

Was ist das Haus wert?

Die rechtssichere Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie – Garant für den Erhalt Ihres Vermögens

Jede Immobilie ist ein Unikat. Das trifft nicht nur auf die Bausubstanz, etwa die verwendeten Materialien, die Bauausführung, den Grundriss, die Ausstattung oder den Zustand zu. Auch die sogenannten „weichen Faktoren“ wie Infrastruktur, eingetragene Rechte, Lage und Umgebung spielen für den Wert eine nicht unerhebliche Rolle.

Interesse beeinflusst Blick

Die Frage, was ist das Grundstück mit dem Gebäude wert, ist vielschichtig und komplex: Der Verkäufer tendiert eher dazu, den Verkaufspreis höher anzusetzen, der Käufer eher niedrig.

Ein Makler umwirbt einen Auftrag vergebenden Eigentümer, um den Auftrag zu erhalten, damit er das „kleine Königreich“ zum besten Preis verkaufen kann.

Die Bank, wenn die Immobilie beliehen werden soll, taxiert sie eher vorsichtig, die Versicherung, die das Gebäude versichern soll, veranschlagt lieber einen höheren Preis.

Und für das Finanzamt, meint man, ist es zur Bemessung der Erb- oder Schenkungssteuer ein kleines Schloss.

Keiner hat was zu verschenken

Je nach Standpunkt und Interesse, kommt man zu sehr unterschiedlichen „Bewertungen“. Der moderne Mensch schaut schnell ins Internet. Und er wird rasch fündig: „Immobilienbewertung in 3 Minuten“ und es wird sogar kostenlose Immobilienbewertung feilgeboten. Hier geht es oft um Daten sammeln, nicht um eine seriöse Wertermittlung.

Aber ist das Unikat tatsächlich ein „kleines Schloss“, ist der ins Auge gefasste Preis für die „Hütte“ zu hoch? Keiner hat Geld zu verschenken oder will sein Vermögen unter Wert hergeben.

Wann ist eine juristisch belastbare Bewertung richtig?

Wer nur eine grobe „Hausnummer“ haben will, für den mögen solche Schätzungen ausreichen. Geht es jedoch ums „Eingemachte“, dann empfiehlt der Verband die Wertermittlung durch einen unabhängigen, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Immer, wenn es verbindliche, direkte juristische Folgen hat (wie bei Kauf, Verkauf, Erb- und Schenkungsfällen oder Scheidungen), dann sollte man eine objektive und juristisch belastbare Wertermittlung erstellen lassen.

Objektiv kann in diesen Fällen nur ein neutraler Experte sein. Er bemisst den Wert nicht unesehen und nur nach abstrakten Zahlen und Daten. Er macht sich vor Ort ein Bild vom wirklichen



Im Haus steckt oft die Lebensleistung einer Familie. Beim Schenken oder Vererben an die Kinder, aber auch beim Verkauf, ist die exakte Wertermittlung die belastbare Basis für den Wert der Immobilie. Der Sachverständige Ekkehard Bös nimmt hier die Daten eines Siedlungshauses auf – Grundlage für sein Wertgutachten. Foto: Schimanek

Zustand des Hauses und der Lage. Er hat den Abstand und das komplexe Know-how, den tatsächlichen Wert zu objektivieren.

Wert-Gutachten

Für ein Wertgutachten sind komplizierte und vielschichtige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Der Sachverständige kennt nicht nur die anzuwendenden Gesetze und Gerichtsurteile, er bewertet auch objektspezifische Merkmale, wie den tatsächlichen Bauzustand, die Bauschäden/-mängel, vorgenommene Modernisierungen, die spezielle Grundstückssituation und die Mikro- bzw. Makrolage der Immobilie. Er weiß, wie unbestimmte Rechtsbegriffe, etwa die „rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften“, sowie „sonstige Beschaffenheit und Lage“ zu handhaben sind. So arbeitet er objektiv den Verkehrs- bzw. Marktwert der Immobilie heraus und dokumentiert ihn in einem juristisch belastbaren Gutachten.

Sonderkonditionen

Da ein zeitnah erstelltes, schriftliches Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auch vor Gerichten zählt, können Sie sich darauf verlassen, dass Sie nicht über den Tisch gezogen werden.

Die Mitglieder des Verbandes erhalten von unserem Kooperationspartner Ekkehard Bös, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sonderkonditionen. Informationen über die Geschäftsstelle: Tel.: 0721 98 16 2-0.

Gartenwettbewerbe fördern Miteinander

„Hier ist surrendes Leben drin!“ Begeistert erklärt der Gartenbesitzer seine selbst gebauten Nisthilfen für Wildbienen und freut sich, wie gut diese schon angenommen wurden. Überhaupt kann sich sein Garten sehen lassen: verschiedene Sitzplätze, sowohl in der Sonne, als auch unter dem alten Apfelbaum im Schatten; blühende Staudenbeete, eine Wildstrauchhecke, der Gemüse- und Kräutergarten geschickt in die Gestaltung integriert. Dazu ein Teich, eine Trockenmauer und Nisthilfen für verschiedenen Tierarten. Eine lebendige Oase für Mensch und Natur – kurzum eine gelungene Mischung aus Wohn-, Nutz-, und Wildblumengarten.

