

Wertermittlung – eine Ingenieur-aufgabe?

Einleitung

Mit der Bewertung von Immobilien beschäftigen sich heute Juristen, Architekten, Bauingenieure, Vermessungsingenieure und Kaufleute. Die Qualifikation in einem der zuvor genannten Berufe ist nicht ausreichend, um das notwendige vielfältige Wissen für die Immobilienbewertung zu erhalten. Deshalb wird von den Immobilienbewertern die Frage gestellt, wer die besten Grundvoraussetzungen für die Aufgaben hat.

Anhand reeller Bewertungsaufgaben ist diese Frage untersucht worden. Hierzu wurden 210 durchgeführte Gutachten ausgewertet, um festzustellen, welches Wissensprofil der Bewerter für seine Aufgabe haben muss. Dabei wurde auch hinterfragt, welche Fehler bei den einzelnen Bewertungsverfahren am häufigsten auftreten.

Grundlagen und Methoden

Von 1999 bis 2002 wurden in der Sachverständigenpraxis, in der der Autor mitarbeitet, 1.200 Wertgutachten von unterschiedlichen Sachverständigen erarbeitet und im Archiv abgelegt. Mithilfe einer nichtsachkundigen Hilfskraft wurde aus der chronologischen Gutachtenliste eine Zufallsauswahl gezogen. Die Anzahl der gezogenen Gutachten wurde gewichtet nach dem Basisaufkommen der Gutachtenaufträge der einzelnen Jahre. Somit wurden für das Jahr 1999 30 Gutachten, für das Jahr 2000 60 Gutachten, für das Jahr 2001 60 Gutachten und für das Jahr 2002 ebenfalls 60 Gutachten, also insgesamt 210 Gutachten herausgezogen und analysiert. Dieser Zeitraum wurde bewusst im Übergang Ende 20. Jh./Beginn 21. Jh. gewählt, da zu diesem Zeitpunkt Besonderheiten der Deutschen Wiedervereinigung keine Rolle mehr spielten, die Bautätigkeit auf ein normales Maß zurückgegangen (1999 bis 2002) und noch nicht in eine Rezession wie im Jahr 2003 gesunken war. Somit waren aus Sicht der Immobilienwirtschaft und der statistischen Repräsentativität weder besonders gute Zeiten noch sehr rezessive Zeiten in dem Untersuchungszeitraum enthalten.

In die im folgenden genannten Kriterien konnten nahezu sämtliche untersuchten Gutachten eingeordnet werden. Es waren jedoch auch Sonderfälle dahingehend vorhanden, dass auch Bewertungen des Grund und Bodens ohne Bebauung erfolgt waren. Hierbei handelte es sich um 14,76 % der untersuchten Fälle.

Die Summe der Prozentangaben erreicht daher nicht in jedem Fall 100 %, da bei Sonderfällen, wie z.B. unvollständigen Gutachtenaufgaben, Bewertung von unbebauten Grundstücken, Bewertung von Brachengrundstücken und Bewertung von Abbruchgrundstücken, keine klassische vollständige Wertermittlung erfolgte. Diese Sonderfälle wurden nicht aus der Auswertung herausgenommen.

Ergebnisse

Die ausgewählten Gutachten wurden nach folgenden Gesichtspunkten untersucht:

Angewandte Methoden

Die Gutachten wurden dahingehend durchgesehen, ob das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder das Vergleichswertverfahren wertbestimmend war und welche weitere Methode unterstützend herangezogen worden war. Die Bewertungsverfahren wurden mit folgender Häufigkeit angewendet:

Ertragswertverfahren	24,29 %
Sachwertverfahren	54,76 %
Vergleichswertverfahren	19,05 %

Baujahr

Es wurde weiterhin erfasst, aus welchem Baujahr die Gebäude stammen und wann die Gebäude renoviert worden waren. Die Baujahrsverteilung der untersuchten Gutachten stellt sich wie folgt dar:

Baujahr vor 1919	9,52 %
Baujahr 1919 bis 1945	12,38 %
Baujahr 1946 bis 1970	35,24 %
Baujahr 1971 bis 1990	22,38 %
Baujahr nach 1991	13,81 %

Kapitalisierungsfaktor (Renditefaktor)

Es wurde bei den untersuchten Gutachten der Kapitalisierungsfaktor, unabhängig davon, ob es sich um Ertragswert-, Sachwert- oder Vergleichswertobjekte handelt, ermittelt. Der Kapitalisierungsfaktor wird wie folgt ermittelt:

Verkehrswert
Jahresrohertrag

In den untersuchten Fällen ergab sich folgende Verteilung:

Renditefaktor 0 bis 10	6,19 %
Renditefaktor 10,1 bis 14,9	26,67 %
Renditefaktor 15 bis 20	27,62 %
Renditefaktor über 20	32,38 %

