
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 4 vom 31.1.2008

AUTOMATISIERTE BEWERTUNG IN DER KRITIK

Kein Verkehrswert ohne Besichtigung und Marktkenntnis

Experten schlagen Alarm: Ohne eine fachmännische Prüfung der wertbeeinflussenden Parameter einer Immobilie können automatisierte Bewertungsprogramme niemals zu einem verlässlichen Verkehrswert führen. Zwar seien Zufallstreffer immer möglich. Der Kunde müsse sich am Ende aber immer die Frage stellen, was er mit dem Ergebnis anfangen könne, wenn von groben Richtwerten oder Wertschätzungen die Rede ist.

Denn diese können erheblich vom tatsächlichen Marktwert abweichen. „25% bis 40% sind keine Seltenheit“, sagt der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Wolfgang Jahn. Deshalb seien Richtwertberechnungen aus seiner Sicht „völlig wertlos“.

Dass solche Kurz- oder Schnellgutachten manchmal dem Verkehrswert verdächtig nahe kommen, habe nichts mit der Wirklichkeit zu tun, sondern sei reiner Zufall. „Ohne lokale Marktkenntnis lässt sich die Lage des Objekts nicht zutreffend beurteilen“, macht Jahn deutlich. Hinzu kommt die Objektbesichtigung: Nur vor Ort lasse sich feststellen, wie modern die Ausstattung ist, ob die Grundrisse zeitgemäß sind oder ob es einen Reparaturstau gibt. „Eine Berechnung per Fernbedienung ist auch für einen erfahrenen Sachverständigen nicht möglich“, ist sich Jahn sicher.

Anpassung des Bodenrichtwerts geht nicht automatisch

Das glaubt auch sein Kollege Bernhard Bischoff, der zugleich Bundesfachbereichsleiter Wertermittlung beim Branchenverband BVS ist. Zwar ließen sich durch die Programme viele Berechnungsparameter durch Zugriff auf verschiedene Datenbanken ermitteln und Wertansätze abgleichen. Angaben wie die Miete oder Bewirtschaftungskosten müssten aber zum Beispiel zwingend vom Benutzer überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. „Das ist nur nach einer Objektbesichtigung möglich“, versichert Bischoff. Das Gleiche gilt für den Umgang mit den Bodenrichtwerten, die zwar relativ einfach abgefragt werden können. Für die in der Wertermittlungsverordnung (WertV) vorgeschriebene Anpassung an die lagetypische Nutzung des Bodenrichtwerts reichen allein die Angaben zum Objekt aber nicht aus. „Anhand der Bodenrichtwerte kann nicht automatisch ein Bodenwert ermittelt werden. Das ist Selbstmord“, urteilt Gutachter Bischoff.

Auch Walter Schwenk, stellvertretender Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg, bemängelt bei den Programmen die fehlende, aber notwendige Würdigung der wertbeeinflussenden Parameter. Außerdem komme zu wenig Hilfe vom Anbieter für die Prüfung der rechtlichen Gegebenheiten wie des Planungs- und Baurechts. „Unerfahrene Sachverständige geraten so schnell in eine Sackgasse“, kritisiert Schwenk.

Besonders gefährlich sind aus Sicht Bischoffs vollautomatische Bewertungsprogramme, die dem Anwender keinerlei Eingriffe in den Bewertungsablauf ermöglichen. „Solange der Sachverständige Herr des ganzen Verfahrens bleibt, ist das völlig unproblematisch“.

Die Ergebnisse sind immer nur Vorschläge, keine Verkehrswerte

Für Banken hingegen, relativiert Bischoff, seien diese Programme akzeptabel, da sie für Vertriebsmitarbeiter, die in der Regel keine Sachverständigen sind, eine erste Werteinschätzung in relativ kurzer Zeit liefern. Durch das Ausschalten der Option, Werte zu korrigieren, könne die Fehlerquelle Mensch ausgeschaltet werden, so dass der Kundenberater den Immobilienwert nicht künstlich in die Höhe treiben kann, ergänzt Jochem Kierig, Geschäftsführer von Sprengnetter Immobilienbewertung.

