

## **Autorenverzeichnis**

### **Dr.-Ing. Hans Otto Sprengnetter**, Sinzig/Rhein

Studium des Vermessungswesens (FH), Geodäsiestudium mit Vertiefung Städtebau (Univ.), Hochschullehrer an den Universitäten Dortmund und Bonn im Bereich Grundstückswirtschaft/Grundstücksbewertung. Seit 1974 tätig in der Ausbildung von Bewertungssachverständigen. Entwickelt 1978 seine „gesamtheitliche marktorientierte Wertermittlungstheorie“ und anschließend viele darauf aufbauende Methoden zur Lösung von Einzelproblemen. Herausgeber von Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige (Fachbücher, Fachzeitschrift und Software); Dissertation zum Themenbereich „Grundstücksbewertung“. Langjährig Mitglied im örtlichen und im Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Seit 1980 Inhaber eines Stadtplanungsbüros; seit 1984 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke; seit 1997 Inhaber der Sprengnetter Akademie und seit 1998 Inhaber der Sprengnetter Zertifizierungsgesellschaft GmbH.

### **Dipl.-Ing. Hans-Peter Strotkamp**, Sinzig/Rhein

Geodäsiestudium mit Vertiefung Bodenordnung und Bodenwirtschaft an der Universität Bonn; Leiter des Fachbereichs Bodenmanagement beim Landesamt für Vermessungs- und Geobasisinformation Koblenz; seit 1988 Referententätigkeit im Bereich der Wertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke; Mitglied im Lenkungsgremium der Sprengnetter Akademie und der Sprengnetter Zertifizierung; seit 1991 Mitglied und von 1994 bis 2005 Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Ahrweiler; seit 2005 Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz.

### **Dipl.-Ing. Ralf Kranich**, Sinzig/Rhein

Geodäsiestudium mit Vertiefung Ausgleichsrechnung und Statistik an der Universität Bonn; Referendariat in der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz; seit 1991 als Sachverständiger für Grundstücksbewertung tätig; seit 1992 Referententätigkeit im Bereich der Wertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke; Dozent der IHK Koblenz und der Sparkassenakademie Bayern; Geschäftsführer und Prüfer der Sprengnetter Akademie; Mitglied des Lenkungsgremiums bei Sprengnetter Zertifizierung.

### **Dipl.-Ing. Jochem Kierig**, Andernach

Geodäsiestudium an der Universität Bonn mit anschließendem Referendariat in der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz; seit 1993 als Sachverständiger für Grundstücksbewertung tätig; seit 1994 Referententätig

tigkeit im Bereich der Immobilienbewertung, Dozent der IHK Koblenz und der Sparkassenakademie Bayern; seit 2001 Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Ahrweiler. Geschäftsleitung der Sprengnetter GmbH (Fachverlag, Softwareentwicklung, Marktforschung).

**André Hintz**, Sinzig/Rhein

seit 1991 bei Sprengnetter Immobilienbewertung beschäftigt; nach dem Abitur Ausbildung zum Bürokaufmann im Sprengnetter Sachverständigenbüro; seit 1993 im Sachverständigenbüro von Sprengnetter Immobilienbewertung tätig; Anfang 1998 nach umfassender Wertermittlungsausbildung Prüfung zum „Gutachter für Grundstücksbewertung (TAS)“ und seitdem Leiter Bewertung der Sprengnetter goValue GmbH; seit 1996 Referententätigkeit im Bereich der Immobilienbewertung.

**Dr. jur. Wolf-Dietrich Drosdzol**, Siegburg

Studium der Rechtswissenschaften in Heidelberg und Berlin, anschließend Referendariat in Berlin mit Station in der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen; Promotion 1981; von 1993 bis 2006 Referent im Bundesministerium der Finanzen (Grundstücksbewertung, Grundsteuer, Grunderwerbssteuer, Teilbereiche der Einkommensteuer, Erbschaftsteuer); seit 2007 Dozent an der Bundesfinanzakademie im Bundesministerium der Finanzen; seit 1996 Referententätigkeit im Bereich der Wertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke bei der Sprengnetter Akademie.

Verfasser von Teil 12, Kapitel 3

**Dipl.-Ing. Roland Kurz**, Wittenberg Lutherstadt

Bauingenieurstudium an der TH Leipzig; 1979 bis 1989 Stadtbaudirektor in Wittenberg; seit 1988 nebenberuflich, seit 1990 freiberuflich als Sachverständiger für Grundstücksbewertung tätig; seit 1991 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke.

