

Von wegen sorgfältig

Die Kunst der professionellen Bewertung beginnt mit der Wahl der richtigen Methode und ausgesprochen viel Sorgfalt. Zwei Beispiele desselben Auftraggebers zeigen eindrücklich, wo sich die (Bewerter-)Spreu vom Weizen trennt.



Der Fall zeigt, dass eine seriöse Bewertung neben Erfahrung und Können v.a. auch Sorgfalt voraussetzt und Zeit in Anspruch nimmt.

Der Eigentümer von zwei unterschiedlichen Objekten am gleichen Standort beauftragte im Rahmen einer Bankfinanzierung ein professionelles Bewertungsunternehmen (Name der Redaktion bekannt) für eine Schätzung – mit erstaunlichen Ergebnis.

Objekt 1: 1-geschossiges Laborgebäude aus den 70er Jahren

Das Objekt, das sich im Alleineigentum befindet, liegt in der Wohnzone W2 mit der Ausnutzungsziffer 0,3%, am Rande einer Deutschschweizer Gemeinde. Seitlich der rund 6000 m² grossen Parzelle fliesst idyllisch ein Bach; die Vegetation des anschliessenden Waldes beginnt.

Zusammen mit den üblichen Unterlagen, die für ein Marktwertgutachten nötig sind, erhielt der Bewerter eine Kurzbewertung der besagten Liegenschaft

aus dem Jahr 2011. Es sollten Abklärungen getroffen werden, welche Nutzung und welches Bauvolumen möglich sind. Gründe waren das Alter des Gebäudes, die nur 1-geschossige Bauweise, die zonenfremde Nutzung sowie laufende Arbeiten zur Verlegung der Firma an einen anderen Standort.

Wald und fliessendes Gewässer wiesen eindeutig darauf hin, dass genau abgeklärt werden musste, wie gross die anrechenbare Landfläche für einen Neubau sind. Entsprechend wurden beim zuständigen Geometer genaue Angaben zur Bodenbedeckungsart kostenpflichtig angefordert. Wie erwartet betrug der Anteil anrechenbares Land für den Neubau lediglich 4000 m² – somit 2000 m² weniger als die gesamte Parzellenfläche, dies wegen des fliessenden Gewässers, dem Wald

und der auf der Parzelle verlaufenden Waldabstandslinie.

CHF 5,4 Mio. anstatt CHF 4,1 Mio.

Die Bewertung der Parzelle erfolgte somit unter der Optik, Abbruch und Landwert nach Vergleichswertmethode. Die Bewertung aus dem Jahr 2011 hatte grundsätzlich den gleichen Ansatz gewählt, jedoch ohne abzuklären, wie viel der Parzellenfläche tatsächlich anrechenbares Land ist und somit als Bauland bewertet werden kann. Der Bewerter hatte irrtümlicherweise die gesamten 6000 m² als Bauland mit einem Vergleichspreis von CHF 900/m² eingesetzt und wies einen Verkehrswert von rund CHF 5,4 Mio. aus. Unter der Berücksichtigung, dass jedoch nur 4000 m² effektives Bauland sind, die restlichen 2000 m² als Wald oder zusätzlicher Umschwung bewertet werden, wurde der

Marktwert aufgrund einer sorgfältigen baurechtlichen Abklärung schliesslich auf CHF 4,1 Mio. geschätzt.

Der Eigentümer war zunächst schockiert, da nunmehr seine Querfinanzierung für den Neubau nicht mehr gesichert war. Er hatte das erste Gutachten einem örtlich treuhänderischen Unternehmen anvertraut, im Glauben, einen korrekten Wert zu erhalten. Die Bewertung durch den professionellen Schätzer hat etwas anderes aufgezeigt. Die Tücken liegen eben bekanntlich im Detail – wie auch das zweite Beispiel zeigen soll.

Objekt 2: Wohngebäude im Baurecht

Das Objekt mit Wohnnutzung liegt in der Wohnzone W3 und hat eine Ausnutzungsziffer von 0,45%.

Auch bei diesem Objekt war eine professionelle Zweitmeinung gefragt. Die erste Bewertung eines Architekten aus dem Jahr 2009 wies unter Berücksichtigung des dreifach gewerteten Ertrags-

wertes und des einfach gewerteten Realwertes ohne Land einen Wert von CHF 4 Mio. aus. Der Bewerter gab explizit an, dass das Baurecht noch sehr lange, und zwar fast 50 Jahre, laufen würde und deshalb die Auswirkungen auf den Wert der Liegenschaft «nur minimal» seien. Deshalb genüge es, das Baurecht nur im Realwert ohne Landwert zu berücksichtigen. Weiter schreibt der Bewerter: «Für eine genaue Bewertung inkl. Baurechtsauswirkungen würde der Wortlaut des Baurechtsvertrages benötigt inkl. Heimfallbestimmungen. Diese würden jedoch den Verkehrswert nicht wesentlich verändern.» Auf Seite 1 des Bewertungsgutachtens wird jedoch unter «Schätzungsgrundlagen» angegeben, dass genau dieser Baurechtsvertrag vorgelegen hätte.

Auch hier musste der Eigentümer einsehen, dass der Wert seiner Liegenschaft unter Berücksichtigung des Baurechtes inkl. Heimfallentschädigung um rund CHF 1,2 Mio. tiefer liegt, als er bisher irrtümlich angenommen hatte.

Aufgrund unsorgfältiger Schätzungen ging der Eigentümer davon aus, dass sein Immobilienbesitz CHF 9,4 Mio. anstatt der effektiven CHF 7 Mio. wert sei. Dieser Irrtum – immerhin stattliche CHF 2,4 Mio. – lösten ernsthaft Probleme in Bezug auf die Strategie seines Unternehmens aus.

Der Fall zeigt, dass eine seriöse Bewertung neben Erfahrung und Können v.a. auch Sorgfalt voraussetzt und Zeit in Anspruch nimmt. Dass dies seinen Preis hat, ist selbstredend. Die Sicherheit, die man mit einem solchen Gutachten gewinnt, sollte einem der Mehraufwand mehr als wert sein, insbesondere auch deshalb, weil es sich um eine Investition in die Zukunft handelt.

Ilona Schmid



Anmerkung der Redaktion

Aus Gründen der Diskretion gegenüber Auftraggeber und Zweitbewerter wurde auf eine Publikation der Namen verzichtet. Sämtliche Namen und Funktionen sind der Redaktion bekannt, die Basisunterlagen liegen vor.

FR Note de la rédaction

Pour des raisons de discrétion et pour protéger le client ainsi que le deuxième estimateur, nous avons renoncé à la publication des noms. La rédaction a connaissance de tous les noms et toutes les fonctions, les documents de base sont disponibles.

IT Nota della redazione

Per ragioni di riservatezza nei confronti del committente e del secondo valutatore si è rinunciato a pubblicare i nomi. I nomi e i titoli delle persone coinvolte sono noti alla redazione, che è altresì in possesso della documentazione di riferimento.