

IV

2011

## Bewertung von Zubehör in der Zwangsversteigerung

### § 1 Absatz 1 ImmoWertV

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile **sowie ihres Zubehörs** und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte ist diese Verordnung anzuwenden.

**Bewertungstheoretische Grundlagen – in Theorie und Praxis –**





---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

Mechanismen der Preisbildung auf dem Immobilienmarkt .....	3
Modelle zur WertErmittlung von Zubehör .....	5
Schlussfolgerung .....	6



---

### **Einleitung und Themenabgrenzung**

---

Veröffentlichungen von Zwangsversteigerungen gehören nicht von vornherein zu den Markt- und Preisbeobachtungen eines Wertermittlungssachverständigen um über das Geschehen zur Preisbildung am Immobilienmarkt laufend informiert zu bleiben.

So kann es geschehen, dass man erst von dritter Seite auf das Thema Zubehör und Bewertung von Zubehör angesprochen werden muss, um dann tatsächlich festzustellen, dass bewertetes Zubehör in diversen Veröffentlichungen von anstehenden Versteigerungsterminen explizit genannt werden.

In Größenordnungen, die teilweise staunen lassen. So z.B. 300 € für Einbauküchen in Wohnungen. Oder mehrere 1000 € für Einbauküchen in Einfamilienhäuser. Darüber hinaus werden aber auch Zubehörwerte für Markisen und – man lese und staune – für offene Kamine genannt.

Die Bewertung von Zubehör ist unstreitig Aufgabe der Sachverständigen für Grundstücksbewertungen, wenn und soweit das jeweils vorhandene Zubehör zum Grundstück gehört. Die Eigentumsfrage, wie auch weitere rechtliche Abgrenzungen dazu bleiben in der nachstehenden Erörterung ausgeklammert.

Hingegen wird extra betont, dass die Bewertung von Zubehör ausschließlich und immer nur im Zusammenhang einer Immobilienbewertung steht. Also nicht etwa der Wert des Zubehörs aus Marktdaten/Preise im Handel von gebrauchter Einbauküche, Markisen usw. heraus zu bestimmen ist.

Zum guten Glück, da Sachverständige für Grundstücksbewertungen in aller Regel wenig bis überhaupt keine Ahnung der Preisbildung im Handel gebrauchter Zubehöerteile haben. Die wertbestimmende Grundlage der Zubehörbewertung ist und bleibt die Immobilienbewertung.

Insbesondere – und auch – im Zusammenhang einer Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren, da auch hier etwaige Zubehörsachen nicht extra auf einem gesonderten Markt gebrauchter Gegenstände verwertet werden.

