



# **EUROPÄISCHE BEWERTUNGSSTANDARDS**

**2016**

**ACHTE  
AUFLAGE**



[www.tegova.org](http://www.tegova.org)

Eighth edition

ISBN 978-90-819060-1-2

© TEGoVA

Printed in Belgium by Gillis nv/sa

Bei diesem Werk handelt es sich um eine von HypZert unter Zustimmung von TEGoVA in Auftrag gegebene Übersetzung der „European Valuation Standards – EVS 2016 – Teil 1.“ Eine Abstimmung, Korrektur oder Durchsicht dieser Übersetzung mit TEGoVA ist nicht erfolgt. HypZert übernimmt daher keine Gewähr für die Richtigkeit, Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit und Qualität dieser Übersetzung. Verbindlich ist ausschließlich die englische Originalfassung.

## Vorwort



Mit Hilfe der Bankenunion, der Kapitalmarktunion, der Konsolidierung des Binnenmarktes und der wirtschaftspolitische Steuerung hat sich Europa der Wirtschafts- und Finanzkrise in den letzten vier Jahren seit der letzten Auflage der Europäischen Bewertungsstandards gemeinsam gestellt. Für das Gutachterwesen war eine der wichtigsten Prioritäten die Hypothekarkredit-Richtlinie mit ihren Bestimmungen zur Immobilienbewertung. Mit dieser Richtlinie und ihren zugehörigen Erwägungsgründen werden die Europäischen Bewertungsstandards als international anerkannte Bewertungsstandards ins europäische Recht übernommen und dienen mit ihren Grundsätzen als Vorlage für die Bewertungsstandards in den Mitgliedsstaaten. Damit wurde der Bedeutung des Bewertungswesens sowohl für die Sicherheit der Kapital- und Immobilienmärkte als auch zum Schutz des Verbrauchers große Anerkennung gezollt.

Das wohl wichtigste Ereignis in den letzten Jahren waren die Maßnahmen der Europäischen Zentralbank zur Stützung der Banken und Verhinderung einer Systemkrise. Entscheidend dazu war im Jahr 2014 die Prüfung der Werthaltigkeit von Vermögensgegenständen (Asset Quality Review) der EZB, mit der es möglich wurde, die Solidität der Banken in der Eurozone auszuloten. Als Instrument zur Erreichung dieses Ziels wurde das AQR-Handbuch eingesetzt, welches sich in Abschnitt 5 mit der Bewertung von Sicherheiten und Immobilien beschäftigt und in seinen Bestimmungen den EVS Vorrang vor allen anderen Standards bei der Fortschreibung von Immobilienwerten verleiht, die den Banken als Sicherheiten dienen.

Die europäischen Behörden wollen verlässliche Bewertungsstandards in der gesamten Union und verleihen der TEGoVA eine besondere Verantwortung in Bezug auf die Anpassung der EVS an den schnellen Wandel der EU-Bankenaufsicht. Ein Beispiel dafür ist der Beleihungswert: Die EVS 2016 liefert auch weiterhin die maßgebliche Orientierung zur Beurteilung des Beleihungswertes und erweitert diese um detaillierte Auswertungen und Erläuterungen zu Kernfragen und Ansätzen, die zu berücksichtigen sind. Als weiterer wichtiger und systemrelevanter Bereich wurden die Empfehlungen zur Immobilienbewertung für Verbriefungszwecke und dem Markt- und Objektrating überarbeitet.

Es ist mir eine Freude, diese neue Ausgabe der Standards mit einem Vorwort einleiten zu dürfen. Sie sind ein wichtiges Instrument für die Reformen, die notwendig sind, um die Kapital- und Immobilienmärkte auf eine solide Grundlage zu stellen.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'K' followed by a series of connected loops and a final flourish.

**Krzysztof Grzesik REV**

Vorstandsvorsitzender der TEGoVA

# Einleitung

Sowohl der allgemeine Rahmen als auch der Inhalt der EVS 2016, der achten Auflage der Europäischen Bewertungsstandards, wurden anhand einer Vielzahl von Erkenntnissen sowie umfangreicher Befragungen und Rückmeldungen aus verschiedensten Sektoren erarbeitet.

Insbesondere die Rückmeldungen der unterschiedlichsten Interessenvertreter waren Beleg für den Wunsch, dass sich die EVS weiterhin deutlich auf Immobilien fokussieren und zusätzliche Empfehlungen sowie fachliche Informationen liefern sollten, um die unterschiedlichen Bedürfnisse der 63 Gutachterverbände zu erfüllen, die in der TEGoVA vertreten sind. Auch in Zukunft soll das hohe Niveau ihrer Grundsätze eine Priorität bleiben.

In der Erfüllung dieser Ziele wird den Maßgaben vorheriger Auflagen gefolgt, wobei aktuelle und zukünftige europäische Vorschriften in die Publikation mit eingeflossen sind und der Tatsache Anerkennung gezollt wird, dass das EU-Recht der Ursprung einer wachsenden Zahl lokaler Vorschriften in Bezug auf die Immobilienbewertung ist. Die Verordnungen der Union können jedoch auch zu Ergebnissen führen, die im Markt nicht immer offen zu Tage treten. Energieeffizienz ist dafür ein gutes Beispiel. Die EVS helfen Gutachtern, sich Fragen der Energieeffizienz und die EU-Instrumente wie den Energieeffizienzausweis und seine Empfehlungen zu Verbesserungen verstärkt bewusst zu machen, aber gleichzeitig der wissenschaftlichen und beruflichen Verpflichtung eines Gutachters nachzukommen, Energieeffizienz so zu bewerten, dass die festgelegten Werte die nachweisbare Realität am Markt widerspiegeln.

Die EVS 2016 liefern harmonisierte europäische Standards, geben Erläuterungen und fachliche Informationen zur Verwendung in allen Bereichen des europäischen Bewertungswesens. Corporate Governance und ethische Überlegungen sind in die Standards eingebettet und belegen z. B., dass eine Bewertung, die in Übereinstimmung mit diesen Standards erstellt wurde, die Unterschrift eines qualifizierten Gutachters trägt, dessen Erfahrung, Qualifikation, Sorgfalt und ethisches Verhalten dem ihm anvertrauten Auftrag angemessen sind.

## **Teil 1: Europäische Bewertungsstandards und Anwendungsempfehlungen**

Die EVS umfassen weiterhin fünf Standards. Alle Standards sind differenzierter und in ihren Anforderungen verschärfter als in der Auflage 2012. Folgende Beispiele verdeutlichen dies:

- Der EVS 1 Marktwert wurde um eine Definition der Marktmiete erweitert, die mit der Definition des Marktwertes im Einklang steht und aus ihr abgeleitet wurde.
- Der EVS 2 Andere Bewertungsgrundlagen vervollständigt die Erläuterungen zum Beleihungswert (Mortgage Lending Value MLV) und erklärt das Konzept des Value-at-Risk-Ansatzes zur Steuerung des Risikos von Kreditinstituten unter Berücksichtigung besonderer Sicherheitsanforderungen.
- Der EVS 3 Qualifizierte Gutachter erweitert die Anforderungen, die festlegen, dass ein Gutachter nicht nur über die entsprechende Kompetenz verfügen und diese in seinem Handeln sichtbar sein muss, sondern er auch unabhängig sein muss, es keine nicht offengelegten Interessenskonflikte geben darf, gleich ob sie tatsächlich vorhanden oder nur potentiell bestehen könnten, wenn sie zu dem Zeitpunkt der Annahme eines Bewertungsauftrages absehbar sind.
- Der EVS 4 Ablauf der Immobilienbewertung ist nun auch um die im Mai 2013 veröffentlichten Erläuterungen in Bezug auf die Allgemeinen Auftragsbedingungen ergänzt und geändert.
- Der EVS 5 Wertgutachten zitiert die CRR-Verordnung 575/2013 der Europäischen Union zur Kapitaladäquanz, die sowohl eine Definition des Markt- als auch des Beleihungswertes enthält, die den Definitionen der EVS entspricht, und zusätzliche Kommentierungen zu Umständen bietet, bei denen es um eine Einschätzung des „längerfristigen“ Wertes geht.

Den Standards folgen die Leithinweise bzw. Guidance Notes (bisher als Anwendungsempfehlung bezeichnet). Sie wurden um eine detaillierte Bewertung und Erklärung von Kernfragen und zu verfolgenden Ansätzen ergänzt. Beispielsweise wurde der Geltungsbereich der Guidance Note EVGN 4 Ermittlung des Versicherungswertes um ein aktualisiertes Informationspapier bezüglich der versicherten Schadenhöhe ergänzt, welches im Mai 2013 veröffentlicht wurde.

Außerdem sind zwei neue Themenbereiche zu den Orientierungshilfen hinzugekommen:

- Die EVGN 9 Vorgaben zu Darlehen für Gewerbeimmobilien nach EMF und TEGoVA - Diese Vorgaben wurden erstmals im Oktober 2014 veröffentlicht und sollen Gutachtern mit einem Bewertungsauftrag für die besicherte Kreditvergabe von Kreditgebern, die Mitglied der European Mortgage Federation (EMF) sind, dienen.
- Die EVGN 10 Wertgutachten: Einhaltung der EVS - Diese Guidance Note liefert Klarheit in Bezug auf die EVS-Konformität von Bewertungen und erläutert, wann und aus welchen Gründen eine Bewertung die



Anforderungen der TEGoVA nicht erfüllen muss bzw. auch von ihnen abweichen kann.

## **Zusammenfassung**

Die EVS stellen die Mindeststandards dar, die die Mitgliedsverbände der TEGoVA in ihre eigenen Standards übernehmen müssen. Sie können um zusätzliche Anforderungen je nach den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen oder Vorschriften oder allgemein anerkannten Verhaltensweisen im jeweiligen Land ergänzt werden. Die wachsende Bekanntheit der EVS hat in den Einzelstaaten dazu geführt, dass die Standards, die die Mitgliedsverbände veröffentlichen, immer häufiger die Regelungen der EVS wiedergeben.

Bezugnahmen auf einen Gutachter (Singular) in dieser Veröffentlichung beziehen sich auch auf mehrere Gutachter (Plural) und Sachverständigenbüros. Bezugnahmen auf ihn bzw. sein sind als geschlechtsneutral anzusehen, umfassen also auch sie bzw. ihre.

Die EVS 2016 gelten ab dem 01. Juni 2016.

Diese Veröffentlichung wurde möglich durch die erhebliche Unterstützung, Zeit und Fachkenntnisse von hochangesehenen Einzelpersonen, die in vielen Ländern in Europa arbeiten. Ich bin Vielen zu Dank verpflichtet, jedoch insbesondere den Mitgliedern des Redaktionsausschusses der Europäischen Bewertungsstandards für ihr zweijähriges Engagement im Streben nach Spitzenqualität und den Mitgliedern des Vorstands und des Sekretariats der TEGoVA.



**John Hockey**  
**Redakteur**  
**Mai 2016**

# TEIL 1

## EUROPÄISCHE BEWERTUNGSSTANDARDS UND ERLÄUTERUNGEN

### INHALT

#### 1A Europäische Bewertungsstandards

- EVS 1** Marktwert
- EVS 2** Andere Bewertungsgrundlagen
- EVS 3** Qualifizierte Gutachter
- EVS 4** Ablauf der Immobilienbewertung
- EVS 5** Wertgutachten

#### 1B Guidance Notes zu Bewertungen in Europa

- EVGN 1** Bewertung zum Zwecke der Rechnungslegung
- EVGN 2** Bewertung zu Beleihungszwecken
- EVGN 3** Immobilienbewertung für Verbriefungszwecke
- EVGN 4** Ermittlung des Versicherungswertes und der Schadenhöhe
- EVGN 5** Ermittlung des Investitionswertes
- EVGN 6** Grenzüberschreitende Bewertung
- EVGN 7** Immobilienbewertung im Rahmen der Richtlinie über die Verwalter alternativer Investmentfonds
- EVGN 8** Immobilienbewertung und Energieeffizienz
- EVGN 9** Vorgaben zu Darlehen für Gewerbeimmobilien nach EMF und TEGoVA
- EVGN 10** Wertgutachten: Einhaltung der EVS

# Teil 1A

## Europäische Bewertungsstandards

### **EVS 1 Marktwert**

Gutachter sollten folgende Marktwert-Definition benutzen, außer wenn anderes per Gesetz verordnet ist:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Gutachter sollten folgende Marktmiete-Definition benutzen, außer wenn anderes per Gesetz verordnet ist:

„Die Marktmiete ist der geschätzte Betrag, für den ein zur Vermietung bereiter Vermieter eine Immobilie am Bewertungsstichtag zu tatsächlichen bzw. angenommenen Mietvertragsbedingungen nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion zu marktüblichen Bedingungen vermieten würde, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

### **EVS 2 Andere Bewertungsgrundlagen**

Vor Heranziehung einer vom Marktwert abweichenden Wertgrundlage sollte der Gutachter den Verwendungszweck der Bewertung feststellen.

Mit Ausnahme der Anforderungen aus der nationalen und europäischen Gesetzgebung in bestimmten Fällen sollten Gutachter ausschließlich anerkannte Bewertungsgrundlagen unter Achtung der Prinzipien von Transparenz, Konsistenz und Kohärenz verwenden, die mit dem Zweck der Bewertung in Einklang stehen.

Es ist möglicherweise gesetzlich vorgeschrieben oder durch Gegebenheiten oder Anweisungen des Kunden erforderlich, derartige „andere Bewertungsgrundlagen“ anzuwenden, wenn die dem Marktwert zu Grunde liegenden Annahmen nicht geeignet oder nicht zu erfüllen sind. Das Ergebnis wird dann kein Marktwert sein.

### **EVS 3 Qualifizierte Gutachter**

Alle Bewertungen, die gemäß diesen Standards erfolgen, sind unter der strengen Aufsicht qualifizierter Gutachter oder durch diese selbst durchzuführen.

Gutachter haben jederzeit die höchsten Standards hinsichtlich Redlichkeit und Integrität anzuwenden, sowie ihre Handlungen auf eine Weise durchzuführen, so dass diese weder ihren Kunden, noch der Öffentlichkeit, ihrem Berufsstand oder der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung zum Nachteil geraten.

Der Gutachter muss berufliche Erfahrung, Sachkenntnis, Sorgfalt und ethisches Verhalten nachweisen können, die hinsichtlich ihrer Art und ihres Umfangs der jeweiligen Bewertung angemessen sind, und alle Aspekte offenlegen, die eine objektive Bewertung in Frage stellen könnten. Jede Bewertung muss eine sachkundige und unabhängige Einschätzung des Wertes liefern, die durch eine anerkannte Bewertungsgrundlage bzw. -grundsätze gestützt wird.

Alle qualifizierten Gutachter sowie deren fachliche Vertretung bzw. Berufsvereinigung haben den beruflichen Verhaltenskodex der TEGoVA (Code of Ethics and Conduct) einzuhalten.

### **EVS 4 Ablauf der Immobilienbewertung**

Vor Erstellung des Gutachtens sind die Auftragsbedingungen und die der Bewertung zugrunde liegende Basis schriftlich festzuhalten.

Die Bewertung hat hinsichtlich Recherche, Durchführung und schriftlicher Darstellung einem professionellen Standard zu entsprechen. Die geleistete Arbeit muss ausreichend sein, um die angegebene Werteinschätzung zu stützen.

Die Daten, die nach Übergabe einer Bewertung aufbewahrt werden, müssen ausreichend sein, um nachvollziehen zu können, dass die Aus- und Bewertung sowie die Ansätze, die zugrunde gelegt wurden, um zu der ausgewiesenen Werteinschätzung zu kommen, nach Art und Umfang der Bewertung ausreichend sind.

### **EVS 5 Wertgutachten**

Die Bewertung ist klar in schriftlicher Form entsprechend eines professionellen Standards zu verfassen und muss hinsichtlich des Auftrages, des Zwecks, der Ansätze, Grundlagen, Methoden und Schlussfolgerungen zu der Bewertung als auch ihrer voraussichtlichen Verwendung gemäß den vereinbarten Auftragsbedingungen transparent sein.

# **EVS1**

## **Marktwert**

- 1. Einleitung**
- 2. Anwendungsbereich**
- 3. Europäischer Bewertungsstandard 1 -  
Definitionen des Marktwertes und der Marktmiete**
- 4. Definition des Marktwertes in der Gesetzgebung der EU und  
dem EWR**
- 5. Erläuterungen**

## EUROPÄISCHER BEWERTUNGSSTANDARD 1

### Marktwert und Marktmiete

Gutachter sollten, sofern nicht per Gesetz anders verordnet, folgende Marktwert-Definition benutzen:

**„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“**

Gutachter sollten, sofern nicht per Gesetz anders verordnet, folgende Marktmiete-Definition benutzen:

**„Die Marktmiete ist der geschätzte Betrag, für den ein zur Vermietung bereiter Vermieter eine Immobilie am Bewertungsstichtag zu tatsächlichen bzw. angenommenen Mietvertragsbedingungen nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion zu marktüblichen Bedingungen vermieten würde, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“**

## **1. Einleitung**

**1.1** Der Marktwert ist ein Schlüsselbegriff zur Festlegung einer sachkundigen, für Käufer und Verkäufer unparteiischen Preiserwartung für einen Gegenstand. Die Charakteristika des Marktes, auf dem der Wert eines Gegenstandes basiert, werden je nach dem Transaktionsobjekt variieren, während sich die Marktbedingungen je nach wechselndem Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, geändertem Wissen, Trends, Gesetzesvorschriften, Erwartungen, Kreditbedingungen, Gewinnerwartungen und anderen Gegebenheiten ändern. „Wert“ bedeutet nicht die tatsächliche Summe, die möglicherweise in einer bestimmten Transaktion zwischen spezifischen Partnern letztendlich bezahlt wird. Auf individueller Ebene stellt sich der Wert eines Vermögensgegenstandes wie z. B. einer Immobilie durch gegenüberstellende Bewertung der Ressourcen und Möglichkeiten zu dessen individueller Nützlichkeit für eine Person dar. Für den Einzelnen stellt sich der Wert eines Vermögensgegenstandes vor dem Hintergrund eines Wettbewerbsmarktes eher eine Ermittlung jenes Betrages dar, der vernünftigerweise erwartet werden kann, also den unter Marktbedingungen zum Bewertungsstichtag am wahrscheinlichsten erzielbaren Preis. Während die fragliche Immobilie für unterschiedliche Personen, die sich potenziell auf dem Markt befinden, unterschiedliche Werte haben kann, ist der Marktwert die Preisermittlung unter gewollt neutralen Annahmen auf Basis des aktuellen jeweiligen Marktes, um eine standardisierte Bewertungsgrundlage sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer zu erzielen. Auf diese Annahmen wird in Abschnitt 4 noch näher eingegangen.

**1.2** Die letztendliche Prüfung des Marktwertes – wie immer dieser auch errechnet wurde – besteht darin, ob man von den Marktteilnehmern tatsächlich in der Praxis die Bezahlung eines Preises in Höhe des festgestellten Wertes erwarten könnte. Dies unterlegt die Bedeutung einer fundierten Analyse von qualitativ entsprechenden Vergleichsdaten, wenn diese zu beschaffen sind. Jede Bewertung, die sich auf eine rein theoretische Herangehensweise stützt, ist dieser letzten Prüfung zu unterziehen. Dies gilt ganz besonders für Immobilienbewertungen, angesichts der gewöhnlich individuellen Eigenheiten von Immobilien und der betreffenden Märkte insbesondere in Zeiten des Wandels.

**1.3** Der EVS 1 betrachtet den Marktwert im Rahmen von Immobilien einschließlich der Besitzverhältnisse und Rechte an Boden und Gebäuden.

## **2. Anwendungsbereich**

**2.1** Die EU-Gesetzgebung bezieht sich häufig auf den „Marktwert“ (Market Value). Dabei geht es meist um Finanzinstrumente oder die gebündelte Kapitalisierung von Unternehmen. Diese basieren allgemein auf Verkaufspreisen oder auf Werten, die aus



offiziellen Börsen oder aus anderen Märkten für allgemein homogene, austauschbare und in großem Umfang gehandelte Güter gemeldet werden, die oft sofort zu einem gewissen Preis verkauft werden können.

**2.2** EVS1 bezieht sich insbesondere auf folgende Verwendungen des Marktwertes:

- *Immobilien und damit in Zusammenhang stehende Eigentumsrechte*, welche einer einzelnen Kategorie des Anlagevermögens nicht zuordenbar und für die momentan kaum Berichte über deren Marktbedingungen verfügbar, jedoch häufig Marktwerte zu ermitteln sind,
- die vermarktbar, d. h. legal und physisch verkäuflich sind.

**2.3** In klarem Gegensatz zu vielen Finanzinstrumenten sind Immobilien im Allgemeinen individueller, sowohl in rechtlicher als auch in physischer Hinsicht, sie werden weniger oft gehandelt, haben Käufer und Verkäufer mit unterschiedlichsten Motiven, verursachen höhere Transaktionskosten, weisen eine längere Vermarktungszeit und Verkaufszeit auf und sind schwieriger zu bündeln beziehungsweise zu entflechten. Diese Eigenschaften machen die Immobilienbewertung zu einem Fachgebiet, das Sorgfalt, spezifische Markterfahrung, Recherche und die Verwendung von nachgewiesener Marktinformation, Objektivität, sowie eine Ermittlung der notwendigen Annahmen und Urteilsvermögen erfordert – kurz gesagt – professionelle fachliche Fähigkeiten und Fertigkeiten.

**2.4** Die Definition des Marktwertes und der Marktmiete, die von TEGoVA in Absatz 3.1 und 3.4 genehmigt wird, beruhen auf einer Reihe von Voraussetzungen, wie in Kapitel 5 detailliert dargelegt.

### **3. Europäischer Bewertungsstandard 1 - Definitionen des Marktwertes und der Marktmiete**

#### **3.1 Die von der TEGoVA anerkannte Definition des Marktwertes**

Sofern nicht per Gesetz anders verordnet (siehe unten), wird der „Marktwert“ wie folgt definiert:

**„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“**

**3.2** Die Definition des Marktwertes der TEGoVA, die mit der Definition in Verordnung 575/2013/EU (der Eigenkapitalverordnung) identisch ist, ist als grundlegende Definition zu verwenden und in Übereinstimmung mit den Erläuterungen im nachfolgenden Kapitel 5 auszulegen, mit Ausnahme jener Fälle, in denen die Gesetzgebung ausdrücklich anderes vorsieht.

**3.3 Marktmiete** - Immobilien werden auf einem Markt nicht nur ge- und verkauft, sondern auch vermietet. Der Marktwert ist zur Bewertung des Eigentums an einer Immobilie geeignet, wohingegen sich die Marktmiete für den Wert anbietet, dessen Zahlung man als Miete für eine Immobilie erwartet.

#### **3.4 Die von der TEGoVA anerkannte Definition der Marktmiete**

**„Die Marktmiete ist der geschätzte Betrag, für den ein zur Vermietung bereiter Vermieter eine Immobilie am Bewertungsstichtag zu tatsächlichen bzw. angenommenen Mietvertragsbedingungen nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion zu marktüblichen Bedingungen vermieten würde, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“**

**3.5** Die Marktmiete wird üblicherweise als Betrag pro Jahr angegeben.

**3.6** Die Definition der Marktmiete der TEGoVA, die im Einklang mit dem Marktwert steht und von ihm abgeleitet ist, ist als Basisdefinition zu verwenden und in Übereinstimmung mit den Erläuterungen im nachfolgenden Kapitel 5 auszulegen, mit Ausnahme jener Fälle, in denen die Gesetzgebung ausdrücklich anderes vorsieht.

**3.7** Sofern nicht anders durch die Gesetzgebung, vertraglich anderslautende Bedingungen bzw. Auftrag eines Kunden vorgegeben, hat der Gutachter den Marktwert (bzw. ggf. die Marktmiete) als Bewertungsgrundlage anstelle anderer Bewertungsgrundlagen, die in EVS 2 erläutert werden, zu verwenden.

## **4. Definition des Marktwertes in der EU- und EWR-Gesetzgebung**

**4.1** Es gibt innerhalb der EU-Gesetzgebung je nach spezifischem Zweck mehrere Marktwertdefinitionen, die EU-Gesetzgebung stellt jedoch keine allgemeine Definition bereit. Nach Analyse und Betrachtung der Rechtsfälle und anderer Entscheidungen, die sich aus diesen Bestimmungen ergeben haben, speziell die Regelungen zur staatlichen Beihilfe aus 1997 (siehe Abschnitt 4.3.1 unten) als jene einschlägige Verordnung, die von den EU- und EWR-Institutionen in praktischen

Anwendungssituationen am genauesten analysiert wurde, werden diese Definitionen als vollständig praxiskonform und mit den Bestimmungen aus EVS 1 als vereinbar erachtet.

## **4.2 Die Definition der Verordnung über Eigenkapitalanforderungen**

**4.2.1** Die Gesetzgebung der Europäischen Union hat den Marktwert (Market Value) zum Zwecke der Bewertung von Immobilien als Sicherheit für Kreditinstitute definiert, im Wesentlichen als Teil der Implementierung der Baseler Abkommen. Die *Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 646/2012 (Text von Bedeutung für den EWR)* definiert den "Marktwert" für "unbewegliches Vermögen" (offenbar jedoch nicht in anderen Kontexten, z.B. für Finanzsicherheiten) im Sinne der Verordnung in Artikel 4.1(76) als:

„den geschätzten Betrag, zu dem die Immobilie am Tag der Bewertung nach angemessenem Marketing im Rahmen eines zu marktüblichen Konditionen getätigten Geschäfts, das die Parteien in Kenntnis der Sachlage, umsichtig und ohne Zwang abschließen, vom Besitz eines veräußerungswilligen Verkäufers in den Besitz eines kaufwilligen Käufers übergehen dürfte.“

Es ergibt sich hier keine Änderung gegenüber der vorherigen Eigenkapitalrichtlinie 2006/48/EG in Absatz 63 Abschnitt 1.5.1 (a) [Immobilienbesicherung] aus Teil 3 in Anhang VIII, Kreditrisikominderung. Nunmehr als EU-Verordnung ist der neue Text in den Mitgliedsländern direkt bindend, wo die Verordnung Anwendung findet.

**4.2.2** Titel II der Verordnung, *Eigenmittelanforderungen für das Kreditrisiko*, beschreibt den rechtlichen Rahmen der EU für die Ansätze, die ein Institut zur Berechnung ihres "risikogewichteten Positionsbeitrags" verwendet, die mit einem bestimmten Minimum ihrer Eigenmittel in Einklang stehen müssen. Kapitel 2 beschreibt den Standardansatz und Kapitel 3 den auf interner Beurteilung basierenden (IRB) Ansatz. Bei beiden Ansätzen wird die Immobiliensicherheit als Instrument zur Risikominderung anerkannt. Wenn demnach ein Kreditinstitut ein Darlehen mit einer Immobiliensicherheit gewährt, sind diese Regelungen von entscheidender Bedeutung sowohl bezüglich des Eigenkapitals, das das Institut in der Bilanz ausweisen muss, als auch für ihr Kreditrisikomanagement.

**4.2.3** Insbesondere Kapitel 4 Abschnitt 4, *Berechnung der Auswirkungen der Kreditrisikominderung*, Artikel 229(1) der Verordnung beruht auf der Beurteilung des Marktwertes für unbewegliches Vermögen durch einen unabhängigen Sachverständigen bei Verwendung des IRB-Ansatzes. "Unabhängig" wird hier im Sinne von unabhängig von "ungebührlicher Einflussnahme" (Artikel 144(1)(c)), "die keinen unmittelbaren Nutzen aus Entscheidungen über die Kreditvergabe zieht"

(Artikel 173(1)(a)) und insbesondere für Gutachter von Immobilien als Personen, "die von der Kreditvergabeentscheidung unabhängig" sind (Artikel 208(3)(b)) gebraucht. Nachfolgenden werden die Regelungen für den IRB-Ansatz in Artikel 125(5)(c) und 126(2)(c) auf den Standardansatz angewendet. Das betroffene Kreditinstitut muss vom Gutachter eine Dokumentation des Ansatzes in "transparenter und klarer" Weise verlangen, welches eher als verfahrenstechnische Anforderung im Sinne der Verordnung verstanden werden sollte, als als einen Faktor, der zur Ermittlung des Marktwertes einer Immobilie zu Rate gezogen wird. EVS 5 geht auf diese Umstände näher ein.

**4.2.4** Die Definition des Marktwertes für unbewegliches Vermögen der Verordnung ist auch von Bedeutung für Artikel 199 bezüglich der zusätzlichen Eignung als Sicherheitsgegenstand, Artikel 210 zu den Anforderungen an sonstige Sachsicherheiten und Artikel 211 zu den Anforderungen, die erfüllt sein müssen, um Leasingforderungen als besichert ansehen zu können.

**4.2.5** Artikel 229(3) liefert für diese Zwecke auch eine kürzere Definition des Marktwertes für Sachsicherheiten, bei denen es sich nicht um Immobiliensicherheiten handelt:

„der geschätzte Betrag, zu dem die Sicherheit am Tag der Bewertung im Rahmen eines zu marktüblichen Konditionen geschlossenen Geschäfts vom Besitz eines veräußerungswilligen Verkäufers in den Besitz eines kaufwilligen Käufers übergehen dürfte.“

Die letzten Sätze über das Marketing und die Parteien, die in Kenntnis der Sachlage, umsichtig und ohne Zwang handeln, entfallen hier.

**4.2.6** Dieser Definition folgt unmittelbar im gleichen Absatz der Richtlinie zur Eigenkapitalanforderung folgender Satz: „Der Marktwert wird transparent und klar dokumentiert.“ Dies wird eher als verfahrensrechtliches Erfordernis zur Erreichung der angestrebten Ziele der Richtlinie gesehen, als dass es ein Faktor in der Ermittlung des Marktwertes jedweder Immobilie ist und wird demgemäß nachstehend in EVS 5 angesprochen.

### **4.3 Die Definition der Mitteilung zur staatlichen Beihilfe und der Versicherungsbilanz-Richtlinie**

**4.3.1** Die Definition wird sowohl in der *Mitteilung zur Staatshilfe* als auch in der *Versicherungsbilanz-Richtlinie* verwendet. Diese zweite Definition wird in der EU-Gesetzgebung verwendet und regelt folgende Bereiche:

- Vorschriften zur Beurteilung, ob ein Immobilienverkauf durch die öffentliche Hand im europäischen Wirtschaftsraum an ein Unternehmen den Wettbewerb verzerren könnte und als potenziell illegale staatliche Beihilfe zu untersuchen ist. Diese Vorschriften sind in der *Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Gebäuden bzw. Grundstücken durch die öffentliche Hand (OJ C 209, 10/07/1997, Seiten 0003- 0005 – 31997Y0710(01))* beschrieben und durch die Entscheidung Nr. 275/99/COL vom 17. November 1999 der EFTA-Überwachungsbehörde auf die EFTA-Länder ausgedehnt worden, in der Richtlinien über Elemente staatlicher Beihilfe bei Veräußerungen von Grundstücken und Gebäuden durch die öffentliche Hand eingeführt wurden und so die 20. Novellierung der verfahrens- und materiellrechtlichen Vorschriften auf dem Gebiet der staatlichen Beihilfe vorgenommen wurde.
- Rechnungslegung für Versicherungsgesellschaften, die den Marktwert von „Grundstücken und Gebäuden“ gemäß *Richtlinie 91/674/EWG vom 19. Dezember 1991 über den Jahresabschluss und den konsolidierten Abschluss von Versicherungsunternehmen* benötigen.

Für diese Zwecke lautet die Definition wie folgt:

„Unter Marktwert ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung aufgrund eines privatrechtlichen Vertrages über Gebäude oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung erlauben bzw. zulassen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht.“

*Mitteilung zur Staatshilfe, Artikel II, Ziffer 2, Buchstabe a) (letzter Absatz) und Richtlinie 91/674/EWG, Artikel 49, Absatz 2*

**4.3.2** Bis 2006 wurde diese Definition auch für die Immobilienbewertung im Zusammenhang mit der Kreditbesicherung durch Kreditinstitute verwendet, sie wurde jedoch dann für diesen Zweck durch die nun von TEGoVA übernommene und oben angeführte Definition des Marktwertes (Marktwertes) ersetzt.

**4.3.3** In der Mitteilung über staatliche Beihilfe, in welcher der betreffende Wert durch „Verkauf nach einem bedingungsfreien Bieterverfahren“ erzielt wurde, gilt folgende Regelung:

„Der Verkauf von Gebäuden oder Grundstücken nach einem hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bieterverfahren (ähnlich einer Versteigerung) und die darauf folgende Veräußerung an den Meistbietenden oder den einzigen Bieter stellt grundsätzlich einen Verkauf zum

Marktwert dar.“

**4.4 Die Definition nach der Solvabilität-II-Richtlinie** - Eine dritte Definition des Marktwertes wird für die entsprechenden Institute zur Bewertung von Vermögenswerten im Rahmen der Solvenzkapitalanforderungen gemäß Solvabilitätsrichtlinie II (2009/138/EG) festgelegt:

„die Vermögenswerte werden mit dem Betrag bewertet, zu dem sie zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnten.“ (Artikel 75(1))

Eine Erläuterung für diese Definition sowie ihrer Ausarbeitung wird in Abschnitt A3 von Teil 3 gegeben. Sie spiegelt die Erwartung wider, dass Bewertungen internationalen Rechnungslegungsstandards entsprechen, es sei denn, dies läge in Widerspruch mit Artikel 75. Im Vergleich mit der einfacheren Definition des Marktwertes für Immobilien in Artikel 229(3) der Eigenkapitalverordnung (siehe 4.2.5 oben) wird hier

- kein Bewertungsstichtag genannt.
- verlangt, dass die Parteien sachständig sind.

**4.5 Die Mehrwertsteuerdefinition** – Eine vierte Definition ist für Mehrwertsteuerzwecke festgelegt. Gemäß Artikel 135 und 137 der *Richtlinie des Europäischen Rates vom 28. November 2006 über das gemeinsame Mehrwertsteuer-System (2006/112/EG)* (auch als Siebte Richtlinie bekannt), das zur Konsolidierung der MwSt-Gesetzgebung einschließlich der Sechsten MwSt-Richtlinie (77/338/EWG) mit Artikel 13A und 13B geführt hat, kann die Mehrwertsteuer auf Immobilien Anwendung finden. Artikel 72 (Kapitel 1 (Definition) aus Titel VII (Steuerbemessungsgrundlage) legt eine allgemeine Definition des „Open Market Value“ für das MwSt-System fest.

„Für die Zwecke dieser Richtlinie gilt als „Normalwert“ der gesamte Betrag, den ein Empfänger einer Lieferung oder ein Dienstleistungsempfänger auf derselben Absatzstufe, auf der die Lieferung der Gegenstände oder die Dienstleistung erfolgt, an einen selbständigen Lieferer oder Dienstleistungserbringer in dem Mitgliedstaat, in dem der Umsatz steuerpflichtig ist, zahlen müsste, um die betreffenden Gegenstände oder Dienstleistungen zu diesem Zeitpunkt unter den Bedingungen des freien Wettbewerbs zu erhalten.“

Da diese Definition für alle Mehrwertsteuerfälle aufgestellt wurde und daher auf jegliche Güter und Dienstleistungen anwendbar ist, wurde sie nicht mit spezifischem Bezug auf Immobilien verfasst. Es herrscht jedoch die Meinung, dass sie die Hauptpunkte einer fiktiven marktüblichen Transaktion für ein tatsächliches Objekt auf einem funktionierenden Markt zwischen wettbewerbsfähigen, hypothetischen Parteien

abdeckt.

**4.6 Die EU-Definition zum Zwecke der Rechnungslegung** – Eine weitere Bestimmung zur Bewertung von Sachanlagevermögen ist zum Zweck der eigenen internen Rechnungslegung in der EU vorhanden. Sie bezieht sich auf die Bewertung von Sachanlagen (insbesondere auch auf Grundstücke und Gebäude) für die Buchführung einer EU-Institution. Jeder Vermögensgegenstand, der gratis erworben wurde, ist zum Marktwert anzusetzen, welcher sich in Artikel 19, Absatz 2 der Verordnung der Kommission (EG) Nr. 2909/2000 vom 29. Dezember 2000 über die rechnungsmäßige Verwaltung der nichtfinanziellen Anlagewerte der Europäischen Gemeinschaften wie folgt definiert:

*„Der Marktwert entspricht dem Preis, den ein eventueller Käufer für einen Gegenstand zu zahlen bereit ist; maßgeblich sind dabei Zustand und Lage des Gegenstandes sowie seine voraussichtliche weitere Nutzung.“* in Artikel 19(2) der *Verordnung (EG) Nr. 2909/2000 der Kommission vom 29. Dezember 2000 über die rechnungsmäßige Verwaltung der nichtfinanziellen Anlagewerte der Europäischen Gemeinschaften.*

## **5. Erläuterungen**

### **5.1 Allgemeines**

#### **5.1.1** Die Definition in EVS 1:

- Sie entspricht jener aus EVS 2009 als auch EVS 2012.
- Sie verwendet die in der Eigenkapitalverordnung aufgeführte Definition für Vermögensgegenstände.
- Sie ist im Einklang mit den meisten Marktwertdefinitionen in den europäischen Ländern und
- kann als Basisdefinition des Marktwertes herangezogen werden, der im Normalfall Anwendung findet.

**5.1.2** Im Wesentlichen sind die gleichen Punkte auf die von TEGoVA anerkannte Definition der "Marktmiete" wie in Punkt 3.3 oben angeführt anzuwenden. Da es sich hier um die Miete aus einem Miet- bzw. Pachtanspruch handelt, bezieht sich der EVS 1 auch weiterhin auf eine "Immobilie".

**5.1.3** Der Vorteil der im EVS 1 benutzten Definition des Marktwertes gegenüber anderen vorhandenen EU-Definitionen ist jener, dass dieser Standard die zugrundeliegenden Schlüsselkonzepte klarer darlegt, nämlich:

- das Ergebnis
- das in Bewertung befindliche Objekt
- die Transaktion
- der Bewertungsstichtag



- die Charakteristika der hypothetischen Parteien in Bezug auf Bereitschaft und Wettbewerbssituation
- die erforderliche Vermarktung
- die Einbeziehung der Parteien
- andere Angelegenheiten

In den vorliegenden Erläuterungen werden der Reihe nach alle Formulierungen der Definition behandelt und deren Bedeutung im Zusammenhang mit der Suche nach dem Marktwert für eine Immobilie erforscht. Dabei wird darauf hingewiesen, dass die Definition des Marktwertes nach der Eigenkapitalverordnung (siehe 4.2.1 oben) insbesondere Gebrauch von den Annahmen bezüglich des Marketings (5.7 unten) und des umsichtigen Handelns in Kenntnis der Sachlage und ohne Zwang (5.8 unten) macht, die sich nicht in den Bestimmungen zum Marktwert für andere Vermögensgegenstände wiederfinden.

## **5.2 Das Ergebnis**

**5.2.1** „Der geschätzte Betrag ...“ – Dies bezieht sich auf einen in Geld (normalerweise in der lokalen Währung) ausgedrückten Preis, der für eine Immobilie in einer marktkonformen Transaktion zahlbar ist. Der Marktwert wird in Einklang mit der Definition für den Marktwert als jener angemessene Preis angesehen, der am wahrscheinlichsten auf dem Markt zum Bewertungsstichtag erreichbar ist. Es ist der für den Verkäufer angemessene, erreichbare Höchstpreis und der für den Käufer vorteilhafteste, vernünftigste erreichbare Preis.

**5.2.2** Diese Schätzung schließt einen durch besondere Gegebenheiten oder Umstände erhöhten oder herabgesetzten Preis ausdrücklich aus, wie beispielsweise bei unüblichen Finanzierungen, Sale-and-Leaseback-Vereinbarungen, speziellen Überlegungen bzw. Zugeständnissen, die von einer mit dem Verkauf in Zusammenhang stehenden Person eingeräumt werden, oder jegliche Elemente im Zusammenhang mit einem subjektiven Wert.

**5.2.3** Die Marktmiete wird bemessen als die Miete, die auf einem Markt am wahrscheinlichsten zum Bewertungsstichtag nach den Voraussetzungen der Marktwertdefinition zu erzielen ist. Sie ist die beste Miete, die der Vermieter unter vernünftigen Gesichtspunkten erzielen kann, und die vorteilhafteste Miete, die der mietwillige Mieter unter vernünftigen Gesichtspunkten erzielen kann.

**5.2.4** Der subjektive Wert wird gemeinsam mit damit in Beziehung stehenden Themen unter EVS 2 „Andere Bewertungsgrundlagen als die des Marktwertes“ behandelt.

**5.2.5** Die praktische Anwendung der EU-Regelungen zur staatlichen Beihilfe aus der Mitteilung zu Grundstücksverkäufen von 1997 kann sich unter Umständen auch auf den „subjektiven Wert“ beziehen, gleichgültig ob es sich um einen spezifischen

Verschmelzungswert oder einen anderen Bezugspunkt handelt.

### 5.3 Das Bewertungsobjekt

**5.3.1** „... *eine Immobilie...*“ – Hier geht es um die Immobilie mit ihren rechtlichen, physischen, wirtschaftlichen und anderen Merkmalen unter Einbeziehung aller tatsächlichen Möglichkeiten und Schwierigkeiten, wobei es sich auch um alle rechtgültigen Beteiligungen an Immobilien handeln kann.

**5.3.2** Bei Erwägung einer Marktmiete gemäß Definition in Punkt 3.4 definieren die Bedingungen des tatsächlichen bzw. vorgeschlagenen Mietvertrages, in Abhängigkeit von den einschlägigen gesetzlichen Regelungen, der rechtlichen Natur der Immobilie mit ihrer Dauerhaftigkeit, ihren Möglichkeiten, Einschränkungen und Verbindlichkeiten und bilden so in Kombination mit der körperlichen Immobilie selbst den zu bewertenden Vermögensgegenstand. Wird die Bewertung der Marktmiete durchgeführt, bevor es einen Mietvertrag gibt, sollte der Gutachter die wesentlichen Mietbedingungen als Annahmen anführen, üblicherweise nach der herkömmlicher Praxis für eine Immobilie dieser Art auf dem jeweiligen Markt. Im Normalfall sollte er davon ausgehen, dass die Mietbedingungen keinen Aufschlag erfordern, Einschränkungen unterliegen bzw. Klauseln enthalten, die dem durchschnittlichen Marktteilnehmer ungelegen sind. Sollten sich solche Fragen stellen, muss der Gutachter eine Anpassung des Mietwertes vornehmen.

**5.3.3** Gutachter müssen, wenn der Kaufpreis einer Immobilie zusätzlich weitere Gegenstände wie beispielsweise Einbauten, persönliche Gegenstände, zusätzliche Kaufanreize für die Transaktion etc. umfasst, diese angemessen berücksichtigen.

**5.3.4** Der Marktwert einer Immobilie spiegelt das gesamte Potenzial dieses Objektes in dem Maße wider, wie es auf dem Markt wahrgenommen wird. Daher kann eine mögliche Nutzung der Immobilie, die sich durch entsprechende Änderungen, z. B. neue Planungsgenehmigungen, wichtige Infrastruktur, Marktentwicklungen o. ä. ergeben könnte, berücksichtigt werden. Der Marktwert einer Immobilie kann daher auch einen Zukunftswert ("Hope Value") widerspiegeln, den der Markt solchen Erwartungen zuordnet, der jedoch als solches von der Beurteilung des Marktwertes durch eine Begrenzung durch eine angenommene "höchste und beste Nutzung" unterschieden werden muss.

**5.3.5** Der **Zukunftswert („Hope Value“)** wird zur Beschreibung einer Wertsteigerung benutzt, die auf dem Markt in der Annahme einer erreichbaren höherwertigen Nutzung bzw. Entwicklungsmöglichkeit als es nach der derzeitigen Planungsgenehmigung, den bestehenden Einschränkungen durch eine gegebene Infrastruktur bzw. anderen Beschränkungen möglich ist, gezahlt werden würde. Er ist ein Element innerhalb des Marktwertes der zu bewertenden Immobilie (in manchen Ländern wird der Begriff "Zukunftswert" zur Beschreibung des heute erzielbaren Wertes für das Potential solch zukünftiger Möglichkeiten für eine Immobilie

verwendet). Er gibt eine Bewertung der Wahrscheinlichkeit wieder, mit der der Markt diese höherwertige Nutzung bzw. Entwicklung für erreichbar hält, die damit höchstwahrscheinlich verbundenen Kosten, den Zeitrahmen sowie allen anderen Faktoren in diesem Zusammenhang. Grundsätzlich berücksichtigt dieser Wert auch die Möglichkeit, dass die ins Auge gefasste Nutzung sich nicht realisieren lässt. Obwohl also eine Wertsteigerung beschrieben wird, handelt es sich hier nicht um einen separaten Wert, sondern um eine Hilfe zur Erläuterung des Marktwertes einer Immobilie, der unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Fakten genau wie jedes andere Element eines Gutachtens beurteilt werden muss. Bei dem Hoffnungswert handelt es sich nicht um einen besonderen Wert, da er die vernünftigen Erwartungen auf dem Markt hinsichtlich der durch eine Immobilie gebotenen Chancen darstellt.

**5.3.6** Da es sich um einen Faktor handelt, der mittels des Marktwertes wiedergegeben wird, beinhaltet der Hoffnungswert keinen Aspekt von besonderem Wert, der sich jedoch aufgrund eines bestimmten Käufers ergeben könnte.

**5.3.7** In einigen Ländern trifft man auch auf das Konzept der **"höchsten und besten Nutzung"** und manche Gutachter in Europa könnten gebeten werden, eine Immobilie unter der Annahme ihrer höchsten und besten Nutzung zu bewerten. Im Wesentlichen handelt es sich hier um diejenige Nutzung, die zum Bewertungsstichtag tatsächlich zulässig ist und den höchsten Wert erzielt. Bei gründlicher Betrachtung der Beschränkungen, die durch seine formelleren Definitionen unten bezweckt werden, schließt dies den Hoffnungswert aus, den der Markt den potenziellen Chancen einer Immobilie einräumt, die jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gegeben sind. Während es sich bei der Ermittlung der "höchsten und besten Nutzung" einer Immobilie um die Bewertung der Immobilie in ihrem Zustand am Bewertungsstichtag handelt, ist es jedoch keine Beurteilung ihrer besten Nutzung, die der Markt zu diesem Zeitpunkt nach vernünftigen Gesichtspunkten für die betreffende Immobilie für möglich halten könnte. Dieser Ansatz entspricht daher einem Marktwert, der durch eine Annahme beschränkt wird, und nicht einem einfachen Marktwert bzw. einem Element innerhalb des Marktwertes.

**5.3.8** Die höchste und beste Nutzung wurde bereits mehrfach mit einer Definition versehen, unter anderem:

„die unter vernünftigen Gesichtspunkten mögliche Nutzung einer Immobilie, welche physisch möglich, gesetzlich erlaubt sowie finanziell geeignet sowie maximal produktiv ist und somit zu ihrem höchsten Wert führt.“ (Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2014 - The Appraisal Institute of Canada)

und

„die unter vernünftigen Gesichtspunkten wahrscheinliche und rechtmäßige Nutzung eines unbebauten Grundstücks bzw. einer verbesserten Immobilie, die physisch möglich, angemessen unterstützt und finanziell geeignet ist und die zu ihrem höchsten Wert führt.“ (The Dictionary of Real Estate Appraisal, Fifth Edition, Appraisal Institute)

**5.3.9** Hier ist anzumerken, dass es auch in einzelnen Ländern weitere spezifische Definitionen der höchsten und besten Nutzung geben kann, die gemäß gesetzlichen Bestimmungen bzw. in der Praxis Anwendung finden können.

**5.3.10** Bei den Kernelementen der gebräuchlichen Definitionen für das Konzept der höchsten und besten Nutzung, die zum Bewertungsstichtag zu bestimmen ist, handelt es sich um folgende:

- die unter vernünftigen Gesichtspunkten wahrscheinlichste Nutzung – damit entfallen besondere Nutzungsformen, die für einen einzelnen Bieter in Frage kommen könnten.
- rechtlich zulässig – dies ist möglicherweise der kritische Punkt im Hinblick auf den Marktwert. Während die Nutzung nach einer allgemein gehaltenen Definition „gesetzlich zulässig“ sein muss, geht doch aus den Erläuterungen hervor, dass sich dies ausschließlich auf bestehende Baulanderschließungen bzw. Baugenehmigungen bezieht und somit jeglichen Hoffnungs- bzw. Zukunftswert ausschließt, den der Markt für die faktische Möglichkeit, neue Genehmigungen erhalten zu können, bezahlen könnte. Während sich die meisten Debatten auf das Thema der gegenwärtig zugelassenen Nutzung konzentrieren, sind die gleichen gesetzlichen Beschränkungen anwendbar, wenn eine Immobilie vermietet ist, der Markt jedoch der Auffassung sein kann, dass eine mögliche Neuvermietung in der Zukunft bzw. eine neue Nutzung einen potenziellen Hoffnungswert anbieten, der durch die Beschränkungen hinsichtlich der Voraussetzungen für die höchste und beste Nutzung ausgeschlossen wird.
- physisch möglich – auch hier handelt es sich augenscheinlich um die Bewertung der baulichen Gegebenheiten einer Immobilie zum Bewertungsstichtag ohne Berücksichtigung einer möglichen Weiterentwicklung (z. B. durch neue Straßen oder ein Hochwasserbekämpfungsprogramm), die unter Umständen gegeben sein kann und an sich Möglichkeiten eröffnet, für die manche Bieter wegen ihres zusätzlichen Wertes mehr bezahlen würden.
- Die Nutzung muss sich auf Fakten stützen.
- Die Nutzung muss wirtschaftlich durchführbar sein.
- Eine Nutzung, die zum höchsten Wert für die Immobilie führt.

Dieser letzte Punkt wird manchmal im Hinblick auf eine Nutzung diskutiert, die den höchsten Nettoertrag erzielt, da die Vorteile eines höheren Wertes oftmals durch höhere Kosten wieder wegfallen, eine geringwertigere Nutzung daher zu einem höheren Kaufpreisangebot führen kann.

**5.3.11** Diese Nutzung wird von den besonderen Merkmalen einer entsprechenden Immobilie abhängen und sich daher ändern, wenn die Immobilie mit anderen zum Zwecke der Bewertung zusammengefasst wird. Wendet ein Gutachter die Annahme der höchsten und besten Nutzung in der Praxis an, erhält man mit dieser Nutzung einen Anhaltspunkt dafür, welche Objekte den besten vergleichbaren Nachweis für seine Bewertung bieten und die Wahl der Bewertungsmethode beeinflussen könnten.

**5.3.12** Sofern er keine anderweitigen Anweisungen hat, ist es die Aufgabe eines Gutachters, den Marktwert von Grundstück bzw. Gebäude in Übereinstimmung mit einer vollständigen Prüfung des Marktwertes nach EVS 1 zu bestimmen. Ein hypothetischer Verkäufer wird für seine Immobilie nicht weniger akzeptieren und ein hypothetischer Käufer wird nicht mehr anbieten, als er für eine gleichwertige Immobilie mit für ihn ähnlicher Nützlichkeit zahlen würde. Da jeder einzelne Punkt aus der Definition der höchsten und besten Nutzung (mit Ausnahme des Nachweises von Fakten) der Definition des Marktwertes Beschränkungen auferlegt, wird die angenommene höchste und beste Nutzung nicht notwendigerweise die gleiche wie beim Marktwert sein, obgleich sie höher als der Wert der derzeitigen Nutzung, für die keine alternative Nutzung in Betracht gezogen werden konnte, sein kann. Der offensichtlichste Unterschied liegt im Ausschluss von möglichen Genehmigungen bzw. anderen zukünftigen Chancen, für die der Markt einen Zukunftswert ansetzen und damit die Aussichten, Risiken und Kosten einer solchen zukünftigen Chance beurteilen würde.

**5.3.13** Unterliegt eine Veräußerung besonderen Bedingungen, wird ein Angebot nach den Regelungen zur staatlichen Beihilfe nur dann als „bedingungsfrei“ angesehen, wenn alle potenziellen Käufer diese Verpflichtung einhalten müssen und dazu auch imstande wären, unbeschadet dessen, ob sie ein Unternehmen führen oder nicht und ungeachtet des Gegenstands dieses Geschäftes.

**5.3.14** Die Regelungen zur staatlichen Beihilfe aus 1997 für ein bedingungsfreies Angebot lauten wie folgt:

„... wenn es jedem Käufer, unbeschadet dessen, ob er ein Geschäft führt oder nicht, beziehungsweise ungeachtet des Gegenstands des Geschäftes, prinzipiell freisteht, das Grundstück und die Gebäude zu erwerben und für seine eigenen Zwecke zu nutzen, wobei Einschränkungen zur Vermeidung öffentlichen Ärgernisses, aus Umweltschutzgründen oder zur Vermeidung von rein spekulativen Angeboten auferlegt werden können. Einschränkungen zum Zwecke der Stadtentwicklung oder

Regionalplanung, die dem Eigentümer nach nationalem Recht in der Nutzung des Grundstückes oder der Gebäude auferlegt sind, haben keine Auswirkung auf die bedingungsfreie Eigenschaft eines Angebots.“

*Mitteilung zur staatlichen Beihilfe II, Ziffer 1. (b)*

## **5.4 Die Transaktion**

**5.4.1** „... verkauft werden könnte ...“ – Hier handelt es sich um einen geschätzten Betrag, nicht jedoch um einen vorherbestimmten bzw. den tatsächlichen Verkaufspreis. Es ist dies jener Preis, zu welchem der Markt einen Geschäftsvorgang zum jeweiligen Bewertungsstichtag erwartet und auf den alle anderen Elemente der Definition des Marktwertes zutreffen.

**5.4.2** In Bezug auf die Marktmiete handelt es sich wiederum um einen geschätzten Betrag, nicht jedoch eine vorherbestimmte bzw. tatsächliche Miete. Es ist dies die Miete, zu welcher der Markt eine Vermietung zum jeweiligen Bewertungsstichtag erwartet und auf die alle anderen Elemente der Definition der Marktmiete zutreffen. Es wird per se davon ausgegangen, dass die tatsächliche Miete anders wäre, wenn Kapitalkosten wie z. B. ein Aufschlag für den Abschluss eines Mietvertrages berücksichtigt werden müsste.

**5.4.3** Die Verwendung des Wortes „könnte“ drückt diese Bedeutung einer vernünftigen Erwartung aus. Der Gutachter darf keine unrealistischen Annahmen hinsichtlich der Marktbedingungen treffen oder einen unangemessen hohen Marktwert annehmen.

**5.4.4** Nach der Definition, die in den Regelungen zu staatlichen Beihilfen Anwendung findet, wird jener Preis erwartet, zu dem Grundstück und Gebäude „*in einem privaten Vertrag verkauft werden könnten*“. Die Verwendung des Wortes „könnte“ zeigt die hypothetische Natur der Transaktion auf. Dabei soll nicht vom bestmöglichen Preis, der vorstellbar wäre, ausgegangen werden, sondern von dem Preis, der nach angemessenen Erwartungen erzielt werden würde.

**5.4.5** Der hypothetische Verkauf ist hier auf einen „Privatvertrag“ zu beziehen, ebenso wie der Verhandlungsgegenstand.

**5.4.6** Bei der Betrachtung der Marktmiete für eine Immobilie wird diese üblicherweise auf der Grundlage bewertet, das keine der Parteien einen Aufschlag für den Mietvertrag zahlt, so dass es sich schlicht um die Festlegung des Mietwertes handelt. Wo nach den Maßgaben des Mietvertrages ein Zu- bzw. Abschlag erwartet wird, sollte dies zur Vermeidung von Unklarheiten deutlich dargelegt werden.

## **5.5 Bewertungsstichtag**

**5.5.1** „... am Bewertungsstichtag ...“ – Dies erfordert, dass der geschätzte

Marktwert bzw. die Marktmiete zeitspezifisch auf einen gegebenen Zeitpunkt bezogen ist; ein Wert ist ein Urteil zu einem bestimmten Zeitpunkt. Dies ist normalerweise jener Zeitpunkt, an dem der hypothetische Verkauf stattfinden sollte und er ist deshalb normalerweise nicht identisch mit dem Datum, an dem die Bewertung tatsächlich erstellt wird. Da Märkte und Marktbedingungen veränderlich sein können, kann der geschätzte Wert zu einem anderen Zeitpunkt unrichtig oder unangemessen sein. Der geschätzte Betrag wird also den tatsächlichen Marktzustand und die Situation zum verlangten Bewertungsstichtag widerspiegeln, und nicht den Preis zu einem vergangenen oder zukünftigen Zeitpunkt. Der Bewertungsstichtag und das Datum des Gutachtens können unterschiedlich sein, aber letzteres kann nie vor dem ersteren liegen. Die Definition geht auch von einer gleichzeitigen Verbindlichkeit der Vertragsbedingungen und Vollzug des Vertrages ohne jegliche Preisänderung aus, was jedoch in einer auf dem Marktwert basierenden Transaktion zu Bewertungsstichtag vorkommen könnte.

**5.5.2** Der Marktwert ist (in diesem Zusammenhang) ausdrücklich keine Bewertung des Wertes über einen längeren Zeitraum hinweg, sondern bezieht sich nur auf die Zeit der hypothetischen Transaktion.

**5.5.3** Die Ausdrücke „Bewertungsstichtag“ (und auch „Datum der Bewertung“) beziehen sich auf jenes Datum, zu welchem der Wert ermittelt und festgelegt wird (und für welchen das den Wert belegbare Material maßgeblich ist); nicht jedoch auf den üblicherweise späteren Zeitpunkt, zu dem die Bewertung verfasst und gemeinsam mit dem dann für den Kunden gefertigten Bericht geprüft wird. Die Fertigstellung des Gutachtens liegt nie vor dem Bewertungsstichtag, da sonst Umstände berücksichtigt würden, die nicht eingetreten sind, möglicherweise nicht eintreten werden und für welche wichtiges Belegmaterial noch nicht vorhanden ist. Der Bericht muss sowohl den Bewertungsstichtag als auch das Datum, an dem der Bericht erstellt wurde, als Vermerk enthalten.

**5.5.4** Der Bewertungsstichtag kann nie nach dem Datum des Wertgutachtens liegen. Durch die Vorschrift, dass die hypothetische, bindende Vereinbarung der Vertragsbedingungen für den Geschäftsvorgang am Bewertungsstichtag erfolgt, wird sichergestellt, dass die Bewertung in Kenntnis der von den Parteien zu dem betreffenden Zeitpunkt erwarteten Wertfaktoren erfolgt. Nationale Regelungen könnten jedoch unter bestimmten Umständen vorschreiben, dass der Bewertungsstichtag auf einen späteren Bezugszeitpunkt zum Zwecke der Beurteilung von Qualität und Zustand einer Immobilie gelegt wird (z. B. bei gesetzlich vorgesehenen Ausgleichszahlungen bei Enteignungen).

## **5.6 Die Parteien – hypothetisch, vertragswillig und im Wettbewerb**

**5.6.1** „... zwischen einem kaufbereiten Käufer ...“ – Dieser Ausdruck bezieht sich auf einen hypothetischen Käufer und nicht auf einen tatsächlichen – also jener Person, die den Wunsch hat, zu kaufen, jedoch nicht dazu gezwungen ist. Es wird weiter

davon ausgegangen, dass diese Person weder übereifrig noch bereit ist, zu jedem Preis zu kaufen.

