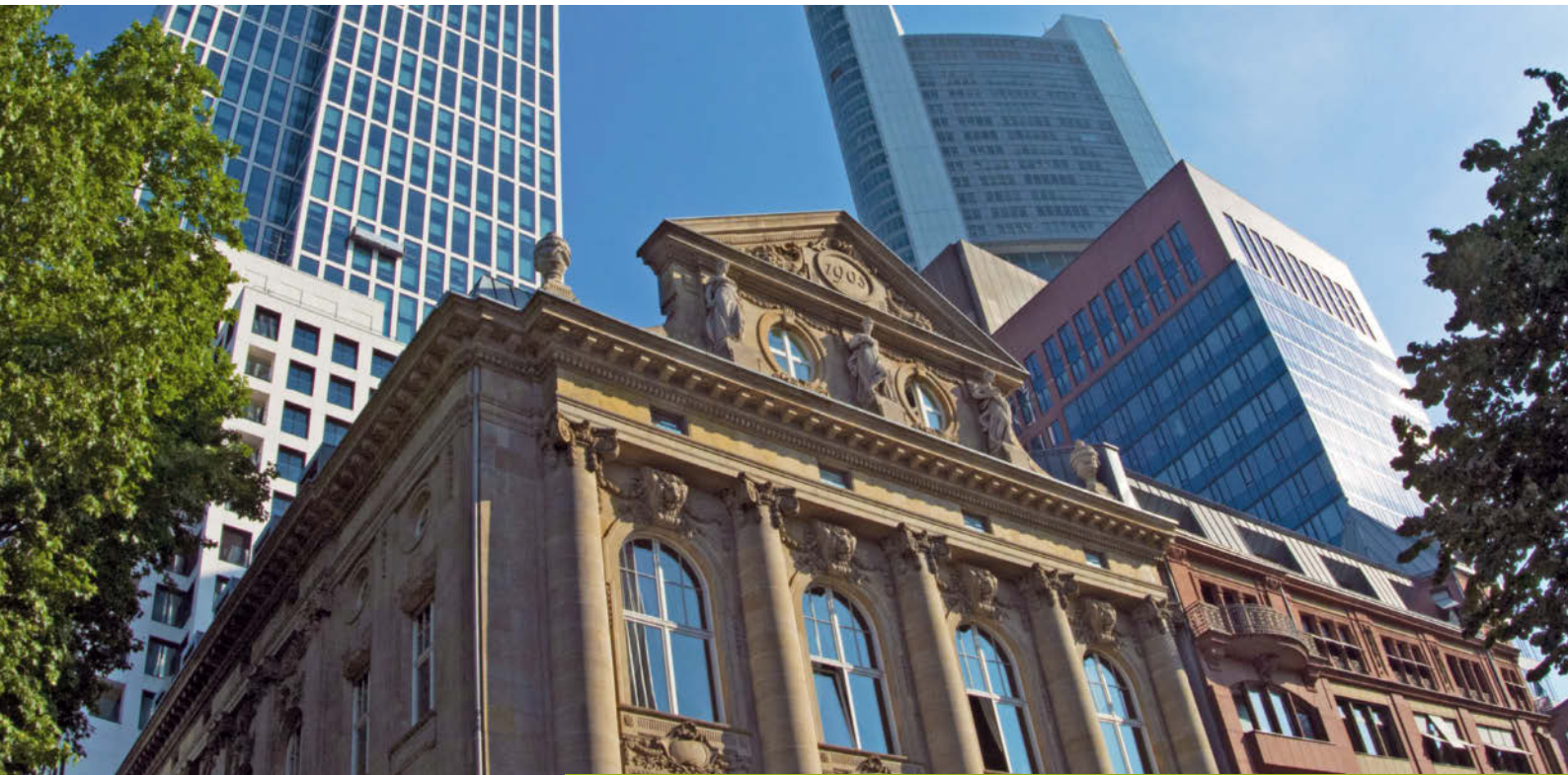


Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die
Bewertungspraxis



Schwerpunkt: Wertermittlung in der Praxis

- Tegernseer Immobilien-Sachverständigentage
- Jeder kann Healthcare Immobilien – Oder (doch nicht)?
- Barrierefrei bauen

4
2017

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,

Der Brand im Londoner Grenfell Tower am 14.6.2017 rückt die Hochhausentwicklungen und ihre möglichen Gefahren in den Blickpunkt der öffentlichen Diskussionen. In Deutschland ist seit den 1980er Jahren für Hochhäuser die Verwendung von nicht brennbaren Dämmstoffen vorgeschrieben. Als Hochhäuser gelten Gebäude, wenn der Fußboden des obersten Stockwerks mindestens 22 m über der Geländeoberfläche liegt. Ökonomisch betrachtet, lohnt der Bau von Hochhäusern vor allem in Städten, in denen der Boden teuer ist und das Gebäude eine Höhe von rund 300 m nicht überschreitet. Die Immobilie bietet dann viel nutzbaren Raum pro Baufläche. Bei höheren Gebäuden steigen die Kosten für Statik, Logistik, Energieversorgung und Infrastruktur überproportional an. So sehen die Muster-Hochhaus-Richtlinie (MHHR) als auch die meisten Landesbauverordnungen ab einer Gebäudehöhe von 60 m ein weiteres Sicherheitstreppehaus als zweiten Rettungsweg vor, zusätzlich werden separate Feuerwehraufzüge notwendig, die mit einem Notstromaggregat zu versorgen sind, ebenso eine automatische Löschanlage. Für tragende und aussteifende Bauteile gilt ab 60 m Gebäudehöhe eine Feuerwiderstandsdauer von 120 Minuten, bei einer Gebäudehöhe von 240 m sogar von 180 Minuten. Aufgrund der hohen Lasten müssen die konstruktiven Bauteile deutlich stärker dimensioniert werden. Dadurch nehmen die Konstruktions- und Versorgungsflächen zu, der Anteil der Nutzfläche zur Gesamtfläche ab. Die Baukosten für Wohntürme liegen laut JLL zwischen 10 und 15 % über den Ausgaben für traditionelle Mehrfamilienhäuser. In Hochhäusern mit einer überdurchschnittlichen Ausstattung könnten die Mehrkosten sogar bei über 50 % über den normalen Baukosten liegen.

Lange Zeit assoziierten viele Menschen in Deutschland Wohnhochhäuser mit anonymen Großsiedlungen am Stadtrand oder ostdeutschen Plattenbauvierteln. Inzwischen gelten Wolkenkratzer als chic und prestigeträchtig. Diese werden heute in besten Stadtlagen errichtet, von renommierten Architekten ressourcenschonend geplant und mit zahlreichen Zusatzangeboten ausgestattet. Im Zeitraum 2010 bis 2018 realisieren Projektentwickler laut bulwiengesa 9.766 Wohnungen in 79 Wohnhochhäusern. Die Entwicklungsschwerpunkte liegen mit rund 93 % der Einheiten in den Top-7-Städten. Besonders hochhausaffin sind Berlin und Frankfurt a.M. Sachverständige werden künftig gerade in den Top-7-Städten häufiger mit der Bewertung von Eigentumswohnungen in Hochhäusern befasst sein. Ein Blick auf die aufgerufenen Verkaufspreise von durchschnittlich 7.000 € zeigt, dass das Angebot sich meist an eine elitäre Zielgruppe richtet, wenn auch die Preisspreizungen innerhalb eines Projekts hoch sind und in den unteren Etagen Wohnungen durchaus noch im mittleren Preissegment für zentrale Lagen zu haben sind. Zum Wohnkomfort gehören Concierge- und Sicherheitsservices, Lounge-Zonen zum Relaxen oder auch Sunset Terrassen mit toller Aussicht. Die Betriebskosten sind entsprechend hoch – alles Aspekte, die bei der Wertermittlung zu berücksichtigen sind und den Rückgriff auf Vergleichswerte erschweren.

Ihre Gabriele Bobka



WERTERMITTLUNG	3
<i>Gabriele Bobka</i> Tegernseer Immobilien-Sachverständigentage	3
ANALYSEN UND STUDIEN	12
<i>Gabriele Bobka</i> Die Stadt Offenbach am Main	12
<i>Gabriele Bobka</i> Jeder kann Healthcare Immobilien – Oder (doch nicht)?	17
<i>Terragon Wohnbau</i> Barrierefrei bauen	20
<i>Scope Investor</i> Deutscher Wohnimmobilienmarkt	22
<i>Christian Westermeier, Markus M. Grabka</i> Immobilienpreisentwicklung bis 2030	23
<i>Institut der deutschen Wirtschaft Köln</i> Markt für Studentenwohnungen	25
<i>Engel & Völkers Residential</i> Markt für Ferienhausimmobilien 2017	28
IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL	31
NACHRICHTEN	36
RECHT AKTUELL	38
IMPRESSUM	43

Online-Archiv

Das Bundesfinanzministerium hat festgesetzt, bei allen Zeitschriftenabonnements die Nutzung der Print- und Online-Bestandteile steuerlich separat auszuweisen. Die Verlage sind daher verpflichtet, digitale Zusatzleistungen zu Zeitschriften, beispielsweise Archive, mit dem geltenden Umsatzsteuersatz von 19 % zu belegen.

Den Zugang zum Online-Archiv dieser Zeitschrift erhalten Sie für 1 € pro Monat (12 € jährlich, inkl. 19 % MwSt.) zusätzlich zu Ihrer gedruckten Ausgabe.

Zugang zum Online-Archiv: www.immwert.de/archiv.

Haben Sie dazu Fragen? Herr Ralf Heitmann steht Ihnen unter der Tel.-Nr. 0221/9 76 68-306 gern zur Verfügung.

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis

Herausgeber

Bundesanzeiger Verlag GmbH,
Amsterdamer Straße 192, 50735 Köln
Deutsche Immobilien-Akademie an der
Universität Freiburg GmbH,
Eisenbahnstraße 56, 79098 Freiburg

Kooperationspartner

IVD Bundesverband e.V.,
Littenstraße 10, 10179 Berlin

Chefredakteurin

Gabriele Bobka
Basler Str. 45
79189 Bad Krozingen
Telefon 0 76 33-92 33 448;
E-Mail: bobka@gabriele-bobka.de

Beirat

Prof. Dr. Dr. h.c. Hans-Hermann Francke,
Studienleiter, DIA Freiburg;
Prof. Dr. Heinz Rehkugler, Studienleiter,
DIA Freiburg;
Carsten Henningsen, Mitglied des IVD-Fach-
referates „Sachverständige“ auf Bundesebene,
Inhaber der Firma Geltinger Versicherungs- und
Immobilienkontor, Gelting/Ostsee;
Dipl.-Ing. Ludger Kaup, Vorsitzender des IVD-
Fachreferates „Sachverständige“ auf Bundes-
ebene, Inhaber der Firma Kaup-Immobilien,
Güterloh;
Prof. Dr. Michael Lister, Lehrstuhl für Finanzen,
Banken und Controlling School of Manage-
ment and Innovation, Steinbeis-Hochschule
Berlin;
Rechtsanwalt Schmitz-Peiffer, Vorsitzender
des Freiburger Anwaltvereins e.V., Mitglied des
Vorstandes des Anwaltverbandes Baden-Würt-
temberg e.V. Stuttgart, Freiburg;
Hugo W. Sprenker, IVD-Vizepräsident, Inhaber
der Firma Hugo W. Sprenker Immobilien
GmbH, Freiburg;
Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter (MRICS),
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Grundstücksbewer-
tung, München.

Cover + Fotos: Gabriele Bobka



Gabriele Bobka

Tegernseer Immobilien-Sachverständigentage

In der Immobilienbewertung verursachen erlassene Richtlinien häufig Anwendungsprobleme in der Praxis. Bei den Tegernseer Immobilien-Sachverständigentagen der Deutschen Ingenieur- und Architekten-Akademie (DIAA) gingen Experten den Fragen nach, wie Sachverständigen der Spagat zwischen Ertragswert-Richtlinie und Praxis gelingt, welchen Werteeinfluss das Maß der baulichen Nutzung ausübt und wie sich Haftungsfallen in familienrechtlichen Verfahren umgehen lassen. Darüber hinaus standen die Besonderheiten wohnnutzungsorientierter Grundstücksbelastungen, Flächenberechnungen und die Gutachtenerstellung aus steuerlichem Anlass auf dem Programm der gut besuchten Veranstaltung. Die lebhaften Diskussionen belegten die hohe Praxisrelevanz der Vorträge.



