

2015



### Dr.-Ing. Björn Haack

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Diplom-Ingenieur
- Promotion (Dr.) im Fachbereich "Immobilienbewertung"
- Inhaber eines Sachverständigenbüros für Immobilienbewertung, <http://www.svb-haack.de>
- Gesellschafter und Geschäftsführer der Gesellschaft für Immobilienbewertung (Gfi), <http://www.gfi-valuation.de>
- Mitherausgeber der Software K.IM 3.5 - Kompakte Immobilienbewertung, <http://www.kim-bewertung.de>
- Mitherausgeber des Handbuches "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis", Haufe-Verlag
- Mitglied in einem deutschen Expertengremium zur Immobilienbewertung



→ Nähere Informationen zum Autor finden Sie unter <http://www.svb-haack.de>!

### Kompakte Anleitung zu einem wertgesicherten Immobilienkauf

2. Auflage 2015

© by Dr.-Ing. Björn Haack

Alle Rechte zur Verbreitung dieses Textes bleiben vorbehalten. Die Weitergabe an Dritte ist ausdrücklich nicht gestattet. Ebenso ist das Kopieren des Textes, auch auszugsweise, untersagt. Zuwiderhandlungen werden rechtlich verfolgt und mit Schadenersatzforderungen belegt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass diese Broschüre mit einem technischen Schutz versehen wurde, der eine Rückverfolgung auf den Urheberrechtsverletzer möglich macht.

Haftungsausschluss: Die vorliegende Broschüre wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sämtliche dargestellten Sachverhalte wurden sorgfältig recherchiert und entsprechend wiedergegeben. Dennoch haftet der Autor nicht für Folgen von Irrtümern, die in dieser Veröffentlichung enthalten sind oder aus dieser hervorgehen könnten.

Autor: Dr.-Ing. Björn Haack, Weilerweg 12, 53359 Rheinbach (Bonn, NRW), Tel.: 02226/8989086  
E-Mail: [info@svb-haack.de](mailto:info@svb-haack.de), Internet: <http://www.svb-haack.de>

**Kompakte Software zur Immobilienbewertung – K.IM 3.5**  
**Kostenlose Testversion anfordern unter [www.kim-bewertung.de](http://www.kim-bewertung.de) !**



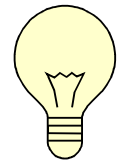
## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einführung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Aktuelle und grundlegende Probleme</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Immobilienfinanzierung</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Immobilienwerte</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Lage</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten</b> .....	<b>10</b>
6.1	Grundbuch .....	10
6.2	Liegenschaftskataster .....	13
6.3	Bauplanungsrecht .....	14
6.4	Bauordnungsrecht .....	15
6.5	Baulasten .....	16
6.6	Erschließung und abgabenrechtliche Situation .....	17
6.7	Wohnungseigentum .....	19
6.8	Erbbaurecht .....	21
6.9	Sonstiges.....	23
<b>7</b>	<b>Bauliche Anlagen</b> .....	<b>27</b>
7.1	Bodenbeschaffenheit.....	27
7.2	Ortsbesichtigung.....	28
7.3	Baujahr und Bauweise .....	29
7.4	Ausstattungsmerkmale und Zustand .....	31
7.5	Größe und Aufteilung .....	34
<b>8</b>	<b>Wertermittlung</b> .....	<b>37</b>
<b>9</b>	<b>Checkliste</b> .....	<b>40</b>
9.1	Lage.....	41
9.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	42
9.3	Bauliche Anlagen .....	45
<b>10</b>	<b>Schlussbemerkungen</b> .....	<b>48</b>
<b>11</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>49</b>
11.1	Beispielhaftes Kurzgutachten für ein Einfamilienhaus .....	49
11.2	Beispielhaftes Kurzgutachten für eine Eigentumswohnung.....	52
11.3	Beispielhaftes Kurzgutachten für ein Mehrfamilienhaus .....	55

## 1 Einführung

Die grundlegende Idee zum vorliegenden Ratgeber ist bereits vor einigen Jahren entstanden. Dieser soll sich von den bestehenden Produkten zur häufig sogenannten **Hauskaufhilfe** dahingehend unterscheiden, dass nicht nur das eigentliche Gebäude, sondern eher die Gesamtheit einer Immobilie, die sich in einem objektiven Wert abbilden lässt, im Vordergrund steht. Es sind von verschiedenen Herausgebern und Autoren bereits zahlreiche und zum Teil auch sehr hilfreiche Listen zum Gebäude-Check im Rahmen einer Hausbesichtigung entwickelt worden. Diese lassen sicherlich eine detaillierte Bestandsaufnahme der baulichen Anlagen zu. Aber mal überspitzt gefragt:

*Welchen Vorteil bringt ein trockener Keller eines Einfamilienhauses, wenn dieses ohne Baugenehmigung errichtet wurde oder kurz nach dem Kauf auf dem süd-westlich benachbarten Grundstück ein großzügiges Mehrfamilienhaus gebaut wird, von dem vor dem Kauf niemand berichtete?*



**Bestehende Ratgeber betrachten häufig nicht die Immobilie als Ganzes!**

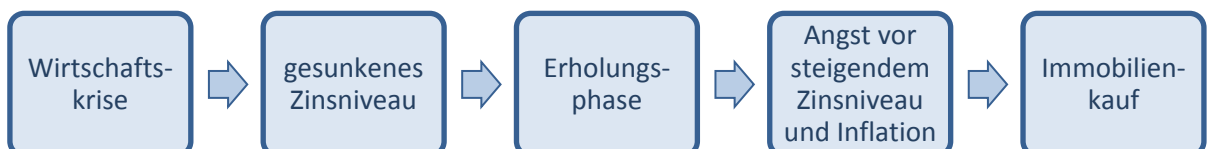
Die Immobilienbranche, in der es bekanntlich um viel Geld geht, lebt getreu dem Motto: Jeden Tag steht ein Unwissender auf! **Spielen Sie dieses Spiel nicht mit und informieren Sie sich ausreichend und sachgerecht, bevor Sie investieren!** Es gibt eine Vielzahl von Aspekten, die es bei einem sicheren und vor allem wertgesicherten Immobilienkauf zu berücksichtigen gilt. Der vorliegende Ratgeber macht sich zur Aufgabe, diese möglichst umfassend zu benennen und zu erläutern, sich dabei aber auf das Wesentliche zu beschränken. Die kompakte Betrachtung wird in einer Checkliste zum sicheren Immobilienkauf weiter komprimiert!

**Informieren Sie sich, es geht um viel Geld!**

## 2 Aktuelle und grundlegende Probleme

Die etwa im Jahr 2008 deutlich gewordene Immobilienkrise in den USA sowie die anschließende Weltwirtschaftskrise nach der Pleite der Bank Lehmann-Brothers haben natürlich auch für den deutschen Immobilienmarkt ihre Veränderungen mit sich gebracht. Die Zentralbanken versuchen, über niedrig gehaltene Zinsen möglichst viele Kreditmöglichkeiten für die Geschäftsbanken zur Verfügung zu stellen, um die allgemeine Wirtschaft anzukurbeln. Davon profitieren auch private Kreditnehmer bei der Baufinanzierung. Den jüngsten Zahlen zufolge hat Deutschland das Krisental mittlerweile durchschritten und befindet sich wieder im Aufwind, mit folgender **Auswirkung auf die Immobiliennachfrage**:

**Die Wirtschaftskrise und ihre Folgen ...**



Die aktuellen Entwicklungen zeigen, dass die Nachfrage nach Immobilien in vielen Bereichen des Landes wieder steigt. Potentielle Kaufinteressenten beleuchten dabei ihre Geldersparnisse, die häufig als Eigenkapital dienen sollen, im Rahmen der aktuellen Verzinsung, z.B. bei Tagesgeldgeschäften, kritisch und erkennen oftmals den **Verbrennungseffekt durch die derzeitige Inflationsrate**. Es ist zwar zu erwarten, dass die Zinsen wieder steigen werden und die Inflation etwas eingedämmt wird, aber dies wird ein sukzessiver Prozess sein.

**Eine Inflation kann Geld verbrennen!**

Das nachfolgende Beispiel zeigt auf, wie es derzeit vielen Sparern geht, die auf risikobehaftete Festgeldgeschäfte nicht mehr vertrauen und auf sichere und somit natürlich geringer verzinsten Anlagen (hier: Tagesgeld) setzen. Die aktuellen Entwicklungen geben jedoch Anlass zum Rechnen:

**Ein Beispiel für inflationären Einfluss ...**

<u>Eingangsgrößen</u>	
Gespartes Kapital	100.000 EUR
Nominalzinssatz	1,5 % pro Jahr
Inflationsrate	2,1 % pro Jahr
Kapitalertragssteuer	25 % pro Jahr

<u>Berechnung</u>	
Gespartes Kapital	100.000 EUR
x Nominalzinssatz	0,015
= Kalkulierter Zinsertrag	1.500 EUR/Jahr
x Faktor zur Kapitalertragssteuer	0,75
= Kapitalgewinn	1.125 EUR/Jahr

Gespartes Kapital	100.000 EUR
x Inflationsrate	0,021
= Kapitalverlust	2.100 EUR/Jahr

Kapitalgewinn	1.125 EUR/Jahr
– Kapitalverlust	2.100 EUR/Jahr
= Jährliche Differenz	– 975 EUR



Das voranstehende Beispiel zeigt die Zwickmühle, in der sich konservative Anleger derzeit befinden können. Das mühsam ersparte Kapital schwindet, die Angst vor einer noch größeren Inflation wächst. Zudem erholt sich die Wirtschaft, was in absehbarer Zeit auch wieder ein steigendes Zinsniveau, sowohl für Zinsgeber als auch für Zinsnehmer nach sich ziehen dürfte. Der derzeitige Effekt ist leicht erkennbar: **Der Deutsche flüchtet in die Sachwerte, wie Edelmetalle und Immobilien!**

**Die deutsche Flucht in die Sachwerte ...**

### 3 Immobilienfinanzierung

Die derzeitige wirtschaftliche Entwicklung, der Anstieg der Inflationsrate sowie die niedrigen Zinsen zur Finanzierung führen vermehrt zu Immobilienkäufen. Hinzu kommt der allseits beliebte Ausspruch und immer wieder gerne gehörte Rat: **So zahlen Sie wenigstens keine Miete an einen Vermieter, sondern zahlen im Rahmen der Finanzierung Ihr Eigentum ab!**

Dies ist so – vor allem vor dem Hintergrund einer steigenden Inflation – im engeren Sinne sicherlich richtig. Bei geringem Eigenkapitalanteil ist eine Immobilienfinanzierung unabhängig der höheren monatlichen Belastung jedoch mit hohem Risiko verbunden. Es ist zwar zur Zeit noch schwierig, eine Bank zu finden, die nach den Erfahrungen aus der Wirtschaftskrise wieder bereit ist, eine Immobilie zu 100

**Geringes Eigenkapital birgt viele Risiken.**

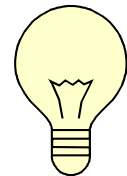
Prozent (oder gar mehr) zu finanzieren, aber zumindest die Tendenz ist wieder erkennbar. Das nachfolgende Beispiel zeigt eine **typische Finanzierungsübersicht** und vor allem wie viel Geld Sie nicht mehr an Ihren ehemaligen Vermieter, aber dafür an Ihre finanzierende Bank zahlen:

Eingangsgrößen	
Kaufpreis der Immobilie	300.000 EUR
Eigenkapital (10 %)	30.000 EUR
Finanzierungsvolumen (90 %)	270.000 EUR
Darlehenszinssatz	4 % pro Jahr
Dauer der Zinsbindung	15 Jahre
Anfängliche Tilgungsrate	1 % pro Jahr

Berechnung				
Jahr	Darlehensbetrag	Zinsen	Tilgung	Belastung
1	270.000 EUR	10.800 EUR	2.700 EUR	13.500 EUR
2	267.300 EUR	10.692 EUR	2.808 EUR	13.500 EUR
3	264.492 EUR	10.580 EUR	2.920 EUR	13.500 EUR
4	261.572 EUR	10.463 EUR	3.037 EUR	13.500 EUR
5	258.535 EUR	10.341 EUR	3.159 EUR	13.500 EUR
6	255.376 EUR	10.215 EUR	3.285 EUR	13.500 EUR
7	252.091 EUR	10.084 EUR	3.416 EUR	13.500 EUR
8	248.675 EUR	9.947 EUR	3.553 EUR	13.500 EUR
9	245.122 EUR	9.805 EUR	3.695 EUR	13.500 EUR
10	241.426 EUR	9.657 EUR	3.843 EUR	13.500 EUR
11	237.584 EUR	9.503 EUR	3.997 EUR	13.500 EUR
12	233.587 EUR	9.343 EUR	4.157 EUR	13.500 EUR
13	229.430 EUR	9.177 EUR	4.323 EUR	13.500 EUR
14	225.108 EUR	9.004 EUR	4.496 EUR	13.500 EUR
15	220.612 EUR	8.824 EUR	4.676 EUR	13.500 EUR
Summe:				202.500 EUR

Ein Finanzierungsbeispiel ...



Das voranstehende Beispiel zeigt die Margen der finanzierenden Bank sehr deutlich. Während der Kreditnehmer während der Laufzeit der Zinsbindung bereits etwas über 200.000 EUR an Belastung getragen hat, verringerte sich der Darlehensbetrag von 270.000 EUR um lediglich rd. 50.000 EUR auf rd. 220.000 EUR. Führt man die Tabelle mit einer gedachten Anschlussfinanzierung zu identischen Konditionen (unbefristet) fort, ist das Darlehen nach rd. 40 Jahren getilgt. In diesem Zeitraum wurden dann insgesamt rd. 550.000 EUR an Belastung getragen. Dies macht in etwa das **2,1-fache des ursprünglichen Darlehens** aus. Stellen Sie bei Interesse vergleichbare, vielleicht auf Sie zutreffende Berechnungen nach Ihren individuellen Vorstellungen an, hier dazu unser Internet-Link-Tipp:

**Zahlen Sie die monatlichen Belastungen wirklich für Ihr Eigentum?**

<http://www.baufinanzierungsrechner.eu>

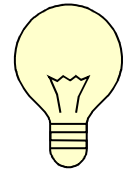
Internet-Link-Tipp

Das voranstehende Beispiel zeigt, wer den **tatsächlichen Vorteil einer Immobilienfinanzierung** hat. Hier werden für jede 1.000 EUR Kredit über die gesamte Laufzeit des Darlehens rd. 2.100 EUR zurückgezahlt.

*Dies führt unweigerlich zu folgenden wichtigen Erkenntnissen:*

- *Handeln Sie bei den Kaufpreisverhandlungen "Auf Teufel komm raus"! Wie Sie gesehen haben, können – je nach individueller Konstellation der Finanzierung – auch 1.000 EUR mehr oder weniger richtig teuer werden!*
- *Wenn Sie sich bei dem angebotenen Kaufpreis nicht absolut sicher sind, dass das örtliche Marktniveau getroffen wird, fragen Sie unbedingt einen Sachverständigen! Die Kosten für ein Gutachten haben Sie schnell eingespart, wie das Beispiel gezeigt hat! Sparen Sie nicht am falschen Ende!*
- *Der Werterhalt bzw. die Wertbeständigkeit der Immobilie auf dem lokalen Markt ist existentiell! Stellen Sie sich vor, der Wert der Immobilie lässt nach dem Kauf in den ersten 15 Jahren der Darlehenslaufzeit um 50.000 EUR nach, dann haben Sie praktisch noch nicht 1 EUR abbezahlt!*

**Wichtige Tipps für den Immobilienkäufer ...**



Insbesondere die letzten beiden Aufzählungspunkte stehen im Mittelpunkt der nachstehenden Betrachtungen zu einem wertgesicherten Immobilienkauf. Hierbei werden schnell **verschiedenste Blickwinkel** deutlich, die Sie so sicherlich noch gar nicht bedacht haben. Außerdem erfahren Sie grundlegende Dinge, die Sie über die **Wertigkeit einer Immobilie** wissen sollten. In Sachen "Wertermittlung von Immobilien" folgender Internet-Link-Tipp für das Bundesland Nordrhein-Westfalen:

[www.verkehrswert-service.de](http://www.verkehrswert-service.de)

[www.kdsh-koeln.de](http://www.kdsh-koeln.de)

**Internet-Link-Tipp**

## 4 Immobilienwerte

Die Immobilienbranche kennt eine Vielzahl von Werten für eine Immobilie, z.B. Verkehrswert, Beleihungswert, Versicherungswert und Einheitswert. Die verschiedenen Werte basieren auf unterschiedlichen gesetzlichen Vorschriften, in denen zumeist auch Berechnungsvorschriften enthalten sind. **Für den vorliegenden Ratgeber zum Immobilienkauf ist der Verkehrswert maßgebend, der in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt definiert wird:**

**Es gibt verschiedene Immobilienwerte.**

*Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*

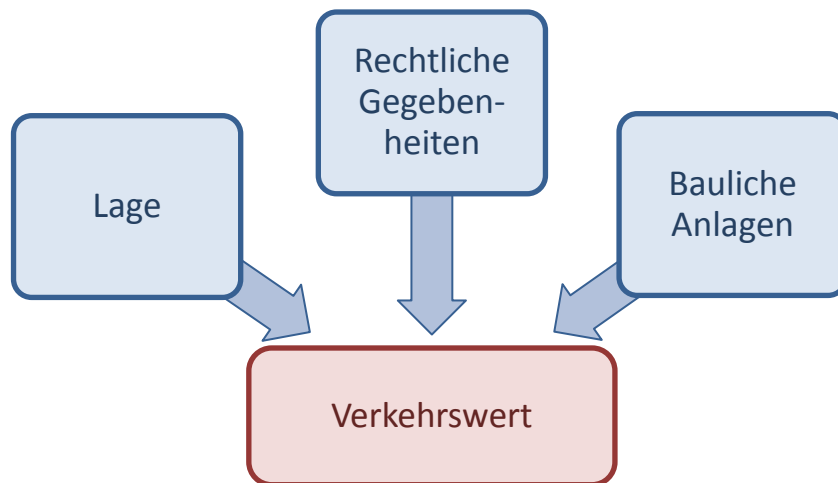


Pragmatisch ausgelegt wird der Verkehrswert (= Marktwert), wie er gesetzlich normiert ist, im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. **Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.**

**Wie kann man den Verkehrswert interpretieren?**

Bei der Bewertung von Immobilien wird folglich versucht, das subjektive Preisempfinden der interessierten Käufer abzubilden und den wahrscheinlichsten Preis somit zu objektivieren. Hierzu gilt es, **sämtliche wertrelevanten Merkmale einer Immobilie** zu erfassen, zu analysieren, zu beschreiben und schließlich in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Diese lassen sich im Wesentlichen wie folgt grob kategorisieren:

**Es gibt eine Vielzahl wertrelevanter Merkmale!**



Die voranstehenden Kategorien bilden das Grundgerüst dieses Ratgebers. Sie stellen schnell fest, dass es nicht nur um Qualität und Zustand des Gebäudes geht, sondern mit einer Immobilie viel mehr verbunden sein kann. **Dieses Gesamtbild der Immobilie, welches schließlich zu einem marktgerechten und objektiven Verkehrswert führt, behandelt der vorliegende Ratgeber.** Dabei wird auch deutlich werden, dass der zukunftsorientierte Blick unabdingbar ist, um die Nachhaltigkeit des Wertes beurteilen zu können.

Das nachfolgende Ziel ist es daher, Ihnen wesentliche Aspekte – auch zum Teil mit Beispielen – näher zu bringen, damit Sie bei Ihrer Kaufentscheidung und dem Kaufpreis richtig liegen. Nehmen Sie sich die Zeit und arbeiten Sie die einzelnen Punkte mit der Checkliste sorgfältig ab, es geht um viel und vor allem um **Ihr Geld!**

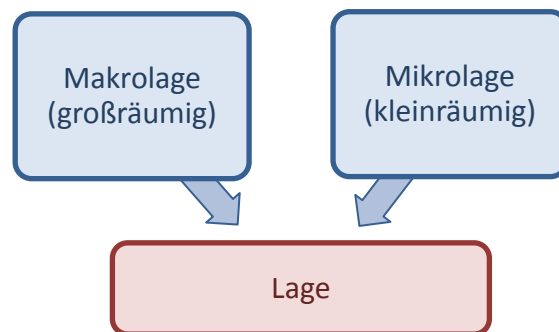
**Nutzen Sie die Checkliste und minimieren Sie Risiken!**



## 5 Lage

Im Rahmen eines Immobilienkaufs, an dem ein Immobilienmakler beteiligt ist, werden Sie an dem Ausspruch **"Lage, Lage, (und nochmals) Lage"** nicht vorbeikommen. In der Regel kostet Sie diese Feststellung eine nicht unwesentliche Courtage (Provision), eine vollständige Betrachtung aller Merkmale der Immobilie haben Sie trotzdem nicht erhalten.

