

Fachgespräch Immobilienbewertung im LVS Bayern

Datum/Zeit 24. März 2010 von 10 bis 17 Uhr
Ort Handwerkskammer Nürnberg, Hans-Sachs-Saal
Nürnberg, Sulzbacher Str. 11 – 15

1. Grundlagen des Beleihungswertes – Referent Kollege Alfred Bräuer

Kollege Bräuer gab einen kurzen Abriss über Entwicklung und Inhalt der Begriffsdefinitionen, sowie Vorgehensweise zur Ermittlung des Beleihungswertes.

- Anfang der 90er-Jahre gab es noch keine klaren Begriffsdefinitionen. Das KWG- Kreditwesengesetz war übergeordnete Gesetzgebung, aber jede Bank hatte ihre internen Wertermittlungsanweisungen.
- Mitte der 1990-er Jahre wurden vermehrt Wünsche nach institutionsübergreifenden Regeln für die Beleihungswertermittlung geäußert.
- Die Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV) ist nicht allgemeinverbindlich, aber in Zusammenhang mit der Gutachtenerstellung für Pfandbriefbanken zwingend anzuwenden.
- Der Beleihungswert und der Marktwert sind im Pfandbriefgesetz – PfandBG definiert (§16).
- Die festgestellten Werte sind aufgrund verschiedener Vorgaben (KWG, BelwertV, MaRisk) regelmäßig zu überwachen. Korrekturen erfolgen in der Regel jedoch nur nach unten. Verbesserungen werden nicht erfasst (Risikoorientierung).
- Die Kleindarlehengrenze ist bei derzeit 400T€ festgeschrieben.
- Bei der Bewertung von Erbbaurechten kommt in der Beleihungswertermittlung das sog. „Münchener Verfahren“ zur Anwendung. Der Barwert aus dem Erbbauzins wird dabei separat berechnet, um von dem Kreditsachbearbeiter entsprechend der Rangstelle im Grundbuch berücksichtigt zu werden.
- Der Sicherheitsabschlag in der Beleihungswertermittlung wird nur auf den Bauwert angewandt um evtl. Baupreisschwankungen auszugleichen und ist nicht mit der Marktanpassung zu verwechseln.
- Die Marktwertermittlung und die Beleihungswertermittlung sind als getrennte Verfahren durchzuführen.
- Die Beleihungswertermittlung ist im Grundsatz ein 2-Säulen-Verfahren (§ 4) BelWertV, bei der sowohl der Sachwert als auch der Ertragswert zu ermitteln sind.
- Aufgrund der Vorgaben aus der BelWertV hinsichtlich Mindestansätzen, Obergrenzen, Bandbreiten, Sicherheitsabschlägen und der Verfahrensvorgaben handelt es sich beim Beleihungswert um einen „geregelten Wert“, der Marktschwankungen und Risiken über einen langjährigen Betrachtungszeitraum kompensieren soll. Der (stichtagsbezogene) Marktwert ist grundsätzlich ebenfalls zu ermitteln und dient der Erfassung und Beurteilung der momentanen Situation.

- Neben der reinen Berechnung sind bei der Beleihungswertermittlung folgende Aspekte von Bedeutung:
 - Risikoorientierte Fragestellungen
 - Sicherheitsbedürfnisse
 - Marktschwankungen
 - Drittverwendung
 - Vergangenheit / Zukunft
 - Dauerhaftigkeit
- Jedes Objekt ist zu besichtigen – auch von Innen. Ausnahmen sind nur unter ganz speziellen Voraussetzungen möglich. Siehe u.a. auch die erste Änderung zur BelWertV vom 16.09.2009.
- Die Bank bestimmt den Gutachter – nicht der Kreditnehmer!
- Der Ertragswert darf max. um >20% vom Sachwertes abweichen
- Es darf maximal die nachhaltige Miete bzw. die tatsächliche Miete (wenn < als die nachhaltige Miete) angesetzt werden. Der Ansatz von Sonderwerten aus „Overrentbetrachtungen“ ist nicht erlaubt.
- Abweichend zur Verkehrswertermittlung ist bei der Beleihungswertermittlung fallweise ein Modernisierungsrisiko im BWK-Ansatz zu berücksichtigen.
- Bei einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen < 30 Jahren, sind entweder die Abbruchkosten in Abzug (nicht abgezinst) zu bringen oder es ist auch der Anteil des Bodenwertes am Ertragswert auf die RND zu kapitalisieren.
- Dieses Protokoll gibt den Inhalt des Vortrages nur stichpunktartig wieder. Auch können die Besonderheiten der BelWertV im Rahmen dieses Vortrages nur auszugsweise wiedergegeben werden. Wer Beleihungswerte ermittelt, muss sich intensiv mit den Hintergründen und dem Zusammenhang mit der Finanzwirtschaft sowie den gesetzlichen Vorgaben auseinandersetzen.