**5.6.2** Auf die Marktmiete sind die gleichen Bestimmungen anwendbar unter Annahme eines hypothetischen Mieters, der bereit ist zu mieten, jedoch nicht zu jedem Preis.

**5.6.3** Dieser kaufbereite Käufer bzw. mögliche Mieter würde die Transaktion unter Berücksichtigung der Realitäten des aktuellen Marktes und an aktuellen Markterwartungen ausrichten, nicht jedoch an den Gegebenheiten eines imaginären, hypothetischen Marktes, die weder darstellbar noch vorhersehbar sind. Diese Person würde keinen höheren Preis zahlen, als jenen, den der Markt von ihm verlangt. Der gegenwärtige Immobilieneigentümer (bzw. ggf. der Mieter) gehört zum Personenkreis der Marktteilnehmer, also zu jenen Personen, die den Markt bilden.

**5.6.4** In gleicher Weise kann man von einem Käufer mit Kaufabsicht nicht erwarten, dass er zögerlich oder unwillig ist. Er handelt wie im praktischen Geschäftsleben.

**5.6.5** Die Regelungen zur staatlichen Beihilfe beziehen sich auf einen Käufer, der mit dem Verkäufer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr steht, ohne mit diesem verbunden oder abhängig von ihm zu sein.

**5.6.6** „... und einem verkaufsbereiten Verkäufer ...“ – Diese Bezeichnung bezieht sich ebenfalls auf einen hypothetischen Verkäufer, nicht jedoch auf den tatsächlichen Eigentümer; es wird angenommen, dass er weder übereifrig ist, noch unter Zwang steht, und daher bereit ist, zu jedem Preis zu verkaufen, oder dass er auf einer auf dem aktuellen Markt unangemessen hohen Preisvorstellung besteht. Der verkaufsbereite Verkäufer hat den Wunsch, die Immobilie zu Marktbedingungen zum höchstmöglichen Preis, der am freien Markt nach angemessenen Verkaufsbemühungen zu erzielen ist, wie auch immer dieser Preis aussehen mag, zu veräußern. Die faktischen Umstände des tatsächlichen Eigentümers sind nicht Teil dieser Überlegungen, da es sich bei dem „verkaufsbereiten Verkäufer“ um einen hypothetischen Eigentümer handelt. Die Immobilie wird auf dem Markt angeboten.

**5.6.7** Auch für die Marktmiete handelt es sich um einen hypothetischen Vermieter, nicht den tatsächlichen Eigentümer. Er möchte vermieten, ist jedoch weder zur Vermietung noch zur Annahme eines Preises gezwungen, der im aktuellen Markt als nicht angemessen angesehen wird.

**5.6.8** Demgemäß sind, wiewohl das Bewertungsobjekt so wie in der realen Welt zu bewerten ist, der imaginäre Käufer und Verkäufer (bzw. Mieter und Vermieter) hypothetische Parteien, obgleich sie zu aktuellen Marktbedingungen agieren. Das Kriterium, dass beide zur Transaktion bereit sind, schafft das Spannungsverhältnis, in dem der Marktwert (bzw. Marktmiete) ermittelt werden kann.



**5.6.9** Auf diese Weise ist der Marktwert unabhängig und unbeeinflusst von den Zielsetzungen des Auftraggebers des Gutachtens.

**5.6.10** „... *Transaktionen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr* ...“ – Dies ist eine Transaktion zwischen Parteien, die in keinem besonderen oder speziellen Verhältnis zueinander stehen (z. B. Mutter- und Tochterfirma, Mieter und Vermieter bzw. Familienmitglieder), wodurch sich ein unübliches Preisniveau ergeben könnte oder der Preis aufgrund eines speziellen Werteelementes in die Höhe getrieben werden könnte. Ein Geschäftsabschluss auf Basis des Marktwertes und der Marktmiete ist als einer zwischen nicht verbundenen, unabhängig voneinander agierenden Parteien anzusehen.

## **5.7 Vermarktung**

**5.7.1** „... *nach angemessener Vermarktung* ...“ – Die Immobilie wäre auf die am besten geeignete Weise auf dem Markt zu offerieren, um eine Veräußerung zum bestmöglichen Preis gemäß Marktwertdefinition zu erreichen. Die Dauer des Vermarktungszeitraumes wäre je nach Marktbedingungen unterschiedlich anzusetzen, muss jedoch ausreichend sein, um eine angemessene Anzahl von potenziellen Käufern auf die Immobilie aufmerksam zu machen. Der Vermarktungszeitraum liegt vor dem Bewertungsstichtag.

**5.7.2** Ist für eine Immobilie eine Marktmiete zu ermitteln, wird wiederum angenommen, dass sie in angemessener Weise auf dem Markt angeboten wird, um ihre Verwertung zur nach vernünftigen Gesichtspunkten bestmöglichen Miete in Übereinstimmung mit der Definition der Marktmiete zu ermöglichen. Die Vermarktungsdauer kann je nach Marktbedingungen schwanken, muss aber ausreichend sein, damit die Immobilie einer ausreichenden Anzahl eventueller Mieter bekannt wird.

**5.7.3** In Anwendung der EU-Vorschriften zur staatlichen Beihilfe ist die Immobilie dann hinreichend vermarktet, wenn diese:

„... über einen längeren Zeitraum (zwei Monate und mehr) mehrfach in der nationalen Presse, Immobilienanzeigern oder sonstigen geeigneten Veröffentlichungen und durch Makler, die für eine große Anzahl potenzieller Käufer tätig sind, bekannt gemacht wurde und so allen potenziellen Käufern zur Kenntnis gelangen konnte.“

*Mitteilung zur staatlichen Beihilfe, Abschnitt II, Ziffer 1. (a), 1. Absatz*

Da mit den Regelungen der EU und des EWR beabsichtigt ist, Transaktionen zum Marktwert sicherzustellen, ist auch darauf Bedacht zu nehmen, dass die Immobilie entsprechend zu bewerben ist, wenn der Verkauf für internationale Bieter von Interesse sein könnte und

„ein solches Angebot sollte von Vermittlern bekannt gemacht werden, die Kunden europaweit oder international ansprechen.“

*Mitteilung zur staatlichen Beihilfe, Abschnitt II, Ziffer 1. (a), 2. Absatz*

**5.7.4** Diese Regelungen zur staatlichen Beihilfe sind sehr konkret in der Erwartung, dass die Verkaufsbedingungen eine „*ordnungsgemäße Veräußerung*“ ermöglichen – also keine ungebührliche Eile auferlegt ist, die eine ordnungsgemäße Prüfung des Marktes einschränken könnte oder den Eigentümer zu einem überstürzten Verkauf nötigen könnte. Die Regeln beziehen sich auf eine für die Verkaufsverhandlungen „übliche Zeitspanne“, die jeweils aufgrund der „*Merkmale der Immobilie*“ zu beurteilen ist.

**5.7.5** Diese Faktoren sollten, indem sie die Anzahl möglicher Bieter ausloten, die an den hypothetischen Käufer gestellten Erwartungen hervorbringen (jeweils nach Maßgabe der Marktbedingungen, die jedenfalls den Rahmen für den Marktwert darstellen).

## **5.8 Überlegungen zu den Parteien**

**5.8.1** „... *wobei jede Partei mit Sachkenntnis handelt* ...“ – Diese Formulierung geht von der Annahme aus, dass sowohl der kaufwillige Käufer wie der verkaufswillige Verkäufer hinreichend über die Art und Eigenschaft der Immobilie, über deren tatsächliche sowie potenzielle Nutzungsmöglichkeiten, sowie über die Marktsituation zum Bewertungsstichtag informiert sind. Die gleiche Annahme gilt sinngemäß für den vermietungsbereiten Vermieter und den mietbereiten Mieter bei der Marktmiete.

**5.8.2** Auf diese Weise treffen die Parteien die für dieses Datum vernünftigerweise zu erwartenden Einschätzungen. Insbesondere der hypothetische Käufer kann hierfür besser informiert sein als einige oder alle realen Bieter. Dabei geht es nicht nur um die Kenntnis der Immobilie selbst, sondern auch um die jeweilige Marktkenntnis und nachweisliches Belegmaterial (unter Einschluss von möglicherweise vorhandenen Vergleichswerten), auf dem die Wertschätzung der Immobilie beruht.

**5.8.3** „... *mit Umsicht* ...“ – Es wird von jeder Partei angenommen, dass diese im eigenen Interesse mit jenem Wissen und mit jener Umsicht handelt, um den besten Preis für die jeweilige Verhandlungsposition im Zuge der Transaktion zu erreichen. Die Umsicht bemisst sich nach der Marktsituation zum Bewertungsstichtag, nicht jedoch nach dem besseren Wissen im Nachhinein, zu einem späteren Zeitpunkt. Es ist aus der Sicht des Verkäufers nicht notwendigerweise unklug, eine Immobilie bei fallenden Marktpreisen, die unter dem Preisniveau vorheriger Perioden liegen, zu verkaufen. In solchen Fällen wird der umsichtige Käufer oder Verkäufer nach den zum jeweiligen Zeitpunkt besten Marktinformationen handeln, ebenso wie bei anderen Kauf- und Verkaufssituationen in Märkten mit veränderlichen Preisen.

**5.8.4** „... ohne Zwang ...“ – Dies begründet, dass jede Partei willens und bereit ist, das Geschäft abzuschließen, ohne jedoch dazu gezwungen oder ungerechtfertigt genötigt zu sein. Beide Parteien schließen das Geschäft in freiem Willen ab.

## **5.9 Annahmen**

**5.9.1** Der Bewertungsauftrag kann es erforderlich machen, dass der Gutachter eine Annahme trifft, wie beispielsweise bezüglich der für die Vermarktung zur Verfügung stehenden Zeit im Rahmen einer Bewertung für eine Zwangsversteigerung (siehe 5.10.4 unten). Der Gutachter muss dann unter Umständen von bestimmten Annahmen ausgehen, um die Bewertung letztendlich abschließen zu können, oft auch bei Fehlen bestimmter Informationen. Solche Annahmen sollten generell ausdrücklich hervorgehoben werden.

**5.9.2** Ein Gutachter trifft eine Annahme, wenn er von einem Umstand ausgeht (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), denn er nicht kennt, nicht kennen kann bzw. nicht sinnvoll belegen kann.

**5.9.3** Ein Gutachter muss Besichtigungen und Prüfungen im notwendigen Umfang vornehmen, um eine professionelle Bewertung für den beauftragten Zweck erstellen zu können. Ist die gelieferte bzw. zur Verfügung stehende Information begrenzt oder eingeschränkt, muss der Gutachter unter Umständen von Annahmen ausgehen, damit er eine Werteinschätzung bei Fehlen einer vollständigen Datenlage bzw. fehlenden Wissens erstellen kann. Bei solchen Annahmen kann es sich um Fakten, Bedingungen bzw. Situationen handeln, die einen Einfluss auf die Bewertung haben und mit größter Wahrscheinlichkeit als korrekt erachtet werden, da vollständige Informationen fehlen. Bei Umständen wie beispielsweise Rechtstiteln oder Asbest, die ein Gutachter nicht immer unabhängig überprüfen kann, kann eine Annahme mit der Empfehlung einhergehen, dass der Auftraggeber die tatsächlichen Verhältnisse durch entsprechend qualifizierte Stellen klären lässt. Stellt sich eine Annahme im Nachhinein als inkorrekt heraus, muss der Gutachter die berichteten Zahlen eventuell überprüfen und ändern, und im Gutachten muss darauf hingewiesen werden, dass solches möglich ist.

**5.9.4** Die folgende Liste dient lediglich der Veranschaulichung ohne Anspruch auf Vollständigkeit und führt die Umstände auf, für die Annahmen zur Erzielung einer Werteinschätzung getroffen wurden:

- Ein detaillierter Bericht über Rechtstitel, in dem alle Belastungen, Einschränkungen bzw. Verbindlichkeiten aufgeführt werden, die einen Einfluss auf den Wert einer Immobilie haben können, die jedoch nicht zur Prüfung zur Verfügung stehen. In einem solchen Fall muss der Gutachter von derjenigen angenommenen Situation ausgehen, die er für am wahrscheinlichsten hält, und er muss ausführen, dass er keine

Verantwortung bzw. Haftung für die tatsächliche Auslegung der Rechtstitel übernimmt.

- Der Umfang einer Besichtigung ist im Bericht deutlich zu umreißen und sollte im Einklang mit dem Bewertungsauftrag und der Immobilienart stehen. Unter Umständen ist die Annahme notwendig, dass obwohl offensichtliche Mängel zur Kenntnis genommen wurden, andere Mängel existieren können, die eine detailliertere Betrachtung oder die Beauftragung von entsprechend Fachkundigen erfordern würden. Dem kann der Hinweis folgen, dass die aufgeführte Werteinschätzung auf dem berichteten Zustand beruht und dass alle existierenden zusätzlichen Mängel u. U. eine Änderung der Zahlen erforderlich machen können.
- Annahmen können hinsichtlich notwendiger gesetzlicher Genehmigungen für die aktuellen Gebäude und ihre Nutzung erforderlich sein, wobei man auch auf die von öffentlichen Körperschaften verfolgte Politik bzw. deren Vorhaben, die sowohl eine positive als auch eine negative Auswirkung auf den Wert haben könnten, Bezug nehmen sollte.
- Es ist zu bedenken, ob der Gutachter ausreichend kompetent ist, um potenzielle Kontaminationsrisiken bzw. das Vorhandensein von Schadstoffen entsprechend zu erfassen. Es kann notwendig sein, bei der Einschätzung des Werts die Annahme zu treffen, dass solche Risiken entweder nicht bestehen, oder dass der Gutachter sich auf Informationen verlässt, die von fachlich spezialisierten Beratern verfasst wurden.
- Der Gutachter wird in manchen Fällen von der Annahme ausgehen müssen, dass das öffentliche Versorgungsnetz betriebsbereit und ausreichend für die angestrebte Nutzung ist.
- Es kann notwendig sein, eine Annahme darüber zu treffen, ob eine Immobilie Hochwasser ausgesetzt war oder sein wird bzw. ob es andere Umwelteinflüsse gibt, die auf die Werteinschätzung Einfluss nehmen.
- Handelt es sich um eine vermietete Immobilie, die als solche zu bewerten ist, kann die Annahme notwendig sein, dass ins Einzelne gehende Nachforschungen zur finanziellen Situation der Mieter keine Ergebnisse zu Tage fördern würden, die die Bewertung beeinflussen könnten.
- Der Gutachter muss eventuell von der Annahme ausgehen, dass es keine Planungen oder Autobahnvorhaben gibt, die zur Ausübung von gesetzlichen Befugnissen führen können oder die Immobilie in anderer Weise direkt betreffen.

- Der Gutachter muss eventuell die Annahme treffen, dass Teile der Betriebsanlagen und Ausstattung, die üblicherweise Bestandteil der Versorgungsinstallationen eines Gebäudes sind, bei Verkauf der Immobilie in anderes Eigentum übergehen würden.
- Die erforderlichen Annahmen bei einer Bewertung ohne Besichtigung sind im EVS 4 unter Punkt 6.4 aufgeführt.

## **5.10 Spezielle Annahmen, einschließlich alternativer Nutzwert und Zwangsverkaufswert**

**5.10.1** Im Unterschied zu einer Annahme, die der Gutachter zwecks Ausübung seiner Funktion treffen muss, kann er eine besondere Annahme, normalerweise nach Anweisung treffen und von einer Gegebenheit oder Umständen ausgehen, die sich von denjenigen unterscheiden, die zum Bewertungsstichtag verifizierbar sind. Das Ergebnis ist ein Marktwert unter dieser besonderen Voraussetzung.

**5.10.2** Annahmen können oft der Fall sein, um einen Auftraggeber über die Auswirkungen durch geänderte Umstände auf die Bewertung zu informieren. Ein Beispiel dafür ist, wenn ein Gutachter angewiesen wurde bezüglich des Wertes einer Immobilie von besonderen Annahmen auszugehen:

- Leerstand trotz Vermietung
- Bewertung anhand einer noch einzuholenden Planungsgenehmigung für eine bestimmte Nutzung

**5.10.3** Zwei besondere Beispiele sind unten aufgeführt:

- alternativer Nutzwert (unter Punkt 5.10.6)
- Zwangsverkaufswert (unter Punkt 5.10.7)

**5.10.4** Von Gesetz wegen können besondere Annahmen erforderlich werden, beispielsweise bei Bewertungen für bestimmte Steuerarten oder zum Zwecke von Zwangsverkäufen.

**5.10.5** Wird von besonderen Annahmen ausgegangen, sind sie in den Auftragsbedingungen und im Gutachten aufzuführen (siehe auch EVS 4 unter Punkt 5.8).

### **5.10.6 Alternativer Nutzwert**

**5.10.6.1 Definition** – Dies ist der Marktwert einer Immobilie ohne Annahme einer Weiterführung der gegenwärtigen Nutzung.

**5.10.6.2 Erläuterung** – Während der Marktwert den bestmöglichen erzielbaren Wert einer Immobilie darstellt – unabhängig von der Nutzung –, kann es bei einigen Bewertungen erforderlich sein, dass nur die gegenwärtige Nutzung anzunehmen ist, wie beispielsweise dann, wenn ein Unternehmen als fortzuführender Betrieb bewertet wird. Wenn es von Belang ist, alternative Nutzungen der Liegenschaft zu berücksichtigen, die möglicherweise keine Weiterführung des aktuellen Geschäfts nach sich ziehen, wäre dies der alternative Nutzwert der Immobilie, also ein Marktwert. Dieser Wert würde die Kosten einer Betriebsstilllegung nicht beinhalten.

**5.10.6.3** Diese Grundlage kann auch von Bedeutung sein, wenn eine Wertermittlung nach Sachwertverfahren durchgeführt wird, denn es kann sein, dass der Kunde einen Anhaltspunkt für den Wert einer besonderen Immobilie für andere Nutzungen haben möchte.

## **5.10.7 Zwangsverkaufswert**

**5.10.7.1 Definition** – Darunter versteht sich jener Preis, der für eine Immobilie zu erzielen wäre, wenn sich der Verkäufer – aus welchem Grund auch immer – in einer Zwangslage befindet, die die Veräußerung der Immobilie bedingt, wobei Umstände vorliegen, die nicht im Einklang mit der Definition des Marktwertes liegen.

**5.10.7.2 Erläuterung** – Der Zwangsverkaufswert ist keine Bewertungsgrundlage, sondern ein Beispiel für einen Marktwert unter einer besonderen Annahme in Bezug auf die Bedingungen für die Vermarktung. Eine Bewertung des Zwangsverkaufswertes kann dann notwendig werden, wenn der Verkäufer unter dem Zwang steht, zu verkaufen, er unter allen Umständen verkaufen will oder ihm aufgrund anderer Umstände eine festgesetzte Frist auferlegt wird. Dieser Fall könnte dann eintreten, wenn der Verkaufszeitraum zu kurz ist, um eine ordnungsgemäße Vermarktung zu ermöglichen, um sicherzugehen, dass das beste Angebot erhalten wurde. Oder anders gesagt – es kann sein, dass potenzielle Käufer erkennen, dass der Verkäufer unter Druck steht und sie dementsprechend ihre Angebote verringern. Die Art dieser spezifischen Einschränkungen bestimmt die Situation, in welcher die hypothetische Übertragung stattfindet – ohne Existenz dieser Einschränkungen wäre es einfach der Marktwert.

**5.10.7.3** Weiter besondere Umstände wurden auf manchen Märkten vorgefunden, wo Immobilien aufgrund der wirtschaftlichen Umstände nach 2008 wieder in Besitz genommen wurden. Die Kreditnehmer, nunmehr wieder in Besitz der Immobilie, wollen die Immobilie entweder zügig verwerten bzw. sind auch ggf. dazu gezwungen. Wurde eine solche Immobilie vom vorherigen Besitzer in gutem Zustand geräumt, müssen nicht unbedingt weitere Faktoren berücksichtigt werden. Wo jedoch der Zustand zu wünschen übrig lässt, eventuell sogar ohne die meisten Einbauten und Zubehör, wird das bei Besichtigung offensichtlich und für die Bewertung potentiell relevant sein. In jedem Fall muss der Gutachter den Marktwert für die Immobilie unter Umständen unter besonderen

Annahmen für den Vermarktungszeitraum einschätzen.

**5.10.7.4** Es kann Fälle geben, wo der Vorbesitzer die Inbesitznahme anfechtet. Ist der Kreditnehmer jedoch in Besitz, hat der Gutachter unter Umständen keine Kenntnis von einer Streitigkeit und kann das Ergebnis keinesfalls beurteilen. Die Werteneinschätzung kann dann unter der Annahme erfolgen, dass der Kreditnehmer rechtmäßig in Besitz der Immobilie ist.

**5.10.7.5** Der Zwangsverkaufswert ist keine Bewertungsgrundlage. Sobald alle maßgeblichen Einschränkungen ermittelt wurden, kann er als eine Beurteilung des Marktwertes unter der speziellen Voraussetzung eines zwar bekannten, jedoch eingeschränkten Vermarktungszeitraumes angesehen werden. Der Gutachter sollte daher eine Bewertung nicht auf Grundlage des Zwangsverkaufswertes sondern auf Grundlage des Marktwertes unter Angabe der spezifischen besonderen Voraussetzungen, die im jeweiligen Fall vorliegen, durchführen.

**5.10.7.6** Der Gutachter muss von dem vorhandenen Zeitrahmen und sämtlichen relevanten Einschränkungen des Verkäufers Kenntnis haben und diese anführen. Da ein derartiger Wert eben diese sehr spezifischen Umstände bezüglich der auferlegten Annahme widerspiegelt, müssen diese in den Auftragsbedingungen und im Gutachten selbst aufgeführt werden. Im Ergebnis ergibt sich nicht ein Marktwert, da es keinen hypothetischen, verkaufswilligen Verkäufer, sondern einen tatsächlich existenten Verkäufer gibt, der unter diesen Einschränkungen agiert.

## **5.11 Sonstiges**

**5.11.1 Dokumentation** – Während der Marktwert und die Marktmiete unabhängig von einschlägiger Dokumentation besteht, soll eine professionelle Bewertung gemäß diesem Standard für den Auftraggeber und jegliche andere Person, die sich aus guten Gründen darauf verlassen oder diese einschätzen wollen, ordnungsgemäß und schriftlich auf eine nachvollziehbare und klare Weise gemäß EVS4 dargestellt sein.

**5.11.2** Die Definition des Marktwertes (bzw. ggf. der Marktmiete) sollte sowohl im Wortlaut der Auftragsvereinbarung als auch dem Gutachten selbst angeführt sein.

**5.11.3 Transaktionskosten und Steuern** – Der Marktwert definiert sich als der geschätzte Wert einer Immobilie, wobei dies nicht mit dem Kauf oder Verkauf verbundene Nebenkosten und Steuern einschließt. Der Marktwert spiegelt alle jene Faktoren wider, die eine Auswirkung auf die Marktteilnehmer haben und daher auch jenen Einfluss, den die Transaktionskosten und Steuern haben können. Jedoch müssen diese Beträge, falls sie berücksichtigt werden müssen, als Summe zusätzlich neben dem Marktwert ausgewiesen werden. Diese Faktoren können wertbeeinflussend sein, sind aber nicht Teil des eigentlichen Wertes.

**5.11.4** Insbesondere ist der Marktwert als Wert vor jeglichen Steuern anzusehen, die bei einer tatsächlichen Transaktion des Bewertungsobjektes anfallen können. Transaktionssteuern oder Mehrwertsteuer, die entweder einige oder alle potenziellen Parteien betreffen können, sind Teil eines umfassenderen Rahmenwerks am Markt und beeinflussen so gemeinsam mit allen anderen Faktoren den Wert, wobei jedoch die spezifische Steuer, die bei einem Geschäftsabschluss anfällt, zusätzlich zum Marktwert anzusehen ist und über diesen hinausgeht.

**5.11.5** Diese Sachlage kann sich auf Basis abweichender nationaler Gesetzgebung speziell aus Gründen der Rechnungslegung verändern. Unter bestimmten Umständen nimmt auch die EU-Gesetzgebung einen anderen Standpunkt ein. Artikel 49, Ziffer 5 der Richtlinie 91/674/EWG vom 19. Dezember 1991 über den Jahresabschluss und den konsolidierten Abschluss von Versicherungsunternehmen trifft folgende Feststellung:

„Sind zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung [...] Grundstücke und Gebäude veräußert worden oder besteht die Absicht, sie in nächster Zeit zu veräußern, so ist der ermittelte Wert um die angefallenen oder geschätzten Realisierungsaufwendungen zu vermindern.“

**5.11.6** In solchen Fällen steht es dem Gutachter frei, den Marktwert sowohl vor als auch nach den Veräußerungskosten darzustellen. Jedenfalls sollte er in einem derartigen Fall klar herausstellen, ob diese Kosten abgezogen wurden und so dies der Fall ist, anführen, wie hoch der Betrag ist, der pro Kostenposition abgezogen wurde.



# **EVS 2**

## **Andere Bewertungsgrundlagen**

- 1. Einleitung**
- 2. Anwendungsbereich**
- 3. Wertansatz**
- 4. Fair Value – Zeitwert**
- 5. Subjektiver Wert**
- 6. Investitionswert**
- 7. Beleihungswert**
- 8. Versicherungswert**
- 9. Werte zu kommunalen und nationalen Besteuerungszwecken**
- 10. Werte zu Enteignungs- bzw. Entschädigungszwecken**

## **EUROPÄISCHER BEWERTUNGSSTANDARD 2**

**Der Gutachter sollte vor Verwendung jeglicher Wertansätze, die nicht dem Marktwert zugeordnet sind, den Zweck der Bewertung feststellen.**

**Mit Ausnahme von einzelfallbezogenen Vorgaben bzw. Vorschriften aus der europäischen und nationalen Gesetzgebung, sollte der Gutachter ausschließlich anerkannte Bewertungsgrundlagen verwenden, die im Einklang mit dem Zweck der Bewertung stehen, und nach den Grundsätzen der Transparenz, Konsistenz und Kohärenz handeln.**

**Solche anderen Wertansätze sind möglicherweise gemäß den gesetzlichen Anforderungen, den Gegebenheiten und den Anweisungen des Auftraggebers anzuwenden, wenn die zu Grunde liegenden Annahmen ungeeignet oder unrealistisch sind. Das Ergebnis wird dementsprechend nicht ein Marktwert sein.**

## **1. Einleitung**

Obwohl die Mehrzahl der professionellen Bewertungen auf Basis des Marktwertes zu erstellen ist, gibt es Situationen, in denen unter Umständen alternative Ansätze erforderlich oder geeigneter sein können. Es ist unabdingbar, dass sowohl die Gutachter wie auch die Nutzer einer Bewertung klar die Unterscheidung zwischen dem Marktwert und anderen Bewertungsgrundlagen sowie die Auswirkungen, die die Unterschiede der beiden Konzepte in Bezug auf den vom Gutachter gewählten Ansatz für die Bewertung und dem sich ergebenden Wert, der im Gutachten aufgeführt wird, nach sich ziehen können, verstehen.

## **2. Anwendungsbereich**

Dieser Standard definiert, erklärt und charakterisiert die vom Marktwert abweichenden Wertansätze.

## **3. Wertansatz**

**3.1 Definition** – Eine Aussage zu den grundsätzlichen Annahmen bei der Einschätzung einer Bewertung für einen definierten Zweck.

### **3.2 Erläuterung**

**3.2.1** Die Wahl eines Wertansatzes als Aussage ist von anderen verwendeten Methoden oder Techniken zur Implementierung von Grundlagen zu unterscheiden. Im Gutachten sind die in der Bewertung verwendeten Fachausdrücke und Methoden zu definieren.

**3.2.2** Falls sich keine der Grundlagen aus den EVS 2016 zur Übernahme eines Auftrages als geeignet erweist, ist der verwendete Ansatz explizit anzuführen und klar und transparent zu definieren, wobei der Gutachter angehalten ist, den Grund für das Abweichen von der anerkannten Grundlage zu erklären. Falls das Bewertungsergebnis nicht einen Betrag wiedergibt, die einer Bewertung auf der Grundlage des Marktwertes entspricht, ist dies anzuführen. Alle getroffenen Voraussetzungen und spezielle Annahmen sind im Gutachten zu nennen.

## **4. Fair Value**

**4.1 Definition** – Der Begriff des Fair Values wird in zwei bestimmten, jedoch unterschiedlichen Zusammenhängen verwendet, in denen er auch in unterschiedlicher Weise Anwendung findet:

- **Allgemeine Definition** – Der faire Wert kann im Allgemeinen als Bewertungsgrundlage für Immobilien genutzt werden, wenn bestimmte, bekannte Teilnehmer Interesse an einer tatsächlichen oder potenziellen Transaktion haben, anstatt einen größeren Markt für mögliche Bieter als Voraussetzung zu unterstellen. Damit gelangt man oft zu einem anderen Wert als dem Marktwert einer Immobilie. Für diesen Zweck wird der faire Wert wie folgt definiert:

„Der Preis, der beim Verkauf einer Immobilie oder Übertragung einer Verbindlichkeit in einer ordnungsgemäßen Transaktion zwischen bekannten und willigen Marktteilnehmern, die ihre Entscheidung in Übereinstimmung mit ihren jeweiligen Zielen treffen und in voller Kenntnis aller relevanten Fakten handeln, erzielt würde.“

Das gleiche Konzept kann auf die Bestimmung einer beizulegenden Zeitmiete zwischen zwei bestimmten, bekannten Parteien angewandt werden. In diesem Kontext wird die Zeitmiete wie folgt definiert.

„Die Miete, der bei Vermietung einer Immobilie in einer ordnungsgemäßen Transaktion zwischen bekannten und willigen Marktteilnehmern, die ihre Entscheidung in Übereinstimmung mit ihren jeweiligen Zielen treffen und in voller Kenntnis aller relevanten Fakten handeln, erzielt würde.“

Bei Ausweis einer Zeitmiete muss der Gutachter die Annahmen nennen, von denen er in Bezug auf die Bedingungen des Mietvertrages ausgegangen ist, da sie eine Auswirkung auf die Höhe der Miete haben können.

In manchen Rechtssystemen kann der Ausdruck "Zeitmiete" eine andere Bedeutung haben, die durch entsprechende Gesetze bzw. Verordnungen festgelegt ist.

- **Zum Zwecke der Rechnungslegung** – Der beizulegende Zeitwert wird insbesondere als Begriff nach den Internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS übernommen, für den – wenn auch mit etwas weniger detaillierten Annahmen als bei der vollen Definition des Marktwertes – sich oft der gleiche Wert wie bei einer Marktwertermittlung ergeben kann. Einzelheiten hierzu finden sich unter EVGN 1. Für diesen Zweck wird der beizulegende Zeitwert wie folgt definiert:

„Der Preis, den man in einer gewöhnlichen Transaktion zwischen willigen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswertes erhalten würde oder bei Übertragung einer Schuld zu

zahlen hätte.“ (International Accounting Standards Board (IASB), International Financial Reporting Standards (IFRS) 13, Absatz 1).

Diese Definition wurde mit IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“ eingeführt und trat ab 1. Januar 2013 in Kraft.

Der Fair Value nichtfinanzieller Anlagewerte wie beispielsweise einer Immobilie berücksichtigt die Fähigkeit eines Marktteilnehmers, einen wirtschaftlichen Vorteil durch die höchste und beste, also werthaltigste Nutzung des Objekts, welche zum Bewertungsstichtag physisch möglich, gesetzlich erlaubt und finanziell sinnvoll ist, zu erzielen. In diesem nichtfinanziellen Zusammenhang wird sich der Fair Value wahrscheinlich von einer Bewertung, die in Übereinstimmung mit der Definition des Marktwertes durchgeführt wurde, unterscheiden (siehe EVS 1 zum Marktwert und EVGN 1, 6.6 mit Erwägungen möglicher Unterschiede zwischen Markt- und Fair Value).

## **4.2 Erläuterung - Die allgemeine Definition des fairen Wertes**

**4.2.1** Der faire Wert im Sinne von obigem Punkt 4.1 ist der Betrag, der einen fairen Preis darstellt, der zwischen zwei bekannten Parteien unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Interessen und den Vor- und Nachteilen für den Käufer durch den Kauf der Immobilie zu zahlen ist. Dies kann zu einem anderen Wert führen, als er sich durch die Ansätze zur Bestimmungen des Marktwertes ergibt, der ein Betrag ist, der von einem unbekanntem, hypothetischen Käufer an einen hypothetischen Verkäufer gezahlt würde. In manchen Fällen können die beiden spezifischen Parteien Merkmale aufweisen, die in der Definition des Marktwertes ausgeschlossen wären (z. B. kann es sich bei dem vorgeschlagenen Geschäft um eine Transaktion außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs handeln).

**4.2.2** Der faire Wert ist insbesondere angemessen in Situationen wo aus gleich welchem Grund vorstellbar ist, dass der tatsächliche Käufer einen anderen Preis als den Marktwert zahlen würde. Beispiele hierfür sind u. a.:

- Der Mieter mit einem [Erbbau-]Pachtvertrag löst das Eigentum aus.
- Der Eigentümer potentiellen Baulandes kauft das einzige Stück Land, das eine Straße zu seinem Grundstück erschließt etc.

**4.2.3** Der faire Wert erlaubt daher die Berücksichtigung des individuellen Wertes, den eine Immobilie für einen bestimmten Bieter haben kann. Dieser Umstand wird im Konzept des Subjektiven Wertes in Abschnitt 5 unten weiter ausgeführt.

## **4.3 Erläuterung - Der beizulegende Zeitwert zum Zwecke der Rechnungslegung**

**4.3.1** In Bezug auf die Rechnungslegung nach dem Internationalen Rechnungslegungsstandard IFRS13 (siehe EVGN 1) ist der beizulegende Zeitwert

die vorgeschriebene Bewertungsgrundlage gemäß Definition in Punkt 4.1 oben. Obwohl sich seine Definition von der des Marktwertes unterscheidet und weniger detaillierte Annahmen zum vorangegangenen Vermarktungszeitraum macht, lässt sich der ausgewiesene Wert oft nicht vom Marktwert unterscheiden. Trotzdem kann es Fälle geben, insbesondere wenn es um künftiges Erschließungspotential und einen Zukunftswert geht, wo die beiden Werte nicht übereinstimmen.

**4.3.2** Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes wird im Einzelnen in EVGN 1 *Bewertung zum Zwecke der Rechnungslegung* dargelegt. Es ist darauf hinzuweisen, dass es seit Veröffentlichung des IFRS 13 nunmehr deutlich ist, dass der beizulegende Zeitwert eine Schätzung des Verkaufspreises (bzw. "Exitpreises"), der erzielt werden könnte, darstellen soll. Der beizulegende Zeitwert muss aus Sicht der Akteure am Markt eingeschätzt werden. Jeglicher besondere Wert für den derzeitigen Eigentümer muss missachtet werden, wenn erwartet werden kann, dass die Marktakteure nicht für diesen zusätzlichen Wert bieten würden.

**4.3.3** Der beizulegende Zeitwert wird im Allgemeinen gemäß der höchsten und besten Nutzung einer Immobilie bestimmt, d. h. die werthaltigste Nutzung der Immobilie, die zum Bewertungsstichtag physisch möglich, gesetzlich erlaubt und finanziell durchführbar ist.

## **5. Subjektiver Wert (Special Value)**

### **5.1 Definitionen**

**5.1.1** Der **Subjektive Wert** wird definiert als eine Wertschätzung, die die Berücksichtigung bestimmter Merkmale umfasst, welche für einen Speziellen Käufer einen besonderen Wert haben.

**5.1.2** Ein **Spezieller Käufer** ist ein Käufer, der den Nutzen eines Objekts im Vergleich mit anderen Marktteilnehmern optimieren kann und dessen Wertbeimessung dem Subjektiven Wert entspricht.

### **5.2 Erläuterung**

**5.2.1** Wenn spezielle Eigenschaften oder Merkmale einer Immobilie für eine Erwerbsspartei einen Wert darstellen, der über dem Marktwert liegt, lässt sich diese Partei als „spezieller Käufer“ beschreiben und jene Zahlen im Gutachten, die der gesamten Wertbeimessung des Käufers entsprechen, würden einen subjektiven Wert darstellen. Beispielsweise könnte ein Telekommunikationsanbieter bereit sein, einen Preis über dem Marktwert zu bezahlen, um einen Sendemast an einem bestimmten Standort aufstellen zu können, falls er dieser ihm noch fehlen würde, um sein Netzwerk zu vervollständigen.

**5.3.2** Der subjektive Wert könnte mit Elementen des Going-Concern-Wertes assoziiert werden. Der Gutachter hat sicherzustellen, dass sich solche Kriterien vom Marktwert unterscheiden, indem er jegliche zugrunde liegenden speziellen Annahmen klar kenntlich macht.

### **5.3 Synergiewert (in manchen Ländern auch Verschmelzungswert) (Synergistic Value oder Marriage Value)**

**5.3.1** Beim Synergie- bzw. Verschmelzungswert handelt es sich um eine besondere Kategorie des subjektiven Wertes, den Gutachter häufig antreffen.

**5.3.2** Er ist ein höherer Wert, der sich ergibt, wenn der Gesamtwert mehrerer Immobilien (bzw. mehrerer Rechtspositionen am gleichen Objekt) zusammen höher ist als der Wert der Summe aller Bestandteile.

**5.3.3 Erläuterung** – Wenn ein subjektiver Wert durch eine Kombination von Rechtspositionen zustande kommt, deren Wert höher ist als der Gesamtwert der Interessen bei Einzelbewertung, wird dieser Wert oft als Synergiewert oder Verschmelzungswert (Marriage Value) beschrieben. Sollte ein derartiger Wert erforderlich sein oder herangezogen werden, ist dies in den Vertragsbedingungen und dem Gutachten klar herauszustellen. Des Weiteren sollte der Marktwert ebenfalls aufgeführt werden, um den Unterschied zwischen den beiden Bewertungsgrundlagen aufzuzeigen.

**5.3.4** Dieser Fall wird häufig anzutreffen sein, wenn der Erwerb einer (oftmals benachbarten) Immobilie dem Käufer zusätzlichen Wert erschließt. Dies kann beispielsweise bei Geschäftsabschlüssen zwischen Mieter und Vermieter von Bedeutung sein. Hat eine Immobilie jedoch für mehrere potentielle Bieter den gleichen Synergiewert (beispielsweise dadurch, wenn irgendeinem der potenziellen Käufer ein größerer Betriebsumfang möglich wäre), sollte dieser Wert als Marktwert der Immobilie angesehen werden.

## **6. Investitionswert**

**6.1 Definition** – „Der Investitionswert ist der Wert einer Immobilie für eine bestimmte und bekannte Partei zu Investitionszwecken, Eigennutzung bzw. Betriebsvorhaben.“

### **6.2 Erläuterung**

**6.2.1** Dieser subjektive Begriff stellt einen Bezug zwischen einer spezifischen Immobilie und einem spezifischen Investor, einer Investorengruppe oder einer juristischen Person mit erkennbaren Investitionsvorgaben und/oder -kriterien her. Da die auf dieser Grundlage erstellten Bewertungen jenen Betrag darstellen, den

ein einzelner Käufer zu bieten bereit wäre, entsprechen sie nicht der allgemeinen Marktbeurteilung für die betreffende Immobilie. Daher würde auch nicht der Anspruch erhoben, sie seien konsistent mit oder ein Äquivalent zu jenen Bewertungen, die auf anderen Grundlagen – wie beispielsweise dem Marktwert – basieren. Derartige Bewertungen:

- dienen dazu, den Wert einer Immobilie für einen spezifischen, bestimmten Investormit seinen eigenen individuellen Anliegen zu ermitteln, nicht jedoch jenen für eine hypothetische Partei;
- gehen nicht von einem Austausch der Immobilie zwischen den Parteien aus.

**6.2.2** Die Anwendung dieser Definition wird in EVGN5 näher erörtert.

## **7. Beleihungswert**

**7.1 Definition** – „Beleihungswert“ bezeichnet den Wert einer Immobilie, der bei einer vorsichtigen Bewertung ihrer künftigen Marktgängigkeit unter Berücksichtigung ihrer langfristigen dauerhaften Eigenschaften, der normalen und örtlichen Marktbedingungen, der derzeitigen Nutzung sowie angemessener Alternativnutzungen bestimmt wird.

### **7.2 Erläuterung**

**7.2.1** Die obige Definition wurde erstmals in Richtlinie 2006/48/EG in Annex VIII, Absatz 64 (Eigenkapitalrichtlinie) im Zusammenhang mit den Eigenkapitalanforderungen für grundpfandrechtlich gesicherte Kredite von Kreditinstituten wieder. Im Jahr 2013 wurde diese Richtlinie durch Verordnung 575/2013/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen ersetzt, mit der das Basel III Abkommen in europäisches Recht umgesetzt wird (Kapitaladäquanzverordnung (CRR), OJ L321, 30.11.2013, S. 6). Die Definition des Beleihungswertes (MLV) befindet sich in Artikel 4 Absatz 74.

**7.2.2** Der Beleihungswert (MLV) wird in der CRR als Bewertungsgrundlage für die Berechnung des gewichteten Risikos der Kreditinstitute von Krediten, die mit Hypotheken auf Immobilien besichert sind, anerkannt. Genauer gesagt, erkennt die CRR Immobilien als Sicherheit oder risikomindernde Besicherung an, was wiederum eine geringere Risikogewichtung darstellt und somit für Kreditinstitute geringere Eigenkapitalanforderungen zur Folge hat. Die Verordnung legt in Artikel 229 Absatz 1 Folgendes fest:

„Bei Immobiliensicherheiten wird die Sicherheit von einem unabhängigen Sachverständigen zum oder unter Marktwert bewertet.

In Mitgliedstaaten, deren Rechts- und Verwaltungsvorschriften strenge



Vorgaben für die Bemessung des Beleihungswerts setzen, kann die Immobilie stattdessen von einem unabhängigen Experten zum oder unter Beleihungswert bewertet werden.“

**7.2.3** Das Konzept des Beleihungswertes (MLV) ist in einigen europäischen Ländern im Zusammenhang mit langfristigem Kreditgeschäft von besonderem Wert. Es handelt sich um ein Verfahren, das das Risikoprofil von Kreditinstituten unter Berücksichtigung spezieller Sicherheitsanforderungen adressiert. Das Konzept findet insbesondere Anwendung bei der Bewertung von Immobilien zu Finanzierungszwecken, z. B. der Bewertung von zugelassenen Deckungswerten, die die Emission von gedeckten Schuldverschreibungen besichern. Der MLV wird von der Bankenaufsicht als Risikomanagementinstrument angesehen, bei dem ausschließlich langfristig nachhaltige Aspekte einer Immobilie und keine spekulativen Elemente Berücksichtigung finden. Artikel 229 Absatz 1 CRR lautet ausdrücklich:

„Institute verlangen, dass der unabhängige Sachverständige bei der Bestimmung des Beleihungswerts spekulative Elemente außer Acht lässt und diesen Wert auf transparente und klare Weise dokumentiert.“

Im Gegensatz dazu wird das Marktwertkonzept universell als Stichtags-Einschätzung eines Werts zu einem bestimmten Zeitpunkt gesehen (siehe EVS 1 und EVGN 3).

## **8. Versicherungswert**

**8.1** Der „Versicherungswert“ einer Immobilie versteht sich als die in der Versicherungspolice genannte Summe, die sich auf die betreffende Immobilie bezieht und die Haftung des Versicherungsgebers darstellt, falls dem Versicherungsnehmer durch ein im Versicherungsvertrag genanntes Risiko ein Schaden und somit finanzieller Verlust bezüglich der Immobilie entsteht. Erhält der Gutachter die Anweisung, einen Versicherungswert festzustellen, hat er denjenigen Betrag zu bestimmen, der eine angemessene Deckungssumme für die Immobilie darstellt.

**8.2 Erläuterung** – Sollte sich herausstellen, dass der Versicherungswert geringer als der im Schadensfall erlittene Schaden und der finanzielle Verlust ist, entsteht dem Versicherten ein uneinbringlicher Verlust.

**8.3** Die Anwendung und Bemessung dieser Bewertungsgrundlage wird in den EVGN 4 Schätzung des Versicherungswertes und Schadenersatz näher erläutert.

## **9. Werte zu kommunalen und nationalen Besteuerungszwecken**

In zahlreichen Ländern werden Immobilienwerte als Bemessungsgrundlage zur

Erhebung von kommunalen und nationalen Steuer herangezogen. Steuern können bei einmaligen Ereignissen anfallen (z. B. Kauf bzw. Verkauf von Immobilien bzw. bei Ableben des Eigentümers) bzw. regelmäßig, meist jährlich, erhoben werden. Da die Bewertungsgrundlage, die zu Steuerzwecken heranzuziehen ist, normalerweise in den entsprechenden nationalen und kommunalen Gesetzen und Vorschriften aufgeführt ist, wird hier nicht näher auf dieses Thema eingegangen.

## **10. Werte zu Enteignungs- bzw. Entschädigungszwecken**

Wo nationale bzw. kommunale Regierungsbehörden Immobilien im Wege von Zwangsverfahren erstehen, um dem öffentlichen Interesse Genüge zu tun, wird dem Eigentümer (und ggf. den Nutzern) eine angemessene Entschädigung gezahlt. Die Entschädigung für den Verlust von Eigentum beruht meistens auf dem Marktwert, dieses Prinzip kann jedoch durch nationale oder kommunale Vorschriften und Rechtsprechung modifiziert sein. Aufgrund dieser Tatsache wäre es unangemessen, in den EVS weiter auf dieses Thema einzugehen.

# EVS 3

## Qualifizierte Gutachter

1. Einleitung
2. Anwendungsbereich
3. Allgemeines
4. Qualifizierte Gutachter
5. Erläuterung

### EUROPÄISCHER BEWERTUNGSSTANDARD 3

Jede Bewertung, die gemäß diesen Standards durchgeführt wird, ist von einem qualifizierten Gutachter selbst oder unter dessen strikter Aufsicht zu erstellen.

Gutachter haben jederzeit die höchsten Standards hinsichtlich Aufrichtigkeit und Integrität beizubehalten und ihre Aufgaben auf eine Weise auszuführen, die ihren Kunden, der Öffentlichkeit, ihrem Berufsstand sowie der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung der Gutachter nicht zum Schaden gereicht.

Der Gutachter muss über berufliche Fachkenntnisse, das für die Art und den Umfang der Bewertung geeignete Wissen, Sorgfalt und ethische Verhalten verfügen; außerdem hat er jegliche Faktoren, die eine Befangenheit bedeuten könnten, offen zu legen. Das Gutachten liefert eine sachkundige und unabhängige Werteinschätzung, die auf einer anerkannten Wertgrundlage beruht.

## **1. Einleitung**

Um zu gewährleisten, dass sich ein Kunde auf eine Bewertung verlassen kann, muss diese professionell erstellt und von einem befähigten, kompetenten, erfahrenen und objektiven Gutachter ausgeführt werden.

## **2. Anwendungsbereich**

Dieser Standard beschäftigt sich mit der Frage, wer für eine Bewertung Verantwortung übernimmt, für die gefordert wird, dass das vollständige Gutachten von einem qualifizierten Gutachter, der dafür die Verantwortung trägt, zu bestätigen ist. Alle Gutachter, die zu einem Gutachten beitragen, müssen über ausreichende Fachkenntnisse verfügen und nach professionellen Standards arbeiten; bei der Abwägung von Bewertungsfragen ist diesen Standards gerecht zu werden.

## **3. Allgemeines**

**3.1** Eine Bewertung sollte von einem qualifizierten Gutachter erstellt werden und die Anforderungen einer professionellen Dienstleistung erfüllen. Es wird sich dabei häufig um eine Einzelperson handeln, wobei jedoch eine Bewertung gelegentlich in einigen Ländern durch ein Unternehmen in Form einer juristischen Person ausgeführt werden kann. In beiden Fällen müssen die entsprechenden Tätigkeiten von angemessen qualifizierten Personen ausgeführt werden, die über die professionellen Fähigkeiten, die Sachkunde, die Kompetenz und Unabhängigkeit gemäß den Anforderungen der EVS und dem Ethik- und Verhaltenskodex der Europäischen Gutachter verfügen. Eine professionelle Dienstleistung heißt, dass Fähigkeiten, Sachkunde und Kompetenz eines Gutachters für die Art und den Umfang einer Bewertung angemessen sein müssen, und jeglicher Umstand, der eine objektive Einschätzung beeinträchtigen würde, offengelegt werden muss.

**3.2** Vor Auftragsannahme ist eine Vereinbarung über die Vertragsbedingungen zu treffen und diese sind vor Abgabe des Gutachtens klar und in Schriftform darzulegen. Bewertungen im öffentlichen Bereich oder solche, welche Dritten als Grundlage dienen, unterliegen häufig gesetzlichen Bestimmungen und Regelungen. Es gibt dabei vielfach spezielle Anforderungskriterien, denen ein Gutachter gerecht werden muss, um für die Abgabe einer wahrhaft objektiven und unabhängigen Meinung als geeignet erachtet zu werden. Für die meisten Bewertungen gibt es jedoch keine spezifischen gesetzlichen bzw. regulatorischen Kriterien und deshalb liegt es an den Gutachtern selbst, dafür Sorge zu tragen, dass sie über die erforderliche Qualifikation, die Sachkenntnis und Unabhängigkeit für jeden angenommenen Bewertungsauftrag verfügt (siehe EVS 4 zur weiteren

Orientierung).

**3.3** Es ist stets eine Verpflichtung des Gutachters, sicherzustellen, dass er sich potenzieller Interessenskonflikte bewusst ist und die Verpflichtung zur Unabhängigkeit erfüllen kann.

## **4. Qualifizierte Gutachter**

**4.1 Definition – Ein qualifizierter Gutachter (inkl. Gutachter, die für Bewertungsunternehmen arbeiten)**, der für die Erstellung und Beaufsichtigung von Bewertungen zuständig ist und die Verantwortung für die Zuarbeit für bilanzielle Zwecke oder zur Erfüllung anderer rechtsverbindlicher Zwecke trägt, hat eine Person von ausgezeichnetem Leumund zu sein, die Folgendes vorweisen kann:

- (i) – entweder:
  - einen Universitätsabschluss, ein Postgraduate-Diplom,
  - oder andere anerkannte akademische oder berufliche Zertifizierungen zur Bewertung von Immobilien, die den Minimalanforderungen zur Ausbildung (MER – Minimum Educational Requirements) der TEGoVA entsprechen; zusätzlich dazu ist eine mindestens 2-jährige berufliche Erfahrung in der Immobilienbewertung; oder
  - langjährige einschlägige Erfahrung

**4.2 Kompetenz** - Ein qualifizierter Gutachter ist kompetent, wenn er Folgendes nachweisen kann:

- (i) Ausreichende Erfahrung in der Immobilienbewertung am jeweiligen Standort und in der Art der zu bewertenden Immobilie; ist dies nicht der Fall, ist dem Kunden vor Auftragsannahme diese Unzulänglichkeit offen zu legen sowie die Unterstützung von einer oder mehreren kompetenten und fachlich qualifizierten Person(en) einzuholen;
- (ii) sofern durch die Gesetzgebung oder Vorschriften im Heimatland erforderlich, eine notwendige Berufsberechtigung als Gutachter oder die Mitgliedschaft in einem Berufsverband;
- (iii) Erfüllung aller rechtlichen, behördlichen, ethischen und vertraglichen Anforderungen in Bezug auf die Bewertung;

- (iv) jederzeit höchste Standards hinsichtlich Aufrichtigkeit und Integrität einzuhalten und Ausführung seiner Aufgaben auf eine Weise auszuführen, die seinem Kunden, der Öffentlichkeit, seinem Berufsstand sowie der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung der Gutachter nicht zum Schaden gereicht. Es ist verpflichtend für alle qualifizierten Gutachter und ihre jeweiligen Berufs- oder Fachverbände, sich an einen ethischen Kodex zu halten, der ebenso streng ist, wie der Ethik- und Verhaltenskodex für Europäische Gutachter der TEGoVA;
- (v) eine abgeschlossene Berufshaftpflichtversicherung, die dem Umfang der Bewertungsarbeit angemessen ist (es sei denn, dass der Berufsverband, dem der Gutachter angehört, diese nicht verlangt);
- (vi) Erbringen eines Nachweises über die Pflege und Erweiterung des beruflichen Fachwissens durch ein entsprechendes Fortbildungsprogramm.

**4.3 Erweiterte Kompetenz** - Ein qualifizierter Gutachter erreicht diesen Status, wenn er erweiterte Kompetenzen durch Folgendes nachweisen kann:

- Erfüllung der Anforderungen des Qualitätssiegels *TEGoVA Recognised European Valuer (REV)*; bzw.
- Erfüllung der Anforderungen des Qualitätssiegels *TEGoVA Residential Valuer (TRV)*

Siehe Teil 4 der vorliegenden Standards bzw. die Webseite der TEGoVA.

**4.4 Akkreditierte ISO-Zertifizierung** – In einigen europäischen Staaten gibt es spezielle Zertifizierungssysteme zur Qualifizierung von Gutachtern nach nationalem Recht bzw. nationalen Vorschriften. Der europäische Standard EN 45013, die Europäische Norm zur Regelung und Kontrolle von Zertifizierungsstellen, wurde 1990 veröffentlicht und 2006 mit der ISO/IEC 17024 zum internationalen Standard. Die Zertifizierung geschieht über nationale Zertifizierungsstellen, die ihrerseits von einer nationalen Akkreditierungsstelle akkreditiert werden müssen.

Für eine nach dieser Norm anerkannte Qualifikation müssen Antragssteller die von der Zertifizierungsstelle vorgegebenen Zulassungsvoraussetzungen erfüllen. Die Norm verlangt Ausbildung, eine schriftliche und mündliche Prüfung sowie regelmäßige Folgezertifizierung gemäß des Zertifizierungslehrplans, welchen die Zertifizierungsstelle erstellt. Für die Geltungsdauer eines Zertifikats hat sich der Gutachter an die Berufsethik zu halten und er unterliegt der Überwachung der Einhaltung der Normen und Standards. Zusätzlich ist eine regelmäßige berufliche Fortbildung erforderlich. Durch die Thematisierung der oft unterschiedlichen Qualifikation von Gutachtern in den einzelnen Ländern bietet die ISO 17024

Transparenz durch international einheitliche Anforderungen.

**4.5 Anerkannter Europäischer Gutachter (REV) –** TEGoVA hat mit dem Recognised European Valuer (REV) ein Verfahren entwickelt, das einzelnen Gutachtern über ihren jeweiligen Berufsverband ermöglicht, einen über die von TEGoVA festgelegten Mindestanforderungen zur Ausbildung hinausgehenden, verbesserten Status zu erlangen, um Auftraggebern, insbesondere ausländischen Kunden, entsprechende Fachkenntnisse auf dem Gebiet der Immobilienbewertung nachzuweisen. Eine Zusammenfassung des REV-Programms findet sich in der Informationsschrift in Teil 4 und die detaillierten Anforderungen können der TEGoVA-Webseite unter [www.tegova.org](http://www.tegova.org) entnommen werden.

**4.6 TEGoVA Residential Valuer (TRV) -** Das Fortbildungsprogramm TEGoVA Residential Valuer führt zur Anerkennung der Qualifikation, des Fachwissens und beruflichen Erfahrung von einzelnen Gutachtern, die Wohnimmobilien bewerten. Die Erlangung dieses Qualitätssiegels kann hilfreich sein, um sicherzustellen, dass "interne und externe Gutachter, die Immobilienbewertungen vornehmen, über fachliche Kompetenz und ausreichende Unabhängigkeit von dem Kreditvergabeprozess verfügen, um eine unparteiische und objektive Bewertung vorzunehmen..." Richtlinie 2014/17/EU Art. 19(2). Das TRV-Programm findet sich in Zusammenfassung in der Informationsschrift in Teil 4 und die detaillierteren Anforderungen können der TEGoVA-Webseite unter [www.tegova.org](http://www.tegova.org) entnommen werden.

#### **4.7 Mindestanforderungen zur Ausbildung (MER) der TEGoVA**

Als Teil ihrer Ausbildungsstrategie, Standards im Hinblick auf die berufliche Fachkompetenz zu fördern, legt TEGoVA Mindestanforderungen zur Ausbildung für ihre Mitgliedsorganisationen fest, die jeweils auf deren qualifizierte Mitglieder anwendbar sind, so dass sie auf alle Gutachter, die nach dem 01. Januar 2003 zugelassen wurden, anzuwenden sind. Eine Zusammenfassung der Mindestanforderungen zur Ausbildung der TEGoVA findet sich in der Informationsschrift in Teil 4 und die detaillierten Anforderungen können der TEGoVA-Webseite unter [www.tegova.org](http://www.tegova.org) entnommen werden.

**4.8 Laufende fachliche Weiterbildung –** Der qualifizierte Gutachter pflegt sein Fachwissen, indem er sich über alle relevanten Entwicklungen auf dem Laufenden hält. Dies betrifft sowohl gesetzliche, fachliche oder andere Änderungen, die die Durchführung seiner Aufträge betreffen, so dass der Gutachter kontinuierlich über das wirtschaftliche und fachliche Wissen, welches für die Erstellung und Ausführung der Gutachten nötig ist, verfügt.

## **5. Erläuterung**

### **5.1 Allgemeines**

**5.1.1** Gutachter müssen sicherstellen, dass sie die Anforderungen des Bewertungsauftrages gemäß der professionellen Standards hinsichtlich Wissen,

Kompetenz und Unabhängigkeit erfüllen. Daraus folgt, dass ein Gutachter, der gebeten wird, einen Auftrag zu übernehmen, zunächst den Kunden bezüglich Art der Beauftragung und Zweck der Bewertung zu befragen hat. Die Einzelheiten der Beauftragung müssen schriftlich durch Vorlage und Annahme der Auftragsbedingungen bestätigt werden (siehe EVS 4). Der Gutachter muss in der Lage sein, sowohl die Anforderungen des Kunden, als auch die mit der Aufgabe verbundenen Bewertungsregeln, Gesetze, Verordnungen und den Verhaltenskodex zu erfüllen.

## **5.1.2 Europäische Definition**

**5.1.2.1** Die Mitteilung der Kommission aus 1997 über die Anwendung der EU-Regelungen zu staatlichen Beihilfe in Bezug auf Immobilien liefert eine Definition des „Gutachter für Wertermittlung“ zum Zwecke der für diese Richtlinien unternommenen Bewertungen (Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Grundstücken und Gebäuden durch die öffentliche Hand – OJ C 209, 10/07/1997, Seiten 0003-0005 – 31997Y0710, auf EFTA-Länder erweitert durch den Beschluss der EFTA-Überwachungsbehörde Nr. 275/99/COL vom 17. November 1999 zur 20. Änderung der verfahrens- und materiell-rechtlichen Vorschriften auf dem Gebiet der staatlichen Beihilfen zwecks Einführung von Vorschriften über Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Grundstücken und Gebäuden durch die öffentliche Hand). Auch der Europäische Gerichtshof hat sich mit der Anwendung dieser Regelungen in einigen Fällen beschäftigt.

