

Nutzen eines Wertgutachtens beim Kauf einer Immobilie

Der Kauf einer Immobilie sollte wohl durchdacht und vorbereitet sein, da es für die meisten Menschen die größte Investition ihres Lebens ist. Der normale Käufer einer Immobilie ohne institutionellen Hintergrund verfügt in der Regel über keine ausreichende Marktkennntnis, um den geforderten Kaufpreis der Höhe nach richtig einschätzen zu können. Dabei kann mit einem Marktwertgutachten sehr schnell die Angemessenheit der Kaufpreisvorstellung überprüft werden.

Die durch ein Gutachten entstehenden Kosten von beispielsweise rund EUR 1.500,- für ein Wohnhaus mit einem Marktwert von etwa EUR 200.000,- amortisieren sich schon bei einer Abweichung von einem Prozent vom Kaufpreis. Außerdem

hat der Käufer gleich ein Gutachten in der Hand, welches er dem beleihenden Kreditinstitut vorlegen kann. Die finanzierenden Banken verlangen in der Regel ein Marktwertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken, um ihr Kreditrisiko einzuschätzen.

Die Berufsbezeichnung des Sachverständigen ist nicht vom Gesetzgeber geschützt. Vielmehr kann sich jeder Sachverständiger nennen, ohne seinen Sachverstand gegenüber einem Dritten bewiesen zu haben. Dagegen bestellen und vereidigen die Industrie- und Handelskammern sowie die Ingenieur- und Architektenkammern Sachverständige für verschiedenste Bereiche. Auch die Zertifizierung von Sachverständigen durch staat-

FACHAUTOR



*Dr.-Ing. Hendrik Rabbel
Grundstücks- und
Immobilien-Sachverständiger*

lich akkreditierte Institute ist üblich. Die öffentlich bestellten und die zertifizierten Sachverständigen sind an einen Ehrenkodex gebunden, der ihnen eine bestimmte Mindestqualität bei der Gutachtenerstellung abverlangt. Diese Mindestqualität regelt im Grundsatz, dass das Gutachten

von Dritten gut nachvollziehbar aufgebaut und inhaltlich den geltenden Regeln der Technik entsprechen muss. Deshalb ist bei der Auswahl eines geeigneten Sachverständigen auf dieses Qualitätsmerkmal zu achten, um eine hohe Gutachtenqualität zu erhalten.

Nach Auftragserteilung zur Marktwertermittlung an einen geeigneten Sachverständigen muss sich dieser ein umfassendes Bild von der zu bewertenden Immobilie machen. Dafür sind eine Vielzahl an Unterlagen und Auskünften von verschiedenen Stellen und Behörden notwendig. Etliche Unterlagen, wie zum Beispiel Lagepläne, Bauzeichnungen und Mietverträge, hat in der Regel der Eigentümer. Sie müssen nicht beschafft werden, was natürlich Kosten spart. Grundsätzlich ist es erforderlich, dass dem Sachverständigen ein aktueller Grundbuchauszug und eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis zur Verfügung gestellt wird. Nur so kann er etwaige Belastungen des Grundstückes bewerten, die sich aus Eintragungen in der Abteilung II (Rechte und Lasten) und dem Baulastenverzeichnis ergeben.

Eine fachgerechte Bewertung einer Immobilie kann nur mit einer Besichtigung des zu bewertenden Objektes erfolgen. Dabei ist anzustreben, dass der Sachverständige das komplette Objekt von innen und außen in Augenschein nimmt. Nur so sind etwaige, augenscheinlich erkennbare Bauschäden zu begutachten und die für die Behebung notwendigen Instandsetzungskosten abzuschätzen. Die zu erwartenden Instandsetzungskosten fließen ebenso in die Bewertung ein wie eventuell anfallende Kosten zur Beseitigung von Altlasten. Da der Grundstückssachverständige ein Spezialist für den Immobilienmarkt und respektive den Wert einer Immobilie ist, sind bei weitergehenden Untersuchungen zu Bauschäden und

Altlasten Sachverständige hinzuzuziehen, die sich für diese Themen spezialisiert haben.

Nachdem sich der Sachverständige ein Bild von dem zu bewertenden Objekt gemacht hat und alle erforderlichen Unterlagen vorliegen, erstellt er das Marktwertgutachten. Im Grundsatz sollte ein Gutachten in einen beschreibenden Teil und in einen bewertenden Teil geteilt werden. Im beschreibenden Teil werden alle Kenntnisse rund um die Immobilie dargelegt, die sich aus den Unterlagen, Auskünften und der Ortsbesichtigung ergeben. Der bewertende Teil führt auf Grundlage der Erkenntnisse des beschreibenden Teils zum Marktwert der Immobilie. Um die Findung des Marktwerts gegenüber dem Leser transparent darzustellen, bedient sich der Sachverständige verschiedener Wertermittlungsverfahren. Zu den gebräuchlichsten und normierten Verfahren gehören das Ertragswert-, das Sachwert- und das Vergleichswertverfahren. In der Regel sollten in einem Gutachten zwei Verfahren verwendet werden, um den Marktwert einer Immobilie zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise bei der Marktwertermittlung von Renditeobjekten angewendet. Dabei handelt es sich um Immobilien, die zur Erzielung von Erträgen genutzt werden und als Kapitalanlage bzw. zu Unternehmenszwecken dienen. Das Sachwertverfahren wird als führendes Verfahren bei eigengenutzten Immobilien wie zum Beispiel Einfamilienhäusern angewendet. Hierbei steht der Substanzwert der Immobilie im Fokus der Wertermittlung. Das Vergleichswertverfahren leitet den Marktwert aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ab. Dazu bestellt der Sachverständige einen anonymisierten Auszug aus der Kaufpreissammlung, die vom örtlichen Gutachterausschuss

für Grundstückswerte geführt wird. Anhand der Kaufpreise von mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Immobilien wird der Marktwert ermittelt. Das Vergleichswertverfahren wird vornehmlich bei Eigentumswohnungen genutzt. Im Zuge des Ertrags- und des Sachwertverfahrens wird der Wert von Grund und Boden getrennt vom Gebäudewert ermittelt. Zumeist wird der Bodenwert aus Bodenrichtwerten abgeleitet, die der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht hat.

Mit dem stichtagsbezogenen Marktwert endet das vom Auftraggeber bestellte Gutachten. Er hält nun ein Schriftstück in der Hand, welches ihm neben dem eigentlichen Marktwert eine umfassende Beschreibung des bewerteten Objektes liefert, Aussagen zu den zu erwartenden Kosten für die Instandsetzung trifft und darlegt, welchen Wert etwaige auf dem Grundstück liegende Belastungen aus dem Grundbuch und dem Baulastenverzeichnis haben. Ein hochwertiges Gutachten eines qualifizierten und unabhängigen Sachverständigen bietet auch dem Verkäufer die Möglichkeit, gegenüber potentiellen Käufern den Kaufpreis zu rechtfertigen und versetzt ihn in eine bessere Verhandlungsposition.

Ein Grundsatz gilt bei der Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken: Egal, nach welchem Verfahren der Sachverständige den Marktwert ermittelt, eine Immobilie hat nur einen Marktwert!