

Editorial



Prof. Dr. Franz Jaeger

Als prominenter Referent an der diesjährigen GV des SIV hat Professor Dr. Franz Jaeger, Inhaber des Lehrstuhls für Wirtschaftspolitik an der Universität St. Gallen und Leiter des Forschungsinstituts für Empirische Ökonomie und Wirtschaftspolitik, seine kritische Analyse zum hiesigen Immobilienmarkt erläutert.

Redaktion SIVinfos:

Jürg Egger, Waldeggweg 16
8302 Kloten, Tel. 01 803 03 04
siv@egger-immobilien.ch

Sekretariat:

Sekretariat SIV, Thunstrasse 42
Postfach, 3074 Muri
Tel. 031 950 40 10, Fax 031 950 40 11
sekretariat@immobilienschaetzer.ch

Präsident:

René Sproll, Poststrasse 23
9001 St. Gallen, Tel. 071 223 28 32
rene.sproll@telamon.ch

Grusswort des Präsidenten

Liebe Mitglieder

Sehr geehrte Immobilienfachleute und Interessenten

Am 31. März 2004 hat unsere sechste GV zum ersten Mal in St. Gallen und in einer erweiternden Form mit Referaten und geladenen Gästen aus Politik, Behörden, Banken und vor allem aus dem lokalen Gewerbe stattgefunden. Trotz der peripheren Lage des Versammlungsortes fanden rund 84 Mitglieder den Weg nach St. Gallen, nicht zuletzt auch um den St. Galler Klosterbezirk von einer anderen Seite zu erleben.

Auch für uns Schätzer schadet ein Blick in die Vergangenheit nicht. Nicht nur heute sondern auch vor hunderten von Jahren wurden Gebäude und Anlagen erstellt, die heute noch ihre Funktion erfüllen und auch in Zukunft das Erscheinungsbild prägen werden. Die Lehrmeinung des SIV über die Unendlichkeit der Immobilien trägt auch diesen Gegebenheiten Rechnung. Mit besonderer Freude dürfen wir zum zweiten Teil der GV rund 45 Gäste begrüßen, die die Gelegenheit wahrnahmen, uns als Verband im Allgemeinen und unsere Mitglieder im Besonderen näher kennen zu lernen.

Es ist mir, wie bereits oft erwähnt, ein persönliches Ziel, den Verband in der Schweiz breiter abzustützen und den Bekanntheitsgrad zu erhöhen. Die GV mit einem gesellschaftlichen Teil zu erweitern war sicher ein Schritt in die richtige Richtung. Die intensiven Gespräche am grosszügigen Buffet und die nachfolgenden Diskussionen am Wirtshaustisch belegen dies. Mit Sicherheit werden wir auch die nächste GV in dieser erweiterten Form durchführen. Die aufwendige Organisation beanspruchte unsere Ressourcen stark, so dass wir uns bei allen Beteiligten und den Sponsoren nochmals herzlich bedanken möchten.

Kurz vor der Herausgabe dieser SIVinfos fand in Zürich die eidgenössische Berufsprüfung für Immobilienschätzer statt. Erste Reaktionen von Kandidaten haben gezeigt, dass unsere Ausbildungsmöglichkeiten als sehr gut beurteilt werden. Wir sind stolz auf die 6 Kursteilnehmer die die Prüfung bestanden haben und gratulieren diesen zum eidg. Fachausweis als Immobilienschätzer.

Am 2. und 3. Oktober findet in Friedrichshafen das zweite Bodenseeforum statt. Dieser zweitägige Anlass wird von unseren deutschen Schätzerkollegen und vom Institut für Sachverständigungswesen organisiert. Der SIV wird dieses Anlasses mitgestalten dürfen. Mit Stolz nehmen wir zur Kenntnis, dass unsere Lehrmeinungen auch im nahen Ausland Zustimmung finden. Wir freuen uns auf die internationalen Kontakte und danken Ihnen allen für die Unterstützung unseres Verbandes.

René Sproll
Präsident SIV





Jürg Egger

Die Schweizer Immobilienmärkte sind im europäischen Vergleich attraktiv bewertet. Obwohl wir als Hochpreisland vergleichbar tiefe Renditen haben, sind diese inflationsbereinigt in den vorderen Rängen. In diesen Tagen wurde sogar ein leichter Rückgang der Teuerung festgestellt.

Aufgrund einer Studie der Investment Property Datenbank für 2003 belegt die Schweiz nach Frankreich und Dänemark gar den dritten Platz bei den Renditen der Immobilien-Direktanlagen. Zudem belegt eine aktuelle Studie der Zürcher Kantonalbank, dass die Marktwerte von Eigentumswohnungen in den Agglomerationen zur Zeit noch unter dem 30-jährigen Durchschnitt von 22,5 Jahresnettomieten liegen.

Wir haben vermutlich die historisch tiefe Zins- und Preisschwelle überschritten und bewegen uns auf einer moderaten, positiven Entwicklung des Immobilienmarktes. Die weit herum tiefen Leerstandsquoten zeigen auf, dass bei den Erträgen noch zusätzliches Entwicklungspotenzial besteht.

Die Immobilienschätzer sollten diesen globalen Trends des Finanz- und Immobilienmarktes in ihren lokalen Bewertungen angemessen Rechnung tragen, sofern diese als nachhaltig beurteilt werden. Auch der SIV weist an den Expertenkursen auf diese umfassende Betrachtungsweise hin, die zu den Vorteilen einer individuellen Objektbewertung gehören.

Ihr Redaktor
Jürg Egger

Eidg. Berufsprüfung

Zwischen dem 7. und 16. Juni 2004 haben in Zürich für die deutsche Schweiz zum vierten Mal und in Lausanne für die französische Schweiz zum zweiten Mal die Fachprüfungen stattgefunden. Die Prüfungen werden gemeinsam getragen von den vier Berufsverbänden SVIT (Schweiz. Verband der Immobilien-Wirtschaft), SVKG (Schweiz. Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten), SIV (Schweiz. Immobilien-Schätzer Verband) und USPI (Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier). Vorbereitet und durchgeführt werden sie durch die Prüfungskommission für Immobilien-Schätzer, welche aus sieben Vertretern dieser Verbände zusammengesetzt ist.

Prüfungsvorbereitung

Der Weg zur Prüfung erwies sich als nicht sehr einfach. Die Kommission musste sich vorerst zu einer Einheit entwickeln und die verschiedenen bestehenden «Gräben» überwinden. Und dann musste sie einen Weg finden, wie auf der Basis der Fachmeinungen, die in den Verbänden nicht immer kongruent sind, eine einheitliche gesamtschweizerische Prüfung formuliert werden konnte. Beides ist gut gelungen und hat dazu geführt, dass die Arbeit nicht nur fachlich einwandfrei, sondern ebenso in einem sehr einvernehmlichem und freundschaftlichem Rahmen erfolgen konnte.

Die Prüfungsaufgaben wurden durch einzelne Teams unter der Leitung eines Kommissionsmitgliedes erarbeitet, fachlich unterstützt durch Oberexperten und Experten aus den vier Verbänden. Damit konnte garantiert werden, dass die Prüfungsaufgaben ausgewogen, praxisnah und vor allem auch basierend auf dem in den verschiedenen Schulen gelehrteten Stoff waren.

Prüfungsverlauf

Die gute Organisation und Administration durch die Prüfungssekretariate in Zürich und Lausanne (David Fässler/Christa Meier und Antoine Chappuis) stellte einen einwandfreien Ablauf sicher, was auch von den Prüfungsteilnehmern und den Experten komplimentiert wurde. Die mündlichen Prüfungen wurden in Lausanne von Vertreterinnen des BBT kontrolliert und sehr positiv beurteilt. Die Aufgabe war in Zürich mit 98 angemeldeten Kandidaten und Kandidatinnen aufwändig, in Lausanne mit 21 angemeldeten vielleicht etwas einfacher.

