

Immobilien ohne Märkte Besonderheiten der Schätzung in ehemaligen Zentralverwaltungswirtschaften

Vortrag zum 2. Deutschen Sachverständigentag am 21. 4. 1995 in Bonn

Roland R. Vogel, Berlin

In den Ländern Mittel- und Osteuropas, also den Ländern, die wir als »Reformstaaten« bezeichnen, müssen – wie in den westlichen Industrienationen auch – aus verschiedenen Gründen Werte für Immobilien festgestellt werden. Für Bilanzierungen, langfristige Überlassungs- bzw. Nutzungsvereinbarungen sowie für sonstige Rechtsgeschäfte, die mit Grundstücken und Gebäuden zusammenhängen.

Mit solchen Aufgaben waren Bürger dieser Staaten früher nicht in der Weise befaßt, wie es heute erforderlich ist. Erfahrungen auf dem Gebiet der Wertermittlung unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten waren in diesen Ländern so gut wie nicht vorhanden. Sie waren auch nicht nötig. Grundbesitz spielte in der Planwirtschaft nicht die Rolle wie in marktwirtschaftlichen Systemen. Läßt man einmal den kleinen Bereich des auch in manchen Reformstaaten noch vorhanden gewesenen Privat-Grundbesitzes beiseite, war es unter den alten Regimen so, daß Grundbesitz in der Regel von Staatsorganisationen an Staatsorganisation weitergegeben wurde, ohne greifbaren Preis.

Jetzt werden Gutachten gebraucht von Wirtschaftsunternehmen der mittel- und osteuropäischen Staaten, die über Grundbesitz verfügen. Hierbei ist es häufig unerheblich, aufgrund welchen Rechtstitels Zugriff auf den Grundbesitz besteht.

Weiterhin sind es Interessenten an Grundbesitz-Investitionen von außerhalb der Reformstaaten, die wiederum Gutachten für ihre Investitionsentscheidung oder aber Finanzierungszwecke benötigen.

Der Immobilienmarkt und insbesondere die wirtschaftliche Entwicklung in den Ländern östlich des ehemaligen eisernen Vorhanges steht und fällt mit der Möglichkeit, Grundbesitz zu erwerben. Dazu gehört untrennbar die Möglichkeit, diesen rechtlich abgesicherten Haus- oder Grundbesitz auch zumindest mittelfristig, vielleicht sogar langfristig, zu finanzieren.

Die gesamten Zusammenhänge sind zu komplex, um sie hier in einem kurzen Überblick darzustellen. Daher sollen hier nur sehr allgemein gehaltene Schlaglichter geworfen werden.

Zu beobachtende Entwicklungen

Die mittel- und osteuropäischen Reform-Staaten, deren Wirtschaft und damit auch deren Grundstücksmärkte sind im Begriff, eine völlig neue Ordnung zu installieren. Einige stehen am Beginn des Umbruches, andere haben schon beachtliche Fortschritte gemacht. Alle haben eine

mehr oder weniger radikale politische Position verlassen und haben sich auf den Weg zu einem vollkommen anderen politischen und wirtschaftlichen System gemacht. Das Rechts-, Bank- und monetäre System durchlaufen eine vollständige Veränderung. Man muß sich einmal vorstellen, daß die grundsätzlichen Änderungen im bei uns bekannten bürgerlichen Recht, in der Zivilprozeßordnung, im Strafrecht, insbesondere im Verwaltungsrecht, im Devisen- und Steuerrecht, im Handels- und Gewerbe-recht usw. alles umkrepeln, was früher bekannt war. Der gesamte Verwaltungsablauf soll neuen Voraussetzungen entsprechen. Er muß aber natürlich mit den Personen bewältigt werden, die unter den alten Bedingungen ausgebildet worden sind und unter diesen gearbeitet haben. Wir kennen solche Anpassungsprobleme aus den neuen Bundesländern. In den Reformstaaten besteht aber keine Möglichkeit einer derart umfassenden personellen und finanziellen Hilfe, wie es in Deutschland möglich war.

