

Immobilienmarkt

Mehr als **25.000** Objekte im größten Immobilienmarkt der Region unter www.rheinpfalz.de/immo

IMMOBILIEN
KAFITZ
Exklusiver Partner der Volksbank Kaiserslautern eG
Wir schätzen Ihre Immobilie.
0631 7500710 · immobilien-kafitz.de

Baustellenfotos: Dürfen Handwerker damit werben?

Handwerker dürfen zeigen, welche Projekte sie bereits erfolgreich beendet haben. Dazu dürfen sie auch Bilder der Baustelle auf ihre Website stellen. Das Persönlichkeitsrecht des Auftraggebers werde dadurch nicht in jedem Fall verletzt, befand das Oberlandesgericht Brandenburg (Az.: 12 U 114/19), wie die Zeitschrift „NJW-Spezial“ (Heft 12, 2021) berichtet. Daher könne er das auch nicht grundsätzlich verbieten.

In dem verhandelten Fall hatte ein Handwerker eine Photovoltaikanlage auf dem Dach eines landwirtschaftlichen Betriebes installiert. Fotos der Bauarbeiten stellte der Auftragnehmer auf seine Website unter die Rubrik „Referenzen“. Details des Gebäudes waren zwar nicht zu erkennen, doch Ortskundige hätten erkennen können, um welchen Betrieb es sich handelte. Der Auftraggeber wollte, dass die Bilder von der Homepage entfernt werden.

Ohne Erfolg: Das Persönlichkeitsrecht des Auftraggebers werde in diesem Fall zwar berührt. Es wiege hier aber nicht so schwer wie das Recht des Auftraggebers, für seine Leistungen zu werben. Die gezeigten Bilder geben Betrachtern einen wahrgemäßen Eindruck über die Leistung. Details der Betriebsstätte seien nicht zu erkennen.

Zudem seien in der Rubrik auf der Website des Handwerkers zahlreiche Referenzprojekte zu sehen, sodass die Aufmerksamkeit des Betrachters nicht gezielt auf die Photovoltaikanlage des Auftraggebers gelenkt werde. |dpa

Sachverständige: Firmen sparen am Stahl beim Hausbau

So manche Baufirma spart beim Hausbau an allen Ecken und Enden. Für Bauherren ist es schwierig zu erkennen, wann das zu Baumängeln führt. Ein Indiz kann das Übrige sein.

Häufig verwenden Baufirmen zu wenig Stahl beim Hochziehen von Eigenheimen. Die Bausachverständigen im Verband Privater Bauherren (VPB) berichten davon aus ihrer Arbeitspraxis. Das kann fatal sein: Das Gebäude könne nicht so standfest wie vorgesehen sein, schlimmstenfalls ein Einsturz drohen. Bauherren sollten daher im Blick behalten, ob die Baufirma die gelieferten Stahl- oder Mattenbündel auch aufbraucht. Denn Stahl ist teuer, da sei es unwahrscheinlich, dass größere Mengen als nötig bestellt werden, erläutert der VPB. |dpa

RICHTIGSTELLUNG

In unserem Artikel „Nicht unbedingt auf die Jahresabrechnung warten“ vom 9. Juli haben sich zwei Fehler eingeschlichen. In diesem Jahr wurde die Abgabefrist der Steuererklärung aufgrund der Pandemie nicht bis 2. August, sondern bis 1. November verlängert. Darüber hinaus müssen die Arbeits- und Materialkosten brutto eingereicht werden und nicht wie beschrieben ohne Mehrwertsteuer. Wir bitten dies zu entschuldigen. |crk

INFO

Eine Karte des RHEINPFALZ-Verbreitungsgebietes sowie eine Liste der Orte und Ausgaben von A bis Z findet sich im Internet unter der Adresse www.rheinpfalz.de/immo/ortsliste.

KONTAKT

Bei Fragen zu Anzeigen schreiben Sie bitte an die Adresse: servicecenter@rheinpfalz.de oder rufen Sie an: 0631 37016650. Bei Fragen zur Redaktion schreiben Sie bitte an: immobilien@rheinpfalz.de.