Resultate

Die Resultate geben vor allem in der deutschen, weniger in der französischen Schweiz zu Bedenken Anlass.

Auffällig ist vorerst, dass sehr viele Abmeldungen innerhalb der ordentlichen Frist erfolgten und dass zudem 5 Kandidaten in Zürich, 2 in Lausanne unangemeldet nicht an der Prüfung erschienen sind.

Die Durchfallquoten sind, wenn die nicht erschienenen Kandidaten mitgezählt werden, mit 50% in der deutschen, mit 41% in der französischen Schweiz auch wesentlich höher, als in den vergangenen Jahren.

Dies ist an sich nicht bedenklich, weil ein hohes Qualitätsniveau angestrebt wird. Bedenklich sind aber die Notendurchschnitte in den Schätzungsfächern (ungenügend in Expertise und Analyse, knapp genügend in Theorie und genügend, aber schwach in der mündlichen Prüfung). Und besonders bedenklich ist, dass in der deutschen Schweiz einzelne Fachausweise erteilt werden mussten, obwohl Expertise und Analyse mit einer ungenügenden Note bewertet werden musste.

Erfreulich ist demgegenüber, dass die Besten – Frau Aimée Fäh, Herr Rolf Eberhard und Herr Louis Ganty – mit dem guten Durchschnitt von 5.3 abgeschlossen haben.

Begründungen für die mässigen Resultate

Es zeigte sich, dass für ein sicheres Bestehen der Prüfung Erfahrung im Schätzen von Immobilien erforderlich ist. In der Romandie stellte man fest: l'expertise c'est l'expérience. In der mangeln-

den Erfahrung liegt vermutlich einer der Gründe für die schlechten Resultate. Es ist auch denkbar, dass die Qualität und der Stellenwert des Fachausweises unterschätzt wird. Immobilienschätzung ist nicht einfach eine Tätigkeit, die man nebenbei auch noch ausüben kann. Der Fachausweis soll ganz klar den Experten und die Expertin auszeichnen. Entsprechend braucht es dafür ernsthaften Einsatz, Seriosität und Fleiss.



Regierungsrat Peter C. Beyeler, Kantonales Baudepartement Aarau, begrüsst die Anwesenden.

Zu überlegen ist auch, ob die Ausbildung an den verschiedenen Schulen genügend genau auf die Prüfungsanforderungen ausgelegt und mit diesen in allen Bereichen kongruent ist. Und schliesslich möglicherweise muss auch die Prüfungsstruktur und die fachliche Ausrichtung in den einzelnen Prüfungsfächern überdacht werden.



Ulrich Beyeler, Präsident der Prüfungskommission, beglückwünscht die neuen Immobilienschätzer.

Folgerungen

Die Prüfungskommission wird sich in den nächsten Monaten mit diesen Fragen befassen und Lösungen finden müssen. Oberstes Ziel muss sein, dass der Fachausweis den Inhaber und die Inhaberin als fähig ausweist, selbständig Immobilien-Schätzungen erarbeiten zu können. Das kann natürlich dazu führen, dass künftig nicht mehr die gleiche hohe Anzahl von Prüfungsteilnehmern erwartet werden darf.

Ob eine Lösung in einer Anpassung, das heisst Verschärfung der Zulassungsbestimmungen liegt, oder in der Einführung von Fallnoten (mindestens eine Note 4 in allen schriftlichen Schätzungsfächern), ist als erster Ansatz denkbar. Die Lösung verlangt aber ebenso, dass alle vorerwähnten Begründungen überprüft, ergänzt und in Zusammenarbeit mit der Schweizerischen Fachprüfungskommission und möglicherweise mit dem BBT diskutiert werden.

Die Resultate müssen rasch erarbeitet werden, weil die nächste Prüfung in der deutschen Schweiz bereits wieder in zwei Jahren, also 2006, durchgeführt werden soll.

Schlussbemerkungen

Es wäre natürlich falsch, nur negativ über die Prüfungen zu sprechen. Den erfolgreichen Absolventen und Absolventinnen darf man (fast) ohne Vorbehalt gratulieren. Und sicher auch den Nicht-Erfolglichen, weil sie sich doch während langer Monate berufsbegleitend weitergebildet haben.

Und schliesslich gehört auch ein aufrichtiger, herzlicher Dank an den Schluss dieser Betrachtungen. Ein Dank an alle Oberexperten, Experten und an die Kommissionsmitglieder – Irene Marolf (SVIT), Jachem Erni (SVKG), Jürg Egger (SIV), Ruedi Gmür (SVKG), Jean-Pierre Righetti (USPI) und Urs Wirth (SVIT) die mit ihrem grossen Einsatz die Prüfungen erst ermöglicht haben.

Ulrich Beyeler
Präsident der Prüfungskommission

Wir gratulieren den erfolgreichen Prüfungsabsolventen der SIV-Kurse und den SIV-Mitglieder und wünschen Ihnen viel Glück und Freude beim Schätzen!

Speziell beglückwünschen wir unsere Kursteilnehmerin Frau Barbara Fleischmann Nöhren, Aarau, die das zweitbeste Ergebnis erzielte



Zudem haben folgende Schätzer die Prüfung bestanden:

Hengartner Daniel, Wil
Schneebeli Jakob, Affoltern a. A.
Schneider Jürg, Zürich
Thiemann Andreas, Wallisellen
Widmer Daniel, Rothenburg

Jürg Egger
Mitglied der Prüfungskommission

Die volkswirtschaftliche Verantwortung des Schätzers

Der Wohlstandzenit hat die Schweiz schon seit längerem überschritten. Das Kaufkraft bereinigte Einkommen pro Kopf und Tag der Schweizer hat seit 1980 von gut 150 auf 120 US-Dollar abgenommen. Das zum Beispiel Irland in dieser Zeit das Pro Kopf-Einkommen von 70 auf 130 US-Dollar steigern konnte, sollte uns auch nachdenklich stimmen.

Die Abstimmung vom 16. Mai 2004 hat wieder gezeigt, dass die Bürger den durchschabaren politischen Verteilungskampf nicht billigen. Es müssen Impulse zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit und der Wachstumschancen gegeben werden. Die tiefe Bewertung von Immobilien durch Finanzinstitute in den vergangenen Jahren vernichtete Milliarden an Volksvermögen und verhindert bei KMU's und Hauseigentümern neue Investitionen. Die dadurch oft fehlende Kreditwürdigkeit blockiert so den Käuferinteressent und möglichen Investor.


Er verhindert – mangels Liquidität – auch eine Steigerung der Produktivität durch Investitionen in modernere Maschinen und Anlagen, aber auch die Schaffung neuer Arbeitsplätze und Lehrstellen.

Leider wird die volkswirtschaftliche Verantwortung bei den Management der Finanzinstitute und oft auch bei den Immobilienschätzer zuwenig wahrgenommen. Es scheint bequem und risikolos, Immobilien etwas vorsichtiger zu bewerten und tiefer zu handeln, als es der aktuelle Markt und der Kaufinteressent es oft zuliesse.

Barwerte mit Excel

Elemente mit befristeten Verhältnissen unterliegen der Zinseszinsrechnung, sie müssen zwingend mit Barwertmethoden geschätzt werden. Darunter fallen im Immobilienschätzungswesen insbesondere Baurechte, Wohnrechte, vorübergehende Mehr- oder Mindererträge, die Berechnung von Rückstellungen und der Altersentwertung, das Abzinsen zukünftiger einmaliger Beträge etc. Alle diese Rechenaufgaben können gelöst werden, indem aus den «Barwertafeln» ein bestimmter Faktor abgelesen und in die Rechnung eingesetzt wird. Die Barwerttabellen können ab der SIV-Homepage abgeladen werden (www.immobilienschaezter.ch).






