

S€RIE: Was ist die eigene Immobilie wert? Worauf es beim Gutachten ankommt

2

Für Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB braucht es hoch qualifizierte Sachverständige

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

Im ersten Teil dieser Serie (siehe November-Ausgabe, S.xx/xx) hatte Nicole Pöttschmann-Wemme verschiedene Formen von Gutachten und deren Verwertbarkeit beschrieben. In dieser Folge beleuchtet die von der Architektenkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, für Mieten und Pachten, ausführlich das so genannte Vollgutachten und erläutert, wie Immobilieneigentümer an einen geeigneten Sachverständigen kommen.

Wann ist es zwingend geboten, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB zu wählen?

Das so genannte Vollgutachten ist zwingend erforderlich

- als Schiedsgutachten
- in Vormundschafts- und Pflegschaftsangelegenheiten (zwingende Vorlage bei Gerichten, wegen Zustimmungserfordernis des

Gerichts zur Vermögensänderung), etwa bei Betreuungssachen oder bei Beteiligung von Minderjährigen.

- bei steuerrechtlichen Angelegenheiten (häufig zur Vorlage bei den Finanzbehörden), beispielsweise bei Erbschaft- / Schenkungsteuerermittlung oder Grundsteuerermittlung, bei Entnahme aus dem Betriebsvermögen / Betriebseinlage, bei der Wertermittlung eines Gebäudeteils am Gesamtgrundstück für Abschreibungen sowie zur Einstellung des Immobilienwerts in eine Bilanz.

Wann empfiehlt es sich, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB zu wählen?

Das so genannte Vollgutachten ist empfehlenswert in

- Vermögensauseinandersetzungen, wie Scheidung oder Scheidungsvereinbarungen, Ermittlung von Pflichtteilsansprüchen, bei Aufhebung einer Erbengemeinschaft oder zur Eigeninformation im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge.

Wichtig: Bei den Finanzämtern wird nur diese Form des Gutachtens anerkannt. Erwarten Sie mittel- oder langfristig eine gerichtliche Auseinandersetzung oder wünschen Sie ein hohes Maß an Nachvollziehbarkeit, ist es immer ratsam, ein Vollgutachten zu beauftragen.

Zudem ist ein Vollgutachten immer dann notwendig, wenn Minderjährige beteiligt sind. Immobilientransaktionen unter Beteiligung von Minderjährigen benötigen die Zustimmung des Familiengerichts. Befindet sich der/die Immobilieneigentümer/in aufgrund einer Demenzerkrankung in Betreuung, verlangen Betreuungsgerichte die Erstellung eines Vollgutachtens durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Wie wird man öffentlich bestellte/r und vereidigte/r Sachverständige/r?

Im öffentlichen Interesse prüfen unabhängige Kammern (Architekten-, Ingenieur- oder Industrie- und Handelskammer) den überdurchschnittlichen Sachverstand von Sachverständigen für ein

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

Sachgebiet. Nach einem aufwendigen, mehrjährigen Prüfungsverfahren verleihen sie die geschützte Berufsbezeichnung „öffentlich bestellt und vereidigt für ... (Nennung des jeweiligen Sachgebiets)“. Die Durchfallquote ist hoch.

Auch bei Bestehen der unterschiedlichen Prüfungsebenen wird der geschützte Titel immer nur begrenzt auf maximal 5 Jahre verliehen. Anders als beispielsweise der Fachanwalt, wird der/die öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige zu jeder Folgebestellung erneut von der bestellenden Kammer auf seine/ihre aktuelle und überdurchschnittliche Sachkunde überprüft. Fortbildungsverpflichtung ist selbstverständlich. Die Folgebestellung kann verweigert oder auf einen geringeren Zeitraum (also weniger als 5 Jahre) begrenzt werden.

Öffentlich bestellte Sachverständige werden im öffentlichen Interesse auf die Einhaltung festgelegter Qualitätsstandards und zur Wahrung der Neutralität vereidigt. Die Einhaltung

der Standards sichert die Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit erstellter Gutachten in jedem Schwierigkeitsgrad auch bei der Bewertung weit zurückliegender Stichtage. Insofern können sich private Immobilieneigentümer auf die überdurchschnittliche Sachkunde, Seriosität und Neutralität eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen in seinem benannten Sachgebiet verlassen.

Aufgrund des hohen Qualitätsstandards, den einzuhalten öffentlich bestellte Sachverständige vereidigt werden, bietet diese Zunft keine Kurzgutachten an, da diese Art der Ausführung im Widerspruch zu den Standespflichten steht.

Wo und wie finden Sie den/die geeignete/n Sachverständige/n?

