

# Anforderungen an den Sachverständigen für Wertermittlung

Roland R. Vogel

Zahllose Fragen an Sachverständige helfen, Auseinandersetzungen zu regeln, sowohl privater Art wie auch vor Gerichten ausgetragene. Kaum ein Bauprozeß, kaum ein Strafrechtsfall über schwere Verkehrssachen, kaum ein finanzgerichtliches Verfahren über Grundstückswerte etc. kommt ohne Sachverständige aus. Allgemein wird dem Sachverständigenwesen für das Rechts- und Wirtschaftsleben ein hoher Stellenwert beigemessen. Ein sogar noch steigendes Gewicht für Gerichte, Bürger, Wirtschaft und die öffentliche Verwaltung wird allseitig festgestellt.

Unser Leben ist sehr komplex, für viele Bereiche werden Spezialisten mit besonderem Fachwissen gebraucht, Probleme zu lösen. Vielfach ist es sogar möglich, durch Einschalten von Sachverständigen die Inanspruchnahme von Gerichten zu vermeiden.

## Exkurs: Historische Entwicklung des Sachverständigenwesens für Wertermittlung

Historisch immer drei Wertermittlungsverfahren:

Ertragswert

Sachwert

Bewertung durch Preisvergleich (Vergleichswertverfahren)

Wozu brauchten wir eigentlich Methoden der Wertermittlung?

Bibel sagt's doch, wie's geht:

### 3. Buch Mose, Kap. 25, Vers 14–17

Wenn du nun deinem Nächsten etwas verkaufst oder ihm etwas abkaufst, soll keiner seinen Bruder übervorteilen,

sondern nach der Zahl der Jahre vom Erlaßjahr an sollst du es von ihm kaufen; danach, wie viele Jahre noch Ertrag bringen. soll er dir's verkaufen.

Sind es noch viele Jahre, so darfst du den Kaufpreis steigern; sind es noch wenige Jahre, sollst du den Kaufpreis verringern; denn die Zahl der Ernten verkauft er dir.

So übervorteile nun keiner seinen Nächsten, sondern fürchte dich vor deinem Gott; denn ich bin der HERR, euer Gott.

Aber das allein war als Grundlage nicht genug.

Für den Immobiliarkredit wurden TAXEN benötigt: Als Sicherheit das belastete Grundstück, zuallererst Bauernhöfe

Voraussetzung dafür: Grundbuch. Landrecht des Herzogtums Preußen etwa 1620 mit drei grundlegenden Ordnungsprinzipien:

- Publizität – Pfandrecht in einem einsehbaren Register eingetragen,
- Spezialität – mit allen anderen Eintragungen zusammen genaues Bild über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse,
- Priorität Rangfolge der Rechtseintragungen geklärt.

Ab 1670 in den Städten Anlegen von Grundbüchern Pflicht.

1722 Hypotheken- und Konkursordnung, Ordnungsprinzipien übernommen, Anordnung, alle Brandenburg-Preußischen Gebiete Grundbücher anlegen.

In der Hypotheken- und Konkursordnung von 1722 genaue und mit Beispielen belegte „Taxgrundsätze“ und „Normalabschlüge“, bezogen auf die Bewertung landwirtschaftlicher Güter.

Schätzungen unterschieden zum Zwecke der Auseinandersetzung (möglichst niedriger Wert) und Konkurs (möglichst hoher Wert).

Zitat:

„Die Taxpreise bei den Landgütern entsprachen keineswegs den wirklichen Preisen, d. h. dem Marktwert der Güter. Sie errechneten sich aus der Kapitalisierung der Differenz zwischen dem Ertrag und der Summe der ‚notwendigen‘, der ‚nützlichen‘ und der ‚Pracht und der Üppigkeit‘ dienenden Ausgaben.“ (F. W. Henning, Die Verschuldung der Boden-eigentümer im ausgehenden 18. Jh. bis gegen Ende des 19. Jh.

Zur Behebung der „Geldnot“ nach dem Siebenjährigen Krieg Kaufmann Ernst Bühring „Generalhypothekenkasse“ gegründet.

Über 1770, erste Gründung einer „Landschaft“, der Schlesischen Landschaft für „organisierten Bodencredit“ (genossenschaftliche Kreditverbände), es kam zur

Herausgabe von frei kursierenden Pfandbriefen, ausgegeben auf adligen Grundbesitz.

