

Gutachten ist beileibe nicht gleich Gutachten: Vom Billigheimer bis zum Streitschlichter

IMMOBILIENWERT. Was ist meine Immobilie wert? Hinter dieser Frage steckt meist viel mehr als bloße Neugier – nicht selten entzündet sie heftigen Streit. Ein Gutachten von Experten kann weiterhelfen – aber wie dazu kommen? Wir haben die erfahrene Sachverständige Nicole Pöttschmann-Wemme aus Speyer zu den wichtigsten Punkten in diesem Zusammenhang befragt.

VON DR. ILSE PREISS

„Bei den privaten Immobilieneigentümern macht sich zunehmend Verunsicherung breit, welche Form der Wertermittlung benötigt wird“, weiß Nicole Pöttschmann-Wemme aus Erfahrung. Denn auch in diesem Bereich hat die zunehmende Digitalisierung dazu geführt, dass es immer mehr Anbieter gibt, die mit sehr unterschiedlichen Leistungen auf den boomenden Markt drängen. „Nicht jedes Angebot ist für jeden Zweck geeignet“, stellt die von der Architektenkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, für Mieten und Pachten, fest. Sie beschreibt deshalb im Folgenden verschiedene Formen von Gutachten und deren Verwertbarkeit.

1 Angebote von Internetanbietern: Hier folgen Sie mit entsprechenden Klicks den Fragestellungen des Portals. Insgesamt eine kostengünstige Variante mit ungewissem Ausgang. Eine Verwertbarkeit über die eigene Information hinaus ist nicht gegeben.



SACHVERSTAND HAT EIN ZEICHEN

Es gibt ein „Zeichen für Sachverständige“: Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, die über eine gültige Lizenz verfügen, können sich mit dem oben stehenden Logo „ausweisen“. Vergeben wird dieses Qualitätssiegel vom Institut für Sachverständigenwesen e.V. mit Sitz in Köln. Wer also bei der Sachverständigen-Suche auf Nummer sicher gehen will, sollte auf dieses Markenzeichen achten. Derzeit dürfen es bundesweit gut 6.800 Experten ihres Fachs nutzen.



2 Briefkastenwurfsendungen zur kostenfreien Wertschätzung durch einen Makler: Diese Form wird ausschließlich am Teilmarkt der Wohnimmobilien, meist Einfamilienheim, angewendet. Es handelt sich häufig um ein kompetentes Beratungsgespräch, an dessen Ende ein 3-seitiges Papier steht. Der Anbieter erfragt im Gespräch diverse Eckdaten zur Immobilie (Vortrag des Auftraggebers), gleicht die Informationen, die er in der Ortsbesichtigung erhalten hat, mit der eigenen Datenbank ab und liefert in überschaubarer Zeit eine kurze Zusammenfassung.

Bei Vermögensauseinandersetzungen nur im Einvernehmen verwendbar

Dem Makler dient diese Form der Bewertung der legitimen Werbung. Der Eigentümer erhält häufig einen Überblick, wie der Markt seine Immobilie sieht und in welchem Preisrahmen sie sich aktuell bewegt. Die Anwendbarkeit zur Vermögensauseinandersetzung in der Familie ist nur bei einvernehmlichem Einverständnis gegeben. Zeichnet sich ein Streit unter den Beteiligten ab, ist die Schätzung in dieser Form nicht hilfreich.

3 Kurzugutachten, meist angeboten zwischen 400 Euro und 1.500 Euro inkl. MwSt.: Unterschiedliche Anbieter versprechen – teilweise in aggressiver Werbung – die „sichere“ Marktwertermittlung für Immobilienakteure mithilfe eines Programms, das sich an den Wertermittlungsmodellen orientiert, und zwar nach kurzer Einarbeitung/-führung.

Das Kurzugutachten folgt einem reduzierten Auftragsvolumen. Der Anbieter verlässt sich ausschließlich auf Ihre Angaben. Sie als Auftraggeber verzichten auf Erläuterungen, warum bestimmte Ansätze im Gutachten erfolgen, sowie auf die Plausibilisierung der Ergebnisse. Nur so ist es dem Anbieter möglich, den günstigen Kostenrahmen zu halten und bin-

nen zwei bis vier Wochen ein Kurzugutachten zu liefern. Seriöse Anbieter gehen mit diesen Einschränkungen offen um.

Kurzugutachten in einem Umfang von 10 bis immerhin 80 Seiten

Angeboten werden Kurzugutachten in unterschiedlichem Umfang. Die schriftliche Ausarbeitung kann zwischen 10 und 80 Seiten variieren. In der Regel erfolgt eine Ortsbesichtigung. Eine hohe Seitenzahl ist dem jeweiligen Programm geschuldet, das zur Erstellung des Gutachtens genutzt wird. In aller Regel handelt es sich um die schlichte verbale Einbindung von Gesetzestexten und Richtlinien.

Aufgrund des reduzierten Auftragsvolumens eignen sich Kurzugutachten i.d.R. nicht für die Ermittlung von Immobilienwerten zurückliegender Stichtage, abweichender Qualitäten oder komplexer Fragestellungen. Hier bedarf es immer einer umfassenden Recherche des Immobilienmarkts am entsprechenden Teilmarkt zum zu bewertenden Stichtag.

