Marek Jordan
Gutachter für Immobilienbewertung

An der Ölmühle 25 · 52074 Aachen
marekjordan.de

ZUSATZ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Aufteilungsvergleich

Mustergutachten · fiktives Dreifamilienhaus
Musterstraße 1 · 00000 Musterstadt (fiktiv)

Ganz verkaufen oder aufteilen und einzeln verkaufen? Barwert zum Stichtag

Verlauf	Haus ganz verkaufen	aufteilen, einzeln verkaufen	Unterschied	Unterschied, Haus ohne Provision
zügig	474.000 €	605.000 €	**132.000 €**	114.000 €
mittel	474.000 €	533.000 €	**59.000 €**	42.000 €
langsam	474.000 €	467.000 €	**−7.000 €**	−24.000 €

Ergebnis: Im Verlauf „mittel“ bleiben mit dem Einzelverkauf rund 59.000 € mehr als beim Verkauf des ganzen Hauses, ohne Provision für das Haus rund 42.000 €. Wer schnell und ohne Risiko verkaufen will, verkauft das Haus als Ganzes.

Wann es kippt

- **Preise:** ab rund 11 % unter der Mitte der Spannen ist der Einzelverkauf nicht mehr besser
- **Zeit:** dauert jeder Wohnungsverkauf ein Jahr länger, bleibt ein Vorsprung von rund 55.000 €
- **Kosten:** erst Mehrkosten von rund 59.000 € heben den Vorsprung auf – größer als jedes Aufmaß oder höhere Notarkosten

Aufteilen und behalten

Einmalig 4.055 € für die Aufteilung, danach 216 € mehr Verwaltung im Jahr; die Wohnungen lassen sich später einzeln verkaufen, vererben oder beleihen.

Verkehrswert des Hauses 491.000 € · Stichtag 15.10.2026 · Verläufe und Wohnungspreise sind Annahmen, siehe Abschnitte 1 und 3

MUSTER

Marek Jordan
Gutachter für Immobilienbewertung
M. Sc. Economics

An der Ölmühle 25 · 52074 Aachen
Telefon 0241 92 7878 06
gutachten@marekjordan.de

Erstellt am 11.11.2026

Auf einen Blick

Dieser Aufteilungsvergleich ist ein Zusatz zum Verkehrswertgutachten des Dreifamilienhauses (Muster). Das Gutachten nennt den Wert des ganzen Hauses: 491.000 €. Der Vergleich fragt, was Ihnen bleibt, wenn Sie das Haus als Ganzes verkaufen, wenn Sie es in Eigentumswohnungen aufteilen und die Wohnungen einzeln verkaufen, und was sich ändert, wenn Sie aufteilen und behalten. Alle Wege sind nach demselben Maßstab gerechnet: nach den zugehörigen Kosten, auf denselben Zeitpunkt bezogen und vor Ihren persönlichen Steuern.

Im mittleren Verlauf haben Sie mit dem Einzelverkauf – auf den Stichtag gerechnet – rund 59.000 € mehr als mit dem Verkauf des ganzen Hauses; lässt sich das Haus ohne Provision verkaufen, sind es rund 42.000 €. Dafür tragen Sie Zeit, Aufwand und das Risiko, dass die Wohnungen langsamer oder billiger verkauft werden: Im langsamen Verlauf liegt der Einzelverkauf hinter dem Ganzverkauf.

Barwert zum Stichtag, Verlauf „mittel“ · Euro



Lesebeispiel: Wer aufteilt und die Wohnungen einzeln verkauft, hat — auf den Stichtag gerechnet — rund 59.000 € mehr als beim Verkauf des ganzen Hauses: nach allen Kosten, mit den Mieten bis zum jeweiligen Verkauf; was später eingeht, ist mit dem Anlagezins abgezinst.

Eigene Rechnung; Verkehrswert laut Gutachten, Wohnungspreise siehe Abschnitt 1, Verläufe Abschnitt 3

MUSTER

1 Das Haus und seine Wohnungen

Das Haus hat drei vermietete Wohnungen. Erdgeschoss und Obergeschoss haben denselben Grundriss und bilden Typ A (3 Zimmer, 78 m², ohne Dachschrägen); die Dachgeschosswohnung ist Typ B (Dachgeschoss mit Schrägen, 80 m²). Für jede Wohnung steht in der Tabelle eine Erlösspanne: am unteren Ende ein niedriger Preis je Quadratmeter und ein großer Abschlag dafür, dass die Wohnung vermietet verkauft wird, am oberen Ende ein hoher Preis und ein kleiner Abschlag. Die Erlösspannen sind keine Verkehrswertgutachten der einzelnen Wohnungen.