Das führte zu Taxationsregeln, die auch die persönliche Haftung des Schätzers beinhaltete, zu Taxkommissionen für landschaftliche Taxen, erstellt vom Syndikus der Landschaft und zwei besonders erfahrenen Landwirten.

Am Anfang waren die landwirtschaftlichen Bewertungsmethoden, wie die Thaer'sche Bodenbonität (Thaer: Begründer der „landwirtschaftlichen Veranschlagungslehre“), Theodor Frhr. von Goltz „landwirtschaftliche Taxationslehre“.

Literatur:

Anweisung für das Verfahren bei der Ermittlung des Reinertrages der Liegenschaften in: Gesetz betreffend die anderweitige Regelung der Grundsteuer vom 21. Mai 1861, amtl. Ausgabe Berlin 1861, § 3, S. 9

A. Meitzen: Der Boden und die landwirthschaftlichen Verhältnisse des preußischen Staates, Berlin 1871, S. 1 82 ff.

F. Aereboe: Die Beurteilung von Landgütern und Grundstücken, Berlin 1924, S. 241–262

Städte wuchsen im 19. Jahrhundert, für städtische Beleihungen bildeten sich Hypothekenbanken. Da gab es „Normativbestimmungen“ von 1863. Wohnungsnot in den Städten, Wohnungsproduktion stieg an. Dann kam etwa 1875 Bedarfsdeckung, Stagnation. Erneute Nachfragebelebung, neuer Zyklus.

Im Laufe der Zeit – bis heute – bildeten sich heraus als Wertermittler:

– Geodäten nahmen Wertermittlung als ihr ureigenstes Gebiet an

Studienpläne der Geodäten: Im Studiengang wird die Wertermittlung bestenfalls gestreift: Unter ihren gesamten Vorlesungs-Wochenstunden sind etwa 2, die sich mit der Ermittlung des Wertes von Grundstücken und Gebäuden beschäftigen.

Dennoch: Geodäten leiten aus Studium ab, sind bevorzugt in der Lage, Werte zu ermitteln. Stellen in Gutachterausschüssen der Gemeinden bevorzugt Vermesser. Warum? Schon vergebene Stellen ebenfalls von Mitarbeitern ausgefüllt, die diesen Studiengang absolviert haben. Ziehen natürlich vorzugsweise solche nach, die dieselbe Sprache sprechen. Auch gern Fremdaufträge von Gemeinden an Angehörige der Berufsgruppe des Vermessungswesen, eher Verwandtschaft gefühlt als zu anderen Berufsgruppen.

Ging lange Zeit, Geodäten empfanden sich als die einzigen wahren Kenner und Könner auf dem Gebiet der Wertermittlung. Nach dem Motto, daß Land Vermessen, also das Feststellen und Festlegen von katastermäßigen Grenzen auch besonders dazu privilegiert, auch den Wert von Grundstücken auszuweisen.

Landmesser allerdings keine oder geringe Kenntnisse in der Feststellung von Gebäudewerten.

Hier machten sich nun die Bauingenieure stark, beanspruchten das Feld als das Ihre und manifestierten, daß, wer ein Haus bauen könne, auch dessen Wert einschätzen könne.

– Bauingenieure übernahmen es

Bautechniker sind naturgemäß aufgrund ihrer Ausbildung hervorragend auf dem bautechnischen Sektor vorgebildet. Erklären sich ebenfalls als weitgehend allein zuständig

Ära der Sachwertermittler

Zitat: Ross: Nur ein Baumeister kann Werte einschätzen

War lange Grundlage der allgemeinen Anschauung, ist es noch heute.

– Glaubensstreit zwischen Geodäten und Bauingenieuren, in der sich die Vertreter der jeweiligen Richtung als Angehörige der Allein Seligmachenden Kirche empfinden. Die anderen nicht als Scharlatane verunglimpft, aber in ihren Augen dem Heil bei weitem nicht so nahe wie sie selbst.