**5.1.2.2** Nach diesen Regelungen muss der Gutachter „eine Person mit einwandfreiem Leumund sein, die

- einen geeigneten Abschluss an einer anerkannten Ausbildungsstätte oder eine gleichwertige akademische Qualifikation erworben hat;
- in der Ermittlung von Anlagevermögenswerten nach Standort und Kategorie des Vermögenswerts sachkundig und erfahren ist.“

**5.1.2.3** Wenn in einem Mitgliedstaat keine geeigneten akademischen Qualifikationen erworben werden können, soll der Gutachter für Wertermittlung

„Mitglied eines anerkannten Fachorgans für die Ermittlung von Anlagevermögenswerten sein und entweder:

- vom Gericht oder einer gleichgestellten Behörde bestellt werden, oder
- mindestens über eine abgeschlossene höhere Schulbildung und ein ausreichendes Ausbildungsniveau mit wenigstens dreijähriger praktischer Erfahrung nach dem Erwerb der Qualifikation und über Kenntnisse in der Wertermittlung von Grundstücken und Gebäuden der besonderen Örtlichkeit verfügen.“



## **5.2 Interessenskonflikte**

**5.2.1.** Die Anforderungen an den Gutachter hinsichtlich seiner fachlichen Objektivität bedeuten, dass er sich über alle Sachverhalte, die einen Interessenskonflikt darstellen könnten, bewusst sein muss. Gleich zu Beginn sollte der Gutachter den Klienten ersuchen, durch ihn betroffene beziehungsweise mit dem Auftrag in Verbindung stehende Parteien zu benennen, um festzustellen, ob daraus ein möglicher Interessenskonflikt für ihn selbst, seine Geschäftspartner, Mitgeschäftsführer oder nahe Familienmitglieder entstehen könnte.

**5.2.2** Besteht ein derartiger Konflikt, ist dies dem Kunden schriftlich offenzulegen. Dieser kann daraufhin entscheiden, ob er diesen Auftrag aufrecht erhalten möchte oder nicht; dies erfordert eine klare Darstellung des Sachverhalts in jeglichen Wertzertifikaten oder Gutachten, die durch den Gutachter erstellt werden.

**5.2.3** Es können sich jedoch Umstände ergeben, unter denen der Gutachter die Annahme eines derartigen Auftrags trotz entsprechender Kundenwünsche dennoch ablehnt.

## **5.3 Unabhängigkeit des Gutachters**

**5.3.1** Zwar hat der Gutachter in seinen Bewertungen und Wertfeststellungen immer objektiv und professionell vorzugehen, es wird jedoch seitens des Gutachters (und – wo angebracht – seitens des Bewertungsunternehmens) in vielen Fällen notwendig und professionell sein, seine Unabhängigkeit von jeglicher Partei, die am Bewertungsergebnis interessiert sein könnte, aufzuzeigen. Jegliche derartige Verbindungen, andere potenzielle Quellen eines Interessenskonfliktes oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit oder Objektivität des Gutachters bedrohen, sind dem Kunden in schriftlicher Form mitzuteilen und im Gutachten festzuhalten. Die ausgewiesene Werteinschätzung muss diejenige des Gutachters und keiner anderen Partei sein, auch wenn eine Bewertungsfirma die Verantwortung übernehmen kann.

**5.3.2** Sind mehrere Gutachter gemeinsam beauftragt, unterliegen diese jeder für sich den oben angeführten Anforderungen hinsichtlich Unabhängigkeit und Objektivität.

**5.3.3** Bestehen in einem Land nationale Bestimmungen zur Objektivität und Unabhängigkeit, sind diese ebenfalls zu erfüllen und im Gutachten anzuführen.

### **5.3.4 EU-Definitionen**

**5.3.4.1** Die oben unter Punkt 5.1.2 genannte Regelung zur staatlichen Beihilfe legt fest:

„Der Sachverständige für Wertermittlung übt seine Aufgaben unabhängig aus, d. h., öffentliche Stellen sind nicht berechtigt, hinsichtlich des Ermittlungsergebnisses Anweisungen zu erteilen. Staatliche Bewertungsbüros, Beamte oder Angestellte gelten solange als unabhängig, wie eine unzulässige Einflussnahme auf ihre Feststellungen effektiv ausgeschlossen ist.“ *Mitteilung der Kommission II.2 (a)*

**5.3.4.2** Die Kapitaladäquanzverordnung (CRR) besagt in Art. 208 (3b), dass ein Gutachter unabhängig ist, wenn er

„über die zur Durchführung einer solchen Bewertung erforderlichen Qualifikationen, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügt und von der Kreditvergabeentscheidung unabhängig ist.“

**5.3.4.3** Art. 229(1) verlangt, dass die Bewertung bei einer Immobilie als Sicherungsgegenstand durch einen unabhängigen Gutachter zu erfolgen hat. Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde erklärte dazu am 03. Oktober 2014 (Frage ID 2014\_1056):

„In Übereinstimmung mit Artikel 208(3)(b) der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (CRR) wird die Bewertung von einer Person überprüft, die über die zur Durchführung einer solchen Bewertung erforderlichen Qualifikationen, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügt und von der Kreditvergabeentscheidung unabhängig ist. Sofern ein Bankmitarbeiter die oben angeführten Bedingungen erfüllt, kann er/sie als unabhängig im Sinne des Artikels 229(1) angesehen werden.“

**5.3.4.4** Die Richtlinie 2014/59/EU für die Sanierung und Abwicklung von Kreditinstituten und Wertpapierfirmen (BRRD) definiert einen unabhängigen Gutachter als:

„eine von staatlichen Stellen — einschließlich der Abwicklungsbehörde — und dem Institut oder dem Unternehmen im Sinne von [der Richtlinie] unabhängige Person“ [Artikel 36(1)]. Für die BRRD liefert die Europäische Bankenaufsichtsbehörde EBA zur Unabhängigkeit von Gutachtern weitere Einzelheiten in Artikel 2 des Entwurfs für die technischen Regulierungsstandards (RTS) in der Veröffentlichung vom 06. Juli 2015 und bestätigt, dass die betreffende Person über "die Qualifikation, Erfahrung, Fähigkeiten, Kenntnisse und Ressourcen verfügen muss, um sicherstellen zu können, dass sie die Bewertung durchführen kann, ohne auf Hilfe von Dritten angewiesen zu sein, insbesondere der betreffenden öffentlichen Behörden einschließlich der Abwicklungsbehörde und dem entsprechenden Unternehmen.“

**5.3.4.5** Die Hypothekarkredit-Richtlinie 2014/17/EU (MCD) besagt in Artikel 19 Folgendes:

„Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass interne und externe Gutachter, die Immobilienbewertungen vornehmen, über fachliche Kompetenz und ausreichende Unabhängigkeit von dem Kreditvergabeprozess verfügen, um eine unparteiische und objektive Bewertung vorzunehmen, die auf einem dauerhaften Datenträger zu dokumentieren ist und von der der Kreditgeber eine Aufzeichnung aufzubewahren hat.“

**5.3.4.6** Die Vorschriften zur staatlichen Beihilfe von 1997 besagen, dass

„Der Gutachter übt seine Aufgaben unabhängig aus“ (voller Wortlaut siehe Punkt 4.2.2 oben).

## **5.4 Haftung des Gutachters**

**5.4.1** Der Gutachter wurde beauftragt, eine sachkundige Wertermittlung einer Immobilie bzw. einer Rechtsposition bezüglich einer Immobilie durchzuführen, auf die sich der Kunde bei seiner Entscheidungsfindung stützen kann. Demgemäß zieht die Rolle des Gutachters eine Haftung nach sich und jegliche Unzulänglichkeit kann dem Kunden einen Schaden verursachen und so rechtliche Schritte gegen den Gutachter nach sich ziehen.

**5.4.2** Je nach Situation und nationaler Rechtslage kann sich diese Haftung ergeben, wenn durch einen Mangel an Fähigkeiten und Sorgfalt, durch Vertragsbruch oder auf andere Weise ein Schaden verursacht wurde.

**5.4.3** Das Ausmaß dieser Haftung kann sowohl im schriftlichen Auftrag und in den Auftragsbedingungen als auch im Gutachten selbst definiert werden.

**5.4.4** Der Gutachter kann bestrebt sein, seine Haftung gegenüber dem Kunden in den Vertragsbedingungen zu begrenzen. Sofern nicht klar ist, dass eine dritte Partei Zugriff auf das Gutachten benötigt (wenn beispielsweise die Immobilie als Sicherheit für einen Kredit dient), kann seine Verwendung auf den Kunden beschränkt und die Haftung gegenüber Dritten ausdrücklich ausgeschlossen werden.

**5.4.5** Es gibt jedoch in einer Anzahl von Ländern strenge gesetzliche Grenzen bzw. andere Regelungen bezüglich eines Haftungsausschlusses; deshalb wird Gutachtern geraten, statt des Versuchs, solche Klauseln selbst zu entwerfen, rechtlichen Rat hinsichtlich der möglichen Auswirkungen jeglicher Haftungsbegrenzungsklauseln einzuholen.

**5.4.6** Als Experte ist der Gutachter grundsätzlich seinem Kunden verpflichtet. Jegliche Haftungsbegrenzung sollte deshalb nicht zu Lasten der Professionalität der

Bewertung erfolgen.

**5.4.7** Der Gutachter sollte nur Aufgaben übernehmen, für die er befähigt ist und er sollte diese im Rahmen des Auftrages professionell ausführen, indem er die Immobilie bewertet, alle relevanten Unterlagen vor der Wertermittlung recherchiert, umfassende und sachgerechte Aufzeichnungen darüber anlegt und das Gutachten fachkompetent erstellt.

**5.4.8** *Grenzen des Fachwissens anerkennen* – Der Gutachter sollte keine Aufträge annehmen, für die er kein Fachwissen besitzt. Im Zuge von komplexeren Fällen kann es vorkommen, dass dem Gutachter das notwendige Fachwissen für die ordnungsgemäße Fertigstellung des Auftrages fehlt. Dabei kann es sich beispielsweise um Themen wie Geologie, Umweltschutz, Bodenschätze, Buchführung oder rechtliche Fragen handeln. In diesen Fällen muss der Gutachter den Kunden darauf aufmerksam machen und Experten zur Unterstützung bei der Fertigstellung des Auftrages beiziehen. Um Missverständnisse hinsichtlich der Verantwortlichkeit sowie potenzielle Haftungsfragen in Zusammenhang mit dem Vertrag zu vermeiden, sind Gutachter angehalten, wo immer dies möglich ist, den entsprechenden Experten nicht selbst zu beauftragen, sondern dessen Beauftragung dem Kunden zu überlassen.

**5.4.9** *Berufshaftpflichtversicherung* – Da die Höhe der Haftung, die sich für einen Gutachter aufgrund einer Bewertung ergeben könnte (inklusive sämtlicher damit verbundener Rechtskosten oder der während der Dauer des Streitfalles anfallenden Zinsen), oft die finanziellen Möglichkeiten des Gutachters oder der Bewertungsfirma übersteigt, gibt es in vielen Ländern eine Berufshaftpflichtversicherung. Da diese Versicherung eine Sicherheit für den Kunden darstellt, machen viele Berufsverbände eine angemessene Versicherungsdeckung zur Bedingung für eine qualifizierte Mitgliedschaft. Eine derartige Versicherung ist jedoch nicht überall erhältlich oder nicht überall verpflichtend vorgeschrieben.

# **EVS 4**

## **Ablauf der Immobilienbewertung**

- 1. Einleitung**
- 2. Anwendungsbereich**
- 3. Vertragsbedingungen**
- 4. Zusammenarbeit mit Beratern des Kunden, Wirtschaftsprüfern und anderen**
- 5. Erläuterungen**
- 6. Untermauerung des Gutachtens**
- 7. Überprüfung der Bewertungen**

### **EUROPÄISCHER BEWERTUNGSSTANDARD 4**

**Die Vertragsbedingungen und die Grundlagen, auf denen die Bewertung basiert, sind schriftlich vor Erstellung des Gutachtens festzulegen.**

**Die Bewertung ist nach professionellen Standards zu recherchieren, zu erstellen und schriftlich auszufertigen. Die geleistete Arbeit muss ausreichend sein, um die angegebene Werteinschätzung zu stützen.**

**Die Daten, die nach Übergabe einer Bewertung aufbewahrt werden, müssen ausreichend sein, um nachvollziehen zu können, dass die Aus- und Bewertungen, die in den Ansätzen vorgenommen wurden, um zu der ausgewiesenen Werteinschätzung zu kommen, nach Art und Umfang der Bewertung ausreichend sind.**

## **1. Einleitung**

Eine Immobilienbewertung ist professionell zu erstellen, wobei die zu bewertende Immobilie sowie sämtliche verfügbare Unterlagen zu berücksichtigen sind, so dass das Ergebnis einer möglichen Anfechtung standhalten kann.

## **2. Anwendungsbereich**

Dieser Standard nimmt auf die einzelnen Schritte in der Erstellung des Wertgutachtens Bezug beginnend bei den Vertragsbedingungen. Dann folgen Bewertung und Immobilienbesichtigung und schließlich die Überprüfung des Gutachtens selbst. Zuletzt wird erörtert, worauf im Falle eines Auftrages an einen Gutachter zur Überprüfung einer bestehenden Bewertung zu achten ist.

## **3. Vertragsbedingungen**

**3.1** Bei den Vertragsbedingungen handelt es sich um die spezifischen vertraglichen Regelungen zwischen Gutachter und Kunde. Diese Bedingungen werden dem Kunden bzw. potentiellen Kunden nach Erhalt einer mündlichen bzw. schriftlichen Bitte um eine Bewertung vorgelegt. Für jeden Auftrag müssen genaue Bedingungen ausgearbeitet werden, die die Art und den Zweck der Bewertung und den Umfang der notwendigen Recherchen darlegen, um die später ausgewiesenen Werteinschätzung zu stützen.

**3.2** Die detaillierten Vertragsbedingungen sind schriftlich zu vereinbaren. Bei einer Beauftragung zum Zwecke der Kreditgewährung oder anderer finanztechnischer Abläufe sowie bei Insolvenzverfahren müssen die Vertragsbedingungen vor Vorlage der Bewertung beim Auftraggeber schriftlich vereinbart werden.

**3.3** Das Gutachten sollte die wichtigsten vertraglichen Vereinbarungen aufführen.

**3.4** Die vereinbarten Vertragsbedingungen bedürfen unter Umständen einer späteren Änderung, die schriftlich aufzuzeichnen ist, um Missverständnisse und daraus folgende Streitigkeiten zu vermeiden.

**3.5** Die Vertragsbedingungen unter Punkt 3.9 unten sind als Mindestbestimmungen anzusehen. Vom Gutachter wird erwartet, dass er diese Bestimmungen überprüft und ggf. erweitert, wenn dies angemessen bzw. notwendig ist, um lokale Gepflogenheiten, die Anforderungen der

Gutachterverbände in der TEGoVA (TMA) sowie nationale Gesetze und Vorschriften zu berücksichtigen.

**3.6** Die Vertragsbestimmungen sind regelmäßig zu überprüfen, um Anregungen bzw. Anforderungen der Kunden, neue Gesetzgebung und Vorschriften, Anforderungen der TMA sowie Aktualisierungen bzw. neue Auflagen der EVS berücksichtigen zu können.

**3.7** Bei Fehlen schriftlicher Vertragsbedingungen gelten die EVS 2016 und die Anforderungen des Verhaltenskodex der TEGoVA als nicht eingehalten. Dies kann ggf. zu einer unzureichenden Verteidigungslage gegenüber rechtlicher Schritte gegen Honorare bzw. wegen Nachlässigkeit oder der Leistungserbringung führen.

**3.8** Bei Bewertungen ähnlicher Art, z. B. zu Beleihungszwecken, die für einen bestimmten Auftraggeber regelmäßig erstellt werden, und wenn der Gutachter die Vertragsbedingungen bereits früher vorgelegt hat, sollte er sich schriftlich bestätigen lassen, dass diese Bedingungen weiterhin gültig sind, bis das andere mit dem Kunden vereinbart wird. Dem Auftraggeber sollte schriftlich von späteren Änderungen spätestens bei ihrem Inkrafttreten Mitteilung gemacht werden.

**3.9** Die zu vereinbarenden und vorzulegenden Mindestbedingungen lauten wie folgt:

- Identität des Auftraggebers
- Zweck der Bewertung
- Detaillierter Umfang der zu bewertenden Immobilie/Rechtsposition
- Bewertungsgrundlage(n)
- Spezifischer Bewertungsstichtag
- Bestätigung der Inexistenz potentieller Interessenkonflikte, ggf. Erläuterung früherer Kontakte mit der Immobilie bzw. den betroffenen Parteien
- Identität und Status des Gutachters
- Annahmen, besondere Annahmen und Abweichungen
- Umfang und Ausmaß von Recherchen
- Verlässlichkeit, die Angaben seitens des Auftraggebers zugeschrieben wird
- Einschränkungen bezüglich einer Veröffentlichung
- Umfang der zugesicherten Sorgfaltspflicht
- Einhaltung der Europäischen Bewertungsstandards
- Bemessungsgrundlage für das berechnete Honorar  
*Siehe Tabelle unter Punkt 5.10*

**3.10** Zusätzliche Bedingungen hängen von der Art des jeweiligen Auftrags, Gesetzen und Vorschriften bzw. den Anforderungen bezüglich der Mitgliedschaft in Gutachterverbänden der TEGoVA ab. Existiert eine Überwachung der Gutachten

durch die Gutachterverbände (TMA) sollte darauf unter Nennung des Zwecks dieses Monitorings hingewiesen werden.

#### **4. Zusammenarbeit mit Beratern des Kunden, Wirtschaftsprüfern und anderen**

**4.1** Es kann sich für den Gutachter die Notwendigkeit ergeben, mit anderen Beratern des Kunden zusammenzuarbeiten, um erforderliche Informationen zu erhalten. Wenn die Bewertung als Teil des Finanzabschlusses benötigt wird, ist die enge Zusammenarbeit mit den Wirtschaftsprüfern wichtig, um sicher zu stellen, dass die übernommene Arbeit auch diesen Anforderungen entspricht, die Übereinstimmung gegeben und die Verwendung der geeigneten Wertgrundlage gewährleistet ist.

**4.2** Es wird dem fachkundigen Urteil des Gutachters überlassen sein, ob er sich auf die Angaben verlässt, die ihm zur Verfügung gestellt wurden. Die vereinbarten Vertragsbedingungen müssen ausdrücklich darlegen, welche Verlässlichkeit den Angaben des Kunden, der Stellvertreter des Kunden bzw. Dritten zugeschrieben wird.

#### **5. Erläuterungen**

**5.1** Gutachter sind uneingeschränkt verantwortlich dafür, sicher zu stellen, dass sie kompetent und qualifiziert sind und dies auch zum Ausdruck kommt und sie nicht aufgrund tatsächlicher, potenzieller oder vermeintlicher Interessenskonflikte an der Tätigkeit gehindert werden, oder anderweitig jegliche reale oder augenscheinliche Mängel offengelegt und Schritte zu deren Behebung unternommen haben, so dass sie den angebotenen Auftrag durchführen können.

**5.2** Es kann noch Jahre nach der Anfertigung einer ursprünglichen Bewertung zu unerwarteten Vorfällen wie Rechtsstreitigkeiten kommen. In diesem Fall kann es sich als schwierig erweisen, sich an den chronologischen Ablauf und die Begründungen, die hinter speziellen Bedingungen gestanden haben, zu erinnern, es sei denn, diese wurden zum jeweiligen Zeitpunkt schriftlich festgehalten. Derartige Aufzeichnungen zeigen ebenfalls deutlich, ob die Bewertung für andere Zwecke, als beauftragt, benutzt wurde.

**5.3** Zusätzlich zu dem Vorteil, den klare und prägnante Aufzeichnungen, die vor Beauftragung verfasst und abgestimmt wurden, für den Gutachter bringen, stellen diese auch sicher, dass der Kunde und dessen beratende Experten wissen, was zu erwarten ist und sie daher in der Lage sind, zu beurteilen, ob das vorgelegte Gutachten ihren Wünschen und Erwartungen entspricht.



**5.4 Bewertung durch Subauftragnehmer** – Vor Weitergabe an andere Bewertungsexperten in Form von Subauftragnehmern ist vom Kunden eine entsprechende Zustimmung einzuholen; dies gilt auch, wenn eine substantielle fachliche Unterstützung von einer dritten Partei notwendig ist. Diese Zustimmung ist schriftlich vom Kunden festzuhalten und im Gutachten offen zu legen.

**5.5 Weitergabe einer Bewertung an Dritte** – Es besteht das Risiko, dass Bewertungen, die für einen bestimmten Zweck erstellt wurden, an Dritte weitergegeben werden und für einen anderen, abweichenden Zweck benutzt werden. Die Auftragsbedingungen müssen deshalb die Haftung des Gutachters gegenüber Dritten ausschließen und explizit auf den eingeschränkten Charakter der Bewertung, die nur für diesen ausschließlichen Zweck des Kunden erfolgt, hinweisen.

**5.6 Bewertungen, die den Europäischen Bewertungsstandards nicht entsprechen** – Wird ein Gutachter ersucht, eine Bewertung auf einer Grundlage auszuführen, die mit den vorliegenden Standards nicht übereinstimmt oder diesen widerspricht, muss der Gutachter den Kunden zu Beginn der Beauftragung darauf hinweisen, dass das Gutachten dahingehend eingeschränkt ist, dass es ein Abweichen von den EVS darstellt (siehe EVGN 10).

**5.7 Bewertungen, die mit eingeschränkten Informationen erstellt werden bzw. für die spezielle Annahmen notwendig sind** – Es kann zu einer Situation kommen, in der nur eingeschränkte Informationen vorhanden sind, die Immobilie nur unzureichend besichtigt werden kann, oder wo dem Gutachter nur ein eingeschränkter Zeithorizont zur Verfügung steht. Beispielsweise könnte es sein, dass das Gutachten nur für interne Zwecke der Geschäftsführung erforderlich ist, in anderen Fällen kann es im Hinblick auf eine Übernahme oder Fusion erforderlich sein, wobei der Zeitrahmen entscheidend ist. In solchen Fällen hat der Gutachter sicherzustellen, dass in den vertraglichen Bedingungen bestätigt wird, dass das Gutachten ausschließlich zur Verwendung durch den Kunden bestimmt ist und nicht veröffentlicht wird.

**5.8** Ein Gutachter könnte in die Lage kommen, **spezielle Annahmen** treffen oder eine Bewertung anhand spezieller Voraussetzungen des Auftraggebers erstellen zu müssen. Darunter würden folgende Situationen fallen:

- Annahme eines Leerstandes, obwohl die Immobilie vermietet ist
- Bewertung auf der Grundlage einer angenommenen Baugenehmigung, die jedoch von der tatsächlichen Genehmigung abweicht
- Annahmen als Bewertungsgrundlage für ein durch Feuer beschädigtes Objekt
- Spezielle Annahmen bei der Bewertung von Immobilien aus Trading-Portfolios

Unter solchen Umständen ist es grundlegend, dass die Auftragsbedingungen klar darauf hinweisen, dass im Gutachten und in jeder darauf basierenden Publikation deutlich die Anweisungen sowie der Zweck und die damit im Zusammenhang stehende Bewertung, etwaige Einschränkungen bei Erkundigungen, getroffene Annahmen bzw. die Abhängigkeit von der Genauigkeit der benutzten Informationsquellen, die in der Bewertung vertretene Meinung sowie das Ausmaß der Nichterfüllung der vorliegenden Standards festgeschrieben werden.

**5.9** In Ausnahmefällen kann es passend und zweckdienlich sein, eine **Bewertung mit entsprechenden Vorbehalten** zu erstellen, wenn folgende, einschränkende Umstände gegeben sind:

- Der Gutachter hat die gegenständliche Immobilie bereits besichtigt und kennt diese, sowie den Markt und den Standort; oder
- der Gutachter hat als Ausgleich für den Mangel an eigenen Erkundigungen ausreichend detaillierte Zusatzinformation von der Geschäftsführung bzw. den internen Gutachtern bekommen.

**5.10 Erläuterung zu den Mindestvertragsbedingungen**

Bedingungen	Erläuterung
Identität des Auftraggebers	Der Gutachter muss sicherstellen, dass der Auftraggeber genannt ist. Wird der Auftrag durch einen leitenden Angestellten eines Unternehmens vergeben, ist meistens dennoch das Unternehmen der Auftraggeber und nicht der Mitarbeiter. Bei Bewertungen zu Beleihungszwecken kann Auftrag und Bezahlung auch durch den Kunden des Kreditgebers erfolgen, obwohl der Auftraggeber im Normalfall der Kreditgeber sein wird.

<p>Bewertungszweck</p>	<p>Da die Bewertungsgrundlage(n) von dem spezifischen Zweck einer Bewertung abhängen und dementsprechend gewählt werden, ist Klarheit von großer Bedeutung. Es wäre daher umsichtig, in einem Vermerk anzugeben, dass eine Bewertung nur für einen bestimmten angegebenen Zweck vorgesehen ist.</p>
<p>Detaillierter Umfang der zu bewertenden Immobilie/Rechtsposition</p>	<p>Folgendes ist zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wo die Grenzen der zu bewertenden Immobilie nicht festgelegt sind, ist ggf. Bezug auf einen Flurplan bzw. ein anderes festes Objekt zu nehmen.</li> <li>- Ist die Immobilie Teil eines Komplexes (z. B. eine Wohnung) muss die genaue Adresse genannt werden.</li> <li>- Gibt es mehr als eine Rechts-/Vermögenspositionen an der Immobilie ist die bewertete Position genau zu bezeichnen.</li> <li>- Sind Installationen, Ausstattungsgegenstände, Anlagen bzw. Maschinen in einer Immobilie vorhanden, ist anzugeben, was davon voraussichtlich in der Immobilie verbleibt.</li> <li>- Wird eine vermietete Immobilie bewertet, kann es sein, dass Mietereinbauten bei Verlängerung bzw. Änderung des Mietvertrages unberücksichtigt bleiben. Dies kann sich auf den Wert auswirken.</li> </ul>

<p>Bewertungsgrundlage(n)</p>	<p>Die im Gutachten verwendeten Bewertungsgrundlagen sind zu nennen. Wird der Fair Value als Bewertungsgrundlage herangezogen, ist die korrekte Definition wie in EVS 2 Absatz 4.1 ausgeführt zu nennen, da der Begriff in zwei bestimmten, jedoch sehr verschiedenen Kontexten in unterschiedlicher Anwendung benutzt wird. Es sollte eine Bewertungsgrundlage herangezogen werden, die die EVS anerkennt. Dies kann durch den Auftraggeber, den Berufsverband, die Gesetzgebung oder andere Vorschriften festgelegt sein.</p>
<p>Spezifischer Bewertungsstichtag</p>	<p>Beim Bewertungsstichtag muss es sich um ein bestimmtes Datum handeln, das mit dem Auftraggeber vereinbart wird. Es ist inakzeptabel, lediglich anzugeben, dass die Bewertung vom Datum des Gutachtens datiert.</p>
<p>Bestätigung der Inexistenz potentieller Interessenkonflikte Erläuterung früherer Kontakte mit der Immobilie bzw. den betroffenen Parteien</p>	<p>Gutachter werden in der Regel bestätigen können, dass es keinen potentiellen Interessenskonflikt gibt, der ihre Unabhängigkeit einschränken würde. Sollte dies doch der Fall sein, sollte der Gutachter die Einzelheiten der Situation erläutern und Maßnahmen vorschlagen, damit die Unabhängigkeit seines Handelns sichergestellt ist.</p> <p>Es ist eine Erklärung erforderlich, ob der Gutachter zuvor bereits mit der Immobilie bzw. den Parteien in Berührung gekommen ist, unabhängig davon, ob es solche Berührungspunkte tatsächlich gegeben hat oder nicht.</p>

<p>Identität und Status des Gutachters</p>	<p>Es ist klarzustellen, ob der Gutachter in externer und unabhängiger Funktion unter Angabe des Unternehmens bzw. der Personengesellschaft handelt oder es sich um einen internen unabhängigen Gutachter handelt. Die Einhaltung der Regelungen des Berufsverbandes des Gutachters und des Europäischen Verhaltens- und Ethikkodex der TEGoVA sollte bestätigt werden.</p> <p>Die Qualifikationen und Bezeichnungen des Gutachters einschließlich ggf. REV und TRV sollten genannt werden. Unter Umständen ist es sinnvoll, die Erfahrung des Gutachters in Bezug auf die Durchführung ähnlicher Bewertungen am gleichen Standort anzuführen.</p> <p>Diese Angabe kann sich auf die Bestätigung beschränken, dass der Gutachter ausreichende Kenntnisse des betreffenden Marktes sowie die Qualifikation und das Urteilsvermögen für eine kompetente Ausführung der Bewertung hat.</p>
<p>Annahmen, besondere Annahmen und Abweichungen</p>	<p>Alle Annahmen und besondere Annahmen, die bei der Anfertigung einer Bewertung bzw. eines Wertgutachtens zu Ansatz kommen, sind zu nennen, ungeachtet dessen, ob sie gleichlautend mit vorherigen Auftragsanweisungen sind. Auf Abweichungen von den EVS unter Angabe der Gründe ist Bezug zu nehmen. Siehe EVS 1.</p>

<p>Umfang und Ausmaß von Recherchen</p>	<p>Der Umfang und das Ausmaß der vom Gutachter unternommenen Recherchen ist deutlich darzulegen und muss Folgendes umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umfang der Besichtigung (innen und außen)</li> <li>- Hinzuziehung von Desktoprecherchen (Sekundärrecherchen), ggf. einschließlich Angaben, ob sich die Immobilie in einem Gebiet befindet, für das ein Überschwemmungsrisiko ermittelt wurde</li> <li>- Hinzuziehung von Angaben seitens des Auftraggebers bzw. Dritten</li> <li>- Erbetene, jedoch zum Zeitpunkt der Berichtserstellung nicht verfügbare Angaben</li> <li>- Energiebilanz und andere Nachhaltigkeitsfaktoren, die sich auf den Wert auswirken können, ggf. mit entsprechenden Bemerkungen</li> <li>- Vorliegen von Meldungen bezüglich Asbest oder anderen Schadstoffen bzw. das Fehlen solcher Berichte</li> <li>- Vorschriften von Versicherern bzw. Dritten</li> <li>- Bestätigung, dass das Ausmaß der Recherchen ausreichend ist, um die Werteinschätzung im Gutachten zu rechtfertigen (beziehungsweise ein Hinweis, falls dies nicht der Fall ist)</li> </ul>
<p>Verlässlichkeit der Angaben seitens des Auftraggebers</p>	<p>Hat der Auftraggeber Angaben zu der Immobilie gemacht bzw. wird der Gutachter vom Auftraggeber angewiesen, Informationen von einem von ihm angegebenen Dritten einzuholen, sollte in den Auftragsbedingungen vermerkt werden, dass der Gutachter sich auf die Richtigkeit diese Angaben verlässt und diese nicht nachgeprüft hat.</p>

<p>Einschränkungen bezüglich einer Veröffentlichung</p>	<p>Der Gutachter sollte vermerken, dass alle Reproduktionen bzw. öffentliche Bezugnahme auf die Bewertung bzw. das Gutachten eine vorherige schriftliche Genehmigung erfordern. Je nach Fall sollte auch vermerkt werden, dass der Inhalt der Bewertung bzw. des Gutachtens sich lediglich an diejenigen richtet, gegenüber denen der Gutachter eine Sorgfaltspflicht hat.</p>
<p>Umfang der zugesicherten Sorgfaltspflicht</p>	<p>Die konkrete Identität der Parteien, denen eine Sorgfaltspflicht geschuldet wird, ist zu vermerken. Zusätzlich kann ein Vermerk sinnvoll sein, dass keine Haftung bzw. Sorgfaltspflicht gegenüber Dritten übernommen wird.</p>
<p>Einhaltung der Europäischen Bewertungsstandards</p>	<p>Ist die Bewertung unter Einhaltung der EVS erfolgt, sollte dies mit dem Titel "Europäische Bewertungsstandards 2016" vermerkt werden. Muss die Bewertung andere Standards erfüllen, sollte dies ebenfalls entsprechend vermerkt werden.</p>
<p>Bemessungsgrundlage für das berechnete Honorar</p>	<p>Dem Auftraggeber sind alle einschlägigen Kosten und Gebühren, die er zu tragen hat, zu nennen. Werden auch Auslagen in Rechnung gestellt muss auch hier die Bemessungsgrundlage für diesen Posten genannt werden. Beträge ohne Mehrwertsteuer bzw. andere Steuern müssen entsprechend ausgewiesen werden. Ist der Auftraggeber nicht mehrwertsteuerpflichtig (z. B. Privatpersonen) muss der Gesamtbetrag inklusive Mehrwertsteuer angegeben werden. Werden die Gebühren durch Dritte bzw. per Gesetz vorgegeben muss der tatsächliche Betrag, der in Rechnung gestellt wird, ausgewiesen werden.</p>

## **6. Nachvollziehbarkeit des Gutachtens**

**6.1** Eine professionelle Bewertung stützt sich darauf, dass der Gutachter die gegenständliche Immobilie in ihrem gegebenen Rahmen bewertet, wobei er alle Faktoren, die einen Einfluss auf den Immobilienwert haben, recherchiert und verifiziert. Die Qualität der Bewertung hängt teilweise von der Qualität der in den Gutachten verwendeten Informationen ab; daher muss der Gutachter jegliche Quellen sowie das Datum dieser Informationen verifizieren. Für das gegenständliche Objekt relevante Marktbedingungen sind dabei ebenfalls zu überprüfen, da diese bei solider Einschätzung einen Bestandteil der Grundlage für eine Entscheidung darstellen können. Die Daten, die nach Übergabe einer Bewertung aufbewahrt werden, müssen ausreichend sein, um nachvollziehen zu können, dass die Aus- und Bewertungen, die den Ansätzen vorgenommen wurden, um zu der ausgewiesenen Werteinschätzung zu kommen, nach Art und Umfang der Bewertung ausreichend sind.

**6.2 Objektbesichtigung** – Als Teil der persönlichen Informationsbeschaffung sollte der Gutachter die entsprechende Immobilie persönlich besichtigen. Dabei werden für gewöhnlich auch die inneren Räumlichkeiten der Gebäude, der Standort und das Umfeld besichtigt, um alle Fakten festzuhalten, die für das Objekt wertrelevant sind. In Ausnahmefällen, sofern vom Kunden beauftragt und mit diesem vereinbart, kann eine etwas eingeschränktere Besichtigung stattfinden oder der Gutachter wird befugt, sich auf das Besichtigungsprotokoll einer dritten Partei zu verlassen, wobei dies auf jeden Fall im Gutachten angeführt sein sollte. Eine Bewertung, die sich auf die Besichtigung eines Dritten stützt, birgt hinsichtlich Qualität und Interpretation dieser Besichtigung ein Risiko durch diesen Dritten. Der Gutachter sollte auf die Tatsache hinweisen, dass sich bei einer persönlichen und angemessenen Besichtigung möglicherweise eine andere Schlussfolgerung ergeben hätte.

**6.3** Die Art der Besichtigung vor Ort hängt von der Immobilie sowie der nationalen Gesetzeslage sowie den jeweiligen Gepflogenheiten ab, der Gutachter sollte jedoch die wertbeeinflussenden Hauptmerkmale der Immobilie und des Standortes festhalten.

**6.4** Art und Umfang der Objektbesichtigung(en) werden vom Zweck der Bewertung sowie von den mit dem Kunden vereinbarten Rahmenbedingungen abhängen. Es mag Umstände geben, wie beispielsweise die Erstellung einer Portfoliobewertung, wo es sinnvoll ist, die Besichtigung(en) beispielsweise auf die Außenanlagen und den Standort oder auf eine Schreibtischbewertung einzuschränken. Falls eine Besichtigung gar nicht oder nicht angemessen durchgeführt wurde, um sämtliche notwendigen Informationen zu erhalten, muss diese Tatsache samt dem Grund der Einschränkung im Gutachten oder Zertifikat angeführt werden, da Faktoren, die einen wesentlichen Einfluss auf den Wert einer Immobilie haben könnten, möglicherweise nicht erkannt wurden.



**6.5 Desktop-Bewertungen** - Eine erste Bewertung eines Objekts vom "Schreibtisch aus" (Desktop), d.h. ohne Außen- bzw. Innenbesichtigung steht nicht im Einklang mit den EVS. Folgebewertungen ohne Besichtigung stehen u. U. im Einklang mit den EVS, wenn sich der Gutachter vergewissern konnte, dass es keine Änderungen in der Umgebung der Immobilie seit seiner letzten Besichtigung gegeben hat, die wesentliche Auswirkungen auf den Wert haben können, und er über eine schriftliche Bestätigung des Auftraggebers verfügt, die besagt, dass es keine wesentlichen Änderungen an der Immobilie selbst seit der letzten Besichtigung gegeben hat.

**6.6** Weiterhin sollten auch relevante finanzielle, rechtliche und regulatorische Punkte, die die Immobilie betreffen, berücksichtigt werden.

**6.7** Nach Besichtigung der Immobilie sollten Gutachter vergleichbare Objekte (zum Verkauf oder zur Vermietung, je nach Eignung) auffindig machen und prüfen und diese auf gemeinsamer Basis analysieren, um Preise und/oder Erträge nachzuweisen.

**6.8** Bewertungen zum Zweck der besicherten Kreditvergabe erfordern eine objektive Beurteilung spezifischer Risikofaktoren in Bezug auf die Art und Laufzeit der beabsichtigten Kreditvereinbarung (siehe EVGN 2).

**6.9** Die ausgewiesenen Beträge sind nicht nur anzuführen, sondern auch zu belegen. Die Bewertung ist das Endergebnis der Überprüfungen und Recherchen des Gutachters, die seine Fähigkeit bezeugt, Angaben aus verschiedenen Quellen zusammen zu tragen, diese Informationen effizient zu verwerten und eine wohl überlegte Einschätzung zu liefern.

**6.10** Der Inhalt eines Wertgutachtens richtet sich nach dem Zweck der Bewertung und den vereinbarten Auftragsbedingungen. Weitere Einzelheiten zum Wertgutachten sind in EVS 5 beschrieben.

**6.11** Wenn der Gutachter Kenntnis von Marktunsicherheiten, Volatilität oder anderen Sachverhalten erlangt, welche den Wert gefährden, sollten diese berücksichtigt und in der Bewertung dargestellt werden. EVIP 2 liefert Hilfestellungen zur Bewertungssicherheit und Marktrisiko.

## **7. Überprüfung von Bewertungen**

**7.1** Ein Gutachter kann aus vielerlei Gründen ersucht werden, die Bewertung eines anderen Gutachters zu überprüfen. Dies kann einen potenziellen Rechtsstreit oder andere heikle Sachverhalte betreffen. In manchen Fällen kann es sich auch um rückblickende Bewertungen handeln. Daher wird der Gutachter besondere Umsicht walten lassen müssen, bevor er die Überprüfung der Arbeit eines anderen Gutachters übernimmt. Es gibt jedoch Umstände, bei denen eine derartige Überprüfung dem Kunden zusätzliches Vertrauen in eine Bewertung verschafft

beziehungsweise Zweifel verringert oder zerstreut.

**7.2** Umstände, unter denen der Gutachter mit einer solchen Überprüfung beauftragt werden kann, liegen unter anderem vor,

- wenn die Bewertung eine intern durchgeführte Bewertung bestätigen soll;
- wenn der Gutachter die Arbeit von Gruppen unabhängiger Gutachter koordinieren soll;
- wenn eine repräsentative Anzahl an Immobilien vorhanden ist, um die Genauigkeit der gesamten Bewertung zu überprüfen.

**7.3** Der Auftrag an den überprüfenden Gutachter kann von allgemeinen Erläuterungen über die Methode und die Einhaltung der Standards bis hin zu einer spezifischen und gründlichen Überprüfung einer einzelnen Bewertung reichen.

**7.4** Gelegentlich kann ein Gutachter gebeten werden, eine von der Geschäftsführung durchgeführte Bewertung oder eine vom Kunden oder einem Dritten durchgeführte interne Bewertung zu überprüfen, oder eine neuerliche Bewertung von Immobilien, die ihm bereits bekannt sind, durchzuführen. In solchen Fällen hat der Gutachter schriftlich im Vorhinein und in beiderseitigem Einvernehmen die Auftragsbedingungen, die auferlegten Einschränkungen sowie die daraus resultierende Art des Vorbehalts in Bezug auf das Gutachten festzulegen. Es ist für gewöhnlich ratsam, den Fall mit dem ursprünglichen Gutachter zu beraten, obwohl das manchmal nicht möglich ist, wie beispielsweise in einem Streitfall. Der prüfende Gutachter sollte mit dem Kunden in den Auftragsbedingungen abklären, ob er dies tun darf oder nicht. Es muss aus dem Gutachten klar hervorgehen, ob Unterredungen mit dem ursprünglichen Gutachter stattgefunden haben oder nicht.

**7.5** Ein Gutachten zur Überprüfung kann manchmal auf Erläuterungen über die Eignung der verwendeten Grundlage beschränkt sein oder, mit Hilfe einer stichprobenartigen Bewertung eines repräsentativen Querschnitts, lediglich eine allgemeine Erklärung hinsichtlich der Genauigkeit der Gesamtbewertung oder die Beantwortung der Frage, ob die Europäischen Bewertungsstandards (EVS) eingehalten wurden, enthalten.

**7.6** Der überprüfende Gutachter sollte alle Fakten und Informationen, die am Bewertungsstichtag relevant waren und auf die sich der erste Gutachter gestützt hat, besitzen. So wie im Fall einer Erstbewertung wird diese stärker untermauert, wenn eine persönliche Besichtigung und alle ordnungsgemäßen Recherchen stattgefunden haben. Wenn ihm zu diesem Zeitpunkt diese Informationen nicht zugänglich sind, kann seine Meinung dennoch für den Kunden nützlich sein, jegliche Einschränkungen sollten jedoch vermerkt werden und die daraus folgenden Schlussfolgerungen sollen nicht weiter verbreitet werden, außer es wäre im Rahmen einer Streitbeilegung erforderlich. Kritische Kommentare, welche nicht ordnungsgemäß belegt werden, könnten rufschädigend sein.

# **EVS 5**

## **Wertgutachten**

- 1. Einleitung**
- 2. Anwendungsbereich**
- 3. Erstellen des Gutachtens – Definitionen**
- 4. Das Wertgutachten bzw. -zertifikat**
- 5. Erläuterungen zum Wertgutachten**

### **EUROPÄISCHER BEWERTUNGSSTANDARD 5**

**Die Bewertung ist klar in schriftlicher Form entsprechend eines professionellen Standards zu verfassen und muss hinsichtlich des Auftrages, des Zwecks, der Ansätze, Grundlagen, Methoden und Schlussfolgerungen zu der Bewertung als auch ihrer voraussichtlichen Verwendung gemäß der vereinbarten Auftragsbedingungen transparent sein.**

## 1. Einleitung

Die Bewertung, wie vom Gutachter realisiert, ist dem Kunden eindeutig und nachhaltig zu vermitteln. Das Gutachten ist jenes Dokument, auf das sich der Kunde bei seiner Entscheidungsfindung verlässt. Daher ist es wichtig, dass es sowohl hinsichtlich ihrer der Aussagen als auch hinsichtlich aller Vorbehalte und Einschränkungen, denen es unterliegt, exakt ist.

## 2. Anwendungsbereich

In diesem Standard wird das Gutachten, in dem der Gutachter dem Kunden den ermittelten Wert mitteilt, behandelt.

## 3. Erstellen des Gutachtens – Definitionen

**3.1** Die Kapitaladäquanzverordnung 575/2013/EU der Europäischen Union definiert den Verkehrs- (Markt-) und Beleihungswert in Übereinstimmung mit den Definitionen der EVS. Weiterhin heißt es in Artikel 229 wie folgt:

„Das Institut verpflichtet den Sachverständigen, den Marktwert transparent und klar zu dokumentieren.“

und

„Institute verlangen, dass der unabhängige Sachverständige...[den Beleihungswert] auf transparente und klare Weise dokumentiert.“

Dies ist lediglich ein Beispiel der regulatorischen Forderung nach transparenter und klarer Darstellung. Hier betrifft dies Bewertungen für europäische Banken und Finanzinstitute im Rahmen der besicherten Kreditvergabe.

**3.2** Der Marktwert (bzw. der Beleihungswert) wird mit dem Wertgutachten dokumentiert.

**3.3** Das **Wertgutachten** ist ein Dokument, in dem der Umfang, die wichtigsten Voraussetzungen, die Bewertungsmethoden und die Schlussfolgerungen zur beauftragten Wertermittlung im Einzelnen aufgeführt sind. Das Gutachten liefert eine sachkundige Werteinschätzung, die auf einer anerkannten Wertgrundlage bzw. Grundlagen im Rahmen der Europäischen Bewertungsstandards beruht.

**3.4** Die Begriffe „Bewertungszertifikat“, „Wertzertifikat“ und „Wertdeklaration“ (statement of value) haben in verschiedenen Ländern eine bestimmte Bedeutung in entsprechend festgelegten gesetzlich erforderlichen Unterlagen. Sie haben gemeinsam, dass diese Dokumente einen einfachen Ausweis bezüglich eines Wertes beinhalten müssen, ohne dass jedoch Anforderungen hinsichtlich einer Beschreibung des Zusammenhangs, der grundlegenden Ansätze oder analytischen Prozesse hinter der gelieferten Zahl gestellt werden.

## **4. Das Wertgutachten bzw. -zertifikat**

### **4.1 Allgemeines**

**4.1.1** Ein Wertgutachten ist schriftlich zu verfassen und in einer für Nutzer und Auftraggeber nachvollziehbaren und verständlichen Art vorzulegen. Dies ist sowohl für Gutachten zu einem Marktwert als auch für Gutachten angezeigt, die andere Bewertungsgrundlagen hinzuziehen, da diese Formerfordernis dem Gutachter und dem Kunden Sicherheit verleiht.

**4.1.2** In einem Gutachten sollten folgende Punkte festgehalten sein: Der Auftrag, die Bewertungsgrundlage und der Zweck der Bewertung sowie die Ergebnisse der Analyse, die zu dem ermittelten Wert geführt haben, sowie, wo angebracht, Details über herangezogene Vergleichsobjekte. Es kann auch Erläuterungen zu den verwendeten analytischen Prozessen und unterstützende Informationen enthalten.

**4.1.3** Ein Wertgutachten muss eine klare und eindeutige Wertbeurteilung zum Bewertungsstichtag unter Angabe ausreichender Einzelheiten liefern, damit sichergestellt ist, dass alle mit dem Kunden in den Auftragsbedingungen vereinbarten Punkte sowie alle wichtigen Themen abdeckt sind und keine Missverständnisse über den tatsächlichen Sachverhalt hinsichtlich der Immobilie entstehen können.

**4.1.4** Gutachten dürfen nicht missverständlich oder unklar sein oder den Leser auf irgendeine Art in die Irre führen oder ihm einen falschen Eindruck vermitteln. Aus diesem und weiteren Gründen muss der Text so abgefasst sein, dass ihn eine bewertungsunkundige Person oder eine Person, die die Immobilie in keinsten Weise kennt, verstehen kann.

**4.1.5** Ein Gutachten muss objektiv sein. Auf seiner Grundlage werden möglicherweise Entscheidungen gefällt und finanzielle Mittel in Abhängigkeit von der dort getroffenen Aussage entweder zugewiesen oder entzogen. Hat der Gutachter eine klare Meinung zu den Vorzügen oder Schwächen einer Immobilie, sollte diese in begründeter und objektiver Weise dargelegt werden, so dass der Leser die

getroffenen Schlussfolgerungen nachvollziehen kann.

**4.1.6** Wird ein Gutachter beauftragt, obwohl es einen möglichen Interessenskonflikt gibt, sollte dieser potentielle Konflikt in dem entsprechenden Gutachten mit einem Verweis genannt werden, dass der Auftraggeber über die Situation informiert wurde und welche Maßnahmen im Einzelnen getroffen wurden, um dafür zu sorgen, dass der potentielle Konflikt die Objektivität des Gutachters nicht negativ beeinflusst hat.

## **4.2 Inhalte eines Wertgutachtens**

**4.2.1** Die Form des Gutachtens sowie darin enthaltene Details liegt im Ermessen des Gutachters; sie müssen jedoch dem spezifischen Auftrag des Kunden, dem Bewertungszweck und dem vom Kunden beabsichtigten Verwendungszweck entsprechen.

**4.2.2** Ein Wertgutachten führt alle Punkte, die in den Auftragsbedingungen genannt sind, angemessen auf (siehe EVS 4, Abschnitt 3).

**4.2.3** Bewertungen werden für die unterschiedlichsten Kunden aus den unterschiedlichsten Gründen und Gegebenheiten angefertigt. Manchmal kennt der Auftraggeber die Immobilie sehr gut, in anderen Fällen hingegen lernt er sie erst kennen, wenn er den Bericht des Gutachters liest. In einigen Fällen wird das Gutachten in den Entscheidungsfindungsprozess für eine größere Investitions- bzw. Desinvestitionsentscheidung einfließen, andererseits gibt es auch Auftraggeber, die lediglich über den aktuellen Wert ihres Portfolios informiert sein wollen. Unter Umständen wird das Gutachten auch Dritten weitergegeben, manchmal ist der Auftraggeber auch der alleinige Leser.

**4.2.4** Daher hängt das Wertgutachten in jedem Fall vom Zweck der Bewertung sowie dem Profil und den Anforderungen des Auftraggebers ab. Form und Inhalt des Gutachtens sollten deshalb mit dem Auftraggeber zu Beginn des Auftrags vereinbart und in schriftlichen Auftragsbedingungen niedergelegt werden.

**4.2.5** Ein Wertgutachten kann generell in eine von zwei Kategorien eingeordnet werden: Vollständige Gutachten bzw. jene, wo eine zusammengefasste Darstellung ausreichend ist. Die Ausführlichkeit und Gliederungstiefe eines Gutachtens variiert jedoch auch je nach Bewertungszweck und Anforderungen des Auftraggebers.

**4.2.6** Ein **vollständiges Wertgutachten** wird generelle folgende Punkte ungeachtet ihrer Reihenfolge nennen:

### **a. Auftragsanweisungen und Bewertungsgrundlagen**

- Die Anweisungen des Kunden hinsichtlich des Auftrages - Name des

Auftraggebers, Angaben zu den Anweisungen gegenüber dem Gutachter (empfohlen wird eine Abschrift der Auftragsbedingungen als Anhang)

- Weitergabe an Dritte - Wenn vereinbart wurde, dass ein bestimmter und bekannter Dritter sich auf das Gutachten berufen können soll, sollte dieser Dritte benannt werden.
- Die Immobilie - Name (falls vorhanden) und Adresse der Immobilie
- Die rechtlichen Eigentumsverhältnisse der zu bewertenden Immobilie (Grundeigentum, Erbbau etc.)
- Der Bewertungszweck
- Die Bewertungsgrundlage (z. B. Marktwert) und Bezugnahme auf den entsprechenden EVS bzw. dem Gesetz oder Verordnung, welches die Bewertungsgrundlage definiert.
- Besondere Annahmen - Angabe, ob besondere Annahmen anzusetzen sind (im Sinne von EVS 1)
- Den Bewertungsstichtag
- Das Berichtsdatum
- Der Status des Gutachters (extern bzw. intern und ob er als unabhängig gilt oder nicht) nebst einer Bestätigung, dass der Gutachter über die für eine ordnungsgemäße Bewertung der betreffenden Immobilie notwendige Erfahrung und Marktkenntnisse verfügt.
- Unterstützung durch spezialisierte Gutachter bzw. Fachleute - Hat der unterzeichnende Gutachter auf die Dienste von Fachleuten zurückgegriffen, sollten diese genannt werden.
- Eine Bestätigung, dass es keine potentiellen Interessenskonflikte gibt. Sollte es potentielle Konflikte geben, ist im Gutachten zu vermerken, dass diese dem Auftraggeber zur Kenntnis gebracht wurden und welche Maßnahmen im Einzelnen ergriffen wurde, um dafür zu sorgen, dass die Objektivität des Gutachters nicht eingeschränkt ist.

#### **b. Durchgeführte Recherchen**

- Die Besichtigung - Datum der Besichtigung, Name der besichtigenden Person, Umfang der besichtigten Flächen. War die Besichtigung weniger vollständig als üblicherweise für die Art der Bewertung erforderlich, sollte dies hervorgehoben werden.
- Die Flächen - Die Flächenangabe ist klar darzustellen (z. B. Wohnfläche, Nutzfläche, etc.), Hinweis auf die Quellen für die Flächenangaben.
- Erhaltene und geprüfte Unterlagen - Der Gutachter vermerkt die erhaltenen Unterlagen und ggf. welche wichtigen Unterlagen ihm nicht zur Verfügung gestellt wurden.
- Berufung auf Informationen seitens des Auftraggebers und Dritter - Das Gutachten sollte einen Vermerk enthalten, wenn der Gutachter sich auf solche Angaben verlassen hat.
- Annahmen - Der Gutachter sollte alle wichtigen Annahmen bezüglich der Unterlagen bzw. Informationen, die ihm nicht zur Verfügung standen bzw. die er nicht überprüfen konnte, vermerken.
- Nicht durchgeführte Recherchen - Um Zweifel auszuschließen wird empfohlen, dass das Gutachten Recherchen erwähnt, die nicht durchgeführt wurden, wenn

die Ergebnisse dieser Recherchen eventuell wertbeeinflussend sein könnten. Typische Beispiele sind Recherchen zu Verschmutzung und Altlasten, Prüfung der technischen Ausstattung etc. Ggf. sollte der Gutachter vermerken, inwiefern dies den ausgewiesenen Wert beeinflussen könnte, falls solche Recherchen zu unvorteilhafte Schlussfolgerungen führen würden.

- Vorbehalte - Einige dieser Fragen werden von Gutachtern üblicherweise mit einem Vorbehalt versehen. Es wird empfohlen, Vorbehalte nicht unterschiedslos auszusprechen. Gutachter sollten dafür sorgen, dass vorgebrachte Vorbehalte sind auf die zugehörige Immobilie und das Wertgutachten beziehen.

### **c. Die Immobilie**

- Standort
- Beschreibung
- Instandhaltungszustand
- Umweltbezogene Aspekte der Immobilie (Altlasten etc.), einschließlich Energiebilanz
- Technische Ausstattung - Bei umfangreicher Betriebs- und Anlagenausstattung sollte der Gutachter deutlich darlegen, welche Gegenstände die Bewertung der Immobilie umfasst und welche nicht.
- Ggf. vermerkt der Gutachter, ob die Bewertung den Goodwill (Firmenwert) bzw. immaterielle Anlagenwerte umfasst (z. B. bei Hotelbewertungen).

### **d. Die rechtliche Situation**

- Besitztitel - Einschließlich Bemerkungen zu aller Nebenvereinbarungen, Einschränkung bzw. Verpflichtungen, die wertbeeinflussend sein könnten.
- Mietverhältnisse - Mit Namen aller Mieter, Angaben zu den wichtigsten mietvertraglichen Regelungen, die Höhe der gegenwärtigen Miete und Bestimmungen zu Mietänderungen während der verbleibenden Vertragslaufzeit.
- Raumordnung und Stadtentwicklung - Informationen zur den gegenwärtigen Bebauungsplanungen in den jeweiligen Erschließungsplänen, erlaubte Nutzungen etc.

### **e. Der Markt**

- Ermittlung des Marktes, unter den die Immobilie fällt.
- Ausreichende Information über den Markt, so dass der Auftraggeber nachvollziehen kann, wie welcher Beziehung zum Markt die Immobilie einzuordnen ist.
- Vergleichsdaten - Information über Geschäftsvorfälle mit vergleichbaren Immobilien sind normalerweise Teil eines vollständigen Wertgutachtens.

### **f. Die Bewertung**

- Methodologie - Art der herangezogenen Ansätze und Methoden
- Hauptannahmen - In Bezug auf angesetzte Kapitalwerte, Miethöhen und Erträge. Es wird empfohlen, die Wahl dieser Hauptparameter unter Bezugnahme auf die aufgeführten Vergleichswerte zu erläutern.



- Zusätzliche Annahmen - Bei Hinzuziehung zusätzlicher Annahmen aufgrund bestimmter Eigenschaften der Immobilie (z. B. Neuvermieteten derzeitiger Leerstände) sind diese ausführlich darzulegen.
- War das Bewertungsobjekt noch vor kurzem Gegenstand einer Transaktion bzw. ist dem Gutachter ein vorläufig vereinbarter Verkaufspreis genannt worden, sollte im Gutachten vermerkt werden, inwiefern diese Information als Nachweis für einen Wertansatz akzeptiert wurde.
- Bewertungsunsicherheit - Bei großer Unsicherheit über die Höhe der betreffenden Werte, Mieten oder Erträge sollte der Gutachter dies entsprechend vermerken.
- Besondere Annahmen - Bei besonderen Annahmen ist zu begründen, wie der Gutachter mit dem betreffenden Fall hinsichtlich der eingesetzten Zahlen umgegangen ist.

#### **g. Schlussfolgerung**

- Der ausgewiesene Wert sollte zusammen mit der Bestätigung, dass ausreichende Recherchen unternommen wurden, um die gutachterliche Werteinschätzung zu belegen, klar und unzweideutig ausgewiesen werden.
- Ein klarer Vermerk, ob Transaktionskosten wie beispielsweise Mehrwertsteuer, Gebühren etc. im ausgewiesenen Wert enthalten sind oder nicht.
- Währung - Der ausgewiesene Wert sollte die Währung, in der die Bewertung durchgeführt wurde, deutlich hervorheben. Wird der Wert nicht in der Landeswährung ausgewiesen, in dem sich die Immobilie befindet, sollte im Gutachten vermerkt werden, ob der Wert in der betreffenden Währung berechnet und später in die zweite Währung umgerechnet wurde. Ist dies der Fall sollte auch der Wert in der Landeswährung und der Umrechnungskurs genannt werden bzw. ob der Wert direkt in der zweiten Währung ermittelt wurde. Im letzteren Fall sollte der Gutachter angeben, ob sich Änderungen des Wechselkurses zwischen der Landeswährung und der zweiten Währung auf den Wert auswirken würden.
- Beschränkungen bei Recherchen und Informationen - Waren die Recherchen, die Besichtigung bzw. Informationen weniger vollständig als sich der Gutachter normalerweise wünschen würde und wenn vollständigere Information potentiell zu einer Revidierung des Wertes führen könnten sollte dies am Schluss des Berichts herausgestellt werden.
- Beschränkungen bezüglich des Gutachtens - Der Gutachter kann auf dem Titelblatt oder an sonstiger Stelle im Gutachten Beschränkungen in Bezug auf die Verwendung des Gutachtens im Hinblick auf Publikation, Verlässlichkeit der Angaben Dritter etc. anführen.
- Das Wertgutachten sollte von einem angemessen qualifizierten Gutachter unterzeichnet und datiert werden.

**4.2.7** Bei Bewertungen für bestimmte Zwecke, z. B. kommerzielle besicherte Kreditvergaben oder Akquisition, sind zusätzliche oder andere Anforderungen des Auftraggebers zu berücksichtigen, z. B. Hinweise auf die Eignung des

Bewertungsobjektes für ein beabsichtigtes Darlehen. Sind die Darlehensbedingungen dem Gutachter nicht offengelegt worden, sollte er eine Beurteilung anhand von allgemein üblichen Darlehensbedingungen vornehmen, die in angemessener Weise die Risiken der Bewertung, die von der European Mortgage Federation (siehe Anhang C der EVGN 9) veröffentlicht werden, berücksichtigen.

