

Die Schätzung von industriellen Grundstücken und Fabrikanlagen

sowie von Grundstücken und Gebäuden
zu Geschäfts- und Wohnzwecken

Von

Erich Heideck VDI

Leiter der Bau- und maschinentechnischen Abteilung
der AEG-Fabriken Oberleitung

Gerichtlich vereidigter Sachverständiger für Fabrikanlagen für das
Kammergericht und die Gerichte des Landgerichtsbezirkes Berlin

Mit 67 Abbildungen im Text und
in 62 Zahlentafeln



Springer-Verlag Berlin Heidelberg GmbH

1935

ISBN 978-3-662-27425-5 ISBN 978-3-662-28912-9 (eBook)
DOI 10.1007/978-3-662-28912-9

**Alle Rechte, insbesondere
das der Übersetzung in fremde Sprachen, vorbehalten**

Vorwort.

Das Wesen der Schätzung liegt in der nachträglichen Ermittlung des Wertes eines zu schätzenden Objektes in richtiger Erkenntnis und Beurteilung aller den Wert bestimmenden Faktoren. Der schätzende Fachmann muß daher nicht nur über die entsprechenden technischen Kenntnisse verfügen, sondern soll auch in der Lage sein, in jedem Falle die wirtschaftlichen Zusammenhänge klar zu erkennen. Bildet doch eine Schätzung immer die Grundlage für irgendwelche — oft recht folgenschwere — Entschlüsse bzw. Verpflichtungen, ganz gleich, ob es sich um Vermögensfeststellungen oder um Wertbestimmungen zu Versicherungs-, Beleihungs-, Veräußerungs- oder Steuerzwecken, zu Bilanzprüfungen, für Zusammenschlüsse od. dgl. handelt.

Bei der wirtschaftlichen Bedeutung der Schätzungen sollte daher ein subjektiver Einfluß soweit wie möglich ausgeschaltet und eine objektive Grundlage, welche in der Gleichmäßigkeit der Betrachtungen und Überlegungen und in der gründlichen Durcharbeitung der Unterlagen für die Wertbildung zu erblicken ist, angestrebt werden. Ganz besonders gilt dies für Schätzungen von industriellen Grundstücken und Fabrikanlagen. Der Fabrikbau hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem Sondergebiet herausgebildet, das nicht nur die einschlägigen Gebiete des Hoch- und Tiefbaues, sondern auch die entsprechenden Sonderaufgaben aus Maschinenbau und Elektrotechnik, Verkehrswesen und Energiewirtschaft, Gewerbehygiene und Betriebsorganisation umfaßt. Hierdurch und durch die Fabrikation selbst bedingt, ergeben sich bei der Vielgestaltigkeit der Ausführungen immer wieder neue Zusammenhänge, zu deren Beherrschung einerseits wohl ein vielseitiges technisches Wissen, gepaart mit wirtschaftlichem Verständnis, notwendig ist, andererseits aber eine objektive Grundlage nicht entbehrt werden kann.

Die einschlägige Literatur, die an und für sich sehr spärlich ist und den nach objektiven Erkenntnissen strebenden Schätzer nicht befriedigen kann, enthält keinerlei Hinweise auf die Wertbestimmung von Fabrikanlagen in dem angedeuteten Sinne. Der verantwortungsbewußte Fachmann wird es daher begrüßen, daß er in der vorliegenden Arbeit Unterlagen erhält, die ihm Richtlinien für ein objektives und unangreifbares Ergebnis seiner Tätigkeit auf diesem Sondergebiet sein wollen. Da aber auch Grundstücke und Gebäude zu Wohnzwecken eingehend berücksichtigt sind und Gebäude bzw. Anlagen für Handel, Verkehr und Verwaltung nach den für Fabrikgebäude bzw. -anlagen geltenden Grund-

sätzen errichtet und benutzt werden, so ist mit der vorliegenden Veröffentlichung die Grundlage für eine einheitliche und auf sichtbarer Basis stehende Behandlung des gesamten Schätzungswesens geschaffen worden.

Der Leserkreis, an den sich das Buch wendet, dürfte sich von den selbständig schaffenden Baumeistern, Architekten und beratenden Ingenieuren, vereidigten Sachverständigen, technischen Experten, Organisatoren, Treuhändern und Wirtschaftsprüfern über die Leiter industrieller, gewerblicher und sonstiger Wirtschaftsunternehmen, sowie die hier angestellten Fachleute und Sachbearbeiter bis zu den Beamten der an derartigen Schätzungen interessierten Behörden spannen.

Ich danke an dieser Stelle allen denen, die mich durch Überlassung von Material, durch Gedanken- und Erfahrungsaustausch oder bei der Bearbeitung der Zahlentafeln unterstützt haben. Der Verlagsbuchhandlung danke ich für die sorgfältige Anfertigung der Abbildungen und für die vorbildliche Ausstattung des Buches.

Berlin, im Januar 1935.

E. Heideck.

Inhaltsverzeichnis.

	Seite
I. Einleitung	1
II. Die Schätzung von Grundstücken, Gebäuden und maschinellen Anlagen	4
1. Die Grundstücksbewertung. Einteilung und Verwendungszweck der Grundstücke. — Richtlinien für die Bewertung. — Ermittlung des wirtschaftlich tragbaren Höchstwertes. — Kaufkosten. — Nebenkosten	4
2. Die Bauwerte. Neuwert. — Mittlere Baukosten für Gebäude verschiedener Form, Ausführung und Ausstattung. — Mittlere Preise für bautechnische Nebenanlagen. — Mittlere Preise für Gebäudeausrüstungen und allgemeine Betriebsanlagen. — Errechnung der bebauten Fläche und des umbauten Raumes von Gebäuden	12
3. Die Wertschwankung. Preisbewegung. — Baukostenindexziffern. — Indexziffern der Maschinenpreise	27
4. Die Wertverminderung. Zeitwert. — Technische und wirtschaftliche Lebensdauer. — Wertverminderung von Baulichkeiten. — Wertverminderung von maschinellen Anlagen	30
5. Die Wertbestimmung. Versicherungswert (Ersatzwert)	40
Vermögenswert (Sachwert, Realwert, Substanzwert)	45
Ertragswert (Kapitalwert)	47
Beleihungswert (Gegenwartswert)	54
Verkaufswert (Verkehrswert)	55
Einheitswert (Steuerwert)	55
III. Die Schätzung in Schadensfällen	70
IV. Schlußwort	74
Zahlentafeln	75