IMPRESSUM

Immobilienmarkt der RHEINPFALZ
Redaktion: mssw Print-Medien Service Südwest GmbH, Kaiser-Wilhelm-Straße 34, 67059 Ludwigshafen, Telefon: 0621 5902-860, Fax: 0621 5902-880, E-Mail: info@mssw-online.de, Christian Roskowitz (verantwortl.), Katja Decher.
Anzeigen: Holger Martens (verantwortl.), Leitung überregional: Reinhard Schäfer, Leitung regional: Rainer Zais, Telefon: 0621 5902-277, Fax: 0621 5902-279

Was ist mein Haus eigentlich wert?

Experten geben Tipps zur Immobilienbewertung – Realistische Einschätzung ist wichtig, Käufer sind nach wie vor preissensibel

Es herrschen goldene Zeiten für Immobilienverkäufer. Vor allem in Ballungsgebieten werden ihnen Häuser förmlich aus den Händen gerissen. Aber was ist der richtige Wert für die eigenen vier Wände?

Immobilienpreise sind seit Jahren nicht nur stabil. Sie klettern in vielen Gegenden sogar jedes Jahr verlässlich. Jetzt könnte also genau der richtige Zeitpunkt für den Verkauf der eigenen vier Wände sein. Aber viele Eigentümer fragen sich: Was ist meine Immobilie eigentlich wert? Welchen Preis kann ich aufrufen?

Es gibt Eigentümer, die denken sich: Ich habe vor 30 Jahren umgerechnet 300.000 Euro für Haus und Grundstück bezahlt, das will ich jetzt mindestens wieder haben. So sollte man aber nicht herangehen, meint Fachautor Werner Siepe. Er empfiehlt, den Immobilienkauf aus der Sicht des Käufers zu betrachten. Die richtige Frage wäre deshalb: Was ist meine Immobilie heute wert? Das kann weniger, aber auch viel mehr sein als damals.

Käufer sind preissensibel

„Auch wenn es Interessenten gibt, die vermeintlich jeden Preis zahlen würden, empfiehlt es sich, den Wert realistisch einzuschätzen“, sagt Norman-Marcel Dietz, Leiter des Regionalbüros Hildesheim des Verbands Privater Bauherren (VPB). „Denn auch in einem aufgeheizten Markt sind die meisten Käufer preissensibel und schauen sich genau an, was sie kaufen.“ Eine Immobilie kann auch schnell wegen einer überzogenen Preisforderung zum Ladenhüter werden.

Entscheidend für den erzielbaren Preis ist immer die Lage der Immobilie. Ins Gewicht fallen auch Baujahr, Wohnfläche und die erwartete Restnutzungsdauer, so Norman-Marcel Dietz. Grundlage für den Wert des Grundstücks ist der Bodenrichtwert. „Die Bodenrichtwerte kennen in den letzten Jahren an den meisten Orten nur eine Richtung, nach oben“, beobachtet der Experte. „Und damit steigt automatisch auch der Wert der Immobilien, unabhängig von ihrem Zustand.“

Eigentümer überschätzen Wert mitunter

Dabei sind Ausstattung und Zustand der Immobilie für den Käufer extrem wichtig. „Bei renovierungsbedürftigen Häusern ist häufig die Energiebilanz schlecht. Das muss sich natürlich auf den Kaufpreis auswirken“, sagt Annabel Oelmann, Vorständin der Verbraucherzentrale Bremen.



Der Wert eines Hauses hängt von vielen Faktoren ab. Zustand und Lage sind zum Beispiel wichtige Kriterien.

FOTO: ANDREA WARNECKE/DPA-TMM

Gerade Verkäufer, die jahrzehntlang in ihrem Haus leben, überschätzen gern den Zustand der Immobilie und damit ihren Wert. Sie berücksichtigen nicht, dass für den Käufer zusätzlich zum Kaufpreis teure Renovierungen und dringende Modernisierungen anfallen.

