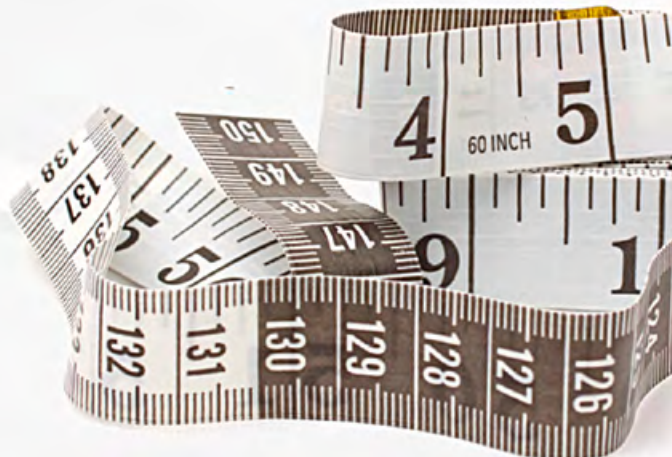




# DER WERT IHRER IMMOBILIE



  
**SEIDLER**<sup>®</sup>  
IMMOBILIEN

# ***DER WERT IHRER IMMOBILIE***

Das sollten Immobilienbesitzer  
zur Wertermittlung wissen

**G**ewidmet allen,  
die gut informiert ihren Weg  
beschreiten wollen.

Seidler Immobilien e.K.  
Michael Seidler

Münsterstr. 4  
79098 Freiburg  
Telefon: +49 761 2023226-0  
E-Mail: [info@seidler-immobilien.de](mailto:info@seidler-immobilien.de)  
Homepage: [www.seidler-immobilien.de](http://www.seidler-immobilien.de)

Der vorliegende Text darf nicht gescannt, kopiert, übersetzt, vervielfältigt, verbreitet oder in anderer Weise ohne Zustimmung des Autors verwendet werden, auch nicht auszugsweise, weder in gedruckter noch elektronischer Form. Jeder Verstoß verletzt das Urheberrecht und kann strafrechtlich verfolgt werden.

Sämtliche im Buch präsentierten Angaben und Aussagen sind das Ergebnis von sorgfältiger Recherche und Berechnung. Die Autoren können aber weder Fehler in den externen Datenquellen noch bei den eigenen Aussagen und Berechnungen ausschließen. Haftungsansprüche jeglicher Art gegen die Autoren sind grundsätzlich ausgeschlossen.

**W**er die Dinge gut genug kennt,  
dass er um ihren wahren Wert  
weiß, redet niemals zu viel.

*Jean-Jacques Rousseau*

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Das sollten Sie wissen.....</b>	<b>6</b>
1.1. Die Wertermittlung – kurz erklärt.....	6
1.2. Was beeinflusst den Wert einer Immobilie?.....	8
1.3. Das Sachverständigengutachten.....	10
1.4. Der Bodenrichtwert.....	11
1.5. Abriss – wann eine clevere Option?.....	12
1.6. Achtung: Altlasten!.....	13
<b>2. Wertermittlung – ganz praktisch .....</b>	<b>14</b>
2.1. Für Eigentümergemeinschaften .....	14
2.2. Wenn die Immobilie beliehen werden soll.....	15
2.3. Für Erbengemeinschaften.....	15
2.4. Wenn Eigentum aufgeteilt werden soll.....	16
<b>3. Die 7 größten Fehler rund um die Wertermittlung .....</b>	<b>18</b>
3.1. Fehler Nummer eins: Keine fundierte Wertermittlung .....	18
3.2. Fehler Nummer zwei: Zu viele Meinungen .....	19
3.3. Fehler Nummer drei: Falsches Timing.....	19
3.4. Fehler Nummer vier: Das Grundbuch ist nicht geräumt .....	20
3.5. Fehler Nummer fünf: Das Altlastenverzeichnis wurde nicht geprüft .....	21
3.6. Fehler Nummer sechs: Die Bank als Helfer .....	22
3.7. Fehler Nummer sieben: Tricksereien beim Vertrag .....	23
<b>4. In der Praxis bedeutet das... ..</b>	<b>24</b>



## 1. Das sollten Sie wissen...

### 1.1. Die Wertermittlung – kurz erklärt

**FRAGE:** Was versteht man denn nun genau unter einer Wertermittlung?

**ANTWORT:** Eine Wertermittlung ist die Ermittlung eines momentan zu erzielenden Marktpreises, wobei die in der Wertermittlungsverordnung gemachten Vorgaben berücksichtigt werden. Es gibt also bestimmte Kriterien und Vorgehensweisen, wie eine Wertschätzung oder Wertermittlung zu erfolgen hat.

