

L. Scharold / R. Peter (Hrsg.)

Immobilienbewertung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse

Eine Methodik aus der Praxis für die Praxis

Ergänzende Gedanken zur in der NÖV NRW 1/2015 veröffentlichten Buchbesprechung

Untersuchungen zum Einfluss demografischer Entwicklungen auf den Verkehrswert von Immobilien sind auch heute, sechs Jahre nach Einführung der ImmoWertV und der nach § 3 Abs. 2 geforderten Berücksichtigung desselben, nur selten zu finden. Umso mehr ist die Arbeit von Scharold und Peter zu würdigen, welche sich seit mittlerweile 15 Jahren mit dieser Thematik auseinandersetzen und ihre Erkenntnisse und Erfahrungen in oben genanntem Buch der Öffentlichkeit zugänglich machen.

Nach der Anfang 2015 in der NÖV NRW veröffentlichten diesbezüglichen Rezension hatte ich die Gelegenheit, in wenigen, aber sehr tiefeschürfenden Gesprächen mit Herrn Scharold die Thematik und das Buch der beiden Autoren zu diskutieren. Vor diesem Hintergrund ist es mir ein persönliches Bedürfnis, zu der veröffentlichten Rezension einen wichtigen Gedanken hinzuzufügen.

Das von Scharold und Peter veröffentlichte Buch wurde, um einen schnellen Einstieg in die Materie zu ermöglichen, bewusst kurz gehalten. Ergänzend hierzu bieten die Autoren dem interessierten Leser auf ihrer Homepage (der entsprechende Link ist in der Anlage 8 des Buches zu finden) noch verschiedene weiterführende Materialien an. Diese sind nicht nur empfehlenswert, sondern für eine intensivere Auseinandersetzung mit der Thematik auch erforderlich. So werden dort etwa häufig gestellte Fragen ebenso beantwortet, wie Fachbeiträge und Erfahrungsberichte veröffentlicht. Diese sind insbesondere für den an der praktischen Anwendung des Verfahrens Interessierten von Bedeutung. Zeigen sie doch, in welchem Umfang und mit welchem Nutzen Scharolds und Peters Modell bereits eingesetzt wird.

Und damit komme ich auch schon zum wesentlichen Punkt: Wenn ich nach der Lektüre des Buches den Eindruck gewonnen hatte, die Autoren sprächen trotz des anderslautenden Untertitels in erster Linie den Theoretiker an, so bin ich nach den Gesprächen mit Herrn Scharold sowie dem Studium der weiteren Materialien davon überzeugt, dass sich die Autoren sogar ganz besonders auf den nach einer praktischen Hilfestellung Suchenden konzentrieren. Natürlich kann ein Verfahren, welches eine so komplexe Thematik wie die demografische Beeinflussung des Verkehrswertes einer Immobilie modelliert, nicht ohne umfassende und überregionale Validierung als „fertig“ bezeichnet werden (und so bitten die Autoren den Anwender auch ausdrücklich um Mitteilung seiner praktischen Erfahrungen). Es darf aber auch nicht vergessen werden, dass Sachverständige und Gutachterausschüsse durch die ImmoWertV angehalten sind, sich mit diesen Fragestellungen in jedem einzelnen Gutachten erneut auseinanderzusetzen. Insofern sind eine bewusste Beschäftigung mit der Thematik und der Rückgriff auf praktisch erprobte Verfahren dringend angeraten. Daher achte ich das Verfahren von Scharold und Peter sowie eine gezielte Auseinandersetzung mit demselben als unbedingt empfehlenswert.

Dresden, Juli 2016

Reinhard Walter Mundt