

Das Berliner Immobilien-Interview

Die Serie über die führenden Köpfe der Berliner Immobilienwirtschaft.

Interview Nr. **24**

EIN GESPRÄCH MIT ROLAND R. VOGEL,
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ZU BERLIN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER

Seit rund 40 Jahren ist Roland R. Vogel in der Immobilienwirtschaft zu Hause, davon bald 30 Jahre als von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Mit vier weiteren Sachverständigen im Team, davon einem ebenfalls öffentlich bestellten, berät das Sachverständigenbüro Vogel in- und ausländische Mandanten zu Fragen der Immobilienwirtschaft und erstattet Gutachten über den Wert von Grundstücken und Gebäuden, von Alltäglichen bis zu Großprojekten. Nicht nur in Berlin ist er auf heimischem Boden, sondern im gesamten Bundesgebiet sowie im europäischen Ausland.

In dieser Zeit hat sich ein gewaltiges Erfahrungswissen aufgebaut, in Schriftform gegossen in Tausenden und Abertausenden von Gutachten, für unterschiedlichste Auftraggeber, Banken, Versicherungen, Fonds, Gerichte, vom privaten über den institutionellen Immobilienbesitzer bis hin zu öffentlichen Auftraggebern wie Behörden, Bundesländern und Bund.

Herr Vogel, es gibt ungewöhnliche Immobilien wie das Krematorium in Berlin-Ruhleben, den Grenzkontrollpunkt in Dreilinden oder den Funkturm: Kann man so ein Unikat beurteilen? Begutachten Sie ein solches Objekt nur als Grundstück mit Bauwerk – oder spielt die Historie gleichermaßen eine Rolle? Der Funkturm ist doch mehr als nur 25 x 25 Meter Fundament und ein bisschen Eisen.

Roland R. Vogel: Als Sachverständiger für Wertermittlungen muss ich immer im Auge haben,



Roland R. Vogel, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

was der Markt zu der betreffenden Immobilie sagt. Wenn Sie jetzt den Funkturm ansprechen, ein Wahrzeichen der Stadt, hat

»Unabhängigkeit, Professionalität und Qualität des Gutachtens genießen die oberste Priorität.«



der natürlich einen ganz besonderen Geltungsnutzen. Diese Immobilie lässt sich nicht aus der Sicht der Miete oder Pacht für das Restaurant auf halber Höhe beurteilen. Da steckt deutsche Geschichte drin, auch Einzelgeschichte. Im Grunde kann der Funkturm als Symbol wie der Eiffelturm mit nichts direkt verglichen werden. Dieser ist nicht substituierbar. Aber auch der Wert des Funkturms kann von einem erfahrenen Sachverständigen zuverlässig bestimmt werden – wenngleich dies eine große Herausforderung wäre.

»Je substituierbarer eine Immobilie, desto eher kann man den Markt dafür abbilden.«

Natürlich müssen Sie als Sachverständiger auch Objekte zuverlässig bewerten können, die nicht substituierbar sind. Nicht nur das Herkömmliche,

sondern auch das Besondere muss bewertet werden.

Für mich war es ehrenvoll, als Projektleiter des Teams für das ungeheuer große Gebäude des Flughafens Tempelhof verantwortlich gezeichnet zu haben. Wie man aus der Presse weiß, kritisierte der Senat als Käufer den ausgewiesenen Wert als zu hoch, der Bund als Verkäufer erwartete einen noch höheren Betrag – und da fühlte ich mich bestätigt, dass die Bearbeitung zum richtigen Ergebnis geführt hat. Resultat: Der im Gutachten ausgewiesene Wert hatte Bestand, Senat und Bund schritten zum Notar, ein langwieriger Streit konnte vermieden werden.



Stephan Reilich, ebenfalls öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger des Büros Roland R. Vogel

Geschichten, sondern eher die tagtäglichen. Jede Bewertung ist immer eine Einzelbetrachtung, und es gibt nur Weniges, das systematisierbar ist.

Die Grundfrage ist immer: Wie reagiert der Markt?

