

**IfS:** //

# Informationen

Institut für Sachverständigenwesen e.V.

## **In dieser Ausgabe:**

Bundestag beschließt Gesetz gegen überlange  
Gerichtsverfahren 2

Welche Kenntnisse ihres rechtlichen Umfelds  
müssen Sachverständige haben? 13

Keine Haftung des Sachverständigen bei  
Beendigung des Rechtsstreits durch Vergleich 20

Auch für Vernehmungstermin ist höherer  
Stundensatz möglich 28

Vergütungsverlust bei erfolgreicher Ablehnung  
nur bei Nachweis grober Fahrlässigkeit 33

derlichen Eignung, wenn der Sachverständige wiederholt nicht willens oder in der Lage gewesen ist, das Gutachten in angemessener Zeit oder innerhalb der Fristen vorzulegen, die von Gerichten gesetzt worden sind (vgl. BVerwG, Urteil v. 24.4.1979, 1 C 51.75, juris; OVG NW, Urteil v. 25.11.1986, 4 A 1673/85, GewArch 1987, S. 160 ff).

Wegen der von der Beklagten festgestellten Unregelmäßigkeiten in den Jahren 2006-2009 bei der Erledigung von gerichtlichen Sachverständigenaufträgen durch den Kläger bestehen durchgreifende Bedenken gegen dessen Eignung als öffentlich bestellter Sachverständiger im Sinne des § 36 Abs. 1 Satz 1 GewO. Der Kläger ist in den Jahren 2006 - 2009 in 13 von insgesamt 52 Fällen, in denen er von Gerichten zur Erstellung von Sachverständigengutachten aufgefordert worden ist, wegen der jeweils verspäteten Erstellung und Vorlage der Sachverständigengutachten gerügt worden. Gegen den Kläger sind, was nur selten vorkommt, von verschiedenen Amtsgerichten in vier Fällen nach entsprechenden Androhungen Ordnungsgelder zwischen 300,- EUR und 500,- EUR festgesetzt worden. In weiteren neun Fällen, die im Einzelnen im angefochtenen Bescheid aufgeführt sind, ist dem Kläger neben der Mahnung zur Vorlage der Gutachten jeweils ein Ordnungsgeld angedroht worden. Dass das Verhalten des Klägers bei den Gerichten als erheblicher Pflichtenverstoß angesehen worden ist, ergibt sich in besonderer Weise aus dem Beschluss des Landgerichts H. vom [...] (Az ...) über die Androhung eines Ordnungsgeldes in Höhe von 3.000,- EUR und dem Beschluss des Amtsgerichts V. vom [...] (Az ...) über die Androhung eines Ordnungsgeldes in Höhe von 5.000,- EUR. Auch in den anderen Fällen, in denen Ordnungsgelder angedroht worden sind, hat der Kläger die ihm gesetzten Fristen nicht beachtet und erst auf wiederholte Mahnungen, Bitten und Setzung von Nachfristen durch die Gerichte die schriftlichen Sachverständigengutachten vorgelegt.

Im Übrigen ergibt sich aus den vom Kläger vorgelegten Unterlagen, dass er in den Jahren 2006-2009 in 24 der 52 angeforderten gerichtlichen Sachverständigengutach-

ten mehr als sechs Monate für die Erstellung der Gutachten benötigte. Auch wenn in dem einen oder anderen Fall die Bearbeitungsdauer aus sachlichen Gründen gerechtfertigt gewesen sein mag, spricht die Vielzahl der Fälle ebenfalls gegen die Eignung des Klägers. In diesen Fällen ist es zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen für die gerichtlichen Verfahren gekommen, für die weder sachliche Gründe erkennbar noch vom Kläger vorgetragen worden sind. Er hat beispielsweise in einem Zivilgerichtsverfahren vor dem Amtsgericht H. (Az. ...) nach der Erteilung des Gutachtauftrages am 29. Januar 2008 erst nach fünf Sachstandsfragen und Mahnungen am 8. Dezember 2008 dem Gericht das Gutachten vorgelegt. Aus den Gesamtumständen ist nur zu schließen, dass der Kläger, wie er es auch in seiner Erklärung gegenüber der Beklagten vom 18. Januar 2010 dargelegt hat, die Erstellung von gerichtlichen Gutachten unter Bevorzugung anderer Gutachtaufträge verzögert hat, weil er der irrigen Meinung gewesen ist, dass es in den gerichtlichen Gutachten auf eine zügige oder fristgerechte Erledigung des Gutachtauftrages nicht ankomme. Dies ergibt sich auch aus den Angaben des Klägers im Fragebogen vom 26. Oktober 2009, wonach die durchschnittliche Bearbeitungsdauer für Gerichtsaufträge sechs Monate, für Privataufträge zwei Tage betragen habe. Dies lässt auf eine Einstellung schließen, die mit den Grundpflichten eines öffentlich bestellten Sachverständigen unvereinbar ist und aus denen auf erhebliche Bedenken an der Eignung des Klägers geschlossen werden muss.