Mitverfasser von Teil 17

**Dipl.-Ing. Willi Knappert**, Alfter/Bonn

Vermessungsingenieurstudium an der Technischen Fachhochschule Berlin; 1976 bis 1984 Mitarbeiter am Lehrstuhl für Bodenordnung und Bodenwirtschaft der Universität Bonn; 1985 bis 1991 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bonn; seit 1991 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke sowie Mieten und Pachten.

Mitverfasser von Teil 14

**Univ. Prof. Dr.-Ing. habil. Stephan Mitschang**, Berlin

Studium der Raum- und Umweltplanung; 1993 Promotion sowie 2001 Habilitation am Lehrstuhl für Öffentliches Recht; 2002 – 2004 Geschäftsführer der Plan + Consult Mitschang GmbH; seit 2005 Universitätsprofessor an der TU Berlin und Leiter des Fachgebiets „Orts-, Regional- und Landesplanung“; seit April 2005 Direktor des Instituts für Städtebau, Berlin. Seit 1996 Referententätigkeit bei der Sprengnetter Akademie.

Verfasser von Teil 1, Kapitel 20 bis 22

**Dipl.-Ing. Rainer Höhn**, Hagen

Geodäsiestudium an der Universität Bonn mit anschließendem Referendariat in der Vermessungs- und Katasterverwaltung; seit 1993 Leiter des Amtes für Geoinformation und Liegenschaftskataster der Stadt Hagen; seit 1981 ehrenamtliches Mitglied und stellvertretender Vorsitzender bei verschiedenen Gutachterausschüssen; seit 1998 Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses Nordrhein-Westfalen; seit 2004 Mitglied des Vorstands der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen e.V. (AGVGA).

Verfasser von Teil 15, Kapitel 13

**Dipl.-Ing. Theo Kühbach**, Bergisch-Gladbach

Studium Vermessungswesen an der Fachhochschule-Gesamthochschule Essen, hiernach Vorbereitungsdienst und Projektleitung vermessungs- und katastertechnischer Automationen. 1986 – 2000 Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Rheinisch-Bergischer Kreis. Abteilungsleiter des Vermessungs- und Katasteramtes Bergisch Gladbach. Mitglied in Gutachter- und Bauland-Umlegungsausschüssen. Dozent an der Ingenieurakademie West e.V. der Ingenieurkammer Bau NRW. Veröffentlichungen zu den Themen Liegenschaftskataster und Immobilienbewertung.

Verfasser von Teil 9, Kapitel 37

**Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Nell**, Neustadt/Wied

Ausbildung zur Bauzeichnerin (Hochbau); nach Erlangen der Fachhochschulreife im Bereich Bautechnik Architekturstudium an der Fachhochschule Koblenz und Studium zur „Geprüften Sachverständigen für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien“ (GIS Sprengnetter Akademie); Referententätigkeit im Bereich der Wertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke; seit 2006 Betreuung des Fachbereichs Energie in den einzelnen Geschäftszweigen der Sprengnetter Immobilienbewertung.

**Univ. Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter**, Dresden

Universitätsprofessor am Geodätischen Institut der TU Dresden und am Lehrstuhl für Bodenordnung und Bodenwirtschaft; seit einigen Jahren Mitglied im Lenkungsgremium der Sprengnetter Akademie und der Sprengnetter Zertifizierung GmbH sowie ehemals im Sektorkomitee der Trägergemeinschaft für Akkreditierung (TGA); Mitgliedschaften im DVW Arbeitskreis 6 – Immobilienwertermittlung, in mehreren Gutachterausschüssen bei Landkreisen und Kommunen sowie im Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz; seit 1996 Referent der Sprengnetter Akademie.

**Dr. Nicole Laskowski**, Peine

Studium der Sozialwissenschaften an der Technischen Universität Braunschweig; 1993 Beginn der Tätigkeit als Journalistin bei einer Tageszeitung; 1998 Wechsel in die Unternehmenskommunikation eines Versicherungsunternehmens; 2001 Promotion zur Doktorin der Staatswissenschaften. Seit 2008 Projektleiterin für Familienfreundlichkeit im Versicherungsunternehmen. Nebenbei Tätigkeit als Journalistin für eine Tageszeitung und Inhaberin eine kleinen PR-Agentur.