In den meisten Staaten wird eine Angleichung an die Standards des EG-Rechtes angestrebt. Und wenn man sich weiter vorstellt, daß diese Entwicklung erst wenige Jahre alt ist, dann kann man ermesen, was in diesen Staaten geleistet worden ist bzw. auch noch zu leisten ist.

Nicht in gleichem Maße wie in den östlichen Bundesländern haben sich die wirtschaftlichen Bedingungen des Einzelnen verändert. Das Lohn-Niveau ist noch vergleichsweise niedrig. Ein Blick auf die Lohnkosten auf internationaler Basis mag das verdeutlichen:

Durchschnittliche Lohnkosten in der Industrie nach Ländern in US-\$

Tschechische Republik	1,47 \$
Polen	1,67 \$
Ungarn	2,33 \$
Südkorea	5,00 \$
Spanien	11,73 \$
Frankreich	16,26 \$
Neue Bundesländer	17,30 \$
Schweiz	21,64 \$
Bundesländer West	24,87 \$

Zusätzlich ein Blick auf die Lohnnebenkosten in den hauptsächlich betrachteten Reformstaaten:

	mtl. Durchschnitts-einkommen	Nebenkosten
Tschechische Republik	222,00 \$	35,25 \$
Polen	252,00 \$	48,00 \$
Ungarn	352,00 \$	52,50 \$

Weiterhin ist interessant, wie die Reformstaaten bezüglich ihrer

- | | | |
|---|---|-----------------------|
| 1. politischen | } | Stabilität des Landes |
| 2. wirtschaftlichen | | |
| 3. rechtlichen | | |
| 4. Außenhandelsbedingungen | | |
| 5. Devisenvorschriften, sowie | | |
| 6. Kreditsicherungs- und Finanzierungsmöglichkeiten | | |
- beurteilt werden. In einem Creditreform-Rating vom April 1995 werden die nachfolgenden Reformstaaten wie folgt eingeschätzt:

(Nachfolgend wird mit »A« eine gute Einstufung der jeweiligen Kriterien (Reihenfolge wie oben), mit »B« eine mittlere, mit »C« eine schlechte Einschätzung bewertet.)

Republik Bulgarien	CBCBBB	mittl. bis negat. Einschätzung
Republik Estland	BCAAAB	mittlere Einschätzung
Republik Lettland	BBBBAB	mittlere Einschätzung
Republik Litauen	BCCBBB	mittl. bis negat. Einschätzung
Republik Polen	BABBBB	mittlere Einschätzung
Republik Rumänien	BACBCC	eher negative Einschätzung
Russische Föderation	CCCCBC	negative Einschätzung
Slowakische Republik	BBBBBB	mittlere Einschätzung
Republik Slowenien	AAAAAA	sehr positive Einschätzung
Tschechische Republik	AAABBA	positive Einschätzung
Ukraine	CCCBC	negative Einschätzung
Republik Ungarn	AAABBA	positive Einschätzung

Insgesamt herrschen also auch von den sozio-ökonomischen Bedingungen her vollkommen abweichende Verhältnisse untereinander wie auch im Verhältnis zu den westeuropäischen Industrie-Nationen.

Im Zuge der Entstehung neuer Verhältnisse bildet sich in den Reformstaaten ein Grundstücksmarkt. Wenn ein solcher Grundstücksmarkt sich zu entwickeln beginnt, zeigt die Erfahrung, daß in der Regel folgendes passiert:

Zuerst sind die Dienstleister, Einzelhandelsunternehmen und sonstige gewerbliche Interessenten Träger einer sofortigen Nachfrage nach erstklassigen Standorten in vorteilhaften Lagen. Zu dieser Zeit herrschen reine Verdrängungspreise. So kommt es zum Beispiel dazu, daß kurzfristig gerade der Mangel an Flächen für Dienstleistungsgewerbe (vorwiegend Büros, Einzelhandelsflächen) dazu führt, daß unterschiedliche Flächen umgenutzt werden. So werden Wohnungen als Büros zu Preisen vermietet und angemietet, die in westlichen Metropolen für Büroflächen an ersten Adressen üblich sind. Hallenflächen und sonstige – eigentlich nicht für diese Nutzung konzipierte – Räume werden für großflächigen Einzelhandel nutzbar gemacht, und zwar zu erheblichen Mietpreisen. Diese Höchstpreise begrenzen sich allerdings vorwiegend auf die Spitzenlagen. Sie haben kaum Auswirkungen auf umliegende, insbesondere nichtstädtische Flächen. Angemerkt sei an dieser Stelle, daß ohnehin in den Reformstaaten eine enorme Konzentration auf wenige Orte zu beobachten ist, in der Regel die Haupt- und Großstädte. Sonstige und ländliche Lagen werden von dieser Nachfrage kaum erfaßt.

Eine Fläche für Dienstleistungen in einem neuen Territorium zu mieten, stellt den ersten Schritt in den neuen Markt dar. Dabei handelt es sich in der Regel allerdings nur um ein sehr begrenztes Anfangs-Engagement. Ein Mieter hat die raschere Möglichkeit, aus dem Engagement wieder »auszusteigen« als jemand, der im Wege langfristiger Kapitalbindung in das neue Gebiet eintritt, vornehmlich durch Kauf von Immobilienbesitz.

Gewarnt sei vor der Übernahme von Höchstpreis-Vorstellungen in langfristige Überlegungen. Wer sich an in der jüngeren Vergangenheit bekannt gewordenen Kauf- oder Mietpreisen orientiert, die abgeschlossen oder gar nur »im Gespräch« sind, ohne ihre langfristige Nachhaltigkeit hinreichend durchdacht zu haben, gibt einen schlechten Rat.

In den Reformstaaten ist also die anfänglich gewaltige Nachfrage aus dem Ausland zu beobachten, die auf ein geringes, nicht adäquates Angebot stößt. Eine Nachfrage durch Bewohner des betreffenden Gebietes selbst ist so gut wie nicht vorhanden. Ein »gespaltener« Markt ist allgemein festzustellen. Hier die Ausländernachfrage, die zu hohen Ausländerpreisen führt, dort die kaum vorhandene Inländer-Nachfrage.

Wir können schon heute sehen: Dieses Preisgefüge ist zum einen nicht dauerhaft, zum anderen nur für sehr begrenzte Ballungsgebiete gültig. Bei einem Produktionsbetrieb fern einer Groß- oder Hauptstadt ohne Fremdvermietungsdaten sieht die Sache nämlich schon ganz anders aus.

Gutachten in den Reform-Staaten

Die Wertermittler sind aufgerufen, den Interessenten, das sind vornehmlich Eigentümer von Grundbesitz, Investoren und Banken, zutreffende Gutachten zu liefern, und zwar nach marktwirtschaftlichen Prinzipien.

Mit diesem Zusatz »nach marktwirtschaftlichen Prinzipien« ist erkennbar, daß es offensichtlich auch andere Prinzipien gibt, nach denen eine Wertermittlung aufgebaut werden kann.

Es gibt sie eigentlich nicht, aber es gab sie. In allen Reformstaaten, wir kennen es aus den neuen Bundesländern der Bundesrepublik Deutschland, also in allen Ländern, in denen das planwirtschaftliche Prinzip galt.

Früher war es unter diesen Voraussetzungen in den jetzigen Reformstaaten die Aufgabe eines Sachverständigen für Wertermittlung, in Art einer Inventur aufzulisten, was an baulichen Anlagen vorhanden ist. Dann wurden in diese Auflistung von Bauten nach Art des international bekannten »Cost Approach« oder »Replacement-Cost-Approach« Herstellungs- und Abschreibungs-Werte eingefügt. Diese Werte kamen in der Regel aus staatlich vorgegebenen Quellen, wie in der Planwirtschaft allgemein üblich. Da es sich vorwiegend um technische Daten handelte, war (und ist es leider auch noch jetzt) die Wertermittlung fest in den Händen der Techniker. Bauingenieure und Architekten sind diejenigen, die bei der Wertermittlung den Ton angeben.

