

## MSc Program

Die approved Originalversion dieser Diplom- oder Masterarbeit ist in der  
Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich  
(<http://www.ub.tuwien.ac.at>).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the  
main library of the Vienna University of Technology  
(<http://www.ub.tuwien.ac.at/eng/>).



# Liegenschaftsbewertung in der Russischen Föderation - Untersuchung der Probleme in der praktischen Anwendung

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades  
„Master of Science“

eingereicht bei  
MMag. Philipp Kaufmann MMAS

Larissa Klimscha

9903796

Wien, 09.04.2010

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **LARISSA KLIMSCHA**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG IN DER RUSSISCHEN FÖDERATION - UNTERSUCHUNG DER PROBLEME IN DER PRAKTISCHEN ANWENDUNG", 84 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 09.04.2010

---

Unterschrift

# INHALT

<b>1</b>	<b>Einführung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Entwicklung der Liegenschaftsbewertung in Russland .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen.....</b>	<b>10</b>
3.1	LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG .....	11
3.2	IMMOBILIENBESITZ IN DER RUSSISCHEN FÖDERATION.....	14
3.3	IMMOBILIENERWERB FÜR AUSLÄNDISCHE INVESTOREN.....	19
<b>4</b>	<b>Hypothekarkredit und Besteuerung.....</b>	<b>25</b>
4.1	HYPOTHEKARKREDIT UND LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG.....	25
4.2	STEUER UND BEWERTUNGSMETHODEN FÜR BESTEUERUNGSZWECKE.....	26
<b>5</b>	<b>Allgemeine Bewertungsgrundsätze in der Russischen Föderation.....</b>	<b>29</b>
5.1	VORAUSSETZUNGEN UND ABLAUF DER LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG.....	29
5.2	BEWERTUNGSMETHODEN.....	31
5.2.1	Das Vergleichsverfahren (Vergleichswertverfahren).....	35
5.2.2	Das Aufwandverfahren (Sachwertverfahren).....	37
5.2.3	Das Ertragsverfahren (Ertragswertverfahren) und andere kombinierte Methoden .....	42
<b>6</b>	<b>Einfluss der Finanzkrise auf den russischen Immobilienmarkt.....</b>	<b>45</b>
<b>7</b>	<b>Identifizierung der Probleme in der russischen Liegenschaftsbewertung ...</b>	<b>49</b>
7.1	AKTUELLER STAND DER BEWERTUNGSTÄTIGKEIT IN RUSSLAND .....	50
7.2	MANGEL AN BEGRIFFLICHKEIT .....	53
7.3	MANGEL IM STEUERRECHT ALS BEWERTUNGSGRUNDLAGE.....	55
7.4	UNABHÄNGIGKEIT DES BEWERTERS .....	58
7.5	ETHIK BEI DER BERUFSGRUPPE DER BEWERTER.....	62
7.6	AUS- UND WEITERBILDUNG .....	66
<b>8</b>	<b>Schlussfolgerungen.....</b>	<b>70</b>
	<b>Kurzfassung .....</b>	<b>75</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>77</b>
	<b>Abkürzungen .....</b>	<b>78</b>
	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>79</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>85</b>
	INTERVIEW 1 .....	85
	INTERVIEW 2 .....	87
	INTERVIEW 3 .....	90
	INTERVIEW 4 .....	91
	INTERVIEW 5 .....	95
	INTERVIEW 6 .....	97

## 1 Einführung

Die Disziplin der Liegenschaftsbewertung ist notwendig für eine funktionierende Immobilienwirtschaft.<sup>1</sup> So bilden sich bei Immobilientransaktionen Marktpreise – in Zeiträumen ohne Marktaktivitäten ist es für Fragen der Finanzierung, Bilanzierung und anderer Anlässe unerlässlich zu wissen, wie viel eine einzelne Immobilie wert ist. In den bestehenden (westlichen) Immobilienmärkten hat sich aus diesen Gründen die Liegenschaftsbewertung entwickelt und etabliert.<sup>2</sup>

Historisch gesehen liegt der Ursprung der Liegenschaftsbewertung in Russland in der Mitte des 19. Jahrhunderts (1861-1893). Damals wurden zur Ermittlung der Steuerbasis für die Besteuerung von Grund und Boden Katasterarbeiten durchgeführt. Mit Machtantritt der Sowjets war für die Disziplin der Liegenschaftsbewertung keine Notwendigkeit gegeben, da es keinen privaten Besitz mehr gab. Aufgrund der Eigentumsfrage (alles gehörte dem „Volk“ in Form des Staates) war es davor nicht notwendig, sich mit dieser Fragestellung zu beschäftigen. Aus diesen Gründen gab es auch den Beruf des Liegenschaftsbewerter nicht.<sup>3</sup> Im modernen Russland, nach 1990, wurde mit Einführung der Marktwirtschaft die Liegenschaftsbewertung wieder aktuell.

Schon mit den ersten Schritten in die Marktwirtschaft hat sich diese Situation radikal geändert. Die „stürmische“ Entwicklung des Berufs des Liegenschaftsbewerter erfolgte seit 1992, auch wenn zu diesem Zeitpunkt noch keine allgemein gültigen Methoden vorhanden waren. Diese Rahmenbedingungen haben zu zahlreichen negativen Folgen geführt. Auf dem Markt waren, insbesondere zu Beginn, viele so genannte „Experten“ aktiv, die sehr unterschiedliche Ansätze verwendet haben.<sup>4</sup>

Erst mit der Einführung von Gesetzen und Verordnungen haben sich rechtliche Rahmenbedingungen etabliert<sup>5</sup>, die bis heute noch gültig sind.<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. Alekseev V.A., 2007, Vorwort, S. 2

<sup>2</sup> Vgl. Alekseev V.A., 2007, S. 4

<sup>3</sup> Vgl. [www.alliance-realty.ru](http://www.alliance-realty.ru)

<sup>4</sup> Vgl. [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru)

<sup>5</sup> Vgl. Grjaznova A.G., Fedotova M.A., 2002, S. 94

Seither hat die Liegenschaftsbewertung in der Russischen Föderation eine gewisse Professionalisierung erfahren und aufgrund der Markterfordernisse (Stichwort vermehrte Investitionstätigkeit) eine rasante Entwicklung genommen. Zudem hat eine wissenschaftliche Auseinandersetzung stattgefunden, die zu einer intensiveren Beschäftigung mit Problem- und Fragestellungen der jungen Disziplin geführt hat. Trotz dieser großen Aktivitäten und Entwicklungen wirft die moderne russische Liegenschaftsbewertung Probleme auf und ist insbesondere für ausländische Akteure nicht immer einfach nachvollziehbar.<sup>7</sup> Diese Arbeit beschäftigt sich mit den im heutigen Russland im Zuge der Bewertung von Liegenschaften auftretenden Mängeln, sowie mit der praktischen Anwendung der Liegenschaftsbewertung an sich.

Die nachfolgenden Ausführungen liefern einen Überblick über die historische Entwicklung, die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen und die Marktentwicklung sowie die Ausgangspunkte der Liegenschaftsbewertung und die Besonderheiten der Bewertungstätigkeit in der Russischen Föderation. Des Weiteren werden die Grundlagen, die für ein besseres Verständnis der aktuellen Immobilienbewertung beitragen, erarbeitet. Zur Beantwortung der Forschungsfragen wurden russische Experten befragt sowie die vorhandene russische Literatur bearbeitet. Weiters floss die persönliche Erfahrung der Verfasserin zufolge jahrelanger praktischer Tätigkeit am russischen Markt in diese Arbeit ein. Eine besondere Herausforderung stellte die Transkription der russischen Fachbegriffe in das Deutsche dar. Ein weiteres Problem für die Verfasserin dieser Arbeit stellen die in Russland übliche Verschwiegenheit und der damit verbundene schwierige Zugang zu Informationen über den russischen Immobilienmarkt dar.

Die Arbeit ist folgendermaßen gegliedert:

Im *Kapitel 2* „Entwicklung der Liegenschaftsbewertung in Russland“ wird ein historischer Überblick über die Entstehung der Liegenschaftsgesetze, deren Verwendung und den sich in weiterer Folge entwickelten Beruf des

---

<sup>6</sup> Vgl. Dolgova O.V., 2004, S. 6 f

<sup>7</sup> Vgl. Fedotova M.A., Utkin E.A., 2000, S. 3

Immobilienbewerter, gegeben. Dieser historische Überblick zeigt die Entwicklung des Status Quo der Liegenschaftsbewertung in Russland auf.

Im *Kapitel 3* „Gesetzliche Grundlagen“ wird die Entstehung der zurzeit gültigen Rechtsnormen für Bewertungstätigkeiten im Allgemeinen und für die Liegenschaftsbewertung im Besonderen beschrieben. Weiters wird die seit kurzem mögliche Begründung am Eigentum und das damit verbundene Eigentumsrecht als wichtigste rechtliche Grundlage der Immobilienbewertung ausführlich beschrieben und es werden die geltenden gesetzlichen Bestimmungen (Bürgerliches Gesetzbuch N-51-RF-1994, Bundesgesetz Nr. 160-FZ, usw.) in der russischen Föderation im Bezug auf Investitionen bzw. Immobilienerwerb erläutert. Die Frage der Eigentumsbegründung ist für das Liegenschaftsbewertungswesen von essentieller Bedeutung, da ohne das Vorhandensein von Eigentum und dessen Veräußerung keine Notwendigkeit für eine Bewertung gegeben ist.

Im *Kapitel 4* „Hypothekarkredit und Besteuerung“ wird ein weiteres wichtiges Betätigungsfeld der praktischen Liegenschaftsbewertung beschrieben.

Das *Kapitel 5* „Allgemeine Bewertungsgrundsätze in der Russischen Föderation“ beschäftigt sich mit dem Bewertungsprozess, dem Ziel der Bewertung, den zu bewertenden Gegenständen und weiteren wichtigen Definitionen. Die gemäß dem Bundesgesetz Nr.135-FZ 1998 verpflichtend anzuwendenden Bewertungsverfahren werden überblicksmäßig beschrieben.

Das *Kapitel 6* „Einfluss der Finanzkrise auf den russischen Immobilienmarkt“ zeigt die Auswirkungen dieser auf den russischen Immobilienmarkt und die damit verbundenen Einflüsse auf das Arbeitsumfeld der russischen Bewerter auf.

Im *Kapitel 7* „Identifizierung der Probleme in der russischen Liegenschaftsbewertung“ werden die aktuelle Situation am russischen Immobilienmarkt, die Berufsgruppe der Bewerter sowie aktuell vorhandene Schwächen und Unzulänglichkeiten aufgezeigt. Zu diesem Zweck wurde in einschlägigen Internetforen recherchiert und an Marktbeteiligte Fragebögen

verschickt. Anhand der Internetrecherche und der erhaltenen Antworten wurde eine Zustandsbeschreibung erstellt. Viele Fragen, wie in Russland üblich, wurden sehr vorsichtig oder ausweichend beantwortet, was für einen Kenner Russlands nichts Ungewöhnliches darstellt.

Im *Kapitel 8* „Schlussfolgerungen“ werden für den in Kapitel 7 „Identifizierung der Probleme in der russischen Liegenschaftsbewertung“ aufgezeigten Zustand der Liegenschaftsbewertung mögliche Lösungsvorschläge für die aufgezeigten Schwächen skizziert. Diesen Lösungsvorschlägen werden die grundlegenden Begriffe und normativen Bestimmungen der Liegenschaftsbewertung in der Russischen Föderation vorangestellt.

Dem *Anhang* sind die Experteninterviews zu entnehmen, welche zu den Schlussfolgerungen und Ansätzen zu möglichen Lösungen der Probleme in der russischen Liegenschaftsbewertung führten.

## 2 Entwicklung der Liegenschaftsbewertung in Russland

Zum besseren Verständnis der Liegenschaftsbewertung im heutigen Russland ist es sinnvoll sich einen Überblick über die historische Entwicklung dieser Disziplin zu verschaffen. Russland war lange Zeit von den gesellschaftlichen Entwicklungen des übrigen Europa losgelöst, Eigentum nach europäischem Verständnis hat sich erst in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts ausgebildet. Ein maßgebendes Instrument zur Eigentumsfeststellung war dabei die Landvermessung, wobei damit vor allem Grund und Boden bewertet wurden – Gebäude sind damals in die Bewertung nicht eingeflossen.

Information über Grund und Boden sind die Grundlage der Liegenschaftsbewertung. Die ersten geographischen Karten des russischen Territoriums wurden von Ausländern im 16. und 17. Jahrhundert erstellt (unter anderem die Karten von Münster, die in Basel im Jahr 1550 herausgebracht wurden). Im Jahr 1714 erschien die erste gedruckte Karte in russischer Sprache. Ab Beginn der Gründung der Russischen Akademie der Wissenschaften etablierte sich der Berufszweig der Vermessungsingenieure, Zeichenwerkstätten entstanden.<sup>8</sup>

Aufgrund der Verordnung im Jahr 1765, wurde Landvermessung in zwei Formen durchgeführt: der generellen und der speziellen Landvermessung. Unter genereller Landvermessung wurde die Zuordnung des Besitzes an ein Gebiet (die so genannten „Dachas“<sup>9</sup>) verstanden. „Dacha“<sup>9</sup> wurde in der generellen Landvermessung dabei das Territorium um die gegebene Siedlung, die historisch von seinen Bewohnern besiedelt wurde, genannt. Hauptgrenzen wurden Gräben, Schneisen, Hügeln und die berühmten Grenzsäulen mit den Beschriftungen „Sei jeder bei Seinem“ (Besitz). Alles, was sich innerhalb dieser Grenze befand galt als Allgemeinbesitz aller Bewohner der Siedlung. Unter spezieller Landvermessung verstand man die Einteilung der generellen „Dacha“ in einzelne Parzellen und Besitze. Die Ergebnisse

---

<sup>8</sup> Vgl. Gordonov M.J., 1998, S. 15, [www.alliance-realty.ru](http://www.alliance-realty.ru)

<sup>9</sup> Russ. *дача*, Transkription *dacha*



der Landvermessung, die während der Jahre 1765-1855 erfolgte, wurden in Grundbüchern eingetragen.<sup>10</sup>

Im Unterschied zu den Ländern in Europa diente die Landvermessung in Russland nicht als Grundlage einer Vermögensbesteuerung auf Grund und Boden, da eine solche zu diesem Zeitpunkt noch nicht existierte. Aber gerade die Landvermessung ermöglichte später die Einteilung des Territoriums in spezielle Formen des Grundbesitzes (insbesondere: Grundbesitz der Gemeinden, privates Landgut, Grundstücke im Besitze von Kasys<sup>11</sup>, Kirchengrundstücke etc.).<sup>12</sup>

Vor 1861 war die Landvermessung ein allgemein verbindliches Element aller Bewertungstätigkeiten. Als Grundlage dieser Vermessung dienten geografische Karten. Mit der Abschaffung der Leibeigenschaft im Jahr 1861 wurde die Einführung eines Besteuerungsverfahrens erforderlich. Der Kopfzins, typisch für die Leibeigenschaft, konnte die Problematik der örtlichen Haushalte unter den Bedingungen der Selbstverwaltung des Grundbesitzes nicht mehr lösen.<sup>13</sup>

Die „Verordnung der Landeseinrichtungen“, herausgegeben im Jahr 1864, sah eine Änderung der Steuerbasis und den Teilübergang auf die Eigentumsbesteuerung der russischen Staatsbürger vor. Zur Finanzierung des staatlichen Budgets, wurde das Kopfsteuerungssystem beibehalten, zur Verbreitung der Steuerbasis wurden „Grundstücke, Fabriken, Betriebe, Industrie- und Handelseinrichtungen, alle Immobilien in den Landkreisen und Städten, sowie Handelsrechturkunden als Besteuerungsgegenstände einbezogen“. <sup>14</sup> Die Höhe der Besteuerung wurde durch die Ertragsfähigkeit und den Wert des zu versteuerten Besitzes festgelegt. <sup>15</sup>

Die Notwendigkeit der Bestimmung der Besteuerungsgrundlage für die Immobilie führte dazu, dass die zuständigen Steuerbehörden eine Form der Erfassung der

---

<sup>10</sup> Vgl. Komov N.V., Rodin A.Z., Alakoz V.V., 1995, S. 29 f

<sup>11</sup> Russ. *казуи*, Transkription *Kasy* – ein moslemischer Geistlicher, der eine Funktion als Richter ausübt.

<sup>12</sup> Vgl. [www.alliance-realty.ru](http://www.alliance-realty.ru)

<sup>13</sup> Vgl. <http://developerov.net>

<sup>14</sup> Vgl. Gordonov M.J., 1998, S. 16

<sup>15</sup> Vgl. Alekseev V.A., 2007, S. 7, <http://developerov.net>

unterschiedlichen Liegenschaften und deren Merkmalen anstreben. Laut Gesetz mussten die Immobilienerfassungs- und Bewertungsarbeiten von den Landesbehörden und städtischen Selbstverwaltungsorganen durchgeführt werden.<sup>16</sup> Für die Feststellung des Wertes eines Grundstückes wurde der Kaufpreis, welcher beim Freikauf aus der Leibeigenschaft eines Bauern errichtet wurde, herangezogen. Die städtische Liegenschaftsbewertung wurde auf Grund der Angaben der Besitzer durchgeführt. Mit der Erhöhung des Arbeitsvolumens wurden in einigen ländlichen Selbstverwaltungen spezielle statistische Ämter gegründet, die unter anderem die Bewertungsarbeiten verrichteten.<sup>17</sup>

Im Jahr 1893 brachte die Regierung Russlands ein Gesetz über die Neubewertung aller Arten von Immobilien in 34 Gouvernements heraus. Gleichzeitig wurden „Die Regeln der Immobilienbewertung“ in Kraft gesetzt und am 4. Juni 1894 erließ Finanzminister Witte die Verordnung zur Durchführung des Gesetzes, die einen kräftigen Impuls für die Entwicklung der Liegenschaftsbewertung und Bewertungsstatistik gab. Dies war notwendig, um die Bemessungsgrundlage für die Vermögenssteuer bestimmen zu können.<sup>18</sup>

Die Hauptrolle der Bewertungsdurchführung und die Bestimmung der Bewertungsgrundlagen wurden den Kreisbewertungskommissionen, die die lokalen Bedingungen besser kannten, übertragen. Dabei beschäftigten sich die ländlichen Kreisämter unmittelbar mit den Bewertungen einzelner Objekte, führten Grundbücher, nahmen Bestandaufnahmen von Gebäuden vor, sammelten Daten über Mietzahlungen und bestimmten die Rentabilität von Objekten und Liegenschaften. Für die Bewertung der einzelnen Immobilie war der Eigentümer auf Aufforderung der Bewertungskommission verpflichtet, die Daten über den Bestand, den Wert und die Rentabilität der Immobilie anhand entsprechender Unterlagen vorzulegen. Die Eigentümererklärungen wurden von den Versicherungs- und Kreditinstitutionen anhand der Angaben über die Verkäufe und die Pachtzahlung geprüft. Aufgrund der vorhandenen Daten errechnete die Bewertungskommission die Rentabilität und schrieb dem Eigentümer den zu errichtenden Steuerbetrag vor. Nach Abschluss der

---

<sup>16</sup> Vgl. [www.alliance-realty.ru](http://www.alliance-realty.ru)

<sup>17</sup> Vgl. [www.alliance-realty.ru](http://www.alliance-realty.ru)

<sup>18</sup> Vgl. Komov N.V., Rodin A.Z., Alakoz V.V., 1995, S. 47

einzelnen Bewertungsarbeiten wurde eine Gesamtliste der Bewertungen zusammengestellt und *öffentlich zugänglich* gemacht.<sup>19</sup>

Gemäß dem damals gültigen Gesetz von 1893 wurde eine volle Dezentralisierung des Landeskatasters durchgeführt. Infolgedessen wurden die Funktionen der unmittelbaren Immobilienbewertung den Kreisbewertungskommissionen sowie den Landeskreisverwaltungen zugewiesen. Zu dieser Zeit entstanden qualifizierte Statistikabteilungen in den Gouvernementsverwaltungen, deren Akten man für die Erarbeitung von Bewertungsnormen heranzog.<sup>20</sup>

Die historische Erfahrung zeigt die *Notwendigkeit* der Katasterführungen zur Bestimmung der durchschnittlichen Rendite von Ländern verschiedener Kategorien als Basis der *Grundsteuerberechnung*. Positiv zu bemerken ist, dass bereits damals sämtliche, für eine funktionierende Bewertungstätigkeit erforderlichen Daten, gesammelt und in schriftlicher Form festgehalten wurden.

Während der sowjetischen Zeit (1918-1990) erfolgte die Liegenschaftsbewertung über Normativmethoden,<sup>21</sup> die für eine Planwirtschaft typisch, mit festgesetzten Werten arbeiteten.<sup>22</sup> Im Jahr 1998 verloren diese Methoden ihre ehemalige dominierende Rolle und wurden nur mehr auf dem „primären“<sup>23</sup> Markt eingesetzt. In der modernen Bewertung von Liegenschaften ist die Bedeutung dieser Normativmethoden nur mehr sehr gering.

Im Zuge des Übergangs der Planwirtschaft zur Marktwirtschaft (ab 1991) änderten sich die Vermögensverhältnisse in Russland radikal. Laut Angaben von Makarovich L.<sup>24</sup> verringerten sich die Staats- und Kommunalimmobilien von 91% im Jahr 1991 auf 40% im Jahr 1997. Der Anteil anderer Eigentumsformen erhöhte sich um das fast siebenfache – von 9% auf 60%. Die Kommunalimmobilien und die staatlichen

---

<sup>19</sup> Vgl. Komov N.V., Rodin A.Z., Alakoz V.V., 1995, S. 48 ff

<sup>20</sup> Vgl. [www.alliance-realty.ru](http://www.alliance-realty.ru)

<sup>21</sup> Russ. *нормативный метод*, Transkription *normativnij metod*. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin. Diese Methode wird später beschrieben.

<sup>22</sup> Vgl. Alekseev V.A., 2007, S. 9 f

<sup>23</sup> Primärmarkt: Immobilienobjekte, die noch nicht als Eigentum ausgefertigt wurden. In der Regel handelt es sich um Bauobjekte oder staatliche Grundstücke

<sup>24</sup> Zitiert nach [www.alliance-realty.ru](http://www.alliance-realty.ru)

Immobilien nahmen an Zahl ab, die privaten Immobilien nahmen zu. Im Gesamtvolumen der staatlichen Immobilien und der Kommunalimmobilien ging der Anteil der Bundesimmobilien von 66% auf 45% zurück, bei den Subjekten<sup>25</sup> der Russischen Föderation blieb der Anteil bei 15-17% und erhöhte sich von 18% auf 39% bei den Kommunalimmobilien.<sup>26</sup>

Die Vielfalt der Eigentumsformen und der Wiederaufbau des Privateigentums ermöglichten dem Besitzer die Verfügung über Haus, Wohnung, Büro oder Unternehmen nach eigenem Ermessen.<sup>27</sup> Privatpersonen, Unternehmen, Aktiengesellschaften, Finanzinstitutionen usw. nützen diese neu geschaffenen rechtlichen Möglichkeiten der Eigentumsbildung. Der Erwerb von Liegenschaften, die Umwandlung eines Unternehmens in eine Aktiengesellschaft, die Entwicklung von Hypothekendarlehen, eines Börsenmarktes und eines Versicherungssystems sind die grundlegenden *Voraussetzungen* für eine funktionierende Marktwirtschaft und bedürfen für ihr Zustandekommen Dienstleistungen wie die der Liegenschaftsbewertung.<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> Vgl. <http://de.wikipedia.org/wiki/Russland>: Artikel 65 der Verfassung Russlands nennt die 83 Subjekte, aus denen die Russische Föderation besteht: 21 Republiken, neun Regionen (Kraj), 46 Gebiete (Oblast), zwei Städte föderalen Ranges (Moskau und Sankt Petersburg), ein Autonomes Gebiet und vier Autonome Kreise. Gemäß der Verfassung sind alle Subjekte der RF gleichgestellt.

<sup>26</sup> Vgl. Orlov S.V., Zipkina J.A., 2003, S. 5

<sup>27</sup> Vgl. Nekrasova O.J., 2004, Vorwort, S. 2

<sup>28</sup> Vgl. Esipov V.E., Mahovikova G.A., Terehova V.B., 2006, S. 11

### 3 Gesetzliche Grundlagen

Im Kapitel „Gesetzliche Grundlagen“ wird die Entstehung der zurzeit gültigen Rechtsnormen für Bewertungstätigkeiten im Allgemeinen und für die Liegenschaftsbewertung im Besonderen beschrieben. Weiters wird das Thema Eigentumsrecht als wichtigste rechtliche Grundlage der Bewertung behandelt. Die gesetzlichen Bestimmungen im Bezug auf ausländische Investitionen und den Erwerb von Immobilien durch Ausländer werden erläutert.

Jedes Handeln in einer geordneten Wirtschaft, darunter fällt auch das Immobilienbewertungswesen, basiert auf gesetzlichen Grundlagen und verbindlichen Normen, so auch in Russland. In Russland ist der Begriff „*Unbewegliche Sachen (Immobilienbesitz, Immobilie)*“<sup>29</sup> im Bürgerlichen Gesetzbuch der Russischen Föderation, welches von der Staatsduma (Parlament) am 21 Oktober 1994 beschlossen wurde, definiert.<sup>30</sup>

Der Artikel 130 des Bürgerlichen Gesetzbuches<sup>31</sup> besagt, dass zur unbewegliche Sache (Immobilienbesitz, Immobilie) die Grundstücke, der Boden, isolierte Wasserobjekte und alle fest mit dem Land verbundenen Objekte, deren Umstellung ohne unverhältnismäßigen Schaden ihrer Bestimmung unmöglich ist, einschließlich der Wälder, der vieljährigen Anpflanzungen, der Gebäude und Anlagen gehören.<sup>32</sup> Unter die unbeweglichen Güter fallen staatlich registrierte Flugzeuge, Seeschiffe, Binnenschiffe und Weltraumobjekte. Gesetzlich können auch „andere Besitze den unbeweglichen Gütern zugeschrieben werden“.<sup>33</sup>

---

<sup>29</sup> Russ. *недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость)*, Transkription *nedvizhimie veschi (nedvizhimoe imuschestvo, nedvizhimost)*. Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin.

<sup>30</sup> Vgl. Alekseev V.A., 2007, S. 56, Bürgerliches Gesetzbuch der RF, Teil I, vom 21.10.1994, Art. 130

<sup>31</sup> Russ. *гражданский кодекс*, Transkription *grazhdanskij kodeks*. Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin.

<sup>32</sup> Vgl. Grinenko S.V., 2004, S. 5, Bürgerliches Gesetzbuch der RF, Teil I, vom 21.10.1994, Art. 130

<sup>33</sup> Vgl. Alekseev V.A., 2007, S. 56, Bürgerliches Gesetzbuch der RF, Teil I, vom 21.10.1994, Art. 130 Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin.

### 3.1 Liegenschaftsbewertung

Unter der *Liegenschaftsbewertung* ist die Bestimmung des Immobilienwertes bei Einhaltung der gesetzten Ziele, des Bewertungsprocedere und den gültigen Normen zu verstehen.<sup>34</sup> Gemäß einigen Angaben gibt es bereits heute schon zwischen 15.000 und 30.000 Bewerter in Russland, die eine entsprechende Berufsausbildung haben und bis vor kurzem ohne jegliche gesetzliche Grundlage arbeiteten.<sup>35</sup>

Die Notwendigkeit eines entsprechenden Gesetzes war so groß, dass einige „Subjekte der Russischen Föderation“<sup>36</sup>, ohne auf ein entsprechendes Bundesgesetz zu warten, ihre eigenen regionalen Gesetze erließen. Zum Beispiel verfasste am 1. August 1996 die St. Petersburg Stadtduma das Gesetz Nr.113-r „Über die Bewertungstätigkeit der Immobilien der Stadt St. Petersburg“,<sup>37</sup> in dem die rechtlichen Grundlagen für die Immobilienbewertung in der Stadt St. Petersburg geschaffen wurden.

Das Bundesgesetz „Über die Bewertungstätigkeit in Russland“ vom 29. Juli 1998 Nr. 135-FZ<sup>38</sup> legte die rechtlichen Grundlagen der Bewertungstätigkeit in Bezug auf Bewertungsobjekte, die der Russischen Föderation, ihren Subjekten oder städtischen Formationen, als auch einzelnen juristischen und Privatpersonen gehören, fest.<sup>39</sup>

Unter *Bewertungstätigkeit* im Gesetz versteht man „Die Funktionen der Subjekte<sup>34</sup> der Bewertungstätigkeit, die auf die Festsetzung des Marktwertes und anderer Werte im Bezug auf Bewertungsobjekte gerichtet ist“.<sup>40</sup> Somit wird die Definition der Bewertungstätigkeit über folgende Begriffe dargestellt:

---

<sup>34</sup> Vgl. Grischaev S, 2006, S. 103

<sup>35</sup> Vgl. <http://bdo.3ebra.com>

<sup>36</sup> Vgl. <http://de.wikipedia.org>: *Subjekte der RF*: Die Verfassung Russlands nennt die 83 Subjekte, aus denen die Russische Föderation besteht: 21 Republiken, 9 Regionen (Russ: Kraj), 46 Gebiete (Russ: Oblast), 2 Städte föderalen Ranges (Moskau und Sankt Petersburg), 1 Autonomes Gebiet und 4 Autonome Kreise. Alle Subjekte der RF sind untereinander gleichwertig

<sup>37</sup> Vgl. Granova I.V., 2002, S. 129

<sup>38</sup> In Kraft getreten am 6 August 1998 (seit Veröffentlichung im Amtsblatt)

<sup>39</sup> Vgl. Grjaznova A.G., Fedotova M.A., 2002, S. 94

<sup>40</sup> Vgl. Bundesgesetz „Über die Bewertungstätigkeit in der RF“, Nr. 135-FZ, 1998, Teil I, Art. 3  
Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin.