Fast jede/r freie Sachverständige hat heutzutage eine Homepage. Die öffentlich bestellten Sachverständigen werden zusätzlich in einer Liste bei den zuständigen Kammern geführt. Deutschlandweit finden Sie 1.265 (35 AK RLP) Kollegen und Kolleginnen, die die geschützte Berufsbezeichnung im Sachgebiet der Bewertung für bebaute und unbebaute Grundstücke führen. Im Sachgebiet Bauschäden gibt es 963, in Rheinland-Pfalz nur 21 (AK) Sachverständige. Die relativ geringe Anzahl ist den hohen Qualitätsanforderungen und einer damit relativ hohen Durchfallquote bei der Erstbestellung geschuldet.

Tipp von Nicole Pötzschmann-Wemme: „Entscheiden Sie sich für einen Kollegen oder eine Kollegin aus der Liste, nehmen Sie frühzei-

tig Kontakt auf. Wie derzeit im Handwerk sind viele Kollegen und Kolleginnen stark nachgefragt und können nur mit Wartezeiten für Sie tätig werden. Die Wartezeiten schwanken, können aber durchaus bei 3 bis 6 Monaten betragen. Vielen Kollegen und Kolleginnen gewähren Ausnahmen bei hoher Dringlichkeit.“

Jede Marktwertermittlung stellt einen Schätzwert dar

Und noch einen Punkt stellt die Fachfrau klar: „Jede Marktwertermittlung stellt einen Schätzwert dar.“ Sie liefert dazu die folgende Erläuterung: „Gemäß § 194 BauGB handelt es sich im Rahmen eines Gutachtens um den Wert, zu dem eine Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, also zwischen voneinander unabhängigen, nicht verwandten Vertragspartnern, zu einem bestimmten Stichtag unter beidseitiger Kenntnis aller Vor- und Nachteile, den Eigentümer wechselt. Jeder, der sich bereits einmal in Verkaufsgesprächen befand, ist sich bewusst, dass hier ein gewisser Verhandlungsspielraum besteht. Diesen impliziert jede Ausweisung eines Marktwerts ebenso.“ ■



SO GEHT'S WEITER

Im letzten Teil unserer Serie wird Nicole Pötzschmann-Wemme auf eine Situation eingehen, die privaten Eigentümern immer wieder zu schaffen macht: Was tun, wenn das Ergebnis des von einer Partei vorgelegten Gutachtens nicht gefällt?

Gratis-Testversion zum Download: www.hausundgrund-rlp.de

Jetzt kostenlos Testversion downloaden!

„easy“-Software für Vermieter – aktuell und rechtssicher



NEBENKOSTEN „EASY“ ist die ideale Software für alle Vermieter, die ihre Betriebs-/Nebenkostenabrechnung selbst erstellen wollen. Das PC-Programm entspricht natürlich den Bestimmungen des aktuellen Mietrechts und ist für eine unbegrenzte Zahl von Mietern einsetzbar. Die Abrechnung ist taggenau präzise, übersichtlich, nachvollziehbar und beispielsweise für ein 6-Familienhaus in weniger als einer Stunde versandfertig erstellbar.

Preis für die Vollversion: 89,- Euro inkl. MwSt.

HEIZKOSTEN „EASY“ ist die passende Software für jeden Vermieter, der die Abrechnung der Heizkosten leicht und einfach selbst erstellen will. Das Programm kann für eine unbegrenzte Anzahl von Wohnungen genutzt werden. Kompetent, punktgenau am Bedarf orientiert, vor allem kostengünstig und zeitnah.

Preis für die Vollversion: 189,- Euro inkl. MwSt.

HAUSVERWALTUNG „EASY“ ist die ideale Software für alle privaten Vermieter, die Mieten und Ausgaben selbst buchen und jederzeit wissen wollen, wie es um ihre Immobilie steht. Buchungen und Auswertungen sowie die komplette Betriebs-/Nebenkostenabrechnung werden im Handumdrehen erstellt, ebenso wie die Unterlagen für den Steuerberater.

Preis für die Vollversion: 189,- Euro inkl. MwSt.

KOSTENLOS UND UNVERBINDLICH TESTEN Die tausendfach praxisbewährten und rechtssicheren „easy“-Programme stehen gratis auf der Internetseite von Haus & Grund Rheinland-Pfalz als Testversion zum Download bereit. Nach der Installation können Sie die Software mit Ihren „echten“ Daten unverbindlich ausprobieren. Und wenn Sie das Programm überzeugen konnte, bleiben Ihre eingegebenen Daten selbstverständlich auch nach der Freischaltung erhalten. Einfach ganz „easy“ mal ausprobieren – 24 Stunden am Tag, 7 Tage in der Woche!

=> www.hausundgrund-rlp.de



Systemvoraussetzungen: gängiger PC mit Windows © Betriebssystem 2000, XP, Vista bzw. Windows 7, 8 oder 10 sowie MS Word© ab 2000. Windows und MS Word sind Warenzeichen der Microsoft Corporation.