



## Wo der Profi genau hinschaut

Die Bewertung von Immobilien ist eine anspruchsvolle, aber lösbare Aufgabe. Die von der IHK-Organisation hierfür öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bieten Gewähr für neutralen und fachkundigen Rat. In Streitfragen ist Mediation oft die beste Lösung.

Es war eine lange Auseinandersetzung, die an den Nerven aller Beteiligten zerrte. Die Tochter des Firmenchefs sollte die Immobilien bekommen, der Sohn die Firma weiterführen. Das Dumme nur: Die Kinder konnten sich einfach nicht auf den Wert der Gebäude einigen. In der Konsequenz lief der Streit auf einen jahrelang währenden juristischen Disput hinaus: mit hohen Kosten und auf Eis liegenden Strategieplänen. Der Fall ist ein typisches Beispiel für die weitreichenden Folgen eines Streits unter Familienmitgliedern. Doch unterschiedliche oder gar falsche Einschätzungen über den Wert einer Immobilie können auch in anderen Situationen zu ernsthaften Konsequenzen führen. Da werden sich vielleicht potenzielle Käufer und Verkäufer nicht über den Preis einig. Kredite geraten ins Wanken, wenn ein als Sicherheit eingesetztes Gebäude an Wert verliert. Und nicht selten führen Auseinandersetzungen um den

richtigen Ansatz in der Bilanz zu Konflikten mit dem Fiskus. „An potenziell strittigen Fällen mangelt es nicht; eine neutrale, fachliche Einschätzung ist dann die Grundlage für die Klärung der aufgeworfenen Vermögensfragen“, sagt Reiner Allmann vom Münchner Sachverständigenbüro Astl & Allmann, ein von der Münchner IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken. Allmann ist einer jener Experten, die für Klarheit sorgen. Kontaktadressen sind über die Sachverständigenliste der IHK abrufbar, und wer dort registriert ist, bringt auch besondere Qualifikationen mit. „Unabhängigkeit, Vertrauenswürdigkeit und Objektivität sind ebenso unabdingbar wie ein breites Fachwissen“, sagt Volker Schlehe, Mitglied des Arbeits-



**„Dank Mediation kann ein Konflikt schon nach ein oder zwei Monaten beendet sein“**

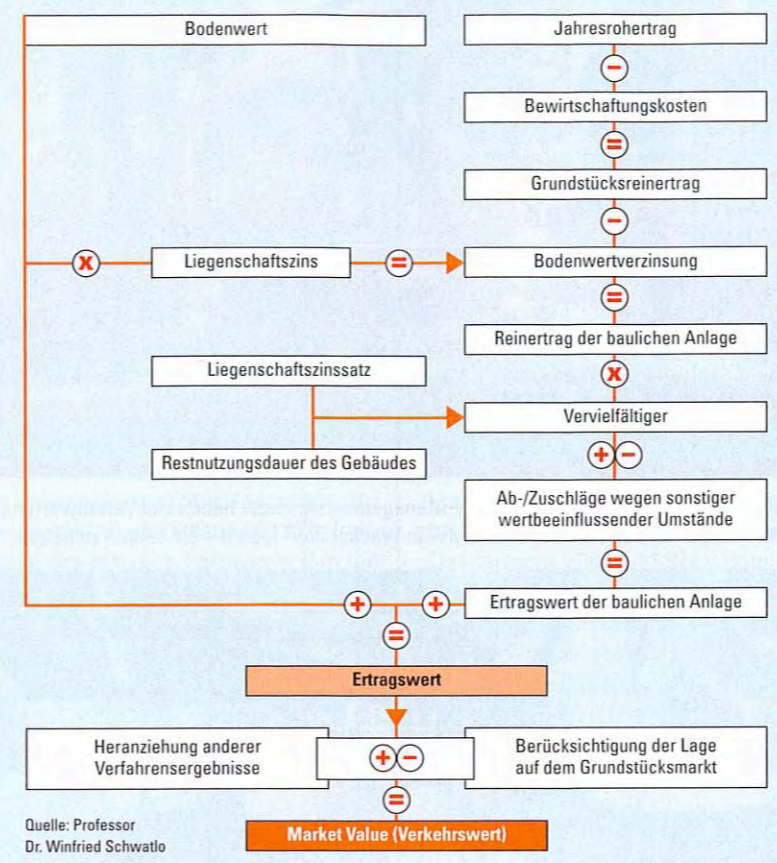
Professor Dr. Winfried Schwatlo, Vorstand Focus Real Estate AG, München

kreises Sachverständigenwesen des Deutschen Industrie- und Handelskammertags (DIHK). Auch nach ihrer öffentlichen Bestellung müssen die IHK-Sachverständigen zudem alle fünf Jahre aufs Neue Qualitätsnachweise erbringen. Was aber nun sind die entscheidenden Kriterien bei der Bewertung einer Gewerbeimmobilie? Das Spektrum reicht vom wirtschaftlichen Umfeld über den Bauzustand, bis hin zur Verkehrsanbindung und natürlich das Mieterinteresse. Von besonderer Bedeutung ist beispielsweise die vorgesehene Art der Nutzung.

