

Kapitel 1

Verkehrswerte bestimmen

Interesse am Grundstückswert

Sie haben viele gute Gründe, sich für den Wert einer Immobilie zu interessieren. Die Zielsetzungen können dabei sehr unterschiedlich sein. Allerdings ist es nur selten wirklich erforderlich, mit der Immobilienbewertung einen Sachverständigen zu beauftragen. Schließlich kostet ein Gutachten eine Menge Geld.



Eine Scheu vor einer eigenen Berechnung wäre völlig unbegründet. Denn der Kern eines förmlichen Gutachtens besteht im Wesentlichen lediglich aus ein paar Faktoren, die Sie selbst bestimmen können. Dabei brauchen Sie sich auch nicht von unzähligen vielen verschiedenen Tabellen und Zahlenkolonnen irritieren zu lassen. Die Bandbreite der verschiedenen Möglichkeiten ist im Normalfall gar nicht so groß, dass Ihre Berechnung völlig daneben liegen dürfte.

Praxis-Tipp: Kein Sachverständiger wird Ihnen garantieren, dass Sie den Preis, den er in einem förmlichen Gutachten festgestellt hat, wirklich bei einem Verkauf der Immobilie erzielen werden.



Gutachten als „Preisempfehlung“

Es gibt keinen „echten“ Verkehrswert. Die Ergebnisse eines jeden Gutachtens sind allenfalls mit einer unverbindlichen Preisempfehlung zu vergleichen. Der Kaufpreis einer Immobilie, also der Wert, der für eine Immobilie im normalen Geschäftsverkehr

erzielt wird, orientiert sich aber nicht nur an mathematischen Formeln. Der Kaufpreis ist vielmehr das Ergebnis von mehr oder weniger harten Verkaufsverhandlungen. Dabei spielen auch die Persönlichkeit und das Durchsetzungsvermögen von Käufer und Verkäufer eine entscheidende Rolle.

Verkehrswernermittlungen sind deshalb wichtige Anhaltspunkte für den Ausgangspunkt einer Kauf- oder Verkaufsaktion. Die Wirklichkeit lässt sich aber nicht durch mathematische Berechnungen einsperren.

Tipp

Praxis-Tipp: Grundstücke werden überwiegend nur in größeren Zeitspannen verkauft. Für einen unentwegten Handel eignet sich das einzelne Grundstück nicht. Die Kosten der Veräußerung – insbesondere die Grunderwerbsteuer von derzeit 3,5 % – für einen Grundstücksverkauf sind viel zu hoch. Dadurch kann sich für ein einzelnes Grundstück kein „Kurswert“ entwickeln, wie dies bei den häufig verkauften Aktien gang und gäbe ist.



Fazit: Den „echten“ Verkehrswert können Sie nicht allein durch eine mathematische Berechnung bestimmen. Sie brauchen einen „echten“ Kaufpreis für das Grundstück.

Die annähernd zutreffende Größenordnung für den Verkehrswert kann durchaus mit einfachen Methoden ermittelt werden. Selbst professionelle Gutachter gelangen bei der Bewertung eines bestimmten Grundstücks auch zu teilweise sehr verschiedenen Ergebnissen. Ursache dafür ist das „sachverständige Ermessen“ der Sachverständigen.

Tipp

Praxis-Tipp: Kein Sachverständiger kann eine Bewertung durchführen, ohne die Auftragslage, den Bewertungsanlass oder den Zweck der Bewertung zu kennen. Es kommt entscheidend darauf an, welche Entscheidung Sie von dem Sachverständigen-Gutachten abhängig machen wollen.