„In diesem Garten sieht man, dass hier gelebt und gearbeitet wird, dass dies ein Wohlfühlplatz sowohl für die Gartenbesitzer als auch für verschiedene Tier- und Pflanzenarten ist“, freut sich das Jurymitglied beim Gartenwettbewerb in Rastatt-Münchfeld. Zusammen mit der Stadt richtet die Gemeinschaft seit Jahrzehnten jährlich und unter starker Beachtung der Öffentlichkeit einen Gartenwettbewerb aus.



Die Siedlergemeinschaft Rastatt-Münchfeld organisiert zusammen mit der Stadt Rastatt seit vielen Jahren jährlich Gartenwettbewerbe, die sich reger Teilnahme und großer Beliebtheit erfreut. Hier begutachtet die Jury einen Garten. enFoto: Görlitz

Veränderte Kriterien

Wo früher bei Gartenwettbewerben der kurz gemähte Rasen, unkrautfreie Beete und die akkurat geschnittene Hecke im Vordergrund standen, geht es heute vornehmlich um das Thema „Natur im Garten“. In Zeiten des Klimawandels, vermehrten Extremwetters und Artenschwundes bekommt der Hausgarten zunehmend eine wichtige Bedeutung in unseren Wohngebieten. Grüne Gärten kühlen die Umgebung an heißen Sommertagen, bieten unterschiedliche Schattenzonen und sorgen für ein ausgewogenes Mikroklima. Stoffkreisläufe werden durch eigene Kompostwirtschaft geschlossen. In Wildblumenpflanzungen finden Insekten Nahrung, die in den Monokulturen der freien Landschaft immer knapper werden – vorausgesetzt der Garten wird naturnah bewirtschaftet.

Für Gartenwettbewerbe hat die Gartenberatung des Verbands Wohneigentum Baden-Württemberg deshalb einen Kriterien- und Punktekatalog entworfen, nach dem Gärten sowohl auf ihre Gestaltung als auch auf ihre naturnahe Bewirtschaftung beurteilt werden. Dabei spielen die Nutzung und Gestaltung des Gartens ebenso eine Rolle wie der Natur- und Klimaschutz.

Gutes Instrument der Öffentlichkeitsarbeit

Neben Vorträgen und Schnittkursen ist ein Gartenwettbewerb eine prima Möglichkeit der Öffentlichkeitsarbeit und Mitgliederwerbung. Sinnvoll und förderlich ist es, wenn die Gemeinschaft hier mit der Gemeinde zusammenarbeitet und den Wettbewerb für alle interessierten Gartenbesitzer anbietet. Man kommt leicht ins Gespräch, kann sinnvolle Tipps geben und so leichter Nachbarschaft pflegen.

Unterstützung durch Landesverband

Möchten Sie einen Gartenwettbewerb in Ihrem Verein durchführen? Dann melden Sie sich bitte beim Gartenberater des

Verbands Wohneigentum Baden-Württemberg, Sven Görlitz, unter gartenberatung-bw@verband-wohneigentum.de oder 0721-98 162-35. Hier erhalten Sie den Kriterienkatalog sowie Tipps, Presseinformationen und weitere Unterstützung bei der Durchführung einer solchen Veranstaltung.

Neujahrsgrüße

Prosit Neujahr! Der Landesvorstand und das Team der Geschäftsstelle wünschen Ihnen und Ihrer Familie ein gesundes, glückliches und chancenreiches 2017! In bewegten, unruhigen Zeiten ist es gut, wenn man ein sicheres Haus in einer stabilen Umgebung hat. Und beides bedarf der Achtsamkeit und der Pflege. Daran arbeiten wir zusammen mit Ihrem Vorstand und Gemeinschaftsleitern.

Die Zukunft soll man
nicht voraussehen wollen,
sondern möglich machen.

Antoine de Saint-Exupéry

**In Not gerät man unverhofft!
Gut, wenn rasch Hilfe kommt.
Ihre Spende hilft Betroffenen!**



**SOZIALFONDS
WOHNEIGENTUM e.V.**

Bank für Sozialwirtschaft Karlsruhe
IBAN DE72660205000008741200
BIC BFSWDE33KRL

**Gemeinnützigkeit durch Finanzamt Karlsruhe-Stadt
anerkannt! Ihre Spende kann steuermindernd wirken.**

„Südlicher Oberrhein“ gegründet

Die bisherigen Bezirke Lahr und Breisgau haben sich zum neuen Bezirksverband „Südlicher Oberrhein“ zusammengeschlossen. Damit ist ein weiterer organisatorischer Schritt bei der Neuausrichtung vollzogen. Der Bezirksverband reicht von Friesenheim im Norden bis Buggingen im Süden und grenzt an den Bezirksverband Lörrach und den der Ortenau an. Ihm gehören aktuell 1850 Mitgliederfamilien in 17 örtlichen Vereinen an. Hintergrund der Fusion ist die effektivere Arbeit und die nachhaltigere Entwicklung der regionalen Angebote für die Vereine und die Mitglieder. Erster Vorsitzender ist Thomas Böcherer (Emmendingen), und seine Stellvertreter sind Ulrich Wurth (Mahlberg) und Heino Wolfspurger (Freiamt).

