

Ludger Burdich

\* öffentl.-rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten und Pachten FH/TU Kaiserslautern

\* Dipl.-Betriebswirt (FH)

\* Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)

\* Fördermitglied der Technischen Akademie Südwest e.V. (TAS e.V.)

Im Kirchrain 1a  
65627 Elbtal (bei Limburg an der Lahn)  
Fon: 06436-2882266  
Fax: 06436-2882271  
Mobil: 0177-6126394

Web: [www.SVBLB.de](http://www.SVBLB.de)  
Mail: [SVBLB@t-online.de](mailto:SVBLB@t-online.de)

Aktenzeichen: Unternehmensbewertung  
Elbtal, den 7. März 2017

## Immobilienbewertung in der Unternehmensnachfolge

### 0.0. Wohlverdienter Ruhestand – aber wie?

**Irgendwann steht jeder Unternehmer vor der Aufgabe, sein Lebenswerk in neue treue Hände zu legen und zugleich die weitere Existenz im Ruhestand abzusichern. Häufig kann dieser „Not“ innerhalb der Familie durch Betriebsübernahme durch die nächste oder übernächste Generation abgeholfen werden. Aber leider nicht immer. Was dann?**

Mit abnehmender Nachfrage wird immer deutlicher, dass sich für kleine und mittlere Unternehmen nur wenige Nachfolger für die Unternehmensnachfolge finden – und/oder zu niedrigeren Erlösen, als erwartet. Um so wichtiger ist die realistische Einschätzung und eine:

- **hervorragende** und vor allem
- **rechtzeitige Vorbereitung**

auf einen Unternehmensverkauf – und nicht das Eingehen auf das „Erst-Beste-Angebot“.

Ihre **Lebensleistung als Unternehmer** verdient, vollumfänglich aufgedeckt, dokumentiert und in voller Höhe berücksichtigt zu werden. **Neutral** einschätzen können dies aber tatsächlich meist nur betriebsfremde Dritte – und damit zu einer Einigung zwischen Käufer und Verkäufer und somit zu einem **fairen Preis** führen.

### 0.1. Dauer von Gesprächsaufnahme bis zum tatsächlichen Unternehmensübergang

Als Zeithorizont wird in der einschlägigen Presse ein Zeitraum von:

- **3 bis 5 Jahren** vor der Abwicklung angegeben. Häufig beinhaltet diese Nennung noch eine Mitarbeit durch die Ihre Person als Berater (evtl. einem weiteren Zeitraum ) von
- **1 bis 5 Jahren** „in der zweiten Reihe“ als Berater oder als Mitgesellschafter.

Bis zum tatsächlichen Ausscheiden kann sich damit ein Zeitraum von bis zu 10 Jahren ergeben. Die Dauer der Vermittlung ist jedoch erheblich von betrieblichen Faktoren des Unternehmens und des Unternehmensumfelds abhängig. Den meisten Unternehmern ist das nicht bewusst! Bei der Bewertung des derivaten Firmenwerts, von Maschinen, Roh- Hilfs- und Betriebsstoffen sowie Halb- und Fertigprodukten helfen Ihnen die Handwerkskammer und die IHK Ihres Kammerbezirks weiter.

**Wir helfen Ihnen bei der marktgerechten Einschätzung Ihrer Immobilienwerte – unabhängig davon, ob sie Teil des Betriebs- oder des Privatvermögens sind.**

## 0.2. Unsere Dienstleistung

Wir unterstützen Ihre IHK, Ihre Handwerkskammer, den Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer und Unternehmensberater vollumfänglich hinsichtlich des immobilienrelevanten Teils der Vermögensbewertung - ggfs. in Absprache mit zu setzenden Bewertungsakzenten.

