



Bodenseeforum 2010

Aktuelle Themen und Networking begeistern die Teilnehmer

Im gewohnt vollbesetzten Saal des Graf-Zeppelin-Hauses trafen sich die Immobilienbewerter am Bodensee, um sich fachlich auf den neuesten Wissensstand zu bringen und zugleich Kontakte zu knüpfen. Kennzeichen des Bodenseeforums ist kompaktes Praxiswissen in kollegialer Atmosphäre und in attraktiver Landschaft.

Ein besonders wichtiges Thema für Sachverständige ist die Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung. Aufträge infolge Zwangsversteigerung bilden für viele Immobilienbewerter die wirtschaftliche Grundlage ihrer Tätigkeit. Immerhin werden jährlich rund 100.000 Immobilienbewertungen beauftragt. Der Mitveranstalter des Bodenseeforums Hans Netscher (öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Chartered Surveyor) führte in das Thema ein und beleuchtete die zentralen Fragen nach dem Mindestinhalt von Gutachten, nach den Anforderungen an Sachverständige und nach den hieraus folgenden Konsequenzen für die Wertermittlungspraxis.

Die öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Lothar Röhrich, Unna, und Jakob von Allwörden, Frankfurt, übernahmen für den erkrankten Referenten Dr.-Ing. Hans-Georg Tillmann das Thema Besonderheiten der Verkehrswertermittlung in der Zwangsversteigerung. Beide Referate zeichneten sich durch konkrete Vorschläge und fachkundige Hinweise aus. Herr Dr. Tillmann hat den Teilnehmern dankenswerterweise sein informatives und kompetentes Manuskript zur Verfügung gestellt. Die Veranstalter wünschen Dr. Tillmann weiterhin gute Besserung!

Ein gänzlich anderes Schlaglicht auf das Thema Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung eröffnete ein Rechtspfleger aus seiner Auftraggebersicht. Dipl.-Rechtspfleger Rainer Gisder, Leverkusen, erläuterte die entscheidungserheblichen Kriterien zur Auswahl von Sachverständigen durch Rechtspfleger. Gerade seine praxisnahen und engagiert vorgetragenen Hinweise und Empfehlungen lassen sich unmittelbar in der Berufspraxis anwenden. Damit haben die Teilnehmer wertvolle Anregungen erhalten, um zukünftig noch erfolgreicher tätig zu sein.



Über die zum Thema gehörenden Haftungsfragen sprach RA Wolfgang Jacobs (Geschäftsführer BVS). Er erläuterte insbesondere die Haftung des gerichtlichen Sachverständigen nach §§ 823, 826 und 839a BGB und gab abschließend eine aktuelle Rechtsprechungsübersicht.

Zum fachlich anspruchsvollsten Thema des Kongresstages referierte der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Hans-Joachim Schlimpert, Koblenz, der als Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Immobilienbewerter über die selten anzutreffende Kompetenz verfügt, die Wirkung der Umsatzsteuer im Zwangsversteigerungsverfahren wie in der Immobilienbewertung zu erläutern. Schnell wurde den Teilnehmern klar, dass in diesem Bereich dringender Handlungsbedarf im Rahmen der Immobilienbewertung umsatzsteueroptionsfähiger Nutzungen besteht. Schnell wurde auch deutlich, dass zu diesem Thema erheblicher Weiterbildungsbedarf besteht. Hans-Joachim Schlimpert und Hans Netscher haben am Bodenseeforum angeboten, eine IfS-Weiterbildung zum Thema „Umsatzsteuer und Immobilienwert“ durchzuführen.

Schlussfolgerungen aus den Vorträgen zog Hans Netscher: Immobilienbewerter, Rechtspfleger, betreibende Banken, Bietinteressenten und Betroffene sprechen erkennbar nicht die gleiche Sprache. Zudem sind die Bedingungen unter denen Immobilienbewertungen stattfinden inhomogen. Dabei erfordert gerade die Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung ein hohes Maß an Fachkenntnissen und an Professionalität. Das hohe Maß an Fachkenntnissen ist regelmäßig bei öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen anzunehmen, die ihre überdurchschnittliche Fachkunde gegenüber einer Bestellungskörperschaft nachgewiesen haben. Sie unterliegen zudem der Überwachung durch die Bestellungskörperschaften.



Die in den einschlägigen Portalen des Internets eingestellten und damit von jedermann einsehbaren Immobilienbewertungen infolge Zwangsversteigerung lassen unschwer erkennen, dass längst nicht alle Immobilienbewertungen den Anforderungen an Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien genügen. Nach einer aktuellen Erhebung in Bayern werden rund 40% aller Aufträge der Vollstreckungsgerichte an Personen erteilt, die keinen Nachweis besonderer Sachkunde erbracht haben oder erbringen konnten. Hier sind die Sachverständigenverbände gefordert, Aufklärungsarbeit bei Vollstreckungsgerichten, betreibenden Banken, Bietinteressenten und Betroffenen zu leisten.



