

Preis und Leistung eines Gutachtens

Welche Gutachtenvariante ist die Richtige für mich? Mit welchen Kosten muss ich rechnen? Was spricht gegen ein günstiges online – Gutachten? Was kann ich von einem ausführlichen Gutachten erwarten?

Wir versuchen, auf einige Fragen eine Antwort und Ihnen einen Einblick in unsere Preisgestaltung zu geben.

Frage: Manche Anbieter offerieren günstige, ja sogar kostenlose Gutachten per Internet. Wieso soll ich dann einige hundert Euro bei Ihnen bezahlen?

Antwort: Die Rechenvorgänge bei der Erstellung von Gutachten sind vergleichsweise simpel. Die eigentliche Arbeit sind die Recherchen rund um die Immobilie. Im Rahmen dieser Recherchen werden Sachverhalte festgestellt und der Sachverständige überlegt, wie sich diese auf den Wert der Immobilie auswirken. Dazu kommt eine genaue Analyse der Lage, der rechtlichen Gegebenheiten und des Zustands der Immobilie. Dies kann ein online-Gutachten niemals leisten.

Außerdem gilt: Kein Gutachten ohne Ortsbesichtigung.

Frage: Was habe ich konkret von einem ausführlichen Gutachten?

Antwort: Wir recherchieren fast alle Sachverhalte, die die Immobilie betreffen. Die gemachten Feststellungen schlagen sich dann in der Wertfindung nieder. Und Sie erhalten Informationen, die für Sie wirklich entscheidend sind oder sein können. Sie erhalten eine Ausarbeitung zur betreffenden Immobilie, die für Sie eine solide Entscheidungsgrundlage sein soll.

Was Ihnen das konkret bringt, ist vom Einzelfall abhängig. Ein Gutachten kann nützlich für Preisverhandlungen mit dem Verkäufer sein oder es bewahrt Sie vor einer Fehlinvestition. Außerdem können Sie sich leider nicht immer auf die Auskünfte des Verkäufers oder des Maklers verlassen. Da wird ein Nachteil schon mal gerne vergessen.

Kürzlich hatten wir einen Kunden, der mit unserer **hsp immowert®Analyse** in die Kaufverhandlungen ging. Wir haben dabei eine Schwachstelle der Wohnung offen gelegt, auf die man normalerweise nicht unbedingt achtet. Der Verkäufer musste den Nachteil zugeben und reduzierte den Preis der Wohnung um über 5.000,00 €.

Frage: Ich bewohne das betreffende Haus schon lange und bin mit allen Vor- und Nachteilen vertraut. Was können Sie mir in diesem Fall anbieten?

Antwort: In diesem Fall bieten wir so genannte Kurzgutachten an. Sie stellen uns sämtliche Unterlagen zur Immobilie zur Verfügung, die wir dann zu einem Gutachten zusammenführen. Da für unser Büro die Recherchearbeit weitgehend entfällt, ist das Honorar günstiger. Dieses Angebot gilt nur für Wohnimmobilien in der Region Stuttgart. Allerdings ist eine Besichtigung der Immobilie immer mit dabei.

Frage: Geht es etwas konkreter?

Antwort: Ausführliche Gutachten über Standardimmobilien aus dem wohnwirtschaftlichen Bereich in der Region Stuttgart sind von uns schon deutlich unter 1.000,00 € (netto) zu haben, Kurzgutachten kosten deutlich unter 500,00 € (netto, jeweils zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer) sofern es sich um standardisierte Immobilien in der Region Stuttgart handelt. Allerdings wollen wir uns nicht an Preisschlachten beteiligen. Wir konzentrieren uns auf Qualität, die nicht teuer sein muss, aber eben doch ihren Preis hat. Unser Anspruch ist es, dass der Kunde mit dem Gutachten wirklich etwas anfangen kann, also eine gute Entscheidungsgrundlage hat.

Bei Gewerbeimmobilien unterbreiten wir Ihnen gerne ein individuelles Angebot.

Frage: Sie haben nun einen Anhaltspunkt bezüglich der Honorarhöhe gegeben. Welche Kosten kommen noch dazu?

Antwort: Bei Vertragsabschluß definieren wir Ihren Auftrag genau, genauso, wie wir unsere Leistungen definieren. Wir teilen Ihnen auch mit, was wir nicht machen. Unser Honorar schließt alle vereinbarten Leistungen ein, weitere Kosten werden nicht in Rechnung gestellt. Sollte aus einem bestimmten Grund eine weitere Untersuchung notwendig sein, die zusätzliche Kosten verursachen würde, würden wir das vorher mit Ihnen absprechen. Unser Qualitätsanspruch lautet: **Keine Überraschungen beim Honorar.**

Frage: Was machen Sie anders als andere Sachverständigen-Büros?

Antwort: Eine Recherche auf den Homepages unserer Mitbewerber hat ergeben, dass viele sich die Unterlagen zur Immobilie einfach nur geben lassen. Wir recherchieren beim Vollgutachten nahezu alle Sachverhalte selbst. Wir fordern einen aktuellen Grundbuchauszug an, wir sichten die Bauakte beim Bauamt, lernen so auch etwas über die Historie der Immobilie kennen, prüfen das Baulastenverzeichnis und fragen beim Altlastenkataster (Umweltamt) nach. So versuchen wir, sicherzustellen, dass wir stets auf dem neusten Stand sind und dass uns keine relevanten Informationen vorenthalten werden. **Natürlich gibt es sicher auch Büros, die genauso vorgehen wie wir.**

Frage: Sie bieten auch Vermögensaufstellungen an, die ich dann meiner Hausbank vorlegen kann. Die braucht das so ausführlich aber gar nicht zu wissen.

Antwort: Nun, wenn man eine solche Aufstellung bei seiner Bank einreicht, will man ja auch meistens etwas – nämlich ein Darlehen oder einen Kredit. Wenn Sie sich Ihrer Bank offen und transparent präsentieren, tut sich diese möglicherweise bei der Kreditentscheidung leichter. Sollte uns bei der Analyse auffallen, dass Ihre Bank mit dem einen oder anderen Sachverhalt Probleme haben wird, werden wir das offen ansprechen. So können Sie beim Gespräch agieren, statt zu reagieren.

Die Erstellung einer Vermögensaufstellung wird nach Stundensätzen abgerechnet.