



**Hauke Petersen • Jürgen Schnoor •
Wolfgang Seitz**
Verkehrswertermittlung von Immobilien
3. Auflage 2018 – Richard Boorberg Verlag

„Eine sorgfältig durchgeführte Verkehrswertermittlung bildet die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt für ein bestimmtes Grundstück zutreffend ab. Die wesentliche Voraussetzung zur Erstattung eines fachlich einwandfreien Gutachtens ist neben der gründlichen Ausbildung die laufende verantwortungsbewusste Tätigkeit im jeweiligen Fachgebiet. Dafür stehen Sachverständige zur Verfügung, die sich auf die von ihnen verlangte Tätigkeit gut vorbereitet haben.“

Es ist das Verdienst dieses Buches, dem Leser – und zwar sowohl dem täglich tätigen Sachverständigen wie auch dem einsteigenden künftigen Kollegen in Ausbildung – hierfür die entscheidenden Voraussetzungen zu liefern.

In der dritten Auflage des anerkannten Standardwerks der Immobilienwertermittlung haben die Autoren Wolfgang Seitz und Jürgen Schnoor die Erfahrungen mit den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen (ImmoWertV, BRW-RL, SW-RL, EW-RL und VW-RL) zum Anlass genommen, die Wertermittlungsverfahren einheitlicher, systematischer und ausführlicher zu beschreiben. Es ist ihnen damit gelungen, den Fortbestand dieses wichtigen Werks auch im Sinne des verstorbenen Hauke Petersen 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 sowie Verwalter und nicht zuletzt auch für Juristen, die in ihren Fällen mit Grundstücksbewertungen zu tun haben. Nicht nur denen, die Verkehrswertgutachten erstellen, sondern auch jenen, die sie lesen und verstehen müssen, bietet das Buch eine große Hilfe und eine beachtlich hohe 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, dem Leser werden die möglichen Fallstricke und Fehlerquellen ins Bewusstsein gehoben und ebenfalls in zahlreichen Beispielen verdeutlicht. Insbesondere beim Sachwert- und Ertragswertverfahren wird dem Leser die Marktförderung veranschaulicht (wenn nicht von den zuständigen Gutachterausschüssen aus dem Markt richtig abgeleitete Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze ermittelt werden). Konsequenterweise haben die Autoren nun auch das Vergleichswertverfahren an die erste Stelle der Verfahren gestellt und immer wieder auf die Notwendigkeit der Modellkonformität in den Berechnungen hingewiesen.

Entsprechend wird dem Vergleichswertverfahren und den statistischen Grundlagen hierfür im Buch ein weiter Raum gegeben. Die zahlreichen Beispiele zeigen eindrucksvoll den Wert und die Möglichkeiten des Vergleichswertverfahrens.

Besonders hervorzuheben ist die Aktualität, die unter anderem die Auswirkungen der gegenwärtigen Niedrigzinsphase und der Mietpreisbremse auf das Marktgeschehen beleuchtet. Auch dem für Sachverständige immer wichtiger werdenden Bereich der steuerlichen Bewertungen (Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts) ist ein eigener Abschnitt gewidmet. Erweitert wurden auch die Ausführungen zum DCF-Verfahren und zu den Auswirkungen von Immissionen und Altlasten.

Und damit kommen wir zu einem wichtigen 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.

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 ausgesprochen hilfreich, die Grundlagen der Finanzmathematik in einem ausführlichen Teil dargestellt zu erhalten – 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 10bII. Dessen Einsatz bei der Berechnung von Barwerten regelmäßiger Zahlungsströme oder Abzinsung künftiger Kapitalwerte sowie 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: Leicht erkennbar und insofern sehr leserfreundlich führen sie zu den ausführlicheren oder ergän-

zenden Darstellungen zum selben Thema im Buch. Zudem wurde die Übersichtlichkeit durch das Einfügen von Zwischenüberschriften verbessert.

Das Buch ist Handbuch und Nachschlagewerk, aber es hält den interessierten Leser auch bei der Lektüre ohne einen konkreten Bewertungsanlass. 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.

Mathias Vieth
von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten
Recognised European Valuer
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 (DIAZert)
Schatzmeister und stellvertretender Vorsitzender des IVD Nord