

# Mit detektivischem Spürsinn

Der Immobilienschätzer Jürg Viert ist ein alter Hase in der Branche.

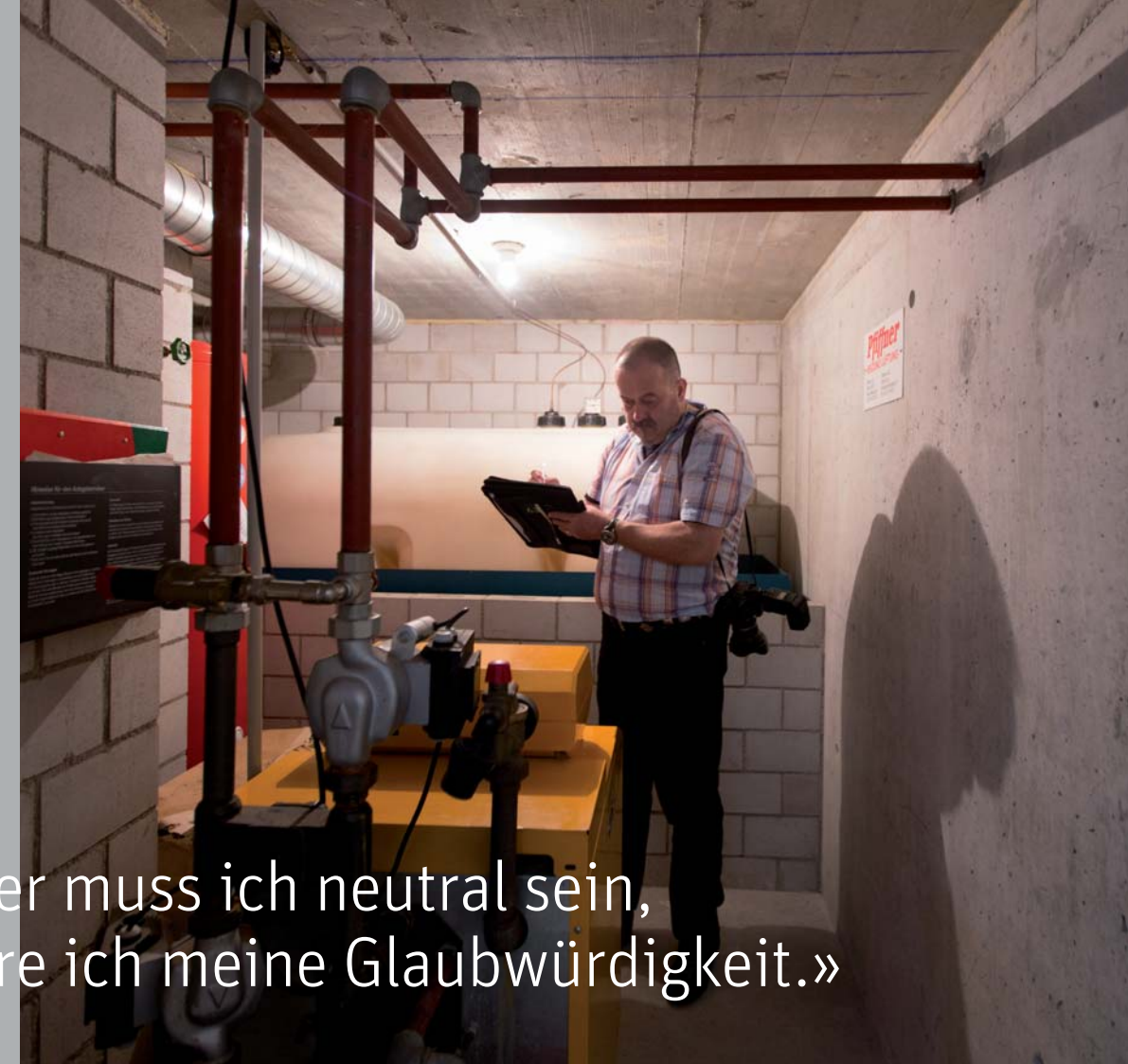
Der Innerschweizer schätzt im Auftrag von Banken, Gerichten, Anwälten oder Privaten den Wert von Häusern.

Dabei braucht er mitunter die Fähigkeiten eines Detektivs, wie er bei einem Ortstermin erzählt.