Kommt es zur Finanzierung des Kaufobjekts, führen dann die fachlich versierteren Bankgutachter die Wertermittlung durch. „Das Ergebnis, das unser Bewertungsprogramm Wertweiser liefert, ist immer nur ein Vorschlag, den der Fachmann zu würdigen und gegebenenfalls anzupassen hat“, erläutert Raymond Trotz, Chefgutachter bei der HypoVereinsbank (HVB).

Diese Meinung vertritt auch Richard Ott, Leiter des Bereichs Wertermittlung bei der Berlin Hyp, der an der Entwicklung des Bewertungsprogramms Lora maßgeblich mitgewirkt hat. Er sieht in den Programmen vor allem eine Hilfe für die Urteilsfindung des Sachbearbeiters, aber kein Verfahren, um selbstständig exakte Marktwerte zu generieren. „Eine automatische Bewertung gibt es nicht, sondern nur eine automatisierte Unterstützung“, so Ott.

Kritisch merkt er an, dass bei aktuellen Marktveränderungen, die in automatisierten Verfahren unberücksichtigt bleiben, das Ergebnis erheblich vom tatsächlichen Marktwert abweichen kann. „Das knallt dann richtig rein. Ich weiß nicht, wer mit einer möglichen Abweichung von +/- 30% noch einverstanden ist.“

Internet-Programme erwecken Scheinprofessionalität

Entscheidend für die Qualität der Ergebnisse ist also, wie übrigens auch bei den „traditionellen“ Verkehrswertgutachten nach den Vorschriften der WertV, das Fachwissen und die Marktkenntnis des Sachverständigen. „Die Programme sind immer nur so gut wie die Professionalität des Anwenders“, verdeutlicht Gutachter Birger Ehrenberg. Wenn auf eine Besichtigung verzichtet werde, könnten subjektive Eindrücke von der Immobilie nicht in die Bewertung einfließen.

Für ihn besteht das Hauptproblem darin, dass viele automatisierte Bewertungsprogramme – vor allem aus dem Internet – dem Kunden eine Scheinprofessionalität vorspielen. Mehrere Seiten umfassende Gutachten mit langen standardisierten Textpassagen und Berechnungen wirken auf den Laien auf den ersten Blick professionell, sind aber schlichtweg unseriös. „Die Kunden werden früher oder später merken, dass für 99 Euro ein vollwertiges Verkehrswertgutachten nicht ersetzt werden kann“, ist sich Ehrenberg sicher.

„Für diesen Preis kann keine Verkehrswertermittlung gemacht werden. Allein der Auszug aus der Kaufpreissammlung kostet schon rund 75 Euro“, kritisiert Wolfgang Jahn. Er vermutet hinter den Anbietern von Schnellgutachten, für die im Internet zwischen 39 Euro und 99 Euro verlangt werden, Lockangebote, um anschließend den Auftrag für ein Vollgutachten zu bekommen. Schließlich weisen die Anbieter in aller Regel in den allgemeinen Geschäftsbedingungen oder direkt unterhalb des berechneten Richtwerts darauf hin, dass diese Wertermittlung ein Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194

Baugesetzbuch nicht ersetzen könne. Entsprechend vorsichtig sind die meisten Anbieter auch mit der Definition des Ergebnisses: Meistens wird ein Richtwert oder Lagewert angegeben, von einem Verkehrswert ist dagegen selten die Rede.

Aus gutem Grund: „Wer als öffentlich bestellter und vereidigter oder nach ISO 17024 zertifizierter Sachverständiger verspricht, einen Marktwert mit einem automatisierten Tool erstellen zu können, sollte über die Haftung für diesen Wert nachdenken und überlegen, ob er die Regelungen für die Bestellung oder Zertifizierung eingehalten hat. Bei der Antwort helfen wir gerne“, warnt Bernhard Bischoff vom BVS. (nik)

*„Das Programm
ist immer nur so
gut wie sein
Anwender.“*

Birger Ehrenberg



BILD: EHRENBURG