

2.4. Überlegungen eines Immobilienkäufers

Vor einigen Jahren bewertete ich ein Reihenhaus, das der Eigentümer verkaufen wollte.

Nach dem erfolgten Verkauf telefonierte ich mit ihm und er erzählte, dass fast jeder Interessent das Dach und dessen Reparaturbedürftigkeit bemängelte. Naturgemäß zog jeder die dafür angenommenen Kosten von dem anzubietenden Kaufpreis ab. Anders gesagt wurde der Restwert des Daches von den Interessenten auf 0.- gesetzt. Tatsächlich war das Dach noch soweit in Ordnung, dass es ein paar Jahre lang problemlos halten würde.

ABER: Wenn die Mehrzahl der potentiellen Käufer so denkt, dass sie *vor* Einzug alle – auch erst in ein paar Jahren anstehenden – Reparaturen u.ä. erledigen wollen (damit es nicht in ein paar Jahren schon wieder mit lästigen Bauarbeiten am Haus losgeht), DANN MUSS MAN DIES BEI DER WERTERMITTLUNG BERÜCKSICHTIGEN, DENN DER IM GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHR ERZIELBARE PREIS (= VERKEHRSWERT) WIRD DAVON BEEINFLUSST.

Und da es nicht der Job des Sachverständigen ist den Marktteilnehmern zu sagen, *wie sie denken sollen*, sondern *deren Denken* – wie immer es auch aussehen mag – *nachzuvollziehen*, müssen Überlegungen solcher Art bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden.

Man versetzt sich also in die Position eines für das Objekt passenden Interessenten (Investor/Anleger, Eigenheimbezieher usw.) und schaut sich das Objekt mit SEINEN Augen an. Was würde er tun? Würde er – weil es ganz logisch erscheint – die vorhandene Heizung durch eine andere ersetzen, weil diese seinen Bedürfnissen viel eher gerecht wird? Wenn dies nicht die einsame Denkweise eines verirrten Luxus-süchtigen ist, sondern die vernünftige Schlussfolgerung eines auf seinen Bedarf bedachten Erwerbers, dann würde dies auch für die Mehrzahl der restlichen potentiellen Käufer gelten und wäre für die Ermittlung des Verkehrswertes maßgebend.

Schließlich ist der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB wie folgt definiert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Wenn die Teilnehmer im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ eben so denken, dann müssen Sachverständige das in Zahlen ausdrücken, solange es nicht auf „ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen“ beruht. Die korrekte Methode lautet also: Sieh es mit SEINEN Augen! Durch diese bildet sich der Verkehrswert!