**FRAGE:** Für welche Objekte gibt es Wertermittlungen?

**ANTWORT:** Für alle Immobilienarten. Es gibt keine Immobilie, für die keine Wertschätzung oder Wertermittlung vorgenommen werden könnte.

**FRAGE:** Welche grundlegenden Unterschiede gibt es bei der Wertermittlung?

**ANTWORT:** Laut Wertermittlungsverordnung gibt es das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren.

**FRAGE:** Alle drei sind von einem Fachmann zu erbringen?

**ANTWORT:** Alle drei können von erfahrenen Immobilienmarktteilnehmern, also Maklern, Gutachtern, Sachverständigen oder gerichtlich bestellten Gutachtern erstellt werden.

**FRAGE:** Was zeichnet die einzelnen Verfahren aus?

**ANTWORT:** Das Sachwertverfahren stellt einzig auf den vorhandenen Substanzwert ab. Also Länge mal Breite mal Höhe der Immobilie oder des Grundstücks.

Das Ertragswertverfahren betrachtet einzig die Ertragssituation einer Immobilie, also die Mieterträge, Pächterträge oder Ähnliches.

Und das Vergleichswertverfahren baut auf Vergleichswerte, die darüber Auskunft geben was für vergleichbare Immobilien erzielt wurde. Diese Werte stammen beispielsweise vom lokalen Gutachterausschuss oder aus den Bodenrichtwertkarten.

**FRAGE:** Wenn ich eine Wertermittlung durchführen lassen möchte, muss ich dann das Verfahren auswählen? Also ein Ertrags-, Sachwert- oder Vergleichsverfahren beauftragen? Oder macht das mein Ansprechpartner?

**ANTWORT:** Ein kompetenter Ansprechpartner, also ein Gutachter oder ein seriöser und erfahrener Immobilienmakler weiß, welches Verfahren er anwenden muss. Denn letztendlich führen ja alle drei Verfahren immer zum gleichen Ziel, nämlich dem Marktwert beziehungsweise dem Verkehrswert.

Machen wir zwei Beispiele: Wir erben eine Immobilie, beispielsweise Opas Häuschen. Das Häuschen ist komplett verfallen. In diesem Fall wird man nicht den Substanzwert des Hauses schätzen wollen. Sondern man wird voraussichtlich nur die baurechtlichen Möglichkeiten des Grundstücks prüfen. Und hiervon die Abbruchkosten abziehen.

Anders sieht es aus, wenn ich im Großraum Freiburg 200 Quadratmeter Wohnfläche geerbt habe und hier den Immobilienwert wissen möchte. Nehmen wir an, im Erdgeschoss befindet sich einen Mobilfunk-Shop. Im ersten Obergeschoss ist ein großer Elektronikdiscounter eingemietet und im zweiten Obergeschoss eine renommierte bekannte Rechtsanwaltskanzlei. In diesem Fall wird jeder seriöse Gutachter den Verkehrswert über den Ertragswert ermitteln.

## 1.2. Was beeinflusst den Wert einer Immobilie?

**FRAGE:** Welche Faktoren können den Wert einer Immobilie oder eines Grundstücks beeinflussen?

**ANTWORT:** Die Lage ist das berühmte, wichtigste Kriterium. Es gibt ja den schönen Spruch: Die ersten drei Entscheidungskriterien sind Lage, Lage und Lage.

Ein ruhiges Grundstück mit schönem Umfeld, idealer Ausrichtung und guter Bebaubarkeit ist natürlich besser zu verkaufen als ein Grundstück zwischen Kläranlage

und Supermarkt. Hier ist aber zwischen der Objektart zu unterscheiden.

Es stellt sich also die Frage, was für baurechtliche Möglichkeiten ein Grundstück bietet...

