

# RICS Bewertung – Globale Standards

Globale, Dezember 2024

Gültig ab 31. Januar 2025

# RICS Bewertung – Globale Standards

RICS-Berufsstandard, Global

Dezember 2024

Gültig ab 31. Januar 2025

Die von der RICS herausgegebene englische Version von RICS Bewertung – Globale Standards ist die einzige offizielle Fassung dieser Standards und damit die maßgebliche Referenz für regulatorische Zwecke

Published by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Parliament Square

London

SW1P 3AD

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



Weder die Autoren noch RICS übernehmen die Verantwortung für Verluste oder Schäden, die einer Person durch ihr Handeln oder Unterlassen infolge des in dieser Veröffentlichung enthaltenen Materials entstehen.

ISBN 978 1 78321 546 1

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Dezember 2024. Das Urheberrecht für die gesamte oder Teile dieser Publikation verbleibt bei der RICS. Sofern und soweit nicht in diesem Dokument ausdrücklich gestattet, darf das vorliegende Werk ohne schriftliche Genehmigung der RICS oder im Einklang mit den Regelungen einer bestehenden Lizenz weder als Ganzes noch in Teilen reproduziert oder in beliebiger Form bzw. unter Zuhilfenahme beliebiger Mittel, einschließlich grafischer, elektronischer oder mechanischer Verfahren, z. B. als Fotokopie, Aufzeichnung, Bandaufnahme oder Veröffentlichung im Web, genutzt werden.

Dieses Dokument gilt weltweit. Falls eine der in diesem Dokument aufgeführten Anforderungen im Widerspruch zu den nationalen gesetzlichen Anforderungen des Landes oder der Region steht, in dem/der das regulierte Mitglied tätig ist, haben diese nationalen gesetzlichen Anforderungen Vorrang und sind anzuwenden.

# Inhalt

<b>Teil 1: Einführung</b>	<b>1</b>
<b>Teil 2: Glossar</b>	<b>6</b>
Erläuterung der Benennungskonventionen für Standards und Leitlinien	16
<b>Teil 3: Berufsstandards</b>	<b>18</b>
<b>PS 1 Einhaltung von Standards bei Erstellung einer schriftlichen Bewertung</b>	<b>18</b>
1 Obligatorische Anwendung	18
2 Einhaltung der Standards in Firmen	20
3 Einhaltung internationaler Standards	20
4 Einhaltung der gesetzlichen oder sonstigen Bewertungsstandards	21
5 VPS 1–6 Ausnahmen	22
6 Abweichungen	26
7 Regulierung: Kontrolle der Einhaltung dieser globalen Standards	27
8 Anwendung auf Mitglieder anderer Bewertungsfachverbände	28
<b>PS 2 Ethik, Fachkompetenz, Objektivität und Offenlegung</b>	<b>29</b>
1 Berufliche und ethische Standards	29
2 Mitgliedsqualifikation	30
3 Unabhängigkeit, Objektivität, Vertraulichkeit sowie Identifizierung und Umgang mit Interessenkonflikten	31
4 Wahrung einer strengen Trennung zwischen Beratern	35
5 Offenlegungen, an denen die Öffentlichkeit ein Interesse hat oder auf die sich Dritte verlassen können	36
6 Überprüfung von Bewertungen	42
7 Verantwortung für die Bewertung	43
<b>Teil 4: Technische und ausführungsbezogene Bewertungsstandards</b>	<b>45</b>
<b>VPS 1 Auftragsbedingungen (Leistungsumfang)</b>	<b>45</b>
1 Allgemeine Grundsätze	45
2 Format der Auftragsbedingungen	46
3 Auftragsbedingungen (Leistungsumfang)	47
<b>VPS 2 Bewertungsgrundlagen, Annahmen und besondere Annahmen</b>	<b>61</b>
1 Bewertungsgrundlagen	61
2 Allgemeine Grundsätze	61

3	Bewertungsgrundlagen .....	62
4	Marktwert .....	63
5	Marktmiete .....	64
6	Investitionswert .....	65
7	Beizulegender Zeitwert .....	65
8	Transaktionskosten .....	66
9	Annahmen .....	67
10	Besondere Annahmen .....	67
11	Bewertungen unter Berücksichtigung einer tatsächlichen oder erwarteten Markteinschränkung und Zwangsverkäufe .....	69
12	Annahmen und besondere Annahmen in Bezug auf prognostizierte Werte und Empfehlung zum Immobilienrisiko .....	72
<b>VPS 3 Bewertungsansätze und -methoden .....</b>		<b>73</b>
<b>VPS 4 Besichtigungen, Untersuchungen und Aufzeichnungen .....</b>		<b>76</b>
1	Besichtigungen und Untersuchungen .....	76
2	Wiederbewertung ohne erneute Besichtigung von Immobilien, die zuvor bewertet wurden .....	78
3	Bewertungsunterlagen .....	79
<b>VPS 5 Bewertungsmodelle .....</b>		<b>81</b>
<b>VPS 6 Bewertungsgutachten .....</b>		<b>82</b>
1	Allgemeine Grundsätze .....	82
2	Inhalt des Gutachtens .....	83
<b>Teil 5: Anwendungen der Leitlinien in der Bewertungspraxis .....</b>		<b>99</b>
<b>VPGA 1 Bewertungen für die Finanzberichterstattung .....</b>		<b>99</b>
1	Umfang .....	99
2	Hintergrund .....	99
3	Einhaltung der Bewertungsstandards .....	101
4	Orientierungshilfe zu ausgewählten IFRS .....	102
<b>VPGA 2 Bewertungen für besicherte Kreditvergaben .....</b>		<b>116</b>
1	Umfang .....	116
2	Hintergrund .....	116
3	Unabhängigkeit, Objektivität und Interessenkonflikte .....	117
4	Annahme von Aufträgen und Offenlegungen .....	118
5	Bewertungsgrundlage und besondere Annahmen .....	119
6	Berichterstattung und Offenlegungen .....	120

<b>VPGA 3 Bewertung von Unternehmen und Unternehmensanteilen .....</b>	<b>124</b>
1 Umfang .....	124
2 Einführung .....	124
3 Leistungsumfang und Auftragsbedingungen .....	125
4 Unternehmen und Unternehmensanteile .....	125
5 Informationen .....	128
6 Bewertungsrecherche .....	129
7 Bewertungsansätze und -methodik .....	131
8 Gutachten .....	136
9 Vertraulichkeit .....	137
<b>VPGA 4 Bewertung von Betreiberimmobilien .....</b>	<b>138</b>
1 Hintergrund .....	138
2 In dieser VPGA verwendete Begriffe .....	140
3 Gewinnermittlungsmethode für Bewertungen .....	142
4 Besondere Annahmen bei Bewertungen .....	143
5 Bewertungsansatz für eine voll ausgestattete betriebliche Einheit .....	144
6 Bewertung des wirtschaftlichen Potenzials .....	145
7 Bewertungsansatz für eine nicht in Betrieb stehende Immobilie .....	146
8 Aufteilung .....	147
9 Bewertungen für Investment-Zwecke .....	147
10 Rechtliche und regulatorische Angelegenheiten, einschließlich ESG .....	148
<b>VPGA 5 Bewertung von Sachanlagen (einschließlich Infrastruktur) .....</b>	<b>149</b>
1 Umfang .....	149
2 Hintergrund .....	149
3 Maschinen, Anlagen und Einrichtungen, die in der Immobilienbewertung enthalten sind .....	151
4 Besichtigungen, Untersuchungen und Aufzeichnungen .....	151
5 Maschinen, Anlagen und Einrichtungen und andere Vermögenswerte .....	152
6 Maschinen, Anlagen und Einrichtungen, die Gegenstand von Finanzierungs-, Miet-/Pacht- und Besicherungsvereinbarungen sind .....	153
7 Wesentliche Überlegungen .....	153
8 Aufsichtsrechtliche Maßnahmen .....	155
9 Bewertungsansätze und -methodik .....	156
<b>VPGA 6 Bewertung immaterieller Vermögenswerte .....</b>	<b>159</b>
1 Umfang .....	159
2 Einführung .....	159
3 Auftragsbedingungen .....	161

4	Bewertungskonzepte .....	161
5	Due-Diligence-Prüfung bei Bewertungen .....	162
6	Bewertungsansätze .....	164
7	Discounted-Cashflow-Methoden .....	166
8	Gutachten .....	168
9	Vertraulichkeit .....	169
<b>VPGA 7</b>	<b>Bewertung von Kunst und Antiquitäten .....</b>	<b>170</b>
1	Einführung und Umfang .....	170
2	Auftragsbedingungen .....	171
3	Identifizierung des Marktes .....	171
4	Besichtigung, Recherche und Analyse .....	172
5	Bewertungsansätze und Anwendungsbereiche .....	173
6	Gutachten .....	175
<b>VPGA 8</b>	<b>Bewertung von Immobilien .....</b>	<b>177</b>
1	Besichtigung .....	177
2	Untersuchungen und Annahmen .....	179
3	Nachhaltigkeit und Umwelt-, Sozial- und Governance-Angelegenheiten (ESG) .....	180
<b>VPGA 9</b>	<b>Bewertung von Portfolios und Gruppen von Vermögenswerten .</b>	<b>189</b>
1	Umfang .....	189
2	Zweck der Bewertung .....	189
3	Beispiele .....	191
<b>VPGA 10</b>	<b>Wesentliche Unsicherheiten bei der Bewertung (MVU) .....</b>	<b>192</b>
1	Umfang .....	192
2	Beispiele .....	192
3	Erstellung von Gutachten .....	193
4	Entfernung von MVU-Erklärungen .....	195
<b>VPGA 11</b>	<b>Beziehung zu Wirtschaftsprüfern .....</b>	<b>197</b>
1	Umfang .....	197
2	Die Rolle des unabhängigen Wirtschaftsprüfers .....	198
3	Der Gutachter als Sachverständiger der Geschäftsleitung .....	198
4	Der Gutachter als Sachverständiger des Wirtschaftsprüfers .....	200
5	Die Anfragen des Wirtschaftsprüfers und die Antwort des Gutachters ....	200

# Teil 1: Einführung

## Allgemeiner Zweck

1 Einheitlichkeit, Richtigkeit, Objektivität und Transparenz sind von grundlegender Bedeutung für die Schaffung und Aufrechterhaltung des Vertrauens der Öffentlichkeit in die Zuverlässigkeit von *Bewertungen*. Sie sind in entscheidendem Maße davon abhängig, inwieweit die Anbieter von *Bewertungen* über geeignete Fertigkeiten, das nötige Wissen, umfassende Erfahrungen sowie ethisch tadellose Verhaltensweisen verfügen, um sich im Einklang mit weltweit anerkannten Standards ein vernünftiges Urteil bilden und Wertgutachten klar und eindeutig an die Kunden und andere Nutzer von *Bewertungen* übermitteln zu können.

2 Mit dem Schwerpunkt auf der praktischen Umsetzung wendet diese Ausgabe von *RICS Bewertung – Globale Standards* (Red Book Global Standards) die neuesten internationalen Standards an und ergänzt sie durch zusätzliche Anforderungen und Orientierungshilfen für bewährte Verfahren. In Kombination bieten sie ein Höchstmaß an Sicherheit, um das öffentliche Vertrauen in die Professionalität und Qualität der Bewertung zu fördern und zu erhalten.

3 Diese Ausgabe übernimmt und wendet die *International Valuation Standards* (IVS) an, die vom [International Valuation Standards Council \(IVSC\)](#) herausgegeben werden. Die IVS enthalten verbindliche Anforderungen, die befolgt werden müssen, um zu erklären, dass eine *Bewertung* in Übereinstimmung mit den IVS durchgeführt wurde. Zu den Änderungen seit der letzten Ausgabe gehören:

- ein aktualisiertes Glossar, das die Harmonisierung mit den IVS verdeutlicht
- eine überarbeitete Reihenfolge der VPS für die Zuordnung zu den IVS und
- ein neuer [VPS 5](#) zu *Bewertungsmodellen* zur Harmonisierung mit den IVS.

4 Die IVS wurden vom IVSC Standards Board mit Wirkung zum 31. Januar 2025 genehmigt.

5 Mitglieder sollten berücksichtigen, dass sich das IVSC das Recht vorbehält, jederzeit weitere Änderungen an den International Valuation Standards (IVS) vorzunehmen. Jegliche sich daraus ergebenden Änderungen der Red Book Global Standards erfolgen in Übereinstimmung mit den Absätzen 21-22 unten.

6 Die Red Book Global Standards werden in einem breiteren Bezugsrahmen des [RICS-Verhaltenskodex](#) und der RICS-Berufsstandards, die Ethik, Qualifikation und Verhalten umfassen, zur Verfügung gestellt – einschließlich ausdrücklicher Anforderungen an die Wahrung der Vertraulichkeit und die Vermeidung von Interessenkonflikten. Diese RICS-Rahmenleitlinien nehmen auch Bezug auf die [International Ethics Standards](#).



7 Die Einhaltung der beruflichen, technischen und ausführungsbezogenen Standards wird durch einen bewährten Regulierungs- bzw. Durchsetzungsprozess verstärkt und durch ein System zur RICS-Gutachterregistrierung (RICS Valuer Registration) unterstützt. Dadurch wird die Positionierung der RICS-Mitglieder und von der *RICS regulierte Firmen* als führende globale Anbieter von IVS-konformen *Bewertungen* gesichert.

## Geltungsbereich

### Aus Sicht des Erbringers von Bewertungen

8 Für Mitglieder und Firmen, die *für die RICS-Regulierung registriert sind*, legen diese globalen Standards verfahrenstechnische Anforderungen und Orientierungshilfen fest:

- a einzelnen Wertgutachtern und Firmen, die *für die RICS-Regulierung registriert sind*, bestimmte Verpflichtungen bezüglich Fachkompetenz, Objektivität, Transparenz und Ausführung auferlegen,
- b einen Bezugsrahmen für einheitliche Regelungen und bewährte Verfahrensweisen zur Ausführung und Erstellung von *Bewertungen* durch die Anwendung der IVS schaffen, und
- c ausdrücklich mit dem [RICS-Verhaltenskodex](#) im Einklang stehen.

9 Diese weltweiten Standards:

- a schreiben Mitgliedern nicht vor, wie bei der Bewertung in einzelnen Fällen vorzugehen ist,
- b schreiben kein bestimmtes Format für Berichte vor; sofern die verbindlichen Anforderungen in diesen Standards erfüllt sind, müssen Gutachten stets ihrer Aufgabenstellung angemessen und ausgewogen sein,
- c setzen keine Standards außer Kraft, die in einzelnen Ländern gelten und verbindlich sind.

### Aus Sicht des Nutzers von Bewertungen

10 Für Kunden und andere Nutzer von *Bewertungen* stellen diese globalen Standards sicher, dass *Bewertungsaufträge* in Übereinstimmung mit den IVS durchgeführt werden. Darüber hinaus fördern und erhalten sie ein hohes Maß an öffentlichem Vertrauen, indem sie Sicherheit in Bezug auf die folgenden Aspekte bieten:

- a einheitliche Methodik, die zum besseren Verständnis des *Bewertungsprozesses* und des festgestellten Wertes beiträgt
- b glaubwürdige und sachdienliche *Bewertungsgutachten* durch fachgerecht geschulte Gutachter, die über eine passende Qualifikation und ausreichende Erfahrungen, einschließlich aktueller Kenntnisse über den betreffenden Markt, zur Ausführung dieser Aufgabe verfügen
- c Unabhängigkeit, Objektivität und Transparenz der Ansätze des Gutachters
- d Gewissheit und Klarheit über:



- i *Auftragsbedingungen (Leistungsumfang)*, einschließlich der zu thematisierenden Punkte und vorzunehmenden Offenlegungen
- ii die *Bewertungsgrundlagen*, einschließlich aller *Annahmen*, *besonderen Annahmen* oder wesentlichen Überlegungen, die zu berücksichtigen sind
- e Richtigkeit in der Berichterstattung, einschließlich ordnungsgemäßer und angemessener Offenlegung relevanter Umstände, wenn *Dritte* sich auf *Bewertungen* verlassen.

## Struktur und Status

11 Die Red Book Global Standards sind in sechs Teile gegliedert, die in den Absätzen 12 bis 17 unten ausführlich erläutert werden. [Teil 3](#) und [4](#) behandeln relevante Fragen zu *Bewertungsaufträgen* im Allgemeinen, während sich [Teil 5](#) auf besondere *Bewertungsanwendungen* bezieht. Die Teile 3 und 4 enthalten den verbindlichen Teil, der durch die Verwendung des fettgedruckten Begriffs „muss“ hervorgehoben wird, und Teil 5 enthält den Teil mit Empfehlungscharakter, der Empfehlungen für bewährte Verfahren umfasst, die durch den Begriff „sollte“ gekennzeichnet sind, sowie fakultative Angelegenheiten, die durch Begriffe wie „kann“ gekennzeichnet sind. Weitere Einzelheiten finden Sie in den Konventionen für die Benennung von Standards und Leitlinien in [Teil 2](#).

## RICS-Berufsstandards – verbindlich

12 Die speziell für Gutachter geltenden weltweiten beruflichen und ethischen Standards werden durch eine **PS**-Referenz gekennzeichnet und sind für alle Mitglieder, die schriftliche *Bewertungen* anbieten, **verbindlich** (sofern nicht anders festgelegt). Sie definieren die Parameter für die Einhaltung der Red Book Global Standards, einschließlich:

- Einführung von IVS
- Angabe der damit verbundenen RICS-Anforderungen und
- Klärung der detaillierten Anwendung des [RICS-Verhaltenskodex](#), wenn Mitglieder eine *Bewertung* durchführen.

Diese Standards sind wie folgt unterteilt:

- PS 1 – Einhaltung von Standards bei Erstellung einer schriftlichen Bewertung
- PS 2 – Ethik, Fachkompetenz, Objektivität und Offenlegung

## Technische und ausführungsbezogene Standards – verbindlich

13 Globale technische und ausführungsbezogene Bewertungsstandards sind mit dem Präfix **VPS** gekennzeichnet und enthalten spezifische **verbindliche** (sofern nicht anders angegeben) Anforderungen und damit zusammenhängende Orientierungshilfen für die Umsetzung mit dem Ziel, eine IVS-konforme *Bewertung* anzubieten. Diese Standards sind wie folgt unterteilt:

- VPS 1 – Auftragsbedingungen (Leistungsumfang)
- VPS 2 – Bewertungsgrundlagen, Annahmen und besondere Annahmen
- VPS 3 – Bewertungsansätze und -methoden.
- VPS 4 – Besichtigungen, Untersuchungen und Aufzeichnungen
- VPS 5 – Bewertungsmodelle
- VPS 6 – Bewertungsgutachten

14 Die aktuelle Reihenfolge der VPS entspricht der Reihenfolge der Allgemeinen Standards der IVS, die die VPS übernehmen und anwenden.

## Globale RICS-Leitlinien Anwendungen (VPGAs) – Empfehlungen

15 „RICS-Leitlinien – Anwendungen“ werden durch die vorangestellte Abkürzung **VPGA** gekennzeichnet und beinhalten Anleitungen zur weiteren Anwendung der Standards in den jeweils aufgeführten Situationen. Sie beinhalten unter anderem *Bewertungen* für spezielle Zwecke (wobei Finanzberichterstattung und besicherte Kreditvergabe zu den häufigsten Bewertungszwecken zählen) und *Bewertungen* spezifischer Vermögentypen, bei denen besondere Umstände und/oder praktische Erwägungen unbedingt berücksichtigt werden müssen. Diese VPGAs verkörpern bewährte Verfahrensweisen, die nach Ansicht der RICS ein hohes Maß an beruflicher Kompetenz widerspiegeln.

16 Die VPGAs selbst sind zwar nicht verbindlich, aber sie verweisen auf die Inhalte der IVS und dieser globalen Standards, die verbindlich sind. Dies soll Mitglieder bei der Suche nach Fachinhalten unterstützen, die für den von ihnen ausgeführten *Bewertungsauftrag* relevant sind.

17 Die VPGAs umfassen:

- VPGA 1 – Bewertungen für die Finanzberichterstattung
- VPGA 2 – Bewertungen für besicherte Kreditvergaben
- VPGA 3 – Bewertung von Unternehmen und Unternehmensanteilen
- VPGA 4 – Bewertung von Betreiberimmobilien
- VPGA 5 – Bewertung von Maschinen, Anlagen und Einrichtungen (einschließlich Infrastruktur)
- VPGA 6 – Bewertung immaterieller Vermögenswerte
- VPGA 7 – Bewertung von Kunst und Antiquitäten
- VPGA 8 – Bewertung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten
- VPGA 9 – Bewertung von Portfolios und Gruppen von Vermögenswerten
- VPGA 10 – Wesentliche Unsicherheiten bei der Bewertung (MVU)
- VPGA 11 – Beziehung zu Wirtschaftsprüfern

## Nationale oder länderspezifische Standards

18 Für Länder mit einer hohen Konzentration von RICS-Mitgliedern, die *Bewertungen* durchführen und/oder einem besonderen Regelungsbedarf kann die RICS auch – getrennt von, aber ergänzend zu diesen globalen Standards – nationale Berufsstandards und Praxisinformationen veröffentlichen (gemeinhin als nationale Ergänzungen, Länderleitfäden, National Association Valuation Standards oder Application of RICS Valuation: Professional Standards) bezeichnet), die sich mit der Anwendung dieser Standards in den einzelnen Ländern befassen und allgemein die Auslegung in lokalen Kontexten unterstützen. Im Rahmen dieser ergänzenden Standards bleiben sie mit den relevanten internationalen Standards insgesamt vereinbar, werden aber erstellt, um spezifische gesetzliche, regulatorische oder andere standardbezogene Anforderungen in diesen Ländern abzudecken. Die Erstellung und Pflege der nationalen Standards liegt im Ermessen der RICS und unterliegt ihrem Governance-Prozess. Die Einhaltung nationaler Standards wird in nachstehendem [PS 1](#) ausführlicher thematisiert.

## Datum des Inkrafttretens und Änderungen

19 Diese Ausgabe tritt am 31. Januar 2025 in Kraft und gilt für alle *Bewertungen*, deren *Bewertungsstichtag* an oder nach diesem Tag liegt. Jegliche Änderungen, die nach diesem Datum in Kraft treten sollen, werden deutlich gekennzeichnet.

20 Die maßgebliche, zu einem bestimmten Zeitpunkt jeweils aktuelle Fassung des Textes der RICS Red Book Global Standards steht auf der [RICS-Website](#) zur Verfügung. Alle Nutzer dieser Publikation sollten sicherstellen, dass sie alle später veröffentlichten Änderungen zur Kenntnis nehmen.

21 Der Inhalt dieser Standards wird regelmäßig überprüft. Bei Bedarf werden entsprechende Änderungen und Ergänzungen veröffentlicht. Die Mitglieder werden über die etablierten elektronischen Kommunikationskanäle der RICS auf alle Änderungen, einschließlich des Datums des Inkrafttretens dieser Änderungen, aufmerksam gemacht.

22 Wenn Änderungen erhebliche Auswirkungen haben können, werden sie in den meisten Fällen öffentlich konsultiert, wobei der Zugang zu einem Konsultationsentwurf über die RICS-Website ermöglicht wird. Rückmeldungen zu den Konsultationsentwürfen werden von der Global Valuation Standards Expert Working Group und den zuständigen Gremien der RICS berücksichtigt, darunter das [Knowledge and Practice Committee](#) und [Standards and Regulation Board](#), die die endgültige Genehmigung für alle Änderungen erteilen.

## Teil 2: Glossar

In diesem Glossar werden einige, in den vorliegenden globalen RICS-Standards verwendete Begriffe definiert, die eine spezielle oder eingeschränkte Bedeutung haben, oder bei denen eine Präzisierung im Hinblick auf die Harmonisierung mit IVS oder anderen relevanten Standards erforderlich ist. Wörter oder Begriffe, die in diesem Glossar nicht aufgeführt sind, behalten im Sinne dieses Dokuments ihre gängige allgemeinsprachliche Bedeutung. Begriffe, die in diesem Dokument in ihrer nachstehend definierten Bedeutung gebraucht werden, sind im Text durch *kursive* Schrift gekennzeichnet.

Mitglieder sollten das Glossar der IVS mit einigen zusätzlichen Begriffsbestimmungen beachten, die das Verständnis und die Anwendung der IVS erleichtern. Dies beinhaltet auch die von der IVSC verwendete Regelung zur Kennzeichnung des Status einzelner IVS-Textpassagen, z. B. ob Festlegungen verbindlich sind, Empfehlungsscharakter tragen usw. Diese Begriffsbestimmungen sind an dieser Stelle nicht aufgeführt. Die einzelnen IVSC-Standards enthalten ebenfalls Begriffsbestimmungen, die speziell für den jeweiligen IVS gelten und von Mitgliedern im Bedarfsfall berücksichtigt werden müssen.

Nationale oder RICS-Standards können unter Umständen weitere Begriffsbestimmungen enthalten, wobei die entsprechenden Begriffe jeweils im Kontext des betreffenden Standards benannt und definiert werden.

Begriff	Definition
<b>Annahme</b>	Eine Vermutung, die als wahr angesehen wird. Bei einer Annahme werden Fakten, Bedingungen oder Situationen berücksichtigt, die einen Bewertungsgegenstand oder die Vorgehensweise bei einer <i>Bewertung</i> betreffen und die ein Gutachter vereinbarungsgemäß im Rahmen der <i>Bewertung</i> nicht überprüfen muss.
<b>Bewertungsgrundlage</b>	Die grundlegenden Wertermittlungsprämissen, auf denen die ausgewiesenen Werte basieren oder basieren werden (Beispiele sind in IVS 102 Absatz 20 und IVS 102 Bewertungsgrundlagen: Anhang enthalten).
<b>Kostenansatz</b>	Eine Methode zur annähernden Wertermittlung unter Verwendung des wirtschaftlichen Grundsatzes, demzufolge ein Käufer für einen Vermögensgegenstand höchstens den Preis zahlt, der den Kosten für den Kauf oder die Herstellung eines Vermögensgegenstandes mit gleichem Nutzwert entspricht.
<b>Datum des Gutachtens</b>	Tag, an dem der Gutachter das Gutachten unterzeichnet.

Begriff	Definition
Datum der Bewertung	Siehe <i>Bewertungsstichtag</i> .
Abweichung	Empfehlungen eines Gutachters, die im Widerspruch zu einer spezifischen Bestimmung der <b>VPS 1–6</b> stehen, welche im relevanten Kontext oder Rechtssystem oder innerhalb der spezifischen Ausnahmen in <a href="#">PS 1, Abschnitt 5</a> nicht zwingend vorgeschrieben ist (siehe <a href="#">PS 1, Abschnitt 6</a> ).
Fortgeführte Wiederbeschaffungskosten (DRC)	Die aktuellen Kosten für die Wiederbeschaffung eines Vermögensgegenstandes durch einen vergleichbaren zeitgemäßen Vermögensgegenstand, abzüglich etwaiger Abschläge für verbrauchsbedingte Wertminderung, altersbedingte Wertminderung und Optimierung.
Gerechter Wert	Der geschätzte Preis für die Übertragung eines Vermögenswertes oder einer Verbindlichkeit zwischen sachkundigen und handlungsbereiten Parteien, der den entsprechenden Interessen jener Parteien entspricht (siehe IVS 102, Absatz A30).
Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG)	<p>Die Kriterien, die zusammen den Rahmen zur Bewertung der Auswirkungen <i>nachhaltiger</i> und ethischer Praktiken eines Unternehmens im Hinblick auf seine finanzielle Leistung und seine Geschäftstätigkeit bilden. <i>ESG</i> besteht aus drei Säulen: <i>Umwelt, Soziales und Unternehmensführung</i>, die alle zusammen Auswirkungen auf die Leistung, die Märkte und die Gesellschaft haben (IVS-Glossar).</p> <p>Die obige Definition hebt hervor, dass <i>ESG</i> sich zwar auf Unternehmen und Investoren beziehen kann, aber <i>ESG</i>-Faktoren auch zur Beschreibung der Eigenschaften und, wo relevant, der Funktionsweise einzelner und Gruppen von Vermögenswerten verwendet wird. In diesem Kontext wird es in diesen Standards durchgängig verwendet.</p> <p>Siehe auch <i>Nachhaltigkeit</i>. Beide Begriffe werden in diesen Standards durchgängig in Verbindung miteinander verwendet; dabei ist <i>ESG</i> das Bewertungsinstrument und der Bezugsrahmen, während <i>Nachhaltigkeit</i> das Ziel und/oder das Ergebnis darstellt.</p>
Externer Gutachter	Ein Gutachter, der ebenso wie seine Mitarbeiter keine wesentlichen Beziehungen zu dem Kunden oder einem im Namen des Kunden handelnden Bevollmächtigten oder mit dem zu bewertenden Objekt unterhält.

Begriff	Definition
Beizulegender Zeitwert	„Der Preis, zu dem man im Rahmen eines ordnungsgemäßen Geschäfts zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag einen Vermögenswert verkaufen oder eine Verbindlichkeit begleichen würde.“ (IFRS 13.) Abweichende Definitionen können zur Anwendung kommen/ bestehen.
Jahresabschlüsse	Schriftliche Berichte über die finanzielle Lage einer Person oder Körperschaft sowie spezielle Finanzunterlagen, deren Form und Inhalt vorgeschrieben sind. Die Veröffentlichung dieser Berichte oder Unterlagen dient der Information zahlreicher nicht näher bestimmbarer <i>Dritter</i> . Mit <i>Jahresabschlüssen</i> wird eine öffentliche Rechnungslegungspflicht gemäß den anwendbaren Rechnungslegungsstandards und gesetzlichen Vorschriften erfüllt.
Firma	Die <i>Firma</i> oder Organisation, für die das Mitglied tätig ist oder durch die das Mitglied handelt.
Goodwill	Ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen, der aus einem Unternehmen, einem Unternehmensanteil oder dem Gebrauch einer nicht teilbaren Gruppe von Vermögenswerten gezogen wird. Die Aspekte des <i>Goodwill</i> können je nach beabsichtigtem Verwendungszweck der <i>Bewertung</i> variieren (siehe IVS 210, Absatz 20.09).
Ertragswertansatz	Ein Ansatz zur Ermittlung eines Wertes durch Umrechnung der künftigen Cashflows eines Objekts in einen Kapitalwert zum gegenwärtigen Zeitpunkt.
Besichtigung	Die Ortsbesichtigung einer Immobilie oder <i>Besichtigung</i> eines Vermögensgegenstandes zur Untersuchung und Erlangung sachdienlicher Informationen, anhand derer ein fachlich fundiertes Gutachten über den Wert des Objekts oder Vermögensgegenstandes erstellt werden kann. Dennoch würde man die physische Untersuchung eines <i>beweglichen Vermögenswertes</i> , z. B. eines Kunstwerks oder einer Antiquität, nicht als „ <i>Besichtigung</i> “ bezeichnen.
Immaterieller Vermögenswert	Ein nicht monetärer Vermögenswert, der sich in seinen wirtschaftlichen Eigenschaften manifestiert. Immaterielle Vermögenswerte verfügen über keine physische Substanz, d. h. sie sind stofflos, statten ihre Eigentümer jedoch mit bestimmten Rechten und/oder wirtschaftlichen Vorteilen aus.

Begriff	Definition
<b>Interner Gutachter</b>	<p>Ein Gutachter, der sich in einem Beschäftigungsverhältnis mit dem Unternehmen, das Eigentümer der Vermögenswerte ist, oder in der Wirtschaftsprüfungsfirma tätig ist, die für die Erstellung der Abschlüsse und/oder Finanzberichte des Unternehmens verantwortlich ist.</p> <p>Ein <i>interner Gutachter</i> kann die an seine Unabhängigkeit und berufliche Objektivität gemäß den Vorgaben aus <a href="#">PS 2, Abschnitt 3</a> gestellten Anforderungen im Allgemeinen erfüllen. Dennoch ist ein interner Gutachter ggf. bei bestimmten Arten von Aufträgen nicht immer in der Lage, zusätzliche Unabhängigkeitskriterien, z. B. gemäß <a href="#">PS 2, Absatz 3.4</a>, zu erfüllen.</p>
<b>Internationale Bilanzierungsstandards (IFRS)</b>	Vom International Accounting Standards Board (IASB) festgelegte Standards zur Schaffung einheitlicher Grundsätze für die Rechnungslegung. Diese Standards werden innerhalb eines begrifflichen Bezugsrahmens entwickelt, so dass die Elemente von <i>Jahresabschlüssen</i> in einer universell anwendbaren Art und Weise benannt und behandelt werden können.
<b>Anlageimmobilie</b>	<p>Immobilie in Form eines Grundstücks und/oder Gebäudes bzw. eines Gebäudeteils, die vom Eigentümer zur Erzielung von Miet- oder Pachteinahmen und/oder allein zu Wertsteigerungszwecken gehalten wird und keinem der folgenden Zwecke dient:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung im Rahmen der Herstellung oder Lieferung von Waren oder Dienstleistungen oder für administrative Zwecke oder</li> <li>• Verkauf im Rahmen des üblichen Geschäftsverlaufs.</li> </ul>
<b>Anlage- oder Investitionswert</b>	Der Wert eines Vermögensgegenstandes für den Eigentümer oder einen künftigen Eigentümer im Hinblick auf eine individuelle Investition oder betriebliche Ziele (siehe IVS 102, Absatz A40).
<b>Marktansatz</b>	Ein Ansatz zur Wertermittlung, bei dem ein zu bewertender Vermögensgegenstand mit gleichen oder ähnlichen Vermögensgegenständen verglichen wird, für die Preisinformationen verfügbar sind.