Bei der Betrachtung einer Lage sollte man zunächst wie folgt unterscheiden:



Unter der Makrolage, also der großräumigen Lage, ist insbesondere zu verstehen:

- Region (z.B. Nordrhein-Westfalen, Ballungsraum Köln-Bonn),
- Stadt (z.B. Bonn),
- Stadtteil (z.B. Zentrum), aber auch
- Entfernungen zu anderen Städten und Ballungsräumen.

**Was versteht man unter Makrolage?**

Bei der Analyse einer Immobilie spielt bereits die **Makrolage eine gravierende Rolle**. Bereits an dieser Stelle geht es aber nicht nur um die zeitnahe Lagebetrachtung zur reinen Kaufpreisbemessung, sondern auch um die Beurteilung der nachhaltigen Entwicklung. Und genau diese Entwicklungen entscheiden unter Umständen über den **Wertbestand Ihrer Immobilie**, wieder einmal überspitzt gesagt:

*Ihre Immobilie kann noch so gut in Schuss sein, wenn in dem Stadtteil oder Dorf kein Mensch mehr wohnen will, haben Sie ein Problem!*



Die Aussage basiert auf dem in Deutschland deutlich erkennbaren demographischen Wandel, kurz gesagt: **der Deutsche stirbt aus oder zieht weg!** Der prognostizierte Rückgang der deutschen Bevölkerung wird langfristig natürlich auch Effekte auf den Immobilienmarkt haben. Ebenso die festzustellenden Bewegungen aus einigen strukturschwachen Gebieten, in Räume, die eine bessere Versorgung, aber insbesondere eine bessere Arbeitsmarktsituation versprechen. Informieren Sie sich also detailliert, **mit welcher Entwicklung rund um Ihre Immobilie großräumig zu rechnen ist**. Hellsehen kann sicherlich niemand, aber man sollte vorhandene und vor allem zugängliche Erkenntnisse nutzen, daher hier unser Internet-Link-Tipp:

**Der demographische Wandel ...**

<http://www.bertelsmann-stiftung.de>

**Internet-Link-Tipp**

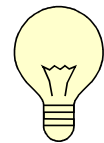
Bei der Untersuchung der Mikrolage stehen die kleinräumigen Strukturen im Vordergrund, insbesondere:

### Was versteht man unter Mikrolage?

- Nähere Umgebung (z.B. Reines Wohngebiet, Hallenbad, Park),
- Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (z.B. Bus, DB-Bahnhof),
- Straßenanbindung (z.B. Bundesstraße, Autobahn),
- Immissionen (z.B. Straßenlärm, Supermarktparkplatz, Schulhof),
- Infrastruktur (z.B. Ärzte, Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten)
- Parkplatzmöglichkeiten (z.B. Parkstreifen im öffentlichen Straßenraum),
- Ausrichtung des Gartens (z.B. Süd-Westen) und
- Lagebeschreibungen im örtlichen Mietspiegel (z.B. mittel bis gut).

Neben der großräumigen Entwicklung spielen natürlich auch diese Merkmale der Mikrolage eine wesentliche Rolle. Der **demographische Wandel kann übrigens auch sehr kleinräumig wirken**, indem beispielsweise ganze Stadtteile in sehr homogene Strukturen gleiten, Beispiel: Dort wohnen nur noch Senioren! Inspizieren Sie daher das Umfeld der Immobilie, für die Sie sich interessieren. Für einen objektiven und langfristigen Werterhalt Ihrer Immobilie ist jedoch unbedingt zu beachten:

*Achten Sie bei der Betrachtung der Mikrolage nicht ausschließlich auf Ihre persönlichen Vorstellungen. Diese können sich im Extremfall eklatant von anderen Sichtweisen unterscheiden!*



Natürlich sollen Sie sich eine Immobilie in einer Lage aussuchen, die Ihren Vorstellungen entspricht und zu Ihnen passt. Für den Fall, dass Sie die Immobilie aber einmal wieder veräußern wollen oder gar müssen (z.B. Berufswechsel), sollten Sie aber auch beachten, dass die dann auftretenden potentiellen Käufer vielleicht andere Maßstäbe ansetzen. Für ein kinderloses Ehepaar spielt es sicherlich keine Rolle, wo sich die nächsten Schulen befinden. Viele Immobiliennachfrager denken da sicherlich anders. **Analysieren Sie also auch kleinräumige Merkmale, wenn diese für Sie nicht absolut im Vordergrund stehen.** Der objektive und nachhaltige Wert Ihrer Immobilie wird es Ihnen danken!

### Bedenken Sie auch andere Sichtweisen!

Eine häufige Schwierigkeit bei der Untersuchung einer Immobilie stellt das Thema **Fluglärm** dar. Sie werden eine Immobilie sicherlich zwei- bis dreimal besichtigen, bevor Sie sich mit dem Verkäufer an einen Notar wenden. Wenn Sie aber Pech haben und im Rahmen Ihrer Besichtigung nichts bemerken oder im Eifer des Gefechts nicht daran denken, sehen Sie sich vielleicht plötzlich Fluglärm ausgesetzt. Untersuchen Sie daher gründlich die nähere Umgebung. Auch von vermeintlich kleinen Lande- oder Sportflugplätzen können erhebliche Beeinträchtigungen ausgehen. Bei der Deutschen Flugsicherung (DFS) gibt es das kostenlose Computerprogramm **STANLY TRACK**, mit dem Sie quasi jede einzelne Flugspur in Deutschland sehen können. Hier daher unser Internet-Link-Tipp:

<http://www.dfs.de>

### Internet-Link-Tipp

## 6 Rechtliche Gegebenheiten

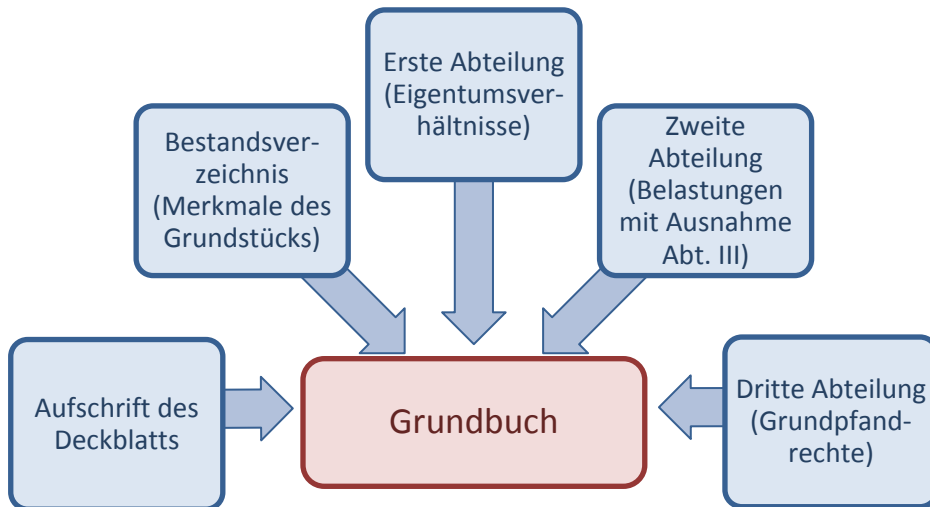
Wenn Sie sich im Rahmen Ihres Immobilienkaufs nicht nur auf die Lage des Objektes verlassen wollen, prüfen Sie auch die rechtlichen Gegebenheiten rund um die Immobilie. Die entsprechenden wertrelevanten Merkmale, die Sie immer abfragen sollten, finden Sie in den Kapiteln 6.1 bis 6.6. Kapitel 6.7 bezieht sich auf die Sonderform des Wohnungseigentums, die in Kapitel 6.8 beschriebenen Aspekte sind zwar besonderer Natur, sollten aber immer mit der Immobilie abgeglichen werden. Sie werden nachfolgend feststellen, dass es eine **Vielzahl möglicher wertrelevanter Faktoren** geben kann, die Sie auf jeden Fall beachten sollten, wenn Sie keine bösen Überraschungen erleben wollen. Sichern Sie sich und damit auch den Wert der Immobilie ab!

**Sichern Sie sich unbedingt ab!**

### 6.1 Grundbuch

Grundstücke sind ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche. Sie werden in einem Grundbuch registriert. Hierbei handelt es sich um ein **öffentliches Register**, welches in der Regel beim zuständigen Amtsgericht geführt wird und das die Eigentumsverhältnisse eines Grundstücks darlegen soll. Im Rahmen eines Grundstücks- bzw. Immobilienkaufs ist die Eintragung in das Grundbuch erforderlich, um das Recht hieran zu erlangen bzw. zu wahren. Das Grundbuch ist wie folgt aufgebaut:

**Was ist ein Grundbuch und woraus besteht es?**



Im Bestandsverzeichnis werden die Grundstücke eines Eigentümers näher bezeichnet. Hierzu dienen die Angaben des Liegenschaftskatasters (vgl. Kapitel 6.2):

**Was ist das Bestandsverzeichnis?**

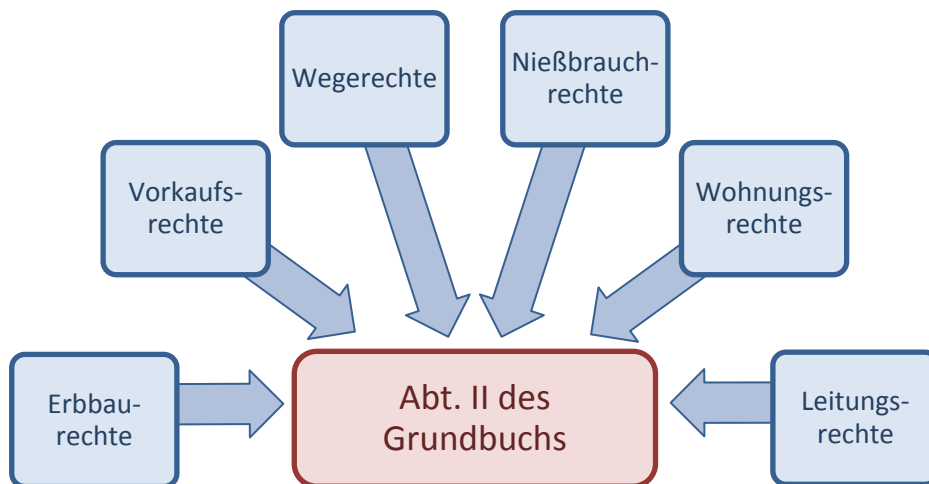
Ifd. Nr. der Grundstücke	bisherige Ifd. Nr. der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der im Eigentum verbundenen Rechte					Größe	
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	qm
		a	b	c/d		e		
1	2	3					4	
1		Muster	1	123		Gebäude- u. Freifläche	6	75
				345		Gebäude- u. Freifläche		25
2		Muster	1	678		Gebäude- u. Freifläche	5	00

Neben den Grundstücken selbst können im Bestandsverzeichnis auch begünstigende Rechte (sogenannte Herrschvermerke) stehen, z.B.:

*lfd. Nr. 2 zu 1: Wegerecht an dem Flurstück Gemarkung Muster, Flur 1, Nr. 456. Mit Bezug auf die Bewilligung UR.-Nr. 123/2011 vom 01. Februar 2011, eingetragen am 11. Februar 2011.*

In der ersten Abteilung werden der oder die Eigentümer der Grundstücke des entsprechenden Grundbuchs eingetragen. In Abteilung II werden **Lasten und Beschränkungen** vermerkt. Dies könnte beispielsweise sein:

**Was steht in den Abteilungen I und II?**



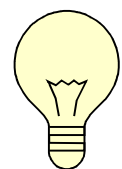
Wie Sie an der beispielhaften Übersicht erkennen können, spielen vorhandene Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs **unter Umständen eine wesentliche Rolle**. Zu jeder dort eingetragenen Last oder Beschränkung existiert beim Grundbuchamt (zumeist Amtsgericht) eine zugehörige notarielle **Urkunde mit Eintragungsbewilligung**, in der üblicherweise Details der Belastung geregelt und ersichtlich sind. Beispiel für eine wertrelevante Eintragung:

**Eine beispielhafte Eintragung in Abt. II ...**

*lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für Maria Musterfrau, geb. am 03. August 1948, aus Köln. Bezug: Bewilligung vom 13. Mai 1978, eingetragen am 22. Juli 1978.*

*In der Eintragungsbewilligung zu dem Wohnungsrecht vom 13. Mai 1978 heißt es auszugsweise wie folgt:*

*[...] einzutragen ein Wohnungsrecht unter Ausschluss des Eigentümers für Frau Maria Musterfrau an sämtlichen Räumen des Hauses. Es endet mit dem Auszuge der Berechtigten aus dem Hause, spätestens mit dem Tode der Berechtigten. Das Wohnungsrecht ist unentgeltlich.*

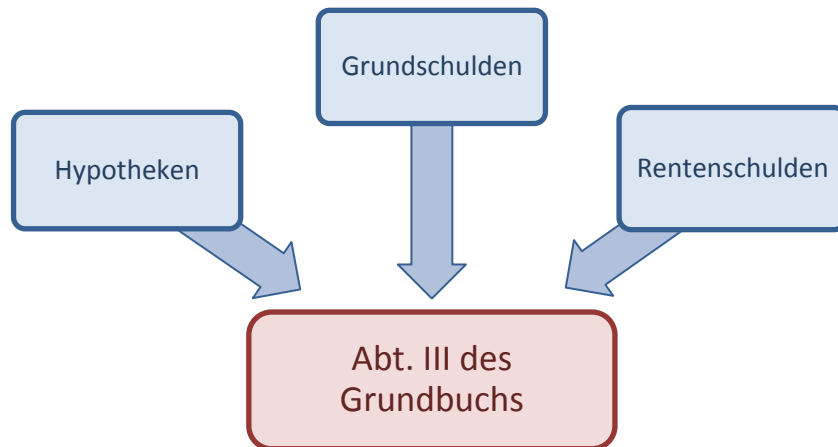


Die beispielhafte Eintragung (Wohnungsrecht) zeigt deutlich, wie wichtig ein Blick in das Grundbuch ist. Bleibt das hier beschriebene Recht bestehen, ist die erworbene Immobilie gegebenenfalls bis zum Tode der Berechtigten nicht für den neuen Eigentümer nutzbar. Dieser Umstand übt einen wesentlichen Einfluss auf den Wert der Immobilie aus. Normalerweise fallen diese Rechte spätestens beim Notar auf. **Erkundigen Sie sich trotzdem frühzeitig, ob Eintragungen in Abt. II bestehen und wie diese aus dem Grundbuch gelöscht werden können!**

**Rechte und Belastungen in Abt. II können einen großen Wert einfluss haben!**

In Abteilung III des Grundbuchs werden die Grundpfandrechte eingetragen:

**Was wird in Abteilung III eingetragen?**

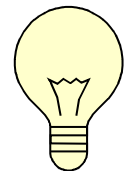


Auf den ersten Blick ist davon auszugehen, dass bestehende Eintragungen in Abt. III lediglich die Belastungen durch die Finanzierung betreffen und nicht relevant für den geplanten Immobilienkauf sind. In der Regel ist das auch so. Prüfen Sie jedoch, ob Grundpfandrechte zugunsten öffentlicher Institutionen eingetragen wurden. **Es wäre zum Beispiel möglich, dass eine Immobilie mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.** Unter Umständen kommen entsprechende Restriktionen zum Tragen (z.B. Beschränkung der Mieten durch die Kostenmiete oder Besetzungsrechte). Dies wäre im Zuge des Immobilienkaufs zu klären.

**Seien Sie auch bei Abt. III des Grundbuchs wachsam!**

Die voranstehenden Ausführungen führen unweigerlich zu folgendem Ratschlag, damit Sie Ihren Immobilienkauf entspannt abwickeln können:

*Lassen Sie sich immer einen vollständigen Grundbuchauszug aushändigen, wenn Sie Wert auf einen gesicherten Überblick legen. Erkennen Sie so frühzeitig Stolpersteine bei der Kaufabwicklung und verhindern Sie Risiken beim Kauf, die die Wertigkeit Ihrer Immobilie beeinflussen können!*



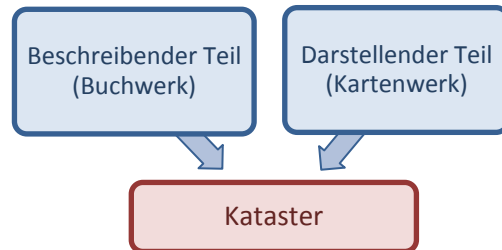
Der vorliegende Ratgeber beschränkt sich auf einige wesentliche Aspekte zum Grundbuch. Wenn Sie mehr zu diesem Thema erfahren wollen, empfehlen wir folgenden Internet-Link-Tipp:

<https://services.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/download/76/Grundbuch.pdf>

**Internet-Link-Tipp**

## 6.2 Liegenschaftskataster

Im Liegenschaftskataster werden nicht wie beim Grundbuch die Rechte an Grundstücken dargestellt, sondern der Bestand selbst. Es handelt sich um ein **amtliches Verzeichnis mit einer flächendeckenden Beschreibung sämtlicher Flurstücke**. Ein Grundstück kann dabei aus mehreren Flurstücken bestehen. Das Liegenschaftskataster wird beim zuständigen Katasteramt geführt und lässt sich wie folgt unterteilen:

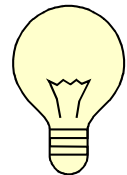


Der beschreibende Teil – **das Katasterbuchwerk** – enthält in der Regel Flurstücks- und Gebäudeangaben sowie Eigenschafts- und Eigentümerangaben. Das sogenannte Liegenschaftsbuch kann aber auch Angaben zu öffentlich-rechtlichen Festsetzungen (z.B. Bodenordnungsverfahren, Wasser- und Naturschutzgebiete) enthalten. Zudem werden bei landwirtschaftlichen Flächen die Kennzahlen zur Bodengüte (z.B. Ackerzahl) angegeben.

Die **Liegenschaftskarte (Flurkarte)** stellt den Bestand der Flurstücke graphisch dar. Die Liegenschaftskarte sollten Sie unbedingt anfordern, um einen anschaulichen Überblick über das Grundstück zu erhalten, für das Sie sich interessieren. Zudem stellt die Liegenschaftskarte auch die unmittelbare Umgebung mit den entsprechenden Grundstückszuschnitten dar.

*Folgende Aspekte sollten Sie unbedingt anhand der Liegenschaftskarte überprüfen:*

- *Liegt das Flurstück, das Sie erwerben möchten, unmittelbar an einer öffentlichen Erschließungsanlage oder liegen noch andere Flurstücke dazwischen?*
- *Die Liegenschaftskarte ist in der Regel nach Norden orientiert (Nordpfeil). In welche Richtung ist das Flurstück – insbesondere der Garten – gerichtet?*
- *Ist das Flurstück regelmäßig geschnitten und stimmt es mit den von Ihnen in der Örtlichkeit besichtigten Ausmaßen überein?*
- *Ist das Gebäude, das Sie erwerben möchten, bereits in die Flurkarte eingetragen oder muss es noch kostenpflichtig eingemessen werden?*



Insbesondere die Liegenschaftskarte dokumentiert den rechtlichen Bestand der Immobilie. Für eine beispielhafte Karte hier unser Internet-Link-Tipp (Beispiel: Nordrhein-Westfalen):

<http://www.tim-online.nrw.de>

**Was ist das Liegenschaftskataster?**

**Was enthält das Liegenschaftsbuch?**

**Was enthält die Liegenschaftskarte?**

**Internet-Link-Tipp**

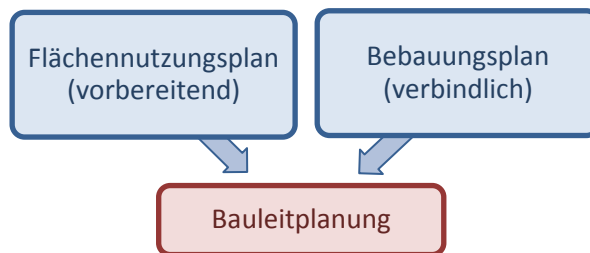
## 6.3 Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht ist ein **Teilbereich des öffentlichen Baurechts**. Zielsetzung ist eine gesicherte städtebauliche Entwicklung. Das zentrale Element ist die **Bauleitplanung** nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Diese schafft die rechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche (oder nicht bauliche) Nutzung eines Grundstücks. Ebenso lässt sich die Qualität – z.B. Bauland oder nicht Bauland – anhand der Bauleitplanung beurteilen.

**Was versteht man unter Bauplanungsrecht?**

Die Bauleitplanung orientiert sich an bundeseinheitlichen Vorschriften (BauGB), fällt aber unter die kommunale Selbstverwaltung und wird folglich **von den Städten und Gemeinden betrieben**. Die Bauleitplanung lässt sich unterteilen in:

**Was die Bauleitplanung beinhaltet ...**



Ein **Flächennutzungsplan** wird für das gesamte Gemeinde- bzw. Stadtgebiet entwickelt und ist als **vorbereitende Planung** zu betrachten. Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen.

