

Verschiedene Kundenpräferenzen

Die Kundenerwartungen an die Dienstleistung des Bewertungsexperten sind heute vielseitig und teilweise sehr unterschiedlich. Die Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT hat Fachleute nach ihrer Meinung befragt.

DAVID HERSBERGER* ●

BRANCHE IM WANDEL. In den letzten 15 Jahren hat sich die Immobilienbranche und insbesondere das Bewertungswesen von Immobilien in der Schweiz stark professionalisiert. Ein breites Ausbildungsangebot und eine stark verbesserte Transparenz der Immobilienbranche prägen das Bild. Auch wenn noch weitere Anstrengungen erforderlich sind, können heute die Leistungen der Mitbewerber und der Markt durch die verfügbaren Branchen-Benchmarks viel besser verglichen werden als früher.

Bei der Bewertung von Immobilien hat ausserdem eine Segmentierung und Spezialisierung stattgefunden, wodurch heute viele Bewertungsexperten nicht mehr alle Bewertungsaufgaben bearbeiten. In Abhängigkeit von der jeweils geographischen Lage, der persönlichen Interessen, Ausbildung, beruflicher Praxiserfahrung und Firmenorganisation bearbeiten heute viele Bewertungsexperten Aufträge für unterschiedliche Auftraggeber (wie z. B. für Banken, Gerichte, Privatkunden oder institutionelle Auftraggeber).

Daneben haben sich aber auch die Anforderungen an Dienstleistungen grundsätzlich verändert. Aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklung wird heute eine stärkere Kundenorientierung erwartet als es früher üblich war. Durch die gestiegene Expertenanzahl (insbesondere in den städtischen Agglomerationsgebieten) haben die Kunden die Möglichkeit, die angebotenen Bewertungsdienstleistungen (z. B. die zeitliche Verfügbarkeit und das Honorar) unter mehreren Mitbewerbern zu vergleichen.

In diesem Beitrag werden Interviews mit Auftraggebern von Bewertungsdienstleistungen geführt, die unterschiedliche Anforderungen an den Bewertungsprozess und die Berichterstattung haben.

– Werner Deck, welche Art von Bewertungsaufträgen und für welche Objekt- und Nutzungsarten vergeben Sie?

– Wir vergeben Bankbewertungsaufträge, die sich stark auf den Ertragswert einer Liegenschaft abstützen sollen, ausser bei selbstbewohntem Wohneigentum. Die Palette der für eine Bewertung in Frage kommenden Liegenschaften ist breit. Sie reicht vom Einfamilienhaus über Wohn-

und Geschäftshäuser, Gewerbebauten und Industrieobjekte bis hin zu Spezialbauten.

– Bestehen bei Ihren Bewertungsaufträgen Besonderheiten bezüglich des Bewertungsprozesses, des Bewertungsergebnisses und/oder des -berichtes?

– Grundsätzlich geben wir den Schätzungsbeauftragten keine Strukturen vor, was den Aufbau, die Gliederung und den Umfang des Bewertungsberichtes anbe-

» Fundierte Ausbildung und grosse Erfahrung sind zentral.«

WERNER DECK, BASELLANDSCHAFTLICHE KANTONALBANK



langt. Objektspezifisch geben wir besondere Schwerpunkte an, für die wir eine Beurteilung wünschen, wie z. B. andersweitige Nutzungsmöglichkeiten einer Liegenschaft, Art und Umfang von Sanierungsmassnahmen oder Beurteilung von Dienstbarkeiten, Baurechtsverträgen.

– Ist für die Bearbeitung Ihrer Bewertungsaufträge Erfahrung und spezifisches Wissen erforderlich, die eine Expertenwahl stark einschränken?

– Sofern es sich um ausgewiesene Bewertungsexperten handelt, gibt es aus unserer Sicht bei der Auswahl kaum Einschränkungen. Die zu beurteilenden Objekte können sehr unterschiedlich sein, weshalb für uns die objektspezifische Erfahrung des Experten massgebend ist. So erwarten wir z. B. bei der Bewertung von Betreiberliegenschaften, dass ökonomische Ueberlegungen in das Gutach-

ten einfließen. Ferner sind gute Kenntnisse des regionalen Immobilienmarktes von Vorteil.