Begriff	Definition
Marktmiete	Der geschätzte Betrag, für den eine Immobilie am <i>Bewertungsstichtag</i> von einem bereitwilligen Vermieter zu angemessenen Mietvertragsbedingungen, nach ordnungsgemäßer Vermarktung und im Rahmen eines marktüblichen Geschäfts an einen bereitwilligen Mieter vermietet werden könnte, wobei Mieter und Vermieter sachkundig, umsichtig und ohne Zwang handeln (siehe IVS 102, Absatz A20).
Marktwert	Der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am <i>Bewertungsstichtag</i> von einem bereitwilligen Verkäufer im Rahmen eines marktüblichen Geschäfts nach ordnungsgemäßer Vermarktung an einen bereitwilligen Käufer verkauft werden könnte, wobei Käufer und Verkäufer sachkundig, umsichtig und ohne Zwang handeln (siehe IVS 102, Absatz A10).
Verschmelzungswert/ synergistischer Wert	Zusätzliches Wertelement, das aus der Verbindung von mindestens zwei Vermögenswerten oder Anteilen gebildet wird, bei dem der Gesamtwert größer als die Summe der einzelnen Werte ist.
Persönliches Eigentum	<p>Vermögenswerte (oder Verbindlichkeiten), die nicht dauerhaft an Grundstücke oder Gebäude gebunden sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>einschließlich</b>, jedoch nicht beschränkt auf, bildende Kunst und Kunsthandwerk, Antiquitäten, Gemälde, Edelsteine und Schmuck, Sammlerstücke, Einbauten und Mobiliar sowie andere allgemeine Haushaltsgegenstände,</li> <li>• <b>ausgenommen</b> gewerbliche Einbauten und Vorrichtungen, <i>Sachanlagen</i>, Unternehmen bzw. Unternehmensanteile oder <i>immaterielle Vermögenswerte</i>.</li> </ul> <p>Die Grenzen zwischen den genannten Kategorien sind nicht immer leicht zu definieren, da die verwendeten Kriterien in Abhängigkeit vom Marktsektor der betreffenden Vermögenswerte, dem Zweck der <i>Bewertung</i> und den anwendbaren nationalen und internationalen Rechnungslegungs- oder Bilanzierungsstandards variieren können.</p> <p>Insbesondere dient der Begriff <i>persönliches Eigentum</i> in manchen Ländern zur Bezeichnung von <i>Sachanlagen</i> (sowie anderen Vermögenswerten, die kein Bestandteil von Immobilienvermögen sind); in anderen Ländern werden mit diesem Begriff auch Kunstwerke und Antiquitäten bezeichnet.</p>

Begriff	Definition
Sachanlagen (einschließlich Infrastruktur)	<p>Sachanlagen lassen sich allgemein in folgende Kategorien unterteilen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Betriebliche Anlagen:</b> Vermögenswerte, die mit anderen Vermögenswerten verbunden sind und Elemente enthalten können, die Bestandteil der industriellen Infrastruktur sind, z. B. Versorgungsanschlüsse, technische Gebäudeausrüstungen, spezialisierte Gebäude sowie Maschinen und Anlagen, die ein zweckgebundenes System bilden.</li> <li>• <b>Maschinen:</b> einzelne Maschinen oder eine Gruppe von Maschinen bzw. ein Anlagenpark mit konfigurierten Maschinen/technischen Anlagen (einschließlich mobiler Vermögenswerte wie Fahrzeuge, Eisenbahnen, Schiffe und Flugzeuge), die in Verbindung mit industriellen oder gewerblichen Prozessen eines Anwenders oder in einem Geschäfts- oder Wirtschaftssektor eingesetzt, installiert oder per Fernsteuerung betrieben werden können (eine Maschine ist ein Gerät, das für einen bestimmten Prozess eingesetzt wird).</li> <li>• <b>Anlagen:</b> Ein allgemeiner Begriff für sonstige Vermögenswerte, z. B. verschiedenste Maschinen, Werkzeuge, Anlagen, Möblierung und Ausstattung, gewerbliche Einbauten und Betriebsvorrichtungen, sonstige Anlagen und technische Geräte sowie frei bewegliche Werkzeuge, die zur Unterstützung des Betriebs des Unternehmens oder der Organisation dienen.</li> <li>• <b>Infrastruktur:</b> Eine Gesamtheit von Vermögensgegenständen, Systemen und Einrichtungen für einen spezifischen Produktionsprozess; diese kann eine Vielzahl verschiedener Anlagen, Tiefbauten, Grundstücksverbesserungen und Bauwerke beinhalten.</li> </ul>
Bewertungszweck	<p>Der Grund/die Gründe für die Durchführung einer <i>Bewertung</i>. Im Rahmen dieser Standards ist es im Wesentlichen gleichbedeutend mit dem in den IVS definierten Begriff „beabsichtigter Verwendungszweck“.</p>

Begriff	Definition
Immobilie	Grundstück und alle natürlichen Bestandteile dieses Grundstücks (z. B. Bäume, Mineralien) sowie auf dem Grundstück errichtete Einrichtungen (z. B. Gebäude und Grundstücksverbesserungen durch Ein- oder Ausbauten) sowie alle dauerhaften Gebäudeanbauten (z. B. mechanische und elektrische Anlagen, die ein Gebäude versorgen), die sich über- und unterirdisch befinden. (Beachten Sie, dass das Recht auf Eigentum, Nutzung oder Bewirtschaftung von Grundstücken und Gebäuden in IVS 400, Absatz 20.2 als Immobilienrecht definiert ist.)
Aufzeichnungen/ Bewertungsunterlagen/ Dokumentation	Eine Information, die entweder als digitaler Datensatz oder in Papierform gespeichert wird. Dies wird in den IVS in verschiedenen Kontexten als Daten, Eingaben und Dokumentation bezeichnet. Die Dokumentation von Daten und Eingaben wird in IVS 104, Absatz 50 behandelt.
Unterliegt den RICS- Bestimmungen (RICS-reguliertes Unternehmen)/zur Regulierung registriert	Eine <i>Firma</i> oder Einzelperson, die für die <i>RICS-Regulierung</i> nach den Statuten der RICS registriert ist.
Verantwortlicher Gutachter	Ein namentlich benannter Gutachter, der die Verantwortung für die <i>Bewertung</i> übernimmt und über die entsprechende Qualifikation verfügt (definiert in <a href="#">PS 2, Absatz 2.1</a> ).
Besondere Annahme	Eine <i>Annahme</i> , bei der Fakten zugrunde gelegt werden, die von den tatsächlichen, am <i>Bewertungstichtag</i> bestehenden Fakten abweichen, oder eine Annahme, die ein typischer Marktteilnehmer bei einer Transaktion am <i>Bewertungstichtag</i> nicht treffen würde. In manchen Ländern werden diese auch als hypothetische Bedingungen bezeichnet.
Spezieller Käufer	Ein bestimmter Käufer, für den ein bestimmter Vermögensgegenstand aufgrund von Vorteilen, die mit dem Eigentum an diesem Vermögensgegenstand verbunden wären, einen <i>besonderen Wert</i> hat, der für andere Käufer auf dem Markt nicht verfügbar wäre.
Besonderer Wert	Ein Betrag, der besondere Eigenschaften eines Vermögenswertes widerspiegelt, die nur für einen <i>speziellen Käufer</i> von Wert sind.

Begriff	Definition
Spezialimmobilie	Eine Immobilie, die aufgrund ihrer Einzigartigkeit, die sich aus ihrer besonderen Art oder Bauweise, ihrer Ausstattung, Größe, Lage oder anderen Merkmalen ergibt, äußerst selten oder nie auf dem Markt verkauft wird, sofern dies nicht im Rahmen des Verkaufs des Unternehmens oder des Rechtssubjekts geschieht, zu dem die Immobilie gehört.
Nachhaltigkeit	<p>Tätigkeiten ausführen, ohne Ressourcen zu verbrauchen oder schädliche Auswirkungen zu hinterlassen.</p> <p>Dies umfasst Themen wie (ist aber nicht beschränkt auf) Umwelt und Klimawandel, Gesundheit und Wohlbefinden sowie persönliche und kollektive Verantwortung, die sich auf die <i>Bewertung</i> auswirken können oder auswirken.</p> <p>Siehe auch <i>Umwelt, Soziales und Governance (ESG)</i>. Beide Begriffe werden in diesen Standards durchgängig in Verbindung miteinander verwendet; dabei ist <i>ESG</i> das Bewertungsinstrument und der Bezugsrahmen, während <i>Nachhaltigkeit</i> das Ziel und/oder das Ergebnis darstellt.</p>
Auftragsbedingungen (oder Leistungsumfang)	Schriftliche Bestätigung der vom Mitglied vorgeschlagenen oder zwischen Mitglied und Auftraggeber vereinbarten Bedingungen für die Durchführung der <i>Bewertung</i> und Dokumentation des Wertgutachtens. Wird in den IVS als „Leistungsumfang“ bezeichnet – siehe IVS 101, Absatz 10.1.
Dritter	Eine beliebige Partei, mit Ausnahme des Kunden, die ein Interesse an der <i>Bewertung</i> oder deren Ergebnis haben könnte.
Betreiberimmobilie	Eine Immobilie jeglicher Art, die für eine bestimmte Art von gewerblicher Tätigkeit bestimmt oder angepasst ist und deren Immobilienwert das wirtschaftliche Potenzial dieses Geschäftsbetriebs widerspiegelt.
Warenbestand	Warenbestand, der im Rahmen des üblichen Geschäftsverkehrs zum Verkauf steht, z. B. Grundstücke und Gebäude, die von Bauträgern, Bauunternehmen oder Immobiliengesellschaften zum Verkauf angeboten werden.

Begriff	Definition
Bewertung	<p>Eine Wertermittlung zum Wert eines Vermögensgegenstandes oder einer Verbindlichkeit auf einer festgelegten Grundlage und zu einem bestimmten Zeitpunkt. Wenn in schriftlicher Form vorgelegt, muss jedes <i>Bewertungsgutachten</i> von Mitgliedern zumindest einige der Anforderungen der Red Book Global Standards erfüllen – es gibt keine Ausnahmen (<a href="#">PS 1 Absatz 1.1</a>).</p> <p>Sofern in den <i>Auftragsbedingungen</i> keine Einschränkungen vereinbart sind, wird eine <i>Bewertung</i> nach einer <i>Besichtigung</i> und weiteren Untersuchungen und Erkundigungen erstellt, wobei die Art des Vermögenswertes und der <i>Zweck der Bewertung</i> berücksichtigt werden.</p> <p>Die IVS definieren die <i>Bewertung</i> als einen Prozess: „Der Vorgang oder Prozess der Wertermittlung zu einem Bewertungsstichtag, der in Übereinstimmung mit den IVS durchgeführt wird.“</p>
Bewertungsstichtag	<p>Der Tag, an dem der Wert ermittelt wird. Der <i>Bewertungsstichtag</i> sollte ebenfalls eine genaue Angabe des Zeitpunktes einer Wertermittlung mit einschließen, falls sich der Wert für eine bestimmte Art von Vermögensgegenständen im Laufe eines Tages wesentlich verändern kann.</p>
Bewertungsmodell	<p>Eine vollständige oder teilweise quantitative Umsetzung einer Methode, die Eingaben in Ausgaben umwandelt und bei der Wertermittlung verwendet wird.</p>
Überprüfung des Bewertungsprozesses	<p>Ein Teil oder die Gesamtheit einer <i>Bewertungsüberprüfung</i>, (siehe Definition unten) die sich mit der Einhaltung der IVS und/oder der Einhaltung der Red Book Global Standards befasst.</p>

Begriff	Definition
Bewertungsüberprüfung	<p>Dies wird im IVS-Glossar entweder als <i>Überprüfung des Bewertungsprozesses</i> oder als <i>Wertüberprüfung</i> oder als beides definiert.</p> <p>IVS 101 bestätigt, dass eine <i>Bewertungsüberprüfung</i> keine <i>Bewertung</i> ist und dass der Leistungsumfang angeben muss, ob es sich bei der <i>Bewertungsüberprüfung</i> um eine <i>Überprüfung des Bewertungsprozesses</i> oder eine <i>Wertüberprüfung</i> oder um beides handelt. In IVS 106 Absatz 40.02 wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich um eine <i>Bewertung</i> handelt, wenn ein Wert Teil der <i>Wertüberprüfung</i> ist.</p>
Wertüberprüfung	<p>Ein Teil oder die Gesamtheit einer <i>Bewertungsüberprüfung</i> (siehe Definition oben). Eine <i>Wertüberprüfung</i> wird im IVS-Glossar definiert als eine Analyse durch den Gutachter, der die IVS anwendet, um den Wert der Arbeit eines anderen Gutachters zu beurteilen und eine Stellungnahme dazu abzugeben. Dies beinhaltet keine Stellungnahme zum Bewertungsprozess. IVS 101 bestätigt, dass eine <i>Wertüberprüfung</i> sich mit der Angemessenheit eines Wertes befasst.</p>
Investitionswert	Siehe <i>Anlage- oder Investitionswert</i> .

## Erläuterung der Benennungskonventionen für Standards und Leitlinien

Beschreibung	Status	Enthält	Anmerkungen
<b>Standards</b>	Verbindlich	<p>Verbindliche International Valuation Standards (IVS), festgelegt vom International Valuation Standards Council (IVSC).</p> <p>RICS-Berufsstandards – durch die vorangestellte Abkürzung PS gekennzeichnet</p> <p>Technische und ausführungsbezogene RICS-Standards für Bewertungen – durch die vorangestellte Abkürzung VPS gekennzeichnet</p>	<p>Die IVS werden durch die RICS in den Red Book Global Standards übernommen und angewendet und sind durchgängig mit Querverweisen versehen.</p> <p>Mitglieder <b>müssen</b> einen RICS-Berufsstandard einhalten. Standards enthalten verbindliche Anforderungen, die das Wort „müssen“ verwenden und eingehalten werden müssen.</p>
<b>Leitlinie</b>	Empfehlung	Globale RICS-Leitlinien Anwendungen – durch das Präfix VPGA gekennzeichnet	<p>VPGAs tragen Empfehlungscharakter, sie sind somit nicht verbindlich. Dennoch werden Mitglieder (sofern zutreffend) auf relevante verbindliche Inhalte hingewiesen, die an anderer Stelle in den Red Book Global Standards, einschließlich der entsprechenden IVS, enthalten sind.</p> <p>Leitlinien enthalten empfohlene bewährte Verfahren, die das Wort „sollten“ verwenden. Es wird anerkannt, dass es angemessene Alternativen zu den bewährten Verfahren geben kann, mit denen das gleiche oder ein besseres Ergebnis erzielt werden kann.</p>



In Regulierungs- oder Disziplinarverfahren wird die RICS sachdienliche Berufsstandards berücksichtigen, wenn sie entscheidet, ob ein RICS-Mitglied oder eine *durch die RICS regulierte Firma* korrekt und mit angemessener Fachkompetenz gehandelt hat. Es ist außerdem wahrscheinlich, dass während eines Gerichtsverfahrens ein Richter, Schiedsrichter oder eine entsprechende Person die RICS-Berufsstandards berücksichtigen wird.

RICS veröffentlicht außerdem separat Berufsstandards und Praxisinformationen, die spezifische Fachgebiete und/oder einzelne Länder abdecken.

# Teil 3: Berufsstandards

## PS 1 Einhaltung von Standards bei Erstellung einer schriftlichen Bewertung

Alle Mitglieder, die selbstständig oder innerhalb einer *durch die RICS regulierten* oder nicht regulierten *Firma* tätig sind und eine schriftliche *Bewertung* vorlegen, **müssen** die unten aufgeführten obligatorischen Standards einhalten.

Mitglieder **müssen** zudem die Anforderungen der RICS Valuer Registration Scheme (VRS), des Systems der RICS-Gutachterregistrierung, erfüllen.

### 1 Obligatorische Anwendung

1.1 Die Einhaltung von **PS 1**, **PS 2** und den **VPS** innerhalb dieser globalen Standards ist für jedes Mitglied der RICS bzw. jede *durch die RICS regulierte Firma*, die an der Durchführung oder Überwachung von *Bewertungen* durch die Bereitstellung schriftlicher *Bewertungen* beteiligt ist, obligatorisch, ungeachtet der Ausnahmen von den **VPS**, die in **PS 1 Abschnitt 5** aufgeführt sind.

1.2 Die Formulierung „Ausführung oder Überwachung von *Bewertungsdienstleistungen*“ schließt jegliche Personen ein, die für die Analyse und Übermittlung schriftlicher Wertermittlungen zuständig sind oder eine diesbezügliche Zuständigkeit übernehmen. Hierzu können Personen zählen, die *Wertgutachten* in ihrer Organisation erstellen, jedoch nicht unterzeichnen, oder Personen, die *Wertgutachten* in ihrer Organisation im Rahmen ihrer Kontrollbefugnisse oder für Sicherungszwecke unterzeichnen, jedoch die *Gutachten* nicht selbst erarbeiten. „Schriftlich“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Übermittlung auf Papier, in elektronischer oder digitaler Form oder auf einem anderen Aufzeichnungsmedium erfolgt (zu rein mündlichen *Wertgutachten* siehe Absatz 1.8 unten).

1.3 IVS 105, der sich mit der Auswahl und Anwendung von *Bewertungsmodellen* im *Bewertungsprozess* befasst, besagt, dass „kein Modell, bei dem der Gutachter kein professionelles Urteilsvermögen anwendet, beispielsweise ein automatisiertes Bewertungsmodell (AVM), eine IVS-konforme Bewertung erstellen kann“. Das Ergebnis eines automatisierten Bewertungsmodells, das nicht von einem Gutachter nach fachlichem Ermessen beurteilt wurde, entspricht ebenfalls nicht diesen Standards. Die Bereitstellung

einer *Bewertung*, die ganz oder teilweise auf dem Ergebnis eines oder mehrerer der folgenden Elemente basiert:

- eines automatisierten Bewertungsmodells (AVM)
- eines *Bewertungsmodellierungswerkzeugs* oder einer *Bewertungsberechnungssoftware*
- eines Softwaretools für *Bewertungsprozesse* oder eines Automatisierungswerkzeugs für Vorlagen
- eines durch künstliche Intelligenz (KI) unterstützten oder erzeugten Modells und/oder Prozesses

oder eines oder mehrerer ihrer Äquivalente, gilt nur dann als schriftliche *Bewertung* im Sinne dieser Standards, wenn sie zusätzlich einer professionellen Beurteilung durch einen Gutachter unterzogen wurde, die gemäß den obligatorischen Anforderungen dieser Standards angewendet werden **muss**.

**1.4** Die Verwendung von Open-Source- und/oder kommerziell verfügbarer KI ist nicht verboten, sofern sie nach fachlichem Ermessen, *Auftragsbedingungen*, Untersuchungen, Gutachten und *Aufzeichnungen* erfolgt, die Folgendes angemessen und verhältnismäßig berücksichtigen:

- Vertraulichkeit
- Geistiges Eigentum
- Überprüfung von Daten und Eingaben
- Angemessene Bewertung und fachliche Beurteilung der Prozess- und/oder Modellausgabe (siehe auch 1.3 oben)
- Transparenz gegenüber dem/den vorgesehenen Nutzer(n) der *Bewertung* und
- alle sonstigen ethischen, technischen und rechtlichen Aspekte, auf die in diesen Standards Bezug genommen wird.

**1.5** Die Verwendung von Daten aus einer Form der automatisierten Datenerfassung, wie z. B. Scraping-Tools (Software, die zum Durchsuchen von in der Regel öffentlichen Datenbanken und zum Extrahieren von Informationen programmiert wurde) und Anwendungsprogrammchnittstellen (APIs), ist in der Regel akzeptabel, vorbehaltlich der obigen Punkte 1.3 und 1.4, der Vertraulichkeit, des fachlichen Ermessens, der Rechte am geistigen Eigentum und der Überprüfung.

**1.6** Für die in den Absätzen 1.3–1.5 genannten Aufgaben oder Vorgänge kann ein Experte oder eine Serviceorganisation hinzugezogen werden; siehe IVS 104 Daten und Eingaben, Abschnitt 20.

**1.7** Ein geschätzter Betrag zur Angabe von Ersatz- oder Wiederbeschaffungskosten für Vermögenswerte, die kein *persönliches Eigentum* sind, in einem schriftlichen Bericht oder in gesonderter Form für Versicherungszwecke gilt nicht als „schriftliche Wertermittlung“ im Sinne von „Erbringung von *Bewertungsleistungen*“ gemäß der Definition in Absatz 1.2 oben.

1.8 Wenn *Bewertungsberatung* – ausnahmsweise – nur mündlich übermittelt wird, müssen diese Standards dennoch in vollem Umfang eingehalten werden. Mitglieder sollten Folgendes beachten: Die Tatsache, dass eine Beratung nur mündlich erfolgt, bedeutet nicht, dass keine Haftung für das Gutachten besteht – die Verantwortlichkeiten und Pflichten des Mitglieds sind immer von den Fakten und Umständen des Einzelfalls abhängig. In einigen Rechtsordnungen unterliegt die mündliche *Bewertungsberatung* in jedem Falle gebietsspezifischen Standardanforderungen. In allen Ländern sollten Mitglieder, die als Sachverständige tätig sind, darauf achten, dass sowohl mündliche als auch schriftliche Beratungen denselben Kriterien unterliegen – siehe z. B. die aktuelle Ausgabe von [Surveyors acting as expert witnesses](#) der RICS.

1.9 Diese globalen Standards sind im Hinblick auf ihre Anwendung auf einzelne Mitglieder verfasst. Wenn geprüft werden muss, ob ein Standard auf eine *Firma, die für die Regulierung registriert ist* (durch RICS) anzuwenden ist, sind diese Standards dementsprechend auszulegen.

## 2 Einhaltung der Standards in Firmen

2.1 Alle *Mitglieder* sind eigenverantwortlich zur Einhaltung dieser globalen Standards verpflichtet, unabhängig davon, ob sie als Einzelpersonen oder in einer *Firma* tätig sind. In letzterem Fall ist die praktische Umsetzung dieser Verantwortung bis zu einem gewissen Grade von der Art der *Firma* abhängig:

- *Von der RICS regulierte Firmen:* Die *Firma* und alle RICS-Mitglieder innerhalb der betreffenden *Firma* **müssen** sicherstellen, dass alle Prozesse und *Bewertungen* in vollem Umfang den obligatorischen Anforderungen dieser globalen Standards genügen. Hierzu gehören auch *Bewertungen*, für die ein RICS-Mitglied nicht verantwortlich ist.
- *Von der RICS nicht regulierte Firmen:* Auch wenn derartige *Firmen* ggf. eigene unternehmensinterne, von der RICS nicht kontrollierbare Verfahren eingeführt haben, **müssen** die in diesen *Firmen* beschäftigten einzelnen Mitglieder, die für *Bewertungen* verantwortlich sind, die verbindlichen Anforderungen dieser globalen Standards einhalten.

2.2 Wenn das Mitglied an einer *Bewertung* mitwirkt, sollte ebenfalls auf [PS 2, Abschnitt 2](#) verwiesen werden.

## 3 Einhaltung internationaler Standards

### International Valuation Standards [IVS]

3.1 Die RICS erkennt das International Valuation Standards Council (IVSC) als Begründer der International Valuation Standards (IVS) an, die weltweit anerkannte *Bewertungsgrundsätze* und -definitionen verkörpern. Diese globalen Standards verpflichten alle Mitglieder zur Anwendung und Einhaltung der IVS und enthalten zudem spezielle Anforderungen sowie zusätzliche Leitlinien zur praktischen Umsetzung dieser Vorgaben. IVS gültig ab 31. Januar 2025.

3.2 Wenn bei einem einzelnen *Bewertungsauftrag* ausdrücklich verlangt wird, dass die *Bewertung* gemäß den IVS ausgeführt werden soll und diese Anforderung in den

*Auftragsbedingungen* und im Gutachten aufgeführt sein muss, kann die Bestätigung aus [VPS 1 Abs. 3.2\(n\)](#) und [VPS 6 Abs. 2.2\(k\)](#) übernommen werden. Ansonsten kann die allgemeine Bestätigung aus [VPS 1](#) und [VPS 6](#) verwendet werden, der zufolge die *Bewertung* im Einklang mit den Red Book Global Standards (oder formeller ausgedrückt: *RICS Bewertung – Globale Standards*) ausgeführt wird/wurde.

**3.3** Mitglieder sollten beachten: Wenn festgelegt wird, dass eine *Bewertung* im Einklang mit den IVS durchgeführt werden muss/musste, wird automatisch davon ausgegangen, dass alle anwendbaren IVS-Standards eingehalten werden.

#### International Ethics Standards [IES]

**3.4** RICS ist Mitglied eines internationalen Zusammenschlusses von Berufsverbänden, die weltweit anerkannte ethische Standards für Immobilien und damit zusammenhängende professionelle Dienstleistungen entwickeln und umsetzen. Dieser Zusammenschluss ist als [International Ethics Standards Coalition \(IESC\)](#) bekannt. Die globalen Standards in dieser Ausgabe entsprechen den IES 2021 und enthalten darüber hinaus zusätzliche und detailliertere Anforderungen, die alle Mitglieder einhalten **müssen**. Die IES ersetzen nicht den [RICS-Verhaltenskodex](#), der für Mitglieder der RICS und durch die *RICS regulierte Firmen* verpflichtend ist.

#### International Property Measurement Standards [IPMS]

**3.5** Die RICS ist ebenfalls Mitglied eines internationalen Zusammenschlusses von Berufsverbänden, die gegründet wurde, um einheitliche und transparente Standards für die Flächenermittlung von *Immobilien* zu entwickeln und einzuführen. Wenn Mitglieder *Bewertungsleistungen* für *Immobilienvermögen* oder -verbindlichkeiten ausführen, müssen sie sich auf die [International Property Measurement Standards \(IPMS\)](#) stützen, wenn diese anwendbar sind.

## 4 Einhaltung der gesetzlichen oder sonstigen Bewertungsstandards

**4.1** Es wird anerkannt, dass ein Mitglied und/oder eine durch die *RICS regulierte Firma* aufgefordert werden kann, *Bewertungen* bereitzustellen, die anderen *Bewertungsstandards* als den in den Red Book Global Standards festgelegten entsprechen. Dies wird normalerweise in Bezug auf die Anforderungen vorkommen, die in den einzelnen Ländern gelten. Mitglieder und durch die *RICS regulierte Firmen* können solche Anforderungen erfüllen, die eine *Bewertungsgrundlage* beinhalten können, die nicht in [VPS 2](#) aufgeführt ist. In diesen Fällen **muss** in den *Auftragsbedingungen* und im Gutachten schriftlich festgehalten werden, dass die benannten *Bewertungsstandards* eingehalten wurden. Die *Bewertungsgrundlage* und ihre Definition **müssen** auch in den *Auftragsbedingungen* und im Gutachten enthalten sein.

**4.2** Wenn die Einhaltung anderer *Bewertungsstandards* als der im Red Book Global Standards festgelegten in dem betreffenden Land verpflichtend ist, z. B. aufgrund gesetzlicher, behördlicher oder anderer verbindlicher Anforderungen, schließt dies nicht aus, dass die *Bewertung* dennoch als in Übereinstimmung mit den Red Book Global Standards

durchgeführt deklariert wird. Mitglieder sollten Folgendes beachten: Wenn in schriftlicher Form vorgelegt, muss jedes *Bewertungsgutachten* von Mitgliedern zumindest einige der Anforderungen der Red Book Global Standards erfüllen – es gibt keine Ausnahmen ([PS 1 Absatz 1.1](#)).

**4.3** Die RICS veröffentlicht gegebenenfalls nationale Ergänzungen zu den Red Book Global Standards, um Mitglieder bei der Anwendung der *Bewertungsstandards* in einem lokalen Kontext zu unterstützen. Gegebenenfalls können diese Ergänzungen in Zusammenarbeit mit lokalen Bewertungsfachverbänden als gemeinschaftliche Publikationen erstellt oder separat veröffentlicht werden, wobei jedoch anzugeben ist, dass die Anforderungen der Bewertungsfachverbände nicht in Widerspruch zu den RICS-Anforderungen stehen.

**4.4** Wenn die Einhaltung anderer Bewertungsstandards freiwillig ist, d. h. nicht unter den vorstehenden Absatz 4.2 oder diesen Absatz fällt, beinhaltet dies eine *Abweichung* – siehe [Abschnitt 6](#) unten. Es ist zu beachten, dass durch die Einhaltung anderer *Bewertungsstandards* die obligatorischen Anforderungen aus [PS 1](#) und [PS 2](#), die alle Mitglieder stets einhalten **müssen**, nicht außer Kraft gesetzt werden können.

## 5 VPS 1–6 Ausnahmen

**5.1** [PS 1](#) und [PS 2](#) sind obligatorisch und gelten in allen Fällen, in denen Mitglieder eine schriftliche *Bewertung* leisten (siehe [Einleitung, Absatz 12](#), und [PS 1, Absatz 6.1](#)). Dementsprechend gilt Folgendes: Wenn eine *Bewertung* lediglich mündlich übermittelt wird, müssen die im Red Book festgelegten globalen Standards in größtmöglichem Umfang eingehalten werden ([PS 1, Absatz 1.8](#)).

**5.2** Es gibt jedoch bestimmte Kategorien, Phasen oder Aspekte der *Bewertung*, bei denen die obligatorische Anwendung der **VPS 1–6** ungeeignet oder unangemessen sein kann (siehe [PS 1 Absatz 5.4](#)). Obwohl die Anwendung der einschlägigen Standards unter diesen Umständen nicht zwingend vorgeschrieben ist, wird eine Übernahme dieser Standards dennoch empfohlen, soweit sie nicht unmöglich ist.

**5.3** Wenn die **VPS 1–6** nicht eingehalten wurden, dürfen Mitglieder **nicht** angeben, dass die *Bewertung* gemäß IVS durchgeführt wurde. Sie können jedoch darauf hinweisen, dass die Durchführung auf der Grundlage einer Ausnahme gemäß den Red Book Global Standards erfolgte.

**5.4** Die Umstände, unter denen die **VPS 1–6** nicht obligatorisch sind, sind wie folgt.

- a** Erbringung einer Agentur- oder Maklerdienstleistung im Zusammenhang mit dem Erwerb oder Verkauf eines oder mehrerer Vermögenswerte.

Hier gilt die aktuelle Ausgabe der RICS-Grundsätze für [Immobilienagenturen und -verwaltung](#). Diese Ausnahme gilt für die Beratung in Erwartung oder während der Ausführung eines Vermittlungs-/Maklerauftrags zum Erwerb oder Verkauf einer Beteiligung an Vermögenswerten und/oder Verbindlichkeiten. Die Ausnahme betrifft ebenfalls Ratschläge darüber, ob ein bestimmtes Angebot unterbreitet oder

angenommen werden sollte. Ankaufreports, die *Bewertungen* enthalten, fallen jedoch nicht unter diese Ausnahme.

- b** Erbringung von *Bewertungsberatung*, die ausdrücklich der Vorbereitung von oder Mitwirkung an Verhandlungen oder Rechtsstreitigkeiten dient, auch wenn der Gutachter im Auftrag Dritter handelt und deren Interessen oder Bedürfnisse vertritt.

Die Ausnahme für Verhandlungen erfasst *Bewertungen*, die das wahrscheinliche Ergebnis laufender oder bevorstehender Verhandlungen bzw. Auskünfte über Zahlen betreffen, die in Verbindung mit derartigen Verhandlungen genannt werden sollen. Es wird daher Folgendes anerkannt:

- Selbst wenn möglicherweise noch keine ungelöste Streitigkeit besteht, wird eine Bewertung ausdrücklich in Vorbereitung auf oder im Verlauf von Verhandlungen erstellt, die zu einer Vereinbarung oder zur Entstehung einer ungelösten Streitigkeit führen können, die ein formelles Verfahren zur Streitbeilegung (z. B. Verweisung an Gerichte, Schiedsstellen usw.) auslösen würde (wenn der Kontext dies zulässt).
- Die Beratung bei Verhandlungen kann und wird sich häufig auf Angelegenheiten wie Verhandlungstaktik und/oder mögliche Ergebnisse und/oder Optionen erstrecken, mit denen eine gütliche Beilegung ohne Inanspruchnahme von Rechtsmitteln oder anderen formellen Verfahren erwirkt werden kann.
- Die genauen Umstände, unter denen ein Mitglied (nicht unbedingt nur ein Gutachter) gebeten werden kann, einen Kunden beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie beratend zu begleiten oder im Namen seines Kunden in Verhandlungen zu treten, sind sehr unterschiedlich. Es kann sich um einen „passiven“ Auftrag handeln, bei dem das Mitglied lediglich professionelle Beratung anbietet, oder um einen „aktiven“ Auftrag, bei dem das Mitglied sowohl eine erste Beratung erteilt als auch für den Kunden im Rahmen der nachfolgenden Maßnahme selbst tätig wird. In jedem Fall gelten die **VPS 1–6** für alle schriftlichen *Beratungsleistungen* zur Bewertung durch Mitglieder.