Hier ist die Unterteilung wichtig. Wenn ich ein Grundstück in allerbesten Lage, mit unverbaubarem Blick und altem Baumbestand habe und ich kann nur 200 oder 300 Quadratmeter Wohnfläche darauf bauen, aber dafür ist das Grundstück einfach repräsentativ schön, dann gibt es einen Liebhaberwert. In diesem Fall kann man zwar nicht viel darauf bauen, aber ein schöneres Grundstück kann man gar nicht finden.

Und der Zustand der Immobilie ist natürlich entscheidend. Ist die Immobilie immer instand gehalten worden oder gibt es Renovierungsstau?

Auch vorhandene Rechte, wie Überfahrtsrechte, Pachtrechte oder Rentenrechte können den Wert entscheidend beeinflussen.

**FRAGE:** Dabei fällt immer wieder der Begriff Verkehrswert. Was bedeutet das?

**ANTWORT:** Der Verkehrswert wird herangezogen, wenn eine Immobilie versteigert oder besichert werden soll, beispielsweise für Kredite oder Darlehen. Der Verkehrswert setzt sich aus dem Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertverfahren zusammen.

**FRAGE:** Wann braucht man den Verkehrswert noch?

**ANTWORT:** Wenn beispielsweise das Finanzamt die Erbschaftssteuer in Rechnung stellt und man diese Erb-

schaftssteuer anzweifelt, weil sie aus eigener Sicht zu hoch eingeschätzt wurde. Oder bei einer zwangsweisen Verwertung einer Immobilie im Rahmen einer Scheidung, der Teilungsversteigerung im Rahmen einer zwangsweisen Auflösung einer Erbengemeinschaft oder einer Insolvenz.

### 1.3. Das Sachverständigengutachten

**FRAGE:** Was ist ein Sachverständigengutachten, wann braucht man es und was kostet es?

**ANTWORT:** Ein Sachverständigengutachten wird immer dann erstellt, wenn es einer Gegenseite oder einem Gericht vorlegt werden muss. Also beispielsweise bei einer Scheidung oder Erbaueinandersetzung. Der so festgestellte Verkehrswert wird entsprechend den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung ermittelt und das Vorgehen ist relativ umfangreich.

Wenn aber ein Immobilieneigentümer eigentlich nur wissen will, was seine Immobilie wert ist, dann reicht auch die Ermittlung des Marktwertes, also ohne das Einschalten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

**FRAGE:** Der Unterschied zeigt sich aber auch in der Vergütung. Ein Sachverständigengutachten ist zu vergüten, ein Makler in der Regel nicht...

**ANTWORT:** Ja. Makler mit fundierten Kenntnissen wissen, wie die Wertermittlungsverordnung anzuwenden ist und können die Ermittlung des Marktwerts als Serviceleistung kostenlos und unverbindlich anbieten. Dies sind in der Regel Kurzgutachten, die nicht groß von einem Sachverständigengutachten abweichen. Sie beschreiben den Marktwert, den der Makler tatsächlich am Markt für erzielbar hält.

### 1.4. Der Bodenrichtwert

**FRAGE:** Im Zusammenhang mit einer Wertermittlung fällt immer wieder der Begriff des Bodenrichtwertes. Was sollte man dazu wissen?

**ANTWORT:** Bodenrichtwerte, oder besser die sogenannte Bodenrichtwertkarte entsteht aus der sogenannten Kaufpreissammlung, die jede Gemeinde oder Kommune anlegt. Das heißt, wenn heute ein Grundstück oder eine Immobilie verkauft wird, dann ist dieser Verkauf der Gemeinde, der Kommune oder der Verwaltung bekannt zu geben. Die Gemeinde sammelt die Kaufverträge und erstellt die sogenannte Kaufpreissammlung. Aus der Kaufpreissammlung wird insbesondere für Grundstücke die Bodenrichtwertkarte erstellt. Sie erhält also Vergleichswerte die ausdrücken, was in der Vergangenheit für Grundstücke mit der jeweils zulässigen Bebauung in dieser Lage bezahlt wurde.