2. Finanzwirtschaftliche Wertermittlung – Referent Kollege Karl Tuschner

Kollege Tuschner stellt ein Beleihungswertgutachten vor und gibt einige allgemeine Anmerkungen zur Gutachtenerstellung.

- Die Wertermittlung muss ein Gutachten sein. Bei der Gutachtenerstellung ist ein einheitliches Erscheinungsbild erforderlich wegen bankenaufsichtlicher Prüfungen (BaFin, interne Revision).
- Häufig werden daher von den Banken bestimmte EDV-Bearbeitungsprogramme vorgegeben, die selbst beschafft werden müssen oder auch gelegentlich von der Bank zum Vorzugspreis angeboten werden.
(BelGut / WEGUSY / GIKS / LORA / REX)
Ausnahmen zur Formerfordernis nur bis zur Kleindarlehensgrenze (Darlehen < 400 T€ und überwiegend Wohnnutzung).
- Der Verfasser eines Gutachtens muss Gutachter i.S. des § 6 BelWertV (Qualifikation des Gutachters) sein. Die Pfandbriefbank bestimmt den Gutachter. Fremde Gutachten dürfen nicht mehr herangezogen werden.
- Die inhaltlichen Anforderungen sind praktisch identisch wie für ein Marktwertgutachten (alle Bewertungsparameter müssen nachvollziehbar dargelegt werden; u. a. auch die Plausibilisierung der wertbezogenen Flächengrößen und Kubaturen).
- Bei der Beurteilung des Objektzustandes muss auch die Nachhaltigkeit beachtet werden (Instandhaltungsmaßnahmen, die sofort notwendig sind oder die in absehbarer Zeit erforderlich werden sind zu benennen und in geeigneter Weise bei der Wertfindung und bei der Einschätzung der Risiken zu berücksichtigen).

- Bei der Ermittlung des Bodenwertes hat bei übergroßen Grundstücken eine fiktive Aufteilung in rentierliches Bauland mit Bodenwertverzinsung für die Ertragswertberechnung und in unrentierliches Bauland mit Ansatz als Baulandreserve (Sonderwert)) zu erfolgen.
- Vom Wert der baulichen Anlagen ist ein Sicherheitsabschlag von $\geq 10\%$ vorzunehmen.
- Die BNK sind auf 20% des Bauwertes beschränkt.
- Eine Anpassung an die regionalen und marktwirtschaftlichen Verhältnisse (Marktanpassung) darf nicht im Sicherheitsabschlag erfolgen sondern muss zusätzlich berücksichtigt werden, obwohl hierzu explizit nichts in der BelWertV geregelt ist. Es gilt grundsätzlich jedoch das „Vorsichtsprinzip“, so dass praktisch nur Marktabschläge zulässig sind.
- Bei der Berechnung des Ertragswertes müssen die Mindestsätze gem. Anlage 1 zu § 11 (2) BelWertV (Bewirtschaftungskosten), Anlage 2 zu § 12 (2) BelWertV (Gesamtnutzungsdauern) und Anlage 3 zu § 12 (4) (Kapitalisierungszinssätze) unbedingt eingehalten werden.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen (Zubehör) werden im Beleihungswert grundsätzlich nicht berücksichtigt, im Gegensatz vielleicht in der Marktwertermittlung mit Berücksichtigung von Betriebseinrichtungen zu ihrem Barwert. (Verpfändung über Sicherungsübereignung).
- In besonderen Fällen ist bei der Beleihungswertermittlung wie folgt vorzugehen:
wenn $RND < 30$ Jahre muss man den Anteils des Bodenwertes am Ertragswert auf die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abzinsen oder: die Kosten der Grundstücksfreilegung wertmindernd berücksichtigen.
wenn Ertragswert mehr als 20 % > Sachwert muss man die Nachhaltigkeit der Erträge und deren Kapitalisierung besonders begründen.
wenn Bodenwert > 50 % des Ertragswertes muss man die beider Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegten Annahmen besonders begründen und/oder die Voraussetzungen für eine Ersatzbebauung und die dafür notwendigen Aufwendungen darlegen
- Literaturhinweis:

