

2.5. Der Wertermittlungstichtag

Definition: der Zeitpunkt, auf den bezogen der Wert der Immobilie ermittelt werden soll.

Verkehrswerte von Immobilien verändern sich laufend, einerseits durch die Veränderung der Immobilie selbst, und andererseits durch die Veränderungen, die auf dem Immobilienmarkt eintreten.

Daher gilt folgende wichtige Regel:

JEDE INFORMATION, DIE MAN EINHOLT, MUSS SICH AUF DEN WERTERMITTLUNGSTICHTAG BEZIEHEN, ANSONSTEN IST SIE WERTLOS.

JEDE INFORMATION, DIE IM GUTACHTEN VERWENDET WIRD, MUSS ZUM STICHTAG BEKANNT ODER WISSBAR GEWESEN SEIN, ANSONSTEN KANN SIE NICHT IN DEN VERKEHRSWERT EINFLIEßEN.

2.5.1. Ereignisse, die NACH dem Stichtag eintreten

Wenn wir den Wert einer Immobilie zum Stichtag 1. Juli 1992 ermitteln wollen, dann spielt keine Information eine Rolle, die sich erst *nach* diesem Zeitpunkt ergeben hat, denn diese konnten die Marktteilnehmer noch nicht wissen und damit nicht in ihre preisbildenden Überlegungen einbeziehen. Muss man also den Wert ermitteln, den eine Berliner Immobilie im Jahre 1988 hatte, dann spielt es keine Rolle, dass im Jahr darauf die Mauer fiel, denn damals hätte niemand unter dieser Annahme einen Immobilienkauf getätigt.

2.5.2. Ereignisse, die VOR dem Stichtag eintreten und NACH dem Stichtag veröffentlicht werden

Dass eine Information hingegen erst später *veröffentlicht* worden ist, hat nicht unbedingt einen Einfluss, wenn man sie vorher trotzdem *wissen* konnte.

Beispielsweise werden Sterbetafeln (statistische Erhebungen darüber, wie lange Personen in einem bestimmten Alter voraussichtlich noch leben werden) nur im Abstand von einigen Jahren herausgegeben. Das bedeutet aber nicht, dass ein Marktteilnehmer als Teil dieser Gesellschaft nicht bereits mitbekommen würde (z.B. durch Medienberichte), dass Menschen im Schnitt immer älter werden. Der Zeitpunkt der *Veröffentlichung* einer Statistik ist daher nicht unbedingt bedeutend und gleichzusetzen mit der *Kenntnis* dessen, was sie misst.

Insofern muss man zwischen Geschehnissen wie dem Mauerfall (konnte man 1988 noch nicht wissen) und der Veröffentlichung einer Statistik (konnte man vorher

wissen, denn die Statistiker haben diese Informationen ja auch im Vorfeld gesammelt und dann ausgewertet) unterscheiden.

2.5.3. Zusammenfassung

Ein Verkehrswert wird so errechnet, dass alle Informationen, die potenziellen Käufern zur Verfügung stehen, darin berücksichtigt werden. Schließlich geht es darum, deren Überlegungen nachzuvollziehen, mit denen sie ihren Preis kalkulieren.

Also sind alle Informationen und Umstände heranzuziehen, die zum Stichtag gültig waren. Alle Veränderungen, die erst danach eingetreten sind und nicht schon vorher abzusehen waren, bleiben unberücksichtigt.