Bauschäden

Es fand eine Analyse dahingehend statt, ob die bewertenden Objekte Bauschäden aufwiesen. Dabei wurden Bewertungsstufen herausgearbeitet, die Verteilung der Bauschäden bei den untersuchten Gutachten stellt sich wie folgt dar:

keine Bauschäden (z.B. Neubauten)	33,81 %
geringe Bauschäden (z.B. Erfordernis der Renovierung der Fußboden- und Wandoberflächen)	40,48 %
starke Bauschäden (z. B. veraltete defekte Installationen oder konstruktive Schäden wie mangelhafte Abdichtung, Mängel an der Tragkonstitution)	19,52 %

Erkennbarkeit von Schäden

Es wurde untersucht, ob die Bauschäden leicht, also ohne besondere technische Ausbildung zu erkennen waren oder ob ein besonderes technisches und konstruktives Wissen für das Erkennen der Bauschäden erforderlich war oder ob die Bauschäden nur durch eine besondere Untersuchung festzustellen waren bzw. ob der Verdacht auf eine derartige notwendige Untersuchung mit entsprechender technischer Erfahrung zu erkennen war. Die Verteilung stellt sich dabei wie folgt dar:

offensichtliche Bauschäden	9,52 %
leicht feststellbare Bauschäden	46,19 %
besondere bautechnische Erfahrung erforderlich	36,19 %
Bauschäden, nur durch Untersuchung feststellbar	1,90 %

Immobilienachfrage

Eine ausgeprägte Immobilienachfrage war nur in 18,57 % der Fälle gegeben. Überwiegend, zu 50,48 %, war nur eine mäßige Nachfrage zu verzeichnen.

Wertbeeinflussende technische Umstände

Es wurde die Frage untersucht, ob der Bauzustand, d. h. die bautechnischen Umstände, dominant wertbestimmend waren. Dies war in 36,67 % der Fälle zu bejahen.

Aufmaß

Es wurden die Akten dahingehend durchgesehen, ob ein Aufmaß erforderlich war. Es



war in 46,19 % ein Aufmaß erforderlich, kein Aufmaß in 49,52 % aller Fälle.

Juristische Probleme

Es wurde geprüft, ob juristische Probleme auf die Bewertung Einfluss hatten. Dabei wurden die Gutachten in folgende Gruppen eingeteilt:

keine bis geringe juristische Probleme, z.B. wenn die Grundstücke im Sinne der Bauleitplanung abschließend bebaut waren	76,67 %
mittlere juristische Probleme	14,76 %
ausgeprägte juristische Probleme, die durchaus eine Rechtsberatung erforderlich werden ließen, z.B. wenn Umnutzungen anstanden und die Bauleitplanung noch nicht abgeschlossen war	8,57 %

Wirtschaftliche Probleme

Es wurde eine Untersuchung dahingehend angestellt, inwieweit wirtschaftliche bzw. immobilienwirtschaftliche Besonderheiten einen dominanten Einfluss auf die Bewertung hatten. Hierbei sind die 24 zu bewertenden Objekte in folgende Gruppen eingeteilt worden:

geringe wirtschaftliche Probleme (wirtschaftliche Probleme, die nahezu vernachlässigbar waren)	37,14 %
mittlere wirtschaftliche Probleme (wirtschaftliche Probleme, die eine Beschäftigung mit dem Markt erforderten, die sich aber auch aus dem Erfahrungsschatz lösen ließen, z.B. bei einem Überangebot von vergleichbaren Immobilien bzw. bei fehlender Nachfrage)	43,81 %
ausgeprägte wirtschaftliche Probleme (wirtschaftliche Probleme, die eine intensive, individuelle Marktanalyse erforderlich werden ließen, z.B. bei Umnutzungen, wenn eine Nachnutzung nicht mehr gegeben war)	19,05 %

Grund für die Bewertung

Abschließend wurde noch ermittelt, aus welchem Grund die Bewertung vorgenommen worden war.

aus Gründen der Bilanzierung	0,48 %
aus Gründen einer Erbschaft	1,43 %
aus Gründen der Finanzierung	63,33 %
aus Gründen des Verkaufs	0,48 %
aus Gründen der Zwangsversteigerung	19,52 %

Gesamtauswertung der Gutachten

Es ist somit festzustellen, dass es sich in den überwiegenden Fällen um klassische Bewertungsaufgaben handelte. Bei diesen Bewertungsaufgaben war es bezeichnend, dass bei 46,19 % der Fälle ein Aufmaß erfolgen musste, bei dem ein dreidimensionales Vorstellungsvermögen und ein Wissen über die darstellende Geometrie erforderlich waren und dass bei 38,09 % (36,19 % + 1,90 %) aller Bauschäden intensive Kenntnisse in Bauphysik, Bauchemie und Baukonstruktion

Voraussetzung zur Beurteilung waren. Nur 9,52 % aller Fälle waren ohne technische Kenntnisse zu lösen. Dies bringt klar zum Ausdruck, dass in jedem Fall eine bautechnische Grundausbildung, also eine Ingenieur- ausbildung, erforderlich ist. Wenn allein mit einer juristischen- bzw. kaufmännischen Grundausbildung die Bewertungsaufgaben bearbeitet werden sollten, hätten nur 40 % der Gutachtaufträge gelöst werden können. Es macht aber auch deutlich, dass die alleinige technische Ausbildung nicht ausreichend ist, denn in mind. 62,86 % (43,81 % + 19,05 % bzw. 14,76 % + 8,57 %) aller Fälle waren intensive kaufmännische und juristische Kenntnisse erforderlich, wo die reine bautechnische Grundausbildung – auch wenn eine Marktkenntnis beim Bewerter vorhanden war – nicht mehr ausreichte.