**4.2.8** Zusätzliche Angaben - In manchen Fällen kann es nötig sein, auf folgende Punkte Bezug zu nehmen, die üblicherweise in den Auftragsbedingungen festgehalten werden:

- Entwicklungsliegenschaften bzw. potentielle Entwicklungsliegenschaften - Die aktuelle Nutzungsgenehmigung, alle Planungsgenehmigungen oder mögliche Planungsgenehmigungen für eine alternative Nutzung, einschließlich aller potenziellen bzw. tatsächlichen Auswirkungen auf den Wert zum angegebenen Bewertungsstichtag.
- Alle existierenden subjektiven bzw. Synergiewerte (Verschmelzungswerte) und, wo gegeben, ob sich dieser Wert ausschließlich auf den derzeitigen Eigentümer bezieht bzw. ob er bei Eigentumsübergang auf den neuen Eigentümer übergehen würde.
- Alle untypischen Marktbedingungen zum festgelegten Bewertungsstichtag, die Unsicherheiten aufgrund weniger vorliegender Vergleichsobjekte, die Volatilität des Marktes oder anderer Faktoren, für die anzugeben ist, ob sie berücksichtigt wurden oder bei der Beurteilung des Wertes ignoriert wurden (siehe auch EVIP 2 Bewertungssicherheit und Marktrisiko).
- Jede vor Kurzem erfolgte oder beabsichtigte Änderung an der Immobilie, dem unmittelbaren Umfeld oder Standort oder wenn Gesetze erlassen werden sollten, die den Wert beeinflussen können und, wo solche Elemente angeführt werden, auch die Folgen dieser Auswirkung. Dabei könnte es sich beispielsweise um eine mögliche oder tatsächliche Kontamination, das Vorhandensein von schädlichen Materialien oder nachteilige Rechtsansprüche handeln.

**4.2.9** Einem Gutachten müssen unter Umständen auch zusätzliche relevante Unterlagen beigelegt werden, wenn eine Immobilie als Investition gehalten wird oder werden soll, sie vollständig als Handelsimmobilie ausgelegt ist oder für eine tatsächliche oder mögliche weitere Erschließung, Renovierung oder Umbau in Frage kommen soll.

**4.2.10** Der Gutachter sollte, falls er während der Auftragsausführung auf Fakten gestoßen ist, die die Werte im Gutachten beeinträchtigen können, dies schriftlich festhalten. Dabei könnte es sich um mögliche Kontamination der Immobilie selbst oder in der näheren Umgebung oder das Vorhandensein von schädlichen Materialien oder Streitigkeiten bezüglich der Eigentumsverhältnisse handeln.

**4.2.11** Wo der Markt für die zu bewertende Immobilie durch untypische Unsicherheit beeinträchtigt und dies für die Bewertung entscheidend ist, sollte der Gutachter umsichtig vorgehen und dem Auftraggeber die Situation erläutern als auch entsprechende Vermerke in seinen Gutachten aufnehmen (siehe EVIP 2 Bewertungssicherheit und Marktrisiko).

**4.2.12** Gültigkeitsdauer des ausgewiesenen Wertes - Generell werden Wertgutachten unter Bezugnahme auf einen bestimmten Bewertungsstichtag angefertigt. Im engeren Sinne ist es daher möglich, dass sich der Wert schon einen Tag nach dem Stichtag geändert hat. Auftraggeber wollen sich im Allgemeinen für einen bestimmten Zeitraum nach dem Stichtag auf eine Bewertung verlassen können. Unter besonderen Umständen kann der Gutachter einen Zeitraum berücksichtigen und benennen, nach dem die Bewertung als abgelaufen angesehen werden sollte. Dies kann insbesondere in Zeiten von Bedeutung sein, in denen die Werte volatil sind. In manchen Ländern kann in der nationalen Gesetzgebung oder auch in den Vertragsbedingungen auf diesen Umstand hingewiesen werden.

**4.2.13** Alle Wertgutachten enthalten eine Aussage hinsichtlich der Tatsache, dass der qualifizierte Gutachter, der dem Kunden gegenüber für die Bewertung verantwortlich ist, die Bedingungen der vorliegenden Europäischen Bewertungsstandards erfüllt hat. Der Gutachter sollte den Umfang und die Gründe für ein Abweichen von den Standards nennen beziehungsweise warum ein wichtiger Bestandteil des Bewertungsvorgangs ausgelassen wurde.

### **4.3 Kürzere Gutachtenformate**

**4.3.1** In vielen Fällen kann es sinnvoll sein, ein kürzeres Gutachtenformat zu wählen. Ein typisches Beispiel ist die Fortschreibung eines früheren Wertgutachtens. Bevor man sich jedoch auf ein kürzeres Format einigt sollte der Gutachter sich immer überzeugen, dass die Kurzform angesichts der Eigenschaften der jeweiligen Immobilie, dem Bewertungszweck, wer sich voraussichtlich auf das Gutachten verlassen wird und welcher Verwendung es zugeführt werden soll nicht irreführend bzw. unangemessen ist.

**4.3.2** Trotz Nutzung eines kürzeren Formats sollte sich der Gutachter dennoch darum bemühen, dass alle besonderen Faktoren, die eine wesentliche Auswirkung auf seine Werteinschätzung haben, ausreichend hervorgehoben werden, z. B.:

- Ungewöhnliche Eigenschaften der Immobilie, die sich wesentlich auf den Wert auswirken, z. B. bestimmte Aspekte des Standortes, ihr Zustand oder ihre rechtlichen Verhältnisse.
- Alle wichtigen Einschränkungen der Recherchen des Gutachter sowie welche weiteren Recherchen er zukünftig empfiehlt.
- Alle getroffenen besonderen Annahmen und ihre Wirkung auf den Wert.
- Alle wichtigen Vorbehalten mit wertbeeinflussender Wirkung.

## **4.4 Der zusammenfassende Bericht oder "Wertzertifikat"**

**4.4.1** Der Begriff "Wertzertifikat" hat in den einzelnen Ländern mittlerweile viele verschiedene Bedeutungen, u.a. bezieht er sich auf:

- einen Bericht in Kurzform in der Absicht, wesentliche Punkte in knapper Form darzulegen.
- eine einführende Zusammenfassung eines Berichts bezüglich eines Immobilienportfolios, die sich mit den Punkten befasst, die der Bewertung aller Immobilien gemeinsam sind.
- eine kurze, formelle Bestätigung eines Wertes, per Gesetz oder Vorschrift in bestimmten Ländern verlangt.

Je nachdem welcher Nationalität der Leser ist, könnte er angesichts des Begriffs "Wertzertifikat" der Meinung sein, dass das ihm vorgelegte Dokument ein rechtliches Gewicht hat, welches ggf. nicht beabsichtigt war. Da Wertgutachten immer häufiger von Menschen aus anderen Ländern gelesen werden, könnte es für den Gutachter überlegenswert sein, Begriffe wie "Wertzertifikat" zu vermeiden, weil immer die Möglichkeit besteht, dass dieser Begriff bei manchen potentiellen Lesern zu Verwirrung führt.

**4.4.2** Wird der Gutachter um eine Zusammenfassung seiner Werteinschätzung zu einer Immobilie zu einem Bewertungsstichtag gebeten, kann er dies mittels eines separaten Dokuments bzw. eines Dokumentes tun, welches in das Wertgutachten eingeflossen ist und dieses zusammenfasst. Das Dokument sollte auf das Wertgutachten Bezug nehmen und angeben, dass der Leser der Zusammenfassung das ursprüngliche Wertgutachten hinzuziehen sollte, um den ausgewiesenen Wert vollständig nachvollziehen zu können.

**4.4.3** In Ländern, deren Gesetzgebung es verlangt beziehungsweise wo es übliche Praxis ist, dass ein Gutachter den Betrag aus der Bewertung der Immobilie bestätigt, wird in der Regel ein kurzes Schreiben mit folgendem Inhalt verfasst:

- Name und Adresse des Auftraggebers
- Beschreibung der Immobilie (Adresse und kurze Beschreibung, einschließlich Nutzung(en))
- Bewertungsstichtag
- Zweck der Beauftragung
- Datum des Zertifikats
- Annahmen, auf denen die Bewertung beruht
- Besondere, unübliche Aspekte der Immobilie bzw. der Bewertung, die eine wesentliche Auswirkung auf den ausgewiesenen Wert haben, sollten genannt werden, falls es den Leser irreführen könnte, wenn diese ausgelassen würden.

- Name, Adresse und Qualifikationen des Gutachters

**4.4.4** Für das Zertifikat bzw. das Schreiben gelten die gleichen grundlegenden Anforderungen wie für das Wertgutachten. Es muss objektiv, unmissverständlich und klar in einer solchen Weise abgefasst sein, dass es eine bewertungsunkundige Person oder eine Person, die die Immobilie in keinster Weise kennt, verstehen kann. Es darf nicht irreführend sein oder einen falschen Eindruck vermitteln. Es muss den Anweisungen des Kunden entsprechen. Es sollte den Zweck der Bewertung und die vom Kunden beabsichtigte Verwendung der Bewertung nennen und berücksichtigen.

#### **4.5 Desktop-Wertgutachten (Gutachten ohne Besichtigung)**

**4.5.1** Zur Vermeidung von Zweifeln sei angemerkt, dass eine erste Bewertung einer Immobilie "vom Schreibtisch aus" (Desktop), d.h. ohne Außen- und Innenbesichtigung, **nicht** im Einklang mit den EVS steht.

**4.5.2** Folgebewertungen (d.h. die zweite oder weitere Bewertungen einer Immobilie, die bereits einmal mit einer Besichtigung bewertet wurde) sind u. U. auch vom Schreibtisch aus mit den EVS vereinbar, sofern sich der Gutachter vergewissern konnte, dass es keine Änderungen in der Umgebung der Immobilie seit seiner letzten Besichtigung gegeben hat, die wesentliche Auswirkungen auf den Wert haben können, und er über eine schriftliche Bestätigung des Auftraggebers verfügt, die besagt, dass es keine wesentlichen Änderungen an der Immobilie selbst seit der letzten Besichtigung gegeben hat.

**4.5.3** In einem Bericht für eine Folge-(Desktop)Bewertung sollte der Gutachter daher:

- deutlich machen, dass er keine Innen- bzw. Außenbesichtigung der Immobilie durchgeführt hat,
- dies nach seiner Kenntnis unterblieben ist, da es keine Änderungen in der Umgebung der Immobilie seit seiner letzten Besichtigung gegeben hat, die wesentliche Auswirkungen auf den Wert haben können, und
- dass es nach seiner Kenntnis (bzw. lt. Informationen des Auftraggebers) keine wesentlichen Änderungen an der Immobilie selbst seit der letzten Besichtigung gegeben hat, die wesentliche Auswirkungen auf den Wert haben können.

#### **4.6 Entwurfsgutachten**

**4.6.1** Unter gewissen Umständen kann es angebracht sein, einen Vorentwurf eines Gutachtens oder eine aktualisierte, verkürzte Version zu erstellen, die nicht diesem vorliegenden Europäischen Bewertungsstandard entspricht. In solchen Fällen ist auf die Erstellung eines zukünftigen, detaillierten Gutachtens oder das Vorhandensein eines bereits bestehenden umfassenden Zertifikats hinzuweisen

und es sollte deutlich gemacht werden, dass das Entwurfsgutachten nicht das Schlusssdokument ist und vom Auftraggeber bzw. Dritten nicht herangezogen werden sollte.

**4.6.2** Der Gutachter sollte in jedem Fall jedwedem Druck widerstehen, einen Entwurf bzw. vorläufigen Wert oder Bericht zu liefern, bevor er die Immobilie besichtigen und alle Informationen, die für eine Bewertung relevant sind, prüfen und berücksichtigen konnte. Wird ein Wert zu früh genannt besteht die Gefahr, dass dies den Gutachter später unter Druck setzt, Erwartungen erfüllen zu müssen, die durch seine Ankündigung eines vorläufigen Wertes geweckt wurden, und dies könnte zu Problemen führen, wenn neue Informationen eintreffen, durch die er normalerweise den vorläufigen Wert senken würde.

## **4.7 Mehrwertsteuer**

**4.7.1** Wo anwendbar, sollte der anzuwendende Mehrwertsteuersatz in der Bewertung angeführt werden, der im betreffenden Land zum Bewertungsstichtag auf die Immobilie anwendbar ist. Es sollte weiterhin vermerkt werden, dass jegliche Mehrwertsteuer, die aufgrund einer Grundstückstransaktion anfallen könnte, dem Wert im Bericht hinzuzuzählen ist.

## **5. Erläuterungen zum Wertgutachten**

**5.1** Die vorliegenden EVS haben an verschiedenen Stellen darauf hingewiesen, dass es für Gutachter und Auftraggeber unter Umständen hilfreich ist, im Wertgutachten Erläuterungen zu bestimmten Punkten zu geben bzw. der Bewertung einen bestimmten Blickwinkel zu verleihen, so dass der Auftraggeber den Bericht besser nachvollziehen und der Gutachter Punkte anführen kann, die er für bedeutsam erachtet.

**5.2** Dies kann insbesondere wichtig sein, wenn es dem Kunden wichtig ist oder wird, die Einschätzungen in Bezug auf die Wertsicherheit bzw. die Aussichten für die Immobilie zu verstehen. Einige Aspekte werden in Teil 4 im Rahmen des Themas Bewertungssicherheit behandelt. Andere Fragen stellen sich mit dem Aufkommen der Diskussion zum "langfristigen Wert".

### **5.3 Ein langfristiger Wert?**

**5.3.1** Auch wenn der Gutachter keine verlässliche Werteinschätzung zu einem Datum in der Zukunft unter unbekanntem Umständen liefern kann, kann es für manche Auftraggeber hilfreich sein, wenn seine Erläuterungen zur Bewertung im Wertgutachten aufzeigen, falls heutige Marktgegebenheiten beträchtlich von langfristigen Trends über die Jahrzehnte abweichen. Bei vermieteten

Gewerbeimmobilien kann sich dies auf den langfristigen Durchschnittsertrag für die betreffende Immobilienkategorie handeln. Für den Wohnungsmarkt mögen anderen Daten relevant sein, z. B. Preise als Vielfaches vom Einkommen.

**5.3.2** Dazu gehört das zugrundeliegende Verständnis, dass Markttrends im Lauf der Zeit dazu tendieren, auf den Mittelwert zurückzuschwenken. Ist eine Beziehung zwischen Werten, z. B. dem Ertrag, beträchtlich von diesem Durchschnitt abgewichen, kann es bei Gleichbleiben aller anderen Faktoren gut sein, dass er wieder zu diesem langfristigen Ertrag irgendwann in der Zukunft zurückkehrt. Diese Beobachtung von Märkten insgesamt muss dann gegen die Umstände der jeweiligen Immobilie abgewägt werden, deren Art bzw. Standort sich in Bezug auf den Gesamtmarkt bei Änderungen der Wirtschaftslage verbessern bzw. verschlechtern kann.

**5.3.3** Dieser Ansatz ist u. U. auch hilfreich in Situationen, die in EVIP 2 zur Bewertungssicherheit und Marktrisiko besprochen werden. Doch obwohl ein solcher Ansatz für manche Auftraggeber im Wege der Erläuterung sinnvoll sein kann, handelt es sich nicht um die Angabe eines Marktwertes, der einen spezifischen Zeitbezug hat. Der langfristige Wert ist keine Wertgrundlage, auch wenn ein Kunde die Verwendung einer der Versionen des Beleihungswertes (siehe EVS 2 und EVGN 2) als Grundlage für eine Art nachhaltigen Wert in Auftrag geben mag.

## Teil 1B

# Guidance Notes zur Bewertung in Europa

- EVGN 1** Bewertung zu Bilanzierungszwecken
- EVGN 2** Bewertung zu Beleihungszwecken
- EVGN 3** Immobilienbewertung für Verbriefungszwecke
- EVGN 4** Bewertung des Versicherungswertes
- EVGN 5** Investitionswert für Einzelinvestoren
- EVGN 6** Grenzüberschreitende Bewertung
- EVGN 7** Immobilienbewertung im Rahmen der  
Richtlinie über die Verwalter alternativer  
Investmentfonds
- EVGN 8** Immobilienbewertung und Energieeffizienz
- EVGN 9** Vorgaben zu Darlehen für Gewerbeimmobilien nach  
EMF und TEGoVA
- EVGN 10** Wertgutachten: Einhaltung der EVS



# EVGN 1

## Bewertung zu Bilanzierungszwecken

1. **Einleitung**
2. **Anwendungsbereich**
3. **Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung**
4. **Klassifizierung des Anlagevermögens**
5. **Auswahl geeigneter Bewertungsgrundlagen**
6. **Der beizulegende Zeitwert**
7. **Aufteilung in Grundstück und Gebäude**
8. **Wertgutachten für die Rechnungslegung**

### 1. **Einleitung**

**1.1** Die europäische Gesetzgebung hat seit 1978 mit der Zielsetzung, konsistente und vergleichbare Finanzberichte zu unterstützen, eine Reihe von Rechnungslegungsvorschriften weiterentwickelt. Die heutigen Regelungen über den Jahresabschluss, den konsolidierten Abschluss und damit verbundene Berichte von Unternehmen bestimmter Rechtsformen sind in Richtlinie 2013/34/EU vom 26. Juni 2013 festgeschrieben.

**1.2** Verordnung 1606/2002/EG verlangt, dass öffentlich notierte Unternehmen, die der Gesetzgebung eines Mitgliedstaates unterliegen, ihre konsolidierten Abschlüsse für jedes Jahr, beginnend am oder nach dem 1. Januar 2005, gemäß den internationalen Rechnungslegungsstandards, wie von der Europäischen Kommission angenommen, zu erstellen haben. Die internationalen Rechnungslegungsstandards (International Accounting Standards – IAS) und die internationalen Standards zur finanziellen Berichterstattung (International Financial Reporting Standards - IFRS) wurden vom International Accounting Standards Committee (IASC) bis April 2001 und werden vom International Accounting Standards Board (IASB) seit April 2001 im öffentlichen Interesse entwickelt. Sie stellen ein einheitliches Regelwerk aus qualitativ hochwertigen, konsistenten und einheitlichen Rechnungslegungsvorschriften dar.

**1.3** Seither wurden die meisten International Accounting Standards (IAS) und International Financial Reporting Standards (IFRS) in die europäische Gesetzgebung durch spätere Verordnungen der Kommission übernommen, insbesondere Verordnung 1255/2012/EU, mit der IFRS 13 *Bemessung des beizulegenden Zeitwerts* eingeführt wurde.

**1.4** Folgende IAS/IFRS sind auf Immobilien oder bei auf Immobilien bezogenen Vermögensgegenständen anwendbar:

- IAS 2: Vorräte
- IAS 11: Fertigungsaufträge
- IAS 16: Sachanlagen
- IAS 17: Leasingverhältnisse
- IAS 40: Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
- IAS 41: Landwirtschaft
- IFRS 5: Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche
- IFRS 6: Exploration und Evaluierung von mineralischen Ressourcen
- IFRS 13: Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

**1.5** Die EU hat nicht beabsichtigt, eigene europäische Rechnungslegungsstandards für die Bewertung von Immobilien einzuführen, sondern es vorgezogen, die Verabschiedung der internationalen Rechnungslegungsstandards IAS und IFRS zu unterstützen und diese zu übernehmen, um übereinstimmende und konsistente Standards zu erreichen.

**1.6** Gutachter, die Immobilienbewertungen zu Bilanzierungszwecken erstellen, haben die EU-Richtlinien in Abstimmung mit der Geschäftsführung und den Wirtschaftsprüfern des Kunden zu berücksichtigen, sowie nationale Gesetze und Verordnungen, nationale und internationale Standards, die Unternehmensstrategie, den betrieblichen Zweck und die daraus resultierende Klassifizierung des Sachanlagevermögens einzubeziehen.

**1.7** Hier ist darauf hinzuweisen, dass ausschließlich börsennotierte Gesellschaften der Mitgliedsländer verpflichtet sind, die IFRS-Rechnungslegung zu übernehmen. Nicht notierte Gesellschaften können sich für bzw. gegen die Einführung der IFRS-Rechnungslegung entscheiden, entschließen sie sich gegen die IFRS, sollten Gutachter, die sich mit den Vermögensgegenständen dieser Gesellschaften befassen, sich mit den Wirtschaftsprüfern des Auftraggebers in Verbindung setzen und die jeweiligen nationalen Normen, Gesetze und Vorschriften befolgen.

## 2. Anwendungsbereich

**2.1** Dieser Leithinweis bezieht sich auf die Bewertung von Immobilien und Immobilienbeteiligungen zum Zwecke der Bilanzierung nach IFRS. Er beschreibt die Prinzipien, auf denen die Erstellung von Jahresabschlüssen und die Bewertungsgrundlagen beruhen und liefert eine Orientierung für die Bewertung von Immobilien auf Grundlage des beizulegenden Zeitwertes.

**2.2** Dieser Leithinweis kann die Kenntnis der anwendbaren IAS/IFRS nicht ersetzen. Gutachter, die eine Bewertung zum Zwecke der Bilanzierung vornehmen, müssen das „Rahmenkonzept“, das der IASB im April 2001 verabschiedet hat und welches im September 2010 nochmals überarbeitet wurde, kennen, denn es beschreibt die Prinzipien, auf denen die Erstellung von Jahresabschlüssen beruht.

**2.3** Zweck dieses Leithinweises ist es nicht, sich mit Bewertungen zu befassen, die sich nach anderen Normen, Gesetzen und Vorschriften als den IFRS richten, da sie von den Forderungen der IFRS abweichen und von Land zu Land unterschiedlich sein können. Trotzdem können einige der nachfolgenden Aspekte auch für Bewertungen wichtig sein, die nicht nach IFRS erfolgen.

## 3. Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung (Auszug aus dem gleichlautenden Dokument, veröffentlicht durch den IASB im September 2010)

**3.1 Im allgemeinen ist es das Ziel der Finanzberichterstattung**, finanzielle Informationen über das berichtende Unternehmen zu liefern, die für aktuelle und mögliche Investoren, Kreditgeber und andere Gläubiger nützlich sind, um Entscheidungen über die Zurverfügungstellung von Mitteln für das Unternehmen zu treffen. Bei solchen Entscheidungen kann es sich um den Kauf, Verkauf oder das Halten von Anteilen und Schuldverschreibungen und um die Beschaffung oder Abwicklung von Darlehen und anderen Kreditformen handeln. Jahresabschlüsse werden für gewöhnlich unter der Annahme erstellt, dass es sich um ein Unternehmen handelt, das fortbesteht und seine wirtschaftliche Tätigkeit auch in absehbarer Zukunft weiterführen wird.

**3.2 Qualitative Eigenschaften nützlicher Finanzinformationen** - Damit finanzielle Informationen nützlich sind, bedarf es der Relevanz und der gewissenhaften Darstellung dessen, was sie zu beschreiben beabsichtigen. Die Nützlichkeit finanzieller Informationen wird erhöht, wenn sie vergleichbar, nachprüfbar, zeitnah und nachvollziehbar sind.

**3.3 Ansatz und Bewertung von Vermögensgegenständen.** Jene Elemente, die direkt mit der Bewertung einer Finanzposition in Verbindung stehen, sind Aktiva, Verbindlichkeiten und Eigenkapital.

- (i) Aktiva sind Ressourcen, die von einer juristischen Person verwaltet werden und das Ergebnis vergangener Ereignisse sind, von welchen dem Unternehmen ein zukünftiger wirtschaftlicher Vorteil zufließen soll.
- (ii) Verbindlichkeiten stellen gegenwärtige Verpflichtung einer Rechtsperson dar, die sich aus vergangenen Ereignissen ergeben haben und deren Begleichung einen Abfluss von Ressourcen darstellt, die einen wirtschaftlichen Nutzen verkörpern.
- (iii) Eigenkapital ist der nach Abzug aller Verbindlichkeiten verbleibende Restanteil an Vermögenswerten der Firma.
- (iv) Bewertung ist ein Vorgang, bei dem jene Geldbeträge festgestellt werden, mit denen die einzelnen Positionen in Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung angesetzt und ausgewiesen werden. Dies ist mit der Auswahl einer bestimmten Bewertungsgrundlage verbunden.

## 4. Klassifizierung des Anlagevermögens

**4.1** Die Klassifizierung der Vermögenswerte hat sowohl auf die Bewertungsgrundlage wie auch auf die Darstellung des Gutachtens Auswirkungen. Grundstücke und Gebäude werden zum Zwecke der Bilanzierung normalerweise einer der folgenden fünf Kategorien zugewiesen:

- Vom Eigentümer betrieblich genutzte Immobilien, für allgemeine oder spezielle Zwecke
- Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie – zum Zweck, Erträge bzw. Kapitalzuwachs zu schaffen
- Für Geschäftszwecke nicht genutzte Immobilien als zusätzlicher Wert
- Handelsware (Umlaufvermögen)
- Leasingverhältnisse

**4.2 Sachanlagen (Immobilien, Betriebsanlagen und Ausstattung) – IAS 16** definiert diese als „materielle Vermögenswerte, die für Zwecke der Herstellung oder der Lieferung von Gütern und Dienstleistungen, zur Vermietung an Dritte oder für Verwaltungszwecke gehalten werden und die erwartungsgemäß länger als eine Periode genutzt werden.“ IAS 16 bezieht sich auf jene **Objekte, die vom Eigentümer genutzt** werden und die durch die Erläuterungen zu IAS 40 definiert werden als (vom Eigentümer, oder im Falle eines Finanzleasings, vom Mieter - siehe 4.7) gehaltene Immobilien, die zur Produktion, Warenlieferung oder Erbringung von Dienstleistungen oder für Verwaltungszwecke genutzt werden.

**4.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – IAS 40** definiert diese als „Immobilien (Grundstücke oder Gebäude – oder Teile von Gebäuden – oder beides), die (vom Eigentümer oder vom Leasingnehmer im Rahmen eines

Finanzierungsleasingverhältnisses) zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und nicht

- zur Herstellung oder Lieferung von Gütern bzw. zur Erbringung von Dienstleistungen oder für Verwaltungszwecke; oder
- zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Unternehmens

dienen.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sind als Vermögenswert zu erfassen, wenn

- es wahrscheinlich ist, dass die zukünftigen wirtschaftlichen Vorteile, die mit einem Investitionsobjekt verbunden sind, der Rechtsperson zufließen; und
- die Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Investitionsobjektes verlässlich bemessen werden können.

**4.4 Für Geschäftszwecke nicht genutzte Immobilien** – Dabei handelt es sich um bebaute oder unbebaute Grundstücke, die im Hinblick auf zukünftige betriebliche Zwecke des Unternehmens überschüssig sind und im Normalfall zum Verkauf gehalten werden.

**4.5 Handelsbestand** – Gewisse Vermögenswerte, die möglicherweise zum Zwecke des Handels erworben wurden und für Bilanzzwecke nicht als Anlagevermögen, sondern als Umlaufvermögen zu klassifizieren sind.

**4.6 Leasingverhältnisse** – Das Ziel von IAS 17 ist es, Leasingnehmern und Leasinggebern sachgerechte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Informationspflichten vorzuschreiben, die in Verbindung mit Finanzierungsleasing und operativem Leasing anzuwenden sind. IAS 17 ist bis Ende 2018 gültig, danach tritt IFRS 16 für Abschlüsse ab dem 1. Januar 2019 und später in Kraft (die berichterstattende Gesellschaft kann IFRS 16 jedoch auf Wunsch auch früher übernehmen).

**4.7** Nach IAS 17 ist Leasing als Finanzierungsleasing einzustufen, wenn im Wesentlichen alle Risiken und Erträge eines Vermögenswertes übertragen werden. Alle anderen Leasingarrangements sind als operatives Leasing zu klassifizieren. Das Leasingverhältnis ist am Beginn der Laufzeit zu klassifizieren (IAS 17.4, 17.13). Ob nun ein Leasing als Finanzierungsleasing oder als operatives Leasing anzusehen ist, hängt eher vom Wesen des Geschäfts ab als von der Form des Leasings. Wird beispielsweise laut Leasingvertrag dem Mieter das Eigentum am Objekt am Ende der Leasinglaufzeit übertragen oder dem Mieter eine Kaufoption zu einem Preis unter dem jeweiligen beizulegenden Zeitwert (Fair Value) zu dem Zeitpunkt, an dem die Option ausgeübt werden kann, eingeräumt, würde dies für gewöhnlich als Finanzierungsleasing klassifiziert werden.

**4.8** Bei einem Leasing von Grundstücken und Gebäuden sind die einzelnen Elemente getrennt voneinander hinsichtlich ihrer Klassifizierung als Finanzierungs-

oder operativem Leasing zu beurteilen. Bei der Feststellung, ob es sich bei dem Grundstückselement um ein operatives oder ein Finanzierungsleasing handelt, ist die Überlegung wichtig, dass das Grundstück im Normalfall eine unbeschränkte wirtschaftliche Nutzungsdauer hat (IAS 17.15A).

**4.9** Wann immer es zur Einstufung und Bilanzierung eines Leasingverhältnisses bei Grundstücken und Gebäuden notwendig ist, werden die Mindestleasingzahlungen (einschließlich einmaliger Vorauszahlungen) zwischen den Grundstücks- und Gebäudekomponenten nach dem Verhältnis der jeweiligen beizulegenden Zeitwerte der Leistungen für die Mietrechte für die Grundstückskomponente und die Gebäudekomponente des Leasingverhältnisses zu Beginn des Leasingverhältnisses aufgeteilt (IAS 17.16).

**4.10** IFRS 16 enthält eine Reihe von Änderungen bezüglich der Art und Weise, wie Leasingverhältnisse auszuweisen sind, insbesondere für Leasingnehmer (Mieter). Während die Unterscheidung zwischen Finanzierungsleasing und operativem Leasing für Leasinggeber (Vermieter) beibehalten wird, wird es für die Leasingnehmer keine Unterscheidung mehr zwischen diesen beiden Leasingarten geben - alle Leasingverhältnisse werden wie ein Finanzierungsleasing behandelt. Daher müssen die Leasingverhältnisse von Gesellschaften, die Immobilien mieten (mit Ausnahmen von Mietverhältnissen unter 12 Monaten Dauer), in die Bilanz aufgenommen werden.

## **5. Die Auswahl geeigneter Bewertungsgrundlagen**

**5.1** Die Internationalen Rechnungslegungsstandards (IAS) übernehmen derzeit zwei Modelle zur Erfassung von Immobilienwerten in der Bilanz:

- Das **Anschaffungskostenmodell**: Nach dem Ansatz als Vermögenswert ist „eine Sachanlage zu ihren Anschaffungskosten abzüglich der kumulierten Abschreibungen und kumulierten Wertminderungsaufwendungen anzusetzen.“ (IAS 16.30)
- Das **Modell des beizulegenden Zeitwertes** stützt sich auf jenen Preis, der im Zuge eines geordneten Geschäftsvorfalles unter Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswerts erhalten würde oder bei Übertragung einer Schuld zu zahlen wäre (IAS 16.31 und IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwertes) (siehe unten Absatz 6.1, Bemessung des beizulegenden Zeitwertes).

**5.2** Die vier einschlägigen internationalen Standards zur Rechnungslegung, die auf die Immobilienbewertung für Zwecke der Bilanzierung anwendbar sind, sind IAS 16 (vom Eigentümer genutzte Immobilien, Betriebsanlagen und Ausstattung), IAS 17 (Leasingverhältnisse), welcher durch IFRS 16 (Leasingverhältnisse), IAS 40 (Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien) und IAS 41 (Landwirtschaft) ersetzt werden

wird. Nachfolgende Erläuterungen konzentrieren sich auf diese vier Standards. Auf IFRS 13, Bemessung des beizulegenden Zeitwerts, wird im Einzelnen in Abschnitt 6 unten aufgrund seiner besonderen Bedeutung für Immobiliengutachter eingegangen.

### **5.3 IAS 16 – Sachanlagen (Immobilien, Betriebsanlagen und Ausstattung)**

**5.3.1 *Bewertung bei der Erfassung*** – Eine Immobilie, Betriebsanlage und zugehörige Ausstattung, die als Sachanlagenposition zur Aktivierung geeignet ist, ist mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu erfassen. Unter Anschaffungs- oder Herstellungskosten versteht man den Barwert dieser Position am Erfassungstermin. Dieser beinhaltet den Kaufpreis, Einfuhrabgaben und nicht erstattungsfähige Umsatzsteuer, jeweils nach Abzug von Skonti und Rabatten.

**5.3.2 *Bewertung nach Erfassung*** – Eine Rechtsperson hat zwischen Kosten- oder Neubewertungsmodell zu wählen und dieses gewählte Modell jeweils auf eine gesamte Sachanlage anzuwenden.

**5.3.3** Das Neubewertungsmodell legt fest: „Jede Sachanlage, deren beizulegender Zeitwert verlässlich bestimmt werden kann, ist nach dem Ansatz als Vermögenswert zu einem Neubewertungsbetrag anzusetzen, der seinem beizulegenden Zeitwert am Tage der Neubewertung abzüglich nachfolgender kumulierter planmäßiger Abschreibungen und nachfolgender kumulierter Wertminderungsaufwendungen entspricht. Neubewertungen sind in hinreichend regelmäßigen Abständen vorzunehmen, um sicherzustellen, dass der Buchwert nicht wesentlich von dem abweicht, der unter Verwendung des beizulegenden Zeitwertes zum Bilanzstichtag ermittelt werden würde.“ (IAS 16.31).

**5.3.4 *Anwendung*** - Für praktische Zwecke werden Gutachter feststellen, dass der IAS 16 sich generell auf Immobilien im Besitz der Gesellschaft und Nutzung für ihre eigenen betrieblichen Zwecke bezieht (z. B. eine Fabrik in Besitz eines Produktionsunternehmens).

### **5.4 IAS 17 und IFRS 16 – Leasingverhältnisse**

**5.4.1** Bis Ende 2018 ist der IAS 17 auf die Rechnungslegung für Leasingverhältnisse anwendbar (ausgenommen die berichtende Gesellschaft entscheidet sich für eine frühe Einführung des IFRS 16). Nach IAS 17 haben Leasingnehmer zu Beginn der Laufzeit im Finanzierungsleasing befindliche Gegenstände als Vermögenswert und als Schuld entweder zum beizulegenden Zeitwert des Leasinggegenstandes oder zum Barwert der Mindestleasingraten anzusetzen, je nachdem, welcher der beiden Werte niedriger ist (IAS 17.20). Die Abschreibungsgrundsätze für abschreibungsfähige Leasinggegenstände haben mit den Grundsätzen überein zu stimmen, die auf abschreibungsfähige Vermögenswerte angewendet werden. Ist nicht hinreichend gesichert, dass der Leasinggegenstand am Ende der Laufzeit in den Besitz des Leasingnehmers übergeht, sollte der Vermögenswert entweder über die Leasingdauer oder über die Nutzungsdauer abgeschrieben werden, je nachdem, welcher Zeitraum

kürzer ist (IAS 17.27).

**5.4.2** Leasingraten im Zuge von operativem Leasing sind über die Laufzeit hinweg linear als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen, es sei denn, eine andere systematische Grundlage entspricht eher dem zeitlichen Verlauf des Nutzens für den Leasingnehmer (IAS 17.33).

**5.4.3** Ab dem 1. Januar 2019 gelten für Leasingnehmer und -geber unterschiedliche Regelungen. Während Leasinggeber weiterhin zwischen Finanzierungsleasing und operativem Leasing unterscheiden können, werden Leasingnehmer dann verpflichtet sein, alle Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von über 12 Monaten als Finanzierungsleasing zu behandeln.

**5.4.4** Leasingnehmer werden zukünftig verpflichtet, den Barwert der Leasingzahlungen zu aktivieren und sie entweder als Leasingobjekt (bei Objekten mit Nutzungsrecht) oder zusammen mit den Sachanlagen (Immobilien, Betriebsanlagen und Ausstattung) auszuweisen. Wo Zahlungen (z. B. Mieten) über die Laufzeit erfolgen, muss die Gesellschaft auch die finanzielle Verbindlichkeit, die für ihre Verpflichtung zu zukünftigen Zahlungen steht, bilanzieren. Die Bilanz wird daher erhöhte Beträge für Leasingobjekte und Finanzverbindlichkeiten aufzeigen.

**5.4.5** In Bezug auf die Gewinn- und Verlustrechnung wird der Leasingnehmer anstelle des Ausweises einer Miete als Aufwand zwei Zeilen abbilden: ein Abschreibungsaufwand für das Leasingobjekt und ein Zinsaufwand bei den Leasingverbindlichkeiten. Ersterer wird in den Büchern bei "Abschreibungen" und letzterer bei "Finanzierungsaufwendungen" geführt.

**5.4.6** Gutachter werden feststellen, dass es scheinbar keine Verpflichtung gibt, den beizulegenden Zeitwert der Mietrechte eines Leasingnehmers festzustellen. Während Gesellschaften einen angemessenen Abzinsungsfaktor festlegen und zukünftige Mietzahlungen vollständig aktivieren müssen, um ein Leasingverhältnis als Leasingobjekt bilanzieren zu können, scheint es wahrscheinlich, dass es sich hier eher um einen finanziellen Abschlag handeln wird als einen Faktor, der aus Immobilienmarkttransaktionen hergeleitet wurde. Als solcher scheint es, dass Immobiliengutachter den Leasingnehmer in ihrer Rolle nach IFRS 16 nur begrenzt unterstützen können.

## **5.5 IAS 40 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

**5.5.1** IAS 40 bezieht sich auf Grundstücke und Gebäude, die zum Zwecke des Mietertrages und/oder des Vermögenszuwachses gehalten werden. Zunächst sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu erfassen. Die Transaktionskosten sind dabei in dieser ersten Bewertung mit einzuschließen. Nach Erfassung ist ein Investitionsobjekt entweder nach dem Anschaffungskostenmodell oder nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts zu führen. Diese Wahlfreiheit besteht bei allen als Finanzinvestition gehaltenen



Immobilien. Wählt eine Rechtsperson das Anschaffungskostenmodell, sollte dennoch der beizulegende Zeitwert dieses Objektes ausgewiesen werden.

**5.5.2** Eine von einem Leasingnehmer im Rahmen eines operativen Leasingverhältnisses gehaltene Immobilie ist dann als eine Finanzinvestition gehaltene Immobilie einzustufen und zu bilanzieren, wenn diese Immobilie ansonsten die Definition von als Finanzinvestition gehaltene Immobilie erfüllen würde und der Leasingnehmer für den erfassten Vermögenswert das Modell des beizulegenden Zeitwertes anwendet (IAS 40.6).

**5.6 IAS 41 – Landwirtschaft** – Viele landwirtschaftliche Unternehmen werden unter den Schwellenwerten liegen, bei denen die Anwendung der IAS Vorschrift ist oder von Gesellschaften, die an den europäischen Börsen notiert sind, nicht angewendet wird, wobei es gut sein kann, dass diese Gesellschaften sich dagegen entschieden haben, ihre Rechnungslegung nach IFRS durchzuführen. Für Gutachter in EU-Ländern wird es daher selten vorkommen, landwirtschaftliche Vermögensgegenstände nach IAS 41 bewerten zu müssen.

**5.7** Wo IAS 41 jedoch anwendbar ist, führt er keine neuen Prinzipien für die Bewertung von Boden, der für Landwirtschaft, Gartenbau, Blumenzucht, Aquakultur oder Forstwirtschaft genutzt wird, ein. Daher sollten IAS 16 bzw. IAS 40 je nach den gegebenen Umständen befolgt werden. Dies betrifft jedoch die buchhalterische Behandlung von wachsenden Pflanzen, die physisch mit dem Boden verbunden sind, der aufgrund ihrer Erzeugnisse oder ihrer Umwandlung in andere Pflanzen bearbeitet wird. Je nachdem, ob es sich um einmal im Jahr einzubringende Ernten handelt, z. B. Weizen oder Kartoffeln, oder um mehrfache Ernten, z. B. Strauchobst, Obstplantagen und Weinstöcke, oder um langfristigen Anbau, z. B. in der Forstwirtschaft, werden sie (mit lebenden Tieren und Pflanzen) als biologische Vermögenswerte klassifiziert und sind zu ihrem beizulegenden Zeitwert unter Abzug ihrer geschätzten Veräußerungskosten getrennt vom Boden zu bewerten. Dies unterscheidet sich von der üblichen Behandlung von Vorräten zu Herstellungs- oder Anschaffungskosten nach IAS 2.

IAS 41 erkennt denn auch an, dass dies eine schwierige Aufgabe sein kann, und empfiehlt verschiedene Optionen für eine mögliche Herangehensweise, einschließlich einer Ertragsbasis oder einer Umlage der für Boden, der mit wachsendem Anbau verkauft wird, erzielbaren Preise. Wo der beizulegende Zeitwert nicht zuverlässig ermittelt werden kann, kann ein Ansatz zu Herstellungs- oder Anschaffungskosten erfolgen. Wo, wie beispielsweise bei Wäldern, die der Erholung dienen, wachsende Pflanzen nicht aufgrund ihres biologischen Potenzials bewirtschaftet werden, sind diese nicht zu berücksichtigen.

## **6. Der beizulegende Zeitwert**

### **6.1 IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts**

**6.1.1** Bis Ende 2012 wurde der beizulegende Zeitwert im IAS 40 definiert, Fragen zu seiner Bemessung wurden jedoch in einem Unterpunkt der IFRS-Standards behandelt. Im Mai 2011 wurde mit IFRS 13 "Bemessung des beizulegenden Zeitwerts" ein neuer Standard eingeführt, der auf alle Konten für die Zeiträume ab 1. Januar 2013 und später anwendbar ist. Sowohl der IAS 16 als auch der IAS 40 verweisen jetzt auf den IFRS 13 bezüglich der Definition und Bemessung des beizulegenden Zeitwerts.

**6.1.2** Der Standard bietet eine klärende Definition des Zeitwertes und weitere Orientierung zur Ermittlung des Zeitwertes. Weiterhin verbessert er die Transparenz durch Erhöhung detaillierter Offenlegungspflichten über die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes durch Ableitung mittels Verwendung von Modellen. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Standard lediglich eine Antwort auf die Frage des „Wie wird bemessen?“ liefert und nicht auf die Frage „Was ist zu bemessen?“. Letzte Frage wird in den entsprechenden IAS (im Allgemeinen IAS 16 bzw. IAS 40 bei Immobilienanlagevermögen) behandelt.

**6.1.3** IFRS 13 findet auf die Feststellung des beizulegenden Zeitwertes von verschiedensten finanziellen und nicht-finanziellen Vermögenswerten Anwendung. Daher können manche Aspekte des Standards nicht ohne weiteres auf Immobilienvermögen angewendet werden. Im Zweifelsfall sollte sich der Gutachter mit dem Auftraggeber und seinen Wirtschaftsprüfern beraten, um dafür zu sorgen, dass seine Auslegung mit den entsprechenden Rechnungslegungsvorschriften übereinstimmt.

**6.2 Definition des beizulegenden Zeitwertes - IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als:**

„der Preis, der im Zuge eines geordneten Geschäftsvorfalles unter Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswerts erhalten würde oder bei Übertragung einer Schuld zu zahlen wäre“.

Dazu gibt der IFRS 13 folgende Erläuterung zum besseren Verständnis der Definition:

**6.2.1** *Das Bilanzierungsobjekt* - Die Bemessung des Wertes kann sich sowohl auf einen einzelnen Vermögenswert als auch auf eine Gruppe von Vermögenswerten beziehen. Die Entscheidung, ob ein Vermögensgegenstand einzeln oder als Teil einer Gruppe bewertet wird, hängt von den Regeln zur Bestimmung des "Bilanzierungsobjektes" im entsprechenden IAS ab.

**6.2.2 Die hypothetische Transaktion** - Der beizulegende Zeitwert soll den Verkaufspreis in einer hypothetischen Transaktion darstellen. Dieser Verkauf soll entweder auf dem einschlägigen Markt je nach Art des jeweiligen Vermögensgegenstandes stattfinden, oder bei Fehlen eines Hauptmarktes auf dem für das Objekt vorteilhaftesten Markt.

**6.2.3 Marktteilnehmer** - Der beizulegende Zeitwert wird mit Hilfe der Annahmen geschätzt, zu denen auch die Marktteilnehmer bei einer Preiseinschätzung für den Vermögenswert greifen würden. Dabei wird vorausgesetzt, dass die Marktteilnehmer in ihrem eigenen wirtschaftlichen Interesse handeln.

**6.2.4 Der Preis** - Der beizulegende Zeitwert soll der Preis sein, den man für den Verkauf eines Vermögenswertes zum Bewertungsstichtag erhalten würde. IFRS 13 besagt ausdrücklich, dass es sich hier um einen Abgangspreis (exit price) handelt, d. h. der Nettopreis, den der Verkäufer erhält und nicht der Bruttopreis, den der Käufer zahlt. Die Transaktionskosten sind demzufolge nicht im beizulegenden Zeitwert enthalten. Ggf. werden diese an anderer Stelle nach den Regeln des entsprechenden IAS ausgewiesen.

## **6.3 Höchste und beste Nutzung**

**6.3.1** Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts eines nicht-finanziellen Vermögenswertes, z. B. einer Immobilie, wird die Fähigkeit des Marktteilnehmers berücksichtigt, einen wirtschaftlichen Gewinn durch dessen höchste und bestmögliche Verwendung oder durch Veräußerung an einen anderen Marktteilnehmer, der den Vermögenswert in seiner höchsten und besten Verwendung nutzen würde, erzielen zu können (IFRS 13.27).

**6.3.2** Die höchste und beste Nutzung ist die mögliche Nutzung einer Immobilie, welche physisch möglich, gesetzlich erlaubt sowie finanziell geeignet ist und somit zu ihrem höchsten Wert führt. Die höchste und beste Nutzung wird auch dann aus dem Blickwinkel der Marktteilnehmer bestimmt, wenn das Unternehmen eine andere Verwendung anstrebt. Für die gegenwärtige Verwendung gilt die Vermutung der höchsten und besten Nutzung, solange nicht Markt- oder andere Faktoren darauf hindeuten, dass eine anderweitige Nutzung durch Marktteilnehmer den Wert des Vermögensgegenstandes maximieren würde (IFRS 13.29).

**6.3.3** IFRS 13 verlangt vom berichtenden Unternehmen (bei dem es sich im Allgemeinen um den Auftraggeber des Gutachters handelt) eine Bestätigung, dass die Immobilie nach der Maßgabe der höchsten und besten Nutzung bewertet wurde. Damit das berichtende Unternehmen eine solche Aussage machen kann, muss der Gutachter in seinem Bericht vermerken, dass er die Immobilie unter Annahme der höchsten und besten Nutzung bewertet hat. In den meisten Fällen stellt dies für den Gutachter keine Schwierigkeit dar, da viele Immobilien bereits eindeutig in der höchsten und besten Nutzung sind, insbesondere Investitionsliegenschaften. In

anderen Fällen könnte man sich unter Umständen Nutzungen vorstellen, die der Immobilie einen höheren Wert verleihen würden, wenn jedoch keine dieser Nutzungen den oben angesprochenen Dreifach-Test (Triple-Test) hinsichtlich der physischen, gesetzlich und finanziellen Eignung besteht, kann man auch davon ausgehen, dass die Immobilie in der höchsten und besten Nutzung steht. Hat der Gutachter die Immobilie nicht nach der Maßgabe der höchsten und besten Nutzung bewertet, sollte er dies vermerken und die Gründe dafür anführen. Das berichtende Unternehmen kann diese Aussage dann wiederum in ihre Berichte aufnehmen.

**6.3.4** Der Triple-Test - "physisch möglich, gesetzlich erlaubt sowie finanziell geeignet". Der Gutachter muss möglicherweise entscheiden, ob eine potentielle Alternativnutzung diesen Dreifach-Test besteht.

"Physisch möglich": Zum Bestehen dieses Tests muss die vorgeschlagene Nutzung im Hinblick auf die physischen Attribute und Grenzen der Immobilie möglich sein. Für eine potentielle Neugestaltung wird der Gutachter daher die Größe und Maße des Grundstücks, die Angemessenheit des Straßen- und anderer Zugänge, die Verfügbarkeit von Diensten etc. in Erwägung ziehen. Bei einer potentiellen Nutzungsänderung wird er die Größe und Lage der Fundamente, die gegenwärtigen Deckenhöhen des Gebäudes, den Einfall an Tageslicht, die Angemessenheit der Fluchtwege etc. prüfen.

"Gesetzlich erlaubt": Dies betrifft alle gesetzlichen Einschränkungen, die einen Einfluss auf die Preisfindung der Marktteilnehmer zum Bewertungsstichtag haben würden. Die bauliche Nutzung in städtischen Bebauungsplänen ist als Beispiel offensichtlich, in vielen Fällen kann eine Umnutzung kurzfristig aufgrund von bestehenden Mietverträgen jedoch auch ausgeschlossen sein. Ein weiteres Beispiel sind Brand- bzw. Arbeitsschutzbestimmungen, durch die bestimmte Nutzungsänderungen bei Bestandsimmobilien so wie sie zum jeweiligen Zeitpunkt sind, verhindern.

"Finanziell geeignet": Ist die vorgeschlagene Nutzung physisch möglich und gesetzlich erlaubt, erbringt sie jedoch aus Sicht der Marktteilnehmer keine angemessene finanzielle Rendite, besteht die Immobilie diesen Test nicht.

## **6.4 Bewertungsverfahren**

**6.4.1** IFRS 13 beschäftigt sich mit "Bewertungstechniken", wohingegen Gutachter eher an "Bewertungsverfahren" gewöhnt sind. Das Unternehmen muss Verfahren verwenden, die "unter den gegebenen Umständen am angemessensten sind und für die eine ausreichende Datenlage zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes vorhanden ist, und somit die Nutzung der beobachtbaren Inputfaktoren maximiert und die Nutzung der nicht beobachtbaren Inputfaktoren minimiert wird".

**6.4.2** Beobachtbare Inputfaktoren sind "Inputfaktoren, zu denen man unter Nutzung von Marktdaten gelangt, z. B. öffentlich zugängliche Informationen über tatsächliche Transaktionen..., die die Annahmen widerspiegeln, welche Marktteilnehmer nutzen würden..." Unbeobachtbare Inputfaktoren sind "Inputfaktoren, für die keine Marktdaten zur Verfügung stehen und zu denen man unter Nutzung der bestmöglichen verfügbaren Informationen über die Annahmen, die Marktteilnehmer unterstellen würden, gelangt".

**6.4.3** IFRS 13 erläutert drei Bewertungstechniken: Marktbasierter Ansatz, kostenbasierter Ansatz und einkommensbasierter Ansatz (IFRS 13.62). Das Unternehmen muss Methoden verwenden, die in Übereinstimmung mit einem bzw. mehreren Ansätzen stehen.

## **6.5 Fair Value Hierarchie**

**6.5.1** IFRS 13 stellt eine „Fair Value Hierarchie“ zur Verfügung, mit der die Inputfaktoren, die in den Bewertungstechniken verwendet werden, in drei Stufen aufgliedert werden. Mit diesem Konzept soll dem Leser eines Jahresabschlusses nachvollziehen können, in welchem Maße der ausgewiesene Wert auf leicht beobachtbaren Nachweisen beruht bzw. von anderen Verfahren abgeleitet wurde.

**6.5.2** In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich das Konzept der Fair Value Hierarchie im IFRS 13 auf die in Bewertungen eingesetzten bzw. übernommenen **Inputfaktoren** bezieht und nicht auf die Bewertungsmethoden. Dies ist anders als zuvor in IAS 40 mit der Definition einer Hierarchie, die sich auf die Bewertungstechniken bezog. Die Inputfaktoren werden jeweils in eine der drei nachfolgend beschriebenen Stufen eingeteilt:

- **Inputfaktoren der Stufe 1** sind an einem aktiven Markte notierte (unbereinigte) Preise für identische Vermögenswerte wie der zu bewertende Vermögenswert.
- **Inputfaktoren der Stufe 2** sind Preise, die nicht unter die in Stufe 1 erfassten notierten Preise auf einem aktiven Markt fallen und die direkt oder indirekt beobachtbar sind.
- **Inputfaktoren der Stufe 3** sind nicht beobachtbare Inputfaktoren. Ein Unternehmen entwickelt nicht beobachtbare Inputfaktoren unter Verwendung der in diesem Umstand bestmöglich verfügbaren Informationen, was unternehmenseigene Daten beinhalten mag. Dabei sind alle Informationen über die von Marktteilnehmern getätigten Annahmen zu berücksichtigen, die vernünftigerweise verfügbar sind.

**6.5.3** Anpassung der Inputfaktoren - Der Standard trifft die Festlegung, dass eine Anpassung bei einem erheblichen Inputfaktor der Stufe 2 zur Einstufung dieses Faktors als Faktor der Stufe 3 führen kann, wenn die Anpassung unter Verwendung

bedeutender nicht beobachtbarer Inputfaktoren geschieht. Dieses Konzept ist insbesondere für die Bewertung von Immobilienwerten relevant und wird unten weiter erläutert. Daher sollten Gutachter dem Konzept der Anpassung von beobachtbaren Inputfaktoren bei einer Entscheidung über die Hierarchiestufe, in die ein Inputfaktor eingeteilt wird, besondere Aufmerksamkeit widmen.

**6.5.4** Nach Einteilung der Inputfaktoren kann die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes (d. h. die Bewertung) schließlich zu Stufe 1, 2 oder 3 gemäß der Klassifizierung der hinzugezogenen Inputfaktoren, nicht jedoch gemäß dem verwendeten Verfahren, zugewiesen werden. Es sollte nicht davon ausgegangen werden, dass die Verwendung des einen oder anderen Verfahrens automatisch dazu führt, dass die Bewertung als zugehörig zu Stufe 1, 2 oder 3 eingruppiert wird - letztendlich hängt die Klassifizierung im Einzelfall von der Art der angesetzten Inputfaktoren ab. Bei Inputfaktoren, die zu unterschiedlichen Stufen gehören, richtet sich die gesamte Bemessung des beizulegenden Zeitwerts nach einem Inputfaktor auf der niedrigsten Stufe, der von Bedeutung ist (3 ist die niedrigste Stufe). Daher wird eine Bewertung, die einen wichtigen Inputfaktor enthält, der auf Stufe 3 eingestuft wird, als zugehörig zu Stufe 3 klassifiziert.

**6.5.5** Es ist wichtig zu verstehen, dass beispielsweise die Klassifizierung einer Wertbemessung in Stufe 3 statt Stufe 2 nicht heißen soll, dass die Bewertung, die auf dieser Stufe beruht, von geringerer oder schlechter Qualität ist. Die Unterscheidung zwischen Stufe 2 und Stufe 3 soll vielmehr den Leser eines Jahresabschlusses über die Art der verwendeten Inputfaktoren informieren und sie stellt keinen Maßstab für die Qualität einer Bewertung dar. Einfacher ausgedrückt soll die Klassifizierung eines beizulegenden Zeitwertes in Stufe 3 nicht andeuten, dass die Immobilie weniger liquide ist als andere.

**6.5.6** IFRS 13 vergrößert die Offenlegungspflichten im Hinblick auf die Merkmale und Risiken der Objektkategorie, der Bewertungsverfahren, dem Niveau der Zeitwerthierarchie und der verwendeten Eingangsparameter. Für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert unter Verwendung von bedeutsamen, nicht beobachtbaren Parametern der Stufe 3 werden besondere Offenlegungspflichten verlangt (IFRS 13.91). Der Abgleich zwischen Eröffnungs- und Schlussbilanz, wie auch eine ausführliche Beschreibung des vorhandenen Bewertungsprozesses, sind neu zu erfüllende Anforderungen.



## **6.6 Beizulegender Zeitwert in Vergleich mit dem Marktwert**

**6.6.1** TEGoVA ist der Auffassung, dass ein Gutachter im Prinzip die Fair Value Anforderungen durch Verwendung des Marktwertes (EVS 1) erfüllt. Jedoch sind der beizulegende Zeitwert und der Marktwert keine Synonyme, insbesondere dann, wenn der Marktwert nicht einfach identifizierbar ist oder wo bestimmte Merkmale einer Immobilie einen subjektiven Wert für den entsprechenden Marktteilnehmer darstellt.

**6.6.2** Gutachter sollten besonderes Augenmerk auf Fälle legen, in denen der Marktwert ein Element des Zukunftswertes (Hope Value) enthält, d. h. wenn Marktteilnehmer unter Umständen bereit sind, einen höheren Preis als im Normalfall zu zahlen, weil sie beispielsweise der Ansicht sind, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine Baugenehmigung erlangt werden kann, mit der die Immobilie einer wertvolleren Nutzung zugeführt werden könnte. Während die Definition des Marktwertes in EVS 1 die Berücksichtigung eines solchen Zukunftswertes erlaubt, kann es sein, dass die mögliche zukünftige Nutzung bei Fehlen einer Baugenehmigung bzw. eines entsprechenden Bebauungsplanes die Prüfung auf den Aspekt des "gesetzlich erlaubten", der der Definition der höchsten und besten Nutzung in IFRS 13 innewohnt, nicht besteht. In diesem Fall wäre der beizulegende Zeitwert niedriger als der Marktwert.

**6.6.3** In allen Fällen, in denen ein Gutachter sich entschließt, einen beizulegenden Zeitwert auszuweisen, der beträchtlich niedriger ist als der Marktwert, wird dringend empfohlen, auf diese Tatsache gegenüber dem Auftraggeber hinzuweisen und den Grund für den Unterschied zu erläutern.

## **6.7 Offenlegungspflichten**

**6.7.1** Ungeachtet der Hierarchie der Wertbemessungen müssen Unternehmen in ihren Abschlüssen eine Beschreibung der gewählten Bewertungsverfahren und angesetzten Inputfaktoren sowie Informationen zu Änderungen in den Bewertungsverfahren und die Gründe für diese Änderungen anführen. Wird jedoch eine Bemessung der Stufe 3 zugewiesen muss der Bericht einige zusätzliche Punkte nennen, u. a.:

- quantitative Angaben zu den wichtigen nicht beobachtbaren Inputfaktoren, die bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes zum Ansatz gekommen sind, falls in angemessenem Rahmen verfügbar.
- Beschreibung der Bewertungsschritte, Grundsätze und Verfahren.
- erzählerische Beschreibung der Empfindlichkeit der Bemessung des Fair Value gegenüber wesentlichen Änderungen bei den nicht beobachtbaren Inputfaktoren.



**6.7.2** Es bleibt in der Verantwortung des berichtenden Unternehmens, in seinem Jahresabschluss anzugeben, ob die Bemessung des Fair Value zu Stufe 1, 2 oder 3 gehört. Der Gutachter könnte jedoch gebeten werden, die benötigte Information zu liefern, so dass sein Auftraggeber diese Anforderung einhalten kann. Während viele dieser Angaben in EVS-konformen Wertgutachten bereits enthalten sind, kann der Gutachter gebeten werden, die wichtigen Inputfaktoren für die Bewertung in seinem Bericht aufzuführen und ihre Stufe in der Hierarchie nach IFRS 13 zu erläutern.

## **7. Aufteilung in Grundstücke und Gebäude**

**7.1** Um eine ordnungsgemäße Verbuchung von Abschreibungen zu ermöglichen, kann es zum Zwecke des Jahresabschlusses erforderlich sein, eine Aufteilung des Wertes in Grundstück und Gebäude vorzunehmen. Diese fachspezifische Aufgabe ist von der Bewertung an sich zu unterscheiden. Sowohl EU-Richtlinien als auch nationale und internationale Rechnungslegungsstandards machen eine solche Aufteilung für Abschreibungszwecke erforderlich. Nationale Regelungen können unter bestimmten Umständen Vorrang haben, jedoch niemals im Widerspruch zu EU-Recht. Weitere Orientierung zu diesem Thema findet sich in EVIP 3 in Teil 3 der vorliegenden Standards.

