

Marktwerte und Bauschäden von Immobilien in Spanien

Bewertungsmöglichkeiten unterscheiden sich deutlich zu Deutschland

von Dipl.-Sachverständiger (DIA) Achim Menrad und
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung (stud. Pers.Cert.TÜV) Kurt Schmitz



Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Achim Menrad

Bei Immobilien kommt es einem Laien oft „spanisch“ vor. Die Aufgabeninhalte der Architekten und Notare, die Bauweise und Materialien sind anders und die Notwendigkeiten zum Einsatz von Gutachtern unterscheiden sich deutlich zu Deutschland.

„Ein Gutachten ist die objektive, gewissenhafte und sachlich begründete Beurteilung eines vorgegebenen Sachverhalts in einer für Laien verständlichen und dem Fachmann nachprüfbarer Weise.“ (RA Dr. Peter Bleutge, DIHT)

Sachverständiger ist nicht gleich Sachverständiger
Wenn Sie einen Sachverständigen suchen, haben Sie die Qual der Wahl. Denn Sachverständiger ist nicht gleich Sachverständiger: Im Gegensatz zu Titeln wie "Architekt" oder "Ingenieur" ist der Begriff "Sachverständiger" nicht geschützt.

Jeder **Sachverständige** muß daher in seinem **Fachgebiet** über eine überdurchschnittliche **Fachkenntnis** verfügen. Er macht sich sonst wegen:

- Tatbestand der Täuschung gem § 132 StGB und / oder
- sitten- und / oder irreführender Werbung nach UWG schuldig.

Eine Person erlangt nicht dadurch Sachkunde weil keine andere Person in dem entsprechenden Sachbereich besondere Sachkenntnis hat.

In Spanien gibt es keine öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Der in Deutschland durch qualifizierte Ausbildung und mit Prüfung zur nachgewiesener Sachkunde verliehene Titel gilt nicht für die Berufsausübung im Ausland. Es fehlen die Fachgebiete „... Bewertung von Immobilien / Bauschäden ... in Spanien“ und die örtliche Zuständigkeit als Voraussetzung zum Einsatz in Spanien. Ein deutscher Sachverständiger ist ohne Kenntnis der jeweiligen Besonderheiten anderer Länder nicht in der Lage, seinen Auftrag ordnungsgemäß durchzuführen.

Das spanische Sachverständigenwesen hinkt den deutschen und auch den weitgehenden europäischen Grundsätzen nach.

I. Immobilienbewertung

Dieser spanische Sachverständigenbereich ist stark den Bedürfnissen der Banken ausgerichtet und lediglich für den Hypothekbereich in 5 Kapiteln gesetzlich geregelt. Dort steht jedoch bei Beleihungen die Bonität des Kreditnehmers und nicht der eindeutige Wert eines Objektes im Vordergrund. Aus dem Marktwert, den Wiederbeschaffungskosten, dem Maximal Legalem Wert und weiteren Informationen über den Markt wird der Schätzwert einer Immobilie (Valor de tasación) abgeleitet. Er wird als Hypothekenkreditgarantie betrachtet und entspricht somit dem **deutschen Beleihungswert**.

Nicht Einzelpersonen, sondern Aktien-Gesellschaften sind für die Bewertungen zuständig. Häufig ist es so, dass die unterschiedlichen spanischen Banken auch zeitnahe Gutachten von Bewertungs-Unternehmen, die mit anderen Banken zusammenarbeiten und damit möglicherweise zu anderen Werten kommen, nicht für eigene Zwecke anerkennen.

Ein Kreditsuchender benötigt in der Regel, wenn er bei mehreren Banken Angebote einholen möchte, auch mehrere Gutachter zur Erstellung von mehreren Gutachten (die er alle selbst bezahlen muß).

Die Erstellung von Gutachten für die Bewertung von Anlagevermögen als Grundlage für juristische (Gerichts-) Entscheidungen, in Erbschaftsangelegenheiten und für Beratungen im Allgemeinen sind durch gesetzliche Vorschriften in Spanien nicht geregelt.

Dementsprechend werden spanische Gutachten, auch wenn sie beglaubigt übersetzt sind, häufig in deutschen Rechts-Verfahren nicht anerkannt.

Welcher gewiefte Anwalt lässt sich schon ein Gutachten über einen Beleihungswert, statts Verkehrs- oder Marktwert, unterjubeln?

II. Baumängel / Bauschäden

In Spanien wird grundsätzlich, zur Unterstützung der Anwälte für technische Fragen und Formulierungen in Vorfeld, von jeder Partei ein separater Gutachter eingesetzt. Der Geschädigte läßt Mängel und / oder Schäden von seinem Gutachter feststellen, der Schädiger wehrt sich mit technischer Unterstützung seines Gutachters. Erst wenn es beim Gerichtsverfahren zu keiner Einigung über die technische Notwendigkeit und die Anerkennung der Mängel und Schäden kommt, setzt der spanische Richter seinen Gerichtsgutachter für die juristische Klärung ein.

Die Gutachter im Vorfeld müssen den Nachweis über die im Eingang genannten fachlichen Voraussetzungen nachweisen können, der Gerichtsgutachter muß

ausdrücklich in einer entsprechenden Gerichtsliste registriert sein. Gerichtsgutachter dürfen nicht im Vorfeld bereits als Parteigutachter im gleichen Verfahren tätig werden.

Die Verfolgung vieler Mängel wird in Spanien „abgewürgt“. Durch Aussage der Verursacher gegenüber dem Bauherren oder Käufer wird fast immer behauptet, daß Bauprozesse zu teuer oder langwierig sind und man schon eine Einigung finden wird. Häufig wird so lange verhandelt und verzögert, bis teilweise Verjährungen eingetreten sind.

Hilfe bringt in diesem Fall eine durch den Gutachter durchgeführte schriftliche Mängelfeststellung und mit dem Anwalt abgestimmte notarielle Beweissicherung durch die protokollierte Fotodokumentation. Eine notarielle Zustellung der entsprechenden Urkunde an die am Bau Beteiligten fördert sprunghaft die Bereitschaft zum endgültigen Gespräch, und erhöht diese noch bei der Aufforderung zur Benennung der jeweiligen Haftpflichtversicherung. Durch die dann möglichen Gespräche, insbesondere der „gegnerischen“ Gutachter untereinander, kann meist ein wirtschaftlich sinnvoller Vergleich unter den Anwälten das lange Gerichtsverfahren ersparen.

Seit kurzem wird das Nichtvorhandensein von angeleglichen Mängeln auf das Bestehen des neuen „Baugesetzbuches CTE“ und der Einhaltung der entsprechenden Vorschriften geschoben. Leider werden auch heute die Inhalte, trotz Überwachung und Kontrolle, weiterhin je nach Einzelfall mehr oder weniger ignoriert. Ein neutrales und unabhängiges baubegleitendes Baucontrolling erspart Ihnen hier viel Ärger und Zeit.

III. Fazit

Eindeutig fachliche und mit den spanischen Besonderheiten vertraute Sachverständige im ergänzenden Team und ein in sich aufbauendes „Baukastensystem“



Kurt Schmitz
Sachverständiger für Gebäude-
schäden (stud. PersCert. TÜV)

zur Immobilienbewertung für Kauf- oder Verkauf, Legalitäts-Check, Gutachten in Erb- und Scheidungsverfahren sowie zur Vermeidung Feststellung und Beseitigung von Baumängeln und -schäden sichert Ihnen kostengünstige persönliche Unterstützung.