Die Ausnahme bei Rechtsstreitigkeiten berücksichtigt, dass:

- eine Streitigkeit besteht, unabhängig von der Art ihrer Entstehung, wobei das jeweilige Verfahren somit den anwendbaren Gesetzen, Vorschriften, Verordnungen oder gerichtlichen Verfügungen unterliegt, die möglicherweise gelten oder veröffentlicht werden und somit stets Vorrang vor den Red Book Global Standards haben.
- die Beratung eines Kunden im Rahmen der Bewertung sich auf verschiedene Angelegenheiten beziehen kann, die über die Bereitstellung eines Wertgutachtens hinausgehen, z. B. Beratung zu Taktiken und/ oder dem möglichen Ergebnis eines Rechtsstreits und/oder Optionen zur Beilegung der Streitigkeiten oder einer Verringerung der Kosten.

- c** Als Sachverständiger auftreten oder sich darauf vorbereiten, als Sachverständiger aufzutreten.



Der Grund für diese Ausnahme besteht darin, dass ein als Sachverständiger tätiges Mitglied anerkanntermaßen die besonderen Vorschriften und Verfahrensweisen befolgen **muss**, die ein Gericht, Schiedsgericht oder sonstiges Rechtsorgan erlassen hat, vor dem das betreffende Mitglied aussagt oder möglicherweise aussagen wird. Darüber hinaus **muss** das Mitglied die sehr hohen Standards für Unparteilichkeit und Objektivität erfüllen. Es kann sinnvoll sein, auf die aktuelle Ausgabe von [Surveyors acting as expert witnesses](#) der RICS zu verweisen.

**d** Wahrnehmung amtlicher Funktionen.

Amtliche Funktionen werden meistens, aber nicht immer, von Gutachtern wahrgenommen, die beim Staat, einer Behörde oder einer staatlich autorisierten Stelle angestellt sind, und beinhalten die Ausübung oder Durchsetzung des Gesetzes. Die Tatsache, dass ein Gutachter im öffentlichen Sektor beschäftigt ist oder für einen Kunden des öffentlichen Sektors tätig ist, bedeutet jedoch nicht, dass alle von diesem Gutachter durchgeführten Arbeiten die Ausübung einer amtlichen Funktion beinhalten – in vielen Fällen ist dies nicht der Fall. Wenn es keine Rechtsvorschriften gibt, die eine bestimmte Rolle oder Funktion festlegen und definieren, und keine ausdrückliche Ernennung einer Person zu deren Ausübung erfolgt, gilt die Ausnahme nicht.

Zur Veranschaulichung (und ohne Anspruch auf Vollständigkeit) gilt die Ausnahme der „hoheitlichen Funktion“ nicht für:

- *Bewertungen*, die zur Ermittlung der Stempelsteuer auf die Übertragung von Immobilien in Australien gemäß den Anforderungen des Abgabenrechts durchgeführt werden, werden in der Regel von Gutachtern durchgeführt, die nicht in amtlicher Eigenschaft handeln, wobei sie sich an die auf Bundesstaatsebene festgelegten gesetzlichen Vorschriften halten.
- *Bewertungen* von Hypothekenkreditvergaben in Deutschland und anderen europäischen Ländern, die für die Genehmigung von Hypotheken erforderlich sind. In Deutschland unterliegen sie den Vorschriften des Pfandbriefgesetzes und werden von privaten Gutachtern durchgeführt, die nicht in amtlicher Eigenschaft handeln
- *Bewertungen*, die für die Festsetzung der Erbschaftssteuer gemäß dem Testo Unico delle Imposte sui Ridditi in Italien durchgeführt werden, werden von privaten Gutachtern in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Richtlinien und nicht in einer amtlichen Eigenschaft vorgenommen.
- *Bewertungen* gemäß den britischen „Charities Acts“ durch private Gutachter, die nicht in amtlicher Eigenschaft handeln
- *Bewertungen* für nationale Steuerzwecke im Vereinigten Königreich, die von privaten Gutachtern durchgeführt werden, die nicht in amtlicher Eigenschaft handeln
- *Bewertungen* für Fälle des „Rechts zum Kauf“ im Vereinigten Königreich, die von privaten Gutachtern durchgeführt werden, die nicht in amtlicher Eigenschaft handeln (die Ausnahme gilt jedoch beispielsweise für den Gutachter eines Bezirks

in England und Wales, der eine Entscheidung trifft, was eine amtliche Funktion mit quasi-richterlichem Charakter ist).

Was die Bereitstellung von *Bewertungen* für die lokale Steuereinzahlung betrifft, fallen *Bewertungen*, die von einem Mitglied in einer amtlichen Eigenschaft (z. B. als *Bewertungsbeamter* oder als für die Eintragung in das Grundbuch zuständiger Beamter) durchgeführt werden, unter die Ausnahme für amtliche Funktionen. Allerdings erlegen sowohl die Rechtsvorschriften als auch die Rechtsprechung denjenigen, die amtliche Funktionen ausüben, spezifische und umfangreiche Aufgaben und Pflichten auf, und sie **müssen** ebenfalls in Übereinstimmung mit **PS 1** und **PS 2** handeln.

- e Bereitstellung von *Bewertungen* für einen Kunden ausschließlich für interne Zwecke, zu ausdrücklichen Vertragsbedingungen, die die Verbindlichkeiten des Gutachters ausschließen, und ohne Kommunikation mit einem *Dritten*.

Zusätzlich zu den *Bewertungen*, die von einem Gutachter für die Organisation erstellt werden, die ihn beschäftigt, und die ausschließlich für den internen Gebrauch durch diese Organisation bestimmt sind und bei denen kein Teil eines Gutachtens oder einer *Bewertung* von *Dritten* eingesehen oder an Dritte weitergegeben wird, soll diese Ausnahme für interne Zwecke auch anerkennen, dass es Fälle gibt, in denen die Beratung von Gutachtern eingeholt wird, die nicht bei einem Kunden beschäftigt sind. Dies könnte beispielsweise die Bereitstellung zusätzlicher Dienstleistungen im Zusammenhang mit einer regelmäßigen *Portfoliobewertung* umfassen, die nicht an *Dritte* weitergegeben werden (z. B. ein „Was-wäre-wenn“-Szenario im Zusammenhang mit vorgeschlagenen Initiativen zur Verwaltung von Vermögenswerten) und die zu ausdrücklichen Vertragsbedingungen bereitgestellt werden, die die Haftung des Gutachters ausschließen.

Zur Vermeidung von Missverständnissen: Ausdrückliche Vertragsbedingungen, die die Haftung des Gutachters ausschließen, **müssen** mehr als eine einfache Erklärung in den *Auftragsbedingungen* sein, um dieses Kriterium für eine Ausnahme zu erfüllen – sie müssen sowohl vom Kunden richtig verstanden werden als auch rechtlich wirksam sein. Wenn Mitglieder solche zusätzlichen Arbeiten übernehmen, **müssen** die *Auftragsbedingungen* und die schriftliche Beratung selbst das Verbot der Offenlegung gegenüber Dritten und der Nutzung für andere Zwecke ausdrücklich erwähnen und den Haftungsausschluss klarstellen, damit diese Ausnahme gültig ist. Oftmals wird für eine solche Beratung kein zusätzliches Honorar erhoben. Wenn die Bereitstellung solcher zusätzlichen „Ad-hoc“-*Bewertungen* nicht ausdrücklich in den übergreifenden *Auftragsbedingungen* für die regelmäßige *Portfoliobewertung* erwähnt wird, ist ein Zusatz zu den *Auftragsbedingungen* erforderlich, der alle oben genannten Vorbehalte enthält, damit diese Ausnahme gültig ist.

Diese Ausnahme bezieht sich ausschließlich auf:

- den Zweck und die Verwendung der Beratung
- dass sie wirklich „nur intern“ ist (unabhängig davon, wer sie erstellt)
- Ausdrückliche Vertragsbedingungen, die die Haftung des Gutachters ausschließen, und

- dass der Kunde die Art und den Umfang der Beratung vollständig versteht.

Wenn dies nicht der Fall ist, ist die Ausnahme nicht gültig.

Eine von einer externen Partei für interne Zwecke erstellte *Bewertung* (im Gegensatz zu einer *Bewertung*, die von einem Mitarbeiter intern für seinen Arbeitgeber durchgeführt wird und nicht der potenziellen Haftung unterliegt) führt nicht automatisch dazu, dass der Gutachter von jeglicher potenzieller Haftung befreit wird. In einigen Ländern, wie z. B. im Vereinigten Königreich, ist ein Haftungsausschluss nur möglich, wenn dieser angemessen ist. Wenn er nicht angemessen ist, kann dies zu einer unbegrenzten Haftung führen.

Da das Risiko, dass ein vollständiger Haftungsausschluss in einigen Ländern wahrscheinlich unangemessen wäre, wesentlich ist, ist es ratsam, dass Mitglieder ihre Haftung auf ein angemessenes Niveau (das von Fall zu Fall unterschiedlich ist) beschränken, anstatt zu versuchen, die Haftung vollständig auszuschließen – in diesem Fall würde diese Ausnahme nicht gelten. Mitglieder im Vereinigten Königreich können sich an die RICS wenden, wenn sie Fragen zu [Risiko, Haftung und Versicherung haben](#).

**5.5** Die Umstände, unter denen Mitglieder mit der Erstellung von *Bewertungsgutachten* und der Beratung beauftragt werden, sind sehr unterschiedlich und in manchen Fällen, wie bei Zwangsverkäufen, der lokalen Besteuerung und schiedsgerichtlichen/prozessbezogenen Tätigkeiten, kann es mehrere Jahre dauern, bis ein Ergebnis erreicht wird. Während dieser Zeit kann sich die Anweisung erheblich ändern – was dazu führt, dass eine Anweisung, die zunächst eine „Ausnahme“ war, nicht länger eine solche ist. Wenn sich die Rolle eines Mitglieds während dieses Prozesses ändert, **müssen** seine Handlungen transparent sein, die Anwendung der Red Book Global Standards zu jedem Zeitpunkt vollständig dokumentiert werden und der Kunde über jede Änderung der Rolle oder des Unternehmens des Mitglieds informiert werden.

**5.6** Auch wenn der Inhalt von [VPS 1](#) in „Ausnahmefällen“ nicht verpflichtend ist, sind *Auftragsbedingungen* dennoch erforderlich und **müssen** klar, eindeutig und angemessen dokumentiert sein. Dies liegt sowohl im Interesse des Gutachters als auch des Kunden, da so sichergestellt wird, dass es keine Unklarheiten darüber gibt, was bestellt und geliefert wurde.

**5.7** *Bewertungen* entsprechen entweder den Red Book Global Standards oder nicht. Begriffe wie „quasi-Red Book“ oder „teilweise Red Book“ – oder sogar „nicht-Red Book“ – dürfen in *Auftragsbedingungen*, Gutachten oder auch in Gesprächen **nicht** verwendet werden. Alle angemessenen Ausnahmen von den **VPS 1–6 müssen** in den *Auftragsbedingungen* und im *Bewertungsgutachten* ausdrücklich angegeben und erläutert werden.

## 6 Abweichungen

**6.1** *Abweichungen* vom Standard **PS 1**, (wenn eine schriftliche *Bewertung* erstellt wird, oder [PS 2](#) sind im Rahmen dieser globalen Standards nicht zulässig, da diese Standards unter allen Umständen einzuhalten sind.

**6.2** Wenn ein Gutachter separat und unabhängig von den oben genannten spezifischen Ausnahmen oder einem Auftrag, der in den Geltungsbereich der Abschnitte 4 und 5 oben fällt, um eine Beratung gebeten wird, die im Widerspruch zu einer spezifischen Bestimmung in den **VPS 1–6** steht, **muss** der Kunde darauf hingewiesen werden, dass es sich hierbei um eine *Abweichung* von diesen Standards handelt, und eine diesbezügliche klare Aussage in die *Auftragsbedingungen*, das Gutachten und alle veröffentlichten Verweise darauf aufgenommen werden.

**6.3** Zur Vermeidung von Missverständnissen:

- a** Wenn die *Bewertung* in Übereinstimmung mit vorgeschriebenen gesetzlichen oder rechtlichen Verfahren oder anderen maßgeblichen Anforderungen zu erfolgen hat, dann stellt die Einhaltung dieser Anforderungen an sich keine *Abweichung* dar, vorausgesetzt, dass diese Anforderungen im Kontext oder in der Rechtsordnung zwingend vorgeschrieben sind – allerdings **muss** die Anforderung, um dies zu erfüllen, deutlich gemacht werden.
- b** Für die meisten *Bewertungszwecke* ist eine der in [VPS 2 Absatz 2.2](#) genannten *Bewertungsgrundlagen* geeignet. Wenn eine andere Grundlage für die Wertermittlung verwendet wird, **muss** sie im Gutachten eindeutig definiert und benannt werden. Wenn die Übernahme dieser Bewertungsgrundlage im jeweiligen Kontext oder Geltungsbereich vorgeschrieben ist, dann gilt diese Übernahme dieser Bewertungsgrundlage nicht als *Abweichung*, aber das zwingende Erfordernis, dies zu tun, **muss** eindeutig aufgeführt werden. Die RICS ermutigt nicht zu einer freiwilligen Verwendung einer *Bewertungsgrundlage*, die nicht in [VPS 2](#) definiert ist, und wird diese freiwillige Verwendung stets als *Abweichung* von den Red Book Global Standards betrachten.

**6.4** Ein Mitglied, das eine *Abweichung* vornimmt, kann aufgefordert werden, die Gründe für diese darzulegen.

## 7 Regulierung: Kontrolle der Einhaltung dieser globalen Standards

**7.1** Als Selbstverwaltungsorgan ist die RICS verpflichtet, die Einhaltung dieser globalen Standards durch seine Mitglieder und *durch RICS regulierten Firmen* zu überwachen und zu überprüfen. Gemäß ihren Statuten ist die RICS berechtigt, Informationen von ihren Mitgliedern oder *Firmen* anzufordern. Die Verfahrensregeln, gemäß denen derartige Befugnisse in Zusammenhang mit *Bewertungen* wahrgenommen werden, sind auf der [RICS-Website](#) aufgeführt.

**7.2** Mitglieder **müssen** gegebenenfalls auch die Anforderungen der [RICS Valuer Registration Scheme \(RICS-Gutachterregistrierung\)](#) erfüllen.

## 8 Anwendung auf Mitglieder anderer Bewertungsfachverbände

**8.1** Die vorliegenden globalen Standards können nach vorheriger Genehmigung und Zustimmung durch die RICS formell auch von anderen Bewertungsfachverbänden übernommen werden.

# PS 2 Ethik, Fachkompetenz, Objektivität und Offenlegung

Es ist für die Integrität des *Bewertungsprozesses* von entscheidender Bedeutung, dass alle Mitglieder, die sich als Gutachter betätigen, über ausreichende Erfahrungen, Fachkenntnisse sowie ein ungetrübtes Urteilsvermögen verfügen **müssen**, um ihren Aufgaben gerecht werden zu können, und dass sich alle Mitglieder stets professionell sowie ethisch korrekt verhalten und ohne Vorurteile, Interessenkonflikte oder unzulässige Einflussnahme handeln **müssen**.

## 1 Berufliche und ethische Standards

1.1 RICS-Mitglieder arbeiten nach den höchsten beruflichen und ethischen Standards und **müssen** sich an den RICS-[Verhaltenskodex](#) halten. Die Kriterien für eine RICS-Mitgliedschaft sowie für Qualifikation und Praxis als Gutachter, einschließlich der ggf. anwendbaren Anforderungen des [RICS Valuer Registration Scheme](#) (siehe [PS 1, Abschnitt 1](#)), erfüllen oder übertreffen die durch die RICS oder IVSC unterstützten Standards für Verhaltensweisen und Fachkompetenz von professionellen Gutachtern.

1.2 Diese globalen Standards entsprechen ebenfalls den von der [International Ethical Standards Coalition](#) veröffentlichten ethischen Grundsätzen; die RICS ist Mitglied der International Ethical Standards Coalition.

1.3 Alle RICS-Mitglieder müssen sich nicht nur an den RICS-[Verhaltenskodex](#) halten, sondern unterliegen auch den unten aufgeführten zusätzlichen detaillierten Anforderungen. Die Einhaltung dieser Anforderungen wird durch die RICS-Regulierung kontrolliert und durchgesetzt.

1.4 Die in diesen globalen Standards aufgeführten Anforderungen richten sich ausdrücklich an Mitglieder, die *Bewertungsleistungen* erbringen, d. h. Wertermittlungen, die von einem Mitglied erstellt werden, das über angemessene technische Fertigkeiten, Erfahrungen und Fachkenntnisse zum *Bewertungsgegenstand*, Markt und zum *Zweck der Bewertung* verfügt.

1.5 Mitglieder **müssen** integer handeln und alle Handlungen oder Situationen vermeiden, die mit ihren beruflichen Verpflichtungen unvereinbar sind. Sie **müssen** bei einzelnen Aufträgen das erforderliche Maß an Unabhängigkeit und Objektivität einbringen und Informationen und Daten, auf die man sich als Beleg stützen möchte, mit professioneller Skepsis betrachten. Professionelle Skepsis ist eine Einstellung, die einen kritischen Geist voraussetzt, der die bei der *Bewertung* herangezogenen Belege kritisch hinterfragt und auf Bedingungen achtet, die dazu führen können, dass die bereitgestellten Informationen irreführend sind. Mitglieder dürfen **nicht** zulassen, dass Interessenkonflikte ihr berufliches

oder geschäftliches Urteilsvermögen und ihre Pflichten beeinträchtigen; Mitglieder dürfen **keine** vertraulichen Informationen weitergeben. Alle Mitglieder **müssen** die aktuelle Ausgabe der RICS-Richtlinie [Interessenkonflikte](#) einhalten.

## 2 Mitgliedsqualifikation

2.1 Mitglieder und durch die *RICS regulierte Firmen* **müssen** sicherstellen, dass Dienstleistungen von kompetenten Personen erbracht werden, die über die erforderlichen Fachkenntnisse verfügen. Eine entsprechend qualifizierte Person, die die Verantwortung für eine Bewertung übernimmt oder die Beiträge zu einer *Bewertung* überwacht, **muss** die folgenden Kriterien erfüllen:

- ausreichende akademische/fachliche Qualifikationen, Nachweis fachlicher Kompetenz
- Mitgliedschaft in einem Berufsverband mit Verpflichtung zur Einhaltung ethischer Normen
- hinreichendes aktuelles regionales, nationales und ggf. internationales Wissen über die Assetklasse und deren speziellen Markt, erforderliche Fertigkeiten und Sachverstand zur kompetenten Durchführung der *Bewertung*
- Einhaltung aller im Land oder Bundesstaat geltenden gesetzlichen Vorschriften, die das Recht zur Durchführung von *Bewertungen* betreffen, und
- ggf. Einhaltung der Anforderungen des RICS Valuer Registration Scheme (VRS).

2.2 Da die Mitglieder in verschiedensten Spezialisierungsrichtungen und auf unterschiedlichen Märkten tätig sind, bedeutet eine Mitgliedschaft in (oder der Besitz einer Qualifikation) der RICS oder die Registrierung als Gutachter nicht automatisch, dass diese Person über die nötigen praktischen Erfahrungen mit *Bewertungen* in einem bestimmten Sektor oder Markt verfügt: die Erfüllung dieses Kriteriums **muss** stets durch eine entsprechende Bescheinigung nachgewiesen werden.

2.3 In manchen Ländern müssen Gutachter zertifiziert oder zugelassen sein, um bestimmte *Bewertungen* vornehmen zu dürfen. In derartigen Fällen gelten die Regelungen aus [PS 1, Abschnitt 4](#). Darüber hinaus können die länderspezifischen Anforderungen des Kunden oder der RICS strengere Anforderungen vorsehen. In solchen Fällen **muss** in den *Auftragsbedingungen* und im Gutachten schriftlich festgehalten werden, dass die benannten Standards eingehalten wurden (siehe [PS 1, Absatz 4.2](#)).

2.4 Falls das Mitglied noch nicht über den erforderlichen Kenntnisstand oder Sachverstand verfügt, um den *Bewertungsauftrag* in allen Punkten ordnungsgemäß auszuführen, sollte es selbst entscheiden, welche Unterstützung benötigt wird. Das Mitglied sollte dann mit Zustimmung des Kunden und gegebenenfalls unter Bezugnahme auf die *Auftragsbedingungen* sachdienliche Informationen von anderen Fachleuten in Auftrag geben, zusammenstellen und auslegen, wie z. B. von Gutachtern, Kostenplanern, Sachverständigen für Gebäude, Umweltgutachtern, Wirtschaftsprüfern und Rechtsanwälten, jedoch nicht beschränkt auf diese.



2.5 Die Anforderungen an persönliche Kenntnisse und Fertigkeiten können auch von mehreren Mitgliedern in einer *Firma* zusammengefasst werden und somit gemeinschaftlich erfüllt sein, sofern jede einzelne Person alle übrigen Anforderungen dieses Standards erfüllt.

2.6 Eine Genehmigung des Kunden **muss** eingeholt werden, wenn das Mitglied vorschlägt, eine andere *Firma* mit der Erbringung einiger oder aller *Bewertungen* und damit zusammenhängender Dienstleistungen, wie z. B. eines Baugutachtens, zu beauftragen, die Gegenstand des Auftrags sind (siehe hierzu auch [VPS 6, Absatz 2.2\(a\)](#)).

2.7 Wenn mehrmals ein Gutachter eine *Bewertung* durchgeführt hat oder an dieser beteiligt war, **muss** eine Liste der beteiligten Gutachter zusammen mit den Arbeitsunterlagen aufbewahrt werden, auch wenn sie keine Mitglieder sind; ebenso muss eine Bescheinigung vorliegen, in der bestätigt wird, dass jeder namentlich aufgeführte Gutachter die Anforderungen aus [PS 1](#) erfüllt hat.

2.8 Das Mitglied, das für die Beaufsichtigung verantwortlich ist (siehe [PS 1, Absatz 1.2](#)), **muss** folgende Fähigkeiten unter Beweis stellen:

- ein angemessenes Maß an Beaufsichtigung in allen Phasen des *Bewertungsauftrags*, das in geeigneter Weise zu belegen ist, sowie die Fähigkeit, eine Überprüfung und kritische Beurteilung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen, insbesondere wenn sich der *Bewertungsauftrag* auf Objekte an entfernt gelegenen Standorten und/oder in mehreren Geltungsbereichen bezieht,
- die Übernahme der Verantwortung und Rechenschaftspflicht für das *Bewertungsgutachten* und seinen Inhalt sowie die Fähigkeit, es bei Bedarf zu erklären und zu begründen – es ist wesentlich, dass der Prozess nicht als eine bloße automatische Genehmigung ohne Due-Diligence-Prüfung gemäß diesen Standards angesehen wird.

### 3 Unabhängigkeit, Objektivität, Vertraulichkeit sowie Identifizierung und Umgang mit Interessenkonflikten

3.1 Unabhängigkeit und Objektivität sind untrennbar mit der ordnungsgemäßen Einhaltung der Pflicht zur Wahrung der Vertraulichkeit von Informationen sowie dem allgemeineren Thema der Erkennung und Bewältigung von Interessenkonflikten verbunden. Mitglieder **müssen** die aktuelle Ausgabe der RICS-Richtlinie [Interessenkonflikte](#) einhalten. Der restliche Text dieses Abschnitts bezieht sich speziell auf *Bewertungsleistungen*.

3.2 Mitglieder sollten stets zwei grundsätzliche Anforderungen berücksichtigen, die in der [RICS-Richtlinie zu Interessenkonflikten](#) enthalten sind.

„Ein RICS-Mitglied oder eine durch die RICS regulierte Firma darf einen Kunden nicht beraten oder vertreten, wenn dies zu einem Interessenkonflikt oder einem erheblichen Risiko eines Interessenkonflikts führen würde, es sei denn, alle Betroffenen haben zuvor in Kenntnis der Sachlage ihre Zustimmung erteilt. Eine Einverständniserklärung kann nur eingeholt werden, wenn das RICS-

Mitglied oder die durch die RICS regulierte Firma davon überzeugt ist, dass die Fortsetzung der Tätigkeit trotz eines Interessenkonflikts:

- a im Interesse aller Betroffenen ist und
- b nicht gesetzlich verboten ist

und dass der Konflikt das Mitglied oder die regulierte Firma nicht daran hindert, den möglicherweise Betroffenen eine fachkundige und sorgfältige Beratung zukommen zu lassen.

Jedes RICS-Mitglied, das unabhängig oder in einer nicht regulierten Firma oder in einer durch die RICS regulierten Firma arbeitet, muss:

- a Interessenkonflikte gemäß diesem Berufsstandard identifizieren und handhaben und
- b Aufzeichnungen über die Entscheidungen führen, die in Bezug auf die Annahme (und gegebenenfalls die Fortsetzung) einzelner beruflicher Aufträge, die Einholung der Einwilligungserklärung und alle Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten zu treffen sind.'

**3.3** Die Mitglieder **müssen** bei einzelnen Aufträgen das erforderliche Maß an Unabhängigkeit und Objektivität an den Tag legen, Vertraulichkeit respektieren und wahren sowie potenzielle oder tatsächliche Interessenkonflikte erkennen und bewältigen. Die *Bewertung* ist in solchen Angelegenheiten häufig besonders komplex oder sensibel, und die Mitglieder **müssen** sich strikt an die folgenden allgemeinen Standards und *bewertungsspezifischen* Kriterien halten.

**3.4** Zu bestimmten Zwecken können auch in Satzungen, Vorschriften, Verordnungen von Aufsichtsbehörden oder speziellen kundenseitigen Vorgaben (z. B. bei *Bewertungen* für besicherte Kreditvergaben – siehe [VPGA 2](#)) bestimmte Kriterien festgelegt sein, die ein Mitglied ebenfalls (d. h. zusätzlich zu den nachstehend aufgeführten allgemeinen Anforderungen) erfüllen **muss**, um einen definierten Unabhängigkeitsstatus zu erlangen. Häufig enthalten diese zusätzlichen Kriterien auch eine Definition des zulässigen Grades der Unabhängigkeit und Begriffe wie „unabhängiger Sachverständiger“, „sachkundiger Gutachter“, „unabhängiger Gutachter“, „erfahrener unabhängiger Gutachter“ oder „geeigneter Gutachter“. Das Mitglied sollte die Einhaltung dieser Kriterien sowohl bei der Annahme der Beauftragung als auch im Gutachten bestätigen, damit der Kunde und *Dritte*, die sich auf das Gutachten verlassen, sicher sein können, dass die zusätzlichen Kriterien erfüllt wurden.

**3.5** Der Begriff „vertrauliche Informationen“ ist in der RICS-Richtlinie [Interessenkonflikte](#) definiert als „Vertrauliche Informationen, unabhängig davon, ob diese in elektronischer Form, mündlich oder als Papiausdruck vorliegen bzw. verbreitet werden“. Es besteht eine allgemeine Pflicht, kundenbezogene Informationen vertraulich zu behandeln, wenn diese Informationen infolge einer beruflichen Beziehung erlangt wurden und nicht allgemein bekannt sind. Informationen, die während *Bewertungen* erlangt werden, können marktrelevant sein, so dass diese Pflicht von besonderer Bedeutung ist.

**3.6** Mitglieder dürfen die erforderliche Vertraulichkeit **nicht** verletzen, wenn sie in Übereinstimmung mit [VPS 6, Absatz 2.2\(h\)](#) Gutachten für Kunden erstellen, die sich auf die „wichtigsten Einflussfaktoren“ beziehen. Gemäß der RICS-Richtlinie [Interessenkonflikte](#) hat die Vertraulichkeitspflicht stets Vorrang vor einer etwaigen Offenlegungspflicht, sofern diese Bestimmung nicht gesetzlich außer Kraft gesetzt wird.

**3.7** Das Risiko einer Preisgabe vertraulicher Informationen ist auch als wesentlicher Faktor vom Gutachter zu berücksichtigen, wenn von ihm geprüft wird, ob ein potenzieller Interessenkonflikt oder im Sinne der RICS-Richtlinie [Interessenkonflikte](#) ein „Konflikt bezüglich vertraulicher Informationen“ (Definition 4.2(c)) vorliegt. Manchmal ist es notwendig, bestimmte Informationen bezüglich einer Beteiligung des Gutachters am Gegenstand der *Bewertung*, offenzulegen. Falls eine angemessene Offenlegung nicht vorgenommen werden kann, ohne gegen die Vertraulichkeitspflicht zu verstoßen, sollte der Auftrag abgelehnt werden.

**3.8** Die Vertraulichkeitspflicht gilt unbefristet und erstreckt sich auf aktuelle, frühere und potenzielle Kunden.

**3.9** Wenn es nicht möglich ist, eine verbindliche Liste der in einem *Bewertungskontext* möglichen Situationen bereitzustellen, die eine Bedrohung der Unabhängigkeit oder Objektivität eines Mitglieds begründen können sollten die nachstehend aufgeführten Umstände als Situationen verstanden werden, die eine potenzielle oder tatsächliche Bedrohung darstellen und somit geeignete Maßnahmen gemäß der RICS-Richtlinie [Interessenkonflikte](#) erfordern:

- Tätigkeit für den Käufer und Verkäufer einer Immobilie oder eines Vermögenswertes in derselben Transaktion.
- Tätigkeit für zwei oder mehr Parteien, die um dieselbe Geschäftschance konkurrieren.
- Bewertungstätigkeit im Auftrag eines Darlehensgebers, wenn man zugleich auch als Berater des Darlehensnehmers oder Vermittlers tätig ist.
- Bewertung von Immobilien oder Vermögensgegenständen, die zuvor bereits für einen anderen Kunden desselben Gutachters oder derselben *Firma* bewertet wurden.
- Durchführung einer *Bewertung* zur Nutzung durch *Dritte*, wenn die *Firma* des Gutachters andere provisionsbasierte geschäftliche Beziehungen zu dem Kunden unterhält.
- Bewertung der Anteile beider Parteien in einer Erbbaurechtstransaktion.

Mitglieder sollten ebenfalls beachten, dass das Interesse *Dritter* an einer *Bewertung* und die Bedeutung, die ein Dritter dieser Bewertung beimisst, ebenfalls wichtige, zu berücksichtigende Punkte sind.

**3.10** Die Objektivität eines Mitglieds kann beeinträchtigt werden, wenn das Ergebnis einer *Bewertung* noch vor ihrem Abschluss mit dem Kunden oder einer anderen an der *Bewertung* interessierten Partei besprochen wird. Obgleich derartige Gespräche oder Diskussionen nicht verboten sind und sich faktisch sogar für das Mitglied und den Kunden als nützlich erweisen können, **muss** sich das Mitglied über den potenziellen Einfluss im Klaren sein, den derartige

Gespräche auf seine grundlegende Pflicht zur Abgabe eines objektiven Gutachtens haben können. Wenn derartige Gespräche stattfinden, **muss** das Mitglied schriftliche *Aufzeichnungen* über alle Treffen oder Diskussionen führen und aufbewahren. Falls das Mitglied nach einem Treffen oder einer Diskussion eine vorläufige *Bewertung* ändert, **müssen** die Gründe hierfür auch genauestens dokumentiert werden. Schriftliche *Aufzeichnungen* und Aktennotizen können digital vorliegen oder auf einer Abschrift von aufgezeichneten Besprechungen basieren, **müssen** jedoch bei Bedarf für entsprechende *Dritte* vorgelegt werden können.

**3.11** Das Mitglied muss möglicherweise verschiedene Angelegenheiten diskutieren, z. B. bestimmte Sachverhalte und andere sachdienliche Informationen prüfen (z. B. das Ergebnis einer Prüfung der Miethöhe oder Grenzen eines Grundstücks abklären), bevor ein vorläufiges Wertgutachten erstellt werden kann. In allen Phasen des *Bewertungsprozesses* erhält der Kunde durch derartige Diskussionen die Möglichkeit, sich mit dem Standpunkt und den Hinweisen des Mitglieds vertraut zu machen. Es wird erwartet, dass der Kunde Fakten oder Informationen offenlegt, einschließlich Informationen über Transaktionen der Immobilie, Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, die für den *Bewertungsauftrag* relevant sind.

**3.12** Bei der Erstellung eines vorläufigen Gutachtens oder eines Entwurfs bzw. einer *Bewertung* vor Fertigstellung **muss** das Mitglied klarstellen, dass:

- die gutachterliche Meinung nur vorläufigen Charakter trägt und noch der Fertigstellung des endgültigen Gutachtens bedarf,
- das Gutachten nur für interne Zwecke des Kunden bestimmt ist,
- derartige Entwurfsfassungen auf keinen Fall veröffentlicht oder offengelegt werden dürfen und
- Falls Fragen von grundlegender Bedeutung nicht behandelt werden, **muss** deren Fehlen erklärt werden.