Einen ersten Überblick und ein Gefühl für einen realistischen Preis bekommen potenzielle Verkäufer am besten, indem sie sich anschauen, wie ähnliche Immobilien in ihrer Straße oder ihrem Viertel verkauft wurden. Auch eine Internetrecherche kann helfen, Immobilienportale geben Orientierung.

„Bei den großen Portalen kommt man zu guten Ergebnissen, wenn man die Adresse der zu verkaufenden Immobilie unter ‚Kauf‘ eingibt und dann nach Häusern beziehungsweise Eigentumswohnungen in fünf bis zehn Kilometern Entfernung sucht“, sagt Werner Siepe. Annabel Oelmann empfiehlt, sich auch die Homepages ortsansässiger Immobilienunternehmen anzusehen.

Kostenlose Wertermittlungen haben oft Haken

Vorsicht ist bei kostenlosen Wertermittlungen im Netz angebracht. „Juristisch haltbare Bewertungen sind nicht umsonst zu haben. Die Frage ist also, worum geht es dem Anbieter des kostenlosen Angebotes? Kundendaten, Kontakte und Objektinformationen? Hinter solchen Angeboten im Internet steht in der Regel immer ein finanzielles Interesse“, sagt Annabel Oelmann.

„Es gibt sogar Anbieter, die Immobilienpreise von vielen Häusern in Deutschland veröffentlichen, ohne die Eigentümer zu informieren“, sagt Norman-Marcel Dietz. „Man kann im Netz sein eigenes Wohngebiet aufrufen und findet dann Preisschilder als Von-Bis-Spannen, die gewissermaßen an den Häusern kleben. Egal, ob sie verkauft werden sollen oder nicht.“

Der Sachverständige für Wertermittlung hält diese Preise jedoch für wenig aussagekräftig. „Da werden

zentrale Gebäudeeigenschaften wie zum Beispiel Grundstücksgröße, Baujahr und Wohnflächen meist nur geschätzt. Solche Schätzpreise sagen dann über den wahren Wert und den Zustand der Immobilie wenig aus.“

Verkehrswert ist gute Größe

Wer genau wissen will, was seine Immobilie wert ist, sollte den klassischen Weg gehen und den Verkehrswert bestimmen. „Das ist ein Als-ob-Marktpreis, mit dem man sich dem am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kauf- beziehungsweise Verkaufspreis annähert“, so Siepe.

„Bei selbst genutzten Immobilien wird in Deutschland in der Regel zur Bestimmung des Verkehrswertes der Sachwert ermittelt“, sagt Annabel Oelmann. Dabei werden die Baukosten für die gesamte Immobilie geschätzt. Diese Kosten werden dann mit dem Bodenwert addiert. Zudem wird ein eventuell vorhandener Abnutzungsverlust geschätzt und mitberechnet.

Sachverständigengutachten meist nicht erforderlich

„Dieses Verfahren ist aber relativ aufwendig. Einfacher ist die Vergleichswertmethode, die den Wert anhand der real erzielten Preise von Vergleichsobjekten ermittelt“, ergänzt sie. Allerdings seien nicht immer ausreichend viele Immobilien oder Grundstücke vorhanden, die zum Vergleich herangezogen werden können.

Ein Wertgutachten von einem Sachverständigen, der den aktuellen Verkehrswert ermittelt, ist aber nicht bei jedem Immobilienverkauf notwendig. Es wird nur dann gebraucht, wenn der Immobilienwert rechtliche Relevanz hat, also zum Beispiel bei Erbfällen, Streit in Erbengemeinschaften, Scheidungen oder zur Berechnung der Erbschafts- und Schenkungsteuer. „Ein vom Verkäufer in Auftrag gegebenes Wertgutachten kann sogar kontraproduktiv sein. Denn Kaufinteressenten schließen gern auf ein Gefälligkeitsgutachten“, warnt Immobilienexperte Werner Siepe. |dpa

Schwachstelle Fenstertür

Wie man einen Einbruch über Balkon und Terrasse erschwert – Aufrüsten lässt sich etwa mit Zusatzschlössern oder neuen Türen

Balkon- und Terrassentüren sind für Einbrecher gute Möglichkeiten, um in Häuser oder Wohnungen zu gelangen. Aber: Schon kleine Maßnahmen können die Sicherheit erhöhen. Ein Überblick.