**7.2** Entscheidet sich eine Gesellschaft für den kostenbasierten Ansatz wird der Gutachter unter Umständen gebeten, bei der Aufteilung des Wertes, der den Gebäuden zugeschrieben wird, in die verschiedenen Komponenten des Gebäudes Unterstützung zu leisten. Es sei nochmals gesagt, dass dies als eine spezifische Aufgabe der Rechnungslegung anzusehen ist und keine Bewertungsleistung, wobei auch alle einschlägigen Rechnungslegungsstandards und IAS 16 im Fall der Aufteilung von Komponenten nach IAS 16 berücksichtigt werden müssen. Weitere Hinweise hierzu finden sich in EVIP 3 Aufteilung des Wertes in Grundstücke und Gebäude.

## **8. Wertgutachten für die Rechnungslegung**

**8.1** Bewertungen zum Zwecke des Jahresabschlusses sind klar darzustellen und müssen zumindest folgende Punkte ausweisen:

- Auftrag, Datum und Zweck der Bewertung
- Bewertungsgrundlagen einschließlich Art und Definition des Wertes
- Eigentumsverhältnisse der Immobilie und Klassifizierung als Vermögensgegenstand
- Erfassung der Immobilie und ihrer Lage
- Datum und Umfang der Besichtigung
- Rechtlicher Rahmen
- Spezielle Voraussetzungen und einschränkende Bedingungen
- Sachanlagen
- Erklärung zur Erfüllung der Europäischen Bewertungsstandards (nicht verlangt von IAS/IFRS)

- Angewandte Bewertungsmethoden
- Ausgewiesene Werte
- Sonstige, für die Bewertung maßgebliche Punkte

Nähere Einzelheiten zum Inhalt eines Gutachtens sind im EVS 5 aufgeführt.



# EVGN 2

## Bewertung zu Beleihungszwecken

1. **Einleitung**
2. **Anwendungsbereich**
3. **Erläuterungen zu Grundstücks- und Gebäudekategorien**
4. **Übliche Wertansätze**
5. **Anwendung des Beleihungswertes**
6. **Zwangs- und Liquidierungsverkäufe**

### 1. **Einleitung**

**1.1** Kreditinstitute verlassen sich auf solide Bewertungen, nicht nur aus den offensichtlichen Gründen der wirtschaftlichen Vorsicht bei der Kreditvergabe, sondern auch in Erfüllung der Basel III Vorschriften, die die Kreditrisiken in der EU durch die Eigenkapitalrichtlinie 2013/36/EU und Verordnung 575/2013/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen regeln.

**1.2** Aus Sicht des Verbraucherschutzes hat die europäische Gesetzgebung mit Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher die Bedeutung solider Vorschriften zur Immobilienbewertung anerkannt. In Artikel 19 der Richtlinie heißt es, dass die Mitgliedsländer dafür Sorge tragen müssen, dass in ihren Ländern verlässliche Standards zur Bewertung von Wohnimmobilien für Hypothekarkredite erarbeitet werden. Erwägungsgrund 29 der Richtlinie führt aus, dass ein Bewertungsstandard dann als verlässlich gilt, wenn er international anerkannte Bewertungsstandards berücksichtigt, und es wird ausdrücklich Bezug auf die Standards genommen, die die europäische Dachorganisation der Gutachterverbände TEGoVA erarbeitet hat.

**1.3** Dies bedeutet, dass die Immobilienbewertung zu Beleihungszwecken einen hohen Grad an treuhändiger Verantwortung in sich birgt. Dabei sind unter anderem folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Der Zweck der Bewertung
- Die vom Kunden verlangte Bewertungsgrundlage
- Die objektive Einschätzung des Risikos, welches mit der Darlehensstruktur und der Laufzeit des angestrebten Kredites verbunden ist

- Die potenzielle zukünftige Marktnachfrage für das zu bewertende Objekt und Klarheit in der Berichtsführung hinsichtlich des Bewertungsstichtages, den Marktgegebenheiten und des Netto-Cashflows

**1.4** Falls die Finanzierungsvereinbarungen durch eine bestimmte Immobilie besichert sind, werden Gutachter für gewöhnlich gebeten, eine Bewertung auf Grundlage des Marktwertes (siehe EVS 1) durchzuführen. In manchen Ländern kann eine Bewertung nach dem Beleihungswert (siehe EVS 2) erforderlich sein.

**1.5** Auch die Verordnung 575/2013/EU spiegelt diese europäische Praxis wieder. In Artikel 229 Abs. 1 heißt es, dass Immobiliensicherheiten von einem unabhängigen Sachverständigen zum oder unter Marktwert bewertet werden müssen. In denjenigen Mitgliedsländern, die strikte Kriterien für die Ermittlung des Beleihungswertes in gesetzlichen oder regulatorischen Bestimmungen festgelegt haben, kann die Immobilie stattdessen von einem unabhängigen Sachverständigen zum oder unter dem Beleihungswert bewertet werden.

## **2. Anwendungsbereich**

**2.1** Leithinweis EVGN 2 bezieht sich auf alle Umstände, unter denen Gutachter an Kreditinstitute oder andere Darlehensgeber, die Finanzmittel auf der Grundlage von Immobilienbewertungen gewähren, berichten bzw. diese beraten müssen, und wo das Ziel einer Bewertung mit Darlehen, Hypotheken oder Schuldverschreibungen in Verbindung steht.

**2.2** EVGN 2 ist auf Bewertungen anwendbar, die vor Vergabe oder in Erwägung eines neuen Kredites, einer Kreditverlängerung oder im Falle eines zusätzlichen Kredites erstellt werden. Des Weiteren ist EVA2 analog auch anwendbar, wenn ein Kreditgeber bei Zahlungsverzug den Eigentumsübergang des Sicherungsobjektes oder die Bestellung eines Zwangsverwalters in Betracht zieht, oder wenn ein Auftrag zur Veräußerung einer Immobilie erteilt wird.

**2.3** Der Gutachter muss in der Lage sein, eine kompetente Bewertung für den spezifischen Zweck der Kreditgewährung durchzuführen. Neben der eigentlichen Ermittlung des Wertes muss der Gutachter in Bezug auf Immobilien und Risiken in einem bestimmten Immobiliensektor beraten, falls der Auftraggeber dies wünscht. Dahingegen fällt es jedoch generell der Rolle des Darlehensgebers zu, diejenigen Risiken zu bewerten, die mit der finanziellen Situation des Darlehensnehmers in Verbindung stehen, oder die mit der allgemeinen geographischen Lage, dem Sektor und den Vorstellungen des Kunden zu tun haben. Es ist jedoch dennoch möglich, dass ein Gutachter zu risikobezogenen Aspekten zu Rate gezogen wird.

**2.4** Diese Fragen hängen von der jeweiligen Immobilienart, mit der ein Darlehen besichert werden soll, dem geographischen Umfeld oder Sektor, den Vorstellungen

des Kunden und insbesondere den Auswirkungen von Insolvenzverfahren in dem Land, in dem sich die Immobilie befindet, ab. Weitere Einzelheiten zur Qualifikation von Gutachtern sind unter EVS 3 aufgeführt.

## 2.5

### **3. Erläuterungen zu Grundstücks- und Gebäudekategorien**

3.1 Immobilien können in die folgenden fünf Kategorien eingestuft werden:

- Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
- Vom Eigentümer genutzte Immobilien
- Entwicklungsimmobilien
- Betreiberimmobilien
- Abbaubare („sich verzehrende“) Vermögenswerte, Bodenschätze etc.

Sonderimmobilien sind normalerweise als Kreditbesicherung nicht geeignet, außer auf der Basis, dass eine alternative Verwendung der Immobilie berücksichtigt würde.

#### **3.2 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien**

3.2.1 Ertragswertobjekte sind einzeln entweder mit dem Marktwert oder dem Beleihungswert unter Berücksichtigung des zukünftigen Einkommens aus der Immobilie und dem Ertrag zu bewerten.

3.2.2 Im Falle einer Portfoliobewertung kann die Bewertung zusätzlich zum aktuellen Marktwert der betreffenden Immobilie durchgeführt werden, als ob diese als Teil des Investitionsportfolios zum Verkauf stünde, um anwendbare Zu- oder Abschläge darzustellen. Der Unterschied zwischen beiden Werten ist klar zu erläutern. In angespannten Marktsituationen sind Portfolioveräußerungen bzw. Marktzuschläge möglicherweise nicht erzielbar.

3.3 **Vom Eigentümer genutzte Immobilien** – Diese sollten auf Grundlage des Marktwertes oder Beleihungswertes bewertet werden – so als ob sie leer stehend und zum Verkauf oder zur Vermietung verfügbar wären, ungeachtet möglicher Vermarktungs- oder Vermietungskosten. Letztgenannte Annahmen sind jedoch generell nicht auf Einfamilienhäuser anwendbar, bei denen man davon ausgeht, dass sie bei Eigentumsübergang zu Wohnzwecken zur Verfügung stehen.

#### **3.4 Immobilien in der Entwicklung**

3.4.1 Soll eine Beratung im Zusammenhang mit einem zu entwickelnden Grundstück oder für ein im Bau befindliches Projekt erfolgen, wird die Bewertung davon abhängen, ob der Kreditgeber die Geldmittel nur nach Vorliegen der

Baugenehmigung gewährt und ob dieser die Finanzierung des Grundstückserwerbs bzw. die darauf folgende Entwicklung übernimmt. Im letzteren Fall wird es notwendig sein, die aktuellen geschätzten Kosten des Projekts im fertiggestellten Zustand zu ermitteln.

**3.4.2** Die Bewertung von Entwicklungsprojekten erfordert eine hohe Zahl an Annahmen, insbesondere in Bezug auf die Entwicklung von Mieten, Erträgen, Kosten und der zeitlichen Steuerung. Daher wird geraten, sich auf eine Machbarkeitsstudie zu stützen. Als Teil der Risikoabschätzung sind dem Kreditgeber die Volatilität der Werte des Entwicklungsprojektes zu erläutern, die sich als Folge von veränderten Annahmen betreffend Miethöhe, Ertrag, Kosten und Zeitrahmen ergeben können. Es erscheint daher ratsam, die Bewertungsmethoden explizit darzustellen und sicherzustellen, dass Cashflow, abgezinster Cashflow, Residualwert und Bewertung durch Vergleichswerte, soweit relevant, klar und mit entsprechenden Erläuterungen versehen, aufgeführt werden.

### **3.5 Betreiberimmobilien**

**3.5.1** Dabei kann es sich um Hotels, Gaststätten und Bars, private Gesundheitseinrichtungen und die meisten Arten von Freizeiteinrichtungen handeln. Sie werden für gewöhnlich auf Basis einer sorgfältigen Einschätzung des nachhaltigen Nettoeinkommens, das aus Bilanzdaten oder Prognosen abgeleitet wird, bewertet. Dabei wird jeglicher Geschäftswert (Goodwill), der durch einen Betreiber mit überdurchschnittlichen Managementqualitäten zustande kommt, auszuschließen sein. In solchen Fällen ist der Kreditgeber auf den wesentlichen Wertunterschied hinzuweisen, der sich zwischen einem im Betrieb befindlichen Unternehmen ergibt, und Situationen, in denen beispielsweise Lizenzen, Zertifikate, Franchisingverträge oder andere Genehmigungen entzogen werden bzw. gefährdet sind oder wo andere Umstände die zukünftige finanzielle Leistungsfähigkeit beeinträchtigen könnten.

**3.5.2** Der Gutachter sollte auf potenzielle, zukünftige Schwankungen in Bezug auf die Eigenschaft der Immobilie als Kreditbesicherung sowie auf jede Anfälligkeit für Veränderungen hinweisen, die sich durch Bewohner, Zeitgeist, geänderte rechtliche Rahmenbedingungen und kulturelle Entwicklungen ergeben können.

**3.5.3** Darlehensgeber erwarten von Gutachtern eine Beurteilung der Vermarktbarkeit einer Immobilie bzw. ihrer Eignung zur Nutzung durch Dritte. In gewissen Fällen kann eine Bewertung auf Basis einer alternativen Nutzung oder dem Marktwert mit besonderen Annahmen in Bezug auf Terminzwänge bei einem Verkauf erforderlich sein. Die Nutzung durch Dritte bzw. die Vermarktbarkeit sind besonders wichtige Aspekte bei Immobilien mit Handlungspotential.

**3.5.4** Werden derartige betriebliche Immobilien mit Fremdkapital weiterentwickelt oder umgewandelt, sind auch die zur Beschaffung aller

erforderlichen Genehmigungen sowie die zum Aufbau eines nachhaltigen Geschäftsbetriebs notwendige Zeit und das damit in Verbindung stehende wirtschaftliche Risiko in Betracht zu ziehen. Darüber hinaus ist der Kreditgeber auch auf die Branchendynamik hinzuweisen.

### **3.6 Abbaubare Vermögenswerte – Bodenschätze**

**3.6.1** In einigen Rechtssystemen dürfen abbaubare Vermögenswerte nicht als Kreditbesicherung verwendet werden.

**3.6.2** Wo diese Objektklasse als Sicherheit dennoch zulässig ist, muss die Bewertung die spezifischen Eigenheiten dieser Kategorie widerspiegeln. Sollte eine Finanzierung ins Auge gefasst werden, ist besonderes Augenmerk auf die Laufzeit und die finanziellen Eckdaten des Kredits inklusive Zinsen und Kapitalrückzahlungstermine zu richten, da diese im Zusammenhang mit der Lebensdauer der abbaubaren Vermögenswerte sowie den geplanten Förder- und Produktionsdaten stehen. Da solche Auswertungen verschiedene Annahmen erfordern, da Entwicklungen bedacht werden müssen, die schwer vorherzusehen sind, sind Objekte mit mineralischen Produktionsstätten und andere abbaubare Vermögenswerte eine Anlageform, die von Kreditgebern eher abgelehnt wird.

### **3.7 Langfristige Miet- und Pachtverträge (Erbbau)**

**3.7.1** In den meisten Rechtssystemen wird kaum eine Bank normale Miet-/Pachtverträge über die Nutzung eines Objekts als Sicherheit für ein Darlehen akzeptieren, da diese generell als abbaubare Vermögenswerte gesehen werden - der Wert eines Miet-/Pachtvertrages, wenn er tatsächlich vorhanden sein sollte, bricht im Normalfall gegen Ende der Laufzeit abrupt ab. Trotzdem kann es aber Ausnahmen geben, z. B. Mietverträge für Top-Einzelhandelsimmobilien, insbesondere in Ländern, in denen die Mieten per Gesetz oder Vorschrift künstlich niedrig gehalten werden.

**3.7.2** Miet-/Pachtverträge mit sehr langer Laufzeit, z. B. Grundstücks- oder Gebäudepachten (Erbbau), werden normalerweise jedoch über sehr viel längere Zeiträume geschlossen und sind als Besicherung eines Darlehens besser geeignet. Üblicherweise werden solche Pachtverträge für 50 Jahre oder länger geschlossen und erlauben dem Pächter oftmals den Bau eines oder mehrerer Gebäude auf dem Grundstück, meist mit der Möglichkeit, dann an Mieter zu Wohnzwecken vermieten zu können. Manche langfristigen Pachtimmobilien sind höchst gefragt, z. B. Shoppingzentren im Stadtzentrum. Die folgenden Erläuterungen beziehen sich hauptsächlich auf solch lange Pachtverhältnisse.

**3.7.3** Die erste Laufzeit eines Pachtvertrages wird üblicherweise so festgelegt, dass sein Wert sich über den Verlauf der ersten Jahre der Laufzeit nicht wesentlich verschlechtert. Trotzdem verkürzt sich die noch nicht abgelaufene Vertragsdauer



im Lauf der Zeit unweigerlich und es kommt der Punkt, an dem dies auch eine Wirkung auf den Wert zeigt. Sobald die noch nicht abgelaufene Vertragsdauer unter eine bestimmte Schwelle fällt, wird der Wert schneller sinken.

**3.7.4** Die Nachfrage von Marktakteuren nach solchen Immobilien je nach aktueller Position im Immobilienzyklus kann beträchtlich schwanken, da viele Käufer es vorziehen, Miet-/Pachtverträge (Erbbau) nicht zu erwerben: Auf einem Käufermarkt gibt es meisten mehr freien Grundbesitz zur Auswahl und daher kann die Nachfrage nach Miet-/Pachtverträgen (Erbbau) reduziert sein (und somit fallen auch die Werte dieser Immobilien), während dies auf einem Verkäufermarkt für Käufer durchaus von Interesse sein kann, wenn sie keinen freien Grundbesitz finden, der ihre Ertragniserwartungen erfüllt. Die Werte dieser Immobilien können daher volatiliter als bei freiem Grundbesitz sein.

**3.7.5** Anders als Grundeigentümer müssen Mieter oder Pächter grundsätzlich eine Miete (eine (Erb-)Pacht) an den Grundeigentümer zahlen, es sei denn er würde einen beträchtlichen Aufschlag bei Abschluss des Miet-/Pachtvertrages zahlen. Bei heutigen Miet-/Pachtverträgen ändert sich diese Miete/Pacht im Lauf der Zeit je nach den jeweiligen Marktgepflogenheiten, Gesetzen und Vorschriften. Die Berechnung eines Gutachters muss diese zukünftigen Schwankungen berücksichtigen und abbilden. Zudem fällt die Verpflichtung zur Zahlung einer Miete/Pacht oftmals nicht weg, wenn Untermieter/-pächter gehen und die Immobilie leer steht. Unter Umständen ist es angemessen, diesen Aspekt entsprechend zu kommentieren.

**3.7.6** Schließlich enthalten manche Miet-/Pachtverträge belastende Reparatur-, Rückbau bzw. Wiederaufbauklauseln zum Ende der Vertragslaufzeit. In den ersten Jahren bereitet dies kaum Anlass zur Sorge, kann aber zu finanziellen Auswirkungen führen, je kürzer die verbleibende Laufzeit wird.

Angesichts all dessen werden Banken ein starkes Interesse an der Einschätzung eines Gutachters in Bezug auf die aktuelle und zukünftige Liquidität der Immobilie für den Fall haben, dass sie verkauft werden muss. Gutachter sollten daher in ihren Berichten folgenden Punkten besondere Aufmerksamkeit widmen:

- Der potentielle Käuferkreis für diese Pachtimmobilien (Erbbau) - Welcher Käufertyp ist aktuell aktiv? Ist das für die allgemeinen Marktbedingungen typisch oder durch zyklische Muster beeinflusst?
- Die Länge der verbleibenden Restlaufzeit zum Bewertungsstichtag - Ist es wahrscheinlich, dass sie eine wesentliche Auswirkung auf die Liquidität der Immobilie im Falle eines Verkaufs hat? Wird sich dies ändern, je kürzer die verbleibende Restlaufzeit im Verhältnis zur Darlehenslaufzeit wird?
- Aktuelle und zukünftige Miet-/Pachtverbindlichkeiten - Sie sollten

detailliert vermerkt werden und falls es wahrscheinlich ist, dass sich die Höhe der Miete/Pacht über die Laufzeit des Darlehens erhöht, sollte die Bank darauf aufmerksam gemacht werden, da dies die Fähigkeit des Darlehensnehmers beeinflusst, das Darlehen bedienen zu können.

- Wie sehen die vertraglichen Bestimmungen für die Miete/Pacht in Bezug auf die Verpflichtungen der Vertragsparteien am Ende der Laufzeit aus? Könnten diese für den Darlehensnehmer der Bank belastend sein und über die Laufzeit des Darlehens wertbeeinflussend sein?

## **4. Übliche Wertansätze**

**4.1** Der Marktwert als vorrangiger Wertansatz wird detailliert in EVS 1 mit der von TEGoVA übernommenen Definition und weiteren, in der EU-Gesetzgebung vorhandenen Definitionen, behandelt.

**4.2** Der Beleihungswert, wie in der EU-Gesetzgebung definiert, wurde bereits in einer kurzen Erläuterung in EVS 2 behandelt. Es sollte hier darauf hingewiesen werden, dass – wie bereits in EVS 2 erwähnt – solche Bewertungen nicht mit der Definition des Marktwertes übereinstimmen. Die Anwendung des Beleihungswertes wird in den folgenden Abschnitten näher erläutert (Absatz 5).

**4.3** Das Konzept des Beleihungswertes wird durch die Gesetzgebung sowohl in der EU als auch in einigen anderen Ländern durch nationale Gesetze und Vorschriften definiert. Artikel 124 Absatz 4 der Kapitaladäquanzverordnung 575/2013/EU (CRR) schreibt vor, dass die Europäische Bankenaufsichtsbehörde Entwürfe technischer Regulierungsstandards (RTS) auszuarbeiten hat, in denen die strengen Kriterien für die Bemessung des Beleihungswertes, auf die die Bestimmungen der CRR Bezug nimmt, niedergelegt sind.

Bis zur Veröffentlichung der RTS zum Beleihungswert wird empfohlen, bei Verwendung des Beleihungswertes den im Folgenden detaillierter ausgeführten Leithinweisen zu folgen (Abs. 5).

**4.4** In allen Fällen, in denen ein Gutachter beauftragt wird, eine Bewertung anzufertigen, die auf einem anderen Ansatz als dem Marktwert beruht, sollte der Gutachter nur dann tätig werden, wenn diese Bewertung nicht gegen lokale Gesetze oder Bestimmungen verstößt und auch in keiner sonstigen Weise irreführend ist.

**4.5** Da der Wertansatz von Land zu Land unterschiedlich sein kann, wird geraten, die Länderkapitel auf der Webseite der TEGoVA zu Rate zu ziehen.

## 5. Anwendung des Beleihungswertes

**5.1** Der Beleihungswert (Mortgage Lending Value – MLV) ist als anerkannte Grundlage zur Bewertung der Beleihungsgrenze einer Immobilie für Kreditinstitute von besonderer Bedeutung. Er sollte eine Einschätzung des *langfristigen, nachhaltigen* Wertes der Besicherung sein, d. h. eine Grundlage zur Einschätzung, ob eine mit einer Hypothek belastete Immobilie als ausreichende Sicherheit für einen langfristig ausgereichten Kredit akzeptiert werden kann.

**5.2** Der Beleihungswert kann auf vielfältige Weise als Instrument des Risikomanagements eingesetzt werden, z. B. bei:

- Kreditvergabe mit Besicherung durch Immobilien
- Kapitalbedarf für Kreditinstitute gemäß dem aufsichtsrechtlichen Regelwerk der EU
- Finanzierung von Hypothekarkrediten durch gedeckte Schuldverschreibungen (Pfandbriefe), die mit Immobilien als Deckungswerte besichert sind
- Entwicklung von Kapitalmarktprodukten, die Immobilien und Immobiliensicherheiten in handelbare Vermögenswerte umwandeln (z. B. hypothekenbesicherte Wertpapiere, siehe EVGN 3)

**5.3** Der Beleihungswert unterscheidet sich insofern vom Marktwert, als er die Ermittlung eines Immobilienwertes für einen längerfristigen Zeitraum anstrebt. Der Marktwert hingegen ist lediglich eine Wertermittlung zum Bewertungsstichtag.

**5.4** Daher ergeben sich wichtige Unterschiede zwischen dem Marktwert und dem Beleihungswert. Der Marktwert ist international anerkannt als Wert einer Immobilie zu einem gegebenen Zeitpunkt. Er beziffert den Preis, der für eine Immobilie zum Zeitpunkt der Bewertung erzielbar wäre, unbeschadet dessen, dass sich dieser Wert im Laufe der Zeit – und manchmal sehr rasch – ändern kann. Im Gegensatz dazu ist der beabsichtigte Zweck des Beleihungswertes der, einen langfristigen nachhaltigen Wert als stabile Grundlage zur Einschätzung der Eignung einer Immobilie als hypothekarische Kreditbesicherung zu liefern, der über potenzielle Marktschwankungen hinweg stabil bleibt. Im Sinne der Vorsicht und im Bewusstsein möglicher kurzfristiger Marktschwankungen wird der Beleihungswert wahrscheinlich unter den meisten Marktbedingungen unterhalb des Marktwertes liegen, er bietet jedoch einen Anhaltspunkt für zu erwartende langfristige Markttrends.

**5.5** In sehr stabilen Märkten kann der Unterschied zwischen Beleihungswert und Marktwert nicht auszumachen sein. In volatilere Märkten kann jedoch ein deutlicher Unterschied zwischen Marktwert und Beleihungswert erwartet werden, wobei es aber keine einfache, einheitliche oder beständige Relation zwischen diesen beiden Ansätzen geben wird.

**5.6** Die Ermittlung des Beleihungswertes kann nach einem oder mehreren der folgenden Bewertungsansätze erfolgen:

- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Vergleichswertverfahren

Es wird empfohlen, denjenigen Ansatz zur Ermittlung des Beleihungswertes zu wählen, der am besten zur Art der Immobilie und der Datenlage passt. Bei Nutzung mehr als eines Ansatzes müssen beträchtliche Abweichungen in den jeweiligen Ergebnissen in der Abwägung des endgültigen Wertes Berücksichtigung finden.

**5.7** Der Beleihungswert wird aus langfristigen Beobachtungen von Märkten und Marktdaten zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grundlage der dauerhaften Eigenschaften der Immobilie und ihrem Umfeld abgeleitet und spiegelt einen Preis wider, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr langfristig zukünftig erzielbar sein sollte. Dieser Ausschluss von Faktoren, die lediglich vorübergehend sind, einschließlich kurzfristiger Marktstörungen und Faktoren, die für bestimmte Interessenten spezifisch sind, soll dafür sorgen, dass die Bewertung ein langfristig stabiles Gleichgewicht und angemessene alternative Nutzungen wiedergibt. Zu diesem Zweck wird der Gutachter bei Ermittlung des Beleihungswertes jeglichen Einfluss auf den Wert außer Acht lassen, der entweder temporärer Art ist oder sich lediglich auf bestimmte Interessenten bezieht und nicht auf den Markt im Ganzen. Bei der Berechnung des Beleihungswertes sollte der Gutachter auf folgende Schlüsselthemen eingehen:

- Die künftige Vermarktungs- und Verkaufsmöglichkeit der Immobilie ist gewissenhaft und umsichtig zu ermitteln. Der zugrunde liegende Zeithorizont geht über den kurzfristigen Markt hinaus und deckt einen langen Zeitraum ab.
- Prinzipiell müssen langfristige, nachhaltige Aspekte der Immobilie, wie beispielsweise die Qualität des Standortes, Bauweise und Grundriss des Gebäudes berücksichtigt werden.
- Der Beleihungswert basiert im Allgemeinen auf der gegenwärtigen Nutzung der Immobilie. Er sollte nur unter bestimmten Umständen auf Basis einer besseren Alternativnutzung errechnet werden, wie beispielsweise dann, wenn es eine nachgewiesene Absicht gibt, dass die Immobilie renoviert oder deren Nutzungszweck geändert wird. Im Wesentlichen spekulative oder zeitlich eingeschränkte Nutzungsformen sind auszuschließen.
- Alle ermittelten Umstände, die den Wert beeinflussen, insbesondere Nutzungsbeschränkungen, Duldungspflichten, Vorkaufsrechte, Umwelt- und Elementarrisiken, Baulasten und alle sonstigen Beschränkungen und Belastungen müssen beurteilt werden. Der Gutachter sollte die potentiellen Auswirkungen auf den Wert bzw. die Vermarktbarkeit der Immobilie

erläutern.

- Die zu bewertende Immobilie muss als Teil des Bewertungsverfahrens besichtigt werden.
- Alle Faktoren, die den Wert negativ beeinflussen, die jedoch ihrer Art nach als lediglich vorübergehend gegeben angesehen werden können (z. B. Instandhaltungsrückstand, vorübergehender Leerstand, Einkommensminderung für einen bestimmten Zeitraum, Belastungen oder Dienstbarkeiten mit einer bestimmten Laufzeit etc.) müssen separat bewertet werden.

### **5.7.1 Ertragswertverfahren (einkommensbasierter Ansatz)**

- Die Ermittlung des Beleihungswertes muss auf Grundlage eines angemessen stabilen Vermietungsstandes mit einem nachhaltigen Ertrag der Immobilie erfolgen. Dabei handelt es sich um den Ertrag, den jeder hinlänglich effiziente Eigentümer mit der Immobilie bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter der Voraussetzung ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und erlaubter Nutzung nachhaltig erzielen kann.
- Der aktuelle Vermietungsstand wird zugunsten einer angenommenen Vermietung bei langfristig erzielbarem Ertrag für jeden hinlänglich effizienten Eigentümer außer Acht gelassen. Der dieser Bewertung zugrunde liegende Ertrag aus der Immobilie sollte nicht höher liegen als der nachhaltige Nettomieterlös, der für gewöhnlich von einer ähnlichen Immobilie auf dem spezifischen Markt im Laufe der Zeit erwirtschaftet wird. Dabei sind Mieterlöse, die über dem Marktniveau liegen und andere, zusätzliche, außergewöhnliche oder außerordentliche Cashflows aus- zuschließen. Das bedeutet, dass der nachhaltige Ertrag auf Basis einer Bewertung der vergangenen und gegenwärtigen Marktsituation sowie zukünftiger Trends bewertet wird, wobei alle unsicheren Faktoren nicht berücksichtigt werden dürfen, z. B. ein mögliches zukünftiges Einkommenswachstum.
- Bei handelsbezogenen Immobilien, z. B. Hotels, Parkplätze und -häuser, Gesundheitseinrichtungen, wo vergleichbare Mieten nicht zur Verfügung stehen: Das nachhaltige Einkommen kann auf einem angemessenen Prozentsatz des Gewinns beruhen, den jeder hinlänglich effiziente Betreiber langfristig durch den Betrieb der Immobilie erzielen kann. Bei Schätzung des Gewinns muss eine sorgfältige Bewertung der langfristigen und nachhaltigen Faktoren, die eine Auswirkung auf den Nettoertrag und Kosten haben, entsprechend berücksichtigt werden, damit die Nachhaltigkeit der Betriebbarkeit der Immobilie entsprechend gewürdigt werden kann. Der Beleihungswert einer handelsbezogenen Immobilie muss ohne Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung und ohne Kleininventar (Betriebsmittel) erfolgen.

- Das nachhaltige Einkommen der Immobilie muss um diejenigen Kosten gemindert werden, die langfristig von jedem hinlänglich effizienten Eigentümer zu tragen sind, und ebenso sind adäquate Rücklagen hinzuzurechnen, die langfristig benötigt werden, damit Fähigkeit der Immobilie, Einkommen zu erzielen, gesichert ist.
- Bei den nicht erstattungsfähigen Betriebskosten handelt es sich nicht um die Kosten, die tatsächlich durch den aktuellen Eigentümer zu tragen sind, sondern um Kosten, die jedem Eigentümer langfristig unter der Annahme entstehen, dass die Immobilie ordentlich verwaltet wird. Der Gutachter hat Verwaltungskosten, sowie Überalterung, Neuinvestitionen, jährliche Instandhaltungskosten, Leerstandsrisiken, Mietausfälle und andere Risiken vollständig vom Mietertrag in Abzug zu bringen.
- Der Kapitalisierungszinssatz muss umsichtig angesetzt werden, hat sich ebenfalls auf langfristige Marktdaten und -trends zu stützen, und sämtliche kurzfristigen Ertragserwartungen sind auszuschließen. Dabei sollte die nachhaltige Ertragskraft der Immobilie, Mehrzweck- oder geeignete Alternativnutzungen, sowie die zukünftige Vermarktbarkeit der Immobilie in Betracht gezogen werden.
- Der Kapitalisierungszinssatz muss auf Grundlage der verbleibenden Restnutzungsdauer der Immobilie ermittelt werden. Anders als die physische Nutzungsdauer erstreckt sich die verbleibende Restnutzungsdauer auf den Zeitraum, für den sich das Gebäude unter der Voraussetzung ordentlicher Instandhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich betreiben lässt. Die verbleibende Restnutzungsdauer des Gebäudes muss mit Hilfe des Ertragswertverfahrens in transparenter Weise und unter Berücksichtigung der nationalen und lokalen Marktgegebenheiten ermittelt werden.

### **5.7.2 Sachwertverfahren (kostenbasierter Ansatz)**

- Beim Sachwertverfahren (bzw. dem kostenbasierten Ansatz) handelt es sich um eine Schätzung des Grundstückswertes zuzüglich der Wiederbeschaffungskosten des Gebäudes in Relation zu einer vergleichbaren Immobilie.
- Der Grundstückswert ist entweder direkt von geeigneten, langfristigen Marktdaten oder mittels anderer Ansätze, die auf nachhaltigen Inputparametern beruhen, abzuleiten.
- Die Wiederbeschaffungskosten stehen für die geschätzten Kosten für den Bau eines Gebäudes mit gleichwertigen Ausstattungsmerkmalen wie die zu bewertende Immobilie zu den zum Bewertungsstichtag aktuellen Preisen unter Verwendung moderner Materialien und aktueller Normen, Konstruktion und Grundriss.

- Die Wiederbeschaffungskosten umfassen die Kosten, die üblicherweise von einem hinlänglich effizienten Projektentwickler im Besitz des unbebauten Grundstücks übernommen werden, jedoch nicht die Kosten, die tatsächlich gezahlt bzw. budgetiert wurden, z. B.
  - Baukosten
  - Versorgungseinrichtungen, Außenanlagen, Gartenbau
  - Nebenkosten wie Fach-, Management- und Einwilligungsgebühren
  - Opportunitätskosten
- Die Wiederbeschaffungskosten sind in Anbetracht des Alters, des Instandhaltungsstandes und der funktionalen und wirtschaftlichen Veralterung des Gebäudes entsprechend zu mindern.

### **5.7.3 Vergleichswertverfahren (vergleichsbasierter Ansatz)**

- Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind langfristige Parameter und Trends gegenüber aktuellen Immobilienpreisen maßgeblich.
- Zur Ermittlung des Vergleichswertes sind die Preise von Immobilien heranzuziehen, die der zu bewertenden Immobilie hinsichtlich ihrer nachhaltigen Merkmale, die einen größeren Effekt auf ihren Wert haben, insbesondere Standort, Innenausstattung und mögliche Nutzungsarten, ausreichend entsprechen. Die Vergleichspreise können verlässlichen Marktdaten/Datenbankanbietern entnommen werden.
- Die Vergleichspreise müssen im Hinblick auf ihre Nachhaltigkeit geprüft und wenn nötig angepasst werden.

### **5.7.3 Weitere Anforderungen**

- Weitere Anforderungen ergänzen die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Ermittlung des Beleihungswertes, wie z. B. die Einhaltung nationaler Standards, Transparenz, Inhalt und Verständlichkeit der Bewertung.
- Der Gutachter darf nicht in die Akquise der Hypothek durch den Kreditgeber, die Kreditbearbeitung und -entscheidung sowie die Kreditgewährung involviert sein. Gleichmaßen darf er nicht in die Vermittlung, den Verkauf oder die Vermietung der Immobilie involviert sein, noch ein tatsächliches, potentiell, aktuelles oder zukünftig mögliches Interessen am Ergebnis der Bewertung haben.
- Der Gutachter muss über das notwendige Fachwissen und die Erfahrung zur Erstellung von Beleihungswertermittlungen verfügen. Dies betrifft insbesondere die Art der Immobilie und den jeweiligen Immobilienmarkt.

Einige dieser Prinzipien bedürfen weiterer Erläuterungen:

- *Zukünftige Vermarktbarkeit* – Der Gutachter hat jene Situationen zu erkennen und zu benennen, in denen aktuelle Werte nur eine kurzfristige Nachfrage aufgrund einer Marktineffizienz widerspiegeln, wie sich diese im Laufe eines Konjunkturzyklus ergeben können (bei einer bestimmten Art von Immobilie besteht einmal ein Überangebot, gefolgt von einem Angebotsmangel), oder wenn erkennbare Faktoren, wie bestimmte Vorlieben seitens der Konsumenten, den Markt verzerren, wodurch die zukünftige Vermarktbarkeit gefährdet ist.
- *Übliche, lokale Marktbedingungen* – Für bestimmte Immobilien wird der Gutachter den möglichen Einfluss breiterer sozialer und wirtschaftlicher Faktoren untersuchen müssen. Bei einer derartigen Analyse könnte es sich beispielsweise um die Bevölkerungsentwicklung, die Wohlstandsverteilung, Einkommensverhältnisse, Beschäftigungsstand und soziokulturelles Kaufverhalten im Einzugsgebiet, die Infrastruktur des öffentlichen Verkehrs, gesetzliche und politische Risiken, Finanzierungskosten und deren Wechselwirkung mit Kapitalmärkten, Währungsschwankungen und Bewertung des Wirtschaftswachstums handeln. Für Gutachter ergibt sich daraus die Verantwortung zur Entwicklung, Beschaffung und laufenden Anwendung maßgeblicher, einschlägiger Information über lokale Trends und nachhaltige Werte zur Untermauerung ihrer Bewertungen. Dabei sind nur dann Daten außer Acht zu lassen, wenn dies durch die speziellen Umstände des Falles ausnahmsweise gerechtfertigt ist. Sind die vorgenannten Informationen nicht verfügbar, hat der Gutachter dennoch aufzuzeigen, dass die Bewertung auf Marktdaten basiert.
- *Aktuelle Nutzung* – Da es nicht unüblich ist, dass eine Immobilie einen höheren Wert bei alternativer Nutzung hat, sollten Kreditgeber auf ein eventuelles Potenzial zur Wertsteigerung hingewiesen werden. Trotzdem basiert der Beleihungswert jedoch primär auf der bestehenden Immobiliennutzung, es sei denn, es gibt spezielle Umstände, wie beispielsweise eine unmittelbar bevorstehende Umnutzung, die eine Bewertung auf Basis einer alternativen Nutzung realistischer machen.
- *Ausschluss spekulativer Elemente* – Der Gutachter ist angehalten, sämtliche aktuellen, nicht nachhaltigen Marktphänomene explizit zu benennen, wie beispielsweise ein steigender oder fallender Trend, der nicht länger durch Fundamentaldaten untermauerbar ist und sich am Ende eines Lebenszyklus verstärkt.
- *Klare und transparente Dokumentation* – Der Kreditgeber muss sich auf die Bewertung verlassen können. Daher sollten im Gutachten transparente und eindeutig bezeichnete Bewertungsmethoden angewendet und zu Papier gebracht werden. Es sind daher nur anerkannte Bewertungsmethoden zu verwenden, im Allgemeinen das Ertragswertverfahren (bzw.



Investitionsmethode) oder die Vergleichswertmethode. Ein Sachwertverfahren gelangt in manchen Rechtssystemen häufig zur Anwendung (beispielsweise bei Ein- oder Zweifamilienhäusern) oder wenn nur begrenzte Marktinformationen vorhanden sind. Dieses Verfahren ist, obwohl es für Gutachter nützlich ist, die in stabilen Märkten mit vorherrschend eigentümergenutzten Objekten agieren, weniger als grundlegende Bewertungsmethode anzusehen, sondern sollte eher als Gegenprobe zur Anwendung gelangen. Die Notwendigkeit, eine kostenbasierte Methode anzuwenden, könnte darauf hinweisen, dass es sich um eine Sonderimmobilie handelt, die üblicherweise nicht erworben oder verkauft würde und daher zur Kreditbesicherung oder für Verbriefungszwecke als potenziell ungeeignet erachtet werden könnte.

**5.8** Ein Gutachter, der beauftragt wurde, den Beleihungswert einer Immobilie zu ermitteln, sollte auch den Marktwert der Immobilie errechnen, wobei der Unterschied der beiden Werte, falls existent, genau zu erläutern ist. Wie aus den Erläuterungen zur Ermittlung des Beleihungswertes hervorgeht, gibt es keinen Grund zur Annahme, dass es zwischen beiden Grundlagen einen fixen Verhältniswert gibt. Dies bedeutet, dass die Verwendung einer einfachen prozentualen Anpassung (Ab- oder Aufschlag) zur Ableitung des einen Wertes aus dem jeweiligen anderen, nicht angebracht ist.

## **6. Zwangs- und Liquidierungsverkäufe**

**6.1** Es ist möglich, dass ein Gutachter von einem Darlehensgeber beauftragt wird, Wertangaben zu einer Immobilie zu machen, die nicht ausreichend auf dem freien Markt angeboten wurde oder bei der die Zahlen aus dem Gutachten einen reduzierten hypothetischen Vermarktungszeitraum widerspiegeln sollen.

**6.2** Bei einem sinkenden oder angespannten Markt kann es sich bei den Eigentümern um nicht vertragswillige Verkäufer handeln, die aufgrund einer ihnen auferlegten Zwangslage gezwungen sein können, einen Preis zu akzeptieren, der als unter dem Marktwert liegend angesehen wird (siehe EVS 1). Zwänge dieser Art können die Merkmale der Immobilie oder die Umstände des Eigentümers widerspiegeln und müssen deutlich im Gutachten genannt werden.

**6.3** Die im Gutachten ausgewiesenen Zahlen sollten mit dem Hinweis versehen werden, dass sie auf bestimmten spezifischen Annahmen beruhen, die schriftlich in den Auftragsbedingungen vereinbart werden sollten (siehe EVS 4). Als Ergebnis sollte sich ein Marktwert ergeben, der jedoch auf den oben genannten besonderen Voraussetzungen beruht. Die berichteten Zahlen haben lediglich zum Bewertungsstichtag Gültigkeit, da sich die Marktbedingungen möglicherweise wieder ändern können.

**6.4** Der Zwangsverkaufswert ist keine Bewertungsgrundlage und sollte ohne

entsprechende ausdrücklich anderslautende Anweisung nicht verwendet werden. Wird der Gutachter gebeten, einen Wert anzugeben, der auf einer kürzeren als der üblichen Vermarktungsperiode beruht, sollte der Wert mit dem Vermerk "Marktwert unter der besonderen Annahme, dass der Verkauf der Immobilie innerhalb von (x) Monaten ab Anbieten der Immobilie auf dem Markt erfolgen muss" ausgewiesen werden.

# EVGN 3

## Immobilienbewertung für Verbriefungszwecke

1. **Einleitung**
2. **Anwendungsbereich**
3. **Definitionen**
4. **Leithinweise**
5. **Erläuterungen**

### 1. **Einleitung**

**1.1** Die Verbriefung von Immobilien ist zu einer wichtigen Quelle als Finanzinstrument in Kapitalmärkten sowie als Mittel zur Refinanzierung von Kreditinstituten und anderen Institutionen im Immobiliensektor geworden. Die Verbriefung lässt sich als Vorgang definieren, bei dem auf Immobilien bezogene Vermögenswerte in handelbare Wertpapiere umgewandelt werden, indem Eigen- oder Fremdkapitalanteile an Immobilien (wie beispielsweise Hypothekendarlehen) auf eine Weise gebündelt werden, dass sie mit dem Ertragszufluss aus diesen Anteilen, die dann an Investoren übertragen werden, veräußert werden können. Der Begründer des Vermögenswertes – üblicherweise ein Kreditinstitut – überträgt die Anteile an eine Zweckgesellschaft (Special Purpose Vehicle), welche ihrerseits Wertpapiere auf den Kapitalmärkten emittiert, wo sie für gewöhnlich durch Finanzinstitutionen (wie Investmentfonds, Versicherungen, Pensionsfonds oder Kreditinstitute) erworben werden.

**1.2** Das Kreditinstitut hat den Vorteil, dass die immobilienbezogenen Vermögenswerte dann nicht mehr in seiner Bilanz erscheinen. Dies trägt zur Verbesserung der finanziellen Kennzahlen und zur Steigerung der Kapitalerträge bei, wie auch zur Erfüllung der risikobezogenen Eigenkapitalanforderungen (wie unter den Baseler Abkommen, der Eigenkapitalrichtlinie (CRD) und der Kapitaladäquanzverordnung (CRR) sowie nationalen Vorschriften).

**1.3** Diese Wertpapiere bieten den Verkäufern die Möglichkeit zur Diversifizierung ihrer Refinanzierung und einer besseren Kongruenz zwischen Kreditlaufzeiten und Refinanzierung.

**1.4** Wurden auf Immobilien basierende Wertpapiere aus Hypotheken

geschaffen oder diese als Sicherstellung benutzt, sehen sich Investoren prinzipiell mit folgenden Risiken konfrontiert:

- der Veränderung der den Hypotheken zugrunde liegenden Immobilienwerte und
- schwankenden Erträgen aus diesen Hypotheken.

Daher verlassen sich Investoren üblicherweise auf externe Ratings, um die Kreditqualität, die strukturelle Integrität und andere Attribute eines bestimmten Wertpapiers zu beurteilen.

**1.5** Da jede Investitionsentscheidung auf der langfristigen Ertragsfähigkeit einer Immobilie bis zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Wertpapiers basiert, ist die Immobilienbewertung von grundsätzlicher Wichtigkeit für die Verbriefung.

**1.6** Ebenso ist zu beachten, dass Bewertungen von Immobilien, die verbrieft sind bzw. Sicherungsgegenstand für Kredite sind, die letztendlich verbrieft werden, für den Gutachter in manchen Rechtssystemen eine Verantwortung gegenüber Investoren implizieren, die zum Zeitpunkt der Auftragserteilung und Durchführung einer Bewertung nicht präsent und ggf. nicht einmal bekannt waren.

## **2. Anwendungsbereich**

**2.1** Dieser Leithinweis ist auf Immobilienbewertungen, die zum Zwecke der Bewertung dieser Wertpapiere durchgeführt werden, anwendbar, und zwar sowohl für jene, die diese herausgeben, wie auch für jene, die sie erwerben. Die Bewertung der Wertpapiere selbst wird hier nicht abgehandelt. Die primäre Anwendung findet im Zusammenhang mit Wertpapieren, die auf Basis von Hypotheken geschaffen werden, statt, wobei die gleichen Grundsätze jedoch allgemein auch auf andere Formen der Immobilienverbrieftung zutreffen. Das Erkennen von markt- und objektbezogenen Risiken ist entscheidend. Diese EVGN findet auch Anwendung auf die wiederholte Bewertung von derartigen Immobilien und auf die regelmäßige Überprüfung (laufende Überwachung) der Kreditbesicherungen, wodurch das Erkennen von maßgeblichen Veränderungen im Wert erleichtert wird.

**2.2** Bewertungen betreffend REITs (Real Estate Investment Trusts), Immobilien trusts und Immobilien Unit Trusts werden in den EVGN 1 unter *Bewertung zum Zwecke der Rechnungslegung* und EVGN 5 *Ermittlung des Investitionswertes* besprochen.

**2.3** Die Einschätzung von anderen mit den Vermögenswerten verbundenen Risiken, wie Schuldendeckungsquote (Debt Service Coverage Ratio) und Bonität des Darlehensnehmers sind nicht Teil der Aufgabe des Gutachters und werden daher in dieser EVGN nicht berücksichtigt.

### **3. Definitionen**

**3.1 Immobilienverbriefung** ist der Vorgang der Schaffung und Vermarktung von Finanzvermögenswerten, die aus Eigen- und Fremdkapitalanteilen an Immobilien gebündelt werden; sie werden von Finanzexperten gemanagt und notieren auf Wertpapiermärkten.

**3.2 Property-related Asset-backed Securities (PRABSs)** sind Investitionsinstrumente, die durch gebündelte, Cashflow generierende Vermögenswerte gesichert sind und an eine insolvenzfeste (Bankruptcy-remote) Zweckgesellschaft (SPV) verkauft werden. Bei solchen Instrumenten kann es sich entweder um hypothekarisch besicherte Wertpapiere (MBS – Mortgage-backed Securities) oder um durch Immobilien besicherte Wertpapiere handeln, wo der Vermögenswert die Immobilie selbst ist. Einige Instrumente sind eine Kombination von beiden, wie beispielsweise jene PRABSs, die auf den Zuflüssen aus einem Immobilienprojekt basieren. Es gibt im Allgemeinen zwei Arten von hypothekarisch besicherten Wertpapieren, die im Wesentlichen eine Aufteilung der Portfolios in Privat- und Firmenkundenbereiche darstellen:

- *Residential mortgage-backed securities (RMBS)*, welche auf hypothekarisch besicherten privaten Wohnungsbaudarlehen basieren
- *Commercial mortgage-backed securities (CMBS)*, welche auf hypothekarisch besicherten Gewerbeimmobilienkrediten basieren.

**3.3 Eine Zweckgesellschaft (SPV)** ist eine Rechtsperson, die explizit zur Anschaffung und Finanzierung bestimmter Vermögensgegenstände geschaffen wurde. Sie wird normalerweise von jener Institution gegründet, die die zugrunde liegenden Immobilien hält. Sie kann oft einen speziell gestalteten Rechtsstatus haben, um ihre Verpflichtungen zu sichern, auch für den Fall, dass die Muttergesellschaft insolvent wird; ist dies der Fall, nennt man dies eine insolvenzfeste oder im "Konkursfall abgeschottete" Rechtsperson.

**3.4 Der Nettovermögenswert (Net Asset Value)** ist ein Maß für den aggregierten aktuellen Wert von Vermögensgegenständen, abzüglich sämtlicher Verbindlichkeiten.

**3.5** Manchmal wird der **nachhaltige Nettovermögenswert** oder der **nachhaltige Vermögenswert** (Sustainable Net Asset Value oder Sustainable Asset Value) ermittelt. Diese Werte stellen jenen nachhaltig zu erwartenden Wert dar, den ein Vermögenswert langfristig erreichen beziehungsweise halten sollte. Das Konzept wird von jenen, die solche Wertpapiere kreieren, sowie von Ratingagenturen, Investoren und Portfolioversicherungen benutzt. Der Wert wird entweder durch Bezug auf den Beleihungswert oder durch Berichtigungen des Marktwertes ermittelt, je nach der entsprechenden Phase der Marktkonjunktur und potenzieller Destabilisierungsfaktoren, wie Marktvolatilität und Spekulationsaktivität am Markt. Die Ermittlung sollte den zu erwartenden Konjunkturverlauf des Marktes, die zu erwartende Volatilität und die auf dem betroffenen Markt stattfindende Spekulationstätigkeit widerspiegeln. Von der Konzeption her ist der nachhaltige Nettovermögenswert dem Beleihungswert ähnlich.

**3.6** Der **Marktwert** wird im EVS 1 definiert.

**3.7** Der **Beleihungswert** wird im EVS 2 definiert.

**3.8** In diesem Zusammenhang bedeutet **Risikoprofil** eine genaue Zusammenfassung der Risiken, die mit einer als Besicherung dienenden Immobilie oder Gruppe von Immobilien verbunden sind. Die Hauptrisikokategorien können wie folgt eingeteilt werden:

- Marktrisiko
- Immobilienbezogene Risiken einschließlich standortbezogener Risiken und Risiken, die im Zuge eines Entwicklungsprojektes entstehen
- Steuerliche und rechtliche Risiken
- Finanzielle Risiken

Die Rolle des Gutachters wird es normalerweise mit sich bringen, dass nur die ersten beiden Risikogruppen zu berücksichtigen sind, also jene, die sich auf den Markt und die Immobilie beziehen.

## **4. Leithinweise**

**4.1** Dient eine Bewertung der Besicherung eines Darlehens für eine Immobilie oder ein Immobilienportfolio, welches ein Verbriefungsinstrument besichern soll, wird diese normalerweise auf Grundlage des Marktwertes der Immobilie erstellt. In manchen Rechtssystemen kann dazu auch der Beleihungswert herangezogen werden.

**4.2** Nehmen Gutachter eine Bewertung zum Zwecke der Verbriefung vor, sollten sie sich auf die markt- und immobilienbezogenen Risiken im Hinblick auf die hypothekarisch zu belastende(n) Immobilie(n) konzentrieren, damit die beteiligten Parteien Folgendes verstehen:

- Den Marktwert (und/oder den Beleihungswert) der einzelnen Immobilien,
- den Nettovermögenswert oder die nachhaltigen Vermögenswerte eines Portfolios,
- die damit verbundenen Markt- und Immobilienrisiken, damit die Zusammenstellung des Hypothekarkreditportfolios, ein Portfolio-Rating und Investitionsentscheidungen erleichtert werden.

**4.3** Wichtig ist, dass sich Auftraggeber und Gutachter vor Beginn der Bewertung auf den Umfang der dem Gutachter übertragenen Aufgaben einigen - soll er lediglich den Marktwert der Immobilie zum Bewertungsstichtag ermitteln oder muss er auch ein Risikoprofil für die Immobilie erstellen? In einigen Fällen kann er auch gebeten werden, eine Rolle bei der Feststellung des nachhaltigen Sachwertes zu übernehmen. Die schriftlichen Auftragsbedingungen sollten den Umfang der Aufgaben des Gutachters in deutlicher Weise aufführen.

**4.4** Für die vorliegenden Standards wird vorausgesetzt, dass der Gutachter beauftragt wird, sowohl den Marktwert zu ermitteln als auch ein Risikoprofil zu erstellen. In diesem Fall empfiehlt TEGoVA Gutachtern, ihre Aufgabe in zwei Stufen durchzuführen: Zuerst die konventionelle Bewertung der Immobilie und darauf folgend die Einschätzung des spezifischen Risikoprofils. Ist ein Immobilienportfolio zu beurteilen, haben sich die Bewertung und die Risikoabschätzung auf das gesamte Portfolio zu beziehen.

## **5. Erläuterungen**

**5.1** In einem ersten Schritt sind die einzelnen zugrunde liegenden Immobilien zu berücksichtigen. Der Gutachter sollte gemäß EVA 1, EVA 2 und EVGN 2 den Marktwert (bzw. den Beleihungswert) zu jenem Zeitpunkt, an dem das Hypothekendarlehen für die einzelne Immobilie gewährt wird, feststellen. Wurde eine solche Wertermittlung nicht zum Zeitpunkt der ursprünglichen Kreditvereinbarung durchgeführt, ist dies für jede einzelne Immobilie dann nachzuholen, wenn die Hypothekarkredite an die Zweckgesellschaft veräußert werden. Manche Kreditratingagenturen können spezielle Bedingungen auferlegen, die dann in der Bewertung und der Beratung zu berücksichtigen sind.

**5.2** Weitere Orientierungshinweise zu diesen Bewertungsarten finden sich in den EVGN 9 *Vorgaben zu Darlehen für Gewerbeimmobilien nach TEGoVA*.

**5.3** Der Gutachter sollte eine strukturierte Risikobewertung für jede Immobilie im Hypothekarkreditportfolio erstellen (unter Berücksichtigung sowohl des Markt- als auch des Immobilienrisikos), zu jenem Zeitpunkt an dem die betreffenden Hypothekarkredite gewährt wurden. Wird diese Bewertung nicht zum Zeitpunkt der Finanzierung der einzelnen Liegenschaften vorgenommen, ist sie erstmals zum Veräußerungszeitpunkt der Hypothekardarlehen an die Zweckgesellschaft durchzuführen.

**5.4** Weiterführende Hinweise zur Risikobewertung siehe EVIP 7 "Europäisches Markt- und Objektrating: Leitfaden für Gutachter".

**5.5** Wertermittlungen und Risikobewertungen sind im jeweiligen Marktkontext durchzuführen. Demzufolge sollte jegliche außergewöhnliche Volatilität im Wert der betreffenden Immobilien oder auf dem Markt für Vergleichsobjekte im Gutachten angeführt sein. Innerhalb einiger Rechtssysteme kann der Hinweis auf eine solche Volatilität zu einer Verringerung des Wertes führen.

**5.6** Der zweite Schritt im Zuge der Bewertung eines Immobilienportfolios ist, das gesamte Portfolio zu bewerten, wobei hier der Nettovermögenswert bzw. der nachhaltige Vermögenswert festgestellt wird.

**5.7** Die Bewertung von Hypothekarkredit-Portfolios, deren Sicherheit Wohnimmobilien im Besitz von privaten Investoren sind, sollte mittels Analyse von Immobiliengruppen ähnlicher Art („Clusteranalyse“), basierend auf dem Alter der Immobilien, ähnlichen Einkommensströmen, Lage oder anderen Merkmalen durchgeführt werden. Der Wert der einzelnen Immobilie innerhalb eines Clusters kann durch eine vereinfachte Methode (wie beispielsweise eine ausschließlich auf Software gestützte Bewertung bzw. Schreibtischbewertung) geprüft werden, wobei jene Faktoren zu berücksichtigen sind, die am wahrscheinlichsten den Wert beeinflussen. Sollte davor noch keine Bewertung der Immobilien erfolgt sein, ist diese in dieser Phase durchzuführen. Im Idealfall sollte bei jeder Immobilie eine Innenbesichtigung durchgeführt werden, obwohl es bei einer großen Zahl an Standardimmobilien auch ausreichen mag, nur eine Außenbesichtigung durchzuführen. Die Werte der einzelnen Immobilien werden dann als Clusterwert gesammelt erfasst, wobei für den Cluster selbst ebenfalls eine Risikoabschätzung durchgeführt wird. Schließlich werden die Werte der einzelnen Cluster benutzt, um den Nettovermögenswert des gesamten Portfolios zu errechnen, welches ebenfalls einer Risikobewertung unterzogen wird.

**5.8** Weiterführende Hinweise siehe EVIP 6 "Automatisierte Bewertungsmodelle (AVM)" in Teil 4.

**5.9** Wenn die im Besitz von gewerblichen oder institutionellen Investoren befindlichen Hypothekarportfolios von Wohnimmobilien und gewerblichen oder gemischt genutzten Immobilienportfolios bewerten werden, sollte die Gültigkeit des



Marktwertes der einzelnen Immobilien auf Basis der ursprünglichen Bewertung verifiziert werden. Wenn notwendig, ist diese zu berichtigen, um die aktuelle Marktsituation und alle vorhersehbaren langfristigen Änderungen im Markt darzustellen. Wurden die Marktwerte bis dahin nicht ermittelt, sind sie in dieser Phase zu bewerten. Ebenso ist eine Risikobewertung der einzelnen Immobilien erforderlich. Der Nettovermögenswert und das Risikoprofil des gesamten Portfolios werden von den individuellen Immobilienwerten abgeleitet.

**5.10** Dieselbe Vorgangsweise kann – wo anwendbar – auch zur Ermittlung des nachhaltigen Nettovermögenswertes und des Beleihungswertes benutzt werden.

**5.11** Ein Kreditgeber kann eine Neubewertung benötigen, wenn Anzeichen vorhanden sind, dass der Immobilienwert im Vergleich zum allgemeinen Markt substanziell gefallen ist.

**5.12** Einige Rechtssysteme regeln Neu- oder Wiederbewertungen jener Immobilien, die verbriefte Anteile besichern, per Gesetz. Im Zweifelsfall oder bei Konflikten ist die nationale Gesetzgebung anstelle dieses Leithinweises maßgeblich.

# EVGN 4

## Ermittlung des Versicherungswertes und der Schadenhöhe

1. **Einleitung**
2. **Anwendungsbereich**
3. **Definitionen**
4. **Empfehlungen**
5. **Bewertung**
6. **Gutachten**
7. **Sonstige Fragen**
8. **Besondere Bestimmungen und Empfehlungen für die Ermittlung der Schadenshöhe**

### **Hinweis**

*Ein Teil dieses Kapitels beschäftigt sich mit der Ermittlung des Wertes von Gebäuden für die Versicherungsdeckung bei Sachschaden (Beschädigungen oder Totalverlust) und findet dort Anwendung, wo dies der Hauptzweck des Wertes in Übereinstimmung mit dem Arbeitsauftrag für den Gutachter ist (siehe Absatz 1.7). Es berücksichtigt nicht solche Versicherungen gegen andere Risiken, die aus dieser Beschädigung oder Zerstörung bzw. der damit verbundenen Unterbrechung des Geschäftsbetriebes entstehen, oder andere Versicherungen, die üblicherweise von Immobilienverwaltern abgeschlossen werden.*

*Es ist zu betonen, dass manche Immobilien unter Umständen aufgrund besonderer Umstände oder unvorhersehbar hoher Risiken nicht versicherbar sind. Der Versicherungsgeber bzw. der Versicherungsnehmer müssen sich bewusst sein, dass dies geschehen könnte. Die Immobilien steht vielleicht an einem Standort, wo es bezüglich der Nutzung Einschränkung gibt oder eine Umnutzung stattfinden soll, das Gebäude könnte im Konflikt mit dem Gesetz errichtet worden sind, es könnte Umweltprobleme geben, die die künftige Nutzung einschränken, und es könnte im Lauf der Zeit wiederholt eine bestimmte Art von Schaden gegeben haben, z. B. Hochwasser, Erdbeben und vulkanische Aktivität etc.*

### **1. Einleitung**

**1.1** Dieser Leithinweis soll eine generelle Orientierungshilfe bei der Bewertung des Versicherungswertes und den Kosten von Schäden an bzw. Verlusten bei

Immobilien bieten. Die einzelnen rechtlichen bzw. länderspezifischen Gesetze und Vorschriften bzw. besonderen Bedingungen durch die Versicherungsgesellschaften werden hier nicht behandelt.

