bewirtschaftungskosten) benutzen, die auch bei der Ableitung der verwendeten Marktdaten (z.B. Sach-

wertfaktor, Liegenschaftszinssatz oder Vergleichsfaktor) angesetzt wurden; sprich: **Es ist immer in demselben Modell zu bewerten, in dem die Marktdaten auch abgeleitet wurden.**

Klingt selbstverständlich, sollte es auch sein, ist aber immer wieder ein Fallstrick, obwohl dieser wichtigste Grundsatz seit dem 1. Januar 2021 mit § 10 Abs. 1 in die ImmoWertV aufgenommen wurde.

LÖSUNG

FALLE NR. 6

Achten Sie auf modellkonformes Arbeiten

Es muss immer in dem Modell bewertet werden, in dem auch die Marktdaten abgeleitet wurden. Kein Problem dank des hohen Automatisierungsgrades von Sprengnetter Value: Im Gegensatz zur mühsamen „Zu Fuß“-Be-

wertung legt Sprengnetter Value nach der Auswahl des präferierten Verfahrens automatisch die den Marktdaten entsprechenden Modellparameter zugrunde. So sind Sie auf der sicheren Seite in Sachen Modellkonformität.



FALLE NR. 7 –

Falsche Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die berühmte „Maklerformel“ hat bestimmt schon jeder von Ihnen angewandt: Jahresreinertrag des Objektes geteilt durch den Kapitalisierungszinssatz. Diese sehr vereinfachte Form des Ertragswertverfahrens hat auch sicherlich seine Stärken.

Bei der Marktwertermittlung gilt aber: Je nach Gebäudetyp und insbesondere je nach Eignung der vorhandenen Marktdaten sollten

Sie für jeden einzelnen Fall neu überlegen, welches Wertermittlungsverfahren am sinnvollsten ist. **Das Ergebnis nach der Maklerformel weicht oftmals zu dem Marktwert, auf den Sie mit einer fundierten Wertermittlung kommen, stark nach oben ab.**

Jahresreinertrag des Objektes

Kapitalisierungszinssatz

LÖSUNG

FALLE NR. 7

Korrekte Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verschiedene Gebäudetypen erfordern auch unterschiedliche Bewertungsverfahren. Welches Bewertungsverfahren für eine Immobilie am sinnvollsten ist, muss individuell von Fall zu Fall entschieden werden.

Objektart und -nutzung steht dem Anwender automatisch das für diesen Fall sinnvollste Wertermittlungsverfahren bereit. Wenn Sie ein anderes Verfahren präferieren, können Sie natürlich auch mit diesem Verfahren bewerten.

Sprengnetter Value erleichtert Ihnen diese Entscheidung: Je nach



EINFAMILIENHAUS:
Sachwertverfahren



MEHRFAMILIENHAUS:
Ertragswertverfahren




EIGENTUMSWOHNUNG:
Vergleichwertverfahren

FALLE NR. 8 – Falsches oder ungeprüftes Baujahr ansetzen

In der Wertermittlung benötigen wir das Baujahr einer Immobilie, um darüber letztlich die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu ermitteln. Aber welches Jahr setzen Sie in der Wertermittlung an? Das Jahr der Baugenehmigung, das Jahr der Fertigstellung des Rohbaus, das Jahr der Fertigstellungsanzeige, das Jahr der Bezugsfertigkeit, das Jahr, das im Energieausweis als Baujahr angegeben ist oder das Jahr, das Ihnen der Auftraggeber mitteilt?

Das OLG Hamm hatte im Jahr 2017 geurteilt, dass ein um 2 Jahre falsch angesetztes Baujahr eine erhebliche Abweichung in der Marktwertmittlung zur Folge hätte. Auch wenn diese Aussage fachlich nicht nachvollziehbar ist, zeigt es doch, dass Sie bei der Angabe des Baujahrs vielleicht doch lieber etwas genauer hinschauen sollten.





Beispiel: Sie sollen eine Kurzbeurteilung vornehmen und – um Zeit zu sparen – vertrauen Sie auf die Richtigkeit der Baujahrsangabe im vorliegenden Energieausweis oder auf die Angabe durch den Auftraggeber, der sehr überzeugend das Baujahr der Immobilie zu kennen scheint.

