

# Mit dem Gutachter zum Traumhaus

**NACHGEFRAGT** Die Chemnitzer Architektin Constanze Tippmann hilft, dass der Hauskauf nicht zum Albtraum wird

Egal ob Waren des täglichen Bedarfs oder größere Anschaffungen wie Fernseher oder Auto – die Deutschen sind echte Schnäppchenjäger. Eine Ausnahme ist der Hauskauf, wo die Emotionen mitunter den Verstand ausschalten. Ein Gutachter kann dabei helfen, dass die „Liebe auf den ersten Blick“ nicht zum finanziellen Fiasko wird. Gutachterin Constanze Tippmann beantwortet im Gespräch die wichtigsten Fragen.

**Von Hauskäufern heißt es immer wieder, sie hätten sich in das Objekt der Begierde auf den ersten Blick verliebt. Woran liegt es?**

Beim Hauskauf spielen Emotionen eine große Rolle. Da kann schon der üppige Garten oder die prachtvolle Fassade dafür sor-



Constanze Tippmann  
Gutachterin

FOTO: PRIVAT



Schrottimmoblie oder Traumhaus – der fachmännische Blick des Gutachters erkennt den wahren Wert einer Immobilie.

FOTO: ARTO/FOTOLIA

gen, dass der Interessent das Haus auf der Stelle kaufen würde. Später stellt er dann fest, dass der Dachstuhl vom Holzwurm zerfressen und der Keller komplett nass ist. Solch ein Hauskauf kann dann im Endeffekt sehr teuer werden.

**Und wie können Sie als Gutachter helfen?**

Bei einem Vororttermin schaue ich mir das Haus vom Keller bis

zum Dach an, das kann je nach Größe des Hauses zwischen ein und zwei Stunden dauern. Ich mache von allen relevanten Punkten Fotos und erstelle ein Gutachten, an dessen Ende ein Preis steht.

**Mit diesem kann der Käufer dann in die Verhandlung gehen?**

Richtig, meine Aufgabe ist es, ein Gutachten zu erstellen, das für

Käufer und Verkäufer eine Verhandlungsbasis bildet. Ich fertige aber auch Gutachten für Eigentümer, die den momentanen Wert ihres Hauses wissen wollen. Das kann bei Erbschaftsangelegenheiten, Ehescheidungen und für das Finanzamt wichtig sein.

**Was wird bei so einem Gutachten alles berücksichtigt?**

Im Mittelpunkt stehen die Fra-

gen: Wie sieht die Bausubstanz aus? wie lange ist die Restnutzungsdauer? Das hängt vom Baujahr sowie vom Jahr und dem Umfang der Sanierungsmaßnahmen ab. Entscheidend ist auch die Lage des Objektes. Ich hole mir den Bodenrichtwert ein, der vom Gutachterausschuss in Städten und Landratsämtern ermittelt wird.

**Unterscheiden sich die**

**Wertvorstellungen der Verkäufer und der von Ihnen ermittelte Wert erheblich?**

Das lässt sich so pauschal nicht sagen, aber ich hatte auch schon den Fall, da wollte ein Käufer 100.000 Euro zahlen und das Haus war abbruchreif. Ich stelle immer wieder fest, dass Verkäufer überhöhte Preisvorstellungen haben, etwa weil sie sich einen Swimmingpool auf das Grundstück gesetzt haben, die sich auf dem Markt aber nicht erzielen lassen.

**Dennoch treibt die Finanzkrise viele Menschen zum Hauskauf. Da steigen doch auch die Preise oder?**

Natürlich wird sehr viel gekauft, vor allem Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die als Wertanlage gesehen werden. Dennoch bleiben die Preise auf dem Boden. Das resultiert teilweise durch niedrige Kaufpreise aus der Zwangsversteigerung, die den Markt stark beeinflussen. Auch Einfamilienhäuser mit starker Bausubstanz werden kaum für mehr als 200.000 Euro gehandelt. Und bestimmte Gewerbeimmobilien werden zurzeit ganz schwer verkauft.

**ZUR PERSON** Constanze Lippmann schloss 1980 in Weimar ihr Architekturstudium ab. Seit 1990 arbeitete sie als freie Architektin in Chemnitz. Im Jahr 2002 war sie Projektleiterin für den Umbau des Kulturkaufhauses Tietz in der Chemnitzer Innenstadt. 2006 absolvierte sie eine Prüfung zur Gutachterin für Immobilienbewertung. Seitdem ist sie für das Amtsgericht Chemnitz und Privatpersonen als Gutachterin tätig.