Die E-Akte kommt

„Eine funktionsfähige und zeitgemäße Justiz ist heute ohne Informationstechnik nicht mehr möglich“, führte **Sven Voss**, Referatsleiter im Hessischen Ministerium der Justiz, aus. Mit dem 2013 verabschiedeten Gesetz zur Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten (FördEIRV) solle das Potenzial des elektronischen Rechtsverkehrs auf prozessuellem Gebiet genutzt und die Zugangshürden für die elektronische Kommunikation mit der Justiz gesenkt werden. Das Gesetz erfasse alle Verfahrensordnungen mit Ausnahme der Strafprozessordnung und des Verfassungsrechts.

Ab 1.1.2018 könne die Übermittlung von Dokumenten sowohl mit qualifizierter elektronischer Signatur

als auch über sichere Übermittlungswege erfolgen. Als sichere Übermittlungswege gälte die Übermittlung per De-Mail oder über das Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP), das die Daten mittels des Web-Service Online Services Computer Interface (OSCI) übermittle. Ab dem Jahr 2022 gelte für Rechtsanwälte und Behörden eine Nutzungspflicht, nicht jedoch für Bürger. Ab diesem Zeitpunkt erfüllten nur noch elektronisch übermittelte Schriftsätze das verfahrensrechtliche Schriftformerfordernis. Beim EGVP-Versand verschlüssele der Absender nach dem Prinzip des doppelten Umschlags sowohl den Inhalt als auch den Empfänger der Nachricht separat. Dieses zweifach verschlüsselte Paket sende er dann an das Justiz-Postfach EGVP. Dieses

fungiere als zentrale Verteilerstelle in der elektronischen Justizkommunikation. Hier werde die Empfängeradresse entschlüsselt, nicht jedoch der Inhalt. Anschließend leite die Stelle das Paket erneut mit dem öffentlichen Schlüssel des Empfängers an diesen weiter. Mithilfe der entsprechenden Entschlüsselungssoftware habe der Empfänger schließlich Zugriff auf den Inhalt des Pakets. Als technische Voraussetzung benötige der EGVP-Datenaustausch neben einer geeigneten EGVP-Software für den Transport, das Abrufen und Senden von EGVP-Nachrichten eine Signaturkarte sowie ein Kartenlesegerät der Klassen 2 oder 3 für die qualifizierte elektronische Signatur. „Aktuell bestehen im elektronischen Rechtsverkehr schon mehr als 76.000 Postfächer und ein Datenvolumen von 1,2 Millionen Nachrichten pro Monat“, führte Voss aus. Für Immobiliensachverständige biete das Akten-einsichtsportal vor allem in den Bereichen Zwangsversteigerung, Grundbucheinsicht oder Insolvenz Arbeits- und Zeiterleichterung bei der Gutachtenrecherche. Auch die auf maximal 30 MB beschränkte Dokumentengröße solle demnächst auf 60 MB erhöht werden.



Thore Simon

Der Sachverständige im Spannungsfeld zwischen Ertragswertrichtlinie und Praxis

„Trotz unvollkommener und intransparenter Märkte erfordern theoretisch begründete Bewertungsverfahren scharfe Abgrenzungen der in sie eingehenden Bewertungsparameter“, führte **Thore Simon**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung aus Hannover, aus. Es bestehe stets die Gefahr einer „Überregulierung“, die sich daran messen lasse, wie weit die Bewertungsverfahren auf Weltanschauungen und Modellkonzepten und nicht auf praktischer Anwendbarkeit sowie den Erfordernissen der Sachverständigen gründeten. Mit der einseitigen Ausrichtung auf die Theorie der „Modellkonformität“ in den neuen Richtlinien sei ein derartiger Schritt vollzogen worden. So werde etwa das Sachwertverfahren aufgrund der Abkehr von regionalen Baukostenschätzungen hin zu bundeseinheitlichen Herstellungskosten seiner „realen“ Existenzberechtigung beraubt. Die Anforderungen an die Nachvollziehbarkeit seien vielfältig. Jeder Auftrag sei mit der Sorgfalt eines ö.b.u.v. Sachverständigen zu erledigen und dabei der aktuelle Stand der Technik zu berücksichtigen. Gutachten seien systematisch aufzubauen, übersichtlich zu gliedern, nachvollziehbar zu begründen und auf das Wesentliche zu beschränken. Die tatsächlichen Grundlagen für eine Sachverständigenaussage seien sorgfältig zu ermitteln und die erforderlichen Besichtigungen persönlich durchzuführen. „Kommen für die Beantwortung der gestellten Fragen

mehrere Lösungen ernsthaft in Betracht, muss der Sachverständige diese darlegen und den Grad der Wahrscheinlichkeit der Richtigkeit der einzelnen Lösungen gegeneinander abwägen“, sagte Simon. Die Schlussfolgerungen im Gutachten müssten so klar und verständlich dargelegt sein, dass sie für einen Nichtfachmann lückenlos nachvollziehbar seien. Sei eine Schlussfolgerung nicht zwingend, sondern nur naheliegend und sei das Gefolgerte daher nicht erkenntnissicher, sondern nur mehr oder weniger wahrscheinlich, so müsse der Sachverständige dies im Gutachten deutlich zum Ausdruck bringen. Dabei stelle sich die Frage, ob eine modellkonforme Wertermittlung marktgerecht und von Laien nachvollziehbar sei. Als oberstes Gebot des Sachverständigen gelte die nachprüfbar Begründung der Ergebnisse seiner Überlegungen. Ohne diese sei ein Gutachten objektiv wertlos. Die Aussage „das steht so im Marktbericht“ sei keine sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Ertragswertmodell

Bei den Wertermittlungsrichtlinien handle es sich um bundesministerielle Verwaltungsanweisungen, die keine automatische rechtliche Bin-

denkraft entfalten. Ihre Anwendung werde nur empfohlen. Aufgrund ihres „offiziellen Charakters“ würden sie allgemein als geltender Bewertungsgrundsatz betrachtet und daher über die Bundes- und Landesbehörden hinaus auch von privaten Sachverständigen angewendet. Die Wertermittlungsrichtlinien könnten für die öffentliche Hand durch Erlass im Geltungsbereich eines Bundeslandes verbindlich eingeführt werden. Hierbei könnten auch Ausnahmen und Abweichungen festgeschrieben werden.

Zur Ermittlung des Ertragswerts sehe § 17 ImmoWertV drei Varianten vor: das allgemeine, das vereinfachte und das Ertragswertverfahren bei periodisch unterschiedlichen Erträgen. Bei gleichen Ausgangsdaten führten diese Varianten, wie seine Beispiele in Tab. 1 und 2 zeigten, zwangsläufig zu gleichen Ertragswerten.

Sowohl das allgemeine als auch das vereinfachte Ertragswertverfahren seien mathematisch äquivalent und führen immer zum gleichen Wertermittlungsergebnis. Für die Kapitalisierung der Erträge sowie die Bodenwertverzinsung bzw. der Abzinsung des Bodenwerts sei ein einheitlicher Liegenschaftszins zu ver-

<i>Jahresnettokaltmiete, marktüblich erzielbar</i>		
3.000 m ² × 10 €/m ² × 12		360.000 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>		
Verwaltungskosten 2,0 % von 360.000 €	7.200 €	
Instandhaltungskosten 3.000 m ² × 8 €/m ²	24.000 €	
Mietausfallwagnis 4 % von 360.000 €	<u>14.400 €</u>	
Bewirtschaftungskosten (ca. 13 % der NKM)	- 45.600 €	<u>- 45.600 €</u>
<i>Jahresreinertrag</i>		
		314.400 €
Bodenwertverzinsungsbetrag 6,0 % von 1.000.000 €		- 60.000 €
		254.400 €
Kapitalisierungsfaktor bei 6,0 % und 50 Jahren: 15,76		
Gebäudeertragswert 254.400 € × 15,76		4.009.344 €
Bodenwert	+	<u>1.000.000 €</u>
		5.009.344 €
<i>Vorläufiger Ertragswert rd.</i>		
		5.000.000 €
<i>Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV</i>		
Implizit im Ansatz der Wertermittlungsparameter enthalten.		
<i>Objektspezifische Besonderheiten nach § 8 Abs. 2 Ziffer 2 ImmoWertV</i>		
Keine.		
Verkehrswert		<u><u>5.000.000 €</u></u>

Tab. 1: Beispiel Allgemeines Ertragswertverfahren

<i>Jahresnettokalmiete, marktüblich erzielbar</i>		
3.000 m ² x 10 €/m ² x 12		360.000 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>		
Verwaltungskosten 2,0 % von 360.000 €	7.200 €	
Instandhaltungskosten 3.000 m ² x 8 €/m ²	24.000 €	
Mietausfallwagnis 4 % von 360.000 €	<u>14.400 €</u>	
Bewirtschaftungskosten (ca. 13 % der NKM)	- 45.600 €	<u>- 45.600 €</u>
<i>Jahresreinertrag</i>		
		314.400 €
Kapitalisierungsfaktor bei 6,0 % und 50 Jahren: 15,76		
Barwert des Reinertrags: 314.400 € x 15,76		4.954.944 €
Diskontierungsfaktor bei 6,0 % und 50 Jahren: 0,0543		
Diskontierter Bodenwert 1.000.000 x 0,0543	+	<u>54.300 €</u>
		5.009.244 €
Vorläufiger Ertragswert rd.		
		5.000.000 €
<i>Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV</i>		
Implizit im Ansatz der Wertermittlungsparameter enthalten.		
<i>Objektspezifische Besonderheiten nach § 8 Abs. 2 Ziffer 2 ImmoWertV</i>		
Keine.		
Verkehrswert		<u><u>5.000.000 €</u></u>

Tab. 2: Beispiel Vereinfachtes Ertragswertverfahren

wenden. Die Vernachlässigbarkeit des Bodenwerts bei langer Restnutzungsdauer sei von der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) nicht adressiert worden. Die in der Richtlinie dargelegte Methodik entspreche zwar vollinhaltlich den Anweisungen der ImmoWertV, allerdings klafften Modell und Realität, wie in Abb. 1 ersichtlich, teilweise deutlich auseinander.

Ertragswertrichtlinie

„Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten wie marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen“, führte Simon aus. Das Ertragswertverfahren könne auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen. Bei der Ermittlung des Ertragswerts sei der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gelte insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zugrunde liegenden Modellparameter. Verwende der Sachverständige die von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Liegenschaftszinssätze, müsse er seine Wertermittlung zwingend am jeweiligen Modell des Gutachterausschusses ausrichten.

Wertermittlungsrelevante Parameter und ihre Ableitung

Für die Bemessung des Rohertrags seien sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Zu diesem Zweck seien die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten darzustellen und sachverständig zu würdigen. Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand seien die am Wertermittlungstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen. Anhaltspunkte für die

Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke lieferten beispielsweise geeignete Mietpiegel oder Mietpreisübersichten. Der in der ImmoWertV verwendete Begriff „marktübliche Erträge“ sei jedoch nicht klar definiert. Bei der Anwendung aller Ertragswertmodelle sei grundsätzlich zu empfehlen, mit marktüblichen Mieten und marktüblichen Bewirtschaftungskosten zu rechnen. Bei der modellkonformen Bewertung sei darauf zu achten, auf welcher Mietbasis der Gutachterausschuss seine Liegenschaftszinssätze und Anpassungsfaktoren ermittelt habe. Typischerweise verwendeten Gutachterausschüsse die im Vergleichsobjekt erzielten Vertragsmieten. Teilweise werde aber auch auf Mietspiegelmieten umgerechnet. Problematisch sei die Verwendung von veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen dann, wenn zwar Zinssätze, aber keine Anpassungsfaktoren für abweichende Mieten veröffentlicht würden und der Gutachterausschuss Mietspiegelmieten zur Ableitung verwendet habe.

Als Bewirtschaftungskosten seien die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die wie Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt seien. Als Bewirtschaftungskosten seien dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ab-

Und die Realität?

Ertragswertmodell basiert auf:

- Einmal jährlich eingehenden Mieten und Kosten.
- Konstanten Mieten und Kosten während der Nutzungsdauer.
- Während der Nutzungsdauer gleichbleibendem Bodenwert.
- In Bezug auf den Lebenszyklus von Immobilien langen Nutzungsdauern.
- Ausschließlich Werterhalt über Ansatz von Instandhaltungskosten während der Nutzungsdauer.