- Akteure der Bewertungstätigkeit, zu denen auf der einen Seite die Gutachter, auf der anderen Seite die Konsumenten ihrer Dienstleistungen (Auftraggeber) gehören.<sup>41</sup>
- Bewertungsobjekte können einzelne Sachobjekte, die Gesamtheit der Objekte, die das Vermögen einer Person bilden, darunter Eigentum bestimmter Art (bewegliches oder unbewegliches, darunter auch Unternehmen), Eigentumsrecht sowie weitere andere sachliche Rechte auf Vermögen oder einzelne Sachen des Vermögensbestandes, Forderungsrechte, Arbeitsverpflichtungen (Schulden), Dienstleistungen, Informationen sowie andere Objekte der Bürgerrechte, die durch Gesetzgebung der Russischen Föderation festgelegt wurden, sein.<sup>42</sup>

*Ziel der Bewertungstätigkeit* ist die Bestimmung des Marktwertes oder eines anderen Wertes der aufgezählten Objekte. Die Bestimmung eines Marktwertes ist ein maßgeblicher Parameter für eine marktwirtschaftliche Tätigkeit und somit die Hauptaufgabe des Bewerter.<sup>43</sup> Dabei bedarf die *Definition des Marktwertes* selbst einer Präzisierung. Das Gesetz versteht unter Marktwert den höchstwahrscheinlichen Preis, bei dem das Bewertungsobjekt unter Marktbedingungen veräußert werden kann.<sup>44</sup> Dabei wird davon ausgegangen, dass die beteiligten Parteien vernünftig handeln, über alle notwendigen Informationen verfügen und außergewöhnliche Umstände weiters keinen Einfluss auf das Geschäft haben. Es ist offensichtlich, dass die im Gesetz angeführten Definitionen nicht ausreichend präzise sind und sehr verschwommene Formulierungen beinhalten (wie „vernünftig handeln“). Jedoch ist es kaum möglich eine konkretere Definition zu geben, da man nur durch sehr allgemeine Formulierungen die ganze Vielfalt wirtschaftlicher Situationen, die sich auf dem russischen Markt etabliert haben, ausdrücken kann. Dennoch ist es für den Gutachter notwendig, bei der Feststellung des Marktwertes dessen Grundmerkmale zu kennen.<sup>45</sup>

---

<sup>41</sup> Vgl. Bundesgesetz „Über die Bewertungstätigkeit in der RF“, Nr. 135-FZ, 1998, Teil I, Art. 4

<sup>42</sup> Vgl. Bundesgesetz „Über die Bewertungstätigkeit in der RF“, Nr. 135-FZ, 1998, Teil I, Art. 5

<sup>43</sup> Vgl. Vgl. Esipov V.E., Mahovikova G.A., Terehova V.B., 2006, S. 11, Vgl. Grjaznova A.G., Fedotova M.A., 2002, S. 13

<sup>44</sup> Vgl. Bundesgesetz „Über die Bewertungstätigkeit in der RF“, Nr. 135-FZ, 1998, Teil I, Art.3

<sup>45</sup> Vgl. Grjaznova A.G., Fedotova M.A., 2002, S. 10 f

Bei der oben erwähnten Definition des Marktwertes zählt der Gesetzgeber auch die *Hauptbedingungen* auf, bei deren gleichzeitigem Vorhandensein der Geschäftspreis als Marktpreis anerkannt werden kann:<sup>46</sup>

- Wenn eine der Seiten das Bewertungsobjekt nicht enteignen muss und die andere Seite die Enteignung nicht akzeptieren muss
- Wenn beide Seiten ausreichend über das Geschäftsobjekt informiert sind und in eigenem Interesse handeln
- Wenn für das Bewertungsobjekt am offenen Markt ein öffentliches Anbot vorliegt
- Wenn der Geschäftspreis eine vernünftige Entlohnung darstellt und beide Seiten aus freiem Willen handeln
- Wenn die Bezahlung für das Bewertungsobjekt in einer Geldform erfolgt

Die Bewertungstätigkeit in Russland wird auf Basis des vermutlich erzielbaren Marktwertes durchgeführt.<sup>47</sup> Das bedeutet, dass, wenn in einem normativen Rechtsakt kein Objektwert festgesetzt wurde oder die genaue Art des zu ermittelnden Objektwertes im Bewertungsvertrag nicht festgelegt ist oder solche Begriffe wie „tatsächlicher Wert“, „vernünftiger Wert“, „äquivalenter Wert“, „realer Wert“ verwendet werden, gerade der Marktwert einer Feststellung bedarf.<sup>48</sup>

Ein anderes wichtiges Bewertungstätigkeitsprinzip besteht in zweifellosem *Rechtswesen der Bewertungsdurchführung*.<sup>49</sup> Jedem Eigentümer von Bewertungsobjekten wird das Recht zur Bewertungsdurchführung dieser Objekte<sup>50</sup> sowie erneuter Bewertung gemäß der im Bundesgesetz „Über die Bewertungstätigkeit in der Russischen Föderation“ vorgesehenen Bedingungen, verliehen.

---

<sup>46</sup> Vgl. Dolgova O.V., 2004, S. 29 f, Bundesgesetz „Über die Bewertungstätigkeit in der RF“, Nr. 135-FZ, 1998, Teil I, Art. 3

<sup>47</sup> Vgl. Grjaznova A.G., Fedotova M.A., 2002, S. 13

<sup>48</sup> Vgl. Bundesgesetz „Über die Bewertungstätigkeit in der RF“, Nr. 135-FZ, 1998, Teil I, Art. 7

<sup>49</sup> Vgl. Rodin A.U., 2005, S.8

<sup>50</sup> Vgl. Bundesgesetz „Über die Bewertungstätigkeit in der RF“, Nr. 135-FZ, 1998, Teil I, Art. 6



### 3.2 Immobilienbesitz in der Russischen Föderation

Nach der Aufhebung des Privateigentums im Jahre 1917 ist der Begriff "Eigentum (Privatbesitz)"<sup>51</sup> aus dem Rechtsbestand und somit aus der juristischen Praxis verschwunden. Dieser Begriff entsteht wieder erst nach 1990 mit Einführung des Rechts auf Privateigentum.<sup>52</sup> 1994 wurden mit Artikel 209 des BG RF die Eigentumsrechte bestimmt.<sup>53</sup> Dem Eigentümer gehören die *Besitz-, Nutzungs- und Verfügungsrechte* über seinen Besitz. Der Eigentümer ist berechtigt in Bezug auf das ihm zugehörige Eigentum *beliebige Handlungen* nach eigenem Ermessen zu setzen, *sofern* diese dem Gesetz und anderen Rechtsakten nicht widersprechen<sup>54</sup> sowie die Rechte und Interessen anderer Personen nicht verletzen, darunter die Enteignung des Eigentums zu Gunsten anderer Personen, die Übergabe von Eigentums-, Nutzungs- und Verfügungsrechten an Andere mit Beibehaltung des Eigentumsrechtes, auf eine andere Weise das Eigentum zu verpfänden und belasten sowie über dieses zu verfügen.<sup>55</sup>

Die Befugnisse des Eigentümers bilden dann ein volles Eigentumsrecht, wenn der Eigentümer über *alle drei Befugnisse* im vollen Umfang verfügt.<sup>56</sup> Das Besitzrecht bedeutet eine gesetzlich mögliche physische Herrschaft über die Sache, das Nutzungsrecht gibt dem Besitzer die Möglichkeit daraus nützliche Eigenschaften zu gewinnen und das Verfügungsrecht ist die Möglichkeit das juristische Schicksal der Sache zu bestimmen. Gemäß dem Gesetz über die Bewertungstätigkeit können sachliche Rechte Bewertungsobjekte sein. Zu Sachrechten von Personen, die keine Eigentümer sind, gehören Servitute, das Recht der operativen Verwaltung, Haushaltsrechte und andere beschränkte Sachrechte.

Gemäß dem Artikel 131 BG RF unterliegen das Eigentumsrecht und andere Sachrechte sowie die Einschränkung dieser Rechte und deren Entstehung, Übergabe

---

<sup>51</sup> Russ. *недвижимое имущество*, Transkription *nedvizhimoe imuschestvo*. Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin.

<sup>52</sup> Vgl. Vinogradova D.V., 2007, S. 2

<sup>53</sup> Vgl. Alekseev V.A., 2007, S. 87 f, Bürgerliches Gesetzbuch der RF, Teil I, vom 21.10.1994, Art. 209

<sup>54</sup> Vgl. Nekrasova O.J., 2004, S. 16

<sup>55</sup> Vgl. Abavoj T.E., Boguslavskij M.M., Kabalkina A.J., Lisizina-Svetlova A.G., 2005, , S. 218 f

<sup>56</sup> Vgl. Grinenko S.V., 2004, S. 11

und Einstellung, der Eintragung ins *einheitliche Staatsverzeichnis*. Die Rechtseintragungen werden von staatlichen Verwaltungen durchgeführt. Der Eintragung obliegen: Eigentumsrecht, Haushaltsrecht, das Recht der operativen Verwaltung, das Recht des lebenslänglichen Erbbesitzes, das Recht für dauerhafte Nutzung, Darlehen und Servitute.<sup>57</sup> Das Organ, das die Eintragung der Immobilienrechte und Immobiliengeschäfte durchführt, ist auf Ansuchen des Rechtsinhabers verpflichtet, die durchgeführte Eintragung mittels eines Dokumentes oder mittels einer Aufschrift auf dem Dokument, das zur Eintragung vorliegt, zu beglaubigen.<sup>58</sup>

Eigentumsrecht auf eine Immobilie *entsteht* ab dem Moment der Eintragung und *hört* bei Veräußerung des Besitzes an andere Personen, Verzicht des Eigentümers auf sein Eigentumsrecht, Tod des Rechteinhabers oder Vernichtung des Besitzes sowie bei Verlust des gesetzlich vorgesehenen Eigentumsrechtes *auf*.<sup>59</sup>

Das Organ, das die staatliche Eintragung des Eigentumsrechtes und Eigentumsgeschäftes durchführt, ist verpflichtet die Informationen über die durchgeführte Eintragung und die eingetragenen Rechte jeder beliebigen Person zu Verfügung zu stellen.<sup>60</sup> Diese Verpflichtung wird durch das Bundesgesetz vom 21. Juni 1997 Nr. 122-FZ „Über die staatliche Eintragung der Eigentumsrechte und Immobiliengeschäfte“ geregelt. Die staatliche Eintragung der Eigentumsrechte und Immobiliengeschäfte ist ein Akt der staatlichen Anerkennung und Bestätigung der Entstehung, Beschränkung (Belastung), des Überganges oder der Einstellung des Eigentumsrechtes.<sup>61</sup>

Gemäß Artikel 16 (Bundesgesetz Nr. 122-FZ) wird das Übertragungsrecht bei *Abweichung* einer der beiden Vertragspartner von der staatlichen Rechtseintragungspflicht durch das Gericht eingetragen, je nach Anspruch der

---

<sup>57</sup> Vgl. Grjaznova A.G., Fedotova M.A., 2002, S. 83, Bürgerliches Gesetzbuch der RF, Teil I, vom 21.10.1994, Art. 131

<sup>58</sup> Vgl. Abavoj T.E., Boguslavskij M.M., Kabalkina A.J., Lisizina-Svetlova A.G., 2005, S. 141

<sup>59</sup> Vgl. Asaul A.N., Karasev A.V., 2001, S. 69

<sup>60</sup> Vgl. Grjaznova A.G., Fedotova M.A., 2002, S. 86

<sup>61</sup> Vgl. Alekseev V.A., 2006, S. 63 ff

anderen Seite. Die Schäden, die bei der Nichterfüllung der staatlichen Eintragung entstehen, trägt die abweichende Seite.<sup>62</sup>

Gemäß Artikel 18 des Bundesgesetzes Nr. 122-FZ müssen die *Dokumente*, die das Vorhandensein, das Entstehen, die Einstellung, den Übergang, die Beschränkung (Belastung) des Eigentumsrechtes und zur staatlichen Eintragung vorliegen, den gesetzlich Bestimmungen der Russischen Föderation entsprechen und die, für die staatliche Eintragung der Eigentumsrechte in das einheitliche Staatsverzeichnis notwendige Informationen, widerspiegeln.<sup>63</sup> Diese Dokumente müssen die Immobilienbeschreibung und eingetragenen Rechte beinhalten und in gesetzlich festgelegten Fällen notariell beglaubigt, versiegelt und von beiden Parteien oder gesetzlich zugeteilten Amtspersonen unterschrieben werden.<sup>64</sup>

Der Artikel 22 (Bundesgesetz Nr. 122-FZ) des Eintragsrechtes verpflichtet *Unternehmen* zur Eintragung der Rechte auf Gebäude, Errichtungen und Grundstücke. Die Rechte auf Grundstücke und andere Immobilienobjekte, die den Bestandteil des Unternehmens<sup>65</sup> als Eigentumsanlage bilden sowie die Beschränkungen (Belastungen) und die Geschäfte mit Immobilienobjekten, unterliegen der staatlichen Eintragung in das einheitliche rechtliche Staatsverzeichnis nach dem jeweiligen Standort der Objekte.<sup>66</sup> Das eingetragene Recht auf ein Unternehmen ist die Basis für die Eintragung des Übergangs des Rechtes, der Beschränkung (Belastung) des Rechtes auf jedes Immobilienobjekt, das den Bestandteil des Unternehmens als Eigentumsanlage bildet, in das einheitliche rechtliche Staatsverzeichnis nach dem Standort des Immobilienobjektes.<sup>67</sup>

---

<sup>62</sup> Bundesgesetz „Über die staatliche Eintragung der Eigentumsrechte und Immobiliengeschäfte“, vom 21.06.1997, Nr. 122-FZ, Art. 16

<sup>63</sup> Vgl. Asaul A.N., Karasev A.V., 2001, S. 131, Bundesgesetz „Über die staatliche Eintragung der Eigentumsrechte und Immobiliengeschäfte“, vom 21.06.1997, Nr. 122-FZ, Art. 18

<sup>64</sup> Vgl. Guev A.N., 2005, S. 25

<sup>65</sup> Vgl. Guev A.N., 2005, S. 61, Bundesgesetz „Über die staatliche Eintragung der Eigentumsrechte und Immobiliengeschäfte“, vom 21.06.1997, Nr. 122-FZ, Art. 22

<sup>66</sup> Vgl. Staroverova G.S., Medvedeva A.J., Sorokina I.V., 2006, S. 29, Bundesgesetz „Über die staatliche Eintragung der Eigentumsrechte und Immobiliengeschäfte“, vom 21.06.1997, Nr. 122-FZ, Art. 22

<sup>67</sup> Vgl. Grigoriev V.V., Fedotova M.A., 1998, S. 68

Das Recht auf das *neu gegründete* (zu errichtende) Immobilienobjekt wird aufgrund der Dokumente, die die Gründung des Objektes bestätigen sowie aufgrund des Rechtes zur Nutzung des Grundstückes für die Gründung des Immobilienobjektes, eingetragen. Bei Vertragsabschluss während der Bauphase wird das Recht auf das Immobilienobjekt aufgrund der Dokumente, die das Recht zur Nutzung des Grundstückes für die Gründung des Immobilienobjektes bestätigen, eingetragen. In diesem Fall wird die Eintragung aufgrund der ermittelten Errichtungskosten sowie den bewilligten Bauplänen und Baubeschreibungen durchgeführt.<sup>68</sup>

Die Form der Dokumente, die die Eintragung der Rechte auf Immobilien und Immobiliengeschäfte betreffen, wird mittels Regierungsverordnung vom 18. Februar 1998 Nr. 219 „Über die Etablierung der Regelungen der einheitlichen Führung eines staatlichen Verzeichnisses, bezüglich der Rechte auf die Immobilien und Immobiliengeschäfte“, definiert.<sup>69</sup>

Laut *Kaufvertrag* verpflichtet sich der Verkäufer das Grundstück, das Gebäude, die Einrichtung, die Wohnung oder andere unbewegliche Sachen dem Käufer in seinen Besitz zu übergeben. Der Kaufvertrag wird in schriftlicher Form mittels einer beidseitig unterschriebenen Dokumentausfertigung verfasst.<sup>70</sup> Eine Nichtbeachtung der Kaufvertragsform zieht seine *Ungültigkeit* nach sich. Der Übergang des Eigentumsrechtes auf eine Immobilie zum Käufer unterliegt der staatlichen Eintragung im Rahmen des Kaufvertrages.

Gemäß dem Kaufvertrag eines Gebäudes, einer Einrichtung oder einer anderen Immobilie werden die Eigentumsrechte *auf den Teil* des Grundstückes, das mit dieser Immobilie besetzt ist und für die Nutzung benötigt wird, gleichzeitig mit dem Übergang des Eigentumsrechtes auf diese Immobilie, übertragen.<sup>71</sup> Im Falle, dass der Verkäufer selbst der Eigentümer des Grundstückes ist, auf dem sich die verkaufte Immobilie befindet, wird das Eigentums-, Miet- oder anderes Recht auf den entsprechenden Teil des Grundstückes, das im Kaufvertrag vorgesehen ist, an den

---

<sup>68</sup> Vgl. Asaul A.N., Karasev A.V., 2001, S. 129, Vgl. Asaul A.N., Karasev A.V., 2001, S. 37

<sup>69</sup> Vgl. Matveev I., 2001, S. 69

<sup>70</sup> Vgl. Asaul A.N., Karasev A.V., 2001, S. 37 f

<sup>71</sup> Vgl. Guev A.N., 2005, S. 25 f

Käufer übertragen. Der Verkauf einer Immobilie, die sich auf einem Grundstück befindet, welches nicht dem Verkäufer gehört, wird ohne Einwilligung des Eigentümers zugelassen, wenn es den gesetzlich oder vertraglich festgelegten Nutzungsbedingungen des Grundstückes nicht widerspricht. Bei einem Immobilienverkauf solcher Art erlangt der Käufer das Nutzungsrecht für den entsprechenden Grundstücksteil unter denselben Bedingungen wie der Immobilienverkäufer. Wenn das Grundstück, auf dem sich das dem Verkäufer gehörige Gebäude, Einrichtungen oder andere unbeweglichen Sachen befinden, ohne Eigentumsübertragung an den Käufer verkauft wird, bleibt dem Verkäufer das Nutzungsrecht auf den Teil des Grundstückes, der mit der Immobilie besetzt ist und für ihre Nutzung erforderlich ist, unter den im Kaufvertrag festgelegten Bedingungen, erhalten.<sup>72</sup> Sollten die Nutzungsbedingungen für den Grundstücksteil im Vertrag nicht festgelegt sein, bleibt dem Verkäufer das Recht auf beschränkte Benutzung (Servitut) des Grundstücksteils, der mit der Immobilie besetzt ist und für ihre Nutzung gemäß ihrer Bestimmung erforderlich ist, erhalten.<sup>73</sup>

Im Kaufvertrag müssen jene Daten angegeben sein, die eine *definitive Feststellung* der Immobilie, die der Übergabe an den Käufer laut Vertrag unterliegt, erlauben. Darunter die Daten, die den Standort der Immobilie auf dem entsprechenden Grundstück festlegen. Beim Nichtvorhandensein solcher Daten im Vertrag gilt die Bedingung, unter welcher die Immobilie einer Übergabe unterliegt, als nicht abgestimmt und der entsprechende Vertrag gilt als *nicht abgeschlossen*. Der Kaufvertrag muss einen Preis dieser Immobilie vorsehen. Beim Nichtvorhandensein eines Immobilienpreises, der beidseitig in schriftlicher Form abgestimmt ist, gilt der Vertrag als nicht abgeschlossen.<sup>74</sup>

Die Immobilienübergabe seitens des Verkäufers und die Übernahme seitens des Käufers werden nach dem beidseitig unterschriebenen *Übertragungsakt* oder anderen Dokumenten der Übergabe durchgeführt. Sofern nichts anderes gesetzlich oder vertraglich vorgesehen ist, gilt die Verpflichtung der Immobilienübergabe seitens des

---

<sup>72</sup> Vgl. Matveev I., 2001, S. 69 f

<sup>73</sup> Vgl. Asaul A.N., Karasev A.V., 2001, S. 8

<sup>74</sup> Vgl. Alekseev V.A., 2006, S. 69, Vgl. Asaul A.N., Karasev A. V., 2001, S. 36

Verkäufer nach Aushändigung der Immobilie an den Käufer und beidseitiger Unterzeichnung des entsprechenden Übergabedokumentes als vollzogen.<sup>75</sup>

### 3.3 Immobilienerwerb für ausländische Investoren

Direkte *ausländische Investitionen* sind für jede Volkswirtschaft mit mäßigem Entwicklungsniveau von großer Bedeutung, so auch für die Russische Föderation. Direkte Fremdinvestitionen in eine Volkswirtschaft führen zu einer Steigerung der Produktionsleistung und mit dem einhergehenden Transfer von Know-how zu einer Produktivitätserhöhung und Weiterentwicklung der gesamten Wirtschaft. Ausländische Investitionen werden benötigt um die veraltete russische Volkswirtschaft zu modernisieren und für den Wettbewerb am Weltmarkt zu rüsten und um die Abhängigkeit der russischen Wirtschaft von ihren Rohstoffen zu verringern.<sup>76</sup> Die Wichtigkeit internationaler Investitionen wurde von der russischen Politik erkannt und die dafür benötigten rechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen.

Auf Grund der geltenden Rechtslage können ausländische Investitionen in Russland wie folgt durchgeführt werden:<sup>77</sup>

- Unternehmensgründung mit Beteiligung ausländischen Kapitals (Joint Ventures)
- Gründung der Unternehmen, die in vollem Umfang von ausländischen Investoren gehalten werden, deren Niederlassungen und Vertretungen.
- Erwerb von Unternehmen, *Vermögensanlagen, Gebäuden, Einrichtungen*, Unternehmensanteilen, Aktien und anderer Wertpapiere.
- Rechtserwerb für Bodennutzung und anderer Naturschätze sowie anderer Vermögensrechte.
- Anleihe-, Kredit-, Vermögens- und Besitzrechtsgewährungen

Ausländisches Kapital hat rein rechtlich gesehen Zugang zu *allen Wirtschaftsbereichen* (exklusive den Staatsmonopolen), darf dabei jedoch die

---

<sup>75</sup> Vgl. Asaul A.N., Karasev A. V., 2001, S. 37

<sup>76</sup> Vgl. Vilensky P.L., Livschitz V.N., Smoljak S.A., 2002, S. 11 f

<sup>77</sup> Vgl. Erlass der Regierung der Russischen Föderation „Über ausländischen Investitionen in der RF“ vom 09.07.1999, Nr. 160-FZ, Prorvich V.A., 1996, S. 18, [www.echr.ru](http://www.echr.ru)

nationalen Interessen der Russischen Föderation nicht verletzen. Fachbezogene Beschränkungen für direkte ausländische Investitionen erstrecken sich nur auf Branchen, die mit der unmittelbaren Nutzung der russischen Naturschätze (z.B. die Rohstoffgewinnungsbranche, Abholzung der Wälder, Fischfang usw.), der Infrastruktur (Energienetz, Straßen, Rohrleitungen etc.), Satellitenverbindung und Telekommunikation verbunden sind.<sup>78</sup>

Was den *Immobilienwerb* betrifft, gewährt die Verfassung Russlands gemäß Artikel 62 (Teil 3)<sup>79</sup> und das Bundesgesetz „Über die ausländischen Investitionen in der Russischen Föderation“ ausländischen Bürgern und staatenlosen Personen die gleichen Rechte und Pflichten wie den russischen Bürgern.<sup>80</sup> *Ausnahmeregelungen* sind in Bundesgesetzen und internationalen Abkommen festgeschrieben. Faktisch sind damit Einschränkungen beim Immobilienerwerb durch Ausländer verbunden.

Gemäß den Gesetzen der Russischen Föderation ist *der ausländische Bürger* eine Privatperson, die nicht Staatsangehöriger der Russischen Föderation, jedoch Staatsangehöriger eines anderen Landes ist. Staatenloser ist eine Privatperson, die weder Staatsangehöriger der Russischen Föderation noch Staatsangehöriger eines anderen Landes ist.

Zurzeit werden die *Grunderwerbsrechte* von ausländischen Bürgern, ausländischen juristischen Personen und Staatenlosen in Russland von der Agrargesetzgebung der Russischen Föderation von 25.10.2001 (Nr.136-FZ) und anderen Bundesgesetzen bestimmt. *Die erste Einschränkung* für diese Personen ist im Artikel 15 der Agrargesetzgebung Russlands enthalten. Dieser Artikel bestimmt, dass „die Personen dieser Kategorie mittels Eigentumsrecht über Grundstücke, die sich auf den Grenzterritorien befinden“, nicht verfügen können. Dies bezieht die Grenzgebiete, den russischen Teil der Grenzgewässer, -flüsse, -seen und anderer Gewässer, Binnenmeere und Hoheitsmeere Russlands mit Grenzverlauf, ein. Ebenfalls sind Verwaltungsgebiete der Bezirke und Städte, kurörtliche Zonen und

---

<sup>78</sup> Vgl. Prorvich V.A., 1996, S. 18

<sup>79</sup> Vgl. [www.echr.ru](http://www.echr.ru), Verfassung der RF vom 12.12.1993 (Text der Verfassung wurde am 25.12.1993 veröffentlicht)

<sup>80</sup> Vgl. Erlass der Regierung der Russischen Föderation „Über ausländischen Investitionen in der RF“ vom 09.07.1999, Nr. 160-FZ, Art. 15

Naturschutzgebiete, die nah an Grenzen, Grenzgebieten und Grenzübertritten liegen, einbezogen. Das genaue Verzeichnis dieser Grundstücke wird mittels Verordnung des Präsidenten Russlands gemäß der Bundesgesetzgebung über die Staatsgrenze erteilt.<sup>81</sup>

Bestimmte Beschränkungen gibt es auch im Gesetz über *Umlauf (Umsatz, Verkehr)* der Böden mit landwirtschaftlicher Nutzung. Dieses Dokument bestimmt, dass landwirtschaftliche Böden von ausländischen Bürgern nicht erworben werden dürfen. Die Nutzung solcher Grundstücke in Form von Pacht (Miete) ist gestattet. Eine Ausnahme beim Erwerb von landwirtschaftlich genutzten Böden durch Ausländer ist in dem Fall gegeben, dass das Grundstück zum Zwecke individueller Wohnraumbewirtschaftung (z.B. Bau eines Wohngebäudes oder Familienhauses) vom Ausländer erworben wird.<sup>82</sup>

Jedoch haben Ausländer, Staatenlose und ausländische juristische Personen das Recht auf den Erwerb von Grundstücken (ausgenommen Böden mit landwirtschaftlicher Nutzung) durch Erbschaft oder durch Schenkung.<sup>83</sup>

Es stellt sich die Frage welche Regeln für juristische Personen, in deren Grundkapital ausländisches Kapital enthalten ist, gelten? Diese juristischen Personen scheinen im Staatsverzeichnis der Handelsunternehmen auf dem Gebiet Russlands mit ausländischem Kapital und dementsprechend auch im Verzeichnis, der auf dem Territorium Russlands beglaubigten Vertretungen ausländischer Unternehmen, auf. In den Gründungsdokumenten solcher Unternehmen muss der Anteil ausländischen Kapitals am Grundkapital angegeben seien.<sup>84</sup> Gemäß der geltenden Gesetzgebung wird diesen Unternehmen der Erwerb landwirtschaftlich genutzter Grundstücke verweigert, falls der Anteil ausländischen Kapitals *mehr als* 50% beträgt.

Im Unterschied zur Situation beim Erwerb von Grundstücken, scheint der Kauf von *Wohnungen* für die ausländischen Bürger nicht so umständlich zu sein. Von der

---

<sup>81</sup> Vgl. Agrargesetzgebung der Russischen Föderation vom 25.10.2001 , Nr.136-FZ, Art.15, Pkt. 3

<sup>82</sup> Vgl. [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)

<sup>83</sup> Vgl. Prorvich V.A., 1996, S. 18

<sup>84</sup> Vgl. Reglement der staatlichen Registrationskammer, vom 29.12.1998, Nr.192, Art. 3



Gesetzgebung der Russischen Föderation sind keine Einschränkungen beim Erwerb von Stadt- oder Landimmobilien durch Ausländer vorgesehen. Somit ist es den Ausländern gestattet, eine Wohnung, ein Haus, einen Teil einer Wohnung oder des Hauses oder sogar nur ein Zimmer zu erwerben. Jedoch ist eine Anmeldung für einen *Dauerwohnsitz* in dieser Wohnstätte nicht möglich. Das wird damit erklärt, dass die Anmeldung eines Wohnsitzes *nur für Staatsbürger* der Russischen Föderation möglich ist. Ausländer melden sich *ausschließlich* am Aufenthaltsort an, auch wenn das Objekt Eigentum des ausländischen Bürgers ist.<sup>85</sup>

Ein *wichtiger Moment* bei einem Immobilienerwerb ist „der legale Aufenthalt des Ausländers auf dem Territorium der Russischen Föderation“ - entweder auf Dauer der Visumgültigkeit oder nicht länger als 90 Tage, falls der Ausländer sich in Russland ohne Visum aufhalten darf. Es ist dabei notwendig, das Ablaufdatum des Reisepasses des Ausländers zu beachten.<sup>86</sup>

Im Falle, dass ein Ausländer die Immobilie mittels einer Vollmacht, die im Ausland verfasst wurde, erwirbt, muss die Vollmacht unbedingt beglaubigt werden (für die Länder – Teilnehmer der Haager Konvention ist eine Apostille notwendig).<sup>87</sup> Die Vollmacht muss auf Russisch (Amtssprache der Russischen Föderation) übersetzt werden und mit der notariell beglaubigten Unterschrift versehen sein. Der Kaufvertrag wird in der einfachen schriftlichen notariell beglaubigten Form durchgeführt. Er unterliegt der verbindlichen staatlichen Eintragung und gilt ab dem Moment der Eintragung als abgeschlossen. Der Vertrag sowie die Rechtsübertragung kann in jeder Filiale der Bundesverwaltung der Stadt Moskau durchgeführt werden.