Aber, international ist allgemein bekannt: Der Sachverständige für Wertermittlungen trifft schließlich nur in untergeordneter Bedeutung technische Entscheidungen. Ob ein Haus, eine Fabrikhalle oder ein Hotel von der Statik her richtig berechnet ist, das entscheiden andere Fachleute. Der Sachverständige ist nicht aufgerufen, den Stand sicherheitsnachweis von Bauwerken zutreffend zu beurteilen, er muß täglich wirtschaftliche Entscheidungen treffen. »Wert« ist eine wirtschaftliche Größe.

Die Abläufe, die auf dem Markt der Gutachten auch im Osten Deutschlands zu beobachten waren, zeigen sich vergleichbar in den mittel- und osteuropäischen Staaten.

Unmittelbar nach dem Umschwenken auf das neue Wirtschaftssystem haben sich in den Reform-Staaten nach Einführung der Marktwirtschaft eine Vielzahl von Beratungsfirmen gebildet, die sich für die Erstellung von Wertermittlungen empfehlen. Vorwiegend sind es ehemalige Mitarbeiter von vormals staatlichen Betrieben, die im Planungs- und Investitionswesen tätig waren und »schon mal« für Bilanzierungszwecke mit der Wertermittlung in Berührung gekommen waren. Die Gutachten aus diesen Quellen beschränkten und beschränken sich in der Regel auf die Aufnahme von baulichen Anlagen sowie die oben geschilderte Zuordnung von Herstellungskosten. Um Fortschrittlichkeit bemüht, werden die zuzuordnenden Werte jetzt der westlichen Literatur entnommen. Häufig ohne Kenntnis, wie diese Worte zustande gekommen und wie sie anzuwenden sind. Wirtschaftliche Gesichtspunkte werden in diesen Gutachten so gut wie nie berücksichtigt.

Derartige Gutachten bieten zwar häufig einen guten Überblick über die vorhandene Bausubstanz. Für die Wertermittlung können sie aber bestenfalls eine Grundlage, nicht das Ergebnis sein.

Der Beratungsmarkt ist – wie in der Marktwirtschaft üblich – nicht kontrolliert. Die Erfahrung zeigt, daß es einige Jahre braucht, bis die Spreu vom Weizen getrennt ist.

Was sich in den Reformstaaten noch nicht hinlänglich durchgesetzt hat: Die Fähigkeiten des Gutachters für Grundstücks- und Gebäudewerte darf sich nicht darauf beschränken, Bestandsaufnahmen zu machen. Sein Aufgabengebiet geht wesentlich mehr in die Tiefe.

Wertermittlung ist nämlich nach meiner Auffassung weniger eine Rechentechnik, sondern mehr eine Kunst, ein Einfühlen in die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, eingebettet in die herrschenden Verhältnisse, wohlgermerkt aber gepaart mit technischen Kenntnissen. Grundlage für die Wertermittlung ist gleichermaßen eine solide wirtschaftliche und technische Ausbildung bzw. Kenntnis.

Ergebnis eines Gutachtens muß sein, den Nutzen sachgerecht zu beurteilen, der aus einem Grundstück bzw. einer Immobilie erwartet werden kann. Die Erstellung von sachgerechten Gutachten ist also mehr eine Sache der zutreffenden Einschätzung des sich entwickelnden Marktes aufgrund von Erfahrung, als das Befolgen erlernter Rechenmethoden.