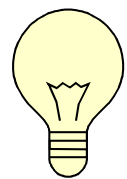
**Der Flächennutzungsplan bereitet die Planung vor.**

Die Bepanung einzelner Gebiete, z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, erfolgt in einem **rechtsverbindlichen Bebauungsplan**. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan lässt sich die Nutzbarkeit eines Grundstücks beurteilen. Sollte für einen Bereich keine entsprechende Planung existieren, ist die Möglichkeit einer baulichen Nutzung in der Regel (vgl. § 34 Baugesetzbuch) an der Umgebungsbebauung zu orientieren.

**Ein Bebauungsplan setzt eine Planung fest.**

Fordern Sie im Rahmen Ihrer Recherche unbedingt eine planungsrechtliche Auskunft an. Sie können von folgenden wichtigen Möglichkeiten für Ihre Immobilie sowie deren nachhaltigen Wertbestand profitieren:

- *Der Flächennutzungsplan liefert Erkenntnisse über die Art bzw. den Charakter der näheren Umgebung, z.B. Wohngebiet, Mischgebiet oder Gewerbegebiet.*
- *Der Bebauungsplan konkretisiert diese Arten der Nutzung und trifft weitere Festsetzungen, z.B. Reines Wohngebiet, II-geschossige offene Bauweise in einem entsprechenden Baufenster auf dem Grundstück.*
- *Anhand der Auskünfte können Sie beurteilen, ob die vorhandene Bebauung dem Planungsrecht entspricht und welche Veränderungen, z.B. Anbau oder Aufstockung, rechtlich möglich sind.*
- *Insbesondere im Flächennutzungsplan könnten weitere Planungen erkennbar sein, die ihr Grundstück vielleicht erst zukünftig betreffen, z.B. der Bau einer Umgebungsstraße direkt am Ende ihres Gartens.*



Sie sehen anhand der beispielhaft aufgeführten Punkte, **wie wichtig ein Blick in das örtliche Planungsrecht sein kann**. Sie erkennen die beabsichtigte umliegende städtebauliche Entwicklung sowie das Potential, das in der zu analysierenden Immobilie steckt. Damit Sie die Möglichkeit haben, sich ein Bild davon zu machen, wie derartige Bauleitpläne aussehen können, hier unser beispielhafter Internet-Link-Tipp:

<http://stadtplan.bonn.de>

**Internet-Link-Tipp**

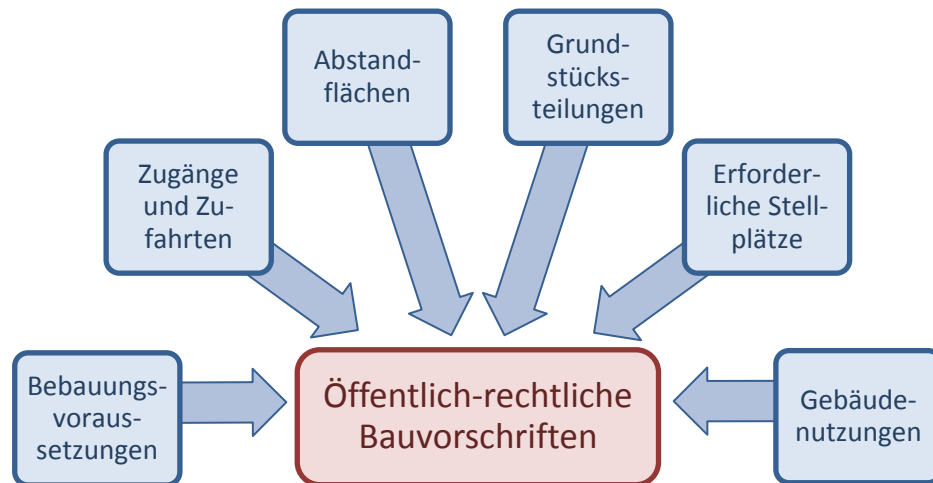
## 6.4 Bauordnungsrecht

Das Bauordnungsrecht ist – wie auch das Bauplanungsrecht – ein Teilbereich des öffentlichen Baurechts. Die rechtlichen Grundlagen werden in der Regel in den **Landesbauordnungen der einzelnen Bundesländer** umgesetzt. Im Zentrum der Betrachtung dieses Ratgebers stehen die Einhaltung öffentlicher-rechtlicher Bauvorschriften sowie die Erteilung von Baugenehmigungen.

**Was ist das Bauordnungsrecht?**

Die jeweiligen Landesbauordnungen der Länder enthalten eine Reihe von Vorschriften, die es im Zusammenhang mit der Errichtung sowie der Nutzung einer baulichen Anlage zu beachten und einzuhalten gilt. Die Überwachungsbehörde ist das jeweils zuständige **Bauordnungsamt** (oder auch Bauaufsichtsamt). Es ist beispielhaft Folgendes zu nennen:

**Einige öffentlich-rechtliche Bauvorschriften ...**



Wie Sie an der beispielhaften Übersicht erkennen können, spielen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter Umständen eine wesentliche Rolle. Einen Aufschluss über Details zur betreffenden Immobilie erhalten Sie nur, wenn Sie die jeweilige **Bauakte (auch Haus- oder Grundakte genannt)** beim zuständigen Bauordnungsamt einsehen. Anhand der dort zur Verfügung stehenden **Baugenehmigungen** in Verbindung mit den zugehörigen Baubeschreibungen, Flächenberechnungen und Grundrissplänen erhalten Sie einen Überblick über die genehmigten Merkmale der Immobilie.

**Prüfen Sie die Baugenehmigungen!**

Verzichten Sie daher nicht auf einen zumeist kostenpflichtigen Einblick in die Bauakten der Immobilie! Sie könnten sich ansonsten unter Umständen mit folgenden beispielhaften Situationen konfrontiert sehen:



- *Sie sind an dem Erwerb eines Einfamilienhauses interessiert und stellen vor Ort einen rückwärtigen Anbau mit kleiner Büroeinheit fest. Dieser Anbau wurde jedoch bauordnungsrechtlich nicht genehmigt und widerspricht sogar dem Bauplanungsrecht (Bebauungsplan). Bei einer amtlichen Überprüfung droht der Abbruch auf eigene Kosten!*
- *Sie sind an dem Erwerb einer Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines älteren Mehrfamilienhauses interessiert. Für die Wohnung liegen ein Wohnungsgrundbuch sowie alle sonstigen Unterlagen zum Wohnungseigentum vor. Es wäre jedoch möglich, dass diese nachträglich ins Dach gebaute Wohnung trotz Grundbuch bauordnungsrechtlich gar nicht genehmigt wurde und auch gar nicht genehmigungsfähig ist!*

**Einige mögliche Situationen ...**



Bei den beiden voranstehend dargestellten Beispielen handelt es sich zwar um sehr spezielle Fälle. **Diese sind aber im Rahmen der praktischen Tätigkeiten des Autors bereits mehrfach aufgetreten.** Üblicherweise drehen sich die bauordnungsrechtlichen Fragestellungen um beispielsweise nicht genehmigte ausgebaute Keller- und Dachgeschosse sowie Wintergärten oder nicht genehmigte Nutzungen (z.B. Gewerbe im reinen Wohngebiet).

Bauordnungsrechtliche Verstöße sind im Übrigen heilbar, z.B. über nachträgliche Baugenehmigungen, Nutzungsänderungen oder aber auch Baulasten (vgl. nachfolgendes Kapitel 6.5). Damit Sie sich einen Überblick über die Vorschriften der jeweiligen für Ihr Bundesland gültigen Bauordnung machen können, hier unser Internet-Link-Tipp:

<http://www.bauordnungen.de/>

**Internet-Link-Tipp**

## 6.5 Baulasten

Eine Baulast ist ein öffentlich-rechtliches Instrument, welches in einem **Großteil der deutschen Bundesländer in einer Landesbauordnung geregelt** ist. Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann ein Grundstückseigentümer (freiwillig) öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem das Grundstück betreffende Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, welches sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt.

**Was ist eine Baulast?**

- *Zufahrtsbaulast: sichert eine befahrbare, öffentlich-rechtliche Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche*
- *Stellplatzbaulast: sichert die Verpflichtung, die notwendigen Stellplätze (auf einem anderen Grundstück) nachzuweisen*
- *Vereinigungsbaulast: sichert die Verpflichtung, zwei oder mehrere Grundstücke bauordnungsrechtlich als Einheit zu behandeln*
- *Abstandflächenbaulast: sichert die Verpflichtung, Flächen eines Grundstücks nicht mit abstandsrelevanten Gebäude zu bebauen*

**Einige Beispiele ...**



Die begründeten Baulasten werden in der Regel in einem amtlichen Verzeichnis (**Baulastenverzeichnis**) gesammelt. Das Verzeichnis wird normalerweise beim zuständigen Bauordnungsamt geführt, da eine enge Beziehung zu Baugenehmigungsverfahren besteht, z.B.: Wird beim Bau des Einfamilienhauses die Abstandfläche zur Grenze nicht eingehalten und kann die notwendige Fläche nicht vom Nachbarn per Baulast übernommen werden, wird keine Baugenehmigung erteilt! Nachfolgend ein **anschauliches Beispiel** für eine Eintragung im Baulastenverzeichnis (Stellplatz- und Zufahrtsbaulast):

*Der Eigentümer bewilligt die Eintragung der folgenden Baulast in das Baulastenverzeichnis beim Bauordnungsamt der Musterstadt, die auch für und gegen den Rechtsnachfolger gilt.*

*Auf dem vorbezeichneten Grundstück wird zugunsten des Grundstückes Musterstadt, Hauptstraße, Gemarkung Zentrum, Flur 1, Flurstück 1, - im nachfolgenden Baugrundstück genannt - folgende Baulast eingetragen:*

*Der für das Bauvorhaben auf dem Baugrundstück notwendige Stellplatz wird auf dem Baulastengrundstück entsprechend dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 29.10.2010 und im Grundrissplan der Tiefgarage vom 29.10.2010 gekennzeichneten und mit Nr. 1 bezeichneten Fläche untergebracht. Die Stellplatzfläche ist dauernd und uneingeschränkt zum Abstellen von Kraftfahrzeugen zur Verfügung zu stellen und von jeglicher anderweitiger Bebauung freizuhalten. Diese Verpflichtung erstreckt sich auch auf die Benutzung der Zufahrt. [...]*

**Eine beispielhafte Eintragung ...**



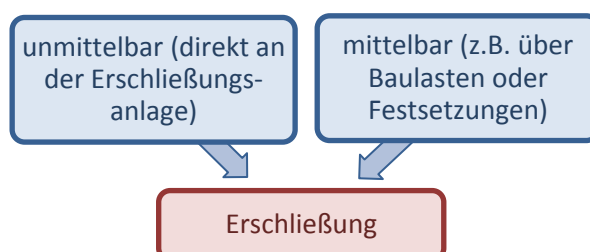
Eine Baulast kann sowohl begünstigend als auch belastend wirken. Sie sollten im Rahmen des Immobilienkaufs **unbedingt einen Einblick in das Baulastenverzeichnis nehmen, da es meistens keine anderen Dokumente gibt, aus denen eine derartige Eintragung hervorgehen könnte!**

**Prüfen Sie das Baulastenverzeichnis!**

## 6.6 Erschließung und abgabenrechtliche Situation

Nach geltenden gesetzlichen Vorschriften **ist ein Grundstück nur baulich nutzbar, wenn es öffentlich-rechtlich erschlossen ist**. Verschaffen Sie sich daher einen Überblick über die Erschließungssituation. Dies ist umso wichtiger, wenn Sie an einem Erwerb eines unbebauten Grundstücks interessiert sind und selber bauen wollen. Aber auch grundsätzlich sollten Sie sich über die Erschließungssituation (z.B. Straße, Wasser, Kanal, Gas, Strom, Telefon, DSL, etc.) im Klaren sein. Diese kann unmittelbar oder mittelbar gegeben sein:

**Was kann zu einer Erschließung gehören?**



Für die erstmalige Herstellung der (gemeindlichen) Erschließungsanlagen ist in der Regel nach Fertigstellung und Abrechnung ein **Erschließungsbeitrag** durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu entrichten. Erkundigen Sie sich daher unbedingt – und nicht nur in Neubaugebieten oder bei Gebäuden jüngeren Baujahres – bei der zuständigen Gemeinde bzw. Stadt nach gegebenenfalls noch offenen Zahlungen, denn:

### Der Erschließungsbeitrag für die erstmalige Herstellung ...

*Sollten noch Erschließungsbeiträge für den erstmaligen und endgültigen Ausbau der Erschließungsanlage zu entrichten sein, können je nach Art des Ausbaus sowie der Lage schnell zwischen 5 und 25 EUR/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche anfallen. Oftmals sind auch ältere Straßen – nicht immer deutlich erkennbar – noch nicht endgültig ausgebaut und daher noch erschließungsbeitragspflichtig!*



Neben den Erschließungsbeitragsleistungen für die erstmalige Herstellung einer Erschließungsanlage können Städte und Gemeinden beispielsweise für die Verbesserung und/oder Erweiterung (z.B. neue Fahrbahndecke und Ausbau des Bürgersteigs) einer bereits bestehenden Erschließungsanlage **Straßenbaubeiträge** verlangen, da Sie als Anlieger schließlich auch von diesen Maßnahmen profitieren. Die Rechtsgrundlage bilden die jeweiligen Landesgesetze, z.B. Kommunalabgabengesetze, Wegegesetze oder Straßenausbaubeitragsgesetze.

### Was man unter Straßenbaubeiträgen versteht ...

*Informieren Sie sich daher unbedingt bei der zuständigen Gemeinde oder Stadt, ob noch Straßenbaubeiträge zu entrichten sind oder aber auf der Grundlage des örtlichen Straßenbauprogramms in absehbarer Zeit zu erwarten sind!*



**Kanalanschlussbeiträge** werden für ein Grundstück erhoben, sobald dieses erstmalig an einen öffentlichen Kanal angeschlossen werden kann. Die Höhe des Beitrags richtet sich in der Regel nach der Größe und Ausnutzbarkeit des Grundstücks. Achten Sie also darauf, ob ein öffentlicher Kanalanschluss besteht und erkundigen Sie sich bei der Stadt oder Gemeinde nach den für die betreffende Immobilie bereits geleisteten Zahlungen. Sollte noch kein direkter Anschluss bestehen, sollten Sie sich entsprechend danach erkundigen, inwieweit seitens der zuständigen Stelle eine Verpflichtung zum Anschluss (auf eigene Kosten) ausgesprochen wird bzw. werden kann.

### Wann werden Kanalanschlussbeiträge erhoben?

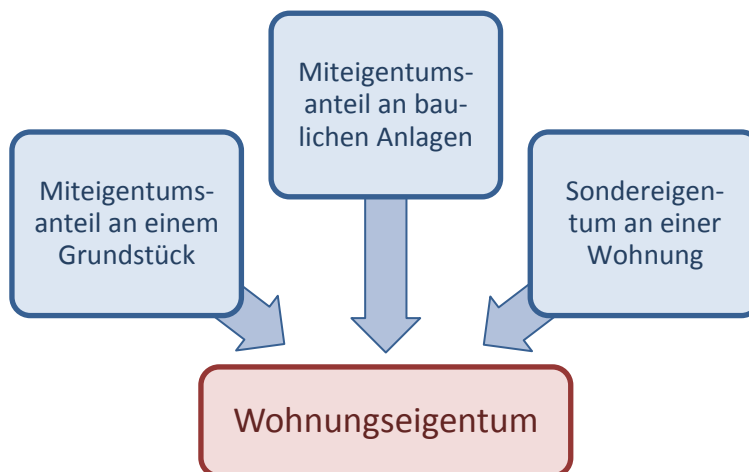
Auch Verbesserungen oder Ausbaumaßnahmen eines Kanals können zu einer Kostenbeteiligung führen. Diese fällt in der Regel wiederum unter die bereits beschriebene Kategorie Straßenbaubeiträge.

Sie sollten im Rahmen Ihrer Recherchen **auf eine Abfrage der erschließungsrelevanten Informationen auf keinen Fall verzichten**. Offene Erschließungsbeiträge können – je nachdem welche Regelungen der Kaufvertrag trifft – ins Geld gehen. Aber auch der zukunftsgerichtete Blick ist für den Werterhalt Ihrer Immobilie wichtig: Ist mit Straßenbaubeiträgen so zeitnah zu rechnen, so dass diese bereits heute (z.B. in den Kaufpreis) einzukalkulieren sind?

### Prüfen Sie die abgabenrechtliche Situation!

## 6.7 Wohnungseigentum

Sollten Sie sich für einen Kauf einer Eigentumswohnung (gegebenenfalls mit Pkw-Stellplatz) interessieren, sollten Sie die nachstehenden Informationen unbedingt aufmerksam lesen. Es handelt sich um eine **spezielle Form des Eigentums**, für das ein eigenes Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) geführt wird. Beim Wohnungseigentum können Sie als Teil des Ganzen nicht in allen Belangen alleine entscheiden können, wie Sie mit Ihrem Eigentum verfahren möchten. Es gibt einige Aspekte zu recherchieren und zu beachten, wenn Sie nicht in eine Falle laufen wollen. Die Gesamtheit des Wohnungseigentums setzt sich wie folgt zusammen:



**Woraus Wohnungseigentum insgesamt besteht ...**

Unter **Sondereigentum**, dessen Inhaber Alleineigentümer ist, versteht man im Wesentlichen die zu Wohnzwecken dienenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes (z.B. Badausstattung, Innentüren, Estrich, Fußbodenbelag sowie ausschließlich der Wohnung dienende Ver- und Entsorgungsleitungen).

**Was ist Sondereigentum?**

Grundlage der Bildung von Wohnungseigentum bildet die sogenannte **Abgeschlossenheitsbescheinigung** des zuständigen Bauordnungsamtes. Mit dieser lässt sich über eine **Teilungserklärung sowie zugehörige Aufteilungspläne** beim Amtsgericht (Grundbuchamt) die besondere Form dieses Eigentums begründen.

**Warum die Aufteilungspläne wichtig sind ...**

*Bei diesem Schritt ist es jedoch vollkommen unerheblich, ob für die abgeschlossenen Wohnungen eine Baugenehmigung erteilt wurde oder nicht. Diese wird bei der Ausstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie der Anlegung der Wohnungsgrundbücher nicht überprüft (vgl. auch Kapitel 6.4)! Sie können also rein theoretisch eine Eigentumswohnung anhand des Aufteilungsplans kaufen, obwohl diese nicht genehmigt ist!*



Bei der Teilungserklärung handelt es sich um ein notarielles Dokument, in welchem die **genaue Aufteilung der Miteigentumsanteile sowie des Sondereigentums** geregelt ist. Hierzu dienen auch die zugehörigen Aufteilungspläne, die offiziell den eigentumsrechtlichen Bestand, z.B. der einzelnen Wohnungen beschreiben. Die Teilungserklärung regelt aber auch die verhältnismäßige Verteilung von Lasten und Kosten aus dem Gemeinschaftseigentum sowie Verwaltungsaufgaben und Sondernutzungsrechte. Bei **Sondernutzungsrechten** handelt es sich um spezielle, ausschließliche Gebrauchsregelungen, z.B. für Stellplätze und Terrassen.

**Was ist eine Teilungserklärung?**

**Kaufen Sie daher niemals eine Eigentumswohnung, ohne die entsprechende Teilungserklärung detailliert studiert zu haben!** Es kommt vor, dass sich Fehler oder Ungenauigkeiten eingeschlichen haben, die bei genauerem Hinsehen nicht unerheblich sind, oder es wurde vergessen, einige Dinge konkret zu regeln. Um aber sowohl für Sie als potentiellen Käufer zu einem sachgerechten Preis, als auch im Hinblick auf den Werterhalt der Wohnung zu einem nachhaltigen Wert zu gelangen, sind auffallende Aspekte in der Teilungserklärung bereits im Vorfeld zu erläutern. Zwei von vielen möglichen Beispielen, die in der Praxis leider immer wieder auftreten:

- Sie sind Eigentümer einer Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit Terrasse. Das Sondereigentum an ihrer Wohnung erstreckt sich aber nur auf innen liegende Räume. Für die Terrasse ist ein Sondernutzungsrecht erforderlich. Fehlt dieses in der Teilungserklärung, dürfte es sich rein theoretisch jeder andere Miteigentümer der Gemeinschaft auf "Ihrer" Terrasse gemütlich machen.
- Sie sind Eigentümer einer Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus. In der Teilungserklärung wurde geregelt, dass eine Veräußerung und Vermietung nur mit Genehmigung des zweiten Miteigentümers möglich ist.

