

### 8.6.10 Gefährliche Immobilienbewerter

Immer öfter bewerten Makler, Immobilienbörsen oder sog. unabhängige Plattformen Immobilien. Kostet fast nichts! Sagt aber auch nichts aus. Die Ergebnisse müssen falsch sein.

Immobilienbewertung ist ein äußerst sensibles Thema. In der überwiegenden Zahl der Fälle geht es nicht um umfangreiche, komplizierte Portfoliobewertungen von großen Investmentgesellschaften. Nein, der Großteil der Immobilienbewertungen findet im lokalen Markt statt. Mit Immobilienbewertungen sind meist persönliche Schicksale durch Erbschaften oder Notverkäufe verbunden. Um diesen komplizierten Rahmenbedingungen gerecht zu werden, ist eine besondere Sachkunde und eine spezielle Ausbildung zum Sachverständigen notwendig.

In jüngster Zeit haben mittelständische wie größere Immobilienmakler sowie Immobilienbörsen dieses Geschäftsfeld für sich entdeckt.

#### Makler als unqualifizierte Sachverständige !

Immobilienmakler bieten häufig sog. „Bewertungen“ an; rechtlich unverbindlich und selbstverständlich kostenlos. Dem Kunden wird suggeriert, dass er eine umfangreiche Immobilienbewertung erhält und er natürlich in seiner Entscheidung frei sei, seine Immobilie durch den anbietenden Makler zu veräußern. Aber was passiert in der Praxis? In der Praxis kontaktiert ein möglicher Kunde den Makler, weil er das vorgenannte Angebot wahrgenommen hat. Der Kunde übermittelt dem Makler sämtliche gewünschten Informationen, meistens nicht viel: Lage, Baujahr, Wohnfläche, Anzahl der Geschosse, Kellerangaben, gegebenenfalls Bauzustand und Grundstücksgröße. „Weitere Daten sind nicht notwendig“, heißt es seitens des Maklers oft. Eine Ortsbesichtigung findet nicht statt. Warum auch? Der Makler hat nun „alle notwendigen Daten“ und hat den Kunden, ohne dass er es merkt, gleich in seiner Kundenkartei als „Neukunde“ abgelegt.

Meistens wird dann im Rahmen einer groben Excel-Berechnung eine Zahl ermittelt, die den Wert der Immobilie darstellen soll, und zwar lediglich anhand der vorgenannten Merkmale. Der Makler erklärt, dass er selbstverständlich den hier ausgewiesenen Wert erzielen kann. Meistens läge man sogar darüber.

Aber so geht Bewertung nicht. Eine Immobilie ist derart individuell, dass man sie eben nicht „vom Schreibtisch aus“ einschätzen kann, da keine Kenntnisse über ggf. vorhandene Rechte im Grundbuch, über Kontaminationen, über Instandhaltungsrückstau oder aber beispielsweise besondere Außenanlagen vorliegen bzw. vorliegen können. Daher ist die von Maklern erstellte Kalkulation im Wege einer Auftragsakquise ein legitimes Mittel. Aber dann muss sie „Markteinschätzung“ und keinesfalls „Wertermittlung“ oder noch schlimmer „Bewertung“ heißen.

Ist das nur ein „kosmetisches“ Problem? Nein! Nehmen wir einmal an, ein Kunde beauftragt einen Makler auf Basis der offensichtlich viel zu hohen Bewertung, seine Immobilie zu veräußern. In der Konsequenz wird der Kunde länger als notwendig seine Immobilie nicht oder nur sehr schwer veräußern können, da eben kein marktgerechter Angebotspreis kommuniziert wird. Der Kunde wird dann dem Makler – wenn er mit dessen Dienstleistung unzufrieden ist – den Auftrag wieder entziehen und möglicherweise versuchen, die Immobilie selbst zu veräußern oder einen anderen Makler zu beauftragen. Der Kunde oder vielmehr der dann ehemalige Kunde hat voraussichtlich sehr gute Chancen, Schadensersatz gegenüber dem Makler geltend zu machen, da er die Immobilie wissentlich zu hoch angeboten hat.

Immerhin weisen manche Makler den potenziellen Kunden darauf hin, dass der von ihnen ermittelte „Wert“ aufgrund der aktuellen lokalen Marktverhältnisse nicht erzielbar ist. Dennoch nennen auch diese Makler ihre Ausarbeitung „Bewertung“ und nicht „Markteinschätzung“.