Am PC oder Mac werden solche Berechnungen auf einfache Art mit dem Programm Excel durchgeführt, wobei mehrere Möglichkeiten bestehen:

- Eingeben der kompletten finanzmathematischen Formel in die Zelle
- Eingeben der Funktion direkt in die Zelle
- Verwenden des Funktionsassistenten  (in der Symbolleiste)

Bekanntlich entstehen Immobilienwerte aus den drei Faktoren «Geld», «Zeit» und «Zins». Bei der Finanzmathematik ist es nicht anders, alle Barwertmethoden benötigen diese gleichen Angaben:

- Zinssatz
- Geldbetrag (einmaliger Betrag oder periodische Rente)
- Zeit (Dauer der Verzinsung resp. Anzahl der Zahlungen)

Für die Rechenoperationen gelten folgende Tasten:

-  Addition
-  Subtraktion
-  Division
-  Multiplikation
-  Potenzieren («hoch»)

Bei der Eingabe in die Zellen ist zu beachten:

- Jede Formeleingabe beginnt mit =
- Die Zinssätze mit % oder mit Dezimalstellen angeben (3.75% oder 0.0375)
- Anstelle von Komma immer Punkt verwenden
- Keine Tausendertrennzeichen eintippen
- Nie Zahlen und Buchstaben zusammen verwenden, ausser es handelt sich um die Angabe eines Zellbezuges (z. B. =B12)

Das Excel-Programm beinhaltet eine grosse Anzahl finanzmathematischer Funktionen und für jeden möglichen Wert die entsprechende Formel.

Für den Einsteiger wird hier ein einfaches Verfahren gezeigt, welches nur mit der Verwendung der Funktion «Barwert» BW die Berechnung der meisten Barwertfälle im Schätzungswesen ermöglicht.

4 einfache Beispiele:

Aufzinsen	Auf einem Bankkonto liegen Fr. 100'000, welche sich zu 2,5% verzinsen. Auf welche Summe wächst dieses Kapital in 50 Jahren?	
Vorgaben:	Anfangswert	100'000
	Dauer	50 Jahre
	Zinssatz	2,5%
Mathematische Formel	$= 100000 \cdot (1 + 0.025)^{50}$	Fr. 343'711
Funktion	$= \text{BW}(2.5\%; -50;; 100000)$	Fr. 343'711
	Beachte: Bei Verwendung der Funktion BW wird beim Abzinsen die Dauer als MINUSWERT eingegeben! Zweimal das Zeichen ;;	

Abzinsen	Bei sofortiger Bebauung hätte ein Landgrundstück einen Wert von Fr. 2'525'000. Es kann aber erst in 4 Jahren überbaut werden. Der Wartezinssatz beträgt 4,0%. Baulandwert im heutigen Zeitpunkt?	
Vorgaben:	Endkapital	2'525'000
	Dauer	4 Jahre
	Zinssatz	4,0%
Mathematische Formel	$= 2525000 / (1 + 0.04)^4$	Fr. 2'158'381
Funktion	$= -\text{BW}(4\%; 4;; 2525000)$	Fr. 2'158'381

Rentenendwert	Während 7 Jahren werden am Ende eines jeden Jahres Fr. 27'500 in einen Erneuerungsfond einbezahlt, der sich zu 2,5% verzinst. Wie hoch ist der Saldo inkl. Zinseszins nach 7 Jahren?	
Vorgaben:	Jährliche Zahlung	27'500
	Dauer	7 Jahre
	Zinssatz	2,5%
Mathematische Formel	$= 27500 \cdot ((1.025^7) - 1) / 0.025$	Fr. 207'554
Funktion	$= -\text{BW}(2.5\%; -7; 27500;; 0)$	Fr. 207'554
	Beachte: Mit Funktion BW muss bei Rentenendwert die Dauer als MINUSWERT eingegeben werden!	
	Nachschüssig: mit 0 am Schluss	
	Vorschüssig mit 1 am Schluss.	

Rentenbarwert	Ein Baurechtszins beträgt Fr. 11'000 pro Jahr (vorschüssige Zahlung jeweils per 1. Januar). Das Baurecht läuft noch 18 Jahre. Welchem heutigen Wert entsprechen die Baurechtszinse, wenn der Kapitalzinssatz 3,75% beträgt?	
Vorgaben:	Jährliche Zahlung	11'000
	Dauer	18 Jahre
	Zinssatz	3,75%
Mathematische Formel	$= 11000 \cdot (1 - (1 / 1.0375)^{18}) \cdot 1.0375 / 0.0375$	Fr. 147'455
Funktion	$= -\text{BW}(3.75\%; 18; 11000;; 1)$	Fr. 147'455

Verantwortung

So kann sich der hiesige Immobilienmarkt nicht besser erholen und entwickeln. Unsere Politiker haben zwar zusammen mit der Nationalbank eine wirtschaftsfreundlichere Zinspolitik realisiert und eine genügende Liquidität bereitgestellt. Leider fliesst diese nur beschränkt durch den "Ratingfilter" der Finanzinstitute zu den KMU's und investitionswilligen Immobilienkäufern in der Schweiz. Da im Ausland mit dem günstigen und starken Schweizerfranken kurzfristig höhere Renditen erzielt werden können, fehlt uns hier dann dieses Kapital für einen Wachstumsschub. So müssen wir einen ständigen Wohlstandsverlust in Kauf nehmen, obwohl bei den Banken genügend Liquidität vorhanden ist. Wir dürfen der verständlichen Abschottungs- und Monopolstrategie der hiesigen Finanzwelt nicht einfach dem Immobilienmarkt überlassen.

Eine Verkehrswertschätzung hat sich am Markt zu orientieren – Heute und jetzt – und nicht an den Richtlinien einer oft eigennützigen Geschäftspolitik einzelner, kurzfristig denkenden und manchmal bonusorientierten Managern. Der Immobilienschätzer hat höheren ethischen Ansprüchen zu genügen, da er die Verantwortung für Milliardenwerte des Volksvermögens mitträgt. Bewerten wir die Immobilien zu dem Wert, den sie repräsentieren und zu dem sie sich auch verkaufen lässt – eben zum aktuellen, echten Verkehrswert! (JE)

Aufruf an alle Internetvirtuosen:

Der SIV sucht einen neuen Webmaster für die Aktualisierung und Pflege der SIV-Hompage im Internet. Die fachliche Betreuung und Unterstützung durch unseren Webspezialisten und Informatiker Michael A Porta in der Einführungsphase ist gewährleistet. Das SIV-Sekretariat freut sich auf Ihren Anruf!

Die Immobilie

Die Immobilie – das «perpetuum mobile»

Bereits in der Antike versuchten die Gelehrten eine Maschine zu konstruieren, die ohne fremde Kraft unendlich lange laufen sollte. Aber alle Bemühungen schlugen fehl, die gewagten und mitunter recht bizarren Erfindungen funktionierten nicht. Wir wissen heute: das gibt es nicht.

Nun, es gibt diese «Maschine»: es ist die Immobilie!

Das faszinierende Geheimnis der Immobilie liegt darin, dass sie tatsächlich «unendlich lange» funktioniert. Für uns Immobilienschätzer ist das, wie wir gleich sehen werden, ein Glücksfall.

Der Bauer lässt auf seinem Stück Land die Kühe weiden und Getreide wachsen, im Winter fällt er einige Bäume. Dank seinem Land hat der Bauer alles was er zum Leben braucht. Die Immobilie, in diesem Fall unüberbautes Ackerland, wirft so viel Ertrag ab, dass der Bauer davon leben kann. Im Gegenzug bewirtschaftet er das Land. So schliesst sich der Kreis.