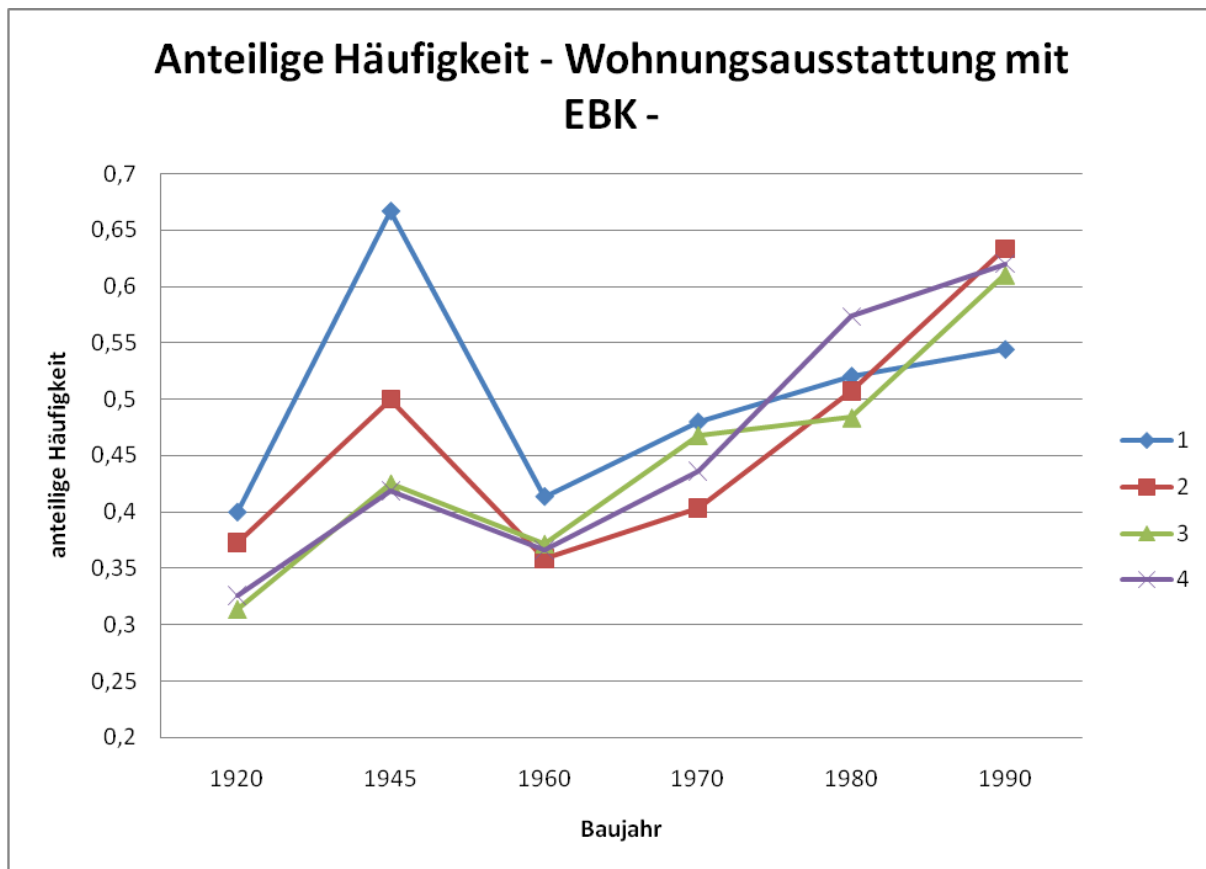
---

### **Mechanismen der Preisbildung auf dem Immobilienmarkt**

---

Um das Thema der Zubehörbewertung nicht allzu weit ausufern zu lassen sei hier nur das wohl häufigste Zubehör einer Einbauküche in Wohnungen abgehandelt.

Für viele ist sicherlich überraschend, mit welchem hohem Anteil auf dem Immobilienmarkt Wohnungen mit der zusätzlichen Ausstattung einer Einbauküche gehandelt werden. Dieser Anteil beläuft sich auf fast 50 % im Beobachtungsgebiet meiner Datenbank von mehreren Tausend aufgezeichneten Daten.



**Diagramm 1: Anteilige Häufigkeit - Verkauf von Eigentumswohnungen mit Einbauküche (eigene Datenbank; Region Stuttgart und umliegende Landkreise)**

Im Durchschnitt dieser Auswertung beträgt der Anteil gehandelter Wohnungen mit Einbauküche 49,1 %. In einer nach Baujahr und Zimmeranzahl unterschiedlichen Bandbreite, wobei die anteilige Häufigkeit der mit Einbauküche gehandelten Wohnungen ab den Baujahren 1960 nahezu kontinuierlich zunimmt.

Das heißt im Klartext, dass der Wert einer Einbauküche mit sehr hohem Anteil bereits im Verkauf einer Eigentumswohnung eingepreist ist. Mit der zusätzlichen Bewertung einer Einbauküche ist man damit unausweichlich im gefährlichen Bereich der Doppelbewertung.

Sehr sicher und immer dann, wenn die Bewertung der Eigentumswohnung auf diesbezüglich undifferenziert veröffentlichter Marktdaten wie Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktorpreise beruht und/oder aus diesbezüglich ebenfalls undifferenzierten Ertragsfaktoren, wie Mieten und Liegenschaftszinssätze ermittelt sind.

Wie weit man bei Bewertungen aus undifferenziert abgeleiteten Marktdaten in diesen gefährlichen Bereich der Doppelbewertung einer Einbauküche gelangt, lässt sich in etwa aus den Diagrammauswertungen der Kaufpreise nach Zubehörausstattung zu den ausgewählten Baujahresklassen 1961 bis 1970 und 1991 bis 2000 in meiner als PDF-Dokument veröffentlichten Marktanalyse III/2011 vom Juni 2011 ablesen.