**1.2** Bei einem Versicherungsvertrag handelt es sich um einen Geschäftsvertrag. Als solcher ist er eine rechtliche verbindliche Vereinbarung zwischen den Parteien, wobei dem Versicherungsgeber eine Prämie gezahlt wird, damit er dem Versicherungsnehmer bei Verlusten bis zu einer bestimmten Höhe, die durch ein bestimmtes Risiko oder Risiken entstehen, Schadenersatz leistet. Die Deckungsgrundlage beruht auf den jeweiligen Vertragsbedingungen.

**1.3** Ein Versicherungsvertrag ist ein Vertrag in äußerstem gutem Glauben (*uberrimae fidei*). Alle Faktoren, die unter Umständen Auswirkungen auf das oder die Risiken haben, müssen offengelegt werden (unabhängig davon, ob man ausdrücklich darum gebeten wurde). Versäumt man die Offenlegung von Einzelheiten, die die Entscheidung eines Versicherungsgebers über eine zu vergebende Deckung beeinflussen könnten, kann letzterer den Vertrag für unverbindlich erklären.

**1.4** Der Gutachter bewertet die Kosten für die Behebung des Schadens bzw. des Totalverlustes des Gebäudes bzw. der Immobilien, welches als Grundlage für die Ermittlung des Betrages dient, den der Versicherungsnehmer im Fall von Schäden oder Totalverlust erstattet bekommt. Falls im Versicherungsvertrag die maximale Haftung des Versicherungsgebers mittels vollständiger Deckung nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist, beläuft sich die maximale Haftung auf die Versicherungssumme, obwohl es sich hierbei nicht immer um einen vollständigen Schadenersatz handelt. Bei einem Totalverlust zahlt der Versicherer lediglich die versicherte Summe als Höchstbetrag. Daher ist es von Bedeutung, diesen Betrag sorgfältig zu berechnen und regelmäßig zu überprüfen. Es ist jedoch nicht Teil des Arbeitsauftrags des Gutachters, die vertraglichen Beschränkungen hinsichtlich der Deckung zu prüfen.

**1.5** Bei einem Teilverlust (wenn beispielsweise nur ein Teil eines Gebäudes zerstört wird), zahlen die Versicherungsgeber üblicherweise höchstens einen Prozentsatz der versicherten Summe, die in der Versicherungspolice angegeben ist, aus. Der Gutachter bewertet die Kosten für den Wiederaufbau und leistet somit einen Beitrag zur Ermittlung dieses prozentualen Anteils von der Versicherungssumme.

**1.6** Es ist generell vernünftig, wenn die Deckung (und somit die Prämien) auf den vollen Wiederherstellungskosten beruhen, obwohl Erstrisikopolicen gelegentlich auch ausgestellt werden, wenn beide Parteien davon Kenntnis haben und akzeptieren, dass die versicherte Summe nicht dem mit einem Risiko behafteten Gesamtwert entspricht.

**1.7** Es kann sein, dass ein möglicher Darlehensgeber eine Einschätzung des Versicherungswertes als Teil eines Berichts über die Eignung der Immobilie als Darlehenssicherheit benötigt, so dass er eine angemessene Versicherung für die beliebige Sicherheit verlangen kann. Umfasst die Beauftragung des Gutachters

zusätzlich zum Hauptzwecke der Bewertung auch die Indikation der Wiederherstellungskosten für die Besicherung des Darlehens, ist der Auftraggeber darauf hinzuweisen, dass ein solcher Betrag lediglich eine allgemeine Richtschnur darstellt (es sei denn, er wäre in voller Übereinstimmung mit diesem EVGN berechnet worden), so dass für den Fall, dass eine vollständige Bewertung zu Versicherungszwecken benötigt wird, dies entsprechend in Auftrag gegeben werden kann.

**1.8** Eine Beurteilung kann ebenfalls in Verbindung mit der Schadensregulierung nach einem Schadensfall bezüglich einer bestehenden Police und auch in Bezug auf Schäden, die in Zusammenhang mit der Ursache des geltend gemachten Anspruchs stehen, erforderlich sein. Das Wiederherstellungskriterium kann im Versicherungsvertrag definiert werden. Während sich der Inhalt dieses Abschnitts hauptsächlich auf die Schadensregulierung und die Berechnung des Schadens bezieht, finden die im EVGN 3 Der qualifizierte Gutachter aufgeführten Anforderungen in Bezug auf die entsprechenden Fachkenntnisse, insbesondere dokumentierte Qualifikationen, die sich speziell auf Versicherungsverträge und -berechnungen beziehen, auf diese spezielle gutachterliche Tätigkeit Anwendung.

In vielen Fällen muss der Gutachter auch den Marktmietwert von vergleichbaren Immobilien zur vorübergehenden Nutzung durch den Versicherungsnehmer kalkulieren. Ungeachtet aller Beschränkungen wird die Entschädigung unter bestimmten Umständen auch auf der Grundlage des Marktwertes berechnet. Dies kommt manchmal vor, wenn ein Wiederaufbau per Gesetz oder besonderer Vorschriften bzw. aus anderen Gründen außerhalb des Einflusses der Vertragsparteien liegt.

In manchen Fällen muss der Gutachter Fachleute mit detaillierter Kenntnis des Wertes bestimmter Gegenstände (siehe 3.24) und komplizierter Baukörper oder Installationen hinzuziehen (siehe 3.24).

Die allgemeine Regel lautet, dass "der Gutachter alle notwendigen Informationen sammelt und diejenigen Besichtigungen durchführt, die er für notwendig erachtet", natürlich in bestimmten Grenzen und in Abstimmung mit der Versicherungsgesellschaft. Dies bedeutet, dass der Gutachter die Einholung zusätzlicher Informationen je nach Notwendigkeit in Betracht ziehen muss, wenn sein eigenes Fachwissen begrenzt ist. Beispiele sind hier Gutachten zu statischen Berechnungen, besondere technische Installationen, Baugrunderkundungen, historische Gebäude, Kunst, besondere architektonische Merkmale etc. Hier finden die Empfehlungen in EVS 3 Der Qualifizierte Gutachter unter Punkt 5.4.8 Anwendung.

**1.9** Bezieht sich die Versicherungsgrundlage auf die vollen Wiederherstellungskosten, sollte der Gutachter das gesamte Ausmaß aller voraussichtlichen Schäden beurteilen, üblicherweise durch Bezugnahme auf die

Wiederherstellung der beschädigten Immobilie, wobei es sich im Wesentlichen um eine Kostenberechnung und nicht um eine Berechnung des Immobilienwertes handelt. Da jedoch ein solcher Verlust im Normalfall Schäden an Gebäuden betrifft, muss der Gutachter neben den entsprechenden Bewertungskompetenzen über umfangreiche Fachkenntnis in Bezug auf Gebäude und Bauweisen, Beschränkungen und Kosten verfügen, um eine präzise Einschätzung der Wiederherstellungskosten vornehmen zu können.

**1.10** Die Ermittlung des Versicherungswertes wird in manchen Ländern auch als „Bewertung für Versicherungszwecke“ bezeichnet.

**1.11** Im Fall von **Naturkatastrophen** scheint es eine wachsende Tendenz zu geben, dass solche Schäden immer häufiger vorkommen und einen größeren Umfang haben als früher. Diese Effekt kann in Zusammenhang mit dem Klimawandel stehen und es sollte daher vorbeugenden Maßnahmen Priorität eingeräumt werden, wo immer es möglich ist.

Städtische Planungsbehörden sollten die Möglichkeit zukünftiger Naturkatastrophen in Betracht ziehen:

- bei neuen Bebauungsplänen
- bei Wiederaufbau beschädigter Immobilien, z. B. muss der Wiederaufbau an einem anderen Standort in Betracht gezogen werden
- bei Berücksichtigung von Präventivmaßnahmen in Form von Installationen zum Schutz von Immobilien an einem Standort, der als risikogefährdet gilt

In dieser Hinsicht muss die Bewertung des Gutachters jedoch auf aktuellen nationalen und lokalen Gesetzen und Vorschriften beruhen und berücksichtigt die Möglichkeit der Umsetzung von Präventivmaßnahmen in der Zukunft nicht.

**1.12** In vielen Ländern wird die Berechnung des Versicherungswertes und der versicherten Schadenshöhe nicht notwendigerweise von professionellen Gutachtern durchgeführt. In Serbien, Island und anderen Ländern wird die Ermittlung der versicherten Schadenshöhe im Fall von Katastrophen traditionell von Personen durchgeführt, die über eine Ingenieursausbildung jedoch nicht über irgendeine Art Qualifikation als Gutachter verfügen. In diesen Fällen sollten die Inhalte der Leitlinien unter Punkt 1.8 im wesentlichen Anwendung finden.

## **2. Anwendungsbereich**

**2.1** Dieser Leithinweis beschäftigt sich mit der Ermittlung des Versicherungswertes von Gebäuden durch einen Gutachter zum Zwecke der Haftung eines Gebäudeversicherers im Fall von Sachschäden oder Zerstörung. Sie berücksichtigt keine anderen Versicherungen gegen andere Risiken, die aus dieser Beschädigung oder Zerstörung bzw. der damit verbundenen Unterbrechung des Geschäftsbetriebes entstehen, oder andere Versicherungen, die üblicherweise von

Immobilienverwaltern abgeschlossen werden.

**2.2** Dieser Hinweis befasst sich außerdem mit der Berechnung der Bewertung von Schäden durch einen Gutachter, für ein Anspruch auf Schadenersatz besteht; hier sind üblicherweise die Kosten für die Beseitigung von Schäden an versicherten Gebäuden bzw. Immobilien die Grundlage für die Beurteilung der Haftung des Versicherungsgebers der jeweiligen Gebäude oder Immobilien bzw. des Schadenersatzes bei Zerstörung der Gebäude bzw. Immobilien.

**2.3** Je nach Deckungshöhe wird der Gutachter in manchen Fällen auch die Kosten berücksichtigen, die u. U. von anderen Versicherungen getragen werden, z. B. das Risiko, das durch die Beschädigung oder Zerstörung bzw. der damit verbunden Unterbrechung des Geschäftsbetriebes entsteht, oder andere Versicherungen, die üblicherweise von Immobilienverwaltern abgeschlossen werden.

### **3. Definitionen**

**3.1** Der „Versicherungswert“ einer Immobilie ist die im Versicherungsvertrag genannte Summe, die sich auf die Immobilie bezieht und die Haftung des Versicherungsgebers beziffert, wenn dem Versicherungsnehmer ein Schaden oder finanzieller Verlust durch ein Risiko entsteht, welches im Versicherungsvertrag aufgeführt ist. Wird ein Gutachter beauftragt, einen Versicherungswert zu liefern, hat er denjenigen Betrag zu ermitteln, der eine ausreichende Versicherungsdeckung für die Immobilie bietet. Dies ist eine Frage, die nicht nur für den Versicherungsnehmer und den Versicherungsgeber von Bedeutung ist, sondern auch für andere, beispielsweise einen Gläubiger, der ein Darlehen mittels der betreffenden Immobilie besichert. Der Versicherungswert berücksichtigt die Gesamtkosten für den Wiederaufbau neben entsprechend angemessenen anderen Kostenfaktoren. Für eine auf das Gebäude beschränkte Versicherungsdeckung sollte dieser Wert keine Positionen berücksichtigen, die sich auf Betriebsanlagen und Ausstattung, Inventar und andere Materialien beziehen, die keinen integralen Bestandteil des Bauwerks darstellen und im Normalfall über andere Versicherungen des Nutzers oder einer anderen Person entsprechend gedeckt werden.

**3.2** Der Begriff **Schaden** bezieht sich auf den physischen Schaden, den Verlust bzw. die Zerstörung oder Nutzungseinschränkung bzw. -ausfall von Sachvermögen einschließlich Wandlung, Hausfriedensbruch, Belästigung bzw. schuldhafte Beeinträchtigung in Bezug auf den Genuss der Rechte durch den Immobilienbesitz.

**3.3** Handelt es sich bei der Ermittlungsgrundlage um die **Wiederherstellungskosten**, geht es im Prinzip um den Ersatz von dem, was beschädigt oder zerstört wurde, so dass der Zustand wie vor dem Schadensfall

wiederhergestellt wird. Es geht hierbei also nicht um die Deckung für Verbesserungsmaßnahmen oder Erweiterungen, es sei denn, die Berücksichtigung von Veränderungen dieser Art wird durch Gesetze und Vorschriften entsprechend verlangt.

Die Wiederherstellung eines zerstörten Gebäudes heißt hier, das Gebäude in solcher Weise wieder aufzubauen, dass es dem Zustand entspricht, als es neu war, der jedoch nicht besser oder größer sein darf.

Die Wiederherstellung eines beschädigten Gebäudes heißt hier die Reparatur des Schadens und die Restaurierung des beschädigten Teils der Immobilie, so dass ihr Zustand im Wesentlichen ihrem Zustand zum Zeitpunkt des Schadens entspricht, jedoch nicht besser oder größer.

**3.4 Wiederaufbau, Reparatur und Restaurierung** bedeutet im Kontext der Wiederherstellung einen Ersatz mit Methoden oder Materialien, die den aktuellen Gebäude- und Brandschutzbestimmungen sowie anderen gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Ebenso umfasst dies die Kosten für den Abriss, die Grundstücksräumung, die Abstützung und Sicherung neben allen gesetzlichen und anderen Gebühren und Honoraren, die im Rahmen des Wiederaufbaus anfallen.

**3.5** Der Begriff **Liegenschaft** bezieht sich auf Grundstück und Gebäude auf, unter oder über der Oberfläche einschließlich Rohr- und Kabelleitungen sowie andere Versorgungsinstallationen.

**3.6** Die **Wiederbeschaffungskosten** werden definiert als die Kosten für den Ersatz der beschädigten Immobilie mit Materialien ähnlicher Art und Qualität ohne Abzug für Abnutzung. Erhält ein Gutachter die Anweisung, das Sachwertverfahren zu verwenden oder wäre dieses angemessen, sollte der Gutachter die Wiederbeschaffung zum Neuwert berechnen und dann einen Abschlag für Alterung und Abnutzung des Gebäudes in Ansatz bringen. Diese Deckung entspricht der Wiederherstellung des Gebäudes, so wie es ist, und nicht einem Ersatz durch ein neues Gebäude.

**3.7 Größere Renovierungen** nach Definition der Richtlinie 2010/31/EU - Energieeffizienz von Gebäuden: „Größere Renovierung“ bedeutet die Renovierung eines Gebäudes, bei der

- a) die Gesamtkosten der Renovierung der Gebäudehülle oder der gebäudetechnischen Systeme 25 % des Gebäudewerts — den Wert des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wurde, nicht mitgerechnet — übersteigen oder
- b) mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden.

Die Mitgliedstaaten können entscheiden, ob sie die Option a oder b anwenden.

### **3.8 Naturkatastrophen.** Schaden durch:

- Hochwasser
- Sturm
- Erdbeben und Lawinen
- Sturmflut
- Erdbeben
- Vulkanausbruch

Bei diesen Katastrophen handelt es sich um höhere Gewalt. Die Auswirkungen des Klimawandels dürfen nicht unterschätzt werden und können das Auftreten, das Ausmaß und die Häufigkeit von Hochwasser, Sturm, Erdbeben und Lawinen sowie Sturmflut sicherlich beeinflussen.

Die Versicherungsprämie kann verringert werden und sogar wegfallen, wenn der Umfang eines Schadens ganz oder teilweise folgende Gründe hat:

- Schwache Konstruktion in Anbetracht der Einflüsse auf das Bauwerk, von denen man hätte ausgehen können
- Mangelnde Instandhaltung
- Mangelnde (Bau-)Aufsicht
- Der Versicherungsnehmer ist verantwortlich für die Unterlassung von Maßnahmen zur Minimierung des Schadensumfangs (hier ist die Kompetenz des Versicherungsnehmers zu berücksichtigen).

Bei Erwägung der Frage, ob ein Schaden als "Naturkatastrophe" einzustufen ist, müssen folgende Punkte Berücksichtigung finden:

- Der Schaden darf nicht von Bauten oder Installationen herrühren, die von Menschen errichtet wurden.
- Waren die Wetterbedingungen außergewöhnlich gemäß Definition für jede Schadensart?
- Wurde die beschädigte Immobilie in Übereinstimmung mit der Landesnutzungsordnung und der Bauerlaubnis errichtet?
- Sind in der Vergangenheit ähnliche Schäden vorgekommen und war es möglich, das Wiederauftreten eines Schadens aufgrund von außergewöhnlichen Umständen abzuwenden?
- Sind Maßnahmen, die zur Schadensprävention empfohlen wurden, umgesetzt worden?

### **3.9 Andere Risiken**

- Brand
- Wasser
- Biologische Gefährdungen einschließlich Insektenbefall und Nager etc.
- Diebstahl und mutwillige Beschädigung
- Terrorakte



- Andere Schäden, z. B. Sprengung, Unfallflucht, mechanische Beschädigung, Überlastung etc. Hier sind üblicherweise spezielle Versicherungen abzuschließen.

**3.10 Hochwasserschäden** - Hochwasser entsteht, wenn Wasser von Bächen, Flüssen und Seen die Ufer, d. h. ihre natürlichen Grenzen übertritt und daher Schaden verursacht.

Es gibt zwei Hauptschadensarten:

- Schaden am Gebäude. Diese Art Schaden geht oft einher mit Schaden an Boden, Telekommunikation, Energieversorgung etc. und führt dazu, dass viele Interessen der Allgemeinheit betroffen sind.
- Die Erosion von Flussufern, welche zu Erdrutsch führt bzw. der Fluss einen neuen Lauf nimmt, hat oft beträchtlichen Schaden in bebauten Gebieten zur Folge.

**3.11 Sturmschaden** - Die generelle Grenze der Versicherungsdeckung beträgt im Normalfall 20,8 m/sec, 41 Knoten bzw. 75 km/h. Gemäß internationaler Vereinbarung sollten Windgeschwindigkeiten wo immer möglich 10 Meter über der Bodenhöhe als Mittelwert für ca. 10 Minuten gemessen werden. Windböen können eine sehr viel höhere Stärke haben, als die durchschnittlichen Angaben, die man von meteorologischen Wetterstationen in der Umgebung erhält. In ähnlicher Weise müssen die topografischen Bedingungen berücksichtigt werden, die zu einem starken Anstieg der Windgeschwindigkeiten führen können, z. B. in einem engen Fjord, hohen Bergen und steilen Talhängen, Fönwinden etc. Die Windkraft kann in m/sec, Knoten oder km/h gemessen werden.

**3.12 Schaden durch Erdrutsch und Lawinen** - Das plötzliche Abgleiten größerer oder kleinerer natürlicher Gesteins- und Erdmassen bzw. von Schnee und Geröll. Schaden durch Erdrutsch (nicht von Lawinen) ist nicht als Naturkatastrophe definiert, wenn die Geländeauffüllung von Menschenhand stammt und innerhalb der letzten 30 Jahre gebildet wurde.

**3.13 Schaden durch Sturmflut** - In Perioden mit geringem Luftdruck und manchmal in Kombination mit Starkwinden aus einer Richtung, die zur Akkumulation von Wasser führt, kann der Wasserpegel ungewöhnlich hochsteigen. Trifft dies zusammen mit dem höchsten Gezeitenzyklus im Jahr wird dieser hohe Wasserpegel Sturmflut genannt. Schaden durch Sturmflut wird nicht als Naturkatastrophe angesehen, wenn der Wasserpegel nicht den Wiederkehrzyklus von 5 Jahren übersteigt. Diese Art Schaden entsteht als Ergebnis einer Kombination zwischen der astronomischen (z. B. Mondphasen) und meteorologischen Gezeitenflut durch geringen atmosphärischen Druck. Wasser überflutet das Land. Der Schaden entsteht hauptsächlich aufgrund von Wasserschäden an Gebäuden. Schaden durch hohe Wellen würden in diesem Fall normalerweise auch von der Versicherung gedeckt. Ebenfalls sollte man darauf hinweisen, dass Sturmfluten nicht unbedingt mit Starkwinden einhergehen. Ein hoher Wasserpegel kann in Verbindung mit glatter und ruhiger See aufgrund von extremen Wetterverhältnissen entstehen, die sich weit entfernt auf dem Meer abspielen.

**3.14 Schaden durch Erdbeben** - Erdbeben erschüttern die Erdoberfläche, wenn es zu einer plötzlichen Entladung von Spannung/Energie in der Erdkruste kommt. Bei Auftreten eines Erdbebens auf dem Meeresboden können Tsunamis entstehen. In manchen Ländern gibt es eine Beschränkung der Versicherungsdeckung dahingehend, dass ein Erdbeben eine Stärke von über 3.7 auf der Richterskala erreichen muss.

**3.15 Schaden aufgrund von vulkanischer Aktivität** - Bei einem Vulkan handelt es sich um einen Bruch in der Erdkruste, durch den heiße Lava, Vulkanasche und Gase aus einer Magmakammer im Boden entweichen können.

**3.16 Brandschaden** - Brände, d. h. Feuer außer Kontrolle, plötzliche und nicht absehbare Rußbildung, Explosion, Blitzschlag (ein Gegenstand wurde direkt vom Blitz getroffen und ist deutlich durch ihn beschädigt), Kurzschluss bzw. andere elektrische Phänomene oder andere, ähnliche Schäden, Schlag durch Flugzeuge bzw. fallende Teile von/aus Flugzeugen.

**3.17 Wasserschaden** - einschließlich anderer Flüssigkeiten, Gase oder Pulver. Beschädigung durch plötzliches und unabsehbares Austreten aus Leitungen, auch aus den betrieblichen Installationen eines Gebäudes. Solche Schäden stehen in Verbindung mit Rissen, Leckagen bzw. Überlaufsystemen, Versickerung von Wasser oder anderen Flüssigkeiten aus externen Leitungen, Versickerung von Wasser durch Öffnungen oder andere Leckagen. Schäden an der Gebäudekonstruktion durch obige Faktoren. Schäden in einem Gebäude direkt vom Boden aus durch Regenfall, schmelzenden Schnee oder Eis, insoweit als dieses zum Ansteigen des Wasserstandes über dem untersten Geschoss führt, Leckagen an einer genehmigten Feuerlöschanlage und der Zuleitung vom Hauptabsperrventil der Feuerlöschanlage innerhalb des Gebäudes.

**3.18 Diebstahl und mutwillige Beschädigung** - beschränkt auf Gegenstände in einem Gebäude. Der Gutachter muss den eigentlichen Vorfall beschreiben und sich mit den Vorgaben und Beschränkungen aus der Versicherungspolice auskennen. Wichtige Abweichungen und die verantwortlichen Personen sind zu nennen. Besondere Sorgfalt sollte Eingangstüren, Fenstern und anderen Öffnungen gewidmet werden, die auf die Liegenschaft führen. Der Gutachter muss sicherstellen, dass Zutritt zur Liegenschaft bis zu einer entsprechenden Erlaubnis nicht möglich ist, falls der Vorfall bei der Polizei angezeigt wurde. Die Erstellung des Gutachtens erfolgt nach den Regeln für normale Schäden.

**3.19 Voller Wiederaufbauwert - Volle Wiederbeschaffungskosten - Garantierte Wiederbeschaffungskosten - Volle Deckung**

**3.19.1 Beim vollen Wiederaufbauwert** handelt es sich um eine Versicherungsart für Gebäude, deren Deckung das Gebäude mit einem Betrag umfasst, der dem Wert des Wiederaufbaus entspricht. Die Versicherungssumme wird vom Versicherungsgeber bzw. seinem qualifizierten Gutachter festgelegt und sollte in der Versicherungspolice genannt werden. Der Versicherungsgeber muss Mitteilung über jegliche Erweiterung oder

Änderung, die den Wert des Gebäudes beeinflusst, erhalten, damit die Versicherung entsprechend angepasst werden kann. Erhält der Versicherungsgeber keine Mitteilung findet eine Ausgleichzahlung für denjenigen Teil des Schadens statt, der dem Verhältnis zwischen dem Wert des Wiederaufbaus ohne und mit der Änderung entspricht. Erstreckt sich der Versicherungsschutz auf Gebäude ohne besondere Vorgaben in der Versicherungspolice gilt Gleiches für neue Gebäude, von denen der Versicherungsgeber nicht in Kenntnis gesetzt wurde.

**3.19.2** Bei den **vollen Wiederbeschaffungskosten** ist der Zahlungsbetrag auf den versicherten Wert, der in der Versicherungspolice genannt wird, beschränkt. Kommt es zum Totalverlust der versicherten Immobilie ist die Versicherungsgesellschaft verpflichtet, die Kosten für die vollständige Wiederbeschaffung bzw. den Wiederaufbau der Immobilie ohne Abzug von Wertminderung zu übernehmen. Für eine Deckung der gesamten Wiederbeschaffung für eine Immobilie über den versicherten Wert hinaus wird normalerweise eine jährliche Gebühr von 10 bis 20 Prozent mehr als für die übliche Barwertdeckung von den Versicherungsgesellschaften berechnet.

**3.19.3** Bei den **garantierten Wiederbeschaffungskosten** ist der Zahlungsbetrag auf den gemäß Versicherungspolice versicherten Wert beschränkt, übersteigt der Schaden jedoch die in der Police genannten Grenzen ist die Versicherungsgesellschaft verpflichtet, die Kosten für die vollständige Wiederbeschaffung bzw. den Wiederaufbau ohne Abzug von Wertminderung zu übernehmen. Versicherungsverträge mit garantierten Wiederbeschaffungskosten sind jedoch nicht, was man sich darunter vorstellen mag. Die Versicherungsgeber begrenzen den Betrag, den sie für die Wiederbeschaffung oder den Wiederaufbau auszahlen, auf üblicherweise nicht mehr als 20 Prozent über dem Betrag, mit dem die Immobilie versichert ist. Wenn eine Immobilie mit einem Wert über dem Deckungsbetrag geschätzt wird, deckt die Versicherung diesen Betrag nicht - selbst wenn der Versicherungsnehmer unter dem Eindruck steht, dass eine garantierte Deckung der Wiederbeschaffungskosten besteht.

**3.19.4 Volle Deckung** - Alle Versicherungsformen, die für einen vollständigen Ausgleich (d. h. ohne Eigenanteil oder Mitversicherungsbeschränkungen) aller Verluste, die durch Gefahren entstehen, für die die Versicherung besteht, sorgen.

## **HINWEIS**

Die oben verwendeten Begrifflichkeiten haben in den verschiedenen Ländern offensichtlich unterschiedliche Bedeutung. Im Rahmen dieser Leithinweise werden die oben angeführten Definitionen im Sinne von typischen Beispielen angeführt. Umfasst eine Versicherungspolice einen Ausgleich über den versicherten Wert wie in der Police ausgewiesen nicht, ist es zwingend notwendig, den versicherten Wert regelmäßig zu überprüfen, um das Risiko einer Unterversicherung auszuschließen.

**3.19.5 Erstes-Risiko-Versicherung** ist eine Versicherung für Gebäude und Vermögenswerte, mit der Schäden im Rahmen der ausgewiesenen Summe gedeckt sind. Unterversicherung kann nicht geltend gemacht werden.

**3.20 Festbetrag** - Die versicherte Summe wird durch den Versicherungsnehmer festgelegt und in der Versicherungspolice ausgewiesen. Die versicherte Summe muss mindestens dem Wiederbeschaffungswert zwecks Vermeidung einer Unterversicherung entsprechen.

**3.21 Der Wiederbeschaffungswert** ist als die Kosten für einen Wiedererwerb vergleichbarer Gegenstände zu verstehen, wie diejenigen, die zum Zeitpunkt des Schadens versichert waren. Ist der versicherte Betrag geringer als der Wiederbeschaffungswert, wird der Ausgleich denjenigen Teil des Schadens umfassen, der dem Verhältnis zwischen der versicherten Summe und dem Wiederbeschaffungswert entspricht (Unterversicherung).

**3.22 Der Wiederaufbauwert** ist als die Kosten für einen Wiederaufbau eines vergleichbaren oder im Wesentlichen vergleichbaren Gebäudes am Ort und zum Zeitpunkt des Schadens zu verstehen. Zusätzliche Kosten in Verbindung mit Baumethoden und Ausstattung, die nach heutiger Bauweise etc. unangemessen sind, sind bei der Festlegung des Wiederaufbauwertes nicht zu berücksichtigen.

**3.23 Besondere Versicherungsgegenstände** wie historische Gebäude, Kunstwerke, besondere architektonische Merkmale etc. In diesem Fall muss der Gutachter die Einbeziehung von Fachleuten mit Kenntnissen hinsichtlich des Wertes solcher Gegenstände in Betracht ziehen.

## **4. Empfehlungen**

**4.1** Der Hergang einer Bewertung, der Status des Gutachters, die Klärung der Fragen, ob die Bewertung in externer Funktion und unabhängig erfolgt, die Angabe des Unternehmens bzw. der Privatperson, oder ob es sich um einen internen Gutachter handelt, sollten den beteiligten Parteien in klarer Weise gemäß EVS 4 erläutert werden. Beim Ausgleich von Forderungen ist es von äußerster Bedeutung, dass der Versicherungsnehmer vollständig mit dem Betrag entschädigt wird, den er gemäß der Versicherungspolice berechtigt ist zu beziehen.

**4.2** Es ist zwingend erforderlich, dass der Gutachter zusätzlich zu seiner Qualifikation als Gutachter nach den EVS mit den bei dieser Art Bewertungsarbeit verwendeten Methoden vertraut ist und er im Besitz des notwendigen Fachwissens ist (Kenntnisse und Verständnis) und über die notwendige Erfahrung verfügt, um solche Aufträge übernehmen zu können. Es werden mindestens die nachfolgenden Qualifikationen empfohlen und es wird erwartet, dass der Gutachter über solide Kenntnisse u. a. zu folgenden Themen verfügt:

- Baukosten und Bauweisen
- Lokale und nationale Bauvorschriften
- Beschränkungen in der städtebaulichen Planung
- Versicherungsverträge
- Versicherungsdeckung und -beschränkungen
- Schätzung der voraussichtlichen Dauer von Reparaturen

- Marktwerte
- Mietpreise

**4.3** Bei der Ermittlung des Versicherungswertes sollte sich der Gutachter derjenigen Risiken bewusst sein, die unter Umständen nicht gedeckt sind.

**4.4** Ein Ausschluss der Deckung enthebt ihn jedoch nicht von der Verantwortung, alle Aspekte aufzuführen, die einen Einfluss auf die Entscheidungen des Versicherungsgebers haben könnten. Bestimmte Umstände könnten von der Deckung ausgeschlossen sein (obwohl sie in gleich welcher Bewertung dennoch berücksichtigt werden müssen) oder über eine vertraglich ausdrücklich begrenzte Deckung verfügen. Umstände, die ganz oder teilweise von der Deckung ausgeschlossen wurden bzw. nur begrenzt oder hilfsweise gedeckt sind, können, soweit angebracht, in einem Schadensbericht trotzdem berücksichtigt und im Bericht zur Festlegung der Ausgleichszahlung ausdrücklich ausgeschlossen oder begrenzt werden.

In manchen Ländern sind jedoch lediglich die durch die Versicherungspolice gedeckten Positionen in den Schadensbericht aufzunehmen.

Die nachfolgenden Beispiele dienen zur Veranschaulichung der Verfahren in manchen Ländern. Sie können je nach Land ganz unterschiedlich sein, genauso wie die Versicherungsverträge von Gesellschaft zu Gesellschaft. In einigen Ländern sind die Mindestanforderungen an einen Versicherungsvertrag gesetzlich geregelt, während andere Länder keine Bestimmungen zum Inhalt von Versicherungspolices erlassen.

Die folgende Liste führt beispielhaft einige Punkte auf, deren Prüfung zur Feststellung von Umständen empfohlen wird, welche Hinweise darauf geben können, dass bestimmte Elemente vollständig oder in Teilen von der Deckung ausgeschlossen sein könnten. Die Aufzählung ist nicht abschließend:

- Asbest und andere gesundheitsgefährdende Stoffe (in manchen Ländern umfasst der Versicherungsschutz per Gesetz immer auch gesundheitsgefährdende Stoffe)
- Schäden durch Hochwasser, insbesondere wenn sich die Immobilie in einem Überflutungsgebiet befindet und es in der Vergangenheit schon Hochwasser erlitten hat.
- Potenzielle Sturmschäden an Umzäunungen
- Der Zustand sämtlicher Dacheindeckungen, da Versicherungsgeber einen Sturmschaden von der Deckung ausschließen könnten, wenn die Qualität unzureichend ist, welches wiederum zu einer Minderung des Erstattungsbetrages im Schadenfall führen kann.
- Brandschaden kann ausgeschlossen sein, wenn die Elektroinstallationen nicht zugelassen sind oder unzureichender Brandschutz besteht (z. B. Feuerlöscher). Üblicherweise muss eine solche Beschränkung Teil des Versicherungsvertrages sein und sollte als solches bewertet und im Bericht des Gutachters vermerkt sein.

- Für Immobilien mit Sprinkleranlagen können Wasserschäden ausgeschlossen sein, es sei denn, es wird eine Deckung für Sprinklerleckagen erworben.
- In manchen Gebieten, die zu Erdsenkungen neigen, kann eine Deckung für Erdsenkungsschäden ausgeschlossen sein, während Sekundärschäden im Normalfall im Versicherungsschutz enthalten sind.
- Erdbeben können ebenfalls in manchen Gebieten ein ausgeschlossenes Risiko sein.
- Mietausfall und die Kosten für eine Ersatzunterbringung und damit verbundene Risiken sind normalerweise im Versicherungsschutz inbegriffen, dies muss der Gutachter jedoch vor Aufnahme in das Gutachten prüfen.
- Der Gutachter muss feststellen, ob die Bauvorschriften Änderungen bei baulichen Konstruktionen festlegen, die zu zusätzlichen Kosten führen.
- Unrichtige Angaben durch den Versicherungsnehmer und die finanziellen Auswirkungen durch das Rückhalten von Informationen oder die Angabe fehlerhafter Sachverhalte.
- Betrug und die Möglichkeit des Verlusts aller Rechte nach dem Versicherungsvertrag.

**4.5** Solange nichts Gegenteiliges sicher bewiesen werden kann bzw. dem Gutachter spezifische Anweisungen gegeben wurden, ist davon auszugehen, dass die Beschaffenheit des Gebäudes und die Bodenverhältnisse am Standort es nicht erfordern, dass spezielle Bautechniken, z. B. Flachgründungen, Pfahlkonstruktionen etc., angewandt werden müssen und dass es keine Bodenverunreinigungen gibt, die zu einer Erhöhung der Wiederherstellungskosten führen würden. Es wird Gutachtern empfohlen, einen diesbezüglichen Hinweis in das Gutachten aufzunehmen.

**4.6** Unterliegen die Wiederherstellungskosten auch der Mehrwertsteuer, ist es üblich, diese als getrennten Betrag neben dem Nettobetrag, auf die sich die Wiederherstellungskosten belaufen, auszuweisen. Es liegt dann am Kunden, festzustellen, ob er die Mehrwertsteuer erstattet bekommen kann.

**4.7** Bei Eigentumswohnungen haben die Wohnungseigentümer sowohl ein finanzielles Interesse an dem gesamten Gebäude als auch an den Gebäudeelementen innerhalb ihrer eigenen Wohneinheit. Während ein Wohneigentümer das Gebäude insgesamt üblicherweise nicht versichern muss, verlangen die Versicherungsgeber einer einzelnen Einheit eine angemessene Schadensversicherung. Der Umfang einer erforderlichen Deckung über den Versicherungswert der einzelnen Wohneinheit hinaus kann in örtlich geltenden Vorschriften oder durch Gebräuche festgelegt sein. Es wird empfohlen, dass die Einzelheiten der Versicherungspolice überprüft werden, um sicherzustellen, dass eine Deckung besteht, die den Bedürfnissen des Versicherungsgebers entspricht. Weiterhin wird Gutachtern empfohlen, Nachforschung in Bezug auf spezifische Anforderungen der Versicherungsgeber zu betreiben, wo eine Überflutung eines

Wohnblockes eine Auswirkung auf die einzelne Einheit haben kann, unabhängig davon, ob die Beschaffenheit der einzelnen Wohneinheit von einem Hochwasser betroffen wäre.

**4.8** Wo ein Gebäude mehr als eine Wohneinheit umfasst, sind normalerweise alle Einheiten über eine Police versichert einschließlich der Gemeinschaftsbereiche und sonstiger Nutzbereiche. Gutachter sollten sicherstellen, dass die Versicherungssumme die unterschiedlichen Werte, die innerhalb des gesamten Gebäudes gegeben sein können, und die Auswirkungen, die Gefahren wie beispielsweise eine Überflutung aller Teile der Immobilien haben können, korrekt wiedergibt.

## **5. Bewertung**

**5.1** Der herkömmliche Zweck einer Versicherungsdeckung ist die Entschädigung für den Verlust, der durch einen Schaden entstanden ist. Die Ermittlung des Versicherungswertes bzw. der Wiederherstellungskosten sollte auf den vollen Wiederherstellungskosten beruhen und nicht auf dem Marktwert oder einer anderen Grundlage, solange der Gutachter bzw. der Versicherungsvertrag nicht ausdrücklich andere Anweisungen erhält. In einem solchen Fall sollte der Schadensbericht deutlich herausstellen, dass es sich bei dem genannten Betrag nicht um eine Bewertung der Wiederherstellungskosten handelt, und die Bewertungsgrundlage sollte vermerkt werden.

**5.2** Die Wiederaufbaukosten werden von einer Anzahl verschiedener Faktoren einschließlich der Immobilienart, der Bauweise, der Konstruktionsart und -qualität und dem Standort der Immobilie beeinflusst, insbesondere in Zusammenhang mit der Nähe zu den angrenzenden Immobilien und Einschränkungen, die bezüglich der Bebaubarkeit innerhalb der Grundstücksgrenzen herrschen.

**5.3** Für Versicherungszwecke werden die Baukosten häufig um einiges höher als die tatsächlichen Kosten eines vor kurzem fertig erstellten Gebäudes auf einem freigelegten Grundstück liegen. Die Neubaukosten reflektieren die Tatsache, dass das Grundstück unbebaut war und das Bauunternehmen effiziente Baumethoden auf der Baustelle verwenden konnte. Im Fall eines Wiederaufbaus kann die Baustelle oft durch andere Gebäude behindert sein, die sich bereits auf dem Grundstück befinden, oder auch durch angrenzende Gebäude, die in der Zwischenzeit gebaut wurden. Ein Gebäude, welches direkt an eine andere Immobilie angrenzt, muss unter Umständen vorübergehend abgestützt und vor Wettereinflüssen geschützt werden. Der Gutachter muss diese zusätzlichen Kosten in seinem Schadensbericht bei den Wiederherstellungskosten berücksichtigen.

**5.4** Die Ursache für einen Anspruch auf vollständige Wiederherstellung kann ein Großbrand oder eine Explosion sein. Daher müssen Vorkehrungen für die Kosten bei Abriss eines bestehenden Baukörpers als auch alle Arbeiten, die nötig sind, um

angrenzende Gebäude und Gebäude in der Nachbarschaft zu schützen, getroffen werden. Je nach Art oder Umfang des Schadens können die Abrissarbeiten gefährlicher als sonst üblich sein und in extremen Fällen kann es auch notwendig sein, dass das Fundament entfernt werden muss.

**5.5** Die Kosten für die Entsorgung von Trümmern und anderem Abfallmaterial von der Baustelle vor Wiederaufbau sind zu berücksichtigen. Die Kosten in Verbindung mit der Entsorgung auf Deponien oder Abraummalden sind in den letzten Jahren beträchtlich gestiegen, insbesondere in Bezug auf Schad- und Giftstoffe. Der Gutachter muss auch dieses in seinem Schadensbericht berücksichtigen.

**5.6** Die Kosten in Zusammenhang mit der Verbesserung der Energieeffizienz eines in Frage kommenden Gebäudes sind zu berücksichtigen. Richtlinie 2010/31/EU über die Energieeffizienz von Gebäuden fordert eine verbesserte Energiebilanz im Fall von „größeren Renovierungen“ (siehe Definitionen). Der Gutachter muss diese Berechnungen in seinem Schadensbericht aufführen.

**5.7** Die Honorare von Architekten, Vermessungsingenieuren, Ingenieuren und anderer Honorare für wichtige Leistungen sind alle bei der Bewertung des versicherten Wertes zu berücksichtigen. Gebühren und Kosten in Zusammenhang mit der Planungserlaubnis und der baurechtlichen Erlaubnis sind ebenfalls einzubeziehen. Dies bedeutet, dass der Gutachter diese Faktoren bei der Berechnung des Wertes der Forderung in seinem Schadensbericht berücksichtigen muss.

**5.8** Die Gebäudeflächen sind bei der Berechnung von versicherten Werten und des Verlustes durch einen Schaden von äußerster Bedeutung. Der Gutachter muss dafür Sorge tragen, dass die angesetzte Bemessungsgrundlage in Übereinstimmung mit anerkannten Kostenleitfäden und den Gepflogenheiten im jeweiligen Land steht.

**5.9** In Versicherungsverträgen gibt es unterschiedliche Klauseln zur Übernahme bzw. Beschränkungen der Versicherungsdeckung. Der Gutachter muss daher über den jeweiligen Versicherungsvertrag für die betreffende Immobilie gut informiert und mit ihnen vertraut sein. Der Bericht muss diese Faktoren berücksichtigen, damit der Versicherungsnehmer eine korrekte Entschädigung von der Versicherung erhält.

## **6. Gutachten**

**6.1** Empfohlene Verfahren zum Gutachten bezüglich des versicherten Wertes und der versicherten Schadenhöhe. Gutachter haben folgende Faktoren zu bewerten und angemessen zu beschreiben:



### **6.1.1 Allgemeine Angaben**

- Standort und Nutzung sowohl der zu bewertenden Immobilie als auch der angrenzenden Immobilie(n) sowie die Adresse des begünstigten Versicherungsnehmers
- Räumlichkeiten/Flächen, Anzahl der Stockwerke, sanitäre Ausstattung und Zugang
- Einrichtungen im Außen- und Innenbereich einschließlich einer Aufzeichnung der Konstruktionsdetails, Abmessungen, Installationseinrichtungen und Zweck, gestützt von einem umfassenden Fotoprotokoll. Besondere Aufmerksamkeit sollte Materialien oder Merkmalen gelten, die in ähnlichen Immobilien üblicherweise nicht vorkommen, oder wo die Wiederherstellungskosten höher sein würden, als sie normalerweise anfallen.
- Einschlägiges Planungsrecht, Bewilligungen und sonstige Genehmigungen
- Zustand der Immobilie einschließlich einer Beurteilung möglicher Wertminderung durch Schäden, Alter, Mängel oder überfällige Reparaturen. In manchen Fällen führt der Zustand zu Abschlägen bei der Versicherungsentschädigung.
- Ist der Versicherungsnehmer nicht vorsteuerabzugsberechtigt, muss der Gutachter klarstellen, ob es gemäß Versicherungsvertrag bzw. geltenden Gesetzen möglich ist, die angesetzten Kosten entsprechend zu erhöhen.

### **6.1.2 Angaben zum versicherten Wert**

- Angabe der Wiederaufbaukosten zusammen mit den notwendigen Nebenkosten, die mit der Wiederherstellung verbunden sind

### **6.1.3 Angaben zur Schadenhöhe**

- Der Grund eines Schadens ist anzugeben. Bei Brand und Brandstiftung etc. handelt es sich jedoch um eine Straftat, die in die Verantwortung der Polizei bzw. anderen entsprechenden Stellen zu übergeben ist. Die zugrundeliegenden Ursachen des Schadens müssen dann nicht im Bericht aufgeführt werden, während die Tatsache, dass es eine Ermittlung von anderer Stelle gibt, vermerkt werden muss.
- Ausmaß des Schadens
- Reparaturen und Kosten für Wiederbeschaffung sowie vertragliche Bedingungen hinsichtlich der Marktpreise für Bauarbeiten, die zur Behebung des Schadens notwendig sind.
- Angabe der Wiederaufbaukosten zusammen mit den notwendigen Nebenkosten, die mit der Wiederherstellung verbunden sind. Die Kosten von Verbesserungen müssen im Bericht ausdrücklich genannt bzw. ausdrücklich ausgeschlossen werden.
- Verstöße gegen besondere Bedingungen bezüglich Versicherungsvertrag, Identifikation, Verursachung und u. U. Haftung und Regress

- Vorbehalte und zwingende Einschränkungen

## 7. Sonstige Fragen

**7.1** In bestimmten Sonderfällen kann es notwendig sein, dass bei einem Totalverlust der Ansatz unrealistisch oder möglicherweise unnötig oder unwirtschaftlich wäre, dass Gebäude in seiner frühen Form wieder aufbauen zu wollen. Dies kann dann der Fall sein, wenn die versicherte Immobilie mit Materialien gebaut wurde, die heutzutage keine Verwendung mehr finden, oder Baumethoden genutzt wurden bzw. nach Normen gebaut wurde, die mittlerweile veraltet sind. Das wäre beispielsweise ein Gebäude, das mit herkömmlichen Materialien gebaut und entworfen wurde, um heute veraltete Abläufe unterzubringen. In solchen Fällen wird es nicht nötig sein, den Baukörper so wieder aufzubauen, wie er war, und es kann preiswerter und angemessener sein, wenn der Wiederaufbau die aktuellen und vorhersehbaren Anforderung zum Zeitpunkt der Bewertung mit zeitgemäßen Methoden, Materialien und Standards erfolgt. Gutachter können gebeten werden, eine Bewertung auf der Grundlage des Konzepts des Sachwertes zu erstellen. Häufig umfasst der vertragliche Versicherungsschutz auch alternative Bestimmungen zur Berechnung angemessener Entschädigungsalternativen.

**7.2** Das **Sachwertverfahren** (oder auch Contractor's Method) wird verwendet, um die Kosten für eine Wiederherstellung zum Neuwert beziehungsweise den Sachwert festzustellen.

**7.3** Bei Ermittlung des **Sachwertes** sollte ein Abzug lediglich für die Wertminderung durch physischen Verfall, jedoch nicht für funktionelle oder wirtschaftliche Überalterung erfolgen, da es um die Absicht geht, zu ersetzen, was physisch verloren gegangen sein mag. Die Ermittlung des Sachwertes hängt daher, inter alia, vom Alter des Gebäudes, seiner Restnutzungsdauer, seiner Konstruktion, seiner Verwendung und Instandhaltung ab.

**7.4** Das zugrunde liegende Grundstück ist nicht zu bewerten, sofern es nicht einem bereits festgestellten Risiko ausgesetzt ist, welches durch die Versicherungspolice gedeckt wird (z. B. Hochwasser, Kontamination oder Erdbeben). In manchen Ländern gibt es für solche Schäden einen separaten Versicherungsschutz.

**7.5** Alle Bewertungen des Versicherungswertes von Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, erfordern Fachkenntnisse hinsichtlich der Konstruktionsdetails, angemessener Wiederherstellungskosten und der Bestimmungen von Behörden. Sofern ein Gutachter nicht als Experte auf diesem Gebiet anerkannt ist, sollte eine Bewertung nicht ohne Unterstützung eines entsprechenden Experten für die Art und Bauweise der zu bewertenden Immobilie erstellt werden. Werden solche Hilfsleistungen benötigt, ist der Auftraggeber und die Versicherungsgesellschaft zu informieren und ihr Einverständnis einzuholen.

## **8. Besondere Bestimmungen und Empfehlungen zur Ermittlung der Schadenhöhe**

### **8.1 Übliches Vorgehen:**

- Annahme des Auftrags
- Unverzögliche Kontaktaufnahme mit einem Vertreter des bzw. dem Versicherungsnehmer
- Besichtigung unter Anwesenheit aller beteiligten Parteien
- Erfassung der beschädigten Immobilie und des Schadens
- Ermittlung der Schadensursache
- Ist der Versicherungsnehmer mit der Einschätzung des Gutachters nicht einverstanden, sollten die Ansichten des Versicherungsnehmers vor Vorlage der Endergebnisse des Gutachters aufgenommen werden.
- Die zugrundeliegende Ursache des Schadens wird unter Bezugnahme auf amtliche Vorschriften und andere gesetzlicher Bestimmungen beschrieben.
- Bei Naturkatastrophen muss folgendes beachtet werden:
  - Aufzeichnung vom Zeitpunkt des Ereignisses hinsichtlich Windgeschwindigkeit, Wellenhöhe und -rekurrenz, von Menschen geschaffene Bauten etc.
  - Bewertung verschiedener Faktoren, z. B. "Welchen Kräften hätte die Konstruktion gemäß bauaufsichtlicher Vorschriften zum Zeitpunkt des Baus standhalten müssen?"
  - Steht eine mögliche Nicht-Einhaltung von baulichen Vorschriften in Verbindung mit dem Schaden und dem Schadensumfang?
  - Resultiert der Schadensumfang aus mangelnder Instandhaltung bzw. fehlerhafter Baukonstruktion?
  - Die Gründe für eine fehlerhafte Baukonstruktion sollten zusammen mit dem Verantwortlichen genannt werden.
  - Der Bericht darf keine Schuldzuweisung vornehmen, sondern lediglich faktische Beobachtungen wiedergeben.
- Das Ausmaß des Schadens wird aufgenommen.
- Es ist zu prüfen und zu berichten, ob Maßnahmen zur Sicherung der Immobilie und zur Vermeidung weiterer Schäden notwendig sind.
- Der Schadensbericht sollte eine Beschreibung der notwendigen Reparaturarbeiten zusammen mit einer Kostenkalkulation enthalten.
- Manchmal können Besichtigung und Bericht nicht umgehend fertig gestellt werden und ein Zwischenbericht muss zwecks Schätzung der voraussichtlichen Kosten erstellt werden.
- In diesen Fällen müssen sich die Parteien einigen, wie bei einem Abriss vorzugehen ist, um die konkrete Ursache und den Schadensumfang feststellen zu können.
- Hinweise zu empfohlenen Reparaturmaßnahmen/-methoden
- Erstellung des Schlussberichtes

## **8.2 Übliche Schadensfolgen und zu prüfende Punkte**

Die folgenden Auflistungen dienen der Veranschaulichung und sind nicht vollständig.

### **8.2.1 Hochwasser**

- Umfangreicher, langfristiger Schaden an Bauelementen und Einbauten
- Umfangreiche und oft erhebliche Beeinträchtigung bzw. Austausch wesentlicher Bestandteile eines Gebäudes
- Lange Trocknungszeiten
- Häufig beträchtlicher Schaden an den Außenanlagen und Erschließungsarbeiten
- Gut funktionierende Frühwarnsysteme können Verluste verhindern bzw. reduzieren.
- In manchen Fällen langsames Vordringen des Wassers
- In manchen Fällen plötzlicher Wassereinbruch, Schlamm und Gestein verstärken die Schadensauswirkungen
- Vorbeugende Maßnahmen, z. B. Sandsäcke, Ausschachtung von Flussbeten etc., können die Schadensauswirkungen vermindern.
- Amtliche Aufzeichnungen und Karten können Angaben zu Gebieten enthalten, die als gefährdet gelten.

### **8.2.2 Sturm**

- Warnungen häufig mit zeitlicher Verzögerung
- Meistens können nur sehr wenige Vorbeugemaßnahmen ergriffen werden.
- Häufig sind alte Bauten widerstandsfähiger.
- Moderne Gebäude werden oft in exponierter Lage errichtet.
- Die Auswirkungen des Klimawandels verstärken sich.
- Unterdimensionierte bauliche Konstruktionsdetails
- Fehlendes Verständnis für die Einführung von vorbeugenden Maßnahmen

### **8.2.3 Erdbeben und Lawinen**

- Starker Regen geht häufig mit Erdbeben einher.
- Häufig kommt es zu Erdbeben an Orten, die in der Vergangenheit als sicher angesehen wurden.
- Amtliche Aufzeichnungen und Karten können Angaben zu Gebieten enthalten, die als gefährdet gelten.

### **8.2.4 Sturmfluten**

- Es sind Gezeitentabellen und Aufzeichnungen historischer Daten einzuholen.
- Amtliche Aufzeichnungsstellen sind zu Rate zu ziehen.
- Schäden an sekundären Nebengebäuden in Küstennähe sind zu melden.
- Schäden an der Flächenbebauung, z. B. Geländeauffüllung, Wellenbrecher, Häfen, Molen und Anlegestege
- Steigende Meerwasserpegel durch Klimawandel

### **8.2.5 Erdbeben**

- Bestimmte Gebiete sind erdbebengefährdet, jedoch selten ohne Vorwarnung
- In exponierten Gebieten werden im Normalfall besondere Bauverfahren

verwendet.

- Es ist mit Umsicht bei der Ermittlung der direkten Schadensursache zu verfahren, häufig gibt es ähnliche Symptome durch andere Ursachen, z. B.
  - Haarrisse und Risse, Spannungsrisse, Risse zwischen unterschiedlichen Materialien
  - Konstruktive Dehnungen
  - Erwärmung
  - Beschädigte Fensterscheiben
  - Erddruck
  - Materialermüdung
  - Schrumpfen und Austrocknen von Materialien
  - Frost und Vereisung
  - Fundamente

### **8.2.6 Vulkanaktivitäten**

- Ascheniederschlag
- Brände
- Zeit für Evakuierung
- Erheblicher Schaden an Gebäuden, Boden, Luft und Wasser
- Langfristige Auswirkungen

### **8.2.7 Brand**

- Feuer, d. h. Flammen außer Kontrolle
- Plötzliche und unabsehbare Rußbildung
- Funken
- Explosionen
- Blitzschlag, d. h. ein Gegenstand wurde direkt vom Blitz getroffen und ist deutlich durch ihn beschädigt
- Kurzschluss bzw. andere elektrische Phänomene oder andere, ähnliche Schäden
- Entzündung durch Arbeiten, die Erwärmung erfordern, z. B. Schweißen, Lichtbogenschneiden
- Kaminfeuer, die zu Schäden an den baulichen Bestandteilen des Kamins führen, können auch das Ergebnis intensiver Hitze durch starke Nutzung der Feuerstätte sein. Nur durch fachkundige Inspektion des Kamins zu entdecken.

### **8.2.8 Wasser und andere Flüssigkeiten, Gas bzw. Puder - plötzliche und unabsehbare Ereignisse**

- Austritte aus den Leitungen eines Gebäudes und verbundener Installationen in Verbindung mit Rissen, Leckagen bzw. Hochwasser
- Versickerung von Wasser oder anderen Flüssigkeiten aus externen Leitungen, Entleerungsbehältern, Klärgruben, Öltanks, Aquarien
- Versickerung von Wasser durch Öffnungen oder Leckagen
- Eindringen von Wasser im Gebäude direkt aus dem Boden durch Regenfall, Schnee- und Eisschmelze, insoweit als dieses zum Ansteigen des Wasserstandes über dem untersten Geschoss führt
- Leckagen an Feuerlöschern von einer genehmigten Feuerlöschanlage und der Zuleitung vom Hauptabsperrentil der Feuerlöschanlage innerhalb des

Gebäudes

- Schäden durch Frost, unzureichende Beheizung und unvollständige Dämmung
- Falsch dimensionierte Entwässerung bzw. Ablagerungen in Abflüssen
- Rückstau aus dem kommunalen Abwassernetz
- Schäden an unterirdischen Oberflächenentwässerungssystemen
- Haftung und Regress

### **8.2.9 Diebstahl und mutwillige Beschädigung**

- Ausschließlich in Bezug auf Gegenstände im Gebäude

### **8.2.10 Biologische Schäden einschließlich Schäden durch Insekten und Nager etc.**

- Schimmel, Fäulnis und Verfall: Es sind Untersuchungen zur Feststellung der Natur und Art des Auftretens durchzuführen. Dabei sind die Möglichkeiten zur Beseitigung der gewachsenen Umgebung sowie bauliche, ästhetische und gesundheitliche Konsequenzen zu berücksichtigen.
- Nager: Suche nach Zugängen und entstandenen Schäden (geschädigte Isolierung, Bissspuren an elektrischen Leitungen, Exkremate und Gerüche/Gestank)
- Insekten: Feststellung der Natur und Art, Reparaturkosten
- Normalerweise umfasst der Versicherungsschutz keine Schäden durch Haustiere.
- Prüfung von Verzeichnissen geschützter Tiere, z. B. Fledermäuse, bestimmte Vogelarten etc.
- Beratung zur Vermeidung eines Wiederauftretens ist normalerweise im Versicherungsschutz inbegriffen.

### **8.2.11 Weitere plötzliche und unabsehbare Schäden an Gebäuden**

- Frostbildung im Innenbereich
- Windstärken, die nicht als Sturm klassifiziert sind
- Schneeschlag bzw. Schneelasten
- Schneerutsch auf bzw. vom Dach
- Zerbrochene Fenster- und Türscheiben und andere Glaselemente, die fest mit dem Gebäude verbunden sind
- Schäden durch allmähliche bzw. starke Beeinträchtigungen aufgrund von Rost, Korrosion, anderer Korrosionsangriffe bzw. Abnutzung
- Schäden, bei denen es sich um Schwund, Spalten und Risse, Flecken, Kratzer und Abplatzungen handelt
- Schäden durch Tiere, Insekten, Bakterien, Pilze oder Fäulnis
- Schäden, die lediglich mechanische bzw. elektrische Geräte betreffen
- Schäden an einem Gebäudeteil, das nicht fest mit dem Gebäude verbunden ist
- Schäden an Verglasung, Geräten, Ausstattung und sanitären Einrichtungen, die ausdrücklich bzw. gezielt durch oder für einen Mieter angebracht wurden
- Schäden an Verglasung mit dem Ergebnis, dass der Rahmen der doppelten Verglasung undicht geworden ist

- Schlag gegen Gegenstände durch Flugzeuge bzw. fallende Teile von oder aus Flugzeugen

# EVGN 5

## Ermittlung des Investitionswertes

1. **Einleitung**
2. **Anwendungsbereich**
3. **Definitionen**
4. **Leithinweise**
5. **Erläuterungen**

### 1. **Einleitung**

Investments in Immobilien ist in Europa ein ausgesprochen wichtiger Wirtschaftsbereich, in den jedes Jahr mehrere hundert Milliarden Euro investiert werden. Trotz der Besorgnis über schwache Marktdaten und der allgemeinen wirtschaftlichen Situation bemühen sich Investoren in europäische Immobilien aktiv um Wirtschaftlichkeit und diversifizieren ihre Investitionen in einen Mix aus starken und aktiven als auch sich erholenden Märkten sowohl in Bezug auf die Lage als auch die Art der Immobilien.