Eine andere Immobilie ist mit einem Mehrfamilienhaus überbaut. Die eingehenden Mietzinse reichen aus um alle durch das Gebäude entstehenden Kosten zu bezahlen und die notwendigen Rückstellungen für Erneuerung-Abbruch-Wiederaufbau zu äufnen. Dem Eigentümer verbleibt nach Bezahlen der Schuldzinsen sogar noch genügend Geld um seiner Familie Nahrung und Kleidung zu kaufen. Das war vor Jahrhunderten so und wird noch Jahrhunderte so bleiben.

Die Immobilien werfen nach Abzug aller Kosten einen Nettoertrag ab. Der Wert der Immobilie liegt doch ganz einfach in den Erträgen, die zukünftig noch erwartet werden können. Der HEUTIGE Wert einer Immobilie entspricht der Summe aller auf

Der Funktionsassistent kann die Eingaben deutlich vereinfachen. Mit dem Befehl \boxed{fx} in der Symbolleiste wird bei «Finanzmathematik» die Funktion «BW» (BARWERT) aufgerufen und das folgende Eingabefenster geöffnet:

BW			
Zins	<input type="text"/>	=	Zinssatz in %
Zzr	<input type="text"/>	=	Zahlungszeitraum
Rmz	<input type="text"/>	=	Regelmässige Zahlung
Zw	<input type="text"/>	=	Zukunftswert
F	<input type="text"/>	=	Fälligkeit (0 = ns / 1 = vs)
		<input type="button" value="OK"/>	<input type="button" value="Abbrechen"/>

Aufzinsen	Zins	Zinssatz eingeben	2.5% oder 0.025
	Zzr	Anzahl Jahre eingeben (MINUS!)	-50
	Rmz	leer lassen	
	Zw	Anfangskapital einsetzen	100000
	F	leer lassen	
	OK	ergibt den aufgezinsten Endwert	343'711
		Funktion: = BW(0.025;-50;;100000)	343'711

Aufzinsen: Anzahl Jahre «negativ» eingeben

Diskontieren	Zins	Zinssatz eingeben	4% oder 0.04
	Zzr	Anzahl Jahre eingeben	4
	Rmz	leer lassen	
	Zw	Endkapital einsetzen	2525000
	F	leer lassen	
	OK	ergibt den einfachen Barwert	2'158'381
		Funktion: = -BW(0.04;4;;2525000)	2'158'381

Rentenendwert	Zins	Zinssatz eingeben	2.5% oder 0.025
	Zzr	Anzahl Jahre eingeben	-7
	Rmz	Jährliche Zahlung eingeben	27500
	Zw	leer lassen	
	F	0 = nachschüssig, 1 = vorschüssig	0
	OK	ergibt den Rentenendwert	207'554
		Funktion: = -BW(0.025;-7;27500;;0)	207'554

Rentenendwert: Anzahl Jahre «negativ» eingeben

Rentenbarwert	Zins	Zinssatz eingeben	3.75% oder 0.0375
	Zzr	Anzahl Jahre eingeben (MINUS)	18
	Rmz	Jährliche Zahlung eingeben	11000
	Zw	leer lassen	
	F	0 = nachschüssig, 1 = vorschüssig	1
	OK	ergibt den Rentenbarwert	147'455
		Funktion: = -BW(0.0375;18;11000;;1)	147'455

Ein Trick: Anstelle der Funktion BW kann die Funktion ZW aufgerufen werden. Das erlaubt, bei Aufzinsen und bei Rentenendwert die Anzahl Jahre ohne Minuszeichen einzugeben.

Funktion: = -ZW(0.025;50;;100000) **343'711**

Funktion: = -ZW(0.025;7;27500;;0) **207'554**

Bewertung von Land: Im Zusammenhang mit der Schätzung von Landwerten herrschen in der Schweiz Verhältnisse wie in Sodom und Gomorrha: da wird gesündigt was das Zeug hält. Einige der wichtigsten Gebote werden unsern Mitgliedern hier wieder in Erinnerung gerufen:

Wir unterscheiden:

- Nicht überbautes Land
- Überbaute Liegenschaften: Die überbaute Liegenschaft ist eine integrale Einheit von Grund und Boden, Bewuchs, Gebäude, Anlagen und andern Bestandteilen. Das sog. «überbaute Land» ist nur ein Bestandteil der gesamten Immobilie, der Landwert ist demzufolge nur ein bestimmter Anteil am gesamten Immobilienwert.

Die Bewertung von nicht überbautem Land:

- Absoluter Landwert nach Preisvergleich: Nicht überbautes Land muss grundsätzlich nach der Vergleichsmethode geschätzt werden. Nur so können Angebot und Nachfrage sowie die unterschiedlichsten Eigenschaften beim Landwert korrekt berücksichtigt werden. Das Bundesgericht lehnt bei Enteignungsfällen von Land alle andern Methoden strikte ab.
- Relativer Landwert nach LK-Methode: Eine noch gerade tolerierbare Sünde ist, wenn nicht überbautes Land als relativer Landwert geschätzt wird. Dabei wird eine zukünftige mögliche Überbauung auf Grund von erzielbaren Erträgen simuliert und ein integraler Gesamtwert für die simulierte überbaute Immobilie angenommen. Mit der LK-Methode wird der Landwert als bestimmter Anteil vom simulierten Gesamtwert ausgeschieden. Weil das Land ja zur Zeit noch nicht überbaut ist, muss der errechnete Landwert immer um die zu erwartende Wartezeit diskontiert werden.
- Differenzwert: Nicht zu empfehlen ist, den Landwert als Differenz zwischen Gesamtwert und Erstellungskosten festzulegen. Hohe Erstellungskosten (z. B. bei Luxusbauten auf teurem Bauplatz) ergäben ja unzutreffend tiefe Landwerte. Bei der Differenzmethode können überdies die Marktverhältnisse nicht berücksichtigt werden.

Merke: Wenn der absolute Landwert mit mehreren verschiedenen Methoden ermittelt wird, so dürfen die Resultate nur geringfügig voneinander abweichen.

Die Bewertung von überbautem Land: Hier nochmals der Grundsatz: Das sog. «überbaute Land» ist kein selbständiges Objekt, sondern ein Bestandteil der gesamten Immobilie. Der Landwert ist demzufolge nur ein bestimmter Anteil am Gesamtwert. Um den Landwert zu schätzen, muss zuerst der gesamte Immobilienwert ermittelt und dann aufgeteilt werden.

- Relativer Landwert nach LK-Methode: Der Landwert von überbautem Land wird nicht direkt geschätzt! Er ist ein bestimmter Anteil vom Gesamtwert der überbauten Immobilie. Dieser Anteil des Landwertes am Gesamtwertes wird mit der Lageklassenmethode ermittelt und mit % ausgedrückt. Die Lageklasse ist konstant, und damit auch der Anteil des Landwertes am Gesamtwert. Wenn der Gesamtwert infolge Teuerung oder Marktveränderung ändert, so ändert auch der Landwert.

Achtung: Der Landwert verändert sich aber nicht, wenn der Gesamtwert infolge Alterung der Bauten, Errichtung von Wohnrechten, vorübergehenden Leerständen und andern befristeten Verhältnissen ändert. Berechnen Sie den relativen Landwert von überbautem Land in % vom Gesamtwert resp. vom wirtschaftlichen Neuwert, aber in beiden Fällen ohne Berücksichtigung befristeter Elemente.

- Keine andern Methoden: Überbautes Land kann nur mit der LK-Methode als Teil der gesamten Immobilie geschätzt werden. Eine klitzekleine Ausnahme gibt es bei Einfamilienhäusern und andern konsumtiven Objekten. Dieser interessante Spezialfall wird an unsern SIV-Kursen speziell behandelt.