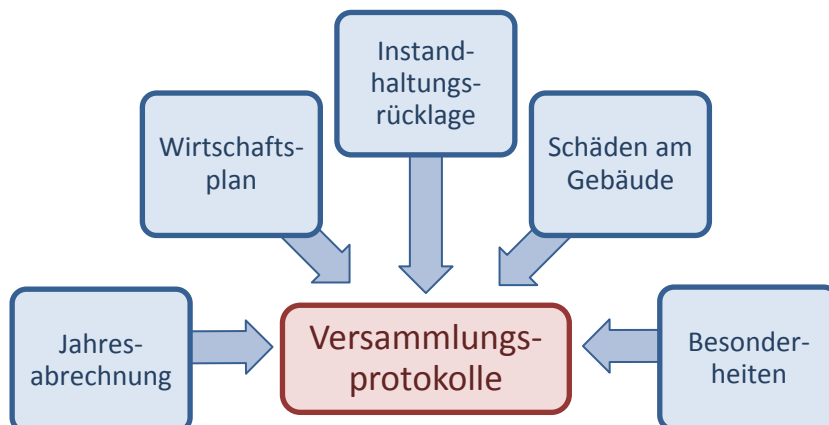


**Analysieren Sie die Teilungserklärung genau!**

Einige dieser Sachverhalte lassen sich sicherlich im Nachhinein durch **Beschlüssen im Rahmen der Eigentümerversammlungen** regeln bzw. heilen. Studieren Sie die Teilungserklärung jedoch ganz genau, der Wert Ihrer Immobilie kann maßgeblich davon abhängen, was Sie dürfen und was nicht. Wenn Sie eines Tages die Eigentumswohnung wieder verkaufen wollen, könnten Sie Schwierigkeiten bekommen oder aber finanzielle Einbußen erleiden!

Bei Wohnungseigentum ist schließlich jeder Eigentümer einer Gemeinschaft unterworfen, die regelmäßig Eigentümerversammlungen abhalten sollte, um die Belange des gemeinschaftlichen Eigentums zu diskutieren und zu beschließen. Wenn Sie also genau wissen wollen, wie die Situation in der Eigentümergemeinschaft ist, lassen Sie sich die **Protokolle der letzten Versammlungen** mit den Anlagen aushändigen. Insbesondere folgende Informationen können hieraus hervorgehen:

**Die Protokolle der Eigentümerversammlung geben häufig Aufschluss.**



Die Protokolle der Eigentümerversammlungen mit zugehöriger **Beschlussammlung** geben die Stimmung innerhalb der Gemeinschaft zumeist gut wieder. Sie erkennen, welche Maßnahmen von der Mehrheit gewünscht sind und welche häufiger geblockt werden.

Zu guter Letzt sollten Sie natürlich die **Zahlen des Wirtschaftsplans sowie der letzten Jahresabrechnungen** achtsam prüfen, bevor Sie sich für einen Kauf entscheiden. Vergessen Sie nicht, dass Sie in der Regel auch Beiträge in eine **Instandhaltungsrücklage** bezahlen, die Sie bei einem Verkauf der Wohnung nicht zurückbekommen, sondern fiktiv auf den Rechtsnachfolger übergehen. Auch der Überblick über eventuell vorhandene aktuelle Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum sowie die voraussichtlichen Kosten für deren Beseitigung sind eine wichtige Information für Sie. Reicht die Instandhaltungsrücklage hierfür aus oder wird gar eine **Sonderumlage** erhoben, die Sie nach Ihrem Wohnungskauf treffen könnte?

**Welche Informationen sind relevant?**

Wie Sie sehen können, handelt es sich bei Wohnungseigentum um eine sehr differenzierte Angelegenheit. Es sind – neben denen in den vorangegangenen Kapiteln – viele Aspekte zu prüfen, um einen angemessenen Kaufpreis zu zahlen und langfristig auf der sicheren Seite zu sein. Sollten weitere Fragestellungen auftreten, wird die direkte Auseinandersetzung mit der **eigens für diese Eigentumsform geschaffene gesetzliche Grundlage** empfohlen, daher hier unser Internet-Link-Tipp:

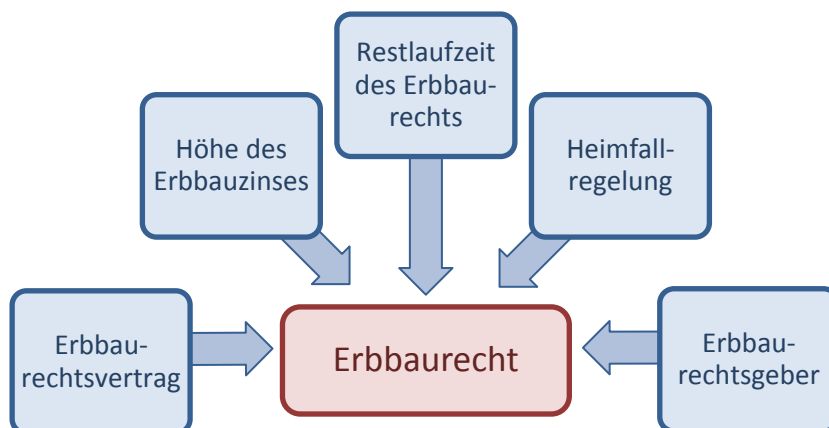
<http://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/index.html>

**Internet-Link-Tipp**

## 6.8 Erbbaurecht

Ein Grundstück kann derart belastet werden, dass dem Begünstigten das veräußerbare und vererbbaare Recht zu steht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben bzw. zu errichten (**Erbbaurecht**). Der Begriff **Erbbaurecht** taucht in diesem Ratgeber erstmals in Kapitel 6.1 zum Thema Grundbuch auf und den möglichen Eintragungen in Abt. II auf. Dort werden bestehende Erbbaurechte schließlich in der Regel vermerkt. Da mit einem Erbbaurecht **auf dem hiesigen Immobilienmarkt erhebliche Werteinflüsse hervorgehen können**, wird das Thema an dieser Stelle noch einmal detaillierter aufgegriffen. Zur Beurteilung eines Erbbaurechts sind insbesondere folgende Aspekte wesentlich:

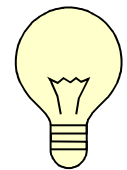
**Was versteht man unter einem Erbbaurecht?**



Der Erwerb eines Erbbaurechts (grundstücksgleiches Recht) begründet in der Regel auf **geringeren Anschaffungskosten** gegenüber dem üblichen Volleigentum. Es wird lediglich das Bauwerk erworben, nicht aber das darunter liegende Grundstück. Für das Grundstück ist für das Recht zur Nutzung eine Art Miete zu entrichten, die als **Erbbauzins (oder Erbpacht)** bezeichnet wird. Herausgeber derartiger Rechte sind häufig Kirchen, Städte und Gemeinden, die ihre Grundstücke nur ungern veräußern.

Die Regelungen des Erbbaurechts, insbesondere die Höhe des Erbbauzinses, die Laufzeit sowie die Vorgehensweise bei Ablauf des Erbbaurechts (Heimfall), sind dem **Erbbaurechtsvertrag** zu entnehmen, der zwingend zwischen den Parteien geschlossen wird, um dieses besondere Eigentumsrecht zu begründen. Wenn Sie an dem Erwerb eines Gebäudes auf einem Erbbaugrundstück interessiert sind, kommen Sie um ein ausführliches Studieren dieses Vertrags nicht herum. Seien Sie sich vor allem über Folgendes im Klaren:

- *Unterschätzen Sie niemals den zu entrichtenden Erbbauzins, den Sie für das Grundstück wiederkehrend bezahlen. Über die Laufzeit des Rechts können bei einem überhöhten Erbbauzins unter Umständen höhere Kosten anfallen, als der Boden eigentlich wert ist!*
- *Sie schaffen langfristig kein "echtes" Eigentum. Nach dem Heimfall erhalten Sie je nach vertraglicher Regelung eventuell noch eine Entschädigung für den Restwert des Gebäudes, sind das Gebäude sowie das Recht zur Grundstücksnutzung aber los!*
- *Der Immobilienmarkt realisiert das Erbbaurecht zwar als gutes Instrument zur Eigentumsgründung für etwas finanzschwächere Käufer, da der Boden nicht erworben werden muss. Die Nachfrage nach im Erbbaurecht stehenden Gebäuden hält sich vielerorts aber stark in Grenzen!*



**Machen Sie sich daher mit allen Einzelheiten des Erbbaurechts vertraut und kalkulieren Sie vor allem den zu entrichtenden Erbbauzins in ihre Finanzierungsrechnung mit ein.** Im Hinblick auf einen eventuellen zukünftigen Weiterverkauf der Immobilie beachten Sie, dass der Interessentenkreis eventuell (stark) eingeschränkt sein könnte! Weiteres zum Erbbaurecht liefert der Internet-Link-Tipp:

<http://www.gesetze-im-internet.de/erbbauv/index.html>

**Internet-Link-Tipp**



## 6.9 Sonstiges

Die nachfolgenden wertrelevanten, rechtlichen Merkmale werden aus Gründen der Übersichtlichkeit in diesem Kapitel zusammengefasst. **Damit sind diese Ausführungen jedoch keineswegs weniger gewichtig als die voranstehenden.** Es handelt sich lediglich um speziellere Aspekte, die in der Regel nicht auf jede Immobilie anwendbar sind. Dennoch sollte unbedingt ein Abgleich mit dem Objekt Ihrer Begierde erfolgen!

Recherchieren Sie beim Eigentümer der für Sie interessanten Immobilie wie die **Vermietungssituation** aussieht. Wenn die Immobilie vollständig vom Eigentümer genutzt wird, steht einem **zeitnahen Nutzungswechsel** nichts im Wege. Sollten Mietverträge bestehen, berücksichtigen Sie zum Beispiel bei Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen, dass Sie das Objekt erst nach Auflösung des Mietvertrags (Kündigung, Einigung mit den Mietern oder Anmeldung von Eigenbedarf) selber nutzen können. Dies kann unter Umständen eine Weile dauern und sollten bei Ihren Kaufpreisüberlegungen bzw. Wertkalkulation unbedingt berücksichtigt werden!

Beim Kauf eines Mehrfamilienhauses oder gemischt genutzten Objektes (Renditeobjekte) sollten Sie die **Mietverträge auf Laufzeiten und marktüblich erzielbare Mieten kontrollieren**, damit Sie sich ein Bild darüber verschaffen können, ob die Immobilie zu ortsüblichen Konditionen vermietet ist und Sie auch marktgerechte Erträge aus ihrer Kapitalanlage abschöpfen können.

Bedenken Sie dabei auch, dass eine bestehende Wohnungsmiete nicht beliebig oft und hoch anhebbar ist. Bei Gewerbemieten sind die Verträge unbedingt auf **Mietanpassungsklauseln** zu untersuchen. Einen generellen Überblick zum Thema Mietverträge erhält man zum Beispiel über folgenden Internet-Link-Tipp:

[http://de.wikipedia.org/wiki/Mietvertrag\\_%28Deutschland%29](http://de.wikipedia.org/wiki/Mietvertrag_%28Deutschland%29)

**Studieren Sie vorhandene Mietverträge!**

**Internet-Link-Tipp**

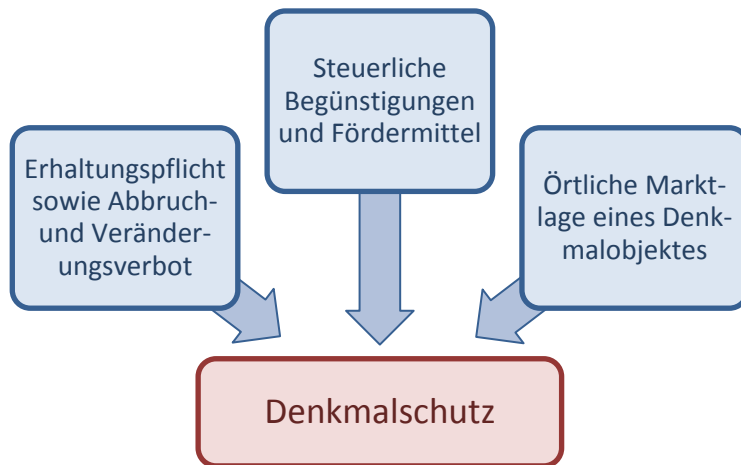
Nach den gesetzlichen **Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes** (DSchG) sind Kulturdenkmäler Gegenstände aus vergangener Zeit, die auf künstlerischer, geistiger, handwerklicher, technischer oder wissenschaftlicher Ebene prägend sind und an deren Erhalt ein öffentliches Interesse besteht. Der vorliegende Ratgeber beschränkt sich in seinen Betrachtungen auf Baudenkmäler, die entweder als Einzeldenkmal oder im Rahmen eines Denkmalbereichs auftreten können.

**Was bedeutet Denkmalschutz für eine Immobilie?**

**Baudenkmäler sind zwingend dauerhaft zu schützen und zu erhalten.** Wird eine Immobilie als schutzwürdig eingestuft, wird das Objekt durch die zuständige Denkmalbehörde oder Aufsichtsbehörde untersucht, beschrieben und mit Begründung in die **örtliche Denkmalschutzliste** eingetragen. Wenn Sie den Eindruck haben, die Immobilie, die Sie erwerben möchten, könnte unter Denkmalschutz stehen (z.B. aufgrund des Alters, der besonderen Eigenart des Objektes oder einer landestypischen Kennzeichnung), kontaktieren Sie unbedingt die zuständige **Denkmalbehörde** bei der Stadt oder beim Kreis und lassen Sie sich eine Auskunft aus der Denkmalliste aushändigen. **Die Marktlage im Hinblick auf die Wertigkeit eines Denkmals kann nicht pauschal beschrieben werden.**



Es gibt in der Regel verschiedene Einflüsse, die darüber befinden:



Eine Unterschutzstellung eines Denkmals **greift erheblich in das Eigentumsrecht ein**, da von außen Spielregeln aufgestellt werden, wie mit dem Objekt zu verfahren ist. Neben den kalkulierbaren Komponenten Erhaltungskosten und Begünstigungen ist daher insbesondere die örtliche Marktlage eines Denkmals für den Preis, aber auch die Wertbeständigkeit entscheidend. Vergleichen Sie daher unbedingt das Preisverhältnis zwischen Denkmälern und Nichtdenkmälern.

Nehmen Sie aber auch erneut einen zukunftsgerichteten Blick vor. Durch den Denkmalschutz bleibt es Ihnen unter Umständen zukünftig verwehrt, gravierende Veränderungen (z.B. am Grundriss) durchzuführen. **Was Ihnen heute gefällt, kann in einigen Jahren aber wieder anders aussehen!**

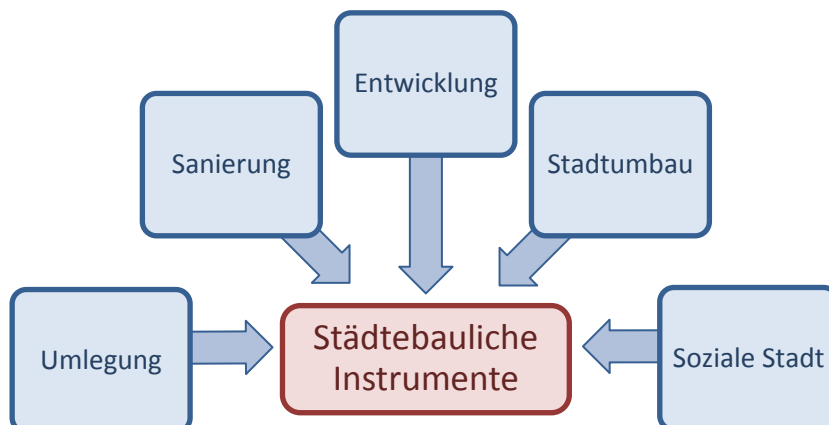
Ebenso denken aber auch potentielle Käufer, wenn Sie die Immobilie vielleicht wieder veräußern wollen. Machen Sie sich also ein Bild über Potential und Risiko! Weitere Informationen zu Baudenkmalern liefert der Internet-Link-Tipp:

<http://www.das-baudenkmal.de>

**Internet-Link-Tipp**

Im deutschen **Städtebaurecht** existieren eine Vielzahl gesetzlich geregelter Maßnahmen, die es zum Ziel haben, neue Baulandgebiete zu erschließen, städtebauliche Missstände zu beheben oder zur Entwicklung eines Stadt- oder Gemeindegebietes beizutragen. Im Wesentlichen ist darunter zu verstehen:

**Was sind Städtebauliche Instrumente?**



Erste Anzeichen für derartige Verfahren können Sie gegebenenfalls in den Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs (vgl. Kapitel 6.1) oder aber im Liegenschaftsbuch (vgl. Kapitel 6.2) vorfinden. Wenn Sie eine verlässliche Aussage bevorzugen, wenden Sie sich an die zuständige Gemeinde bzw. Stadt.

**Für den Fall, dass Ihr potentielles Kaufobjekt von einer derartigen Maßnahme betroffen ist, lassen Sie sich bitte mit allen Einzelheiten versorgen.** Für Ihr Portemonnaie ist jedoch wesentlich, ob, und wenn ja, in welcher Höhe, Ausgleichsbeträge in Geld für die Maßnahmen zu leisten sind. Umfassende Informationen zu sämtlichen städtebaulichen Verfahren und Maßnahmen liefert lediglich die gesetzliche Grundlage, hier der Internet-Link-Tipp:

<http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>

#### Internet-Link-Tipp

Die **Energieeinsparverordnung (EnEV)**, die am 1. Oktober 2009 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Diesbezüglich sind z.B. folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

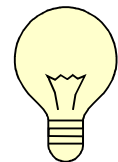
#### Welchen Einfluss hat die Energieeinsparverordnung (EnEV)?

- Bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der EnEV eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten).
- Die meisten elektrischen Speicherheizsysteme, die zur alleinigen Beheizung von Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten genutzt werden, dürfen ab dem 31. Dezember 2019 nicht mehr betrieben werden.



Bei Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer am 1. Februar 2002 eine Wohnung selbst bewohnt hat, greifen bei einem Eigentümerwechsel folgende Nachrüstpflichten:

- Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden.
- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.
- Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.



Halten Sie daher bei der Besichtigung der Immobilie die Augen offen, befragen Sie den Eigentümer oder Makler und studieren Sie die **Baubeschreibung** aus der Bauakte (vgl. Bemerkungen zum Bauordnungsrecht in Kapitel 6.4). **Sollten Vorschriften der EnEV zum Tragen kommen, können diesbezüglichen unter Umständen hohe Kosten entstehen, die sie im Vorfeld des Immobilienkaufs aber kennen sollten.** Auch die aktuellsten Nebenkostenabrechnung sollten Sie sorgfältig analysieren!

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann teilweise nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Bei Unklarheiten sollten Sie sich aber auch selbst mit der EnEV vertraut machen, daher folgender Internet-Link-Tipp:

[http://www.gesetze-im-internet.de/enev\\_2007/index.html](http://www.gesetze-im-internet.de/enev_2007/index.html)

**Internet-Link-Tipp**

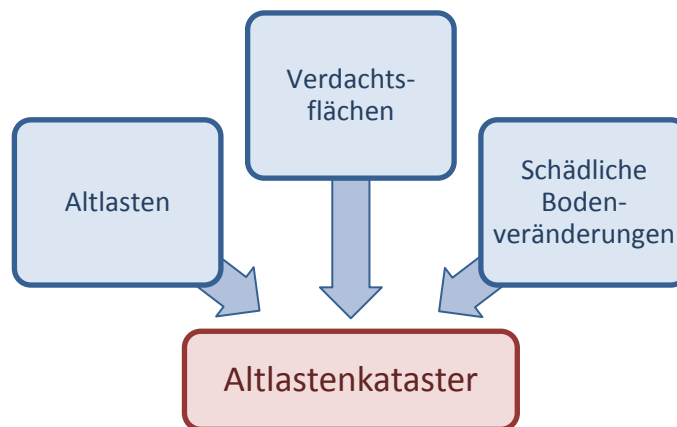
Die EnEV schreibt auch vor, dass Verkäufer (oder Vermieter) im Falle eines geplanten Verkaufs (oder einer Vermietung) den potenziellen Käufern (oder Mietern) einen **Energieausweis** vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Wenn Sie Näheres zum Energieausweis erfahren wollen, nutzen Sie den Internet-Link-Tipp:

<http://www.energieausweis-vorschau.de>

**Internet-Link-Tipp**

Unter einer **Altlast** versteht man im Allgemeinen einen abgrenzbaren Teil der Erdoberfläche, der gesundheits- oder umweltschädliche Merkmale aufweist. Diese ist in der Regel auf **bestehende oder vorherige Nutzungen** des Bodens zurückzuführen (z.B. Tankstellen oder Lackierereien). In einem **Altlastenkataster** der Stadt oder des Kreises werden derartige Grundstücke erfasst, sofern die Kenntnislage über die Merkmale ausreicht. Im Sinne des **Bundesbodenschutzgesetzes** wird wie folgt unterschieden:

**Was in einem Altlastenkataster verzeichnet wird ...**



Bevor Sie eine Immobilie erwerben, **fragen Sie also unbedingt das örtliche Altlastenkataster ab**, um sicher zu gehen, dass Grund und Boden aufgrund vorheriger Nutzungen keine gefährdenden Stoffe enthalten. Zum einen geht es um Ihre Gesundheit, zum anderen darum, dass neben dem eigentlichen Zustandsstörer (Verursacher) **auch der aktuelle Grundstückseigentümer zur Verantwortung gezogen werden kann**, wenn der Zustandsstörer nicht ermittel- oder greifbar ist.