In der Realität:

- Mieten werden monatlich oder quartärllich vorschüssig gezahlt.
- Mieten und Kosten entwickeln sich über die Nutzungsdauer, zumeist auch unterschiedlich.
- Während der Nutzungsphase tritt der Bodenwert in den Hintergrund. Ihm wird am Markt kaum Bedeutung beigemessen.
- Insbesondere im gewerblichen Bereich liegen angenommene Nutzungsdauer und der Planungshorizont des Investors oft weit auseinander.
- Modernisierungserfordernisse schon vor Ablauf der Nutzungsdauer.



$$EW = (RE - lz \cdot BW) \cdot V + BW + boG$$

© Thore Simon
Seite 19

SRZ VALUATION SERVICES

Abb. 1: Vergleich des Ertragswertmodells mit der Realität

leitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet worden seien. „Doch wie soll ein Sachverständiger vorgehen, wenn die vom Gutachterausschuss angesetzten Bewirtschaftungskosten marktfern sind?“, griff Simon ein in der Praxis nicht selten vorkommendes Problem auf.

Verwaltungskosten umfassten insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Das Mietausfallwagnis sei das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entstünden. Es umfasse auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Dauerhafter, struktureller Leerstand werde nicht vom Mietausfallwagnis erfasst. Dieser sei als besonders objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Wertsprüngen durch die in § 26 Abs. 4 und § 28 Abs. 5a II.BV vorgeschriebene dreijährige Anpassung solle eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden. Die Werte seien danach sachverständig zu runden. Die Wertfortschreibung erfolge mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgehe, erhöht oder verringert habe. Die neue Berechnungsmethode erscheine jedes Jahr sehr genau.

Der Sachverständige müsse Bewirtschaftungskosten so übernehmen, wie auch der Gutachterausschuss sie bei der Ableitung der Liegenschafts-

zinssätze verwendet habe. Hierzu würden von den Gutachterausschüssen jedoch keine konkreten Informationen veröffentlicht. In manchen Marktberichten erfolge ein Verweis auf die Anl. 1 der EW-RL. Insbesondere die verwendete Indexierungsregelung bleibe unbekannt. Anpassungsfaktoren für abweichende Bewirtschaftungskosten würden vermutlich nicht veröffentlicht. Für den Sachverständigen könne es zu Akzeptanzproblemen seitens des Auftraggebers kommen, wenn er aufgrund des Modells stark von der regionalen Situation abweichende Bewirtschaftungskosten verwenden müsse.

Der Liegenschaftszinssatz diene insbesondere der Marktanpassung. Im Rahmen der Ertragswertermittlung sei der angemessene und nutzungstypische Liegenschaftszinssatz zu bestimmen. Dabei seien vorrangig die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zu verwenden. Könne vom Gutachterausschuss aufgrund fehlender Kaufpreise für das Wertermittlungsobjekt kein zutreffender Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt werden, könnten Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet oder ausnahmsweise Liegenschaftszinssätze unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. In diesen Fällen sei der Liegenschaftszinssatz besonders zu begründen. Die EW-RL propagiere einen Liegenschaftszinssatz pro Grundstück.

Das vom Gutachterausschuss verwendete Modell entscheide über die absolute Höhe des ausgewiesenen Liegenschaftszinssatzes. Liegenschaftszinssätze könnten nur in vergleichbaren Modellen verwendet werden. Der Sachverständige müsse daher vom Gutachterausschuss vorgenommene Modellwechsel bei neuen Marktberichten beachten. Umrechnungen zwischen Modellen führten zu Ergebnisdifferenzen, die sich nur statistisch erklären ließen (Ausreißer). Die Veröffentlichung von Liegenschaftszinssätzen als Einzelwerte und nicht als Spannen sowie sehr detaillierte Anpassungs-

faktoren suggerierten eine Genauigkeit, die real nicht vorhanden sei. Es handle sich um statistische Durchschnittswerte, die immer eine Anpassung auf den Einzelfall erforderten.

Als Problem erweise sich die teilweise sechsmonatige Zeitspanne zwischen dem Veröffentlichungszeitpunkt des Marktberichts und den zu seiner Erstellung verwendeten Marktdaten. Das bedeute auch, dass für die Stichtage im ersten Quartal bis zur Veröffentlichung des neuen Marktberichts meistens nur Daten aus dem dritten Quartal des Vorjahres zur Verfügung stünden. Besonders in den Metropolen unterlägen die Grundstücksmärkte oft dynamischen Veränderungen, die deshalb in den Marktberichten nicht adäquat nachgeführt werden könnten und vom Sachverständigen gesondert zu berücksichtigen seien.

Das Ertragswertverfahren könne nur zur Anwendung kommen, wenn ökonomisch bedingte Kaufpreisscheidungen den Grundstücksmarkt dominierten. Würden Grundstücke jedoch aus persönlichen, nicht renditegetriebenen Motiven erworben, könnten sehr kleine oder negative Liegenschaftszinssätze resultieren. Negative Liegenschaftszinssätze ergäben sich „modelltheoretisch“ auch bei zu kurzen Restnutzungsdauern, zu hohen Bodenwerten oder zu niedrigen vermeintlich marktüblichen Mieten. In der jüngsten Zeit seien bei den Gutachterausschüssen derartige modellbedingte Tendenzen erkennbar.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sei nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet worden sei. Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bildeten, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufwiesen, bestimme sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie sei nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung

der Möglichkeiten der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen. Die EW-RL propagiere eine Restnutzungsdauer pro Grundstück.

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sei eine Modellgröße. Anlage 3 SW-RL enthalte hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart und den Standard berücksichtigten. Insgesamt weise die SW-RL gegenüber den WertR 2006 kürzere Gesamtnutzungsdauern auf. Das Resultat seien höhere Gebäudeabschreibungen und geringere Liegenschaftszinssätze.

Der modellbedingte Wechsel auf kürzere Gesamtnutzungsdauern führe im Vergleich zu nicht unerheblichen Abweichungen des Bewertungsergebnisses und müsse vom Sachverständigen nachreguliert werden. Durch die damit einhergehende Verkürzung der Restnutzungsdauern ergäben sich neue Konfliktpotenziale. Die Streuung innerhalb der Regressionsrechnung und damit auch der Einfluss des Bodenwerts (BRW) nähmen zu. Auch in diesem Fall könne es zu Akzeptanzproblemen seitens des Auftraggebers kommen, wenn aufgrund des Modells sehr kurze Restnutzungsdauern verwendet werden müssten.

Verkehrswert

„Die Lage auf dem Grundstücksmarkt findet bei Anwendung des Ertragswertverfahrens insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse und der Liegenschaftszins marktüblich angesetzt werden“, sagte Simon. Eine zusätzliche Marktanpassung sei daher in der Regel nicht notwendig, könne jedoch erforderlich sein, wenn der verwendete Liegenschaftszinssatz oder die sonstigen Daten die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt nicht detailliert oder aktuell genug wiedergäben. In diesen Fällen seien aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Eine zusätzliche Marktanpassung sei besonders zu begründen. Der Ertragswert ergebe sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der ggf. erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Der Ertragswert ent-

spreche in der Regel dem Verkehrswert und sei wie die aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichenden Ergebnisse bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu würdigen.

Beurteilung und „Lösung“?

Der Grundsatz der Modellkonformität sei ein wesentlicher Baustein in der mathematisch korrekten Behandlung des Ertragswertverfahrens nach der EW-RL. Damit verfolge der Bund konsequent seine bereits in der SW-RL und der VW-RL begonnene Bevorzugung der modellhaften Bewertung gegenüber der praktischen Ausrichtung am Grundstücksmarkt. Die modellhafte Bewertung erfordere eine konsequente Ausrichtung an dem vom Gutachterausschuss bei der Ableitung von Zinssätzen und Anpassungsfaktoren verwendeten Bewertungsmodell. Das könne bei der Umsetzung in eigene Verkehrswertgutachten zu Problemen führen. Als eine mögliche Lösung nannte Simon den Einsatz von Kennzahlen, die eine „Verknüpfung“ zwischen Gutachtenergebnis und dem Marktgeschehen bilden könnten.

Fazit

Die Ertragswertrichtlinie sei am 12.11.2015 in Kraft getreten. Entgegen aller Befürchtungen enthalte sie weitgehend nur unwesentliche Neuerungen und erlaube dem freitätigen Sachverständigen einen verhältnismäßig großen Ermessensspielraum, den er, bei Rückgriff auf Zinssätze und Anpassungsfaktoren des Gutachterausschusses, oft wieder verliere. Die Qualität der in Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Daten hänge wesentlich von der Auswahl des Bewertungsmodells, der Stichprobe, der Homogenität des Grundstücksmarkts sowie der personellen wie qualitativen Ausstattung der Gutachterausschüsse ab. Trotz Einhaltung aller formalen Voraussetzungen sei die „Modellbewertung“ daher keine Garantie für marktadäquate Bewertungsergebnisse. Die Verwendung von modellbedingt geforderten marktfernen Bewertungsparametern

führe vermutlich zu wenig Akzeptanz auf dem Grundstücksmarkt. Zur Absicherung des Bewertungsergebnisses sei daher auf direkte Marktbeobachtung, beispielsweise in Form von Capital Values, Renditen oder Multiplikatoren, zurückzugreifen. Ohne eine eigene, konsequente Marktbeobachtung sei es dem Sachverständigen kaum möglich, modellbedingte Fehler zu erkennen und zu korrigieren. Wertermittlung erfolge prinzipiell durch Rückrechnung aus dem sachverständig erwarteten Ergebnis. Pauschalierende Aussagen seien grundsätzlich und immer gefährlich und kritisch zu hinterfragen. Die Haftung liege schließlich immer beim Sachverständigen.



Prof. Dr. Maik Zeißler

Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung in der Wertermittlung

„Das Bauplanungsrecht regelt die Zulässigkeit von Vorhaben und die Art und das Maß der baulichen Nutzung“ führte Prof. Dr. Maik Zeißler, ö.b.u.v. Sachverständiger aus Potsdam, aus. Relevant für die Wertermittlung seien vor allem die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ). Während beim individuellen Wohnungsbau vor allem die Grundstücksgröße Einfluss auf den Wert nähme, sei es beim Bau von gewerblich genutzten Gebäuden die GFZ. Eine Ausnahme bilde das Segment der Grundstücke für 1A-Einzelhandel, bei denen die GRZ

bzw. die Miete relevant seien. Die GFZ drücke das Verhältnis von Geschossfläche zu Grundstücksfläche aus. Die BauNVO habe sich im Zeitablauf verändert. Für die Wertermittlung müsse die Fassung der BauNVO beachtet werden, die bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans gegolten habe. Zur Anpassung der GFZ biete sich zunächst die Nutzung der vom regionalen Gutachterausschuss abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten an. Würden diese nicht angeboten, könne der Sachverständige auf überregionale Koeffizienten zurückgreifen.

Mit der aktuellen Novellierung der BauNVO habe der Gesetzgeber im Rahmen der Einführung des neuen Baugebietstyps „Urbanes Gebiet“ den Begriff der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) eingeführt. Was darunter zu verstehen sei, führe Nr. 6 Abs. 6 der BRW-RL aus: *„Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen“*. Die WGfZ differenziere in lagetypische und tatsächliche WGfZ. Für die WGfZ spreche, dass sich nicht das planungsrechtlich zulässige Maß, sondern das realisierte, lagetypische Maß preisbestimmend auswirke. Als weitere Pluspunkte nannte Prof. Zeißler dass sich damit die fehlende Vergleichbarkeit der GFZ im Rahmen der BauNVO unterschiedlicher Epochen und die fehlende Vergleichbarkeit zwischen den unterschiedlichen Vollgeschoss-Definitionen in den Bundesländern ausgleichen lasse. Allerdings sei die Ermittlung ohne eine Besichtigung des Objekts schwer möglich, der Begriff „wirtschaftliche Nutzung“ sei nicht rechtssicher definiert und für unbebaute Grundstücke lasse sich die WGfZ ohnehin nicht ermitteln. Insgesamt handle es sich um eine marktferne Regelung. „Viel Lärm um nichts“, lautete sein Fazit.