Der Gutachter muß sich ein detailliertes Bild von der zu erwartenden zukünftigen, rechtlich zulässigen Möglichkeit des Bewertungsgrundstücks machen. Wenn aus einem Grundbesitz nach seiner Erkenntnis in Zukunft nur noch ein geringer Nutzen zu ziehen ist, muß der Gutachter den Mut haben, zu erkennen, daß nur noch ein minimaler Wert vorhanden ist. Nur aus der unbeeinflussten, sachgerechten Einschätzung kann der Besteller eines solchen Gutachtens ablesen, wie der beauftragte Sachverständige die Zukunftsaussichten einer Immobilie einschätzt.

Märkte, auch der Grundstücksmarkt, funktionieren auf der Grundlage von Informationen. Der sachgerecht und kompetent arbeitende Sachverständige für Wertermittlungen muß sich daher als Informationsverarbeiter verstehen. Ich sage daher provokativ: Der Gutachter ist mehr in der Informationsbranche als in der Tätigkeit eines Bau-Ingenieurs oder Architekten. Er sammelt Daten, Informationen und Kenntnisse, die er mit seinen Erfahrungen abgleicht. Aus dem

Ergebnis dieser Überlegungen erarbeitet er ein sachverständiges Urteil über den Wert eines Objektes. Beschränkt er sich lediglich auf die Bearbeitung von Rechen- Algorithmen, so hat er einen wesentlichen Teil seiner Arbeit nicht erfüllt.

Ein Beispiel aus meiner Praxis der Wertermittlung von Industrieimmobilien in Reformstaaten: Die Bausubstanz einer Industrieanlage ist solide, massiv und dauerhaft, aber unverhältnismäßig groß. Eine Industriehalle ist heute nichts als die Umhausung der technologischen Notwendigkeiten. Ist sie zu groß oder für die zeitgemäße Technologie ungeeignet, ist sie unwirtschaftlich. Ändert sich die Technologie, ist zu fragen, ob die baulichen Anlagen überhaupt noch verwendbar sind. So zeigt die Praxis in meinem Wertermittlungsbüro gerade auf dem Sektor der Groß-Industrie der Reformstaaten, daß die Nutzwerte dieser Bauten vielfach nur einen Bruchteil der Sachwerte ausmachen, wenn sie überhaupt noch verwendbar und somit bewertbar sind. Da die Eigentümer in der Regel von Sachwertgesichtspunkten ausgehen, zu denen sie die Immobilien bewertet sehen möchten, sind Konflikte für den sachgerecht arbeitenden Gutachter vorprogrammiert.

Beachtung der rechtlichen Situation

Ein erhebliches Problem in manchen Reformstaaten ist der Bewertungsgegenstand, das Grundstück. Ein Grundstück ist nicht einfach ein Teil der Erdoberfläche. Um es zum »Grundstück« zu machen, muß es ebenso katastermäßig vermessen, also bestimmbar sein, wie es auch in einem amtlichen Register erfaßt sein muß und durch diese Voraussetzungen sowie sonstige, gesetzliche Regelungen rechtlichen Schutz genießt. Erst diese Nebenbedingungen machen es zum Grundstück.

Grundlage für Grundstücksverkehr ist nicht allein das Vorhandensein von Land und Gebäuden. Erst die Sicherheit einer rechtlichen Infrastruktur zieht das Vertrauen in eine Investition nach sich. Kein Investor wird sich auf eine Kapitalanlage einlassen, deren rechtliche Absicherung unklar ist. Grundbesitz muß definiert und rechtlich geschützt sein.

Die Erfahrung eines Einzelfalles mag dieses verdeutlichen: Ein Anwaltsbüro in Prag untersuchte die Rechtsverhältnisse einer großindustriellen Anlage in Stadtnähe. Nach einem Jahr intensiver Recherche waren die Eigentumsnachweise für $\frac{1}{3}$ der Gesamtfläche nicht beizubringen, für den Rest war der Eigentumsnachweis so lückenhaft, daß von einer Investition abgeraten werden mußte.