Riskieren Sie daher nicht, für kostspielige Bodensanierungen aufkommen zu müssen, deren Ursprung nicht Ihr Verschulden ist! Falls Sie sich detaillierter über die rechtlichen Zusammenhänge im Zusammenhang mit Altlastenproblematiken informieren möchten, hier der entsprechende Internet-Link-Tipp:

<http://www.gesetze-im-internet.de/bbodschg/>

**Internet-Link-Tipp**

## 7 Bauliche Anlagen

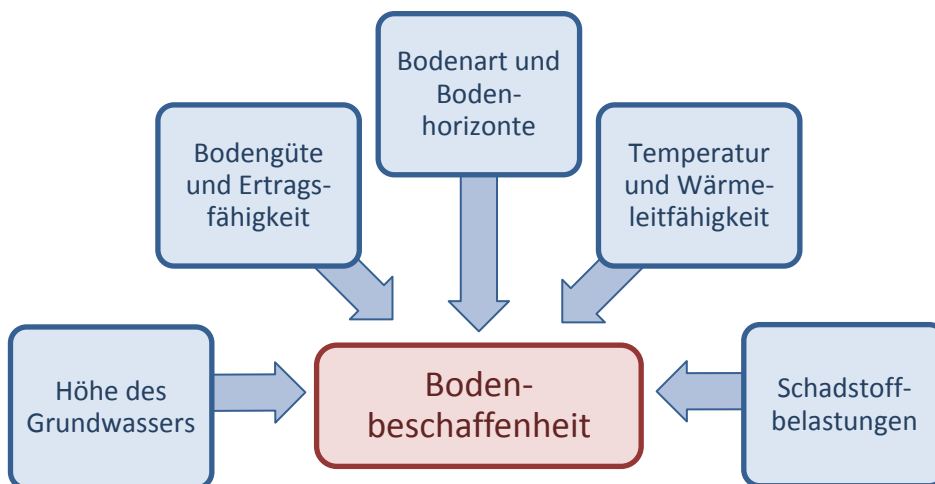
Neben den wichtigen Kriterien zur Lage einer Immobilie sowie den wichtigsten rechtlichen Gegebenheiten rund um die Immobilie werden **nachfolgend wesentliche Aspekte der baulichen Anlagen** selbst behandelt. Hier ist für Sie höchste Vorsicht geboten, denn bauliche Mängel oder Schäden können unter Umständen hohe Kosten nach sich ziehen. Sie werden nachfolgend aber auch feststellen, dass gewisse Risiken im wahrsten Sinne des Wortes in Kauf zu nehmen sind. Dennoch gilt es, sich ein genaues Bild zu machen, um sämtliche Unsicherheiten auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Halten Sie die Augen offen!

**Halten Sie die Augen offen!**

### 7.1 Bodenbeschaffenheit

Sie werden sich wahrscheinlich ein wenig wundern, dass die Beschaffenheit des Bodens innerhalb dieses Kapitels zu den baulichen Anlagen behandelt wird. Der Grund liegt jedoch auf der Hand: Ohne die richtige Bodenbeschaffenheit ist eine bauliche Nutzung eines Grundstücks unter Umständen eingeschränkt oder gar nicht möglich! Unter dem Begriff **Bodenbeschaffenheit** können im Allgemeinen viele beschreibende Aspekte verstanden werden, z.B.:

**Was fällt unter Bodenbeschaffenheit?**



Unter Schadstoffbelastungen fallen auch die Fragestellungen zu eventuell vorhandenen Altlasten, die wegen Ihrer wichtigen Bedeutung bereits separat in Kapitel 6.8 besprochen wurden. Die für einen sicheren Immobilienkauf **wesentlichen Merkmale der Bodenbeschaffenheit** führen letztlich alle zu einer wesentlichen und nicht zu verachtenden Frage:

*Lässt die Bodenbeschaffenheit des Grundstücks eine Eignung als Baugrund zu oder liegen Erkenntnisse vor, die eine bauliche Nutzung einschränken, erschweren oder gar vollständig verhindern?*



Im Rahmen von Neubaumaßnahmen wird von Bauträgern oftmals ein **Bodengutachten** in Auftrag gegeben, um die baulichen Anlagen entsprechend dem Ergebnis anbieten zu können. Achten Sie aber bereits beim Kauf des Grundstücks, welches Sie bebauen möchten, auf die Beschaffenheit des Bodens, indem Sie sich **mit örtlichen Verhältnissen vertraut machen** und gegebenenfalls **selbst ein Bodengutachten erstellen lassen**.

**Bodengutachten bei Neubaumaßnahmen**

Während erhöhte Kosten zur Kellerabdichtung wegen drückendem Grundwasser eventuell noch überschaubar ausfallen können, könnte eine Torflinse gar zur Unbebaubarkeit eines Grundstücks führen. **Planen Sie niemals einen Bau ohne Bodengutachten!**

Aber auch bei bereits bestehenden Gebäuden sollten Sie sich mit den Eigenarten des Bodens vertraut machen. Vielleicht wollen Sie die baulichen Anlagen einmal erweitern oder das vorhandene Gebäude gar abbrechen und eine Neubebauung herbeiführen. Denken Sie dabei auch unbedingt an Fragestellungen zum Boden, die nicht immer in unmittelbarem Zusammenhang mit diesem selbst stehen, z.B. Bergbau! Bergbauschäden können richtig ins Geld und vor allem an die Nerven gehen, wenn Sie anschließend versuchen, Ihre Kosten beim Verursacher als Entschädigung einzufordern. Was Bergschäden für die langfristige Wertsicherung Ihrer Immobilie bedeuten können, liegt sicherlich auf der Hand!

Bei Fragen rund um Boden und Bau hilft folgender Internet-Link-Tipp:

<http://www.baulexikon.de>

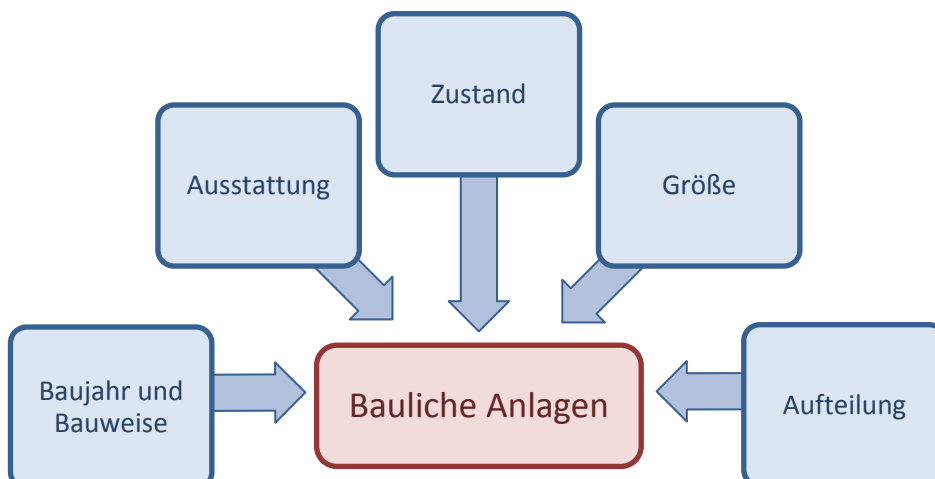
**Internet-Link-Tipp**

## 7.2 Ortsbesichtigung

**Jede Immobilie will gründlich besichtigt werden, bevor man sich zu einem Kauf entschließt.** Sie gehen schließlich nicht mit knurrendem Magen in den Supermarkt und kommen anschließend mit einigen überflüssigen, aber kostentechnisch doch zu vernachlässigenden Dingen wieder heraus, sondern stehen in der Regel vor einer erheblichen Verschuldung. Wie teuer Sie unter Umständen jeder Tausender zu stehen kommen kann, wurde bereits in Kapitel 3 beispielhaft gezeigt. Nutzen Sie also die Gelegenheit und besichtigen Sie das Objekt so oft, bis Sie sich ohne lange Nachzudenken an alles aus dem Kopf erinnern können! Machen Sie sich detailliert mit der Immobilie vertraut, denn auch kleinere Wissenslücken, z.B. im Hinblick auf die Ausstattung, können teuer werden!

**Besichtigen Sie das Objekt so oft, bis Sie sich an alles aus dem Kopf erinnern können!**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung können Sie im Hinblick auf das Gebäude selbst die verschiedensten Eindrücke gewinnen, auf die in den nachfolgenden Kapiteln noch näher eingegangen wird, z.B.



**Halten Sie Augen, Ohren und Nase während der Besichtigung(en) offen und schießen Sie unbedingt viele Fotos!** Im Zeitalter der digitalen Fotografie sollte dies keine Hürde mehr darstellen. Anhand der Fotos können Sie Ihre Eindrücke später noch einmal Revue passieren lassen und konzipieren, welche Veränderungen Sie eventuell nach einem Kauf herbeiführen würden. Vielleicht helfen Ihnen die Fotos aber auch bei hoffentlich niemals aufkommenden Streitfragen zu Verantwortlichkeiten (z.B. vorhandene Schäden) bei der Beweislast weiter. Verwahren Sie die Fotos also gut!

**Schießen Sie Fotos und stellen Sie Fragen!**

**Fragen Sie stets drauf los, wenn Sie etwas wissen wollen!** Wenn Sie in einen nach Feuchtigkeit riechenden Keller kommen, muss der Schaden nicht immer oberflächlich erkennbar sein. Sollten Sie keine oder keine korrekten Antworten auf Ihre Fragen bekommen, weil man etwas nicht weiß oder Ihnen bewusst etwas verheimlichen möchte, können Sie sich nach ihrem Kauf unter Umständen darauf berufen (Stichwort: Haftung). Wer aber nicht fragt, kann eventuell nicht geltend machen, man hätte nichts gesagt! Ein typisches Beispiel:

*Je nach Region in Deutschland, Hersteller und Baujahr kann es von erheblicher Bedeutung sein, ob es sich bei dem Gebäude um konventionelle Massivbauweise (Stein auf Stein) oder um ein Holzfertighaus handelt. Wer sich dafür nicht interessiert, zahlt eventuell einen viel zu hohen Preis und wundert sich spätestens bei einem Weiterverkauf, dass dieser nicht wieder zu erzielen ist!*



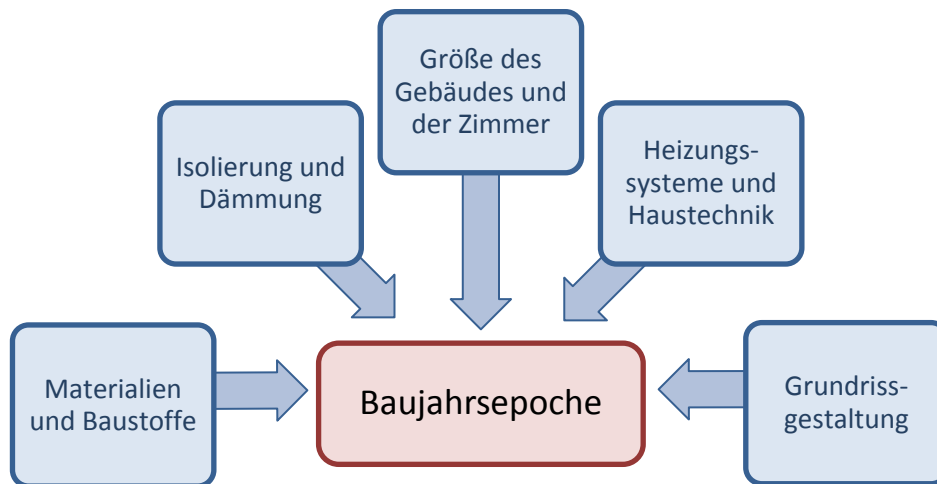
Lassen Sie sich bei der Ortsbesichtigung nicht von wesentlichen Dingen ablenken, indem auf andere positive Aspekte verwiesen wird. Sobald Sie den Kaufvertrag unterschrieben haben, wird eine Rückabwicklung schwierig. **Machen Sie sich ein genaues Bild der Immobilie, nehmen Sie sich vor allem Zeit und gehen Sie die Checkliste aus Kapitel 9 in Ruhe durch!** Fragen Sie nach weiteren Besichtigungsterminen, wenn Sie sich nicht sicher sind oder einige Dinge wieder vergessen haben und denken sich dabei: Eigentümer und/oder Makler können ruhig etwas tun für Ihr Geld!

**Nehmen Sie sich Zeit!**

## 7.3 Baujahr und Bauweise

Im Rahmen der Ihnen bereits empfohlenen Einsicht in die Bau-, Haus- oder Grundakte (Kapitel 6.4) sollte sich **das Baujahr in den meisten Fällen einfach recherchieren lassen**. Überprüfen Sie einfach die Daten der Baugenehmigungen sowie Abnahmescheine des Rohbaues sowie der abschließenden Fertigstellung. Bei der Gelegenheit können Sie gleich kontrollieren, ob bei den behördlichen Abnahmen Mängel festgestellt oder Auflagen zu Restarbeiten gemacht wurden. Alternativ haben zumeist auch der Voreigentümer oder mit der Vermarktung beauftragte Makler eine Baujahrsangabe parat, die Sie natürlich zusätzlich überprüfen können. Wichtig für Sie im Zusammenhang mit dem Baujahr ist, dass **jede Baujahrsepoche seine eigenen charakteristischen Merkmale aufweist**. Diese können insbesondere sein:

**Jede Baujahrsepoche hat ihren eigenen Charakter!**



Die voranstehende Aufstellung zeigt auf, worauf Sie bei der Beurteilung der Immobilie im Hinblick auf das Baujahr achten sollten. Prüfen Sie dabei aber nicht nur ihre subjektiven Ansprüche an das Gebäude, sondern versuchen Sie zur Sicherstellung der langfristigen Wertigkeit auch andere Sichtweisen durchzuspielen. **Nur die objektiv für gut befundene Immobilie, wird auch langfristig in ihrem Wert bestehen!** Ein Beispiel:

*In Einfamilienhäusern der 40er, 50er und 60er Jahre wurden überwiegend viele, aber sehr kleine Zimmer untergebracht. Für eine größere Familie mit vielen Kindern kann dies sicherlich ein sehr positiver Aspekt sein. Die neuzeitliche Allgemeinheit fragt aber eher weniger und großzügigere Zimmer sowie eine offenere Bauweise (z.B. Küche) nach. Zudem weisen ältere Wohneinheiten nicht selten heute unbeliebte Durchgangszimmer auf!*



Natürlich sollen Sie die Immobilie primär nach Ihren Vorstellungen, Wünschen und vor allem finanziellen Möglichkeiten aussuchen. Für eine langfristige Marktfähigkeit prüfen Sie aber auch die anderen Perspektiven. **Vielleicht wollen Sie den von Ihnen geschaffenen (Immobilien-)Wert ja auch einmal an ihre Kinder vererben?**

Anhand der beispielhaften Aufstellung zur Baujahrsepoche sehen Sie vor allem, dass Sie **nur auf einige Aspekte einen direkten Einfluss nach einem erfolgten Kauf** nehmen können. Wenn Ihnen die Anzahl sowie die Größen der Zimmer nicht gefallen, können Sie dies – unter Berücksichtigung statischer Aspekte – gegebenenfalls nach Ihren individuellen Vorstellungen korrigieren. An den Materialien und Baustoffen für tragende bzw. wesentliche Elemente, die letztlich einen Teil der Bauweise mit definieren, können Sie in dem meisten Fällen jedoch nur begrenzt etwas ändern.

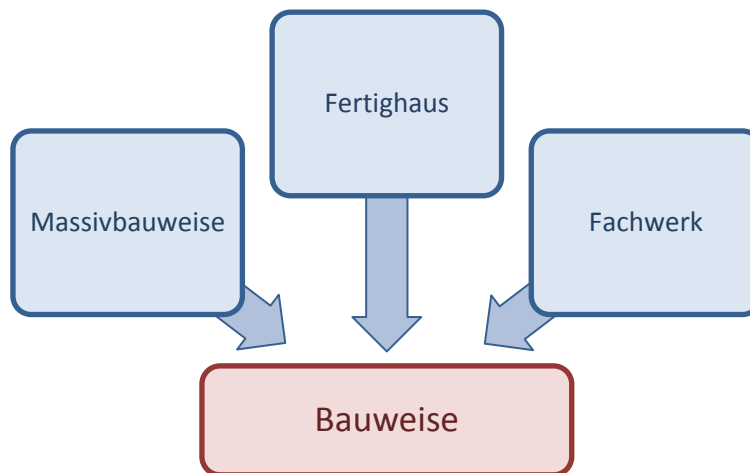
*Hinterfragen Sie daher immer die Bauweise der Immobilie! In den Bauakten der Behörden sind häufig detaillierte Baubeschreibungen vorhanden, die Sie gründlich studieren sollten. Setzen Sie sich mit den Materialien auseinander, um z.B. auch Eindrücke über Isolierung, Wärmedämmung oder Belastbarkeit zu erhalten!*



Dieser Ratgeber möchte zwischen folgenden wesentlichen Bauweisen unterscheiden:

**Die Blickwinkel sind verschieden, versuchen Sie aus allen Richtung zu betrachten!**

**Studieren Sie die Baubeschreibungen!**



Wie in Kapitel 7.2 bereits kurz angedeutet, kann insbesondere der Unterschied zwischen einer Massivbauweise und einem Fertighaus auf dem Immobilienmarkt sehr gravierend ausfallen. Liegen die Kosten bei neuzeitlichen Gebäuden nahezu in vergleichbaren Höhen, sind insbesondere ältere Fertighäuser mit einem Makel behaftet, zu dem sich die Hersteller zum Teil ungern äußern: das Schadstoffrisiko!

**Fertighäuser werden auf dem Markt oftmals kritisch betrachtet!**

*In den 1970er und 1980er Jahren fanden noch zahlreiche, heute als Wohngifte bekannte Baumaterialien in vielfältiger Form Verwendung, insbesondere bei Fertighäusern (beispielsweise PCP, Formaldehyd, Lindan). Es ist daher insbesondere bei älteren Fertighäusern zu empfehlen, eventuelle Belastungen durch eine Raumluftprüfung feststellen zu lassen.*



Das **Risiko einer Schadstoffbelastung** führt natürlich häufig zu einer Käuferzurückhaltung. Den Häusern einiger Hersteller sagt man sogar einen immer gleichen, muffigen Geruch nach. Überlegen Sie also genau, welche Bauweise aus welchem Baujahr für Sie in Frage kommt. Hinweise zu den Ausstattungsmerkmalen sowie dem Zustand finden Sie im nachfolgenden Kapitel. Wenn Sie mehr zum Thema Fertighäuser erfahren wollen, nutzen Sie folgenden Internet-Link-Tipp:

<http://www.fertighaus.de>

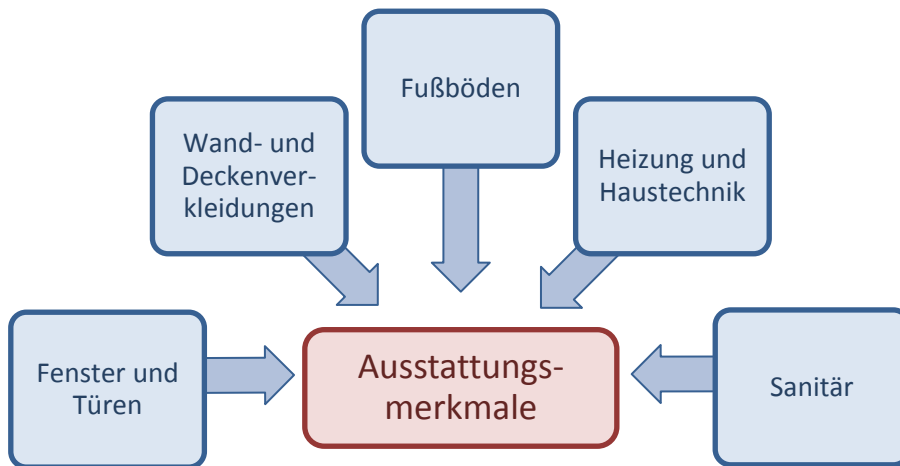
**Internet-Link-Tipp**

## 7.4 Ausstattungsmerkmale und Zustand

Neben der Bauweise spielt für jeden potentiellen Käufer einer Immobilie natürlich auch die Ausstattung eine wesentliche Rolle. In der Fachwelt wird nicht immer eindeutig zwischen Bauweise und Ausstattung (z.B. Fassade und Dach) getrennt. Das soll für Sie jedoch nicht weiter von Belang sein. Wichtig für Sie ist, dass sich die **Ausstattung im Gegensatz zur Bauweise in der Regel unkomplizierter den jeweiligen individuellen Vorstellungen eines Nutzers anpassen lässt**. Sie sollten daher bei den Besichtigungen unbedingt jedes Ausstattungsmerkmal genauestens erfassen (vgl. Ortsbesichtigung). Nutzen Sie die Checkliste aus Kapitel 9 des Ratgebers, sie versteht unter Ausstattung insbesondere folgende Merkmale:

**Erfassen Sie jedes Merkmal der Ausstattung im Detail!**





Damit die Aufwendungen, die Sie eventuell nach einem Kauf erbringen wollen oder müssen, nicht zur großen Wundertüte werden, sollten Sie bereits bei den Besichtigungen ganz genau hinschauen. **Entscheiden Sie bereits im Vorfeld, was für Sie wirklich wichtig ist.** Am besten Sie erstellen dazu eine Tabelle, die zwischen den Kategorien "Was muss zwingend und sofort gemacht werden?" und "Was können wir uns gegebenenfalls jetzt oder später zusätzlich noch leisten?" unterscheidet. So erhalten Sie einen guten Überblick zur Kostenrecherche!

