

Gut achten beim Gutachten

Die Anforderungen an Gutachten zur Immobilienbewertung sind hoch – die Auftragspezifikation, Qualifikation und Haftung fordern den Bewertungsexperten und auch dessen Auftraggeber.



GUNNAR GÄRTNER* ●.....
VOLLSTÄNDIGE EXPERTISE GEFRAGT. Immobilienbewertungen werden von Eigentümern und Investoren im Verlauf des Lebenszyklus einer Immobilie immer wieder benötigt: bei der Projektentwicklung, der Einwertung der Baute, beim Ankauf und Verkauf sowie entsprechend den regulatorischen Anforderungen der Immobilieneigentümer.

Ein Gutachten ist eine begründete Beurteilung einer Sache durch den Experten. Der Begriff erläutert bereits, worum es im Gutachten geht: Die Sache ist zu begutachten. Die Expertise muss vollständig und nachvollziehbar sein. Das Ergebnis ist zu begründen. Eine grobe Beurteilung nach schätzerischem Ermessen, die heute mitunter abwertend als «Schätzung» bezeichnet wird, genügt kaum regulatorischen Anforderungen und entspricht nicht mehr der Praxis. Welche Anforderungen aber bestehen bei der Erstellung von Gutachten?

MUSTERVORLAGEN. Die Studenten der Immobilienbewertung wünschen sich in der Ausbildung oft einen Leitfadens oder eine Struktur für die Ausarbeitung ihrer ersten Gutachten. Auch die Fachliteratur kennt eine Vielzahl an Checklisten und Mustervorlagen. In der Praxis sind Bewertungsvorlagen bei Standardobjekten sinnvoll und auch im Rahmen der softwareunterstützten Berichtserstellung angemessen, ersetzen jedoch nicht das auftragspezifische Vorgehen des Gutachters.

AUFTRAGSSPEZIFIKATION. Der Bewertungsauftrag beginnt mit der Auftragsformulierung. Auftrag ist in der Regel die

Einschätzung des Marktwertes. Der Bewertungszweck ist dem Auftrag voranzustellen, ebenso sind auch Auftraggeber und Eigentümer anzugeben. Wichtig ist die Festlegung des Bewertungsstichtags, denn die Marktverhältnisse ändern manchmal schnell (Beispiel: SNB hebt Euro-Mindestkurs auf). Im Rahmen der Auftragsklärung wird der Bewerter prüfen, ob eine Fortführungsbewertung zielführend ist oder ob weiterführende Berechnungen zur Maximierung des Grundstückswertes erforderlich werden (Beispiel Ersatzneubau). Versäumt der Bewerter die Spezifikation und allenfalls Leistungsabgrenzung des Auftrags, so hat er alle erforderlichen Abklärungen zu führen zur Ermittlung des Marktwertes (im Sinne des «highest and best use» nach IFRS 13).

Die Anforderungen an die Bewertungsmethodik und die Vorschriften der Rechnungslegung werden ausführlich im Artikel von Beat Ochsner in dieser Immobilien-Ausgabe behandelt. Der Experte hat überdies alle baurechtlichen Vorgaben und Einschränkungen aus den öffentlichen Inventaren zu prüfen. Projektstudien des Auftraggebers wird der Schätzungsexperte kritisch würdigen. Wird im Rahmen der Auftragserteilung auf gewisse Abklärungen verzichtet, muss der Bewerter prüfen, ob er überhaupt in der Lage ist, einen Marktwert auszuweisen, oder ob es sich um einen auftragspezifischen Wert handelt (z. B. Investment Value).

HAFTUNG DES GUTACHTERS. Ein Bewertungsauftrag ist ein einfacher Auftrag nach OR Art. 394 ff., wird in einzelnen Fällen jedoch auch dem Werkvertragsrecht zugeordnet.

Der Experte haftet auf jeden Fall für die getreue und sorgfältige Ausführung des ihm übertragenen Geschäfts (OR 398 Abs. 2). Ein Haftungsausschluss des Gutachters in den Vertragsbedingungen ist mit Ausnahme von leichter Fahrlässigkeit oftmals unwirksam. Die Haftung des Bewertungsexperten gegenüber einem vertragsfremden Dritten wurde vom Bundesgericht im Einzelfall verneint (BGE 130 III 345) aufgrund der zweckfremden Verwendung eines Gutachters. In der gutachterlichen Praxis haben sich inzwischen Formulierungen mit Schutzwirkungen zugunsten Dritter durchgesetzt. Ein mangelhaftes Gutachten kann bei einem vertragsfremden Dritten allerdings bereits einen Haftungsanspruch aus unerlaubter Handlung (Art. 41 OR) auslösen (Quelle: Roland Hürlimann, Bau-Experten, Schweizerische Baurechtstagung 2011).

In der Praxis gebräuchlich ist eine Haftungsbegrenzung aufgrund der rein visuellen Aufnahme des Objektes: Der Gutachter ist nicht in der Lage, die Tragkonstruktion und andere verdeckt liegende Bauteile zu begutachten. Bei erkennbaren Gefahren für Leib und Leben ist jedoch immer der Auftraggeber unverzüglich vollumfänglich in Kenntnis zu setzen. Wertrelevante Einflüsse, die der Einschaltung weiterer Spezialisten bedürfen, können die Fertigstellung des Wertgutachtens verzögern.