### **Immobilienbörsen als Anbieter von „Bewertungen“**

Immobilienbörsen im Internet haben zügig festgestellt, dass sie ihre Angebotspalette wesentlich ausbauen müssen, um konkurrenzfähig zu bleiben. Mittlerweile reicht die Angebotspalette von Baufinanzierung bis hin zu einer Umzugsunterstützung. Selbstverständlich wird auch die „Bewertung“ als wichtiger Bestandteil angeboten. Hier verhalten sich die Immobilienbörsen äußerst unterschiedlich.

### **Immonet.de**

Hier wird an verschiedenen Stellen, nach mehreren Klicks, wiederholt darauf hingewiesen, dass eine Wertermittlung ausschließlich durch einen Sachverständigen erfolgen kann. Dennoch können registrierte Kunden eine „Wertermittlung“ kostengünstig durchführen: Bei der sog. „Wertauskunft“ wird der „Wert“ lediglich anhand von wenigen Parametern „ermittelt“, oftmals für einen Preis in Höhe von 25 bis 30 Euro (inkl. MwSt.).

Bereits der Begriff „Wertauskunft“ ist irreführend und in sich widersprüchlich, weil eben nur eine grobe Kalkulation durchgeführt wird. Alleine der Preis zeigt, dass das Bewertungsverfahren gar nicht detailliert und genau sein kann. So erfolgt beispielsweise die Bodenwertermittlung lediglich anhand eines hinterlegten Bodenwertes, dessen Quelle nicht angegeben wird. Auch ist nicht ersichtlich, auf welchen Stichtag sich der Bodenwert bezieht oder ob es sich um einen Richtwert handelt.

Bezieht sich der Bodenwert auf ein Richtwertgrundstück, so muss der Bodenwert mit sog. Umrechnungskoeffizienten an die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes angepasst werden. Nach den Ausführungen von Immonet auf der Homepage geschieht dies auch – jedoch wird der Rechenweg nicht nachvollziehbar dargestellt.

Die Lage, die eben entscheidend für eine Wertigkeit ist, wird vollständig ignoriert. Und zwar mit dem Argument, dass die Lage bereits in der Höhe des Bodenrichtwerts berücksichtigt wird. Leider ist aber eine Lage sehr individuell. Auch der Verfahrensgang bei der Ermittlung eines Gebäudesachwerts ist nur grob dargestellt. Im Rahmen einer „Wertexpertise“ werden die Objektdaten etwas genauer erhoben. Jedoch ersetzt auch sie keine umfangreiche, seriöse Immobilienbewertung, die auch den Namen „Bewertung“ verdient. Eine Immobilienbörse (und vielleicht ein kooperierender Bewerter) können eine seriöse Wertermittlung gar nicht zu diesem Preis anbieten, weil sie die Immobilie weder vor Ort besichtigen noch genau analysieren.

### **Immobilienscout.de**

Hier wird mit einem zunächst kostenlosen Angebot für die Immobilienbewertung geworben. Mit nur wenigen Klicks wird geschickt eine statistische Frage gestellt, die in keinem direkten oder indirekten Zusammenhang mit einer Wertermittlung im klassischen Sinne steht: Warum wird die Immobilienbewertung benötigt? Anschließend erscheint die erste relevante, grundlegende Frage nach der Immobilienart. Nachfolgend werden Angaben zur Wohnfläche, Grundstücksgröße, zum Baujahr, zum Zeitpunkt letzter Modernisierungen (jedoch ohne Rückfrage nach Art und Umfang), zur Qualität der Immobilie (einfach, normal, gehoben), zur Ausstattung, zur Nutzung (eigen oder fremd), zur Anschrift und zu den Kaufdaten gemacht (letzteres ist auch nur eine statistische Angabe).

Immobilienscout selbst erläutert in einem Video, dass sie auf die angeblich größte Immobiliendatenbank Deutschlands zurückgreifen. Dumm nur, dass dies nicht die Daten von Immobilienscout sind, sondern die Daten der Makler bzw. privaten Grundstückseigentümer. Beide Kundengruppen werden für die Verwendung der Daten nicht entschädigt. Immobilienscout ist lediglich Eigentümer der Datenbankstruktur – jedoch nicht der Daten selbst (das gilt für alle Immobilienbörsen gleichermaßen).

