

Vorwort

In jüngster Vergangenheit erfolgte ein langsames Umdenken auf dem Immobiliensektor in Deutschland und generell in Europa. Immobilien werden zunehmend als investive Art der Kapitalanlage betrachtet. Immobilien erfahren Wertsteigerungen oder Wertverluste, deren Größenordnungen in Erfahrung gebracht werden wollen, sei es um aktuell das Gesamtvermögen einzuschätzen, sei es um Verkaufsabsichten zu präzisieren. Der früher geltende Grundsatz von Unternehmen, nicht betriebsnotwendige Immobilien zu erwerben und für die nächsten 50 Jahre »einzubunkern« wird aufgegeben. Es wird vielmehr erkannt, dass mit geschicktem Kauf oder Verkauf mit Immobilien durchaus erhebliche Gewinne erzielt werden können. Dieser Sinneswandel geht einher mit den internationalen Harmonisierungsbestrebungen auf verschiedenen Wirtschaftsbereichen (z. B. die zahlreichen EU-Normen). Das kann dazu führen, dass Wertermittlungsstandards nicht mehr in Deutschland sondern vom Europäischen Rat in Brüssel festgelegt werden. Insbesondere in das Blickfeld des Interesses rückt derzeit die internationale Standardisierung der Bilanzierungs- und Bewertungsnormen börsennotierter Unternehmen durch die europäische Kommission. Das Stichwort ist hier IAS (International Accounting Standard). Das IASB (International Accounting Standard Board) entwickelt und erarbeitet diese neuen Rechnungslegungsstandards, die für börsennotierte Unternehmen ab 2005 verbindlich vorgeschrieben sind. Hierbei geht es jedoch im wesentlichen um den Wertpapiermarkt und nur ganz nebenbei um Immobilien. Künftig werden Immobilien börsennotierter Unternehmen nach IAS-Standard bilanziert. Was das generell für die deutsche Grundstückswertermittlung bedeutet, kann derzeit noch nicht sicher vorhergesagt werden. Sicher ist nur, dass sich die anwendbaren Wertermittlungsverfahren auf Marktdaten oder Marktbeobachtungen stützen sollen. Markterkenntnisse sind in die Verfahren mit einzubeziehen. Es herrscht Einigkeit darüber, dass der Grundstücksmarkt das Maß aller Dinge ist. Es gilt ihn nachzuvollziehen. Wertermittlungen sind auf der Grundlage von Marktbeobachtungen und nicht nach unsicheren Prognoseverfahren vorzunehmen. Der Schwerpunkt liegt also auf der Objektivierbarkeit der Verfahren. Die Ermittlung des Verkehrswerts ist transparent zu machen. Je transparenter und nachvollziehbarer die Wertfindung ist, umso besser. Vor einiger Zeit entbrannte ein Streit über die Qualität der angelsächsischen und der deutschen Wertermittlungsstandards, die durchaus unterschiedliche Ansatzpunkte haben. In der Zwischenzeit hat sich jedoch die Erkenntnis durchgesetzt, dass der deutsche Begriff »Verkehrswert« (nach § 194 BauGB) und der angelsächsische »market value« (deutsch Marktwert) nach entsprechender Änderung der Definition in der englischen Wertermittlungslehre »Blue Book« Synonyme sind.

In diesem Zusammenhang wird deutlich, dass es zunehmend wichtiger wird, sich mit Verkehrswertproblemen sachgerecht auseinanderzusetzen. Dazu will

dieses Buch – nunmehr in der achten Auflage – mit beitragen. Es wendet sich daher zunächst an die sachverständigen Fachkreise. Selbst der erfahrene Gutachter kommt ohne ein Nachschlagewerk nicht aus, das er in speziellen Einzelfragen zu Rate ziehen kann. So ist nachstehend das für die Praxis notwendige und aktuelle Material für eine sachgerechte Verkehrswertermittlung zusammengestellt.

Das Buch soll aber auch den Behörden und Gerichten die Nachprüfung der Wertgutachten erleichtern. Dabei wird auch auf die verschiedenen Wertlehren eingegangen. Nicht jedem Sachverständigen ist beispielsweise der Unterschied zwischen Preis und Wert eines Grundstücks geläufig. Nicht jedes Gutachten ist frei von subjektiven Überlegungen und Wertvorstellungen. Darum wurden die Gedanken zur Objektivierung des Grundstückswertes vertieft.

Das Buch ist schließlich auch als Lehrbuch gedacht. Es soll dem Neuling und den Nachwuchskräften das Eindringen in die zum Teil recht schwierige Materie erleichtern. Diesem Zweck dienen auch die zahlreichen Berechnungsbeispiele. Sie wurden noch durch eine große Anzahl von Schaubildern, Diagrammen und Tabellen ergänzt. Alle Kapitel sind gegenüber der letzten Ausgabe grundlegend überarbeitet worden.

Die aktualisierte Tabelle der Herstellungskosten auf der Basis der Raummeterpreise 1913 wurde im Anhang nochmals aufgenommen. Erfahrungsgemäß werden diese Preise immer noch – und wenn auch nur zu Vergleichszwecken – verwendet, obwohl in der Praxis mittlerweile eine Umstellung auf die »Normalherstellungskosten 2000« erfolgte, die überwiegend Preisangaben pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche enthalten.

Im Einzelnen haben bearbeitet:

Frau Dr. Joeris die Kapitel 2: Die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter Grundstücke, Kapitel 3: Die Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke, Kapitel 8: Der Einfluss der Verkehrs- und Industrieimmissionen auf den Grundstückswert, Kapitel 9: Wertermittlung in Enteignungsfällen und Kapitel 10: Die Wertermittlung für Zwecke der Beleihung, Zwangsversteigerung und Versicherung,

Dipl. oec. Thore Simon die Kapitel 1: Grundbegriffe und Grundsätze der Verkehrswertermittlung, Kapitel 4: Die Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken im Ertragswertverfahren, Kapitel 6: Wertermittlung von Grundstücken mit Rechten und Belastungen und Kapitel 11: Die mathematisch-statistischen Methoden bei der Grundstücksbewertung, Herr Prof. Dipl.-Ing. Kleiber Kapitel 7: (Wohnungs- und Teileigentum) und Prof. Dipl.-Ing. Simon Kapitel 5: (Sachwertverfahren) und die Schriftleitung.