Auch die vom Kläger einen Tag vor der mündlichen Verhandlung erstmals geltend gemachten gesundheitlichen Probleme in den Jahren 2007 und 2008 entschuldigen nicht die vom Kläger praktizierte Sachbehandlung. Der Kläger mag zwar durch die vorgetragene Stimm- und Sprachprobleme besonders im ersten Halbjahr 2007 in seiner Arbeit beeinträchtigt worden sein. Die ambulant behandelten gesundheitlichen Probleme führten aber weder im betreffenden Zeitraum zu einer erkennbaren Häufung der Zeitüberschreitungen noch sind Anhaltspunkte

dafür erkennbar, dass Privatgutachten in dieser Zeit vom Kläger mit erheblichen Verzögerungen bearbeitet worden sind. Dass der Kläger durch seine Krankheit über einen relevanten Zeitraum arbeitsunfähig war, ist ebenfalls nicht erkennbar. Auch der Umstand, dass der Kläger nach seinen Angaben weiterhin als Mitglied des Prüfungsausschusses zur Bestellung von Sachverständigen für Kfz-Schäden und Bewertungen bei der IHK H. tätig ist, führt zu keiner anderen Entscheidung.

Bestehen damit durchgreifende Bedenken gegen seine Eignung zur öffentlichen Bestellung als Sachverständiger, war die Beklagte gem. § 36 Abs. 1 S. 1 GewO verpflichtet, den Antrag auf die erneute Bestellung als Sachverständiger abzulehnen. Diese Entscheidung ist weder unverhältnismäßig noch war die Beklagte gehalten, mildere Mittel in Erwägung zu ziehen. Die vom Kläger angeordnete Anordnung von Nebenbestimmungen nach § 36 Abs. 1 S. 3 GewO setzt die Eignung des Sachverständigen voraus. Im Übrigen wusste der Kläger als langjähriger Sachverständiger um seine Pflichten, sodass die Beklagte nach den erheblichen Verstößen nicht gehalten war, den Kläger an Pflichten zu erinnern oder deren künftige Einhaltung anzumahnen, die ihm längst bekannt waren. Die Beklagte war auch nicht gehalten, den langjährig als öffentlich bestellter Sachverständiger tätigen Kläger durch eine kürzere Bestellung besonders zu überwachen. Unter diesen Umständen ist die Ablehnung der erneuten Bestellung auch nicht unverhältnismäßig.

Wegen der erheblichen Bedenken gegen die Eignung des Klägers ist die Ablehnung seiner erneuten Bestellung als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger rechtmäßig. Die Beklagte ist deshalb nicht zu verpflichten, erneut über den Antrag auf Bestellung zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 Abs. 1 VwGO i.V.m. § 708 Nr. 11 ZPO. Gründe für die Zulassung der Berufung gemäß § 124 a VwGO liegen nicht vor.

Fundstelle: juris § 36 Abs. 1 GewO

## Russische Immobilienbewertungs-Gesellschaft AVERS Group führt Studie zur Prognostizierung der Steigerungsrate der Immobilienpreise auf dem russischen Immobilienmarkt durch

Der nachfolgend veröffentlichte Auszug ist aus einer Studie entnommen, die die Firma AVERS Group erstellt hat. Die AVERS Group bietet für Investitions-, Finanzierungs- und Organisationsentscheidungen, sowie bei gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren, verlässliche Wertermittlung jeder Art von Vermögensgegenständen. AVERS Group gehört

mit insgesamt 200 Mitarbeitern, darunter Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Unternehmensberater und über 80 diplomierten Bewertern zu einer der führenden russischen Gesellschaften. Zu den Bewertungsleistungen der AVERS Group gehören insbesondere die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, von Großportfolios, von

Miet- und Pachtrechten, die Umwertung (Neubewertung) aller Vermögensgegenstände zur Rechnungslegung nach IFRS, die Unterstützung bei der Abnahme von Bewertungsgutachten durch staatliche Organisationen und Financial Due Diligence.