Merke: Der Wert des überbauten Landes darf nicht mit dem absoluten Landwert nicht überbauter Grundstücke verglichen werden, weil es zwei völlig unterschiedliche Objekte sind. Wenn Land mit guten und ertragsreichen Bauten überbaut wird, so «fühlt sich das Land geehrt», es ergibt sich ein hoher Gesamtwert und daraus ein hoher relativer Landwert. Wenn Land mit schlechten billigen und ertragsschwachen Bauten überbaut wird, so «fühlt sich das Land beleidigt», es ergibt sich ein tiefer Gesamtwert und daraus ein tiefer relativer Landwert. (FC)

den HEUTIGEN TAG diskontierten zukünftigen Erträgen. Zum Glück gibt es eine mathematische Formel, die das Summieren unendlich lange erzielbarer Erträge in einem Rechengang erledigt: das KAPITALISIEREN. Darum ist das Bewerten einer Immobilie dank dem Kapitalisieren für uns Schätzer eine einfache Angelegenheit.

Leider gibt es viele falschen Propheten, die uns weismachen wollen, dass die Immobilie nicht unendlich, sondern nur befristet bestehe. Eine zur Zeit weit verbreitete und gefährliche Irrlehre spricht dabei von einem Zeithorizont von ca. 75 Jahren. Wenn dem so wäre, gäbe es weltweit keine Bauern mehr, es gäbe keine jahrhunderte alten Kirchen und Altstadt Häuser, und es würden keine Altbauten durch Neubauten ersetzt. Die Irrlehrer glauben fälschlicherweise, ein Gebäude allein sei schon eine Immobilie.

Wir erkennen nun mit fester Gewissheit:

- Eine Immobilie ist immer die integrale Einheit von Boden, Bäumen, Kartoffeln, Gebäuden und weiteren Bestandteilen.
- Die Kosten einer Immobilie sind grundsätzlich immer im Gleichgewicht mit den Erträgen.
- Wenn ein einzelner Immobilienbestandteil zeitlich befristet ist, wie zum Beispiel ein Abbruchgebäude, welches nicht wieder aufgebaut wird, so ist nur dieser Teil befristet; – die integrale Immobilie selbst bleibt unendlich.
- Alle Immobilien können grundsätzlich mittels Kapitalisierung bewertet werden.

Hin und wieder läuft die «Maschine Immobilie» nicht rund: sie stottert, klemmt und gerät aus dem Gleichgewicht. Das ist immer dann der Fall, wenn ein oder mehrere Bestandteile defekt sind, wie z. B.: ein Gebäude ist jetzt alt und schadhaft, es besteht vorübergehend Leerstand etc. Hier handelt es sich um einzelne befristete Verhältnisse. Wie solche Situationen gemeistert und wie sie bewertet werden, erfahren wir in der nächsten Nummer.



2. SIV Regio-Treffen Nordwestschweiz am 10. Juni 04 in der Zunftstube des Gasthofs «zum Ochsen» in Arlesheim BL

Gastreferent war unser neues SIV-Vorstandsmitglied Herr Jürg Messmer, der als Immobilien-Portfoliomanager der Schweizerischen Mobiliar aus der Sicht der Gebäudeversicherer zu uns sprach.

Das Thema: «Die Zukunft der Gebäudeversicherungen und ihre Einflussnahme auf die Liegenschaftswerte» war für die anwesenden 16 Teilnehmer aus der Region Basel insofern von grösstem Interesse, als es Aspekte und Kriterien aufzeigte, welche üblicherweise bei Schätzungen unberücksichtigt bleiben, die aber gerade für Gebäudeversicherungen, seien sie nun privat oder kantonal, vermehrt an Bedeutung gewinnen.

So zeigen die langjährigen Statistiken der Klimadaten seit etwa 15 Jahren signifikante Veränderungen auf, welche parallel mit der Zunahme der Elementarschäden bei Gebäuden verlaufen, ganz im Gegensatz etwa zur Abnahme der Feuerschäden. Somit werden die Liegenschaften in Zukunft bei Schätzungen durch die Versicherungen vermehrt auch unter Gesichtspunkten wie Baustatik, Materialisierung und Standort bezüglich Umweltrisiken zu begutachten sein. Bauten an geografisch und geologisch erwiesenermassen ungünstigen Lagen, wie z. B. in potentiell Überschwemmungsgebiet, werden schlechter bewertet oder erfahren eine Prämienhöhung. Bei Neubauten sollten in Zukunft vermehrt präventive Massnahmen ergriffen werden. Bei den Baubewilligungsverfahren sollten die Gebäudeversicherungen mit einbezogen werden.

Auch das Prinzip der reinen Gebäude-Rekonstruktionskostenberechnung im Schadenfall, wie es die Gebäudeversicherungen zur Zeit kennen, wird durch den

Haftung des Schätzers

Die Haftung des Liegenschaftenschätzers – eine Gratwanderung (Ein Beitrag zur sog. Vertrauenshaftung)

Einleitung

Inhaber freier Berufe wie Ärzte, Anwälte und auch Liegenschaftenschätzer konnten früher praktisch unangefochten wirken. Fehler wurden entweder gar nicht für möglich gehalten oder lösten zumindest keine Konsequenzen aus. Dies hat sich in letzter Zeit massgeblich geändert. Arzthaftpflichtprozesse sind an der Tagesordnung; ebenso werden Rechtsanwälte immer mehr von unzufriedenen Klienten ins Recht gefasst. Nicht anders geht es den Liegenschaftenschätzern. Zur Haftung eines Gutachters gegenüber seinem Auftraggeber aus Auftragsrecht verweise ich beispielsweise auf den Aufsatz von C. Schuler in der SIVinfos Nr. 14 vom Juli 2003, S.10 f.

Nun hat das Bundesgericht am 23. Dezember 2003 (zu finden unter www.bger.ch, Stichwort: 4C.230/2003; vgl. St. Galler Tagblatt und NZZ, beide vom 25. März 2004) ein neues wegweisendes Urteil gefällt, mit dem die Klage der Käufer einer Liegenschaft gegen einen Liegenschaftenschätzer abgewiesen wurde und das den Berufsstand der Schätzer vorläufig wieder ein wenig besser schlafen lässt. Das Bundesgericht hat damit einen Entscheid des Kantonsgerichts St. Gallen umgestossen, das wie vor ihm schon das Bezirksgericht den Schätzer wegen Fehlern in seinem Gutachten zu Schadenersatz verpflichtet hatte. Die rechtliche Begründung des Bundesgerichts liegt nunmehr vor.

Vorgeschichte

Im Jahre 1994 benötigte ein Geschäftsmann in finanzieller Bedrängnis liquide Mittel. An einen ungedeckten Bankkredit war wegen Überschreitens der Limite seines Kontokorrents nicht zu denken. Einer Aufstockung der Hypothek auf seinem Haus, die sich bereits auf CHF 600'000.– belief, stand der amtliche Wert entgegen, der lediglich CHF 546'000.– betrug. Der Geschäftsmann beauftragte darauf einen ausgewiesenen Fachmann, nämlich einen Architekten, der sich als anerkannter Experte in Versicherungs- und Gerichtsällen und als privater Liegenschaftenschätzer betätigt, mit einer Schätzung des Marktwerts seiner Liegenschaft. Der Architekt ermittelte einen Wert von CHF 800'000.–, der es dem Geschäftsmann ermöglichte, die Hypothek gemäss den damaligen Richtlinien der Bank auf CHF 640'000.– (80 % des Verkehrswerts) zu erhöhen. So weit, so gut.

Was geschah dann?