*Die Grundlage der rechtlichen Regelung* des Investitionsverkehrs in Russland besteht aus Staatsgarantien. Dabei garantiert der Staat in der Regel vor allem die

---

<sup>85</sup> Vgl. Vgl. [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)

<sup>86</sup> Vgl. Bundesgesetz „Über die Rechtsstellung der ausländischen Bürger in der RF“ vom 25.07.2002, Nr.115-FZ, Art. 5, Pkt. 1

<sup>87</sup> Vgl. [www.sozuzpatent.com](http://www.sozuzpatent.com)

Wahrung der Rechte der Investoren. Ein Umstand der bei langjährigen großvolumigen Investitionen von großer Bedeutung ist.<sup>88</sup>

Bei Förderungs- und Schutzabkommen für Kapitalanlagen zwischen Russland und anderen Ländern wird üblicherweise davon ausgegangen, dass der Begriff „Investor“ eine natürliche Person oder eine juristische Person darstellt. Gemäß verschiedener bilateraler Abkommen (Artikel 1 des Abkommens mit Großbritannien, Artikel 1 des Abkommens mit Kanada, Artikel 1 des Abkommens mit Korea, Artikel 1 des Abkommens mit der Türkei, u.a.) können sowohl natürliche als auch juristische ausländische Personen Investitionen durchführen und mit Staatsgarantien rechnen.<sup>89</sup>

Das Gesetz „Über die ausländischen Investitionen“ beinhaltet ein Verzeichnis der Staatsgarantien, die ausländischen Investoren zur Verfügung stehen. Bezogen auf Immobilien sind folgende Garantien zu nennen:

- Teilnahmegarantie des Auslandsinvestors an Privatisierungen<sup>90</sup>
- Recht auf Zugang zu Grundstücken, Naturschätzen, Gebäuden, Einrichtungen und anderen beweglichen Sachen.<sup>91</sup>

Der Staat *garantiert* auf Grund der geltenden Gesetzgebung der Russischen Föderation den Schutz von ausländischen Investitionen, unabhängig von der getätigten Investition. Ausländischen Investoren werden die gleichen Rechte wie inländischen Investoren eingeräumt, gefährdende diskriminierende Maßnahmen sollen dadurch verhindert werden.<sup>92</sup>

Die ausländischen Investitionen können in Russland nicht unentgeltlich verstaatlicht (enteignet) werden. Rechtlich gesehen können Enteignungen nur gegen Entschädigung des gesamten investierten Vermögens, inklusive entgangenem Gewinn durchgeführt werden. Enteignungen bedürfen Rechtsakte der Rechtssubjekte

---

<sup>88</sup> Vgl. Erlass der Regierung der Russischen Föderation „Über ausländischen Investitionen in der RF“ vom 09.07.1999, Nr. 160-FZ, Art. 5

<sup>89</sup> Vgl. Laschko N., 2009, S. 17

<sup>90</sup> Vgl. Erlass der Regierung der Russischen Föderation „Über ausländischen Investitionen in der RF“ vom 09.07.1999, Nr. 160-FZ, Art. 14

<sup>91</sup> Vgl. Erlass der Regierung der Russischen Föderation „Über ausländischen Investitionen in der RF“ vom 09.07.1999, Nr. 160-FZ, Art. 15

<sup>92</sup> Vgl. Staroverova G.S., Medvedeva A.J., Sorokina I.V., 2006, S. 67 f

der Russischen Föderation. Das Entschädigungsverfahren muss in vorgeschriebenen Verfahren durchgeführt werden.<sup>93</sup>

Bedauerlicherweise muss darauf hingewiesen werden, dass die Mehrzahl der in der nationalen Investitionsgesetzgebung vorgesehenen Garantien nur einen *deklarativen Charakter* aufweisen, da es für diese Garantien keine Durchführungsbestimmungen gibt. Die Wichtigkeit von Staatsgarantien besteht letztendlich darin, dass der Staat im Namen seiner Verwaltungsbehörden Garantien für Investoren gewährt und als Voraussetzung für Investitionen Rechtssicherheit schafft.<sup>94</sup>

---

<sup>93</sup> Vgl. Erlass der Regierung der Russischen Föderation „Über ausländischen Investitionen in der RF“ vom 09.07.1999, N160-FZ, Art. 8

<sup>94</sup> Vgl. Laschko N., 2009, S. 17

## 4 Hypothekarkredit und Besteuerung

Ein weiteres Anwendungsgebiet der Liegenschaftsbewertung stellt das Hypothekar- und Besteuerungswesen dar. In diesem Kapitel werden die Verankerung des Hypothekarkredites im russischen Recht und die Bewertung des Hypothekenobjektes und die damit verbundenen Pflichten und Rechte erläutert. Zum anderen wird ein Spezialgebiet der Liegenschaftsbewertung, welches zur Ermittlung der Besteuerungsgrundlage von Immobilien dient, beschrieben.

### 4.1 Hypothekarkredit und Liegenschaftsbewertung

Im Streitfall über die Höhe des Gegenstandswertes der Hypothek ist sowohl für natürliche als auch juristische Personen eine Liegenschaftsbewertung zur Erlangung eines Hypothekarkredit *verpflichtend*.<sup>95</sup> Die allgemeinen Grundsätze der Pfandgeschäfte und der dafür durchgeführten Bewertungen des Pfandgegenstandes sind im Bürgerlichen Gesetzbuch und den nachfolgenden gesetzlichen Akten der Russischen Föderation über Verpfändung und Hypothek festgelegt.<sup>96</sup>

Das Bundesgesetz „Über Hypothek und Verpfändung“ Nr.102-FZ vom 16.07.1998 bestimmt die allgemeinen Bewertungsregelungen wie folgt: „Die Bewertung des Hypothekengegenstandes wird gemäß der Gesetzgebung der Russischen Föderation nach Vereinbarung zwischen Pfandgeber und Pfandnehmer bestimmt“ und „wird im Hypothekenvertrag als Geldbetrag ausgewiesen“.<sup>97</sup> Die Vertragspartner können für die Bewertung des Hypothekengegenstandes eine unabhängige professionelle Organisation beauftragen. Dabei wird für Grundstücke eine zusätzliche normative Forderung eingeführt: Das Ergebnis der Grundstücksbewertung darf nicht niedriger als der normative Preis des Grundstückes sein.<sup>98</sup>

---

<sup>95</sup> Vgl. Bundesgesetz „Über die Bewertungstätigkeit in der RF“, Nr. 135-FZ, 1998, Teil I, Art. 8

<sup>96</sup> Vgl. Grinenko S.V., 2004, S. 65

<sup>97</sup> Vgl. Bundesgesetz „Über die Hypothek und Verpfändung“, 1998, Nr. 102-FZ, Art. 9

<sup>98</sup> Vgl. Bundesgesetz „Über die Hypothek und Verpfändung“, 1998, Nr. 102-FZ, Art. 67

Bei einer Unternehmenshypothek als Vermögensanlage werden der Vermögensbestand und dessen Wertansatz aufgrund der vollen Bestandaufnahme festgestellt. Der Bestandaufnahmeakt, die Buchhaltungsbilanz und der Beschluss des unabhängigen Prüfers über den Bestand und betrieblichen Vermögenswert sind obligatorische Anhänge zum Hypothekenvertrag. Dabei kann „die Unternehmenshypothek eine Verpflichtung bereitstellen, deren Summe nicht weniger als die Hälfte des betrieblichen Vermögenswertes beträgt“. <sup>99</sup>

#### 4.2 Steuer und Bewertungsmethoden für Besteuerungszwecke

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Steuerbasis der in Russland zu entrichtenden Steuern auf Immobilien ist die Liegenschaftsbewertung von maßgeblicher Bedeutung, da sie die Steuerbasis ermittelt.<sup>100</sup> Dadurch sind Liegenschaftsbewertung und Besteuerung einer Immobilie miteinander verbundene Vorgänge. Für den Steuerzahler ist es wichtig, dass die Objekte einheitlich nach der Normativmethode<sup>101</sup>, unabhängig von der ethischen und professionellen Einstellung des Gutachters, bewertet werden.<sup>102</sup>

Zurzeit wird die Bewertung zum Zwecke der Besteuerung von Objekten gemäß dem Gesetz der Russischen Föderation von 09.12.1991 Nr. 2003-1 „Über die Vermögensteuer der Privatpersonen, mittels Bewertung von Gebäuden und Errichtungen, die den Privatpersonen nach Eigentumsrecht gehören“ und dem Gesetz der Russischen Föderation von 13.12.1991 Nr. 2030-1 „Über die Vermögensteuer der Unternehmen“, durchgeführt. Im Besteuerungssystem der Russischen Föderation sind im Zusammenhang mit Immobilien zwei Arten der Besteuerung hervorzuheben:<sup>103</sup>

- Besteuerung der Immobilie als Eigentum, zu denen die Vermögensteuer der privaten und juristischen Personen sowie der Bodenzins gehören.

---

<sup>99</sup> Vgl. Staroverova G.S., Medvedeva A.J., Sorokina I.V., 2006, S. 23

<sup>100</sup> Vgl. Bundesgesetz „Über die Bewertungstätigkeit in der RF“, Nr. 135-FZ, 1998, Teil I, Art. 8

<sup>101</sup> Russ. *нормативный метод*, Transkription *normativnij metod*. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin. Diese Methode wird später beschrieben.

<sup>102</sup> Vgl. Gribovsky S.V., 2008, S. 4, Vgl. Gribovsky S.V., 2008, S. 1 f

<sup>103</sup> Vgl. Erlass des Präsidenten der RF, 1996, Nr. 685

- Besteuerung der Immobiliengeschäfte, die folgende Steuer beinhalten:
  - Unternehmensgewinn und Einkommenssteuer der Privatpersonen.
  - Besitzabgabe als Erbsteuer oder Schenkungssteuer.

Heute gibt es so genannte *Normativmethoden*<sup>104</sup> oder nach anderer Bezeichnung *Buchhaltungsmethoden*<sup>105</sup> der Objektbewertung, die hauptsächlich zum Zwecke der Besteuerung und ausschließlich von öffentlichen Stellen durchgeführt werden. Zum Beispiel wird für die Gebäude- und Errichtungsbewertung eine Methode verwendet, die von folgenden staatlichen Institutionen, Staatsbau Russlands, dem Zentrum der Bestandsaufnahme und Erfassung und Kontrolle der Immobilienobjekte Russlands sowie der GUP Rostechinventar,<sup>106</sup> erarbeitet wurde. Diese Normativmethode<sup>107</sup> basiert auf dem Aufwandverfahren<sup>108</sup> und dem Bestandswert der Immobilie. Der daraus entstandene Wert wird unter Berücksichtigung der physischen und funktionellen Abnutzung mit Koeffizienten multipliziert.<sup>109</sup>

Grundlage für die *Bewertung des Bodens* und in weiterer Folge für die Besteuerung des Bodens ist ein festgesetzter Katasterwert<sup>110</sup> des Grundstückes. Dafür wird eine Katasterbodenbewertung, die gemäß Gesetzgebung festgelegt und bekräftigt ist, durchgeführt.<sup>111</sup>

Die staatlichen Katasterbewertungstätigkeiten werden nach der Regierungsverordnung Russlands vom 25.09.1999 Nr. 945 „Über die staatlichen Katasterbewertungen der Böden“<sup>112</sup> durchgeführt und stellen eine Anlage aus rechtlichen, administrativen und technischen Maßnahmen für die

<sup>104</sup> Vgl. Grinenko S.V., 2004, S. 96

<sup>105</sup> Vgl. Alenicheva E.V., 2005, S. 11

<sup>106</sup> Rostechinventar – Technische Inventur Russland

<sup>107</sup> Russ. *нормативный метод*, Transkription *normativnij metod*. Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin.

<sup>108</sup> Russ. *затратный метод*, Transkription *zatratiij metod*. Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin. Diese Methode wird später beschrieben.

<sup>109</sup> Vgl. Simionova N.E., Scheina S.G., 2006, S 8 f

<sup>110</sup> Russ. *катастрофическая стоимость*, Transkription *katastrovojaja stoimost*. Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin. Der Katasterwert ist der niedrigste offizielle Preis einer Liegenschaft. Der Katasterwert und der Marktwert stimmen i.d.R. nicht überein.

<sup>111</sup> Vgl. Lvov D.S., Medvedeva O.E., 2007, S. 14

<sup>112</sup> Vgl. <http://mosgorbti.ru/normative-document-list.aspx>

Katasterwertbestimmung des Grundstückes zu einem bestimmten Zeitpunkt dar. Die Organisation für die staatliche Bodenbewertung ist die Bundesvertretung der Immobilienkataster.<sup>113</sup>

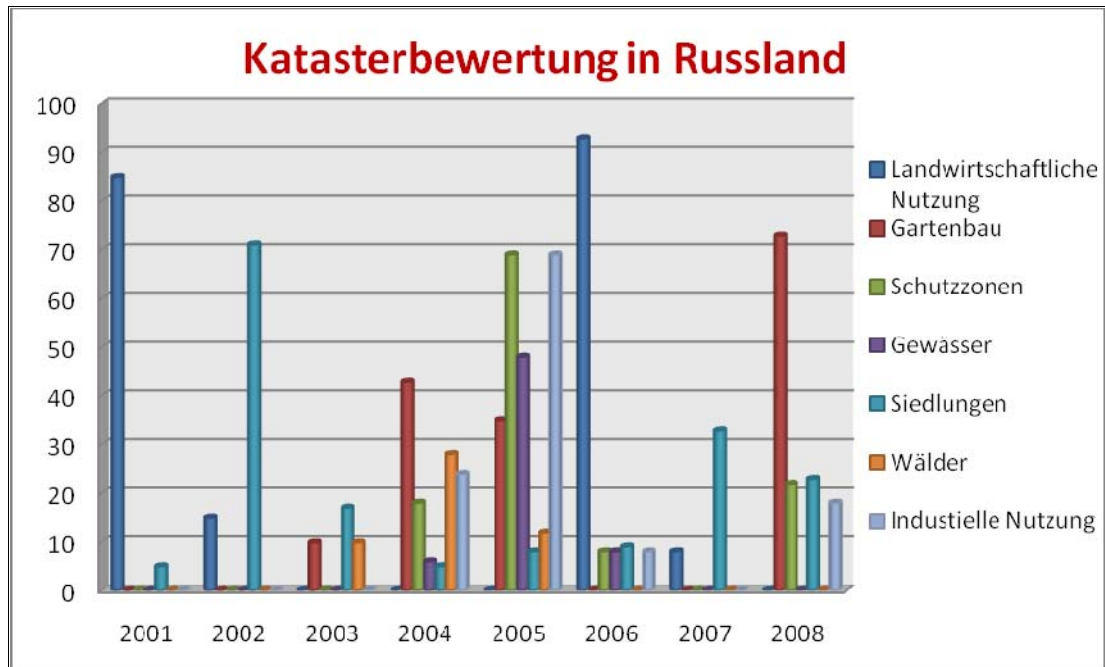


Abbildung 1: Objekte der Katasterbewertung der Böden

Diese Methoden sind für die Gebietsorganisationen der technischen Bestandsaufnahme, Wohnungs- und Kommunaldienste, Steuerbehörden, Kommunalverwaltungen bestimmt und stellen ein amtliches Dokument dar.<sup>114</sup> Angaben zum Katasterwert der Grundstücke für Besteuerungszwecke sind auf der offiziellen Internetseite der Bundesvertretung der Immobilienkataster zu finden (z.B. <http://bti-chita.ru>, <http://r66.kadastr.ru>, <http://mosgorbti.ru>, [www.kadastr.ru](http://www.kadastr.ru) etc.) und werden von nicht staatlichen Bewertern als Grundlageninformation benutzt.

<sup>113</sup> Vgl. Vinogradova D.V., 2007, S. 20

<sup>114</sup> Vgl. <http://r66.kadastr.ru>

## 5 Allgemeine Bewertungsgrundsätze in der Russischen Föderation

Der Begriff der Liegenschaftsbewertung, das Ablaufprozedere der Bewertung, die dazu notwendigen Unterlagen und Dokumente sowie die drei allgemein gültigen und verpflichtend anzuwendenden Bewertungsverfahren (Vergleichsverfahren, Aufwandverfahren und Ertragsverfahren)<sup>115</sup> gemäß Bundesgesetz „Über die Bewertungstätigkeit in der RF“, Nr. 135-FZ, sind die Themen, die in diesem Kapitel analysiert werden.

### 5.1 Voraussetzungen und Ablauf der Liegenschaftsbewertung

Der Bewertungsprozess ist durch eine Verfahrensreihenfolge, die für die Bewertung verwendet wird, definiert.<sup>116</sup> Der Prozess wird normalerweise mit einem Bericht über die Bewertung abgeschlossen, der dem Wertansatz eine Beweiskraft verleiht.<sup>117</sup> Der Immobilienbewertungsprozess ist grundsätzlich in folgende Abschnitte gegliedert:<sup>118</sup>

- Aufgabenfeststellung der Liegenschaftsbewertung
- Plan- und Vertragsaufstellung für die Durchführung der Immobilienbewertung
- Informationssammlung und -analyse zum Immobilienobjekt
- Analyse der besten und effektivsten Immobilienanwendung
- Ermittlung des Schätzwertes eines Immobilienobjektes, Abstimmung der Ergebnisse und Feststellung der Schlussfolgerungsgröße (des Marktwertes) des Immobilienobjektes.

Die *Zielsetzung* der Liegenschaftsbewertung ist maßgebend für die Auswahl der Bewertungsverfahren und hat einen dementsprechend bedeutenden Einfluss auf das Bewertungsergebnis. In der Folge geschieht die Bestimmung des Wertes gemäß dem gesetzten Ziel.<sup>119</sup>

---

<sup>115</sup> Diese Verfahren werden später beschrieben

<sup>116</sup> Vgl. Dolgova V.O., 2004, S. 34 ff

<sup>117</sup> Vgl. Bundesgesetz „Über die Bewertungstätigkeit in der RF“, Nr. 135-FZ, 1998, Teil II, Art. 11

<sup>118</sup> Vgl. Grinenko S.V., 2004, S. 28, Tatarova A.V., 2003, S. 39

<sup>119</sup> Vgl. Fedotova M.A., Utkin E.A., 2000, S. 12



Ferner findet die Feststellung des Bewertungsgegenstandes und der mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Vermögensrechte statt. Das *Datum* der Bewertungsdurchführung ist der Kalendertag an dem der Wert des Objektes ermittelt wird. Einschränkungen, Behinderungen oder Umstände, welche die Vermögensbewertung beeinflussen, werden erfasst. Informationsquellen, Bewertungsmethoden und der *Arbeitsplan* werden definiert.<sup>120</sup> Das Honorar<sup>121</sup> und die Nebenkosten für die Durchführung der Liegenschaftsbewertung werden vereinbart und im Beauftragungsfall wird ein Vertrag verfasst.<sup>122</sup>

Ausgangspunkt der Bewertungstätigkeit ist die *Sammlung* und *Bearbeitung* folgender Informationen und Unterlagen:<sup>123</sup>

- Rechtsgestaltende Dokumente, Angaben zur Belastung des Bewertungsobjektes: z.B. Dingbarkeitsrechte, Belehnungen
- Buchhaltungs- und Abrechnungsdaten, die sich auf das Bewertungsobjekt beziehen
- Informationen zu den technischen Daten (z.B. Errichtungsdatum, Bauzustand, technische Versorgung) des Bewertungsobjektes
- Informationen über die monatlichen Erträge und Belastungen der Immobilie zur Feststellung deren Wertes sowie andere, mit dem Bewertungsobjekt verbundene Informationen

Die *Marktanalyse*<sup>124</sup> als weiterer Teil des Bewertungsprozesses bezieht sich auf das Bewertungsobjekt, die laufende Konjunktur und Tendenz sowie die Auswahl der Vergleichsobjekte und deren Begründung, die Besichtigung der benachbarten Objekte, die Beschreibung des rechtlichen Status des Immobilienobjektes, die Eigen- und Wirtschaftscharakteristiken, den Standort und die Informationsanalyse und -bearbeitung. Weiters bezieht sich die Analyse auf die beste und effektivste

---

<sup>120</sup> Vgl. Jaskevich E.E., 2005, S. 2, Tatarova A.V., 2003, S. 39, Vgl. Tatarova A.V., 2003, S. 40

<sup>121</sup> Vgl. <http://www.ocenka-i.ru>: Gemäß Bundesgesetz „Über die Bewertungstätigkeit in der RF“, Nr. 135-FZ, 1998, Teil II, Art. 3: Das Honorar stellt eine *angemessene* Entlohnung für die bewertenden Objekt dar. Die Bezahlung wird in Geldform ausgedrückt. In der Praxis werden die Preise je nach Objektart, Fläche und Objektentfernung vereinbart, z.B.: Wohnung (Standard) Moskau 2300 bis 3000 RUB, Wohnung (Standard) Moskau Region 4000 bis 4500 RUB je Entfernung.

<sup>122</sup> Vgl. Dolgova O.V., 2004, S. 5 f, Grjaznova A.G., Fedotova M.A., 2002, S. 103

<sup>123</sup> Vgl. Tatarova A.V., 2003, S. 40

<sup>124</sup> Vgl. Fedotova M.A., Utkin E.A., 2000, S. 13

Benutzung des bebauten sowie des vermutlich vakanten Grundstückes,<sup>125</sup> die rechtliche Stichhaltigkeit der ausgewählten Anwendungsvariante, die physische Durchführbarkeit und Zweckmäßigkeit und die Feststellung des höchsten Immobilienwertes.

Danach wird eine Berechnung des Schätzwertes des Immobilienobjektes gemäß den ausgewählten Verfahren durchgeführt. Der Gutachter definiert und analysiert den Markt, zu dem das Bewertungsobjekt gehört, dessen Geschichte, Konjunktur und Tendenzen sowie Vergleichsobjekte und begründet die Wahl der gewählten Verfahren.<sup>126</sup>

Das Endergebnis der Objektbewertung, das im Bewertungsbericht angeführt wird, kann als für die Bewertungsziele empfehlenswert anerkannt werden, wenn seit dem Tag der Berichtserstellung über die Bewertung bis zum Tag der rechtsgeschäftlichen Handlung mit dem Objekt, nicht mehr als *sechs Monate* vergangen sind. Dieses Endergebnis wird aufgrund des Vergleiches von Anwendungsergebnissen mehrerer Verfahren zur Bewertung ermittelt. Die Methode der *Hierarchieanalyse*<sup>127</sup> wird für die Abstimmung von Resultaten, die aufgrund der angewendeten Bewertungsansätze und Bewertungsmethoden erhalten wurden, benutzt.<sup>128</sup>

## 5.2 Bewertungsmethoden

Unter dem Begriff *Liegenschaftsbewertung* ist die stichhaltige kostenmäßige Bewertung des konkreten Immobilienobjektes, die unter Berücksichtigung der vorherrschenden Bedingungen auftragsmäßig durchgeführt wird und sich auf den Zeitpunkt der Bewertungsdurchführung bezieht (als Variante – zum Zeitpunkt des voraussichtlichen Immobilienverkehrs) zu verstehen.<sup>129</sup>

---

<sup>125</sup> Vgl. Grinenko S.V., 2004, S. 29

<sup>126</sup> Vgl. Grjaznova A.G., Fedotova M.A., 2002, S. 105 f

<sup>127</sup> Mögliche Übersetzung: *Rangordnungsanalyse*. Russ. *иерархический анализ*, Transkription *ierarhicheskij analiz*. Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin

<sup>128</sup> Vgl. Grinenko S.V., 2004, S. 59

<sup>129</sup> Vgl. Litvak B.G., 1996, S.158, Grischaev S, 2006, S. 103 f, Vgl. Grinenko S.V., 2004, S. 28

Wie im Kapitel 3 bereits erwähnt beinhaltet der Begriff „Unbewegliche Sachen (Immobilienbesitz, Immobilie)“<sup>130</sup> alle Objekte, die mit der Erde verbunden sind. In der Russische Föderation bezeichnet der Begriff Immobilie drei verschiedenen Arten von Liegenschaften (Grund und Boden als Basisobjekt,<sup>131</sup> Wohngebäude und Nichtwohngebäude (Gewerbeimmobilie)).<sup>132</sup> Weiters wird in der Liegenschaftsbewertung zwischen der *Massen- und Einzelbewertung* unterscheiden.<sup>133</sup>

*Massenbewertung*<sup>134</sup> von Immobilien ist die Bewertung zahlreicher Immobilienobjekte zu einem bestimmten Datum unter Anwendung der Normativmethodik und der statistischen Analyse.<sup>135</sup> Dabei wird das Bewertungsprozedere einer großen Zahl von Objekten vereinheitlicht. Unter Anwendung der Massenbewertung in der Abschlussphase, wird das für die Berechnung verwendete Model geprüft und die Qualität der Ergebnisse kontrolliert. Dabei werden die Ergebnisse, die mit Hilfe des Massenbewertungsmodells erhalten wurden, mit den erzielbaren Verkaufspreisen verglichen. Die dabei auftretenden Abweichungen werden je nach Gruppe der gewählten Vergleichsobjekte korrigiert.<sup>136</sup>

*Einzelbewertung*<sup>137</sup> der Immobilie – ist die Bewertung des konkreten Objektes zu einem bestimmten Datum. Diese Bewertung wird für die Erstellung von Sachverständigengutachten vor Gericht und zur Wertfestlegung der Objekte mit spezieller Bestimmung (Verwaltung, Militär) gewählt.<sup>138</sup> Die Einzelbewertung ist in mehre Abschnitte gegliedert, die unter dem Begriff „Bewertungsprozess“ subsumiert werden. Am Ende dieses Prozesses wird eine Abstimmung der Ergebnisse, die unter

---

<sup>130</sup> Vgl. Bürgerliches Gesetzbuch der RF, Teil I, vom 21.10.1994, Art. 130

<sup>131</sup> Vgl. Patturi J.V., 2002, S. 5

<sup>132</sup> Vgl. Dolgova O.V., 2004, S. 18, Patturi J.V., 2002, S. 7 f

<sup>133</sup> Vgl. Grinenko S.V., 2004, S. 28

<sup>134</sup> Russ. *массовая оценка недвижимости*, Transkription *massovaja ozenka nedvizhimosti*.

Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin.

<sup>135</sup> Vgl. Grjaznova A.G., Fedotova M.A., 2002, S. 345

<sup>136</sup> Vgl. Grinenko S.V., 2004, S. 28

<sup>137</sup> Russ. *индивидуальная оценка недвижимости*, Transkription *individualnaja ozenka nedvizhimosti*. Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin.

<sup>138</sup> Vgl. Grjaznova A.G., Fedotova M.A., 2002, S. 344

Anwendung verschiedener Ansätze mit der Hierarchieanalyse erzielt wurden, durchgeführt.

Immobilien haben die potentielle Fähigkeit Gewinn zu bringen und sind eine interessante Investitionsmöglichkeit. Die Gewinnformen sind: die zukünftigen periodischen Geldzuflüsse; die Werterhöhung der Immobilie aufgrund von Marktentwicklungen; Anschaffung neuer und Entwicklung alter Objekte; Gewinn beim Wiederverkauf des Objektes am Ende des Besitzzeitraums. Investitionen in die Immobilie haben positive Eigenschaften, wie die mehrjährige Nutzbarkeit des Objektes und die Veranlagung von Kapital.<sup>139</sup>

In der russischen Liegenschaftsbewertung existieren viele Bewertungsmethoden. Die Auswahl der Bewertungsmethoden hängt in erster Linie von der gewählten Verfahrensart<sup>140</sup> sowie von weiteren unterschiedlichen Faktoren ab, z.B. Art des Objektes, Ziel und Funktion der Bewertung, der Zugänglichkeit von Informationen über das Objekt, usw.<sup>141</sup> Die Bewertungsverfahren sind als Bewertungsstandards für die „Subjekte der Bewertungstätigkeit“<sup>142</sup> in der RF, gemäß Verordnung der Regierung der Russischen Föderation № 519 ab 6 Juli 2001, *verpflichtend*.<sup>143</sup> Standardmäßig wird die Immobilienbewertung in Russland nach *drei Verfahren*, dem *Vergleichs-* (*сравнительный подход*), *Aufwand-* (*затратный подход*) und *Ertragsverfahren* (*доходный подход*), durchgeführt.<sup>144</sup>

Das Verfahren des direkten *Vergleiches*<sup>145</sup> (kann inhaltlich mit dem *Vergleichswertverfahren* gem. LBG verglichen werden) basiert auf der Gegenüberstellung des zu bewertenden Objektes mit vor kurzem am Markt veräußerten Objekten mit ähnlichen Eigenschaften.<sup>146</sup>

---

<sup>139</sup> Vgl. Asaul A.N., Karasev a.V., 2001, S.74, Dolgova O.V., 2004, s. 16

<sup>140</sup> Vgl. Fedotova M.A., Utkin E.A., 2000, S. 33, Grinenko S.V., 2004, S. 30

<sup>141</sup> Vgl. www.metodi-ocenki.ru, Alenicheva E.V., 2005, S.5

<sup>142</sup> Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin

<sup>143</sup> Vgl. Grjaznova A.G., Fedotova M.A., 2002, S. 105 f

<sup>144</sup> Vgl. Grinenko S.V., 2004, S. 30

Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin.

<sup>145</sup> Russ. *сравнительный подход*, Transkription *sravnitelnij podhod*. Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin.

