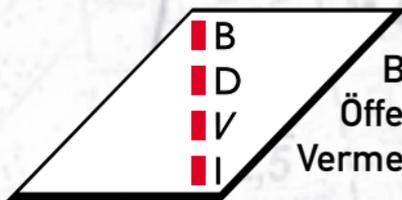
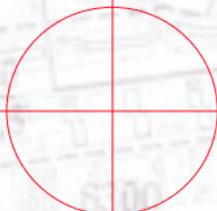


Alles hat seinen Wert ...



Bund der
Öffentlich bestellten
Vermessungsingenieure e.V.



Alles hat seinen Wert

Marktwert ist Wirtschaftswert

ÖbVI für nutzungsbezogene Grundstücksbewertung

4

Ausschöpfen von Spielräumen

ÖbVI für planungsbezogene Grundstücksbewertung

6

Das Steuersparmodell

ÖbVI für steuerliche Bedarfsbewertung

8

Die neue Grundsteuer

ÖbVI als Partner und Sachverständige
für die Bewertung

10

Expertenwissen für die Zukunft

ÖbVI als Immobilienberater

12

Der Grund, auf dem wir stehen

ÖbVI und ihre Berufung

14

Was die Öffentlich bestellen

Vermessungsingenieure sonst noch tun

ÖbVI als Dienstleister

16

Kontakt, Landesgruppenvorsitzende im BDVI

18

*Grafiken unter Verwendung des Bodenrichtwertatlas 01.01.2000
(Hrgb.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. III, Berlin)*



Kompetenz + Bewertung = Bewertungsplus

Das Verkaufen, Beleihen und Vererben von Grundstücken und Immobilien ist regelmäßig mit der Frage nach dem Wert dieser „unbeweglichen Wirtschaftsgüter“ verbunden.

Bewertung erfordert Sachverstand!

Stellen Sie solche Fragen an Experten, die das Bauen von Grund auf kennen und denen Sie vertrauen können. Als mit hoheitlichen Aufgaben beliehene Freiberufler im Vermessungswesen begleiten Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVI) das Bauen von der Planung bis zur Nutzung. Auch bei der Bewertung nutzen sie diese umfassende Kenntnis zum Vorteil ihrer Auftraggeber.

Die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure – bundesweit rund 1.500 – sind kompetente Partner von Bürgern, Wirtschaft und Staat – auch in der Bewertung. Vertrauen Sie auf den Sachverstand der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure!

Mit herzlichen Grüßen



Volkmar Teetzmann
Präsident des Bundes der Öffentlich
bestellten Vermessungsingenieure

Marktwert ist Wirtschaftswert

ÖbVI für nutzungsbezogene Grundstücksbewertung

Die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (ÖbVI) wissen wie kein anderer akademischer Berufsstand um die wirtschaftliche Bedeutung der Immobilien. Sie begleiten den Eigentümer oder Investor in der Beleihungsphase, bei der Genehmigungsplanung, während der Durchführung des Bauvorhabens und bei der wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks.

Diese Vorkenntnisse sind es, die bei jeder Verkehrswertermittlung und bei jeder Feststellung von Beleihungswerten die Frage der Wirtschaftlichkeit in den Vordergrund rücken.

Fundierte Feststellungen zu den individuellen Grundstückseigenschaften sind unverzichtbar, wenn es um das einzelne Grundstück geht.





Jede Grundstücks- bewertung

**ist eine Aussage
über den nutzungs-
bezogenen Marktwert
der Zukunft.**



Methodische Nachvollziehbarkeit der Wertaussagen gehört ebenso zum Arbeitsprinzip wie die Nachfrage in den Kaufpreissammlungen der nach dem Baugesetzbuch eingerichteten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Die Arbeit der ÖbVI beginnt, wo nach einseitigen Kriterien erstellte „Marktreports“ in der Anwendbarkeit auf spezifische Grundstücke nicht befriedigen können: „Die Lage, die Lage und nochmals die Lage“ sind eben nicht die einzigen Merkmale, die die Nutzbarkeit und die Werthaltigkeit eines Grundstücks bestimmen.

Bloße Gebäudebeschreibungen und „sachverständige“ Wertannahmen sind passé. Jede Grundstücksbewertung ist eine Aussage über den nutzungsbezogenen Marktwert der Zukunft.



Ausschöpfen von Spielräumen

ÖbVI für planungsbezogene Grundstücksbewertung

Entwicklung ist wichtig! Wie wichtig?
So wichtig, dass die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure bei Projektentwicklungen von Anfang bis zum Ende dabei sind. In ländlichen und städtischen Gebieten.