Der Beleihungswert, Anwendungsgebiete und Vorschriften sowie Methodik der Beleihungswertermittlung, Crimmann / Rüchardt, VDP Schriftenreihe Band 33
Studienbrief „Der Beleihungswert“, HypZert, Ausgabe 2008

Diskussion (Anmerkungen der Kollegen)

- Grundsätzlich gilt zwar das „Vorsichtsprinzip“, bei der Anwendung der BelWertV ist allerdings unverändert der Sachverstand zu nutzen um das Objekt nicht „tot“ zu rechnen.
- Das Haftungsrisiko ist grundsätzlich gegeben und zu bejahen; eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung in entsprechender Höhe ist nachzuweisen.
- Die Honorare sind ein leidiges Thema da ein großer Wettbewerb mit günstigen Angeboten besteht.
Hinweis des Kollegen Bräuer:
Die Zusammenarbeit mit Banken sollte auf einer Mischkalkulation basieren, da rentierliche Aufträge einen gewissen Ausgleich schaffen. Die Aufwandsentschädigung zum Prüfen erforderlicher Daten muss eingefordert werden. Im Gegenzug muss das Gutachten qualitativ anspruchsvoll sein.
Hinweis des Kollegen Tuschner:
Der Gutachter profitiert auch von der Anzahl und den fundierten Erfahrungen der Banken in der Bewertung von Gewerbe- und Spezialimmobilien

- Auftragspotentiale ergeben sich eventuell dadurch, dass bislang einige Banken die Wertermittlungen noch von Kreditsachbearbeitern anfertigen lassen, was sich ändern soll. Der Beleihungswert im Gutachten ist grundsätzlich nur ein „Beleihungswertvorschlag“. Der endgültige Beleihungswert wird vom Kompetenzträger der Bank festgesetzt, der aber regelmäßig den Ausführungen des Gutachters folgt. Auch mit nachhaltigen Ansätzen können natürlich nicht alle Schwankungen im Immobilienmarkt oder weltwirtschaftliche Veränderungen abgedeckt werden. Da man sich dessen bewusst ist, werden die Werte dennoch laufend überprüft.

3. Plausibilisierung von Fremdgutachten

Die Referentin Kollegin Borgstede-Sauer konnte krankheitsbedingt nicht erscheinen. Anlass zu diesem Thema sind an die Kollegin herangetragene Prüfungen von verschiedenen Verkehrswertgutachten im Rahmen von Kreditgewährungen durch österreichische Geschäftsbanken. Gewünscht werden von den Banken dabei lediglich Plausibilitätsprüfungen zu einem geringen Honorar, obwohl nach erster Sichtung hierzu komplett neue Wertgutachten erforderlich wären.

Die Kollegen Bräuer und Tuschner haben hierzu wie folgt ausgeführt:

- Es handelt sich dabei offensichtlich um keine finanzwirtschaftlichen Gutachten, die den Anforderungen der BelWertV entsprechen.
- Unabhängig davon wurde eine Übersicht gezeigt, wann welche Wertüberprüfung auf welcher gesetzlichen Grundlage im finanzwirtschaftlichen Bereich (in Deutschland) vorzunehmen ist.