Jedes Gutachten ist eine Einzelleistung und muss es auch sein. Was ist schon spektakulär? In diesem Zusammenhang fällt mir ein Trockenbiotop im Umland von

Eine große Aufgabe: Bewertung der Gebäude des Flughafens Tempelhof, fünfgrößtes Gebäude der Welt





Berlin ein. Das war eine Sanddüne. Auf ihr darf nicht gebaut werden, da darf niemand etwas verändern, keiner darf die Düne wegtragen. Oder zum Beispiel ein Naturschutzgebiet?

Auch solche Fragen müssen belastbar beantwortet werden. Wissen Sie, bei weit mehr als 7.000 Gutachten habe ich schon sehr, sehr viel gesehen. Das reicht von Abräumdeponien bis Zwangsversteigerungen, die ganze Palette. Die Fülle der Erfahrung in allen Arten von Immobilien und allen Arten von Problemen führt dazu, herkömmliche und auch ungewöhnliche Fragestellungen zuverlässig bearbeiten zu können.

Der alltägliche Fall, in dem sich der Markt außerhalb eines rein kommerziellen Nutzens bewegt, ist das Eigenheim. Es hört sich ungewöhnlich an, aber eigentlich ist der typische Käufer eines Einfamilienhauses bereit, unwirtschaftlich zu denken. Er verbindet damit seinen individuellen, höchst persönlichen Lebensentwurf. Dafür gibt er auch mehr Geld aus, als wenn er dort als Mieter wohnen würde. Das sind alles Faktoren, die am Markt eine Rolle spielen, und ich weiß, dass eine Immobilie unter bestimmten Gesichtspunkten eine andere Wertigkeit haben kann als nur unter rein kommerziellen.

Die Frage »Was ist der Wert?« ist höchst komplex. Meine Antwort ist ein Kernsatz, den ich auch immer meinen Studenten versuche mitzugeben:

»Wert ist zukünftiger zu erwartender Nutzen.«

Und zwar einerseits zu erwarten, andererseits erwarteter Nutzen. Das ist ein Unterschied:

»Es ist wie beim Fliegen: Je erfahrener der Pilot ist, desto besser kann sich der Passagier aufgehoben fühlen.«

»Zu erwartender« ist allgemein, den erwartet weitgehend jeder Marktteilnehmer. Wenn jemand aber ganz persönlich einen höheren Nutzen in dem Objekt sieht, dann ist es erwarteter Nutzen.

Es gibt also eine marktbezogene und eine individuelle Komponente. Also eine subjektive und eine intersubjektive Komponente. Und die hat der Sachverständige sehr genau zu unterscheiden.

Müssen Sie Auftraggebern auch manchmal sagen, dass man sich beim Kauf einer Immobilie geirrt hat?

Das ist nicht immer leicht. Denken Sie an die Nachwendeeuphorie – der im Übrigen auch ich gefolgt bin. Viele haben in Berlin und den Neuen Ländern

Bewertung von Industrieobjekten für das Betriebsvermögen

Immobilien gekauft und aus heutiger Sicht zu teuer bezahlt. Wir müssen den Käufer sich daran erinnern lassen, wie zum Kaufzeitpunkt der Markt »getickt« hat. Wenn alle Marktteilnehmer damals nachweislich ähnlich wie er selbst gedacht und gehandelt haben, dann war das eben der Markt. Ich muss es so sagen:

»Auch wenn der Markt irrt, dann war es eben der Markt.«

Es ist Teil unserer Arbeit, dass wir Sachverständigen oft retrospektiv in Anspruch genommen werden. In aller Regel wird der Sachverständige nur selten beauftragt, weil jemand fragt, was seine Immobilie im Moment wert ist.

Aber das ist doch oft der Fall, dass Kunden bei Ihnen anrufen und bitten, ein Gutachten machen zu lassen. Wie beraten Sie dann diese Kunden?

In allen Fällen hinterfrage ich, wozu ein Gutachten benötigt wird. Wird ein Verkauf angestrebt und der im Markt nicht bewanderte Verkäufer sucht nur eine Markteinschätzung, versuche ich, den Kunden ein solches Gutachten auszureden, gegen mein eigenes Geschäft!