**3.13** Wenn nach der Bereitstellung von wesentlichen Materialien oder Stellungnahmen Gespräche mit einem Kunden stattfinden, **müssen** diese schriftlich festgehalten werden. Damit soll gezeigt werden, dass solche Gespräche nicht zu der Wahrnehmung führen, dass die Meinung des Mitglieds durch diese Gespräche beeinflusst wurde, und dass dies auch nachgewiesen werden kann. Sie dienen lediglich dazu, Ungenauigkeiten zu korrigieren oder weitere bereitgestellte Informationen einzubeziehen.

**3.14** Als Beleg dafür, dass die Gespräche die Unabhängigkeit des Mitglieds nicht beeinträchtigt haben, sollte das schriftliche Protokoll der Gespräche mit dem Kunden über Entwürfe von Gutachten oder *Bewertungen* folgende Angaben enthalten:

- die übermittelten Informationen oder unterbreiteten Vorschläge bezüglich der *Bewertung*,
- die Art und Weise der Nutzung dieser Informationen im Hinblick auf eine mögliche Änderung wesentlicher Punkte oder Meinungen und
- die Gründe, warum die *Bewertung* geändert oder nicht geändert wurde.

**3.15** Auf Anforderung müssen diese Aktenvermerke den Prüfern oder anderen Parteien zugänglich gemacht werden, die ein berechtigtes und wesentliches Interesse an der *Bewertung* haben, einschließlich der RICS-Regulierung.

## 4 Wahrung einer strengen Trennung zwischen Beratern

**4.1** Die RICS hat strenge Richtlinien für die Mindeststandards, die nach Einholung der Einverständniserklärung gemäß der RICS-Richtlinie [Interessenkonflikte bei der Trennung der Berater, die für „gegensätzliche“ Kunden tätig sind, eingehalten werden müssen](#). Jede Sicherheitsvorkehrung (umgangssprachlich in manchen Ländern als „Informationsbarriere“ bezeichnet), die eingerichtet wird, **muss** sicher genug sein, so dass keine Möglichkeit besteht, dass Informationen oder Daten von einem zum anderen Berater durchsickern. Das ist ein sehr strenges Kriterium; nur „angemessene Schritte“ zu ergreifen, um eine wirksame Trennung zu realisieren, ist nicht ausreichend.

**4.2** Demzufolge **müssen** alle mit den betroffenen Kunden vereinbarten Vorkehrungen von einem Compliance-Beauftragten gemäß nachstehender Beschreibung beaufsichtigt werden und den folgenden Anforderungen genügen.

- a** Es **müssen** unterschiedliche Personen für gegensätzliche Kunden tätig sein – beachten Sie, dass dies auch für Sekretariatspersonal und sonstige unterstützende Mitarbeiter gilt.
- b** Diese Personen oder Teams **müssen** räumlich voneinander getrennt sein und zumindest in verschiedenen Teilen eines Gebäudes, wenn nicht sogar in verschiedenen Gebäuden untergebracht werden.
- c** Alle Informationen oder Daten, unabhängig von ihrer Aufbewahrungsform, dürfen „der anderen Seite“ **niemals** zugänglich sein und **müssen**, sofern sie vorliegen, sicher in einer separaten, abgeschlossenen Räumlichkeit aufbewahrt werden, die vom Compliance-Beauftragten oder einem anderen hochrangigen unabhängigen Mitarbeiter in der *Firma* genehmigt ist.
- d** Der Compliance-Beauftragte oder andere hochrangige unabhängige Mitarbeiter:
  - i** sollte die Einrichtung und Aufrechterhaltung der Vorkehrungen im Betrieb überwachen und geeignete Maßnahmen sowie Kontrollen einführen, um die Wirksamkeit sicherzustellen,
  - ii** darf an **keinem** der Aufträge beteiligt sein und
  - iii** sollte eine geeignete Position innerhalb der Organisation bekleiden, um seine Aufgabe ungestört ausführen zu können.
- e** Innerhalb der *Firma* sollten geeignete Fortbildungs- und Schulungsmaßnahmen zu den Grundsätzen und Praktiken des Umgangs mit Interessenkonflikten angeboten werden.

**4.3** Wirksame Vorkehrungen werden jedoch aller Wahrscheinlichkeit nach ohne eine gründliche Planung nicht funktionieren, da deren Verwaltung zum festen Bestandteil der *Firmenkultur* werden muss.

## 5 Offenlegungen, an denen die Öffentlichkeit ein Interesse hat oder auf die sich Dritte verlassen können

### 5.1 Offenlegungsanforderungen

**5.1.1** Auf bestimmte Arten von *Bewertungen* verlassen sich nicht nur der Kunde, der Auftraggeber oder Adressat des Gutachtens ist, sondern auch Dritte. Derartige *Bewertungen* können für folgende Zwecke genutzt werden:

- veröffentlichte *Jahresabschlüsse*
- eine Wertpapierbörse oder eine ähnliche Institution
- Veröffentlichungen, Prospekte oder Rundschreiben
- Investitionsprogramme (in Amerika: Investmentprogramme), die je nach Land unterschiedliche Formen annehmen können
- Übernahmen oder Fusionen.

Wenn sich die *Bewertung* auf einen Vermögensgegenstand/eine Verbindlichkeit bezieht, der/ die zuvor von dem Mitglied oder der durch die *RICS regulierten Firma* für einen beliebigen Zweck bewertet wurde, **müssen** die folgenden Offenlegungen in den *Auftragsbedingungen*, dem Bericht und in jedem veröffentlichten Verweis auf die *Bewertung* erfolgen:

- Verlässlichkeit für *Dritte*
- die Beziehung zum Kunden
- vorherige Beteiligung
- Rotationsprinzip
- Dauer der Zeichnungsbefugnis
- Honoraranteil.

**5.1.2** Es wird anerkannt, dass es insbesondere bei wiederkehrenden *Bewertungen* und *Bewertungen* von Portfolios (siehe [VPGA 9](#)) praktische Probleme im Zusammenhang mit den oben genannten Offenlegungen geben kann. Die Umsetzung dieser Offenlegungen ist ein wichtiger Aspekt zu Beginn jeder *Bewertung*. [VPS 1 Absatz 1.3](#) kann ebenfalls von Interesse sein, da er die Umstände berücksichtigt, unter denen *Bewertungen* im Rahmen von Rahmenverträgen für Dienstleistungen durchgeführt werden.

**5.1.3** Die gemäß diesem Standard erforderlichen Offenlegungen können durch in einem bestimmten Lande oder Staat anzuwendende oder in nationale Standards integrierte Anforderungen abgeändert oder erweitert werden (wobei [PS 1, Abschnitt 4](#) Anwendung findet).

**5.1.4** Informationen zu veränderten oder erweiterten Anforderungen in Bezug auf *Bewertungen* für besicherte Kreditvergaben finden Sie in [VPGA 2](#).



## 5.2 Verlässlichkeit für Dritte

**5.2.1** Wenn ein von Beginn an identifizierbarer *Dritter* eine *Bewertung* als verlässliche Informationsgrundlage nutzt, **müssen** die Offenlegungen gemäß diesem Abschnitt unverzüglich auch gegenüber dieser Partei vorgenommen werden, bevor die *Bewertung* durchgeführt wird. Zusätzlich **müssen** ebenfalls alle Umstände offengelegt werden, unter denen der Gutachter oder die *Firma* einen über eine normale Honorar- oder Provisionszahlung hinausgehenden finanziellen Vorteil aus dem betreffenden Auftrag erlangen wird. Somit haben *Dritte* die Möglichkeit, der Vergabe des Auftrags zu widersprechen, falls sie der Meinung sind, dass die Unabhängigkeit oder Objektivität des Mitglieds gefährdet sein könnte.

**5.2.2** In vielen Fällen sind diese *Dritten* jedoch eine Gruppe von Einzelpersonen, z. B. Aktionäre eines Unternehmens, so dass eine Offenlegung zu Beginn gegenüber allen interessierten *Dritten* praktisch unmöglich wäre. In solchen Fällen ist die früheste praktikable Möglichkeit zur Offenlegung das veröffentlichte Gutachten selbst oder veröffentlichte Bezugnahmen. Das Mitglied muss vor der Annahme des Auftrags prüfen, ob diese *Dritten*, die sich auf die *Bewertung* stützen, der Ansicht zustimmen werden, dass eine Beteiligung, die eine Offenlegung erfordert, die Objektivität und Unabhängigkeit des Mitglieds nicht in unangemessener Weise gefährdet. Weitere Informationen über Offenlegungen in Zusammenhang mit bestimmten *Bewertungskategorien* finden Sie in [Abschnitt 5.8](#) unten.

**5.2.3** *Bewertungen*, die ohne jede Einschränkung der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden oder auf die sich *Dritte* stützen, sind häufig bestimmten Gesetzen oder Vorschriften unterworfen. Es gelten oft spezielle Festlegungen, an die sich das Mitglied halten muss, damit sein Urteil als objektiv und unabhängig angesehen werden kann. Wenn dies nicht der Fall ist, obliegt es dem Mitglied sicherzustellen, dass ein Bewusstsein für potenzielle Konflikte und andere Gefährdungen der Unabhängigkeit und Objektivität vorhanden ist.

## 5.3 Die Beziehung zum Kunden und vorherige Beteiligung

**5.3.1** Obwohl jedes Mitglied gemäß den vorstehenden Ausführungen verpflichtet ist, im Rahmen seiner gutachterlichen Tätigkeit unabhängig, integer und objektiv zu handeln, ist eine Offenlegung aller geschäftlichen Beziehungen zwischen dem Mitglied und dem Kunden nicht unbedingt vorgeschrieben. Das Mitglied **muss** die in der RICS-Richtlinie [Interessenkonflikte](#) festgelegten Grundsätze berücksichtigen und befolgen. Im Zweifelsfalle wird empfohlen, eine Offenlegung vorzunehmen.

**5.3.2** Wenn das Mitglied oder die *Firma* des Mitglieds im Zeitraum von 12 Monaten vor dem Tag der Beauftragung bzw. dem Tag der Vereinbarung der *Auftragsbedingungen* (je nachdem, welcher Zeitpunkt früher eingetreten ist) oder in einen längeren Zeitraum, der in einem bestimmten Geltungsbereich vorgeschrieben ist, am Kauf von einem oder mehreren Vermögenswerten für den Kunden beteiligt war, **muss** das Mitglied zur Offenlegung potenzieller Interessenkonflikte folgende Informationen bekannt geben:

- Erhalt eines Einführungshonorars oder
- Verhandlung dieses Kaufs im Auftrag des Kunden.



**5.3.3** Bei der Prüfung der gemäß der RICS-Richtlinie [Interessenkonflikte](#) vorgeschriebenen Offenlegungen müssen der „Kunde“ und die „Firma“ identifiziert werden.

**5.3.4** Eine Identifizierung des Kunden und der *Firma* kann in vielen verschiedenen Beziehungen notwendig sein. Im Sinne der *Mindestauftragsbedingungen* (siehe [VPS 1](#)) und der Gutachtenerstellung (siehe [VPS 6](#)) ist der Kunde das Rechtssubjekt, das den *Auftragsbedingungen* zustimmt und an welches das Gutachten gerichtet ist. Die *Firma* ist das Rechtssubjekt, das in der Bestätigung der *Auftragsbedingungen* und im Gutachten benannt ist.

**5.3.5** Eng miteinander verbundene Unternehmen innerhalb einer Unternehmensgruppe sollten ordnungsgemäß als ein Kunde oder eine *Firma* angesehen werden. Aufgrund der komplexen Natur der modernen Geschäftswelt kommt es jedoch häufig vor, dass die anderen Rechtssubjekte nur eine entfernte rechtliche oder geschäftliche Verbindung zum Kunden unterhalten, für den die *Firma* des Mitglieds ebenfalls tätig ist. Hier können sich praktische Probleme bei der Identifizierung derartiger Beziehungen ergeben, z. B. zwischen Partnern der *Firma* des Mitglieds in anderen Ländern oder Staaten und dem Kunden. Zuweilen kann auch die geschäftliche Beziehung eines Mitglieds zu einer anderen Partei die Unabhängigkeit des Mitglieds in seinem Verhältnis zum Kunden gefährden.

**5.3.6** Das Mitglied sollte hierbei angemessene Erkundigungen einholen, die den jeweiligen Umständen entsprechen: Es ist nicht notwendig, jede möglicherweise bestehende Beziehung zu ergründen, vorausgesetzt, dass das Mitglied sich an die Grundsätze dieses Standards hält.

**5.3.7** Nachstehend finden Sie einige Beispielfälle, auf die sich Offenlegungsanforderungen beziehen, wobei Parteien inbegriffen sein können, die nicht mit dem Rechtssubjekt identisch sind, das den *Bewertungsauftrag* erteilt hat:

- Tochtergesellschaften einer beauftragenden Holding-Gesellschaft,
- wenn der Auftrag von einer Tochtergesellschaft erteilt wurde, erstreckt sich die Offenlegungspflicht auch auf die anderen Gesellschaften, die mit derselben Holding-Gesellschaft verbunden sind, oder
- ein *Dritter*, der bei der Erteilung des *Bewertungsauftrags* als Vertreter für andere Rechtssubjekte gehandelt hat, beispielsweise die Verwalter eines Immobilienfonds.

**5.3.8** Ähnliche Überlegungen gelten auch bei der Feststellung des Umfangs der *Firma* des Mitglieds zu Offenlegungszwecken, wenn separate Rechtssubjekte existieren, die sich an verschiedenen Orten befinden und/oder unterschiedliche Arten von Leistungen erbringen. Unter Umständen müssen nicht alle Organisationen einbezogen werden, die mit der *Firma*, welche die *Bewertung* durchführt, verbunden sind, wenn es sich um weit entfernte oder unerhebliche Aktivitäten handelt, die beispielsweise keine Erbringung der *Bewertung* von Vermögenswerten oder ähnlichen gutachterlichen Leistungen beinhalten. Falls jedoch eine Reihe eng miteinander verbundener Unternehmen unter einem gemeinsamen Dach geschäftlich tätig ist, muss der Umfang der Beziehung mit all diesen Rechtssubjekten offengelegt werden, z. B. bei einer *Firma*, in der ein Bereich *Bewertungen* durchführt, während ein anderer Bereich alle anderen Arten von Immobilienberatung und -verwaltung vornimmt.

5.3.9 Nationale oder länderspezifische Bewertungsstandards oder örtliche Vorschriften können zusätzliche Anforderungen stellen.

## 5.4 Rotationsprinzip

5.4.1 Eine Verpflichtung zur Offenlegung des Rotationsprinzips der *Firma* besteht nur dann, wenn das Mitglied eine Reihe von *Bewertungen* über einen gewissen Zeitraum hinweg vorgenommen hat. Bei einer erstmaligen oder einmaligen Beauftragung ist es somit nicht notwendig, Informationen zum allgemeinen Rotationsprinzip preiszugeben.

5.4.2 Wenn das gemäß diesem Standard für *Bewertungen* verantwortliche Mitglied seine Funktion über viele Jahre hinweg innehat, könnte die Vertrautheit mit dem Kunden oder dem bewerteten Vermögensgegenstand zu dem Eindruck führen, dass die Unabhängigkeit und Objektivität dieses Mitglieds beeinträchtigt ist. Dieses Problem lässt sich vermeiden, indem die Zuständigkeit für *Bewertungen* turnusmäßig wechselt und jeweils von einem anderen Mitglied übernommen wird.

5.4.3 Die *Firma* selbst entscheidet ggf. nach Absprache mit dem Kunden über das Verfahren, nach dem die für *Bewertungen* zuständige Person in der *Firma* turnusmäßig ausgetauscht wird. Laut einer Empfehlung der RICS sollte jedoch die für das Gutachten zeichnungsberechtigte Person ungeachtet des Status dieses *Mitglieds* in der *Firma* diese Verantwortung nur für eine begrenzte Anzahl von Jahren innehaben. Der genaue Zeitraum ist von folgenden Faktoren abhängig:

- der Häufigkeit der *Bewertungen*,
- bestehenden Kontroll- und Prüfmechanismen, z. B. „Bewertungsausschüsse“, die Unterstützung zur Gewährleistung oder Verbesserung der Genauigkeit und Objektivität des *Bewertungsprozesses* leisten, und
- bewährten Geschäftspraktiken.

5.4.4 Die RICS betrachtet es als gute Geschäftspraxis, den *verantwortlichen Gutachter* in Abständen von höchstens sieben Jahren zu wechseln, wobei dies nicht verpflichtend ist. Durch nationale Bewertungsstandards oder örtliche Vorschriften können zusätzliche Kriterien erforderlich werden.

5.4.5 Ist eine *Firma* nicht in der Lage, den *verantwortlichen Gutachter* gemäß den obigen Ausführungen zu wechseln, sollte sie überlegen, ob es richtig ist, mit der *Bewertung* fortzufahren.

5.4.6 Für einige Märkte und *Bewertungszwecke* gibt es „Bewertungsausschüsse“, in denen ein Kunde oder der von ihm ernannte *Bewertungs-/Ausschussvorsitzende* eine *Firma* oder einen Gutachter aus einem genehmigten Pool auswählt. *Firmen* und gegebenenfalls Mitglieder können sich um die Teilnahme an verfügbaren Bewertungsausschüssen bemühen, um die Lenkung im Bereich der *Bewertung* zu verbessern und eine Rotation von *Firmen* und Gutachtern zu erreichen.

## 5.5 Dauer der Zeichnungsbefugnis

**5.5.1** Gemäß dieser Anforderung soll *Dritten* mitgeteilt werden, wie lange ein Mitglied in einem fortlaufenden Zeitraum als Zeichnungsberechtigter für *Bewertungen* mit demselben Verwendungszweck fungiert hat. Dies erfordert eine ähnliche Offenlegung wie für die Zeitdauer, die die *Firma* des Mitglieds *Bewertungen* gleichartiger Vermögensgegenstände für denselben Kunden vornimmt sowie den Umfang und die Dauer dieser Beziehung.

**5.5.2** In der Offenlegung sollte der ununterbrochene Zeitraum bis zum *Datum des Gutachtens* aufgeführt sein, in dem das Mitglied für *Bewertungen* verantwortlich war. Es kann vorkommen, dass ein Mitglied bereits frühere Gutachten, die demselben Verwendungszweck dienen, in verantwortlicher Funktion unterzeichnet hat, jedoch aufgrund des Rotationsprinzips der *Firma* (wie oben erläutert) diese Funktion danach für einen gewissen Zeitraum abgeben musste. Diese früheren Zeiträume müssen im Rahmen der Offenlegung nicht genannt werden.

**5.5.3** Das Mitglied ist nicht verpflichtet, einen umfassenden Bericht über alle Leistungen zur Verfügung zu stellen, die jemals von der *Firma* des Mitglieds im Auftrag des Kunden erbracht wurden. Eine einfache, prägnante Erklärung, in der die Art sonstiger erbrachter Leistungen und die Dauer dieser Beziehung offengelegt werden, ist völlig ausreichend.

**5.5.4** Falls abgesehen von dem betreffenden *Bewertungsauftrag* keine andere Beziehung besteht, ist dieser Sachverhalt in einer diesbezüglichen Aussage festzuhalten.

## 5.6 Vorherige Beteiligung

**5.6.1** Das Ziel dieser Anforderung besteht in der Offenlegung von Interessenkonflikten, die möglicherweise bestehen können, wenn das Mitglied oder die *Firma* des Mitglieds innerhalb eines Zeitraums von 12 Monaten vor dem *Bewertungsstichtag* oder im Rahmen der in einem bestimmten Staat oder Land vorgeschriebenen oder geltenden Fristen bzw. Kriterien den Vermögensgegenstand bereits zum selben Zweck bewertet hat oder am Kauf dieses Vermögensgegenstandes für den Kunden beteiligt gewesen ist.

**5.6.2** Wenn die *Bewertung* in ein veröffentlichtes Dokument aufgenommen werden soll, an der die Öffentlichkeit ein Interesse hat oder auf die sich *Dritte* stützen können, sollte das Mitglied folgende Offenlegungen vornehmen:

- a** Im Falle der *Bewertung* eines Vermögensgegenstandes, der bereits zuvor vom Mitglied oder von der *Firma* des Mitglieds bewertet wurde:
  - muss in den *Auftragsbedingungen* aufgeführt sein, nach welchem Prinzip die *Firma* den turnusmäßigen Wechsel des für die *Bewertung* verantwortlichen *Gutachters* organisiert, und
  - muss im Gutachten und in veröffentlichten Referenzen die Dauer angegeben werden, in der der *verantwortliche Gutachter* dem Kunden ununterbrochen *Bewertungen* zu demselben Zweck bereitgestellt hat, für den das Gutachten erstellt wurde, und darüber hinaus die Dauer, in der die *Firma* des Gutachters die Beauftragung des Kunden zur *Bewertung* ununterbrochen ausgeführt hat.

**b** Umfang und Dauer der zu beliebigen Zwecken bestehenden Beziehung der *Firma* des Gutachters zu dem Kunden,

**c** soweit im Gutachten und in diesbezüglich veröffentlichten Verweisen jeweils Vermögenswerte inbegriffen sind, die vom Kunden innerhalb der in Absatz 5.6.1 genannten Frist erworben wurden, und das Mitglied oder die *Firma* des Mitglieds in Bezug auf diese Vermögenswerte

- ein Einführungshonorar erhalten hat oder
- diesen Kauf im Auftrag des Kunden verhandelt hat,

so ist eine diesbezügliche Erklärung aufzunehmen, die gegebenenfalls eine Bestätigung für das Gutachten gemäß Absatz 5.7.1 unten beinhalten muss.

**5.6.3** Durch nationale Bewertungsstandards oder örtliche Vorschriften kann diese Anforderung erweitert werden, indem zusätzliche Kriterien zur Anwendung gebracht werden.

**5.6.4** Informationen zu zusätzlichen oder geänderten Anforderungen in Bezug auf *Bewertungen* für besicherte Kreditvergaben finden Sie in [VPGA 2](#).

## 5.7 Honoraranteil

**5.7.1** Es ist anzugeben, ob der Anteil des vom Kunden im Vorjahr zu zahlenden Gesamthonorars im Verhältnis zu den gesamten Honorareinnahmen der *Firma* des Mitglieds im Vorjahr gering (weniger als 5 %), signifikant (zwischen 5 % und 25 %) oder erheblich (mehr als 25 %) ist.

**5.7.2** Durch nationale Bewertungsstandards oder örtliche Vorschriften kann diese Anforderung erweitert werden, indem zusätzliche Kriterien zur Anwendung gebracht werden.

## 5.8 Sonstige Offenlegungen

**5.8.1** Es ist darauf zu achten, dass zusätzlich zu den gemäß [VPS 1](#), [VPS 4](#) und [VPS 6](#) vorgeschriebenen Offenlegungen auch alle sonstigen Offenlegungen vorgenommen werden, die für eine bestimmte *Bewertung* oder zu einem bestimmten Zweck erforderlich sind. Offenlegungsanforderungen, für die unter Umständen genauere Informationen über den *Zweck der Bewertung* angegeben werden müssen, erstrecken sich unter anderem auf folgende Angaben:

- wesentliche Beteiligung
- Status des Mitglieds
- spezifische Anforderungen in Bezug auf die Unabhängigkeit
- Wissen und Fertigkeiten des Mitglieds
- Umfang der Untersuchungen
- Behandlung von Interessenkonflikten

- *Bewertungsansatz*
- Offenlegungen, die von einer Aufsichtsbehörde vorgeschrieben werden und den *Zweck einer Bewertung* betreffen.

## 6 Überprüfung von Bewertungen

6.1 Die *Überprüfung von Bewertungen* ist in IVS 101 Leistungsumfang und im [Glossar](#) definiert. Sie kann entweder eine *Überprüfung des Bewertungsprozesses* oder eine *Wertüberprüfung* oder beides umfassen.

6.2 Ein Gutachter kann angewiesen werden, die gesamte oder Teile einer *Bewertung* zu überprüfen, die von einem anderen Gutachter unter den nachstehend aufgeführten Umständen erarbeitet wurde, obgleich es sich hierbei nicht um eine erschöpfende Aufzählung handelt:

- Unterstützung der Prüfung einer Risikobewertung
- Verfassen eines Kommentars zu einer veröffentlichten *Bewertung*, z. B. im Rahmen einer Übernahme
- Anmerkungen zu *Bewertungen*, die im Rahmen von Gerichtsverfahren verwendet werden sollen.

6.3 Eine *Überprüfung von Bewertungen* **muss** gemäß [PS 1](#), [PS 2](#), der RICS-Richtlinie [Interessenkonflikte](#) und allen anderen relevanten Teilen dieser Standards durchgeführt werden. Eine *Überprüfung von Bewertungen* muss auch mit den IVS konform sein, wobei zu beachten ist, dass dies entweder eine *Wertüberprüfung* oder eine *Überprüfung des Bewertungsprozesses* oder beides umfassen kann. Die IVS enthalten in den Abschnitten IVS 101 und IVS 106 Bestimmungen zum Leistungsumfang, zum Gutachten und zur *Dokumentation einer Überprüfung von Bewertungen*.

6.4 Es wird unterschieden zwischen einer *Überprüfung von Bewertungen* und einem Audit einer *Bewertung* (für die möglicherweise separate Anforderungen in Bezug auf Verfahrensweisen und Vorschriften gelten, die hier nicht näher erläutert werden) oder einer unabhängigen *Bewertung* von Immobilienvermögen oder Verbindlichkeiten, die in einem Bewertungsgutachten eines anderen Gutachters enthalten ist.

6.5 Eine *Überprüfung des Bewertungsprozesses* kann Teil einer *Überprüfung von Bewertungen* sein oder diese vollständig umfassen. Sie befasst sich mit der Einhaltung der IVS und/oder der Einhaltung dieser Red Book Global Standards und unterscheidet sich daher in ihrem Umfang von einer *Wertüberprüfung*, die weiter unten detailliert beschrieben wird.

6.6 Bei der Durchführung einer *Wertüberprüfung* (die Teil einer *Überprüfung von Bewertungen* sein kann oder diese vollständig umfasst) wird von einem Mitglied erwartet, unter Bezugnahme auf den *Bewertungsstichtag* und die für den Vermögenswert zu diesem Zeitpunkt sachdienlichen Fakten und Umstände:

- sich eine Meinung darüber zu bilden, ob die Analyse in dem überprüften Gutachten angemessen ist,
- zu prüfen, ob die Meinungen und gegebenenfalls die Schlussfolgerungen glaubwürdig sind und
- zu prüfen, ob das Gutachten hinsichtlich seiner Meinungen und Schlussfolgerungen angemessen und nicht irreführend ist.

**6.7** Eine *Überprüfung von Bewertungen* **muss** im Kontext der Anforderungen durchgeführt werden, die für die zu überprüfende Arbeit gelten, und das *Mitglied* **muss** Meinungen und Schlussfolgerungen zusammen mit den Gründen für etwaige Meinungsverschiedenheiten und/oder Verstöße entwickeln, aufzeichnen und in einem Gutachten darlegen.

**6.8** Ein Mitglied darf eine von einem anderen Gutachter erstellte *Überprüfung von Bewertungen*, die zur Offenlegung oder Veröffentlichung bestimmt ist, **nicht** vornehmen, es sei denn, das Mitglied ist im Besitz aller sachdienlichen Fakten und Informationen, auf die sich der erste Gutachter gestützt hat.

## 7 Verantwortung für die Bewertung

**7.1** Zur Vermeidung von Missverständnissen sei klargestellt, dass nach angemessener Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Punkte jede Bewertung, auf die die vorliegenden globalen Standards Anwendung finden, von einem namentlich bestimmten Gutachter oder unter der Aufsicht eines derartigen Gutachters erstellt werden **muss**, der die Verantwortung für diese Bewertung übernimmt und ausreichend qualifiziert ist (definiert in [PS 2, Absatz 2.1](#)). Das ist der *verantwortliche Gutachter*.

**7.2** Wenn die *Bewertung* unter Mitwirkung anderer Mitglieder oder Gutachter erstellt oder durch ein gesondertes *Bewertungsgutachten* zu einzelnen spezifischen Fragen unterstützt wird, so bleibt für die sich daraus ergebende gesamte *Bewertung* weiterhin der namentlich bestimmte *verantwortliche Gutachter* gemäß vorstehendem **Absatz 7.1** verantwortlich, wobei jedoch die anderen Mitwirkenden namentlich genannt werden können – hierbei ist sicherzustellen, dass alle gemäß [VPS 6, Absatz 2.2\(a\)](#) ausdrücklich vorgeschriebenen Angaben aufgeführt werden.

**7.3** Die RICS gestattet nicht, eine *Bewertung* von einer „Firma“ erarbeiten zu lassen (auch wenn dies gemäß den IVS zulässig ist). Die Verwendung der Formulierung „für und im Auftrag von“ unter der Unterschrift des *verantwortlichen Gutachters* ist jedoch zulässig.

**7.4** Mitgliedern wird davon abgeraten, *Bewertungen* oder Gutachten als „formell“ oder „informell“ zu bezeichnen, da diese Begriffe zu Missverständnissen führen können, insbesondere im Hinblick auf den Umfang der Untersuchungen und/oder *Annahmen*, die ein Mitglied getroffen oder nicht getroffen hat.

**7.5** Mitglieder **müssen** angemessene Vorsicht walten lassen, bevor sie der Verwendung von *Bewertungen* zu anderen als den ursprünglich vereinbarten Zwecken zustimmen. Es besteht die Möglichkeit, dass ein Empfänger oder Leser den eingeschränkten Charakter der

*Bewertung* und etwaiger Vorbehalte im Gutachten nicht richtig versteht, so dass Teile des Gutachtens falsch zitiert oder aus dem Zusammenhang gerissen werden. Des Weiteren kann auch ein Interessenkonflikt entstehen, der für den ursprünglichen Auftrag nicht bestanden hätte oder unerheblich gewesen wäre. Es ist daher unbedingt darauf zu achten, dass dieses Risiko in den *Auftragsbedingungen* und bei der Erstellung des Gutachtens in geeignetem Maße berücksichtigt wird. Weitere Informationen finden Sie in [Abschnitt 4](#) oben.



# Teil 4: Technische und ausführungsbezogene Bewertungsstandards

## VPS 1 Auftragsbedingungen (Leistungsumfang)

### 1 Allgemeine Grundsätze

1.1 *Auftragsbedingungen* beschreiben die grundlegenden Bedingungen, die für die Bereitstellung einer *Bewertung* gelten und beinhalten (sind jedoch nicht beschränkt auf):

- den/die zu bewertende(n) Vermögenswert(e) und/oder die zu bewertende(n) Verbindlichkeit(en)
- die vorgesehenen Nutzer des Gutachtens
- den beabsichtigten Verwendungszweck der *Bewertung* und
- die Hauptverantwortlichkeiten der beteiligten Parteien.

1.2 Normalerweise werden die *Auftragsbedingungen* zwischen dem Kunden und dem Gutachter vereinbart, wenn die Aufträge zum ersten Mal eingehen und angenommen werden (die erste Auftragsbestätigung), und in jedem Fall vor der Erteilung einer *Bewertungsberatung*, einschließlich der Erstellung eines Entwurfs einer *Bewertung* oder eines Gutachtens. Es wird jedoch anerkannt, dass ein *Bewertungsauftrag* von einem einzelnen Vermögenswert bis hin zu einem umfangreichen Portfolio reichen kann, so dass das Ausmaß, in dem alle Mindestanforderungen von Anfang an bestätigt werden können, variieren kann.

1.3 Möglicherweise besteht bereits ein Rahmenvertrag zwischen einem Kunden und einem Mitglied oder *durch die RICS regulierten Firma*. Wenn eine solche Vereinbarung besteht, ist ein Mitglied nicht immer verpflichtet, separate zusätzliche *Auftragsbedingungen* abzuschließen. Ein Mitglied **muss** jedoch schriftlich bestätigen und dokumentieren, dass alle zusätzlichen Elemente vorhanden sind, die zur Erfüllung der Mindestanforderungen von [VPS 1, Absatz 3.1](#) erforderlich sind.

1.4 Mitglieder sollten darauf achten, die Bedürfnisse und Anforderungen ihrer Kunden vollständig zu verstehen, und sich darüber im Klaren sein, dass es gelegentlich erforderlich sein wird, Kunden bei der Auswahl der für die jeweiligen Umstände am besten geeigneten Beratung zu unterstützen.

1.5 Die *Auftragsbedingungen* sollten somit eindeutige Informationen über die Anforderungen und den Prozess der *Bewertung* vermitteln und präzise formuliert sein, so dass sie auch von Lesern ohne Vorkenntnisse bezüglich des *Bewertungsgegenstands oder -prozesses* problemlos verstanden werden können.

1.6 Das Format und die Einzelheiten des vorgeschlagenen *Bewertungsgutachtens* und der dazugehörigen *Dokumentation* sind zwischen dem Mitglied und dem Kunden zu vereinbaren und in den *Auftragsbedingungen* schriftlich festzuhalten. Dies sollte in einem angemessenen Verhältnis zur Aufgabe stehen und – wie die *Bewertung* selbst – fachlich angemessen und für den Zweck und den beabsichtigten Verwendungszweck geeignet sein. Die bei der Erstellung eines *Bewertungsgutachtens* ausdrücklich einzuhaltenden Standards sind in [VPS 6](#) aufgeführt. Diese Standards sind im Allgemeinen mit den hier aufgeführten Anforderungen identisch, enthalten jedoch noch weitere Einzelheiten.