Diskussion:

- Nur ein kleiner Kreis der Kollegen wird mit einer derartigen Aufgabe beschäftigt sein, deshalb besteht kein allgemeines Interesse das Thema weiter zu diskutieren.

4. Wertfindung ortsnahe Randflächen – Referent Kollege Reinhard Hofmann

Kollege Hofmann referiert über die Wertfindung ortsnahe Randflächen am Beispiel der Gemeinde Wendelstein (südöstlich von Nürnberg).

- Besondere Gebiete i Randbereich des Ortes werden unter Berücksichtigung des Aspektes der Eignung zur außerlandwirtschaftlichen Nutzung als „begünstigtes Agrarland“ eingestuft (Stand in 1978/79). Eine entsprechende Nachfrage ist vorhanden. Das Gebiet hat keine Bauerwartung.
- Ausstrahlung des Siedlungsbereiches ist begründet, auch unbestimmt, wenn noch keine Fakten vorhanden, allein auf Grund der Siedlungsnähe.
- Außerlandwirtschaftlicher Verkehrswert versus innerlandwirtschaftlicher Verkehrswert (auch für andere Zwecke, ohne Bauerwartung – nur land- / forstwirtschaftliche Zwecke)
- Abgrenzungen der Flächen zueinander können z.B. Verkehrswege sein.
- Der Begriff „absehbar“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff
- Fristenfrage
in ländlichen Gegenden sind die Zeiträume langfristiger als in Ballungsgebieten, da bei letzteren der Siedlungsdruck höher ist.

- **Ausgleichsflächen**
Bei Ausgleichsflächen handelt es sich um begünstigte Flächen, da hier eine gute Nachfrage besteht. Es eignen sich z. B. Ödland und landwirtschaftliche Flächen, auch Waldrandlagen, nicht aber Waldflächen an sich.
- Die Kenntnis, dass Flächen sich als Ausgleichsflächen eignen, wirkt sich schon wertsteigernd auf die Flächen aus.
- Zur Wertermittlung eignet sich das sog. „Bonner Verfahren“. Hier werden in einem ersten Schritt aus vergleichbaren Lagen allgemeine Wertansätze ermittelt. Diese werden dann in einem zweiten Schritt auf die individuellen Verhältnisse angepasst.
- Bei einer Kaufpreisauswertung von Kauffällen zu Flächen der Landwirtschaft entfallen ca. 25% der Kauffälle (Anzahl, nicht Flächenumsatz) auf begünstigtes Agrarland. Marktteilnehmer sind auf der Verkäuferseite ausschließlich Landwirte, auf der Käuferseite Kommunen, der Bund, Zweckverbände und Erschließungsträger, etc.
- Ein Auszug aus der KP-Liste wird vorgestellt. Das Verhältnis von Agrarland zu begünstigtem Agrarland beträgt ein Vielfaches von 1,4 bis 11,9-fache.

ImmoWertV

Den Begriff begünstigtes Agrarland gibt es in der neuen ImmoWertV nicht mehr. Herr Hofmann schlägt vor künftig den Begriff „Besondere Flächen“ zu verwenden. Der Begriff aus § 35 BauGB „privilegierte Flächen“ sollte dort belassen werden.

Literaturhinweis: Art. von Prof. Dieterich in der GuG 2 / 2010 (S. 86)

- Diskussion
 - Begünstigtes Agrarland ist Tatsache, da eine konkrete Nutzungserwartung besteht, auch wenn der Begriff in der ImmoWertV nicht mehr definiert ist (Herr Grasruck).
 - Der Begriff darf auch weiterhin verwendet werden, auch wenn er in der ImmoWertV nicht mehr weiter auftaucht. Eine entsprechende Begründung muss begleitend erfolgen. (Herr Schreiber).