<sup>146</sup> Vgl. Simionova N.E., Scheina S.G., 2006, S. 19

Beim *Aufwandverfahren*<sup>147</sup> (kann inhaltlich mit dem *Sachwertverfahren* gem. LBG verglichen werden) wird der Schätzwert, anhand der Kosten für die Reproduktion oder den Ersatz des bewerteten Objektes unter Berücksichtigung der Abnutzung – Wertminderung infolge des negativen Einflusses aller möglichen internen und externen Faktoren, ermittelt.<sup>148</sup>

Grundlage des *Ertragsverfahrens*<sup>149</sup> (kann inhaltlich mit dem *Ertragswertverfahren* gem. LBG verglichen werden) ist die Erfassung des Wertes aus laufenden Äquivalenten aller erwarteten zukünftigen Nettogewinne, die ein bewertetes Objekt unter vernünftiger Anwendung dem Eigentümer in Zukunft bringen kann. Dabei werden nicht nur das Gewinnausmaß, sondern auch der Zeitraum der zu erwartenden Geldströme sowie damit verbundene Risiken, berücksichtigt.<sup>150</sup>

Im Rahmen *jedes Verfahrens* werden entsprechende *Berechnungsmethoden* angewendet. Infolge der Durchführung dieser Verfahren ergeben sich *drei unterschiedlichen* Wertgrößen für ein Objekt. Aufgrund dieser Wertgrößen wird die Gesamtwertgröße oder der so genannte Marktwert festgelegt.<sup>151</sup>

Gemäß den Standardanforderungen ist der Bewerter *verpflichtet* diese Verfahren bei der Durchführung seiner Bewertungen anzuwenden (oder die Ablehnung der Anwendung zu begründen). Dabei hat der Gutachter das Recht, im Rahmen jedes Verfahrens, selbstständig über die konkreten Bewertungsmethoden, die standardmäßig als Wertberechnungsmethoden eines Objektes im Rahmen eines Bewertungsansatzes festgelegt sind, zu bestimmen.<sup>152</sup>

Die *optimale Auswahl* hängt wesentlich von der Qualifikation und der praktischen Erfahrung des Bewerter ab. Den Experten wird empfohlen den Wert der Immobilienobjekte durch die Anwendung *möglichst vieler* Bewertungsmethoden zu

---

<sup>147</sup> Russ. *затратный подход*, Transkription *zatrarnij podhod*. Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3.  
Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin

<sup>148</sup> Vgl. Grjaznova A.G., Fedotova M.A., 2002, S. 210

<sup>149</sup> Russ. *доходный подход*, Transkription *dohodnij podhod*. Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3.  
Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin

<sup>150</sup> Vgl. Patturi Y.V., 2002, S. 34

<sup>151</sup> Vgl. Fedotova M.A., Utkin E.A., 2000, S. 32

<sup>152</sup> Vgl. Fedotova M.A., Utkin E.A., 2000, S. 33

ermitteln. Somit wird die Wahrscheinlichkeit des genauen Objektwertes bei der Abstimmung der Bewertungsergebnisse, die infolge der Anwendung verschiedener Methoden erzielt wurden, wesentlich steigen.<sup>153</sup>

### 5.2.1 Das Vergleichsverfahren (Vergleichswertverfahren)<sup>154</sup>

Dieses Verfahren ist vergleichbar dem Vergleichswertverfahren gemäß LBG. Der Wert eines Immobilienobjektes wird durch einen Vergleich äquivalenter Objekte bestimmt.<sup>155</sup> Die Bewertung wird durch einen Vergleich des zu bewertenden Objektes mit bereits errichteten Vergleichsobjekten durchgeführt. Als Vergleichsobjekt werden erst kürzlich neu errichtete Gebäude herangezogen. Nach Auswahl der Vergleichsobjekte werden deren Herstellkosten als Grundlage der Bewertung herangezogen. Zum Bewertungsergebnis gelangt man durch einen Abschlag auf die Herstellkosten. Das Ergebnis wird aussagekräftig sein, wenn das Vergleichs- und Bewertungsobjekt *vollkommen* identisch ist.<sup>156</sup> Andernfalls wird eine Korrektur dieses Wertes durchgeführt.<sup>157</sup>

Um zu einem Bewertungsergebnis im Vergleichsverfahren zu kommen ist folgender Ablauf vorgesehen:<sup>158</sup>

- Auswahl der modernen (neulich gebauten) Vergleichsobjekte
- Ermittlung der Herstellkosten der Vergleichsobjekte
- Vergleich mit dem zu bewertenden Objekt
- Korrektur der Herstellkosten mittels vier unterschiedlicher Arten (Rubel- bzw. Dollarkorrektur, prozentuelle Korrektur, kumulative Korrektur, Korrektur in Form von Gesamtgruppierung)

Im Vergleichsverfahren werden in der RF einzelne Methoden unterschieden und speziell definiert. In Österreich liegt eine derartige Differenzierung nicht vor und die

---

<sup>153</sup> Vgl. [www.metodi-ocenki.ru](http://www.metodi-ocenki.ru)

<sup>154</sup> Übersetzung gemäß Abby lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin

<sup>155</sup> Vgl. Grjaznova A.G., Fedotova M.A., 2002, S. 187

<sup>156</sup> Vgl. Fedotova M.A., Utkin E.A., 2000, S. 62

<sup>157</sup> Vgl. Jaskevich E.E., 2005, S. 5

<sup>158</sup> Vgl. Granova I.V., 2002, S. 27 f, Alenicheva E.V., 2005, S. 7 f

Struktur der Bewertungsmethoden ist demnach für nicht ortskundige schwer zugänglich. Hinzu kommt, dass keine einheitliche Begriffsdefinition der einzelnen Methoden existiert und daher eine große Vielfalt vorliegt. Im Folgenden werden die einzelnen Arten in einer erarbeiteten Struktur ausgeführt und erklärt:

Die *Verkaufswertvergleichsmethode (VWVM)*<sup>159</sup> ist ein klassisches Vergleichsverfahren. Diese Methode basiert auf der direkten Verwendung von *zugänglichen* Preisinformationen über früher durchgeführte gleichartige Geschäfte unter gleichartigen Geschäftsbedingungen mit vergleichbaren Immobilienobjekten. *Die Idee* dieser Methode besteht darin, die zugänglichen Informationen des Immobilienmarktes zu sammeln und zu systematisieren um eine Vergleichbarkeit der Objekte zu gewährleisten. Das Bewertungsergebnis nach dieser Methode ist somit der *Verkaufspreis* der ausgewählten Vergleichsobjekte am Markt, der in einem Vergleichszeitraum erzielt wurde. Die Qualität des Ergebnisses hängt von der *Auswahl und Anzahl* der Vergleichsobjekte und der Zuverlässigkeit der Information über vergleichbare Geschäfte mit vergleichbaren Objekten unter vergleichbaren Bedingungen ab. Da absolut identische Objekte in der Regel nicht existieren, wird für die Bewertung oft das Objekt geteilt. Dadurch können für jeden Teil leichter Vergleichsobjekte gefunden werden.<sup>160</sup>

Die *Investitionsmethode (IM)*<sup>161</sup> (lt. anderen Autoren wird diese Methode als *Bruttomiete-Multiplikator-Methode*<sup>162</sup> bezeichnet)<sup>163</sup> ist inhaltlich verwandt mit der Vergleichsmethode. Die Investitionsmethode findet bei der Bewertung von vermieteten Objekten Anwendung. Für die Umsetzung der Miethöhe in den Immobilienwert wird ein gewisser Gewinnwert (yield) für das Kapital verwendet.

---

<sup>159</sup> Russ. *метод прямого сравнительного анализа продаж*, Transkription *metod prjamoego sravnitel'nogo analiza prodazh* Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin

<sup>160</sup> Vgl. Granova I.V., 2002, S. 26 f

<sup>161</sup> Russ. *метод инвестиции*, Transkription *metod investzii*. Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin

<sup>162</sup> Russ. *метод валового рентного мультипликатора*, Transkription *metod walowogo rentnogo multiplikatora*. Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin.

Bruttomiete Multiplikator - Verhältnis des Verkaufspreises der Immobilie zum potenziellen oder tatsächlichem Brutto-Gewinn, das ein Immobilieobjekt erzielt.

<sup>163</sup> Vgl. Dolgova O.V., 2004, S. 39

Die Größe des Gewinnwertes wird mittels Vergleich mit vergleichbaren Gewinngrößen anderer Investitionsobjekte – Analogen - ermittelt. Die Verwendung von Informationen über Vergleichsobjekte charakterisiert die Investitionsmethode als Vergleichsmethode.<sup>164</sup> Der Kern des Algorithmus der Investitionsmethode besteht in der Kapitalisierung der laufenden Mieterträge unter Verwendung des Gewinnwertes (yield), der für das betreffende Geschäft auf dem jeweiligen Markt zu beobachten ist. Der Bemessungswert wird unter Berücksichtigung der zuletzt am Markt abgewickelten Geschäfte ermittelt. Diese Gesamterfassung aller geeigneten Geschäfte (Erfassung ohne der detaillierten Aufteilung der Präzedenzfälle laut den spezifischen Bedingungen der Geschäfte) erlaubt eine terminologische Feststellung des entsprechenden Ertragsmerkmals als *all risk yield*, d.h. als Marktrentabilität, die aufgrund aller vorhandenen Risiken und Bedingungen bestimmt wird. Jedoch versucht man die Daten unter Berücksichtigung der ungleichzeitigen Informationen über Geschäfte zu korrigieren (diskontieren).<sup>165</sup>

### 5.2.2 Das Aufwandverfahren (Sachwertverfahren)<sup>166</sup>

Beim *Aufwandverfahren* wird der Immobilienwert aufgrund des Grundstückwertes, der Reproduktionskosten (Ersatzkosten) der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Einrichtungen, abzüglich der Abnutzung (physischen, funktionellen, externen), bestimmt.<sup>167</sup> Dieses Verfahren ist mit dem Sachwertverfahren gemäß LBG vergleichbar.

Das Verfahren beruht auf der Vermutung, dass der Käufer für das fertige Objekt nicht mehr als für die Errichtung eines vergleichbaren Objektes bezahlen wird. Bei der Anwendung dieses Ansatzes werden die Kosten des Investors und nicht die des Auftragnehmers berücksichtigt. Grundlage dieses Ansatzes ist das Ersetzungsprinzip (Russ. *принцип замещения*, Transkription *prinzip zameschenijai*).<sup>168</sup> Die

---

<sup>164</sup> Vgl. Voronzovsky A.V., 2004, S. 215 f

<sup>165</sup> Vgl. Tscherbakov V.A., Tscherbakova N.A., 2006, S. 170

<sup>166</sup> Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin

<sup>167</sup> Vgl. Granova I.V., 2002, S. 41 f

<sup>168</sup> Vgl. Dolgova O.V., 2004, S. 37 f

Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin



notwendigen Informationen<sup>169</sup> zur Durchführung des Aufwandverfahrens sind umfangreich: Fixkostenniveau, Höhe der Nebenkosten, Einrichtungskosten, Herstellkosten eines Objektes im jeweiligen Gebiet, Marketing- und Versicherungskosten, Mehrwertsteuer, Profit des Investors, Kosten für Energiekapazität, etc.

Gliederung des Verfahrens<sup>170</sup>:

- Wertberechnung des Grundstückes unter Berücksichtigung der effektivsten Nutzung ( $C_g$ )
- Kostenberechnung für den Neubau der bewerteten Liegenschaften ( $C_{nb}$ )
- Berechnung der Abnutzung (I):
  - physische Abnutzung – die Abnutzung infolge natürlicher physischer Alterung und Einfluss externer ungünstiger Faktoren
  - funktionelle Abnutzung – die Abnutzung infolge der Nichtübereinstimmung mit den modernen Forderungen, die neue gleichartige Objekten aufweisen
  - externe Abnutzung – die Abnutzung infolge der Veränderung der äußerlichen Wirtschaftsfaktoren
- Die Feststellung des Immobilienendwertes:  $C = C_g + C_{nb} - I$

Je nach Art der Gebäude- und Einrichtungsreproduktion (hier Wert  $C_{nb}$ ) unterscheidet man deren *Reproduktions- und Ersatzwert*.<sup>171</sup> Die allgemeine Bestimmung dieser Werte liegt darin, dass die Feststellung des Kostenaufwandes dieser Bewertungen unter Berücksichtigung der Marktkosten für Reproduktion oder Ersatz dieser Objekte durchgeführt werden muss. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass diese Art der Werte sich von der Kategorie des Marktwertes, trotz Wertermittlung unter Marktbedingungen, unterscheiden.<sup>172</sup>

---

<sup>169</sup> Vgl. Grinenko S.V., 2004, S. 37, Granova I.V., 2002, S. 42

<sup>170</sup> Vgl. Grinenko S.V., 2004, S. 38

<sup>171</sup> Russ. *восстановительная стоимость и стоимость замещения*, Transkription *vostanovitel'naja stoimost i stoimost zameschenija*). Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin

<sup>172</sup> Vgl. Grjaznova A.G., Fedotova M.A., 2002, S. 213

Die ermittelten Wertarten unterscheiden sich in der Bestimmung der *ähnlichen* oder *identischen* Kosten für die Erstellung der Bewertungsobjekte.<sup>173</sup> Im *ersten* Fall werden die Kosten für die Erstellung eines Objektes, das mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Nutzungs- und Verbrauchereigenschaften hat, unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Bewertung geltenden Stand und Regeln der Technik, kalkuliert. Im *zweiten* Fall wird der Reproduktionswert des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der Herstellkosten für die Erschaffung eines absolut identischen Objektes nach dem Stand und den Regeln zum Zeitpunkt der Errichtung des Vergleichobjektes, ermittelt.<sup>174</sup>

Das Aufwandverfahren wird hauptsächlich bei der Bewertung außergewöhnlicher Objekte, insbesondere bei Objekten nichtkommerzieller Bestimmung (Krankenhäuser, Strafvollzugsanstalten, Museen, Bibliotheken, Kirchen usw.), für Versicherungs- und Besteuerungszwecke<sup>175</sup> sowie für die Bestimmung der Grundstücksnutzung angewendet. Da solche Objekte in der Regel am Markt nicht gehandelt werden, stellt die Reproduktionskostenanalyse die einzige Möglichkeit einer Bewertung dar.<sup>176</sup>

Der Versicherungsmarkt und das System der differenzierten Besteuerung ist das Haupteinsatzgebiet des Aufwandverfahrens. Versicherungsunternehmen haben kein Interesse am vollen Marktwert der Vermögensanlage, sondern nur an dem Teil, der infolge eines Versicherungsfalles verloren gehen kann. Der Reproduktionswert dieses Vermögensteils scheint die vernünftigste Variante der Versicherungsbewertung zu sein.<sup>177</sup>

Unter den zurzeit gültigen Besteuerungsbedingungen gelten in Russland für Grundstücke und Gebäude unterschiedliche Steuersätze. Dies bedingt die Notwendigkeit der getrennten Bewertung dieser Immobilien.<sup>178</sup> Hierfür wird das Aufwandverfahren herangezogen.

---

<sup>173</sup> Vgl. Patturi Y.V, 2002, S. 38

<sup>174</sup> Vgl. Vinogradov D.V., 2007, S. 55

<sup>175</sup> Vgl. Simionova N.E., Scheina S.G., 2006, S. 7, Dolgova O.V., 2004, S. 37

<sup>176</sup> Vgl. Alenicheva E.V., 2005, S. 12, <http://developerov.net>

<sup>177</sup> Vgl. Valdajzev S.V., 1997, S. 39

<sup>178</sup> Vgl. [www.irm.ru](http://www.irm.ru)

Aufgrund der Vielfalt der Anwendungsmöglichkeiten des Aufwandverfahrens stellt dieses Verfahren zurzeit das bevorzugte Instrument der russischen Bewerter dar.<sup>179</sup> Jedoch muss der Gutachter in der Anwendung des Aufwandverfahrens auch die einschränkenden Bedingungen, die sich daraus ergeben, berücksichtigen.

Die *erste* Einschränkung besteht im grundsätzlichen Unterschied zwischen Investitionskosten und den marktkonformen Kosten der Verbesserungen. In der Bewertungspraxis wird diese Einschränkung ausgeglichen indem die äußeren Abnutzungsgrößen keine Berücksichtigung finden, da ja der volle Wiederherstellungswert des Objektes angesetzt wird. Die *zweite* Einschränkung hängt mit der Tatsache zusammen, dass das Aufwandverfahren die Beeinflussung des *Baulog*<sup>180</sup> (das Log – die Zeitspanne, die für die Reproduktion notwendig wäre) angeblich nicht berücksichtigt. Im Gegensatz dazu steht das Verhalten eines potentiellen Investors (Käufers), der in seinen Berechnungen das Baulog als eine Verringerung des zu erwarteten Gewinnes ansetzen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bewertung nach der Aufwandmethode eine Bewertung des Marktwertes und nicht des Investitionswertes ist. Der Markt dagegen bewertet die Immobilien nach der Gesamtheit der Kaufnachfrage, unabhängig von der Dynamik des Geldflusses eines bestimmten Investors.<sup>181</sup>

Im Gegensatz zu Österreich werden in Russland beim Aufwandverfahren einzelne Methoden unterschieden. Dieser Umstand, die große Vielfalt der Methoden, die Struktur der Bewertungsmethoden sowie keine einheitliche Begriffsdefinition, erschweren die Bewertungstätigkeit nicht ortskundiger Gutachter. Folgende Methoden des Aufwandverfahrens finden hauptsächlich Anwendung um den Reproduktionswert oder den Ersatzwert eines Objektes zu ermitteln:

- *Die Methode der Vergleichseinheit*<sup>182</sup> (oder *die Methode des spezifischen Wertes*)<sup>183</sup> besteht darin, dass der korrigierte Wert, der für die Berechnung gewählt

---

<sup>179</sup> Vgl. Dolgova O.V., 2004, S. 37 f

<sup>180</sup> Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin

<sup>181</sup> Vgl. <http://developerov.net>

<sup>182</sup> Vgl. Grinenko S.V., 2004, S. 38

Russ. *метод сравнительной единицы*, Transkription *metod sravnitelnoj edinizi*. Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin.

Maßeinheit, mit der Zahl der bewerteten Objekteinheiten der Immobilie multipliziert wird. Dabei können die Bemessungseinheiten 1 m<sup>2</sup>, 1 m<sup>3</sup>, 1 Stück sein. Falls Information über den spezifisch bezogenen Wert der identischen Objekte vorliegen, ist dies die einfachste Methode der Feststellung des Objektwertes.<sup>184</sup>

- *Die Bestandteilige Methode*<sup>185</sup> (oder *die Methode der Komponentenaufteilung*).<sup>186</sup>

Die Objektwertberechnung besteht im spezifischen Wert der Maßeinheit des Objektes oder des gesamten Objektes, basierend auf der Kostengliederung der Herstellkosten.<sup>187</sup>

- *Anschlagmethode der Objektbewertung*<sup>188</sup> (oder *die Methode der quantitativen Untersuchung*).<sup>189</sup> Hierbei werden die Herstellkosten für ein vergleichbares Neubauobjekt ermittelt. Diese Methode ist die aufwendigste Methode der Ermittlung des Objektwertes. Der Zugang zu den Herstellkosten der bereits errichteten Objekte würde eine wesentliche Vereinfachung darstellen, ist aber praktisch nicht gegeben. Bei dieser Methode ist der Bewerter jedenfalls auf die Hilfe eines Baufachmannes angewiesen.<sup>190</sup>

- *Indexmethode*.<sup>191</sup> Bei dieser Methode wird der Reproduktionswert des Objektes durch Multiplikation des Bilanzwertes des Objektes mit einem bestimmten Index

---

<sup>183</sup> Vgl. Alenicheva E.V., 2005, S. 13

Russ. *метод сравнительной единицы*, Transkription *metod sravnitelnoj edinici*. Übersetzung gemäß Abbyu lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin.

<sup>184</sup> Vgl. Grinenko S.V., 2004, S. 38, Alenicheva E.V., 2005, S. 13

<sup>185</sup> Vgl. Alenicheva E.V., 2005, S. 14

Russ. *поэлементный метод*, Transkription *poelementnij metod*. Übersetzung gemäß Abbyu lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin.

<sup>186</sup> Vgl. Grinenko S.V., 2004, S. 39

Russ. *метод деления на компоненты*, Transkription *metod delenija na komponenti*. Übersetzung gemäß Abbyu lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin.

<sup>187</sup> Vgl. Alenicheva E.V., 2005, S. 10, Grinenko S.V., 2004, S. 39

<sup>188</sup> Vgl. Alenicheva E.V., 2005, S. 14

Russ. *сметный метод*, Transkription *smetnij metod*. Übersetzung gemäß Abbyu lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin.

<sup>189</sup> Vgl. Grinenko S.V., 2004, S. 42

Russ. *метод количественного исследования*, Transkription *metod kolichestvennogo isledovanija*. Übersetzung gemäß Abbyu lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin.

<sup>190</sup> Vgl. Grinenko S.V., 2004, S. 42, Alenicheva E.V., 2005, S. 10

<sup>191</sup> Vgl. Alenicheva E.V., 2005, S. 14

Russ. *индексный метод*, Transkription *indexnij metod*. Übersetzung gemäß Abbyu lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin.

ermittelt. Diese Indizes werden von der Regierung Russlands festgesetzt und periodisch veröffentlicht.

### **5.2.3 Das Ertragsverfahren (Ertragswertverfahren)<sup>192</sup> und andere kombinierte Methoden**

Nachfolgend werden die Methoden zur Bewertung, welche unter Verwendung des Rentabilitätsfaktors, der Erfassung des zukünftigen Gewinnes und des Algorithmus der Kapitalisierung des zukünftigen Gewinnes basieren, beschrieben.<sup>193</sup> Der Rentabilitätsansatz ist somit eine direkte Kapitalisierung des Gewinns und der Diskontierung zukünftiger Geldzuflüsse (DCF – Analyse „discounting cash flow“).<sup>194</sup> Das *Ertragsverfahren* ist inhaltlich mit dem Ertragswertverfahren gemäß LBG vergleichbar.

*Kombinierte Methoden*<sup>195</sup> zeichnen sich durch die Kombination des Ertragsverfahrens mit Aufwand- und Vergleichsmethoden aus. Diese Art von Methoden erfreut sich seit kurzem steigender Akzeptanz unter Liegenschaftsbewertern.<sup>196</sup>

Die praktischen Anwendung der in diesem Kapitel beschriebenen Methoden sind für nicht russische Bewerter ebenfalls mit den in den Kapiteln 5.2.1 und 5.2.2 beschriebenen Problemen verbundenen.

Entscheidend für Bestimmung des Ertragswertes sind die Erfassung und Auswertung von Marktdaten über die Verwertung gewinnbringender Immobilienobjekte. Dabei sind die Informationen über NPL (Non-Performing Loan) und SP Preise (Sales Promotion) für diese Immobilienobjekte die Schlüsselinformationen. Diese Informationen müssen zugänglich (d.h. wirklich vorhanden sein und zur Verfügung stehen, ohne bewusster Verfälschung und Verheimlichung seitens der Quellen) und

---

<sup>192</sup> Übersetzung gemäß Abby lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin

<sup>193</sup> Vgl. Dolgova O.V., 2004, S. 40, Granova I.V., 2002, S. 50

<sup>194</sup> Vgl. Jaskevich E.E., 2005, S. 5

<sup>195</sup> Russ. *комбинированные методы*, Transkription *kombinirovannii metodi*. Übersetzung gemäß Abby lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin

<sup>196</sup> Vgl. <http://elit-service.info>

ausreichend (im Sinne der ausreichenden Anzahl der Präzedenzfälle) sein. Damit wird die statistische Auswertung der Datengesamtheit bei der Division (NPL/SP) mit dem gesuchten Wert des Rentabilitätsmerkmals Y (yield) übereinstimmen.<sup>197</sup>

Das kann entweder eine *direkte* oder eine *erwägende* Reduktion der Divisionsergebnisse sein. Die Information über Verkäufe kann für die Erfassung bestimmter Nichtübereinstimmungen der Immobilienobjekte berichtigt werden, z.B.: in der *Methode der Kapitalisierung des Gewinns* (MKG)<sup>198</sup> wird der gesuchte Immobilienwert wie bei der *Investitionsmethode* (IM) bewertet, und zwar unter Verwendung des Algorithmus der Kapitalisierung des Gewinns, der (Gewinn) ein Ergebnis des Mietgeschäftes des Eigentümers ist. Die *Unterscheidungsbesonderheit* der MKG besteht in den spezifischen Bestimmungsarten des Mietwertes, der den gesuchten reinen Gewinn des Eigentümers bildet. MKG wird für Eigentumsobjekte verwendet, bei deren Verkauf eine bestimmte Regulierung gefordert wird. (z.B. Einzelhandelsobjekte, Objekte der Freizeit, Sportzentren u.a.).<sup>199</sup>

Die *Methode des angeführten reinen Gewinns* (MARG)<sup>200</sup> (nach anderer Bezeichnung – *Methode der abgezinsten Zahlungsströmen*)<sup>201</sup> ist eine Weiterentwicklung der Kapitalisierungsmethode (MKG). Charakteristisch für die MARG ist die Dynamikerfassung der Gewinnbildung, wenn die Höhe des Gewinns nicht als unbeständig gilt, sondern beispielsweise von den flexiblen Wirtschaftsbedingungen und der Auswahl des Betriebsprogramms abhängt. Als Hauptfaktor der MARG gilt die Arbeit sowohl mit Gewinn-, als auch mit Aufwandsdaten, die genauso in der Berechnung berücksichtigt werden müssen. Das Wesen der MARG besteht in der Zusammenstellung der Erträge und Aufwendungen in einem Beobachtungszeitraum (Jahr, Quartal), die zu einem gewissen Zeitpunkt

---

<sup>197</sup> Vgl. Fridman N., Orduej E., 1995, S. 92

<sup>198</sup> Vgl. Granova I.V., 2002, S. 50

Russ. *метод капитализации прибыли*, Transkription *metod kapitalizacii pribili*. Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin

<sup>199</sup> Vgl. Tscherbakov V.A., Tscherbakova N.A., 2006, S.103 f

<sup>200</sup> Russ. *метод приведенного чистого дохода*, Transkription *metod privedennogo chistogo dohoda*. Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin

<sup>201</sup> Vgl. Grinenko S.V., 2004, S. 56

Russ. *метод дисконтированных денежных потоков*, Transkription *metod diskontirovannih denezhnih potokov*. Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin

diskontiert werden. Der Zeitpunkt der Diskontierung ist entweder der Zeitpunkt der Bewertung oder der angenommene Zeitpunkt der Realisierung des Objektes.<sup>202</sup>

Die *Methode des Auftragnehmers (MA)*<sup>203</sup> wird zur Bewertung von Eigentumsobjekten, bei welchen aufgrund der besonderen Objekteigenschaften keine Marktformationen vorhanden sind, verwendet. Mittels dieser Methode werden Objekte wie Wohnhäuser, Objekte des Bildungsbereiches, sowie große gewerbliche Anlagen bewertet. Der Bewertungswert dieser Objekte ergibt sich unter Berücksichtigung der anzusetzenden Abnutzungen aus dem Bodenwert und dem Gebäudewert. Somit ist die MA eine *kombinierte Methode*. Den Hauptalgorithmus kann man als verminderten Wiederherstellungswert der Gebäude (aufgrund der Abnutzung) mit Berücksichtigung des Bodenwertes ansehen. Dabei wird der Bodenwert mittels Vergleichsverfahren ermittelt.<sup>204</sup>

Die *Methode der unternehmerischen Bewertung (MUB)*<sup>205</sup> gehört ebenfalls zur Gruppe der *kombinierten Methoden*. Sie stellt eine Kombination aus der Methode des Wiederherstellungswertes (MWW), der Methode des Reingewinns (MARG), und der Methode des (Erst)verkaufswertes, die nach Markt- und Normativmethoden bestimmt wird. Diese Methode wurde erfolgreich bei der Privatisierung von ehemaligen staatlichen Unternehmen in Ostdeutschland verwendet.<sup>206</sup>

---

<sup>202</sup> Vgl. Gribovsky S.V., 2007, S. 10 f

<sup>203</sup> Vgl. [www.sbgroup.ru](http://www.sbgroup.ru)

Russ. *метод подрядчика*, Transkription *metod podryadchika*. Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin

<sup>204</sup> Vgl. Korostelev S.P., 2009, S. 10

<sup>205</sup> Russ. *метод предпринимательской оценки*, Transkription *metod predprinimatelskoj ozenki*. Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin

<sup>206</sup> Vgl. Tscherbakov V.A., Tscherbakova N.A., 2006, S. 115 f

## 6 Einfluss der Finanzkrise auf den russischen Immobilienmarkt

Die Finanzkrise 2009 und die damit verbundenen Auswirkungen haben auch in Russland tiefe Spuren hinterlassen. Das Jahr 2006 war ein *Rekordjahr* für den russischen Immobilienmarkt. Die internationale Finanzkrise hat jedoch auch vor dem russischen Immobilienmarkt nicht Halt gemacht und voll in das Bewertungswesen durchgeschlagen. Im Jahr 2009 erfolgte ein drastischer *Absturz*.

Im Jahr 2006 wuchsen die Preise der Wohnungen in Moskau laut Daten des Portals „die Indikatoren des Immobilienmarktes“ durchschnittlich um 87,9% - von \$ 2232 bis zu \$ 4193 pro m<sup>2</sup>, während die Investitionsrentabilität in Immobilien die Rentabilität der Bankeinlagen um mehr als 10 Mal überstieg. Jedoch hat sich dann das Wachstum stark verlangsamt. Zu Beginn des Jahres 2007 begann eine Korrektur nach unten. Im August 2007 haben sich die Preise stabilisiert und im Herbst hat sich ein geringes Wachstum abgezeichnet, das mit der saisonbedingten Kaufaktivität erklärt werden kann. Im Dezember 2007 kehrten die Wohnpreise zu den im Januar gegebenen Werten, nämlich \$ 4200 pro m<sup>2</sup>, zurück.