Daher ist es wichtig, einen Weg zur Ermittlung desjenigen Wertes zu etablieren, den eine Immobilie, die zum Verkauf steht, für einen bestimmten Investor hat.

Aus quantitativer Sicht verhält es sich mit einem Investment in Immobilien ähnlich wie mit einem Investment auf dem Kapitalmarkt: Um erfolgreich in Immobilien zu investieren beurteilen Investoren den Wert der Immobilien, die sie kaufen, durch fundierte Schätzungen des möglichen Gewinns dieser Investments, sei es durch Beurteilung der Immobilie, des Mieteinkommens bzw. einer Kombination aus beidem. Daher sind die Annahmen eines Investors bezüglich der Profitabilität einer Immobilie und ihrer Fähigkeit, einen Kapitalgewinn zu erzielen, in Verbindung mit dem voraussichtlichen Haltezeitraumes und den spezifischen Anforderungen an die Investitionsrendite entscheidend für die Festlegung des Investitionswertes eines Objektes.



## 2. Anwendungsbereich

Diese Guidance Note beschäftigt sich mit der Wertgrundlage und der Analysemethoden, die bei der Ermittlung des Investitionswertes einer Immobilie für einen einzelnen Investor, dessen Identität bekannt ist, benutzt werden. Dieser Prozess sollte im Unterschied zur Ermittlung des Marktwertes gesehen werden: Während der Marktpreis der beste Preis ist, dessen Erzielung man vernünftigerweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erwarten kann unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Arten an möglichen Bietern, ist der Investitionswert der höchste Preis, den ein bekannter Einzelinvestor je nach seinen spezifischen Anforderungen an eine Investition offerieren würde.

Die EVGN 5 findet immer dann Anwendung, wenn ein Investor den höchsten zu zahlenden Preis für den Kauf einer Immobilie unter Berücksichtigung des Nutzens, den er durch das Halten dieses Vermögenswertes hätte, beurteilen muss.

## 3. Definitionen

**3.1** Sämtliche in EVGN 5 verwendeten Bewertungsgrundlagen werden in EVS 2 (Andere Bewertungsgrundlagen) definiert.

**3.2 Nutzungsdauer einer Immobilie.** Im Rahmen dieser Guidance Note ist die Nutzungsdauer jene Zeitspanne, während der die Immobilie für ihren Zweck tatsächlich genutzt werden kann. Es ist zu beachten, dass sich diese Definition von der Nutzungsdauer eines Vermögensgegenstandes für die Rechnungslegung nach IFRS unterscheidet, die sich mehr mit dem Zeitraum befasst, in dem die Eigner Verwendung für die Immobilie haben, im Gegensatz zu dem Zeitraum, für den das Objekt durch gleich welchen Eigentümer bzw. Nutzer genutzt werden könnte.

## 4. Leithinweise

### 4.1 Immobilienkategorien

**4.1.1** Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien können bei der Bewertung in vier Hauptkategorien eingeteilt werden:

- Immobilien, die aufgrund ihrer Eigenschaft als ertragsgenerierender Vermögenswert oder wegen ihres Kapitalzuwachses gehalten werden
- in Entwicklung befindliche Immobilien
- Immobilien, die für zukünftige Entwicklung gehalten werden
- Immobilien zur Eigennutzung

**4.1.2 Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden** sind normalerweise jene, deren Bauarbeiten abgeschlossen sind und die zum Zweck der Vermietung gehalten werden, wobei diese einen Mietertrag erwirtschaften, der mit einer

unabhängigen dritten Partei zu Marktkonditionen verhandelt wird.

**4.1.3 In Entwicklung befindliche Immobilien** sind Liegenschaften, die mit Leerständen erworben wurden, in der Absicht, diese bald an unabhängige dritte Parteien zu Marktbedingungen zu vermieten, ungeachtet dessen, ob Reparaturarbeiten oder Verbesserungsmaßnahmen erforderlich sind. Abgesehen von den in Bau befindlichen Immobilien beinhaltet diese Kategorie auch alle Immobilien, wo der Baubeginn unmittelbar bevorsteht und sämtliche notwendigen Genehmigungen, Bewilligungen vorliegen sowie ein Bauvertrag vereinbart wurde.

**4.1.4 Immobilien für zukünftige Entwicklung** umfassen jene Immobilien, die mit der Absicht einer künftigen Umplanung (egal ob mit oder ohne anderen, noch nicht erworbenen Immobilien) erworben wurden und die unter keine der drei ersten Kategorien fallen.

**4.1.5 Immobilien zur Eigennutzung** - Manchmal ziehen Käufer auch einen Gutachter hinsichtlich des Preises zu Rate, den sie für den Kauf einer Immobilie aufwenden sollten, die sie später selbst nutzen wollen. Dazu gehört auch der Erwerb von Freizeitimmobilien, z. B. Hotels, Freizeitparks etc. Während diese Objekte aus finanzwirtschaftlicher Sicht nicht als Investition im eigentlichen Sinn gelten, kann die Bewertung dennoch nach diesem Leithinweis erfolgen.

## **4.2 Wertansatz**

Diese Bewertungen sind auf Basis des Investitionswertes (siehe EVS 2) zu erstellen, d. h. es ist der Wert der Immobilie für eine bestimmte Partei zum Zwecke der Investition, Eigennutzung bzw. Weiterentwicklung zu ermitteln.

## **4.3 Nötige Informationen**

Der Gutachter hat folgende Informationen vom Investor einzuholen, um eine ordnungsgemäße Bewertung zu Investitionszwecken durchführen zu können:

- Grundbuchauszüge und Katasterdokumente
- Grundstückskarte mit Grundstücksgrenzen
- Alle Genehmigungen bzw. Bewilligungen in Zusammenhang mit der Immobilie
- Aktuelle bzw. geplante Grundrisse mit Flächenangaben
- Mieteraufstellung, aktuelle bzw. vorgesehene (realistische) Miet-/Leasingverträge
- Bei Vollvermietung Angaben zu Nebenkostenabrechnungen und insbesondere Fehlbeträge bei eventuellen Leerständen
- Erwartete Einnahmen/Ausgaben
- Sämtliche speziellen Kenndaten des Unternehmens oder Investitionsportfolios des Investors, welche künftige Cashflows der zu bewertenden Immobilie beeinflussen können

- die Investitionskriterien des Investors (Zielrendite, Investitionsdauer)

Zusätzlich sind auch Angaben aus andere Quellen einzuholen:

- Marktdaten in Verbindung mit der Immobilie
- Zinssätze und erwartete Veränderungen
- Veräußerungspotenzial für die Immobilie
- Rechtliche Einschränkungen beziehungsweise eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten der Immobilie, dazu gehören eventuell auch Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser (in GB), Zustandserhebungen bzw. Umweltgutachten
- Aktuelle und erwartete Inflation

#### **4.4 Bewertungsmethoden**

Zu Ermittlung des Investitionswertes wird der Gutachter für gewöhnlich auf die Discounted Cash-Flow Methode oder ähnliche Verfahren zurückgreifen. In einigen Fällen kann auch das Residualwertverfahren geeignet sein.

#### **4.5 Gutachten**

Das Wertgutachten, welches in Übereinstimmung mit EVS 5 erstellt wurde, muss darauf hinweisen, dass es sich bei der hinzugezogenen Bewertungsgrundlage um den Investitionswert und **nicht** den Marktwert handelt. Im Bericht sollte hervorgehoben werden, dass der Marktwert sich vom ausgewiesenen Investitionswert unterscheiden kann. Es sollte deutlich gemacht werden, dass dieser Wert ausschließlich für diesen bestimmten Investor ermittelt wurde, an den das Gutachten sich richtet, und ihm besondere Anforderungen und Annahmen ausschließlich in Bezug auf diesen Investor zugrundeliegen, so dass Dritte sich keinesfalls auf diese Bewertung berufen können.

### **5. Erläuterungen**

**5.1** Cashflows sind über jene Periode, über die der Investor die Immobilie zu halten beabsichtigt, zu bewerten, wobei sämtliche Faktoren, die darauf Einfluss nehmen könnten, zu berücksichtigen sind. Nach Bewertung des Ertrages und der Kosten sowie den jeweils möglichen Risiken, die in jenem Zeitraum, in dem die Immobilie vom Investor gehalten werden soll, anfallen können, ergibt sich der erwartete Investitionswert zum Zeitpunkt des künftigen Verkaufs abzüglich der Verkaufskosten.

**5.2** Befindet sich eine Immobilie in Entwicklung oder ist eine Entwicklung erst geplant, hat der Gutachter ein Urteil über jenen Zeitpunkt abzugeben, zu dem die Genehmigungen vorliegen, der Bau fertig gestellt, die Immobilie vermietet ist und die ersten Mieteinnahmen fließen.

**5.3** Die Abzinsungsrate, die auf künftige Erträge und Kosten anzuwenden ist, wird vom Investor gewählt und spiegelt dessen spezifische Investitionserwartungen wider.

**5.4** Weitere Einzelheiten zum DCF und dem Residualwertverfahren sind in EVIP 5 Bewertungsmethoden ausgeführt.

**5.5** Schließlich müssen Gutachter zwischen dem Investitionswert und dem Marktwert mit bestimmten besonderen Annahmen unterscheiden können.

**5.5.1** Der **Investitionswert** ist der Höchstpreis, den ein bestimmter Käufer unter Berücksichtigung seiner persönlichen finanziellen Anforderungen insbesondere im Hinblick auf die Investitionsrenditen zahlen würde.

**5.5.2** Im Gegensatz dazu zielt der **Marktwert mit einer bestimmten besonderen Annahme** darauf ab, gemäß Definition des Marktwertes den besten Preis zu ermitteln, der unter vernünftigen Gesichtspunkten auf einem funktionierenden Markt zu erzielen wäre, jedoch unter Einbeziehung der spezifischen besonderen Annahme, die mit dem Auftraggeber vereinbart wurde. Diese besondere Annahme wird sich auf die Immobilie und ihre spezifischen Gegebenheiten in Bezug auf baulichen Zustand, Vermietungsstand, rechtliche bzw. baurechtliche Voraussetzungen beziehen und nicht auf die wirtschaftlichen Eigenheiten eines möglichen Käufers.

# EVGN 6

## Grenzüberschreitende Bewertung

1. **Einleitung**
2. **Anwendungsbereich**
3. **Gutachterqualifikation**
4. **Berufliche Erfahrung und Marktkenntnis**
5. **Auftragsbedingungen**
6. **Einhaltung lokaler Regelungen**
7. **Versicherungen**
8. **Gutachten**

### 1. **Einleitung**

**1.1** Immer mehr Kunden benötigen eine Immobilienbewertung über nationale Grenzen hinweg. Die Qualitätssiegel „Recognised European Valuer“ (REV) und „Residential Valuer“ (TRV) von TEGoVA unterstützen Auftraggeber und ihre Gutachter dabei, qualifizierte und praktizierende Gutachter in anderen Ländern zu finden, die mit dieser Aufgabe betraut werden können. Aber auch Gutachter werden Bewertungserfahrung im Ausland gesammelt haben, wo bestimmte Immobilienmärkte bereits nationale Grenzen überschreiten. Die unterschiedlichen Marktbedingungen, Gesetzgebungen und Gebräuche in den einzelnen Ländern haben zur Folge, dass man besondere Sorgfalt walten lassen muss, wenn man eine Bewertung in einem anderen Land durchführt.

**1.2** Mit Richtlinie 2006/123/EG über Dienstleistungen im Binnenmarkt (Dienstleistungsrichtlinie) wird beabsichtigt, die Hindernisse in der Entstehung von grenzüberschreitenden Dienstleistungsmärkten zu beseitigen. Sie fördert die Rechte der Anbieter von Dienstleistungen nach den Römischen Verträgen, ihre Geschäftstätigkeit entweder durch Niederlassung in einem anderen Mitgliedsland oder durch Anbieten ihrer Dienstleistung von ihrem Sitz im Heimatland aus innerhalb des Binnenmarktes auszuweiten. Der Rechtsrahmen der Richtlinie kommt einer großen Vielfalt an Dienstleistungen einschließlich immobilienpezifischer Leistungen wie der Immobilienbewertung zugute.

**1.3** Obwohl die Richtlinie das Recht von Gutachtern gewährleistet, Bewertungen außerhalb ihres Heimatlandes durchführen zu können, beschäftigt sie

sich jedoch nicht mit den beruflichen Qualifikationen, Fähigkeiten und Gepflogenheiten von Gutachtern, die notwendig sind, um auf den Märkten in anderen Ländern agieren zu können.

**1.4** EVGN 6 beschreibt die grundlegenden Anforderungen, die Gutachter erfüllen sollten, wenn sie Immobilienbewertungen in anderen Ländern als in ihrem eigenen durchführen wollen. Bei diesen Anforderungen geht es um folgende Aspekte:

- Qualifikation
- Berufliche Erfahrung
- Marktkenntnis
- Einhaltung von lokalen Regelungen
- Transparenz
- Unabhängigkeit
- Vermeidung von Interessenskonflikten

TEGoVA ist der Auffassung, dass diese Prinzipien nicht nur von entscheidender Bedeutung für Bewertungen sind, die von Gutachtern in ihrem Heimatmärkten erstellt werden, sondern auch in vollem Umfang für grenzüberschreitende Bewertungen.

## **2. Anwendungsbereich**

Diese Guidance Note bietet eine Anleitung für Gutachter, die eine Bewertung in einem Land (Gastland) durchführen, bei dem es sich nicht um ihr Heimatland handelt. Der Leithinweis ergänzt die Dienstleistungsrichtlinie in Bezug auf grenzüberschreitende Bewertungsdienstleistungen innerhalb des Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR), welche die Freizügigkeit von Gutachtern, ohne administrative Hindernisse grenzüberschreitend tätig zu sein, unterstreicht. Hierbei beschäftigt sie sich mit den Themen Erfahrung, Kompetenz und Berichtspflichten bei Erstellung einer grenzüberschreitenden Bewertung.

## **3. Qualifikation von Gutachtern**

**3.1** Gutachter müssen über die berufliche Kompetenz zur Erstellung einer Bewertung in dem entsprechenden Land verfügen. Ein Gutachter sollte nur dann eine Bewertung in einem anderen Land durchführen, wenn diese im Rahmen seiner beruflichen und persönlichen Qualifikation liegt. Die entsprechende Qualifikation des Gutachters sollte in dem Wertgutachten genannt werden.

**3.2** Unter Umständen muss der Gutachter über ausreichende Sprachkenntnisse des Landes verfügen, in dem sich die Immobilie befindet, da Unterlagen und andere Angaben bezüglich der Immobilie möglicherweise nur in der Landessprache zur Verfügung stehen.

**3.3** Auch wenn die EU-Gesetzgebung den Gutachter von jeglicher Verpflichtung befreit, über Qualifikationen im entsprechenden Gastland verfügen zu müssen, können besondere einschlägige Qualifikationen von anerkannten Berufsverbänden und langfristige berufliche Erfahrung ebenso dazu dienen, Kunden die entsprechenden Befähigungen nachzuweisen.

## **4. Berufliche Erfahrung und Marktkenntnis**

**4.1** Gutachter müssen ihre Fähigkeit, ihren Beruf im Gastland auszuüben, belegen können. Sie müssen im Besitz von Folgendem sein:

- Aktuelle Informationen
- Solide Kenntnis der Europäischen Bewertungsstandards und der Gepflogenheiten in der Bewertung im Gastland
- Berufliche Erfahrung auf dem Immobilienmarkt für die zu bewertende Immobilie
- Kenntnis des Immobilienmarktes und der entsprechenden Gesetzgebung im Gastland

**4.2** Gutachter sind gehalten, ihre Kenntnisse und ihre Erfahrung hinsichtlich der Immobilienmärkte, Gesetze und Gepflogenheiten im Rahmen der Immobilienbewertung im Gastland mindestens in den Sektoren, in denen sie Aufträge annehmen, zu pflegen und zu erweitern.

**4.3** Handelt es sich bei dem Gastland nicht nur um das Land, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, sondern auch um das Land des Auftraggebers, muss der Gutachter in der Lage sein, mit dem Kunden über Angelegenheiten, die vor Ort von beruflicher Bedeutung sind, in wirksamer Weise zu kommunizieren. Dabei kann es sich unter anderem um Fragen bezüglich der Wertermittlung als auch um alle anderen fachlichen Themen aus der Ausübung der gutachterlichen Tätigkeit handeln.

## **5. Auftragsbedingungen**

**5.1** Erhält ein Gutachter den Auftrag, eine Bewertung von Immobilien vorzunehmen, die sich außerhalb des Heimatlandes des Gutachters befinden (und möglicherweise außerhalb des Landes, in dem der Sitz des Kunden liegt), wird dem Gutachter geraten, sich vor Annahme des Auftrages mit dem Kunden (einschließlich der Geschäftsleitung und der leitenden Angestellten, im Falle eines Unternehmens) und, wo es angebracht ist, den professionellen Beratern des Kunden (einschließlich der Wirtschaftsprüfer) zu beraten, um sich über die Auftragsbedingungen schriftlich zu einigen.

**5.2** Falls der Gutachter nicht über die notwendige und passende Erfahrung oder Kompetenz in der Bewertung von Sachanlagevermögen an dem jeweiligen Standort und in der jeweiligen Immobilienart verfügt, muss er den Auftraggeber darüber informieren und sich darum bemühen, diesen Mangel mit Zustimmung des Kunden durch Zusammenarbeit mit einem ordnungsgemäß qualifizierten Gutachter oder gegebenenfalls mit anderen Experten zu beseitigen, die vom Kunden am Standort des Bewertungsobjektes zu beauftragen sind. Die Mitwirkung von anderen Fachleuten ist ausdrücklich im Wertgutachten zu erwähnen. Zur Qualitätssicherung hinsichtlich der Mitwirkung anderer vor Ort sollte der Gutachter, der sich um Hilfe im Gastland bemüht, die Unterstützung durch einen kompetenten ortsansässigen Gutachter, z. B. wie einen Recognised European Valuer (REV) bzw. TEGoVA Residential Valuer (TRV), in Anspruch nehmen.

## **6. Einhaltung lokaler Regelungen**

**6.1** Abweichungen von den EVS bzw. spezielle Annahmen, die getroffen werden, um die gesetzlichen Bestimmungen, die Bewertungsstandards oder andere Bewertungsregeln des Gastlandes zu erfüllen, müssen deutlich im Gutachten genannt werden. Unter Umständen hat der Gutachter die allgemein anerkannten Prinzipien, die die Form und den Inhalt von Gutachten in einem Land regeln, zu befolgen.

**6.2** Bei Unterschieden in Bilanzierungsrecht und -praxis oder wenn die sich daraus ergebenden Bewertungsverfahren wesentlich von den Gepflogenheiten des Landes des Kunden unterscheiden, gehen für den Bereich der Bilanzierung die Vorschriften der Rechtsordnung des Heimatlandes des Kunden vor. Der Gutachter muss diese Unterschiede bei der Erläuterung der Ergebnisse in seinem Gutachten hervorheben.

## **7. Versicherung**

Gutachter sollten wissen, dass sie in manchen Ländern, in denen sie tätig sind, verpflichtet sind, eine Berufshaftpflichtversicherung abzuschließen, die über eine ausreichende Deckung für mögliche Ansprüche ihrer Auftraggeber und Dritten unter Berücksichtigung auf mögliche Prozess- und Verfahrenskosten verfügt.

## **8. Gutachten**

**8.1** Je weniger vertraut ein Kunde mit dem Markt ist, in dem sich die Immobilie befindet, umso wichtiger ist es, dass das Gutachten Zahlenangaben und Aussagen in einer klar verständlichen und verifizierbaren Form wiedergibt und der Kunde dadurch in die Lage versetzt wird, die Entstehung des Gutachtens von der



Aufnahme der wertrelevanten Daten über die Anwendung der angemessenen Methoden bis hin zur Beurteilung der Ergebnisse nachzuvollziehen.

**8.2** Wenn der Kunde seinen Sitz in einem Drittland hat, muss das Gutachten auch deutlich Bezug auf wesentliche Unterschiede in den gesetzlichen Regelungen oder Gepflogenheiten nehmen, die zwischen dem Land des Kunden und dem Land, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, bestehen können.

**8.3** Ein Gutachten über eine grenzüberschreitende Bewertung muss klare Aufzeichnungen des Zahlenwerks enthalten, auf dem es beruht. Der Gutachter legt die Herkunft der Zahlen offen und ermöglicht damit eine Beurteilung ihrer Qualität und ihrer Auswirkungen auf die im Gutachten getroffenen Aussagen.

## **EVGN 7**

# **Immobilienbewertung im Rahmen der Richtlinie über die Verwalter alternativer Investmentfonds**

- 1. Einleitung**
- 2. Anwendungsbereich**
- 3. Definitionen**
- 4. Stellungnahme**
- 5. Erläuterung**

### **1. Einleitung**

**1.1** Als Folge der Finanzkrise ab 2007 hat die Europäische Union am 8. Juni 2011 die Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds verabschiedet, mit der gemeinsame Anforderungen für die Zulassung von und Aufsicht über Rechtspersonlichkeiten, die sich mit dem Management und der Verwaltung von alternativen Investmentfonds (AIFM – Alternative Investment Fund Manager) befassen, festgelegt werden.

**1.2** Die Richtlinie legt einen harmonisierten EU-Rahmen zur Beobachtung und Überwachung der Risiken fest, welche die AIFM für Anleger, andere Marktteilnehmer und Märkte sowie für die finanzielle Stabilität darstellen.

**1.3** Die Vorschriften befassen sich mit einer großen Vielfalt an Risiken, beispielsweise Hebelwirkungsrisiken, schwache Risikomanagementsysteme, schlechter Anlegerschutz oder Handelsineffizienzen. Große AIF mit einer starken Hebelwirkung könnten zu höheren Ausschlägen von Marktbewegungen geführt und damit zur Instabilität der Finanzmärkte in der EU beigetragen haben.

**1.4** Um die Entstehung des Binnenmarktes zu ermöglichen, ist ein AIFM, der über eine Zulassung in seinem Heimatland verfügt, berechtigt, seine Wertpapiere an professionelle Investoren auf dem Gebiet aller Mitgliedsländer zu vermarkten (europäischer Pass). Dieser Pass umfasst jedoch nicht die Vermarktung der AIF an Privatanleger, obwohl die Mitgliedsländer eine AIF-Vermarktung an Privatanleger innerhalb ihres Landes erlauben können.

**1.5** Unter den Anwendungsbereich der Richtlinie fallen alle Fonds, die nicht den Regelungen der OGAW-Richtlinie unterliegen, z. B. Hedgefonds, Private Equity (außerbörsliche Unternehmensbeteiligungen), Commodity Funds (Rohstofffonds), Infrastruktur- und Immobilienfonds.

**1.6** Artikel 19 der Richtlinie legt umfangreiche Vorschriften zur Aktivabewertung fest. Die AIFM sind aufgefordert, angemessene und konsistente Verfahren festzulegen, die eine ordnungsgemäße und unabhängige Bewertung von Vermögenswerten ermöglichen. Die Fondsmanager müssen die Nettovermögenswerte pro Fonds-Einheit mindestens einmal im Jahr in Übereinstimmung mit den einschlägigen nationalen Gesetzesvorschriften und den AIFM-Bestimmungen berechnen.

**1.7** Die Richtlinie legt die Prinzipien für angemessene und konsistente Bewertungsverfahren fest und beinhaltet auch eine Definition des „externen Bewerter“, sie liefert jedoch keine Bewertungsstandards oder irgendeine Art technischer Vorgaben. Ebenso enthält sie keine Regelungen über die Bewertungsmethoden, die auf die Aktiva der Fonds anzuwenden sind.

**1.8** Die Europäische Kommission hat mit der delegierten Verordnung 231/2013/EU vom 19. Dezember 2012 die allgemeinen Bedingungen für die Ausübung der Tätigkeit der AIFM inklusive der Bewertungsgrundsätze festgelegt. Artikel 67 bis 74 dieser delegierten Verordnung führen die Regelungen auf, die AIFM zur Bewertung ihrer Aktiva zugrundelegen müssen. AIFM sind zu Folgendem verpflichtet:

- Festlegung schriftlicher Grundsätze und Verfahren, die einen soliden, transparenten, umfassenden und angemessen dokumentierten Bewertungsprozess gewährleisten
- Kohärente Anwendung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren
- Erläuterung und Begründung der angewandten Bewertungsverfahren
- Regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren sowie des Werts der einzelnen Vermögenswerte
- Gewährleistung, dass der Nettoinventarwert je Anteil bei jeder Ausgabe oder Zeichnung oder Rücknahme oder Annullierung von Anteilen berechnet wird, mindestens aber einmal jährlich.

## **2. Anwendungsbereich**

**2.1** Die hier aufgeführte Guidance Note bezieht sich auf die Bewertung des Immobilienvermögens von AIFs gemäß der AIFM-Richtlinie. Bei alternativen Investmentfonds, die in Immobilienvermögen investieren, kann es sich um offene oder geschlossene Fonds handeln.

**2.2** Die folgenden Erläuterungen beruhen auf der Richtlinie und der delegierten Verordnung. Die Bewertungsvorschriften und die Berechnungsverfahren für den Nettovermögenswert, die von alternativen Investmentfonds benutzt werden, sind üblicherweise in den Prospekten der alternativen Investmentfonds bzw. in ihren Gründungsdokumenten aufgeführt.

### **3. Definitionen**

**3.1** Die Definitionen unter Punkt 3.2 bis 3.4 stammen aus der AIFM-Richtlinie.

**3.2** „Verwalter eines alternativen Investmentfonds“ ist jede juristische Person, deren reguläre Geschäftstätigkeit darin besteht, einen oder mehrere AIF zu verwalten (Artikel 4(b)).

**3.3** „Alternativer Investmentfonds“ ist jeder Organismus für gemeinsame Anlagen einschließlich seiner Teilfonds, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren (Artikel 4(a)).

**3.4** „Externer Bewerter“ ist eine natürliche oder juristische Person, die unabhängig vom AIF, dem AIFM und anderen Personen mit engen Verbindungen zum AIF oder zum AIFM ist (Artikel 19(4)(a)).

**3.5** Der „Nettovermögenswert (net asset value)“ wird in EVGN 3 unter Punkt 3.4 als Maß für den aggregierten Wert von Vermögensgegenständen abzüglich sämtlicher Verbindlichkeiten definiert.

### **4. Stellungnahme**

**4.1** Der Nettovermögenswert eines alternativen Investmentfonds wird üblicherweise je Investitionseinheit angegeben. Im Fall von Immobilienfonds wird er im All-gemeinen auf Basis des Gesamtwertes des Immobilienportfolios abzüglich der Veräußerungskosten berechnet.

**4.2** Aufgrund der Tatsache, dass die Verwalter alternativer Investmentfonds unterschiedliche Methodologien und Systeme für die Bewertung von Vermögensgegenständen – in Abhängigkeit von den Vermögensgegenständen und den Märkten, in die sie hauptsächlich investieren – verwenden, muss der sachkundige Gutachter die nationalen und satzungsspezifischen Bewertungsvorschriften für den jeweiligen alternativen Investmentfonds kennen. Er hat sich mit den Verfahrensweisen und Regeln des betreffenden alternativen Investmentfonds vertraut zu machen, um seine Pflichten, Vorschriften und die

anwendbaren Bewertungsmethoden ermitteln zu können.

**4.3** Bewertungen von Immobilienwerten sind im Normalfall auf Grundlage des Marktwertes jeder einzelnen Immobilie durchzuführen. Falls der Gutachter den Auftrag erhält, ein Immobilienportfolio zu bewerten, sollte jede einzelne Immobilie des Portfolios getrennt bewertet werden. Mit Ausnahme anderslautender Bestimmungen durch lokal geltende Vorschriften ist der einkommensbasierte Ansatz zu wählen (Ertragswertverfahren). Falls es Abweichungen von den Europäischen Bewertungsstandards gibt, sollte darauf in dem betreffenden Wertgutachten hingewiesen werden.

## **5. Erläuterungen**

### **5.1 Allgemeines**

**5.1.1** Weder die Richtlinie noch die delegierte Verordnung der Kommission liefern allgemein anwendbare Verfahren oder Bewertungsstandards zur Berechnung des Wertes eines Vermögensgegenstandes von alternativen Investmentfonds. Die Regeln, die zur Bewertung von Vermögensgegenständen Anwendung finden, sind in der Gesetzgebung desjenigen Landes festgeschrieben, wo der alternative Investmentfonds seinen Sitz hat und/oder in der AIF-Satzung bzw. den Gründungsurkunden.

**5.1.2** Der Verwalter des alternativen Investmentfonds ist selbst verantwortlich für die ordnungsgemäße Bewertung der Vermögensgegenstände der Fonds. Die delegierte Verordnung schreibt daher vor, dass ein AIFM schriftliche Regeln und Verfahrensweisen einzuführen hat, die die Rolle und die Pflichten aller mit dem Bewertungsprozess verbundenen Parteien sowie transparente und solide Bewertungsverfahren zusammen mit den entsprechend anzuwendenden Methoden festlegen.

**5.1.3** Aufgrund der Vielfalt der Anlagekategorien in einem alternativen Investmentfonds und der unterschiedlichen Gepflogenheiten in den Ländern, sieht die Richtlinie ein flexibles Regime hinsichtlich der Personen vor, die die Bewertungen vornehmen. Die Bewertungsfunktion kann entweder durch externe Gutachter oder durch den Verwalter des alternativen Investmentfonds selbst durchgeführt werden.

### **5.2 Interne oder externe Bewertung**

**5.2.1** TEGoVA ist der Auffassung, dass alternative Investmentfonds, die in Immobilien investieren, ausschließlich externe Gutachter hinzuziehen sollten, um die Bewertungsfunktion zu erfüllen.

**5.2.2** Der Verwalter eines alternativen Investmentfonds kann jedoch die Bewertung der Aktiva selbst vornehmen, wenn die Bewertungsaufgabe selbst funktionell unabhängig vom Portfoliomanagement, der Entlohnungspolitik und anderen Maßnahmen ist. Damit wird sichergestellt, dass Interessenskonflikte gemildert werden und unbotmäßiger Einfluss auf Mitarbeiter vermieden wird (siehe Artikel 19 Absatz 4 der Richtlinie).

**5.2.3** Da die Bewertung der Vermögensgegenstände eines alternativen Investmentfonds als Funktion ihres Verwalters angesehen wird, wird die Bewertung der Aktiva durch einen externen Gutachter als Delegation von Funktionen an einen Dritten angesehen, die strikten Zusatzanforderungen unterliegt.

**5.2.4** Wo ein externer Gutachter (siehe Definition unter 3.4 oben) die Bewertungsfunktion ausführt,

- (i) muss er zwingenden, gesetzlich verankerten beruflichen Registrierungspflichten unterliegen bzw. rechtlichen oder regulatorischen Bestimmungen oder berufsständischen Verhaltensregeln unterworfen sein;
- (ii) ist er aufgefordert, ausreichende berufliche Nachweise zu liefern, dass er in der Lage ist, die Bewertungsfunktion tatsächlich auszuführen;
- (iii) darf er die Bewertungsfunktion nicht auf einen Dritten zu übertragen.

**5.2.5** Im Einklang mit Artikel 73 der delegierten Verordnung der Kommission sollten die beruflichen Nachweise, die über die Qualifikation und Fähigkeit des externen Gutachters Bewertungen erbringen können, Folgendes umfassen:

- (i) Ausreichend personelle und fachliche Ressourcen
- (ii) Angemessene Verfahren zur Wahrung von ordnungsgemäßen und unabhängigen Bewertungen
- (iii) Adäquates Wissen und Kenntnisse
- (iv) Einen ausreichend guten Ruf und ausreichende Erfahrung in der Bewertung

**5.2.6** Die Haftung des Gutachters ist ebenfalls in der Richtlinie geregelt. Artikel 19 (10) Abs. 2 schreibt vor, dass der externe Bewerter gegenüber dem AIFM für jegliche Verluste des AIFM, die sich auf fahrlässige oder vorsätzliche Nichterfüllung der Aufgaben durch den externen Bewerter zurückführen lassen, haftbar ist (siehe EVS 3 zur weiteren Orientierung). Da dies als unbeschränkte Haftung gedacht ist, wird externen Gutachtern angeraten, für eine ausreichende Versicherungsdeckung zu sorgen.

**5.2.7** Gutachter sollten sich der Tatsache bewusst sein, dass die Verwalter alternativer Investmentfonds verpflichtet sind, die Beauftragung eines Gutachters den zuständigen Behörden in ihrem Heimatmitgliedslad anzuzeigen (Artikel 19 (7) der Richtlinie). Die Mitgliedsländer können eine Ernennung ablehnen und die Benennung eines anderen Gutachters verlangen.

## **5.3 Bewertungshäufigkeit und Überprüfung einzelner Werte**

**5.3.1** Obwohl die Richtlinie das Prinzip anführt, dass nichtfinanzielle Vermögensgegenstände mindestens einmal im Jahr bewertet werden müssen (Art. 19 (3) Abs. 2), wird jedoch präzisiert, dass die Bewertung solcher Vermögensgegenstände von offenen Fonds mit einer Häufigkeit zu geschehen hat, die sowohl für die Objektart als auch für die Emissions- und Rücknahmehäufigkeit des Fonds angemessen ist (siehe Artikel 19 (3) Abs. 3 der Richtlinie).

**5.3.2** Damit wird offenen Immobilienfonds ermöglicht, maßgeschneiderte Regeln anzuwenden und die Bewertungshäufigkeit zu erhöhen, falls dies relevant werden sollte. Diese Regelung findet dann Anwendung, wenn der letzte festgelegte Wert nicht mehr zeitnah bzw. angemessen ist. Es obliegt dem Gutachter, die internen Regelungen und Verfahren des betreffenden alternativen Investmentfonds für diesen Zweck zu Rate zu ziehen.

**5.3.3** Die delegierte Verordnung 694/2014/EU vom 17. Dezember 2013 der Kommission legt für offene Fonds folgende Definition fest: Ein Alternativer Investmentfonds gilt dann als offen, wenn dessen Anteile auf Ersuchen eines Anteilseigners direkt oder indirekt aus den Vermögenswerten des Fonds zurückgekauft oder zurückgenommen werden.

**5.3.4** Im Fall von geschlossenen Fonds müssen Bewertungen auch bei einer Erhöhung oder Verminderung des Kapitals des alternativen Investmentfonds erstellt werden (Artikel 19 (3) Abs. 4). Außerdem müssen einzelne Vermögenswerte überprüft werden, wenn offensichtlich wird, dass diese nicht mehr angemessen sind. Dies könnte sowohl in volatilen als auch in illiquiden Märkten der Fall sein. Die Verwalter alternativer Investmentfonds sind gehalten, über passende Verfahren der Datenverarbeitung zu verfügen, mit denen eine Validierung der Vermögenswerte des AIF durchgeführt werden kann.

# EVGN 8

## Immobilienbewertung und Energieeffizienz

1. **Einleitung**
2. **Anwendungsbereich**
3. **Definitionen**
4. **Stellungnahme**
5. **Erläuterungen**

### 1. **Einleitung**

**1.1** Energiekosten sind oft einer der größeren Kostenfaktoren in der Bewirtschaftung einer Immobilie. Die Nachfrage nach Heizung, Beleuchtung und in steigendem Maße auch Klimaanlage geht einher mit der Nachfrage nach anderen Leistungen vom Kochen bis hin zum Aufzug sowie dem Energieverbrauch für die Prozesse, für die das betreffende Gebäude genutzt wird. Potenzielle Käufer und Mieter haben normalerweise ein grundsätzliches Interesse an der Verfügbarkeit und den Kosten der für ihre Bedürfnisse entsprechenden Energieversorgung, wenn auch oft aus Gründen der Praktikabilität. Einige Marktteilnehmer wollen aber auch eine bestimmte Energieeffizienz vorweisen können oder dass sie ihren Energiebedarf aus erneuerbaren Ressourcen beziehen.

**1.2** Generell entfallen rund 40 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen in der EU auf Gebäude und daher sind Energiefragen heute ein wichtiger Impulsfaktor bei der Einführung von Gesetzen zu Immobilien. Sowohl die EU als auch einzelne Länder hoffen, die Eigentümer bzw. Nutzer von Immobilien in dem Sinne beeinflussen zu können, dass sie ihr Verhalten ändern, den Verbrauch vermindern, die Effizienz verbessern und vermehrt erneuerbare Energiequellen nutzen. Dabei haben Gebäude eine entschieden längere Lebensdauer als ihre technische Ausstattung oder Installationssysteme. Viele Immobilien, insbesondere Häuser, sind älter als ein Jahrhundert. Die Europäische Kommission geht bei einer Nutzung bis 2050 davon aus, dass dies 75 bis 90 Prozent der heutigen Bestandsimmobilien bei einer jährlichen Abrissquote von 0,1 Prozent und einer Sanierungsquote von 1,20 Prozent ausmacht.

**1.3** *Richtlinie 2010/31/EU über die Energieeffizienz von Gebäuden* hat den Ansatz ihres Vorgängers, der *Richtlinie 2002/91/EG*, weiterentwickelt. In ihrer Präambel heißt es wie folgt:



„Der Sektor expandiert, wodurch sich sein Energieverbrauch weiter erhöhen wird.“

Weiter wird Folgendes angeführt:

„Daher sind die Senkung des Energieverbrauchs und die Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen im Gebäudesektor wesentliche Maßnahmen, die zur Verringerung der Energieabhängigkeit der Union und der Treibhausgasemissionen benötigt werden.“ (Abs. 3).

„Es ist notwendig, konkretere Maßnahmen im Hinblick auf das große ungenutzte Potenzial für Energieeinsparungen in Gebäuden und eine Verringerung der bedeutenden Unterschiede zwischen den Erfolgen der Mitgliedstaaten auf diesem Gebiet festzulegen.“ (Abs. 7).

Da es sich um eine Richtlinie handelt, werden ihre Bestimmung von Gesetzgebung und Behörden in den Mitgliedstaaten umgesetzt.

**1.4** Als Teil der Energiepolitik der EU hat die Europäische Kommission im Februar 2015 Konsultationen über die Wirksamkeit und die Erfahrung mit der Richtlinie im Hinblick auf eine mögliche Neufassung bis Ende 2016 abgehalten. Diese Überarbeitung wurde auch mit Artikel 19 der Richtlinie angestrebt. Die Kommission hatte bereits geäußert, dass sie beabsichtigt, sowohl die Anzahl umfassender Renovierungen von Immobilien (die zu Einsparungen in Höhe von 50 Prozent oder mehr führen) zu erhöhen als auch die Sanierungsquote auf über 2 Prozent jährlich zu steigern, jedoch in der Erkenntnis, dass die Finanzierung dieses Vorhabens eine Herausforderung darstellt (Evaluierung der Richtlinie 2013/31/EU zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, Juni 2015). Die Neufassung hat zum Ziel, eine 30-prozentige Reduzierung von Treibhausgasen bis 2030 aus denjenigen Sektoren zu erreichen, die nicht vom Emissionshandelssystem erfasst sind, so auch Immobilien.

**1.5** Die *Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz* verlangt unter anderem folgende Maßnahmen:

- Die Zentralregierungen sind gehalten, ausschließlich energieeffiziente Gebäude zu erwerben und jährlich 3 % der Gebäude, die sich im Eigentum einer Zentralregierung befinden und von ihr genutzt werden, nach den Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz zu renovieren.
- Die Mitgliedsstaaten haben langfristige nationale Pläne zur Renovierung von Gebäuden zu erstellen, inklusive Politiken zur Stimulierung umfassender Renovierungen von Gebäuden als Teil ihrer EU-überwachten nationalen Aktionspläne zur Energieeffizienz.
- Die Einführung der individuellen bzw. intelligenten Energieverbrauchserfassung ist voranzutreiben.
- Die Mitgliedsstaaten sind gehalten, die Probleme anzugehen, die im Hinblick auf Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz durch die

persönlichen Interessen von Eigentümern und Mietern/Nutzern entstehen können, einschließlich nationaler Bestimmungen und Maßnahmen zur Regelung von Entscheidungsfindungsprozessen bei Immobilien mit mehreren Eigentümern.

Energiehändler sollten künftig nationalen Vorschriften zur Energieeffizienz verpflichtet sein, so dass sie von 2014 bis Ende 2020 eine kumulative Energieeinsparung von 1,5 Prozent der Jahresleistung, die sie an Endkunden vertreiben, erreicht haben. Die Förderung von Energieeinsparungen bei Immobilien kann eine Möglichkeit sein, wie sie dies erreichen können.

**1.6** Das Verhalten auf dem Markt kann im Laufe der Entwicklung auf diese politischen Rahmenbedingungen reagieren. Der sachkundige Gutachter muss seine Einschätzung bezüglich des Wertes einer Immobilie gemäß den Auftragsanweisungen seines Kunden auf Grundlage der ihm zur Verfügung stehenden Nachweise abgeben. Dazu gehören auch Nachweise von Werten aus dem Markt. Dieser Umstand ist für das Konzept des „Marktwertes“ ein wesentliches Element. Die Energiekosten und die Energieeffizienz stellen einen Teil dieser Matrix dar und damit einen der vielen Aspekte, die der Gutachter berücksichtigen muss.

## **2. Anwendungsbereich**

Diese Guidance Note bezieht sich auf die Berücksichtigung von Fragen der Energieeffizienz in der Bewertung von Immobilien und insbesondere auf die Auswirkung von Maßnahmen, die die EU-Mitgliedsländer gemäß der Energieeffizienzrichtlinie 2010/31/EU für Gebäude ergreifen müssen. Die hier aufgeführten Erläuterungen beruhen auf dieser Richtlinie. Gutachter sollten sich dessen bewusst sein, dass die Mitgliedsländer, abgesehen davon, dass sie verpflichtet sind, die Richtlinie umzusetzen, auch höhere Standards festlegen können. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Richtlinie selbst gegenwärtig überarbeitet wird und sich einige Bestimmungen ändern können.

## **3. Definitionen**

**3.1** Die hier zitierten Definitionen sind, sofern nicht anderslautend angegeben, ein Auszug aus Richtlinie 2010/31/EU (im Folgenden die „Richtlinie“).

**3.2** „**Gebäude**“ eine Konstruktion mit Dach und Wänden, deren Innenraumklima unter Einsatz von Energie konditioniert wird.“ (Artikel 2 Absatz 1)

*Hinweis:* Diese Definition schließt einige Bauwerke aus den Energieeffizienzstandards und den Regelungen über die „Ausweise der Gesamtenergieeffizienz“ (Energie Performance Certificate – EPC) aus, auf die normalerweise als Gebäude Bezug genommen werden könnte, insbesondere diejenigen, bei denen keinerlei Anstrengungen unternommen werden, sie zu heizen oder zu kühlen.

**3.3** „**Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz**“ einen von einem Mitgliedstaat oder einer von ihm benannten juristischen Person anerkannten Ausweis, der die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes oder von Gebäudeteilen, berechnet nach einer gemäß Artikel 3 festgelegten Methode, angibt.“ (Artikel 3 Absatz 12)

**3.4** „**Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes**“ die berechnete oder gemessene Energiemenge, die benötigt wird, um den Energiebedarf im Rahmen der üblichen Nutzung des Gebäudes (unter anderem Heizung, Kühlung, Lüftung, Warmwasser und Beleuchtung) zu decken.“ (Artikel 2 Absatz 4)

**3.5** „**Niedrigstenergiegebäude**“ ein Gebäude, das eine sehr hohe, nach Anhang 1 bestimmte Gesamtenergieeffizienz aufweist. Der fast bei null liegende oder sehr geringe Energiebedarf sollte zu einem ganz wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen — einschließlich Energie aus erneuerbaren Quellen, die am Standort oder in der Nähe erzeugt wird — gedeckt werden.“ (Artikel 2 Absatz 2)

**3.6** „**Gebäudetechnische Systeme**“ die technische Ausrüstung für Heizung, Kühlung, Lüftung, Warmwasserbereitung, Beleuchtung eines Gebäudes oder Gebäudeteils, oder für eine Kombination derselben.“ (Artikel 2 Absatz 3)

## **4. Stellungnahme**

**4.1** Der sachkundige Gutachter muss seine Einschätzung bezüglich des Wertes einer Immobilie gemäß den Auftragsanweisungen seines Kunden auf Grundlage der im zur Verfügung stehenden Nachweise abgeben. Die Energieeffizienz eines Gebäudes kann für den Wert einer Immobilie relevant sein, sei es, weil dies auf dem Markt geschätzt wird oder aufgrund von regulatorischen Vorschriften, z. B. wenn eine bestimmte Energiebilanz (EPC Rating) einen Einfluss auf die aktuelle bzw. künftige Nutzung einer Immobilie hat. Diese Fragen zusammen mit den entsprechenden Energiekosten sind jedoch lediglich ein Teil dieser Beurteilung.

**4.2** Wird eine Bewertung für eine Immobilie erstellt, bei der Bau, Verkauf oder Vermietung an einen neuen Mieter relevant sind, sollte der Energieverbrauch gemäß Energieausweis (EPC) und eventuelle Empfehlungen, die sich daraus ergeben, im Gutachten aufgeführt und nach Ermessen des Gutachters in der Bewertung berücksichtigt werden.

**4.3** Insbesondere

- wird der Gutachter bei Beurteilung einer Immobilie mit einem Energieausweis die Einstufung nach Energieeffizienz (Rating) und die darauf beruhenden Empfehlungen als relevant bei seiner Einschätzung hinsichtlich des Wertes der Immobilie auf einer anerkannten Bewertungsgrundlage berücksichtigen, als sie die Marktumstände widerspiegeln;
- wenn der Gutachter gebeten wird, hinsichtlich der Feststellung zu beraten oder Unterstützung zu leisten, ob bestimmte Arbeiten eine „größere Renovierung“ in einem Mitgliedsland darstellen, welches die Option gewählt hat, die auf Sachwertkosten basiert, sollte der Gutachter, falls er solchermaßen angewiesen wird, Folgendes tun:
  - (i) Beurteilen, ob eine für das Gebäude erforderliche Renovierung ausreicht, um in Folge eine Hochstufung bezüglich der erforderlichen Mindestenergieeffizienz zu erzielen.
  - (ii) Der Gutachter sollte in Übereinstimmung mit seinen Fähigkeiten und seinen Anweisungen eine Schätzung vornehmen, eine Schätzung aus angesehener Quelle einholen oder dem Auftraggeber empfehlen, eine Schätzung der Kosten für diese Hochstufung einzuholen, so dass der Kunde dann eine informierte Entscheidung treffen kann.

## **5. Erläuterungen**

### **5.1 Allgemeines**

**5.1.1** Zu den Maßnahmen, die für die Bewertung von Immobilien die größte Bedeutung haben, zählt die Vorschrift der Richtlinie, dass die Mitgliedsländer Folgendes zu etablieren haben:

- Integrierte Energiebilanzstandards, die sowohl auf dem Wärmeverhalten des einzelnen Gebäudes als auch auf seinem System bezüglich der erneuerbaren Energien beruhen, und die
  - von jedem Mitgliedsland für alle Gebäude festzulegen sind,
  - die nicht nur für Neubauten sondern auch für Bestandsbauten, bei denen eine „größere Renovierung“ durchgeführt wird, durchzusetzen sind; und
- Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz (Energy Performance Certificate – EPC). Vorliegende Energieausweise, die gemäß der Richtlinie von 2002 ausgestellt wurden, behalten Gültigkeit.

Damit einhergehend verlangt die Richtlinie, dass alle Neubauten bis 2021 die Anforderung einer Nutzung als „Niedrigstenergiegebäude“ erfüllen müssen und führt eine zwingende Regelung hinsichtlich regelmäßiger Inspektionen größerer Heiz- und Klimaanlage mit entsprechend daraus hervorgehenden Empfehlungen ein.

**5.1.2** Gutachter müssen diejenigen Bestimmungen kennen, die in demjenigen Mitgliedsland, in dem sich die Immobilie befindet, Anwendung finden.

## **5.2 Neubauten – Niedrigstenergiegebäude**

**5.2.1** „Die Mitgliedstaaten gewährleisten, dass

- a) bis 31. Dezember 2020 alle neuen Gebäude Niedrigstenergiegebäude sind und
- b) nach dem 31. Dezember 2018 neue Gebäude, die von Behörden als Eigentümer genutzt werden, Niedrigstenergiegebäude sind.“ (Artikel 9 Absatz 1)

**5.2.2** Es handelt sich hierbei um eine strikte Verpflichtung, obwohl Artikel 9 Absatz 6 es den Mitgliedsländern erlaubt, sie nicht in „besonderen und begründeten“ Fällen anzuwenden, wo die Kosten-Nutzen-Analyse über die wirtschaftliche Nutzungsdauer des betreffenden Gebäudes hinweg negativ ausfällt.

## **5.3 Bestandsgebäude und „größere Renovierungen“**

**5.3.1** Obwohl die Energiebilanzstandards für die Bestandsgebäude zu etablieren sind, fordert die Richtlinie jedoch nicht ihre rechtliche Durchsetzung ein, außer wenn dies durch eine „größere Renovierung“ ausgelöst wird.

**5.3.2** „**Größere Renovierungen**“ – Die Erwägungsgründe weisen darauf hin, dass „größere Renovierungen bestehender Gebäude unabhängig von der Größe dieser Gebäude eine Gelegenheit für kosteneffiziente Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz sind.“ (Erwägung 16).

**5.3.3** Artikel 7 der Richtlinie besagt: „Die Mitgliedstaaten ergreifen die erforderlichen Maßnahmen, um sicherzustellen, dass die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, oder der renovierten Gebäudeteile erhöht wird, um die gemäß Artikel 4 festgelegten Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz zu erfüllen ...“.

**5.3.4** Es ist möglich, dass ein Auftraggeber den Gutachter bittet, festzustellen, ob eine vorgeschlagene Baumaßnahme eine „größere Renovierung“ darstellen würde, die die entsprechenden Anforderungen aus der Richtlinie nach sich ziehen würde, dass die aktuellen Energieeffizienzstandards zu erfüllen sind. Die Richtlinie legt zwei Optionen fest, aus denen jedes Mitgliedsland seine Prüfmethode zur Feststellung, ob eine Baumaßnahme eine „größere Renovierung“ darstellt, auswählen kann:

Eine „größere Renovierung“ bedeutet „die Renovierung eines Gebäudes, bei der

- a) die Gesamtkosten der Renovierung der Gebäudehülle oder der gebäudetechnischen Systeme 25 % des Gebäudewerts — den Wert des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wurde, nicht mitgerechnet — übersteigen oder
- b) mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden.

Die Mitgliedstaaten können entscheiden, ob sie die Option a oder b anwenden.“ (Artikel 2 Absatz 10)

**5.3.5** Wird ein Gutachter um Rat bezüglich dieser Fragen gebeten, sollte er wissen, welche Option in dem betreffenden Mitgliedsland gewählt wurde.

**5.3.6** Es kann eine Frage der Auslegung angesichts der im jeweiligen Einzelfall gegebenen Fakten sein, ob beispielsweise ein Anbau eine Renovierung in diesem Sinne darstellt (von der angenommen wird, dass sich der Begriff „Renovierung“ auf seine übliche Bedeutung, d. h. der Verbesserung bzw. Instandsetzung durch Erneuerung und Sanierung, beschränkt).

**5.3.7** Für Option (a) legt die Richtlinie keine Grundlage fest, auf der der „Wert“ zu bemessen ist – mangels dessen wird angenommen, dass es sich um den „Marktwert“ handelt, der in Übereinstimmung mit EVS 1 zu ermitteln ist, es sei denn, es gäbe einen guten Grund für die Wahl einer anderen Grundlage (obwohl Absatz 16 der Erwägungsgründe in der Richtlinie sich sowohl auf den „Versicherungswert“ als auch auf die Neuerrichtungskosten bezieht, die als Grundlage zur Berechnung herangezogen werden können). Die Eigentumsverhältnisse eines Gebäudes scheinen für diese Beurteilung nicht entscheidend zu sein. Es handelt sich um einen Vergleich der Kosten der vorgeschlagenen Baumaßnahme mit dem Wert des Gebäudes unter Ausschluss des Wertes des Grundstücks, auf dem das Gebäude steht. Die Prüfmethode verlangen keine Aufschlüsselung des Wertes, sondern einen Ausschluss des Grundstückswertes. Dies würde bedeuten, dass diese Prüfmethode in den meisten Fällen offensichtlich zwei Bewertungen für ein Gebäude umfassen würde, welches normalerweise zusammen mit dem Grundstück, auf dem es steht, verkauft werden würde:

- Eine Bewertung für das Gebäude, so wie es inklusive Grundstück verkauft werden würde, und
- eine weitere Bewertung des Grundstückes, auf dem das Gebäude steht, jedoch ohne Einbeziehung des Gebäudes (wahrscheinlich inklusive des Nutzens eines Entwicklungswertes).

Die sich daraus ergebenden Nettozahlen sind dann mit den Kosten der beabsichtigten Arbeiten zu vergleichen. Da es sich bei dem Begriff „Kosten“ um ein anderes Konzept als beim Wertkonzept handelt, und zwar insbesondere wenn dies an Gebäude anzupassen ist, könnte diese Prüfmethode häufig dann eine Hochstufung der Energieeffizienz verlangen, wo der durch die Baumaßnahme gesteigerte Wert weniger als 25 % des Wertes darstellt, der auf das Gebäude umgelegt wurde.

**5.3.8** Option (b) verlangt folgende Berechnungen der physischen Eigenschaften anstelle von Werten:

- Die gesamten Außenmaße des Gebäudes einschließlich Wände und Decken, und
- wie viel dieser Fläche der Renovierung unterliegt.

Dies könnte bedeuten, dass eine reine Innenrenovierung nicht von Option (b), sondern von Option (a) erfasst würde.

**5.3.9** Wird festgestellt, dass es sich bei einer Renovierung nach der von dem jeweiligen Mitgliedsland durchgeführten Prüfmethode um eine „größere“ Renovierung handelt, verleiht die Richtlinie allen Mitgliedsländern die Freiheit, selbst zu entscheiden, ob das gesamte Gebäude oder lediglich der renovierte Teil eines Gebäudes nach den Mindestenergieeffizienzstandards hochzustufen ist. Gutachter sollten die vor Ort geltenden Regelungen in dieser Hinsicht kennen.

**5.3.10** Da Option (a) auf den Wert bezogen ist, sollte der Gutachter bei entsprechenden Anweisungen dort, wo das Mitgliedsland sich für diese Option entschieden hat, Folgendes tun:

- Feststellen, ob die erforderliche Gebäuderenovierung ausreicht, um in Folge eine Hochstufung der für das Gebäude verlangten Mindestenergieeffizienzstandards auszulösen;
- im Einklang mit seinen Fähigkeiten und Anweisungen eine Schätzung vornehmen, eine Schätzung aus anerkannter Quelle einholen oder dem Auftraggeber empfehlen, eine Kostenschätzung für diese Hochstufung einzuholen, so dass der Kunde eine informierte Entscheidung treffen kann.

## **5.4 Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz (Energy Performance Certificate – EPC)**

**5.4.1** Ein Energieausweis (EPC) dient der Aufzeichnung der Energieeffizienz eines Gebäudes, die von einem zugelassenen Prüfer unter Verwendung einer Standardratingbasis und mittels Vergleichen festgestellt wird, wobei er beratende Empfehlungen zur Verbesserung der Energieeffizienz abgibt. Das Rating bzw. die Einstufung fasst entsprechend der Richtlinie über Energie aus erneuerbaren Quellen von 2009 in einem Absatz das Wärmeverhalten des Gebäudes und den Umfang, in dem das Gebäude Energie aus erneuerbaren Quellen bezieht, zusammen. Diese Einstufungen beruhen auf standardisierten Verfahren zur Beurteilung der baulichen Ausführung und üblicher Nutzung. Daher geben sie nicht unbedingt das tatsächliche Wärmeverhalten eines Gebäudes bzw. seine tatsächliche Nutzung durch einen Nutzer wieder. Ein solcher Energieausweis ist nicht länger als zehn Jahre gültig. Ausweise, die gemäß der Vorgängerrichtlinie aus 2002 ausgestellt wurden, behalten für diesen Zeitraum Gültigkeit. Die ausgewiesene Effizienzeinstufung ist nunmehr in Vermarktungsanzeigen für die Immobilie zu nennen und der Ausweis ist an den künftigen Eigentümer oder Mieter auszuhändigen.

**5.4.2** Ein gültiger Energieausweis ist für die meisten Gebäude gesetzlich verpflichtend bei Bau, Verkauf oder Vermietung an einen neuen Mieter und für alle Gebäude, in denen mehr als 250 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche von Behörden genutzt werden. „Der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz oder eine Kopie dieses Ausweises ist dem potenziellen neuen Mieter oder Käufer vorzulegen und dem neuen Mieter oder Käufer auszuhändigen.“ (Artikel 12 Absatz 2)

**5.4.3** Die politische Absicht des Energieausweises, der dem Immobilienmarkt als Information dienen soll, wird in den Erwägungsgründen der Richtlinie ausgeführt: „Der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz sollte potenziellen Käufern und Mietern von Gebäuden oder Gebäudeteilen zutreffende Informationen über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes sowie praktische Hinweise zu deren Verbesserung liefern. ... Zudem sollte der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz Angaben darüber enthalten, wie sich Heizung und Kühlung auf den Energiebedarf des Gebäudes sowie auf dessen Primärenergieverbrauch und dessen Kohlendioxidemissionen auswirken.“ (Erwägung 22)

**5.4.4 Ist ein Energieausweis nötig?** – Bei Berücksichtigung eines Gebäudes als Teil einer Immobilienbewertung wird der Gutachter normalerweise auch feststellen wollen, ob für dieses Gebäude ein Energieausweis verlangt wird, und wenn dies der Fall ist, ob ein gültiger Ausweis ausgestellt wurde.



**5.4.5** Vorbehaltlich der unten aufgeführten Ausnahmen ist ein Energieausweis für folgende Immobilien zwingend vorgeschrieben:

- Gebäude, die
  - gebaut
  - verkauft
  - an einen neuen Mieter vermietet werden sollen.
- Gebäude, in denen mehr als 250 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche von Behörden genutzt werden und die starken Publikumsverkehr aufweisen.

**5.4.6** Wenn er keine anderslautenden Anweisungen hat, liegt es nicht in der Verantwortung des Gutachters, einen Energieausweis zu beantragen oder einen Bericht über die technische Gebäudeausstattung einzuholen.

**5.4.7 Gebäude, die keinen Energieausweis benötigen** – Der Begriff „Gebäude“ bezieht sich im Sinne der Definition in der Richtlinie (siehe Punkt 3.2 oben) lediglich auf bedachte Bauwerke mit Wänden, „für die Energie zur Klimatisierung des Innenraumklimas genutzt wird.“ Ein Energieausweis ist nicht für diejenigen Gebäude erforderlich, bei denen keinerlei Anstrengungen unternommen werden, ihr Klima innerhalb des Gebäudes zu ändern. Sie werden von den Regelungen zum Energieausweis nicht erfasst. Dabei kann es sich beispielsweise um Lagergebäude handeln und viele landwirtschaftlich genutzte Gebäude werden ebenfalls unter diese Ausnahme fallen.

**5.4.8** Es ist den Mitgliedsländern überlassen, die folgenden Gebäudekategorien ebenfalls von der Verpflichtung zur Ausstellung eines Energieausweises zu befreien:

- a) Gebäude, die als Teil eines ausgewiesenen Umfelds oder aufgrund ihres besonderen architektonischen oder historischen Werts offiziell geschützt sind, soweit die Einhaltung bestimmter Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz eine unannehmbare Veränderung ihrer Eigenart oder ihrer äußeren Erscheinung bedeuten würde.