Ein Kurzugutachten kann im Einvernehmen aller Betroffener ein geeignetes Medium sein, um sich auf einen aktuellen Wert zu einigen. Klar sein sollte, dass aufgrund des reduzierten Auftragsvolumens die Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit nicht zwingend erwartet werden kann. Hiermit einher geht auch eine fragliche fachliche Prüfungsfähigkeit. Insofern besteht Unsicherheit ob der Anerkennung, sobald sich ein Streit zwischen den Betroffenen ankündigt. Wird das Kurzugutachten einem Gericht vorgelegt, besteht Unsicherheit ob der Verwertbarkeit. Finanzämter und Betreuungsgerichte erkennen diese Form der Wertfindung nicht an.

4 Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB („Vollgutachten“), verbunden mit Kosten ab 1.500 Euro zzgl. MwSt., Nebenkosten und Behördenauslagen (vgl. BVS-Honorarrichtlinie). Die Honorartabel-



SO GEHT'S WEITER IN UNSERER SERIE

Im zweiten Teil unserer Serie wird Nicole Pötzschmann-Wemme ausführlich das so genannte Vollgutachten beleuchten. Außerdem erklärt sie, wie Immobilieneigentümer an einen geeigneten Sachverständigen kommen.

Foto: beeboys / Adobe Stock

le deckt sich in etwa mit dem Kostenvolumen der Gebührenordnung von Gutachterausschussstellen.

Vollgutachten folgen klar definierten Kriterien

Das so genannte Vollgutachten folgt klar definierten Kriterien. Der Sachverständige ist gehalten, umfangreiches Datenmaterial einzuholen, zusätzlich zu recherchieren, Zwischenansätze und Ergebnisse zu plausibilisieren. Das Verkehrswertgutachten ist systematisch aufgebaut und übersichtlich gegliedert. Es sollte vom Laien nachvollziehbar und vom Fachmann prüfbar sein. Das Ergebnis wird Schritt für Schritt und mit verständlichen, plausiblen Angaben und Erwägungen begründet. Die Bearbeitungsdauer hängt vom Umfang und der Brisanz des jeweiligen Themas ab und beläuft sich (nach Vorlage aller notwendigen Unterlagen und Besichtigung) auf einen Zeitrahmen zwischen 4 Wochen bis 4 Monaten.

5 Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB als Schiedsgutachten (§§ 315-317 BGB): Wünschen Parteien eine zügige und kostengünstige Klärung ihres Streitthemas im Rahmen einer außergerichtlichen Streitlösung, so besteht die Möglichkeit, sich als Streitparteien gemeinsam für ein Schiedsgutachten zu entscheiden. Unter Umständen bestehen auch bereits Verträge aus der Vergangenheit, die zur Klärung einer Sachfrage die Erörterung und Beantwortung

durch einen Schiedsgutachter verlangen. In diesem Fall liegt auch bereits eine Schiedsgutachtenabrede vor, die die Frage an den Gutachter formuliert.

Aus Gründen der Minimierung von Verfahrenskosten entscheiden sich in der Praxis häufig scheidungswillige Paare für ein Schiedsgutachten zur Feststellung ihrer Immobilienwerte, bevor sie das Scheidungsgesuch einreichen. Das Schiedsgutachten dient immer der Befriedigung der Parteien, da sich diese gemeinsam dazu verpflichten, das nach umfassender schriftlicher Erörterung festzustellende Ergebnis des Schiedsgutachtens zu akzeptieren.

Aus diesen Gründen ist besondere Sorgfalt bei der Auswahl des/der Sachverständigen geboten. Die Streitfrage sollte in sein/Ihr Sachgebiet fallen. Er/sie sollte über umfassende Erfahrung im Umgang mit Streitparteien verfügen. Lassen Sie sich hierzu gern von den Bestellungskörperschaften beraten. Der/die Sachverständige erörtert im Zuge der Auftragsaufnahme mit den Parteien (sofern vorhanden auch im Beisein beider Rechtsbeistände) die genaue Fragestellung des Streitthemas (sofern nicht bereits eine Schiedsabrede besteht). Die Abarbeitung erfolgt ähnlich wie im Gerichtsauftrag transparent unter Beobachtung und Mitwirkung beider Parteien. Der Vorteil eines Schiedsgutachtens im Vergleich zum Gerichtsauftrag liegt darin, dass die Bearbeitung deutlich zügiger abgewickelt werden kann als es bei einem Gerichtsverfahren möglich ist.

Mit dem Preis des Gutachtens steigt seine Verwertbarkeit

Fazit der erfahrenen Sachverständigen Nicole Pötzschmann-Wemme: „Der Preis eines Gutachtens steigt mit dem Umfang seiner Verwertbarkeit und mit der Qualifikation seines Erstellers. Egal ob es sich um ein Kurzgutachten oder ein Vollgutachten handelt: Der Ersteller haftet immer für die korrekte Ableitung. Haftungsausschlüsse wegen Erstellung eines Kurzgutachtens sind bei genauer Betrachtung nur selten haltbar.“ Der Rat der Expertin: „Um Doppelzahlungen und/oder Folgekosten zu vermeiden, klären Sie innerhalb der Familie in einem offenen Gespräch, welche Informationsqualität Sie zu Ihrer persönlichen Entscheidungsfindung wünschen und zu welchem Zweck Sie eine Wertschätzung Ihrer Immobilie benötigen. Auch die Beratung durch einen Fachanwalt und/oder Steuerberater oder durch die Bestellungskörperschaften kann Ihnen hierbei je nach ursächlicher Thematik Unterstützung bieten.“ ■

UNSER EXPERTIN: NICOLE PÖTZSCHMANN-WEMME

Unsere Expertin ist von der Architektenkammer (AK) Rheinland-Pfalz öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, für Mieten und Pachten in Speyer.



Foto: photo feuerstein