– Was sind Ihre wichtigsten Auswahlkriterien für einen Bewertungsexperten?

– Die wichtigsten Auswahlkriterien sind sicherlich eine fundierte Ausbildung als Immobilienbewerter und eine grosse Erfahrung bei der Beurteilung von Liegenschaften. Im gemeinsamen Gespräch und aufgrund vorliegender Bewertungen erörtern wir eine künftige Zusammenarbeit.

Wir achten auf ein objektives Urteilsvermögen, klare Aussagen zum Objekt und vor allem auf eine Beurteilung, die wir nachvollziehen und auf die wir uns abstützen können. Positive Erfahrungen begünstigen sicherlich die Wahl des Bewerbers.

– Sind bei Ihnen neben den fachlichen Voraussetzungen als Experte auch besondere persönliche Eigenschaften wichtig – und falls ja, welche?

– Der Experte hat Kontakt zu unseren Kunden. Wir legen darum Wert auf ein freundliches Auftreten, das Einhalten von vereinbarten Terminen sowie auf Verschwiegenheit. Es kommt immer wieder vor, dass wir dringend auf ein Wertgutachten angewiesen sind, weshalb wir ein flexibles «Zeitmanagement» des Experten sehr schätzen.

– Peter Bächtold, welche Art von Bewertungsaufträgen und für welche Objekt- und Nutzungsarten vergeben Sie?

– Die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung (BGV) erteilt an nebenberufliche Schätzerinnen und Schätzer Bewertungsaufträge für die Festlegung der Reproduktionskosten aller versicherten Gebäude im Kanton Basel-Landschaft. Diese Schätzungen dienen als Grundlage für die Festlegung der Gebäudeversicherungswerte. Des Weiteren werden Schätzungsaufträge für die Aufnahme und Kostenabschätzung von eingetretenen Schäden an versicherten Gebäuden und Grundstücken im Kanton Basel-Landschaft erteilt.



» Bei der Auswahl sind fachliche und persönliche Kriterien massgebend.«

PETER BÄCHTOLD, BASELLÄNDISCHES
GEBÄUDEVERSICHERUNG BGV

– Bestehen bei Ihren Bewertungsaufträgen Besonderheiten bezüglich des Bewertungsprozesses, des Bewertungsergebnisses und/oder des -berichtes?

– Als ISO-zertifiziertes Unternehmen legt die BGV bei allen Schätzungen grossen Wert auf eine einheitliche, transparente und schnelle Abwicklung der Aufträge. Die Schätzungen müssen korrekt und für die Kundschaft verständlich sowie nachvollziehbar sein. Daher werden die Bewertungsprozesse und das Berichtswesen laufend optimiert, um über möglichst gute Datengrundlagen zu verfügen.

– Ist für die Bearbeitung Ihrer Bewertungsaufträge Erfahrung und spezifisches Wissen erforderlich, die eine Expertenwahl stark einschränken?

– Ja, es braucht spezifisches Fachwissen und Erfahrung. Einerseits bringen die Schätzerinnen und Schätzer Fachwissen aus ihrer beruflichen Tätigkeit mit, andererseits vermittelt ihnen die BGV das gebäudeversicherungsspezifische Wissen durch entsprechende Schulungen. Da wir hohe Anforderungen stellen, benötigt es eine mehrjährige Berufspraxis. Weil die nebenberufliche Tätigkeit für die BGV von den Schätzerinnen und Schätzern ein grosses Engagement erfordert, engt das die Auswahl stark ein.

– Was sind Ihre wichtigsten Auswahlkriterien für einen Bewertungsexperten?