## Prüfungsvoraussetzungen

Beispiele aus der Prüfungsordnung

Tabelle „Prüfungsvoraussetzungen“

Wirtschaftliche Ziffer	Kenntnisse Kurztext	Tiefe der Kenntnisse	%-Anteil bei einfacher Gewichtung	Verstärkung der Gewichtung durch Quadrierung	Anteil in %
3.1.2.1.1.1	Struktur Grundstücksmarkt				
	räumliche und objektspezifische Teilmärkte	3		9	
	Definition Begriffe und Einflußgrößen	2		4	
	Indexreihen	3		9	
	Analysieren Mietspiegel	3		9	
3.1.2.1.1.2	Grundstücksmarkt, Nachfragesituation	3		9	
	Auswertung Quellen	3		9	
3.1.2.1.1.3	Eintlösse von Rechten	3		9	
3.1.2.1.1.4	Finanzmathematische Verfahren	2		4	
3.1.2.1.1.5	Methoden Standort- etc. -analyse	3		9	
3.1.2.1.1.6	Statistische Grundkenntnisse	2		4	

Wirtschaftliche Kenntnisse		Tiefe der Kenntnisse	% - Anteil bei einfacher Gewichtung	Verstärkung der Gewichtung durch	
Ziffer	Kurztext			Quadrung	Anteil in %
3.1.2.1.1.7	Wertermittlung Kreditinstitute	3		9	
	Hypothekbankgesetz	2		4	
	Vertiefung Management-Immobilien	2		4	
	Grundkenntnisse Immobiliendevlopment	1		1	
	Bewertung Versicherungen, KapAnlG	2		4	
		37	27	97	97 30
<b>Technische Kenntnisse</b>					
3.1.2.1.2.1	Baugrundverhältnisse	2		4	
	Erkennen Altlasten	1		1	
	Chemische Grundkenntnisse	2		4	
3.1.2.1.2.2	Baukonstruktion und Baustatik	2		4	
3.1.2.1.2.3	Bauweise/Bauverfahren	2		4	
3.1.2.1.2.4	Baustoffe, Eigenschaften, -Anwendung	1		1	
3.1.2.1.2.5	Normen und Vorschriften	2		4	
	Div. DIN	1		1	
3.1.2.1.2.6	Baumängel, Bauschäden	2		4	
		15	11	27	27 8
<b>Rechtliche Kenntnisse</b>					
3.1.2.1.3.1	Aufstellungsverfahren Bauleitpläne	1		1	
	Sicherungsinstrumente Bauleitplanung	1		1	
	Innenbereich/Außenbereich	2		4	
	Planungsschadenrecht	1		1	
	Grundkenntnisse Bodenordnung	1		1	
	Entschädigung Enteignung	1		1	
	Erschließungsrecht	2		4	
	Sanierungs- und Entwicklungsrecht	2		4	
	Behördliche Wertermittlung	2		4	
	Ablauf Baugenehmigungsverfahren	1		1	
	BauNVO (Vollgeschoß etc.)	3		9	
	Art der baulichen Nutzung etc.	3		9	
	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	2		4	
3.1.2.1.3.2	Bewertungsrecht	3		9	
	Sondervorschriften Sanierung/Entwicklung	2		4	
	WertR, LandR, WaldR	2		4	
3.1.2.1.3.3	BGB	1		1	
	ErbbauVO	2		4	
	SachenRÄndG	1		1	
	SchuldRÄndG	1		1	
	Nachbargesetze	2		4	
3.1.2.1.3.4	Grundkenntnisse Steuerrecht	1		1	
	UST bei Verkauf, MWSt-Option	2		4	
3.1.2.1.3.5	Materielles/formelles Liegenschaftsrecht	2		4	
3.1.2.1.3.6	Mietrecht	2		4	
3.1.2.1.3.7	ZVG, WEG	3		9	
	HOAI	2		4	
	ZSEG	2		4	
3.1.2.1.3.8	s.o. zu 3.1.2.1.2				
3.1.2.1.3.9	Strafrecht	1		1	
	Rechte/Pflichten des Sachverständigen	3		9	
		54	40	112	112 35
<b>Beherrschung der Wertermittlungsverfahren und ihrer Anwendung im Einzelfall</b>					
3.1.2.1.4.1	Kenntnisse der Verfahren	3		9	
	Sachwertverfahren	3		9	
	Ertragswertverfahren	3		9	
	Vergleichswertverfahren	3		9	
3.1.2.1.4.2	Begründung der Verfahren	3		9	
	Wahl der Verfahren	3		9	
	Verkehrswertmittlung	3		9	
	Beleihungswertmittlung	3		9	
	Residualwertverfahren/discounted cash-flow	2		4	
	Aufbau und Inhalt von Gutachten	3		9	
		29	21	85	85 26
		135	100		321 100

Ethische Grundsätze sind unveränderlich

Nun haben wir die Bewerber: Techniker, Wirtschaftler, Juristen.