**FRAGE:** In der Bodenrichtwertkarte stehen also aktuelle Vergleichswerte?

**ANTWORT:** Relativ. In der Regel werden alle zwei Jahre neue Werte veröffentlicht.

**FRAGE:** Die Bodenrichtwertkarte ist offiziell zugänglich?

**ANTWORT:** Ja. Allerdings kostet jede Abfrage eine Bearbeitungsgebühr, die von Region zu Region variiert.

### 1.5. Abriss – wann eine clevere Option?

**FRAGE:** Bei überalterten Immobilien kann eventuell auch ein Abriss in Frage kommen... Wann und für wen kann ein Abriss relevant sein?

**ANTWORT:** Wenn ein Gebäude nicht mehr erhaltenswert ist, wird es der Käufer abreißen. Und die Abbruchkosten werden in der Regel vom Grundstückswert oder dem geforderten Kaufpreis abgezogen.

Bricht man das Haus vor dem Verkauf ab, kann kein Käufer bei der Preisverhandlung den Preis über die Position der Abbruchkosten drücken. Denn es ist ein beliebtes Verhandlungsargument zu sagen: Ja, aber die Abbruchkosten sind doppelt so hoch... Andererseits ist es aber nicht ausgeschlossen, dass ein Käufer das Haus doch renovieren und von Grund auf sanieren möchte.

In der Regel ist es so, dass man ein Abbruchobjekt, welches die Möglichkeiten des Baurechts nur ansatzweise ausschöpft eher vor dem Verkauf abbricht.

Es gibt aber auch Bebauungen, die keine förmliche oder keine echte Baugenehmigung, aber einen sogenannten Bestandsschutz haben. Werden sie abgerissen, ist es nicht sicher, ob man einen vergleichbaren Bestand wieder so errichten darf. Und Achtung: Gemeinden handeln häufig so, besonders in Rand- und Außengebieten. In einem solchen Fall sollte also unbedingt vorher geprüft werden, ob es einen Bestandsschutz gibt...

Noch einen Aspekt gibt es, der gegen den Abriss vor dem Verkauf spricht: Werden im Rahmen des Abbruchs, und sei es nur durch eine eingeholte Kostenschätzung, von einem Fachmann Altlasten entdeckt, so ist diese Tatsache dem Käufer mitzuteilen.

Insbesondere dann, wenn doch kein Abbruch vorgenommen wurde, weil die Altlasten die Abbruchkosten so in die Höhe geschraubt haben. Und zu diesen Altlasten zählen auch die früher so gerne verwendeten asbesthaltigen Eternitplatten. Wenn der Verkäufer diese Tatsache aber vorher nicht wusste, sich gar kein Abbruchangebot eingeholt hat und lieber das Grundstück so verkauft, wie es steht, dann hat nachher der Käufer die Pflicht die bis dato nicht bekannten Eternitplatten zu entsorgen...

### 1.6. Achtung: Altlasten!

**FRAGE:** Das gilt auch für eventuell im Boden bestehende Altlasten?

**ANTWORT:** Ja, das gilt für alle Altlasten und Bodenverunreinigungen. Es haftet immer der Grundstückseigentümer, wenn er davon wusste. Und durch die Erstellung eines Abbruchangebotes kommen die Fakten auf den Tisch und der Eigentümer kann sich nicht mehr auf Unwissenheit berufen.





## 2. Wertermittlung – ganz praktisch:

### 2.1. Für Eigentümergemeinschaften

**FRAGE:** Im Alltag sind praktische Tipps immer die besten. Was tut wer, wann am besten?

**ANTWORT:** Fangen wir mit einer Eigentümergemeinschaft an. Hier wollen alle Mitglieder der Gemeinschaft objektiv beraten werden. Geht es darum, dass alle zunächst den Marktpreis der Immobilie erfahren wollen, dann kann man einen seriösen Immobilienmakler einbestellen, der in der Regel eine Wertermittlung kostenlos und unverbindlich erstellt.

Geht es hingegen um den Übertrag, eine Auszahlung oder die Auflösung der Erbengemeinschaft und die Beteiligten sind sich nicht absolut einig, dann ist der klarste Weg für alle Beteiligten ein offizielles Sachverständigengutachten. Das kostet zwar Geld, mitunter auch hohe vierstellige Beträge, aber es ist eine rechtlich saubere, neutrale Entscheidungs- und Bewertungsgrundlage.