Dafür ernte ich zumeist Erstaunen und empfehle, sich an einen qualifizierten Makler zu wenden, der dem Kunden möglicherweise auch später bei der Vermarktung zur Seite steht. Dieser kann das schon ganz gut einschätzen. Für den Makler ist es aber nicht üblich, eine Immobilie – meinetwegen für einen Stichtag im Jahre 1985 – zu taxieren und dafür geradzustehen. Das ist eine völlig andere Aufgabe. Schließlich haftet der Sachverständige persönlich für die

Richtigkeit seines Gutachtens. Werden aufgrund seines Gutachtens Entscheidungen getroffen, hat er einem dadurch Geschädigten den Schaden zu ersetzen, der sich nachweislich auf sein Gutachten zurückführen lässt. Für seine Leistung und Haftung nimmt der Sachverständige Vogel Geld. Wer niemandem die Richtigkeit meines Gutachtens nachweisen muss, braucht nicht zwingend einen Sachverständigen.

»Ein Gutachten ist ja keine scharfe Waffe«,

mit der man jemanden zu einer bestimmten Entscheidung zwingen kann.

Vielleicht möchte der Grundstücksbesitzer dieses Gutachten bei den Kaufverhandlungen vorlegen.

Mag sein: Aber dann interessiert den Käufer auch kein Gutachten von irgendeinem am Markt bekannten Sachverständigen Vogel, wenn ich das mal so salopp sagen darf, sondern allein eine von seinen eigenen Vorstellungen bestimmte Kaufpreishöhe.

Allerdings gibt es genügend zwingende Gründe, ein Gutachten zu erstellen. Normalerweise werde ich für Objekte in Anspruch genommen, die gar nicht an den Markt kommen: bei Erbschafts-



angelegenheiten gegenüber dem Finanzamt zum Beispiel, bei der Entnahme einer Immobilie aus dem Betriebsvermögen oder auch einer Einlage ins Betriebsvermögen. Weiter in Fragen der Bilanz, eines Industrieobjekts, oder bei Familienrechtssachen. Nur ein qualifizierter Sachverständiger kann dabei helfen, zum Beispiel den damaligen Marktwert von 1985 einerseits und den von 2005 andererseits auszuweisen.

Was ist denn das schwierigste Objekt in der Beurteilung?

Es mag vordergründig erscheinen, wenn man bei unbebauten Grundstücken an die Bodenrichtwerte denkt. Falsch gedacht. Bei einem unbebauten Grundstück muss ich vorplanerische Überlegungen anstellen. Es gilt festzu-

»Industrieobjekte und unbebaute Grundstücke sind die Königsklasse der Wertermittlung.«

stellen, was auf dem Grundstück realisierbar wäre oder war. Das geht tief in die Stadtplanung. Ich denke da beispielsweise an Restitutionsfälle in Berlin-Mitte, in denen dem Restitutionsberechtigten mitgeteilt wurde, dass das Grundstück an den Investor X gegeben wurde, zu einem Preis Y.

Bewertung von Mietwohnungsanlagen für Immobilienfonds und Banken

Wenn der Investitionsvorhabenberechtigte einen Kaufpreis hat zahlen müssen, der Alteigentümer aber eine andere Einschätzung vom damaligen Verkehrswert hat, ist der Konflikt da.

Als Sachverständiger muss ich herausfinden, was das einzelne Grundstück damals wert war, obwohl inzwischen mit einer anderen Immobilie bebaut, auch unabhängig von erfolgten Zusammenlegungen mit anderen Grundstücken. Ich muss die Frage beantworten: Was hätte im Einklang mit der damaligen Stadtplanung gebaut werden können? Ich muss mich an die Grenze herantasten, bei der die Stadtplanung unter keinen Umständen hätte Nein sagen

können. Also welche maximale Nutzung man auf solch einem Grundstück hätte realisieren können. Was hätte der Markt damals dafür gezahlt? Und das kriegen Sie einfach nicht mit dem simplen Bodenrichtwert raus. Das ist wirklich die hohe Kunst der Wertermittlung.