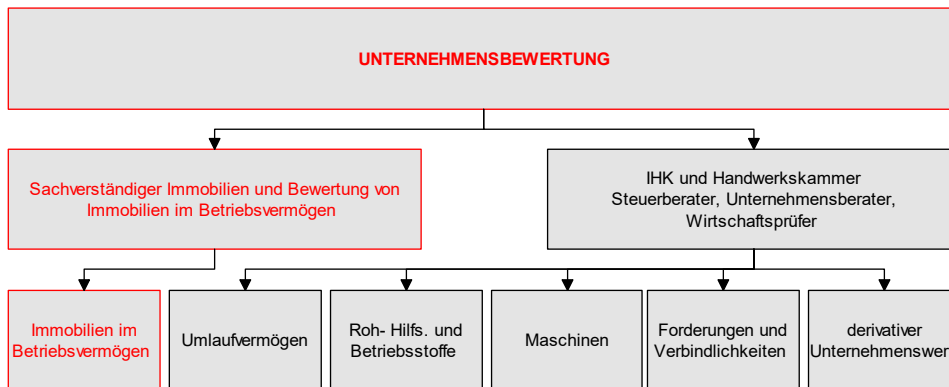


Abb. 1: Bewertungsumfang Ihrer Unternehmensbewertung

### 0.2.1. Beruflicher Werdegang

- Ausbildung als Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK) - Belobigung als bester Auszubildender des Ausbildungsschwerpunkts "Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft in Hessen 1990",
- Studium der Betriebswirtschaftslehre, Schwerpunkt „Steuerrecht sowie Prüfungs- und Treuhandwesen“ und Erwerb des Abschlusses Dipl.-Betriebswirt (FH),
- Studium Wirtschaftsingenieurwesen Schwerpunkt „Bewertung bebauter, unbebauter Grundstücke, Mieten und Pachten“ und Erwerb des Abschlusses Dipl.-Wirtschafts-Ingenieur (FH) für diesen Bereich sowie die
- öffentlich-rechtliche Zertifizierung an der TU/FH Kaiserslautern für das Gebiet Wertermittlung von bebauten, unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten.

Zur Qualifikation zum „Sachverständigen für Immobilienbewertung“ gehört zwar zwingend kein spezifisches Studium, doch ist es erfahrungsgemäß grundlegende Voraussetzung zur Erfassung dieser komplexen Materie. Aufgrund der sich ständig ändernden gesetzlichen Grundlagen im Bereich der Bewertung ist ferner eine ständige Weiterbildung und Vertiefung eine wesentliche Grundlage, um zeitgerechte und wertgemäße bzw. -gerechte Gutachten gewährleisten und garantieren zu können. Unser Weiterbildungsträger ist die TAS e.V.<sup>1</sup>.

### 0.2.2. Berufserfahrung

Aufgrund der 28-jährigen Tätigkeit in der Immobilienwirtschaft als:

- Unternehmer im klassischen Property-Management (28-jährige Erfahrung),
- parallele Übernahme von Aufgaben als Unternehmer im klassischen Asset-Management (24-jährige Erfahrung) und
- Sachverständiger für die Bewertung bebauter, unbebauter Grundstücke, Mieten und Pachten (12-jährige Erfahrung)



kann ich die von Ihnen benötigte immobilienbezogene Dienstleistungen anbieten und zuverlässig erfüllen.

**Sie sollten sich nicht mit weniger zufrieden geben.**



<sup>1</sup> Alle Gutachten, Summaries etc. erhalten den Stempel des „An-Institutes“ der TAS e.V. (Technische Akademie Kaiserslautern e.V.) an der FH/TU Kaiserslautern als Qualitäts- und Unterscheidungsmerkmal (siehe hierzu auch [www.TAS-KL.de](http://www.TAS-KL.de))

- 0.3. Welche Berufssparten können fachkompetent bewertet werden?**  
**0.4. Sind Sie ein Adressat dieses Angebots?**

Sie sind Unternehmer der nach genannten Zielgruppe und wollen Ihr Unternehmen abwickeln – vermutlich als Altersgründen?  
 Wir können Ihren Fragen mit Fachkompetenz begegnen für Immobilien der Berufssparten bzw. Nutzungsarten:

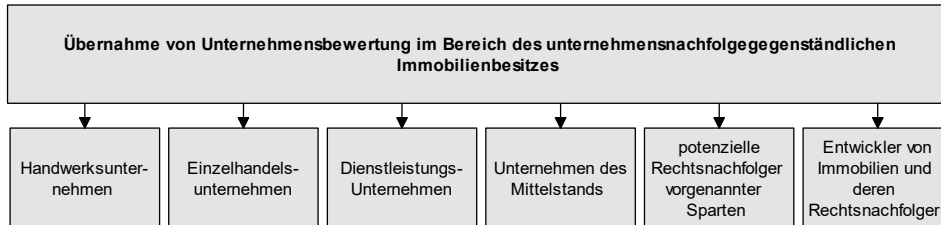


Abb. 3: Bewertungsangebot nach Berufssparten

Die Liste muss nicht abschließend sein. Gerne erarbeiten wir für Sie eine individuelle Lösung, auch für gemischt genutzte Grundstücke. Sprechen Sie uns an!

**1.0. Konkretisierung des Dienstleistungsangebots**  
**1.1. Grundsätzliches**

Jeder Immobilienbewertung liegen die folgenden Begrifflichkeiten zugrunde. Bewertet wird zu einem bestimmten:

- **Bewertungsanlass** eines
- **Bewertungsobjektes** zu einem
- **Bewertungs- bzw. Qualitätsstichtag**

unter Zugrundelegung eines auftragsgemäß zu bestimmenden **Wertbegriffs**.

**1.2. Bewertungsanlässe**

Schematisch lassen sich folgende Bewertungsanlässe unterscheiden:

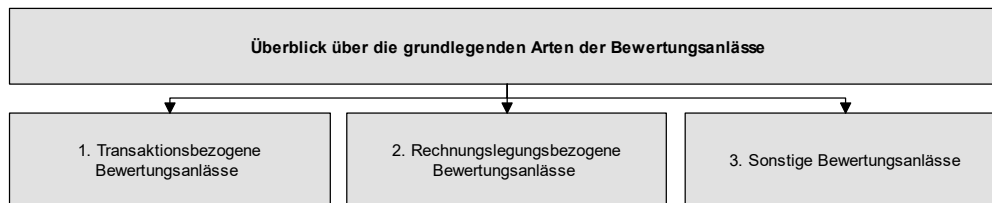


Abb. 4: Unterscheidung der Bewertungsanlässe

Zur Erläuterung:

**a. Transaktionsbezogene Bewertungsanlässe**

Transaktionsbezogene Bewertungsanlässe betreffen den Erwerb oder die Veräußerung bzw. sonstige Übertragungen von Immobilien (Asset Deal) und Immobiliengesellschaften (Share Deal).

Da in diesen Fällen der Wertbegriff sowie die Bewertungsmethode von den Vorstellungen und Vorgaben der an der Transaktion beteiligten Parteien abhängen, sind die Methodenwahlrechte unter Berücksichtigung des Bewertungsobjekts und der Funktion des Sachverständigen erheblich.



Prominente Beispiele sind:

- Nachlassregelungen und Schenkungen,
- Scheidung,
- Nachfolgeregelungen (Anteil des Immobilienwerts bei Betriebsübergang),
- Übernahme von Firmenvermögen in Privatvermögen und umgekehrt,
- Gerichts- und Zwangsversteigerungsgutachten,
- Wertfeststellung von Wohn- und Nießbrauchrechten,
- Wertfeststellung von Erbbaurechten (Wert des belasteten und unbelasteten Grundstücks),
- Wertfeststellung von Pflegeverpflichtungen,
- Wertfeststellung von Baulasten und Dienstbarkeiten,
- Baulandumlegungen und Grundstückstausche,
- Entschädigungen und Ausgleichszahlungen.