Mit der Studie soll einem Beschluss der russischen Regierung wissenschaftlich entge-

gewirkt werden, der die Immobilienpreise im direkten und ausschließlichen Zusammenhang zur Entwicklung des Warenkorbpreises stellt, was zu erhöhten Mieten für staatliche Immobilien führte. Bis 1990 gab es praktisch kein privates Eigentum in Russland und auch heute sind über 70 Prozent des Grund und Bodens und viele Indus-

trieunternehmen in staatlicher Hand. Deswegen müssen insbesondere bei Kauf- oder Pachtverträgen mit dem russischen Staat oft unabhängige Gutachter eingesetzt werden, um den gesetzlichen Anforderungen zu genügen und den optimalen Kaufpreis oder Pachtzins auszuhandeln.

Besonders in den letzten Jahren erlebte Russ-

land eine enorme Steigerung der Immobilienpreise, aber auch Produktions- und Handelsunternehmen werden durch den rasant wachsenden Konsum immer mehr zu einem gefragten und rentablen Investitionsgut.

Hier nun der Auszug aus der Studie:

M. E. Abbasow  
N. P. Barinow  
M. A. Seldin

## Über die Steigerungsrate der Immobilienpreise in langfristiger Perspektive

Für die Lösung einer Reihe der Aufgaben zur Bewertung der Immobilien ist die Frage über die langfristige Steigerungsrate der Immobilienpreise von Interesse: In der Studie<sup>1</sup> wurde ein Versuch gemacht, diese Raten auf Grundlage der Analyse von Immobilienmärkten von entwickelten Ländern in den letzten drei bis fünf Jahrzehnten zu studieren.

Die Studie wurde zwecks Prognostizierung der Steigerungsrate der Immobilienpreise auf dem russischen Immobilienmarkt im Jahresdurchschnitt durchgeführt. Deshalb wurde der Versuch unternommen, diese mit den Jahresdurchschnittswerten von potentiell einflussstarken makroökonomischen Werten, die in einheimischen langfristigen Prognosen berücksichtigt werden, zu verbinden: Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts und Bevölkerung, Zuwachs der Bevölkerungseinkommen und -ausgaben (Inflation des Warenkorbs), Niveau der ausländischen Investitionen in die Wirtschaft des Landes.

Aus den offenen Quellen der Immobilienmärkte von 18 Ländern<sup>2</sup> für 35 Jahre (1971–2006) wurde das Fehlen des statistisch bedeutenden Trends in der inflationsbereinigten Dynamik der Immobilienpreise festgestellt. Das erlaubt uns, die jahresdurchschnittlichen Werte des Hauspreisindex für den ganzen Beobachtungszeitraum zu nutzen. In der Nennwertberechnung (ohne Inflationsratenabzug) wurde festgestellt, dass die jahresdurchschnittliche Steigerungsrate der Immobilienpreise eng mit der jahresdurchschnittlichen Inflationsrate, dem Niveau der ausländischen Investitionen sowie mit dem Bevölkerungszuwachs, was aber statistischer weniger bedeutsam ist, verbunden ist. Es wurde festgestellt, dass der Faktor „Zuwachs vom BIP“ wie auch der Faktor „Zuwachs von pro-Kopf-BIP“ statistisch unbedeutsam sind.

In Folge des Modellaufbaus für 16 Länder<sup>3</sup>, für die es volle Angaben gibt, hat die Dreifaktorenmodell<sup>4</sup> den kleinsten Näherungsfehler:

$$Y = \begin{matrix} 0,0365 \\ 0,014 \end{matrix} + \begin{matrix} 1,4394 \\ 0,147 \end{matrix} X_1 + \begin{matrix} 0,0096 \\ 0,003 \end{matrix} \ln(X_2) + \begin{matrix} 0,5675 \\ 0,544 \end{matrix} X_3, \quad (1)$$

dabei werden folgende Werte verwendet Y – jahresdurchschnittliche Nennrate der Steigerung der Immobilienpreise, Bruchteile;

$X_1$  – jahresdurchschnittliche Inflationsrate, Bruchteile;

$X_2$  – durchschnittliches Verhältnis der direkten ausländischen Investitionen zum Bruttoinlandprodukt, Bruchteile

$X_3$  – jahresdurchschnittliche Rate des Bevölkerungszuwachses, Bruchteile.

Es sei betont, dass der Faktor  $X_3$  – „Bevölkerungszuwachsrate“ in diesem Modell nur auf dem Niveau ca. 70 % statistisch bedeutsam ist.

