



**Hauke Petersen • Jürgen Schnoor •  
Wolfgang Seitz • Roland R. Vogel**  
**Verkehrswertermittlung von Immobilien**  
2. Auflage 2013 – Richard Boorberg Verlag

„Der Markt macht die Verkehrswerte, nicht der Sachverständige mit seinen komplizierten, scheinengenauen und manchmal marktfernen Berechnungsmethoden im Sachwert- und Ertragswertverfahren.“

Es ist das Verdienst dieses Buches, dem Leser – sei es dem tätigen Sachverständigen oder dem in der Ausbildung befindlichen – diese (eigentliche Binsen-) Weisheit immer und immer wieder vor Augen zu halten.

Für die zweite Auflage seines Buches hat Hauke Petersen drei erfahrene Kollegen als Ko-Autoren gewinnen können und mit ihnen sein in der Praxis der Grundstücksbewertung bereits etabliertes Buch unter Berücksichtigung der neuesten gesetzlichen Regelungen (ImmoWertV, BRW-RL, SW-RL) komplett überarbeitet. Es dürfte ihm damit gelungen sein, den Fortbestand dieses wichtigen Werks zu sichern.

Dieses Buch richtet sich in erster Linie an die in der Grundstücksbewertung tätigen Sachverständigen und die in der Ausbildung befindlichen Kolleginnen und Kollegen, es ist aber auch eine interessante Lektüre für Grundstückseigentümer, Makler und Verwalter und nicht zuletzt auch für Juristen, die in ihren Fällen mit Grundstücksbewertungen zu tun haben. Nicht nur denjenigen, die Verkehrswertgutachten erstellen, sondern auch jenen, die sie lesen und verstehen müssen, bietet das Buch eine große Hilfe und eine große Anzahl realistischer und leicht verständlicher Beispiele.

Der Schwerpunkt liegt in der praxisorientierten Beschreibung der drei in Deutschland gängigen Wertermittlungsverfahren, dem Sachwert-, dem Ertragswert- und dem Vergleichswertverfahren. Durchgängig werden die Verfahren dabei in allen Schritten kritisch begleitet und dem Leser werden die möglichen Fallstricke und Fehlerquellen ständig vor Augen gehalten und ebenfalls in zahlreichen Beispielen verdeutlicht. Insbesondere beim Sachwert- und Ertragswertverfahren wird dem Leser die Marktferne deutlich (wenn nicht von den zuständigen Gutachterausschüssen aus dem Markt richtig abgeleitete Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze ermittelt werden).

Und damit kommen wir zum nächsten Verdienst dieses Buches: Die Autoren setzen einen deutlichen Appell dafür, die Gutachterausschüsse – die uns in Deutschland –einmalig in Europa und der Welt – einen Schatz an Daten und Auswertungen bieten können – mit den nötigen Mitteln und dem für die wachsende Zahl der Aufgaben erforderlichen qualifizierten Personal auszustatten. Eine Forderung, die man als Sachverständiger nur uneingeschränkt unterstützen kann.

Aus der Kritik am Ertragswertverfahren, aber noch viel mehr am Sachwertverfahren, erwächst die Forderung nach einer verstärkten Anwendung des Vergleichswertverfahrens. Der noch häufig zu hörende Einwand, der Sachverständige verfüge nicht über ein ausreichendes Datenmaterial für einen sinnvollen Vergleich, wird hier überzeugend widerlegt. Denn nicht nur mit einer großen Zahl von unmittelbar zu vergleichenden Objekten, sondern auch mit den Daten des IVD-Preisspiegels und mit von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Formeln, Indexreihen und Übersichten in Marktberichten u.ä. läßt sich ein überzeugender Vergleichswert ermitteln. Zumindest lassen sich Ertragswert und Sachwert mit Hilfe derartiger Vergleichszahlen überprüfen und plausibilisieren.

Entsprechend wird dem Vergleichswertverfahren und den statistischen Grundlagen hierfür im Buch ein weiter Raum gegeben. Die zahlreichen Beispiele zeigen aber eindrucksvoll den Wert und die Möglichkeiten des Vergleichsverfahrens. Und – etwas Eigenwerbung darf sein – mit dem SPIERING-Marktwertverfahren aus der Firma des Autors Hauke Petersen wird ein hochqualifiziertes Verfahren zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens vorgestellt.