**Unterscheiden Sie zwischen "Muss" und "Wäre schön"!**

Um entscheiden zu können, wie viel Sie persönlich bereit sind, für eine Immobilie zu bezahlen, sollten Sie versuchen, **die zu erwartenden Investitionskosten für die Ausstattungsmerkmale so genau wie möglich zu schätzen.** Am besten ist, Sie gestehen sich von Anfang an Ungenauigkeiten in Ihrer Schätzung ein und addieren am Ende der Rechnung 10 Prozent des Gesamtaufwands für Unvorhergesehenes! Denken Sie aber auch an Folgendes:

**Versuchen Sie genau zu rechnen und addieren einen Puffer!**

*Die Geschmäcker sind auch im Hinblick auf Ausstattungsmerkmale sehr verschieden. Wenn Sie Veränderungen herbeiführen, sollten Sie sich folgender Tatsache bewusst sein: Je ausgefallener Ihre Ausstattung ausfällt, desto wahrscheinlicher, dass Sie im Falle eines späteren Weiterverkaufs der Immobilie Ihre Investition nicht wieder hereinbekommen!*



**Ein durchschnittlicher Markt fragt eine durchschnittliche Immobilie nach, mit Extravaganz bewegen Sie sich immer am Randbereich des Marktes.** Oftmals können Immobilienverkäufer nicht verstehen, dass Sie für Ihr aufwendig und vor allem hochpreisig modernisiertes Bad mit ausgefallenen italienischen Fliesen eventuell nur einen Bruchteil wieder hereinbekommen. Wenn Sie niemanden finden, dem das Ausgefallene gefällt, kalkuliert der Markt im schlimmsten Falle sogar wiederum Veränderungskosten in das Kaufpreisangebot mit ein. Überlegen Sie also nach ihren individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten, welche Ausstattung Sie bevorzugen; schließlich soll es Ihnen ja auch gefallen. Denken Sie dabei aber wieder an die anderen Perspektiven!

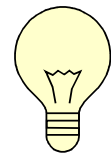
**Eine zu ausgefallene Ausstattung wird meist nicht honoriert!**

Umgekehrt denken Sie bei Ihren Kaufpreisverhandlungen aber auch daran, dass Ihre individuellen Investitions- und Umgestaltungsideen nicht zwangsläufig zu einem niedrigeren Kaufpreis führen. **Der durchschnittliche Markt regelt den Preis** und nicht die Tatsache, dass Ihnen vielleicht die Wandfliesen in der Küche nicht gefallen!

Neben der eigentlichen Bauweise und den eingebrachten Ausstattungsmerkmalen ist der Zustand der baulichen Anlagen von elementarer Bedeutung, vor allem für Ihr Portemonnaie! Neben den Diskussionen, welche Böden oder Fliesen Ihnen gefallen oder eben nicht, sollten Sie sich im Rahmen der Ortsbesichtigung akribisch **auf die Suche nach Baumängel, Bauschäden und Unterhaltungsrückstände begeben**. Hier besteht jede Menge Potential für versteckte Kosten, die Sie schließlich nicht zu spät entdecken wollen. Wichtig dabei ist jedoch:

*Betrachten Sie den Zustand der baulichen Anlagen immer im Einklang mit der Bauweise und den Ausstattungsmerkmalen! Zwei Beispiele:*

- *Wenn Sie sich dazu entschlossen haben, ein Badezimmer nach dem Kauf zu erneuern, weil es Ihnen nicht gefällt, spielt der Zustand keine Rolle mehr.*
- *Ein einfachverglastes Holzfenster kann als solches noch in einem recht passablen Zustand sein, wird aber modernen Ansprüchen an energetischen Qualitäten einer Immobilie nicht mehr gerecht und vom Immobilienmarkt auch entsprechend bewertet!*



**Ein schlechter Zustand geht sehr schnell ins Geld!**

Ein offensichtlich schlechter Zustand sollte immer sehr kritisch hinterfragt werden. Feuchte Kelleraußenwände aufgrund einer altersschwachen Isolierung sind in der Regel sichtbar und können bei der Sanierung Unsummen verschlingen. Ähnlich verhält es sich bei anderen großflächigen Gebäudebereichen, wie z.B. Dach, Fassade und Haustechnik. Lassen Sie sich bei älteren Gebäuden daher auch dokumentieren, **welche Modernisierungen in der Vergangenheit bereits durchgeführt wurden**. Sie können den zu erwartenden Aufwand somit in ihre Kaufpreiskalkulationen einplanen und wissen auch, was in Zukunft noch auf Sie zukommen wird, da einzelnen Bauteile altersbedingt irgendwann erneuert werden müssen. Nur so können Sie auch den nachhaltigen Wertbestand der Immobilie abschätzen.

**Machen Sie sich ein Bild über bereits erfolgte Modernisierungen!**

Sollten Sie dennoch unsicher im Hinblick auf den Zustand des Gebäudes sein, sollten Sie zwingend (!) **einen Sachverständigen für Baumängel und Bauschäden** einschalten, der Ihnen eine Stellungnahme zur Immobilie erstellt. Viele Immobilienkäufer schrecken vor weiteren, vermeintlich unnötigen Kosten für einen Sachverständigen zurück, aber:

**Im Zweifel für den Sachverständigen!**

- *Nur so können Sie wirklich auf der sicheren Seite sein, zumal der Sachverständige natürlich auch für seine Auskünfte in der Haftung steht!*
- *Im Vergleich zu den anderen üblichen Nebenkosten eines Immobilienerwerbs (Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch und ggf. Makler) sind die Kosten für einen Sachverständigen relativ gering, versprechen aber Sicherheit!*
- *Wenn Sie ein gebrauchtes Auto auf dem freien privaten Markt kaufen, haben Sie häufig einen guten Bekannten dabei, der sich mit Autos auskennt, um einen technisch sicheren Kauf zu tätigen. Bei einer Immobilie, die in der Anschaffung wesentlich hochpreisiger ausfällt, ist Ihnen diese vor allem auch finanzielle Sicherheit nichts wert?*



Ein qualifizierter Sachverständiger kann verhindern, dass Sie sich langfristig bei Ihrem Immobilienkauf verrennen. Ein entsprechendes **bundesweites Sachverständigenverzeichnis der Industrie- und Handelskammern** liefert daher der Internet-Link-Tipp:

<http://svv.ihk.de/content/home/home.ihk>

**Internet-Link-Tipp**

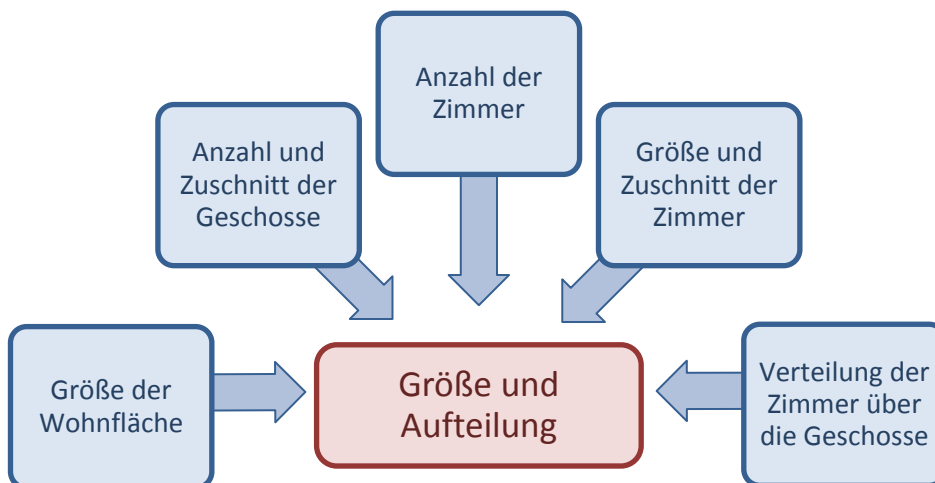
Trotz aller Sorgfalt durch Sie sowie einen Sachverständigen bleibt natürlich immer ein **Restrisiko im Hinblick auf den Zustand der Immobilie**. Es werden in der Regel zum Beispiel lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen werden schließlich nicht entfernt. Auch ist es zumeist schwierig, Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz oder gesundheitsschädliche Stoffe zu treffen. **Versuchen Sie jedoch, das Zustandsrisiko vor einem Kauf zu minimieren**, indem Sie Augen, Ohren und Nase offen halten und im Zweifel sachverständige Hilfe einholen!

**Ein Restrisiko bleibt immer, versuchen Sie, es zu minimieren!**

## 7.5 Größe und Aufteilung

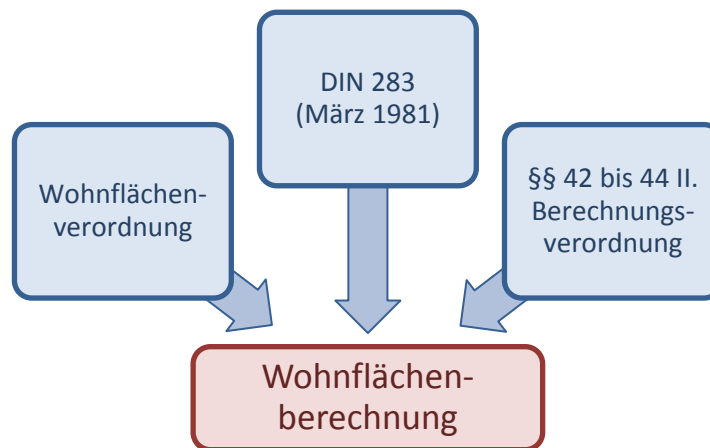
Die Größe sowie die Aufteilung einer Immobilie, z.B. eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung, spielen auf dem Immobilienmarkt eine **wesentlichere Rolle als man zunächst vielleicht denken mag**. Bei einer Kaufabsicht geht es natürlich in erster Linie um die Befriedigung Ihrer individuellen Bedürfnisse. Sie haben in der Regel eine genaue Vorstellung, welche Sie erfüllt wollen wissen. Dabei werden zumeist insbesondere folgende Aspekte analysiert:

**Unterschätzen Sie niemals den Einfluss von Größe und Aufteilung!**



Die erste Größe, auf deren Grundlage Sie sicherlich zunächst auch auf das potentielle Kaufobjekt aufmerksam werden, ist die **Wohnfläche**. Im Rahmen der Bauakteneinsicht (vgl. Bauordnungsrecht in Kapitel 6.4) werden Sie häufig eine Flächenberechnung zum Haus oder zur Wohnung finden. Über die Jahre verändern sich aber die gesetzlichen Grundlagen zur Berechnung der Wohnfläche, so dass zunehmend Verwirrung aufkommt und oftmals sogar Immobilienfachleute überfordert zu sein scheinen. Die wesentlichen Vorschriften zur Wohnflächenberechnung sind:

**Es gibt verschiedene Vorschriften zur Wohnflächenberechnung!**

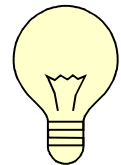


**Die aktuelle Berechnungsvorschrift ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV)** vom 25. November 2003. Bei älteren Gebäuden werden Sie daher in den Bauakten gegebenenfalls auf Flächenberechnungen stoßen, die auf veralteten Grundsätzen beruhen. Die Veränderungen der Berechnungsvorschriften sind zwar nicht in allen Bereichen spürbar bzw. signifikant, sollten aber dennoch nicht außer Acht gelassen werden.

**Erfassen Sie jedes Merkmal der Ausstattung im Detail!**

*Wesentliche Aspekte zur Wohnflächenberechnung nach WoFIV:*

- Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.
- Dazu gehören auch Wintergärten, Schwimmbäder oder ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume sowie Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn Sie ausschließlich zur Wohnung gehören.
- Zur Wohnfläche gehören insbesondere nicht folgende Räume: Kellerräume, Abstell- und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume, Garagen und Geschäftsräume.



Die Wohnflächenverordnung regelt außerdem, dass **nur die Flächen zur Wohnfläche hinzugezogen werden können, die bauordnungsrechtlich** (vgl. Kapitel 6.4) nach den jeweiligen Vorschriften des Bundeslandes auch **ausdrücklich den Anforderungen entsprechen**. Beispiel: Räume im Keller sind nur unter bestimmten Voraussetzungen als Wohnraum zu interpretieren und somit zur Wohnfläche zu rechnen. Wesentliche Kriterien sind die Höhe sowie die Belichtungsverhältnisse.

**Wohnräume müssen als solche genehmigt sein!**

Bei der Ermittlung der tatsächlichen Wohnfläche entstehen häufig Streitigkeiten. Oftmals stehen dabei die **Flächenanteile von Balkonen, Loggien oder Terrassen** im Vordergrund. Die Wohnflächenverordnung regelt, dass derartige Flächen in der Regel mit 25 Prozent ihrer Grundfläche anzusetzen sind. Dies muss jedoch den örtlichen Marktgepflogenheiten entsprechen. Falls Sie sich intensiver mit der Wohnflächenverordnung beschäftigen wollen, hier der Internet-Link-Tipp:

<http://www.gesetze-im-internet.de/woflv/index.html>

**Internet-Link-Tipp**

Beachten Sie bitte bei der Wohnfläche, dass sich die **Ansprüche der Gesellschaft an Wohnraum stetig verändern**. Einfamilienhäuser werden heutzutage immer größer dimensioniert und fallen bei Neubauten selten kleiner als 100 m<sup>2</sup> aus. Dies liegt natürlich an der aktuellen Nachfrage nach viel und größtenteils großzügigem, offenem Wohnraum. Schätzen Sie Ihren Flächenbedarf mit einem Blick in die Zukunft realistisch ein. **Achten Sie aber im Hinblick auf den nachhaltigen Wertbestand auch darauf, wie das Objekt den jetzigen und zukünftigen Ansprüchen insgesamt gerecht wird**. Besonders ältere, sehr kleine Immobilien mit einer Wohnfläche von weniger als 100 m<sup>2</sup> über zwei oder sogar drei Geschosse sind in vielen Lagen äußerst problematisch bei der Vermarktung. Daher folgender Vorschlag:

*Machen Sie sich einmal die Mühe und schauen Sie sich bei den einschlägigen Immobilien-Internetportalen um. Suchen Sie dort in ihrer regionalen oder örtlichen Umgebung nach Immobilien (z.B. Einfamilienhäuser) mit geringer Wohnfläche. In der Regel sollten Sie eine Vielzahl von Angeboten vorfinden. Viele derartiger und vor allem älterer Objekte werden wegen der geringen Nachfrage dort zu Dauergästen und stellen somit ein sehr hohes Investitionsrisiko dar!*



**Beobachten Sie den Markt, sehr kleine Immobilien sind oft ein Problem!**

Neben der reinen Größe kommt es aber auch auf die **Verteilung der vorhandenen Räume über das oder die Geschosse** an. Da die Bodenpreise steigen, werden die Grundstücke derzeit oft klein gehalten und mit einer mehrgeschossigen Bebauung (z.B. dreigeschossige Reihenhäuser) versehen. Junge Familien mit kleinerem Budget sind hier die Zielgruppe. Bei einem Wiederverkauf bleibt aber erneut nur dieser Interessentenkreis. Für ältere Mitbürger scheiden derartige Objekte wegen der vielen Geschosse häufig aus. Bedenken Sie also erneut den demographischen Wandel der Gesellschaft: **Deutschland wird alt!** Der Bungalow ist daher gefragter denn je und darf in diesem Falle auch insgesamt mal etwas kleiner sein.

**Die Geschosshöhen steigen!**

Unterschätzen Sie bitte nicht die Wirkung von Größe und Aufteilung. **Insbesondere die Aufteilung kann eine Immobilie speziell oder attraktiv machen**, wenn Sie sich von dem Üblichen unterscheidet und trotzdem eine funktionelle Nutzung verspricht. Loten Sie Ihre Vorstellungen und Ansprüche aus und achten Sie erneut auf die allgemeine und wahrscheinliche Sicht der anderen, wenn Sie auf eine objektive Einschätzung der Immobilie Wert legen. Dieser Ratgeber möchte verhindern, dass Ihre Immobilie – aus welcher Motivation auch immer – nicht irgendwann auch einmal Dauergast eines Internetangebotsportals wird!

**Betrachten Sie Größe und Aufteilung objektiv!**

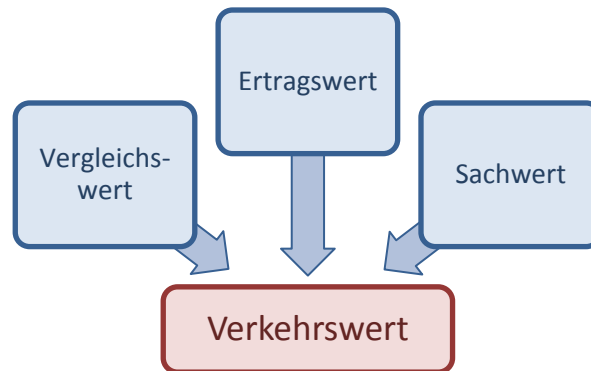
## 8 Wertermittlung

Die vorangehend beschriebenen Aspekte zu einem sachgerechten und vor allem wertgesicherten Immobilienkauf sollen Ihnen dabei helfen, zwar eine subjektive aber auch rationale Entscheidung für oder gegen eine Immobilie treffen zu können. Im Hinblick auf die Ermittlung der Wertigkeit eines Objektes oder aber auch zur Abschätzung der Weiterentwicklung eines Immobilienwertes können diese Informationen einem **Sachverständigen für Immobilienbewertung** ausreichend dienen. In Kapitel 4 wurde der Verkehrswert bereits als der für den Markt maßgebliche wahrscheinlichste Preis definiert, den es zu erfassen bzw. abzubilden gilt.

**Treffen Sie eine subjektive, aber auch rationale Entscheidung!**

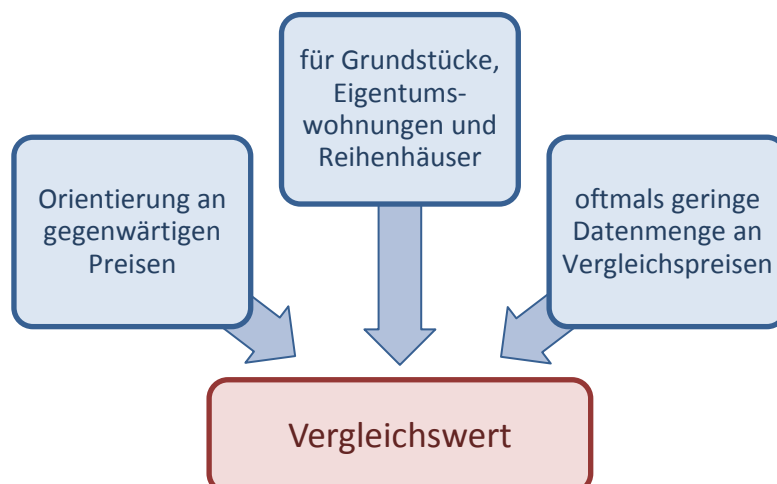
Wenn Sie sich hinsichtlich des geforderten Kaufpreises sowie der Wertbeständigkeit einer Immobilie nicht sicher sind, nutzen Sie die recherchierten Informationen, um von einem objektiven Experten eine Einschätzung zu erhalten. Im Anhang dieses Ratgebers finden Sie einige beispielhafte Kurzgutachten, die vor Kaufentscheidungen häufig verfasst werden und Ihnen trotz Anfertigungskosten eine Menge Geld ersparen können. Je nach Art der Immobilie stehen folgende in der **Immobilienwertermittlungsverordnung** normierte Verfahren im Vordergrund:

**Der vielleicht teuerste Einkauf ihres Lebens ohne sachverständige Meinung?**



Ein **Vergleichswert** lässt sich **auf der Grundlage vorhandener Kaufpreise** vergleichbarer Objekte ermitteln. Die hierzu notwendigen Daten werden in der Regel vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ausgewertet und verwaltet, da hier jeder Kaufvorgang von notarieller Seite gemeldet werden muss. Die häufig zu geringe Datenmenge im Hinblick auf eine echte Vergleichbarkeit stellt das größte Problem dieses Verfahrens dar. Die wichtigsten Aspekte zum Vergleichswert:

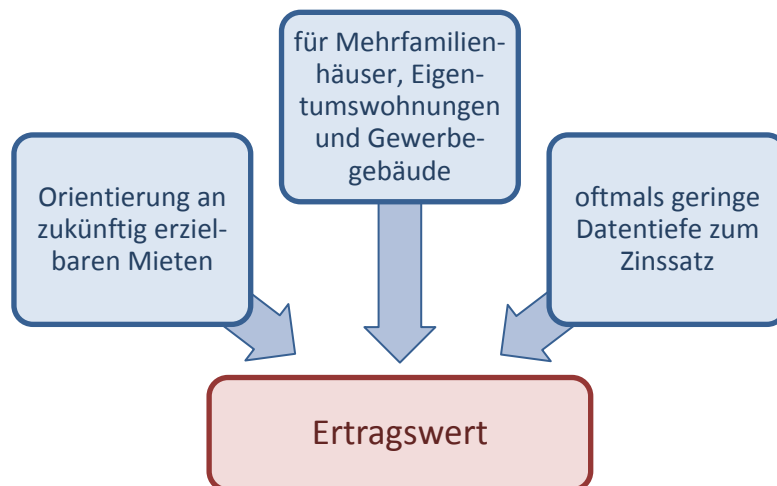
**Die wesentlichen Aspekte zum Vergleichswert ...**



Beim **Ertragswert** stehen die **Erträge (z.B. aus Mieten)**, die sich aus der Immobilie erwirtschaften lassen, **im Vordergrund**. Diese werden über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objektes betrachtet und auf den Wertermittlungsstichtag (z.B. beabsichtigtes Kaufdatum) mittels eines immobiliespezifischen Zinssatzes kapitalisiert. Da sich Erträge immer auf Boden und Gebäude beziehen, wird natürlich auch der Bodenwert im Ertragswert berücksichtigt. Die wichtigsten Aspekte zum Ertragswert:

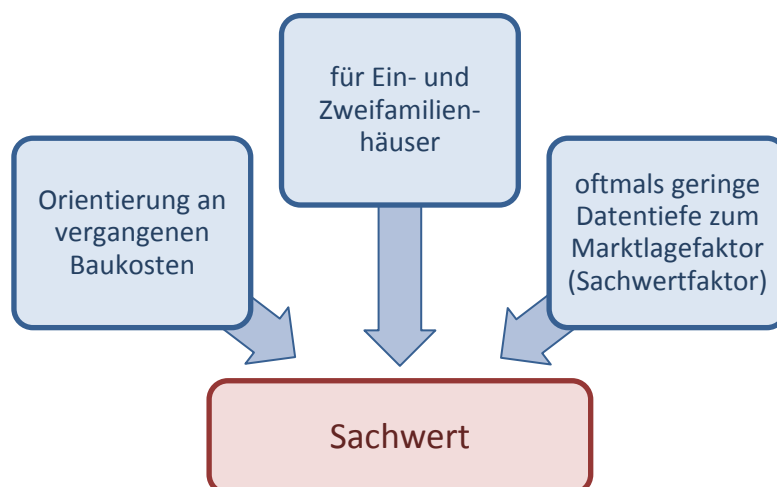
#### Die wesentlichen Aspekte zum Ertragswert

...