## Vorwort

Mit dem „Lehrbuch und Kommentar“ (Bände 5 – 13) werden die vom Verfasser herausgegebenen „Marktdaten und Praxishilfen“ (Bände 1 – 4) zu einem umfassenden Gesamtwerk komplettiert. Die für eine rechtsfehlerfreie Wertermittlung notwendigen Gesetzes- und Verordnungstexte finden sich in den Bänden 1 und 2. Die Bände 3 und 4 enthalten die für die Immobilienbewertung erforderlichen Daten, Tabellen und in der Praxis vielfach getestete Formulare und Schemata. Die vorliegenden Bände 5 ff. behandeln schließlich die theoretischen und rechtlichen Grundlagen der Ermittlung von Immobilienwerten.

Für viele Bereiche unseres Wirtschafts- und Rechtslebens sind Wertermittlungen sehr bedeutsam. Auf der Grundlage von Wertgutachten werden existentielle Entscheidungen getroffen, beispielsweise bei Enteignungen für städtebauliche Zwecke, beim Kauf oder Verkauf der oftmals wesentlichsten Vermögenswerte der Eigentümer, bei unternehmerischen Investitionen, bei der Sachversicherung für Gebäude oder bei der Bestimmung der Kredithöhe für Beleihungen.

Der Sachverständige übt folglich eine verantwortungsvolle Tätigkeit aus. Fehler oder Falschbegutachtungen können einerseits den im Vertrauen auf das Gutachten Handelnden ruinieren, andererseits aber auch existenzbedrohende Haftungsansprüche gegen den Sachverständigen auslösen.

Diese hohe Verantwortung verpflichtet jeden Sachverständigen, sich fundiertes Wissen anzueignen und seine Kenntnisse zu aktualisieren. Die Sachverständigenordnungen und Zertifizierungsregeln schreiben öffentlich bestellten und zertifizierten Sachverständigen ausdrücklich vor, sich „hinreichend fortzubilden“.

Während in vielen anderen Ländern Bodenwirtschaft (und verbunden damit die Immobilienbewertung) in einem eigenständigen Studium erlernt werden kann, wird in Deutschland die Immobilienbewertung an nur wenigen Hochschulen oder Fachhochschulen gelehrt, und dort auch häufig nur fachbegleitend zu sonstigen Studiengängen. Die meisten Sachverständigen haben sich demzufolge ihre theoretischen Wertermittlungskennnisse außerhalb einer akademischen Ausbildung berufsbegleitend angeeignet. Möglichkeiten hierzu bieten Teilnahmen an Seminaren und das Studium der Fachliteratur.

Als geeignetste Form der Sachverständigenaus- und -fortbildung haben sich dabei Seminare mit maximal 25 Teilnehmern herausgestellt. Die Autoren dieses Werkes führen seit vielen Jahren komplette Studiengänge zur Ausbildung von Bewertungssachverständigen in aufeinander abgestimmten Seminarreihen an der Sprengnetter Akademie durch. Derartige Seminarreihen mit hinreichenden zeitlichen Abständen bieten die Chance, die zwischen den einzelnen Veranstaltungen gesammelten und für die Sachverständigen unverzichtbaren praktischen Erfahrungen in idealer Weise mit der Vermittlung theoretischer Grundkenntnisse zu kombinieren.

Sämtliche Themen sind in diesem Werk vorwiegend aus der Sicht der Praktiker behandelt. Es ist bewusst eine klare Ausdrucksweise gewählt, ohne dass eine Einbuße an wissenschaftlicher Exaktheit und eine Vernachlässigung der theoretischen Grundlagen erfolgt. Das Lehrbuch ist nicht auf das Abliefern fertiger Rezepte abgestellt; vielmehr soll „die der marktkonformen Wertermittlung zugrunde liegende Denkweise“ vermittelt werden. Dem Leser werden die Anregungen gegeben, die ihn darauf aufbauend neue Aufgabenstellungen bewältigen lassen. Die vielfältigen Literaturhinweise und Auszüge aus der Rechtsprechung sollen die eigene Urteilsbildung ermöglichen. Die Abhandlungen sind durch viele Schaubilder und Beispiele ergänzt.

Dieses Buch wendet sich deshalb gleichermaßen an Nachwuchskräfte im Sachverständigenwesen, denen es den Einstieg in die doch sehr komplexe Materie der Wertermittlung erleichtern soll, als auch an erfahrene Gutachter, die das Werk zur Beantwortung von Einzelfragen und bei der Lösung von Sonderproblemen zu Rate ziehen können.