1.7 Sobald der Gutachter oder Kunde erkennt, dass in einer *Bewertung* möglicherweise eine bereits bestehende oder erwartete Vermarktungseinschränkung berücksichtigt werden muss, **müssen** die Einzelheiten bezüglich dieser Beschränkung abgestimmt und in die *Auftragsbedingungen* aufgenommen werden. Der Begriff „Zwangsverkaufs- oder Zwangsversteigerungswert“ **darf nicht** verwendet werden (siehe [VPS 2, Abschnitt 11](#)).

1.8 Spätestens zum Zeitpunkt des Abschlusses einer *Bewertung*, jedoch noch vor Herausgabe des Gutachtens, **müssen** dem Kunden alle diesbezüglich relevanten Angelegenheiten vollumfänglich mitgeteilt und in geeigneter Weise dokumentiert worden sein. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass das Gutachten nicht auf einer nachträglich veränderten Fassung der ursprünglichen *Auftragsbedingungen* beruht, von der der Kunde keine Kenntnis hat. Alle Änderungen an den *Auftragsbedingungen* vor der Fertigstellung der *Bewertung* **müssen** schriftlich mitgeteilt und vereinbart werden.

## 2 Format der Auftragsbedingungen

2.1 *Firmen* können ein standardmäßiges Formular mit *Auftragsbedingungen* oder feststehende *Auftragsbedingungen* verwenden, die mehrere der laut den Red Book Global Standards vorgeschriebenen Mindestbestimmungen enthalten können. Der Gutachter muss ein solches Formular ggf. abändern, um auf die Aspekte hinzuweisen, die zu einem späteren Zeitpunkt präzisiert werden.

2.2 Obgleich sich *Auftragsbedingungen* hinsichtlich ihres genauen Formats voneinander unterscheiden können, z. B. gelten für manche internen *Bewertungen* möglicherweise feststehende Anweisungen oder interne Richtlinien bzw. Verfahrensregeln, **müssen** Gutachter für alle *Bewertungsleistungen* sowohl für den internen wie für den externen Gebrauch stets schriftliche *Auftragsbedingungen* verfassen. Die Risiken, die sich unter

Umständen ergeben können, wenn nachträglich Fragen gestellt werden und die Parameter für den *Bewertungsauftrag* unzureichend dokumentiert sind, können nicht oft genug betont werden.

### 3 Auftragsbedingungen (Leistungsumfang)

3.1 In den *Auftragsbedingungen* **müssen** die folgenden Angaben enthalten sein:

- a** Identifikation und Status des *verantwortlichen Gutachters*
- b** Identifikation des/der Kunden
- c** Identifikation anderer vorgesehener Nutzer
- d** Identifikation der zu bewertenden Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten
- e** Währung der *Bewertung*
- f** *Zweck der Bewertung*
- g** Verwendete *Bewertungsgrundlage(n)*
- h** *Bewertungsstichtag*
- i** Art und Umfang der Tätigkeit des Gutachters, einschließlich Untersuchungen, sowie etwaige Beschränkungen der gutachterlichen Tätigkeit
- j** Art und Quelle(n) der Informationen, auf die sich der Gutachter stützen wird
- k** Alle *Annahmen* und *besonderen Annahmen*, die zu treffen sind
- l** Format des Gutachtens
- m** Beschränkungen der Nutzung, Verteilung und Veröffentlichung des Gutachtens
- n** Bestätigung, dass die *Bewertung* in Übereinstimmung mit den IVS und/oder RICS Red Book Global Standards durchgeführt wird
- o** Grundlage für die Honorarberechnung
- p** Bei Registrierung der *Firma* für die *RICS-Regulierung* ist auf das Beschwerdemanagementverfahren der *Firma* zu verweisen, das auf Wunsch in Kopie zur Verfügung zu stellen ist.
- q** Erklärung, in der bestätigt wird, dass die Einhaltung dieser Standards gemäß dem Verhaltenskodex und den disziplinarrechtlichen Vorschriften der RICS überwacht wird
- r** Erklärung, in der alle vereinbarten Haftungsbeschränkungen genannt werden.
- s** Berücksichtigung aller wesentlichen Faktoren hinsichtlich *Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG)*

3.2 Jedes Hauptthema wird nachstehend noch ausführlicher behandelt. Die wichtigsten Grundsätze sind fett gedruckt. In dem zugehörigen Text wird erläutert, wie diese Grundsätze auszulegen und in einzelnen Fällen anzuwenden sind.

#### a) Identifikation und Status des verantwortlichen Gutachters

Es ist eine Erklärung beizufügen, die Folgendes bestätigt:

- die *Bewertung* liegt in der Verantwortung des benannten *verantwortlichen Gutachters*. Nach den Vorschriften der RICS ist es nicht gestattet, eine *Bewertung* von einer „Firma“ erstellen zu lassen
- der *verantwortliche Gutachter* ist in der Lage, eine objektive und unvoreingenommene *Bewertung* auf ethische und fachkompetente Weise durchzuführen
- der Gutachter oder die *Firma* des Gutachters unterhalten keine wesentliche Verbindung zu oder Beteiligung an dem betreffenden Vermögenswert oder den anderen Parteien des *Bewertungsauftrags* (bzw. eine gegenteilige Aussage, wenn zutreffend). Falls die Fähigkeit des Gutachters zur Ausführung einer unparteiischen und unabhängigen *Bewertung* durch andere Faktoren beeinträchtigt sein könnte, so müssen diese Faktoren offengelegt werden
- der Gutachter verfügt über die erforderliche Fachkompetenz, um den *Bewertungsauftrag* durchzuführen. Wenn der Gutachter in Bezug auf einen Aspekt des Auftrags (einschließlich des Einsatzes und der Rolle eines Spezialisten und von Serviceorganisationen) wesentliche Unterstützung von anderen einholen muss, müssen die Art dieser Unterstützung und der Umfang der Inanspruchnahme klar sein, vereinbart und dokumentiert werden.

#### Anwendung

1 Die Formulierung „für und im Auftrag von“ einer *Firma* ist zulässig und kann ersatzweise von einem identifizierten Zeichnungsberechtigten bei der Ausstellung eines Gutachtens verwendet werden. Wenn die *Bewertung* von einem Mitglied unter Aufsicht eines ausreichend qualifizierten Gutachters durchgeführt wurde, **muss** der beaufsichtigende Gutachter sicherstellen und davon überzeugt sein, dass die ausgeführten Arbeiten denselben Mindeststandards genügen, die auch gelten würden, wenn er für diese Aufgabe allein verantwortlich gewesen wäre.

2 Für bestimmte Zwecke kann vom Gutachter verlangt werden, dass er angibt, ob er als *intern* oder *externer Gutachter* tätig ist. Wenn der Gutachter verpflichtet ist, zusätzliche Anforderungen in Bezug auf seine Unabhängigkeit einzuhalten, ist der Standard [PS 2, Abschnitt 3](#) anzuwenden.

3 Bei der Prüfung des Umfangs einer wesentlichen Beteiligung, unabhängig davon, ob sie die Vergangenheit, Gegenwart oder einen zukünftigen Zeitpunkt betrifft, **muss** der Gutachter diese Beteiligung in den *Auftragsbedingungen* benennen. Wenn keine vorherige wesentliche Beteiligung vorliegt, **muss** eine diesbezügliche Aussage in die *Auftragsbedingungen* und in das Gutachten der *Bewertung* aufgenommen werden (siehe [VPS 6](#),

[Absatz 2.2\(a\)\(4\)](#)). Weiterführende Informationen zum Thema Unabhängigkeit und Objektivität finden Sie in [PS 2](#).

4 Der Gutachter sollte in seinem Gutachten bestätigen, dass er alle regulatorischen oder gesetzlichen Kriterien für seine Beauftragung erfüllt.

5 Bezüglich der Fachkompetenz des Gutachters kann die Aussage darauf beschränkt werden, dass bestätigt wird, dass der Gutachter und/oder die *Firma* des Gutachters über ein ausreichendes aktuelles örtliches, landesspezifisches und ggf. internationales Wissen über den jeweiligen Markt sowie über angemessen entwickelte Fertigkeiten und den nötigen Sachverstand verfügt, um die *Bewertung* in kompetenter Weise durchzuführen. Es müssen keine Einzelheiten aufgeführt werden. Wenn die Vorbehalte nach [PS 2, Abschnitt 3](#) gelten, muss ist eine angemessene Offenlegung vorzunehmen.

#### b) Identifikation des/der Kunden

Eine Bestätigung der Personen, für die der *Bewertungsauftrag* ausgeführt wird, ist bei der Bestimmung der Form und des Inhalts des Gutachtens von Bedeutung, damit sichergestellt werden kann, dass das Gutachten die für ihre Bedürfnisse relevanten Informationen enthält. Jede Einschränkung des Personenkreises, der den *Bewertungsauftrag* als Informationsquelle nutzen darf, muss mit dem Kunden vereinbart und dokumentiert werden.

Die Kunden können intern sein (d. h. *Bewertungen*, die für einen Arbeitgeber durchgeführt werden) oder extern (d. h. der Gutachter wird von einem *Dritten* beauftragt).

#### Anwendung

1 Wenn Anfragen für *Bewertungen* von Vertretern des Kunden eingehen, sollte der Gutachter sicherstellen, dass der Kunde korrekt identifiziert wird. Dies ist insbesondere dann relevant, wenn (jedoch nicht beschränkt auf die folgenden Beispiele):

- die Anfrage von den Direktoren eines Unternehmens gestellt wird, wobei jedoch das Unternehmen der eigentliche Kunde ist und die Direktoren eine eigene rechtliche Stellung innehaben, oder
- die *Bewertung* für Darlehenszwecke benötigt wird und das Gutachten z. B. für den Darlehensgeber, dessen Tochtergesellschaften oder Mitglieder eines Konsortiums bestimmt sein kann, obwohl die Bewertung vom Darlehensnehmer oder einer für den Darlehensgeber tätigen juristischen Person (z. B. einer Service-Management-Gesellschaft) in Auftrag gegeben wurde, oder
- die *Bewertung* zum Zwecke der Nachlassverwaltung oder für nachlassbezogene Ertragsaufstellungen benötigt wird und das Gutachten möglicherweise für den Begünstigten des Nachlassvermögens bestimmt ist, obwohl die Bewertung von einem Finanzberater oder Anwalt in Auftrag gegeben wurde.

### c) Identifikation anderer vorgesehener Nutzer

Es muss bekannt sein, ob vorgesehen ist, das *Bewertungsgutachten* anderen Nutzern zugänglich zu machen; wenn ja, müssen Sie deren Identität und Bedürfnisse kennen, um zu gewährleisten, dass Inhalt und Format des Gutachtens den Erfordernissen dieser Nutzer genügen, und um festzustellen, ob es Interessenkonflikte gibt.

#### Anwendung

- 1 Der Gutachter **muss** angeben, ob außer dem Kunden noch andere Parteien die *Bewertung* als verlässliche Informationsquelle nutzen werden.
- 2 In vielen Fällen wird jedoch lediglich der Kunde des Gutachters die *Bewertung* als verlässliche Informationsquelle nutzen. Das Risiko für den Gutachter erhöht sich deutlich, wenn man einer solchen Nutzung durch *Dritte* zustimmt.
- 3 Standardmäßig sollten Gutachter in ihren *Auftragsbedingungen* bestätigen, dass sie eine Nutzung des *Gutachtens* als verlässliche Informationsquelle durch *Dritte* nicht gestatten. Jede zulässige Nutzung der *Bewertung* durch einen *Dritten* sollte sorgfältig geprüft werden, wobei die Bedingungen, zu denen eine solche Nutzung gestattet wird, dokumentiert werden sollten. Es ist besonders genau darauf zu achten, dass sich der Gutachter nicht unwissentlich dem Risiko einer behaupteten Ausweitung der Sorgfaltspflicht auf *Dritte* aussetzt und dass alle relevanten Geschäftsbedingungen (z. B. Haftungsbeschränkungen) auf *Dritte* Anwendung finden, denen die Nutzung einer *Bewertung* als verlässliche Informationsquelle gestattet ist. Gutachter sollten diesbezüglich bei Bedarf eine Rechtsberatung in Anspruch nehmen.

### d) Identifikation des/der zu bewertenden Vermögenswerte(s) und/oder Verbindlichkeit(en)

Der zu bewertende Vermögenswert und/oder die zu bewertende Verbindlichkeit muss im *Bewertungsauftrag* eindeutig identifiziert werden, wobei jeweils genau zwischen einem Vermögenswert und/oder einer Verbindlichkeit sowie ggf. zwischen einem Anteil und einem Nutzungsrecht an diesem Vermögenswert und/oder dieser Verbindlichkeit zu unterscheiden ist. Der Kunde ist dafür verantwortlich, dass der/die zu bewertende(n) Vermögenswert(e) bzw. die zu bewertende(n) Verbindlichkeit(en) in der *Bewertung* richtig und vollständig identifiziert werden.

Wenn die *Bewertung* einen Vermögenswert und/oder eine Verbindlichkeit betrifft, der/die in Verbindung mit anderen Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten genutzt wird, muss geklärt werden, ob diese anderen Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten:

- im *Bewertungsauftrag* inbegriffen sind
- aus der *Bewertung* ausgeschlossen, jedoch als verfügbar angesehen werden, oder
- aus der *Bewertung* ausgeschlossen und als nicht verfügbar angesehen werden sollen.

Wenn die *Bewertung* einen prozentualen Anteil an einem Vermögenswert und/oder einer Verbindlichkeit betrifft, ist es erforderlich, die Beziehung des zu bewertenden prozentualen Anteils zu allen anderen prozentualen Anteilen und ggf. die Pflichten



des Eigentümers des prozentualen Anteils gegenüber den Eigentümern der übrigen prozentualen Anteile zu klären.

Besonders ist auf die Identifizierung von Portfolios, Sammlungen, Losen und Gruppen von Immobilien zu achten. Der Gutachter muss folgende Aspekte berücksichtigen:

- „Losbildung“ oder „Gruppierung“
- die Identifikation verschiedener Kategorien von Immobilien oder Vermögenswerten und
- alle *Annahmen* oder *besonderen Annahmen* in Bezug auf die Umstände, unter denen die Immobilien, Vermögenswerte, Verbindlichkeiten oder Sammlungen auf den Markt gebracht werden können.

Einige Immobilien mit höherem Wert werden in Zweckgesellschaften gehalten – dabei handelt es sich um Körperschaften, die manchmal aus Gründen der Steuereffizienz bei der Übertragung der Anteile an der Immobilie gegründet werden. Wenn ein Gutachter mit der Bewertung einer Immobilie beauftragt wird, die in einer Zweckgesellschaft gehalten wird, ist es wichtig, dass der Gutachter klarstellt, dass er beauftragt wurde, den Wert der Beteiligung an der Immobilie (und nicht der Zweckgesellschaft, in der die Immobilie gehalten wird) unter der *Annahme* zu bewerten, dass diese durch einen Verkauf der Zweckgesellschaft übertragen würde. Wenn der Kunde eine *Bewertung* der Zweckgesellschaft, in der die Immobilie gehalten wird, wünscht, können nur Gutachter mit der relevanten Erfahrung und Qualifikation in der *Unternehmensbewertung* und mit den für die Beratung zu Unternehmenswerten erforderlichen gesetzlichen Registrierungen solche Beauftragungen annehmen.

### Anwendung

1 Das dingliche Recht an jedem Vermögenswert und/oder jeder Verbindlichkeit **muss** ausgewiesen werden. Eine Präzisierung muss vorgenommen werden, um zwischen den Merkmalen des Vermögenswertes in seiner Gesamtheit und dem jeweiligen bewerteten Recht oder Eigentumsanteil zu unterscheiden.

2 Bei der Bewertung eines Grundstücksanteils, der einem Miet- oder Pachtverhältnis unterliegt, ist es unter Umständen erforderlich, alle von Mietern durchgeführten werterhöhenden Maßnahmen zu benennen und zu klären, ob diese werterhöhenden Maßnahmen bei der Verlängerung oder Überprüfung des Miet- oder Pachtvertrags unberücksichtigt bleiben sollen oder ob sie einen Ersatzanspruch des Mieters bei Auszug begründen können.

3 Bei der Bewertung eines prozentualen Eigentumsanteils einer Immobilie muss der Wertgutachter auch den Grad der von dem bewerteten prozentualen Eigentumsanteil repräsentierten Kontrolle und alle Rechte identifizieren, die andere Eigentümer von prozentualen Anteilen innehaben und die die Vermarktungsfähigkeit des bewerteten Anteils beeinträchtigen (z. B. ein Vorkaufsrecht im Falle eines Verkaufs des bewerteten Eigentums).



4 Wenn Unklarheiten darüber bestehen, was eine einzelne Immobilie oder ein einzelner Vermögensgegenstand ist, **muss** der Wertgutachter die zur *Bewertung* bestimmten Vermögenswerte in einer Art und Weise in Losgrößen aufteilen oder zu Gruppen zusammenfassen, die wahrscheinlich auch bei einem tatsächlichen Verkauf der zu bewertenden Eigentumsobjekte oder -anteile zur Anwendung kämen. Dennoch **muss** der Gutachter die zur Verfügung stehenden Optionen mit dem Kunden erörtern und **muss** die gewählte Methode in den *Auftragsbedingungen* und anschließend im *Bewertungsgutachten* bestätigen.

5 Weiterführende Informationen zur Bewertung von Portfolios, Sammlungen und Gruppen von Immobilien sowie zum Format des Gutachtens finden Sie in [VPGA 9](#).

6 Für nichtfinanzielle Verbindlichkeiten siehe IVS 220. Nichtfinanzielle Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten, die eine unbare Leistungsverpflichtung zur Bereitstellung von Gütern oder Dienstleistungen erfordern.

#### e) Währung der Bewertung

Der Gutachter muss die Währung festlegen, in der die *Bewertung* des Vermögenswertes und/oder der Verbindlichkeit ausgedrückt werden soll.

Dieser Anforderung kommt besondere Bedeutung für *Bewertungsaufträge* zu, die Vermögenswerte und/oder Verbindlichkeiten in mehreren Ländern und/oder Cashflows in mehreren Währungen umfassen.

#### Anwendung

1 Falls eine *Bewertung* in eine Währung umgerechnet werden muss, die nicht die Währung des Landes ist, in dem sich der betreffende Vermögenswert befindet, **muss** die Basis für die Ermittlung des Wechselkurses vereinbart werden.

#### f) Zweck der Bewertung

Der Zweck eines *Bewertungsauftrags* ist eindeutig anzugeben, denn ein *Bewertungsgutachten* darf nicht losgelöst vom entsprechenden Kontext oder für ursprünglich nicht beabsichtigte Zwecke verwendet werden.

Der *Zweck der Bewertung* wird sich in der Regel auch auf die zu verwendende(n) *Bewertungsgrundlage(n)* auswirken oder diese bestimmen.

#### Anwendung

1 Falls sich der Kunde weigert, den *Zweck einer Bewertung* anzugeben, sollten sich Gutachter darüber im Klaren sein, dass eine umfassende Einhaltung aller Aspekte dieser globalen Standards möglicherweise kaum gewährleistet werden kann. Wenn der Gutachter bereit ist, mit der *Bewertung* fortzufahren, **muss** der Mandant schriftlich darauf hingewiesen werden, dass diese Unterlassung im Bericht erwähnt werden wird. In diesem Fall darf der Bericht **nicht** veröffentlicht oder an *Dritte* weitergegeben werden.

2 Die *Auftragsbedingungen* **müssen** festlegen, dass die *Bewertung* nicht für einen anderen als den ursprünglich mit dem Kunden vereinbarten Zweck verwendet werden darf.

#### g) Verwendete Bewertungsgrundlage(n)

Die *Bewertungsgrundlage* muss dem jeweiligen *Zweck der Bewertung* angemessen sein. Die Quelle für die Definition jeder verwendeten *Bewertungsgrundlage* muss angegeben werden; ist keine Quelle verfügbar, muss die *Bewertungsgrundlage* erläutert werden.

#### Anwendung

1 Wenn eine *Bewertungsgrundlage* in diesen globalen Standards (einschließlich der in IVS definierten Grundlagen) ausdrücklich definiert ist, **muss** diese Definition vollständig wiedergegeben werden. Wenn die Definition durch einen detaillierten begrifflichen Bezugsrahmen oder andere erläuternde Informationen ergänzt wird, muss dieser Bezugsrahmen oder die betreffende Erläuterung nicht wiedergegeben werden. Dennoch steht es dem Gutachter frei, die Informationen wiederzugeben, falls er der Ansicht ist, dass die Angaben dem Kunden helfen, die Gründe für die Anwendung einer bestimmten *Bewertungsgrundlage* besser zu verstehen.

2 Für bestimmte Zwecke, wie z. B. die Finanzberichterstattung nach IFRS, oder als Folge der Anforderungen einzelner Länder, ist kann eine bestimmte *Bewertungsgrundlage* vorgeschrieben werden. In anderen Fällen bleibt die Auswahl der geeigneten Bewertungsgrundlage(n) dem fachlichen Urteil des Gutachters überlassen.

3 Es wird anerkannt, dass außer der Ermittlung einer aktuellen *Bewertung* für bestimmte Zwecke ggf. auch ein prognostizierter Wert angegeben werden muss. Jede derartige Prognose muss den geltenden rechtlichen und/oder nationalen Standards entsprechen. Siehe [VPS 2](#).

#### h) Bewertungsstichtag

Der *Bewertungsstichtag* muss nicht unbedingt mit dem Tag der Ausstellung des *Bewertungsgutachtens* bzw. dem Tag der Durchführung oder des Abschlusses der Untersuchungen identisch sein. Wo dies der Fall ist, sollten diese Zeitpunkte klar unterschieden werden.

#### Anwendung

1 Der jeweilige *Bewertungsstichtag* muss mit dem Kunden vereinbart werden – die Annahme, dass der *Bewertungsstichtag* mit dem *Datum des Gutachtens* identisch ist, ist nicht zulässig.

2 Für Fälle, in denen sich das bereitgestellte Gutachten ausnahmsweise auf ein zukünftiges Datum bezieht, beachten Sie die Informationen in [VPS 6, Absatz 2.2\(f\)](#) und [VPS 2, Abschnitt 12](#) bezüglich der Berichtsanforderungen.

i) Art und Umfang der Tätigkeit des Gutachters, einschließlich Untersuchungen, sowie etwaige Beschränkungen der gutachterlichen Tätigkeit

Jegliche Begrenzungen oder Beschränkungen der *Besichtigung*, Untersuchung und/oder Analyse zum *Zwecke des Bewertungsauftrags* müssen in den *Auftragsbedingungen* benannt und protokolliert werden.

Falls relevante Informationen nicht verfügbar sind, da die Untersuchung durch die Bedingungen des Bewertungsauftrags eingeschränkt wird, so sind, sofern der Auftrag angenommen wird, diese Einschränkungen und alle erforderlichen *Annahmen* oder *besonderen Annahmen*, die aufgrund der Beschränkung getroffen wurden, in den *Auftragsbedingungen* zu benennen und zu protokollieren.

### Anwendung

- 1 Ein Kunde kann verlangen, dass die zu erbringenden Leistungen eingeschränkt werden; beispielsweise kann es durch eine Verkürzung der Frist für die Erstellung eines Gutachtens unmöglich sein, bestimmte Fakten festzustellen, die normalerweise durch eine *Besichtigung* oder durch normale Erkundigungen überprüft werden könnten; oder es wird eine *Bewertung* angefordert, die auf der Ausgabe eines automatisierten Bewertungsmodells (AVM) basiert. Es ist zu beachten, dass die Bereitstellung eines aus einem automatisierten Bewertungsmodell abgeleiteten Ergebnisses, das zusätzlich von einem Mitglied nach fachlichem Ermessen beurteilt wurde, für die Zwecke dieser Standards als Bereitstellung einer schriftlichen *Bewertung* angesehen würde (siehe [PS 1, Absatz 1.3](#)). Demzufolge sollten Gutachter stets die Auswirkungen bedenken, die eine Übernahme oder manuelle Änderung der Ausgabedaten eines automatisierten Bewertungsmodells haben kann. Ein beschränkter Leistungsumfang beinhaltet auch Einschränkungen der *Annahmen*, die gemäß [VPS 4](#) getroffen wurden.
- 2 Es wird anerkannt, dass Kunden unter Umständen dieses Leistungsniveau explizit verlangen können, wobei jedoch der Gutachter verpflichtet ist, die Anforderungen und Bedürfnisse des Kunden vor der Erstellung des Gutachtens zu erörtern. Derartige Aufträge werden, wenn sie sich auf *Immobilien* beziehen, häufig als Drive-by-, Desktop- oder Pavement-*Bewertungen* bezeichnet.
- 3 Der Gutachter sollte beurteilen, ob die betreffende Einschränkung im Hinblick auf den Zweck, für den die jeweilige *Bewertung* benötigt wird, sinnvoll ist. Der Gutachter kann auch erwägen, einen Auftrag vorbehaltlich bestimmter Bedingungen anzunehmen, z. B. eine Annahme unter der Bedingung, dass die *Bewertung* nicht veröffentlicht oder an *Dritte* weitergegeben wird.
- 4 Falls der Gutachter zu der Einschätzung gelangt, dass es selbst auf eingeschränkter Grundlage nicht möglich ist, eine *Bewertung* zu erbringen, **muss** der Auftrag abgelehnt werden.
- 5 Der Gutachter **muss** bei einer Bestätigung der Annahme derartiger Aufträge deutlich darauf hinweisen, dass die Art der Beschränkungen und alle daraus resultierenden *Annahmen*

sowie deren Einfluss auf die Genauigkeit der *Bewertung* im Gutachten erwähnt werden (siehe auch [VPS 6](#)).

6 [VPS 4](#) enthält allgemeine Anforderungen in Bezug auf *Besichtigungen*.

#### j) Art und Quelle(n) der Informationen, auf die sich der Gutachter stützen wird

Die Art und die Quelle sachdienlicher Informationen, auf die sich eine *Bewertung* stützt, sowie der Umfang der Prüfungen, die während des Bewertungsprozesses durchzuführen sind, müssen benannt, vereinbart und protokolliert werden.

In diesem Sinne ist der Begriff „Informationen“ so auszulegen, dass er Daten und andere derartige Eingaben einschließt.

#### Anwendung

1 Wenn der Kunde Informationen bereitstellt, die der Bewertung zugrunde liegen, ist der Gutachter dafür verantwortlich, diese Informationen und ggf. deren Quelle in den *Auftragsbedingungen* eindeutig zu benennen. In jedem Fall **muss** der Gutachter beurteilen, inwieweit diese Informationen aller Wahrscheinlichkeit nach als verlässlich gelten können, wobei diesbezüglich die Beschränkungen seiner Qualifikation und Sachkenntnis beachtet und eingehalten werden sollten.

2 Der Kunde kann den Gutachter bitten, eine gutachterliche Meinung zu sozialen, umweltschutzbezogenen und rechtlichen Fragen abzugeben, die sich auf die *Bewertung* auswirken (woraufhin sich der Gutachter bereit erklären kann, ein diesbezügliches Urteil abzugeben). Der Gutachter **muss** daher im Gutachten alle Informationen deutlich kennzeichnen, die zunächst von Rechtsberatern des Kunden oder anderer interessierter Parteien überprüft werden müssen, bevor die *Bewertung* als verlässlich betrachtet oder veröffentlicht werden kann. Siehe auch [s\) Berücksichtigung aller wesentlichen ESG-Faktoren](#).

#### k) Alle Annahmen und besonderen Annahmen, die zu treffen sind

Sämtliche *Annahmen* und *besonderen Annahmen*, die bei der Durchführung und Dokumentierung des *Bewertungsauftrags* getroffen werden, müssen eindeutig benannt und protokolliert werden.

- *Annahmen* sind Sachverhalte, die ohne besondere Untersuchung oder Prüfung im Rahmen des *Bewertungsauftrags* nach vernünftigem Ermessen als Tatsachen akzeptiert werden können. Es handelt sich um Sachverhalte, die nach ihrer Feststellung im Rahmen der erbrachten *Bewertung* oder sonstiger Beratungsleistungen als zutreffend angenommen werden müssen.
- Eine *besondere Annahme* ist eine *Annahme*, für die andere als die tatsächlichen, am *Bewertungsstichtag* bestehenden Fakten zugrunde gelegt werden oder die ein typischer Marktteilnehmer bei einer Transaktion am *Bewertungsstichtag* nicht treffen würde.

Es sollten nur sinnvolle und sachdienliche *Annahmen* bzw. *besondere Annahmen* getroffen werden, die sich auf den notwendigen Zweck eines *Bewertungsauftrags* beziehen.

## Anwendung

1 *Besondere Annahmen* dienen häufig dazu, die Auswirkungen veränderter Umstände auf einen Wert zu verdeutlichen. Als *besondere Annahme* kann beispielsweise unterstellt werden:

- dass ein geplantes Gebäude zum *Bewertungsstichtag* fertiggestellt ist,
- dass am *Bewertungsstichtag* ein bestimmter Vertrag bestand, der noch nicht abgeschlossen war
- dass ein Finanzinstrument anhand einer Ertragskurve bewertet wird, die jedoch von Marktteilnehmern ansonsten nicht verwendet wird.

2 Weitere Leitlinien zu *Annahmen* und *besonderen Annahmen*, einschließlich der Prognose von Werten (d. h. des zukünftigen Zustands des Vermögenswertes oder von *bewertungsrelevanten* Faktoren) finden Sie in [VPS 2](#).

## I) Format des Gutachtens

**Der Gutachter muss das Format des Gutachtens und die Art und Weise der Übermittlung der *Bewertung* bestimmen.**

## Anwendung

1 [VPS 6](#) legt die obligatorischen Berichtsanforderungen für das Gutachten fest. Wenn ausnahmsweise vereinbart wird, dass Mindestinhalte aus dem Gutachten ausgeschlossen werden sollen, können diese Ausschlüsse als *Abweichungen* behandelt werden, sofern sie im Rahmen der *Auftragsbedingungen* vereinbart sowie im Gutachten ordnungsgemäß benannt werden und nicht dazu führen, dass das aus der *Bewertung* resultierende Gutachten irreführend und/oder für den betreffenden Verwendungszweck fachlich unzureichend ist.

2 Ein Gutachten, das in Übereinstimmung mit dem vorliegenden Standard und [VPS 6](#) erstellt wird, darf **nicht** als Zertifikat oder Testat bezeichnet werden, da derartige Begriffe mit einer Garantie oder einem Grad an Sicherheit assoziiert werden, die häufig nicht angebracht sind. Dennoch darf ein Gutachter den Begriff „zertifiziert“ oder ähnliche Begriffe im Text eines Gutachtens verwenden, wenn bekannt ist, dass diese *Bewertung* einem Zweck dient, der die formelle Zertifizierung eines *Wertgutachtens* erfordert.

3 Gutachter sollten beachten, dass die Begriffe „Wertbescheinigung“, „Bewertungszertifikat“ und „Wertfeststellung“ in gesetzlich vorgeschriebenen Dokumenten bestimmter Länder oder Staaten jeweils spezielle Bedeutungen haben. Ein gemeinsamer Faktor hierbei ist, dass in diesen Dokumenten lediglich eine einfache Bestätigung des Preises oder Wertes erforderlich ist, ohne dass der Kontext, die grundlegenden *Annahmen* oder analytischen Prozesse für die angegebenen Zahlenwerte verstanden werden müssen. Ein Gutachter, der bereits früher eine *Bewertung* für diesen Vermögensgegenstand erstellt oder eine diesbezügliche Transaktion beratend begleitet hat, kann ein derartiges Dokument ausfüllen, wenn der Kunde zur Einreichung eines solchen Dokuments gesetzlich verpflichtet ist.

### m) Beschränkungen der Nutzung, Verteilung und Veröffentlichung des Gutachtens

Wenn Beschränkungen der Nutzung des *Bewertungsgutachtens* oder der zulässigen Nutzer dieses Gutachtens erforderlich sind oder gewünscht werden, so müssen diese Beschränkungen unmissverständlich bekannt gegeben werden.

#### Anwendung

- 1 Der Gutachter muss Festlegungen über die zulässige Nutzung, Verteilung und Veröffentlichung seines *Gutachtens* treffen.
- 2 Beschränkungen sind nur dann wirksam, wenn sie dem Kunden vorab mitgeteilt werden.
- 3 Der Gutachter muss beachten, dass Versicherungen, die ihn im Rahmen einer Berufshaftpflichtversicherungspolice gegen Ansprüche wegen Fahrlässigkeit absichern, den Gutachter dazu verpflichten können, bestimmte Qualifikationen zu erwerben und bestimmte einschränkende Klauseln in jedes Gutachten und jede *Bewertung* aufzunehmen. Wenn dies der Fall sein sollte, müssen die relevanten Formulierungen in jedem Bewertungsgutachten wiederholt werden, es sei denn, die Versicherungsgesellschaften stimmen einer Änderung zu oder verzichten komplett auf diese Verfahrensweise. Im Zweifelsfalle sollten Gutachter in ihrer Versicherungspolice nachschauen, bevor sie einen Auftrag annehmen.
- 4 Manche *Bewertungen* dienen Zwecken, bei denen ein Ausschluss der Haftung gegenüber *Dritten*, laut Gesetz oder durch eine externe Aufsichtsbehörde verboten ist. In anderen Fällen muss dieser Punkt in Absprache mit dem Kunden präzisiert oder abgestimmt werden, wobei auch das Urteil des Gutachters zu berücksichtigen ist.
- 5 Bei *Bewertungsaufträgen* in Verbindung mit einer besicherten Kreditvergabe ist im Hinblick auf die Haftung gegenüber *Dritten* besonders achtsam vorzugehen.