Ein ebenfalls sehr informativer Teil des Buches beschäftigt sich mit Rechten an Grundstücken. Sehr hilfreich sind die Ausführungen und Beispiele zu den Leibrentenrechten (Leibrente,

Nießbrauch und Wohnrecht). Für die Praxis wegweisend ist hier der deutliche Hinweis, daß in den meisten Fällen der Wert des Rechts für den Begünstigten nicht mit der Wertminderung des belasteten Grundstücks übereinstimmt. Auch hier also: Nicht die theoretische Berechnung nach den Vorgaben in den Wertermittlungsrichtlinien ist zielführend, sondern die Überlegung, wie der Grundstücksmarkt auf diese Rechte reagiert. Einen breiten Raum nimmt in diesem Bereich naturgemäß das Erbbaurecht mit seinen zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten ein. Auch dieser Teilbereich wird mit zahlreichen Bewertungsbeispielen anschaulich erklärt.

Ergänzt wird das Buch durch einen interessanten Teil über das Sachverständigenwesen in Deutschland und Europa (TEGoVA und RICS). In diesem Kapitel werden auch die Haftung und Vergütung des Sachverständigen behandelt. Zudem gibt es Kolleginnen und Kollegen in der Ausbildung oder zu Beginn ihrer beruflichen Tätigkeit Entscheidungshilfen für die weitere Qualifizierung (öffentlich bestellt und vereidigt oder zertifiziert).

Kein Bewertungsverfahren läßt sich ohne hinreichende Kenntnisse der Finanzmathematik durchführen. Und so ist es für die Praxis ein außerordentliches Verdienst, die Grundlagen der Finanzmathematik in einem ausführlichen Teil darzustellen und zwar so, daß sie mit Rechenbeispielen und Übungsaufgaben auch für Ungeübte schnell zu begreifen sind. Auch in Zeiten von ausgeklügelten Excel-Tabellen ist es erforderlich, die rechnerischen Grundlagen zu verstehen und zu beherrschen. Ein für den Praktiker nahezu unverzichtbares Hilfsmittel ist dazu der finanzmathematische Taschenrechner HP 10bll. Dessen Einsatz bei der Berechnung von Barwerten regelmäßiger Zahlungsströme, Abzinsung künftiger Kapitalwerte und in der Statistik wird hier praxisnah gelehrt. An keiner anderen Stelle der Bewertungsliteratur ist dieser grundlegende Kursus in Finanzmathematik und Statistik zu finden.

Sehr gelungen ist auch das umfangreiche System von Fußnoten und Verweisen. Insbesondere wo im Buch zum selben Thema ausführlichere oder ergänzende Ausführungen zu finden sind, ist so leicht erkennbar.

Etwas Kritik muß aber dennoch sein: Es überrascht den Leser etwas, daß ihm bereits auf der sechsten Seite – nachdem er gerade die Wertbegriffe, die Definition des Verkehrswerts und die Zuordnung der verschiedenen Bewertungsobjekte zu den Wertermittlungsverfahren gelesen hat, bereits mathematische Formeln zur

Statistik (Standardabweichung und Variationskoeffizient) zugemutet werden, zumal diese weiter hinten in dem entsprechenden Kapitel noch ausführlich behandelt werden. Einige Wiederholungen im Text sind wohl auch der Bearbeitung durch vier Autoren zuzuschreiben.

Und die Feststellung des Verlags auf dem hinteren Klappentext: „Damit wird er (*der Leser*) in die Lage versetzt, Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke zu erstellen“ erscheint doch ein wenig übertrieben.

Das Buch erhebt in seinem vorangestellten Kapitel „Zum Gebrauch dieses Buches“ den Anspruch, „neben den jeweils als Handbuch oder Nachschlagewerk gestalteten Standardwerken der Bewertungsliteratur eine Ergänzung zur Verfügung zu stellen, die auch ohne konkreten Bewertungsanlaß zum Lesen anregt.“ Diesem Anspruch wird das Buch in der Tat gerecht. Der Verfasser dieser Rezension hat das Buch in zwei Tagen im Urlaub komplett gelesen und hat es nicht bereut. Für den mit der Materie Vertrauten ist es spannend und anregend, stellenweise sogar humorvoll und in seiner ungeschminkten Kritik an der Praxisferne der Bewertungsvorschriften – und hier insbesondere der Sachwertrichtlinie – eine wahre Bestätigung.

Und noch ein echtes Verdienst: Immer wenn der Verfasser seinen HP 10bll brauchte, waren die Batterien leer. Diesem Buch verdanke ich den Hinweis, daß der Rechner jetzt auch als App fürs iPhone erhältlich ist. Und das ist immer geladen.

**Mathias Vieth**  
von der Handelskammer Hamburg öffentlich  
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung  
von Mietwerten  
Vorsitzender des Fachausschusses  
„Sachverständige“ beim IVD Nord  
stellvertr. Vorsitzender des Fachreferats  
„Sachverständige“ beim IVD Bundesverband