**FRAGE:** Wieso ist das so?

**ANTWORT:** Öffentlich bestellte und vereidigte Gutachter müssen entsprechend den Vorgaben der Wertermittlungsverordnung schätzen. Dies bedeutet, der Gutachter muss sehr umfangreich und aufwendig arbeiten. Das kann mitunter sehr teuer sein.

Ein Makler muss nicht so vorgehen. Er kann auf Grundlage seiner Erfahrung bewerten und daraus ableiten, welcher Preis auf dem Markt erzielt werden kann. Erfahrene und seriöse Makler benennen so relativ exakt den Marktwert, der dann auch erzielt wird.

### 2.2. Wenn die Immobilie beleihen werden soll

**FRAGE:** Wer seine Immobilie beleihen will: An wen wendet er sich für eine Wertermittlung am besten?

**ANTWORT:** Wer schlau ist, lässt dies zunächst einen Immobilienmakler tun, um so die mögliche Darlehenshöhe beziehungsweise die Beleihungshöhe auszuloten. Mit diesem Wert geht er dann zur Bank. Die Entscheidung der Bank hängt dann letztlich jedoch von der Begutachtung eines bankeigenen Schätzgutachter ab, denn für eine Beleihung einer Immobilie ist eine vorhergehende Begutachtung durch den Darlehensgeber vorgeschrieben.

### 2.3. Für Erbengemeinschaften

**FRAGE:** Welche Art der Wertermittlung ist für eine Erbengemeinschaft ratsam?

**ANTWORT:** Das kommt auf die Art der Immobilie an. Eine vermietete Immobilie wird man dem Ertragswertverfahren unterordnen. Eine schöne Bestandsimmobilie mit einem

charmanten Altbau, ansehnlicher Fassade, vielleicht unter Denkmalschutz einem Sachwertverfahren. Den Wert eines Grundstück mit einer vernünftigen Bebauung wird man wahrscheinlich im Vergleichswertverfahren feststellen. Aber letztendlich kommt es immer auf das Verkehrswertverfahren an. Das heißt, der Wert wird über das Verkehrswertverfahren festgestellt. Wenn sich die Erbengemeinschaft einig ist, kann sie sich eines Immobilienmaklers bedienen.

**FRAGE:** Wodurch für die Wertermittlung keine Kosten entstehen?

**ANTWORT:** Ja, wodurch bei einem Makler normalerweise keine Kosten entstehen.

#### 2.4. Wenn Eigentum aufgeteilt werden soll

**FRAGE:** Wer eine Immobilie vererben will und sich jetzt Gedanken darüber macht, wie er seine Güter aufteilen will: Welchen bevorzugten Weg gibt es für ihn?

**ANTWORT:** Er sollte den Immobilienmakler wählen. Sonst entstehen ihm mit Sicherheit Kosten für die Begutachtung.





### 3. Die 7 größten Fehler rund um die Wertermittlung

**FRAGE:** Was sind die sieben häufigsten Fehler, die bei der Wertermittlung dazu führen, dass ein Immobilieneigner Schaden erleidet?

#### 3.1. Fehler Nummer eins: Keine fundierte Wertermittlung

**ANTWORT:** Fehler Nummer eins: Der Immobilieneigentümer ist der Meinung, er brauche keine Fachleute um den Wert einzuschätzen. Er glaubt, er muss nur im Internet und der Tageszeitung nachsehen, welcher Preis verlangt wird und

schätzt auf dieser Basis einen Immobilienwert. Das ist sehr problematisch und gefährlich. Denn bei der eigenen Immobilie ist man als Eigentümer oder Erbe nie objektiv eingestellt. Zudem kann ein Laie Immobilienpreise unmöglich realistisch vergleichen. Dazu kommt, dass zwischen den Preisvorstellungen in Verkaufsanzeigen und den dann tatsächlich vereinbarten Kaufpreisen Welten liegen...

