

Der Grundstückssachverständige – völlig unbekannt!?

Der Sachverständige als qualifizierter und kompetenter

Immobilien dienstleister

Dipl.-Ing. Stephan Lechelt | Geschäftsführer

Altmeppen · Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH



Wer krank ist, geht zum Arzt! Wer Streitigkeiten mit anderen hat, nimmt die Dienste eines Rechtsanwalts in Anspruch! Was machen aber die Menschen bei Fragen und Problemen rund um die Immobilie? Sie lösen sie zumeist allein! Immobilien, Gastronomie und Fußball kann in Deutschland scheinbar halt jeder!

Die berechtigte Frage nach dem „Warum“ drängt sich daher unweigerlich auf. Diese Do-it-yourself-Mentalität ist mehr als unverständlich. Insbesondere unter dem Aspekt, dass es sich bei Immobilien um Güter handelt, in denen erhebliche Geldmittel gebunden sind, und die in regelmäßiger Wiederkehr neues Geld verbrauchen. Auch ist das Selbermachen nicht nur auf den privaten „Häuslebauer“ beschränkt. Viele Unternehmen kaufen und bauen munter drauf los, ohne die immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkte ihres Tun und Handelns umfänglich zu analysieren. Es geht aber auch anders!

Auf die Frage „Wer fällt Ihnen beim Stichwort Immobilie ein?“ werden zu meist der Makler und der Bankberater genannt. Da diese beiden Berufsgruppen aufgrund ihrer jeweiligen Tätigkeit sehr oft in Erscheinung treten, wenn Immobilien gekauft oder veräußert werden, ist dies natürlich kein Zufall. Einen Sachverständigen für Immobilien – noch dazu mit dem sperrigen Zusatz „für die Bewertung von bebauten und unbebauten

Grundstücken“ – kennen die meisten leider nicht. Das ist schade, in manchen Fällen sogar tragisch, da seine Expertise rund um die Immobilie den Kunden zu vorteilhaften Entscheidungen verhelfen und schwerwiegende Fehler vermeiden kann. Aber selbst die Menschen, die einen entsprechenden Sachverständigen kennen oder mal von dessen Existenz gehört haben, wissen allzu oft nicht, welch breites Spektrum an Leistungen er erbringen kann. Er kann nämlich viel mehr, als „nur“ den Verkehrswert/Marktwert einer Immobilie zu ermitteln und ein entsprechendes Gutachten zu verfassen. Doch wer ist dieser Sachverständige?

Ein Sachverständiger ist eine Person, die sich durch ihre besondere und überdurchschnittliche Sachkunde und Erfahrung auf einem bestimmten Gebiet auszeichnet. Sehr oft werden Sachverständige auch als Gutachter oder im speziellen Fall als Bewerter benannt. Wesentliche Merkmale des Sachverständigen sind seine Unabhängigkeit, Objektivität und Neutralität. Problematisch ist in Deutschland, dass die Bezeichnung

„Sachverständiger“ nicht geschützt ist und somit kein belastbares Qualitätsmerkmal darstellt. Daher sollte bei der Wahl eines Sachverständigen auf den Zusatz „öffentlich bestellt und vereidigt“ bzw. eine vergleichbare Qualifikation geachtet werden, die dafür bürgt, dass die gute Qualifikation des Sachverständigen von einer Bestellungskörperschaft (zum Beispiel IHK oder Ingenieurkammer) geprüft wurde.

Nach diesem kleinen Exkurs in das Sachverständigenwesen wieder zurück zu den Leistungen des Grundstückssachverständigen: Eine Immobilie ist zumeist ein bebautes Grundstück. Um dessen Wert zu bestimmen, muss sich der Sachverständige mit allen Gegebenheiten und Eigenschaften der Immobilie befassen. Er muss Informationen zusammentragen, sie beurteilen und bewerten, um abschließend den Wert festzustellen. Dieses Spektrum geht von planungsrechtlichen Gegebenheiten über die bautechnischen Belange von Gebäuden bis hin zu betriebswirtschaftlichen Zusammenhängen. Da der Sachverständige all diese Aspekte einschätzen kann, ist er natürlich auch in der Lage, andere Fragestellungen als die zum Wert rund um die Immobilie zu beantworten. Der Marktwert einer Immobilie ist für viele Immobilieneigentümer oder Bauherren unbedeutend, da sie nicht an einen Verkauf denken. Für sie stellen sich gänzlich andere Fragen wie zum Beispiel „Was mache ich mit dem von der Oma geerbten Mehrfamilienhaus?“, „Macht eine Wärmedämmung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten Sinn?“ oder „Ist mein Unternehmensstandort immobilienökonomisch sinnvoll genutzt?“. Der Umfang an Fragen, die sich aus Immobilien ergeben, ist schier unerschöpflich.

Mit einem kompetenten und erfahrenen Grundstückssachverständigen können diese Fragen umfänglich erörtert und Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Der Sachverständige ist für seine Kunden im Rahmen einer Dienstleistung

beratend tätig und bringt sein umfangreiches Fachwissen in die jeweilige Thematik ein. Die Produktpalette ist dabei sehr vielfältig. Neben dem bekannten und bewährten Wertgutachten kann er unter anderem immobilienwirtschaftliche Analysen erstellen, Kaufpreisprüfungen durchführen oder gutachterliche Stellungnahmen verfassen. Manchmal ist aber auch eine gemeinsame Objektbesichtigung und ein anschließendes kurzes Beratungsgespräch

ausreichend, um dem Kunden weiterzuhelfen. Doch ein guter Sachverständiger kennt auch die Grenzen seines Leistungsumfangs. Komplexe Rechtsfragen sind zum Beispiel nicht sein Gebiet und durch einen kompetenten Fachanwalt für Immobilienrecht zu beantworten. Die Kosten für einen Sachverständigen sind im Vergleich zu den mit einer Immobilie verbundenen Geldern überschaubar, aber eine qualifizierte Leistung hat natürlich ihren

Preis. Ein erstes Erörterungsgespräch ist als Dienst am Kunden aber zumeist kostenlos.

Bei Immobilien Themen sollte somit stets an einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken gedacht werden. Denn viele Kunden sind erstaunt, wie viele Chancen und Risiken mit einer einfachen Immobilie verbunden sind!

ALTMEPPE

Immobilien-Bewertung & -Beratung



Wir beurteilen und entwickeln immobile Werte

- Marktwertentwicklungen
 - Portfoliobewertungen
 - Mietgutachten
 - Risikoanalysen
 - Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- > für Unternehmen
> für offene Immobilienfonds und
> für Privateigentümer



**Altmeppen • Gesellschaft für Immobilienbewertung
und -beratung mbH**

Frankfurter Straße 2 (ARTmax)
D-38122 Braunschweig

Fon 49(0)5 31 - 80 11 6-60
Fax 49(0)5 31 - 80 11 6-66

altmeppen@altmeppen.de
www.altmeppen.de