<sup>1</sup> Abbasow M.E., Barinow N.P., Seldin M.A. Zur Begründung der Prognose der langfristigen Steigerungsrate der Immobilienpreise: *Imustschestwennyje otnoschenija w RF*, Nr. 6 (105), 2010. <http://www.avg.ru/pressa/press/2010/07/494>

<sup>2</sup> s. Tabelle 1, außer Russland.

<sup>3</sup> s. Tabelle 1, außer Schweiz, Japan, Russland.

<sup>4</sup> *Modellcharakteristika*: Normiertes R-Quadrat = 0,88; durchschnittlicher Näherungsfehler für die ganze Stichprobe = 8.0%; durchschnittlicher Näherungsfehler für alle Länder außer Deutschland und Schweden = 5.0%; maximaler Näherungsfehler = 31.3% (entspricht Deutschland); Beobachtungszahl = 16.

Einfacher ist das Zweifaktorenmodell:

$$Y = 0,0392 + 1,4728 X_1 + 0,0099 \ln(X_2), \quad (2)$$

$$0,014 \quad 0,144 \quad 0,003$$

dessen Charakteristika unwesentlich dem Modell (1) nachstehen<sup>5</sup>.

Tabelle 1.

Jahresdurchschnittlichen Werte der beeinflussenden Faktoren und Steigerungsraten der Immobilienpreise für die Periode 1971–2006 und die Fehler der Modelle (1) und (2)

Land	Inflationsrate, %	Direkte ausländische Investitionen, % zum Bruttoinlandsprodukt	Steigerungsrate des Bruttoinlandsproduktes %	Bevölkerungszuwachsrates %	Jahresdurchschnittliche Steigerungsrate der Hauspreise %	Verhältnis der Jahresdurchschnittlichen Steigerungsrate der Hauspreise und des Warenkorbtes	Näherungsfehler % Modell (1)	Näherungsfehler % Modell (2)
1 USA	4,68	0,92	3,10	1,06	7,01	1,50	7,68	11,92
2 Deutschland	3,07	0,81	2,03	0,18	2,69	0,88	-31,30	-36,71
3 Frankreich	5,16	1,34	2,45	0,53	7,77	1,51	7,03	6,64
4 Kanada	4,78	1,83	3,15	1,19	7,36	1,54	0,11	4,86
5 Spanien	8,35	1,95	3,17	0,73	12,50	1,50	1,67	1,42
6 Belgien	4,20	9,30	2,39	0,25	7,82	1,86	3,44	0,81
7 Dänemark	5,25	1,99	1,87	0,28	7,72	1,47	1,64	-0,75
8 Neuseeland	7,25	3,23	2,36	1,05	10,57	1,46	-7,62	-5,98
9 Australien	6,22	1,62	2,62	1,41	9,29	1,49	-1,53	3,09
10 Großbritannien	6,39	2,51	2,38	0,23	10,67	1,67	11,63	9,22
11 Italien	7,85	0,46	2,22	0,27	10,19	1,30	2,67	0,32
12 Schweden	5,50	2,61	2,20	0,35	6,53	1,19	-26,40	-28,85
13 Norwegen	5,37	1,16	3,15	0,51	7,61	1,42	3,08	2,49
14 Finnland	5,64	1,51	2,91	0,35	7,28	1,29	-8,90	-10,97
15 Irland	7,14	3,87	5,19	0,98	11,20	1,57	-1,36	-0,17
16 Niederlande	3,79	3,35	2,44	0,66	7,08	1,87	12,30	13,24
17 Schweiz	3,00	/	1,45	0,53	3,34	1,11	-	-
18 Japan	3,17	/	2,95	0,59	3,54	1,12	-	-
* Russland (1998-2006)	22,57	1,5	5,40	-0,40	32,76	1,45	-	-

In den beiden Modellen den größten Beitrag zum Ergebnis leistet der zweite Summand – die jahresdurchschnittliche Inflationsrate. In erster Annäherung kann man sagen, dass in den meisten Ländern die Steigerungsraten der Immobilienpreise ca. 1,5fach höher als die entsprechenden Steigerungsraten der Warenkorbpreise sind. In einer Reihe der Länder ist dieser Wert deutlich niedriger: Japan – 1,12, Schweiz – 1,11. Eine gesonderte Stelle nimmt Deutschland ein. In Deutschland ist dieser Wert 0,88 hoch. Das bedeutet, dass in den inflationsbereinigten (realen) Hauspreisen während den letzten 35 Jahren die Häuser in Deutschland billiger geworden sind. In den restlichen Ländern wurde die Immobilie in der langfristigen Perspektive schneller teurer, als der Warenkorb.

