

## Ein Kurzgutachten kann lange Probleme bereiten

**IMMOBILIEN** Preiswertes Kurzgutachten oder ausführliche Expertise – wie teuer darf guter Rat bei der Bewertung von Immobilien sein?

VON ROMAN HIENDLMAIER, MZ

**REGENSBURG.** In den vergangenen Jahren kam es zu zahlreichen Haftungsprozessen in Zusammenhang mit sogenannten Kurzgutachten und den darin ausgewiesenen Immobilienwerten. Auch im Fall der eingestürzten Eishalle in Bad Reichenhall spielte ein Kurzgutachten über den Hallen-Zustand eine Rolle. Über die richtige Immobilienbewertung sprach die MZ mit dem Fachbereichsleiter der vereidigten Sachverständigen in Bayern, Jürgen Jacoby.

*Herr Jacoby, worin liegt eigentlich der Unterschied zwischen einem Gutachten und einem Kurzgutachten?*

Bei einem Gutachten haftet ein Sachverständiger dem Auftraggeber gegenüber für die Richtigkeit seines Immobilienwerts – notfalls sogar mit seinem Privatvermögen. Daher muss er sämtliche Eigenschaften eines Grundstücks oder Gebäudes gewissenhaft ermitteln und abwägen, bevor er den Verkehrs- bzw. Marktwert ausweist. Ein sogenanntes Kurzgutachten oder „Wertschätzung“ wie es auch genannt wird, basiert auf der Annahme, dass man den Immobilienwert günstiger ermitteln könne, weil der Auftraggeber nur am Ergebnis, also dem Wert der Immobilie, weniger an den Begründungen des Sachverständigen interessiert ist.

*Also geht's in erster Linie ums Geld...*

Ein Kurzgutachten ist zwischen 500 und 800 Euro zu haben, wohingegen ein Gutachten für ein Einfamilienhaus nur in Ausnahmefällen weniger als 1500 Euro kostet – eben wegen des besagten höheren Aufwands.

*Von welchen Schwankungsbreiten bei der Wertermittlung reden wir – beispielsweise bei einem Einfamilienhaus in der Region?*

Die Schwankungsbreite kann je nach Ansatz 50 000 bis 100 000 Euro über dem tatsächlichen Verkehrswert dieses besagten Einfamilienhauses liegen. Bei einer Gewerbeimmobilie können die Wertdifferenzen sogar noch viel gravierender ausfallen.

*Stellt ein Kurzgutachten somit ein Risiko für den Auftraggeber dar?*

Nicht nur für den Eigentümer oder den Kaufinteressenten ist ein „Kurzgutachten“ mit erheblichen Risiken verbunden, sondern auch für den Sachverständigen selbst, weil sich dessen Haftpflichtversicherung ähnlich wie die Vollkasko beim Auto verhält, ihn also nach zwei oder mehr Schadensfällen rausschmeißt. Sobald ein Sachverständiger die Begriffe „Kurzgutachten, Verkehrs- oder Marktwert“ in seinem Schriftstück erwähnt oder im Vertrag zusichert, unterliegt er den gleichen Haftungsrisiken wie beim vollständigen Gutachten. Das gilt auch für Gerichtsverfahren.

*Gerade in Problemsituationen droht also eine Verschärfung der Lage...*

Bei einer Scheidung können derart überhöhte Schätzungen sogar bis hin

zur Zwangsversteigerung für den am Grundstück verbleibenden Ehepartner führen.

*Wie sehen Sie persönlich die Konkurrenz durch Billig-Gutachten?*

Völlig entspannt, denn sobald es aufgrund des Verdachts eines Fehlers zu Ungereimtheiten oder zu einem gerichtlichen Verfahren kommt, wird in der Regel ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger zusätzlich eingeschaltet. In derartigen Fällen ist es für den Auftraggeber vorteilhaft, wenn er eine entsprechende Rechtsschutzversicherung abgeschlossen hat, um nicht auf Gerichtskosten sitzen zu bleiben.

*Braucht man immer ein Gutachten?*

Nein, ein Gutachten muss nicht sein, wenn der Eigentümer oder der Kaufinteressent nur mal so ungefähr wissen wollen, was eine Immobilie wert ist, oder ein Kauf- oder Erbfall erst zukünftig zu einem nicht vorhersehbaren Zeitpunkt eintreten wird. Hier bietet sich etwa eine Kaufberatung auf Stundenbasis an, die man etwa mit einem Immobilienmakler durchführen kann.

*Wie findet man eigentlich den Sachverständigen seines Vertrauens?*

Der Begriff „Sachverständiger“ ist leider nicht geschützt, sodass sich jeder als Sachverständiger für Grundstücke und Gebäude bezeichnen darf. Demzufolge sollte man bei der Wahl eines Sachverständigen auf die öffentliche Bestellung und Vereidigung achten. Man kann auch bei seiner Hausbank fragen, ob und inwieweit diese ein Gutachten dieses oder jenes Sachverständigen beilehen würde.



Vor allem wenn ein Gutachten auch einen Streitfall überstehen muss, kann eine nachlässige Expertise gravierende Folgen haben. Foto: dpa

### SACHVERSTAND ALS MARKE AUSBAUEN



Anna Maria Tuscher-Sauer

Anna Maria Tuscher-Sauer und Jürgen Jacoby (Cham) als einen von fünf Stellvertretern. Der LVS-Bayern beschäftigt mehr als 4800 Sachverständige, die auf rund 250 Sachgebieten tätig sind.

Der Verband der Sachverständigen, Fachbereich Immobilienbewertung, hat jüngst zwei Ostbayern an die Spitze des Landesverbands Bayern (LVS) gewählt: Die Abensbergerin

Als Ziele des Landesverbands nannte die neue Vorsitzende Tuscher-Sauer, „Unsere Marke ‚öffentlich bestellt und vereidigt‘ muss in der Öffentlichkeit stärker wahrgenommen werden“. Sie plädierte für eine erweiterte starke Führungsmannschaft der „Wertermittler“, neben Bauphysik/Bauchemie, Bau, Kfz, Kunst, Gebäudetechnik und Wirtschaftswesen der größte der sieben Fachbereiche des Landesverbands. Der vorgesehene Rahmenplan für das weitere Vorgehen zielt auf die Verbesserung der Öffentlichkeitsarbeit und die Verteilung der Fachbereichstage über ganz Bayern mit praxisorientierter Weiterbildung.