Es können Techniker, wirtschaftlich vorgebildete und juristisch vorgebildete geeignete Wertermittler sein.

Wir merken: Da ist etwas Interdisziplinäres

Technisch vorgebildete Wertermittler: umfangreiche Gebiete des juristischen und wirtschaftswissenschaftlichen Wissens autodidaktisch anzueignen.

Wirtschaftswissenschaftlich vorgebildeter Wertermittler hat zwar die juristische Vorbildung und insbesondere volks- und betriebswirtschaftliche Grundlagen, ihm fehlen aber vollkommen die bautechnischen Voraussetzungen. Diese muß er sich ebenfalls aneignen.

Voraussetzung zum Abdecken des Leistungsspektrums eines Sachverständigen für Wertermittlungen:

### **wirtschaftliche – technische – juristische Spezialkenntnisse.**

Entscheidend ist nicht nur

– umfassende Kenntnis auf diesen Gebieten,

sondern insbesondere

– die **Erfahrung**, wie man mit den gegenseitigen Verflechtungen umgehen muß und kann.

Schwergewicht auf wirtschaftlichen Kenntnissen, zudem technische und rechtliche Kenntnisse

Was macht ein Wertermittler?

Es gibt kaum einen in der Wirtschaft bedeutenden Vorgang, der nicht von der so unbekannteren und wenig im Vordergrund stehenden Berufsgruppe der Wertermittler beeinflusst wird.

Am Beispiel des INVESTITIONSKREISLAUFS (Investitionsabsicht, Kreditaufnahmen, Kreditrealisierung nur über Gutachten, volkswirtschaftliche Effekte daraus) können wir ablesen, welche Bedeutung der Wertermittler in Wirklichkeit hat. Ohne ihn läuft nichts. Diese Bedeutung bedingt allerdings auch eine hohe Verantwortung. Sind an dieser Stelle nicht hinreichend qualifizierte oder gar unqualifizierte Personen tätig, schadet es der gesunden Entwicklung der Wirtschaft und so auch in be-

sonderem Maße dem Berufsstand.

Wenn ich als Prüfer die Aufgabe habe, die überdurchschnittliche Sachkunde eines Bewerbers festzustellen, der sich um die öffentliche Bestellung bewirbt, bin ich oft verwundert darüber, wie sich jemand, der sich auf diesem Gebiet seit Jahren beschäftigt, dieses tun kann, ohne juristische Grundkenntnisse zu haben und diese auch anwenden zu können.

Und zwar

- Zivilrecht, hier besonders das Vertragsrecht,
- Grundbuchrecht,
- Familienrecht,
- Recht des Wohnungseigentums,
- bis zum öffentlichen Recht – hier vornehmlich Bauplanungsrecht und anhängende Rechtsgebiete.

Wer hierin nicht in dem Rahmen sattelfest ist, der von ihm als Nicht-Jurist erwartet werden kann, kann nicht als Sachverständiger für Wertermittlung tätig sein.

Heute immer häufiger selbsternannte SV: Akademischer Titel, PC mit einem gekauften „Sachverständigenprogramm“ und Telefon, das soll hinreichend sein, wird schon gehen.

Viele Sachverständige für Wertermittlung operieren mit Zahlen und Vorgaben, die sie aus zugänglichen Quelle übernehmen. Das ist notwendig und zulässig. Ein qualifizierter Sachverständiger sollte aber solche Zahlen laufend hinterfragen. Während technische Daten (Normalherstellungskosten, Indices) ständig aktualisiert werden, werden wirtschaftliche Daten, hier der so sensible Liegenschaftszins, häufig als gegeben hingenommen nach dem Motto: Ein Blick in die Wertermittlungsrichtlinien ersetzt die Diskussion um den richtigen Liegenschaftszins.

Der Sachverständige für Wertermittlungen muß den modernen Anforderungen gerecht werden, nämlich auf der Grundlage technischer Kenntnisse mit juristisch geschultem Sachverstand eine wirtschaftliche Entscheidung treffen.