Anfang 2009 änderte sich die Situation radikal. Laut Angaben des Moskauer Registrationsdienstes wurden im Februar 2009 um 47% weniger Immobiliengeschäfte des sekundären Wohnungsmarktes, als im gleichen Zeitraum des Jahres 2008, abgeschlossen. Das war ein Rekordabsturz des Wohnungsmarktes in der Geschichte der Russischen Föderation.<sup>207</sup>

---

<sup>207</sup> Vgl. [www.vedomosti.ru](http://www.vedomosti.ru), [www.smoney.ru](http://www.smoney.ru)



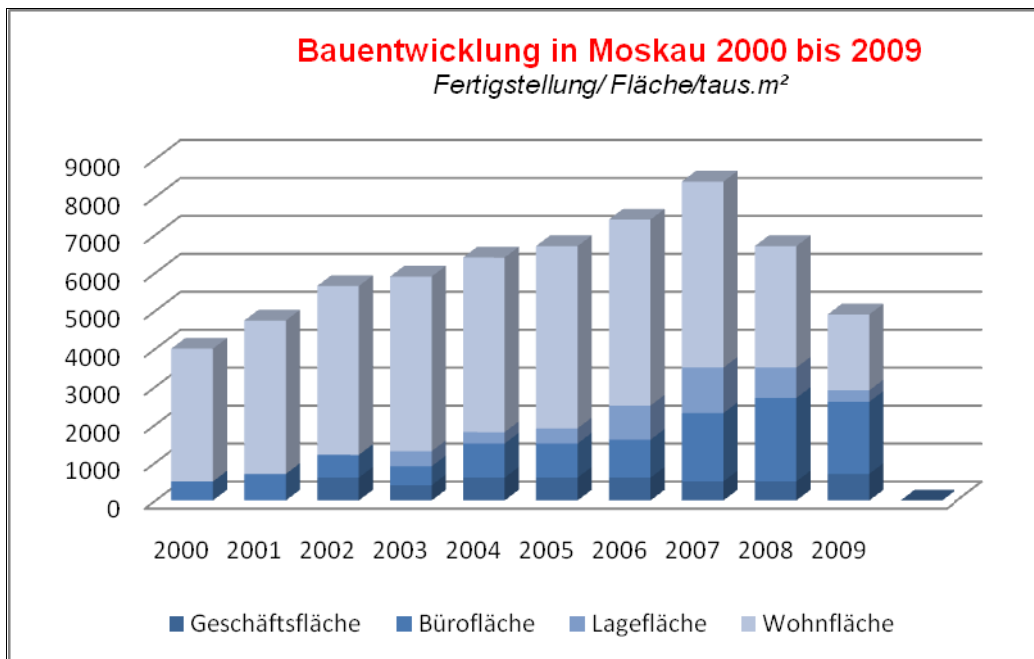


Abbildung 2: Einfluss der Finanzkrise auf den russischen Markt

Noch schlimmer war der Einbruch am Hypothekarmarkt. Die Zahl der Hypothekengeschäfte begann sich im September 2008 zu reduzieren. Im Februar 2009 erfolgte der große Einbruch. Wurden im Februar 2008 noch 1460 Hypothekengeschäfte registriert, waren es im Februar 2009 nur noch 181. Laut Internetzeitung [www.rost.ru](http://www.rost.ru).<sup>208</sup> betrug der Rückgang somit 88,6%.

Im Frühjahr 2009 stellte sich am Immobilienmarkt in Moskau eine Trendumkehr ein. Gemäß den Angaben der Bundesverwaltung Stadt Moskau (FRS) wurden im Zeitraum März-April fast doppelt so viele Wohnungshandelsgeschäfte am sekundären Markt abgewickelt, als in den ersten zwei Monaten des Jahres 2009. Laut Internetzeitung [rost.ru](http://rost.ru) stieg die Zahl von 4626 auf 9124. In den führenden Regionalmärkten spiegelte sich die Situation am Moskauer Markt wider.<sup>209</sup>

Dem Moskauer Immobilienmarkt wird seitens aller Marktteilnehmer und Marktanalytiker große Aufmerksamkeit gewidmet. Im Artikel „die Stadt-Superstar“ behaupten die Wirtschaftswissenschaftler Zhurko T., Maier K. und Sinay T., dass die

<sup>208</sup> Vgl. [www.rost.ru](http://www.rost.ru) , [www.vedomosti.ru](http://www.vedomosti.ru)

<sup>209</sup> Vgl. [www.rost.ru](http://www.rost.ru) , [www.smoney.ru](http://www.smoney.ru)

Städte, die über einen besonderen Status verfügen (London, Paris, New York usw.) einen ständigen Anstieg der Nachfrage in Vergleich zu anderen Städten aufweisen werden. Moskau ist zweifellos eine dieser Städte.<sup>210</sup>

Laut Angaben der Firma Knight Frank, die die Dynamik der Preise auf dem Markt der Luxuswohnstätten in London und Moskau innerhalb von elf Monaten des Jahres 2007 analysierte, stellte fest, dass die Preissteigerungsrate der Luxusimmobilien in Moskau um 8,9% höher ist als die im Zentrum Londons. Preisbildungen in London und Moskau verfügen über ähnliche Charakteristiken. Das bedeutet ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage. Die Nachfrage übersteigt das Angebot um ein Vielfaches, da nur eine beschränkte Zahl von Bauflächen vorhanden ist. Ein hohes Preissteigerungstempo wie in Moskau ist charakteristisch für Entwicklungsmärkte, während die Situation in London mit dem Status der Stadt als weltweit anerkanntes Finanz- und Kulturzentrum verbunden ist.

Laut Bericht der Credit Suisse im Dezember 2009 sind die durchschnittlichen Preise auf dem Wohnungsmarkt von St. Petersburg seit 2008 um 14% am Rubelmarkt und um 30% am Dollarmarkt gesunken. In Moskau fielen die Preise um 22% am Rubelmarkt und um 36% am Dollarmarkt. Doch Analysten prognostizieren einen Anstieg der Preise in Rubel um 5-10% im Jahr 2010 und 10-15% im Jahr 2011. Dieser Bericht stellt auch fest, dass trotz der schwachen Kaufkraft die Nachfrage nach Wohnraum aus Mangel an Wohnraum auf einem hohen Niveau bleiben wird. In Russland beträgt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person 22 m<sup>2</sup> in Europa jedoch 30 m<sup>2</sup>. 60% aller Wohnungen im Land bedürfen dringender Reparaturen.

Im Hinblick auf das Segment der Büroimmobilien gibt es von den Analysten den Vorschlag, das Angebot an Büroimmobilien signifikant zu erhöhen. Sie empfehlen bis Ende des Jahres 2010 ein Volumen von 2,5 Millionen Quadratmetern an leerstehenden Büroflächen (einschließlich der Klassen A und B) zu schaffen. Es wird mindestens drei bis vier Jahre dauern bis dieses Angebot vollständig nachgefragt wurde. Da am russischen Markt ein Mangel an exklusiven und attraktiven Projekten

---

<sup>210</sup> Vgl. [www.inv-estate.ru/real](http://www.inv-estate.ru/real)

bei gewerblichen Immobilien herrscht, bestehen trotz der derzeitigen Krise gute Chancen für Investoren.<sup>211</sup>

---

<sup>211</sup> Vgl. [www.smoney.ru](http://www.smoney.ru)

## 7 Identifizierung der Probleme in der russischen Liegenschaftsbewertung

In den bisherigen Kapiteln hat sich gezeigt, dass mannigfaltige Probleme in der Praxis vorliegen. Die fehlende einheitliche Begriffsdefinition und noch vielmehr die Verwirrung bei den zahlreichen Methoden stellen einen Mangel im russischen Bewertungswesen dar. Als Kern der Arbeit ist eine Systematik der vorhandenen Schwächen erarbeitet worden, die sich aus der Literatur und vor allem aus den Expertengesprächen ableiten ließ. Die fünf identifizierten Themenkreise reichen von der bereits erwähnten Begrifflichkeit bis zur Frage der qualifizierten Aus- und Weiterbildung. Im nächsten Kapitel werden Schlussfolgerungen gezogen, welche Konsequenzen diese haben bzw. wie diese abgewendet werden können.

Um Bestandteile des Immobilienmarktes bewerten zu können, bedarf es einer *Definition des Immobilienmarktes* an sich. Der Immobilienmarkt ist die Gesamtheit der Geschäftsbeziehungen rund um den Handel mit Immobilienobjekten. Dieser Markt stellt einen Bereich der Kapitalinvestitionen in Immobilienobjekte und in das System von Wirtschaftsbeziehungen, die infolge von Immobilienhandel, Hypothekarkrediten, Vermietung etc. entstehen, dar.<sup>212</sup>

Zu den *Hauptsegmenten* des Immobilienmarktes in der Russischen Föderation zählen der Grund- und Bodenmarkt, der Wohnungsmarkt und der Markt der Nichtwohngebäude (entsprechen den Hauptarten der Immobilien).<sup>213</sup> Man kann den Markt der rentablen Immobilien, der nach den funktionellen Bestimmungen der Objekte unterschieden wird, folgendermaßen beschreiben: Markt der Büroräume, Markt der Handelobjekte, Markt der Betriebs- und Lagerräume.<sup>214</sup> Manchmal werden auch der Markt der Beherbergungsbetriebe (Hotels), sowie der Markt der unfertigen Bauten dazugezählt.<sup>215</sup>

Aus rechtlicher Sicht wird der Immobilienmarkt in der Russischen Föderation in die Teilbereiche Kauf-Verkauf und Vermietung unterteilt. Im Teilbereich Kauf-Verkauf

---

<sup>212</sup> Vgl. Alekseev V.A., 2007, Vorwort S. 3

<sup>213</sup> Vgl. Tatarova A.V., 2003, S. 6

<sup>214</sup> Vgl. Rachman I.A., 2006, S. 219

<sup>215</sup> Vgl. Grandova I.V., 2002, S. 7 f, Tatarova A.V., 2003, S. 6

wird im Austausch gegen entsprechendes Äquivalent das volle Eigentumsrecht inklusive dem Eigentumsverfügungsrecht übertragen. Auf dem Mietmarkt ist das Handelobjekt nur eine Teilkombination der Rechte exklusive des Eigentumsverfügungsrechts.

Die Bedeutung der Bewertungstätigkeit ist, wie bereits schon mehrmals erwähnt, unumstritten. Bewertungsergebnisse sind die Grundlage für die Abwicklung jeglicher Geschäfte und dienen weiters der Findung der Finanzierungsbasis und der Steuerbasis.<sup>216</sup>

Der Markt der Bewertungstätigkeit erfährt jährlich Umsatzsteigerung. Viele Faktoren der so genannten strategischen Eindämmung hemmen jedoch diese Entwicklung. Darunter leiden nicht nur die Bewertungsunternehmen sondern auch der Staat, der dadurch einen wesentlichen Verlust erleidet. Einige dieser zurzeit vorliegenden Schwächen bzw. Mängel werden in diesem Kapitel aufgezeigt und analysiert.

## **7.1 Aktueller Stand der Bewertungstätigkeit in Russland**

Der Markt der traditionellen Wirtschaftsdienstleistungen, wie z.B. Wirtschaftsprüfer, Juristen, Gutachter und Berater ist heutzutage in Russland weit entwickelt. Diese Dienstleistungen werden nicht nur von Klein-, Mittel- und Großunternehmen nachgefragt. In den letzten zwei Jahren ist die Nachfrage von Seiten von Privaten deutlich gestiegen.<sup>217</sup>

Die Dienstleistungen des Audits und die Bewertung werden in zwei Kategorien unterteilt, die *Initiativ- und Pflichtdienstleistungen*.<sup>218</sup> Innerhalb der letzten zehn Jahre war das Audit, bezogen auf das Marktvolumen, zweifellos der absolute Marktführer unter den geleisteten Diensten. Innerhalb den letzten Jahre ist die Zahl der Dienstleistungen im Bewertungsbereich schnell gestiegen. Motor dieser Entwicklung war die Tatsache, dass nun die Zahl der Fälle, in denen eine

---

<sup>216</sup> Vgl. Fedotova M.A., Utkin E.A., 2000, S. 5

<sup>217</sup> Vgl. [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)

<sup>218</sup> Vgl. Dolgova O.V., 2004, S. 35 f

Bewertungsdurchführung verpflichtend war, fast doppelt so hoch wurde wie die Zahl der verpflichtenden Auditdurchführungen. Ein weiterer Beitrag zu dieser Entwicklung war die Verabschiedung des Gesetzes über die Durchführung von Bewertungstätigkeiten durch den Gesetzgeber. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben bei der Preisbestimmung bei Geschäften mit großem Vermögen oder anderen materiellen und immateriellen Aktiva und der Ermittlung der Steuerbasis ergab sich die zunehmende Bedeutung der Bewertungstätigkeit.<sup>219</sup>

Bewertungsunternehmen benötigten bis vor kurzem eine *Bewertungstätigkeitslizenz*.<sup>220</sup> Die Lizenzierungsbehörde war bis vor kurzem das Vermögensministerium Russlands. Im Mai 2004 wurden 4500 solcher Lizenzen erteilt, auf der Warteliste standen 1500 Unternehmen, ca. 200 Anträge für Lizenzen wurden aus verschiedenen Gründen widerrufen. 300 Unternehmen, die Lizenzen erhalten haben, existieren nur am Papier und führen keine aktive professionelle Tätigkeit aus. Somit kann die quantitative Besetzung der Marktteilnehmer berechnet werden – es waren ca. 4000. Der Großteil der Unternehmen – ca. 70% - sind in Städten Moskau, St. Petersburg, Jekaterinburg, Kasan, Novosibirsk, Irkutsk, Krasnojarsk, Omsk, Samara und Wladiwostok tätig. Das staatliche Lizenzierungsverfahren wurde mittlerweile aufgelassen. Die Lizenzierung erfolgt nun durch die selbstregulierenden Organisationen (Interessensorganisationen).<sup>221</sup>

Mehr als ein Drittel der Bewerter sind im Föderationskreis Zentralrussland tätig, jeder fünfte Marktteilnehmer im Föderationskreis Wolga, ca. jeder zehnte auf dem Süd-, Sibirien-, Nordwest- und Ural Föderationskreis. Mehr als 4% der lizenzierten Gutachter sind auf dem Fernost Föderationskreis tätig (Abbildung 3).<sup>222</sup>

Die Bewertungstätigkeit wird entweder von Wirtschaftsprüfungsunternehmen, Unternehmensberatungen oder spezialisiertes eigenständigen Unternehmen ausgeübt.

---

<sup>219</sup> Vgl. Esipov V.E., Mahovikova G.A., Terehova V.B., 2006, S. 10

<sup>220</sup> Vgl. Bundesgesetz „Über die Lizenzierung bestimmte Tätigkeitsarten“, 2001, Art. 17

<sup>221</sup> Vgl. <http://bdo.3ebra.com>

<sup>222</sup> Vgl. [www.unipravex.ru](http://www.unipravex.ru)

Unternehmen des Immobilienhandels sowie staatliche Organisationen sind eher seltener im Besitz von Bewertungstätigkeitslizenzen.<sup>223</sup>

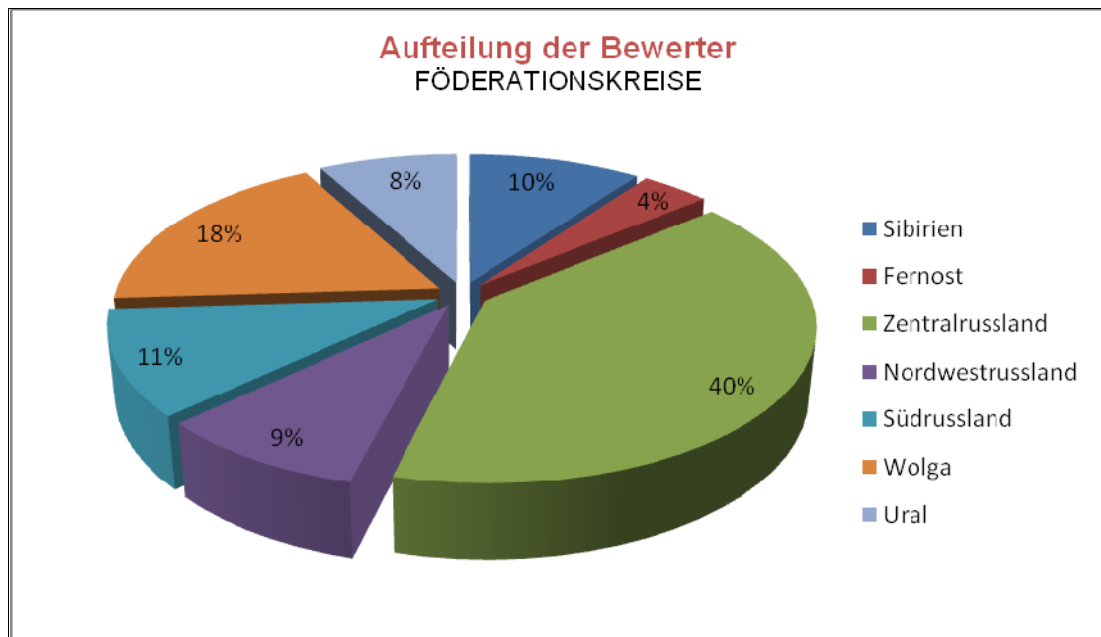


Abbildung 3: Die Aufteilung der Bewerter bezogen auf die Föderationskreise der RF

Das *Hauptgebiet* der Bewertung ist die Unternehmens- und Liegenschaftsbewertung, die ca. 60% des allgemeinen Bewertungsmarktes umfasst, gefolgt von Auto- und Autozubehörbewertung und nichtmaterieller Aktiva. Die Bestimmung des Unternehmenswertes erfolgt oft im Zuge einer Investitionsplanung zum Zwecke der Kreditaufnahme. Die Zahl der Unternehmensbewertungen (des Geschäftes) beläuft sich auf 26% im Zentral Föderationskreis und auf bis zu 31% auf dem Wolga Föderationskreis. Die Zahl der Bewertungsdienstleistungen des Immobilienvermögens beträgt zwischen 27% bis 29%, die der Auto-, Autozubehör und Verkehrsmittelbewertungen zwischen 22% und 24%, die der Bewertung von immateriellen Aktiva und geistigen Vermögens 20% und 22% in den Föderationskreisen.<sup>224</sup> Die Aufteilung der Tätigkeitsbereiche der Bewerter ist in Abbildung 4 dargestellt.

<sup>223</sup> Vgl. <http://bdo.3ebra.com>

<sup>224</sup> Vgl. [www.unipravex.ru](http://www.unipravex.ru)

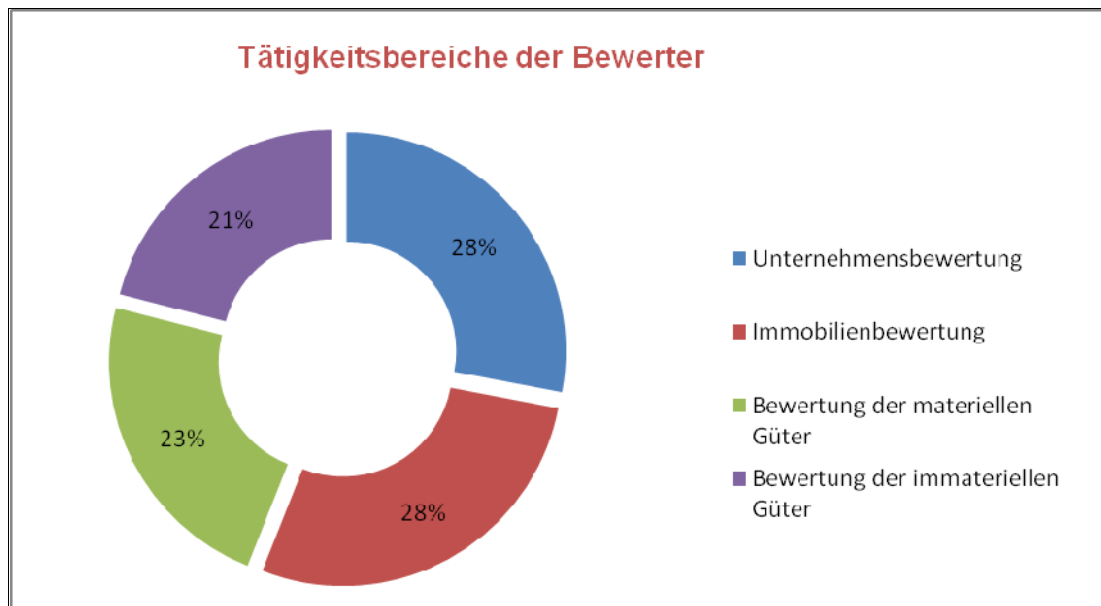


Abbildung 4: Die Aufteilung der Bewertung in RF nach den Arten

Anerkannte Marktführer sind Unternehmen wie «2K Audit — Businessberatungen», «BDO Unikon», «Rosexpertisa», FBK, RSM «Ton-Audit»<sup>225</sup> sowie «Moop Stivens BalEN», „HEO Zentr“, „BDO Junikon“.<sup>226</sup>

## 7.2 Mangel an Begrifflichkeit

Im Gegensatz zu den internationalen Standards, in welchen die Begriffe „Immobilie“ und „Immobilienbesitz“ eindeutig definiert sind, gibt es im Russischen dafür keine Unterscheidung. Der Begriff „*Nedvizhimost*“ (russ. Transkription) bezeichnet einmal den „Immobilienbesitz“ (russ. *недвижимость*)<sup>227</sup> und bestimmt daher eher die rechtlichen Verhältnisse als das physische Objekt selbst, ein andermal den Begriff „Immobilie“ (russ. *недвижимость*)<sup>228</sup> und verweist somit mehr auf den Gegenstand als solchen und auf dessen Unbeweglichkeit.<sup>229</sup>

<sup>225</sup> Vgl. [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)

<sup>226</sup> Vgl. [www.bfs.ru](http://www.bfs.ru)

<sup>227</sup> Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin.

<sup>228</sup> Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin.

<sup>229</sup> Vgl. Vinogradov D.V., 2007, S. 2



In der Gesetzgebung der meisten westlichen Länder können auch andere Vermögensarten, darunter auch Vermögensrechte, den Immobilien zugeschrieben werden. Die Gesetzgebung Russlands stellte die Begriffe „Immobilie“ und „Immobilienbesitz“ gleich und schloss die Möglichkeit der Aufnahme anderer Objekte des bürgerlichen Rechts in den „Immobilienbesitz“ aus. Dieser derzeitige Zustand der russischen Gesetzgebung ist aus der historischen Entwicklung der letzten 90 Jahre erklärbar: Während des Bestehens der Sowjetunion hat der Begriff „Immobilienbesitz“ im Rechtsbestand nicht existiert. Diese für einen marktwirtschaftlichen Zugang der Liegenschaftsbewertung komplizierte und verwirrende Begrifflichkeit einer Immobilie im russischen Recht (einschließlich anderer Objekte, außer sachlichen) kann nach Ansicht der Verfasserin zu Problemen in der praktischen Anwendung dieser Norm führen.<sup>230</sup>

Das Problem der Begrifflichkeit ist ebenfalls bei den angewandten Verfahren zur Bestimmung des Marktwertes einer „Immobilie“ bzw. „Immobilienbesitz“ gegeben. Wie bereits erwähnt sind in der russischen Föderation mit Verordnung „Die Bewertungsstandards für die Subjekte der Bewertungstätigkeit“ *drei Verfahren* zur Bewertung (Vergleichsverfahren, Aufwandverfahren und Ertragsverfahren)<sup>231</sup> standardmäßig vorgesehen. Die *anzuwendende Methodik* innerhalb dieser drei Verfahren zur Erlangung eines Bewertungsergebnisses ist jedoch nicht einheitlich definiert und somit nicht standardisiert. Nicht besonders hilfreich ist auch die Vielzahl von unterschiedlichen Immobilienbewertungsschulen (z.B.: Bewertungsschule des Prof. Gribovskij S.V. in St. Petersburg, Bewertungsschule Prof. Prorvich V.A. in Moskau usw.) die alle unterschiedliche Definitionen, Zugänge und anzuwendende Methoden lehren und praktizieren.<sup>232</sup>

Somit zeigt sich nach Ansicht der Verfasserin die Problematik bei der Vergleichbarkeit von Bewertungsergebnissen. Das Gut, das zu bewerten ist, ist rechtlich nicht eindeutig definiert, weiters sind die in den Verfahren angewandten

---

<sup>230</sup> Vgl. Korostelev S.P., 2008, S. 2

<sup>231</sup> Vgl. Grjaznova A.G., Fedotova M.A., 2002, S. 105 f

<sup>232</sup> Vgl. Korostelev S.P., 2009, S. 2 f

Methoden untereinander nicht vergleichbar, da diese nicht einen einheitlichen Standard aufweisen.

Beim Studium einschlägiger Internetforen ergibt sich kein *einheitliches* Bild der Situation.<sup>233</sup> Es gibt zwei Lager in der Sparte der russischen Gutachter. Ein Teil sieht in dem oben angeführten Umstand kein Problem, der andere Teil der Gutachterzunft ist jedoch mit den unklaren gesetzlichen Formulierungen unzufrieden, da diese keine Vergleichbarkeit der Bewertungsergebnisse zulassen. Eine Vergleichbarkeit unter den Ergebnissen wird erst dann gegeben sein, wenn in Russland zu standardisierten Bewertungsmethoden übergegangen wird.

Ein Schritt zur Standardisierung kann die Einführung des von *RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)* erstellten „Red Book“ in Russland sein. Die Erstfassung der russischen Ausgabe wurde am 14. April 2008 vorgestellt. Zurzeit wird an der Endredaktion gearbeitet, die verbindliche Einführung ist noch in 2010 geplant. Welche Auswirkungen diese Entwicklung hat, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.<sup>234</sup>

Die in diesem Kapitel aufgezeigten Probleme sind bezeichnend für den Zustand der heutigen russischen Wirtschaft, der Transformation eines zentralistischen planwirtschaftlichen Systems zu einem pluralistischen, marktwirtschaftlich orientierten System.

### **7.3 Mangel im Steuerrecht als Bewertungsgrundlage**

Liegenschaftsbewertung und Immobiliensteuerberechnung in Russland sind getrennte, gleichzeitig aber sich überschneidende Aufgabengebiete. Die gleichmäßige Verteilung der steuerlichen Belastung ist eine Bedingung, um steuerliche Gerechtigkeit zu gewährleisten. Daher ist es für den Steuerzahler

---

<sup>233</sup> Vgl. [www.metodi-ocenki.ru](http://www.metodi-ocenki.ru), [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru), [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru)

<sup>234</sup> Gemäß Frau Vera Rukina, RICS, Regional Manager Russia & CIS, vom 24.03.2010

wichtig, dass die Objekte einheitlich, nach einer Methode, unabhängig von einer gewissen Flexibilität des Gutachters, bewertet werden.<sup>235</sup>

Die Existenz des Immobilienmarktes ist im Vorhandensein eines Preises einer Immobilie begründet. Der Marktpreis obliegt immer der einvernehmlichen Vereinbarung der beteiligten Parteien. Darum ist der Preis kein „idealer Wert der Marktkonjunktur, da dieser unter dem Einfluss zufälliger und privater Vorlieben steht“.<sup>236</sup>

In einer Aussendung des Minfin<sup>237</sup> Russlands verlautbart der stellvertretende Finanzminister Sergei Shatalov, dass die neue Immobiliensteuer ab 2011 vom Marktwert der Liegenschaft entrichtet wird. Laut Aussage Shatalovs wird ab diesem Zeitpunkt die „Einführung einer Massenbewertungsmethodik, die eine Festlegung eines marktkonformen Wertes der Immobilienobjekte sowie ein relativ einfaches Berufungsverfahren erlaubt, erforderlich sein“.<sup>238</sup>

Die Immobiliensteuer wird *zwei aktuelle* Abgaben ersetzen – die Vermögens- und Grundsteuer. Es ist beabsichtigt als Besteuerungsbasis den Marktwert heranzuziehen, dabei aber die Steuersätze stark zu senken. Zurzeit beträgt der Steuergrenzsatz der Vermögenssteuer 2,2% vom durchschnittlichen Jahreswert des Vermögens. Die Grundsteuer hängt vom Objektwert der Grundstücke ab. Die endgültigen Steuersätze der Grund- und Vermögenssteuer werden von der Gemeindeverwaltung festgelegt. Die Grund- und Vermögenssteuer werden in Prozentsätzen von den Objektwerten gemäß dem Büro der technischen Inventur (BTI)<sup>239</sup> berechnet. Diese Werte weichen jedoch stark von den realen Marktwerten ab. Die Bewertung gemäß BTI kann um ein Vielfaches, manchmal um ein paar hunderte Male vom Marktwert des Objektes differieren. Infolge eines solchen

---

<sup>235</sup> Vgl. Gribovsky S.V., 2008, S. 1 f, [www.metodi-ocenki.ru](http://www.metodi-ocenki.ru)

<sup>236</sup> Vgl. Kaminsky V.N., Rykov I.A., 1997, S. 25

<sup>237</sup> Minfin – Finanzministerium Russlands

<sup>238</sup> Vgl. [www.rg.ru](http://www.rg.ru)

<sup>239</sup> Das Büro der technischen Inventur (BTI) — eine Staats- oder Gemeindeorganisation, die die staatlichen Rechnungsführungen und technische Inventur der Immobilienobjekte der ehemaligen UDSSR und gegenwärtigen Russischen Föderation durchführen.

Ansatzes ist die Höhe der Grundsteuer für den Eigentümer einer Luxusvilla möglicherweise nicht viel höher, als für den Besitzer eines kleinen Gartenhauses.

Nach der Einführung dieser Immobiliensteuer wird die auf Luxusimmobilien entfallende Steuer wesentlich höher werden, für die Mehrzahl der Bewohner wird sich jedoch eine Steuersenkung ergeben. Die Regierung beabsichtigt bei neutralem Steueraufkommen die Steuerlast neu zu verteilen.

Viele Spezialisten in Russland sind der Ansicht, dass es für das Finanzministerium schwierig sein wird diese zwei Aufgaben zu vereinigen. Die Einführung einer einheitlichen Grund- und Vermögenssteuer mit Marktpreisen als Steuerbasis wird sich höchstwahrscheinlich kaum auf die Eigentümer der Luxuswohnungen auswirken, könnte aber eine Abwanderung wenig begüterter Bürger aus den Nobelvierteln hervorrufen, so die Experten.<sup>240</sup>

Auch andere Argumente sprechen noch gegen die Einführung dieser neuen Steuer. Es wäre ungerecht eine Marktbewertung von Wohnstätten unter den derzeit steigenden Errichtungskosten durchzuführen. Außerdem kann eine unüberlegte Steuer zu einem zusätzlichen Hindernis der Hypothekenentwicklung werden und auf Grund der Furcht vor einer neuen Steuer in weiterer Folge den Privatisierungsprozess verzögern. Weder ist die Höhe der neuen Steuer, noch das Verfahren, nach dem der Marktwert der Wohnstätte bestimmt wird, bekannt.<sup>241</sup>

Auf Grund der offenen Punkte bei der Einführung der neuen Steuer kommen auf die Bewertung neue Probleme hinzu. BTI wird das Problem offensichtlich nicht bewältigen können. Für die Durchführung der Bewertungen durch nicht staatliche Gutachter sind weder die *gesetzlichen Rahmenbedingungen*, noch eine genügende *Zahl von Bewertern* vorhanden. Auch ein festgelegtes Verfahren der Massenimmobilienbewertung existiert nicht. Eine mögliche Variante wäre, einen einheitlichen Grund- und Immobilienkomplex als Grundlage (quasi als Muster) zu

---

<sup>240</sup> Vgl. [www.rg.ru](http://www.rg.ru)

<sup>241</sup> Vgl. [www.irm.ru](http://www.irm.ru)

nehmen. Die nächste Variante wäre, Land und Gebäude extra zu bewerten. Die dritte Möglichkeit besteht in einer Aufteilung in Privat- und Geschäftsimmobilien.