Zwei Jahre später schrieb der sich in Scheidung befindliche Geschäftsmann sein Haus zum Verkauf aus. Einem Ehepaar, das für die zweihundertjährige, geschmackvoll umgebaute Liegenschaft sofort Feuer und Flamme waren, überreichte er zur Rechtfertigung seiner Preisvorstellung die erwähnte Schätzung, worauf jene die Liegenschaft zum gewünschten Preis kauften.

Einige Monate nach Besitzantritt wurden die Käufer von einem zufällig in ihrem Haus anwesenden Baufachmann auf vermutete Mängel in der Statik aufmerksam gemacht. Von einem Holzbauexperten erhielten sie die niederschmetternde Auskunft, das Haus bedürfe dringend einer Sanierung, weil die Statik im Dachstock des alten Bauernhauses unfachmännisch verändert worden sei und bei Schneedruck ein Einbruch des Dachs drohe, das Vordach über der Garage zufolge mangelhafter Befestigung eine Gefahr für Leib und Leben darstelle und die ungenügende Isolation im Keller Feuchtigkeitsschäden verursachen werde. Der Geschäftsmann als Verkäufer verschanzte sich auf entsprechende Mängelrüge hin hinter dem Gewährleistungsausschluss im Kaufvertrag. Obwohl ein solcher Ausschluss nach der Gerichtspraxis nur begrenzte Wirkung hat, indem er sich nicht auf Mängel erstreckt, mit denen ein Käufer überhaupt nicht rechnen muss (und hier somit nicht anwendbar gewesen wäre, verzichteten die Inhaber der Liegenschaft auf



eine gerichtliche Durchsetzung ihrer Gewährleistungsansprüche, weil der Verkäufer finanziell auf wackligen Beinen stand und selbst bei einem gerichtlichen Obsiegen bei ihm nichts zu holen gewesen wäre.

Hingegen belangten die Käufer den Architekten als seinerzeitigen Schätzer der Liegenschaft auf dem Prozessweg. Sie verlangten Ersatz für den Minderwert, der üblicherweise den Sanierungskosten gleichgestellt wird. Der Schätzer wehrte sich mit dem Argument, er sei nicht Vertragspartei der Käufer gewesen und habe seine Expertise nicht im Hinblick auf den Verkauf der Liegenschaft, sondern auf eine Erhöhung der Hypothek erstellt. Vor Kreisgericht und vor Kantonsgericht erhielten die Käufer recht, nicht aber vor Bundesgericht. In letzter Instanz vermochte der Gutachter das Unheil abzuwenden.

Drohen amerikanische Verhältnisse?

«Amerikanisch» am Ganzen ist, wenn man so will, einzig die Tatsache, dass die kantonalen Gerichte überhaupt eine Haftungsgrundlage angenommen hatten. Noch vor zehn Jahren wäre man kaum auf die Idee gekommen, gegen den Schätzer, der ja nicht Vertragspartei des Käufers ist, zu klagen, was sich wie gesagt mittlerweile geändert hat. «Unamerikanisch» bleibt, und daran wird sich in naher Zukunft nichts ändern, die Bindung der Höhe des Schadenersatzes an den tatsächlich erlittenen Schaden. So wurde hier den Käufern vom Kantonsgericht nur der effektive Minderwert zugesprochen. Überrasene Schadenersatzforderungen wie in den Vereinigten Staaten, die wesentlich auf dem bei uns unbekanntem Begriff der Strafzahlung (punitive damages) beruhen, haben hierzulande vor Gericht keine Chance. Demzufolge muss selbst im Fall, dass eine Haftung grundsätzlich besteht, nicht befürchtet werden, dass Schadenersatz zugesprochen wird, der existenzbedrohend ist. Es wird bei uns also nicht so weit kommen, dass man als Inhaber eines freien Berufs kaum eine Haftpflichtversicherung mehr abschliessen könnte, weil die Prämien prohibitiv hoch wären wie in den USA.

Weshalb kann der Liegenschaftenschätzer gegenüber einem Dritten haften?

Grundlage dafür ist die so genannte Vertrauenshaftung, die in der Schweiz vielen Juristen erstmals im Zusammenhang mit dem so genannten Swissair-Entscheid des Bundesgerichts aus dem Jahre 1994 ins Bewusstsein gelangte. Damals belangte der Vertragspartner einer Tochterfirma nicht diese, sondern die Swissair als Muttergesellschaft auf Schadenersatz mit der Begründung, aufgrund der besonderen Umstände habe er darauf vertrauen dürfen, dass die Swissair für die richtige Erfüllung der vertraglichen Pflichten ihrer Tochter einstehe. Der Kläger drang mit seinem Standpunkt durch: die Swissair musste zahlen, also eine so genannte Dritte und nicht die (notleidende) Tochterfirma selber. Was sind nun die Voraussetzungen, dass ein Dritter, konkret ein Liegenschaftenschätzer haftet?

Ausgangspunkt ist eine andere, im schweizerischen Recht stets anerkannte Vertrauenshaftung, nämlich die Haftung aus «culpa in contrahendo»: Danach kann jemand zur Rechenschaft gezogen werden, wenn er Vertragsverhandlungen führt, ohne einen Abschluss zu beabsichtigen, und zwar um den Verhandlungspartner hinzuhalten, um zu geheimen Informationen zu gelangen oder aus anderen unlauteren Motiven. Der Verhandlungspartner kann, wenn er bereits im Vertrauen auf einen Vertragsabschluss Dispositionen getroffen hat oder die Verhandlungen Kosten verursachen, der Vertrag aber nicht zustande kommt, Schadenersatz verlangen. Diese Haftung, die bisher auf Partner in Vertragsverhandlungen angewandt worden war, wird vom Bundesgericht auf Dritte ausgeweitet. Sie wirkt sich aus, wenn Personen aufgrund einer rechtlichen Sonderverbindung gegenseitig zu einer bestimmten Loyalität verpflichtet sind und wenn in dieser Sonderverbindung schutzwürdiges Vertrauen geweckt, später aber in pflichtwidriger Weise enttäuscht worden ist.

weiter gefassten Begriff des Gesamtwertes einer Liegenschaft ersetzt werden, womit der Landwert mit all seinen Qualitäten und Risiken in die Berechnung mit einfließt.

Im zweiten Teil seines Referats stellte uns Herr Messmer ein Bewertungstool vor, welches auf schnelle und einfache Weise eine Liegenschaft bezüglich zukünftiger Optionen zu beschreiben vermag. Dem Eigentümer oder Interessenten einer Liegenschaft wird damit ein Instrument gegeben, welches ihm beim Entscheid, sein Gebäude zu behalten, umzubauen, abzubrechen oder zu verkaufen behilflich sein kann. Dieses Tool ist nur für bestehende Bauten anwendbar. Die oben erwähnten Umweltbezogenen Beurteilungskriterien sind darin berücksichtigt. Den Teilnehmern war es schliesslich vergönnt, dieses Bewertungstool an Hand eines gemeinsam kreierten Beispiels auszuprobieren, was den Anlass noch zu einem kleinen Workshop werden liess.

Mit einem grossen Applaus, akustisch unterstützt durch den Hund einer Teilnehmerin, wurde die anschliessende Diskussionsrunde abgeschlossen. Beim Apéro im Wintergarten des Gasthofs «zum Ochsen» hatten die Teilnehmer dann noch Gelegenheit zum persönlichen Kontaktaustausch.

Im Namen der Teilnehmer möchte ich Herrn Jürg Messmer für seine spontane Zusage und seinen ausgezeichneten Vortrag ganz herzlich danken.