– Bei der Auswahl sind fachliche und persönliche Kriterien für die nebenberufliche Mitarbeit bei der BGV massgebend. Wir erwarten, dass Gebäudeschätzerinnen und -schätzer eine hauptberufliche Tätigkeit im Immobilienbereich ausüben (z. B. Baumeister, Architekt, Hochbautechniker, Bauingenieur, Bauführer, Bauleiter usw.), über mindestens fünf Jahre Berufserfahrung verfügen sowie kaufmännische Grundkenntnisse aufweisen. Für die Grundstückschadenschätzerinnen und -schätzer ist eine hauptberufliche Tätigkeit im Forst-, Bauern-, Gartenbaugewerbe, Wasserbau oder ähnlichen Berufsgattungen Voraussetzung. Des Weiteren legen wir besonderen Wert auf ein ausgeprägtes Dienstleistungsverhalten gegenüber unserer Kundschaft.

– Sind bei Ihnen neben den fachlichen Voraussetzungen als Experte auch besondere persönliche Eigenschaften wichtig – und falls ja, welche?

– Gute fachliche Voraussetzungen sind wichtig und werden von uns erwartet. Da die Schätzerinnen und Schätzer bei der Kundschaft die BGV repräsentieren, sind persönliche Eigenschaften wie eine ausgeprägte Kundenorientierung, ein sicheres und vertrauenswürdiges Auftreten, ein gutes Kommunikationsvermögen

» Als gerichtliche Gutachter kommen nur natürliche Personen in Frage.«

DR. IUR. MATTHIAS STEIN-WIGGER, ADVOKAT,
ZIVILGERICHTSPRÄSIDENT BASEL-STADT



sowie ein grosses persönliches Engagement der Schätzerinnen und Schätzer notwendig. Diese Kundenorientierung ist der eigentliche Schlüssel zum Erfolg. Daher fördert die BGV die Ausbildung auf diesem Gebiet und misst dem Schätzungswesen hohe strategische Bedeutung zu.

– Dr. Matthias Stein, welche Art von Bewertungsaufträgen und für welche Objekt- und Nutzungsarten vergeben Sie?

– In zivilgerichtlichen Verfahren werden Gutachten zur Ermittlung des Werts eines Grundstücks eingeholt. Anlass hierfür besteht vor allem bei der Durchführung von güterrechtlichen Auseinandersetzungen und bei erbrechtlichen Verfahren. Die Gutachten werden für jegliche Objekt- und Nutzungsarten eingeholt.

– Bestehen bei Ihren Bewertungsaufträgen Besonderheiten bezüglich des Bewertungsprozesses, des Bewertungsergebnisses und/oder des -berichtes?

– Der Gutachter ist Entscheidungsgehilfe des Gerichts. Das Gericht instruiert den Gutachter und stellt ihm die abzuklärenden Fragen schriftlich oder mündlich in der Verhandlung. Es stellt ihm die notwendigen Akten zur Verfügung und bestimmt die Frist für die Erstattung des Gutachtens. Das Gutachten ist den Parteien zur Stellungnahme vorzulegen. Häufig beantragen die Parteien eine Erläuterung des Gutachtens, oder es werden Ergänzungsfragen gestellt. Dies hat zur Folge, dass der Gutachter auf gerichtliche Anordnung hin ein Ergänzungsgutachten zu verfassen hat. Der Gutachter hat sich an die gerichtlichen Anordnungen und Fragestellungen zu halten. Eigene Abklärungen sollen nur mit Zustimmung des Gerichts vorgenommen werden. Sie sind im Gutachten offenzulegen. Der Bewertungsprozess soll transparent und für Laien verständlich sein. Wichtig ist, dass erkennbar ist, mit welcher Methode, gestützt auf welche Erkenntnisse, welcher Wert ermittelt wird.

– Ist für die Bearbeitung Ihrer Bewertungsaufträge Erfahrung und spezifisches Wissen erforderlich, die eine Expertenauswahl stark einschränken?

–Im Grunde nicht. Wichtig ist, dass der Experte über das erforderliche Fachwissen verfügt. Auf die besonderen Pflichten, die sich aus einem Einsatz als gerichtlicher Gutachter ergeben, ist er vom Gericht hinzuweisen. Es bedarf folglich keines entsprechenden spezifischen Wissens.

– Was sind Ihre wichtigsten Auswahlkriterien für einen Bewertungsexperten?