<sup>5</sup> Modellcharakteristika: Normiertes R-Quadrat = 0,88; durchschnittlicher Näherungsfehler für die ganze Stichprobe = 8,6%; durchschnittlicher Näherungsfehler für alle Länder außer Deutschland und Schweden = 5,1%; maximaler Näherungsfehler = 36,7% (entspricht Deutschland); Beobachtungszahl = 16.

<sup>6</sup> Es sind die Werte des relativen Näherungsfehlers angeführt, die dem Verhältnis der Differenz von dem Modell- und Beobachtungswert der jahresdurchschnittlichen Steigerungsrate der Immobilienpreise zu dem Beobachtungswert gleich ist.

Für Russland sind die Angaben für die gleiche Zeitperiode unzugänglich, aber die vorliegenden Angaben für eine kürzere Periode (1998-2006) bestätigen das Verhältnis zwischen den jahresdurchschnittlichen Steigerungsraten der Immobilien und Inflation, welches ca. 1,5 ausmacht.

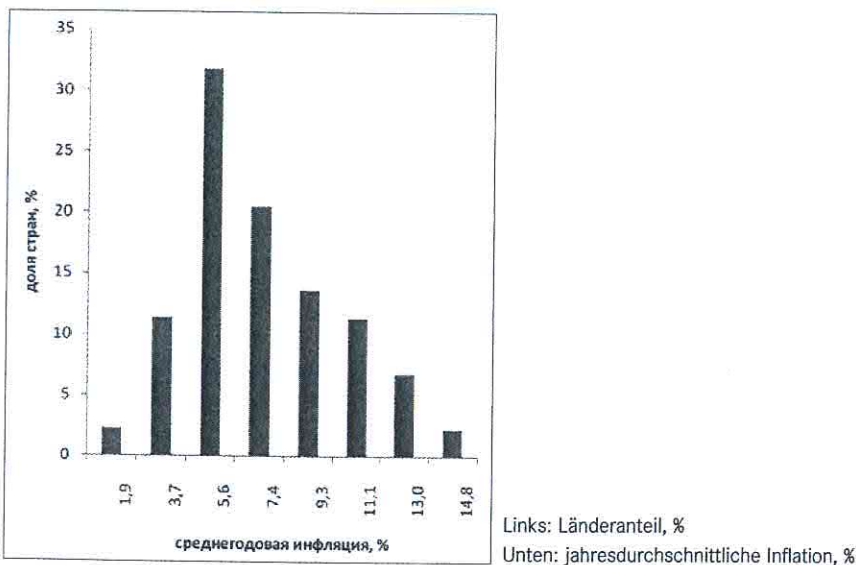
Wie es ersichtlich ist, gewinnen die jahresdurchschnittlichen Inflationssteigerungsraten einen besonderen Wert für die Erstellung der Prognose der Steigerungsrate der Immobilienpreise. Während für die entwickelten Länder dank der Nachhaltigkeit deren Entwicklung glaubwürdige Prognosen dieses Wertes vorliegen, ist diese Frage für die Länder mit einem Übergangscharakter der Wirtschaft ein selbständiges Problem. In diesem Zusammenhang ist es interessant, die Verteilung des Niveaus der jahresdurchschnittlichen Inflation nach einer repräsentativeren Gruppe aus 69 Ländern<sup>7</sup> zu betrachten:

Jahresdurchschnittliche Inflationsraten für 69 Länder (1970-2009)



Wenn man aber die Länder mit den hohen Werten (über 15 %) der jahresdurchschnittlichen Inflation ausschließt, so bekommt man die Verteilung der Inflationsraten für 44 Länder:

Jahresdurchschnittliche Inflationsraten für 44 Länder, für die die jahresdurchschnittliche Inflation weniger als 15 % ist (1970-2009)



<sup>7</sup> Laut Angaben des landwirtschaftlichen Departements USA <http://www.usda.gov/wps/portal/usdahome>

Die Histogramme zeigen, dass 66% der Länder dieser Gruppe die jahresdurchschnittliche Inflation in der Höhe von 3,7% bis 9,3% hatten. Der Durchschnittswert der jahresdurchschnittlichen Inflationsrate in der Gruppe macht 6,62% aus, die Mediane – 5,80%.

