

Die sachgerechte Bewertung einer Spanien-Immobilie unter Beachtung von Wert-Steigerungen oder –Minderungen



Achim Menrad

1. Immobilien erfahren Wertzuwachs, Konsumgüter verlieren

Der Besitz eines Hauses oder einer Wohnung in Spanien ist für zahlreiche Deutsche ein Wunschtraum. In der Tat bietet ein eigenes Objekt viele Vorteile. Die Eigentümer genießen die Vorzüge des mediterranen Lebens und Klimas und – es wartet ein wunderschöner Alterswohnsitz auf sie. Während die meisten Konsumgüter zumindest teilweise stark an Wert verlieren, sieht dies bei Immobilien ganz anders aus. Der Slogan „das Haus ist der Inbegriff einer sicheren und lukrativen Geldanlage“ ist jedermann bekannt. Während in Deutschland in verschiedenen Gegenden und für bestimmte Objekte (noch) ein Preisverfall zu verzeichnen ist, kann in Spanien noch immer von einer nicht unerheblichen Preissteigerung gesprochen werden. Aber der Traum vom Eigentum im Süden kann sehr schnell zum Albtraum werden, denn die spanischen und deutschen Gesetze, Gepflogenheiten und Mentalitäten unterscheiden sich deutlich.

2. Datensammlungen

Im Gegensatz zu Deutschland gibt es in Spanien, wahrscheinlich aufgrund der praktizierten offiziellen und inoffiziellen Geschäften, keine Gutachterausschüsse mit amtlichen Kaufpreissammlungen, Bodenrichtwerten, abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen u.ä.. Auch aufgrund unterschiedlicher Größen von Grundstück und Gebäude beim Eigentumsregister, Katasteramt und dem tatsächlichen Istzustand ist eine eindeutige Wertaussage schwierig.

Dennoch haben wir verschiedene Informationsquellen, die alle von den ungläublichen Steigerungen der spanischen Immobilienwerte ausgehen – und sogar recht haben. Jeder auf seine Weise.

a.) Baukosten

Hierzu erhält man Angaben bei der Architektenkammer und bei der Kammer der Bauleiter (Aparejadores). Die einen dienen dazu um aus der Konstruktionsfläche eines Gebäudes die Gebühren für die Baugenehmigung und evtl. auch das Architektenhonorar festzulegen.

Die anderen geben Kosten je qm, lfdm, m3 oder ähnlichem für eine bestimmte Bauleistung an. Auf die Nachfrage, ob man mit diesen Preisen ein Haus bauen kann, wird dies erschrocken verneint. Davon kann kein Handwerker leben oder Materialien bezahlen, es dient nur der Statistik – und mit der kann man so einiges machen.

b.) Bankengutachter-Aktiengesellschaften

In Spanien gibt es keine einzelne selbständige Sach-

verständige, es müssen AG's mit einem Mindestkapital von 300.000 € und einem Mindestteam von 10 Sachverständigen und 3 Kontroll-Gutachtern sein. Warum jede Bank ein Gutachten von einer nicht mit Vertrag (und Aktienpaket) gebundenen Gutachterstelle nicht benutzt ist damit klar, zumal dies ja auch den Wettbewerb unter den Banken und Sparkassen ungewollt fördern würde. Jede spanische Bank möchte eben vor Darlehnszusage von ihrer eigenen Gutachterstelle einen Wertnachweis. Wer drei Angebote benötigt soll auch drei Gutachten bezahlen.

Rechtlich geregelte Sektoren mit gesetzlichen Vorschriften existieren in Spanien u.a. bei der Bewertung von Hypothekarkrediten und dienen in erster Linie den Banken zur Kreditvergabe. Dort spielt aber die Bonität der zukünftigen Gläubigers die entscheidende Rolle.

Die deutsche Justiz lehnt daher die spanischen Gutachten für Rechtsstreitigkeiten verstärkt als Beweismittel ab. So gehören u.a. Bewertungen als Grundlage für juristische Entscheidungen, für Erbschaftsangelegenheiten und für Beratungen im Allgemeinen zu den rechtlich nicht geregelten Sektoren und werden nicht durch gesetzliche Vorschriften geregelt.

Die Immobilienwerte müssen proportional aufgrund der steigenden Kreditvergabehöhe steigen, wo bleibt sonst noch Gewinn übrig?

c) Makler

Manche haben fachlich keine Ahnung und keine steuerliche Anmeldung usw., aber sie haben ein spanisches Handy. Für die eigentlich benötigte Kristallkugel zur Wertermittlung fehlt einfach das Geld. Verkaufserfolge muß man nicht durch Beratung oder Widersprüche zu den Vorstellungen des Verkäufers gefährden. Wenn es dann doch einmal klappt, ist die nächste Preis-(Wert-) Steigerung automatisch vorprogrammiert.

Die anderen sind absolut seriös. Man kennt sie aus der Werbung und den tollen Büros. Sie haben einen entscheidenden Vorteil, durch fachliches und professionelles Tun werden viele Verkäufe getätigt. Und viele Verkäufe mit Wissen der tatsächlich erzielten Verkaufspreise (wer verzichtet schon gern auf einen Teil der sauer verdienten Provision) lassen nun einmal mathematisch genau Steigerungen oder Minderungen berechnen.

Rechnet man nun alle Angaben der „Seriösen“ nach Gebieten und unterschiedlichen Immobilienarten zusammen, erhält man einen eindeutigen Wert zur Preisentwicklung. Ist man ein Großer mit vielen Büros in vielen Gegenden und vielen Verkäufen mit vielen Immobilienarten und existiert seit vielen Jahren kann man eine eindeutig nachvollziehbare Entwicklung der Preisentwicklung machen.

d) Immobiliengutachter

Sachverständiger kann sich eigentlich jeder nennen, wer ist das schließlich nicht auf seinem Gebiet. Aber auch hier trennt sich schnell die Spreu vom Weizen,

überhaupt wenn es um die Haftung für gemachte Aussagen geht und man Computer und unterschiedliche Kenntnisse benötigt. Und nicht zu vergessen, als Gutachter muß man immer einen kennen, der einen kennt. Schließlich müssen Informationen beschafft, Verschwiegenheit versichernd, recherchiert und letztendlich das Richtige vom Falschen ausgewertet werden. Dabei muss eine eindeutige und nachvollziehbare (auch für den Laien verständliche) Bewertung herauskommen, wobei die Neutralität und die wirtschaftliche Unabhängigkeit von entscheidender Bedeutung ist.

Mit Informationen von a) – c), weitere Informationsbeschaffung von denen die einer kennt und sachverständiger Abwägung aller Umstände ist d) auch klar in der Lage Aussagen zu Wertsteigerungen in Spanien zu machen. Und diese kommen immer auf den Einzelfall an.



3. Fazit

Der Zenit der Preisentwicklung ist momentan, abgesehen von einigen Gegenden und für einige Objektarten, noch nicht erreicht.

Ich schließe mit der Aussage einer spanischen Architektin aus einer technischen Information an: „Die vorstehenden Zeilen enthalten die Meinung des Verfassers gemäß der Regeln in Treu und Glauben, eine Meinung, die natürlich gern einer besser fundierten Meinung unterworfen wird.“ In der nächsten Ausgabe können wir uns ja über das Entstehen und die Ursachen von Wertsteigerung oder –Fall unterhalten.

IMMOWERT SPANIEN
Sachverständigenbüro Achim Menrad



C/ Aragon, 41 • 07005 Palma de Mallorca
Tel: 971 461 210 • Fax: 971 570 555
info@immowert-international.com
www.immowert-international.com