Von Rebekka Haefeli (Text) und Gaëtan Bally (Fotos)

«Ich habe schon x-Tausende Häuser geschätzt.»

Jürg Viert, Immobilienschätzer mit eidgenössischem Fachausweis, arbeitet seit knapp zehn Jahren selbständig.



«Als Schätzer muss ich neutral sein, sonst verliere ich meine Glaubwürdigkeit.»



> «Zu verkaufen: 5 1/2-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus», steht auf einer Tafel am Wegrand in einer kleinen Aargauer Gemeinde. Beim Verkaufsobjekt handelt es sich um ein Typenhaus mit Baujahr 1995. Das Eckhaus befindet sich auf den ersten Blick in einem guten Zustand. Küche, Bad und Gäste-WC sind vor wenigen Jahren renoviert worden. Es ist schönes Wetter, und so trifft Jürg Viert zum vereinbarten Zeitpunkt mit seinem Motorrad im Einfamilienhaus-Quartier ein. Vor der Haustür begrüsst er Adrian Jans, den Immobilienvermittler, der den Verkauf des Objektes betreut. Die Schätzung in Auftrag gegeben hat allerdings nicht er, sondern das Gericht, denn das Haus wird im Rahmen einer Ehescheidung veräussert.

**Schreibblock und Fotokamera** «Ich habe schon x-Tausende Häuser geschätzt», sagt Viert, der sich vor knapp zehn Jahren in Baar/ZG selbständig gemacht hat. Seine grosse Erfahrung ist sein Kapital, genauso wie seine Unabhängigkeit, die ihm sehr wichtig ist. «Als Schätzer muss ich neutral sein», hält der 56-Jährige fest, «sonst verliere ich meine Glaubwürdigkeit.» Viert betritt zusammen mit Jans das Einfamilienhaus und nimmt anschliessend bei einem Rundgang durch alle Räume seine Einschätzung vor. Seine Arbeitswerkzeuge vor Ort sind

Schreibstift und Block sowie eine Fotokamera, mit der er das Haus innen und aussen aus verschiedenen Perspektiven ablichtet.

Am meisten zählt nun der Scharfblick des Fachmanns, denn innerhalb der nächsten ein, zwei Stunden muss er möglichst viele Details des Hauses erfassen. Die konzentrierte Arbeit wird schliesslich die Grundlage für seinen Bericht und die Wertfindung bilden, die für die Beteiligten einen hohen Stellenwert hat. Viert schätzt möglichst objektiv den sogenannten Verkehrswert eines Hauses. Ein allfälliger Liebhaberwert, der subjektiven Kriterien folgt, kann später vom Verkäufer definiert werden und den Preis in die Höhe treiben.

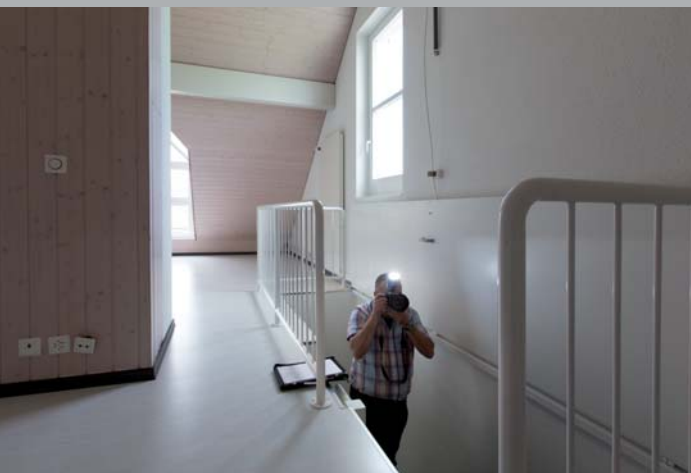
**Bauschäden im Fokus** Bevor er sich 2004 selbständig gemacht hat, war Viert zehn Jahre lang als Immobilienschätzer mit eidgenössischem Fachausweis bei der Zuger Kantonalbank tätig gewesen. Ursprünglich absolvierte der Innerschweizer eine Hochbauzeichner-Lehre und arbeitete später auf seinem erlernten Beruf, als Bauleiter sowie als Archi-



«Gute Ortskenntnisse sind für einen Schätzer sehr wichtig.»

tekt. Sein Baufachwissen kommt ihm als Schätzer zugute. Beim Rundgang durchs Haus hält er nicht zuletzt nach Bauschäden Ausschau. In der Waschküche im Untergeschoss etwa kontrolliert er akribisch, ob die Wände Feuchtigkeitsschäden wie Spuren von Schimmel oder Grundwasser aufweisen. Im Heizungskeller prüft er Alter und Funktionstüchtigkeit der Heizung.