Ohne Plausibilisierung der Angaben laufen Sie Gefahr in ein Haftungsrisiko reinzulaufen. Das Baujahr in dem Energieausweis muss nichts mit dem Jahr der Fer-

tigstellung zu tun haben. Vielmehr zeigt sich in der Praxis, dass die eingetragenen Baujahre gerade nicht und teilweise erheblich von den in der Wertermittlung anzusetzenden Baujahren abweichen und dadurch tatsächlich erhebliche Abweichungen in der Wertermittlung auftreten können.

LÖSUNG

FALLE NR. 8

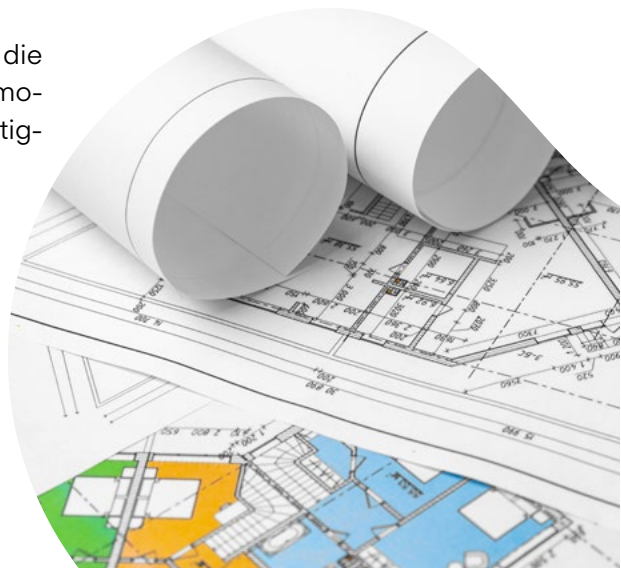
Nur geprüftes bzw. plausibilisiertes Baujahr ansetzen

In der Wertermittlung gilt die Sorgfaltspflicht des Gutachters, d.h. es dürfen keine ungeprüften bzw. nicht für Plausibel erachteten Angaben übernommen werden. Machen Sie dies nicht, obwohl Sie kenntlich machen, dass die Angaben von dem Auftraggeber sind, kann man Sie in die Haftung nehmen. Dabei spielt es keine Rolle, ob Sie die Wertermittlung kostenpflichtig oder kostenfrei angeboten haben.

Das OLG Hamm und auch die Anwendungshinweise zur ImmoWertV sehen das Jahr der Fertig-

stellung als das in der Regel anzusetzende Jahr für das Baujahr an.

Oberstes Gebot in der Wertermittlung ist die Plausibilisierung von Daten. In Bezug auf das Baujahr sollten Sie daher stets Einsicht in die Bauakte nehmen, um das korrekte Baujahr in der Wertermittlung anzusetzen.



Sprengnetter Value hilft Ihnen, Fehler zu vermeiden.

Der Einsatz einer professionellen Bewertungssoftware - wie zum Beispiel Sprengnetter Value - schützt Sie aktiv vor vermeidbaren Bewertungsfehlern.

Darüber hinaus erhalten Sie mit Sprengnetter Value ein aussagekräftiges Kurz-Gutachten als Bewertungsergebnis. Damit über-

zeugen Sie in der Objekt-Akquise ebenso wie in der anschließenden Vermarktung. Als Verfasser des Kurz-Gutachtens zeigen Sie Ihrem Kunden schwarz auf weiß: hier war ein Profi am Werk.

The image displays several overlapping screenshots of the Sprengnetter Value software interface. The central screenshot shows a 'Marktpreisermittlung' (Market Price Estimation) report for a property in Sprengnetter-Campus 1, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler. It includes details like the date (06.02.2020), the user (Max Mustermann), and a list of features such as 'Schwache Bodenstruktur', 'Blickfang und reizvoller Gestaltung', and 'Erdbebenzone'. Other screenshots show a 'Wartermittlung' (Maintenance) section with a table of costs, a 'Gebäudezustand' (Building Condition) section with a checklist, and a 'Neuverkauft die statistische Bundesbank' (Recently Sold - Statistical Federal Bank) section with a table of sales data.

Sprengnetter Real Estate Services GmbH

Sprengnetter-Campus 1

53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Telefon: +49 (0) 2641 8273 001

Fax: +49 (0) 2641 9130 1010

E-Mail: info@sprengnetter.de

Die Gesellschaft hat Ihren Sitz in Bad Neuenahr-Ahrweiler und ist eingetragen beim Amtsgericht Koblenz unter HRB 27814.

Geschäftsführer: Jan Sprengnetter, Andreas Kadler

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2 RStV:

Andreas Kadler (Anschrift wie oben)

Bildnachweise: Envato Elements