Dem **Sachwert** liegt die Theorie zugrunde, dass ein potentieller Kaufinteressent einer Immobilie kalkuliert, was die Errichtung des Gebäudes auf dem Grundstück im jetzigen Zustand kosten würde. **Es stehen folglich Bau- bzw. Herstellungskosten im Vordergrund**. Die wertmäßige Abschreibung aufgrund der Alterung eines Gebäudes wird berücksichtigt und führt mit dem Bodenwert des Grundstücks zum Sachwert. Da Baukosten nicht immer unmittelbar zu einem Preis bzw. Wert auf dem Immobilienmarkt führen, muss abschließend die Marktlage des Objektes über entsprechende Faktoren berücksichtigt werden. Die wichtigsten Aspekte zum Sachwert:

#### Die wesentlichen Aspekte zum Sachwert ...



Neben der Einholung einer sachverständigen Meinung zur Ermittlung des Verkehrswertes anhand des Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwerts können Sie sich vorab selber ein Bild über die örtliche Angebots- und Preissituation machen. Ein detaillierter und vor allem kostenloser Blick in die einschlägigen Internetportale sorgt in der Regel für einen ersten Überblick über die aktuelle Marktsituation.

#### Nutzen Sie die kostenlosen Internetportale!

Beim örtlich oder regional zuständigen **Gutachterausschuss für Grundstückswerte** erhalten Sie zudem einen üblicherweise kostenpflichtigen (meistens zwischen 20 und 50 EUR), aber sehr aktuellen **Grundstücksmarktbericht**. Dieser wird alle 1 bis 2 Jahre neu erstellt und beinhaltet Auswertungen zu allen möglichen Immobilienarten, so dass Sie ein Gefühl für das Markt- und Preisgeschehen entwickeln können. Verzichten Sie nicht auf diese Investition, hier können wertvolle Informationen vorhanden sein!

**Grundstücksmarktberichte verschaffen einen zusätzlichen Überblick!**

Wenn Sie sich näher für die **rechtlichen Hintergründe zur Wertermittlung** einer Immobilie interessieren, sollten Sie insbesondere folgenden Rechtsnormen Ihre Beachtung schenken:

**Rechtliches zur Wertermittlung von Immobilien ...**

- [Baugesetzbuch \(BauGB\)](#)
- [Immobilienwertermittlungsverordnung \(ImmoWertV\)](#)
- [Wertermittlungsrichtlinien\(WertR\)](#)
- [Baunutzungsverordnung \(BauNVO\)](#)
- [Bürgerliches Gesetzbuch \(BGB\)](#)
- [Erbbaurechtsgesetz \(Erbbaurechtsgesetz\)](#)
- [Wohnungseigentumsgesetz \(WEG\)](#)

Wenn Sie sich für **weitere Informationen, E-Books oder kostengünstige Software** zum Thema Wertermittlung von Immobilien interessieren, hilft folgender Internet-Link-Tipp sicherlich weiter:

<http://www.youvalue.de>

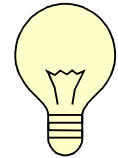
**Internet-Link-Tipp**



## 9 Checkliste

Die nachfolgende Checkliste soll Sie bei Ihrer Immobilienkaufentscheidung unterstützen und stellt inhaltlich eine komprimierte Form der vorangehenden Erläuterungen dar. Die Felder wurden dabei mit **Vorschlägen zur Informationsaufnahme** versehen, bleiben somit individuell füllbar und auf jedes Objekt anpassbar. Damit Sie die entsprechenden Informationen zum jeweiligen Objekt auch tatsächlich recherchieren können, lassen Sie sich unbedingt eine umfassende Vollmacht des Eigentümers ausstellen. Diese sollte folgende Punkte (Rechte) beinhalten, da bei den Behörden entweder nur der Eigentümer ein Einsichtsrecht hat oder aber ein berechtigtes Interesse vorliegen muss:

- *Einsicht in das Grundbuch sowie zugehörige Eintragungsbewilligungen*
- *Auskunft aus dem Liegenschaftskataster*
- *Auskunft aus dem Bauplanungsrecht*
- *Einsicht in die Haus-, Grund- oder Bauakte*
- *Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis*
- *Auskunft über die abgabenrechtliche Situation*
- *Auskunft aus dem Altlastenkataster*
- *Auskunft aus der Denkmalliste*
- *Sonstige behördliche Auskünfte*



Vergessen Sie aber auch nicht die Unterlagen, die Sie in der Regel beim Eigentümer oder Makler direkt beziehen können, z.B. Mietverträge, Protokolle von Eigentümerversammlungen und Nebenkostenabrechnungen.

Tragen Sie sämtliche recherchierte Informationen in die nachfolgende Checkliste ein. Sie können so selbstverständlich auch Immobilien, für die Sie sich interessieren, direkt miteinander vergleichen. Sollte sich nach Ihren Analysen ein gesteigertes Kaufinteresse heraus kristallisieren, prüfen Sie anhand Ihrer Daten abschließend, ob für das Objekt **langfristig ein Markt und somit auch ein Wertbestand** annähernd garantiert sind. Sie haben in den vorangegangenen Kapiteln sehr viel über mögliche Blickwinkel eines Immobilienmarktes erfahren.

Sollten nach wie vor **Unsicherheiten hinsichtlich des Kaufpreises sowie der Nachhaltigkeit der Immobilie** bestehen, beauftragen Sie bitte unbedingt einen Sachverständigen bzw. Gutachter für Immobilienbewertung. In vielen Fällen ist kein umfassendes (und kostspieliges), schriftliches Gutachten sondern vielmehr eine gutachterliche Stellungnahme oder ein Kurzgutachten ausreichend, um auf der sicheren Seite zu sein. Derartige Experten bilden den Immobilienmarkt mit seinen vielen subjektiven Perspektiven in einer objektiven Einschätzung nach und können Ihnen sicherlich weiterhelfen! Sollte es gravierende Mängel und Schäden an den baulichen Anlagen geben, wird zusätzlich empfohlen, einen für diese Fälle entsprechenden Sachverständigen hinzuzuziehen! **Sparen Sie nicht am falschen Ende, es geht meistens um den Großteil ihres Kapitals und damit auch um Ihre finanzielle Existenz!**

**Ohne umfassende Vollmacht geht in der Regel nichts!**

**Prüfen Sie abschließend die Marktlage!**

**Letzter Aufruf: Nutzen Sie die unabhängige Einschätzung eines Sachverständigen!**

## CHECKLISTE ZU EINEM WERTGESICHERTEN IMMOBILIENKAUF

### 9.1 Lage

#### Region

(z.B. NRW, Köln-Bonn)

#### Stadt/Gemeinde

(z.B. Bonn)

#### Stadtteil/Ortsteil

(z.B. Eendenich)

#### Lage der nächst größeren Städte und Ballungsräume

(Bezeichnung)

(Entfernung)







#### Nähere Umgebung

(z.B. Reines Wohngebiet, Hallenbad, Park)

#### Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

(z.B. Bus, Straßenbahn, Deutsche Bahn, Flughafen)

(Entfernung)







#### Anbindung an übergeordnete Straßen

(z.B. Bundesstraßen, Autobahnen)

(Entfernung)





#### Infrastruktur

(z.B. Ärzte, Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten)

(Entfernung)

**Immissionen**

(z.B. Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr, Spielplatz, Schule, sonstige umliegende Einrichtungen)

**Parkplatzmöglichkeiten**

(z.B. Parktaschen oder -streifen im öffentlichen Straßenraum, Garage mit Zufahrt auf dem Grundstück)

**Ausrichtung des Gartens**

(z.B. Süd-Westen)

**Lagebeschreibung im örtlichen Mietspiegel**

(z.B. gute Wohnlage)

**9.2 Rechtliche Gegebenheiten****Grundstück(e)**

(z.B. Gemarkung, Flur, Flurstück, Wirtschaftsart)

(Größe)

**Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs**

(z.B. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnungsrecht, Erbbaurecht)

(Begünstigter)

**Liegenschaftsbuch**

(z.B. Bodenordnungsverfahren, Schutzgebiet)

(ja)

(nein)

**Liegenschaftskarte**

(z.B. Erschließung gesichert, regelmäßig geschnitten, entspricht der Örtlichkeit, Gebäude enthalten)

(ja)

(nein)

(ja)

(nein)

(ja)

(nein)

(ja)

(nein)

## Bauplanungsrecht

(Darstellung im Flächennutzungsplan, z.B. Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Gewerbliche Bauflächen, Grünflächen)

(Festsetzungen im Bebauungsplan, z.B. Reines Wohngebiet, II-geschossige offene Bauweise, Satteldächer)

(Beschreibung der Bebauung in der näheren Umgebung, z.B. falls kein Bebauungsplan vorhanden, vgl. § 34 BauGB)

(Sonstiges)

## Bauordnungsrecht

(z.B. Nummern der Baugenehmigungen)

(z.B. Entsprechen die Genehmigungen den tatsächlichen Nutzungen?)

(ja)

(nein)




(z.B. Ist die erforderliche Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück vorhanden?)

(ja)

(nein)




(Sonstiges)

## Baulasten

(z.B. belastende Baulasten)

(Begünstigter)




(z.B. begünstigende Baulasten)

(Baulastgrundstück)




## Erschließung

(z.B. Name der Straße, mittelbar oder unmittelbar)

(falls mittelbar, begünstigende Baulast und Grunddienstbarkeit vorhanden?)

(ja)

(nein)




(z.B. Gas-, Wasser- und Stromanschluss vorhanden?)

(ja)

(nein)




(z.B. Kanalanschluss vorhanden?)

(ja)

(nein)




(z.B. Telefon- und DSL-Anschluss vorhanden?)

(ja)

(nein)

### Abgabenrechtliche Situation

(z.B. Erschließungsbeiträge gezahlt bzw. zu erwarten?)

(ja)

(nein)

(z.B. Straßenbaubeiträge gezahlt bzw. zu erwarten?)

(ja)

(nein)

(z.B. Kanalanschlussbeiträge gezahlt bzw. zu erwarten?)

(ja)

(nein)

(Sonstiges)

(ja)

(nein)

### Wohnungseigentum

(falls vorhanden, z.B. Größe des Miteigentumsanteils)

(z.B. Sondernutzungsrechte vorhanden?)

(ja)

(nein)

(z.B. geplante Investitionen der Gemeinschaft?)

(ja)

(nein)

(z.B. Höhe der Instandhaltungsrücklage)

(z.B. Höhe des Haus- bzw. Wohngeldes)

(Sonstiges)

### Mietverträge

(falls vorhanden, z.B. Namen der Mieter)

(z.B. Höhe der gesamten Mieteinnahmen)

(Sonstiges)

### Denkmalschutz

(falls vorhanden, z.B. Nummer, Datum und Grund der Eintragung)

(z.B. geschützte Bereiche sowie zu erwartende Einschränkungen)

(z.B. steuerliche Begünstigungen und Fördermittel)

(Sonstiges)

### Städtebauliche Instrumente

(falls vorhanden, z.B. Entwicklung, Sanierung, Stadtumbau oder Soziale Stadt)

(Sonstiges)

### Energieeinsparverordnung

(falls relevant z.B. betroffene Bereiche der Gebäude)

(Sonstiges)

### Altlastenkataster

(falls vorhanden, z.B. Nummer, Datum und Grund der Eintragung)

(Sonstiges)

### Erbbaurecht

(falls vorhanden, z.B. Erbbaurechtsgeber, Laufzeit, Erbbauzins, Entschädigung bei Heimfall)

(Sonstiges)

## 9.3 Bauliche Anlagen

### Bodenbeschaffenheit

(z.B. Eignung als Baugrund gegeben?)

(ja)

(nein)

(z.B. besondere Erfordernisse sowie Einschränkungen?)

(ja)

(nein)

(Sonstiges)

### Ortsbesichtigung

(z.B. Datum der Besichtigung, wurden Fotos gemacht?)

(ja)

(nein)

(z.B. besondere Fragestellungen bei der Besichtigung)

(z.B. Wurden alle Fragen beantwortet?)

(ja)

(nein)

(Sonstiges)

## Baujahr und Bauweise

(z.B. Baujahr, Erweiterung, Umbau, Modernisierung)

(Bauweise, z.B. Massivbauweise, Fertighaus, Fachwerk)

(z.B. Aufzählung der Voll- bzw. Wohngeschosse)

(z.B. ausgebautes Dachgeschoss oder ausgebauter Speicher?)

(ja)

(nein)

(z.B. vollständige oder teilweise Unterkellerung, zur Wohnung gehörender Keller?)

(ja)

(nein)

(z.B. Ausführung des Daches sowie der Fassade)

(z.B. Ausführung der Decken und Treppen)

(z.B. Ausführung der Außenanlagen)

(Sonstiges)

## Ausstattungsmerkmale und Zustand

(z.B. Fenster und Türen)

(z.B. Wand- und Deckenverkleidungen)

(z.B. Fußböden)

(z.B. Heizung und Haustechnik)

(z.B. Sanitär)

(z.B. Gesamturteil zur Ausstattung und zum Zustand)

(z.B. erforderliche Sanierungen, Modernisierungen und Renovierungen?)

(ja)

(nein)

(z.B. zu erwartende Investitionskosten)

(Sonstiges)

## Größe und Aufteilung

(z.B. Wohnfläche, Brutto-Grundfläche, Umbauter Raum)

(z.B. Anzahl und Zuschnitt der nutzbaren Geschosse)

(z.B. Anzahl der Zimmer)

(z.B. Größe und Zuschnitt der Zimmer)

(z.B. Verteilung der Zimmer über die Geschosse)

(z.B. Gesamturteil zur Größe und zur Aufteilung)

(Sonstiges)

## Besonderheiten und Sonstiges

## Kaufpreis und Finanzierung

(z.B. geforderter Kaufpreis)

(z.B. Eigenkapital)

(z.B. zeitnahe Investitionskosten)

(z.B. zu erwartende Nebenkosten des Immobilienkaufs)

(z.B. Finanzierungsbedarf)

(z.B. maximales Kaufpreisangebot)

(z.B. geschätzter Verkehrswert)



## 10 Schlussbemerkungen

Der vorliegende Ratgeber ist bestrebt, die vielfältigen Merkmale und Aspekte einer Immobilie, deren Wert und besonders deren langfristige Wertbeständigkeit umfassend, aber vor allem kompakt zu erfassen. Er wird zudem nicht müde, darauf zu verweisen, dass es um den **vielleicht teuersten Einkauf Ihres Lebens geht** und eine fachkundige Beratung durch einen Sachverständigen für Immobilienbewertung auf der Grundlage der recherchierten Informationen somit ihrem Geldbeutel eher helfen als schaden kann. Halten Sie sich an die Vorgaben des Ratgebers, wenn Sie auf der sicheren Seite sein wollen! **Die Kosten für diesen Ratgeber haben Sie bereits getragen, also nutzen Sie auch die Informationen!**

**Wählen Sie die sichere Seite ...**

Der Wertermittlung einer Immobilie sowie der Beurteilung der langfristigen Wertbeständigkeit liegt eine **wissenschaftliche Vorgehensweise** zugrunde. Mittels Informationen, Daten und Auskünften wird über ein Modell (z.B. Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert) versucht, das Geschehen auf dem Immobilienmarkt nachzubilden. Die Ermittlung des Verkehrswertes, also des wahrscheinlichsten Preises auf dem Markt, ist aus statistischer Sicht allerdings **immer als Schätzung zu betrachten**. Ein Immobilienwert lässt sich nicht punktuell aus einer Tabelle entnehmen, sondern geht aus einem Ermittlungsverfahren hervor, in welches die beschriebenen Lagemerkmale, die rechtlichen Gegebenheiten sowie die Merkmale der baulichen Anlagen eingehen.

**Eine Wertermittlung ist immer eine Schätzung.**

Jede noch so akribisch und sachkundig durchgeführte Recherche, Analyse und Wertermittlung einer Immobilie kann einige Aspekte jedoch kaum greifen, z.B. das **erste Gefühl bei Betreten einer Immobilie!** Sie werden bei Ihren Besichtigungen feststellen, dass ungeachtet aller anderen messbaren Faktoren das Wohlbefinden beim Eintreten sowie beim Begehen der Räume in der Regel stark unterschiedlich ausfallen kann. Sie werden gegebenenfalls schnell erkennen, welche Immobilie zu Ihnen passt. **Dieses Gefühl des "Zu-Hause-seins"** kann keine objektive Betrachtung im Sinne einer Wertermittlung berücksichtigen oder gar ersetzen!

**Was schwer zu greifen ist ...**

Denken Sie also an die häufig erwähnten verschiedenen Blickwinkel, die auf eine Immobilie zu werfen sind, aber ordnen Sie Ihr persönliches Gefühl nicht vollständig unter. **Versuchen Sie lediglich, grobe Fehler zu vermeiden** oder sich gewissen Risiken bewusst zu werden. Wenn dies mit dem vorliegenden Ratgeber gelingt, ist sein Ziel erreicht!

## 11 Anhang

### 11.1 Beispielhaftes Kurzgutachten für ein Einfamilienhaus

#### Vorbemerkungen

Von Frau Schneider wurde ich beauftragt, den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus (freistehend) bebauten Grundstücks "Tafelstraße 12 in 53121 Bonn" zu ermitteln. Das Grundstück wird im Grundbuch wie folgt geführt:

#### Grundbuch

Amtsgericht Bonn	Grundbuch von Endenich	Blatt Nr. 54987
Gemarkung Endenich	Flur 2	Flurstücke 132

Es soll auftragsgemäß kein umfangreiches Gutachten angefertigt werden. Nach Absprache mit dem Auftraggeber ist vielmehr ein Kurzgutachten ohne die sonst übliche eingehende Begründung aller Wertansätze ausreichend.

Grundlage dieses Kurzgutachtens sind die am 28. November 2010 durchgeführte Ortsbesichtigung und die zur Verfügung gestellten Unterlagen (insbesondere Flurkarte ohne Datum, Grundbuchauszug vom 07. November 2010, Baugenehmigung vom 15. März 1955, Flächen- und Kubaturberechnungen, Bauzeichnungen, Baubeschreibung).

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag ist der 29. November 2010. Dementsprechend beziehen sich alle in diesem Kurzgutachten angegebenen Werte auf den 29. November 2010.