**FRAGE:** Der zweite Fehler?

#### 3.2. Fehler Nummer zwei: Zu viele Meinungen

**ANTWORT:** Zu viele Köche verderben den Brei. Wenn ich mir drei Makler anhöre, dann bekomme ich drei bis fünf unterschiedliche Meinungen. Und das schafft nicht die erforderliche Klarheit. Der Fehler ist also, zu viele Makler um eine Einschätzung zu bitten. Der richtige Weg ist, einen wirklich erfahrenen Makler um Auskunft zu bitten. Einen Makler, der wirklich Referenzen aufweisen kann und Reputation im Markt hat.

**FRAGE:** Der dritte Fehler?

#### 3.3. Fehler Nummer drei: Falsches Timing

**ANTWORT:** Ein falscher Umgang mit dem Faktor Zeit. Voreilige Entscheidungen, aber auch zu langatmige Entscheidungen sind tödlich. Man muss den richtigen Zeitpunkt für den Verkaufsentschluss finden. Einerseits gibt es keine unverkäufliche Immobilie. Es gibt nur zu hohe Preisvorstellungen. Insbesondere, wenn der Makler die Immobilie zu hoch eingeschätzt hat, nur um den Auftrag zu bekommen. Hier ist es wichtig, die Situation zu erkennen und den Preis zu senken, damit der Markt nicht schon wieder weiter wegelaufen ist. Aber natürlich ist auch ein zu schnelles Losschlagen falsch.

**FRAGE:** Welchen Zeitraum sollte man für einen Immobilienverkauf ansetzen? Also von der ersten Idee, ich verkaufe, bis zu dem Zeitpunkt, an dem das Geld auf dem Konto eingeht?

**ANTWORT:** Wenn man die Entscheidung wirklich getroffen hat, die Immobilie zu verkaufen und man sich eines erfahrenen, guten Immobilienmaklers bedient, dann kann man von drei bis sechs Monaten ausgehen, um die Immobilie zu einem marktgerechten Wert verkauft zu haben.

**FRAGE:** Dies entspricht auch dem Geldeingang?

**ANTWORT:** Nach dem Notartermin dauert es in der Regel vier bis sechs Wochen, bis das Grundbuchamt alle Voraussetzungen erfüllt hat und der Kaufpreis eingeht. Aber bis dahin sind viele Hürden, Hindernisse und Aufgaben zu erledigen. Da geht es ja auch um die Prüfung des Käufers. Hat er überhaupt das Geld? Wie finanziert er? Was soll im Kaufvertrag stehen? Welche Forderungen will man nicht akzeptieren? Bei welchen Dingen ist man bereit, Zugeständnisse zu machen? Wann muss die Immobilie geräumt werden, wenn sie noch bewohnt ist? Und einiges mehr. Aber als Erfahrungswert sind drei bis sechs Monaten bis zum Geldeingang ein seriöser Zeitraum.

**FRAGE:** Der vierte Fehler?

### 3.4. Fehler Nummer vier: Das Grundbuch ist nicht geräumt

**ANTWORT:** Sehr oft ist es die fehlende Vorbereitung des Verkaufs. Der Notartermin steht an und plötzlich wird festgestellt, dass es im Grundbuch noch Belastungen gibt, die nicht geklärt sind. Das kann eine einfache Belastung sein, die lösungsbereit ist. Zum Beispiel das Wohnrecht des bereits verstorbenen Opas. Dies ist relativ leicht zu

löschen, aber der angesetzte Verkaufstermin kommt dennoch zunächst nicht zu Stande.

Die häufigsten und kompliziertesten Fälle sind im Grundbuch eingetragene Belastungen durch Kreditgeber, durch Darlehensgeber oder die Bank. Hier ist zu klären, unter welchen Voraussetzungen die Bank überhaupt bereit ist, eine Löschungsbewilligung zu erteilen. Und diese Klärung kann dauern. Da hat schon mancher fest entschlossener Käufer das Weite gesucht...

Vielen Verkäufern ist nicht klar, dass ein freies Grundbuch die Grundlage für einen Verkauf darstellt. Viele, nicht professionell unterstützte Verkäufer beschäftigen sich gar nicht mit den Belastungen. Sie glauben, die Bank wird die Löschungsbewilligung schon geben. Nein, so einfach ist es nicht. Nehmen wir nur das Beispiel, dass die Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung für das Ablösen des Darlehens will, die vorher gar nicht berücksichtigt wurde. Dann kommt manchmal das böse Erwachen und der Verkauf wird verschoben oder sogar abgesagt, weil die Zahlen nicht mehr stimmen. Es wurde viel Zeit verschwendet und es gibt einen ärgerlichen Käufer und Verkäufer.