### n) Bestätigung, dass die Bewertung in Übereinstimmung mit den IVS und/oder RICS Red Book Global Standards durchgeführt wird

Der Gutachter sollte:

- bestätigen, dass die *Bewertung* gemäß den International Valuation Standards (IVS) durchgeführt wird und dass der Gutachter die Eignung aller signifikanten Eingabedaten prüfen wird,

und/oder (je nach den besonderen Anforderungen der Kunden)

- bestätigen, dass die *Bewertung* gemäß den globalen RICS-Bewertungsstandards (IVS inbegriffen) und ggf. gemäß den einschlägigen nationalen oder geltenden Ergänzungen der RICS durchgeführt wird. Gegebenenfalls kann eine solche Bestätigung einfach auf die RICS Red Book Global Standards verweisen.

Im Falle der Anwendung der Red Book Global Standards müssen eine Begleitnotiz und eine Erläuterung zu etwaigen *Abweichungen* von den Red Book Global Standards enthalten sein. Jede derartige *Abweichung* muss zusammen mit der Begründung für diese



*Abweichung* genau benannt werden. Eine *Abweichung* ist nicht gerechtfertigt, wenn sie zu einer *Bewertung* führt, die irreführend ist. Wenn dem Gutachter im Laufe einer *Bewertung* klar wird, dass der Leistungsumfang nicht zu einer *Bewertung* gemäß IVS oder Red Book Global Standards führen wird, muss dies dem Kunden schriftlich mitgeteilt werden.

#### Anwendung

1 Im Hinblick auf das Ergebnis besteht kein wesentlicher Unterschied zwischen den vorstehend angeführten Formen der Bestätigung, die entsprechend den jeweiligen Anforderungen eines *Bewertungsauftrags* verwendet werden können. Einige Kunden wünschen ausdrücklich eine Bestätigung, dass die *Bewertung* in Übereinstimmung mit den IVS durchgeführt wurde. In allen anderen Fällen ist die Bestätigung, dass die *Bewertung* in Übereinstimmung mit den Red Book Global Standards durchgeführt wurde, eine doppelte Zusicherung, dass die technischen Standards der IVS und die RICS-Berufsstandards insgesamt eingehalten wurden.

2 Bei Verweisen auf die Red Book Global Standards ohne Angabe des Ausgabejahres ist die Version der RICS-Standards gemeint, die zum Zeitpunkt der Erstellung des *Bewertungsgutachtens* gilt. In manchen Fällen kann es notwendig sein, auf eine frühere Ausgabe Bezug zu nehmen, beispielsweise bei der Durchführung einer *Überprüfung von Bewertungen* (siehe [PS 2, Abschnitt 6](#)).

3 In der Erklärung zur Einhaltung der Standards sollte auf etwaige *Abweichungen* von den Red Book Global Standards hingewiesen werden (siehe [PS 1, Abschnitt 6](#)).

4 Wenn andere *Bewertungsstandards* – die für ein bestimmtes Land spezifisch sind – befolgt werden (siehe [PS 1, Abschnitt 4](#)), sollte dies im Rahmen der Vereinbarung der *Auftragsbedingungen* bestätigt werden.

#### o) Grundlage für die Honorarberechnung

##### Anwendung

1 Die Höhe des Honorars ist mit dem Kunden auszuhandeln, sofern nicht von einer externen Behörde eine Honorarordnung vorgeschrieben wird, die für beide Parteien bindend ist. Die RICS veröffentlicht keine Richtwerte für empfohlene Honorare.

p) Bei Registrierung der Firma für die Regulierung durch die RICS ist auf das Beschwerdemanagementverfahren der Firma zu verweisen, das auf Wunsch in Kopie zur Verfügung zu stellen ist

##### Anwendung

1 Mit dieser Anforderung soll hervorgehoben werden, dass sich *Firmen, die für die RICS-Regulierung registriert* sind, unbedingt an den [RICS-Verhaltenskodex](#) halten müssen.



q) Eine Erklärung, dass die Einhaltung dieser Standards gemäß dem Verhaltenskodex und den disziplinarrechtlichen Vorschriften der RICS überwacht werden kann

#### Anwendung

- 1 Zweck dieser Erklärung ist es, den Kunden darauf hinzuweisen, dass die *Bewertung* im Hinblick auf die Einhaltung dieser Standards überprüft werden kann.
- 2 Leitlinien zur Funktionsweise des Überwachungssystems, einschließlich Fragen zur Vertraulichkeit, finden Sie auf der RICS-Website.
- 3 Kunden sollten sich darüber im Klaren sein, dass ein Gutachter, der kein Mitglied ist oder nicht in einer *durch die RICS regulierten Firma* tätig ist bzw. nicht unter eine Regelung in [PS 1, Abschnitt 8](#) fällt, diesbezüglich keine rechtsgültige Feststellung treffen kann.

r) Eine Erklärung, in der alle vereinbarten Haftungsbeschränkungen genannt werden

#### Anwendung

- 1 Die Themen Risiko, Haftung und Versicherung sind eng miteinander verbunden. Bis zur Herausgabe einer weltweit gültigen Leitlinie sollten sich die Mitglieder auf der RICS-Website über die neueste RICS-Leitlinie informieren, die in ihrem Land gilt.

s) Berücksichtigung aller wesentlichen Faktoren hinsichtlich Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG)

#### Anwendung

- 1 Die *Auftragsbedingungen* **müssen** alle Anforderungen in Bezug auf die Berücksichtigung von wesentlichen Faktoren hinsichtlich *Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG)* enthalten.
- 2 Zu den Anforderungen können auch *ESG*-Aspekte gehören, die sich auf die Tätigkeiten des Gutachters beziehen, wie z. B. die Einbeziehung von *ESG*-Kriterien in die *Besichtigung* und Untersuchung. Sie können zudem Ressourcen wie *ESG*-Leistungsdaten, *ESG*-Risikobewertungen und relevante Kosteninformationen enthalten, die vom Kunden und/oder von zusätzlichen Sachverständigen, die gemäß [PS 2, Absatz 2.4](#) beauftragte wurden, angefordert werden können. Solche Ressourcen **müssen** auf die gleiche Weise berücksichtigt werden, wie in [VPS 1, Absatz 3.2\(j\)](#) angegeben; in jedem Fall **muss** der Gutachter beurteilen, inwieweit die bereitzustellenden Informationen wahrscheinlich zuverlässig sind, wobei er darauf achten muss, die Grenzen seiner Qualifikation und seines Fachwissens in dieser Hinsicht zu erkennen und nicht zu überschreiten. Verfügt der Gutachter nicht über die Qualifikation und das Fachwissen, um die Zuverlässigkeit der bereitgestellten *ESG*-Ressourcen zu beurteilen, die für die *Bewertung* relevant sein könnten (wie in einigen Fällen Kosteninformationen), **muss** dies als Teil der in [VPS 1 Absatz 3.2\(i\)](#) genannten Einschränkungen betrachtet werden, mit entsprechenden Haftungsbeschränkungen gemäß [VPS 1, Absatz 3.2\(r\)](#).
- 3 Bei der *Bewertung* **müssen** die potenziellen Auswirkungen wesentlicher *ESG*-Faktoren auf den Wert berücksichtigt werden, soweit diese Faktoren angemessen identifizierbar

und quantifizierbar sind. Das Ausmaß der Berücksichtigung von *ESG*-Aspekten wird der Art des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit, der Lage und dem *Zweck der Bewertung* entsprechen. Nach sorgfältiger Prüfung kann es vorkommen, dass keine wesentlichen *ESG*-Faktoren vorliegen, die sich auf die *Bewertung* auswirken. In diesem Fall **muss** dies zusammen mit einer angemessenen Begründung angegeben werden.

**4** Relevante Einschränkungen bei *ESG*-Überlegungen **müssen** auch in dieser Phase geklärt werden, wie z. B. jedoch nicht beschränkt auf die Klarstellung, dass die *Bewertung* keine *ESG*-Risikobewertung oder *ESG*-Einstufung darstellt.

**5** Jede Anforderung des Kunden, *ESG*-Aspekte zu berücksichtigen, einschließlich spezifischer Messungen und Strategien, die nur für den Kunden anwendbar und/oder relevant sind, **muss** in den *Auftragsbedingungen* oder als separate Beauftragung angegeben und vereinbart werden. Diese Anforderungen **müssen** auf eine Weise berücksichtigt werden, die der *Bewertungsgrundlage* und etwaigen *besonderen Annahmen* angemessen ist.

**6** Beispiele für *ESG*-Faktoren finden Sie in IVS 104 Daten und Eingaben: Anhang. Die Relevanz dieser Faktoren hängt von der durchgeführten *Bewertungsaufgabe* ab.

# VPS 2 Bewertungsgrundlagen, Annahmen und besondere Annahmen

## 1 Bewertungsgrundlagen

1.1 Der Gutachter **muss** sicherstellen, dass die angewendete *Bewertungsgrundlage* dem *Zweck der Bewertung* entspricht und angemessen ist.

1.2 Wird eine der in diesen globalen Standards definierten *Wertgrundlagen* (einschließlich der in den IVS definierten Grundlagen) verwendet, so ist sie gemäß der entsprechenden Definition und dem Leitfaden anzuwenden, wozu auch die Anwendung etwaiger angemessener *Annahmen* oder *besonderer Annahmen* gehört.

1.3 Wenn eine nicht in diesen globalen Standards definierte *Bewertungsgrundlage* (einschließlich der von den IVS definierten Grundlagen) verwendet wird, **muss** diese klar definiert und im Bericht angegeben werden, in dem auch darauf aufmerksam gemacht werden **muss**, dass es sich um eine *Abweichung* handelt, wenn die Grundlage bei dem jeweiligen *Bewertungsauftrag* freiwillig und nicht zwingend verwendet wird.

## 2 Allgemeine Grundsätze

2.1 Eine *Bewertungsgrundlage* ist die grundlegende Prämisse, auf der die in einem Gutachten angegebenen Werte basieren oder basieren werden (IVS-Glossar 10.03).

2.2 Die folgenden Bewertungsgrundlagen sind definiert in IVS 102 Bewertungsgrundlagen: Anhang A10–A60 und die meisten sind weit verbreitet, auch wenn sie nicht in allen Märkten allgemein akzeptiert sind:

- Marktwert (siehe [Abschnitt 4](#) unten)
- Marktmiete (siehe [Abschnitt 5](#) unten)
- Anlage- oder Investitionswert (siehe [Abschnitt 6](#) unten)
- Gerechter Wert
- Synergistischer Wert und
- Liquidationswert.

Es ist besonders darauf zu achten, dass der Begriff *synergistischer Wert* vom Kunden vollständig verstanden wird.

2.3 Darüber hinaus ist für Zwecke der Finanzberichterstattung der *beizulegende Zeitwert* (gemäß *Internationaler Bilanzierungsstandards*) allgemein anerkannt (auch seitens der RICS) und gebräuchlich. Auch dies gilt nicht allgemein – siehe weitere Einzelheiten in [Abschnitt 7](#) unten.

2.4 Für manche *Bewertungsaufträge*, insbesondere in bestimmten Ländern, in denen möglicherweise bestimmte verbindliche Anforderungen existieren, kann eine andere *Bewertungsgrundlage* festgelegt werden (z. B. per Gesetz) oder angemessen sein. Wenn dies der Fall ist, **muss** der Gutachter die verwendete Grundlage klar definieren. In allen Fällen, in denen die Annahme der Grundlage nicht verbindlich ist, **muss** der Gutachter im Gutachten erläutern, warum die Verwendung einer in diesen globalen Standards (einschließlich aller länderspezifischen Ergänzungen zu diesen Standards) wiedergegebenen Grundlage für ungeeignet befunden wurde (siehe [PS 1, Abschnitt 4](#)).

2.5 Jede Sensitivitätsanalyse, die in die *Dokumentation* oder in Gutachten aufgenommen werden soll, ist sorgfältig darzulegen, damit die angenommene *Bewertungsgrundlage* nicht untergraben wird.

2.6 Gutachter sollten bedenken, dass die Verwendung einer nicht anerkannten oder eigens angepassten *Bewertungsgrundlage* ohne triftigen Grund dazu führen kann, dass gegen die Anforderung verstoßen wird, der zufolge das *Bewertungsgutachten* **nicht** missverständlich oder irreführend sein darf (siehe [VPS 6, Abschnitt 1](#)).

2.7 IVS 102 Bewertungsgrundlagen: Anhang enthält Informationen zu „Wertprämissen“, die hier nicht vollständig wiedergegeben werden.

### 3 Bewertungsgrundlagen

3.1 Der Gutachter ist dafür verantwortlich sicherzustellen, dass die angewendete *Bewertungsgrundlage* dem *Zweck der Bewertung* entspricht und den jeweiligen Umständen angemessen ist. Im Rahmen dieser Verantwortung ist dafür Sorge zu tragen, dass alle verbindlichen Anforderungen eingehalten werden, die z. B. durch gesetzliche Vorschriften auferlegt wurden. Es ist hierbei wichtig, dass die anzuwendende Bewertungsgrundlage zu Beginn eines Auftrags mit dem Kunden besprochen und abgestimmt wird, wenn die Situation nicht eindeutig ist.

3.2 Es ist hierbei zu beachten, dass sich *Bewertungsgrundlagen* nicht gegenseitig ausschließen müssen. Beispielsweise kann der *Investitionswert* einer Immobilie oder eines Vermögensgegenstandes für eine bestimmte Partei oder der *gerechte Wert* einer Immobilie bzw. eines Vermögensgegenstandes im Tausch zwischen zwei bestimmten Parteien mit dem *Marktwert* identisch sein, selbst wenn unterschiedliche Bewertungskriterien angewendet werden.

3.3 Da mit anderen Bewertungsgrundlagen als dem *Marktwert* möglicherweise ein Wert ermittelt wird, der bei einem tatsächlichen Verkauf auf dem allgemeinen oder einem anderen Markt nicht Erlöst werden könnte, **muss** der Gutachter die unterschiedlichen oder ergänzenden *Annahmen* bzw. *besonderen Annahmen* eindeutig von den einer Schätzung des *Marktwertes* zugrunde gelegten Annahmen unterscheiden. Typische Beispiele für solche *Annahmen* und *besonderen Annahmen* werden in den [Abschnitten 9 und 10](#) unten besprochen.

3.4 Gutachter **müssen** in allen Fällen sicherstellen, dass die *Bewertungsgrundlage* sowohl in den *Auftragsbedingungen (Leistungsumfang)* als auch im Gutachten wiedergegeben oder eindeutig benannt wird.

3.5 Ein Gutachter kann berechtigterweise angewiesen werden, eine *Bewertung* auf andere Kriterien zu stützen, woraufhin andere *Bewertungsgrundlagen* geeignet sein können. In solchen Fällen **muss** die verwendete Definition vollständig dargelegt und erläutert werden, und die Anforderungen von [PS 1, Absatz 6.3\(b\)](#), **müssen** erfüllt werden.

## 4 Marktwert

*Marktwert* ist in IVS 102 Bewertungsgrundlagen: Anhang A10.01 wie folgt definiert:

„der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen eines marktüblichen Geschäfts nach ordnungsgemäßer Vermarktung an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei Käufer und Verkäufer sachkundig, umsichtig und ohne Zwang handeln.“

4.1 Der *Marktwert* ist eine international anerkannte *Bewertungsgrundlage*, deren Definition seit langem akzeptiert ist. Er beschreibt einen Austausch zwischen Parteien, die nicht miteinander verbunden sind und frei auf dem Markt agieren. Er stellt den Betrag dar, der in einem hypothetischen Kaufvertrag oder einem gleichwertigen Rechtsdokument am *Bewertungsstichtag* erscheinen würde, wobei alle Faktoren berücksichtigt werden, die bei der Abgabe von Geboten durch Marktteilnehmer im Allgemeinen mit in Betracht gezogen würden, und wobei die stärkste und beste Nutzung des Vermögensgegenstandes zugrunde gelegt wird. Die stärkste und beste Nutzung eines Vermögenswertes wird in IVS 102 Anhang als „die Nutzung aus der Perspektive eines Teilnehmers, die den höchsten Wert für einen Vermögenswert erzeugen würde“ definiert. Es handelt sich um die Nutzung eines Vermögenswertes, die seine Produktivität maximiert und die möglich, rechtlich zulässig und finanziell machbar ist – eine ausführlichere Behandlung dieser *Bewertungsgrundlage* finden Sie in Absatz A10.04 und Abschnitt A90 von [IVS 102 Bewertungsgrundlagen: Anhang](#).

4.2 Durch *besondere Werte* (ein Betrag, der besondere Merkmale oder Eigenschaften eines Vermögenswertes widerspiegelt, die jedoch lediglich für einen *speziellen Käufer* von Wert sind) oder *synergistische Werte (Verschmelzungswerte)* verursachte Preisverzerrungen werden vom Marktwert ignoriert. Der Marktwert ist der Preis, der aller Wahrscheinlichkeit nach für einen Vermögenswert in vielen verschiedenen Situationen erzielbar wäre. Bei der *Marktmiete* (siehe Abschnitt 5) werden ähnliche Kriterien angewendet, die jedoch für die Schätzung einer regelmäßigen Zahlung anstelle eines einmaligen Kapitalbetrags gelten.

4.3 Bei der Anwendung des *Marktwerts* **muss** der Betrag der *Bewertung* den tatsächlichen Marktzustand und die Umstände zum effektiven *Bewertungsstichtag* widerspiegeln. Der vollständige begriffliche Bezugsrahmen für den *Marktwert* ist in Abschnitt A10 von IVS 102 Bewertungsgrundlagen: Anhang zu finden.

4.4 Ungeachtet dessen, dass *besondere Werte* vernachlässigt werden können, gilt Folgendes: Wenn der von potenziellen Käufern allgemein am Markt gebotene Preis die Erwartung einer künftigen Änderung der Umstände des Vermögensgegenstandes widerspiegelt, werden die Auswirkungen dieser Erwartung im *Marktwert* berücksichtigt. Beispiele für Fälle, in denen sich die Erwartung eines Zusatzwertes, der zukünftig geschaffen oder erlangt wird, auf den *Marktwert* auswirken kann:

- die Aussicht auf Erschließung oder Bebauung eines Grundstücks, auch wenn zurzeit noch keine Baugenehmigung vorliegt, und
- Aussicht auf einen *synergistischen Wert/Verschmelzungswert*, der sich aus einer Zusammenlegung mit einer anderen Immobilie oder einem anderen Vermögenswert bzw. mit anderen Vermögens- oder Immobilienanteilen zu einem künftigen Zeitpunkt ergibt.

4.5 Die Auswirkungen auf den Wert, die sich aus der Zugrundelegung einer *Annahme* oder *besonderen Annahme* ergeben, dürfen nicht mit dem zusätzlichen Wert verwechselt werden, der einem Vermögenswert von einem *speziellen Käufer* zugeschrieben werden kann.

4.6 In manchen Ländern wird eine *Bewertungsgrundlage* angewendet, die als „stärkste und beste Nutzung“ bezeichnet wird und die in einzelnen Ländern oder Staaten durch gesetzliche Regelungen definiert oder durch allgemein übliche Verfahren bestimmt wird.

## 5 Marktmiete

*Marktmiete* ist in IVS 102 Bewertungsgrundlagen: Anhang A20.01 wie folgt definiert:

„der geschätzte Betrag, für den ein zur Vermietung bereiter Vermieter eine Immobilie am Bewertungsstichtag zu angemessenen Mietvertragsbedingungen an einen zur Anmietung bereiten Mieter vermieten wird, nach einer angemessenen Vermarktungsdauer und im Rahmen einer Transaktion zu marktüblichen Bedingungen, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

5.1 Die *Marktmiete* kann in Abhängigkeit von den Bedingungen des jeweils vorausgesetzten oder unterstellten Mietvertrags sehr unterschiedlich ausfallen. Die entsprechenden Mietvertragsbedingungen entsprechen normalerweise der üblichen Marktpraxis in dem Land, in dem sich die Immobilie befindet, obwohl für bestimmte Zwecke möglicherweise auch unübliche Vertragsbedingungen festgelegt sein können. Die Laufzeit des Mietverhältnisses, die Häufigkeit einer Neufestsetzung der Miethöhe und die Pflichten der Parteien im Hinblick auf Instandhaltung und Nebenkosten oder ähnliche Aspekte wirken sich auf die *Marktmiete* aus. In bestimmten Ländern oder Staaten können gesetzliche Auflagen die Bedingungen einschränken, die in einem Mietvertrag vereinbart werden dürfen, oder die Auswirkungen der Vertragsbedingungen beeinflussen. Gegebenenfalls sind diese einschlägigen gesetzlichen Auflagen entsprechend zu berücksichtigen.

5.2 Die *Marktmiete* dient normalerweise zur Angabe des Betrags, zu dem eine leerstehende Immobilie vermietet oder zu dem eine vermietete Immobilie bei Beendigung des laufenden Mietvertrags neu vermietet werden könnte. Die *Marktmiete* ist keine geeignete



Grundlage für die Aushandlung der Höhe einer zu zahlenden Miete gemäß einer Klausel zur Neufestsetzung der Miete in einem Mietverhältnis, wenn die im Mietvertrag aufgeführten Definitionen und *Annahmen* verwendet werden müssen.

**5.3** Gutachter **müssen** daher die wichtigsten Mietvertragsbedingungen, die bei der Ermittlung einer *Marktmiete* vorausgesetzt werden, klar darlegen. Falls es bei Vermietungen der marktüblichen Praxis entspricht, dass eine Partei als Anreiz für den Abschluss eines Mietvertrags der anderen Partei eine Zahlung leistet oder eine Vergünstigung gewährt, und sich diese Kosten in der vereinbarten allgemeinen Miethöhe widerspiegeln, sollte die *Marktmiete* ebenfalls auf dieser Grundlage ausgewiesen werden. Der Gutachter **muss** die Art des angenommenen Anreizes und die unterstellten Mietvertragsbedingungen angeben.

## 6 Investitionswert

*Investitionswert* ist in IVS 102 Bewertungsgrundlagen: Anhang A40.01 wie folgt definiert:

„Der Wert eines Vermögensgegenstandes für einen bestimmten Eigentümer oder potenziellen Eigentümer im Hinblick auf eine individuelle Investition oder betriebliche Ziele.“

**6.1** Im Unterschied zum *Marktwert* beruht diese *Bewertungsgrundlage* nicht auf einer hypothetischen Transaktion, sondern misst den Wert der Vorzüge von Eigentum für den aktuellen Eigentümer oder einen potenziellen Eigentümer, wobei anerkannt wird, dass diese Vorzüge sich von denen eines typischen Marktteilnehmers unterscheiden können. Sie wird häufig genutzt, um die Ertragskraft eines Vermögenswertes anhand der Investitionskriterien eines Eigentümers zu messen.

## 7 Beizulegender Zeitwert

*Beizulegender Zeitwert* ist (gemäß der vom International Accounting Standards Board (IASB) in IFRS 13 festgelegten Definition):

„Der Preis, zu dem man im Rahmen eines ordnungsgemäßen Geschäfts zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag einen Vermögenswert verkaufen oder eine Verbindlichkeit begleichen würde.“

**7.1** Der Leitfaden in IFRS 13 enthält einen Überblick über den Bewertungsansatz des *beizulegenden Zeitwertes*.

**7.2** Das Ziel einer Bewertung der *beizulegenden Zeitwertes* besteht in der Einschätzung des Preises, zu dem ein Verkauf des Vermögenswertes oder eine Übertragung der Verbindlichkeit im Rahmen eines ordnungsgemäßen Geschäfts zwischen Marktteilnehmern unter aktuellen Marktbedingungen am Bewertungsstichtag abgewickelt werden kann. Die in IFRS 13 enthaltenen Verweise auf Marktteilnehmer und einen Verkauf verdeutlichen, dass für die meisten praktischen Zwecke der *beizulegende Zeitwert* mit dem *Marktwert* übereinstimmt, so dass zwischen beiden Bewertungsansätzen hinsichtlich des im *Bewertungsgutachten* ausgewiesenen Wertes normalerweise kein Unterschied bestehen würde.



7.3 Eine Bewertung des *beizulegenden Zeitwerts* erfordert von einem Unternehmen die Bestimmung der folgenden Punkte (diese Liste ist nicht abschließend):

- der Vermögenswert oder die Verbindlichkeit, der/die Gegenstand der Bewertung ist (einheitlich mit der entsprechenden Rechnungseinheit)
- für nicht finanzielle Vermögenswerte die jeweils für die Wertermittlung geeignete *Bewertungsvoraussetzung* (einheitlich mit der stärksten und besten Nutzung)
- der wichtigste (oder vorteilhafteste) Markt für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit
- die für die *Bewertung* geeignete(n) Bewertungsmethode(n) unter Berücksichtigung der Daten, mit denen Eingaben zu entwickeln sind, die *Annahmen* darstellen, die Marktteilnehmer bei der Preisstellung für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit nutzen würden, und die Ebene der *Zeitwerthierarchie*, innerhalb der die Eingaben kategorisiert werden.

7.4 Gutachter, die *Bewertungen* für *Jahresabschlüsse* erstellen, sollten sich mit den einschlägigen Anforderungen vertraut machen – siehe hierzu auch [VPGA 1](#).

## 8 Transaktionskosten

8.1 Viele *Bewertungsgrundlagen*, einschließlich *Marktwert* und *beizulegender Zeitwert* nach IFRS, stellen den geschätzten Preis dar, der für den Austausch eines Vermögenswertes am Markt vereinbart würde, vor der Anpassung um die Verkaufskosten des Verkäufers oder die Anschaffungskosten des Käufers und alle Steuern, die von einer der Parteien als direkte Folge der Transaktion zu zahlen sind (siehe IVS 102 *Bewertungsgrundlagen*: Anhang, Abschnitt 70). Diese *Bewertungen* **müssen** den Preis widerspiegeln, der vereinbart würde, nicht den Nettoerlös oder die Bruttokosten für die Parteien. Wenn ein Kunde eine Schätzung dieser Zusatzkosten benötigt, sollten diese getrennt vom ermittelten Wert angegeben werden.

8.2 Dies bedeutet nicht, dass Kosten (oder Steuern), die einem potenziellen Käufer oder Verkäufer bei einer tatsächlichen Transaktion entstehen würden, bei der Schätzung des *Marktwerts* oder des *beizulegenden Zeitwerts* ignoriert werden sollten. Die Kosten, die den Marktteilnehmern bei einer Transaktion entstehen würden, sind wesentlich für die Bestimmung des Preises, den sie zu vereinbaren bereit wären. Wenn beispielsweise ein *Ertragswertansatz* angewandt wird, ergibt die Kapitalisierung der Nettomiete unter Verwendung eines vergleichbaren Netto-Diskontsatzes einen Kapitalwert, der die Gesamtausgaben des Käufers einschließlich der Kosten darstellt. Daher muss von dieser Zahl ein Abschlag zur Schätzung des *Marktwerts/beizulegenden Zeitwerts* vorgenommen werden, um die Kosten eines typischen Käufers zu berücksichtigen – andernfalls wird der Wert zu hoch angesetzt.

## 9 Annahmen

Eine *Annahme* wird getroffen, wenn der Gutachter nach vernünftigem Ermessen davon ausgehen kann, dass ein Sachverhalt wahr ist, ohne dass dies einer besonderen Untersuchung oder Überprüfung bedarf.

Jede *Annahme* **muss** sinnvoll und sachdienlich sein, wobei ein Bezug zum Zweck einer *Bewertung* vorhanden sein muss.

9.1 Die vollständige Definition des Begriffs *Annahme* aus dem [Glossar](#) lautet wie folgt.

„Eine Vermutung, die als wahr angesehen wird. Bei einer Annahme werden Fakten, Bedingungen oder Situationen berücksichtigt, die eine *Bewertung* betreffen und die ein Gutachter vereinbarungsgemäß im Rahmen des *Bewertungsverfahrens* nicht überprüfen muss.“

9.2 Es ist fast immer erforderlich, eine *Bewertungsgrundlage* mit geeigneten *Annahmen* (oder *besonderen Annahmen* – siehe **Abschnitt 10** unten) zu verbinden, die den vorausgesetzten Status oder Zustand der Immobilie oder des Vermögenswertes zum *Bewertungstichtag* beschreiben.

9.3 Eine *Annahme* ist häufig mit einer Beschränkung des Umfangs von Untersuchungen oder Erkundigungen verknüpft, die vom Gutachter durchgeführt werden könnten (siehe [VPS 4](#)). Daher **müssen** alle *Annahmen*, die aller Wahrscheinlichkeit nach Eingang in das Gutachten finden werden, mit dem Kunden abgestimmt und in die *Auftragsbedingungen* aufgenommen werden. Wenn die *Annahmen* nicht in die *Auftragsbedingungen* aufgenommen werden können, sollte vor der Ausstellung des *Bewertungsgutachtens* eine schriftliche Vereinbarung über diese Annahmen mit dem Kunden getroffen werden.

9.4 Falls der Gutachter nach der *Besichtigung* oder Untersuchung zu der Einschätzung gelangt, dass eine im Vorfeld mit dem Kunden vereinbarte *Annahme* wahrscheinlich ungeeignet ist oder als *besondere Annahme* eingestuft werden sollte, **müssen** die überarbeiteten *Annahmen* und der geänderte Ansatz vor dem Abschluss des Bewertungsauftrags und vor der Lieferung des *Bewertungsgutachtens* mit dem Kunden besprochen und entsprechende *Aufzeichnungen* angefertigt werden.

9.5 Weitere Informationen zur praktischen Anwendung in Bezug auf Immobilienbesitz finden Sie in [VPGA 8](#).

## 10 Besondere Annahmen

Eine *besondere Annahme* ist eine vom Gutachter getroffene *Annahme*, für die andere als die zum *Bewertungstichtag* bestehenden Fakten zugrunde gelegt werden oder die ein typischer Marktteilnehmer bei einer Transaktion am *Bewertungstichtag* nicht treffen würde.

Wenn *besondere Annahmen* erforderlich sind, um die benötigte *Bewertung* für den Kunden zu erbringen, **müssen** diese besonderen Annahmen vor Ausstellung des Gutachtens ausdrücklich vereinbart und gegenüber dem Kunden schriftlich bestätigt werden.

*Besondere Annahmen* dürfen nur dann getroffen werden, wenn sie nach vernünftigem Ermessen als realistisch, relevant und für die jeweiligen Bedingungen der *Bewertung* als gültig eingestuft werden.

**10.1** Der Gutachter kann in seinem Gutachten Anmerkungen oder eine Einschätzung darüber äußern, für wie wahrscheinlich er die Erfüllung der *besonderen Annahme* hält. Beispielsweise müsste eine *besondere Annahme*, der zufolge eine Erschließungs- oder Baugenehmigung für ein Grundstück erteilt würde, die wertbeeinflussende Wirkung aller diesbezüglichen Bedingungen oder Auflagen berücksichtigen, die möglicherweise festgelegt werden könnten.

**10.2** Eine typische *besondere Annahme* könnte ausdrücken, dass eine Immobilie oder ein Vermögenswert in einer bestimmten definierten Weise verändert wurde, z. B. „der Marktwert unter der besonderen Annahme, dass die Arbeiten abgeschlossen sind“. Anders ausgedrückt, es werden Fakten angenommen, die von den zum *Bewertungstichtag* bestehenden Fakten abweichen.

**10.3** Wenn ein Kunde eine *Bewertung* auf Grundlage einer *besonderen Annahme* anfordert, die der Gutachter für unrealistisch hält, sollte der Auftrag abgelehnt werden.

**10.4** Umstände, unter denen *besondere Annahmen* angebracht sein können, sind beispielsweise:

- eine frühere Änderung der physischen Merkmale der Immobilie oder des Vermögenswertes, wenn der Gutachter annehmen muss, dass diese Änderungen nicht stattgefunden haben,
- wenn eine Änderung der physischen Aspekte der Immobilie vorgeschlagen wird, z. B. ein Neubau oder die Sanierung oder der Abriss eines bestehenden Gebäudes,
- die Behandlung von Umbauten und Verbesserungen gemäß den Bedingungen eines Mietverhältnisses,
- wo die Immobilie von Umwelteinflüssen betroffen sein kann; hierzu zählen u. a. natürliche (z. B. Überschwemmung) und nicht natürliche (z. B. Verseuchung) Einflussfaktoren oder bestehende Nutzungsprobleme (z. B. ein sich vertragswidrig verhaltender Nutzer).