Wohnung	Typ	Fläche	Nutzung	Miete im Monat	Erlös von	Mitte	bis
EG	A	78 m²	vermietet	671 €	166.000 €	190.000 €	215.000 €
OG	A	78 m²	vermietet	686 €	166.000 €	190.000 €	215.000 €
DG	B	80 m²	vermietet	488 €	156.000 €	180.000 €	205.000 €

> **Zwischenfazit:** Zusammen sind die drei Wohnungen in der Mitte der Spannen rund 559.000 € wert, also mehr als das Haus als Ganzes. Diesen Unterschied muss die Aufteilung erst verdienen: mit ihren Kosten, mit der Zeit bis zum letzten Verkauf und mit dem Risiko, dass die Preise am unteren Ende der Spanne liegen.

MUSTER

2 Was die Aufteilung kostet

Bevor eine Wohnung einzeln verkauft werden kann, muss das Haus aufgeteilt werden: Die Bauaufsicht bescheinigt die Abgeschlossenheit, der Notar beurkundet die Teilungserklärung, und das Grundbuchamt legt für jede Wohnung ein eigenes Grundbuch an. Brauchbare Pläne liegen vor; ein Aufmaß ist nicht nötig.

Posten	Betrag	Grundlage
Pläne, Antrag und Gespräche mit der Bauaufsicht	1.490 €	Pauschale für die Aufteilung bis 4 Einheiten (Preisliste, Stand 11.11.2026)
Bauaufsicht	550 €	3 × 150 € Abgeschlossenheitsbescheinigung + 100 € Aufteilungsplan (Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung NRW, Tarifstelle 3.1.7, Höchstsätze)
Notar	1.095 €	Teilungserklärung: 1,0-Gebühr nach Tabelle B GNotKG (KV 21200), Geschäftswert = Wert des bebauten Grundstücks (§ 42 GNotKG), zuzüglich 19 % Umsatzsteuer
Grundbuchamt	920 €	Anlegen der Wohnungsgrundbücher: 1,0-Gebühr nach Tabelle B GNotKG (KV 14112)
Summe	**4.055 €**	

> **Zwischenfazit:** Die Aufteilung selbst kostet 4.055 €. Gemessen am Unterschied zwischen Haus und Wohnungen ist das wenig; ins Gewicht fallen die Verkaufskosten der Wohnungen und die Zeit bis zum letzten Verkauf.

MUSTER

3 Ganz verkaufen oder aufteilen und einzeln verkaufen

Wie lange Bauaufsicht, Notar und Grundbuchamt brauchen und wie schnell sich die Wohnungen verkaufen, lässt sich nicht vorhersagen. Ich rechne deshalb drei Verläufe; sie sind Annahmen, keine Prognosen:

Verlauf	Haus verkauft nach	Aufteilung dauert	je weiterer Wohnungsverkauf	Wohnungspreise
zügig	3 Monaten	4 Monate	2 Monate	oberes Ende
mittel	4 Monaten	6 Monate	3 Monate	Mitte
langsam	6 Monaten	9 Monate	5 Monate	unteres Ende

Bis zum Verkauf geht die Miete jeder Wohnung weiter ein, abzüglich ihres Anteils an den Kosten des Eigentümers. Damit beide Wege und alle Verläufe auf denselben Zeitpunkt bezogen sind, ist jeder Betrag auf den Stichtag abgezinst: Geld, das erst später eingeht, ist heute weniger wert (3,47 % im Jahr, Rendite langer Bundesanleihen). Die Tabelle zeigt diesen Barwert:

Verlauf	letzter Verkauf nach	Haus ganz verkaufen	Aufteilen und einzeln verkaufen	Unterschied	Unterschied, Haus ohne Provision verkauft
zügig	10 Monaten	474.000 €	605.000 €	132.000 €	114.000 €
mittel	15 Monaten	474.000 €	533.000 €	59.000 €	42.000 €
langsam	24 Monaten	474.000 €	467.000 €	−7.000 €	−24.000 €

So setzt sich das Ergebnis im mittleren Verlauf zusammen (Verkaufskosten in beiden Wegen gleich angesetzt):

Posten	Haus ganz verkaufen	Aufteilen und einzeln verkaufen
Verkaufspreise	491.000 €	559.080 €
Verkaufskosten	−17.529 €	−19.959 €
Kosten der Aufteilung	0 €	−4.055 €
Mieten nach Kosten bis zum Verkauf	5.725 €	16.616 €
Abzinsung auf den Stichtag	−5.483 €	−18.584 €
Barwert zum Stichtag	**473.713 €**	**533.098 €**

MUSTER

Die Verkaufskosten sind in der Hauptrechnung für beide Wege gleich angesetzt (3,57 % je Verkauf). Ein Mehrfamilienhaus lässt sich aber oft ohne Provision des Verkäufers verkaufen; die letzte Spalte der Tabelle oben zeigt den Unterschied für diesen Fall.