Wertermittlung ist ein Arbeitsfeld mit Anforderungen aus vielen Fachgebieten. Der erforderliche Bewertungssachverstand basiert vorrangig auf technischen, ökonomischen und rechtlichen Kenntnissen und Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich Bauleitplanung, Boden- und Bauordnung, Baukonstruktion sowie der Verhältnisse auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt. Die Inhalte dieser Fachbereiche, soweit sie für den Bewertungssachverständigen erforderlich sind, werden tiefgründig abgehandelt.

Die Wertermittlungsregelungen für die verschiedenen Fachbereiche (z. B. für Städtebau, Beleihung, Zwangsversteigerung, Finanzverwaltung oder Versicherung) unterscheiden sich sehr. Dies verursacht in der Wertermittlungspraxis erhebliche Probleme und führt auch zu Falschbegutachtungen. Deshalb werden die Wertermittlungsgrundsätze fachübergreifend dargestellt. Aufbauend auf dem Verkehrswertbegriff und den Methoden marktkonformer Verkehrswertermittlung werden die Begriffsinhalte und Verfah-

rensbesonderheiten der übrigen Fachbereiche (Beleihung, Versicherung, Zwangsversteigerung, steuerliche Bewertung, u. a.) ausführlich dargelegt.

In Teil 1 werden zunächst von der volkswirtschaftlichen Bedeutung über mathematisch-statistische Methoden der Wertermittlung bis hin zu berechnungs- und bauplanungsrechtlichen Vorschriften alle wichtigen Grundlagen der Wertermittlung dargestellt. Teil 2 befasst sich dann mit den Grundsätzen und den Anforderungen der einzelnen Wertermittlungsverfahren. Die Bodenwertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke wird mit allen wertbeeinflussenden Merkmalen in den Teilen 3 bis 5 behandelt. In den Teilen 3 und 8 wird das Vergleichswertverfahren zur Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke dargestellt. Teil 6 widmet sich ausführlich dem Ertragswertverfahren. In diesem Zusammenhang werden auch die international gebräuchlichen Formen des Ertragswertverfahrens (die investment method und das DCF-Verfahren) abgehandelt. Das Sachwertverfahren wird ausführlich in Teil 7 erläutert.

In den übrigen Teilen werden alle mit der Immobilienbewertung zusammenhängenden Fragen, auch Sonderprobleme, ausführlich behandelt, so beispielsweise:

- Wertermittlung für Enteignungen
- Auswirkung von Rechten und Belastungen auf den Grundstückswert (Wohnungsrecht, Baulasten, Denkmalschutz, Wegerechte u.v.a.m.)
- Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum
- Bewertungen bei Erbbaurechten
- Bewertung im öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Erstellung von Mietwertgutachten
- Besonderheit der Verkehrswertermittlung in den neuen Bundesländern
- Beleihungswertermittlung und steuerliche Wertermittlung

Auch die Hinweise zu den sonstigen Arbeitsfeldern der Sachverständigen, z. B. zur Durchführung von Ortsterminen und die Gestaltung von Gutachten, wie auch zur Haftung (Haftungsbegrenzung und Haftungsausschluss) oder zur Haftpflichtversicherung sind erfahrungsgemäß jedem Praktiker willkommen.

Dieses Werk gibt somit einen aktuellen Gesamtüberblick der Wertermittlungstheorie und Praxis.

Die Bände 5 – 13 sind, wie die Bände 1 – 4, eine Loseblattsammlung, und werden mit eigenständigen Folgelieferungen ergänzt und aktualisiert. Die gebundene Buchform wurde nicht gewählt, weil diese aufgrund sich ständig ändernder Bewertungsgrundlagen (Gesetze, Marktentwicklungen) zu schnell veraltet.

Damit das Werk wirtschaftlich aktualisierbar ist, d. h. Einzelabschnitte kostengünstig ausgetauscht werden können, sind die Einzelthemen klar gegliedert und voneinander abgegrenzt sowie die Unterabschnitte selbstständig nummeriert.

Die Autoren wünschen sich kritische Anregungen für die Weiterentwicklung, die bereits vielfältig in Seminaren zu den gleichen Themen erhalten und berücksichtigt wurden.

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Sprengnetter', written in a cursive style.

Dr.-Ing. H.O. Sprengnetter