ZERTIFIZIERUNGEN DES GUTACHTERS. Der Bewertungsexperte oder Gutachter arbeitet unabhängig und wird nicht überwacht. Ausnahme bilden Experten, die von der Firma akkreditiert sind. Qualifiziert sind die

Schätzungsexperten SEK/SVIT, die Mitglied der Schätzungsexperten-Kammer beim SVIT sind. Vor der Aufnahme in die Kammer werden Neumitglieder in Bezug auf ihre Fähigkeiten und ihren Leistungsausweis umfassend überprüft. Von allen Immobilienverbänden unterstützt wird die vom Bund akkreditierte Zertifizierungsstelle Swiss Experts Certification SA, die dem Experten eine geschützte, international gültige Zertifizierung nach der ISO-Norm 17024 ermöglicht. Zudem können sich Mitglieder des internationalen Immobilienverbandes RICS als «Certified Valuer» anerkennen lassen.

QUALIFIKATIONEN DES GUTACHTERS. Unabhängig vom Expertenstatus untersteht der Gutachter wesentlichen Pflichten, deren Verletzung eine Missachtung der Treue- und Sorgfaltspflichten darstellen kann. Die für Gutachter empfohlene Haftpflichtversicherung gegen Vermögensschaden kann bei einer groben Verletzung zu einem Ausschluss der Versicherungsleistungen führen. Der Experte ist immer persönlich haftbar und verantwortlich für die Einhaltung der nachstehenden Gebote (nicht vollständig, ausführlich in Kleiber/Simon/Weyers, «Verkehrswertermittlung von Grundstücken»):

- Neutrale und unabhängige Bewertung (nicht weisungsgebunden)

- Kompetenz im Fachgebiet wie auch gute Kenntnisse des Teilmarktes
- Umfassende Abklärungen führen (in Bezug auf Inventare und sonstige Werteinflüsse)
- Sorgfaltspflichten in Bezug auf die vorliegenden Grundlagen und diese überprüfen
- Begründung des nachvollziehbar hergeleiteten Ergebnisses.

Auch bei einer sorgfältigen Erarbeitung eines Gutachtens verbleiben Faktoren, die die Bewertungssicherheit beeinflussen können. In den Swiss Valuation Standards (SVS) werden die Leitlinien aus dem «Red Book» (VPGA 9) zur Bewertung in schwankungsanfälligen Märkten wiedergegeben. Demnach wird die Bewertungssicherheit eingeschränkt in Folge:

- Status des Gutachters (Fähigkeit, Erfahrungen, Interessenskonflikte)
- Marktübliche Unsicherheit (Spezialobjekte, Genehmigungsrisiken, persönliche Verhältnisse eines Käufers)
- Beschränkter Zugang zu Informationen (bei nicht überprüfbaren Angaben)
- Marktliquidität und -aktivität (in wenig aktiven Märkten)
- Marktvolatilität (bei unerwarteten Ereignissen oder regulatorischen Eingriffen).

DAS BEWERTUNGSGUTACHTEN. Das Ergebnis der Begutachtung wird im Bewertungsbericht zusammengefasst. Eine Objektbesichtigung ist zwingend erforderlich, damit sich der Schätzungsexperte ein Bild der Gegebenheiten vor Ort machen kann. Das Gutachten enthält qualitative und quantitative Passagen und diese können auch abwecheln. Dabei unterstützt der Text die Herleitung der Zahlen und darf nicht im Widerspruch dazu stehen. Die Bearbeitungstiefe der einzelnen Teilschnitte ist je nach Auftrag sehr unterschiedlich. Als Guideline für die Inhalte eines Bewertungsgutachtens wird ein Raster zum Vorgehen angegeben (siehe Grafik).

Die individuelle Struktur des einzelnen Gutachtens ist abhängig vom Bewertungszweck, von den baurechtlichen Rahmenbedingungen und den Spezifika des Auftrags. Das macht das Bewertungswesen anspruchsvoll und zugleich immer wieder aufs Neue spannend. Die Objekte sind oftmals so individuell wie die Eigentümer. Beide haben ihre Eigenheiten, deren Qualität es zu erkennen gilt.



***GUNNAR GÄRTNER**
Der Autor ist Inhaber und Geschäftsführer des Immobilienberatungsunternehmens Comre AG in Zürich und unterrichtet im CAS Immobilienbewertung der Sirea.

ANZEIGE

DIE GRAFFITISCHUTZ-SPEZIALISTEN

www.desax.ch

NEU

DESAX AG Ernetschwilstr. 25 8737 Gommiswald T 055 285 30 85	DESAX AG Felsenaustrasse 17 3004 Bern T 031 552 04 55	DESAX AG Ch. Mont-de-Faux 2 1023 Crissier T 021 635 95 55
---	---	---

GraffitiSchutz
Betonschutz
Desax Betonkosmetik
Betongestaltung
Betonreinigung

DESAX
Schöne Betonflächen