Zum Stand der Rechtsgültigkeit gibt Herr Fuchs bekannt, dass nach seinem Kenntnisstand die neue ImmoWertV voraussichtlich Mitte 2010 in Kraft treten wird.

berichtet:
Dipl.-Ing. Gabriele Brandau

5. Gutachten und andere sachverständige Leistungen - - Referent Kollege Jürgen Schreiber

Kollege Schreiber referierte über Leistungen der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bei der Erstellung von Gutachten und Sachverständigenleistungen außerhalb von Gutachten.

- Die Sachverständigenleistung muss das Vertrauen des Verbrauchers genießen. Die öffentliche Bestellung allein ist nicht ausreichend. Der Sachverständige muss das ihm entgegengebrachte Vertrauen immer wieder neu beweisen.
- Das Produkt der Sachverständigenleistung ist in der Sachverständigenordnung geregelt.
- Eine Qualitätskontrolle hat laufend zu erfolgen. Hierbei sind folgende Maßstäbe zu beachten
 - Hoheitliche Regelungen § 36 GWO (neu § 36a)
 - Internationale Regelungen DIN EN ISO / IEC 17024
 - Private Regelungen nur auf Bedürfnisse der jeweiligen Gruppe ausgerichtet
- Auf die gegenwärtige, seit dem 01.01.2010 gültige Situation der Personenzertifizierung wurde eingegangen. Während die Europeanorm lediglich das Verfahren der Zertifizierung regelt, jedoch unterschiedliche Qualitätsinhalte zulässt, habe der LVS Bayern als berufsständischer Verband das Problem, einen Maßstab für die Überprüfung eines einheitlichen Qualitätsniveaus zu finden. Dies sei jedoch Aufgabe unseres Verbandes, denn unsere Pflicht sei es, unseren Mitgliedern ein einheitliches Qualitätsniveau abzuverlangen. Nur so können wir gegenüber dem Verbraucher auftreten.
- Bei der Erstellung der Gutachten sind auch Ermessensspielräume zulässig, wenn allen Beteiligten die Anknüpfungstatsachen zugänglich sind und die Fragestellung dies zulassen.
- Risiken für den Sachverständigen – Haftung gegenüber Dritten
 - die Verwendung eines Gutachtens liegt nicht im Ermessen des Sachverständigen
 - Dritte sind nicht in Auftragsvereinbarungen eingebunden. Deshalb gelten diese nicht für sie.
 - Der Sachverständige sollte deswegen keine Gutachterausrüstung vereinbaren, die von der MSVO abweicht.
 - Dritte müssen darauf vertrauen dürfen, dass Gutachten von öbuv-SV entsprechend der MSVO ausgestattet sind.
 - ein Sachverständiger haftet grundsätzlich auch gegenüber Dritten. Er kann diese Haftung nicht ausschließen.
- Diskussion

Ein Kollege empfiehlt, bei Bankgutachten die Anmerkung „nur zur internen Verwendung“. Wenn ein Eigentümer dann ein Gutachten benötigt, kann bei der Erstellung des Angebotes zur Gutachtenerstellung das für das Bankgutachten bezahlte Honorar angerechnet werden. Es müsse geklärt werden, ob diese Freistellungsklausel wirksam sei.

- Sonstige sachverständige Leistungen

Beratung

- bei Kauf und Verkauf
- (fachliche) Stellungnahmen
- als vorläufige / überschlägige Wertbestimmung
- zur Minderung, zur Dienstbarkeit, zur wertbestimmenden Verwertbarkeit

- Wertangaben auch in anderer Form als in einem Gutachten

Am Beispiel eines Einfamilienwohnhauses wurde ein Leistungskatalog vorgestellt, dem jeweils Angaben zugeordnet wurden:

- Leistungsbereiche und deren Inhalte
- wer hat diese Leistung zu erbringen
- Verwendungszweck / Auftraggeber
- von wem können solche Wertaussagen akzeptiert werden.

Dieser Katalog wurde in drei Varianten vom vollständigem bis zum minimierten Leistungsumfang vorgestellt.