**FRAGE:** Dann ist da noch das Altlastenverzeichnis...

### 3.5. Fehler Nummer fünf: Das Altlastenverzeichnis wurde nicht geprüft

**ANTWORT:** Ja. Das ist nicht zu verwechseln mit den sogenannten Baulastenverzeichnis, aber die Baulasten wollen wir hier nicht weiter betrachten.

Das Altlastenverzeichnis listet Verdachtsflächen oder Verdachtsregionen. Darunter fallen beispielsweise Bereiche, in denen im Zweiten Weltkrieg Bombenteppiche runterkamen. Oder Bereiche, in denen Altlasten aus Produktionsbetrieben oder der Entsorgung vermutet werden.



Jeder schlaue Käufer prüft das Altlastenverzeichnis, um nicht eine böse Überraschung zu erleben. Und auch ein Verkäufer sollte sich schlau machen, um nicht mit viel zu hohen Preisvorstellungen in den Verkauf zu starten...

**FRAGE:** Der sechste Fehler?

### 3.6. Fehler Nummer sechs: Die Bank als Helfer

**FRAGE:** Auch viele Banken bieten ja den Verkauf oder die Vermittlung einer Immobilie an und betätigen sich als Makler. Dabei sollte man vorsichtig sein. Wer heute zu einer Bank geht, egal ob es um Geldanlagen oder Immobilien geht, wird immer nur einseitig und zwar zum Vorteil der Bank beraten. Beim Verkauf einer Immobilie hat die Bank nach dem Verkauf immer mindestens eine tolle Idee, was mit dem Erlös der Immobilie zu tun ist. Und dieser Rat wird zu Gunsten der Bank ausgesprochen. Wer schon einmal in einem solchen Gespräch war, weiß wie schwer es ist, da wieder rauszukommen. Und noch einen Punkt gibt es: Die Bank vermittelt eine Immobilie in der Regel an treue, eigene Bankkunden. Denn so bekommt sie ja sicher die Kreditfinanzierung, an der sie verdient. Gleichzeitig kennt die Bank in der Regel die Vermögensverhältnisse des Immobilieneigentümers und weiß, wie dringend der Verkäufer Geld benötigt. Da kann die Bank schon mal die Daumenschraube anziehen und sagen: „Jetzt wird verkauft!“, und das nicht zum besten Preis.

Kurz: Die Bank ist nicht unabhängig. Ein Immobilienmakler hingegen schon und deshalb auch objektiver. Ein Makler verkauft die Immobilie und bekommt seine Provision. Ihn interessieren die finanziellen Ihn interessiert die finanzielle Situation seiner Kunden nicht. Er will den höchsten Verkaufspreis erzielen.

**FRAGE:** Der siebte Fehler?

### 3.7. Fehler Nummer sieben: Trickserien beim Vertrag

**ANTWORT:** Dann ist da noch der Punkt, einen Verkauf so aufzuteilen, dass nur eine Teilsumme beurkundet wird und der Rest unter den Tisch fällt. Solche Überlegungen werden sehr häufig gemacht. Ich warne davor. Und zwar aufs Eindringlichste. Ich empfehle jedem Verkäufer und jedem Käufer darüber nachzudenken, was das für Folgen hat: Wenn man ein Geschäft abschließt und man vereinbart etwas außerhalb des Vertrages, so ist dieser Vertrag unwirksam abgeschlossen. Ein Immobilienverkauf ist ein beurkundungspflichtiges Rechtsgeschäft. Details und Absprachen außerhalb des Kaufvertrages, den der Notar beurkundet, führen zu deren Nichtigkeit. Als Beispiel: Ein Verkäufer sagt, ich möchte meine Immobilie verkaufen, die 500.000 Euro wert ist. Aber ich bin gerade in einer Scheidung und möchte jetzt, dass meine Frau nicht mitbekommt, dass ich für meine Immobilie 500.000 bekommen habe. Deshalb verkaufe ich für 400.000 und 100.000 möchte ich unter dem Tisch haben.