*Hinweis* – Diese Befreiung bezieht sich lediglich auf den Fall, wenn die Einhaltung der Bestimmungen die Wesensart oder das Aussehen des Gebäudes ändern würde, wie es beispielsweise bei der Erscheinung eines historischen Gebäudes der Fall wäre, die durch eine Doppelverglasung oder Außendämmung verändert würde. Die Anwendung auch auf solche Gebäude kann daher eine Frage der Auslegung der jeweiligen nationalen Gesetze zur Umsetzung der Richtlinie in Bezug auf diesen Punkt sein.

- b) Gebäude, die für Gottesdienst und religiöse Zwecke genutzt werden.

*Hinweis* – Bei Gebäuden, die für religiöse Zwecke genutzt werden, kann es sich z. B. um Klöster und Einrichtungen zur rituellen Reinigung handeln. Hieraus ergibt sich, dass es nicht von Bedeutung ist, wenn solche Gebäude parallel auch andere Nutzung haben.

- c) Provisorische Gebäude mit einer Nutzungsdauer bis einschließlich zwei Jahren, Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude mit niedrigem Energiebedarf sowie landwirtschaftliche Nutzgebäude, die in einem Sektor genutzt werden, auf den ein nationales sektorspezifisches Abkommen über die Gesamtenergieeffizienz Anwendung findet.

*Hinweis* – Diese Befreiung kann sich auf drei Faktoren beziehen:

- Bei provisorischen Gebäuden kann es sich um die temporären Einrichtungen auf Baustellen handeln, oder es kann sich um Gebäude für besondere Veranstaltungen als auch solche mit einer vorläufigen Planungserlaubnis handeln.
  - Es hat den Anschein, dass sich die Ausnahme wegen eines „niedrigen Energiebedarfes“ nicht nur auf nicht wohnwirtschaftlich genutzte landwirtschaftliche Gebäude bezieht, sondern auch Industrieanlagen und Werkstätten für eine Befreiung in Frage kommen. Der Begriff „niedriger Energiebedarf“ wird in der Richtlinie nicht weiter definiert. In manchen Mitgliedsländern könnte eine eigene Definition gewählt werden.
  - Sektorspezifische Abkommen über die Energieeffizienz, die auch landwirtschaftliche Gebäude erfassen, beziehen sich hauptsächlich auf Gebäude zur Unterbringung von Schweinen und Geflügel sowie einige Gartenbaubetriebe.
- d) Wohngebäude, die weniger als vier Monate jährlich genutzt werden oder werden sollen, oder alternativ Wohngebäude, die für eine begrenzte jährliche Dauer genutzt werden oder werden sollen und deren zu erwartender Energieverbrauch weniger als 25 % des zu erwartenden Energieverbrauchs bei ganzjähriger Nutzung beträgt.

*Hinweis* – Hierbei handelt es sich hauptsächlich um saisonabhängigen Wohnungsbau für Ferien oder Arbeit.

- e) Freistehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup>.

**5.4.9** Bei Bewertung eines Gebäudes, welches unter eine dieser drei Kategorien fallen könnte, sollte der Gutachter, wo relevant, überprüfen, ob die Immobilie von der Energieausweiserfordernis im betreffenden Rechtssystem befreit ist (und auch die Anforderungen bei Renovierungen, wie oben ausgeführt).

**5.4.10 Die Verwendung eines Energieausweises** – Die Richtlinie schafft kein gemeinsames Format für einen Energieausweis innerhalb der EU. Die Energieausweise unterscheiden sich zwischen den einzelnen Mitgliedsländern und es gibt sogar unterschiedliche Ausweise innerhalb nur eines Landes. Die Richtlinie erteilt jedoch der Europäischen Kommission die Anweisung, ein freiwilliges System für die Ausstellung von Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz für diejenigen Gebäude einzuführen, die nicht wohnwirtschaftlichen Zwecken dienen (Artikel 11 Absatz 9). Gutachter werden daher sowohl Energieausweisen in den unterschiedlichsten nationalen Formaten als auch nach dem freiwilligen gemeinsamen EU-System begen.

**5.4.11** Beruht eine Bewertung auf dem Marktwert (siehe EVS 1) oder ist sie zum Zwecke der Veräußerung oder Vermietung an einen neuen Mieter eines Gebäudes relevant, welches unter die Bestimmungen fällt, sollte das Gutachten einen gültigen und aktuellen Energieausweis berücksichtigen. Solche Umstände beinhalten üblicherweise eine Bewertung für eine besicherte Kreditvergabe, da der Hypothekengläubiger auch allgemein am Veräußerungswert einer Immobilie interessiert ist. Die Gewichtung, die einem Energieausweis gegebenenfalls beigemessen wird, liegt im professionellen Ermessen des Gutachters. Es ist möglich, dass es in manchen Ländern in naher Zukunft zusätzliche Anforderungen oder Nachteile für den Verkauf oder die Vermietung von Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz geben wird.

**5.4.12** Gutachter sollten in den Energieausweis Einsicht nehmen (unter Erfassung des Ausstellers, der Registernummer, der berichteten Energieverbrauchseinstufung und des Ablaufdatums) und feststellen, dass es sich um einen aktuellen Ausweis zum Zwecke der beauftragten Bewertung handelt. Die Bedeutung eines Energieausweises kann durch Änderungen an dem betreffenden Gebäude, die nach seiner Ausstellung vorgenommen wurden, beeinflusst werden.

**5.4.13** Wo ein Energieausweis benötigt wird, kann die ausgewiesene Effizienzeinstufung den Wert beeinflussen. Es liegt an dem betreffenden Gutachter, diese Faktoren mit ihrem jeweiligen Einfluss auf den Wert je nach Art der Immobilie, der Region und anderer Aspekte aufgrund seiner Kenntnis des Marktes einzuordnen.

**5.4.14** Gutachter sollten ihre Auftraggeber informieren, wenn ein Energieausweis nicht vorliegt oder ggf. keine zuverlässiger Indikator für die Energiebilanz eines Gebäudes ist, und die Situation für ihr Gutachten so beurteilen, wie es angesichts der Umstände und der verfügbaren Kenntnisse angemessen ist.

**5.4.15** Verfügen Gebäude über das Potenzial, dass ihre Energieeffizienz durch nachträgliche Modernisierung hochgestuft werden kann, kann dies bei ihrem Marktwert

berücksichtigt werden. In umgekehrter Schlussfolgerung kann es jedoch auch zutreffen, dass sich der Wert durch die möglicherweise entstehenden Kosten bei teureren Modernisierungsarbeiten verringert. Unter diesen Umständen kann der Gutachter die Bedeutung und die Auswirkung der Empfehlungen, die im Energieausweis zur Verbesserung der Energieeffizienz gegeben werden, entsprechend beurteilen.

**5.4.16** Ebenso obliegt es dem professionellen Ermessen des Gutachters, festzustellen ob und wie er die Umstände, die um das reine Vorhandensein eines Energieausweises hinausgehen, entsprechend in das Gutachten aufnimmt.

**5.4.17** Alle wichtigen Empfehlungen in Berichten über die technische Gebäudeausstattung können ebenfalls, wo relevant, berücksichtigt werden.

**5.4.18** Gelegentlich kann es sein, dass der Gutachter beauftragt wird, den Kunden hinsichtlich wirtschaftlicher Verbesserungsmaßen an der Immobilie hinsichtlich der Energiebilanz zu beraten. Gutachter sollten dies jedoch nur dann tun, wenn dies im Rahmen ihrer professionellen Kompetenzen liegt. Nimmt ein Gutachter diese Aufgabe an, hat diese zum Ziel, den Kunden zu helfen, sich mit den Analysen im Energieausweis und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten der Immobilie eine Meinung über mögliche Ansätze hinsichtlich der dort aufgeworfenen Fragen zu bilden. Hierbei finden sich häufig folgende Kernelemente:

- Das ausgewiesene Effizienzrating für das Gebäude (entweder auf einer Skala von A bis G oder von 0 bis 100),
- der jährliche Energieverbrauch,
- die Kosten des jährlichen Energieverbrauches,
- Vergleich mit aktuell maßgeblichen Standards,
- der Zustand der technischen Gebäudeausstattung,
- die im Energieausweis empfohlenen Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz,
- damit verbundene Kosten und Renditen sowie
- jeder andere Wert, der durch eine andere Einstufung erzielbar ist, wenn hierdurch gemäß nationaler Regelungen der Verkauf oder die Vermietung einer Immobilie einfacher wird.

**5.4.19** Gutachter berücksichtigen die Effizienzeinstufung und die Empfehlungen bei Abgabe ihrer Einschätzung hinsichtlich des Wertes einer Immobilie auf einer anerkannten Bewertungsgrundlage insoweit, als sie relevant sind und die Marktsituation widerspiegeln.

# EVGN 9

## Vorgaben zu Darlehen für Gewerbeimmobilien nach EMF und TEGoVA

Das nachstehende Dokument wurde vom Europäischen Hypothekenverband (EMF) im Oktober 2014 nach Abstimmung mit der TEGoVA herausgegeben.

### Vorgaben zu Darlehen für Gewerbeimmobilien nach EMF & TEGoVA

1. **Einleitung**
2. **Anwendungsbereich**
3. **Allgemeine Definitionen**
4. **Vorgaben**
5. **Anhänge**

#### 1. **Einleitung**

Diese Vorgaben dienen Gutachtern zur Verwendung bei der wertmäßigen Beratung für Darlehensgeber, welche Mitglied des EMF bzw. Mitglied einer der Mitgliedsverbände des EMF sind, und deren Zweck die besicherte Kreditvergabe ist.

#### 2. **Anwendungsbereich**

**2.1** Diese Vorgaben finden Anwendung auf Bewertungen, die vor und im Rahmen der Vergabe neuer Kredite, Kreditverlängerungen oder zusätzlicher Kredite angefertigt werden.

**2.2** Wo die zu bewertende Immobilie zu Wohnzwecken verwendet wird bzw. umgebaut wird sind diese Vorgaben nicht anwendbar.

**2.3** Diese Vorgaben liefern allgemeine Grundsätze für Best Practices. Kreditgeber und Gutachter werden dazu individuelle Bedingungen und Anforderungen in Übereinstimmung mit nationalen Vorschriften bzw. gesetzlichen Regelungen vereinbaren.

### 3. Allgemeine Definitionen

**3.1** Mit **Bewertungsstandards** ist die aktuelle Ausgabe der Standards gemeint, die von den durch die EU anerkannten Standardgebern veröffentlicht wurde, und zwar dem International Valuation Standards Council (IVSC), der European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) und dem Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

**3.2** Die **Auftragsbedingungen** sind die spezifischen Bestimmungen des Vertrags zwischen dem Gutachter und dem Auftraggeber. Diese Bedingungen werden dem Auftraggeber bzw. interessierten Kunden bei Erhalt eines Auftrags zur Bewertung vorgelegt. Um diese Vorgabe zu erfüllen muss es sich bei dem Auftraggeber um einen namentlich bekannten Kreditgeber und keinen Dritten handeln.

**3.3** Der **Marktwert** gilt im Sinne der aktuellen Definition durch die unter Punkt 3.1 genannten Standardgeber.

**3.4** Der **Beleihungswert** wird wie folgt definiert: Der Wert einer Immobilie, der bei einer vorsichtigen Bewertung ihrer künftigen Marktgängigkeit unter Berücksichtigung ihrer langfristigen dauerhaften Eigenschaften, der normalen und örtlichen Marktbedingungen, der derzeitigen Nutzung sowie angemessener Alternativnutzungen bestimmt wird. Spekulative Elemente dürfen bei der Ermittlung des Beleihungswertes nicht berücksichtigt werden.

**3.5** Ein **qualifizierter Gutachter** (einschließlich Gutachter, die für Bewertungsfirmen arbeiten) wird als eine Person definiert, die für die Erstellung und Beaufsichtigung von Bewertung zuständig ist und die Verantwortung für sie übernimmt.

**3.6** Mit **Gewerbeimmobilien** sind nicht wohnwirtschaftlich genutzte Gewerbe- und Industrieimmobilien gemeint.

### 4. Vorgaben zu Darlehen für Gewerbeimmobilien

#### 4.1 Auftragsbedingungen

**4.1.1** Die Bedingungen sind schriftlich vor Übergabe der Bewertung an den Kreditgeber zu vereinbaren.

**4.1.2** Werden Bewertungen ähnlicher Art regelmäßig an einen bestimmten Kreditgeber übermittelt und hat der Gutachter bzw. die Firma die vereinbarten Auftragsbedingungen bereits zu einem früheren Zeitpunkt zur Verfügung gestellt, sollte der Gutachter schriftlich bestätigen, dass diese Bedingungen weiterhin Gültigkeit behalten, bis mit dem Auftraggeber anderes vereinbart wird. Der Auftraggeber sollte schriftlich von jeder späteren Änderung spätestens bei Inkrafttreten Mitteilung gemacht werden.

**4.1.3** Die vereinbarten Bedingungen haben folgende Punkte ausdrücklich zu nennen:

- a. Eine Erklärung, dass es in Bezug auf die Immobilie bzw. den Kunden des Kreditgebers keinen Interessenskonflikt gibt, bzw. falls ein potentieller Konflikt festgestellt wurde, eine Erklärung, dass der Kreditgeber von einem möglichen Konflikt in Kenntnis gesetzt und vereinbart wurde, dass der Gutachter die Bewertung durchführen solle.
- b. Eine Bestätigung des Status des Gutachters als externer bzw. interner Gutachter mit der notwendigen Erfahrung, Qualifizierung und Fachkenntnis zur Erstellung einer Bewertung für Beleihungszwecke in Bezug auf die jeweilige Immobilie.
- c. Eine Bestätigung, dass es sich bei dem genannten Gutachter um einen unabhängigen Gutachter handelt.
- d. Detaillierte Angaben zum fälligen Honorar bzw. der Berechnungsgrundlage für das Honorar zusammen mit allen weiteren Kosten bzw. Gebühren inklusive Steuern.
- e. Eine Bestätigung, dass der Gutachter für die zu bewertende Immobilie über eine ausreichende Berufshaftpflichtversicherung verfügt.
- f. Haben den Vertragsparteien eine Höchstgrenze für die mögliche Haftung des Gutachters vereinbart, ist dieser Höchstbetrag zu nennen.
- g. Eine Bestätigung, dass alle Aspekte des Auftrags der Geheimhaltungspflicht unterliegen.
- h. Eine Erklärung, mit der bestätigt wird, dass die Bewertung nicht von einem anderen Gutachter in Untervergabe durchgeführt wird, bzw. falls ein Teil des Auftrags untervergeben wird, dass eine schriftliche Genehmigung des Auftraggebers dazu vorliegt.
- i. Eine Bestätigung des Datums des Gutachtens.
- j. Eine Bestätigung, dass die Bewertung in Übereinstimmung mit den Anforderungen dieser Vorgaben erstellt wird.
- k. Eine Erklärung, ob der Gutachter die Immobilie zu vermessen hat. Falls er keine Vermessung vorzunehmen hat, ist zu vermerken, dass der Bericht einen Hinweis dahingehend enthalten wird, dass der Gutachter das Recht vorbehält, die Bewertung zu ändern, falls bei einem nachträglichen Vermessen der Immobilie zu Tage tritt, dass die tatsächlichen Flächen sich signifikant von den im Gutachten aufgeführten Flächen unterscheiden.

**4.1.4** In den Auftragsbedingungen muss der Gutachter nachweisen, dass er über die Kompetenz verfügt, hinsichtlich vergleichbarer Immobilien und sektorspezifischer Risiken beraten zu können. Obwohl es die Rolle des Kreditgebers ist, die Risiken bezüglich des finanziellen Stands des Kreditnehmers oder generell den geographischen Standort bzw. den Sektor sowie die Neigungen des Kunden zu beurteilen, kann der Gutachter zu all diesen Punkten aufgrund seiner Fachkenntnis befragt werden.

**4.1.5** Es wird vom Gutachter nicht erwartet, eine Stellungnahme bzw. eine Empfehlung zu den Bedingungen des Darlehensvertrages bzw. der Höhe des

ausreichenden Kredits zu liefern. Diese Entscheidungen liegen in der ausschließlichen Verantwortung des Kreditgebers.

**4.1.6** Hat der Kreditgeber Standardauftragsbedingungen, die in Bezug zu dieser Vorgabe stehen, muss der Gutachter diese sorgfältig prüfen und sich vergewissern, dass alle relevanten Anforderungen der Bewertungsstandardgeber sowie alle hier genannten Vorgaben angesprochen werden.

**4.1.7** Durch die ausdrückliche Bezugnahme auf die hier genannten Vorgaben in den Auftragsbedingungen entweder durch den Gutachter oder den Kreditgeber fällt die Notwendigkeit weg, einen Hinweis auf die folgenden Annahmen und besonderen Annahmen aufnehmen zu müssen:

- a. Besenreine Übergabe des Besitzes (sofort beziehbar) nach Abschluss des Kaufvertrags bzw. bei einer Immobilie zu Investitionszwecken Fortbestand der Mietverträge.
- b. Gültige Baubewilligungen und gesetzliche Genehmigungen für die Gebäude und ihre Nutzung wurden eingeholt und eingehalten.
- c. Der Gutachter ist nicht verpflichtet, gesetzliche Kündigungsfristen zu prüfen.
- d. Beim Bau der Immobilie und der Außenanlagen wurden keine schädlichen Materialien bzw. gesundheitsgefährdenden Stoffe verwendet.
- e. Grundstück und Gebäude sind nicht kontaminiert und frei von Umweltbelastungen.
- f. Eine Einsichtnahme in die Besitzrechtsurkunden der Immobilie würde keine ungewöhnlichen bzw. besonders belastenden Einschränkungen bzw. dingliche Belastungen offenbaren und mit den Besitzrechtsurkunden sind keine ungewöhnlichen Kosten verbunden.
- g. Die Durchsicht von Kündigungsfristen und Recherchen, die üblicherweise als Bestandteil der Überprüfung vor Vertragsabschluss durchgeführt werden, würde keine Hinweise ergeben, dass die Immobilie und ihr Zustand, ihre Nutzung bzw. beabsichtigte Nutzung rechtswidrig war bzw. ist.
- h. Der Gutachter behält das Recht auf Prüfung der berichteten Zahlen vor, falls er in Kenntnis von der Existenz möglicher Mängel gelangt, die während einer begrenzten Besichtigung einer Immobilie nicht offensichtlich waren.

**4.1.8** Bei Immobilien in Planung oder Bau und Fehlen anderslautender Anweisungen wird der Gutachter eine Bewertung unter der besonderen Annahme liefern, dass der Bau zufriedenstellend in Übereinstimmung mit den erteilten Baugenehmigungen vollendet wurde und die Anforderungen sonstiger gesetzlicher und bautechnischer Genehmigungen erfüllt.

**4.1.9** Benötigt ein Kreditgeber eine Schätzung der Wiederaufbaukosten sollte er dahingehend beraten werden, dass ein solchermaßen bezifferter Betrag lediglich eine allgemeine Orientierung darstellt und nur dann geliefert werden kann, wenn das Gebäude unter Verwendung moderner Materialien errichtet wurde und nicht unter Denkmalschutz steht. Eine Schätzung des Versicherungswertes in Übereinstimmung mit den Anforderungen der Standardgeber kann einen separaten Auftrag erfordern.



## **4.2 Besichtigung und Recherchen**

**4.2.1** Es muss eine Innen- und Außenbesichtigung der Immobilie durch den genannten Gutachter erfolgen.

**4.2.2** Die Art der Vor-Ort-Besichtigung wird von der jeweiligen Immobilie, der nationalen Gesetzgebung und Gepflogenheiten abhängen, der Gutachter sollte jedoch die Haupteigenschaften der Immobilie sowie alle Gegebenheiten feststellen, die sich auf die Bewertung bzw. einen Wiederverkauf der Immobilie auswirken können.

**4.2.3** Lage, Größe und Zustand der Immobilie sollten sowohl von innen als auch von außen fotografiert werden.

**4.2.4** Ergibt die Besichtigung Umstände, die in Zusammenhang mit einer Annahme bzw. besonderen Annahme stehen, welche in den Auftragsbedingungen aufgeführt sind, bzw. Umstände, die unter den obigen Unterpunkten (a-h) aufgelistet sind, sollte diese dokumentiert und an den Auftraggeber verwiesen werden.

**4.2.5** Jegliche Nutzung der Immobilie, die voraussichtlich nicht von den örtlichen Behörden genehmigten Nutzung entspricht, ist zu dokumentieren und im Bericht zu vermerken.

**4.2.5** Alle neueren Um- und Anbauten der Immobilie sind aufzuzeichnen und in den Bericht aufzunehmen.

**4.2.6** Ergibt die Besichtigung eine offensichtliche Verwendung gefährlicher bzw. gesundheitsschädlicher Stoffe im Bau ist dies zu dokumentieren, im Bericht auszuweisen und weitere Anweisungen sind einzuholen.

**4.2.7** Entsteht bei einer Besichtigung der Verdacht der Kontamination oder anderer Umweltbelastungen, sollte der Gutachter diesen Verdacht dokumentieren und dem Auftraggeber mit der Empfehlung weiterer Untersuchungen durch Fachberater bzw. Fachunternehmer berichten.

**4.2.8** Entsteht bei einer Besichtigung der Verdacht auf das Vorhandensein versteckter Mängel, die den Wert der Immobilie wesentlich beeinflussen könnten, sollte der Gutachter diesen Verdacht aufzeichnen und dem Auftraggeber mit der Empfehlung berichten, eine gründlichere Untersuchung vorzunehmen. Bei außergewöhnlichen Umständen kann der Gutachter auch dem Kreditgeber empfehlen, das Wertgutachten solange zurückzuhalten, bis die Ergebnisse solcher weiteren Untersuchungen vorliegen.

**4.2.9** Wird vom Kreditgeber ein Kostenvoranschlag für die Wiederaufbaukosten verlangt, sollte der Gutachter die Kosten für den Abriss und die Räumung der bestehenden baulichen Anlage zusammen mit den Kosten für den Wiederaufbau mit der vorherigen Konstruktion, jedoch unter Nutzung moderner Bautechniken und einem Standard, der der Bestandsimmobilie entspricht sowie in Übereinstimmung

mit aktuellen Bauvorschriften und anderen gesetzlichen Auflagen steht, schätzen.

**4.2.10** Legt der Kreditgeber das Format des Gutachtens fest und vermerkt der Gutachter bei einer Besichtigung wesentliche Sachverhalte, die wertbeeinflussend sein könnten, sollten diese Sachverhalte trotz der gewünschten Beschränkungen hinsichtlich des Berichtsformats im Gutachten vermerkt werden.

**4.2.11** Ergibt eine Besichtigung Mängel, deren Kosten veranschlagt werden müssen, um den Wert der Immobilie in ihrem aktuellen Zustand schätzen zu können, sollte der Gutachter entweder eine solche Schätzung liefern, unter der Voraussetzung, dass eine solche Schätzung im Rahmen seiner Fähigkeiten liegt, oder einen entsprechenden Fachmann zu Rate ziehen. Die Vorlage des Wertgutachtens sollte so lange zurückgehalten werden, bis die Ergebnisse der Fachberatung vorliegen.

**4.2.12** Anhang A dient der Orientierung in Bezug auf den Umfang der vom Gutachter erwarteten Besichtigung und Recherchen.

### **4.3 Das Wertgutachten**

**4.3.1** Das Wertgutachten sollte präzise sein und den Umfang der vorgenommenen Besichtigung und Recherchen wiedergeben. Es wird empfohlen, dass der Gutachter die Profile der Risikokriterien (siehe Anhang C) bei denjenigen Bewertungen berücksichtigt, die von den Mitgliedern des EMF als Bestandteil des Risikomanagementprozesses im Rahmen der Kreditvergabe verwendet werden.

**4.3.2** Im Wertgutachten sollten die Weisungen bezüglich des Auftrags, die Bewertungsgrundlagen und ihr Zweck sowie die Ergebnisse der Bewertung, ggf. einschließlich Ausführungen zu vergleichbaren Daten, die angesetzt wurden, um die Werteinschätzung zu untermauern, vermerkt werden. Ebenso werden Mieten und Erträge ausgewiesen.

**4.3.3** Das Wertgutachten muss eine klare und unzweideutige Schätzung des Werte zum Bewertungsstichtag unter Angabe ausreichender Einzelheiten liefern, damit alle mit dem Auftraggeber in den Auftragsbedingungen vereinbarten Einzelheiten sowie alle anderen zentralen Themen aufgeführt werden.

**4.3.4** Die ausgewiesene Werteinschätzung darf nicht von Druck seitens des Auftraggebers bzw. eines Dritten zwecks Erzielung eines bestimmten Ergebnisses im Hinblick auf die Bewertung beeinflusst werden oder ein bestimmtes Beratungsergebnis zu anderen Fragen im Zusammenhang mit einer Bewertung zu erzielen. Hat der Gutachter den Auftraggeber von einem Interessenskonflikt berichtet und ist er angewiesen worden, trotzdem mit der Bewertung fortzufahren, sollte im Gutachten als auch in den Auftragsbedingungen auf diesen Konflikt Bezug genommen werden.

**4.3.5** Das Wertgutachten darf nicht zweideutig sein, den Leser in irgendeiner Weise irreführen noch einen falschen Eindruck hervorrufen. Im Gutachten sollte so weit als möglich die Verwendung technischer Begriffe unterlassen werden, die vom Auftraggeber unter Umständen nicht verstanden werden könnten.

**4.3.6** Ist der Markt für die zu bewertende Immobilie von Unsicherheit geprägt und wenn dies für die Bewertung relevant ist, sollte der Gutachter zu den Gründen und dem Ausmaß dieser Unsicherheit im Gutachten Stellung nehmen.

**4.3.7** Ist der Markt für die jeweilige Immobilienart volatil oder instabil, kann der Gutachter angeben, nach Ablauf welchen Zeitraums das Wertgutachten als abgelaufen betrachtet werden muss.

**4.3.8** Der Gutachter sollte im Bericht Bezug auf die Verwendung dieser Vorgaben nehmen und, im Ausnahmefall, den Umfang und die Gründe für Abweichungen bzw. warum ein Hauptelement des Bewertungsprozesses unterlassen wurde.

**4.3.9** Anhang B führt eine Liste der Themen auf, die in einem Wertgutachten aufzuführen sind.

## **5. Anhänge**

Anhang A - Umfang von Besichtigungen und Recherchen

Anhang B - Inhalt eines Wertgutachtens

Anhang C - EMF-Profile für risikorelevante Kriterien bei Bewertungen

## **Anhang A**

### **Umfang von Besichtigungen und Recherchen**

1. Der Umfang von vorgenommenen Besichtigung und Recherchen muss die Bestimmungen aus diesen Vorgaben gemäß obigem Punkt 4.2 erfüllen.
2. Besichtigungen von Dachflächen, Flächen oberhalb der Traufen und Bereichen oberhalb einer abgehängten Decke sind nicht erforderlich.
3. Bereiche, die für eine Besichtigung nicht zur Verfügung stehen, z. B. Telekommunikationsräume, Heizung/Kühlwerkräume, Laboratorien und weitere gesicherte Bereiche müssen festgestellt und im Bericht mit zusätzlichen Bemerkungen vermerkt werden, vorausgesetzt der Gutachter ist der Meinung, dass der Zustand bzw. das Vorhandensein solcher nicht besichtigter Bereiche wertbeeinflussend bzw. in Bezug auf einen Kredit risikobehaftet sein könnten. Die Gründe für diese Auffassung sind in den zusätzlichen Bemerkungen zu nennen.
4. Der Gutachter ist nicht verpflichtet, Möbel, Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände zu bewegen, Bodenbeläge anzuheben bzw. Bereiche wie Gruben oder erhöhte Bodenflächen unterhalb von einem Geschoss zu inspizieren. Der Gutachter muss alle Auswirkungen feststellen und vermerken, die die Entfernung von Gegenständen vor Ort sowohl im Hinblick auf mögliche Veränderungen in der Standsicherheit des Gebäudes haben könnte oder wo eine Wetterexponierung die Folge sein könnte.
5. Es ist nicht erforderlich, die Hauptversorgungsleistungen zu prüfen, obwohl ein Hinweis auf Alter, verfügbare Leistung und Zustand der Anlagen erwartet werden wird.
6. Die Hauptmerkmale der Immobilie sollten vermerkt und, wo möglich, das Aufmaß unter Angabe der Bemessungsgrundlage genommen werden. In Ländern, in denen die Aufmäße einer Immobilie nicht dem Gutachter obliegen bzw. wo die Parteien vereinbart haben, dass der Gutachter kein Aufmaß nehmen soll, sollte sich der Gutachter zumindest bewusst sein, dass eine visuelle Prüfung, ob die Größe der besichtigten Immobilien augenscheinlich mit den vorgelegten Maßen übereinstimmt, nötig ist. Besonderen Bezug sollte auf folgende Punkte genommen werden:
  - a. Beschreibung des Grundstücks mit Nennung der befestigten Flächen, Stellflächen, Verkehrsflächen, Entsorgungsbereichen und Außenlagerflächen
  - b. Zuwegungen einschließlich aller Hinweise auf Zutrittsbeschränkungen bzw. Dienstbarkeiten
  - c. Standort und topografische Beschreibung einschließlich Vermerke im Hinblick auf die Nähe von Bächen, Flüssen und Küstengewässern

- d. Himmelsrichtung und Form
- e. Potentielle Schäden und Kontamination
- f. Beschreibung aller dauerhaften Gebäude einschließlich der verwendeten Materialien und Endbearbeitungsmaterialien an Fassaden, Fenstern und Dach; mit zusätzlichem Vermerk bei Verwendung von nicht-standardmäßigen Materialien
- g. Aktuelle und mögliche rechtmäßige Nutzung der Gebäude mit besonderem Vermerk, wenn der Gutachter Grund zu der Annahme hat, dass die Nutzung durch gesetzliche Vorschriften, Regelungen, mietvertragliche Bestimmungen bzw. andere juristische Schritte Dritter eingeschränkt sein kann
- h. Annäherndes Baujahr
- i. Datum und Umfang aller Renovierungen und Modernisierungen
- j. Alle beendeten/vorgesehenen/erforderlichen Reparaturen bzw. Renovierungen unter Vermerk aller Schäden bzw. offensichtlicher Kontamination
- k. Dauer der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes zusammen mit einem Vermerk, wo bestimmte größere Aufwendungen über die normale Instandhaltung und Renovierung hinaus zu erwarten sind
- l. Zertifizierter Energiebilanzausweis
- m. Beheizung (Art) und Zustand auf Grundlage einer oberflächlichen Begutachtung unter Angabe eines spezifischen Kommentars bei mutmaßlicher Nutzung unerlaubter bzw. unerwünschter Produkte (z. B. teilhalogenierte Fluorkohlenwasserstoffe (Gas R-22)) in Verbindung mit Klimaanlage bzw. kältetechnischen Anlagen
- n. Alle besonderen Installationen und Ausstattungsgegenstände
- o. Zustand und Reparaturbedürftigkeit mit Empfehlungen hinsichtlich erforderlicher Verbesserungsmaßnahmen sind in das Gutachten aufzunehmen
- p. Hinweis auf nicht besichtigte Bereiche
- q. Hinweis auf vorgefundene Mängel an der Immobilie selbst bzw. in der näheren Umgebung, von denen man weiß, dass sie an dem Standort vorkommen, u. a. Hochwasser, Bergbauansiedlung, Absenkungen, Holzwurm und invasive Pflanzen

7. Ist die Immobilie Teil eines Gebäudes bzw. Gebäudeblocks sind Einzelheiten zu folgenden Angaben aufzuzeichnen und zu berichten:
- a. Gemeinschaftsbereiche, u. a. Freizeitbereiche und ausgewiesene Parkflächen
  - b. Aufzüge und Treppenhäuser einschließlich Zustand und Reparaturbedürftigkeit
  - c. Gemeinschafts- bzw. Einzelflächen zu Lagerungszwecken, Abfall- und Recyclingbereiche
  - d. Außeninstallationen, u. a. Kraftanlagen, Beheizung bzw. andere Anlagen
  - e. Brandschutz- und Sicherheitsbereiche

8. Soll die Immobilie gebaut werden bzw. ist sie im Bau sind Angaben zu folgenden Punkten aufzuzeichnen und zu berichten:
- a. Gesamtzahl der Immobilien/Einheiten/Bruttogeschossfläche nach

### Fertigstellung

- b. Voraussichtlicher Zeitrahmen vor Fertigstellung der Baumaßnahmen
- c. Straßen und Fußwege mit Vermerk, ob sie voraussichtlich von öffentlicher Hand gepflegt werden
- d. Schutz- und Regenwasserentwässerung mit Vermerk, ob sie voraussichtlich von öffentlicher Hand gepflegt werden
- e. Freiflächen und Freizeitbereiche mit Vermerk, ob sie voraussichtlich von öffentlicher Hand gepflegt werden
- f. Alle Verpflichtungen im Hinblick auf Planungsbedingungen, einschließlich aller besonderen Bedingungen in den juristischen Verträgen und Planungsvereinbarungen
- g. Alle anderen Umstände, die einen Einfluss auf den Wert, andere rechtliche Interessen bzw. einen Wiederverkauf haben könnten

## **ANHANG B**

### **Inhalt eines Wertgutachtens**

1. Das Wertgutachten sollte unter anderem Bezug auf alle Angelegenheiten nehmen, die unter Punkt 4.2 Besichtigung und Recherchen sowie unter Punkt 4.3 Inhalt des Wertgutachtens angesprochen werden.
2. Das Gutachten sollte eine Zusammenfassung der Geschossflächen enthalten, deren Aufmaß der Gutachter entweder selbst genommen hat bzw. welche von ihm in Ansatz gebracht wurden, in Verbindung mit einer Stellungnahme, ob es sich bei diesen Aufmaßen um vor Ort gemessene Flächen handelt oder sie von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Im letzteren Fall sollte die externe Quelle genannt werden und der Gutachter sollte alle Sachverhalte hervorheben, die Grund zur Annahme liefern, dass die vorgelegten Geschossflächen überprüft werden müssen.
3. Bei den physischen Faktoren, die in das Gutachten aufzunehmen sind, handelt es sich unter anderem um detaillierte Angaben zur Lage und den Gegebenheiten der Immobilie einschließlich einer Beschreibung folgender Aspekte:
  - a. Makro- und
  - b. Mikrostandort einschließlich Stellungnahmen bezüglich der Infrastruktur und Zugänglichkeit der Immobilie sowohl fußläufig als auch per Fahrrad, Pkw und öffentlichen Verkehrsmitteln.
4. Falls angemessen, kann eine knappe Beschreibung der Immobilie unter Bezugnahme auf die ermittelte Marktkategorie erfolgen.
5. Eine Zusammenfassung der rechtlichen Umstände einschließlich Nennung von Besitztiteln, bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen für Teile der Immobilie bzw. der Immobilie im Ganzen, alle gemischten Nutzungen der Immobilie und die Übereinstimmung mit der genehmigten baulichen Nutzung und städtebaulichen Anforderungen.
6. Eine Stellungnahme zu dem Markt für die Immobilie einschließlich folgender Punkte:
  - a. Faktoren, die sich wesentlich auf den Wert oder Wiederverkauf auswirken könnten
  - b. Faktoren in Verbindung mit der Art und Laufzeit des beabsichtigten Darlehens, falls bekannt
  - c. Situationen, wo die aktuellen Werte unter Umständen nicht nachhaltig sind, z. B. aufgrund von Marktvolatilität, kurzfristigem Rückgang des Angebots bzw. Anstiegs der Nachfrage, Lagen, die den Wert über unterschiedliche Wirtschaftszyklen hinweg nicht unbedingt halten,



sowie alle geplanten bzw. aktuellen Entwicklungen, die zur Marktverzerrung führen könnten

- d. Potenzielle Auswirkungen wirtschaftlicher und sozialer Faktoren im weiteren Sinne, z. B. Beschäftigungssituation und Konsumverhalten innerhalb des Einzugsgebietes, Infrastruktur des öffentlichen Verkehrs, rechtliche und politische Risiken und Prognosen zum Wirtschaftswachstum

- 7. Eine Zusammenfassung des Zustands und der Reparaturbedürftigkeit der Immobilie mit Stellungnahmen hinsichtlich aller offensichtlichen Reparaturstaus bzw. potentieller Gefährdungen für die Immobilie sowie alle anderen Faktoren, die mit einiger Wahrscheinlichkeit wesentliche Auswirkungen auf den Wert bzw. den Wiederverkauf der Immobilie haben könnten. Dazu sollten folgende Punkte gehören:
  - a. Nennung von Umständen, die zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht schwerwiegend sind, es jedoch ohne ordentliche Instandhaltung und Reparaturen werden könnten
  - b. Weitere auffällige Elemente bzw. schlechter baulicher Ausführung oder mangelnde Instandhaltung, die die Standsicherheit der Immobilie in der Zukunft nachteilig beeinflussen könnten
  - c. Jeder Verdacht bezüglich ernsthafter Baumängel, die eine weitere Prüfung durch Fachberater bzw. Fachunternehmer verlangen
  - d. Hinweis auf die Empfehlung, dass der Kreditgeber einen Teil des beabsichtigten Darlehens bis zur Fertigstellung der notwendigen Arbeiten zurückhalten sollte
  - e. Empfehlung, dass zur Vermeidung wesentlicher Auswirkungen auf den Wert bzw. Wiederverkauf die Planung und Umsetzung aktiver Instandhaltungsmaßnahmen erfolgen sollte
  - f. Empfehlung, dass weitere Prüfungen vorgenommen werden sollten, wo die Wahrscheinlichkeit besteht, dass Schadstoffe, z. B. Tonerdeschmelzzement bzw. Asbest, beim Bau der Immobilie verwendet wurden
  - g. Empfehlung, dass ggf. ein Umweltgutachten bzw. ein Sachverständigenbericht eingeholt werden sollte
- 8. Wo vom Auftraggeber verlangt, spezifische Einzelheiten zu den Gebäudeversicherungen, falls vereinbart in den Auftragsbedingungen auch mit Stellungnahme zu den Wiederherstellungskosten und der Angemessenheit dieses Betrages
- 9. Eine Beschreibung der verwendeten Bewertungs- und Auswertungsverfahren, unter Angabe des angesetzten Ansatzes bei der Schätzung des Wertes und ausreichend zuverlässiger Marktdaten zur Unterlegung einer klaren und unmissverständlichen Wertschätzung. Wurde die Immobilie vor kurzem verkauft bzw. soll sie auf dem freien Markt verkauft werden und ist der Gutachter in Kenntnis des vereinbarten Preises, sollte ein Kommentar in das Gutachten aufgenommen werden, der erläutert, in welchem Maß dieses Wissen die ausgewiesene Wertschätzung

beeinflusst hat.

10. Es sollte deutlich Bezug auf alle Annahme und besondere Annahmen genommen werden, die der Gutachter getroffen hat.
11. Wird die Immobilie aktuell renoviert, sollte der geschätzte Wert sowohl für die Immobilie im gegenwärtigen Zustand als auch nach Abschluss der Renovierung angegeben werden. Dabei sind die Renovierungskosten und ihre Angemessenheit zu vermerken.
12. Es sollte eine Stellungnahme hinsichtlich der Eignung der Immobilie als Sicherungsgegenstand für den Kreditgeber unter Annahme normaler Beleihungsbedingungen und Laufzeiten. Der Gutachter sollte angeben, welches seiner Meinung nach ein angemessener Zeitraum ist, um die Immobilie zu dem von ihm geschätzten Wert zu verkaufen, und welche Schwierigkeiten möglicherweise entstehen könnten, falls eine Vermarktung zwingend erfolgen müsste.
13. Die ausgewiesene Werteinschätzung mit der vereinbarten Bewertungsgrundlage, gefolgt von einer schriftlichen Definition dieser Grundlage. Das Wertgutachten muss unterschrieben und mit Datum versehen werden.
14. Wo es zweckmäßig ist sollte dem Wertgutachten eine Kopie der Auftragsanweisungen, wo vorhanden, und der Auftragsbedingungen als Anhang beigelegt werden.
15. Sind für die Immobilie Gebühren und Betriebskosten zu zahlen, sollte der Gutachter u. U. Folgendes in seinen Bericht aufnehmen:
  - a. Kosten für Reparaturen und Instandhaltung an Gebäude und Außenanlagen und die Berechnungsgrundlage für die aktuell zu zahlenden Kosten und Gebühren unter spezifischem Vermerk größerer bevorstehender bzw. kurzfristiger Verbindlichkeiten, die möglicherweise nicht durch die aktuellen Betriebskostenvereinbarungen gedeckt sind
  - b. Vorhandene bzw. anderweitig relevante vertragliche Vereinbarungen, die eine gerechte und einklagbare anteilmäßige Aufteilung der Kosten vorsehen. Dazu ist zu bestätigen, ob die Betriebskostentrücklage (bzw. die Vorauszahlung) angemessen ist.
  - c. Alle erkennbaren Defizite in Verwaltungs- bzw. Instandhaltungsregelungen, die einen wesentlichen Einfluss auf den Wert bzw. den Wiederverkauf der Immobilie haben können.
16. Handelt es sich um eine langfristig gepachtete Immobilie (z. B. Erbbau), sollte der Gutachter ggf. folgende Angaben machen:
  - a. Spezifische Einzelheiten zum Pachtverhältnis unter Vermerk der verbleibenden Laufzeit aller Mietverträge einschließlich Erbbauzins in Verbindung mit einer Zusammenfassung der wichtigsten Vertragsbedingungen einschließlich des zahlbaren Pachtzinses sowie alle

Mechanismen, die zur Erhöhung dieser Miete/Pacht führen. Falls der Pachtvertrag nicht zwecks Einsichtnahme zur Verfügung gestellt wurde, ist dies im Gutachten zu erwähnen.

- b. Alle größeren Kapitalbeträge, die der Vermieter bzw. der Mieter gezahlt haben, die besagen, dass die aktuell zahlbare Miete zu dem Zeitpunkt als sie vereinbart wurde nicht auf der Marktmiete beruht. Der Gutachter hat auf alle potentiellen oder tatsächlichen wesentlichen Änderungen bezüglich der zahlbaren Miete bei Überprüfung der Miete in Übereinstimmung mit dem Mietvertrag hinzuweisen.
  - c. Jegliche mietvertragliche Bestimmung, die zur vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses führen könnte.
  - d. Jeglicher Hinweis auf Vertragsbruch im Hinblick auf die Mietverträge zusammen jeglichem Hinweis auf ausstehende Forderungen bzw. gerichtliche Auseinandersetzungen bezüglich der Mietverhältnisse, die die zu bewertende Immobilie bzw. anderes Eigentum im Rahmen des gleichen Erschließungs-/Bauprojektes betreffen.
  - e. Alle ungewöhnlichen Einschränkungen im Hinblick auf die Übertragung bzw. Untervermietung der Immobilie.
  - f. Alle signifikanten Gesundheits- bzw. Sicherheitsrisiken gemäß gesetzlicher, regulatorischer bzw. mietvertraglicher Bestimmungen.
- 17.** Ist der Bau der Immobilie geplant bzw. ist die Immobilie noch im Bau, sollten folgende Angaben in das Gutachten aufgenommen werden:
- a. Alle Garantien und Gewährleistungen durch bzw. im Namen des Verkäufers bzw. Bauunternehmers in Bezug auf Gebäude, Installationen und Ausstattung.
  - b. Alle voraussichtlichen Abzüge von der ausgewiesenen Werteinschätzung, die der Kreditgeber bei Verkauf der Immobilie nach Inbesitznahme erwarten sollte.
  - c. Detaillierte Angaben über alle Anreize, die dem Kunden des Kreditgebers als Bestandteil des Kaufvertrages für die Immobilie angeboten wurden. Dazu gehört auch der ausdrückliche Hinweis auf Anreize, die nicht auf einen nächsten Käufer übergeben würden bzw. eine Auswirkung auf den erzielbaren Preis bei einem eventuellen Weiterverkauf haben könnten.

## ANHANG C

### Europäischer Hypothekenverband (EMF): Profile für risikorelevante Kriterien bei Bewertungen

#### *Alle Objektarten*

Ein Gutachten über eine Immobilie zum Zwecke der Kreditvergabe sollte folgende Risikokriterien wiedergeben:

#### **1. Markt Risiken**

- Zeitrahmen/Timing (aktuelle Marktbedingungen)
- Konjunkturzyklus
- Marktvolatilität/Stabilität/Liquidität
- Angebot und Nachfrage
- Wirtschaftliche Stabilität des Marktes
- Marktstrukturen
- Attraktivität regionaler Märkte
- von Investoren oder Eigennutzern gesteuerter Markt
- Verhalten der Marktteilnehmer
- Demographische Trends
- Arbeitskräfteangebot
- Sonstige Investitionsmöglichkeiten

#### **2. Standortrisiken**

- Planungs- und Entwicklungsstand in der unmittelbaren Nachbarschaft und im größeren Umfeld (Mikro- und Makrolage)
- Entwicklung der Region, der Stadt und des Bezirks
- Wettbewerb: Mikrotrends in der örtlichen Wirtschaft/andere alternative Investitionsmöglichkeiten auf lokaler Ebene
- Eignung des Standortes für Investitionen, Erträge und Wertsteigerungen
- Infrastruktur
- Öffentliche Versorgungsstrukturen/Nahversorgung
- Attraktivität des Standortes für Unternehmen

#### **3. Bau-bezogene Immobilienrisiken**

- Bauliche/architektonische Aspekte/Qualität der Immobilie (Ausstattung, Baujahr etc.)
- Instandhaltungserfordernisse
- Wirtschaftliche Effizienz

- Ökologische Effizienz
- Vermarktbarkeit und Drittnutzungsmöglichkeiten
- Flexibilität hinsichtlich anderer Nutzungsarten
- Kontamination/belastete Böden
- Wiederaufbaukosten

#### **4. Mieter/Mietverhältnisse**

- Bonität der Mieter
- Reputation der Mieter
- Cashflow-Risiken
- Bonität des Investors

#### **5. Steuerliche Risiken**

- Aktuelle steuerliche Situation
- Mögliche Änderungen zum Positiven/Negativen
- Örtliche Steuervorschriften
- Regionale Anreize

#### **6. Rechtliche Risiken**

- Eigentumsverhältnisse
- Bauplanungsrecht
- Landesspezifische Mietstrukturen
- Subventionen
- Effizienz von Verwertungsverfahren und Zwangsversteigerung
- Haftung bei Kontamination



# EVGN 10

## Wertgutachten: Einhaltung der EVS

1. **Einleitung**
2. **Anwendungsbereich**
3. **Bewertungen unter Einhaltung der EVS**
4. **Bewertungen, die die EVS nicht erfüllen müssen**
5. **Erläuterungen**

### 1. **Einleitung**

**1.1** Wertgutachten, die in Übereinstimmung mit den Anforderungen der von der TEGoVA publizierten Europäischen Bewertungsstandards (European Valuation Standards EVS) erstellt wurden, stellen Best Practices dar. Das Gutachten ist von einem qualifizierten Gutachter anzufertigen, dessen Erfahrung, Qualifikation, Sorgfalt und moralisches Verhalten dem jeweiligen Auftrag gerecht werden. Das Gutachten liefert eine professionelle und sachkundige Einschätzung des Wertes, der auf einer anerkannten Bewertungsgrundlage beruht.

**1.2** Für Auftraggeber und andere Nutzer von Wertgutachten sorgen die EVS für Einheitlichkeit in Bezug auf Ansätze, Klarheit hinsichtlich der Auftragsbedingungen, der Bewertungsgrundlagen und die ordentlicher Offenlegung von Angelegenheiten, die die Bewertung betreffen.

**1.3** Nicht alle Wertgutachten werden bzw. können mit den EVS in Einklang stehen.

### 2. **Anwendungsbereich**

**2.1** Diese Guidance Note liefert Klärung der Frage, welche Bewertungen die EVS einhalten, erläutert die Hauptgründe, warum ein Wertgutachten diese nicht einhalten muss bzw. von den Anforderungen der TEGoVA abweichen kann, und gibt zusätzliche Erklärungen zu den Begriffen in EVS 1 bis EVS 5, den Guidance Notes, den Informationsschriften bzw. gesetzlichen Regelungen. Zusätzlich unterstreicht das folgende Kapitel nochmals die Bedeutung EVS-konformer Auftragsbedingungen und Einhaltung des Verhaltenskodex der TEGoVA (European Valuers' Code of Conduct and Ethics).

**2.2** Der Begriff Gutachter bezieht sich entweder auf einen einzelnen qualifizierten Gutachter bzw. eine Bewertungsfirma.

### **3. Bewertungen unter Einhaltung der EVS**

**3.1** Ein Wertgutachten erfüllt die European Valuation Standards 2016 dann, wenn es strikt in Übereinstimmung mit den Anforderungen erstellt wird, die in EVS 1-5 ausgeführt sind, welche die Auftragsbedingungen, professionelles und ethisches Verhalten im Einklang mit dem Verhaltenskodex der TEGoVA (European Valuers' Code of Conduct and Ethics) umfassen.

**3.2** Werden Bewertungen erstellt, wo dem Gutachter nur begrenzte Informationen zur Verfügung stehen bzw. werden bei einer Bewertung besondere Annahmen zugrunde gelegt, stehen sie dann in Übereinstimmung mit den EVS, wenn der Gutachter die Einschränkungen bzw. besonderen Annahmen dem Auftraggeber schriftlich im Rahmen der vereinbarten Auftragsbedingungen bestätigt hat.

**3.3** Wertgutachten, die in einem vom Auftraggeber vorgeschriebenen Format erstellt werden, stehen in Übereinstimmung mit den EVS unter der Voraussetzung, dass der Gutachter über eine EVS-konforme schriftliche Vereinbarung der Auftragsbedingungen verfügt und die Anforderungen gemäß EVS 1-4 wie unter Punkt 3.1 genannt erfüllt sind.

**3.4** Muss ein Gutachter bzw. ein Bewertungsunternehmen von einigen Anforderungen der EVS bei der Erstellung einer Bewertung abweichen, gelten die EVS des entstandenen Gutachtens dann als eingehalten, wenn die spezifischen Bereiche, die die Abweichung bedingen, gerechtfertigt sind, dem Auftraggeber mitgeteilt und mit ihm vereinbart wurden sowie ausdrücklich im Gutachten genannt sind und alle andere Regelungen der EVS eingehalten wurden.

### **4. Bewertungen, die die EVS nicht erfüllen müssen**

**4.1** Beratung im Rahmen einer Bewertung ausschließlich zu internen Zwecken, bei der der Gutachter bzw. das Bewertungsunternehmen keiner Haftung unterliegt und die gebotene Beratung weder veröffentlicht noch Dritten kommuniziert wird.

**4.2** Beratung im Rahmen einer Bewertung ausschließlich zu Zwecke einer Agentur- bzw. Maklertätigkeit in Verbindung mit tatsächlichen bzw. potentiellen Instruktionen hinsichtlich des Kaufs bzw. der Verwertung einer Immobilienbeteiligung per Lizenz, Vermietung bzw. Verkauf.

**4.3** Beratung im Rahmen einer gesetzlich vorgeschriebenen Funktion bzw. Verpflichtung, wo die vorgegebenen Instruktionen ein Abweichen von den EVS bedingen.



**4.4** Beratung in Verbindung mit der Ermittlung eines Versicherungswertes, außer wenn der Hauptzweck eines Gutachtens die Lieferung einer Wertschätzung zu einer Immobilie ist und der Hauptteil des Gutachtens in Übereinstimmung mit den Anforderungen der EVS steht.

**4.5** Beratung im Rahmen von Bewertungen hinsichtlich einer Immobilie bzw. einer Immobilienbeteiligung ohne Vornahme einer physischen Besichtigung; unabhängig davon, ob die Beratung durch Vergleichsdaten, Daten aus Immobiliendatenbanken bzw. Daten aus einem automatisierten Bewertungsmodell (AVM) untermauert wird. Dazu gehören unter anderem Aufträge mit der Anweisung einer "Desktop"-Bewertung bzw. einer Bewertung im "Vorbeifahren". Beratung in dieser Form entspricht nicht den Anforderungen einer Bewertung zum Zweck der besicherten Kreditvergabe.

## **5. Erläuterungen**

**5.1** Während die EVS 2016 ab dem 1. Juni 2016 in Kraft treten, werden Aktualisierungen sowie zusätzliche Orientierungshilfen und Informationen in der Folge auf der TEGoVA-Webseite online veröffentlicht werden. Eine Bewertung gilt daher als konform mit den EVS 2016, wenn sie im Einklang mit den zuletzt veröffentlichten Standards steht.

**5.2** Die Regelungen bezüglich der schriftlich vereinbarten Auftragsbedingungen werden in EVS 4 erläutert. Werden keine schriftlichen Auftragsbedingungen vorgelegt, die mit dem Kunden vereinbart wurden, führt dies zur Nicht-Einhaltung der EVS 2016. Zusätzlich zum Arbeitsumfang verlangen die Auftragsbedingungen (inter alia) eine Bestätigung der Unabhängigkeit des Gutachters einschließlich einer Erklärung, ob der Gutachter in der Vergangenheit bereits einmal mit der Immobilie der Parteien zu tun hatte. Eine weitere Erklärung hat mit der Bestätigung zu erfolgen, dass der Gutachter über ausreichende Kenntnisse des entsprechenden Marktes sowie die Kompetenz und die Fachkenntnis verfügt, um die Bewertung sachkundig vorzunehmen. Kann ein Gutachter bzw. ein Bewertungsunternehmen diese Bestätigung nicht wahrheitsgemäß vorweisen, sind die Auftragsbedingungen unvollständig und die Bewertung steht nicht im Einklang mit den EVS.

**5.3** EVS 4 besagt, dass eine wohlüberlegte Wertschätzung voraussetzt, dass sie auch begründet und nicht lediglich ausgewiesen wird. Eine Wertschätzung ohne angemessene Begründung heißt, dass die Bewertung die EVS nicht einhält, es sei denn, es wäre mit dem Auftraggeber in den Auftragsbedingungen vereinbart worden, dass eine solche Begründung nicht in das Gutachten aufgenommen werden muss. In diesem Fall sind die Untersuchungen und für den ausgewiesenen Wert angesetzten Auswertungen aufzuzeichnen und in den Akten aufzubewahren.

**5.4** TEGoVA verlangt die Einführung, Überwachung und Durchsetzung eines Verhaltenskodex von allen Mitgliedsverbänden, der mindestens gleichwertig und konsistent mit den Anforderungen des TEGoVA Verhaltenskodex der Europäischen Gutachter ist, es sei denn, anderslautende gesetzliche Vorschriften lassen dies nicht

zu. Die in diesem Kodex festgeschriebenen Kernwerte beziehen sich unter anderem auf Fairness, einen angemessenen professionellen Respekt gegenüber anderen und Standards, Verantwortungsbewusstsein und Vertrauenswürdigkeit. Jegliche Abweichung von den Kernanforderungen des Kodex führen zur Nicht-Einhaltung der Anforderungen der EVS in Bezug auf alle solchermaßen erstellten Bewertungen.

**5.5** Bewertungen, die in einem vom Auftraggeber vorgegebenen Format geliefert werden, werden oft in Bezug auf Wertgutachten für Wohnimmobilien zum Zwecke der besicherten Kreditvergabe verwendet. Der Gutachter sollte alle wesentlichen Umstände, die er bei der Besichtigung und späteren Recherchen und Überprüfungen vorgefunden hat, aufzeichnen und in seinen Akten aufbewahren. Diejenigen wichtigen Umstände, die einen nennenswerten Einfluss auf den Wert haben, sollten im Gutachten vermerkt werden, ungeachtet der Beschränkungen durch das vorgegebene Format, um die Einhaltung der EVS sicherzustellen.

**5.6** Wird eine Beratung hinsichtlich Bewertungsfragen geliefert, die ausschließlich für Agentur- bzw. Maklerarbeit vorgesehen ist, sollte der Gutachter in jeglicher Korrespondenz bzw. jeglichem Bericht erwähnen, dass diese Art der Beratung außerhalb des Geltungsbereichs der EVS liegt.

**5.7** Beratungen zu Bewertungen, die als Bestandteil gesetzlicher Funktionen bzw. Verpflichtung geliefert werden, könnten im Einklang mit den EVS stehen, wo die Bewertung Teil der Unterlagen ist, die einer Steuerbehörde vorgelegt werden.

**5.8** Die Erbringung einer vorläufigen Einschätzung, eines Berichtsentwurfs bzw. einer Bewertung vor ihrer Fertigstellung erfüllt die Bedingungen der EVS wie unter obigem Punkt 4.4 aufgeführt nicht. Für diese Szenarien wird empfohlen, den Auftraggeber darüber zu informieren, dass der Schlussbericht die Anforderungen der EVS erfüllen wird, während die eingangs gelieferte Beratungsleistung bzw. Einschätzung lediglich vorläufiger Natur und vorbehaltlich der Fertigstellung des Schlussberichts ist, dem Auftraggeber lediglich zu internen Zwecken zur Verfügung gestellt wird und unter keinen Umständen veröffentlicht oder weitergegeben werden darf.

**5.9 Desktop-Bewertungen** - Eine erste Bewertung einer Immobilie "vom Schreibtisch aus", d. h. ohne Innen- bzw. Außenbesichtigung, steht nicht im Einklang mit den EVS. Folgebewertungen ohne Besichtigung können dann im Einklang mit den EVS stehen, wenn der Gutachter sich überzeugt hat, dass es keine Änderungen im Umfeld seit seiner letzten Besichtigung gegeben hat, die eine wesentliche Auswirkung auf den Wert haben, und solange er über eine schriftliche Bestätigung des Auftraggebers verfügt, dass es an der Immobilie selbst seit Durchführung der letzten Besichtigung keine wesentlichen Änderungen gegeben hat.

**5.10** Während Beratung zur einer Bewertung, die auf der Voraussetzung beruht, dass der ausgewiesene Betrag einen "Zwangverkaufswert bzw. -preis" darstellt, nicht in Übereinstimmung mit den Bedingungen der EVS steht, kann eine Bewertung gemäß EVS erstellt werden, wenn der Gutachter die Art der spezifischen Beschränkungen, die

vom Auftraggeber vorgegeben wurden, bestimmt, diese Umstände in den vertraglichen Auftragsbedingungen feststellt und nachfolgend eine Einschätzung des Marktwertes erbringt, die auf diesen besonderen Annahmen beruht.

**5.11** Beratung in Verbindung mit der Bestimmung eines Versicherungswertes kann in ein Wertgutachten aufgenommen werden, welches sich zunächst auf die Wertschätzung bezüglich einer Immobilie bezieht. In diesem Fall kann die Bewertung in Übereinstimmung mit den EVS stehen. Die Bewertung zu Versicherungszwecken sollte unterhalb der Wertschätzung und der Unterschrift des Gutachters folgen. Die Beurteilung des Versicherungswertes selbst steht nicht in Übereinstimmung mit den EVS.

## The European Group of Valuers' Associations

unites 63 national valuers' associations from 34 countries representing 70 000 qualified valuers either self-employed or employed by specialist consultancies, private sector companies, government departments or financial institutions both local and international. Its European Valuation Standards (EVS) were cited as reliable standards for the valuation of residential immovable property for mortgage lending purposes in the EU Mortgage Credit Directive and were given primacy over all other standards by the European Central Bank in its Asset Quality Review Manual for the updating of banks' real estate collateral values. It fosters and unifies a European valuation elite by awarding the Recognised European Valuer (REV) and TEGoVA Residential Valuer (TRV) titles and ensures high pan-European levels of education and ethics with its Minimum Educational Requirements and European Valuers' Code of Ethics and Conduct.