Bemerkenswert ist dabei, dass der Regierungsvorstand der RF<sup>8</sup> in seinem jährlichen Auftritt vor der Föderalen Versammlung die ähnlichen Inflationsraten (5-6%) als Zielwerte für die Wirtschaft des Landes genannt hat. Eine vergleichbare Analyse kann auch für den zweiten Einflussfaktor durchgeführt werden – für direkte Investitionen in die Wirtschaft des Landes:

Tabelle 2. Jahresdurchschnittliche Wert der direkten ausländischen Investitionen in Prozenten zum BIP für 45 Länder (1975–2005)<sup>9</sup>

Iran	0,13
India	0,33
Italy	0,46
CAR	0,46
Turkey	0,48
South Africa	0,54
Pakistan	0,61
Niger	0,66
Morocco	0,77
Germany	0,81
Senegal	0,84
USA	0,92
Ghana	1,04
Paraguay	1,08
Sri Lanka	1,10

Uruguay	1,12
Philippines	1,12
Norway	1,16
Israel	1,19
France	1,34
Venezuela	1,40
Oman	1,41
Finland	1,51
Brazil	1,55
Thailand	1,59
Sudan	1,61
Australia	1,62
Mexico	1,79
Canada	1,83
Spain	1,95

Egypt	1,97
Denmark	1,99
Tunisia	2,05
Ecuador	2,15
Jamaica	2,50
Great Britain	2,51
Sweden	2,61
Nicaragua	2,87
New Zeland	3,23
Netherlands	3,35
Chile	3,44
Panama	3,53
Ireland	3,87
Makaysia	3,97
Belgium	9,30



Links: Länderanteil, %

Unten: direkte ausländische Investitionen in % zum BIP

Der Durchschnittswert des Jahresdurchschnitts von Investitionen in dieser Gruppe macht 1,8% aus, die Mediane – 1,5%. Für 62% der Länder beträgt der jahresdurchschnittliche Wert der direkten ausländischen Investitionen 0,6% bis 2,4%.

In Russland betrug der jahresdurchschnittliche Wert der ausländischen Investitionen für die Periode 1998–2006 1,5% von dem BIP. Die Prognosen der Regierung der RF für die mittelfristige Perspektive (bis 2020), die vor der Krise erstellt wurden<sup>10</sup>, sahen den Wertebereich 2,5–3,5% für unterschiedliche Entwicklungsszenarien des Landes vor.

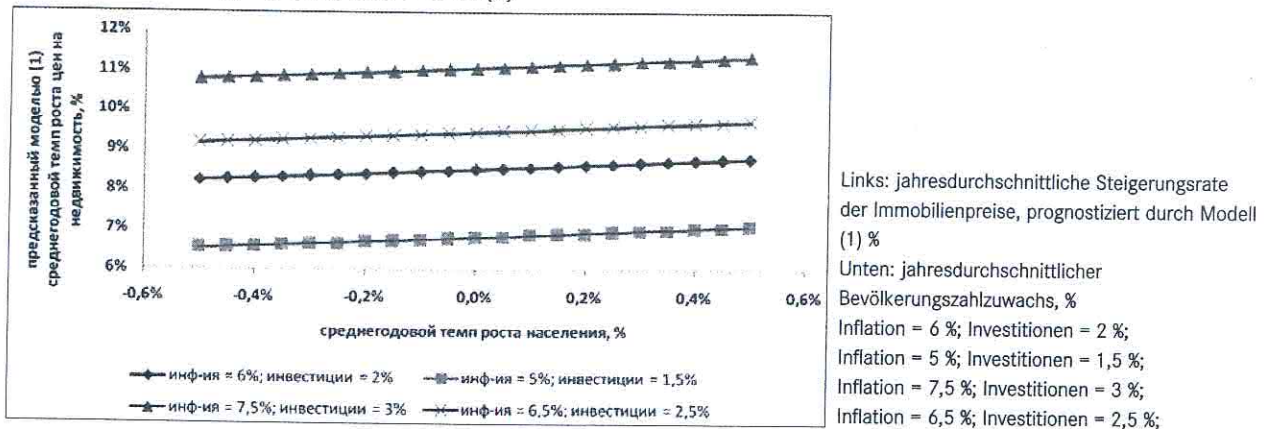
<sup>8</sup> <http://premier.gov.ru/events/news/10291/>

<sup>9</sup> Laut Angaben der Datendank Nationmaster [http://www.nationmaster.com/graph/eco\\_for\\_dir\\_inv\\_net\\_inf\\_of\\_gdp-direct-investment-net-inflows-gdp](http://www.nationmaster.com/graph/eco_for_dir_inv_net_inf_of_gdp-direct-investment-net-inflows-gdp)

<sup>10</sup> Konzept der langfristigen sozialwirtschaftlichen Entwicklung der Russischen Föderation für die Periode bis 2020: bestätigt durch die Verordnung der Regierung der RF Nr. 1662-p vom 17. November 2008.