So erscheint dem westlichen Investor die Situation in den Staaten der GUS, in denen es keine Erinnerung an bürgerliche Rechtstraditionen gibt, als bemerkenswert anachronistisch. Grundbücher, in westeuropäischen Staaten bekannt, sind hier nicht in vergleichbarer Form geläufig. Eine Absicherung von Grundbesitz in öffentlichen Registern ebensowenig. Die Dringlichkeit von Reformen liegen bereits auf der Verfassungsebene. Betrachtet man in der Russischen Republik die noch in jüngster Zeit praktizierten Formen der Landnahme, wird deutlich, daß die Regelung des gewöhnlichen Grundstücksverkehrs dringend nötig ist. Viele Moskauer Bürger sind früher aufs Land gefahren, haben dort einen Garten angelegt und so zur Eigenversorgung Obst und Gemüse angebaut. Privateigentum an Grund und Boden gab es bis auf wenige Ausnahmen nicht. Das Land war herrenlos. Es war im sozialistischen Sinne ja auch nicht mit einem Wertbegriff

verbunden. Jetzt wird Land als wertvoll betrachtet. Der frühere Nutzer erklärt das Land kurzerhand als sein Eigentum, ein Verhalten, wie es auch aus den Wild-West-Filmen aus der Zeit der Besiedlung des amerikanischen Westens vor 100 Jahren erinnerlich ist. Einer geht hin, schlägt vier Pflöcke ein, und läßt seinen »Claim« registrieren, so wird er Eigentümer.

Derzeit werden Immobiliengeschäfte in der Russischen Republik mit ausländischen Investoren in der Regel als Joint-Venture-Vorhaben durchgeführt. Der russische Partner stellt das Grundstück (auf welchen Rechtstitel auch immer begründet), der westliche Investor das Kapital zum Erreichen des Unternehmenszweckes. Üblicherweise wird dem Investor der Grundbesitz durch eine einmalige oder laufende Zahlung im Wege eines Pachtkaufvertrages für 49 Jahre überlassen.

Politische Einflüsse

Im Oktober 1993 war in Moskau die Bearbeitung eines Gutachtens vereinbart, das mir in Auftrag gegeben wurde. Die Aeroflot-Maschine nach Moskau, in der ich gebucht hatte, flog ohne mich. Der Ausnahmezustand und die Unruhen in Moskau hielten mich von der Reise ab. So wie ein Sachverständiger reagiert, reagieren auch Investoren. Sie sind nicht nur besorgt um sich, sondern auch und insbesondere um ihre Investition. Während der Gutachter nur eine Reise verschiebt, bis sich die Bedingungen gebessert haben, verschiebt der Investor seine Entscheidung für eine Investition. An diesem kleinen Beispiel ist abzulesen, daß das politische Risiko von besonderer Bedeutung ist.

Finanzierung

Weiterhin ist die Beleihungsmöglichkeit bedeutsam. Ohne eine Absicherung ist kein Finanzierungsinstitut bereit, Grundbesitz zu beleihen. Banken schätzen es bei der Finanzierung so ein: Je weiter östlich, desto kürzerfristiger und höher verzinslich ist das Darlehen, wenn es überhaupt gegeben wird. In Staaten mit Grundbuch, Kataster und Insolvenzrecht wie z. B. der Tschechischen Republik sind Banken durchaus bereit, vorerst kurzfristige, vielleicht auch bald mittelfristige Darlehen auszugeben, wengleich mit einem noch niedrigen Beleihungsauslauf. Langfristige Darlehen sind bislang nur in Sonderfällen üblich, z. B. bei Großinvestitionen mit Staatsgarantien etc.

Diese geringe Beleihbarkeit, die nach Osten zu immer stärker zu einer Nicht-Beleihbarkeit wird, ist ein sehr starker Hemmschuh der Entwicklung und beeinflußt auch den Wert von Immobilien.

Fazit

Für den Investor ist es grundlegend, daß ihm der Gutachter sachgerechte Werte an die Hand gibt. Der Sachverständige muß bei der Ermittlung der Werte für einen Grundbesitz Werte ansetzen, die am Nutzen der Investition orientiert sind. Risikoabschläge müssen berücksichtigt werden.