Dr.-Ing. Hans-Georg Tillmann

Werteinflüsse wohnnutzungsorientierter Grundstücksbelastungen

„In der Wertermittlung gibt es unterschiedliche Altersbegriffe. Beim Alter von Personen geht es um die Lebenserwartung, beim Alter von Objekten um die Restnutzungsdauer“ stellte **Dr.-Ing. Hans-Georg Tillmann**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung aus Dortmund, fest. Bei Personen werde das Alter durch die Differenz zweier fester Zeitpunkte – dem Datum der Geburt und dem Wertermittlungstichtag – bestimmt. Dabei gelte es, zwischen der personenbezogenen Betrachtung und den versicherungstechnischen Regelungen zu unterscheiden. In der Leibrentenberechnung sei bei der Altersangabe auf das versicherungsmathematische Alter abzustellen. Dabei werde das Alter auf sechs Monate zu- oder abgerundet. Beim juristischen Alter sei dagegen das vollendete Alter maßgeblich. Bei der Ermittlung der Lebenserwartung einer Person greife die Wertermittlung auf die statistische Information der Sterbetafel zurück, die die Sterblichkeitsverhältnisse zu einem bestimmten Betrachtungszeitraum angebe. Allerdings handle es sich dabei um eine statische Betrachtung, die künftige Änderungen der Sterblichkeitsverhältnisse nicht berücksichtige. Dabei sei keinesfalls eine Addition von Alter und durchschnittlicher Lebenserwartung vorzunehmen, um daraus einen Parameter für die Basis einer Zeitrentenberechnung zu generieren.

In sachenbezogene Berechnungen solle bei der Altersangabe auf das gerundete Alter zum Wertermittlungstichtag abgestellt werden. Dieses Alter werde durch die Differenz des Gebäudebaujahres und dem Wertermittlungstichtag bestimmt. Stehe keine taggenaue Zeitangabe für die Altersermittlung zur Verfügung, könne der Sachverständige auf das Kalenderjahresverfahren zurückgreifen. Bei nicht rechtssicher dokumentiertem Baujahr gelte es, auf diesen Umstand hinzuweisen und Hinweise zur Baugeschichte des Objekts zu dokumentieren. Dabei könne die Formulierung „Baujahr unbekannt. In freier sachverständiger Schätzung wird mangels vorhandener Dokumente für die Zwecke der Wertermittlung nach örtlicher Besichtigung unterstellt, dass der Erstellungszeitraum etwa um ... liegt“ gewählt werden, führte Tillmann aus. Auszugehen sei bei der Altersbestimmung vom Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Die Festlegung des Baujahres bestimme das Alter und somit den Endzeitpunkt der Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer. Bei der objektbezogenen Betrachtung sei der Endzeitpunkt als Ende der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit definiert und festgelegt, daher nutze der Sachverständige zur Kapitalisierung Zeitrentenfaktoren. Bei der personenbezogenen Betrachtung sei der Endzeitpunkt dagegen unbekannt; daher kämen die Leibrentenfaktoren zum Einsatz. Bei der Diskontierung von Renten ergebe sich ein Problem aus der im Modell verwendeten nachschüssigen Betrachtung und der real vorschüssig gezahlten Miete. Jährlich nachschüssige Zeitrenten-Barwertfaktoren könnten nur dann Anwendung finden, wenn der Endzeitpunkt feststehe. Nachfolgend ging Tillmann auf die Besonderheiten von dinglichen Rechten an Grundstücken ein.

„Sofern ein Recht bzw. eine Belastung an das Leben gebunden ist, erfolgt für natürliche Personen die Ermittlung des Werts des Rechts mithilfe von Leibrenten-Barwertfaktoren“ führte Tillmann aus. Die Leibrenten-Barwertfaktoren seien

abhängig vom versicherungs-mathematischen Alter des oder der Berechtigten, bei Paaren zusätzlich vom Altersunterschied der Partner, vom Zinssatz und von den Zahlungsmodalitäten. Der für die Leibrenten-Berechnung heranzuziehende Versicherungsbarwert des Statistischen Bundesamtes \ddot{a}_x entspreche einer sofort beginnenden und lebenslänglich jährlich vorschüssig zahlbaren Leibrente „1“ für eine x-jährige Person nach der jeweils aktuellen Sterbetafel. Zur Unterscheidung der Leibrenten-Tabellen für Männer und Frauen würden stets das Alter des Mannes mit x und das Alter der Frau mit y, der Altersunterschied mit $x-y$ bzw. $x+y$ bezeichnet. Dabei bezeichne x bzw. y das vollendete versicherungsmathematische Alter, also das auf das ganze Jahr auf- bzw. abgerundete Alter zum Bewertungsstichtag. Gemäß WertR 2006 werde der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren für eine jährlich nachschüssige Betrachtung angewendet. Auch die sonstigen Berechnungen im Ertragswertverfahren, wie Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Barwertfaktoren oder Diskontierungsfaktoren, beruhten stets auf jährlich nachschüssigen Zahlungsströmen. „Es wäre daher modellkonform, auch bei Leibrenten mit der Verwendung des Liegenschaftszinssatzes eine jährlich nachschüssige Betrachtung vorzunehmen. Grenzen der nachschüssigen Betrachtung ergäben sich bei gesetzlichen Zahlungszielen. Die WertR 2006 weise noch weitere Ungereimtheiten auf, die zwar mathematisch korrekt, aber weder verständlich noch modellkonform seien. Es verblieben noch zahlreiche offene Fragen bei der modell- und methodengerechten Anwendung der WertR 2006.“



Carsten Meier

Wertermittlung im Rahmen der Erbschafts- und Schenkungssteuer

„Am Anfang der Wertermittlung in Fällen der Erbschaftssteuer steht meist ein Trauerfall“, stellte **Carsten Meier** vom Finanzamt Hannover-Süd fest. Die Wertermittlung in Fällen des Erbschafts- und Schenkungssteuerrechts erfolge gem. Bewertungsgesetz (BewG). Der dort aufgeführte gemeine Wert werde durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsguts bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Zur Wertermittlung stünden das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren zur Verfügung. Bei dieser Form der Wertermittlung gehe es um die gleichmäßige Besteuerung der „Masse“. Hierfür bedürfe es massetauglicher Wertermittlungsverfahren. Es gehe nicht darum, jede denkbare Besonderheit von Einzelfällen zu erfassen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale würden nicht berücksichtigt. Beim Bodenrichtwert gäbe es keine Abweichung vom Normgrundstück. Er sei zudem immer der unterste Wert. Negative Erträge oder Liquidationskosten würden nicht berücksichtigt. Bei Gebäuden werden als Restnutzungsdauer mindestens 30 % der Gesamtnutzungsdauer angesetzt. Weise allerdings der Steuerpflichtige nach, dass der gemeine Wert der wirtschaftlichen

Einheit am Bewertungsstichtag niedriger sei als der vom Finanzamt ermittelte Wert, so sei dieser Wert anzusetzen. Der Nachweis könne durch ein Verkehrswertgutachten oder den innerhalb eines Jahres erzielten Kaufpreis erbracht werden und sei Sache des Steuerpflichtigen. Dabei sei der Kaufpreis immer stichhaltiger als ein Gutachten. Das Gutachten sei für die Feststellung des Grundbesitzwerts nicht bindend, sondern unterliege der Beweiswürdigung durch das Finanzamt. Enthalte das Gutachten Mängel, sei es zurückzuweisen. Ein Gegengutachten durch das Finanzamt sei nicht erforderlich. Ein Verkehrswertgutachten lohne sich, wenn der Steuerpflichtige seine Steuerlast dadurch soweit reduzieren könne, dass er mindestens die zusätzlichen Kosten spare.

Die Anforderungen der Finanzverwaltung an ein Gutachten entsprächen den Vorgaben der ImmoWertV und WertR 2006. So müsse das Gutachten inhaltlich richtig und schlüssig sein, die Ansätze müssten nachvollziehbar, begründet und plausibel sein, Zu- und Abschläge dürften nicht pauschal erhoben, sondern detailliert und begründet dargestellt werden. Das Gutachten solle im Finanzamt für den amtlichen Bausachverständigen prüffähig sein, ohne das er eine Ortsbesichtigung durchführe. Als formale Anforderungen an ein Gutachten nannte Meier die Vollständigkeit einschließlich aller Anlagen, das Vorhandensein eines Lageplans mit Darstellung der zu bewertenden Liegenschaft, eine farbige Fotodokumentation mit beschrifteten Innen- und Außenaufnahmen und die persönliche Objektbesichtigung und Unterschrift des Gutachters unter dem Gutachten. Die inhaltlichen Anforderungen an ein Gutachten entsprächen bindend den Grundsätzen der ImmoWertV sowie den allgemeinen Grundsätzen, wie sie in der WertR, in Teilen ersetzt durch die SW-RL und VR-RL aufgestellt seien. Zudem müsse die Wahl des Wertermittlungsverfahrens begründet und eine Bewertung der gesamten wirtschaftlichen Einheit vorhanden sein. Weiterhin benötige das

Gutachten eindeutige Angaben, welches Objekt Gegenstand der Bewertung sei und für welchen Stichtag die Bewertung durchgeführt worden sei. Die Angaben bzw. Berechnungen zu Wohn- und Nutzflächen sowie ggf. zu Bruttogrundflächen und Bruttorauminhalten müssten ebenso wie die Quellenangaben nachvollziehbar sein. Bei abweichenden Wertansätzen von tatsächlichen Miet- oder Pachtverhältnissen seien diese zu begründen. Gefordert werde zudem die nachvollziehbare und nachprüfbar Darstellung der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale und eine ausführliche Beschreibung und nachvollziehbare Bewertung von weiteren wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen mit entsprechenden Nachweisen. Dabei gelte es, das Doppelberücksichtigungsverbot von wertrelevanten Umständen zu beachten. Abweichungen vom Bodenrichtwert seien nachvollziehbar darzustellen und schlüssig zu begründen. Seien wertbestimmende Merkmale nicht berücksichtigt oder ein vom tatsächlichen Grundstückszustand abweichender Zustand zugrunde gelegt worden, gelte es, das zu begründen.

„Beim Finanzamt wird zuerst immer der Bedarfswert ermittelt“, berichtete Meier. Erst wenn der Gutachter einen geringeren Wert als der Bedarfswert ausweise, werde das Gutachten geprüft. Die Vorprüfung des Gutachtens erfolge durch den steuerlichen Sachbearbeiter der Grundbesitzstelle, die detaillierte Prüfung durch den amtlichen Bausachverständigen des Finanzamts. Gehe der Steuerpflichtige nach der Ablehnung des Gutachtens durch das Finanzamt vor Gericht, müssten beide Seiten ihren Standpunkt rechtfertigen und könnten in Haftung genommen werden. „Beide Seiten sollten daher mit Augenmaß bei der Wertermittlung bzw. Prüfung vorgehen“, empfahl Meier.



Hans-Joachim Schlimpert

Die Haftungsfalle in der Immobilienbewertung bei familienrechtlichen Verfahren

„Einen speziellen Haftungstatbestand für Schäden, die auf schuldhaft erstatteten Falschgutachten von Sachverständigen beruhen, kennt das Gesetz seit 1.8.2002 nur im Rahmen des Gerichtsgutachters“, führte **Hans-Joachim Schlimpert**, Wirtschaftsprüfer und ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung kleiner und mittlerer Unternehmen aus Koblenz, aus. Der vom Gericht beauftragte Sachverständige müsse nach § 839a BGB Schadensersatz leisten, wenn er vorsätzlich oder grob fahrlässig ein unrichtiges Gutachten erstattet habe und durch eine darauf beruhende gerichtliche Entscheidung ein Schaden bei einem Verfahrensbeteiligten entstehe. Grobe Fahrlässigkeit liege vor, wenn der Sachverständige die im Verkehr erforderliche Sorgfalt in besonders schwerem Maße verletze. Es müsse ihm dazu nachgewiesen werden, dass er einfache, ganz naheliegende Überlegungen nicht angestellt oder etwas nicht beachtet habe, das in der gegebenen Situation jedermann hätte einleuchten müssen. Diese Schadensersatzansprüche gälten auch im Bereich der Privatgutachten.

Abgrenzung der Immobilie zum Unternehmen

„Viele Immobilien werden für ein Unternehmen einer Partei verwendet. Hier wurden schon immer latente Steuern abgezogen“, stellt Schlimpert fest. In den meisten Fällen werde die Doppelerfassung ei-

ner Immobilie sowohl im Unternehmen als auch im Privatvermögen bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Insbesondere würden die Anpassungen der Bewertungsverfahren sowie die Berücksichtigung der Unternehmenssteuern im Falle des Verkaufs nicht erfasst. Dieses gelte auch für das Unternehmen einer Photovoltaikanlage.