Die neue Immobilienbesteuerung wird aller Voraussicht nach die Preise für große Wohnungen erhöhen. Durch diesen Umstand wird das Angebot an großen Wohnungen am Markt wachsen, da sich viele Eigentümer diese zusätzlichen Kosten nicht mehr leisten können. Als Ergebnis wird die Nachfrage für Wohnungen mit kleinerer Wohnfläche und somit deren Preise steigen. Abgesehen von den Veränderungen am Kaufmarkt für Wohnungen, wird sich die neue Immobiliensteuer auch auf den Mietmarkt auswirken, da viele Vermieter die Steuer auf die Miete aufschlagen werden.

Obwohl das Datum der Einführung der neuen Immobiliensteuer immer näher rückt, ist die Art der Berechnung der neuen Steuer noch nicht festgelegt. Voraussichtlich wird zur Berechnung das Mittel der Immobilienpreise über mehrere Jahre gewichtet mit unterschiedlichen Koeffizienten, herangezogen. Es hat sich jedoch kein Verantwortlicher ernsthaft mit der Ausarbeitung und dem Vollzug des Gesetzes beschäftigt.<sup>242</sup>

#### **7.4 Unabhängigkeit des Bewerter**

In der Sowjetunion gab es keinen Bedarf an Bewertung, da nur ein Eigentümer – *der Staat* - existierte, der die Vermögenspreise selbst bestimmte.<sup>243</sup> Fortschrittliche Theorien und Bewertungspraxis sind innerhalb der sowjetischen Periode für immer verloren gegangen. Die Entwicklungen im globalen und nationalen Wirtschaften erforderten einheitliche und definierten Arbeitsmethoden und damit verbunden ein professionelles Niveau der Bewerter.<sup>244</sup>

Nach ihrer Erneuerung schlug die russische Bewertung ihren eigenen Weg, sowohl auf dem institutionellen als auch methodischen Gebiet, ein. Hochgebildete Spezialisten der Grundlagenwissenschaft und Militärindustrie, die sehr aktiv die

---

<sup>242</sup> Vgl. [www.irm.ru](http://www.irm.ru)

<sup>243</sup> Vgl. [www.alliance-realty.ru](http://www.alliance-realty.ru)

<sup>244</sup> Vgl. Fedotova M.A., Utkin E.A., 2000, S. 6 f, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru)

ausländischen Erfahrungen studierten, aber auch ihre *eigenen* Bewertungsmethoden entwickelten, kamen in die Bewertungstätigkeit. Der Staat übernahm die Kontrolle über den Bewertungsmarkt und die Ausarbeitung russischer Bewertungsstandards. Heutzutage ist es offensichtlich, dass dieser eigene „russische“ Weg in eine Sackgasse geführt hat und eine Übernahme internationaler Bewertungsstandards für Russland notwendig ist.<sup>245</sup>

Wenn man die Publikationen russischer Gutachter studiert, gewinnt man den Eindruck, dass sich im russischen Bewertungswesen negative Erscheinungen abzeichnen. Diese Erscheinungen führen zu einer *Herabminderung* der Rolle der Gutachter und damit einhergehend zu einem Bedeutungsverlust der Bewertungstätigkeit. Dieser Umstand ist in der gängigen Praxis der durch die Auftraggeber vorgegebenen Bewertungsergebnisse begründet. Der Mangel an vollständig entwickelten, professionellen Standesregeln der Bewerter hat diese Praxis ermöglicht und begünstigt. Heutzutage wundert sich niemand mehr über eine Tätigkeit ohne Berücksichtigung ethischer Normen (des Verhaltenskodex) des Gutachters.<sup>246</sup>

*Zu Beginn* der staatlich eingeleiteten Reformen und auf Grund der steigenden Nachfrage für Bewertungen wurde die staatliche Organisation ROO ins Leben gerufen und stellte eine faktische Monopolisierung des Marktes dar.<sup>247</sup> Der Einfluss des Staates hatte ursprünglich seine Berechtigung, besonders in Bezug auf die Ausarbeitung der Durchführungsbestimmungen der verabschiedenden Gesetze über die Bewertungstätigkeit. Die Praxis zeigte jedoch, dass die ROO sowie die bevollmächtigten Staatsorgane (Ministerium des Staatsvermögen, Rosimuschestvo,<sup>248</sup> Bundesagentur für die Verwaltung des Staatsvermögens) mit ihrer zugeordneten Aufgabe überfordert waren. Bis heute ist es nicht gelungen einen einheitlichen, verbindlichen Bewertungsstandard und damit verbundene Rechte und

---

<sup>245</sup> Vgl. Fedotova M.A., Utkin E.A., 2000, S. 16

<sup>246</sup> Vgl. [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru)

<sup>247</sup> Vgl. Grjaznova A.G., Fedotova M.A., 2002, S. 94

<sup>248</sup> Mögliche Übersetzung. *Russisches Besitztum*. Russ. *Росимущество*, Transkription *Rosimuschestvo*. Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin

Pflichten von Bewertern in Russland zu implementieren. Alle Versuche einer Harmonisierung der Begriffe und Methoden in der Bewertung und in den verwandten Wirtschaftsbereichen, vor allem in der Buchhaltung, in Anlehnung an internationale Standards, scheiterten.<sup>249</sup>

Trotz der unzureichenden Randbedingungen hat sich die *Nachfrage* nach Bewertungen rasant entwickelt.<sup>250</sup> Eine Folge dieser Nachfrage war die Anpassung des Bewertungswesens an die Bedingungen des dynamisch wachsenden Marktes und sein für Russland sehr spezifisches Merkmal, nämlich den dominanten Einfluss der Beamten auf alle laufenden Prozesse. Bewertungsunternehmen, die es verstanden sich diesen Einfluss der Beamtenschaft zu Nutze zu machen, konnten daraus strategische Vorteile ziehen und Ihre Marktposition ausbauen. Unter diesen Bedingungen kann sich kein freier Wettbewerb auf dem Markt der Bewertungsdienstleistungen einstellen.

Diese Situation wurde durch die «*normativen Löcher*» noch verstärkt,<sup>251</sup> hervorgerufen durch die zurzeit in Russland geltenden Bewertungsstandards (Beschluss der Regierung der Russischen Föderation № 519 vom 06. Juli 2001),<sup>252</sup> die auf lediglich fünf Seiten nur *formale Anordnungen* an die Bewertung stellen. Viele Bewerber nutzen diesen Umstand durch das Erstellen von Gefälligkeitsgutachten für den Auftraggeber, da der Staat keinerlei *ethische Forderungen* an die Gutachter stellt.<sup>253</sup>

Die Auswahl der Bewerber erfolgt zurzeit am häufigsten über Akkreditierungen und Wettbewerbe. Die Bewertungskriterien in diesen Auswahlverfahren sind rein formaler Natur (Jahresgewinn, Anzahl der ausgefertigten Berichte und Anzahl der Beschäftigten im Unternehmen). In der Regel werden diese Vergabewettbewerbe von Unternehmen mit einem Naheverhältnis zu den öffentlichen Stellen gewonnen. Die Leistungsvergabe erfolgt somit nicht nach einem Bestbieterprinzip, bei welchem das Preis- Leistungsverhältnis für die Beauftragung entscheidend ist. Das derzeitige

---

<sup>249</sup> Vgl. [www.garant.ru](http://www.garant.ru)

<sup>250</sup> Vgl. Esipov V.E., Mahovikova G.A., Terehova V.B., 2006, S. 13

<sup>251</sup> Vgl. [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.garant.ru](http://www.garant.ru)

<sup>252</sup> Vgl. Rodin A.U., 2005, S. 20

<sup>253</sup> Vgl. [www.bfs.ru](http://www.bfs.ru)

System der Beauftragung bevorzugt jene Unternehmen, die sich mit der Beamtenschaft am besten arrangieren. Diese mangelnde Professionalität führt zum Prestigeverlust des ganzen Berufsstandes in Russland. Unter Marktteilnehmern entstand der Eindruck, dass es keines großen Aufwandes bei Durchführung solcher Arbeiten bedürfe. Das geringe Preisniveau und die immer größere werdende Zahl von Bewertungsunternehmen trägt das Ihre zu diesem System bei.<sup>254</sup>

Als Folge des fehlenden Wettbewerbs wechselnden viele Beschäftigte der Branche in artverwandte Berufe oder in die Verwaltung. Die Profiteure dieses Marktsystems, in der Regel große Unternehmen mit guten Verbindungen zum Staat, waren strikt gegen die Abschaffung der Lizenzierung und den damit verbundenen Wettbewerb.<sup>255</sup>

Die derzeitige Situation am Markt ist für einen funktionierenden Immobilienmarkt und die daran Beteiligten sowie für die gesamte Wirtschaft schädlich. In Fällen, in welchen eine professionelle Bewertung nach internationalen Gesichtspunkten erforderlich ist und auch gewünscht wird, kommen daher vermehrt internationale Consultingfirmen zum Zug.

Damit die „Vermögensbewertung ihre gebührende *Zentralposition* in der Wirtschaft einnimmt“,<sup>256</sup> ist eine Änderung des derzeitigen Systems unbedingt notwendig. Die zurzeit ausschließlich nach formalen Gesichtspunkten durchgeführte Bewertungstätigkeit muss zukünftig professionell und nach allgemein verbindlichen Regeln und Vorschriften für alle Beteiligten am Bewertungsprozess vorgenommen werden. Sollte in der näheren Zukunft keine Reform des derzeit gängigen Systems erfolgen, ist mit einem zunehmenden Auftreten von ausländischen Unternehmen am russischen Markt zu rechnen. Dies wiederum kann nicht im Interesse der Weiterentwicklung der russischen Wirtschaft sein.<sup>257</sup>

Die derzeitig unbefriedigende Situation am russischen Markt ist von den daran Beteiligten selbst verschuldet. Die Legislative und die Verwaltung sind in Macht-

---

<sup>254</sup> Vgl. [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru)

<sup>255</sup> Vgl. [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)

<sup>256</sup> Vgl. Dolgova O.V., 2004, S. 9 f

<sup>257</sup> Vgl. [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru)



und Revierkämpfe verstrickt, blockieren sich gegenseitig und verabsäumen dadurch die erforderlichen Reformen einzuleiten, wodurch der Stillstand prolongiert wird. Die andere Seite, die es sich in diesem System „gerichtet haben“, ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht an Reformen interessiert und blockiert diese daher aus Partikulärinteressen. In der Praxis wirkt sich dieser Umstand in mangelnder Qualität und Objektivität der erstellten Gutachten aus. Der wesentlich schwerwiegendere Umstand ist jedoch das völlig fehlende Interesse der führenden russischen Bewertungsfirmen an Reputation und Ansehen. Der Stillstand kann nur durch die Einleitung dringend notwendiger Reformen behoben werden.<sup>258</sup>

## **7.5 Ethik bei der Berufsgruppe der Bewerter**

Wie bereits im Kapitel 7.1 erwähnt und in Abbildung 5 dargestellt, ist das Tätigkeitsfeld russischer Bewerter breitgefächert und vielfältig. Die Ausübung der Tätigkeit des Gutachters, unabhängig von seinem Bereich, ist „ohne spezifische Kenntnisse“, „praktische Erfahrungen“, „eindeutige Rechtslage und professioneller Sittlichkeit“<sup>259</sup> *nicht möglich*.

---

<sup>258</sup> Vgl. [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru)

<sup>259</sup> Vgl. Bundesgesetz „Über die Bewertungstätigkeit in der RF“, Nr. 135-FZ, 1998, Teil II, Art. 15

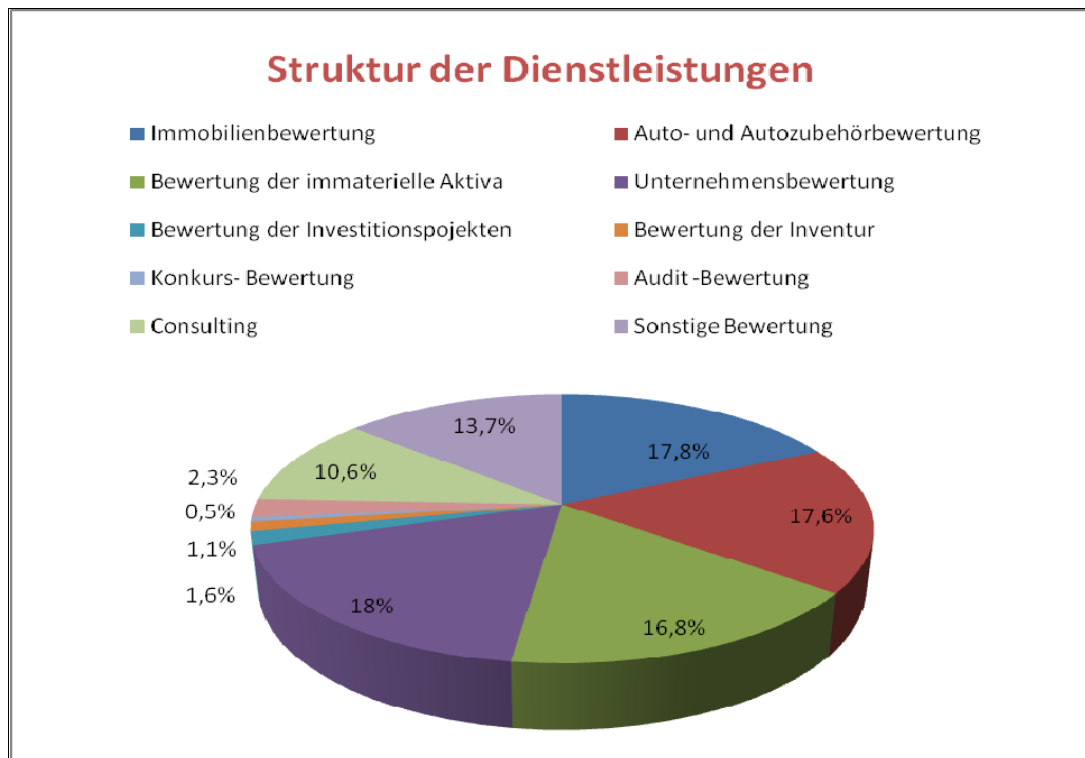


Abbildung 5: Die Struktur der Dienstleistungen der russischen Bewerter

Die Zulassungsmodalitäten für Gutachter sind weltweit unterschiedlich geregelt.<sup>260</sup> In manchen Ländern gibt es gesetzlich festgelegte Zugangsbestimmungen, in anderen Ländern fehlen diese wiederum. Zugangsbestimmungen sind dabei unabhängig, von den für die eigentliche Gutachtertätigkeit geltenden rechtlichen Grundlagen, zu sehen. Somit besteht eines der Probleme in Russland nicht in der Überlegung „ob die Bewertungstätigkeit lizenziert wird oder nicht“, sondern „wie bekämpft man eine Fehlleistung?“<sup>261</sup>

Der kumulierte Jahresgewinn der zehn größten russischen Bewertungsunternehmen betrug 2007 ca. 650 Mio. RUR. Der russische Bewertungsmarkt verzeichnet jährlich starke Steigerungsraten. Diese Entwicklung wird jedoch durch verschiedene Faktoren gebremst. Ein bedeutender Faktor dabei ist das Auftreten von „schwarzen“ und „grauen“ Bewertern am Markt. Dabei handelt es sich um Unternehmen, die „Auftragsbewertung“ durchführen, deren Ergebnis kein objektiver, nachvollziehbarer, sondern ein mit Vorbedacht festgelegter, den Interessen des

<sup>260</sup> Vgl. <http://bdo.3ebra.com>

<sup>261</sup> Vgl. Magazin Business Forum, 2004, Nr. 9-10

Auftragsnehmers entsprechender Wert ist. Solche Bewertungen werden für die Erfüllung folgender Ziele bestellt:<sup>262</sup>

- Objektkauf zum unterbewerteten Preis;
- Geschäftsabwicklungen nach Zusammenlegung oder Teilung von Aktiva zum überhöhten Preis;
- Erhöhung des Wertes des beliebigen Vermögens, das als Pfand angeboten wird;
- Änderung des Verlustwertes;
- Umwertung der Aktiva zwecks Senkung der Vermögenssteuer.

Es gibt eine rege Nachfrage nach „*Auftragsbewertungen*“. Solchen Gefälligkeitsgutachten, in der Regel Unterbewertungen, dienen als Grundlage vielfältiger Manipulationen. Formal wird die Verantwortung in diesen Fällen auf den Bewerter übertragen, da ihm aufgrund seiner Lizenz die staatliche Vollmacht den Preis des Geschäftsobjektes zu bestimmen, erteilt wurde.<sup>263</sup> Der Preis, der infolge der Bewertung erzielbar ist wird dem zukünftigen Geschäft zugrunde gelegt. In diesem System generiert sich somit automatisch eine Nachfrage für „*Auftragsbewertungen*“. Die Nachfrage erzeugt das Angebot, infolge dessen erschienen nicht weniger als 200 „*schwarze Bewerter*“ auf dem Markt. Nachfrage und Angebot bestimmten den Marktpreis für diese Art von Dienstleistung. Abhängig vom Objekt schwankt der Wert der „*Auftragsbewertung*“ zwischen \$ 500 und \$ 10000.<sup>264</sup>

Die „*Auftragsbewertung*“ zeichnet sich durch Oberflächlichkeit und nicht objektive Nachvollziehbarkeit des ermittelten Bewertungswertes aus. Für die Erstellung eines regulären Gutachtens und den damit verbunden Aufwand der Datensammlung, -auswertungen und des eigentlichen analytischen Bewertungsvorganges ist ein beträchtlicher Zeitraum und hoch qualifiziertes Personal notwendig. Dies alles ist bei den „*schwarzen Bewertern*“ nicht gegeben.

Eine zusätzliche charakteristische Eigenschaft der „*schwarzen Bewerter*“ ist die Tatsache, dass sie offiziell nicht aufscheinen. Trotz Vorhandensein einer

---

<sup>262</sup> Vgl. <http://bdo.3ebra.com>

<sup>263</sup> Vgl. Rodin A.U., 2005, S. 13

<sup>264</sup> Vgl. <http://bdo.3ebra.com>

aufrechtenden Lizenz existieren keine „lebenden“ Gutachter. Der Bewertungsbericht liegt der in der Regel nur in Form von Passdaten vor. Er wird, entgegen den gesetzlichen Vorschriften, nur von den Direktoren unterzeichnet.<sup>265</sup> Die Hauptcharakteristik des „schwarzen Bewerter“ ist die Bereitschaft jeden Bericht zu unterschreiben.

„Graue Bewerter“ sind Unternehmen,<sup>266</sup> die im Großen und Ganzen nach den vorgeschriebenen Regeln arbeiten, aber bei der Ermittlung des Bewertungswertes wesentlich vom Realwert des Bewertungsobjektes (bis zu 50% vom Nettopreis) abweichen und ein niedriges Qualitätsniveau aufweisen. Bei professionellen Gutachtern ist die Abweichung vom Realwert des Bewertungsobjektes (+/- 5-10%) bedeutend geringer. Zu der Gruppe der „grauen Bewerter“ gehören mehr als 50% der auf dem Markt tätigen Unternehmen. Die Tätigkeit dieser Unternehmen wirkt bremsend auf die Entwicklung des Bewertungsmarktes. Der Kern ihrer Tätigkeit besteht in der mehr oder weniger qualifizierten Abwicklung von Bewertungsaufträgen. Das Ergebnis dieser Tätigkeit ist kein seriös ermittelter Bewertungswert. Im Rahmen der zulässigen Gestaltungsmöglichkeiten erfolgt vielmehr eine Bewertung im Sinne des Auftraggebers. Diese Gestaltungsmöglichkeit weist eine Bandbreite von 50% des Realwertes auf.

„Graue Bewerter“ bedienen sich bei der Erstellung ihrer Gutachten zahlreicher Tricks, Korrektur von Bewertungsmethoden, Wertberechnungsformeln, Gewichtungskoeffizienten und Parametern, um unter Anwendung der vorhandenen professionellen Kenntnisse zum gewünschten Ergebnis zu gelangen. Das Gutachten wird nach allen Regeln erstellt und mit einer „lebenden“ Unterschrift versehen. Ein Dokument dieser Art nennt man einen Bericht mit „angepasstem“ Wert. Diese „Berichte ruinieren den Ruf aller Marktteilnehmer, auch den von Unternehmen, die seriös arbeiten“.<sup>267</sup>

Lediglich 20-30 Unternehmen arbeiten nach westlichen Maßstäben professionell. Diese Unternehmen erstellen ihre Gutachten seriös, unbeeinflussbar und objektiv.

---

<sup>265</sup> Vgl. Bundesgesetz „Über die Bewertungstätigkeit in der RF“, Nr. 135-FZ, 1998, Teil II, Art. 11

<sup>266</sup> Vgl. Magazin Business Forum, 2004, Nr. 9-10

<sup>267</sup> Vgl. <http://bdo.3ebra.com>

Der Anteil dieser 20-30 Unternehmen, gemessen an der Anzahl der von ihnen erstellten Gutachten, ist im Vergleich zu den anderen am Markt tätigen Unternehmen gering. Somit können sie das Vertrauen in die Gutachtertätigkeit in absehbarer Zeit kaum steigern. Laut der Experteneinschätzung wären nicht mehr als 700 Unternehmungen am russischen Markt erwünscht.<sup>268</sup>

## 7.6 Aus- und Weiterbildung

In der theoretischen Ausbildung der Liegenschaftsbewertung besteht ein *großer Aufholbedarf* gegenüber den westlichen Staaten. Vielfältig sind die Bemühungen das russische Niveau auf internationalen Standard zu heben.<sup>269</sup> In den letzten Jahren wurden mehrere Immobilienbewertungsschulen gegründet. Zu den wichtigsten zählen: „Die Immobilienschule in St. Petersburg“ unter der Führung der Professoren Oserov E.S., Tarasevich E.I., Gribovsky S.B.; die Bewertungsschule des Professors Prorvich V.A., die Schule der Bewertung und Immobilienverwaltung der Moskauer Universität für Bauingenieurwesen und der Staatsuniversität der Landverwaltung, u.a.<sup>270</sup> Erwähnenswert ist auch der vom internationalen *Verein RICS* akkreditierte Kurs „Bewertungs- und Liegenschaftsmanagement“ der Finance Academy Moscow. Als RICS akkreditierter Lehrgang erfüllt er damit die westlichen Kriterien. Lehrgangsführerin ist Frau Professor Marina Fedotova, die seit 16 Jahren erfolgreich in der Aus- und Weiterbildung in Moskau tätig ist.<sup>271</sup> Auch die Internationale Schule der Finanzakademie der Regierung Moskau bietet Weiterbildungskurse für Gutachter.<sup>272</sup> Diese Fachhochschulen bilden Absolventen auf hohem Niveau aus. Die Zahl der Fachhochschulen und ihrer Absolventen ist jedoch für den großen russischen Markt unzureichend.<sup>273</sup>

Die Lehrpläne dieser Fachhochschulen sind vom Bildungsministerium der Russischen Föderation mittels Erlass festgesetzt. Laut der Verordnung Nr.11 vom 27.11.1996 des Ministeriums für Arbeit und Sozialentwicklung der Russischen

---

<sup>268</sup> Vgl. Magazin Business Forum, 2004, Nr. 9-10

<sup>269</sup> Vgl. [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru)

<sup>270</sup> Vgl. Korostelev S.P., 2008, S. 2 f

<sup>271</sup> Vgl. [www.fa.ru](http://www.fa.ru)

<sup>272</sup> Vgl. [www.isbfa.ru](http://www.isbfa.ru)

<sup>273</sup> Vgl. [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru)

Föderation ist für die Erlangung der Berufsberechtigung „Bewerter (Experte für Liegenschaftsbewertung)“ eine allgemeine Hochschulausbildung, eine weiterführende Berufsausbildung an einer einschlägigen Fachhochschule und ein Jahr praktische Berufserfahrung als Bewerter erforderlich.<sup>274</sup>

Trotz der bisher erzielten Fortschritte leidet die Aus- und Weiterbildung im Bewertungswesen unter dem mangelnden Input und Feedback aus der Praxis. Dies ist dadurch begründet, dass die Immobilienbewertung in Russland erst seit zwei Jahrzehnten ausgeübt wird und viele Praktiker keine einschlägige akademische Ausbildung besitzen.<sup>275</sup> In der Regel werden in den angebotenen Kursen die klassischen amerikanischen Bewertungsmethoden vorgetragen sowie das praktische Arbeiten mit Kennziffern für Wiederherstellungswerte von Gebäuden und Einrichtungen und mit Katalogen der CoInvest vermittelt. Diese Art der Ausbildung ist offensichtlich unzureichend für die Lösung praktischer Aufgaben der Immobilien- und Liegenschaftsbewertungen auf modernem Niveau. Umso mehr die Praxis immer höhere Anforderungen an die Gutachter stellt.

Folgendes interessantes Beispiel aus dem russischen Bewertungsalltag veranschaulicht die mangelhafte Situation der Ausbildung in Russland:<sup>276</sup> in einer der Zentralstädte Russlands versuchen die Bundesverwaltungsorgane bereits seit mehr als vier Jahren ein einzigartiges Objekt – die Befestigungsanlage des Gefechtsstandes der Luftverteidigungstruppen – mittels Versteigerung zu veräußern. Es wurden Bewertungsgutachten von zwei verschiedenen Bewertungsfirmen, die die entsprechenden staatlichen Beglaubigungen besaßen, eingeholt. Das Ergebnis der beiden Bewertungen differierte um das *57fache*.

Ein weiteres Beispiel für den Mangel an gut ausgebildeten Bewertern:<sup>277</sup> am 17.02.2009 wurde ein sehr interessanter Bericht auf der bekannten Internet-Bewertungsseite Appraiser.ru veröffentlicht. Interessant ist der Bericht vor allem deswegen, weil er sich einem heutzutage noch immer aktuellen Thema – Bewertung

---

<sup>274</sup> Vgl. [www.otsenschik.ru](http://www.otsenschik.ru)

<sup>275</sup> Vgl. Esipov V.E., Mahovikova G.A., Terehova V.B., 2006, S. 13 f

<sup>276</sup> Vgl. Korostelev S.P., 2008, S. 4 f

<sup>277</sup> Vgl. [www.advisers.ru](http://www.advisers.ru)

der Grundstücke in Hinblick auf zukünftige Nutzungen – widmet. Die Aktualität ist durch das vorrangige Nationalprojekt „Zugängliches und gemütliches Wohnen“ gegeben. Die Haupteinnahmequelle der Gemeinde und Städte stellen die Verkaufsrechte der Baurechte und der Gewinn der Immobilienverwaltung dar. Die Gemeinden und Städte scheitern aber an der Umsetzung, da sie nicht im Stand sind die Baurechtswerte und die Höhe des Mietsatzes für Land und Immobilie selbst zu bestimmen. Sie benötigen dafür Hilfe professioneller Bewerter.

Im speziellen Fall geht es um die Bewertung eines Grundstückes in Hinsicht auf zukünftige Nutzung im Zentrum der Stadt Kashir. Mit der Durchführung der Bewertung wurde ein lizenzierter Liegenschaftsbewerter mit 12-jähriger Berufserfahrung beauftragt. Dieser Gutachter ist Mitglied des Expertenrates des Russischen Bewertervereins und „Lizenzierter Liegenschaftsbewerter“, weiters besitzt der Bewerter eine internationale „Liegenschaftsbewertungslizenz“ gemäß dem System «Approved by TEGoBA», Qualifizierungszertifikat R 049/04 vom 21.10.2004 und ISO/IEC 17024, Qualifizierungszertifikat № 0002/OH-2005 vom 06.07.2005. Für russische Verhältnisse stellt dies eine imposante Liste an Qualifikationen dar. Einziger Schönheitsfehler daran ist, der Mann ist von seiner Ausbildung her Maschinenbauingenieur.

Im Zuge des Gutachtens ermittelte er nun den Marktwert des ca. 30 ha großen Grundstückes mit 83.792 Tausend RUR oder ca. \$ 114,4 pro Hektar. Die Daten des Vergleichsverfahrens weisen den Katasterwert mit 690,75 Tausend US Dollar pro Hektar aus, was ca. sechsmal höher als der ermittelte Marktwert ist. Dieser Umstand macht einen sofort hellhörig, da der Marktpreis von Grundstücken, insbesondere von Developmentgrundstücken, höher ist als der Katasterwert, hier aber sechsmal niedriger ist. Im Falle der Nichtübereinstimmung mit der Katasterbewertung ist der Steuerpflichtige berechtigt, den vom Gutachter ermittelten Wert gerichtlich anzufechten. Im vorliegenden Gutachten setzt der Gutachter, Mitglied des Expertenrates des Russischen Bewertervereines, den Marktwert sechsmal niedriger

als den Katasterwert. Der Stadt Kashira ist dadurch ein potentieller Schaden in der Höhe von \$ 17 Mio. entstanden.<sup>278</sup>

Sollte einem Studenten ein solcher Irrtum in seinem Kurs „Begutachtung und Immobilienverwaltung“ unterlaufen, ist das verzeihlich. Einem ausgewiesenen Spezialisten darf ein solcher Fehler nicht unterlaufen. Geht man davon aus, dass es sich dabei um keine Auftragsbewertung handelt, veranschaulicht dieser Bericht deutlich den derzeitigen Zustand der Ausbildung von Liegenschaftsbewertern in Russland. Man erkennt die Notwendigkeit einer fundierten Ausbildung an den Hochschulen, sowie Weiter- und Fortbildung.<sup>279</sup>

---

<sup>278</sup> Vgl. [www.advisers.ru](http://www.advisers.ru)

<sup>279</sup> Vgl. Fedotova M.A., Utkin E.A., 2000, S. 8, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru)



## 8 Schlussfolgerungen

Die Disziplin der Liegenschaftsbewertung ist notwendig für eine funktionierende Immobilienwirtschaft. So bilden sich bei Immobilientransaktionen Marktpreise – in Zeiträumen ohne Marktaktivitäten ist es für Fragen der Finanzierung, Bilanzierung und anderer Anlässe unerlässlich zu wissen, wie viel eine einzelne Immobilie wert ist. In den bestehenden (westlichen) Immobilienmärkten hat sich aus diesen Gründen die Liegenschaftsbewertung entwickelt und etabliert. So auch in der Russischen Föderation, wo die Liegenschaftsbewertung eine *junge*, oft eigene Wege gehende und sich in der *Entwicklung* befindende Disziplin ist.