Das 5 1/2-Zimmer-Haus verfügt über eine Wohnfläche von 160 Quadratmetern auf drei Stockwerken, einen Wintergarten und etwas Umschwung, den die vorherigen Bewohner in bestem Zustand hinterlassen haben. Der Garten wurde offensichtlich mit Liebe bewirtschaftet. Es wechseln sich bepflanzte Böschungen mit etwas Rasenfläche ab, dazwischen gibt es einen hübschen Vorplatz mit Pflastersteinen. In einer Ecke des Gärtchens findet sich sogar ein kleines Biotop; auch dieses sieht aus, als sei es regelmässig gepflegt worden. All diese Details fliessen in die Schätzung ein, die Jürg Viert nach der Besichtigung erstellen wird.



**Umfangreiche Dokumentation** Abgesehen von der normalen Alterung findet Viert bei diesem Reihenhaus keine Mängel, die den Wert wesentlich senken würden. Die Küche, die über qualitativ gute, aber nicht allerneuste Geräte verfügt, könnte etwas moderner sein. Dafür gehören zum Haus zwei Parkplätze in der Tiefgarage – heutzutage je nach Standort ein wichtiges Argument bei Verkaufsverhandlungen. Direkt am Garten führt eine Strasse vorbei, die jedoch nicht allzu stark befahren ist. Den geschätzten Verkehrswert beeinflussen viele weitere Faktoren wie die Zusammensetzung der Nachbarschaft oder die Erreichbarkeit von Einkaufsläden, Schulhaus und Kindergarten. «Gute Ortskenntnisse sind für einen Schätzer sehr wichtig», sagt Viert, der hauptsächlich in den Kantonen Luzern, Schwyz, Zug sowie in Gebieten der Kantone Zürich und Aargau tätig ist.

Viert Bericht an den Auftraggeber wird schliesslich gut 40 Seiten umfassen. Dabei handelt es sich um eine Dokumentation, aus der sich eine Vielzahl von Einzelheiten über das Objekt und die Umgebung ablesen lassen. Die Recherche führt den Schätzer in Archive, auf Notariate und im Internet auf Geoportale. Denn zu seinem Bericht gehören auch Baubeschriebe, Zonen-



«Wenn man schwere Schicksale sieht, leidet man teilweise mit.»

pläne, Grundbucheinträge, Policen von Gebäudeversicherungen, Informationen über Investitionen, Steuerfüsse oder Markttendenzen, allfällige Strassenbauprojekte und vieles, vieles mehr. «Ich muss mich auch mit Gesetzen und Verordnungen auskennen», sagt Viert, «da muss ich mich entsprechend auf dem Laufenden halten.»



**Emotionale Verhältnisse** Jürg Viert verlässt das Haus erst, nachdem er alles gesehen hat und für ihn keine Frage offen bleibt. Seinen schriftlichen Bericht wird er später mit den zahlreichen Fotos ergänzen, die er während des Rundgangs geschossen hat. Manchmal sind die Häuser zu diesem Zeitpunkt noch bewohnt. «Meine Arbeit gibt mir Einblick in viele Familiengeschichten», hält er fest. «Mit einem Einfamilienhaus sind viele Emotionen verbunden.» Senioren, die ihr Haus aus Altersgründen aufgeben, freuen sich über seine Zusammenstellung, die ihnen als schöne Erinnerung an ihr langjähriges Zuhause dient. Ein trauriges Dokument ist der Bericht des Immobilienschätzers dagegen für die Beteiligten, wenn es sich um Trennungsgeschichten handelt. «Wenn man schwere Schicksale sieht», erklärt Viert, «leidet man teilweise mit. Das geht einem schon auch nahe.» Ganz der Praktiker gibt der Schätzer dann gleich noch einen Tipp mit auf den Weg: «Bei Heirat und Hauskauf unbedingt einen Ehevertrag abschliessen! Denn das Leben entwickelt sich leider nicht immer genauso, wie man es sich wünscht.» <

«Mit einem Einfamilienhaus sind viele Emotionen verbunden.»