Haftungsfalle der latenten Steuern als unvermeidbare Veräußerungskosten im Zugewinn

Nach der Rechtsprechung des BGH (XII ZR 185/08) fielen latente Steuern im Rahmen des Zugewinnausgleichs wertmindernd ins Gewicht, auch wenn aktuell keine Verkaufsabsicht bestehe. Bei der Berücksichtigung der latenten Steuern handle es sich nicht um eine Versteuerung von Vermögensgegenständen im Rahmen des Zugewinnausgleichs, sondern um die Fiktion unvermeidbarer Veräußerungskosten. Der Vermögensgegenstand werde fiktiv zum Stichtag verkauft, und der um die fiktiv zu zahlende Steuer geminderte Betrag werde als Ausgleichsanspruch auf die Ehegatten verteilt. Im Rahmen des Zugewinns würden somit die latenten Steuern aus einer solchen fiktiven Veräußerung bei der Wertermittlung zum Stichtag errechnet und wertmindernd als unvermeidbare Veräußerungskosten berücksichtigt. Dabei sei die zum Stichtag bestehende Steuerlast unter Berücksichtigung der jeweils zulässigen steuerlichen Freibeträge zu ermitteln und von dem Wert des zu bewertenden Vermögensgegenstands abzuziehen. Zeitpunkt der steuerlichen Bewertung sei der Scheidungsantrag. Der BGH habe darüber hinaus darauf hingewiesen, dass bei der fiktiven, unterstellten Veräußerung zum Stichtag die tatsächliche Steuerlast maßgebend sei. Eine in der Vergangenheit unterstellte pauschale Einkommenssteuer von 35 % werde nicht mehr anerkannt. Infolge dieser Rechtsprechung seien bei der Bewertung die steuerrechtlich relevanten, tatsächlichen Verhältnisse, bezogen auf die zu diesem Zeitpunkt vorliegende Situation, zu berücksichtigen. Das bedeute, dass alle Einkünfte und auch die fiktiven Veräußerungsgewinne zusammengerechnet und dem sich daraus ergebenden indivi-

duellen Steuersatz unterworfen würden.

Probleme der latenten Steuern in der Immobilienbewertung

Bei der Besteuerung von Immobilien und Grundstücken, die sich im Privatvermögen befänden, sei die Spekulationsfrist von zehn Jahren zu beachten. Werde eine Immobilie innerhalb dieser Frist veräußert, müsse geprüft werden, ob ein Veräußerungsgewinn – oder -verlust – entstanden sei. In einem solchen Fall würden die Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, vermindert um eine fiktive Abschreibung von i.d.R. 2 % pro Jahr. Diese auf den Stichtag korrigierten Anschaffungs- oder Herstellungskosten würden dann von dem zum Stichtag ermittelten Verkehrswert des bebauten oder unbebauten Grundstücks abgezogen. Der dadurch ermittelte Veräußerungsgewinn werde dann der Besteuerung unterzogen. Wenn hingegen die Spekulationsfrist abgelaufen sei, könne eine steuerfreie Veräußerung angenommen werden, sofern nicht andere steuerliche Regelungen griffen. In diesem Fall falle keine latente Steuer im Rahmen der Bewertung von Immobilien und Grundstücken im Zugewinnausgleich an.

Werde eine Immobilie zu eigenen Wohnzwecken genutzt, so verringere sich die Spekulationsfrist von zehn auf max. drei Jahre, wenn das Objekt zwischen der Anschaffung und der Veräußerung oder zumindest im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden sei. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liege vor, wenn diese persönlich von dem rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentümer vorgenommen werde. Zeiten, die zuvor als Mieter in dem Objekt entstanden seien, würden nicht angerechnet. Etwas anderes könne gelten, wenn ein gewerb-

licher Grundstückshandel vorliege, wenn also innerhalb von fünf Jahren mehr als drei Immobilien bzw. Grundstücke veräußert würden. In diesem Fall sei es unerheblich, wie lange sich diese im Privatvermögen befunden hätten.

Befänden sich Immobilien im Unternehmensvermögen, würden diese durch den Unternehmenswert und damit verbunden durch die jeweils rechtsformabhängige Unternehmensbesteuerung erfasst. Auch dieser Unternehmenswert werde dann der persönlichen Einkommenssteuer unterworfen. Eine besondere Schwierigkeit ergebe sich bei der Bewertung von Immobilien, die sowohl zur Vermietung bzw. eigenen Wohnzwecken als auch zu unternehmerischen Zwecken genutzt würden. Hier liege i.d.R. eine separate Bewertung ohne Berücksichtigung der unternehmerischen Nutzung vor. Im Rahmen der Unternehmensbewertung werde dieses Vermögen bei der Wertermittlung im Ertragswertverfahren nicht gesondert erfasst. In diesen Fällen seien die latenten Steuern für den unternehmerischen Bereich gesondert zu berechnen und ergebnismindernd bei der Immobilie zu erfassen. Das gelte ebenso, wenn die Immobilie ganz oder teilweise an eine Kapitalgesellschaft vermietet worden sei, die durch den Grundstückseigentümer beherrscht werde. In diesem Fall könne eine sog. Betriebsaufspaltung vorliegen, mit der Folge, dass steuerlich das sich im Privatvermögen befindende Immobilienobjekt durch die Nutzung der beherrschten GmbH als gewerblich zu betrachten sei.

Würden in einem eigengenutzten Einfamilienhaus Räume eines Arbeitnehmers als Arbeitszimmer genutzt, läge bei einem steuerlich anerkannten häuslichen Arbeitszimmer keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken vor, sodass hier anteilig ein Veräußerungsgewinn im Rahmen der

Spekulationsfrist von zehn Jahren zu erfassen sei. Werde dagegen das Arbeitszimmer zur selbstständigen oder gewerblichen Tätigkeit verwendet, seien die anteiligen Veräußerungsgewinne nach den Regeln der Unternehmensbesteuerung zu erfassen.

„Die Ausweitung der Regelungen für latente Steuern zum Bewertungsstichtag auf Immobilien als unvermeidbare Veräußerungskosten im Zugewinnausgleich stellt in vielen Fällen die Bewertungspraxis vor erhebliche Schwierigkeiten und wird damit zu einem Haftungsrisiko“, lautet Meiers Fazit. Zum einen werde von dem Bewerter erwartet, dass er die aktuelle höchstrichterliche Rechtsprechung des BGH kenne und das Problem der latenten Steuern bei der Bewertung des Verkehrswerts rechtssicher auf den vorhandenen Sachverhalt anwenden könne. Zum anderen werde unterstellt, dass der Bewerter alle persönlichen Verhältnisse, insbesondere im Immobilienbereich auch sämtliche anrechenbare Grundstücksverkäufe aus der Vergangenheit, kenne.

Daneben müsse der Sachverständige das zum Stichtag zu erwartende steuerliche Einkommen unter Berücksichtigung aller zu bewertenden Sachverhalte kennen, um hieraus den persönlichen Steuersatz ermitteln zu können, der für die Berechnung der latenten Steuern notwendig sei. Bei der Bewertung mehrerer Wirtschaftsgüter werde sich daher in Zukunft die Berechnung der latenten Steuern als eigenes Bewertungsgebiet beim Zugewinnausgleich anbieten. „Eine logische Konsequenz wäre, bei der Annahme des Auftrags im Rahmen des Zugewinns zu überprüfen, ob dieser noch fachlich abgedeckt werden kann“, so Meier.

Die Stadt Offenbach am Main

Die Stadt Offenbach am Main wird häufig als kleine Schwester der Mainmetropole Frankfurt wahrgenommen. Doch die Stadt verfügt über ganz eigene Stärken und Potenziale, sollte allerdings noch an ihrem Selbstbewusstsein und ihrer Imagebildung arbeiten. Darin waren sich Referenten und Teilnehmer der unterschiedlichen Panels beim Immobilien-Dialog Offenbach von Heuer Dialog einig. Spannende Entwicklungsmöglichkeiten bieten die Konversionsareale Offenbacher Hafen, Clariant-Gelände und das ehemalige Güterbahnhofsgebiet.



Der Brexit und die Metropolregion Rhein-Main: Wie profitiert Offenbach?

„Mit zahlreichen Standortqualitäten ist Frankfurt für in- und ausländische Player ein attraktiver Finanzplatz“, stellte Dr. **Stefan Mitropoulos**, Leiter Konjunktur- und Regionalanalysen der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, fest. Zahlreiche Banken aus vielen verschiedenen Ländern, Repräsentanzen und nicht zuletzt die EZB seien am Main ansässig. Zudem sei Frankfurt in seiner Rolle als Aufsichtsmetropole der prädestinierte Standort für die länderübergreifende Bankenaufsichtsbehörde EBA, die nach dem Brexit nicht länger in London bleiben könne. Dabei werde insbesondere von ausländischen Playern nicht nur die Stadt Frankfurt, sondern die gesamte Region als Standort wahrgenommen. „Noch stehen keine Ergebnisse der Brexit-Verhandlungen fest. Von den rd. 400.000 Beschäftigten in der

Londoner Finanzindustrie wären bei einem moderaten Verlust von 5 % etwa 20.000 Stellen betroffen“, sagte Mitropoulos. Davon würden im anhaltend schwierigen Umfeld für Banken vermutlich 20 % ganz wegfallen. Das Abwanderungspotenzial umfasse in diesem Fall rd. 16.000 Mitarbeiter. Angesichts seiner herausragenden Position habe Frankfurt die Chance, etwa 8.000 Mitarbeiter im Rahmen Brexit-bedingter Jobverlagerungen hinzuzugewinnen. Das könne der Konsolidierung der Frankfurter Bankenlandschaft mit einem geplanten Stellenabbau von 2.000 Mitarbeitern entgegenwirken. Doch mit Paris, Dublin, Luxemburg und Amsterdam gäbe es ernstzunehmende Konkurrenz in diesem mehrjährigen Umstrukturierungsprozess. Frankfurt punkte mit der Stabilität und Stärke der deutschen Volkswirtschaft, dem Sitz der EZB, als Verkehrsdrehscheibe mit guter Infrastruktur, relativ günstigen Büromieten sowie einer hohen Lebensqualität.

Die Zahl der Beschäftigten steige in Frankfurt seit Jahren, hier habe Offenbach aufgrund des Strukturwandels noch Nachholbedarf. Auf dem Büromarkt sehe er auch bei Brexit-bedingten Zuwanderungen keine Knappheit, da der Leerstand in Frankfurt immer noch auf einem Niveau von rd. 10 % liege. In diesem Segment steige zudem das Interesse für die Region. Zu den Gewinnern gehöre in diesem Zusammenhang beispielsweise die Neuentwicklung am Offenbacher Kaiserlei. Noch stärker könne Offenbach von der Wohnungsknappheit in Frankfurt profitieren, da die nur durch den Main von Frankfurt getrennte Stadt für Londoner eine sehr zentrale Lage repräsentiere. Damit Frankfurt/RheinMain sich tatsächlich zum vorrangigen Gewinner des Brexit-bedingten Prozesses entwickle, bedürfe es mehr Selbstbewusstsein, um die Standortvorteile in den Fokus der internationalen Wahrnehmung zu rücken.

Flächenentwicklungen und neue Chancen durch den Masterplan Offenbach

„Offenbach ist eine spannende Stadt mit einer mehr als 1.000 Jahre alten Geschichte, die von der Residenzstadt über die Industriestadt zum heutigen Dienstleistungsstandort reicht“, berichtete **Peter Freier**, Kämmerer und Stadtrat, Stadt Offenbach. Der Strukturwandel sei noch nicht ganz geglückt. „Wir arbeiten seit 25 Jahren daran, aber inzwischen sehen wir Licht am Ende des Tunnels.“ Dazu beigetragen habe vor allem der 2015 unter der Federführung von Albert Speer & Partner erarbeitete „Masterplan Offenbach“. Inzwischen seien zehn

Schlüsselprojekte identifiziert, die in den kommenden Jahren vorangetrieben werden sollten. Hierzu gehörten u.a. die Aufwertung der Innenstadt, die Neupositionierung des Kaiserleis, die Entwicklung des DesignPort am Hafen Offenbach, des InnovationsCampus auf dem Clariant-Areal und des Offenbacher Ostens sowie die Anbindung Offenbachs, neue Baugebiete und das Gewerbeflächenmarketing. Die Dynamik, mit der sich Offenbach entwickle, mache heute ihren besonderen Reiz aus. Die Stadt sei kompakt, urban, kreativ und lebendig. Der Masterplan rechne bis 2030 mit 10.000 weiteren Menschen, die Wohnraum in der Stadt benötigten. Dafür müssten 8.700 neue Wohnungen geschaffen werden. Um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, benötige die Stadt neben den geplanten Neubaugebieten Bürgel-Ost und Bieber-Nord noch weitere Baugebiete. Als Herausforderung für die künftige Stadtentwicklung nannte Freier den Ausbau der Infrastruktur und das Zusammenwachsen von Alt- und Neubürgern.