> **Zwischenfazit:** Zügig und im mittleren Verlauf lohnt der Einzelverkauf deutlich. Im langsamen Verlauf – lange Aufteilung, lange Verkaufsdauer, Preise am unteren Ende der Spannen – bleibt nach allen Kosten weniger als beim Ganzverkauf.

4 Wann das Ergebnis kippt

Ausgehend vom mittleren Verlauf:

- **Preise:** Liegen die Wohnungspreise rund 11 % unter der Mitte der Spannen, ist der Einzelverkauf nicht mehr besser als der Ganzverkauf.
- **Kosten:** Ein Aufmaß oder höhere Notarkosten fallen kaum ins Gewicht. Den Vorsprung heben erst Mehrkosten von rund 59.000 € auf – so viel kosten nur größere Umbauten, etwa wenn Wohnungen vor der Aufteilung erst baulich voneinander getrennt werden müssen.
- **Zeit:** Dauert jeder Wohnungsverkauf ein Jahr länger, liegt der Vorsprung bei rund 55.000 €, bei zwei Jahren bei rund 51.000 € (statt 59.000 €). Die Miete läuft bis zum Verkauf weiter und gleicht das Warten weitgehend aus; gefährlich wird eine lange Dauer erst zusammen mit niedrigeren Preisen, wie im langsamen Verlauf.

> **Zwischenfazit:** Der entscheidende Hebel sind die Preise der Wohnungen. Bevor Sie aufteilen, lohnt ein Blick auf die Nachfrage nach vermieteten Wohnungen dieser Größe in der Lage.

MUSTER

5 Aufteilen und behalten

Wer aufteilt und behält, verkauft nichts und bekommt kein Geld. Er zahlt einmal die Aufteilung und danach jedes Jahr die höhere Verwaltung einer Eigentümergemeinschaft. Dafür lassen sich die Wohnungen später einzeln verkaufen, vererben, verschenken oder beleihen – etwa wenn mehrere Erben je eine Wohnung bekommen sollen.

Posten	Betrag
Kosten der Aufteilung, einmalig	4.055 €
Mehrkosten der Verwaltung im Jahr	216 €
Wohnungen zusammen (Mitte der Spannen)	559.000 €
dagegen Verkehrswert des Hauses	491.000 €

> **Zwischenfazit:** Behalten nach der Aufteilung kostet wenig im Jahr und hält alle Wege offen. Der Mehrwert der Wohnungen ist dann aber nur auf dem Papier; er entsteht erst beim Verkauf.

6 Was rechtlich zu beachten ist

- **Vorkaufsrecht der Mieter:** Die Mieter der vermieteten Wohnungen können beim ersten Verkauf ihrer Wohnung nach der Aufteilung zu den Bedingungen kaufen, die ein anderer Käufer vereinbart hat (§ 577 BGB). Das kann den Verkauf verzögern.
- **Kündigungssperrfrist:** Ein Käufer darf frühestens 3 Jahre nach dem Kauf wegen Eigenbedarf kündigen (§ 577a BGB; in Musterstadt gilt der gesetzliche Regelfall, in Aachen und Düren sind es acht Jahre). Das schmälert den Kreis der Selbstnutzer.
- **Genehmigung der Umwandlung:** Eine Genehmigung der Gemeinde ist nicht nötig. Nordrhein-Westfalen hat keine Verordnung nach § 250 BauGB erlassen (Übersicht des Deutschen Notarinstituts, Stand 20.01.2026); ich prüfe den Stand vor dem Antrag erneut.

Ich benenne diese Fragen und rechne sie wirtschaftlich ein; die rechtliche Prüfung im Einzelfall übernehmen Notar oder Rechtsberatung.

> **Zwischenfazit:** Das Mietrecht verlängert den Verkauf vermieteter Wohnungen und begrenzt die Käufer – deshalb rechnet der Vergleich mit einem Abschlag für vermietete Wohnungen und mit einem langsamen Verlauf.