### [Wirtschaftliche und demographische Entwicklungen - wert-brenner](#)

Mit den deutlich sichtbaren Erkenntnissen dieser ausgewählten Auswertung kommt man unzweifelhaft zu dem Ergebnis, dass die Wertbezeichnung von z.B. 300 € eines Zubehörteils Einbauküche – gerade bei Zwangsversteigerungen - lediglich der formalen Erfordernis geschuldet ist.

Des Weiteren ein Wertansatz von 300 € für eine Einbauküche eher auf eine alsbaldige und damit wertmindernde Ersatzbeschaffung schließen lässt.

### MODELLE ZUR WERTERMITTLUNG VON ZUBEHÖR

Mit den vorstehenden Ausführungen ist lediglich in Erinnerung gerufen, dass ganz selbstverständlich sämtliche wertbeeinflussende Merkmale in den am Markt ausgehandelten Preisen eingepreist sind. Insbesondere und erst recht inklusive sämtlicher wertbestimmender Merkmale in Ausstattung und im Zubehör.

Es mag daher verwundern, dass trotz dieser allgemeinen und sattsam bekannten Tatsache dieser bereits eingepreiste Wert nochmals einen Wert erhalten soll. Hierzu nochmals das Stichwort Doppelbewertung.

Soweit also der Wert eines vorhandenen Zubehörs ermittelt und genannt werden soll, verbleibt nur eine richtige Maßgabe. Nämlich den für das Zubehör bereits eingepreisten Wert aus den vorliegenden Marktdaten heraus zu rechnen. Dies ist problemlos und verhältnismäßig einfach, wenn diesbezüglich differenzierte Marktdaten in genügender Menge vorliegen.

Wenn nicht – und nur dann und nur äußerst hilfsweise – auf der Basis anderer Rechenmodelle. Zum Beispiel auf finanzmathematischer Grundlage oder auf Basis diverser Abschreibungsmodelle (linear, degressiv oder kombiniert). Oder zum Schluss in freihändiger Schätzung nach gewon-nem Eindruck aus der Ortsbesichtigung.

Sämtliche anderweitig ermittelten Werte für Zubehör kommen selbstverständlich immer zu irgendeinem Wert. Nie aber – allerhöchstens zufällig – zu dem am Markt für diese Zubehörausstattung „honorierten“ Wert. Hier spielen noch andere wichtige Kriterien eine maßgebliche Rolle. Nicht zuletzt die Lage und welche sozial demographische Nachfragestruktur für das eine oder andere Bewertungsobjekt preisbestimmend ist.

Nicht umsonst habe ich daher bereits vor einiger Zeit damit begonnen nach „Zubehör“ differenzierte Kaufpreise und Mieten in meiner Internetpräsenz zu veröffentlichen. In abgespeckter Form und beschränkt auf einen einzigen Wohnungstyp eines Baujahres.

### [Kaufpreise differenziert - wert-brenner](#)

Nicht nur für Kaufpreise, sondern auch für Wohnungen zur Miete dieses Typs.

Der interessierte Leser dieser Veröffentlichungen wird feststellen, dass es eine generalisierte Aussage zum Wert eines Zubehörs nicht gibt. Dies dürfte eigentlich nicht verwundern. Verwundern lässt nur die geistige Verarmung bei Erstellung und Verwendung eines Wertgutachtens.



---

## SCHLUSSFOLGERUNG

---

Selbstverständlich sind grundsätzlich immer Werte für Zubehör in einer Immobilienbewertung sachverständig zu berücksichtigen. Seien sie positiv oder seien sie negativ.

Soweit aber hierzu keine oder nur wenig auswertbare Marktdaten vorliegen, so hilft nur ein anderweitiges – mehr oder weniger intelligent ausgeklügeltes – Rechenmodell, um wenigstens ein ermitteltes Ergebnis plausibel zu begründen. Keinesfalls aber darf der Hinweis fehlen, in diesem speziellen Bewertungsfall gezwungenermaßen und hilfsweise von einer Marktwertermittlung abgewichen zu sein.

Wohlgemerkt – der Mangel an genügend auswertbaren Daten wird immer wieder mal für irgendeinen Bewertungsauftrag gegeben sein. Dies sollte sich jedoch nicht all zu häufig wiederholen. Wenn man jedoch gleich mehrfach in Terminveröffentlichungen anstehender Zwangsversteigerungen Werte von 300 € liest, kommen schon gewichtige Zweifel auf.

Filderstadt, 06. Juli 2011