Für Unternehmen vermöge die Stadt nicht nur im Hafen und im Kaiserlei, sondern auch im Bereich Güterbahnhof und dem ehemaligen Allessa-Areal mit einem Entwicklungspotenzial von rund 100 ha Gewerbeflächen zu punkten. Ab 2020 könnten nach dem Umbau des Verkehrsknotenpunkts Kaiserlei-Kreisel zu zwei Kreuzungen auf den dadurch frei werdenden Flächen Unternehmen in attraktiver Lage kommen. Das Clariant- oder Allessa-Areal biete Potenzial für 21,5 ha nutzbare Gewerbefläche. Auf dem Gelände der ehemaligen Farbwerke im Osten des Mathildenviertels entstehe in mehreren Schritten ein attraktiver Gewerbecampus. Die Stadt sei bereit, die Fläche gemeinsam mit einem privaten Investor zu entwickeln. Einige der Bestandsgebäude stünden unter Denkmalschutz und sollten erhalten bleiben. „Wir bieten ansiedlungswilligen Unternehmen schnelle Genehmigungsverfahren und eine breite Bandbreite unterschiedlicher Gewerbeflächen“, stellte Freier fest. Der Boden sei be-

reit, nun müssten die Unternehmen nachziehen.

Offenbachs steiler Aufstieg: Folgt dem Wohnraum- nunmehr der Gewerbaeraum-Boom?

„Das Stadtgebiet von Offenbach und Frankfurt wächst immer mehr zusammen. Während die trennende Mauer in den Köpfen der Projektentwickler im Wohnsegment schon gefallen ist, gilt es künftig, diese Hürde auch im Gewerbebereich niederzureißen“, stellte Rechtsanwalt und Notar **Stephan Haack** von Haack Partnerschaftsgesellschaft mbB, fest. Offenbach sei mit knapp 134.000 Einwohnern deutlich kleiner als Frankfurt mit rd. 730.000 Einwohnern. Die Zahl der Einpendler betrage in Frankfurt pro Tag ca. 350.400 Personen, in Offenbach ca. 32.040 Personen. Mit 9,7 % liege die Arbeitslosenquote in Offenbach höher als in Frankfurt mit 6,2 %. Offenbach habe den Wandel von der Industrie,- zur Dienstleistungsstadt vollzogen. Rund 80 % der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten seien im Dienstleistungssektor beschäftigt. Besonders expansiv entwickle sich die Kreativwirtschaft, die zwischen 2007 und 2013 von 1.345 auf 2.967 Unternehmen gewachsen sei. Offenbach punkte zudem als Gründerstadt und sei achtmal in Folge Spitzenreiter von 402 bewerteten Kommunen in Deutschland gewesen. Während sich in Frankfurt seit 2010 ein stetiges Bevölkerungswachstum beobachten lasse, verzeichne Offenbach erst seit 2010 eine Zunahme der Bevölkerung, diese aber deutlich rasanter als in der Nachbarstadt. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen seien entsprechend deutlich angestiegen. Zwischen 2012 und 2016 hätten sie in guten Lagen von 450 auf 550 €/m² zugelegt. Die Grundstückspreise für Gewerbegrundstücke und gemischte Bauflächen seien dagegen nahezu gleich geblieben. „Die Dynamik im Markt ist sehr stark und wird vor allem durch den Wohnungsbau getrieben“, so Haack. Mit durchschnittlich 1.267 Kaufverträgen pro Jahr

sei das Transaktionsvolumen zwischen 2010 und 2016 von 415 Mio. auf gut 623 Mio. € gestiegen, bei einem gleichzeitigen Sinken der verkauften Fläche von 66,5 auf 41,4 ha. Die Anzahl der Baugenehmigungen im Wohnungsbau habe gegenüber dem Jahr 2012 um 258 % zugelegt. Die durchschnittlichen Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen seien zwischen 2012 und 2016 in Offenbach um 44 % auf 3.480 €/m², in Frankfurt um 36,4 % auf 4.800 €/m² gestiegen. Die durchschnittlichen Offenbacher Mieten für 60 bis 80 m² hätten laut Mietspiegel sich hiermit im gleichen Zeitraum von 7,90 € auf 9,43 €/m² erhöht.

Im Büroimmobilienmarkt habe sich der Leerstand in Offenbach zwischen 2012 und 2016 von gut 11 % auf 8,4 % reduziert. Büroflächen, insbesondere in einer Größenordnung bis zu 500 m², seien von einer besonders starken Nachfrage gekennzeichnet. Die Mietpreise in Offenbach seien vergleichsweise günstig und die angebotenen Büroflächen wiesen unterschiedliche Qualitätsstufen auf, sodass für jeden Interessenten ein Angebot bzw. ein Alternativangebot vorhanden sei. Offenbach wecke zunehmend das Interesse von Investoren und expansionsfreudigen Unternehmen; vor allem der Kaiserlei erfahre immer mehr Beachtung von internationalen Firmen.

„Von den von uns befragten Immobilienmaklern und Projektentwicklern bewerteten knapp 85 % Offenbach aus Kundensicht als guten Standort für Wohnimmobilien“, so Haack. Im Vergleich dazu, schätze mehr als die Hälfte der Teilnehmer Offenbach als Standort für Gewerbeimmobilien lediglich als neutral ein. Über 50 % der Experten gingen von einem Nachfrageanstieg nach Gewerbeflächen in den nächsten zwei Jahren aus. Rund 75 % der Teilnehmer sähen in den kommenden fünf Jahren eine deutliche Steigerung der Nachfrage nach Gewerbebaeraum. Daher erwarteten die Experten im Vergleich zu heute einen Anstieg der Miet- und Verkaufspreise von Gewerbeflächen von bis zu 10 % in den nächsten



v.l.n.r. Prof. Kai Vöckler, Peter Freier, Jörg Lehnerdt, Jens Imrode

zwei Jahren und bis zu 20 % in den nächsten fünf bis zehn Jahren. Den durchschnittlichen Preisunterschied zwischen Offenbach und Frankfurt (sowohl bei Verkaufs- als auch bei Mietpreisen) schätzten die Experten bei Gewerbeimmobilien bei ca. 20–25 %. Sie gingen zudem von einer deutlichen Angleichung, nicht aber von einem gleich hohen Preisniveau in den nächsten zehn Jahren aus. Die Gewerbeentwicklung stehe dort, wo die Wohnraumentwicklung vor ca. sechs bis sieben Jahren gestanden habe. Die Leerstandsquote sinke kontinuierlich, die Nachfrage habe stark angezogen und werde sich nach Expertenmeinung deutlich beschleunigen. Alle Anzeichen deuten darauf hin, dass dem (anhaltenden) Wohnraum-Boom ein Gewerbeboom folgen werde.

Welche Akzente tragen den Fortschritt in Offenbach?

„Das Image wird von außen bestimmt. Es dauert Jahre, bis sich das Image einer Stadt in den Köpfen der Menschen verändert“, sagte **Jens Imrode**, Inhaber von IMORDE Projekt- und Kulturberatung GmbH im Rahmen einer Diskussionsrunde. Allerdings redeten sich die Offenbacher selbst schlecht. Das negative Image der Stadt sei nicht gerechtfertigt. „Ich kenne keine andere deutsche Stadt, die so viele Mikrokosmen vereint. Die Stadt bietet viele Überraschungsmomente“, lobte er. Verbesserungspotenzial berge allerdings der Bereich der Fußgängerzone. Er riet den Offenbachern auf dem mit dem Masterplan initiierten Weg voranzuschreiten und zu den Besonderheiten zu stehen, die Offenbach ausmachten. „Richtet man den Blick von außerhalb

auf Offenbach, fallen die sauberen Straßen, die gut ausgebaute Kinderbetreuung und die gute Anbindung an den ÖPNV auf. Die Heterogenität ist Offenbachs Potenzial“ stellte Prof. **Kai Vöckler**, Inhaber der Stiftungsprofessur für Kreativität im urbanen Kontext an der Offenbacher Hochschule für Gestaltung, fest. Internationales Zusammenleben sei in Offenbach Normalität. Menschen aus rund 155 Nationen bereicherten die Stadt und entwickelten eine einzigartige Stadtkultur. Neben seiner Internationalität sei Offenbach mittlerweile weit über Stadt und Regionsgrenzen hinweg als Ort für kreatives Schaffen, Unternehmertum und Leben bekannt. Die Hochschulen bildeten hochqualifizierte Menschen aus und bänden diese in hohem Maße an ihre Heimatstandorte. Da die Hochschule für Gestaltung mit 600 Studenten recht klein sei, lege man großen Wert auf die Vernetzung mit den anderen Hochschulen der Region. Inzwischen seien aus der Hochschule heraus schon zahlreiche Gründungen entstanden. „Offenbach benötigt Kreativräume, in denen sich die jungen Kreativen ausprobieren können“, forderte Imrode. „Offenbach sollte beim Einzelhandel nicht versuchen, Frankfurt im Kleinen nachzubauen“, riet **Jörg Lehnerdt**, Leitung Niederlassung Köln, BBE Handelsberatung. Die Frankfurter Zeil passe nicht zu Offenbach. Benötigt werde eine nachfragegerechte Nahversorgung mit ausreichenden Parkplätzen. Viele in den 1970er Jahren konzipierte Fußgängerzonen ähnelten der Fußgängerzone in Offenbach. Die Weiterentwicklung der Nahversorgung müsse das Image der Mittelmäßigkeit überwinden und dennoch zu Offenbach passen. In den Top-Ein-

kaufslagen würden sich auch künftig Filialisten und Franchise-Unternehmen etablieren, die auch in anderen Städten zu finden seien. Die Kreativen und Individualisten ziehe es eher ins preiswerte Segment der Nebenstraßen und Szeneviertel. Diese seien meist nicht in der Lage, hohe Mieten zu zahlen, stärkten aber das Image der Stadt als kreative Einkaufsdestination. „Die City besteht nicht nur aus dem Einzelhandel“, gab Freier zu bedenken. Offenbach verfüge über eine hohe Kaufkraft, verstehe es aber noch nicht, diese an den Standort zu binden. Viele Eigentümer seien zudem keine Offenbacher mehr und seien stärker an der Miethöhe als an der Stadtqualität interessiert.

Flexibel, robust, urban – Das Quartier 4.0 auf dem ehemaligen Güterbahnhofs-Areal

„Unter der Leitidee Quartier 4.0 wird auf dem 8,5 ha großen Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs im Offenbacher Osten bis 2020 ein neues Stadtviertel für Wohnen und Arbeiten entstehen“, berichtete **Franz-Josef Neumann**, Projektleiter bei Aurelis Real Estate. Aufbauend auf den im Jahr 2015 erarbeiteten Rahmenplan und den Ergebnissen eines studentischen Wettbewerbs sei die Entwicklung im vergangenen Jahr im Masterplan Offenbach verankert und als Schlüsselprojekt der Stadtentwicklung definiert worden. Der Rückbau der Bahnanlagen sei zwischenzeitlich abgeschlossen. Vorgesehen sei ein „urbanes Gebiet“ mit rd. 350 Wohneinheiten für etwa 800 Menschen sowie 450 Arbeitsplätze. Rückgrat des Projekts bilde ein robustes städtebauliches Grundgerüst, das Standortqualitäten nutze und einen flexiblen Rahmen für eine modulare Entwicklung biete. „Die alte Güterhalle und der Kopfbau im Süden sollen erhalten werden“, kündigte Neumann an. Rund um Mehrfamilienwohnhäuser im Kern des Gebiets sehe der Plan die Ansiedlung von jungen Unternehmen und Selbstständigen aus der Kreativwirtschaft vor. Sie fänden in der kernsanierten Güterhalle sowie in fünf dreigeschossigen Gebäuden auf der



v.l.n.r. Olaf Cunitz, Michael Gelbach, Jürgen Amberger, Loimi Brautmann

Nordseite des Geländes Platz. Die Bauten sollen gleichzeitig als Lärmriegel zu den Gleisen im Süden bzw. den bestehenden Gewerbebetrieben im Norden dienen. An der Unteren Grenzstraße in Höhe der Hebestraße sei ein siebengeschossiges Gebäude mit Einzelhandel, Hotel und Wohnungen vorgesehen. Daneben entstünden ein Parkdeck sowie eine Mobilitätszentrale. Mit dem Gleispark im Osten des Areals, dem Quartiersplatz vor der Güterhalle, in den Innenhöfen der Wohngebäude-Ensembles sowie entlang der ringförmigen Erschließungsstraße verfüge das Areal auch über viel Grün, das zugleich als Ausgleichsfläche diene. Das Projekt befinde sich in der Bauleitungsphase. „Wir hoffen, nächstes Jahr die Planreife zu erhalten, sodass wir dann mit der Umsetzung starten können“, sagte Neumann.