Während ein Verkehrswert-Gutachten vollständig den Anforderungen des § 194 BauGB und der MSVO genügen muss, können abweichende andere sachverständige Leistungen erbracht werden, die jedoch keinen Bezeichnungsbezug zu einem Gutachten enthalten dürfen. Es müsse legitim sein, auch mit solchen Leistungen werben zu dürfen.

Um dem Verbraucher eine deutliche Leistungsabgrenzung anzubieten, hielt Koll. Schreiber es für erforderlich mit einheitlichen Begriffen aufzutreten. Eine Richtlinie des LVS Bayern könne dazu einen Beitrag leisten und bat dazu um die Meinung des Plenums.

- Diskussion

Die Mehrheit der Kolleginnen und Kollegen sprach sich gegen einen solchen Richtlinienkatalog aus. Dennoch sollte der vorgestellte Leistungskatalog weiter diskutiert werden, damit eine klärende Beziehung zur MSVO und der Haftung hergestellt werden kann. Dies wird von der Mehrheit der Kollegen befürwortet.

Es wurde deutlich, dass die Gesprächsteilnehmer mit langjähriger Erfahrung und guter Auftragslage ausgestattet waren. Koll. Schreiber stellte in den Raum, dass mit Diskussionsteilnehmern ohne diesem Hintergrund sicher auch anders argumentiert worden wäre.

Seitens der Kammer dankte Herr Lasser für den vorgestellten Leistungskatalog und wünschte, wie vorgeschlagen, weiter Meinungsbildung und Aufklärung zu betreiben. Für Nichtfachleute biete der Katalog eine übersichtliche und deutliche Differenzierung.

berichtet:

Dipl.-Ing. Jürgen Schreiber

5. Initiierung Gewerbemietenspiegel - Referentin Kollegin Anna Maria Tuscher-Sauer

Kollegin Tuscher-Sauer berichtete über ihre Kontakte mit der IHK Nürnberg in Sachen Initiierung Gewerbemietenspiegel im Raum Mittelfranken nach dem Vorbild Regensburg. Rechtsanwalt Daniel Lasser, IHK Nürnberg für Mittelfranken übermittelte dazu die Einstellung der Kammer.

- Sie teilte den Anwesenden mit, dass Kollege Eduard Paul bereits einen Mietenspiegel für die Metropolregion seit mehreren Jahren erstellt. Es ist eine Zusammenarbeit mit Kollegen aus der Region gewünscht.
- Herr Daniel Lasser erläuterte die Gründe der IHK, die nach derzeitigem Stand gegen einen Gewerberaumspiegel sprechen.

6. Grundsatzurteil BGH 24. März 2004 - Wohnflächen – Ref. Koll. Anna Maria Tuscher-Sauer

Kollegin Tuscher-Sauer stellt die Leitsatzentscheidung VIII ZR 44/03 vom 24..03.2004 des BGH vor sowie das Urteil vom selben Tag VIII ZR 133/03, mit dem Schwerpunkt, ab wann eine Wohnflächenabweichung erheblich sei.

- Seit 01.01.2000 können alle Entscheidungen des BGH unter www.bundesgerichtshof.de nachgelesen werden.
- Gemäß den vorgenannten Urteilen liegt die Erheblichkeitsgrenze bei 10 %, z.B. bei 10,5 % liegt ein Mietmangel vor.
- Auf der Grundlage dieser Urteile sind mittlererweile zahlreiche Entscheidungen getroffen worden.
- Diskussion:
Diese Urteile werden als falsch eingestuft, weil sie dazu führen können, dass Vermieter den Toleranzbereich bis 10 % von vornherein auf die Mietfläche aufschlagen – Kollege Grasruck.

berichtet:

Dipl.-Ing. Anna Maria Tuscher-Sauer

Verfasserin Protokoll:

Dipl. Ing. Gabriele Brandau

Mitglied im Team Fachbereichsleitung

Immobilienbewertung – LVS Bayern

Sattlerstr. 13

84 419 Schwindegg