Wie werden sie es aber, wie kann man dazu kommen, daß vergleichbare Standards erfüllt werden?

Nur durch eine Vorbildung auf breiter Basis, und zwar

auf wirtschaftlicher,  
hier betriebswirtschaftlicher,

volkswirtschaftlicher und  
statistisch orientierter,  
auf bautechnischer  
auf juristischer Grundlage.

In Deutschland hat sich jeder Sachverständige autodidaktisch auf den Weg zur Prüfung der öffentlichen Bestellung vorzubereiten. Einen reglementierten Ausbildungsgang gibt es nicht. Ein einheitliches Berufsbild gibt es ebenfalls nicht. Die immer weiter fortschreitende Zersplitterung des Sachverständigenwesens ist höchst fatal. Die Beschäftigungslage besonders von Bürgern in den neuen Bundesländern läßt sie auf diesen Markt driften. Mit der – gesetzlich vollkommen ungeschützten – Bezeichnung „Sachverständiger“, verbindet der Verbraucher in der Regel mit Unabhängigkeit, Unparteilichkeit und persönlicher Integrität. Aber hinter ihr verstecken sich nicht nur qualifizierte Kollegen, sondern leider in immer größerer Zahl Scharlatane, die als Geschäftemacher auf unseriöse Weise diesen Markt beackern. Das wiederholt geforderte Sachverständigen-gesetz macht nicht den Eindruck, daß es jemals kommen wird.

Vielfach besuchen werdende oder auch tätige, (noch) nicht vereidigte Sachverständige Fortbildungsveranstaltungen, um in diesen das Rüstzeug zu erlangen, das sie für die Ausübung ihrer Tätigkeit brauchen. Diese haben erfahrungsgemäß höchst unterschiedliche Qualität. Von der marktschreierisch angebotenen Schnellstausbildung mit hochtönen- den Zertifikaten und Verbandszugehörigkeiten bis zu seriösen, grundlegenden und fortbildenden Veranstaltungen ist der Markt sehr intranspa- rent.

Ein auf dem Bewertungsgebiet tätiger Sachverständiger, der sich durch eigenes Bemühen fortbildet, ist wie junger Rechtsreferendar, geballtes Fachwissen von der Universität. Plötzlich schwierige Rechtsfrage ent- scheiden, und das ohne langjährige Erfahrung. Es kann gut gehen, in der Regel ist der unerfahrene Jurist allerdings den „alten Hasen“ unter- legen. Oder Beispiel frisch approbierter Arzt, Herzoperation.

Kein Sachverständigen-Anfänger, nur „alte Hasen“ können Sachver- ständige sein. Das hat nichts mit dem Lebensalter zu tun, auch jüngere Kollegen können solche „alten Hasen“ sein. Aber ein gerüttelt Maß an Erfahrung ist es, was der Nachfrager nach der besonderen Dienstlei- stung des Sachverständigen erwartet.

Wertermittlung von Grundstücken und Gebäuden ist vielfältig.

Der Sachverständige für Wertermittlung ist nicht jemand, der – gleich einem eingespielten Computerprogramm – Zahlen verarbeitet, die bei richtigem Einfügen automatisch das richtige Ergebnis ausspuckt. Was den vereidigten Sachverständigen gegenüber der großen Masse der Sachverständigen herausheben muß, ist ein erhebliches Maß an Erfahrung, die ihn in die Lage versetzt, alle Fragen der Wertermittlung sachgerecht zu beantworten.

Die langjährige Erfahrung als Prüfer von Bewerbern für die Vereidigung als Bewerter zeigt, immer wieder, daß bei Bewerbern aus bautechnischer Vorbildung häufig eine erstaunliche Algorhythmus-Gläubigkeit vorherrscht, die wenig mit überdurchschnittlicher Sachkunde zu tun hat. Es sind in Seminaren Schubkästchen gefüllt worden, in der Hoffnung, bei jeder Fragestellung ein Schubkästlein mit der Antwort aufziehen zu können.

Weit verbreitete Auffassung: Wir haben BauGB, WertR, WertV, was brauchen wir noch mehr??

Das ist es aber nicht, was einen Sachverständigen für Wertermittlung ausmacht seine besondere Sachkunde belegt. Bei derartigen Kenntnissen wird bestenfalls eine durchschnittliche Sachkunde belegt, die allerdings für die öffentliche Bestellung und Vereidigung nicht hinreichen dürfte.