#### Wertrelevante Merkmale

Das Grundstück und die baulichen Anlagen weisen folgende wertrelevante Merkmale auf:

- Das Grundstück liegt in einem (allgemeinen) Wohngebiet im Westen von Bonn. Das Zentrum von Bonn liegt etwa 2,5 km entfernt. Der Universitätscampus Poppelsdorf befindet sich in einer Entfernung von rd. 1 km.
- Die Autobahn A 565 verläuft in einer Entfernung von rd. 500 m. Das Autobahnanschlussstelle Bonn-Endenich liegt rd. 2 km entfernt.
- Das Grundstück liegt in der Nähe der An- und Abflugrouten des Köln-Bonner Flughafens.
- Die Größe des Grundstücks beträgt 396 m<sup>2</sup>.
- Die baulichen Anlagen wurden laut vorliegender Bauunterlagen ca. 1955 errichtet.
- Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise gebaut. Zum Ortstermin wies das Gebäude insgesamt einen guten Ausstattungs- und Unterhaltungszustand auf.
- Es sind jedoch einige kleinere Unterhaltungsrückstände und Schäden vorhanden (z.B. Feuchtigkeitserscheinungen im Bereich des Fensterelements in der DG-Diele, kleinere Rissebildungen im Putz des DG-Treppenhauses). Die Wertminderung wegen der Unterhaltungsrückstände und Schäden wird überschlägig auf rd. 10.000 EUR geschätzt.
- Es ist eine Garage der Größe 9 m x 3 m mit rückwärtiger Tür und Stahlschwingtor in gutem Zustand vorhanden.
- Geschosse des Wohngebäudes: KG, EG, ausgebautes DG (gemessene lichte Höhe: ca. 2,43 m)
- Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes: rd. 410 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche laut Berechnung des Architekten Müller (nicht geprüft): rd. 150 m<sup>2</sup> (EG und DG)
- Es herrscht lokal derzeit eine schwache Nachfrage nach Einfamilienhäusern bei einem relativ hohen Angebot.

## Wertermittlung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienwohnhaus (mit Garage). Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt und daher im Sachwertverfahren bewertet. Dies trifft auch im vorliegenden Fall zu. Insofern wird der Verkehrswert auf der Grundlage des Sachwertverfahrens abgeleitet.

Der Sachwert des Grundstücks setzt sich im Wesentlichen aus dem Bodenwert des Grundstücks sowie dem Sachwert der baulichen Anlagen zusammen. Der Bodenwert ergibt sich wie folgt:

Bodenrichtwert	280 €/m <sup>2</sup>
= An den Baulandbereich angepasster Bodenwert	280 €/m <sup>2</sup>
x Größe des Baulandbereiches	396 m <sup>2</sup>
= Bodenwert des Baulandbereiches	110.880 €
+ Zusatzflächen, z.B. Hinterland, (selbständig nicht nutzbare (Teil-)Flächen)	0 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
= <b>Bodenwert</b>	<b>110.880 €</b>

Mit den wertrelevanten Merkmalen sowie dem Bodenwert lässt sich der Sachwert des Grundstücks folgendermaßen ermitteln:

		<b>Gebäude</b>	<b>Garage</b>
Normalherstellungskosten		600 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>
Ausstattungsstandard		gehoben	
x Korrekturfaktor Regionaleinfluss		0,98	0,98
x Korrekturfaktor Ortsgröße		1,005	1,005
x aktueller Baupreisindex		1,162	1,162
= aktuelle örtliche Normalherstellungskosten		687 €/m <sup>2</sup>	286 €/m <sup>2</sup>
x Brutto-Grundfläche		410 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>
= Zwischenwert		281.670 €	7.722 €
+ Baunebenkosten	16%	45.067 €	1.236 €
+ In den NHK nicht erfasste Bauteile		0 €	0 €
= Herstellungskosten		326.737 €	8.958 €
Gesamtherstellungskosten		335.695 €	
- Alterswertminderung	37,5	125.886 €	
= Sachwert der baulichen Anlagen		209.809 €	
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen	7%	14.687 €	
+ Sachwert der nicht baulichen Anlagen		0 €	
= Zwischenwert		224.496 €	
+ Bodenwert		110.880 €	
= Sachwert		335.376 €	
+ Sachwertfaktor	-5%	-16.769 €	
= Vorläufiger Verkehrswert		318.607 €	
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-10.000 €	
= <b>Ergebnis Sachwertverfahren</b>		<b>308.607 €</b>	

Die Sachwertberechnung beruht auf folgenden Eingangsgrößen:

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Ortsgröße	300.000
Gebäudeart	Freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	40 Jahre

## Plausibilitätskontrolle

Einfamilienwohnhäuser werden in der Regel nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung. Es kommt jedoch vereinzelt vor, dass derartige Wohnobjekte vermietet werden. Das heißt, dass dann für den Eigentümer auch Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines renditeorientierten Ertragswerts auf Plausibilität hin zu überprüfen. Der Ertragswert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

Wohn- und / oder Nutzfläche	150 m <sup>2</sup>
x Monatliche Miete Wohn- / Nutzfläche	8,00 €/m <sup>2</sup>
Garagen / Carports / Stellplätze	1
+ Monatliche Miete Garagen etc.	50 €
= Rohertrag / Monat	1.250 €
x Monate pro Jahr	12
= Rohertrag / Jahr	15.000 €
- Bewirtschaftungskosten / Jahr	2.290 €
= Reinertrag / Jahr	12.710 €
- Bodenwertverzinsung / Jahr	3.604 €
= Gebäudereinertrag / Jahr	9.106 €
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung	22,208
= Ertragswert der baulichen Anlagen	202.226 €
+ Bodenwert	110.880 €
= Ertragswert	313.106 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.000 €
= <b>Ergebnis Ertragswertverfahren</b>	<b>303.106 €</b>

Der Ertragswert liegt in der Größenordnung des nach dem Sachwertverfahren ermittelten Wertes und bestätigt somit das Ergebnis. Dabei wurde ein Liegenschaftszinssatz von 3,25 Prozent angesetzt.

## Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Objektes "Tafelstraße 12 in 53121 Bonn" zum Wertermittlungstichtag 29. November 2010 geschätzt auf

**309.000 EUR**

## 11.2 Beispielhaftes Kurzgutachten für eine Eigentumswohnung

### Vorbemerkungen

Von Frau Sippel wurde ich beauftragt, den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 3 im Gebäude "Maierhoferstraße 10 in 53097 Bonn" zu ermitteln. Das Grundstück mit der zu bewertenden Wohnung wird im Grundbuch wie folgt geführt:

#### Grundbuch

Amtsgericht Bonn	Grundbuch Bad Godesberg	Blatt Nr. 6890
Gemarkung Bad Godesberg	Flur 14	Flurstücke 68/1

Der entsprechende Miteigentumsanteil (am Grundstück und an den gemeinschaftlichen Anlagen) der zu bewertenden Wohnung beträgt 63/10.000.

Es soll auftragsgemäß kein umfangreiches Gutachten angefertigt werden. Nach Absprache mit dem Auftraggeber ist vielmehr ein Kurzgutachten ohne die sonst übliche eingehende Begründung aller Wertansätze ausreichend.

Grundlage dieses Kurzgutachtens sind die am 28. November 2010 durchgeführte Ortsbesichtigung und die zur Verfügung gestellten Unterlagen (insbesondere Flurkarte vom 20. November 2010, Grundbuchauszug vom 10. November 2010, Kopie der Teilungserklärung sowie der Aufteilungspläne mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02. November 2010, Flächen- und Kubaturberechnungen, Bauzeichnungen, Baubeschreibung).

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag ist der 29. November 2010. Dementsprechend beziehen sich alle in diesem Kurzgutachten angegebenen Werte auf den 29. November 2010.

### Wertrelevante Merkmale

Das Grundstück und die baulichen Anlagen weisen folgende wertrelevante Merkmale auf:

- Das Grundstück liegt in einem (reinen) Wohngebiet im Süden von Bonn. Das Zentrum von Bad Godesberg liegt etwa 2 km entfernt. Zum Zentrum von Bonn sind es rd. 6,5 km.
- Das Autobahnanschlussstelle Bonn-Zentrum mit Verbindung zur A 59 liegt rd. 2 km entfernt.
- Die ÖPNV-Anbindung ist sehr gut. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar in der Nähe des Objektes. Die ca. 500 m entfernte liegende U-Bahn-Station verbindet die Zentren von Bad Godesberg und Bonn.
- Die Größe des Grundstücks beträgt 14.872 m<sup>2</sup>. Die Wohnanlage setzt sich aus mehreren Gebäude zusammen (Maierhofer Straße 6-12). Es wurden für die einzelnen Gebäude Unter-Eigentümergeinschaften zur Aufteilung von Lasten und Kosten gebildet.
- Die baulichen Anlagen wurden laut vorliegender Bauunterlagen ca. 1960 errichtet.
- Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise gebaut. Zum Ortstermin wies das Gebäude insgesamt einen dem Alter entsprechenden Ausstattungs- und Unterhaltungszustand auf. Es sind jedoch keine wesentlichen Unterhaltungsrückstände und Schäden am Gebäude vorhanden.
- Es ist eine umfangreiche Instandhaltungsrücklage vorhanden. Das derzeitige Wohngeld (Hausgeld) beträgt rd. 183 EUR/Monat.
- Die Wohnung wurde in jüngerer Vergangenheit modernisiert und verfügt über eine zeitgemäße Ausstattung. Es sind keine wesentlichen Rückstände oder Schäden vorhanden.
- Die Wohnfläche der Wohnung (3 Zimmer) beträgt rd. 83 m<sup>2</sup>. Die ebenerdige Terrasse wurde zu 25 Prozent berücksichtigt.
- Der Wohnung ist kein Stellplatz zugeordnet.
- Es herrscht lokal derzeit eine gestiegene Nachfrage nach Eigentumswohnungen mit 3 Zimmern und Terrasse oder Balkon.

## Vergleichswert

Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet es sich an, das Vergleichswertverfahren anzuwenden, denn zahlreiche Eigentumswohnungen werden mit ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Für die zu bewertende Wohnung konnten Vergleichspreise aus zeitnahen und zurückliegenden Kauffällen in ausreichender Anzahl recherchiert werden.

Nummer	Vergleichspreis	Faktor 1 zur Anpassung an die Preisverhältnisse	Faktor 2 zur Anpassung an die Wohnungsgröße	umgerechneter Vergleichspreis
1	1.219 €/m <sup>2</sup>	1,03	1,06	1.331 €/m <sup>2</sup>
2	1.032 €/m <sup>2</sup>	1,02	0,95	1.000 €/m <sup>2</sup>
3	973 €/m <sup>2</sup>	1,06	0,95	980 €/m <sup>2</sup>
4	810 €/m <sup>2</sup>	1,06	1,06	910 €/m <sup>2</sup>
5	1.044 €/m <sup>2</sup>	1,06	0,95	1.051 €/m <sup>2</sup>
6	1.254 €/m <sup>2</sup>	1,06	0,95	1.263 €/m <sup>2</sup>
7	921 €/m <sup>2</sup>	1,03	0,95	901 €/m <sup>2</sup>
8	1.165 €/m <sup>2</sup>	1,03	1,06	1.272 €/m <sup>2</sup>
9	1.000 €/m <sup>2</sup>	1,03	0,95	978 €/m <sup>2</sup>
10	1.070 €/m <sup>2</sup>	1	1,06	1.134 €/m <sup>2</sup>
			Mittelwert	1.082 €/m <sup>2</sup>
			-30%	757 €/m <sup>2</sup>
			+30%	1.407 €/m <sup>2</sup>
				83 m <sup>2</sup>
x	Bezugsfläche			89.806 €
=	Vergleichswert über Vergleichspreise			0 €
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			89.806 €
=	<b>Ergebnis Vergleichswertverfahren</b>			

## Ertragswert

Auch das Ertragswertverfahren bietet sich beim Wohnungseigentum an: Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Wohnung, kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden. Der Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich zunächst wie folgt:

	Bodenrichtwert	300 €/m <sup>2</sup>
x	Umrechnungskoeffizient aufgrund der Größe des Baulandbereiches	0,95
=	An den Baulandbereich angepasster Bodenwert	285 €/m <sup>2</sup>
x	Größe des Baulandbereiches	14.872 m <sup>2</sup>
=	Bodenwert des Baulandbereiches	4.238.520 €
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
=	<b>Bodenwert</b>	<b>4.238.520 €</b>

Der Bodenwertanteil der zu bewertenden Wohnung lässt sich ermitteln zu:

Wohnungs Nr. / Einheit Nr.	3
Miteigentumsanteil der Wohnung	63/10000
Anteilige Grundstücksfläche	94 m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	26.703 €
Garage Nr. / Stellplatz Nr.	0
Miteigentumsanteil der Garage / des Stellplatzes	0/0
Anteilige Grundstücksfläche	0 m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	0 €
<b>Bodenwertanteil insgesamt</b>	<b>26.703 €</b>

Der (vereinfachte) Ertragswert wird nachfolgend berechnet:

Wohn- und / oder Nutzfläche	83 m <sup>2</sup>
x Monatliche Miete Wohn- / Nutzfläche	6,75 €/m <sup>2</sup>
Garagen / Carports / Stellplätze	0
+ Monatliche Miete Garagen etc.	0 €
= Rohertrag / Monat	560 €
x Monate pro Jahr	12
= Rohertrag / Jahr	6.720 €
- Bewirtschaftungskosten / Jahr	1.482 €
= Reinertrag / Jahr	5.238 €
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung	18,142
= Barwert des Reinertrags	95.028 €
+ abgezinster Bodenwertanteil*	4.419 €
= Ertragswert	99.446 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
= <b>Ergebnis Ertragswertverfahren</b>	<b>99.446 €</b>

Die Ertragswertberechnung beruht auf folgenden Eingangsgrößen:

Relative Bewirtschaftungskosten	22%
*Bodenwertanteil	26.703 €
*Barwertfaktor zur Abzinsung	0,165475
Liegenschaftszinssatz	4,60%
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	40 Jahre

## Verkehrswert

Im vorliegenden Fall gehen wir davon aus, dass der Interessentenkreis der Eigennutzer für die Wohnung ungefähr genauso hoch ausfällt wie der der Kapitalanleger. Aus diesem Grund halte ich eine jeweilige Gewichtung der Verfahrensergebnisse von 50 Prozent für angemessen:

Wertermittlungsverfahren	Wertbasis	Gewichtung	Anteil
Ergebnis Vergleichswertverfahren	89.806 €	50%	44.903 €
Ergebnis Ertragswertverfahren	99.446 €	50%	49.723 €
<b>Verkehrswert</b>			<b>94.626 €</b>
<b>Verkehrswert, gerundet</b>			<b>95.000 €</b>

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Objektes "Maierhoferstraße 10, Wohnung 3 in 53097 Bonn" zum Wertermittlungsstichtag 29. November 2010 geschätzt auf

**95.000 EUR**

## 11.3 Beispielhaftes Kurzgutachten für ein Mehrfamilienhaus

### Vorbemerkungen

Von Frau Klopp wurde ich beauftragt, den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus (5 Wohneinheiten) bebauten Grundstücks "Blumstraße 50 in 53227 Bonn" zu ermitteln. Das Grundstück wird im Grundbuch wie folgt geführt:

#### Grundbuch

Amtsgericht Bonn	Grundbuch Bonn	Blatt Nr. 1902
Gemarkung Bonn	Flur 9	Flurstücke 201

Es soll auftragsgemäß kein umfangreiches Gutachten angefertigt werden. Nach Absprache mit dem Auftraggeber ist vielmehr ein Kurzgutachten ohne die sonst übliche eingehende Begründung aller Wertansätze ausreichend.

Grundlage dieses Kurzgutachtens sind die am 28. November 2010 durchgeführte Ortsbesichtigung und die zur Verfügung gestellten Unterlagen (insbesondere Flurkarte vom 20. November 2010, Grundbuchauszug vom 10. November 2010, Mietaufstellung, Flächen- und Kubaturberechnungen, Bauzeichnungen, Baubeschreibung).

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der 29. November 2010. Dementsprechend beziehen sich alle in diesem Kurzgutachten angegebenen Werte auf den 29. November 2010.

### Wertrelevante Merkmale

Das Grundstück und die baulichen Anlagen weisen folgende wertrelevante Merkmale auf:

- Das Grundstück liegt in einem (reinen) Wohngebiet in der Nähe des Zentrums von Bonn. Zum Hauptbahnhof sowie zur Fußgängerzone sind es ca. 750 m.
- Das Autobahnanschlussstelle Bonn-Zentrum mit Verbindung zur A 59 liegt rd. 2 km entfernt.
- Die ÖPNV-Anbindung ist sehr gut. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar in der Nähe des Objektes.
- Das Grundstück liegt unmittelbar an einer DB-Bahntrasse mit regem Verkehr. Es konnten verstärkt Beeinträchtigungen durch Lärm festgestellt werden
- Die Größe des Grundstücks beträgt 481 m<sup>2</sup>.
- Die baulichen Anlagen wurden laut vorliegender Bauunterlagen ca. 1965 in Massivbauweise errichtet. Neben dem Wohngebäude sind auch zwei Fertiggeragen auf dem Grundstück vorhanden.
- Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren 5 Wohneinheiten im Objekt vorhanden. Es liegt kein Leerstand vor. Die tatsächlichen Mieten sind marktüblich erzielbar.
- Im Hinblick auf die Baugenehmigungen bzw. die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der Aufteilung des Objektes bestehen Bedenken. Im Hinblick auf erforderliche Genehmigungen sowie Auflagen (z.B. Stellplatzablöseverpflichtungen) wird ein Risikoabschlag von 7.500 EUR angesetzt.
- Zum Ortstermin waren die baulichen Anlagen überwiegend in einem schlechten Zustand. Das Gebäude wies zahlreiche Unterhaltungsrückstände und Schäden auf. Es wird eine Wertminderung von pauschal 70.000 EUR angesetzt.
- Die Wohnfläche der Wohnungen beträgt insgesamt rd. 283 m<sup>2</sup>.
- Im Hinblick auf die Nachfrage ist insbesondere aufgrund des Zustands des Objektes sowie der einfachen Lage von einer grundsätzlichen Investitionszurückhaltung auszugehen.



## Wertermittlung

Bei Mehrfamilienhäusern handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragszielung gehandelt werden. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung derartiger Objekte auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens, wie es in der ImmoWertV normiert ist.

Der für das Ertragswertverfahren erforderliche Bodenwert ergibt sich wie folgt:

Bodenrichtwert	205 €/m <sup>2</sup>
x Umrechnungskoeffizient aufgrund der Lage des Baulandbereiches (Lärm)	0,9
= An den Baulandbereich angepasster Bodenwert	185 €/m <sup>2</sup>
x Größe des Baulandbereiches	481 m <sup>2</sup>
= Bodenwert des Baulandbereiches	88.985 €
+ Zusatzflächen, z.B. Hinterland, (selbständig nicht nutzbare (Teil-)Flächen)	0 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
= <b>Bodenwert</b>	<b>88.985 €</b>

Der (allgemeine) Ertragswert lässt sich wie folgt ermitteln:

Wohn- und / oder Nutzfläche (62 m <sup>2</sup> / 35 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> / 55 m <sup>2</sup> / 31 m <sup>2</sup> )	283 m <sup>2</sup>
x Monatliche Miete Wohn- / Nutzfläche (6,75 / 7,00 / 6,00 / 6,25 / 6,50 €/m <sup>2</sup> )	6,40 €/m <sup>2</sup>
Garagen / Carports / Stellplätze	2
+ Monatliche Miete Garagen etc.	100 €
= Rohertrag / Monat	1.911 €
x Monate pro Jahr	12
= Rohertrag / Jahr	22.932 €
- Bewirtschaftungskosten / Jahr	5.231 €
= Reinertrag / Jahr	17.701 €
- Bodenwertverzinsung / Jahr	5.339 €
= Gebäudereinertrag / Jahr	12.362 €
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung	15,046
= Ertragswert der baulichen Anlagen	185.999 €
+ Bodenwert	88.985 €
= Ertragswert	274.984 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-77.500 €
= <b>Ergebnis Ertragswertverfahren</b>	<b>197.484 €</b>

Die Ertragswertberechnung beruht auf folgenden Eingangsgrößen:

Relative Bewirtschaftungskosten	23%
Liegenschaftszinssatz	6,00%
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	40 Jahre

## Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Ertragsfaktoren möglich. Diese Faktoren geben das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen zum jeweiligen Rohertrag wieder:

Ertragswert / Rohertrag	12,0
Ergebnis Ertragswertverfahren / Rohertrag	8,6

Der Gutachterausschuss der Stadt Bonn gibt für Mehrfamilienhäuser einen Rohertragsfaktor von 12 an. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Ertragsfaktor von rd. 12,0 (Ertragswert ÷ Rohertrag). Der veröffentlichte Rohertragsfaktor bestätigt somit den Ertragswert in seiner Größenordnung.

## Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Objektes "Blumstraße 50 in 53227 Bonn" zum Wertermittlungstichtag 29. November 2010 geschätzt auf

**197.000 EUR**