In der RF beinhaltet die *Immobilie* alle Objekte, die mit der Erde verbunden sind. Es werden drei verschiedenen Immobilienarten unterschieden: Boden, Wohngebäude und Nichtwohngebäude. Immobilien haben die potentielle Fähigkeit Gewinn zu bringen und sind eine interessante Investitionsmöglichkeit. Die *Gewinnformen* sind: zukünftige periodische Geldzuflüsse; Werterhöhung der Immobilie aufgrund von Marktentwicklungen; Anschaffung neuer und Entwicklung alter Objekte; Gewinn beim Wiederverkauf des Objektes am Ende des Besitzzeitraumes. Investitionen in die Immobilie haben positive Eigenschaften, wie die mehrjährige Anwendungsmöglichkeit des Objektes und die Aufbewahrung des Kapitals.

Die *Akteure* der Bewertungstätigkeit in der Russischen Föderation sind:

- Bewerter: Privatpersonen (selbständige Unternehmer); juristische Personen (Consulting- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften, Bewertungsfirmen)
- Auftraggeber: Konsumenten der Bewertungsdienstleistungen (Staat, Investoren, Versicherungsagenten, Kreditoren, Bürger usw.)

Unter *Liegenschaftsbewertung* versteht man den Bildungsprozess der stichhaltigen kostenmäßigen Bewertung des konkreten Immobilienobjektes, die unter Berücksichtigung der vorherrschenden Bedingungen auftragsmäßig durchgeführt wird und sich auf den Zeitpunkt der Bewertungsdurchführung bezieht (als Variante – zum Zeitpunkt des voraussichtlichen Immobilienverkehrs).

„Die Bewertungsstandards, die für die Subjekte der Bewertungstätigkeit“ *verpflichtend anzuwenden* sind wurden am 6 Juli 2001 laut Verordnung der Regierung der Russischen Föderation № 519 bekräftigt Zu den *drei allgemein gültigen* Bewertungsverfahren von Immobilien gehören: das *Vergleichsverfahren*<sup>280</sup> (russ. *сравнительный подход*, Transkription *sravnitelnij podhod*, kann inhaltlich mit dem *Vergleichswertverfahren* verglichen werden), das *Aufwandverfahren*<sup>281</sup> (russ. *затратный подход*, Transkription *zatrarnij podhod*, kann inhaltlich mit dem *Sachwertverfahren* verglichen werden) und das *Ertragsverfahren*<sup>282</sup> (russ. *доходный подход*, Transkription *dohodnij podhod*, kann inhaltlich mit dem *Ertragswertverfahren* verglichen werden).

Das *Vergleichsverfahren* basiert sich auf der Gegenüberstellung des Bewertungsobjektes mit identischen Objekten, die vor kurzem am Markt veräußert wurden. Beim *Aufwandverfahren* wird der Schätzwert, mit Bezug auf die Kosten für die Wiederherstellung oder den Ersatz des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der Abnutzung – Wertsenkung infolge des negativen Einflusses äußerer und innerer Faktoren - ermittelt. Die Basis des *Ertragsverfahrens* ist die Wertvorstellung als laufenden Äquivalenten aller erwarteten Nettoeinnahmen, die bei vernünftiger Anwendung des Bewertungsobjektes dem Eigentümer in Zukunft zufließen können. Dabei wird nicht nur die Höhe der Einnahmen, sondern auch der Zeitpunkt des Geldzuflusses und das Risikoniveau berücksichtigt.

In allen drei Verfahren werden in der RF *einzelne Methoden* unterschieden und speziell definiert. In Österreich liegt eine derartige Differenzierung nicht vor und die Struktur der Bewertungsmethoden ist demnach für nicht ortskundige schwer zugänglich. Hinzu kommt, dass *keine einheitliche* Begriffsdefinition der einzelnen Methoden existiert und daher eine große Vielfalt vorliegt. Den russischen Experten wird empfohlen, den Wert der Immobilienobjekte durch die Anwendung *möglichst vieler* Bewertungsmethoden zu ermitteln. Dadurch soll die Wahrscheinlichkeit den realistischen Objektwert zu ermitteln wesentlich steigen.

---

<sup>280</sup> Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin

<sup>281</sup> Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin

<sup>282</sup> Übersetzung gemäß Abbyy lingvo x3. Sinngemäße Übersetzung nach Ansicht der Verfasserin

Gemäß den Standardanforderungen ist der Bewerter *verpflichtet*, diese drei Verfahren bei der Durchführung seiner Bewertungen anzuwenden (oder die Ablehnung der Anwendung zu begründen). Dabei hat der Gutachter *das Recht*, im Rahmen jedes Verfahrens selbstständig über die konkreten Bewertungsmethoden, die standardmäßig als Wertberechnungsmethoden eines Objektes im Rahmen eines Bewertungsansatzes festgelegt sind, *zu bestimmen*.

Im Laufe der letzten drei Jahre ist die Zahl der Dienstleistungen im Bewertungsbereich rasant gestiegen, maßgebend dafür war das starke Wachstum der obligatorischen Bewertungen. Die Zahl der obligatorischen Wirtschaftsprüfungen ist fast um das *zweifache gestiegen*. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei Fällen mit initiativem Charakter. Der Staat hat zudem sehr rasch das Gesetz über die Bewertungstätigkeit verabschiedet und somit entscheidend zum Wachstum des Marktes beigetragen.

Die Wichtigkeit der Bewertungstätigkeit ist durch die Tatsache begründet, dass Bewertungsergebnisse die Grundlage für Geschäfte mit materiellen und immateriellen Vermögenswerten darstellen sowie auch zur Feststellung der Steuerbasis herangezogen werden.

Der Markt der Bewertungstätigkeit verzeichnet jährlich Umsatzsteigerungen. Es gibt jedoch *viele Faktoren* die dieses Wachstum bremsen. Dazu zählt das Vorhandensein der so genannten „schwarzen“ und „grauen“ Bewerter. Dies sind Unternehmen, die „Auftragsbewertungen“ durchführen, in deren Folge kein objektiver, nachvollziehbarer Wert ermittelt, sondern ein bereits vorher mit dem Auftraggeber vereinbarter, den Interessen des Auftraggebers entsprechender Wert ausgewiesen wird. Ein weiteres Problem der russischen Liegenschaftsbewertung liegt im Mangel an Begrifflichkeit und unzulänglichen gesetzlichen Bestimmungen («normativen Löcher»).

In der theoretischen *Ausbildung* der Liegenschaftsbewertung besteht ein großer *Aufholbedarf* gegenüber den westlichen Staaten. Vielfältig sind die Bemühungen das russische Niveau auf internationalen Standard zu heben. Trotz der bisher erzielten

Fortschritte leidet die Aus- und Weiterbildung im Bewertungswesen unter dem mangelnden Input und Feedback *aus der Praxis*.

Die Einführung der *neuen Immobiliensteuer* wird die Liegenschaftsbewertung in Russland vor neue Probleme stellen. Laut Experten des Finanzministeriums soll die neue Steuer bereits 2011 in Kraft treten. *Die Grundlagen* für die objektive Bewertung und Bestimmung des Marktwertes einer Immobilie sind bis dato aber *nicht erarbeitet*.

Wie aus den geführten Interviews im Anhang dieser Arbeit hervorgeht, stellt das Auffinden von verwertbaren Marktinformationen in der Praxis eines der größten Hindernisse für die Bewertungstätigkeit dar. Da das Bewertungswesen in Russland nur auf eine relativ kurze Entwicklung zurückblicken kann, liegen *keine gesammelten Informationen* vor. Ein weiterer Umstand, der das Problem der Informationsbeschaffung verschärft, ist die russische Eigenheit der Geheimniskrämerei und übertriebenen Verschwiegenheit.

Nach eingehender Untersuchung der Schwächen der russischen Liegenschaftsbewertung und unter zu Hilfenahme der in den Interviews gegeben Einschätzungen lassen sich folgende *Lösungsansätze* treffen:

Um die Liegenschaftsbewertung in Russland zu vervollkommen sind die *Ausarbeitung* definierter Bewertungsstandards und –methoden sowie eine Begriffseinheit in der Russischen Gesetzgebung, gemäß den internationalen Bewertungsstandards, und vor allem unter *Berücksichtigung* der Besonderheiten des russischen Marktes, notwendig. Die zurzeit verwendeten Lehrmethoden, die zum größten Teil veraltet sind, weisen *keinen Praxisbezug* auf. Der Mangel an Standardisierung erlaubt den Gutachtern sehr unterschiedlich zu bewerten. Äußerst wichtig wird eine *Vereinheitlichung der Methoden*, bei der voraussichtlichen Einführung einer Immobiliensteuer, basierend am Marktpreis, aber auch bei Beibehaltung des gültigen Steuersystems, sein. Durch die Einführung des Red Book von RICS im Jahr 2010 ist ein großer Fortschritt in dieser Hinsicht zu erwarten.

Ein weiterer Schritt zur Bekämpfung unqualifizierter Bewertungstätigkeit ist die Schaffung *strengerer Lizenzierungsanforderungen* an diese Tätigkeit. Eine dieser Anforderungen besteht im Nachweis der spezifischen Ausbildung und mehrjähriger Praxis zum Erhalt einer einschlägigen Lizenz.

Die *Schaffung von Gesetzen*, die definierte Pflichten und Rechte und damit verbunden staatliche Sanktionsmöglichkeiten für Bewerter festschreiben, deren Inkraftsetzung und Durchführung, ist dringend notwendig. Durch diese Maßnahmen könnten Ergebnisfälschungen von Bewertung und damit verbundene „Auftragsbewertungen“ verhindert werden. Dadurch wird nicht nur der Ruf der Gutachter erhöht, vielmehr wird die Gesamtstabilität der Wirtschaft Russlands positiv beeinflusst.

Neben der Schaffung von einheitlichen Standards, Normen und gesetzlichen Vorschriften ist das Augenmerk auch auf eine *fundierte praxisbezogene* universitäre Ausbildung und Weiterbildung der bereits im Bewertungsprozess Stehenden zu legen. Die Durchführung einer Bildungsreform (Ausbildung und Weiterbildung) drängt, da mannigfaltige Aufgaben, darunter die Einführung der Immobiliensteuer im Jahr 2011, auf die russischen Liegenschaftsbewerter warten.

## **Kurzfassung**

Die Disziplin der Liegenschaftsbewertung ist notwendig für eine funktionierende Immobilienwirtschaft. So bilden sich bei Immobilientransaktionen Marktpreise – in Zeiträumen ohne Marktaktivitäten ist es für Fragen der Finanzierung, Bilanzierung und anderer Anlässe unerlässlich zu wissen, wie viel eine einzelne Immobilie wert ist. In den bestehenden (westlichen) Immobilienmärkten hat sich aus diesen Gründen die Liegenschaftsbewertung entwickelt und etabliert.

Historisch gesehen liegt der Ursprung der Liegenschaftsbewertung in Russland in der Mitte des 19. Jahrhunderts (1861-1893). Mit Machtantritt der Sowjets war für die Disziplin der Liegenschaftsbewertung keine Notwendigkeit gegeben, da es keinen privaten Besitz mehr gab. Aufgrund der Eigentumsfrage (alles gehörte dem „Volk“ in Form des Staates) war es davor nicht notwendig, sich mit dieser Fragestellung zu beschäftigen. Aus diesen Gründen gab es auch den Beruf des Liegenschaftsbewerter nicht. Im modernen Russland, nach 1990, wurde mit Einführung der Marktwirtschaft die Liegenschaftsbewertung wieder aktuell. Schon mit den ersten Schritten in die Marktwirtschaft hat sich diese Situation radikal geändert. Die „stürmische“ Entwicklung des Berufs des Liegenschaftsbewerter erfolgte seit 1992, auch wenn zu diesem Zeitpunkt noch keine allgemein gültigen Methoden vorhanden waren. Diese Rahmenbedingungen haben zu zahlreichen negativen Folgen geführt. Auf dem Markt waren, insbesondere zu Beginn, viele so genannte „Experten“ aktiv, die sehr unterschiedliche Ansätze verwendet haben.

Erst mit der Einführung von Gesetzen und Verordnungen haben sich rechtliche Rahmenbedingungen etabliert, die bis heute noch gültig sind. Seither hat die Liegenschaftsbewertung in der Russischen Föderation eine gewisse Professionalisierung erfahren und aufgrund der Markterfordernisse eine rasante Entwicklung genommen. Zudem hat eine wissenschaftliche Auseinandersetzung stattgefunden, die zu einer intensiveren Beschäftigung mit Problem- und Fragestellungen der jungen Disziplin geführt hat. Trotz dieser großen Aktivitäten und Entwicklungen wirft die moderne russische Liegenschaftsbewertung Probleme auf und ist insbesondere für ausländische Akteure nicht immer einfach nachvollziehbar.

Diese Arbeit beschäftigt sich mit der im heutigen Russland im Zuge der Bewertung von Liegenschaften auftretenden Mängel, wie z.B. das Problem der Begrifflichkeit, die Ethik der Bewerter und die Aus- und Weiterbildung im Bewertungswesen, sowie mit der praktischen Anwendung der Liegenschaftsbewertung an sich. Zur Beantwortung der Forschungsfragen wurden russische Experten befragt sowie die vorhandene russische Literatur bearbeitet.

Nach der Meinung der Verfasserin kann die Beseitigung der Mängel, die in dieser vorliegende Arbeit behandelt wurden, durch die übergreifende Standardisierung, die Weiter- und Fortbildung der Bewerter und die Schaffung strengerer Lizenzierungsanforderungen an diese Tätigkeit zu einer Qualitätssteigerung führen und somit die Liegenschaftsbewertung in Russland auf ein internationales Niveau anheben.

## **Abbildungsverzeichnis**

**Abbildung 1:** *Objekte der Katasterbewertung der Böden* ..... 28

Quelle: Nesterova O.A. (2008): Ergebnisse und Perspektiven der Katasterbewertung. Präsentation der Fa. Rosnedvizhimost, Moskau

**Abbildung 2:** *Einfluss der Finanzkrise auf den russischen Markt* ..... 46

Quelle: Sokolov D. (2009), Präsentation RICS, locla events von 02.06.2009

**Abbildung 3:** *Die Aufteilung der Bewerter bezogen auf die Föderationskreise der RF* ..... 52

Quelle: Daten der Firma "UNIPRAVEKS"

**Abbildung 4:** *Die Aufteilung der Bewertung in RF nach den Arten* ..... 53

Quelle: gemäß den Daten der Firma "UNIPRAVEKS"

**Abbildung 5:** *Die Struktur der Dienstleistungen der russischen Bewerter* ..... 63

Quelle: gemäß den Daten der Firma "UNIPRAVEKS"



## Abkürzungen

Abb.	Abbildung (Grafik)
BG RF	Bürgerliches Gesetzbuch der Russischen Föderation
BTI	Das Büro der technischen Inventur
FRS	Bundesverwaltung
FSO	Bundesbewertungsstandards
FZ	Bundesgesetz
FZI	Das Bundesgesetz über die Hypothek und Verpfändung
FZO	Das Bundesgesetz über die Bewertungstätigkeit in Russland
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GUP	Staatsverwaltung
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
MAI	Methode der Hierarchieanalyse
MBSA	Methode des Wiederherstellungswertes
IM	Investitionsmethode
MKP	Methode der Gewinnkapitalisierung
MP	Methode des Auftragsnehmers
MPO	Methode der Unternehmerbewertung
MSO	Die Internationalen Bewertungsstandards
MVS	Methode des Wiederherstellungswertes
MZ	Ersatzmethode
MZO	Restwertersatzmethode
RF	Russische Föderation
ROO	Russische Gesellschaft für Bewertungen
RUB	Russischer Rubel
SR	Bewertung des Ausverkaufswertes
u.ä.	und ähnliche(s)
VUZ	Hochschule
ZARH	Das Analysezentrum der Immobilienmärkte
\$	US Dollar

## Literaturverzeichnis

### *Primärliteratur*

*Agrargesetzgebung der Russischen Föderation* (Земельный кодекс Российской Федерации), vom 25.10.2001, Nr.136-FZ

*Bundesgesetz „Über die Bewertungstätigkeit in der Russischen Föderation“* (Федеральный Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации), vom 29.07.1998, Nr. 135 –FZ

*Bundesgesetz „Über die Hypothek und Verpfändung“* (Федеральный Закон „Об ипотеке (залоге недвижимости)“), vom 16.07.1998, Nr. 102-FZ

*Bundesgesetz „Über die Lizenzierung bestimmter Tätigkeitsarten“* (Федеральный Закон «О лицензировании оценочной деятельности»), vom 08.08.2001, Nr. 128-FZ

*Bundesgesetz „Über die Rechtsstellung der ausländischen Bürger in der Russischen Föderation“* (Федеральный Закон „О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации»), vom 25.07.2002, Nr. 115-FZ

*Bundesgesetz „Über die staatliche Eintragung der Eigentumsrechte und Immobiliengeschäfte“* (Федеральный Закон „О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним“), vom 21.06.1997 Nr. 122-FZ

*Bürgerliches Gesetzbuch der Russischen Föderation* (Гражданский кодекс Российской Федерации), Teil I, vom 21.10.1994

*Erlass des Präsidenten der RF, «Über die Grundlagen der Steuerreform“* (Указ Президента Российской Федерации «Об основных направлениях налоговой реформы в Российской Федерации»), vom 08.05.1996, Nr. 685

*Erlass der Regierung der Russischen Föderation „Über ausländischen Investitionen in der Russischen Föderation“* (Постановление Правительства Российской Федерации „Об осуществлении иностранных инвестиций в экономику Российской Федерации“), vom 09.07.1999, Nr. 160-FZ

*Reglement der staatlichen Registrationskammer* (Устав государственной регистрационной Палаты), vom 29.12.1998, Nr.192 (Redaktion vom 14.01.2002)

*Verfassung der RF* (Конституция Российской Федерации), vom 12.12.1993 (Veröffentlichung am 25.12.1993).

## *Sekundärliteratur*

*Abavoj T.E., Boguslavskij M.M., Kabalkina A.J., Lisizina-Svetlova A.G. (2005):* Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch der Russischen Föderation (Комментарии к Гражданскому кодексу Российской Федерации), Teil I. Jurajt Verlag

*Alekseev V.A. (2006):* Über den Begriff Immobilie. Gesetz und Recht Nr.12 (О понятии недвижимого имущества. Закон и право Nr.12) Verlag Juniti-Dana, Moskau

*Alekseev V.A. (2007):* Unbewegliches Eigentum: Staatliche Registrierung und gesetzliche Regelungen (Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования). Wolters Kluwer Verlag

*Alenicheva E.V. (2005):* Bewertungsmethoden der Immobilie (Методы оценки объектов недвижимости). Methodischer Leitfaden. Verlag TambGos, Tambov

*Asaul A.N., Karasev A.V. (2001):* Immobilienwirtschaft (Экономика недвижимости). Lehrmaterial für Hochschulen

*Dolgova O.V. (2004):* Liegenschaftsbewertung (Оценка недвижимости). Verlag Bildungsministerium RF, Voronezh

*Esipov V.E., Makhovikova G.A., Terekhova V.B. (2006):* Businessbewertung. Zweite Auflage (Оценка бизнеса. 2-е издание). Verlag Piter, St. Petersburg

*Fedotova M.A., Utkin E.A. (2000):* Liegenschaftsbewertung und Bewertung des Business, Lehrbuch (Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник). Verlag EK MOS, Moskau

*Friedmann N. Orduey (1995):* Die Analyse und Bewertung der gewinnbringenden Immobilie (Анализ и оценка приносящей доход недвижимости). Verlag Delo LTD, Moskau

*Gordonov M.J. (1998):* Einige Fragen der Vervollkommnung der Bewirtschaftung von Hauptfonds (О некоторых вопросах совершенствования учета основных фондов), Magazin Fragen zur Bewertung Nr.4

*Granova I.V. (2002):* Liegenschaftsbewertung. Tests. Aufgaben. Praktische Situationen. Zweite Auflage (Оценка бизнеса. Тесты. Задачи. Практические ситуации. 2-е издание). Verlag Piter, St. Petersburg

*Gribovsky S.V. (2007):* Noch einmal über die Kapitalisierung und Diskontierungsansätze (Еще раз о ставках капитализации и дисконтирования). Magazin Fragen zur Bewertung Nr.3

*Gribovsky S.V. (2008):* Entwicklung der Bewertungsmethoden der Wohnimmobilien für Besteuerungszwecke (О создании методики оценки стоимости недвижимости)

жилого назначения для целей налогообложения). Vortrag. Kongress „Entwicklung und Perspektiven der Bewertungstätigkeit in Russland“

*Grigoriev V.V., Fedotova M.A. (1997): Unternehmensbewertung: Theorie und Praktik (Оценка предприятия: теория и практика). Verlag Infra-M, Moskau*

*Grinenko S.V. (2004): Immobilienwirtschaft. Sammelband (Экономика недвижимости. Конспект лекций). Verlag TRTU, Taganrog*

*Grischaev S. (2006): Begriffe und Arten des Immobilienvermögens. Magazin Wirtschaft und Recht, Nr. 12 (Понятие и виды недвижимого имущества. Хозяйство и право Nr. 12)*

*Grjaznova A.G., Fedotova M.A. (2002): Liegenschaftsbewertung (Оценка недвижимости). Finanzakademie. Moskau*

*Guev A.N. (2005): Wohnkodex (Gesetzbuch) der Russischen Föderation. Kommentare (Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации). Verlag Delo*

*Jaskevich E.E. (2005): Aufbau des Bewertungsberichtes. Vortrag. (Логика построения отчета по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости. Семинар)*

*Kaminsky V.N., Rykov I.A. (1997): Neubewertung der Anlagevermögen 1996 einzigartiges Werkzeug der Optimierung von Steuerzahlungen der Unternehmen (Переоценка основных фондов 1997 года — уникальный инструмент оптимизации налоговых платежей предприятий), Magazin Fragen zur Bewertung Nr.3*

*Komov N.V., Rodin A.Z., Alakaz V.V. (1995): Grundbesitz und Landesvermessung in Russland (Земельные отношения и землеустройство в России). Verlag Russlit, Moskau*

*Korostelev S.P. (2008): Die Krise des Genres, oder noch einmal über die Bewertung der Immobilien. Artikel (Кризис жанра или опять к вопросу оценки недвижимости. Статья), 19.02.2008*

*Korostelev S.P. (2009): «Über den Gewinn» des Unternehmers. Aufwandsverfahren (О «прибыли предпринимателя» в затратном подходе). Artikel, 2009*

*Laschko N. (2009): Internationale Rechtsgrundlage und Schutzmöglichkeiten der ausländischen Investitionen“ (Международно-правовые принципы и способы защиты прямых иностранных инвестиций. «Корпоративный юрист»), Magazin Juristenverband Nr.1*

*Litvak B.G. (1996): Die Bewertungen und Entscheidungen der Experten (Экспертные оценки и принятие решений). Verlag Patent, Moskau*

*Lvov D.S., Medvedeva O.E. (2007): Die Probleme der Grundstücksbewertung in Moskau (К вопросу об оценке земельных активов города Москвы). Magazin Fragen zur Bewertung Nr.1*

*Magazin Business Forum (2004): Bewertungstätigkeit auf Russisch («Бизнес форум» Оценочная деятельность по русски), Nr. 9-10*

*Matveev I (2001): Juristische Bedeutung des Kaufvertrages sowie Strafmaßnahmen (Юридическое значение договора покупки и штрафные санкции), Magazin „Wirtschaft und Recht“ №12*

*Nekrasova O.J. (2004): Eigentumsrecht an einer Immobilie (was Sie wissen möchten, aber niemanden zum Fragen haben) (Личная недвижимость (то, что Вы хотите знать, но не у кого спросить)). Vorlag Volters Kluver*

*Orlov S.V., Zipkina J.A. (2003): Bewertung des Staatsvermögens (Оценка и государственное имущество) . UNITY-DANA, Moskau*

*Patturi Y.V. (2002): Immobilienwirtschaft. Lehrmaterial (Экономика недвижимости. Учебное пособие).Verlag NovGU, Velikij Novgorod*

*Prorvich V.A. (1996): Bodenbewertung in Moskau (Оценка земли в Москве). Verlag Wirtschaft, Moskau*

*Rodin A.U. (2005): Rechtsgrundlagen der Bewertungstätigkeit (Правовые основы оценочной деятельности). Finanzakademie, Moskau*

*Rachman I.A. (2006): Die Entwicklung des Immobilienmarktes in Russland: Theorie, Probleme, Praktik (Развитие рынка недвижимости в России: теория, проблемы, практика). Verlag Wirtschaft, Moskau*

*Simionova N.E., Scheina S.G. (2006): Bewertungsmethoden und technische Expertise der Immobilie, Lehrmittel (Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. Учебное пособие). Verlag Mart-T, Moskau- Rostov na Donu*

*Staroverova G.S., Medvedeva A.J., Sorokina I.V. (2006): Wirtschaftliche Bewertung von Investitionen (Экономическая оценка инвестиций). KnoRus Verlag, Moskau*

*Tatarova A.V. (2003): Liegenschaftsbewertung und Eigentum -Verwaltung (Оценка недвижимости и управление собственностью), TRTU Verlag, Taganrog*

*Tscherbakov V.A, Tscherbakova N.A.. (2006): Firmen-, Businessbewertung (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)). Verlag Omega-A, Moskau*

*Valdajzev S.V. (1997): Business- und Innovationsbewertung (Оценка бизнеса и инноваций). Verlag Filin, Moskau*

*Vilensky P.L., Livschiz V.N., Smoljak S.A., (2002):* Bewertung der Wirksamkeit von Investitionsprojekten. Theorie und Praxis (Оценка эффективности инвестиционных проектов. Теория и практика). Verlag Delo, Moskau

*Vinogradova D.V. (2007):* Immobilienwirtschaft. Lehrmittel (Экономика недвижимости. Учебное пособие). Moskau

*Voronozovsky A.V. (2003):* Investitionen und Finanzierung (Инвестиции и финансирование). Bewertungsmethoden. Verlag SPbGU, St. Petersburg

### *Internetquellen*

[http://bdo.3ebra.com/press\\_centre](http://bdo.3ebra.com/press_centre) /Zugriff Oktober 2009/

<http://de.wikipedia.org/wiki/Russland> /Zugriff März 2010/

<http://developarov.net/articles> /Zugriff Juli 2009/

[http://elit-service.info/Articles\\_view\\_29.htm](http://elit-service.info/Articles_view_29.htm) /Zugriff September 2009/

<http://mosgorbti.ru/normative-document-list.aspx> /Zugriff Dezember 2009/

[http://r66.kadastr.ru/ground\\_tax/info](http://r66.kadastr.ru/ground_tax/info) /Zugriff Juli 2009/

[www.alliance-realty.ru/page.html](http://www.alliance-realty.ru/page.html) /Zugriff Juli 2009/

[www.appraiser.ru/default](http://www.appraiser.ru/default) /Zugriff Oktober 2009/

[www.advisers.ru/review\\_article](http://www.advisers.ru/review_article) /Zugriff August 2009/

[www.bfs.ru/libs/lid\\_173.html](http://www.bfs.ru/libs/lid_173.html) /Zugriff August 2009/

[www.consultant.ru/popular/earth/](http://www.consultant.ru/popular/earth/) /Zugriff Juli 2009/

[www.echr.ru/documents/doc/10003000/10003000-001.htm](http://www.echr.ru/documents/doc/10003000/10003000-001.htm) /Zugriff Juli 2009/

[www.fa.ru/k\\_oius/1.asp](http://www.fa.ru/k_oius/1.asp) /Zugriff März.2010/

[www.garant.ru](http://www.garant.ru) /Zugriff August 2009/

[www.inv-estate.ru/real](http://www.inv-estate.ru/real) /Zugriff September 2009/

[www.irn.ru/articles](http://www.irn.ru/articles) /Zugriff Dezember 2009/

[www.isbfa.ru](http://www.isbfa.ru) /Zugriff März 2010/

[www.joinricsineurope.eu/de/na/view/rics-rossia/news/rics-red-book-new-edition-russian-edition-117](http://www.joinricsineurope.eu/de/na/view/rics-rossia/news/rics-red-book-new-edition-russian-edition-117) /Zugriff März.2010/

*www.metodi-ocenki.ru/content/view/12/38 /Zugriff Juli 2009/*

*www.ocenka-i.ru/index.php /Zugriff März.2010/*

*www.otsenschik.ru/zakony/ekspert-po-otsenke.shtml /Zugang März 2010/*

*www.sbgroun.ru/item/40 /Zugriff August 2009/*

*www.smoney.ru /Zugriff Dezember 2009/*

*www.sojuzpatent.com/doc/Apostil.doc /Zugriff Juli 2009/*

*www.sroarmo.ru/files/statya.doc /Zugriff August 2009/*

*www.rg.ru/2008/09/02/nedvijomost.htm /Zugriff Jänner 2010/*

*www.unipravex.ru /Zugriff Juli 2009/*

*www.valnet.ru/m7-303.doc /Zugriff August 2009/*

*www.vedomosti.ru /Zugriff Dezember 2009/*

## **Anhang**

Im praktischen Teil wurden Gespräche mit am Markt beteiligten Personen, bezüglich ihrer Einschätzung über den Zustand der Liegenschaftsbewertung in Russland, geführt. Die Interviews zeigen die unterschiedlichen Sichtweisen und Zugänge der Befragten zu den im Kapitel 7 beschriebenen Problemen des russischen Bewertungswesens. Bei der Übersetzung aus dem Russischen wurde darauf Bedacht genommen den *russischen Sprachduktus* nicht zu verändern.