Aus der Wohnraum-Allianz

Das Wirtschaftsministerium hat die Verbände eingeladen, die mit dem Wohnraum befasst sind. Für den Verband nahm der Geschäftsführer Roland Schimanek im Arbeitskreis Förderung und Finanzierung an mehreren Sitzungen teil. Als Ergebnis empfiehlt die Allianz der Landesregierung die verbesserte Förderung des Wohnungsbaus. Mittel dafür sollen nicht nur dem Mietwohnungsneubau, sondern auch dem Wohnbaubestand zugute kommen. Daneben wird empfohlen, dass auch selbstgenutztes Wohneigentum gleichberechtigt gefördert werden sollte – insbesondere für junge Familien.

Als Maßnahmenpaket empfiehlt die Allianz, auch einige Bauvorschriften zu ändern. Dabei soll auch die Nachverdichtung in Wohngebieten zu Wohnzwecken erhöht werden. Statt bisher 60 Prozent der Grundfläche sollen in Zukunft bis zu 80 Prozent als Wohnfläche in qm zulässig sein (Aufstockung und Verdichtung). Ein weiterer Aspekt ist die Veränderung der Lärmgrenze. Sie soll von 45 auf 48 Dezibel erhöht werden.

Aus dem Umweltministerium

Umweltminister Untersteller hat im Oktober die Verbände der Wohnungswirtschaft, zu der auch unser Verband gehört, zu einem Gespräch eingeladen. Thema war die Realisierung der in Paris 2015 beschlossenen Klimaschutzziele in unserem Land. Das Umweltministerium wird in den nächsten Jahren auch im Wohnungsbestand nicht nur einzelne Maßnahmen zur CO₂-Minderung fördern, sondern auch fordern, dass Maßnahmen umgesetzt werden. Der Geschäftsführer Roland Schimanek wies bei der Veranstaltung darauf hin, dass es verständlich ist, dass eine CO₂-Reduktion auch im Wohnungsbestand unternommen werden muss. Doch müssen die Eigentümer dies auch wirtschaftlich stemmen können und die Maßnahmen wirtschaftlich vertretbar sein. Hausgärten, die einen wichtigen Einfluss auf das Mikroklima haben, sollten gefördert werden.

Termine

- 13.01. Arbeitstreffen der Verbandsvorsitzenden in Karlsruhe
- 13.01. Neujahrsempfang 2017, SBZ Karlsruhe
- 28.01. Treffen Verbandsvorsitzende und Controlling-Ausschuss in Karlsruhe
- 04.02. Landesverbandsvorstandssitzung in Karlsruhe
- 18.02. Bezirksverbandsversammlung BV Schwarzwald-Baar-Heuberg in Donaueschingen
- 24.02. Bezirksverbandsversammlung BV Rastatt
- 08.03. Bezirksverbandsversammlung Waldshut in Oberlauchringen
- 11.03. Arbeitstreffen der Verbandsvorsitzenden in Karlsruhe
- 01.04. **Bezirksversammlung aller Bezirksverbände in Karlsruhe**

Expertenleistungen Für Mitglieder

Gartenberatung durch verbandseigenen Techniker im Garten- und Landschaftsbau (nur Anfahrtspauschale)

Gartenplanung durch verbandseigenen Techniker im Garten- und Landschaftsbau zu Sonderkonditionen

Erbrechtsberatung durch Fachanwälte zu Sonderkonditionen

Immobilienwertermittlung durch öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (juristisch belastbar) zu Sonderkonditionen

Finanzierungsberatung durch Steuerberater zu Sonderkonditionen

Erstberatung in Rechtsfragen rund um die Immobilie kostenfrei:

Architektenrecht	WEG-Recht
Baurecht	Bankrecht
Immobilienrecht	Steuerrecht
Mietrecht	Versicherungsrecht
Nachbarrecht	

Für Vereine, Bezirksverbände

Vereins- & Veranstaltungshaftpflichtversicherung

Absicherung für Kassierer und Gerätewarte

Seminare für Ehrenamtliche

Terminvereinbarung immer und *nur* über die Geschäftsstelle des Landesverbandes

**0721 / 981 62-0 oder
baden-wuerttemberg@verband-
wohneigentum.de**

Zu den Beratungsterminen bitte die nötigen Unterlagen sowie den Mitgliedsausweis mitbringen.