Schlussfolgerung

Die Auswertung der Gutachten in Bezug auf die Frage, welches die geeignetste Berufsgruppe ist, Immobilienbewertungen vorzunehmen, zeigt, dass es eigentlich keine Berufsgruppe gibt, welche sämtliche Voraussetzungen mit sich bringt. Die Ausbildung als Bauingenieur hat jedoch eine ideale Grundvoraussetzung, da dort in elementarer Form bautechnische Zusammenhänge, bautechnisches Grundwissen und dreidimensionales Verständnis vermittelt wird. Da Gebäude dreidimensional sind, ist diese Voraussetzung unabdingbar und als Schlüsselkompetenz zu werten. Nur so sind kardinale Fehler bei der Flächenberechnung zu vermeiden, die Ausgangspunkt vieler Immobilienpleiten waren (z.B. Schneider und andere). Aber das Wissen des Ingenieurs reicht allein nicht mehr aus. Es müssen noch umfassende Kenntnisse im Bereich Wirtschaft und Recht hinzukommen.

Autor

Dr. Claus-Michael Kinzer, Dipl.-Ing. Architekt, Goslar; Geschäftsführer der Gesellschaft der Immobilien- und Bauexperten (GIB) mbH mit Niederlassungen in Goslar, Frankfurt am Main und Halle/Saale; Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie Schäden an Gebäuden; Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – CIS HypZert (F)

Literatur

Präuser, R.: Die Grundstücksschätzung. Systematische Darstellung, Erläuterung aller Wertbegriffe, Bewertungsbeispiele für die Praxis,

Der VBI-Landesverband Sachsen-Anhalt gratuliert allen Mitgliedern recht herzlich und insbesondere zu den »runden«,

zum 65. Geburtstag

Dipl.-Ing. Bernd Koschmieder 22.7.1943
Dipl.-Ing. (FH) Dipl.-Geol. Jochen Hilgenberg 3.12.1943

zum 60. Geburtstag

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Tonne, 31.3.1948

Zum 55. Geburtstag

Dipl.-Ing. Ulrich Beyer, 16.2.1953
Dipl.-Ing. Frank Weiler, 8.7.1953
Dipl.-Ing. Wolf-Dietrich Mann, 14.8.1953
Dipl.-Ing. W. D. Ebersbach, 27.12.1953

Zum 50. Geburtstag

Ing. Lutz Voßfeldt, 27.7.1958
Dipl.-Ing. Uwe Kösling, 8.9.1958
Dipl.-Ing. Wilfried Krüger, 30.11.1958

... und natürlich allen anderen Mitgliedern, die auch im Jahr 2008 Geburtstag haben.

Gesetzesbestimmungen, Preisbildung und Preisüberwachung bei Grundstücken nach Erlass der Preisstopverordnung vom 26. November 1936. Berlin: Carl Heymanns Verlag, 1940, 3rd edition
Kleiber, W.; Simon, J.; Weyers, G.: Wertermittlungs-VO 1988. Unter Berücksichtigung der WertR '91 und der ergänzenden Hinweise für die neuen Länder. Praxis. Erläuterungen zur Ermittlung der Verkehrswerte und Beleihungswerte von Grundstücken. Köln: Bundesanz.-Verlag, 1995, 4. Aufl., ISBN 3-88784-634-6
Champness, P.: Anerkannte Europäische Immobilienstandards. Hg. im Auftrag der TEGoVA. London 1997. (Sog. »Blue Book«).
Gerardy, Mäckel, Troff: Praxis der Grundstückswertermittlung, Loseblattsamml. Landsberg/Lech: Verlag Moderne Industrie, aktualisiert durch Nachlieferungen, 1991-2007
Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB., 4. Aufl. Köln: Bundesanz., 2002
Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken., 28., neu bearb. und erg. Aufl., Hannover: Theodor Oppermann Verlag, 1997
Sandner, Weber (Hrsg.): Lexikon der Immobilienwertermittlung. Köln: Bundesanzeiger, 2003
Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht. 5. Aufl., Wiesbaden (u.a.): Bauverlag GmbH, 1996
Kleiber, W.: Wertermittlungsrichtlinien 2002. Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000. Köln: Bundesanzeiger Verlag, 8. Aufl. ISBN3-89817-148-5