Das ist nicht nur in Bezug auf Steuerhinterziehung und Hintergehung der Ehefrau strafrechtlich relevant, sondern die Absprache führt zur Unwirksamkeit des Kaufvertrages. Dann kann der Vertrag rückgängig gemacht werden und es werden Vermögensschäden ausgelöst, die in der Regel der Verkäufer zu tragen hat. Deshalb kann ich nur eindringlich vor solchen Machenschaften warnen.

Alles was als Vertragsbedingungen vereinbart werden sollten, gehört in den Kaufvertrag und muss auch beurkundet werden.



## 4. In der Praxis bedeutet das...

**FRAGE:** Angenommen, ein oder eine Betroffene(r) hat dieses Interview nun gelesen. Welche Schritte sollte er oder sie jetzt ganz konkret in Angriff nehmen?

**ANTWORT:** Die erste Frage, die geklärt werden muss, ist fast immer: Welchen Wert hat die Immobilie und welche realistischen Optionen ergeben sich?

Dafür sollte man die unverbindliche Beratung eines Immobilienmaklers in Anspruch nehmen. So erfährt man den momentanen Marktpreis der Immobilie und die möglicherweise erforderlichen Sanierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen. Und das unabhängig davon, ob die Immobilie in der Familie verbleiben oder eventuell verkauft werden soll.

Ich warne davor, den Wert einer Immobilie selbst aus den Immobilienportalen abzuleiten. Die Gefahr, dass man

den Wert seiner Immobilie zu niedrig einschätzt, ist viel zu groß. Stichwort Ausbaumöglichkeiten: Allein durch baurechtliche Optionen, die es erlauben die Immobilie zu verändern, kann sich der Wert einer Immobilie verdoppeln. Das steht nicht im Internet. Ein guter Makler erkennt dies aber. Sehr oft haben wir erlebt, dass Immobilien zu billig verkauft werden. Sehr zum Ärger des Verkäufers, der meistens im Nachhinein davon erfährt. Und ein seriöser, erfahrener Immobilienmakler kann auch geschickt mit Dingen umgehen, die im Grundbuch lasten, wie Kreditverträge, dem Wohnrecht des Opas oder was auch immer.

**FRAGE:** Welches konkrete Angebot haben Sie für die Leser dieses Ratgebers?

**ANTWORT:** Wir bieten im Großraum Freiburg eine unverbindliche und kostenlose Beratung an. Wir erstellen eine fundierte Wertschätzung der Immobilie, die auf unseren langjährigen Erfahrungswerten aus Begutachtung oder Wertschätzung basiert.

Gerne benennen wir auch Referenzen, die unsere seriöse, umsichtige und professionelle Arbeitsweise bestätigen. Insgesamt durften wir bislang über 2.000 Verkäufe begleiten. Ich würde mich freuen, auch Ihnen mit Rat und Tat helfen zu dürfen.

Seidler Immobilien e.K.  
Michael Seidler

Münsterstr. 4  
79098 Freiburg  
Telefon: +49 761 2023226-0  
E-Mail: [info@seidler-immobilien.de](mailto:info@seidler-immobilien.de)  
Homepage: [www.seidler-immobilien.de/](http://www.seidler-immobilien.de/)

Herausgeber, Verlag, Cover, Layout:  
CONBREY MANAGEMENT AG  
Bahnhofstrasse 6, CH-9100 Herisau, Schweiz  
Telefon: +41 71 552 04 80  
E-Mail: [info@conbrey.ch](mailto:info@conbrey.ch)

Bildquellen:

<a href="https://www.shutterstock.com/">shutterstock.com</a> / jiangdi	Umschlag	<a href="https://www.stock.adobe.com/">stock.adobe.com</a> / Zerbor	S. 17
<a href="https://www.shutterstock.com/">shutterstock.com</a> / nokkaew	S. 6	<a href="https://www.stock.adobe.com/">stock.adobe.com</a> / Wolfilser	S. 17
<a href="https://www.shutterstock.com/">shutterstock.com</a> / nito	S. 14	<a href="https://www.stock.adobe.com/">stock.adobe.com</a> / PhuShutter	S. 18