

Die Wertermittlung von Immobilien

Würden Sie „im normalen Leben“ 1.000 oder mehr Euro an einen fremden Menschen verschenken? – Wohl kaum.

Aber genau das geschieht Tag für Tag bei Kauf und Verkauf von Immobilien. Wie oft habe ich von Käufern und Verkäufern schon den Satz gehört, „an ein- oder zweitausend Euro werden wir es nicht scheitern lassen.“

Und ich frage mich oft fassungslos: „Warum machen die das?“

Wenn ich bei der Wertermittlung eines 200.000,- € teuren Hauses nur einen Prozent abweiche, beträgt der Vermögensschaden für Käufer oder Verkäufer bereits 2.000,- €.

Als Honorarberater begleite ich oft Klienten zu Verkaufsverhandlungen und Besichtigungsterminen. Eine Standardfrage, die ich dabei grundsätzlich stelle lautet, „wie wurde der Kaufpreis dieser Immobilie bestimmt?“

Von privaten Immobilienverkäufern höre ich dann fast immer, dass in der Nachbarschaft vor kurzem eine ähnliche Immobilie zu einem vergleichbaren Preis verkauft worden sei. Makler geben meist an, dass der Preis im Vergleichsverfahren ermittelt wurde.

In beiden Fällen wurde also der Kaufpreis durch einen Vergleich mit anderen Immobilienverkäufen ermittelt. Und in beiden Fällen ist das Ergebnis äußerst zweifelhaft.

Um eine Vergleichswertermittlung in dieser einfachen Form durchzuführen, müsste eine ausreichende Zahl von Verkaufsfällen (mindestens 5) baugleicher Vergleichsobjekte aus demselben Baujahr in gleicher Lage, mit der gleichen Ausrichtung, der gleichen Topografie, dem gleichen Geländezuschnitt, der gleichen Wohn-, Nutz-, und Grundstücksfläche, mit derselben und gleichzeitig in Betrieb genommenen Ausstattung mit gleichen Immissionen belegte Immobilien im gleichen Unterhaltungs- und Instandhaltungszustand vorhanden sein.

Kennen Sie eine solche Immobilie?

Die Wertermittlung im Vergleichswertverfahren ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 und der Vergleichswertrichtlinie vom 20. März 2014 geregelt.

§ 15, Absatz 1 der ImmoWertV lautet:

„Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.“

Was unter hinreichender Übereinstimmung zu verstehen ist, finden wir in der Vergleichswertrichtlinie des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 20. März 2014 unter 3.2:

„Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können.“

Die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken erfordert also nicht nur fundierte Sachkenntnisse, sondern auch einigen Arbeitsaufwand.

Eine Wertermittlung durch einen Laien ist nicht möglich.

Nun bieten ja viele Immobilienmakler in der Hoffnung auf einen Verkaufsauftrag „kostenlose“ Wertermittlungen an. Was ist davon zu halten?

Es gibt einige Makler, die über eine Zusatzausbildung als Sachverständige verfügen und durchaus in der Lage sind, eine ordentliche Wertermittlung in einem normierten Verfahren durchzuführen. Falls Ihr Makler also dazu bereit und qualifiziert ist und Ihnen das Ergebnis auch schriftlich offenlegen und erklären kann, dann stehen die Chancen recht gut, ein verwertbares Ergebnis zu erhalten.

In vielen Fällen werden von Maklerunternehmen und Banken auch Wertermittlungsprogramme benutzt. Diese Programme können zumindest richtig rechnen. Da die Programme jedoch nicht über eigenen Sachverstand verfügen, hängt die Qualität des Ergebnisses stark von der Richtigkeit der eingegebenen Daten ab. Sie sollten das überprüfen, wenn Sie sicher sein wollen.

Dann gibt es noch ganz cleveren Makler, die sich mit „Kennerblick“ einmal im Kreis drehen und Ihnen dann einen Wert für Ihre Immobilie nennen. Wenn Sie einen Makler suchen, der alles verspricht und nichts hält..., dann genau diesen Typ. Es ist völlig egal, welchen Wert Sie von ihm zu hören bekommen, er wird Ihnen nach ca. drei Monaten vergeblicher Verkaufszeit einen anderen Wert nennen. Diese Vorgehensweise hat mit seriöser Arbeit nicht das Geringste gemeinsam.

Alfred Stegmann
DEKRA-zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Honorarberater

Oberhausen

Hilden

Leverkusen

Bei Kauf oder Verkauf von Immobilien werden erhebliche Vermögenswerte bewegt. Legen Sie deshalb großen Wert auf eine nachvollziehbare Wertermittlung in einem anerkannten und normierten Wertermittlungsverfahren.

Jede unterlassene, oder falsche und unprofessionell durchgeführte Wertermittlung verursacht einen großen Vermögensschaden.

Ob Sie einen Makler, einen Sachverständigen, oder mich mit der Wertermittlung beauftragen. Lassen Sie sich die verwendeten Zahlen und Fakten belegen. Lassen Sie sich die Wertermittlung erklären und vorrechnen.

Ein/e seriöse/r Wertermittler/in wird das gern für Sie tun.

Oberhausen, im Dezember 2015

Alfred Stegmann