- Einen relativ einfachen Ansatz bei der Beurteilung bietet das **Vergleichswertverfahren**, das sich an den Preisen anderer, hinreichend übereinstimmender Liegenschaften orientiert. Solche ähnlichen Objekte freilich sind nicht immer leicht zu finden. Sachverständige versuchen deshalb, durch Umrechnungskoeffizienten und Auf- oder Abschläge den individuellen Unterschieden möglichst gerecht zu werden.
- Eine Alternative dazu ist das **Sachwertverfahren**, bei dem die historischen

## Anspruchsvolles Rechenwerk

Übersicht und Faktoren bei der Immobilienwertermittlung nach der Methode des standardisierten deutschen Ertragswertverfahrens



Quelle: Professor Dr. Winfried Schwatlo

Grundstücks- und Gebäudeherstellkosten die Grundlage für die Wertermittlung bilden. Dabei müssen freilich stets altersbedingte oder andere Wertminderungen berücksichtigt werden.

- Die bei Gutachten mit einem Anteil von rund 80 Prozent in Deutschland am häufigsten verwendete Art der Wertermittlung ist jedoch das **Ertragswertverfahren**. Hier finden in besonderem Maße die Chancen und Risiken künftiger Erträge Berücksichtigung. Der aus dem Produkt von Flächenquadratmetern und einer ortsüblichen Miete resultierende Rohertrag wird dabei um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung gemindert. Multipliziert man den so ermittelten Reinertrag mit einem bestimmten Vervielfältiger, dann ergibt sich der Ertragswert (siehe Schaubild oben). „Entscheidende Größen sind bis zu diesem Punkt der unterstellte Liegenschaftszins sowie die angenommene Miete“, sagt Norbert Bickelhaupt, Experte bei der zur BayernLB gehörenden Bewertungsgesellschaft LB ImmoWert.

Der Ertragswert ist zudem nur eine Vorstufe zum tatsächlichen Verkehrswert. „Vor dessen Bestimmung werden die Ergebnisse der Ertragswertrechnung mit den Resultaten anderer Verfahren plausibilisiert“, so Bickelhaupt. Eines davon ist die Maklerformel: Hier wird der Jahresreinertrag durch einen bestimmten Kapitalisierungszins, der bei Gewerbeimmobilien zwischen sechs und

acht Prozent liegt, geteilt. In die endgültige Wertbestimmung eines Gutachters geht immer dessen Lage-Einschätzung auf dem Grundstücksmarkt ein. Angesichts dieser Stellschrauben verwundert es nicht, dass auch Sachverständige lediglich Näherungswerte an die Wahrheit liefern können. „Es gibt nur theoretisch den wahren Wert, und der ist zudem auf einen bestimmten Zeitpunkt bezogen“, so Professor Dr. Winfried Schwatlo, Vorstand der Focus Real Estate AG. Die Münchner Firma ist darauf fokussiert, Konflikte im Zusammenhang mit Immobilienbewertungen durch Streitgutachten und Mediation zu lösen. Anlass dafür gibt es viele. Denn sogar Gerichte akzeptieren in der Praxis verschiedene Gutachten, die in einer Bandbreite von bis zu 20 Prozent auseinanderliegen, als mögliche richtige Bewertungen. Da sind lange Auseinandersetzungen vorprogrammiert. „Gutachten sind stark von der subjektiven Einschätzung des Sachverständigen geprägt“, weiß Schwatlo. Sie sind zwar als Grundlage für Verhandlungen häufig unverzichtbar, dürfen von den Beteiligten aber auch nicht als eiserne Gesetze angesehen werden. Konsequenz: Wer Einigkeit erzielen will, muss aufeinander zugehen und die Argumente der Gegenseite zu verstehen versuchen. „Ein gerichtlicher Streit zieht sich möglicherweise über Jahre hin, durch Mediation kann ein Konflikt schon nach ein oder zwei Monaten beendet sein“, sagt Schwatlo.

Norbert Hofmann

## Verkauf gut vorbereiten: Sachverständige helfen weiter

Auch beim Verkauf einer Immobilie ist das Urteil eines neutralen Experten hilfreich. Ein Gutachter prüft dabei sorgfältig die zur Verfügung stehenden Unterlagen, übernimmt die Marktrecherche und sorgt für eine sachverständige Bestandsaufnahme der Immobilie vor Ort. Gebäude, Grundstück und Umfeld finden dabei gleichermaßen Berücksichtigung. „Risiken können minimiert und Fehler vermieden werden, wenn durch die Vorlage oder Beschaffung aktueller Unterlagen eine gute Ausgangsbasis geschaffen wird“, sagt Reiner Allmann, von der IHK für München und Oberbayern bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Neben der richtigen Einschätzung von Lagequalität und Nachfrage spielt auch die Beurteilung bestehender Mietverträge eine wichtige Rolle. Hier sind die Vereinbarungen mit den Marktbedingungen abzugleichen. „Von Bedeutung können zudem Eintragungen im Grundbuch sein, die – wie zum Beispiel Nutzungsrechte und Reallasten – nicht selten den Wert beeinflussen können“, so Allmann.