**10.5** *Besondere Annahmen* in Bezug auf Immobilienbesitz können beispielsweise davon ausgehen, dass:

- eine bauplanungsrechtliche Genehmigung (Flächennutzungsplan) für Bebauungsmaßnahmen (einschließlich Nutzungsänderung) bezüglich des Grundstücks erteilt wurde oder wird
- ein Gebäude oder eine andere geplante Baumaßnahme wurde gemäß einem definierten Plan und einer festgelegten Spezifikation fertig gestellt
- die Immobilie in einer festgelegten Art und Weise verändert wurde (beispielsweise Demontage und Beseitigung von verfahrenstechnischen Einrichtungen)
- eine derzeit leerstehende Immobilie zu festgelegten Bedingungen vermietet worden war

- eine Immobilie, die derzeit zu festgelegten Bedingungen vermietet ist, leerstehend war und der Mietvertrag gekündigt wurde
- der Austausch zwischen Parteien stattfindet, von denen mindestens eine Partei ein besonderes Interesse hat, und dass ein Zusatzwert oder *synergistischer Wert* (*Verschmelzungswert*) aus der Zusammenführung der Anteile entsteht. Dieses Beispiel gilt nur, wenn eine Partei mit einem besonderen Interesse nicht den Willen bekundet hat, den betreffenden Vermögenswert am *Bewertungsstichtag* zu erwerben. Wenn ein Austausch mit einem Käufer mit einem besonderen Interesse erwartet wird, ist dies Teil des tatsächlichen Hintergrunds der *Bewertung* und daher keine *besondere Annahme*. Der Gutachter sollte jedoch klarstellen, dass ein etwaiger *synergistischer Wert* bei einem Verkauf an eine Partei ohne das besondere Interesse nicht entstehen würde.

**10.6** Wenn eine Immobilie beschädigt ist, können die *besonderen Annahmen* besagen, dass:

- die Immobilie als wiederhergestellt (unter Berücksichtigung aller Versicherungsansprüche) behandelt wird
- sie als leeres Baugrundstück mit erteilter Baugenehmigung für die bestehende Nutzung bewertet wird
- bei Sanierung oder Neubau für eine andere Nutzung der künftige Erhalt der nötigen bauplanungsrechtlichen Genehmigungen vorausgesetzt wird.

**10.7** Bei Übernahme einiger dieser *besonderen Annahmen* kann die Anwendung des *Marktwertes* unter Umständen eingeschränkt sein. Diese Annahmen sind häufig insbesondere in den Fällen sinnvoll, in denen der Kunde ein Kreditgeber ist und *besondere Annahmen* dazu dienen, den potenziellen Einfluss geänderter Umstände auf den Wert einer Immobilie als Sicherheit zu verdeutlichen.

**10.8** Wenn *Bewertungen* für *Jahresabschlüsse* erstellt werden, schließt die normale *Bewertungsgrundlage* jeglichen Zusatzwert aus, der *besonderen Annahmen* zugeschrieben wird. Falls (ausnahmsweise) dennoch eine *besondere Annahme* zugrunde gelegt wird, **muss** dies in veröffentlichten Verweisen erwähnt werden. Weitere Informationen finden Sie in [VPS 6, Absatz 2.2\(i\)](#) und [2.2\(l\)](#).

## 11 Bewertungen unter Berücksichtigung einer tatsächlichen oder erwarteten Markteinschränkung und Zwangsverkäufe

Sobald der Gutachter oder Kunde erkennt, dass in einer *Bewertung* möglicherweise eine bereits bestehende oder eine erwartete Vermarktungseinschränkung berücksichtigt werden muss, **müssen** die genauen Bedingungen dieser Einschränkung zu vereinbaren und in den *Auftragsbedingungen* festgehalten werden.

**11.1** Der Gutachter kann beauftragt werden, eine *Bewertung* durchzuführen, bei der eine tatsächliche oder erwartete Markteinschränkung zu berücksichtigen ist, die unterschiedlichste Formen annehmen kann.

**11.2** Wenn eine Immobilie oder ein Vermögenswert nicht frei oder in angemessener Weise auf dem Markt präsentiert werden kann, wird sich dies wahrscheinlich nachteilig auf den Preis auswirken. Vor der Annahme eines Auftrags für ein Gutachten über den wahrscheinlichen Einfluss einer Einschränkung sollte sich der Gutachter davon überzeugen, ob diese Einschränkung auf ein inhärentes Merkmal des Vermögenswertes bzw. des bewerteten Immobilienbesitzes oder auf die Umstände des Kunden bzw. eine Kombination all dieser Einflussfaktoren zurückzuführen ist.

**11.3** Falls eine inhärente Einschränkung zum *Bewertungstichtag* existiert, kann dessen wertbeeinflussende Wirkung normalerweise beurteilt werden. Diese Einschränkung sollte in den *Auftragsbedingungen* benannt werden; darüber hinaus ist festzustellen, dass die *Bewertung* auf Grundlage dieser Einschränkung erbracht wird. Zur Verdeutlichung der Auswirkung einer Einschränkung kann auch eine alternative *Bewertung* erstellt werden, bei der die *besondere Annahme* gilt, dass diese Einschränkung zum *Bewertungstichtag* nicht existieren würde.

**11.4** Größere Sorgfalt ist vonnöten, wenn eine inhärente Einschränkung zum *Bewertungstichtag* noch nicht existiert, jedoch eine absehbare Folge eines bestimmten Ereignisses oder einer bestimmten Ereigniskette ist. Ebenso kann der Kunde eine *Bewertung* auf Grundlage einer bestimmten Vermarktungsbeschränkung anfordern. In jedem Fall würde für die *Bewertung* die *besondere Annahme* gelten, dass die Beschränkung zum *Bewertungstichtag* erlassen worden wäre. Die genaue Art der Beschränkung **muss** in den *Auftragsbedingungen* aufgeführt sein. Es kann ebenfalls zweckmäßig sein, eine *Bewertung* ohne *besondere Annahme* zu erstellen, um die Auswirkung zu verdeutlichen, die diese Einschränkung haben würde, wenn sie entstanden wäre.

**11.5** Eine *besondere Annahme*, die lediglich auf eine Zeitbegrenzung für die Veräußerung verweist, ohne die Gründe für diese zeitliche Begrenzung zu benennen, wäre keine sinnvolle *Annahme*. Ohne genaue Kenntnis der Gründe für diese Einschränkung wäre der Gutachter nicht in der Lage, die potenziellen Auswirkungen dieser Einschränkung auf die Vermarktungsfähigkeit, Verkaufsverhandlungen und den erzielbaren Preis zu bestimmen oder ein aussagekräftiges Urteil abzugeben.

**11.6** Eine Vermarktungseinschränkung darf nicht mit einem Zwangsverkauf verwechselt werden. Eine Einschränkung kann durchaus zu einem Zwangsverkauf führen, kann jedoch ebenfalls bestehen, ohne dass der Eigentümer zum Verkauf gezwungen wird.

**11.7** Der Begriff „Zwangsverkaufswert“ darf **nicht** verwendet werden. Ein „Zwangsverkauf“ ist die Beschreibung einer Situation, unter der eine Vermögensübertragung stattfindet – dies ist jedoch keine *Bewertungsgrundlage*. Bei einem Zwangsverkauf wird auf einen bestimmten Verkäufer Druck ausgeübt, zu einem bestimmten Zeitpunkt zu verkaufen, um z. B. einen dringend benötigten Geldbetrag zu erlösen oder eine bestimmte Verbindlichkeit zu einem bestimmten Termin zu tilgen. Die Tatsache, dass ein Verkauf „unter Zwang erfolgt“, bedeutet, dass der Verkäufer externen rechtlichen oder persönlichen wirtschaftlichen Zwängen unterliegt, so dass die zeitliche Beschränkung keine vom Verkäufer gewünschte Option ist. Die Art dieser externen Faktoren und die Folgen eines fehlgeschlagenen Verkaufs sind

ebenso wichtig bei der Bestimmung des Preises, der sich innerhalb des zur Verfügung stehenden Zeitraums erzielen lässt.

**11.8** Obwohl ein Gutachter einen Verkäufer bei der Bestimmung eines Preises unterstützen kann, der unter Bedingungen eines Zwangsverkaufs akzeptiert werden kann, handelt es sich letztlich um eine wirtschaftliche Entscheidung. Jede Beziehung zwischen einem per Zwangsverkauf erzielbaren Preis und dem *Marktwert* ist rein zufällig; es handelt sich nicht um eine *Bewertung*, die im Voraus bestimmbar ist, sondern um einen Betrag, der von einem bestimmten Verkäufer zu einem bestimmten Zeitpunkt unter Bezugnahme auf den speziellen Kontext als Momentaufnahme eines Wertes betrachtet werden kann. Auch wenn daher, wie bereits in Absatz 11.7 oben betont, eine gutachterliche Beratung bezüglich einer wahrscheinlichen Veräußerung unter den Bedingungen eines Zwangsverkaufs geleistet werden kann, ist der Begriff Zwangsverkauf eine Beschreibung der Situation, in der ein Verkauf stattfindet, und darf daher **nicht** als *Bewertungsgrundlage* bezeichnet oder verwendet werden.

**11.9** Fälschlicherweise wird häufig die Auffassung vertreten, in einem schwachen oder fallenden Markt würden automatisch nur wenig „verkaufswillige Verkäufer“ in Erscheinung treten, so dass folglich die meisten Transaktionen am Markt auf das Konto von „Zwangsverkäufen“ gingen. Dementsprechend kann der Gutachter aufgefordert werden, auf dieser Grundlage seine gutachterliche Empfehlung zu einem Zwangsverkauf abzugeben. Dieses Argument ist allerdings wenig sinnvoll, da es unterstellt, dass der Gutachter die grundlegenden Daten über das Marktgeschehen ignorieren soll. Der Kommentar bezüglich des *Marktwertes* in [VPS 2, Abschnitt 4](#) stellt eindeutig fest, dass ein verkaufswilliger Verkäufer daran interessiert ist, nach angemessener Vermarktung zu den bestmöglichen Marktkonditionen und zum bestmöglichen Marktpreis zu verkaufen.

**11.10** Der Gutachter sollte keine Aufträge annehmen, die auf falschen Vorstellungen beruhen; der Gutachter muss seinen Kunden erläutern, dass bei Fehlen einer definierten Einschränkung, die den Vermögenswert oder Verkäufer betreffen würde, der *Marktwert* die geeignete Grundlage für die Bewertung ist. In einem schwachen Markt kann ein erheblicher Anteil der Verkäufe auf das Konto von Anbietern gehen, die zum Verkauf verpflichtet sind, beispielsweise Nachlassverwalter, Liquidatoren oder Konkursverwalter. Dennoch sind derartige Verkäufer in der Regel auch verpflichtet, den bestmöglichen Preis unter den aktuellen Gegebenheiten zu erzielen und können aus eigenem Willen keine unangemessenen Vermarktungsbedingungen oder -beschränkungen erlassen. Diese Verkäufe erfüllen normalerweise die Kriterien für die Definition des *Marktwertes*.



## 12 Annahmen und besondere Annahmen in Bezug auf prognostizierte Werte und Empfehlung zum Immobilienrisiko

*Annahmen* oder *besondere Annahmen*, die sich auf prognostizierte Werte beziehen, **müssen** mit dem Kunden vor der Dokumentation einer Wertermittlung abgestimmt werden.

Im *Bewertungsgutachten* **muss** auf den höheren Grad an Unsicherheit hingewiesen werden, den ein prognostizierter Wert wahrscheinlich hat, wenn definitionsgemäß keine vergleichbaren Daten verfügbar sind.

**12.1** Prognostizierte Werte beruhen vollständig auf *Annahmen*, die einige wichtige *besondere Annahmen* umfassen können. Beispielsweise kann der Gutachter verschiedene *Annahmen* über den Zustand des Marktes in der Zukunft treffen – Erträge, Mietsteigerungen, Zinssätze usw., die durch glaubwürdige Studien oder Wirtschaftsprognosen untermauert werden **müssen**.

**12.2** Es muss unbedingt sichergestellt werden, dass alle getroffenen *Annahmen*:

- allen anwendbaren Standards des betreffenden Landes und Rechtsgebietes genügen,
- realistisch und glaubwürdig sind, und
- deutlich und verständlich im Bericht dargelegt sind.

**12.3** Wenn *besondere Annahmen* getroffen werden, **muss** besonders darauf geachtet werden, die Zuverlässigkeit und Präzision aller zur Prognose oder Extrapolation verwendeten Methoden, Modelle, Tools oder Daten zu gewährleisten.



# VPS 3 Bewertungsansätze und -methoden

Gutachter sind dafür verantwortlich, die *Bewertungsansätze* und *Bewertungsmethoden*, die für die Ausführung einzelner *Bewertungsaufträge* verwendet werden, anzuwenden und nötigenfalls deren Verwendung zu begründen. Hierbei **müssen** stets folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- die Art des Vermögenswertes (oder der Verbindlichkeit),
- der Zweck, die vorgesehene Verwendung sowie der Kontext des jeweiligen Auftrags und
- gesetzliche oder sonstige obligatorische Anforderungen, die in dem betreffenden Land anwendbar sind.

Gutachter sollten ebenfalls anerkannte Best-Practice-Verfahrensregeln innerhalb ihrer *Bewertungsdisziplin* oder auf ihrem Spezialgebiet berücksichtigen, in bzw. auf dem sie tätig sind, wobei sie jedoch hiervon in der ordnungsgemäßen Ausführung ihrer gutachterlichen Aufgaben bei individuellen *Bewertungsaufträgen* nicht eingeschränkt werden dürfen, um einen dem jeweiligen Zweck fachlich angemessenen gutachterlichen Wert zu ermitteln.

Sofern nicht ausdrücklich per gesetzlicher Regelung oder durch andere obligatorische Anforderungen vorgeschrieben, hat kein *Bewertungsansatz* bzw. keine *Bewertungsmethode* unbedingt Vorrang vor anderen Ansätzen oder Methoden. In manchen Ländern und/oder für bestimmte Zwecke kann mehr als ein Ansatz und/oder eine Methode erwartet oder erforderlich sein, um zu einem ausgewogenen Urteil zu gelangen. In dieser Hinsicht **muss** der Gutachter stets bereit sein, die gewählten Ansätze und Methoden in einem Gutachten angemessen zu dokumentieren.

*Bewertungsmethoden* werden in der Regel durch ein *Bewertungsmodell* umgesetzt, weshalb auch auf [VPS 5](#) verwiesen wird.

1 Obgleich es keine formale, allgemein anerkannte Definition des Begriffs *Bewertungsansatz* gibt, definieren die IVS ihn als „Oberbegriff für die Verwendung des Kosten-, Ertragswert- oder Marktansatzes“. Der Begriff *Bewertungsmethode* wird in den IVS definiert als „innerhalb eines Bewertungsansatzes eine bestimmte Methode zur Ermittlung eines Wertes“.

2 *Bewertungen* sind für unterschiedliche Eigentumsverhältnisse bei unterschiedlichen Arten von Vermögenswerten und zu verschiedensten Zwecke erforderlich. Angesichts dieser Vielfalt kann der Ansatz zur Schätzung eines Wertes in einem Fall geeignet, in einem anderen Fall jedoch unangemessen sein, ganz zu schweigen von der/den verwendeten Methode(n) oder dem/den Modell(en). Unter Zugrundelegung der Definition aus vorstehendem Absatz 1 wird der gesamte *Bewertungsansatz* üblicherweise in eine von drei Kategorien eingestuft.

- Der *Marktansatz* basiert auf einem Vergleich des zu bewertenden Vermögenswertes mit identischen oder ähnlichen Vermögenswerten (oder Verbindlichkeiten), für die Preisinformationen zur Verfügung stehen, wie z. B. ein Vergleich mit Markttransaktionen in derselben oder in einer sehr ähnlichen Art von Vermögenswerten (oder Verbindlichkeiten) innerhalb eines angemessenen Zeithorizonts.
- Der *Ertragswertansatz* basiert auf der Kapitalisierung oder Umrechnung derzeitiger und prognostizierter Einträge (Cashflows), die unterschiedliche Formen annehmen können, in einen Kapitalwert zum gegenwärtigen Zeitpunkt. Von den verschiedenen Formen kann sowohl die Kapitalisierung herkömmlicher marktbasierter Erträge als auch die Diskontierung einer spezifischen Ertragsprognose als geeignet angesehen werden, je nachdem, um welche Art von Vermögenswerten es sich handelt und ob ein solcher Ansatz von Marktteilnehmern angewendet würde. Der *Ertragswertansatz* kann auch den Wert eines Vermögenswertes in Bezug auf prognostizierte Kosten und Kostenersparnisse berücksichtigen, z. B. Aufwendungen für Nachrüstungen.
- Der *Kostenansatz* basiert auf dem wirtschaftlichen Grundsatz, demzufolge ein Käufer für einen Vermögensgegenstand höchstens den Preis zahlt, der den Kosten für den Erwerb oder die Herstellung eines Vermögensgegenstandes mit gleichem Nutzwert entspricht.

3 Jeder *Bewertungsansatz* und jede *Bewertungsmethode* basiert auf der Notwendigkeit, Vergleiche anzustellen, soweit dies praktisch möglich ist. Es kann durchaus möglich sein, durch die Anwendung mehrerer Ansätze, Methoden und Modelle zu einer *Bewertung* zu gelangen, es sei denn, das Gesetz oder eine andere verbindliche Autorität schreibt eine bestimmte Anforderung vor. Wenn man den *Kostenansatz* als primären oder einzigen Ansatz bei der Bewertung zugrunde legt, **muss** besonders achtsam vorgegangen werden, da nur selten eine direkte Beziehung zwischen Kosten und Wert besteht.

4 Weitere Einzelheiten zur Anwendung von Ansätzen und Methoden finden Sie in IVS 103 und IVS 105 bezüglich der Verantwortlichkeiten von Gutachtern mit Blick auf *Bewertungsmodelle* (siehe auch [VPS 5](#)). Es sei noch einmal darauf verwiesen, dass der Gutachter letztendlich für die Auswahl der in einzelnen *Bewertungsaufträgen* verwendeten Ansätze und Methoden selbst verantwortlich ist, sofern nicht durch gesetzliche oder andere obligatorische aufsichtsrechtliche Regelungen eine bestimmte Anforderung vorgeschrieben wird.

5 In manchen Fällen muss ein Gutachter in einem Gutachten darlegen und dokumentieren, warum eine bestimmte *Bewertungsmethode* nicht angewendet wurde.

6 Gutachter werden dazu angehalten, analytisch vorzugehen und *Bewertungsmethoden* auszuwählen und anzuwenden, die gegebenenfalls eine eingehendere Analyse unterstützen. Gutachter sollten *Bewertungsmethoden* nicht nur deshalb auswählen und verwenden, weil es sich um Methoden handelt, die sie bereits in der Vergangenheit für ähnliche *Bewertungsaufträge* verwendet haben – die Auswahl **muss** begründet werden.

7 In einigen Märkten besteht ein Trend zu einem größeren Interesse an und einer stärkeren Nutzung von wachstumsorientierten *Bewertungsmethoden*, einschließlich wachstumsorientierter Discounted-Cashflow-Methoden (DCF). Die Anwendung solcher Methoden ist nicht vorgeschrieben, wird aber unter entsprechenden Umständen empfohlen. Weitere Hintergrundinformationen und globale Praxisinformationen finden Sie auf der [RICS-Website](#).

# VPS 4 Besichtigungen, Untersuchungen und Aufzeichnungen

## 1 Besichtigungen und Untersuchungen

*Besichtigungen* und Untersuchungen **müssen** stets in einem Umfang durchgeführt werden, der für die Erstellung einer dem jeweiligen Zweck fachlich angemessenen *Bewertung* erforderlich ist. Der Gutachter **muss** angemessene Maßnahmen ergreifen, um die zur Erarbeitung der *Bewertung* genutzten Informationen zu überprüfen; falls noch keine diesbezügliche Absprache getroffen wurde, muss der Gutachter ebenfalls mit dem Kunden alle erforderlichen *Annahmen* präzisieren, die zugrunde gelegt werden.

Diese allgemeinen Grundsätze werden durch die folgenden zusätzlichen Anforderungen aus [VPS 1](#) und [VPS 6](#) ergänzt:

- Begrenzungen oder Beschränkungen der *Besichtigung*, Untersuchung und Analyse zum Zwecke des *Bewertungsauftrags* **müssen** in den *Auftragsbedingungen* ([VPS 1, Absatz 3.2\(i\)](#) und [VPS 6, Absatz 2.2\(h\)](#)) sowie im Gutachten benannt und protokolliert werden.
- Falls relevante Informationen nicht verfügbar sind, da die *Untersuchung* durch die Bedingungen des *Bewertungsauftrags* eingeschränkt wird, so **müssen**, sofern der Auftrag angenommen wird, diese Einschränkungen und alle erforderlichen *Annahmen* oder *besonderen Annahmen*, die aufgrund der Beschränkung getroffen wurden, in den *Auftragsbedingungen* ([VPS 1, Absatz 3.2\(i\)](#) und [VPS 6, Absatz 2.2\(h\)](#)) und im Gutachten benannt und protokolliert werden.

1.1 Bei der Aushandlung der *Auftragsbedingungen* **muss** der Gutachter den Umfang der durchzuführenden Besichtigungen und der Untersuchung des zu bewertenden Vermögensgegenstandes abstimmen (siehe [VPS 1](#)).

1.2 Bei der Bestimmung des Umfangs der notwendigen Belege obliegt es dem fachlichen Urteil des Gutachters, dafür Sorge zu tragen, dass die zu erlangenden Informationen dem *Zweck der Bewertung* angemessen sind und für die festgelegte *Bewertungsgrundlage* geeignet sind. In jedem Fall **muss** der Gutachter beurteilen, inwieweit die bereitzustellenden Informationen wahrscheinlich zuverlässig sind, und bei dieser Beurteilung die Grenzen seiner Qualifikation und seines Fachwissens anerkennen und nicht überschreiten.

1.3 Wie intensiv oder gründlich eine Immobilie oder ein anderer Sachvermögenswert in angemessener Weise besichtigt oder untersucht werden muss, ist jeweils unterschiedlich

und von der Art des Vermögenswertes und dem *Zweck der Bewertung* abhängig. Außer unter den in Abschnitt 2 beschriebenen Umständen sollten Gutachter beachten, dass der freiwillige Verzicht auf eine *Besichtigung* oder Untersuchung von Vermögenswerten zu verzichten, ein inakzeptables Risiko für die *Bewertung* zur Folge haben kann. Sie **müssen** daher dieses Risiko sorgfältig abwägen, bevor sie fortfahren; siehe [VPS 1, Absatz 3.2\(i\)](#) zu „eingeschränkten Dienstleistungen“, einschließlich der Verwendung automatisierter Bewertungsmodelle.

**1.4** Wenn Mitglieder Messungen ausführen oder überprüfen, sollten sie sich auf die [International Property Measurement Standards](#) stützen, sofern diese anwendbar sind.

**1.5** [VPGA 8](#) enthält ausführliche Kommentare zu Angelegenheiten, die bei der *Besichtigung* von *Immobilien* offensichtlich sind oder berücksichtigt werden müssen, einschließlich jener Angelegenheiten, die unter die allgemeine Überschrift „*Nachhaltigkeit* und *ESG*-Angelegenheiten“ fallen. Solche Faktoren sind in der Regel wichtig in Bezug auf die Wahrnehmung und den Einfluss des Marktes und der Gesellschaft, und die Gutachter **müssen** ihre Relevanz und Bedeutung in Bezug auf die einzelnen *Bewertungsaufträge* angemessen berücksichtigen. [VPGA 5](#) enthält Anmerkungen zu Angelegenheiten, die bei der *Besichtigung* von *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen (einschließlich Infrastruktur)* zu berücksichtigen sind. Zu beachten ist auch IVS 104 ESG Daten und Eingaben: Anhang.

**1.6** Gemäß [PS 2, Absatz 2.4](#) und [VPS 1, Absatz 3.2\(j\)](#) muss der Gutachter angemessene Maßnahmen ergreifen, um die zur Erarbeitung der *Bewertung* genutzten Informationen zu überprüfen; falls noch keine Absprache getroffen wurde, muss der Gutachter ebenfalls mit dem Kunden alle erforderlichen *Annahmen* abklären, die zugrunde gelegt werden. Wenn ein Kunde verlangt, dass eine *Annahme* zugrunde gelegt wird, oder wenn ein Kunde einer Annahme zustimmt, obwohl der Gutachter im Ergebnis einer *Besichtigung* oder Untersuchung zu der Einschätzung gelangt, dass eine derartige *Annahme* von dem beobachteten Sachverhalt abweicht, dann könnte diese weiterhin geltende Annahme, sofern sie für die jeweiligen Umstände der *Bewertung* realistisch, relevant und gültig ist, zu einer *besonderen Annahme* werden (siehe [VPS 2, Abschnitt 10](#)).

**1.7** Falls keine relevanten Informationen verfügbar sind, weil eine *Besichtigung* gemäß den Bedingungen des Auftrags untersagt ist, oder wenn vereinbart ist, dass *Besichtigungen* und Untersuchungen eingeschränkt werden dürfen, so gilt bei Annahme des Auftrags, dass die entsprechende *Bewertung* auf Grundlage beschränkter Informationen erfolgt, wobei die Regelungen aus [VPS 1, Absatz 3.2\(j\)](#) Anwendung finden. Jegliche Beschränkungen von *Besichtigungen* oder Untersuchungen bzw. ein etwaiges Fehlen relevanter Informationen sind in den *Auftragsbedingungen* und im *Bewertungsgutachten* zu vermerken. Falls der Gutachter zu der Einschätzung gelangt, dass es selbst auf eingeschränkter Grundlage nicht möglich ist, eine *Bewertung* durchzuführen, sollte der Auftrag abgelehnt werden.

**1.8** Wenn sich ein *Bewertungsauftrag* auf Informationen stützen muss, die von einer anderen Partei als dem Gutachter bereitgestellt werden, sollte der Gutachter prüfen, ob diese Informationen glaubwürdig und verlässlich sind, so dass die Glaubwürdigkeit des *Wertgutachtens* hiervon nicht beeinträchtigt wird. Bei einem positiven Ergebnis dieser Prüfung kann der Auftrag ausgeführt werden. Wichtige, dem Gutachter (z. B. vom Management

oder von Eigentümern) zur Verfügung gestellte Eingabedaten, die das *Bewertungsergebnis* wesentlich beeinflussen, jedoch vom Gutachter unter Umständen angezweifelt werden, bedürfen einer Prüfung, Untersuchung und/oder Bestätigung. Wenn die Glaubwürdigkeit oder Zuverlässigkeit der bereitgestellten Informationen nicht belegt werden kann, sollten die betreffenden Informationen nicht genutzt werden.

**1.9** Obwohl der Gutachter bei der Überprüfung der bereitgestellten oder erlangten Informationen angemessene Sorgfalt walten lassen sollte, **müssen** etwaige Beschränkungen dieser Anforderung ausdrücklich benannt werden (siehe [VPS 1](#)). Bei der Erstellung einer *Bewertung für Jahresabschlüsse* sollte sich der Gutachter darauf einstellen, die Angemessenheit seiner getätigten *Annahmen* gegenüber dem Prüfer, sonstigen Beratern des Kunden oder Aufsichtsbehörden begründen zu müssen.

**1.10** Ein Gutachter, der die Kriterien in [PS 2, Abschnitt 2](#) erfüllt, ist mit vielen Themen bezüglich des Typs und ggf. der Lage eines Vermögenswertes vertraut oder verfügt über ausgezeichnete Fachkenntnisse. Wenn ein bestehendes oder potenzielles Problem, das sich auf den Wert auswirken könnte, im Rahmen der Fachkompetenz des Gutachters erkannt oder bei einer *Besichtigung* oder Untersuchung des Vermögenswertes, ggf. einschließlich seiner unmittelbaren Umgebung, bzw. bei routinemäßigen Erkundigungen festgestellt wurde, sollte dies dem Kunden spätestens bei Ausstellung des Gutachtens mitgeteilt werden; bei erheblichen Auswirkungen sollte der Kunde auf dieses Problem idealerweise im Vorfeld des Gutachtens hingewiesen werden.

## 2 Wiederbewertung ohne erneute Besichtigung von Immobilien, die zuvor bewertet wurden

**2.1** Eine *Wiederbewertung* einer Immobilie, die bereits zuvor von einem Gutachter oder einer *Firma* bewertet wurde, darf **nicht** ohne eine erneute *Besichtigung* vorgenommen werden, es sei denn, der Gutachter hat sich davon überzeugt, dass sich seit dem letzten Bewertungsauftrag die physischen Eigenschaften der Immobilie oder die Beschaffenheit ihres Standortes nicht wesentlich verändert haben.

**2.2** Es wird anerkannt, dass der Kunde möglicherweise in regelmäßigen Abständen eine aktualisierte *Bewertung* seiner Immobilie benötigt und dass eine erneute *Besichtigung* bei jeder Aktualisierung möglicherweise nicht erforderlich ist. Sofern der Gutachter die Immobilie zu einem früheren Zeitpunkt bereits besichtigt und der Kunde bestätigt hat, dass sich keine wesentlichen Veränderungen an den physischen Eigenschaften der Immobilie und ihres näheren Umfeldes ergeben haben, kann eine *Wiederbewertung* ohne erneute *Besichtigung* vorgenommen werden. In den *Auftragsbedingungen* **muss** jedoch vermerkt werden, dass die vorstehende *Annahme* zugrunde gelegt wurde.

**2.3** Der Gutachter **muss** vom Kunden Informationen über aktuelle oder erwartete Änderungen der Mieteinnahmen und anderer relevanter Erträge aus *Anlageimmobilien* erhalten, sowie über alle wesentlichen Änderungen der nicht physischen Eigenschaften jeder Immobilie, wie z. B. andere Mietbedingungen, Baugenehmigungen, gesetzliche



Bekanntmachungen usw. Der Gutachter **muss** berücksichtigen, wie sich *Nachhaltigkeit* und *ESG*-Faktoren auf die *Bewertung* auswirken könnten.

2.4 Wenn der Kunde mitteilt, dass sich wesentliche Änderungen ergeben haben oder wenn der Gutachter anderweitig erfährt oder einen berechtigten Grund zu der Annahme hat, dass derartige Änderungen erfolgt sind, **muss** der Gutachter die betreffende Immobilie besichtigen. In allen anderen Fällen wird die Entscheidung über den zeitlichen Abstand zwischen *Besichtigungen* dem fachlichen Urteil des Gutachters überlassen, der bei seiner Entscheidung unter anderem die Art und den Standort der Immobilie zu berücksichtigen hat.

2.5 Falls der Gutachter der Auffassung ist, dass es aufgrund wesentlicher Änderungen, eines zu lange verstrichenen Zeitraums oder aus anderen Gründen nicht angebracht wäre, eine *Wiederbewertung* ohne eine erneute *Besichtigung* durchzuführen, kann der Gutachter dennoch die Beauftragung zur Durchführung ohne *Besichtigung* annehmen, sofern der Kunde vor der Lieferung des Gutachtens schriftlich bestätigt, dass dieses Gutachten ausschließlich für interne Verwaltungszwecke benötigt wird, nicht für *Dritte* veröffentlicht oder offengelegt wird und dass der Kunde die Haftung für das damit verbundene Risiko übernimmt. Im Gutachten **muss** eine Erklärung enthalten sein, in der dieser Standpunkt und das Veröffentlichungsverbot für das Gutachten unmissverständlich festgehalten sind.

### 3 Bewertungsunterlagen

3.1 Über *Besichtigungen* und Untersuchungen sowie andere wichtige Eingabedaten **müssen** ordnungsgemäße *Aufzeichnungen* in einem geeigneten Geschäftsformat geführt und aufbewahrt werden. Dies gilt unabhängig davon, ob der Gutachter beim Kunden angestellt ist oder extern vom Kunden beauftragt wurde.

#### Dokumentation

3.2 Schriftliche *Aufzeichnungen* der *Bewertung* oder *Überprüfung von Bewertungen* werden in den IVS als „Dokumentation“ bezeichnet und können Kundenkorrespondenz, Arbeitspapiere oder beides umfassen. *Dokumentation* dient als Beleg für die gewonnenen Erkenntnisse und gewährleistet die Einhaltung der Red Book Global Standards und IVS. Sie sollte, soweit angemessen, eine Beschreibung der *Bewertung* oder *Überprüfung von Bewertungen* und der Risikomanagementmethoden des Gutachters enthalten, die zur Minimierung des Potenzials für fehlerhafte *Bewertungen* eingesetzt werden, wie z. B. Stresstests, Standardisierung, Modellvalidierung und Unabhängigkeit, was die Einholung von Zweitmeinungen, die Verwendung unterschiedlicher Methoden und die Validierung von Eingaben umfassen könnte.

3.3 Zur hinreichenden Beschreibung und Erläuterung der *Bewertung* und der Einschätzung des Gutachters **muss** während des gesamten *Bewertungsprozesses* eine *Dokumentation* geführt werden, die auch die Schlussfolgerungen enthält. Je nach Art der Beauftragung **muss** eine angemessene *Dokumentation* bereitgestellt werden, um den Umfang der *Bewertung*, die durchgeführten Arbeiten und die Grundlage für Schlussfolgerungen nachzuvollziehen.