MUSTER

7 Was vor einer Umsetzung zu klären ist

- **Bank:** Liegt auf dem Haus eine Grundschuld, verteilt sie sich nach der Aufteilung auf alle Wohnungen. Für jeden Einzelverkauf muss die Bank die verkaufte Wohnung freigeben – vorher klären, zu welchen Bedingungen.
- **Bauaufsicht:** ob jede Wohnung abgeschlossen ist oder vorher etwas umgebaut werden muss.
- **Notar:** Inhalt der Teilungserklärung, etwa wer den Garten nutzt und wie die Kosten verteilt werden.
- **Steuerberatung:** ob der Einzelverkauf für Sie steuerlich ein Gewerbe ist und was beim Verkauf an Steuern anfällt.

> **Zwischenfazit:** Keiner dieser Punkte ändert die Rechnung, aber jeder kann den Zeitplan verschieben. Wer sie vor dem Antrag klärt, bleibt im mittleren Verlauf.

8 Fazit

Für dieses Haus lohnt sich die Aufteilung mit anschließendem Einzelverkauf, solange die Wohnungen nicht deutlich unter der Mitte der Spannen verkauft werden: Im mittleren Verlauf bleiben – auf den Stichtag gerechnet – rund 59.000 € mehr als beim Ganzverkauf, ohne Provision für das ganze Haus rund 42.000 €. Wer schnell und ohne Risiko verkaufen will, verkauft das Haus als Ganzes. Wer die Wege offenhalten will, teilt auf und behält; das kostet wenig.

9 Annahmen, Grenzen und Quellen

1. Alle Zahlen sind ein Rechenbeispiel auf den Stichtag des Gutachtens, keine Prognose und keine Zusage eines Verkaufspreises. Gerechnet ist vor Ihren persönlichen Steuern; ob ein Einzelverkauf steuerlich als gewerblicher Grundstückshandel gilt, klären Sie mit Ihrer Steuerberatung.
2. Die Erlösspannen sind keine Verkehrswertgutachten der einzelnen Wohnungen. Die Dauer der Verläufe ist angenommen.
3. Ich vermittle nicht und verdiene am Verkaufspreis nichts. Die Aufteilung biete ich selbst an; mit diesem Bericht können Sie genauso gut einen anderen Anbieter beauftragen.
4. Zu diesem Vergleich gehört eine Besprechung von rund 25 Minuten am Telefon oder per Video, in der ich die Ergebnisse erläutere und Ihre Fragen beantworte.

MUSTER

Jede Zahl dieses Vergleichs stammt aus einer der folgenden Quellen:

Quelle	Stand
Grundstücksmarktbericht 2026, Eigentumswohnungen Weiterverkauf, Baujahr 1950–1974, mittlere Lage, Spanne der Kauffälle (fiktiv, Muster)	31.03.2026
Grundstücksmarktbericht 2026, Eigentumswohnungen Weiterverkauf, Dachgeschoss, Baujahr 1950–1974 (fiktiv, Muster)	31.03.2026
Abschlag einer vermieteten gegen eine freie Wohnung, Annahme des Musters (fiktiv); im Auftrag aus Kauffällen des Gutachterausschusses	15.10.2026
Pauschale für die Aufteilung bis 4 Einheiten (Preisliste, Stand 11.11.2026)	11.11.2026
3 × 150 € Abgeschlossenheitsbescheinigung + 100 € Aufteilungsplan (Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung NRW, Tarifstelle 3.1.7, Höchstsätze)	11.11.2026
Teilungserklärung: 1,0-Gebühr nach Tabelle B GNotKG (KV 21200), Geschäftswert = Wert des bebauten Grundstücks (§ 42 GNotKG), zuzüglich 19 % Umsatzsteuer	15.10.2026
Anlegen der Wohnungsgrundbücher: 1,0-Gebühr nach Tabelle B GNotKG (KV 14112)	15.10.2026
Verkäuferprovision je Verkauf, inklusive Umsatzsteuer, für beide Wege gleich	15.10.2026
Bewirtschaftungskosten des Hauses laut Gutachten (nicht umlegbar, Modellansätze)	15.10.2026
EZB, Rendite langfristiger deutscher Staatsanleihen (10 Jahre)	Sep. 2026
Grundstücksmarktbericht, Modellansatz Verwaltung	01.01.2026
Annahme: die Dauer bei Bauaufsicht, Notar und Grundbuchamt lässt sich nicht vorhersagen; drei Verläufe zeigen die Bandbreite	15.10.2026
Eigene Rechnung: Vergleich der Wege, Kipppunkte	15.10.2026

Ich habe diesen Vergleich unparteiisch und nach bestem Wissen erstellt.

MUSTER