Im Rahmen der „Bewertung“ werden lediglich 14 ähnliche Immobilien hinsichtlich der Lage, des Baujahrs, der Wohnfläche wie auch der Ausstattung berücksichtigt. Um „die Kalkulation zu verbessern“ werden jeweils die beiden günstigsten und teuersten Objekte aus der Auswertung entfernt. Aus den 10 verbleibenden Objekten wird ein Mittelwert durch das klassische arithmetische Mittel gebildet. Das war’s mit der „Immobilienbewertung“. In der Auswertung, die dem Kunden per Mail übermittelt wird, werden die Daten noch mit Karten und „statistischem Beiwerk“ ergänzt.

Leider hat dieser gesamte Vorgang weder inhaltlich noch verfahrenstechnisch etwas mit einer Wertermittlung bzw. einer Bewertung zu tun: Es wird nicht kommuniziert, ob das dargestellte grobe Vergleichswertverfahren auch für andere Immobilienarten verwendet wird. Selbst wenn es, wie im Video dargestellt, bei Einfamilienhäusern zum Greifen kommt, muss nicht zwangsläufig „eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen“ vorhanden sein, da Immobilien in ihrer Eigenart einfach zu individuell sind. Im üblichen Geschäftsverkehr werden in der Regel

- Einfamilienhäuser im Sachwertverfahren,
- Mehrfamilienhäuser im Ertragswertverfahren und
- Eigentumswohnungen entweder im Vergleichswert- oder im Ertragswertverfahren

bewertet. Hier fehlt es also eindeutig an Transparenz und der richtigen Verfahrenswahl.

Um diese irreführenden Vorgänge noch zu toppen, machen es sich Makler leicht und präsentieren dem Kunden im Rahmen der Objektakquise gar nicht erst eigene Berechnungen, sondern gleich die Ermittlung „des Wertes“ eines Immobilienportals (z. B. eine Wertexpertise von Immonet) und kommunizieren, dass ein solcher „Kaufpreis“ realistisch sei. Das Verhängnisvolle dabei: Die in der Datenbank hinterlegten Werte sind Angebotspreise (logischerweise keine beurkundeten Kaufpreise) und unterliegen daher – je nach lokalem Markt – einem kleineren oder größeren Verhandlungspuffer. Die Bewertungen fallen also automatisch regelmäßig viel zu hoch aus.

### **Fazit**

Das Ergebnis wird vom Kunden in den meisten Fällen nicht hinterfragt, weil die entsprechende Sachkunde und der richtige Verfahrensweg unterstellt wird. Leider zeigen die dargestellten Abläufe sehr deutlich, dass eine „Bewertung“ seitens einer Immobilienbörse nichts – aber auch wirklich gar nichts – mit einer klassischen seriösen Wertermittlung zu tun hat, da die Verfahrensabläufe entweder viel zu oberflächlich oder aber nicht nachvollziehbar sind. In vielen Fällen wird nicht einmal das richtige Verfahren gewählt (jedenfalls wird es so kommuniziert).

Es hat also eine Verschiebung des Wettbewerbs zuungunsten der qualifizierten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen stattgefunden. Es wäre wünschenswert, dass es in Bälde eine praxisnahe Lösung für dieses sensible Thema geben würde.

### **Forderung**

Der Gesetzgeber sollte die Arbeit der Bewerter unterstützen:

- Die Bezeichnung „Sachverständiger“ muss geschützt werden, sodass nicht jeder, der sich „sachverständig fühlt“ auch ein „Sachverständiger“ sein kann.
- In § 34c GewO sind die Rahmenbedingungen für die Gewerbeerlaubnis als Makler, Bauträger und Baubetreuer geregelt. Es ist unabdingbar, dass hier auch der Berufsstand der Sachverständigen mit aufgenommen und definiert wird, welche nachzuweisenden Qualifikationen notwendig sind, um grundsätzlich als Sachverständiger überhaupt tätig sein zu können (sog. Sachkundenachweis, z. B. durch eine entsprechende Aus- bzw. Weiterbildung mit Abschlussprüfung). Diese Regelungen sollten im Optimalfall für bereits tätige und zukünftige Sachverständige gelten. Makler wie auch Mitarbeiter von Immobilienbörsen sollten zwangsläufig ebenfalls von diesen Regelungen betroffen sein – ohne Ausnahme.

### **Ein erster Schritt**

Nehmen Sie gelegentlich das Angebot eines Maklers an, eine Immobilie zu bewerten und stellen Sie ihn dann mit seinem Ergebnis in der Hand zur Rede. Der wird sich sehr schnell überlegen, ob er so weitermacht; vor allem, wenn ihm seine Haftungsrisiken vor Augen geführt werden.