### **Interview 1**

Das Interview wurde durchgeführt mit:

*Kuzina Jana , Leiterin der Consulting- und Bewertungsabteilung*

*Firma «CB Richard Ellis»*

*14.07.2009*

*1. Was macht ihre Firma und wie lang gibt es diese schon auf dem Markt?*

*Antwort:* Der Berater der kommerziellen Immobilien (Consulting, Bewertung, Vermietung, Verkauf, Investitionsbeschaffung, Bauverwaltung, Betriebsverwaltung) existiert in Russland seit 1995, weltweit seit über 100 Jahren.

*2. Laut internationalen Standards existiert der begriffliche Unterschied zwischen „Immobilie“ und „Immobilienbesitz“. In der russischen Gesetzgebung sind diese zwei Wörter Synonyme. Erschafft es Probleme bei der Liegenschaftsbewertung?*

*Antwort:* Für die Liegenschaftsbewerter entstehen in der Regel keine Probleme. Ich nehme an, dass Probleme allgemein bei Businessbewertern möglich sind, wenn nicht klar ist, welche Aktiva diesem oder jenem Vermögen zuzurechnen sind. Allerdings sehe ich dieses Problem mehr theoretisch als praktisch, da ich die Gutachter auffordern würde sich vom gesunden Menschenverstand leiten zu lassen und die ausgesuchten Bewertungsverfahren mit den Standards gegenüberzustellen.

*3. Wo können, ihrer Meinung nach, Probleme bei einer Einstellung wie dieser entstehen?*



*Antwort:* Für Immobilien, wo das Business mit der Immobilie automatisch bewertet wird – Hotels, Restaurants, Entertainment Centers, Schulen usw. – sind solche Ansätze durchaus angebracht. Beim Vorhandensein des Mietgeschäftes führt es zur Bewertungsverwicklung und zum Mangel an notwendiger Information für die Bewertungsdurchführungen, genauso wie mit den Optionen.

4. *Was meinen Sie, kommen in Russland tatsächlich die so genannten „Auftragsbewertungen“ vor?*

*Antwort:* Ja, es kommt vor, vor allem unter den kleinen und mittleren russischen Firmen, die für ein paar größere Unternehmen, manchmal Banken, gegründet werden. In der Krisensituation sind die ethischen Fragen besonders aktuell. Wenn es um neue Aufträge geht, sind viele Firmen bereit alle Bedingungen und Werte zu akzeptieren, die der Auftraggeber fordert.

5. *Wofür wird, ihrer Meinung nach, die „Auftragsbewertung“ benötigt und welche Maßnahmen würde das Problem der „grauen Bewertung“ bekämpfen?*

*Antwort:* Siehe die Antwort oben. Maßnahmen sind die Kontrolle der unabhängigen Organisationen, professionellen Vereine, wie z.B. RICS.

6. *Welches Ausbildungssystem der Gutachter gibt es in Russland und wie ist ihre persönliche Einschätzung des Ausbildungsniveaus der Spezialisten dieser Branche?*

*Antwort:* Es gibt sehr wenige (nur zwei meines Wissens) Hochschulen, die Bewerter ausbilden. Die zweite Hochschulbildung ist gar unmöglich, außer dem Programm der zweiten Hochschulbildung in der Finanzakademie, deren Eröffnung erst in Planung steht. Selbstverständlich haben die Absolventen einen Mangel an praktischer Erfahrung, da der Großteil der Lehrkräfte sich entweder gar nicht mit der praktischen Bewertung beschäftigt oder auf einem sehr engen Marktsegment tätig ist. Die jungen Spezialisten waren früher von der internationalen Praxis vollkommen losgelöst. Jetzt ändert sich die Situation, soweit ich weiß.

7. *Wie oft weichen, ihrer Meinung nach, die Bewertungen ihrer Kollegen von der objektiven Bewertung ab?*

*Antwort:* Die Arbeit in unserer Firma kommt, meiner Meinung nach, der Objektivität sehr nahe. Zusätzlich zu den Berechnungen lasse ich mich persönlich immer von den Praktikern des Marktes (Verkäufer und Käufer) beraten und empfehle das Gleiche meinen Kollegen. Die Arbeit meiner Konkurrenten kommentiere ich aufgrund der professionellen Ethik nicht, auch wenn ich diese sehe. Es gibt qualitativ hochwertige, als auch minderwertige Arbeiten.

*8. Wo liegt, ihrer Meinung nach, das Problem solcher Abweichungen?*

*Antwort:* Manchmal liegt der Grund in mangelhaften Informationen und den intransparenten Eigenschaften der realen Geschäfte, manchmal an einem sehr niedrigen professionellen Niveau, manches Mal ist es eine übermäßige Loyalität und/oder die Abhängigkeit vom Kunden.

*9. Wie, meinen Sie, kann man diese Probleme lösen?*

*Antwort:* Kontakte mit wirklichen Verkäufern und Käufern knüpfen und pflegen.

*10. Wie Sie wissen hat das Finanzministerium vor, ein neues Besteuerungssystem für Immobilien einzuführen. Es wird angenommen, dass die Besteuerung sich nach dem Marktwert der Wohnstätten orientieren wird. Wie realistisch ist dies ihrer Meinung nach?*

*Antwort:* Ich denke, es ist nur bei einer detaillierten Ausarbeitung dieser Frage, und zwar durch die Bildung einer differentialen Besteuerungsskala für verschiedene Eigentümerkategorien und der Einführung einer genaueren Regulierung des Bewertungsprozedere, realistisch.

## **Interview 2**

Das Interview wurde durchgeführt mit:

*Dimitry Sazanchikov, Departement für Entwicklung*

*Firma «GVA Sawyer»*

*ul. Nokoloyamskaya 13, 17*

*Moskau, RF*

*12.10.2009*

*1. Was macht ihre Firma und wie lang gibt es die Firma bereits?*

*Antwort:* GVA Sawyer Gruppe ist seit mehr als 10 Jahre auf dem russischen Handelsimmobilienmarkt tätig und stellt ein volles Dienstleistungsspektrum zu Verfügung: Development, Bauverwaltung, Consulting, Immobiliengeschäfte, Dienstleistungen auf dem Kapitalmarkt.

*2. Was denken Sie, wo ist die Liegenschaftsbewertung objektiver – in Russland oder im Ausland? Wo ist der Unterschied? In den Ansätzen?*

*Antwort:* Es gibt, meiner Meinung nach, keinen Unterschied. Überall gibt es Leute, die bereit sind, wegen eines Auftrags, eine für den Kunden dienliche Bewertung zu machen. Das ist aber meine eigene Meinung.

Die Qualität der Bewertungen in Russland leidet eher an der Zugänglichkeit von Informationen und deren Richtigkeit, als an der Fülle der verwendeten Ansätze. Der Markt in Russland ist viel abgeschlossener als im Westen. Bei der Geschäftsdurchführung versuchen die Seiten die Aufmerksamkeit zum Faktum des Geschäftes eher abzulenken, um die Kenndaten nicht preisgeben zu müssen.

*3. In Europa, also, ist die Information zugänglicher, meinen Sie?*

*Antwort:* Ja, ich glaube die Informationen sind zugänglicher. Andererseits gibt es in Europa viel mehr Objekte, die man auch im Rahmen einer engeren Auswahl nach einem weiten Kreis an Koeffizienten vergleichen kann. Der Markt ist viel älter, als bekannt.

*4. Mit welchen konkreten Problemen ist der Bewerter, beim Versuch die benötigte Information zu bekommen, konfrontiert?*

Die äußerst hohe Informationsgeheimhaltung, der Mangel an zuverlässiger, zahlenmäßiger statistischer Information. In Russland gibt es keine unabhängigen Institutionen, die reale zahlenmäßige Informationen über den Immobilienmarkt sammeln und veröffentlichen. Die meisten Schlussfolgerungen muss man auf Grund der professionellen Meinungen der Marktteilnehmer und vereinzelter Beispiele ziehen.

*5. Wie kann man das Informationsproblem lösen?*

*Antwort:* Wichtige Unternehmen lösen ihre Probleme mit der Informationsrichtigkeit mittels langfristiger Kooperation mit Immobilienberatern, deren Aufgaben sind Monitoring, Speicherung und Bearbeitung der Information.

*6. Können Sie Beispiele anführen?*

*Antwort:* Als Beispiel kann ich die Partnerschaft der Gruppe GVA Sawyer und der Institution der Vermögens- und Begutachtungsverwaltung anführen. Übrigens bleibt die Bewertung subjektiv. Das ist aber natürlich meine persönliche subjektive Meinung.

*7. Wie würden Sie das professionelle Niveau der Bewerter in Russland einschätzen?*

*Antwort:* Das ist eine vielschichtige Frage. Ich würde sagen, aus dem ethischen Aspekt sind wir vollkommen auf die Bedürfnisse des Kunden orientiert, was sich aber manchmal negativ auf eine adäquate Bewertung auswirkt. Aus der Hinsicht der wirtschaftlichen und/oder politischen Abhängigkeit kann man sagen, dass unsere Firma unabhängig ist. Ich persönlich bin der Meinung, dass die grundlegende Problematik der Mangel an zuverlässigen Informationen auf dem Markt, besonders der statistischen Information ist, was die Durchführung der zahlenmäßigen Bewertungen kompliziert macht.

*8. Wie oft weichen die Bewertungen ihrer Kollegen von Objektivität ab?*

*Antwort:* Tja, hier muss ich betonen, dass fast jeder Bewerter in seiner Bewertungsvorbereitung zur jeweiligen für den Auftraggeber oder Endverbraucher notwendigen Seite neigt. Vieles hängt von den Bedingungen eines bestimmten Projektes und den damit verbundenen Risiken ab. Manche haben ein großes Risiko (bis zu 50% und höher), andere nur 10-20%, was völlig annehmbar ist und kein Verstoß gegen das Gesetz bedeutet. Der Bewerter hat immer eine Möglichkeit das Endergebnis in die benötigte Richtung zu „korrigieren“ – vieles hängt von den Methoden ab, die er anwendet.

9. *Wie sieht das vorhandene Bildungssystem der Bewerter in Russland aus und wie würden Sie persönlich das Ausbildungsniveau der Spezialisten dieser Branche einschätzen?*

*Antwort:* Das Niveau ist relativ hoch. Im Endeffekt bleiben aber wenige Spezialisten über. Die Meisten machen leider die Ausbildung nur wegen eines Abschlusszertifikates.

### **Interview 3**

Das Interview wurde durchgeführt mit:

*Alexander Kusnezow, selbstständiger Bewerter*

*Dvinskaya Straße 12,*

*St. Petersburg, RF*

*17.07.2009*

1. *Was machen sie beruflich und wie lange sind sie in dieser Branche tätig?*

*Antwort:* Ich arbeite als selbstständiger Bewerter – seit ca. sechs Jahren - parallel zu meiner Haupttätigkeit in der Versicherungsfirma «Nasta».

2. *Es gibt verschiedene Bewertungsverfahren. Welche sind das genau?*

*Antwort:* Meistens wird für die Bewertung das Aufwand-, Vergleichs- und Ertragsverfahren verwendet. In einer Bewertung können sowohl alle drei Verfahren als auch ihre Kombinationen angewendet werden. Die Auswahl hängt von dem Ziel der Bewertung und der Art des festgestellten Wertes ab.

3. *Sagen Sie, ist es wahr, dass eine so genannte „Auftragsbewertung“ der Immobilie in Russland vorkommt?*

*Antwort:* Als aktiver Bewerter kann ich folgendes sagen: ein „Spielfaktum“ mit der Endfeststellung des Wertes kommt tatsächlich vor. Es gibt solche Aufträge, wo man dir sagt, was man von dir erwartet. Es ist unwichtig, ob man als ein Bewerter der großen oder kleinen Unternehmen auftritt. Es liegt in der Eigenverantwortung jedes einzelnen.

4. *Was machen Sie, wenn der Auftraggeber ihnen vorschlägt einen „falschen“ Bericht abzufassen?*

*Antwort:* Sollte so eine Frage auftauchen, überlegt man, in wie weit es möglich ist die Wünsche des Auftraggebers zu befriedigen. Wenn die Luft es erlaubt – macht man es, wenn nicht, lehnt man ab. Das war's. Ich lehne vieles ab, wenn es sich um sehr unüberlegte Wünsche handelt.

5. *Wie gefragt ist im Moment eigentlich die professionelle Bewertung in Russland?*

*Antwort:* Leider ist die professionelle Bewertung in der heutigen wirtschaftlichen Situation fast nicht gefragt. Unter solchen Bedingungen, wo 95% der Böden im Besitz der Bundes- und Gemeindeorgane stehen, wird die Bewertung von Beamten beauftragt und fahrlässige Bewerter passen die Zahlen an die vorher bestimmten Ergebnisse einfach an und versuchen dann den Bericht, so weit wie möglich, zu „verwissenschaftlichen“.

6. *Kommt es vor, dass der falsch angebrachte Wert enthüllt wird?*

*Antwort:* In Situationen, wo es noch keine Standardisierung gab, kam es vor. Jetzt ändert sich die Situation langsam. Die Frage der Standardisierung ist sehr kompliziert, aber auch lebensnotwendig.

7. *Welche Maßnahmen würden, ihrer Meinung nach, die Problematik der „grauen Bewertung“ lösen?*

*Antwort:* Die Einführung der erhöhten Verantwortung des Bewertungsspezialisten, der Selbstregulierung, der Einsatz der gesetzlichen Bewertungsstandards werden fahrlässige Bewertungen und Auftragsbewertungen eindämmen. Ich denke, dass es in der näheren Zukunft für jeden Bewerter, der es vorhat, sich mit der Liegenschaftsbewertung zu beschäftigen, erforderlich sein wird, eine Umschulung zu durchlaufen.

#### **Interview 4**

Das Interview wurde durchgeführt mit:

*Gaydamaka Alexander, Direktor der Abteilung für Liegenschaftsbewertung*

*Firma «American Appraisal AAR, Inc.»*

10.07.2009

*1. Was macht ihre Firma und wie lang gibt es die Firma bereits?*

*Antwort:* Die Firma führt nur Bewertungen durch. Die Hauptbewertungsobjekte sind Immobilien, Ausrüstungsgüter, Business, Non-materielle Aktiva u.a. Die Firma wurde vor mehr als 110 Jahren in den USA gegründet. Auf dem russischen Markt ist die Firma ca. seit 15 Jahren tätig.

Da ich mich nur mit der Liegenschaftsbewertung beschäftige, werden alle Antworten nur die Liegenschaftsbewertung und keine anderen Segmente der Bewertungstätigkeit (Bewertung des Geschäftes, Ausrüstungsgüter u.a.) betreffen.

*2. Was meinen Sie, findet die so genannte „Auftragsbewertung“ in Russland tatsächlich statt?*

*Antwort:* Ich bin auf Bewertungsberichte gestoßen, in denen der Marktwert unbegründet überbewertet war und die einzelnen Angaben des Bewertungsmodells der Marktsituation zur Zeit der Bewertung nicht entsprachen. Es kam vor, dass die Gründe dieser Abweichungen nicht durch eine niedrige Qualifikation oder einen Fehler des Bewerter verursacht wurden.

*3. Wo liegt dann die Begründung für das Vorhandensein solcher Bewertungen?*

*Antwort:* Meiner Meinung nach liegt der Grund darin, dass einerseits die Nachfrage für solche Bewertungen, andererseits im nicht sehr hohen moralischen Niveau mancher Bewerter, fehlende Bereitschaft den ethischen Regeln der Bewertung zu folgen, Bereitwilligkeit zu Kompromissen (insbesondere wenn diese bezahlt werden), besteht.

*4. Wofür wird, Ihrer Meinung nach, die „Auftragsbewertung“ gebraucht und welche Maßnahmen würden helfen, das Problem der „grauen Bewertung“ zu bekämpfen?*

*Antwort:* Der Bedarf an Auftragsbewertungen ist durch die Besonderheiten des russischen Business bedingt. Die Auftraggeber sind an einem objektiven Endergebnis nicht immer interessiert. Die Gründe dafür können sehr unterschiedlich sein: „Optimierung“ der Besteuerung, das Bestreben die finanzielle Berichterstattung

zu verbessern, das Verlangen den maximalen Verpfändungswert der Bank vorzulegen u.a.

Ich führe ein Beispiel an: bei der Geschäftsabschließung vereinbarten die Seiten einen Preis, der sich vom Marktpreis unterscheidet. Um diesen Preis zu bestätigen, wird ein „flexibler“ Bewerter eingeladen, einen Bericht mit einem vorgegebenen Endergebnis zu erstatten. Alle Versuche die Auftragsbewertungen zu bekämpfen, führten bis jetzt dazu, die Kontrolle über die Bewertungstätigkeit zu verstärken. Allerdings waren die Ergebnisse solcher Maßnahmen nicht sehr erfolgreich. Solange es eine Nachfrage für die Auftragsbewertungen gibt, werden sich immer Interessenten finden.

*5. Wie gefragt ist der Beruf des Liegenschaftsbewerter in Russland?*

*Antwort:* Der Beruf ist gefragt. Die Erfahrung unseres Unternehmens deutet darauf hin, dass der Auftraggeber in den meisten Fällen an einer objektiven, begründeten Bewertung, die gemäß den internationalen Standards durchgeführt wurde, interessiert ist. In unserer Firma sind es amerikanische Methoden.

*6. Wie schaut das vorhandene Ausbildungssystem für die Bewerter in Russland aus und wie ist, ihrer Meinung nach, das Ausbildungsniveau der Spezialisten dieser Branche?*

*Antwort:* Das Ausbildungssystem der Bewerter beinhaltet Kurse der Neuqualifizierung im Ausmaß von 800 Stunden (vorausgesetzt ist eine bereits vorhandene höhere Ausbildung). Außerdem wird in manchen Hochschulen eine Ausbildung für die Spezialisten mit höherer Ausbildung im Bewertungsbereich angeboten. Dieses System gewährleistet ein ziemlich gutes Niveau der Basiskenntnisse.

Jedoch kann der Gutachter, der ein Diplom bekommen hat, nur nach einer praktischen Erfahrung die Bewertungsaufträge selbständig durchführen. Die Praxis zeigt, dass ein Jahr praktische Berufserfahrung als Assistent einem Anfänger seine theoretischen Kenntnisse durch praktische Fertigkeiten zu ergänzen erlaubt und lässt ihn somit zur selbständigen Bewertung nicht sehr schwerer Objekte übergehen.



*7. Wie oft kommt es, Ihrer Meinung nach, vor, dass die Bewertungen Ihrer Kollegen von der Objektivität abweichen?*

*Antwort:* Diese können abweichen, jedoch kann ich nicht sagen wie oft, denn die Bewertungsberichte sind in der Regel vertrauliche Dokumente, deren Umlauf sehr beschränkt ist. Die einzelnen Berichte, mit denen man sich vertraut machen kann, erlauben es nicht, sehr begründete Schlussfolgerungen daraus ziehen zu können.

*8. Woran liegt, Ihrer Meinung nach, das Problem solcher Abweichungen? Ist einer der Gründe der Mangel an sicherer Information?*

*Antwort:* Ich stimme schon zu, dass einer der möglichen Abweichungsgründe die Tatsache des intransparenten Merkmals des Marktes und als Folge der Mangel an sicherer Information über die Geschäfte ist. Allerdings denke ich, dass der wichtigere Faktor die Qualifikation des Bewerter ist. Die fehlende Bewertungserfahrung führt dazu, dass Bewertungen entstehen, die mathematische Übungen, die nicht durch eine Objektanalyse die Umgebung des Objektes, die Marktsituation usw. bekräftigen, darstellen.

*9. Wie Sie wissen hat das Finanzministerium vor, ein neues Besteuerungssystem der Immobilie einzuführen. Welche Probleme können in diesem Zusammenhang entstehen?*

*Antwort:* Soviel ich weiß, ist es geplant die Landsteuer und die Einrichtungssteuer durch eine einheitliche Immobilienobjektsteuer zu ersetzen. Meiner Meinung nach, besteht das hauptsächlich technische Problem, das die Einführung dieser Steuer in der näheren Zukunft verhindert, darin, dass es keinen einheitlichen ausführlichen Kataster der Immobilienobjekte gibt, auf dessen Basis die Steuereinführung möglich wäre. Für die Erschaffung solcher Kataster, braucht man laut Experten mehrere Jahre.

Die Probleme mit der Steuereinführung könnten nicht unbedingt im Bereich der steuerlichen Basisbestimmung (die Methoden der Massenbewertung sind bekannt), sondern eher in der Stichhaltigkeit der Steuerhöhe und der Übereinstimmung der Steuer mit den Einkommen der Bevölkerung, liegen.

## **Interview 5**

Das Interview wurde durchgeführt mit:

*Grigorjeva Tamara, Abteilungsleiterin der Consultingfirma «Intelis-Audit»*

*Rysansky prospekt 75, 4*

*Moskau, RF*

*21.06.2009*

*1. Was macht ihre Firma und wie lang gibt es die Firma schon auf dem Markt?*

*Antwort:* Die Firma „INTELIS“ wurde anfangs 2005 gegründet. Heute vereinen wir mehr als 100 professionelle Berater der Bereiche Wirtschaftsprüfung, Steuerung, Bewertung und Buchhaltungsleistungen.

*2. Sagen Sie, was halten Sie von der Einführung des Gesetzprojektes über den neuen Ansatz zur Immobilienberechnung?*

*Antwort:* Für mich war die Einführung des Gesetzprojektes über die Immobilienbesteuerung eine völlige Überraschung. Aus beruflichen Gründen, aber auch aus privatem Interesse, verfolge ich schon seit langem das Experiment in Novgorod und Tver, das die Einführung der Immobiliensteuer voraussieht. Das Experiment begann im Jahr 1998. Zurzeit sind die Ergebnisse wie folgt: in Novgorod wird die Steuer von 16 Unternehmen bezahlt, für die Bürger hat das Experiment nie begonnen. In Tver ist alles bei der Stufe der Erschaffung eines Verzeichnisses der Immobilieneigentümer steckengeblieben. Solche Ergebnisse des Experimentes innerhalb von sechs Jahren weisen darauf hin, dass es mit dieser Steuer Probleme gibt. Die Tatsache, dass es in so einer Situation ein Gesetz über die allgemeine Einführung der Immobiliensteuer eingebracht wird, ist zumindest merkwürdig.

*3. Was meinen Sie welche Probleme mit der Einführung der Steuer entstehen können?*

*Antwort:* Das erste Problem ist die Notwendigkeit der Erschaffung eines einheitlich wirkenden Verzeichnisses des Vermögenskomplexes, das sowohl das Land, als auch die Immobilie beinhaltet. Das heutzutage bestehenden Chaos in Ordnung zu bringen und herauszufinden, wer der wirkliche Besitzer des Landes und wer der Besitzer des Gebäudes ist, ist äußerst schwierig. Das andere akute Problem ist die Bewertung des

realen Preises des ähnlichen Vermögenskomplexes, d.h. das Land plus die Einrichtung. Wer wird es bewerten? Wer soll es bezahlen?

*4. Es wird vermutet, dass sich die Besteuerung auf den Marktwert der Wohnstätte orientieren wird. Wie realistisch ist das, ihrer Meinung nach?*

*Antwort:* Unter heutigen Bedingungen ist es absolut unmoralisch. Man braucht nur die Preise in Moskau mit den realen Baukosten zu vergleichen. Den realen Wohnungswert professionell und unabhängig zu bewerten, kann bis jetzt praktisch niemand. In so einer Situation ist die Einführung der Immobiliensteuer absolut ausgeschlossen.

*5. Was würden Sie persönlich an dem Gesetzesentwurf ändern oder ergänzen?*

*Antwort:* Letztes Jahr wurde ein neues Kapitel des Steuerkodex über das Unternehmensvermögen eingeführt. Die Vermögenssteuer der Privatpersonen ist an der Reihe. Der Text des entsprechenden Gesetzesentwurfes ist fertig, die Zeitungen haben es bereits an die große Glocke gehängt. Jedoch hat das Projekt nie das Licht erblickt, weil eben die Methodik der gerechten Bewertung des bürgerlichen Vermögens, wie die nicht so hohe Marktbewertung und nicht so niedrige Bewertung des BTI, fehlt.

*6. Welche positiven Momente kann man von der neuen Steuer erwarten? Gibt es solche, was meinen Sie?*

*Antwort:* Eine Erweiterung des Stadtverwaltungsbudgets, unter anderem, auf Kosten der Besteuerungseinführung des so genannten unvollendeten Baus, welchen bis jetzt im Rahmen der geltenden Gesetzgebung zu besteuern nicht gelungen ist. Jedoch löst der angebotene Gesetzesentwurf über die Immobiliensteuer dieses Problem nicht. Das bedeutet, dass für die Stadtverwaltungen keine neue Einkommensquelle entsteht. Das ist allerdings meine persönliche Meinung, die ich niemandem anhängen kann. Dafür gibt es Wirtschafts- und Politikspezialisten.

## **Interview 6**

Das Interview wurde durchgeführt mit:

*Zukanov I.L., der wissenschaftliche Betreuer des Bildungsprojektes „Ausbildung über Internet“, der leitende Bewertungsexperte*

*Firma „Valnet“ GmbH*

*Volgogradsky prospekt 18*

*Moskau, RF*

*04.08.2009*

*1. Was machen sie beruflich und wie lange sind sie in dieser Branche tätig?*

*Antwort:* Seit mehreren Jahre arbeite ich als Bewerter und seit ein paar Jahren als Betreuer des Bildungsprogramms „Ausbildung über Internet“.

*2. Auf der Basis welcher Methoden und Lehrmitteln wird die Ausbildung der Bewerter im Moment geführt?*

*Antwort:* Die Ausbildung wird gemäß den Gesetzen der Russischen Föderation, den normativen Verfügungsakten der Regierung Russlands und der Bundesbehörden, den Bundesstandards, die bei der Ausführung der Bewertungstätigkeit obligatorisch anzuwenden sind und den internationalen Bewertungsstandards, die vom internationalen Komitee für Bewertungsstandards erlassen wurden, mit vom Bildungsministerium empfohlenen Lehrmaterial, durchgeführt.

*3. Ist dies genügend, ihrer Meinung nach?*

*Antwort:* Das Vorhandensein der oben angeführten Komponenten ist eine notwendige, für die Erschaffung einer richtigen vollwertigen Lehrbasis, jedoch ungenügende Bedingung, die die Geschäftspraxis in Russland adäquat widerspiegelt. Jede Begutachtung, unter anderem auch eine wertmäßige, ist vor allem eine zusammengefasste und systematische Erfahrung. Somit sind die wertvollsten Kenntnisquellen in der Ausbildung zur Wertbegutachtung die praktischen Bewertungsberichte und die Ergebnisse anderer Arbeiten des Consultingbereiches.

*4. Wie kann das vorhandene Ausbildungssystem der Bewerter beeinflusst werden?*

*Antwort:* Es ist wichtig zu verstehen, wie die Ausgangsstellungen der Interessenten von beiden Seiten sind, und zwar: der Behördenapparat, der über die Bewertung wacht, ist bestrebt die Hauptfunktionen der Kontrolle über die Bildung zu behalten und diese nicht an die Selbstregulierungsorganisationen zu übergeben. Die Selbstregulierungsorganisationen sind aber noch nicht genügend aktiv und meinen, dass die Ausbildung zum Bewerter zwar eine wichtige, jedoch nicht die vordringlichste Aufgabe ist. Ein mehr oder weniger geschäftsfähiger Markt ist bereits einerseits entstanden und seine Hauptmitglieder sind nicht daran interessiert etwas radikal zu verändern. Andererseits ist der Übergang zur Selbstregulierung für die Modernisierung des Bildungsmodells notwendig. Aller Wahrscheinlichkeit nach, wie in den meisten marktwirtschaftlichen Ländern, die zur Selbstregulierung übergangen, wird die Kontrolle über die Ausbildung dieses Bereiches langsam vom Staat an die Selbstregulierungsorganisationen übergehen.

*5. Welche Probleme können, ihrer Meinung nach, entstehen?*

*Antwort:* Viele, z.B. die Beibehaltung der Rechtmäßigkeit der Bildungsdokumente, die den Bewertern vor dem Übergang zur Selbstregulierung ausgehändigt wurden; das Vorhandensein eines einheitlichen Verzeichnisses der Hochschulen, in welchen die Gutachter unabhängig von ihren Mitgliedschaften in der einen oder anderen Selbstregulierungsorganisationen ihre Ausbildung absolvieren können; die Annahme der auf Basis internationalen und bundesstaatlichen Bewertungsstandards ausgearbeiteter, einheitlicher Bildungsprogramme, nach denen die Hochschulen, unabhängig von ihrer Akkreditierung, ihre Ausbildung durchführen müssen. Und dies ist noch lang keine erschöpfende Liste aller Fragen.

*6. Wo könnte ich im Bedarfsfall, falls ich beabsichtige eine Ausbildung zum Bewerter zu absolvieren, die benötigte Information finden?*

*Antwort:* Eine wesentliche Hilfe für potentielle Studenten könnten die Ergebnisse des Monitoring, das vom Komitee der Bildung und Koordination der wissenschaftlichen Forschung des Nationalrates für Bewertungstätigkeit Russlands gemäß den Ergebnissen der Studienjahre 2006/2007 und 2007/2008 durchgeführt wurde, leisten. Somit ist es für jene, die wirklich in der Bewertungsbranche arbeiten wollen, zu empfehlen, eine professionelle Schulung bzw. Umschulung in einer der

Hochschulen, die laut den Ergebnissen des durchgeführten Monitoring bestimmt wurden, zu machen. Das Verzeichnis der Hochschulen ist im Anhang der „vorübergehenden Forderungen zur professionellen Bewertungsausbildung“, die vom Nationalrat im November 2008 erfasst wurden, angeführt.

Bei der Wahl der Hochschule kann man ebenfalls empfehlen, sich aufmerksamer und anspruchsvoller mit der Informationstransparenz der Bildungsanstalt und dem Vorhandensein einer Internetseite zu beschäftigen. Das ist zwar eine einfache, allerdings sehr effektive Methode, die hilft, die richtige Wahl zu treffen.