

„Viele Käufer haben kein Problembewusstsein“

Immobiliengutachterin Stephanie Schäfer über sensible Eigentümer, Fehleinschätzungen und Zeitdruck beim Hauskauf.

Hohe Preise, viele Mitinteressenten – die Verhältnisse am Häuser- und Wohnungsmarkt sind für Käufer nicht gerade ideal. Dazu komme oft noch eine gewisse Unbedarftheit, sagt Stephanie Schäfer, Expertin für Immobilienbewertung.

Auch außerhalb der Großstädte haben Wohnimmobilien teils immens an Wert gewonnen. Welche Rolle spielt das für die Eigentümer?

Schauen Sie sich die Inserate der privaten Verkäufer an. Da werden Mondpreise aufgerufen.

Grundsätzlich?

Regelmäßig. Wenn ich meine Gutachten erstelle, benutze ich ein Programm, das alle vergleichbaren Angebote aus dem In-

ternet auswertet. Da sehen Sie ganz genau, dass die privaten Eigentümer da ziemlich verrückt drangehen. Nach dem Motto: Ich reiz jetzt alles aus.

Können Sie das beziffern?

Nein, das geht nicht. Die Objekte sind dafür zu unterschiedlich. Aber die Differenz zu einer professionellen Bewertung ist jedenfalls deutlich.

Aber kann man doch vielerorts tatsächlich auch mehr verlangen?

Aber Übertreibungen fallen schon auf. Die Käufer sind über die Preislage grundsätzlich informiert. Die studieren die Inserate und entwickeln meiner Beobachtung nach oft ein ganz gutes Gefühl – auch dafür, dass die Mieten mit dem Anstieg der Kaufpreise nicht mithalten. Fehleinschätzungen gibt es eher auf anderer Ebene.

Welcher?

Was ich als Gutachterin immer wieder erlebe ist, dass Immobilien größer veranschlagt werden, als sie eigentlich sind. Das kommt häufig vor. Das liegt meist daran, dass schwarz bebaute Flächen eingerechnet werden.

Moment, was heißt das genau?

Da wird zum Beispiel der Keller der Wohnfläche zugeschlagen, weil ein Teppichboden drinliegt oder die bisherigen Eigentümer eine Heizung eingebaut haben. Oder, auch sehr beliebt, ohne Genehmigung ausgebaute Dachböden. Das wird alles schön miteingerechnet und so

wächst die Wohnfläche eines Hauses, das eigentlich nur 120 Quadratmeter groß ist, auf 150 Quadratmeter und mehr.

Was sich erheblich auf den Preis auswirkt.

Ja, aber das Komische ist, diesbezüglich sind die Käufer eher unbedarft. Viele nehmen das so hin, verlassen sich auf die Angaben und kaufen die Immobilie, anstatt sich die Baugenehmigung gründlich anzusehen. Das Problem daran ist,

eine nachträgliche Genehmigung kann schwierig sein und sehr teuer werden. Nehmen Sie das Beispiel vom ausgebauten Dach, das muss den Anforderungen entsprechen, die in der Energieeinsparverordnung vorgibt, Stichwort Dämmung. Die energetische Aufrüstung aber bedeutet zusätzlichen Kostenaufwand für die neuen Eigentümer.

Sie meinen, die Käufer kaufen sich, nichts wissend, solche Probleme ein?

Ja. Da wird überhastet agiert. Viele Käufer haben kein Problembewusstsein. Auch die Teilungserklärung schauen sich meiner Erfahrung nach nur die wenigsten Interessenten an. Und über die Frage, ob es Baulasten gibt, gehen viele einfach hinweg.

Was heißt Baulasten?

Die Baulast ist, kurz gefasst, eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers, dabei kann es zum Beispiel um Feuerwehrezufahrten, Abstandsflächen oder Wegerecht gehen. Die Baulast steht nicht im Grundbuch. Mit einer Vollmacht des Verkäufers kann man sie gegen eine zweistellige Gebühr bei der entsprechenden Behörde abfragen. Das ist kein großer Aufwand.

Kostet aber Zeit.

Die sollte man investieren. Aber ich weiß, die gegenwärtige Marktlage macht es Käufern nicht leicht. Die Nachfrage ist in vielen Städten hoch, das Angebot knapp. Wer eine Immobilie sucht, ist da schnell in Zugzwang. Auf das geringe Angebot stürzen sich viele Käufer. Da heißt es sich oft schnell entscheiden. Für ein richtiges, ausführliches Wertgutachten fehlt den meisten die Zeit, selbst wenn sie es wollen. Denn bis das fertig ist, ist das Haus im Zweifelsfall schon weg.

Was können Käufer trotz Zeitdrucks tun?

Ich empfehle, zur zweiten Besichtigung einen Baugutachter mitzunehmen, da-

mit man wenigstens etwas Schutz hat. Einen Architekten oder Ingenieur, der mit kritischem Blick durch das Kaufobjekt geht. Der kann wenigstens auf bauliche Mängel hinweisen – und damit auf mögliche Kosten, die in der Folge auf den Käufer zukommen. Zum Beispiel, weil die Heizung schon ziemlich veraltet ist. Oder weil wegen des feuchten Flecks, von dem die Eigentümer behaupten, dass er eine Lappalie sei, wohl doch Schäden im Mauerwerk zu erwarten sind. Das ist ja mit Blick auf die Finanzierung nicht unwichtig. Bei alten Häusern sollte man grundsätzlich nicht ohne Baugutachter unterwegs sein. Da wird schließlich eine Menge Geld bewegt. Außerdem ist ein Baugutachter auch aus taktischen Gründen nützlich.

Inwiefern?

Der Eigentümer ist ein sensibles Geschöpf, viele nehmen kritische Anmerkungen zum Zustand ihrer Immobilie persönlich.

Im Ernst?

Ja, das ist so. Schon völlig harmlose Bemerkungen können zu Verstimmungen führen. Dann sind die beleidigt – und das ist schlecht, wenn man das Haus oder die Wohnung haben will. Wenn aber ein Dritter als Fachmann sachliche Anmerkungen macht, ist das in Ordnung. Das fällt nicht auf den Käufer zurück.

Das Interview führte Birgit Ochs.



Stephanie Schäfer

leitet ein Büro für Immobilienbewertung in Rheinbach bei Bonn. Sie unterhält den Youtube-Kanal „Immobilien verständlich“. Foto privat