

Erfahrungsaustausch am Bodenseeforum

Bei der Bewertung von Immobilien bestehen trotz verfahrenstechnischer Unterschiede zwischen Deutschland und der Schweiz viele Gemeinsamkeiten. Dies zeigt der Bericht von David Hersberger, SEK/SVIT.

DAVID HERSBERGER*

ZU GAST AM FORUM. Als Vertreter der schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT habe ich in diesem Jahr als Gast am Bodenseeforum 2010 vom 1. und 2. Oktober teilgenommen. Das Bodenseeforum findet seit 1998 jährlich in Friedrichshafen am Bodensee statt und wird durch Hans Netscher und das Institut für Sachverständigenwesen (IFS) organisiert. Das Bodenseeforum ist ein Jahreskongress für Immobilienbewertung und wird hauptsächlich von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (ö.b.u.v. SV) aus ganz Deutschland besucht.

In diesem Jahr wurden am ersten Tag der Veranstaltung teilweise spezifische deutsche Besonderheiten behandelt, wie z.B. Neuerungen der ImmoWertV (mit einem geänderten Verfahrensaufbau), zonalen Bodenrichtwerten und wann Sachverständige auch eine Gewerbesteuer entrichten müssen. Als weitere und eher allgemeine Themen wurden die neuen Informationspflichten für Sachverständige und die Honorierung behandelt.

Wolfgang Jacobs (Rechtsanwalt) hat die neuen Informationspflichten durch die Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung (DL-Info) aufgezeigt. Welche Leistungen durch den Sachverständigen erbracht werden müssen, werden durch die vereinbarten Leistungsinhalte definiert. Der sorgfältigen und ausführlichen Leistungsvereinbarung kommt deshalb auch eine grosse Bedeutung zu. Viele Rechtsauseinandersetzungen erfolgen nicht zwischen dem direkten Auftraggeber eines SV, sondern von indirekten Beteiligten (wie z.B. Käufer einer Immobilie). Es wurde deshalb die Empfehlung ausgesprochen, in Gutachten immer ei-

nen Haftungsausschluss für Dritte zu erwähnen.

Brigitte Adam behandelte das Thema Honorierung von Immobilienbewertungen aus der Sicht einer mittelgrossen Bewertungsgesellschaft aus Frankfurt. Die deutsche Honorarverordnung (HOAI) hat heute keine Gültigkeit mehr und war in den letzten Jahren zunehmend nicht mehr durch-

richt mit Anhang und Exposé unterscheiden.

Ein besonders spannender und unterhaltsamer Beitrag wurde durch Rainer Gisder, ein Rechtspfleger aus Leverkusen vermittelt. Er ist im Detail auf die Auswahl von Sachverständigen bei seiner Amtsstelle eingegangen und hat dabei die wichtigsten Bewerbungsfehler dargestellt.



» Die Verantwortung des Bewertungs-experten nimmt zu.«

setzbar. Sie offerieren ihre Leistungen nach geschätztem Aufwand (z.B. Tagesansätze 800 bis 1300 EUR), nach eigenen Honorartabellen, nach Rahmenvereinbarungen mit Auftraggebern oder bei Gerichten nach den jeweils gültigen Honoraransätzen.

BEWERTUNG BEI ZWANGSVERWERTUNGEN. Am zweiten Tag der Veranstaltung wurde das Hauptthema Immobilienbewertung bei Zwangsversteigerungen behandelt. In Deutschland werden derzeit rund 26 000 Zwangsversteigerung von Immobilien durchgeführt. Viele Sachverständige sind deshalb mit Bewertungen bei Zwangsversteigerungen beauftragt, deren Anforderungen sich beim Verfahrensablauf, bei der Besichtigung (oftmals keine Innenbesichtigung möglich oder nur unter erschwerten und riskanten Bedingungen) und bei der Berichtsform (aus Datenschutzgründen unterteilter Be-

Zwischen den Fachvorträgen bestand genügend Zeit zum Fachaustausch. Diese Gespräche haben ein sehr heterogenes Bild von der gegenwärtigen Auftragssituation unserer Kollegen in Deutschland vermittelt. In den letzten Jahren hat sich bei vielen Sachverständigen die Auftragssituation verschlechtert.

Die öffentliche Bestellung spielt in Deutschland für einen Sachverständigen nach wie vor eine wichtige Rolle (die Zertifizierung hat sich nicht gleichermassen durchgesetzt). Ö.b.u.v. SV müssen bereit sein, auch Gerichtsaufträge zu übernehmen. Diese werden derzeit mit 75 EUR pro Stunde entschädigt. Auch viele Banken sind mittlerweile durch die geringe Honorierung für viele Sachverständige nur noch bedingt interessant. Manche Bewertungsdienstleistungen werden unter mehreren Bewertern ausgeschrieben, oftmals auch überregional (z.B. aus struk-

turschwachen Gebieten), so dass sich keine vernünftigen und kostendeckende Honorare mehr ergeben. Ein Kollege aus Köln hat ein Mail von einem interessierten Auftraggeber erhalten, das an alle ö.b.u.v. Sachverständige in seiner Region verschickt wurde. Er hat die Bewertung für ein Einfamilienhaus mit 200 EUR angeboten, aber den Zuschlag nicht erhalten, weil er nicht bereit war, in einer Abgebotsrunde auch noch zusätzlich die Mehrwertsteuer zu übernehmen.

EINE REISE WERT. Die Veranstaltung wurde im Graf-Zeppelin-Haus in Friedrichshafen an einer wunderschönen Lage in einem grossen Park am Bodensee mit Blick auf die schneebedeckten Schweizer Alpen durchgeführt. Diese Veranstaltung hat sich für mich durch viele spannende Beiträge von hervorragenden Referenten, einem grenzüberschreitenden Erfahrungsaustausch mit Berufskollegen aus Deutschland, geprägt durch Hans Netscher und durch eine ausgezeichnete Organisation durch den Veranstalter IFS. Obwohl bei dieser Veranstaltung auch deutschlandspezifische Themen behandelt wurden, haben sich bei den meisten Beiträgen grosse Gemeinsamkeiten zwischen der Berufstätigkeit von deutschen Sachverständigen und den Schweizer Bewertungsexperten gezeigt.

Es war für mich eine ausserordentlich interessante und spannende Veranstaltung, deren Besuch ich jedem SEK/SVIT-Mitglied sehr empfehlen kann. ●

*DR. DAVID HERSBERGER

Der Autor ist Vizepräsident der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT sowie VR-Präsident der Swiss Valuation Group AG, die gesamtschweizerisch tätige Bewertungsgesellschaft für Immobilien.