Grundlegend ist eine Einschätzung der Immobilie, wie sie in den Markt paßt, welche zukünftigen Aussichten ihr beigemessen werden können.

Aber die weiteren Umfeldbedingungen sind bedeutsam.

Ein Urteil über die rechtliche Situation von Grundbesitz ist unerläßlich bzw. eine Einschätzung, welche Entwicklung das Rechts-System des betreffenden Staates zeigt. Der Gutachter muß sich also unbedingt lokalen Rechtsrat einholen.

Durch den Sachverständigen kaum einzuschätzen ist das politische Risiko. Das heißt, daß vielfach eine Bewertung der sich abzeichnenden politischen Entwicklung in ein Sachverständigengutachten nicht einfließen kann.

Schließlich ist aufgrund der vorstehenden Beurteilung einzubringen, welche Finanzierungsmöglichkeiten für eine beabsichtigte Investition gegeben ist.

Der Gutachter muß sich intensiv mit den vor Ort herrschenden Rahmenbedingungen beschäftigen, in die sein Bewertungsobjekt eingebettet ist. Und mutig sein, wenn es erforderlich ist, örtlichen Vorstellungen entgegen zu treten, die z. B. durch hohe Sachwerterwartungen, hohe Mieterwartungen oder sonstige Einschätzungen bestimmt sind. Er muß andererseits auch die Grundbesitzer durch sein neutrales Urteil vor Glücksrittern und Schnäppchenjägern schützen, die billig eine Immobilie erhaschen wollen.

Lassen Sie mich die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken in den Kreislauf der Wirtschaft einordnen, um im Zusammenhang ihre Wichtigkeit zu verdeutlichen:

- Voraussetzung für die Prosperität einer Volkswirtschaft sind die Investitionen,
- Investieren bedeutet in der Regel Aufnahme von Fremdkapital,
- Aufnahme von Fremdkapital bedeutet natürlich Stellung von Sicherheiten,
- Sicherheiten bedeutet sachgerechte Einschätzung des Wertes dieser Sicherheiten, und Grundlage dafür ist wiederum die kompetente Wertermittlung.

Also: ohne zutreffende Wertermittlung kein Investitionskreislauf der Wirtschaft, keine Prosperität.

Appell

An dieser Stelle schließe ich einen Appell an die zuständigen Bundesministerien an, besonders an das Bundesministerium für Wirtschaft:

Trotz des immer wieder gehörten Aufrufes, auf den Wunsch nach staatlicher Unterstützung doch zu verzichten, kann es nicht die Aufgabe von Sachverständigenorganisationen oder gar Einzelpersonen sein, in den Reformstaaten das System der Wertermittlung in der bei uns geläufigen Form in Art einer Pionierarbeit einzubringen.

Gerade jetzt wird in der allgemein hoch angesehenen Fachzeitschrift »Grundstücksmarkt und Grundstückswert – GuG« eine interessante Diskussion geführt. Es geht um eine Gegenüberstellung der Wertermittlungsprinzipien Deutschlands mit den englisch/amerikanischen Methoden. Kurz zusammengefaßt ergibt sich, daß die in Deutschland praktizierten Methoden im Vergleich überhaupt nicht schlecht wegkommen, was uns veranlassen sollte, mehr Selbstbewußtsein gegenüber unseren britischen und amerikanischen Kollegen an den Tag zu legen.

Wer Standards setzt, wird sich auch in den Märkten behaupten. Das betrifft nicht nur das Normungswesen, die Rechtsstandards und das Bankwesen. Wenn die deutsche Wirtschaft an Investitionen in den Reformstaaten interessiert ist, muß sie auch gleichfalls Interesse haben, die

Grundlagen dafür zu legen. Dazu gehört, das bei uns vorhandene Know-how auf dem Gebiet der Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken zu exportieren und in den Reformstaaten voranzubringen.