#### **b. Rechnungslegungsbezogene Bewertungsanlässe**

Die rechnungslegungsbezogenen Anlässe ergeben sich insbesondere aufgrund der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des HGB. Das Bewertungsobjekt, die anzuwendende Aggregationsebene der Bewertung und die einschlägigen Bewertungsmaßstäbe werden dabei durch die Rechnungslegungsnormen vorgegeben.

Das HGB enthält keine gesonderten Bestimmungen für die Immobilienbewertung und keine gesetzliche Normierung von Bewertungsmethoden, sondern regelt in den §§ 253 und 255 HGB allgemeine Wertbegriffe, die unter Berücksichtigung der Gesetzesbegründung, der Rechtsprechung, der Kommentarliteratur und anderer Quellen auszulegen sind.

Insbesondere im Rahmen der Folgebewertung bei voraussichtlich dauernder Wertminderung bzw. Wegfall derselben ist der rechnungslegungsbezogene Bewertungsanlass von entscheidender Relevanz. Dies kann vor allem bei immobilienhaltenden Gesellschaften eine regelmäßige Überprüfung der Immobilienbewertung erfordern. Prominentestes Beispiel ist die Immobilienbewertung bei:

- periodische Bewertung bei geschlossenen Immobilienfonds und
- bilanzielle Wertaufholungen bzw. Wertminderungen aufgrund dauerhafter Wertänderungen,
- Bewertung einer Sacheinlage (Identität von Teilwert und gemeinen Wert bei Betriebseröffnung).

#### **c. Sonstige Bewertungsanlässe**

In diese Kategorie können aus steuerlichen, finanzierungsbedingten oder versicherungstechnischen Rahmenbedingungen und aus Nachlassregelungen resultierende Bewertungen eingeordnet werden. Prominente Beispiele sind (u.a.):

- Teil der Vermögensaufstellung (Sachgründung einer Gesellschaft, Darlehensaufnahme),
- Vermögenssteuer,
- Grundsteuer,
- Gewerbesteuer,
- Erbschaftssteuer,
- Grunderwerbsteuer
- Aufteilung des Kaufpreises in Bau- und Bodenwert,
- Bestandsaufnahmen bzw. Objektbeschreibungen und
- Versicherungswert 1914 (gleitender Neuwert bzw. Zeitwert) u.a..



### 1.3. Nutzungsarten von Objekten

Für folgende Objektarten bzw. –nutzungen Erstellung wir für Sie Gutachten:

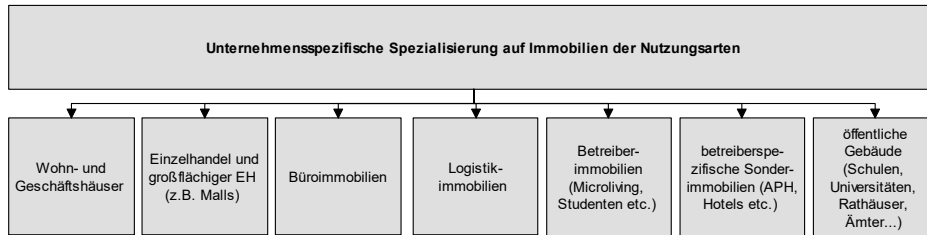


Abb. 5: Übernahme der Bewertung von Objekten folgender Nutzungsarten

### 1.4. „Wert“ und „Wertbegriff“

Unter dem Wert einer Immobilie wird der Gegenwert des Nutzens oder der Herstellung verstanden zu einem bestimmten Zeitpunkt. Diesem Bewertungsstichtag ist die Qualität des Bewertungsobjektes (Qualitätsstichtag) zuzuordnen. Hinterfragt werden die Effektivität der Nutzung und auch die Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie.

Von dem (im Rahmen der Immobilienbewertung „quasiobjektivierbaren“) Wert der Immobilie zu unterscheiden ist der Preis, der sich in einer individuellen Verhandlungssituation zwischen den beteiligten Parteien und vor dem Hintergrund individueller Wertvorstellungen als Verhandlungsergebnis ergibt.