–Der gerichtliche Gutachter hat unabhängig und neutral zu sein. Ferner ist er zur Wahrheit verpflichtet und an das Amtsgeheimnis gebunden. Als gerichtliche Gutachter kommen nur natürliche Personen infrage. Das Gericht hat die Parteien vor der Ernennung des Gutachters anzuhören und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme zu gewähren. Für den Gutachter gelten dieselben Ausstandsgründe wie für eine Gerichtsperson. Wenn immer möglich werden Gutachter eingesetzt, welche von beiden Parteien akzeptiert werden. Wichtigste Auswahlkriterien sind die Fachkunde, die Unabhängigkeit und Neutralität sowie die Akzeptanz durch die Parteien.

– Sind bei Ihnen neben den fachlichen Voraussetzungen als Experte auch besondere persönliche Eigenschaften wichtig – und falls ja, welche?

–Der gerichtliche Gutachter hat die Bewertung innert der vom Gericht gesetzten Frist zu erstellen. Seine Stellung erfordert, dass er gegenüber den Verfahrensparteien eine gewisse Distanz wahrt und sich neutral verhält.

– Rolf Gütlin, welche Art von Bewertungsaufträgen und für welche Objekt- und Nutzungsarten vergeben Sie?

–Sämtliche Grundstücksarten im Sinne des Gesetzes, wie Miteigentumsanteile (z. B. Autoeinstellplätze), Stockwerkeigentumsparzellen, bebaute und unbebaute Liegenschaftsparzellen (EFH, MFH, Gewerbeliegenschaften, Bauland) sind durch entsprechend qualifizierte Fachleute zu bewerten.

– Bestehen bei Ihren Bewertungsaufträgen Besonderheiten bezüglich des Bewertungsprozesses, des Be-

wertungsergebnisses und/oder des -berichtes?

–In der Regel ist nur eine einstündige Besichtigung für Kaufinteressenten möglich. Deshalb müssen nebst den Standardzahlen, die zur Wertermittlung führen, weitere Fragen beantwortet werden. Stimmen die Mieterträge? Muss ich vor Bezug Sanierungsarbeiten vornehmen? Und in welchem ungefähren Umfang? Bei Stockwerkeigentum: Wie hoch sind die Nebenkosten, besteht ein Erneuerungsfonds?

» Menschlichkeit und Fingerspitzengefühl sind von grosser Bedeutung.«

ROLF GÜTLIN, BETREIBUNGS- UND KONKURSAMT
BASEL-STADT



Ferner sind Fotos und Grundrisspläne sehr hilfreich, um sich ein genaueres Bild eines Grundstücks zu verschaffen. Es ist zwingend, ein bezifferter Wert per Stichtag anzugeben. Ein zu versteigerndes Objekt wird im vorhandenen Zustand und zu einem festen Zeitpunkt verwertet. Spekulative Marktschwankungen oder Wertangaben «von ...bis» sind bei der Zwangsverwertung unbrauchbar.

– Ist für die Bearbeitung Ihrer Bewertungsaufträge Erfahrung und spezifisches Wissen erforderlich, die eine Expertenauswahl stark einschränken?

–Bei Gewerbeliegenschaften, denkmalgeschützten Bauten oder z. B. stark sanierungsbedürftigen Objekten sind oftmals architektonische Kenntnisse oder wirtschaftliches Vorausdenken erforderlich. Diese Umstände können die Expertenauswahl einschränken.

– Was sind Ihre wichtigsten Auswahlkriterien für einen Bewertungsexperten?

–Natürlich Fachkenntnisse auf das jeweils spezifisch zu bewertende Objekt. Die sogenannte betreibungs- und konkursamtliche Schätzung unterliegt einer Beschwerdemöglichkeit. Sie muss daher inhaltlich nachvollziehbar verfasst sein und einer Prüfung durch Gegenexperten jederzeit standhalten. Ein Zwangsvollstreckungsverfahren unterliegt einem Zeitlimit, der

Experte sollte wenn immer möglich speditiv den erteilten Auftrag erledigen können.