Prof. Roland R. Vogel, Kurfürstendamm 132 A, 10711 Berlin (Halensee)

Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgelts nach der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) – Vergleichswertverfahren –

Hans Geicke, Eisenhüttenstadt

1. Problem

Seit dem Inkrafttreten der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vom 22. Juli 1993 (BGBl. I S. 1339) und der daraus folgenden Möglichkeit der schrittweisen Erhöhung der Nutzungsentgelte wird der Gutachterausschuß für Grundstückswerte des Landkreises Oder-Spree mit Anfragen zur Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgelts konfrontiert.

Um dieser gesteigerten Nachfrage Rechnung tragen zu können, führte der Gutachterausschuß verschiedene Um- bzw. Abfragen zur Höhe von nach dem 2. Oktober 1990 frei vereinbarten Nutzungsentgelten durch. Als Problem wurde hierbei erkennbar, daß eine Mitteilungspflicht beim Abschluß von Pachtverträgen nicht besteht. Der Gutachterausschuß ist damit auf die freiwillige Mitarbeit der Befragten angewiesen. Befragt wurden alle amtsangehörigen Gemeinden über die Ämter sowie die amtsfreien Gemeinden des Landkreises und andere dem Gutachterausschuß bekannte Verpächter.

Da ca. 95 % der vorhandenen Nutzungsverträge vor dem 2. Oktober 1990 abgeschlossen wurden, war nur ein geringer Rücklauf auf die Anfragen zu verzeichnen (siehe auch GuG aktuell 1/1995, S. 2 »Pachtzinsen für Nutzung von Wochenendgrundstücken«).

Als Ergebnis lagen für einige Regionen eine ausreichende Anzahl von frei vereinbarten Nutzungsentgelten vor, dagegen wurden in anderen Regionen keine frei vereinbarten Vertragsabschlüsse registriert.

Ausgehend von dieser Problematik, den Anfragen und den inzwischen auch vorliegenden Anträgen auf Erstattung von Gutachten über das ortsübliche Nutzungsentgelt entwickelte der Gutachterausschuß das nachstehend erläuterte Modell zur Bewertung des Erholungswertes nach dem Vergleichswertverfahren.

2. Modell

Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes für bebaute Erholungs-(Wochenend-)Grundstücke.

Der Gutachterausschuß wählte für die Ermittlung der ortsüblichen Nutzungsentgelte eine zonale Bewertung, da sich die registrierten Nutzungsentgelte nach ihrer Höhe Lagezonen zuordnen ließen. Die durchgeführten Untersuchungen ergaben auch, daß keine direkte Korrelation zu den Bodenrichtwerten feststellbar ist.

Innerhalb der sich abzeichnenden Zonen erfolgt der Vergleich nach dem nachfolgendem Verfahren:

Bewertungskriterien	Wertigkeit
1. Stellenwert des Ortes (Attraktivität/Anziehungskraft für Erholungssuchende)	40
2. Einwohnerzahl	12
3. Verkehrsanbindung	8
4. Umfeld (Erholungsgebiet-/Entfernung zu Wald und Wasser)	5
5. Versorgung (Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf)	5
6. Art der Bebauung	10
<i>Beeinträchtigungen</i>	
7. Tourismus (hier Tagestourismus)	15
8. Verkehrslärm u.s.w.	5
	100

Die Bewertung der einzelnen Standorte erfolgt dann mit den Bewertungskriterien innerhalb eines 5-Punkte Systems.

Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes						
Ort:						
Anlage:						
Nutzungsart:						
Bebauung:						
Klassifizierung	1	2	3	4	5	Bemerkungen
Kriterien						
1. Stellenwert der Orte						
2. Einwohnerzahl						
3. Verkehrsanbindung						
4. Umfeld						
5. Versorgung						
6. Art der Bebauung						
<i>Beeinträchtigungen</i>						
7. Tourismus						
8. Verkehrslärm u.s.w.						
Sonstige Hinweise:						
Datum:						
Unterschriften						