Als relevante Wertbegriffe kommen dabei insbesondere der Verkehrswert, Beleihungswert, Einheitswert, gemeine Wert, beizulegende Wert u.a. in Betracht, denen jeweils unterschiedliche bzw. voneinander abweichende Wertermittlungsmaßstäbe zugrunde liegen.

### 1.5. Ermittelte Werte

Folgende Werte können zu vorgenannten Anlässen ermittelt werden:

- Verkehrswert
- Beleihungswerts (zum Zwecke der Darlehensaufnahme),
- Bilanzwert nach §§ 253 und 255 HGB (und der einschlägigen Rechtsprechung),
- Einheitswert,
- gemeiner Wert,
- steuerlicher Grundbesitzwert und
- Aufteilung des Kaufpreises in Bau- und Bodenwert.

#### 1.5.1. Volumina bisher erstellter Wertgutachten

Wir setzen auf absolute Vertraulichkeit, weshalb wir keine Referenz-Auftraggeber bzw. –Adressen der Objekte nennen. Informativ können wir aber die Auskunft geben, dass das Volumen der in den letzten 12 Jahren bewältigten Gutachten rd. 150 Mio. EUR betrug.

### 2.0. Kosten der Verkehrswertermittlung

#### 2.1. Kostenvorteil des Geschäftssitzes

Im Westerwald konnten wir einen Pool von freien Mitarbeitern und Mitarbeitern verschiedener Disziplinen finden – bei gleichzeitig vergleichsweise niedriger Entlohnung. Diesen Vorteil geben wir durch die Preisgestaltung unserer Honorare an Sie weiter.

**Sprechen Sie uns auf die entsprechende Leistungsbeschreibung an, wir**



senden sie Ihnen gerne kostenlos und unverbindlich zu!

### 3.0. Übersicht über komplementierende Angebote

Sie suchen zusätzlich eine alternative Dienstleistung und wollen nach zufriedenstellender Erledigung des Gutachtauftrags weitere Aufgaben in unsere Hände geben? Nachfolgend finden Sie weitere Aufgabengebiete, die von unserem Unternehmen erledigt werden können:

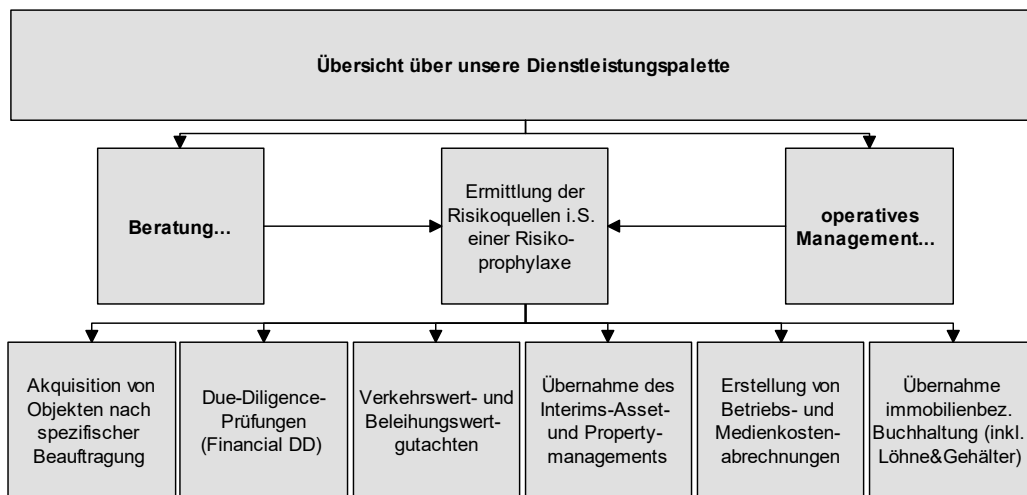


Abb. 7: Gesamtübersicht über wahrgenommene Aufgabengebiete

