

Vielfalt, Sorgfalt, Einfach



Kaum den Hörer aufgelegt, wird der Schätzer aufgeregt. Er sieht sich nämlich nach dem Anruf des Kunden mit dem Erhalt des Auftrags für die offerierte Bewertung mit einer Vielfalt von Themen konfrontiert, die er nun zu strukturieren, zu bearbeiten und letztlich zu bewältigen hat.

Öffentliches Baurecht, privates Baurecht, Privatrecht überhaupt, Mietrecht, Umweltrecht, die entsprechende aktuelle Rechtspraxis, Baustoffkunde, Statik und Baukonstruktion, Erdbebensicherheit, Vorhandensein gefährlicher Substanzen, Grundbau und Geologie des Baugrundes, Alterung, Zustand und Leistungen der Bauten und Bauteile, Nachfragesituation im Immobilienmarkt, wirtschaftliche Situation und Entwicklung, Zinsgefüge, Teuerungserwartungen, architektonische Qualität, Nachhaltigkeit der aktuellen Nutzungen und Erträge, allfälliges zusätzliches Nutzungspotenzial, Angemessenheit der tatsächlichen Aufwände für die Liegenschaft, anstehende und zukünftige bauliche Massnahmen, ihre Kosten, ihr Realisierungszeitpunkt – und das ist erst ein Teil der Auslegeordnung.

Sorgfaltspflicht rasch verletzt

Diese Vielfalt fordert den Schätzer. Er hat gut zu bedenken, was er aus der Vielfalt lediglich kurz und summarisch und was er bis in die Tiefe zu bearbeiten hat. Er ist dabei auf einer Gratwanderung. Der eine Abgrund ist eigentlich das Zeitbudget, das der Offerte zugrunde liegt; der andere die erforderliche Sorgfalt für die korrekte Erfüllung eines Auftrags. Die Sorgfaltspflicht ist schnell verletzt.

Im erhaltenen Grundbuchauszug ein noch nicht erfasster Tagbucheintrag des Notariates, der wertrelevant ist? Schädlingsbefall in einem finsternen Teil des Dachstocks? Asbestgeschützte Stahlträger, vielleicht unter der Verkleidung mit Gipskartonplatten versteckt? Richtplan-Eintrag für eine neue Autobahnzufahrt in naher Nachbarschaft? Übersehener Eintrag bezüglich Überflutungsrisiko im Kataster der Naturgefahren? Eine nachträgliche Umnutzung der Fläche

«Diese Vielfalt fordert den Schätzer. (...) Er ist dabei auf einer Gratwanderung.»

im Dachgeschoss, ein ebensolcher Einbau eines Dachfensters, beides nie baubewilligt und nicht bewilligungsfähig, da im Widerspruch zur Bauordnung der Gemeinde? Muss der Schätzer die Baubewilligungen also verlangen und prüfen, ob die heute ertrags- und somit wertrelevanten Nutzungen auch bewilligt sind? Und was, wenn der Auftraggeber die Baubewilligung nicht hat?

Fast schon erschlagen von der Vielfalt der Fragen und vom Bemühen um Sorgfalt lauert aber eine weitere Fallgrube auf den Bewerber. Die meist immer noch unbefriedigende Datenlage bezüglich Mietwerten bringt den Bewerber in Versuchung, entsprechende kommerzielle Daten-Angebote zu verwenden. Was verführerisch als quartalsweise erhobene Angebotsmieten daher kommt, qualifiziert die Credit Suisse in ihrer gerade publizierten Studie überzeugend als «fernab der Realität» und

«eindeutig verzerrt».¹ Der Produzent der hier kritisierten Verzerrung ist immerhin in guter Gesellschaft. Schon lange vor der CS ist der NZZ aufgefallen, dass Preisdaten der bekannten Statistik-Anbieter für Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2000 bis 2011 Preissteigerungen zwischen 24 % und 51 % ausweisen.² Statistische Einfachheit? Offenbar, aber erfolgreich vermarktet.



Martin Frei
MSc ETH in Architektur/SIA; MAS
ETH in Management, Technology
and Economics/BWI, Zürich;
mf@immoconsult-frei.ch

1 Credit Suisse: Immobilienmarkt 2014, Seite 35

2 NZZ Ein amtlicher Schweizer Immobilienpreisindex, 8.11.2012