– Sind bei Ihnen neben den fachlichen Voraussetzungen als Experte auch besondere persönliche Eigenschaften wichtig – und falls ja, welche?

–Wie vorgängig erwähnt, ist Flexibilität wichtig. Da im Falle einer Zwangsversteigerung der Eigentümer sein Grundstück verliert oder ein Mieter evtl. seine Wohnung verlassen muss, sind Menschlichkeit und Fingerspitzengefühl, also sogenannte Sozialkompetenz, im Umgang mit den Beteiligten von grosser Bedeutung. Bis zur Veröffentlichung eines zur Gant gelangenden Grundstücks unterliegen die Expertisen dem Amtsgeheimnis und

können nur durch Eigentümer und Gläubiger eingesehen werden. Diese Diskretion muss der Fachexperte ebenfalls wahren.

FAZIT. Die interviewten Personen haben alle mit der Auftragserteilung von Immobilienbewertungen zu tun. Der berufliche Hintergrund und die Anforderungen an die Bewertungsdienstleistung ist dabei jedoch sehr unterschiedlich.

Der Bewertungsauftrag richtet sich nach dem Bewertungszweck und umfasst bei der BGV (Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung) die Ermittlung des Reproduktionswerts, bei den anderen Auftraggebern den Marktwert. Bewertet werden dabei unterschiedlichste Objekt- und Nutzungsarten.

Bei der BGV wird Wert auf eine einheitliche, transparente und schnelle Abwicklung der Aufträge gelegt. Die anderen

Auftraggeber machen i. d. R. keine Vorgaben zur Struktur von Bewertungsgutachten. Bei gerichtlichen Aufträgen wird der Experte instruiert, und es werden abzuklärende Fragestellungen mitgeteilt. Bei Zwangsverwertungen werden vom Bewertungsgutachten zusätzliche Informationen erwartet als sie für viele Kaufinteressenten aufgrund einer einstündigen Besichtigung möglich sind.

Die erforderliche objektspezifische Erfahrung schränkt oftmals die Auswahl des Bewertungsexperten ein. Nicht alle Immobilienbewerter haben mit der Bewertung von allen Objektarten Erfahrung. Bei der Tätigkeit für die BGV stellt neben den hohen fachlichen und persönlichen Anforderungen der Umfang der nebenberufli-

chen Tätigkeit eine zusätzliche Hürde dar. Zu den wichtigsten Auswahlkriterien für einen Bewertungsexperten zählen für alle Interviewten eine fundierte Ausbildung und eine grosse Praxiserfahrung. Daneben sind aber auch persönliche Kriterien wichtig, wie ein ausgeprägtes Dienstleistungsverhalten, terminliche Verfügbarkeit, Verschwiegenheit und Unabhängigkeit; sie werden aber unterschiedlich priorisiert.

Die Beiträge in diesem Artikel zeigen, dass heute hohe fachliche und persönliche Anforderungen an einen Bewertungsexperten gestellt werden, die je nach Auftragsart und Objektart sehr unterschiedlich sein können. Neben der fachlichen Grundausbildung und einer

breiten Praxiserfahrung ist heute deshalb die kontinuierliche Weiterbildung für jeden Bewertungsexperten unverzichtbar. Die Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT bietet ihren Mitgliedern eine ideale Plattform für die fachliche Weiterbildung und gesamtschweizerischen Erfahrungsaustausch. ●

Dieser Artikel erscheint als Beitrag in einer Reihe von Interviews, in denen führende Experten aus der Schweiz und dem Ausland zu verschiedenen aktuellen immobilienwirtschaftlichen Themen Stellung nehmen.



***DR. DAVID HERSBERGER**
Der Autor ist Präsident der SEK/SVIT sowie
VR-Präsident der Swiss Valuation Group AG.

ANZEIGE

Alles unter Dach und Fach.

**Master of Advanced Studies (MAS)
Real Estate Management**

Informationsabend
Mittwoch, 7. März 2012, 18.00 Uhr

Karrierebegleitend studieren: fh-hwz.ch

HWZ | Hochschule für
Wirtschaft Zürich