Wie oft ist die Terrassentür einfach auf, ohne dass man im Raum ist? Bleibt die Balkontür in schwülen Nächten geöffnet? Und wie sieht es mit den Fenstern mit direktem Zugang zum Balkon aus? Denn das sind drei gute Möglichkeiten für Einbrecher, in ein Haus zu gelangen. Zumal: Die Täter versuchen es auch gerne dort, wenn die Fenster und Türen verschlossen sind.

„Während Haustüren meist gut gesichert sind, bilden Fenster und Fenstertüren, also Balkontüren, oft Schwachstellen am Haus. Das wissen die Einbrecher und nutzen es aus“, sagt Helmut Rieche von der Initiative für aktiven Einbruchschutz. „Nicht bei mir!“

Die Schwachstelle älterer Fenstertüren

Die Schwäche vieler, vor allem älterer Fenster und Fenstertüren sind die Rollenzapfen, über die sie verriegelt werden. Sie lassen sich mit einem Schraubenzieher leicht aufhebeln. Das macht es einfach, unbemerkt einzusteigen – Einbrecher vermeiden den Lärm durch das Einschlagen der Scheibe.

Aufrüsten lassen sich Zusatzschlösser. Und: „Es bringt schon viel, die alten Rollenzapfen gegen Pilzkopfzapfen auszutauschen, die rundum angeordnet sind und beim Verschließen in stabile, mit dem Rahmen verschraubte Stahlschließbleche greifen“, erklärt Helmut Rieche. Wer ohnehin plane, neue Balkon- und Terrassentüren ein-

zubauen, sollte gleichzeitig den Einbruchschutz erhöhen. „Für den Privatgebrauch bieten sich Fenster und Fenstertüren mindestens der Widerstandsklasse 2, kurz RC 2 an“, sagt Frank Lange vom Verband „Fenster + Fassade“.

Fenster und Fenstertüren können Einbruchversuche nur überstehen,

wenn sie auch sicher und fachgerecht im Mauerwerk montiert sind. „Fenster mit Sicherheitsbeschlägen und mit einer möglichst großen Zahl an Pilzkopfverriegelungen, die besonders stabil im Fensterrahmen befestigt werden, Sicherheitsverglasungen und einen drehhemmten Griff mit Aufbohrschutz besitzen, gelten als si-

cher“, sagt Lange. Doch er schränkt ein: „Letztendlich hängt ihre Sicherheit immer auch von der Zugriffszeit und dem verwendeten Werkzeug der Einbrecher ab. Ab RC 2 leisten die Fenster wirksamen Widerstand gegen Schraubendreher, Zange und Keile.“

Über den Urlaub Anwesenheit vortäuschen

Da Kriminelle in den meisten Fällen aber aufgeben, wenn jemand zu Hause ist, kann man versuchen, sie abzuhalten, indem man die eigene Anwesenheit vortäuscht. „Dazu ist die Unterstützung der Nachbarn notwendig“, betont Rieche. „Sie sollten Bescheid wissen, wenn die Familie eine längere Urlaubsreise antritt. Dann können sie den Briefkasten leeren, dafür sorgen, dass die Rollläden immer mal hoch- und runtergefahren und das Licht an- und ausgeschaltet wird.“

Das alles muss realistisch wirken. Einbrecher beobachten die Häuser oft über längere Zeit und finden heraus, ob lediglich eine Zeitschaltuhr Leben im Haus suggeriert.

„Und sie erkennen schon an Details, dass niemand zu Hause ist“, sagt Rieche. „Solch ein Indiz kann zum Beispiel ein über längere Zeit nicht gemähter Rasen sein“, ebenso Abwesenheitsmitteilungen auf dem Anrufbeantworter oder Urlaubspostings in den sozialen Netzwerken. |dpa



Während Haustüren meist gut vor Einbruchversuchen gesichert sind, sind Balkontüren oft Schwachstellen am Haus.

FOTO: CHRISTIN KLOSE/DPA-TMM