Die bestehenden Prognosen der Änderung der Bevölkerungszahl Russlands sind nicht eindeutig. Die optimistischen Prognosen<sup>11</sup> sehen den Bevölkerungszuwachs von ca. 0,29% pro Jahr, die pessimistischen<sup>12</sup> die fortschreitende Reduzierung der Bevölkerungszahl von 0,49% pro Jahr vor. Jedoch die Änderungsraten der Bevölkerungszahl sind kein „einflussstarker“ Faktor für jahresdurchschnittliche Steigerungsraten der Immobilienpreise sowohl aus der Sicht der statistischen Bedeutsamkeit, als auch aus der Sicht des Beeinflussungsgrades. Der unteren Abbildung sind die Abhängigkeiten der jahresdurchschnittlichen Steigerungsraten der Immobilienpreise von den Bevölkerungszuwachsraten zu entnehmen, die gemäß Modell (1) für mehrere Varianten der jahresdurchschnittlichen Inflationsraten und ausländischen Investitionen berechnet wurden.

Abb. 1 Abhängigkeit der jahresdurchschnittlichen Steigerungsraten der Immobilienpreise von der Bevölkerungszuwachsraten, Modell (1)



Der Bereich der Prognosewerte von jahresdurchschnittlichen Steigerungsraten der Immobilienpreise in den investitionsaktiven Regionen Russlands ist unten in der Tabellenform für die Variante der Stabilisierung von Bevölkerungszahl auf dem bestehenden Niveau anschaulich dargestellt, d.h. für die jahresdurchschnittliche Änderungsrate, die 0 gleich ist.

Tabelle 3. Prognosewerte von jahresdurchschnittlichen Steigerungsraten der Immobilienpreise in Russland in der langfristigen Perspektiven (Dreifaktorenmodell) bei den Bevölkerungszuwachsraten 0 %.

		Direkte ausländische Investitionen, in % zum BIP			
		1,5	2,0	2,5	3,0
jahresdurchschnittliche Inflationsraten, %	5,0	6,8	7,1	7,3	7,5
	5,5	7,5	7,8	8,0	8,2
	6,0	8,2	8,5	8,7	8,9
	6,5	9,0	9,2	9,5	9,6
	7,0	9,7	10,0	10,2	10,3

<sup>11</sup> Prognose des Direktors vom Institut für sozialwirtschaftliche Probleme der Bevölkerung (ISENP) der russischen Akademie der Wissenschaften – Aleksej Schewjakow [http://www.demographia.ru/articles\\_N/index.html?idR=22&idArt=942](http://www.demographia.ru/articles_N/index.html?idR=22&idArt=942)

<sup>12</sup> Nach den Angaben von UNO <http://www.un.org/ru/development/surveys/population.shtml>

**Schlussfolgerungen:**

1. Die Regressionsmodelle, die in der Gruppe von 16 entwickelten Ländern aufgebaut wurden, zeigen die Abhängigkeit der jahresdurchschnittlichen Steigerungsraten der Immobilienpreise in der langfristigen Perspektive von der jahresdurchschnittlichen Inflationsrate, dem Wert der ausländischen Investitionen der Wirtschaft und weniger von den Bevölkerungszuwachsraten.

Den Hauptbeitrag der Bewertungen von jahresdurchschnittlichen Steigerungsraten der Immobilienpreise leistet die jahresdurchschnittliche Inflationsrate (Warenkorbrate).

2. Die Immobilienmärkte von Schweden und insbesondere Deutschland fallen aus dem Gesamtbild aus (die Näherungsfehler erreichen für diese Länder bis zu 30 % und mehr). Deutschland ist das einzige Land unter den untersuchten, in dem die Häuser im Durchschnitt für die Übersichtsperiode von 35 Jahren in der realen Berechnung (mit Inflationsabzug) billiger geworden sind. Die Ursachen für die Unterschiede der Dynamik von Immobilienmärkten dieser Länder sind von einem besonderen Interesse für die Untersuchung.

3. Man kann über einen möglichen Bereich der Prognosewerte für langfristige jahresdurchschnittliche Steigerungsraten von Immobilienpreisen in den investitionsaktiven Regionen Russlands in der Höhe von 7,5 bis 10 % sprechen.

**Anmerkung der Redaktion**

Die Verfasser der oben abgedruckten Studie freuen sich auf jede kritische Stellungnahme und hoffen auf eine Diskussion mit deutschen Kollegen.