Das Potenzial der ehemaligen Industrie-Areale richtig nutzen

„In Frankfurt herrscht Flächenknappheit. Gleichzeitig sind 25 % der Flächen landwirtschaftlich genutzt. Es stellt sich daher die Frage, ob sich diese Areale nicht sinnvoller nutzen lassen“, gab **Olaf Cunitz**, Leiter Bauland- und Projektentwicklung der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft, im Rahmen eines Panels zu bedenken. Zwar eigneten sich auch Konversionsflächen für eine Neubebauung, allerdings gelte es dabei häufig, Altlasten zu beseitigen. Zudem gestalte sich die Vermarktung schwieriger, da die richtige Nutzung gefunden werden müsse. Er äußerte sich skeptisch, ob

sich mit „Urban Production“ ein Quartier füllen lasse. „Das Clariant-Areal ist für Offenbach ein Segen“, stellte **Jürgen Amberger**, Amtsleiter der Offenbacher Wirtschaftsförderung, fest. Hier stehe eine Fläche in einer Größenordnung bereit, die sonst nur noch selten auf den Markt komme. Damit könne die Stadt auf die modernen Anforderungen des Gewerbes reagieren. „Mit dem Masterplan haben wir eine gigantische Nachfrage initiiert“, berichtete Amberger. Noch gelte es allerdings auf die Genehmigung des Regierungspräsidiums zur Sanierung der Altlasten zu warten. Diese sei der Stadt schon im vergangenen Jahr versprochen worden. „Das Büro der Zukunft wird die Strukturen der Arbeit aufbrechen“, prophezeite **Michael Gelbach**, Niederlassungsleiter der PORR Deutschland. Die junge Generation stelle andere Anforderungen, sei es gewohnt, viel von zu Hause aus zu arbeiten. Das Bürokonzept Open Space werde zunehmen und die Trennung von Arbeit, Familie und Freizeit aufbrechen. „Wer sich darauf als Projektentwickler nicht einstellt, wird zu den Verlierern gehören“, so Gelbach. Gefragt seien Quartiere und Objekte in Innenstadtlage mit grünen Zonen und gut ausgebauter Infrastruktur. „Die Art der Arbeitsweise unterscheidet sich je nach den im Unternehmen vorhandenen Strukturen“, wandte **Loimi Brautmann**, Partner bei Urban Media Project, ein. Als wichtige Erfolgsfaktoren nannte er den Mut zur Mischung im Quartier, Urbanität und Lifestyle. Befruchtend sei zudem die Schaffung eines Konglomerats von größeren Unternehmen und Start-

ups. „Noch werden Mix-use-Gebäude von Investoren nicht wirklich angenommen“, berichtete Cunitz. Eine Ausnahme bilde hierbei die Projektentwicklung Omniturm von Tishman Speyer in Frankfurt. „Auf dem Clariant-Gelände ist eine Mischung von Gewerbe, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben geplant, sodass die Menschen dort nicht nur arbeiten, sondern auch einmal zum Friseur können“, sagte Amberger. Wohnnutzung sei hier planungsrechtlich nicht möglich.

Hafen Offenbach – Aktuelle Entwicklungen

„Prominent am Mainufer gelegen, bietet Offenbachs ehemaliger Industriehafen Raum für ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld, für Ausgeh- und Einkaufsmöglichkeiten und naturnahe Erholung“, berichtete **Bozica Niermann**, Bereichsleiterin Quartiers- und Projektentwicklung bei der OPG Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft. Bisher seien mehr als 100.000 m² Fläche vergeben worden, zur Verfügung stünden nur noch 21.000 m². Als erste gewerbliche Eignutzer gingen die Haack Partnerschaftsgesellschaft mbB, die HK Steuerberatung und die HK IMMOINVEST im Hafen vor Anker. Am neuen Standort Hafeninsel 11 wolle die Offenbacher ein siebengeschossiges Gebäude mit Büros und Wohnungen mit dem Namen „Mainblick“ errichten. Der Hafen, so Niermann, wachse damit auch als Unternehmensstandort. Das Konzept, Wohnen und Arbeiten, Bildung, Freizeit und Erholung, Einkaufen und Gastronomie zu verbinden, gehe auf. Das Beispiel der Haack Partnerschaftsgesellschaft zeige, dass die OPG mit ihrer Vermarktungsstrategie, gezielt auch Mittelständler anzusprechen, die selbst ins Investment gingen und sich damit langfristig an den Standort bänden, Erfolg habe. „Wir sind überzeugt, dass noch weitere Unternehmen folgen werden“, so Niermann. Aktuell entstünden in den Marina Gardens an der Hafensperrmauer 200 neue Wohnungen. Das Teilquartier Marina Gardens bilde die Schnittstelle zwischen dem



Visualisierung kap bei Nacht, © schneider+schumacher



Visualisierung des Teilquartiers Marina Gardens im Hafen Offenbach, © Primus development GmbH

neuen Stadtviertel im Hafen und den gewachsenen Strukturen des Nordends. Mit seinen begrünten Innenhöfen, kleinteiligem Gewerbe, Gastronomie und ansprechend gestalteten Freiflächen gebe das offene, durchlässige Mischquartier eine zeitgemäße Antwort auf die Blockrandbebauung des benachbarten Gründerzeitviertels.

„An der Spitze der Offenbacher Hafeninsel entsteht ein urbanes Quartier mit unverwechselbarer Silhouette. Ein Ensemble aus drei Hochpunkten wird einen spektakulären Schlusspunkt unter die Umwandlung der einstigen Industriebrache setzen“, so Niermann. Entwickeln und bauen werde das Quartier die Arbeitsgemeinschaft aus Gustav

Zech Stiftung und Deutsche Wohnwerte in Zusammenarbeit mit den Frankfurter Architekten schneider+schumacher und dem Überlinger Landschaftsplaner Ramboll Studio Dreiseitl. Die Arbeitsgemeinschaft sei mit ihrem Entwurf „kap – Inselspitze Hafen Offenbach“ als Siegerin aus einem Investorenauswahlverfahren mit städte- und hochbaulicher Studie hervorgegangen. Ziel des Verfahrens sei es gewesen, auf dem rd. 10.000 m² großen Grundstück ein vielfältiges Quartier mit einer möglichst hohen städtebaulichen Qualität und einem stimmigen Übergang zum öffentlichen Raum, vor allem zu dem geplanten Park in den Dünen, zu erreichen. Die Pläne sähen einen 75 m hohen Hotelurm vor, der die äußerste Spitze der Bebauung markiere. Ergänzt werde das Ensemble mit einem 62 m hohen Büroturm sowie einem 40 m hohen Gebäude mit einem Fitness- und Wellnessbereich, einem Parkhaus, Läden und Gastronomie. „Das Ergebnis bestätigt uns in unserer Vorgehensweise, das Instrument des Auswahlverfahrens zu nutzen, um im Hafen Offenbach eine hohe städtebauliche Qualität mit einem überzeugenden Nutzungskonzept zu erzielen, aber auch in unserem Ansatz, die Hafensee schrittweise, Teil-Quartier für Teil-Quartier, zu entwickeln und dabei aktuelle Erkenntnisse und Entwicklungsprozesse einfließen zu lassen,“ so Niermann. Anders als in den ersten beiden Bauabschnitten der Hafenentwicklung liege der Fokus im dritten Abschnitt auf der gewerblichen Nutzung. Eine Wohnbebauung sei aufgrund der planungsrechtlichen Situation ausgeschlossen.

Gabriele Bobka

Jeder kann Healthcare Immobilien – Oder (doch nicht)?

Investitionen in den wachsenden Markt der Gesundheits- und Pflegeimmobilien standen im Mittelpunkt des Immobiliendialogs Rhein-Neckar in Heidelberg. Unter dem Motto „Jeder kann Healthcare Immobilien – Oder (doch nicht)?“ erläuterten Experten aus ganz Deutschland die Spezifika von Gesundheitsimmobilien und die Marktsituation von Ärztehäusern in der Metropolregion Rhein-Neckar.



Markus Bientreu

Neue Bauvorschriften für Pflegeheime – Chancen oder Risiken für Eigentümer?

„Die Nachfrage nach stationärer Pflege ist real und sie steigt weiter, obwohl die Pflegepolitik seit Jahren alles daran setzt, die Pflege zu ambulantisieren“, berichtete **Markus Bientreu**, Geschäftsführer von Terranus Real Estate GmbH. Der Markt für Pflegeimmobilien sei gesetzlich stark reguliert. Zu beachten seien das Sozialgesetzbuch XI, das Bundesheimgesetz, die Heimmindestbauverordnung und die entsprechenden Landesgesetze der 16 Bundesländer. Für Investoren, Projektentwickler und Eigentümer führe die föderale Struktur der Pflegeheimgesetzgebung zu Problemen. So schrieben beispielsweise Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg eine Einbettzimmerquote (NRW) bzw. ein Mehrbettzimmerverbot vor (BW). Investoren empfahl Bientreu deshalb, die einzelnen landesrechtlichen Vorgaben genau zu prüfen. „Das gilt für Neubauten genauso wie für Bestandshäuser“, unterstrich er. Je nach Bundesland könne dies z.B. eine Einbettzimmerquote mit einer Mindestgröße von 14 m² pro

Zimmer sein. In anderen Bundesländern dürfe die Größe von 80 Heimplätzen nicht überschritten werden. Weitere mögliche Vorgaben seien ein Pflegebad auf jeder Etage oder eine rollstuhlgerechte Gestaltung des Hauses nach DIN 18040 R. Mit dem PSG II habe der Gesetzgeber die bisherige Klassifizierung Pflegebedürftiger in drei Pflegestufen angepasst auf fünf. Offen sei noch, ob und wie stringent Pflegeeinrichtungen die länderspezifisch festgelegten Quoten an Einzelzimmern oder Obergrenzen für die Bettenzahl nach den Übergangsfristen umsetzen müssten. Die erhöhten Anforderungen an die Gebäudequalität seien nach einer Übergangsfrist (Bayern: 31.8.2016, NRW: 31.7.2018, Baden-Württemberg: 31.8.2019) grundsätzlich auch von Bestandseinrichtungen zu erfüllen. Der Ermessensspielraum und die Auslegung zur fristgerechten Erfüllung der erhöhten Anforderungen an die Gebäudequalität erfolge in NRW sehr restriktiv, in Bayern und Baden-Württemberg dagegen gemäßiger. Er gehe davon aus, dass die Nachfrage nach stationärer Pflege in den nächsten Jahren weiter steigen werde. „Es ist illusorisch, zu glauben, dem Anstieg pflegebedürftiger Menschen allein mit zusätzlichen ambulanten Angeboten Herr werden zu können“, so Bientreu. „Angesichts der schrumpfenden Gesamtbevölkerung bei zunehmender Mobilität und Individualisierung werden familiäre Konstellationen immer seltener, in denen sich eine ambulante Pflege zu Hause gut organisieren lässt.“ Ambulante Lösungen seien vor allem für die Zeit vor der stationären Pflege interessant. Ab einem gewissen Grad an Pflegebedürftigkeit sei dagegen

stationäre Pflege in der Regel für alle die beste Lösung.