Was kostet denn ein Gutachten und wie schnell hat es der Auftraggeber in den Händen?

Also ein Einfamilienhaus oder die normale Eigentumswohnung liegt bei normalem Schwierigkeitsgrad bei der Mindestgebühr von 1.500 Euro zuzüglich Nebenkosten, wie Schreibaufgaben, Fotos etc. und MwSt.

Es dauert im Normalfall zwei bis vier Wochen nach der Ortsbesichtigung. Ich entwickle systematisch meine Vorstellungen über den Wert zum fraglichen Zeitpunkt, schaue mir auch ähnliche Objekte an, ziehe eigene Daten und besonders die Datensammlung des Gutachterausschusses zum Vergleich heran. Am Ende habe ich eine saubere, auch statische Auswertung, die den Markt trefflich abbildet, gefiltert durch meine jahrzehntelange Erfahrung.

Gehen Sie da in die alten Archive und gucken sich die Immobilienanzeigen an, und recherchieren Sie in alten Kaufverträgen?

Die zentrale Aufgabe des Sachverständigen ist die intensive Recherche und Informationsbeschaffung. Er muss sich alle Quellen über das zurückliegende Marktgeschehen erschließen – wir arbeiten ja immer stichtagsbezogen. Als Sachverständiger muss ich in der Lage sein, das Marktgeschehen abzubilden und zu erklären – und es nach-

vollziehbar zu belegen. Marktbelegungen seit 1960 kann ich relativ deutlich abbilden, weil der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Zugang zu den gesamten Kaufpreisen hat. Jeder Notar ist gesetzlich verpflichtet, einen Kaufvertrag, den er beurkundet, dem Gutachterausschuss zu übersenden.

»Eine solche Kaufpreissammlung gibt es in keinem anderen Land der Welt.«

Das ist viel Aufwand, gibt aber für den Fachmann eine hervorragende Transparenz im Markt. Insbesondere deshalb, weil eine solche staatlich betriebene Sammlung interessenungebunden ist – und das ist für uns Sachverständige besonders wichtig.

Wie wichtig ist für einen Gutachter die Überparteilichkeit und Unabhängigkeit?

Das ist für mich zentral. Ich habe zuweilen erlebt, dass man mich vereinnahmen oder instrumentalisieren wollte. Wenn sich Geschäftsbeziehungen in dieser Weise entwickeln, ist das unerfreulich und bedeutet das Ende. Unabhängigkeit ist alles! Ein Sachverständiger, der sich Zwängen unterwirft, ist nicht der richtige. Er darf sich nicht verbiegen oder verbiegen lassen. In den 90er Jahren sagte mir mal ein potentieller Kunde in einem



Ermittlung des Wertes einer Industriehalle für anderweitige Fremdnutzung



Wertgutachten zu Villen, Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen



fast verächtlichen Tonfall: »Na ja, von Ihnen ist ja bekannt, dass Sie unabhängig sind. . .« Daraufhin konnte ich nur sagen: »Das aus Ihrem Munde, das empfinde ich als ganz bedeutendes Kompliment.«

Einen Auftraggeber-Bonus gibt es also nicht?

Nein, in keinem Fall. Stellen Sie sich ein Ehepaar vor, das sich in Scheidung befindet. Der ausgleichspflichtige Ehemann argumentiert: »Wir haben alles abbezahlt, ich

Aber Sie haben doch einen *Entscheidungsraum*? Aufgrund meiner Erfahrung sehe ich das umgekehrt: Wachsende Erfahrung bedeutet verringerter Spielraum. Ein einziges Gutachten von Tausenden, dem anzusehen ist, dass es nicht sachgerecht erarbeitet wurde, verpatzt Ihnen die gesamte berufliche Reputation.

