

Wohnimmobilien Richtig bewerten

» Interview

Wohnimmobilien sind lukrative Anlagen – vorausgesetzt der Käufer zahlt nicht von vornherein einen zu hohen Preis. Darum ist die richtige Bewertung das A und O bei Immobilieninvestitionen. gmbhchef sprach mit Franz Lanzendörfer, seit 19 Jahren Immobilienmakler in Bonn und Sachverständiger für Immobilienbewertung.



Herr Lanzendörfer, wie wird der Kaufpreis beziehungsweise der Wert einer Immobilie richtig ermittelt?

Für die Wertermittlung stehen verschiedene Bewertungsverfahren zur Auswahl, die von der Art der Immobilie abhängig sind. Bei Einfamilienhäusern wird in der Regel das Sachwertverfahren, bei Eigentumswohnungen das Vergleichswertverfahren und bei Mehrfamilienhäusern das Ertragswertverfahren angewendet. Der Immobilienpreis ist von Angebot und Nachfrage abhängig. Immobilienbewertung ist ein vielschichtiges Thema und bedarf der Kenntnis der Bewertungsverfahren sowie der speziellen Marktbesonderheiten.

Wer ist dieser Aufgabe gewachsen?

Fachlich versierte Sachverständige für die Immobilienbewertung und Immobilienmakler können marktrealistische Einschätzungen zum Kaufpreis vornehmen. Wenn ein Makler über die notwendige Qualifikation und Erfahrung verfügt, hat dies einen enormen Vorteil. Schließlich ist er bei der Preisumsetzung direkt beteiligt. Gutachten werden von Sachverständigen erstellt, da eine „besondere Sachkunde“ erforderlich ist. Für die sachgerechte Bewertung sind detaillierte Fachkenntnisse über die verschiedenen Bewertungsverfahren, rechtliche Grundlagen, Verordnungen und Wertermittlungsrichtlinien unabdingbar.

Ist ein Privatgutachten notwendig oder reicht eine Kurzbewertung?

Die Kurzbewertung einer Immobilie (kein Verkehrswertgutachten im Sinne des Baugesetzbuchs) ist die kostengünstigere Alternative zum Gutachten. Sie gibt dem Eigentümer einen groben Anhaltspunkt zur Wertfindung. Wie im Gutachten werden wertbestimmende Faktoren wie Flächenangaben, Ausstattungsmerkmale, Bauschäden und Mängel bei der Wertfindung berücksichtigt. Im Gegensatz zum Gutachten ist der Umfang einer Kurzbewertung wesentlich geringer und im Regelfall entfallen die Begründungen für die Wertansätze.

Es gibt auch Fälle, in denen ein Verkehrswertgutachten erforderlich ist, zum Beispiel vor Gericht oder bei amtlichen Belangen – in Erbfällen etwa, wenn ein Testamentsvollstrecker Klarheit über den Wert des Vermächnisses haben muss. Das Gutachten vermittelt dem Eigentümer in jedem Fall wertvollere und ausführlichere Informationen über seine Immobilie und deren Wert.

Was kostet ein Privatgutachten oder eine Kurzbewertung?

Bei einem Verkehrswertgutachten hängt dies von diversen Faktoren ab, beispielsweise vom Zweck und Umfang des Gutachtens. Bewertungssachverständige sind seit dem 18. August 2009 nicht mehr an die staatliche Gebührenordnung (HOAI) gebunden und können

ihre Honorare seitdem frei aushandeln. Für die Honorierung von Privatgutachten ist die Grundlage das Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Bei einem Standard-Einfamilienhaus mit einem Kaufpreis von 500.000 Euro können Honorarkosten von 1.500 Euro entstehen. Eine kurze Bewertung bekommt ein Immobilienbesitzer häufig schon für ein Drittel. Pauschal lässt sich die Höhe eines Gutachtens nicht beziffern, da jede Immobilie individuell zu bewerten ist. ■

Zur Person

Franz Lanzendörfer ist seit 1991 Immobilienmakler und gründete 1993 seine eigene Immobilienfirma Lanzendörfer Immobilien und 1999 sein eigenes Sachverständigenbüro in Bad Godesberg. Die Aktivitäten konzentrieren sich heute auf die Geschäftsfelder Bewertung, Verkauf und Vermietung von Wohnhäusern und Wohnungen im Großraum Bonn.

Franz Lanzendörfer ist Immobilienwirt, Dipl.-VWA und Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten. Zudem ist Franz Lanzendörfer DEKRA-zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung. Als Mitglied im Forum Deutscher Sachverständiger und Immobilienverband Deutschland (IVD) hat sich Franz Lanzendörfer zum Einhalten von fairen Regeln und stetiger Weiterbildung verpflichtet.

www.lanzendoerfer-immobilien.de