## DAS SIND INSTRUMENTALISTEN

Hier Parallelen: Buch Nureijew über Tanz gelesen, ist er ein Tänzer?  
Buch Bocuse über Kochen gelesen, ist er ein Koch?

Auf dem Weg zum Verkehrswert muß der Sachverständige wie bei einem üppigen Baum viele Verzweigungen passieren, an denen er jeweils die richtige Entscheidung über den weiteren Fortgang seiner Arbeiten treffen muß.

Summe der richtigen Einzelentscheidungen führt zum richtigen Ergebnis.

Ein plumpes, einfaches Beispiel: Wenn sich ein Sachverständiger bei der Ermittlung des Verkehrswertes eines Mietshauses bei der Auswahl „Sachwertverfahren“ oder „Ertragswertverfahren“ für das (falsche) Sachwertverfahren entscheidet, hat er den falschen Weg eingeschlagen. So simpel sind aber die meisten Entscheidungen, die er zu treffen hat, nicht. Die Fragen sind in der Regel subtiler und erfordern ein hohes Maß nicht nur an Kenntnissen, sondern besonders an Erfahrung, wie mit diesen Kenntnissen umzugehen ist.

Was fehlt ist ein geschlossener akademischer Unterbau des Fachgebietes „Wertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke“. So lange dieses Gebiet nicht umfassend an Hochschulen bearbeitet wird, wird in der Öffentlichkeit der Wertermittler als „Schätzer“ abqualifiziert werden, wenn die Öffentlichkeit überhaupt weiß, was ein Wertermittler tut.

### **Qualität- Professionalität- Unabhängigkeit**

Hohes Niveau der Ausbildung und des Wissens

Permanente Weiterbildung

Einhaltung der Berufsgrundsätze

Persönliche Integrität

Anpassungsfähigkeit an sich ändernde Bedingungen

Selbstkritisch und flexibel auf Neues reagieren

Interessanter Beruf, nicht wie Latein- und Griechisch-Lehrer

Sachverstand entsteht aus einer Kombination von

- Empirie,  
Erfahrungswissen, Erfahrung, was war,  
Messen, Zählen, Wägen, Beschreiben, Untersuchen  
Aber auch Beobachten täglicher Veränderungen!!  
Fundierte Kenntnisse auf dem aktuellen Stand  
Zeitungslektüre,  
Artikel „Schweinepreis“  
Überleiten zum „Schweinezyklus“  
70 Seiten Koalitionsvereinbarung SPD-Grüne  
Veränderungen auf dem Gebiet des Immobilienbesitzes  
72 Steuerideen von Lafontaine, davon zahlreiche für Immobilienbesitz  
Bis hierher nur Instrumentalist!
- hohen wissenschaftliche Fähigkeiten,  
Bis hierher wissenschaftlich gebildeter Instrumentalist, kein SV
- Kraft der Intuition.

### **Was ist Intuition?**

Politiker, Manager oder auch ganz normale Menschen, die sich bei ihren Entscheidungen nur auf Zahlen, Statistiken und wissenschaftliche Prognosen stützen, reduzieren damit zwar das Risiko einer Fehlentscheidung. Damit haben sie aber kein Zertifikat der Unbedenklichkeit. Wenn alle Zahlen und alle Experten gehört wurden, dann bedarf es noch einer letzten Prüfungsinstanz: der Intuition.

Intuition ist der wissenschaftlich korrekte Ausdruck für das, was man umgangssprachlich als das „Händchen“ oder den „Riecher“ bezeichnet.

Als eine Art innere Stimme ist die Intuition so etwas wie eine Spezialbegabung, die bei einigen Menschen besonders ausgeprägt ist. Der „Sechste Sinn“ kommt immer in's Spiel, wenn Logik und Analyse nicht mehr allein weiterhelfen.

Jemand mit guten intuitiven Fähigkeiten weiß oder empfindet etwas direkt oder unmittelbar, ohne die Inanspruchnahme zusätzlicher bewußter Verstandestätigkeit. Darum ist bei der reinen Intuition von einer gewissen Gefühlsintelligenz zu sprechen.

Ohne Intuition kommt selten etwas Großes zustande. Aber ohne geistige Mühsal gibt es auch keine Intuition. Das eine bedingt das andere.