Zu jeder erfolgreichen Fachfortbildung gehört am Bodenseeforum kultivierte Kontaktpflege während der Abendveranstaltung, in Pausen oder schlendernd am Ufer des Sees. Und Petrus scheint es mit dem Bodenseeforum besonders gut zu meinen: Wie jedes Jahr schien die milde Herbstsonne wohlwollend auf die Teilnehmer und die Veranstaltung. Mitreisende Partner(innen) nutzten das Angebot, Kloster und Schloss Salem zu besuchen. Das historische Ensemble Salem ist im authentischen Zustand erhalten. War es zunächst Kloster, dann Lustschloss und Schloss sind heute die berühmte Internatsschule, Museen, Kunsthandwerk und vieles mehr untergebracht.

Ein Update zu aktuellen Themen der Immobilienbewertung ist am Bodenseeforum selbstverständlich. Der Auftakt oblag Hans Netscher, der über die neue ImmoWertV informierte. Dabei hat er sich auf diejenigen Teile der Novelle beschränkt, die Praktiker in ihrer Praxis wirklich benötigen.

Einen weiteren hochinteressanten Fachbeitrag steuerte Wilfried Mann bei. Der erfahrene Vorsitzende und Geschäftsführer des Gutachterausschusses Düsseldorf berichtete über die praktischen Erfahrungen mit den neuen zonalen Bodenrichtwerten. Er schilderte die Kriterien zur Beurteilung der Bodenrichtwert-Qualität und gab hilfreiche Praxisempfehlungen zur Anwendung zonaler Bodenrichtwerte nach der ImmoWertV.

Nicht zu kurz kamen Themen aus dem allgemeinen Sachverständigenwesen. In diesem Jahr klärte IfS-Geschäftsführer Bernhard Floter über die neue Dienstleistungs- Informationspflichten-Verordnung auf und gab einen Überblick über die steuerliche Einstufung von Immobilienbewertern als Freiberufler oder Gewerbetreibende und die damit verbundenen rechtlichen und wirtschaftlichen Folgen.

Zum Stand und zur Entwicklung der Honorierung von Grundstückssachverständigen trug Brigitte Adam (öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Chartered Surveyor) interessante Aspekte vor. Dabei ging sie vorrangig auf das kultivierte Interesse der Sachverständigen an einer der Leistung angemessenen Vergütung, auf die marktgerechte Honorierung und auf die sich verändernde Konkurrenzsituation ein.

Die ausnahmslos positive Resonanz auf das Bodenseeforum 2010 hat Appetit auf den nächsten Jahreskongress der Immobilienbewertung gemacht. Das lässt sich nicht zuletzt an der hohen Zahl an Teilnehmern ablesen, die sich für das Bodenseeforum 2011 haben vormerken lassen.

Merken Sie sich schon heute den Termin für das Bodenseeforum 2011 vor: Am 30.09. und 01.10.2011 treffen sich die Immobilienfachleute aus der gesamten Bundesrepublik und zunehmend aus Österreich und der Schweiz am Bodensee wieder. Dort erwarten Sie wie gewohnt aktuelle Vorträge zu Immobilienbewertung und Immobilienwirtschaft sowie wichtige Themen aus Sachverständigenrecht und -praxis.

Informationen zum Bodenseeforum

Das Wissens- und Kontaktforum der Immobilienbewertung findet seit 1998 jährlich in Friedrichshafen (Bodensee) statt. Veranstalter sind das Institut für Sachverständigenwesen und Hans Netscher Immobilienanalyse & Bewertung. Hohe Informationsdichte, größtmögliche Praxisnähe und neue Kontakte machen das Bodenseeforum zum Jahresereignis der Immobilienbewertung:

Informationen zum Institut für Sachverständigenwesen (IfS)

Das IfS ist seit über 30 Jahren einer der führenden Anbieter fachübergreifender Fortbildung für Sachverständige in Deutschland. In Zusammenarbeit mit Bestellungskörperschaften (Industrie- und Handelskammern, Architekten-, Ingenieur-, Landwirtschafts- und Handwerkskammern), Fach- und Berufsverbänden entwickelt das Institut Standards für das Sachverständigenwesen.

Informationen zum Mitveranstalter Hans Netscher

Hans Netscher ist Chartered Surveyor und von der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung und Mieten. Hans Netscher referiert als praktizierender Immobilienbewerter zu unterschiedlichsten Themen der Immobilienbewertung und der Immobilienwirtschaft. Ihm obliegt die fachliche Leitung und Durchführung des Zertifikatlehrganges Immobilienbewerter (IfS) und er ist der fachliche Leiter des Bodenseeforums.

Internet: www.bodenseeforum.net

E-Mail: info@bodenseeforum.net