Für die Organisation vom Regio-Treff Basel
Stephan Gass, dipl. Arch. ETH/SIA

Checkliste des vorsichtigen Schätzers

1. Verwenden Sie eine Bewertungsmethode, die Sie aus dem «eff-eff» kennen.
2. Zögern Sie nicht, bei komplexen Schätzungen (z. B. Industrieanlage) einen erfahrenen Berufskollegen für eine Zweitmeinung beizuziehen.
3. Seien Sie sich bewusst, dass Ihr Gutachten nicht nur dem Auftraggeber, sondern einem bestimmten, von diesem vorgegebenen Zweck dient, so einer Bank für die Berechnung der Höhe eines Hypothekarkredits, und Sie auch gegenüber dieser haften können, wenn das Gutachten fehlerhaft ist. Nach dem neuesten Entscheid des Bundesgerichts braucht es Sie zwar nicht zu kümmern, wenn der Auftraggeber die Schätzung weiter verwendet, da sich Ihnen unbekannte Drittpersonen nicht darauf verlassen dürfen. Diese fragwürdige Rechtsprechung scheint aber keineswegs in Stein gemeisselt.
4. Bringen Sie dort, wo der Auftraggeber trotz vermuteter Mängel keine Prüfung vornehmen lässt, einen entsprechenden Vorbehalt an, damit sich der Auftraggeber oder ein Dritter keine falschen Vorstellungen machen können.

Zur Sonderbeziehung: Nach Auffassung des Kantonsgerichts, die sich auf ähnlich gelagerte Urteile des Bundesgerichts stützte, wie auch nach der Rechtsprechung des deutschen Bundesgerichtshofs entsteht eine solche Sonderbeziehung, wenn ein Aussenstehender den Abschluss eines Vertrages zwischen zwei anderen Parteien beeinflusst, so wenn ein professioneller Liegenschaftenschätzer durch die Ausarbeitung eines Gutachtens eine Grundlage legt für den Abschluss eines Kaufs oder für die Kreditvergabe durch eine Bank. Der Schätzer muss dabei den Geschäftspartner seines Auftraggebers nicht kennen; es reicht, wenn er damit rechnen muss, dass der Auftraggeber das Gutachten für Verhandlungszwecke verwenden werde – was bei Liegenschaftenschätzungen regelmässig der Fall ist, wird eine solche üblicherweise ja nur dann erstellt, wenn eine Kreditvergabe, ein Verkauf oder eine Erbteilung bevorstehen und das Gutachten nicht nur vom Auftraggeber für sich, sondern gegenüber weiteren Personen oder Institutionen verwendet wird. Den Liegenschaftenschätzer trifft daher im Hinblick auf künftige Verhandlungspartner seines Auftraggebers eine Aufklärungspflicht, womit die genannte Sonderbeziehung gegeben ist. Auf die einschränkende Ansicht des Bundesgerichts wird später eingegangen.

Neben dem Vorliegen einer Sonderbeziehung muss der Schätzer zusätzlich ein schutzwürdiges Vertrauen erweckt haben. Liegenschaftenschätzer sind in der Regel Spezialisten, die aus der Bau- oder Immobilienbranche stammen. Diese Fachkunde ist in besonderem Masse geeignet, Vertrauen zu erwecken. Nach den Gepflogenheiten des Verkehrs haben Gutachten eines solchen Experten einen hohen Beweiswert. Oft wird der Verhandlungspartner des Auftraggebers, ein Kaufsinteressent zum Beispiel, keine eigenen Untersuchungen über den Wert der Liegenschaft mehr anstellen. Vielmehr wird er sich auf die vorgelegte Schätzung verlassen dürfen, solange man ihm nicht Unvorsichtigkeit oder Vertrauensseligkeit vorwerfen muss, was im eingangs erwähnten Fall vom Kantonsgericht verneint wurde, weil es sich um einen anerkannten Schätzer handelte, auf dessen Urteil man sich verlassen dürfe. Und überhaupt: Welcher Liegenschaftenschätzer würde sich darauf berufen, seine Gutachten seien nichts wert und man dürfe sich nicht darauf verlassen? Geht daher, weil der Gutachter unsorgfältig gearbeitet hat, nicht der wirkliche Wert der Liegenschaft aus der Schätzung hervor, so wird das Vertrauen in die Richtigkeit desselben enttäuscht und der Gutachter haftet grundsätzlich.

Wo hat nun das Bundesgericht die Grenze für die Haftung gezogen: Anders als die kantonalen Instanzen, die sich auf die bisherige Praxis des Bundesgerichts in ähnlich gelagerten Fällen stützten, und anders als die deutsche Rechtsprechung engt es seine Praxis neuerdings ein: Eine rechtlich relevante, d.h. die Haftung begründende Sonderbeziehung liegt nun nur noch dann vor, wenn der Schätzer konkret weiss oder wissen muss, wie seine Schätzung verwendet wird. Im eingangs erwähnten Fall wurde diese bekanntlich zwecks Aufstockung der Hypothek in Auftrag gegeben, während der Auftraggeber die Schätzung später auch gegenüber den Kaufsinteressenten verwendete: Gegenüber der Bank hätte der Schätzer also gehaftet, nicht aber gegenüber den Käufern, die zufällig in Erscheinung traten, mit dem seinerzeitigen Auftrag aber keine Beziehung aufwiesen. Hätte der Schätzer aber – das kann aus dem Urteil geschlossen werden – gewusst, dass sein Auftraggeber das Gutachten nicht nur gegenüber der Bank, sondern auch gegenüber einem Kaufsinteressenten verwenden würde, läge ein Haftungstatbestand vor.

Es ist offensichtlich, dass die Grenze dafür, wann eine rechtlich relevante Sonderbeziehung zwischen Gutachter und einer Person, die vom Auftraggeber Kenntnis von der Schätzung erhält, vom Bundesgericht willkürlich gewählt wurde und es nicht auszuschliessen ist, dass sie eines Tages an einem anderen Ort gesetzt wird – deshalb der anfängliche Hinweis, dass man nur vorläufig als Schätzer ruhig schlafen könne. Wie ist es z. B., wenn der Eigentümer eine Schätzung in Auftrag gibt, um seiner Bank die Grundlage für Hypothekierung zu liefern, während der Verhandlungen aber das Angebot einer anderen Bank annimmt? Haftet der Schätzer auch gegenüber dieser Bank, von der er anfänglich keine Ahnung hatte? Wohl eher schon, aber man

Ab 17. August 04

Die Weiterbildung und Vertiefung in der Immobilienbewertung

Der Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV bietet allen Bau- und Immobilienfachleuten, welche die SIV-Grundausbildung oder eine vergleichbare Ausbildung absolviert haben, und die bereits praktische Erfahrungen im Erstellen von Schätzungsgutachten gesammelt haben, ihre Schätzungskenntnisse zu erweitern und zu vertiefen. Den Teilnehmern des Schätzer-Expertenkurs bieten wir in 48 Lektionen folgende Anwendungen und Übungen:

- Vertiefung konventioneller Schätzungsmethoden
- Barwert: Finanzmathematik, Philosophie, theoretische Grundlagen, Zinssätze
- Bewertungsmethodik und Anwendungen
- Rentenendwert, Rentenbarwert, DCF-Methode, weitere Barwert-Theorien
- Baurecht, Rechte und Lasten, Grundbucheintragungen

Kursort: Hotel Banana City, **Winterthur**

Daten: Dienstag, 17. 08. 2004

Freitag, 20. 08. 2004

Dienstag, 24. 08. 2004

Freitag, 27. 08. 2004

Dienstag, 31. 08. 2004

Freitag, 07. 09. 2004

Kosten: SIV-Mitglieder: CHF 1950.–

Übrige: CHF 2250.–

Unterlagen / Anmeldung:

Sekretariat SIV, Thunstrasse 42

Postfach, 3074 Muri

Tel. 031 950 40 10, Fax 031 950 40 11

sekretariat@immobilienschaezter.ch

sieht an diesem Beispiel, dass sich ein Gutachter nicht sicher sein kann, wie beschränkt seine Haftung ist oder eben nicht. Wann die Zufälligkeit beginnt und er nicht mehr haftet, lässt sich im Vorhinein nur schwer bestimmen. Überhaupt fällt es schwer zu begreifen, dass eine Grenze der Haftung gezogen wurde: Wenn ein seriöser Schätzer nämlich ein Gutachten erstellt, tut er das nach bestem Wissen und Gewissen, und er tut es nicht für einen bestimmten Zweck, vor allem darf es nicht parteilich gefärbt sein. Es darf daher überhaupt keine Rolle spielen, wofür der Eigentümer die Schätzung benötigt: Das Resultat, nämlich die Bestimmung des Marktwerts der Liegenschaft, muss das gleiche sein, ob ein Verkauf, eine Erbteilung oder eine Hypothekierung vorgenommen wird. Also sollte sich auch jedermann auf das Gutachten verlassen dürfen und sollte der Schätzer gegenüber allen haften, wenn sein Gutachten fehlerhaft ist, jene sich aber darauf verlassen haben. Wenn in der Praxis durchaus Unterschiede gemacht werden zwischen Schätzungen, die im Hinblick auf den Erhalt einer Hypothek oder auf den Verkauf erstellt werden und letztere durchaus höher ausfallen können, so wird damit nicht der effektive Wert ausgewiesen, sondern eine Liebhaberkomponente zum Ausdruck gebracht, was wiederum nur dann Sinn macht, wenn ein Käufer vorhanden ist, der nicht auf eine hohe Bankfinanzierung angewiesen ist.

Der deutsche Bundesgerichtshof hat denn auch in gleich gelagerten Fällen die Haftung des Liegenschaftenschätzers bejaht (ein Gericht übrigens, das in anderen umstrittenen Haftungsfragen, so z. B. in Schleudertraumafällen, durchaus eine strengere Haltung einnimmt als das schweizerische Bundesgericht).

Wie kann sich der Liegenschaftenschätzer wappnen?

Besser als auf erneute Kehrtwendungen unseres höchstens Gerichts zu warten, lässt es der vorsichtige Liegenschaftenschätzer aber gar nicht darauf ankommen, sich möglicherweise haftbar zu machen: Um eine nicht gewollte Verwendung der Schätzung in jedem Fall auszuschliessen, begrenzt er den Verwendungszweck seines Gutachtens, indem er angibt, es sei z. B. einzig für Verkaufsverhandlungen bestimmt (wie ja auch die amtliche Schätzung sich nur auf die Gebäudeversicherung, die Steuerveranlagung usw. bezieht, aber beispielsweise bei einer Ent eignung nicht massgeblich ist). Damit wird ausgeschlossen, dass sich beispielsweise eine Bank ohne weiteres auf das Gutachten verlassen darf.

Noch wichtiger ist aber, dass der Schätzer im Gutachten genau angibt, was der Inhalt seines Auftrags war und was er tatsächlich geprüft oder eben nicht geprüft hat. Ein Schätzungsbericht enthält ja nicht nur Angaben über den Verkehrswert, sondern nennt auch den Neuwert, den Minderwert und den Zeitwert, woraus der Renovationsbedarf abgeschätzt werden kann. Vom Neuwert sind die Kosten abzuziehen, die für die Behebung von Baumängeln aufzuwenden sind, also für Mängel, die auf eine falsche Konstruktion, eine falsche Materialwahl oder auf eine unfachmännische Verarbeitung zurückzuführen sind und die nur mit unverhältnismässig hohen Kosten und damit nicht im Rahmen von üblichen Renovationsarbeiten behoben werden können. Selbstverständlich hat der Gutachter nicht nach Mängeln zu suchen; vielmehr müssen sie für ihn als Fachmann erkennbar sein, wobei von seiner beruflichen Herkunft her zu unterscheiden ist: von einem Architekten beispielsweise wird mehr erwartet als von jemandem, der von der Liegenschaftsverwaltung her kommt. Ein Interessent wird sich denn auch in Bezug auf den Zustand eines Gebäudes eher auf jenen als auf diesen verlassen. Der Gutachter hat im Übrigen selber keine Untersuchungen anzustellen. Hegt er aber die Vermutung, dass ein Baumangel vorliegen könnte, hat er entweder eine solche Untersuchung durchführen zu lassen oder im Gutachten einen Vorbehalt anzubringen. Tut er das nicht, so ist es mangelhaft und wird dadurch das in die Schätzung gesetzte Vertrauen enttäuscht, was entsprechende Schadenersatzfolgen zeitigt.



Präsident René Sproll referiert mit Heimvorteil.



GV im utopisch gestalteten Pfalz Keller.



Professor Franz Jaeger bei seinem engagierten Vortrag.



Die historische Stiftsbibliothek mit ihren einzigartigen Schriften.



Die SIV-Mitglieder bestaunen die Kathedrale.

Erstmals führte der SIV seine GV in St. Gallen, am Wohnort des neuen Präsidenten, René Sproll, durch. Der Tagungsort im futuristisch gestalteten Pfalz Keller des berühmten Architekten Santiago Calatrava war, neben dem reichhaltigen kulinarischen Teil ein besonderes Erlebnis.

Die vorgängige Besichtigung der historischen Stiftsbibliothek und der renovierten Kathedrale gab den zahlreichen Teilnehmern einen interessanten Einblick in die Geschichte und Architektur des klösterlichen Stadtteils von St. Gallen.

Regierungsrat Dr. jur. Peter Schönenberger, Leiter Finanzdepartement St. Gallen, begrüßte die Teilnehmer und wies auf den grossen Immobilienbestand der öffentlichen Hand hin, die in St. Gallen nach modernen Gesichtspunkten bewirtschaftet und bewertet werden.

Aus dem bisherigen Vorstand traten Francesco Canonica (Altpräsident), Charles Hirschi und Peter Jenzer zurück und wurden unter Würdigung des grossen Engagements für den Verband verabschiedet.

Andreas Gehrig als Leiter des *SIVforums* und Jürg Messmer als Leiter Marketing wurden neu in den Vorstand gewählt. (Anm. der Red.)

Leider trat Andreas Gehrig per Jahresmitte als Leiter des *SIVforums* und Vorstandsmitglied aufgrund akuter Arbeitsüberlastung bereits wieder zurück und sein Vorgänger Jürg Gredig übernahm interimistisch wieder die Forumsleitung.

Die Abrechnung für das Berichtsjahr von fast Fr. 750'000 lag leicht über dem Budget und konnte mit einem kleinen Gewinn im Plus von der Versammlung ohne Gegenstimmen genehmigt werden. Für 2005 wird der SIV bereits knapp an die Millionengrenze budgetieren und eine notwendige kleine finanzielle Reserve anstreben.

Die permanente Expansion und Ausweitung des Dienstleistungsangebotes beanspruchen die Vorstandsmitglieder und das Sekretariat enorm. Mit einer neuen schlankeren Organisationsform mit nur noch 3 Ressorts will der Präsident zukünftig eine effizientere Abwicklung ermöglichen.

Die beiden anspruchsvollen Referate von Dr. Iur. Andreas Wiget über die Haftung des Liegenschaftenschätzers und von Prof. Dr. Franz Jaeger, über die «Wünschens-Wertigkeit» der Immobilienbewertung zogen alle Anwesenden in den Bann.

Das reichhaltige Buffet zum Abschluss ergänzte den gelungenen Anlass der nur Dank der Unterstützung der Firmen CELLTEC, ELEKTROLUX und RAIFFEISEN-Bank in diesem Rahmen durchgeführt werden konnte. Diesen Sponsoren danken wir nochmals im Namen unserer Mitgliedern und des SIV.

Der SIV-Vorstand