Zum Beispiel bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch:

ÖbVI schaffen nicht nur die Planungsgrundlagen und setzen sie für eine schnelle Bebaubarkeit in der Örtlichkeit um. ÖbVI beraten bereits während der Voruntersuchungen. Sie liefern die erforderlichen Gutachten für

- ▶ sämtliche Wertanalysen,
- ▶ Kostenaufstellungen,
- ▶ An- und Verkaufspreise,
- ▶ Ablöse- und Ausgleichsbeträge,
- ▶ Entschädigungsleistungen,

bezogen auf:

- ▶ bebaute und unbebaute Grundstücke,
- ▶ grundstücksgleiche Rechte,
- ▶ Lasten und Beschränkungen.





Die Öffentlich bestellen

**Vermessungsingenieure
sind bei Projektentwick-
lungen vom Anfang
bis zum Ende dabei**

In der Planungs- und Verhandlungsphase stellen sie Variantenberechnungen zur Verfügung. Damit die Spielräume für alle Seiten klar sind.

Oder bei Umlegungsverfahren:

ÖbVI erstellen Studien über die rechtliche und wirtschaftliche Machbarkeit von Umlegungsverfahren. Auch hier beraten sie durch Wertermittlungen über die wirtschaftlichen Konsequenzen bei Planungsänderungen und helfen, gemeinsam mit Planern und Juristen, die effektivste und wirtschaftlichste Nutzung für ein Planungsgebiet zu ermitteln.

Darüber hinaus können Gemeinden den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren neben den vermessungs- und katastertechnischen Aufgaben auch die Entscheidungsvorbereitung mit sämtlichen Ermittlungen übertragen.

Die Erfolge der ÖbVI sind damit auch die Ihren.



Das Steuersparmodell

ÖbVI für steuerliche Bedarfsbewertung

Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes aus dem Jahr 1995 ist das Steuerbewertungsgesetz geändert worden. Das Gericht befand, dass die Tatsache, dass Kapitalvermögen mit dem Gegenwartswert, Grundstücke hingegen mit Werten auf der Grundlage der Einheitswerte von 1964 angesetzt wurden, zu nicht hinnehmbaren Belastungsunterschieden führe.

Nun erfolgt eine Bedarfsbewertung nach einem pauschalierten Feststellungsverfahren, das für unbebaute und bebaute Grundstücke zu realitätsnäheren steuerlichen Bemessungsgrundlagen führen soll. Allein die Einnahmen aus der Erbschaftsteuer haben sich seitdem um rund 30% von 4,1 auf 5,3 Mrd. DM erhöht. Aufgrund der pauschalierten Wertermittlung kann die Grundbesitzbewertung nämlich zu überhöhten Werten führen. Zum Beispiel kann dies bei unbebauten Grundstücken und rückläufigen Bodenrichtwerten passieren.





**Jetzt kann der
Steuerpflichtige
sein Immobilienvermögen
beim Finanzamt
selbst angeben.**



Das Bewertungsgesetz sieht deshalb vor, dass der Steuerpflichtige selbst einen niedrigeren gemeinen Grundstückswert (Verkehrswert) nachweisen kann, der dann als gemeiner Wert festzustellen ist. Als Nachweis ist in der Regel ein fundiertes Wertgutachten erforderlich, das von den Finanzbehörden geprüft und anerkannt werden muss.

Vor der Anfertigung eines solchen Gutachtens prüfen und beraten die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure, ob sich der mit dem Einholen eines Verkehrswertgutachtens verbundene Kostenaufwand angesichts des voraussichtlichen Steuereffektes lohnt.

Die von den Finanzbehörden zu Recht an den Verkehrswertnachweis gestellten hohen Anforderungen, was inhaltliche Richtigkeit und Schlüssigkeit des Gutachtens angeht, werden von Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren aufgrund ihrer Ausbildung, ihrer Rechtsstellung und ihrer Berufspraxis voll erfüllt.



Die neue Grundsteuer

ÖbVI als Partner und Sachverständige für die Bewertung

Die Grundsteuer soll nach dem Willen von Bund und Ländern reformiert werden. Hierbei soll die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes zur Gültigkeit der Einheitswertbescheide berücksichtigt werden. In Deutschland sind über 30 Mio. Objekte neu zu bewerten, hierbei sind Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Erholung) aller Art zu berücksichtigen.

Diese geplante Neuordnung der Grundsteuer liest sich wie eine Anfrage an den Berufsstand der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure.

Auch bei der historischen Entstehung des Liegenschaftskatasters standen Steuergerechtigkeit und Verwaltungsvereinfachung im Vordergrund. Das deutsche Liegenschaftskataster ist aus seinen Ursprüngen heraus ein „Steuerkataster“.





**Die Öffentlich bestellten
Vermessungsingenieure
unterstützen mit ihrem
besonderen Status und ihren
profunden Kenntnissen
Gemeinden und Kommunen**



Die Vermessungsingenieure der behördlichen Vermessungsstellen *und* die ÖbVI sind von je her unabhängige und kompetente Dienstleister in der Grundstücks- und Immobilienbewertung.