Wenn ich Prüflinge betreue, bitte ich um eine Gesamtliste der geleisteten Arbeit, aus der

aber ich hatte keine Zeit dazu.« Für den Kunden fasse ich das Ergebnis gern als Abstract auf drei Seiten zusammen. Aber deshalb fällt der Aufwand auch nicht geringer aus und es wird nicht billiger. Denn um ein Gutachten korrekt und sauber zu erstellen, muss ich dennoch alle Recherchen machen, alle Erläuterungen und Möglichkeiten mit einbeziehen. Der Kunde hat einen Anspruch auf Nachvollziehbarkeit, hat er doch die Berechtigung, alle nicht nachvollziehbar begründeten Ansätze ohne zusätzliche Bezahlung nachzufordern. Deshalb macht es gar keinen Sinn, Details nicht zu beleuchten und darzustellen. Es gibt auch nicht das Gutachten, das mal »nicht so genau« gemacht werden soll. Für ein kleines Geld kann auch ein seriöses, ernstzunehmendes Gutachten nicht fundiert erstellt werden. Dazu sage ich dann: Denken Sie daran, billig ist häufig teurer als richtig. Unabhängigkeit, Professionalität und Qualität des Gutachtens genießen die oberste Priorität.

Stichwort *Verschwiegenheit*:

Meine Antwort: Absolut! Einmal klopfen zwei Herren an meine Tür, wiesen sich als Mitarbeiter der Steuerfahndung aus und verlangten Auskunft über eines meiner Gutachten. Den Herren sagte ich in netter Form, dass ich ihnen keine Auskünfte geben könne, ganz sicher nicht die, die sie zu diesem Zeitpunkt gern abgefragt hätten. Warum? Weil ich allein dem Auftraggeber verpflichtet bin. Weil ich, wie ein Arzt, Wirtschaftsprüfer oder Anwalt, der Berufsverschwiegenheit unterliege. Nur wenn ein Gericht es bestimmt oder mein Auftraggeber mich ermächtigt, dass ich zu einem Fall Auskunft geben muss oder darf, dann werde ich das auch tun. Aber zwei Herren »von der Steuer«, die mal so an meine Tür klopfen und etwas wissen wollen? Nein. Wir hatten später noch ein sehr interessantes Gespräch, und nach drei Stunden Nachhilfe waren die Herren dann etwas informierter über die Kunst der Gutachter-tätigkeit.

»Ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger übt einen wichtigen Vertrauensberuf aus, der auch ein Verschwiegenheitsberuf ist.«

habe kein Geld, meine Frau aus-zuzahlen! Außerdem ist der Wert des Hauses sehr niedrig!« Der Standpunkt der Frau ist genau entgegengesetzt. Ihr Anteil sei das Einzige, was sie aus dieser Ehe mitnehmen könne. Bewerten Sie es möglichst hoch! In diesem Spannungsverhältnis darf sich der Sachverständige nicht beeinflussen lassen. Er muss absolut integer und un-abhängig von den Wünschen seiner Mandanten, die er beraten muss, entscheiden. Wer seinem Klienten nach dem Munde redet, tut ihm keinen guten Dienst.

ich mir dann Gutachten heraus-suche. Dann kommt zuweilen: »Ja, das bitte aber nicht, das war ja kein richtiges Prüfungsgutachten.« Nein, war es dann auch nicht. Jedes Gutachten, das Sie machen, ist ein Prüfungsgutachten. Es gibt keine zwei Niveaus.

Was sagen Sie denn zum Thema *Kurzgutachten*?

Ein Zitat, das sowohl Cicero als auch Johann Wolfgang von Goethe zugeschrieben wird: »Lieber Freund, verzeih, dass ich mich nicht kürzer fassen konnte,

Impressum: Das Berliner Immobilien-Interview

Das Berliner Immobilien-Interview wird regelmäßig im Grundeigentum veröffentlicht.
© Idee, Konzeption und Umsetzung sind beim Verlagsservice:Berlin geschützt.
Kontakt: VERLAGSSERVICE:BERLIN, Gerald Gause, Telefon 030 / 8940 8950
Bisher veröffentlichte Interviews finden Sie unter
www.Grundeigentum-Verlag.de/BerlinerInterview



Sachverständigenbüro Roland R. Vogel
Kurfürstendamm 132a · 10711 Berlin
Telefon 030 - 890 295-0 · Fax 030 - 893 12 17
mail to: vogel@immoexpert.de · www.immoexpert.de