Voll ausgebildete Intuition ist eine Form der Erkenntnis. Eine wichtige Einschränkung ist hier jedoch notwendig. Sonst könnte die Wirkungsweise der Intuition zu dem Fehlschluß führen, es handele sich hierbei um einen automatischen Prozeß des Unterbewußtseins. Die „gute Nase“ allein nützt nicht viel ohne eine wesentliche Voraussetzung für diese zusätzliche Prüfungsinstanz: fundiertes Wissen, Erfahrung und Nachdenken!!!

Wer das logische mit dem kreativen und dem intuitiven Denken gekonnt verbindet, programmiert sich für neue Ideen, aus denen ständig umfassende Erkenntnisse geschöpft werden können.

Wichtig: Zutreffende Einschätzung der Erwartung, entwickelt auf den beiden bisher geschilderten Grundlagen

Makler: Häufig treffsichere Einschätzung eines Verkehrswertes, reine Empirie und Intuition

Lösungsversuche eines Wertermittlungsproblems auf hohem Niveau zeigen oft, daß Intuition weit über die Logik hinausgeht.

Aber nicht der theoretisch/wissenschaftlich ausgebildete ausgebildete SV ist der SV, der auf den Verbraucher losgelassen werden kann. Nur derjenige, der über Jahre Erfahrungswissen sammeln konnte und so seine Fähigkeit zur Kraft der Intuition entwickeln und schärfen konnte.

Detaillierte Kenntnis des eigenen Wissens und seiner Grenzen!

Sachverständiger ist Informationshändler!

Seine Tätigkeit setzt beim Sachverständigen ein hohes Maß an Verantwortungsbewußtsein voraus.

Sachverständige Auswahl

Zen-Spruch:

*Gehe nicht in den Fußstapfen der Meister,  
suche, was sie suchten!*

Nun zu meiner Forderung:

Wir brauchen ein technisch-wirtschaftswissenschaftliches Studium, das die akademischen Grundlagen für die Wertermittlung legt. Hierzu wäre heutzutage am ehesten ein Studium des Wirtschaftsingenieurwesens mit dem Schwergewicht Bauingenieurwesen geeignet, wobei allerdings spezielle Fragen der Wertermittlung noch ohne Bedeutung sind.

Ausflug in die Entwicklung des betriebswirtschaftliche Studiums, ebenfalls keine der „klassischen“ Wissenschaften.

Goethe's Faust: Habe nun, ach, ...

Klassische Wissenschaften sind zum Beispiel

- a) Theologie
- b) Jurisprudenz
- c) Medizin
- d) Philosophie

Aus diesen Grund-Studien ist die Vielfalt der heute angebotenen Wissenschaften hervorgegangen.

Vergleichsweise neu ist gegenüber diesen „klassischen“ Ursprüngen der Wertermittlung nun der Einfluß wirtschaftswissenschaftlicher Denkweisen. Ich selbst komme aus dem Lager derer mit wirtschaftswissenschaftlicher Ausbildung und habe während meiner langjährigen Tätigkeit als Sachverständiger für Wertermittlungen die Grundlagen schätzen gelernt, die ich aus meiner kaufmännischen Ausbildung für diese Tätigkeit als Grundlage mitgebracht habe. Wertermittlung aus diesem Gesichtswinkel zu betrachten heißt nicht allein die wirtschaftlichen Zusammenhänge in den Vordergrund zu stellen, oder besser, ihnen das zutreffende Gewicht zu geben, sondern auch juristische Zusammenhänge besser begreifen und somit auch beurteilen zu können.

Allen Wertermittlern sollte es ein Anliegen sein, Transparenz zu schaffen. Ich möchte mit diesem Beitrag einen erneuten, auch von anderen schon initiierten Anstoß geben, über die Marktmechanismen des Immobilienmarktes nicht nur „mit dem Bauch“ nachzudenken, sondern die Bedingungen unseres Arbeitsfeldes, des Marktes, mit modernen analytischen Methoden offenzulegen. So kann ich mir vorstellen, daß entsprechend den hier aufgeworfenen Gedanken weitere Markteinflüsse untersucht werden. Die Abhängigkeiten keinesfalls auch nur annähernd abschließend erörtert. Sie sind mannigfaltig.

Packen wir es an.