Die Wiederentdeckung des individuellen Grundstücksbezuges fordert die ÖbVI heraus, mit ihrem besonderen Status und ihren profunden Kenntnissen die Gemeinden bei der Grundsteuerneuordnung zu unterstützen.

Wer anderes als die beliebten Stellen, die im Umgang mit Grundstücksdaten, Bodenrichtwerten und Nutzungseinschränkungen erfahren und in der termin- und kostenbewussten Projektbehandlung erprobt sind, soll für die Kommunen die Besteuerungsgrundlagen erheben?



Expertenwissen für die Zukunft

ÖbVI als Immobilienberater

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure sind für die Beurkundung aller Tatsachen an Grund und Boden beliebige Freiberufler.

Aus der Mitwirkung der ÖbVI an allen Phasen des Baugeschehens und des Grundstücksverkehrs und aus ihren regionalen Tätigkeitsschwerpunkten resultiert eine besondere Kenntnis der Tendenzen auf den verschiedenen örtlichen Grundstücksteilmärkten.

Aufgrund ihres technischen und rechtlichen Expertenwissens über die Nutzung und Bebaubarkeit von Grundstücken, ihre Lage, Größe und sonstige Beschaffenheit sind sie in der Grundstückswertermittlung, bei der es auf diese Merkmale in der Regel entscheidend ankommt, als Sachverständige besonders geeignet und entsprechend anerkannt.





**Öffentlich bestellte
Vermessungs-
ingenieure bieten
fachkompetente
Beratung aus einer Hand in allen
Grundstücksangelegenheiten**



Gerade in der Grundstückswertermittlung setzt die Akzeptanz des Sachverständigen bei den Verhandlungspartnern oder beteiligten Stellen das Wissen um seine Objektivität voraus. Schon aufgrund ihrer öffentlichen Bestellung, den in Berufsordnungen festgelegten Berufspflichten und deren Überwachung durch Aufsichtsbehörden bzw. die Bau- oder Ingenieurkammern der Länder ist sichergestellt, dass ÖbVI eigenverantwortlich, unabhängig, gewissenhaft und unparteiisch arbeiten.

So wenig, wie Sie von ÖbVI Gefälligkeitsgutachten erwarten dürfen, so sehr können Sie sich fachkompetenter Beratung aus einer Hand in allen Grundstücksangelegenheiten sicher sein.



www.bdvi.de

Der Grund, auf dem wir stehen

ÖbVI und ihre Berufung

Die Zugangsvoraussetzungen für den Beruf des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs beinhalten eine umfängliche Ausbildung im gesamten Immobilienbereich.

Zum Inhalt der geodätischen Universitätsausbildung (1. Staatsexamen) gehören neben den vermessungstechnischen Grundlagen:

- ▶ Allgemeines Recht
- ▶ Wirtschaft
- ▶ Grundstücksbewertung
- ▶ Bodenordnung
- ▶ Städtebau
- ▶ Bautechnik
- ▶ Verkehrsplanung

Im Zuge der Referendarausbildung im Vermessungs- und Liegenschaftswesen (2. Staatsexamen) werden diese Grundlagen vertieft, um den Aspekt des Verwaltungsrechts ergänzt und praktisch umgesetzt.





**Zwei
Staatsexamen
bilden das Fundament
der beruflichen Praxis**

Da alle den o.g. Inhalten entsprechenden Verwaltungsbereiche durchlaufen werden, sind ÖbVI sowohl wissenschaftlich als auch rechtlich und praktisch durch die Staatsprüfungen doppelt geprüfte Sachverständige in Immobilienangelegenheiten.

Vor der Öffentlichen Bestellung liegen zudem noch Anerkennungszeiten, die bei Vermessungsstellen der Länder zu absolvieren sind.

Für ihre Tätigkeit und hinsichtlich der allgemeinen Berufspflichten unterliegen die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure der ministeriellen Aufsicht der Länder.



Was die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure sonst noch tun

ÖbVI als Dienstleister

Neben den Bewertungstätigkeiten sind die ÖbVI
anerkannte Dienstleister für:

- ▶ Beratungsleistungen im Bau-,
Verwaltungs- und Vermessungsrecht
- ▶ Grundstücksexpertisen
- ▶ Standortanalysen
- ▶ Grundbuchrecherchen
- ▶ Lagepläne zur Bauvorlage
- ▶ Grenzvermessungen
- ▶ Bauwerksabsteckungen
- ▶ Lage-, Höhen- und Grenzbescheinigungen
- ▶ Gebäudevermessungen





- ▶ Bebauungspläne
- ▶ Bodenordnung im städtischen und ländlichen Bereich
- ▶ Erfassung digitaler Geländemodelle
- ▶ Bestandsdokumentation
- ▶ Leitungskataster, -dokumentation
- ▶ Trassierungen
- ▶ Absteckungen
- ▶ Deformations- und Kontrollvermessung
- ▶ Massenaufmaß und -berechnung
- ▶ Wohn- und Gewerbeflächenaufmaß

