FH-Dozent DI (FH) Dr. Michael P. Reinberg, PhD CRE FRICS REV
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Geschäftsführer der Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH

Der Inhalt des Wertermittlungsgutachtens

Differenz zwischen Gutachtenswert und tatsächlich erzieltem Kaufpreis. Ist das Gutachten falsch? Warum es Unterschiede geben kann bzw das Gutachten trotz Unterschieden richtig ist!

Grundsätzlich wird häufig der Wert eines Wertermittlungsgutachtens mit dem erzielten Verkaufspreis verglichen und bei Differenzen das Gutachten in Zweifel gezogen. Dabei wird leider allzu oft der (meist umfangreiche) Inhalt des Gutachtens lediglich überflogen, obwohl gerade im Bereich der „Vorbemerkungen", der „Grundlagen der Bewertung" und der „Annahmen, besonderen Annahmen und Hypothesen" wesentliche wertbeeinflussende Parameter angeführt sind, die die Basis des ausgewiesenen Werts darstellen. Die Art und der Umfang dieser Inhalte ergeben sich manchmal auch erst im Zuge der Wertermittlung bei der Durchführung von Standort-, Markt- und Wettbewerbs-, Gebäude- und Mietanalyse sowie der Befundaufnahme.

Unter anderen Bedingungen (Annahmen) als den im Gutachten dargelegten verliert der ausgewiesene Wert naturgemäß seine Gültigkeit.

Einer der Gründe, weshalb es zu **Differenzen zwischen** dem im Gutachten ausgewiesenen **Wert und** dem tatsächlich erzielten **Kaufpreis** kommen kann, liegt darin, dass jene Eingangsdaten (zB betreffend Flächenangaben, Wohnungskategorien oder Bestandnehmeridentifikation), die der Bewertung ungeprüft zugrunde gelegt wurden, nicht den Tatsachen entsprechen. Dies bedeutet nicht automatisch, dass das Gutachten lückenhaft ist, sondern diese Prüfungen eben nicht vom Arbeitsumfang der Bewertung umfasst waren.

Ordnungsgemäß sollten derartige „Einschränkungen" mit dem Auftraggeber **schriftlich vereinbart** und im Arbeitsumfang des Gutachtens festgehalten und im Gutachtenstext jedenfalls **explizit angeführt** sein.

Ein weiterer Grund kann darin liegen, dass sich die getroffenen Annahmen letztendlich von der „Istsituation" unterscheiden. Dies ist dann der Fall, wenn **Annahmen** zu treffen sind, da zum jeweiligen Parameter eine konkrete, verlässliche Aussage zum Zeitpunkt der Bewertung nicht getroffen werden kann. Die RICS[1] definiert eine „Annahme" als *„eine Vermutung, die als wahr angesehen wird. Bei einer Annahme werden Fakten, Bedingungen oder Situationen berücksichtigt, die einen Bewertungsgegenstand oder die Vorgehensweise bei einer Wertermittlung betreffen und die ein Gutachter vereinbarungsgemäß im Rahmen des Bewertungsverfahrens nicht überprüfen muss. Üblicherweise wird eine Annahme in den Fällen zugrunde gelegt, in denen ein Wertgutachter nicht unbedingt eine spezielle Untersuchung vornehmen muss, um zu beweisen, dass ein Umstand wahr ist."* So wird zB im Hinblick auf die Kontamination häufig trotz der Abfrage des Verdachtsflächenkatasters und des Altlastenatlas, des Augenscheins bei der Befundung sowie einer Recherche betreffend die (Vor-)Nutzung keine zu 100% sichere Aussage über tatsächlich vorliegende Belastungen gemacht werden können. Somit wird in der Regel von der **Annahme** ausgegangen, dass es **keine** diesbezüglichen Belastungen gibt. Es wird also etwas **Ungewisses durch** eine **Annahme** als **bestimmt** dargestellt. Sollte sich jedoch nachträglich herausstellen, dass diese Annahme unzutreffend ist, kann dies zu einer Wertänderung führen.

Noch deutlicher werden die Auswirkungen von Differenzen auf den ausgewiesenen Wert bei den getroffenen **„besonderen Annahmen"**, die dem **Istzustand widersprechen**. Die RICS definiert „besondere Annahme" als *„eine Annahme, bei der Fakten zugrunde gelegt werden, die von tatsächlichen, am Bewertungsstichtag bestehenden Fakten abweichen oder eine Annahme, die ein typischer Marktteilnehmer bei einer Transaktion am Bewertungsstichtag nicht treffen würde".* Als Beispiele dafür werden häufig nachfolgende fiktive Situationen in den Gutachten von Wertermittlungen zugrunde gelegt:

- Geldlastenfreiheit (obwohl im C-Blatt Hypotheken eingetragen sind)
- Bestandsfreiheit (obwohl das Objekt in Bestand gegeben ist)
- bestimmte, fiktive Bestandsvertragssituationen[2]
- sanierter Zustand (obwohl rückgestauter Reparaturbedarf oder Mängel bestehen)
- umgebauter (ausgebauter) Zustand (obwohl nicht durchgeführt/genehmigt)

Beispielsweise beauftragt ein Miteigentümer für eine Verkaufsentscheidung die Ermittlung des Verkehrswerts der gesamten selbstgenutzten, hypothekarisch belasteten Büroliegenschaft in einem fiktiv lasten- und bestandsfreien sanierten, geräumten Zustand als Volleigentümer. In diesem Fall liegen der Bewertung mehrere „(besonderen) Annahmen" zugrunde.

Wesentlich ist jedenfalls, dass die getroffenen (besonderen) Annahmen mit der Auftraggeberin vereinbart, im Gutachten explizit angeführt und nicht im Text „versteckt" verpackt sind.

Abschließend sind für die Erzielung des Gutachtenswerts jedenfalls ein für den Bewertungsgegenstand „üblicher" **Vermarktungszeitraum** sowie die entsprechende **Publizität** erforderlich. Beides ist Grundlage, um bestmöglich die präsumtiven Käufer anzusprechen und den Verkehrswert zu erzielen. Diesbezügliche Einschränkungen führen in der Regel unmittelbar zu Differenzen.

Das **Gutachten** hat somit **nur in** seiner **Gesamtheit** und unter den getroffenen Annahmen seine **Gültigkeit.** Eine zu oft praktizierte Kürzung des Gutachtens durch eine „Seitenauswahl" kann wesentliche Teile „filtern" und somit einen falschen Anschein erwecken. Das Abweichen des im Gutachten ausgewiesenen Werts zu dem bei einer Transaktion vereinbarten Preis kann somit abgesehen von der „besonderen Vorliebe" und „Scheinkaufpreisen" in den der Bewertung zugrunde gelegten Annahmen oder eingeschränkten Verkaufsrahmenbedingungen liegen. Um dies beurteilen zu können, ist jedenfalls der gesamte Gutachtensinhalt zu beurteilen.

Diese Darstellung soll zeigen, dass eine Abweichung eines Verkehrswerts im Gutachten zum realisierten Kaufpreis nicht immer in einem mangel- und/oder fehlerhaften Gutachten begründet ist. Der Inhalt des Wertermittlungsgutachtens besteht nicht nur aus dem Deckblatt und der letzten Seite mit dem ausgewiesenen Wert des Gutachtens!

ZLB 2015/38

[1] Die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ist ein britischer Berufsverband von Immobilienfachleuten und Immobiliensachverständigen. [2] Die zum Bewertungsstichtag nicht bestehen.