Dr. Stefan Voss

Pflegeheimmietvertrag – Stolperfallen bei der Vertragsgestaltung vermeiden

„Pflegeheime sind Betreiberimmobilien, bei denen je nach Geschäftsmodell Besonderheiten bei der Vertragsgestaltung zu beachten sind“, erläuterte **Dr. Stefan Voss**, Partner der Kanzlei CMS Hasche Sigle Stuttgart. Zu unterscheiden sei, ob die Parteien einen Miet- oder Pachtvertrag abschließen wollen. Während bei der Miete die Gebrauchsüberlassung im Vordergrund stehe, umfasse die Pacht neben den Räumlichkeiten auch die Abschöpfung des Betriebsgewinns. Der Pachtvertrag stelle einen eigenständigen Vertragstyp dar. Die Unterschiede kämen vor allem bei den Vermietern

pflichten und den gesetzlichen Kündigungsfristen zum Tragen. Für eine Untervermietung sei keine Zustimmung des Vermieters notwendig, wenn wie bei Pflegeheimen die Gebrauchsüberlassung an Dritte dem Vertragszweck nach vorausgesetzt sei. Allerdings gelte das nur für die Heimbewohner. In Formularverträgen könne das Recht zur Untervermietung nicht generell ausgeschlossen werden, sofern feste Vertragslaufzeiten vereinbart würden. Aufgrund der langfristigen Laufzeit der Vertragsbeziehung zwischen Eigentümer und Betreiber sähen die Verträge meist eine Absicherung des Inflationsrisikos vor. Zwar verbiete § 1 PrKG eine automatische Anpassung, § 3 PrKG genehmige als Ausnahme jedoch wiederkehrende Zahlungen bei einer Vertragsdauer von mehr als zehn Jahren. „Diese Voraussetzung ist bei den meisten Pflegeheimverträgen erfüllt“, stellte Voss fest. Die Koppelung der Mietanpassung an einen Preisindex erfordere zudem eine hinreichende Bestimmtheit und die Anpassung müsse in beide Richtungen möglich sein. Bei der Investition in eine Betreiberimmobilie komme es für den Investor auch darauf an, möglichst sämtliche laufenden Aufwendungen im Zusammenhang mit Betrieb und Instandhaltung im Rahmen der „Dach und Fach“-Klauseln auf den Betreiber umlegen zu können. Je nachdem, ob ein Double- oder ein Triple-Net-Vertrag vorliege, könne eine erhebliche Kostenlast auf den Betreiber zukommen. Bei Double-Net-Miet- oder -Pachtverträgen werde der Mieter neben den allgemeinen mietvertraglichen Verpflichtungen meist auch zur Übernahme aller Steuern, Abgaben, Versicherungskosten sowie Betriebskosten nebst deren Organisation verpflichtet. Dies enthalte in der Regel auch die „innere“ Verkehrsicherungspflicht. Bei Triple-Net-Miet- oder -Pachtverträgen komme neben den Double-Net-Verantwortlichkeiten aufseiten der Mieter zusätzlich noch die Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtung für Dach und Fach im eigenen Namen hinzu. Daraus ergebe sich zwangsläufig eine Verlagerung der Betreiberverantwortlichkeiten zulas-

ten der Mieter. Zu klären sei auch, wer für eine etwaige Erneuerung technischer Einrichtungen verantwortlich sein solle, wenn eine Instandsetzung aus wirtschaftlicher Sicht keinen Sinn mehr mache. Auch die Ersatzanschaffung des Inventars und Rückbaupflichten sowie der Zustand der Pflegeeinrichtung bei Vertragsende sollten klar geregelt sein, empfahl Voss. „Immer wieder werden Mietverträge geschlossen, die keine oder eine nur unzureichende Mietsicherheit vorsehen“, berichtete Voss aus der Praxis. Neben einer Barsicherheit gelte üblicherweise nur eine Bankbürgschaft über mehrere Monatsmieten als werthaltig. Persönliche Bürgschaften und Patronatserklärungen seien, da sie von der Bonität des Sicherungsgebers abhingen, mit Vorsicht zu genießen. Die Abtretung der von den Bewohnern zu zahlenden Investitionskostenanteile des Heimentgelts gestaltete sich aufgrund des Datenschutzes als schwierig. Eigentümern empfahl er regelmäßig die Belegungszahlen und wirtschaftlichen Rahmendaten (BWA) sowie die Prüfprotokolle von Heimaufsicht und MDK einzusehen. Viele Pflegeheimmietverträge enthielten zwar bei auftretenden Problemen beim Betrieb der Pflegeeinrichtung für den Vermieter ein außerordentliches Kündigungsrecht. Dieses reiche allerdings nicht aus, da es ihm nicht ohne Weiteres die Fortführung des Pflegebetriebs ermögliche. Der Eigentümer müsse auch in die Wohn- und Betreuungsverträge mit den Bewohnern, die Versorgungsverträge mit der Pflegekasse, etwaige Vereinbarungen mit dem Sozialamt, Untermietverträge und sonstige Dienstleistungsverträge eintreten können. Der Nutzungsvertrag solle daher unbedingt ein entsprechendes Eintrittsrecht zugunsten des Eigentümers oder eines von ihm zu bestimmenden Dritten enthalten. Alternativ könne dem Eigentümer auch das Recht eingeräumt werden, die Geschäftsanteile an der Gesellschaft des Heimbetreibers zu erwerben (Call-Option), um so den Betrieb fortsetzen zu können. Wichtig sei auch, dass der Betreiber verpflichtet werde, dem Eigentümer sämtliche Unterlagen und

die für die Fortführung des Betriebs benötigten Einrichtungsgegenstände zu übergeben. Lägen Gründe zur Kündigung oder zum Eintritt vor, gelte es, im Hinblick auf die Kündigungssperre aus § 112 InsO, die ab Insolvenzantrag zur Anwendung käme, schnell zu handeln.



Carsten Baye

Ärzteläger in der Metropolregion

„In einem Ärzteläger teilen sich die Leistungserbringer ein Gebäude, wobei die Praxen wirtschaftlich voneinander unabhängig agieren“, erläuterte Carsten Baye von der Unternehmensberatung BARO Health Investments. Weder die Größe noch der Besatz eines solchen Hauses seien gesetzlich fixiert. Durch die gemeinsame Nutzung verschiedener Ressourcen ließen sich die Kosten sehr viel günstiger verteilen. Zudem erlaube es das Arbeiten in einem Ärzteläger besser, integrale Versorgungsleistungen anzubieten als mit verstreuten Einzelpraxen. Von den 212.260 niedergelassenen Ärzten in Deutschland arbeiteten 32,8 % in Ärztelägern. Hinzukämen rund 8 % der rund 156.000 Heilberufler. In Deutschland gäbe es etwa 9.460 Ärzteläger. Die Dichte an Ärztelägern sei in den großen Städten am höchsten. Am geringsten sei sie in Gemeinden mit weniger als 15.000 Einwohnern. Eine Untersuchung der Standorte zeige, dass sich die Ärzteläger an verkehrstechnisch gut erschlossenen Zentrumsanlagen mit ÖPNV-Anschluss und Parkplätzen befänden. Das Marktsegment der Ärzteläger sei

erst in den vergangenen Jahren von Investoren entdeckt worden. Als Käufer träten verstärkt Spezialfonds aus Deutschland, Nordamerika sowie französische und belgische institutionelle Investoren (REITS) auf.

In der Metropolregion Rhein-Neckar gebe es 253 Arzt Häuser. Von den 8.560 Ärzten arbeiteten 30,42 % in einem Ärztehaus. Von den 5.300 Heilberuflern seien 5,64 % in Ärztehäusern tätig. Auch in der Region lasse sich eine Konzentration in den Kernstädten Mannheim, Ludwigshafen und Heidelberg erkennen. Praxen in Ärztehäusern böten mehr Service, häufiger Barrierefreiheit, ein professionelleres Qualitätsmanagement und wiesen eine längere Bestandsdauer auf. „Der Trend zu Ärztehäusern wird auch in den kommenden Jahren anhalten“, lautete Bayes Prognose.



Christine Ott

Investition in Healthcare – Ab wann rechnet es sich?

„Bis 2060 werden in Deutschland rund 4,8 Millionen Menschen pflegebedürftig sein. Dies sind knapp zwei Millionen mehr als 2015“, stellte **Christine Ott**, Prokuristin der Deutsche Gesellschaft für Immobilienmanagement (DGIM), fest. Insbesondere die Gruppe der Hochaltrigen ab 90 Jahren nehme deutlich

zu. Beim Ankauf von Pflegeimmobilien konzentriere sich das Unternehmen auf vollstationäre Pflegeheime mit mindestens 80 Betten, hohem Einzelzimmeranteil in Städten mit mehr als 15.000 Einwohnern, zentraler Lage im Ortskern, bonitätsstarkem Betreiber und einer Auslastung von mehr als 90 %. Die Verträge zwischen Betreiber und Eigentümer müssten eine lange Laufzeit und die Pacht eine refinanzierbare Höhe aufweisen. Bestehe ein Pachtvertrag, gelte es zu prüfen, ob es sich um eine angemessene Pacht handle. So dürften die Investitionskosten, also die Kosten, die dem Träger durch Herstellung, Anschaffung und Instandsetzung von Gebäuden und der damit verbundenen technischen Anlagen entstünden, nicht in den Kosten für Unterkunft, Verpflegung und Pflege enthalten sein. Die Kosten umfassten zudem seit 2011 nur tatsächliche, bereits entstandene Kosten. Die bis zu diesem Zeitpunkt häufig gehandhabte Vorfinanzierung geplanter Vorhaben oder die Erzielung von Gewinnen sei nicht zulässig. Das habe zur Folge, dass nahezu alle Schwankungen in der Finanzierung oder die Umsetzung neuer gesetzlicher Anforderungen direkt an die Bewohner weitergegeben werden müssten. Für Investoren gelte es daher, den Investitionskostenbescheid und den Versorgungsvertrag zu prüfen. „Die Investitionskostenätze sollten generell rund 10–15 % höher als die reinen Investitionskosten sein, da der Pächter davon beispielsweise auch Kosten für Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten tragen muss“, so Ott. Die Pacht pro Bett liege in Deutschland durchschnittlich zwischen 18,50 € und 22,50 € pro Tag. Das entspreche einer Miet von 9,60 bis 13,00 €/m²/Monat, je nach Belegung und vermietbarer Fläche pro Bett. Die Baukosten bewegten sich als Richtwert in einer Höhe von 95.000 bis 105.000 € pro Bett. Die Kaufpreiskosten lägen aktuell bei einem Wert zwischen 16 und 21, was einer Anfangsrendite von 4,7 bis 6,0 % entspreche.

IMPRESSUM

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis

Redaktion im Verlag

Christiane Schilling
Telefon: 0221/9 76 68-126
Telefax: 0221/9 76 68-236
E-Mail: christiane.schilling@bundesanzeiger.de

Verantwortlich für den Inhalt

Gabriele Bobka

Manuskripte

Manuskripte sind unmittelbar an die Redaktion im Verlag zu senden. Für unverlangt eingesandte Manuskripte kann keine Haftung übernommen werden. Der Verlag behält sich das Recht zur redaktionellen Bearbeitung der angenommenen Manuskripte vor.

Erscheinungsweise

zweimonatlich, jeweils zum 15. der geraden Monate

Bezugspreise/Bestellungen/Kündigungen

Inland: Einzelheft 23,10 € inkl. MwSt. und Versandkosten; Jahresabonnement 143,70 € inkl. MwSt., Versandkosten, Online-Archiv und App. Auslandspreise und Abonnementpreise für Studenten, Mitglieder der DIA und des IVD auf Anfrage. Bestellungen über jede Buchhandlung oder beim Verlag. Der Bezugszeitraum beträgt jeweils 12 Monate. Kündigungen müssen schriftlich erfolgen und spätestens zum 15. des Vormonats, in dem das Abonnement endet, beim Verlag eingegangen sein.

Verlag: Bundesanzeiger Verlag GmbH

Postfach 10 05 34, 50445 Köln
Geschäftsführung: Dr. Matthias Schulenberg, Jörg Mertens

Abo-Service

Ralf Heitmann
Telefon: 0221/9 76 68-306
Telefax: 0221/9 76 68-236
E-Mail: ralf.heitmann@bundesanzeiger.de

Urheber- und Verlagsrechte

Alle in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Mit der Annahme des Manuskriptes zur Veröffentlichung überträgt der Autor dem Verlag das ausschließliche Vervielfältigungsrecht bis zum Ablauf des Urheberrechts. Das Nutzungsrecht umfasst auch die Befugnis zur Einspeicherung in eine Datenbank sowie das Recht zur weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken, insbesondere im Wege elektronischer Verfahren einschließlich CD-ROM und Online-Dienste.

Haftungsausschluss

Die in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge wurden nach bestem Wissen und Gewissen geprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Eine Haftung für etwaige mittelbare oder unmittelbare Folgeschäden oder Ansprüche Dritter ist ebenfalls ausgeschlossen. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht notwendig die Meinung der Redaktion wieder.

Anzeigenleitung

Hans Stender
Bundesanzeiger Verlag GmbH
Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln
Telefon: 0221/9 76 68-343
Telefax: 0221/9 76 68-288
E-Mail: hans.stender@bundesanzeiger.de

Anzeigenpreise

Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 12 vom 1.1.2017

Herstellung

Günter Fabritius, Telefon: 0221/9 76 68-182

Satz

Reemers Publishing Services GmbH, Krefeld

Druck

Appel & Klinger Druck und Medien GmbH,
Schneckenlohe

ISSN:1862-0930