

# BAUEN IM BESTAND

Leitfaden für private Bauherren

Umbau · Ausbau · Modernisierung





Dachgeschossausbau in einem  
denkmalgeschützten Mehrfamili-  
enhaus Baujahr 1904 Köln  
Architekt Stefan Schramm Köln  
© Architekt

Der Dachgeschossausbau wurde  
mit einem ganzheitlichen ökologischen  
Konzept realisiert, das u. a. eine  
kontrollierte Wohnraumlüftung mit  
Wärmerückgewinnung beinhaltet.

## WERTERMITTLUNGSVERORDNUNG

Als Grundlage für die Ermittlung von Gebäudewerten gilt die Wertermittlungsverordnung, in der die anzuwendenden Verfahren geregelt sind. Es gibt drei gesetzlich geregelte Verfahren zur Verkehrswertermittlung:

### Vergleichswertverfahren

Als Basis des Vergleichswertverfahrens werden vergleichbare Objekte mit ähnlichem Zustand und ähnlicher Lage herangezogen und über diese Vergleichspreise wird der Wert ermittelt (häufig bei Reihenhäusern, Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücken).

### Sachwertverfahren

Beim Sachwertverfahren wird der Kaufpreis eines Gebäudes auf der Grundlage der Gebäudeherstellungskosten ermittelt. Der Sachwert besteht aus der Summe des Bauwertes (= Baukosten zum Wertermittlungsstichtag minus Abschlag wegen festgestellter Baumängel / Bauschäden, aktuelle Kosten der Außenanlagen, Baunebenkosten) und dem Grundstückspreis.

### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ermittelt den Wert, den ein Objekt über den Ertrag erzielt. Es wird in der Regel angewendet, um den Wert von Mietwohngrundstücken zu ermitteln, indem man den Bodenwert und den Reinertrag des Gebäudes addiert. Der Reinertrag ergibt sich aus den Mieteinnahmen abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Informationen zum Grundstückspreis kann man sich an unterschiedlichen Stellen beschaffen. Branchenverbände wie der Ring Deutscher Makler (RDM) und der Verband Deutscher Makler (VDM) stellen auf ihren Internetseiten Datenbanken zur Verfügung, die Informationen zu Grundstückspreisen bundesweit enthalten. Eine weitere Quelle ist die von den Gutachterausschüssen des Landes Nordrhein-Westfalen eingerichtete Internetseite [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de). Dort findet man landesweite Informationen zu aktuellen Grundstückspreisen und Gebäudewerten.

Ein Schritt zur Feststellung des gesuchten Immobilienwertes ist die Kontaktaufnahme mit dem Gutachterausschuss der Stadt oder des Kreises. Dieser Ausschuss sieht alle in einem Jahr abgeschlossenen Immobilienverträge ein. Daraus werden jährlich Grundstücksmarktberichte entwickelt, aus denen sich Richtpreise für bestimmte Immobilien ableiten lassen.

Ein weiteres Kriterium, um den Wert eines Gebäudes festzustellen, ist der Mietpreis, den man erzielen kann. Die einfachste Methode ist es, sich den Mietspiegel der Kommune zu beschaffen. Man erhält ihn beim zuständigen Wohnungsamt, beim Mieterverein bzw. beim Haus- und Grundbesitzerverein.