

Bauen & Wohnen

Mit den Augen des Stuttgarter Käufers

Gutachten. Welches Baujahr hat die Immobilie, auf wie viele Zimmer verteilt sich die Wohnfläche, und wie ansprechend ist der Grundriss? Viele Fragen, an deren Ende ein Preis steht.



Foto: Alberto Masново - stock.adobe.com

1.02.2021



Das Haus mit Garten, die Wohnung mit einladender Terrasse – wer eine Immobilie sein Eigentum nennt, weiß um deren Vor- wie auch Nachteile und hat meist auch eine Vorstellung von deren Wert. Doch wie realistisch ist dieser?

„Um den Wert einer Immobilie zu ermitteln, eine möglichst genaue Einschätzung des aktuellen Marktwerts vorzunehmen, bedarf es vieler Informationen und im besten Fall auch langjähriger Erfahrung“, sagt Immobilienfachwirt Nicolo Mazzola. Der Immobilienberater bei E&G Private Immobilien GmbH in Stuttgart ist Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke und hat schon bei den unterschiedlichsten Immobilien eine Marktwertermittlung vorgenommen.

Vom Dach bis zum Keller wird die Qualität des Bauwerks hinterfragt, werden etwa Küche, Bad, Fenster und Bodenbelag genau inspiziert. Auch Renovierungsarbeiten werden erfasst, und nicht zu vergessen: Die Energieeffizienz gilt es zu hinterfragen. „Einen entscheidenden Part bei der Wertermittlung einer Immobilie spielt insbesondere deren Lage“, hebt Mazzola hervor. Käufer kann beispielsweise eine einmalige Aussicht faszinieren, wichtig können durchaus aber auch etwa die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sein, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, kulturelle Angebote. Eine gute Infrastruktur rundum, im besten Fall gar noch in Kombination mit nahe gelegener Natur, zahlt sich aus. „Ein Besuch vor Ort gehört bei einer seriösen Wertermittlung einfach dazu, um sich ein realistisches Bild von der Immobilie verschaffen zu können“, betont der Experte und merkt an, dass beispielsweise schon zwischen zwei Straßenzügen enorme Preisunterschiede möglich sein können. Die Bodenrichtwerte, die anzeigen, wie viel ein Quadratmeter Baugrund in einer bestimmten Lage durchschnittlich gekostet hat, können daher auch nur einen Anhaltspunkt liefern.

„Man muss die Objekte schon auch mit den Augen der Käufer sehen, um eine realistische Marktwertermittlung vorzunehmen“, sagt Nicolo Mazzola. Der obligatorische Blick ins Grundbuch darf nicht fehlen, bei einer Eigentumswohnung ist etwa die Teilungserklärung zu beachten und bei Mietobjekten gilt es die Mietverträge einzusehen – die Liste all der Punkte, die zur Bewertung einer Immobilie herangezogen werden, ist lang. Drei Bewertungsverfahren für Immobilien kommen derzeit zum Einsatz – das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren. Beim sogenannten Vergleichswertverfahren wird, wie der Name schon vermuten lässt, „verglichen“, nämlich die zu bewertende Immobilie mit vergleichbaren verkauften Objekten und deren Preis.

Je mehr Referenzwerte es gibt, die in Größe, Zustand, Ausstattung und Lage übereinstimmen, umso präziser fällt das Ergebnis aus. Am besten eignen sich für dieses Verfahren daher „normale“ Eigentumswohnungen. „Für alles, was individuell, besonders ist, finden sich zu wenig Vergleichsmöglichkeiten“, erklärt Mazzola: „Bei den facettenreichen Ein- und Zweifamilienhäusern wird daher das Sachwertverfahren angewandt.“ Der Wert des Grundstücks und jener der Immobilie werden hierbei getrennt ermittelt. Das Ertragswertverfahren schließlich nimmt sich der Wertermittlung von Mietimmobilien an, weshalb hier auch der Fokus der Wertermittlung auf der erzielbaren Rendite der Immobilie liegt.

Wer eine Immobilienbewertung benötigt, die vor Gericht Bestand hat – wie etwa bei Scheidungs- oder Erbangelegenheiten, wie auch im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erforderlich –, muss sich an einen gerichtlich bestellten Gutachter für Immobilien wenden.

Diese öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder zertifizierten Sachverständigen erstellen ein sogenanntes Verkehrswertgutachten. Den Kaufpreis einer Immobilie zu einem bestimmten Stichtag möglichst genau zu schätzen, ist auch bei diesem umfangreichen Gutachten das Ziel, das sich einen beschreibenden und einen berechnenden Teil gliedert. *Julia Alber*