**Verfasser:**

: Barinov, Nikolay, PhD, FRICS, Wissenschaftlicher Leiter AVERS Group  
: Zeldin, Mikhail, Dipl.-Ing., FRICS, Präsident AVERS Group

: Abbasov, Majid, Dipl.-Mathematiker

**Kontakt:** n.barinov@avg.ru

## Neue und überarbeitete Fachliche Bestellungs voraussetzungen der IHKs - IfS aktualisiert bundesweite Übersicht

Die Fachlichen Bestellungs voraussetzungen für die Sachgebiete „Bergen und Abschleppen von Fahrzeugen“ (1160), „Garten- und Landschaftsbau, Sportplatzbau“ (3600), „Verifizierung im Treibhausgas-Emissions-

handel“ (4410-B), „Korrosion und Korrosionsschutz“ (4750), „Windenergieanlagen“ (5300) und „Oberflächennahe Geothermie“ (7970) sind vom DIHK Arbeitskreis Sachverständigenwesen verabschiedet worden. Sie

sind auf der Webseite des IfS unter [www.ifsforum.de/](http://www.ifsforum.de/) **Bestellungs voraussetzungen** kostenlos abrufbar.

## IfS-Fachgremium schult und überprüft Sachverständige auf neue Anlagen im TEHG

Am 28.07.2011 ist das TEHG in neuer Fassung in Kraft getreten. Darin sind neue Anlagen aufgenommen worden die nunmehr ebenfalls dem Emissionshandel unterliegen. Mit den neuen gesetzlichen Regelungen sind also weitere Anlagen hinzugekommen, die in den Verifizierungsbereich der sachverständigen Stellen fallen. Nach Einschätzung der Deutschen Emissionshandelsstelle (DEHSt) sind dies bundesweit rund 200-300 Anlagen, deren Angaben von Sachverständigen verifiziert werden müssen. Für öffentlich bestellte Sachverständige für die Verifizierung im Treibhausgasemissionshandel bedeutet dies, dass sie ihre Sachkunde auf die neuen Anlagen ausweiten müssen. Für die betroffenen Unternehmen bedeutet die Neuregelung, dass sie schnell auf Sachverständige angewiesen sind, die für die Verifizierung der Anlagen qualifiziert sind.

Das IfS hat in Zusammenarbeit mit den Bestimmungskörperschaften wieder einmal unbürokratisch und innerhalb kürzester Zeit reagiert. Noch Mitte des Jahres überarbeite-

ten Fachleute unter dem Dach des IfS die fachlichen Bestellungs voraussetzungen, die umgehend im Bundesarbeitskreis des DIHK verabschiedet wurden. Für die Fachfortbildung der bereits in diesem Bereich bestellten Sachverständigen führte das IfS schon Anfang Juli ein entsprechendes Seminar in Berlin beim Umweltbundesamt durch, teilweise mit Referenten der DEHSt, konzipiert vom IfS-Fachgremium. Insgesamt konnten über 50 Sachverständige ihre Fachkenntnisse um die neuen Anlagen erweitern, sodass der Wirtschaft die kurzfristig benötigten Experten an die Hand gegeben werden konnten.

**Hintergründe:**

Mit der bereits in Kraft getretenen europäischen Emissionshandelsrichtlinie, die den Emissionshandel EU-weit für die 3. Emissionshandelsperiode 2013-2020 regelt, sind neue Anlagen und Treibhausgase aufgenommen worden, bzw. unterliegen dem künftigen Emissionshandel. In Deutschland wird der Beschluss der Europäischen Kommission

über die Zuteilung kostenloser Zertifikate ab 2013 im Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz (TEHG) sowie in einer Zuteilungsverordnung (ZuV) umgesetzt und dadurch rechtlich bindend geregelt.

Nachdem das Bundeskabinett den Entwurf der TEHG-Novelle am 16.02.2011 verabschiedet und der Bundesrat am 08.07.2011 der im parlamentarischen Verfahren abgestimmten Fassung zugestimmt hat, ist das TEHG in der neuen Fassung am 28.07.2011 in Kraft getreten.

Das Bundeskabinett hat am 24.08.2011 die Verordnung über die Zuteilung von Treibhausgas-Emissionsberechtigungen in der Handelsperiode 2013 bis 2020 (Zuteilungsverordnung 2020) beschlossen, der Bundestag hat am 22.09.2011 zugestimmt. Damit sind die Rechtsgrundlagen für die Zuteilung von kostenlosen Emissionszertifikaten an die Betreiber der knapp 2000 Anlagen, die in Deutschland in der Handelsperiode 2013 bis 2020 am Emissionshandel teilnehmen werden, geschaffen.