**3.4** Die *Dokumentation* kann im *Bewertungsgutachten* selbst, in den Arbeitspapieren oder in beiden enthalten sein (siehe auch 3.5 unten). Sie sollte in der Regel Folgendes enthalten (ist jedoch nicht darauf beschränkt):

- die Anwendung des fachlichen Urteilsvermögens des Gutachters
- Kommunikation mit dem Kunden
- betrachtete Daten und Eingaben
- verschiedene Methoden, die für die *Bewertung* herangezogen wurden
- den Umgang des Gutachters mit allen Risiken, um das potenzielle Risiko einer fehlerhaften *Bewertung* zu reduzieren, sowie
- die Verfahren zur Qualitätskontrolle, die angewandt wurden.

**3.5** Um einen ordnungsgemäßen Prüfpfad (für zukünftige Überprüfungen und/oder Audits) zu gewährleisten und künftige Auskunftersuchen in überzeugender Weise beantworten zu können, **müssen** lesbare Notizen (sowie unter Umständen auch Fotos oder andere Bilder) über die Ergebnisse und insbesondere die Beschränkungen der *Besichtigung* sowie über die Umstände, unter denen die *Besichtigung* durchgeführt wurde, angefertigt werden. Zu diesen Notizen sollte auch ein Protokoll mit den wichtigsten Eingabedaten und Einflussfaktoren sowie allen Berechnungen, Untersuchungen und Analysen gehören, die bei der *Bewertung* verwendet und berücksichtigt wurden.

**3.6** Der Gutachter **muss** eine Kopie des *Bewertungsgutachtens* und sämtlicher unterstützender *Dokumentation* für jeden Zeitraum aufbewahren, der durch relevante gesetzliche, behördliche oder vertragliche Anforderungen festgelegt ist.

**3.7** Einzelheiten der *Besichtigung* und aller Untersuchungen **müssen** klar und präzise sowie in einer Art und Weise aufgezeichnet werden, die weder zweideutig noch irreführend sein und keinen falschen Eindruck vermitteln darf.

**3.8** Gutachter **müssen** geeignete und hinreichende *Nachhaltigkeits-* und *ESG*-Daten für die *Bewertung* anfordern und versuchen, diese einzuholen. Was als geeignet und hinreichend angesehen wird, hängt von den Umständen der *Bewertung* ab und steht in einem angemessenen Verhältnis zu diesen. Es kann Umstände geben, die außerhalb der Kontrolle des Gutachters liegen, wie z. B. (jedoch nicht darauf beschränkt) die Verhinderung der Weitergabe von *ESG*-Daten durch den Eigentümer oder Nutzer eines Vermögenswerts. Jede Einschränkung von Untersuchungen **muss** gemäß [VPS 1, Absatz 3.2\(i\)](#) und [VPS 6, Absatz 2.2\(g\)](#) berücksichtigt werden. Relevante *ESG*-Daten, die in einer *Bewertung* verwendet werden, **müssen** ebenfalls in angemessener Weise aufgezeichnet werden.

**3.9** Alle Unterlagen und *Aufzeichnungen* sind in einem geeigneten Geschäftsformat aufzubewahren. Die Dauer einer angemessenen Aufbewahrungsfrist ist vom *Zweck der Bewertung* und den Umständen des jeweiligen Falls abhängig, wobei jedoch alle anwendbaren gesetzlichen, rechtlichen oder behördlichen Vorschriften beachtet werden **müssen**.

# VPS 5 Bewertungsmodelle

Zum ersten Mal enthalten die IVS einen eigenständigen Abschnitt über *Bewertungsmodelle*: IVS 105. An dieser Stelle soll dies nicht vollständig wiederholt werden, sondern es sollen verbindliche und bewährte Verfahren sowie zusätzliche Informationen für RICS-Mitglieder und durch die *RICS regulierte Firmen* dargelegt werden.

- 1 Die IVS definieren ein *Bewertungsmodell* als „eine vollständige oder teilweise quantitative Umsetzung einer Methode, die Eingaben in Ausgaben umwandelt und bei der Wertermittlung verwendet wird“. Dies unterscheidet sich von einer *Bewertungsmethode*, die als „innerhalb eines Bewertungsansatzes eine bestimmte Methode zur Ermittlung eines Wertes“ definiert ist.
- 2 Wenn ein komplexes oder proprietäres *Bewertungsmodell* verwendet wird, **müssen** die Gutachter sicherstellen, dass das Modell für den *Zweck der Bewertung* geeignet ist, und dabei ein angemessenes professionelles Urteilsvermögen an den Tag legen.
- 3 Mitglieder und gegebenenfalls durch die *RICS regulierte Firmen* **müssen** die Bestimmungen von IVS 105, die hier nicht wiederholt werden, berücksichtigen und angemessen anwenden.
- 4 Die Erarbeitung von *Bewertungsmodellen* kann fortgeschrittene numerische und statistische Verfahren sowie den Einsatz fortgeschrittener Technologie und Automatisierung umfassen. (siehe [PS 1. Absätze 1.4–1.6](#)). Im Allgemeinen gilt: Je fortschrittlicher das Modell bzw. die Modelle, desto größer ist die erforderliche Wachsamkeit, um sicherzustellen, dass es keine internen Inkonsistenzen oder Fehler gibt.

# VPS 6 Bewertungsgutachten

## 1 Allgemeine Grundsätze

Das *Bewertungsgutachten* und die *Dokumentation* sind entscheidende und bestimmende Merkmale des Vorgehens gemäß den Red Book Global Standards. Das Gutachten und die *Dokumentation* **müssen**:

- klar und präzise die Schlussfolgerungen der *Bewertung* in einer Art und Weise vermitteln, die weder zweideutig noch irreführend sein und keinen falschen Eindruck vermitteln darf. Gegebenenfalls sollte der Gutachter mittels entsprechender Verweise oder Anmerkungen auf Probleme hinweisen, die sich auf den Grad der Sicherheit oder Unsicherheit der *Bewertung* laut [Absatz 2.2\(o\)](#) unten auswirken können.
- alle Angelegenheiten enthalten, die zwischen dem Kunden und dem Gutachter in den *Auftragsbedingungen (Leistungsumfang)* (siehe [VPS 1](#)) vereinbart wurden.

**1.1** Insgesamt **müssen** das *Bewertungsgutachten* und die dazugehörige *Dokumentation* ein klares Verständnis der vom Gutachter geäußerten Einschätzungen vermitteln und dem vorgesehenen Nutzer Transparenz über die *Bewertungsansätze*, Methoden, Eingaben, Modelle, das fachliche Urteilsvermögen und die daraus resultierenden Werte bieten. *Bewertungsgutachten* sollten so formuliert sein, dass sie auch von jemandem gelesen und verstanden werden können, der keine Vorkenntnisse bezüglich des betreffenden Vermögenswertes oder der Verbindlichkeiten hat.

**1.2** Die Ergebnisse einer *Bewertung* **müssen** dokumentiert und dem Kunden schriftlich in *Papierform*, in elektronischen Dateien oder auf anderen Datenträgern vorgelegt werden. Der Umfang des Gutachtens **muss** mindestens den Anforderungen in Absatz 2.1 unten entsprechen.

**1.3** Die Anforderungen an die *Dokumentation* und das Gutachten gelten unabhängig davon, ob der Gutachter extern vom Kunden beauftragt oder beim Kunden angestellt ist.

**1.4** Das Format und die Details des Gutachtens sind zwischen dem Gutachter und dem Kunden in den *Auftragsbedingungen* zu vereinbaren. Dies sollte in einer Weise erfolgen, die der jeweiligen Aufgabenstellung entspricht und – wie die *Bewertung* selbst – in fachlicher Hinsicht dem jeweiligen Zweck angemessen ist. Wenn das Gutachten auf einem vom Kunden festgelegten Formular oder in einem kundenseitig festgelegten Format erstellt werden soll, bei dem der Verweis auf eine oder mehrere der unten in Abschnitt 2 genannten Hauptthemen fehlt, **müssen** im ursprünglichen Dienstleistungsvertrag und/oder ggf. in den *Auftragsbedingungen* diese Fragen eindeutig geregelt sein. Anderenfalls würde dieses Versäumnis dazu führen, dass die *Bewertung* nicht gemäß den vorliegenden globalen Standards ausgeführt wird. Siehe auch [VPS 1, Absatz 3.2\(l\)](#).

**1.5** Wenn über einen bestimmten Zeitraum mehrere Gutachten für einen Kunden mit denselben *Auftragsbedingungen* zu erstellen sind, ist für die fall- und zeitspezifischen Aspekte der Beauftragung ergänzende Korrespondenz oder *Dokumentation* erforderlich. Dem Kunden und allen anderen Nutzern des *Bewertungsgutachtens* **muss** deutlich gemacht werden, dass die *Auftragsbedingungen* und die Form des Gutachtens stets in Verbindung miteinander gelesen werden **müssen**.

**1.6** Ein Gutachter kann dem Kunden ein vorläufiges *Bewertungsgutachten* oder einen Entwurf eines Gutachtens bzw. eine *Bewertung* noch vor Fertigstellung des endgültigen Gutachtens zur Verfügung stellen – siehe hierzu [PS 2, Abs. 3.12–3.15](#). Hierbei muss jedoch stets deutlich gekennzeichnet werden, dass es sich um eine vorläufige oder einstweilige Fassung handelt, die durch die Ausgabe des formellen und endgültigen Gutachtens ersetzt wird.

**1.7** Mitglieder müssen sich der Tatsache bewusst sein, dass jede *Bewertung* oder jedes Bewertungsgutachten unabhängig von ihrem Format eine potenzielle Haftung gegenüber dem Kunden bzw. unter bestimmten Umständen auch gegenüber einem oder mehreren *Dritten* begründet. Es ist daher stets größte Vorsicht angebracht, um derartige Haftungsrisiken zu erkennen und um zu verstehen, wann, wie und in welchem Umfang eine solche Haftung möglicherweise oder tatsächlich entsteht. Weitere Informationen finden Sie in [Absatz 2.2\(p\)](#) unten.

**1.8** Die Begriffe „Wertbescheinigung“, „Bewertungszertifikat“ und „Wertfeststellung“ sollten in Verbindung mit *Bewertungen* oder Wertgutachten nicht verwendet werden. Dennoch darf ein Gutachter den Begriff „zertifiziert“ oder ähnliche Begriffe im Text eines Gutachtens verwenden, wenn bekannt ist, dass diese *Bewertung* einem Zweck dient, der eine formelle Zertifizierung des *Wertgutachtens* erfordert. (Siehe [VPS 1, Absatz 3.2\(l\)](#).)

## 2 Inhalt des Gutachtens

**2.1** *Bewertungsgutachten* **müssen** die nachfolgend aufgeführten Punkte behandeln, die den im Standard [VPS 1](#) für die *Auftragsbedingungen (Leistungsumfang)* festgelegten Anforderungen entsprechen. Obwohl zu Beginn eines Gutachtens häufig Angaben zur Identifizierung des Vermögenswertes (oder der Verbindlichkeit) und die Bestätigung des *Zwecks der Bewertung* aufgeführt sind, wird Gutachtern dringend empfohlen, sich in ihrem Gutachten möglichst an die Reihenfolge der nachstehenden Hauptthemen zu halten, um somit sicherzustellen, dass alle relevanten Fragen abgedeckt werden.

- a** Identifikation und Status des *verantwortlichen Gutachters*
- b** Identifikation des Kunden und anderer vorgesehener Nutzer
- c** *Zweck der Bewertung*
- d** Identifikation des/der bewerteten Vermögenswerte(s) oder Verbindlichkeit(en)
- e** Verwendete *Bewertungsgrundlage(n)*
- f** *Bewertungsstichtag*

- g** Umfang der Untersuchung
- h** Art und Quelle(n) der verwendeten Informationen, einschließlich der Quellen der verwendeten wichtigsten Daten und Eingaben
- i** *Annahmen und besondere Annahmen*
- j** Beschränkungen der Nutzung, Verteilung und Veröffentlichung des Gutachtens
- k** Bestätigung, dass die *Bewertung* in Übereinstimmung mit den IVS und/oder RICS Red Book Global Standards durchgeführt wurde
- l** *Bewertungsansatz* und Begründung, einschließlich der verwendeten *Bewertungsmethode(n)* und komplexen oder proprietären Modelle
- m** Betrag der *Bewertung* bzw. *Bewertungen*
- n** Datum des *Bewertungsgutachtens*
- o** Anmerkung über etwaige wesentliche Unsicherheiten bei der Bewertung (MVU) bezüglich der *Bewertung*, wenn dies erforderlich ist, um seitens des Nutzers der *Bewertung* für Klarheit zu sorgen
- p** Eine Erklärung, in der alle vereinbarten Haftungsbeschränkungen genannt werden
- q** Wichtige berücksichtigte und verwendete Faktoren aus dem Bereich *Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG)*

2.2 Jedes Hauptthema des Gutachtens wird nachstehend noch ausführlicher behandelt. Die wichtigsten Grundsätze sind fett gedruckt. In dem zugehörigen Text wird erläutert, wie diese Grundsätze auszulegen und in einzelnen Fällen anzuwenden sind.

#### a) Identifikation und Status des verantwortlichen Gutachters

Der Gutachter kann eine Einzelperson oder Mitglied einer *Firma* sein. Das Gutachten muss folgende Elemente enthalten:

- a** die Unterschrift der für den *Bewertungsauftrag* verantwortlichen Person
- b** eine Erklärung, in der bestätigt wird, dass der Gutachter in der Lage ist, eine objektive und unvoreingenommene *Bewertung* abzugeben, und dass der Gutachter kompetent genug ist, um den *Bewertungsauftrag* durchzuführen.

Falls der Gutachter im Rahmen dieses Auftrags wesentliche Unterstützung von anderen Personen erhalten hat, muss die Art dieser Unterstützung und der Grad ihrer Zuverlässigkeit im Gutachten aufgeführt werden.

#### Anwendung

1 Die Verantwortung für eine *Bewertung* muss stets von einem einzelnen Mitglied übernommen werden. Nach den Regeln der RICS ist es nicht gestattet, eine *Bewertung* von einer *Firma* erstellen zu lassen, obwohl die Verwendung der Formulierung „für und im Auftrag von“ unter der Unterschrift des *verantwortlichen Gutachters* ersatzweise zulässig ist.

- 2 In allen Fällen **muss** die Berufsbezeichnung (z. B. MRICS) oder eine andere relevante fachliche Qualifikation des jeweiligen Unterzeichners eindeutig angegeben werden.
- 3 Der Gutachter sollte in seinem Gutachten bestätigen, dass er alle regulatorischen oder gesetzlichen Kriterien für seine Beauftragung erfüllt. Wenn dies eine spezifische Anforderung ist, **muss** der Gutachter angeben, ob er als *interner Gutachter* oder *externer Gutachter* gemäß der Definition im [Glossar](#) handelt. Zu bestimmten Zwecken in einzelnen Geltungsbereichen gelten möglicherweise andere Definitionen dieser Begriffe, die ggf. in den *Auftragsbedingungen* (unter der Annahme, dass der Gutachter die festgelegten Kriterien aus der Definition erfüllt) anerkannt und im Gutachten benannt werden **müssen**. Bei Übernahme anderer Kriterien für den Status eines Gutachters **müssen** diese geltenden Kriterien erneut bestätigt werden; die Einhaltung dieser Kriterien durch den Gutachter ist in einer entsprechenden Erklärung ebenfalls zu bestätigen.
- 4 Bei der Prüfung der Frage, inwieweit eine wesentliche Beteiligung vorliegt, unabhängig davon, ob diese die Vergangenheit, Gegenwart oder einen zukünftigen Zeitpunkt betrifft, **muss** der Gutachter die Anforderungen aus [PS 2, Abschnitt 7](#) beachten. Alle Offenlegungen oder Erklärungen, die gemäß [VPS 1, Absatz 3.2\(a\)\(3\)](#) getätigt wurden, **müssen** im *Bewertungsgutachten* wiederholt werden. Wenn keine wesentliche sonstige Beteiligung gegeben ist, **muss** eine diesbezügliche Feststellung in das *Bewertungsgutachten* aufgenommen werden. Weitere Informationen zur Lösung von Interessenkonflikten finden Sie in [PS 2](#).
- 5 Es sollte eine Erklärung abgegeben werden, dass der Gutachter und/oder die *Firma* des Gutachters über ein ausreichendes aktuelles örtliches, landesspezifisches und ggf. internationales Wissen über den jeweiligen Markt sowie über die nötigen Fertigkeiten und den erforderlichen Sachverstand verfügt, um die jeweilige *Bewertung* in kompetenter Weise durchzuführen. Wenn mehrere Gutachter einer *Firma* an einer Bewertung beteiligt sind, muss die Einhaltung der Vorgaben aus [PS 2, Absatz 2.7](#) bestätigt werden, wobei jedoch keine Einzelheiten angegeben werden müssen.
- 6 Wenn der Gutachter eine *Bewertung* in das Gutachten einbezieht, das von einem anderen Gutachter oder einer anderen *Firma* erstellt wurde, als Subauftragnehmer oder sachkundiger *Dritter* für eine oder mehrere Aufgaben, lesen Sie [Absatz \(j\), Unterabsätze 3–4](#) unten.
- 7 In manchen Ländern oder Staaten können in den Bewertungsstandards der betreffenden Rechtsordnung weitere Offenlegungen vorgeschrieben sein, die in Bezug auf den Status des Gutachters vorzunehmen sind.

#### **b) Identifikation des Kunden und anderer vorgesehener Nutzer**

Der Auftraggeber einer *Bewertung* muss zusammen mit allen anderen Parteien identifiziert werden, die als Nutzer dieser Bewertung vorgesehen sind und sich auf die Ergebnisse verlassen (siehe auch nachstehenden Absatz (j)).



## Anwendung

- 1 Das Gutachten **muss** an den Kunden oder dessen Vertreter adressiert sein. Die Quelle des Auftrags und die Identität des Kunden **müssen** angegeben werden, falls diese nicht mit dem Adressaten des Gutachtens identisch sind. Andere bekannte Nutzer des Gutachtens sind ebenfalls zu benennen.
- 2 Aus bestimmten Gründen kann es Gutachtern verwehrt sein, eine Haftung gegenüber *Dritten* auszuschließen (siehe [PS 2, Abschnitt 5](#)). Alle Beschränkungen von Offenlegungen einer *Bewertung* auf Grundlage eingeschränkter Informationen oder Anweisungen sollten einbezogen werden (siehe [VPS 1, Absatz 3.2\(j\)](#)).

## c) Zweck der Bewertung

Der *Zweck eines Bewertungsauftrags* muss klar und deutlich angegeben werden.

## Anwendung

- 1 Das Gutachten **muss** eindeutig sein. Wenn der *Zweck der Bewertung* vom Kunden nicht bekannt gegeben wird, sollte sich der Gutachter darum bemühen, die Gründe hierfür zu erfahren. Das *Bewertungsgutachten* **muss** eine angemessene Erläuterung zur Klärung dieser Umstände enthalten.

## d) Identifikation der zu bewertenden Vermögenswerte und/oder Verbindlichkeiten

Die Vermögenswerte und/oder Verbindlichkeiten, auf die sich der *Bewertungsauftrag* bezieht, müssen eindeutig benannt werden. Zur klaren Unterscheidung zwischen einem Vermögenswert und einem Anteil oder einem Nutzungsrecht an diesem Vermögenswert sind unter Umständen präzisierende Ausführungen erforderlich.

Wenn die *Bewertung* einen Vermögenswert betrifft, der in Verbindung mit anderen Vermögenswerten genutzt wird, muss der Gutachter klarstellen, ob diese anderen Vermögenswerte:

- im *Bewertungsauftrag* inbegriffen sind
- aus der Bewertung ausgeschlossen, jedoch als verfügbar angesehen werden, oder
- aus der Bewertung ausgeschlossen und als nicht verfügbar angesehen werden sollen.

Wenn die *Bewertung* einen Eigentumsanteil an einem Vermögenswert oder einer Verbindlichkeit betrifft, muss die Beziehung des zu bewertenden Anteils zu allen anderen Anteilen und die Pflichten des Eigentümers des Anteils gegenüber den Eigentümern der übrigen Anteile eindeutig angegeben werden.

Besonders ist auf die Identifizierung von Portfolios, Sammlungen und Gruppen von Immobilien zu achten. Der Gutachter muss folgende Aspekte berücksichtigen: „Losbildung“ oder „Gruppierung“; die Identifizierung unterschiedlicher Immobilien- oder Vermögenskategorien und alle *Annahmen* oder *besonderen Annahmen*, die sich auf Umstände beziehen, unter denen diese Immobilien, Vermögenswerte, Verbindlichkeiten oder Sammlungen auf dem Markt angeboten werden können.



## Anwendung

- 1 Die dinglichen Rechte an jedem Vermögenswert oder jeder Verbindlichkeit sollten ausgewiesen werden. Eine Präzisierung muss vorgenommen werden, um zwischen den Merkmalen des Vermögenswertes in seiner Gesamtheit und dem jeweiligen bewerteten Recht oder Eigentumsanteil zu unterscheiden. Wenn es sich bei dem Vermögenswert um eine Immobilie handelt, sollte ebenfalls angegeben werden, in welchem Maße oder Umfang freies Eigentum verfügbar ist oder sein könnte (falls erforderlich).
- 2 Bei Vermögenswerten, die sich in mehreren Ländern oder Staaten befinden, **müssen** die Vermögenswerte, die sich jeweils in einem Land oder Staat befinden, im Gutachten separat aufgeführt werden; die Vermögenswerte sollten normalerweise so geordnet werden, dass alle Vermögenswerte in einem Land oder Staat zusammen gruppiert sind. Das dingliche Recht an jedem Vermögenswert oder jeder Verbindlichkeit muss ausgewiesen werden.
- 3 Wenn in den *Auftragsbedingungen* eine gesonderte Kennzeichnung der Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten nach Nutzung, Kategorie oder Klasse vorgeschrieben ist, sollte das Gutachten dementsprechend strukturiert werden.
- 4 Wenn Unklarheiten darüber bestehen, was eine einzelne Immobilie oder ein einzelner Vermögensgegenstand ist, sollte der Gutachter die zur *Bewertung* vorgesehenen Vermögenswerte in einer Art und Weise in Lose aufteilen oder zu Gruppen zusammenfassen, die wahrscheinlich auch bei einem tatsächlichen Verkauf der zu bewertenden Eigentumsobjekte oder -anteile zur Anwendung käme. Dennoch sollte der Gutachter die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten mit dem Kunden erörtern und **muss** die gewählte Methode in den *Auftragsbedingungen* und im Gutachten bestätigen. Weiterführende Informationen zur Bewertung von Portfolios, Sammlungen und Gruppen von Immobilien sowie zum Format des Gutachtens finden Sie in [VPGA 9](#).

### e) Verwendete Bewertungsgrundlage(n)

Die *Bewertungsgrundlage* muss dem jeweiligen Zweck angemessen sein. Die Quelle für die Definition jeder verwendeten *Bewertungsgrundlage* muss angegeben werden; ist keine Quelle verfügbar, muss die Bewertungsgrundlage erläutert werden.

## Anwendung

- 1 Die *Bewertungsgrundlage* **muss** zusammen mit einer entsprechenden Definition (jedoch ohne unterstützenden Bezugsrahmen oder sonstige erläuternde Informationen bezüglich dieser Definition) in vollem Umfang in das Gutachten aufgenommen werden.
- 2 Sofern nicht in den *Auftragsbedingungen* anders vereinbart, ist der Gutachter nicht verpflichtet, eine *Bewertung* auf einer alternativen *Bewertungsgrundlage* zu erstellen. Wenn die *Bewertungsgrundlage* jedoch kein marktbasierter Wert ist und die *Bewertung* sich wesentlich vom *Marktwert* unterscheidet, kann eine diesbezügliche Erklärung angebracht sein. Dies dient dazu, den Nutzer der *Bewertung* darauf hinzuweisen, dass diese *Bewertung*, auch wenn sie für den angegebenen Zweck relevant ist, möglicherweise keinen Bezug zu dem Preis hat, der bei einer Veräußerung des Vermögenswertes oder der Verbindlichkeit auf dem Markt erzielt werden könnte.

3 Wenn ausnahmsweise eine *Bewertung* für ein zukünftiges Datum erbracht wird, **muss** darauf ausdrücklich hingewiesen werden (siehe **Absatz (f)** unten). Der Wert sollte in diesem Falle gesondert ausgewiesen werden, wobei im Gutachten zu bestätigen ist, dass diese Wertermittlung ggf. den im jeweiligen Rechtsgebiet geltenden und/oder den nationalen Standards entspricht. Eine Prognose kann eine der verschiedenen Arten von *Bewertungsgrundlagen* annehmen und stellt normalerweise keine eigene dar. Da sich eine Prognose jedoch im Wesentlichen auf *besondere Annahmen* stützt, die nicht notwendigerweise von tatsächlichen Ereignissen abgeleitet sein müssen, unterscheidet sie sich vom Wesen her grundsätzlich von einer Bewertung, die sich auf einen in der Gegenwart oder Vergangenheit liegenden Zeitpunkt bezieht, und darf daher **nicht** so dargestellt werden, als wäre sie einer Bewertung gleichrangig. Insbesondere darf sie **nicht** als *Marktwert* beschrieben oder dargestellt werden.

#### f) Bewertungsstichtag

Der *Bewertungsstichtag* muss nicht unbedingt mit dem Tag der Ausstellung des *Bewertungsgutachtens* bzw. dem Tag der Durchführung oder des Abschlusses der Untersuchungen identisch sein. Diese Zeitpunkte müssen im Gutachten ggf. eindeutig unterschieden werden.

#### Anwendung

1 Der *Bewertungsstichtag* **muss** benannt werden (siehe [VPS 1, Absatz 3.2\(h\)](#)).

2 Wenn eine wesentliche Veränderung der Marktbedingungen oder der für eine Immobilie, einen Vermögensgegenstand oder ein Portfolio maßgeblichen Umstände zwischen dem *Bewertungsstichtag* (wenn dieser Tag zeitlich gesehen vor dem *Datum des Gutachtens* liegt) und dem *Datum des Gutachtens* eingetreten ist, sollte der Gutachter auf diesen Sachverhalt hinweisen. Es kann in bestimmten Fällen auch sinnvoll sein, dass der Gutachter den Kunden auf die Tatsache hinweist, dass sich Werte im Laufe der Zeit verändern und dass eine an einem bestimmten Stichtag ermittelte *Bewertung* zu einem früheren oder späteren Zeitpunkt möglicherweise keine Gültigkeit hat.

3 Besondere Sorgfalt ist bei der Prognose von Werten angebracht, um dem Kunden zu vermitteln, dass der tatsächliche Wert zu einem in der Zukunft liegenden Stichtag je nach Bewertungsgrundlage von dem im Gutachten ausgewiesenen Wert abweichen kann und mit ziemlicher Sicherheit abweichen wird, wenn der Zustand des Vermögensgegenstandes oder die entsprechenden Marktbedingungen den zum Prognosezeitpunkt geltenden *besonderen Annahmen* nicht entsprechen. Siehe hierzu auch **Absatz (e)(3)** oben.

#### g) Umfang der Untersuchung

Der Umfang der durchgeführten Untersuchungen, einschließlich der in den *Auftragsbedingungen (Leistungsumfang)* festgelegten Beschränkungen, muss im Gutachten offengelegt werden.

## Anwendung

- 1 Für Immobilien **müssen** im Gutachten das Datum und der Umfang jeder *Besichtigung* protokolliert werden, wobei u. a. auch die Teile eines Grundstücks zu benennen sind, die im Rahmen einer Besichtigung nicht zugänglich waren (siehe [VPS 4](#)). Gleichwertige Maßnahmen, die für die Klasse der betreffenden Vermögenswerte geeignet sind, sollten auch in Bezug auf materielles *persönliches Eigentum* ergriffen werden.
- 2 Falls im Rahmen der *Bewertung* keine Möglichkeit zur Durchführung einer angemessenen *Besichtigung* (siehe [VPS 4, Abs. 1.2 und 1.7](#)) oder einer gleichwertigen Kontrolle bestand, **muss** dieser Sachverhalt vom Gutachter angegeben werden.
- 3 Im Falle einer *Wiederbewertung* sollte das Gutachten ebenfalls auf Vereinbarungen verweisen, die das Erfordernis oder die Häufigkeit von *Besichtigungen* der Immobilie betreffen (siehe [VPS 4](#)).
- 4 Bei der Bewertung einer erheblichen Anzahl von Immobilien ist eine verallgemeinerte Aussage zu diesen Aspekten (d. h. bezüglich *Besichtigungen*) zulässig, sofern sie nicht irreführend ist.
- 5 Wenn der Vermögensgegenstand keine Immobilie und kein materielles *persönliches Eigentum* ist, sollte im Bericht genau dargelegt werden, inwieweit Untersuchungen möglich waren.
- 6 Wenn die *Bewertung* auf Grundlage eingeschränkter Informationen vorgenommen wird oder es sich um eine *Wiederbewertung* ohne *Besichtigung* handelt, **müssen** im Bericht vollständige Angaben über diese Beschränkung enthalten sein (siehe [VPS 1, Absatz 3.2\(i\)](#)).

## h) Art und Quelle(n) der verwendeten Informationen, einschließlich der Quellen der verwendeten wichtigsten Daten und Eingaben

Die Art und die Quelle sachdienlicher Informationen, auf die sich der Gutachter beim *Bewertungsprozess* stützt, sowie der Umfang der zur Überprüfung dieser Informationen durchgeführten Maßnahmen müssen offengelegt werden.

Soweit vom Auftraggeber oder einer anderen Partei übermittelte Informationen durch den Gutachter nicht überprüft werden konnten, ist dieser Sachverhalt eindeutig festzuhalten, wobei ggf. auf etwaige Zusicherungen der betreffenden Partei hinzuweisen ist.

In diesem Sinne ist der Begriff „Informationen“ so auszulegen, dass er Daten und andere derartige Eingaben einschließt.

## Anwendung

- 1 Wenn der Kunde Informationen bereitgestellt hat, die als Grundlage der Bewertung dienen sollen, obliegt es der Verantwortung des Gutachters, eindeutig festzulegen, dass die Informationen durch oder in den *Auftragsbedingungen* (siehe [VPS 1](#)) geregelt oder erfasst werden, und ggf. die Quelle der Informationen anzugeben. In jedem Fall **muss** der Gutachter beurteilen, inwieweit die bereitzustellenden Informationen wahrscheinlich als zuverlässig

angesehen werden können und ob weitere angemessene Maßnahmen zur Überprüfung dieser Informationen erforderlich sind.

2 Der Gutachter **muss** klarstellen, ob die *Bewertung* ohne Informationen erbracht wurde, die normalerweise verfügbar gewesen oder bereitgestellt worden wären. Der Gutachter **muss** ebenfalls im Gutachten angeben, ob eine Überprüfung (wenn möglich) von Informationen oder *Annahmen* erforderlich ist, auf denen die *Bewertung* basiert, oder ob als wesentlich angesehene Informationen nicht bereitgestellt wurden.

3 Wenn derartige Informationen oder *Annahmen*, die einer Überprüfung bedürfen, für die Höhe der *Bewertung* von wesentlicher Bedeutung sind, **muss** der Gutachter klarstellen, dass die *Bewertung* ohne diese Überprüfung nicht als verlässlich angesehen werden darf (siehe [VPS 1, Absatz 3.2\(j\)](#)). Im Falle einer *Wiederbewertung* ist eine Feststellung über wesentliche Änderungen, die vom Kunden mitgeteilt wurden, oder die Feststellung der *Annahme*, dass keine wesentlichen Änderungen erfolgt sind, in das Gutachten aufzunehmen.

4 Der Kunde kann den Gutachter bitten, eine gutachterliche Meinung zu rechtlichen Fragen abzugeben, die sich auf die *Bewertung* auswirken, umgekehrt kann der Gutachter eine Meinung zu rechtlichen Fragen äußern wollen. Der Gutachter **muss** unter diesen Umständen im Gutachten jegliche Informationen kennzeichnen, die zunächst von den Rechtsberatern des Kunden oder anderer interessierter Parteien überprüft werden müssen, bevor die *Bewertung* als verlässlich betrachtet oder veröffentlicht werden kann.

5 Im Gutachten sollten zusätzliche, für den Gutachter verfügbare oder vom Gutachter festgestellte Informationen aufgeführt werden, die nach Ansicht des Gutachters entscheidend dazu beitragen, dass der Kunde die *Bewertung* im Hinblick auf ihren ursprünglichen Bestimmungszweck verstehen und davon profitieren kann.

6 Die Begründung für die Einschätzung des Gutachters bezüglich der allgemeinen Zuverlässigkeit und Qualität der wichtigen Daten, Eingaben, Änderungen und *Annahmen* **muss** im Gutachten durch den Gutachter dokumentiert werden. Dies sollte Quellen, Verfahren, die Begründung des Gutachters für die Auswahl bestimmter Daten, *Annahmen*, Änderungen und Eingaben umfassen.

#### i) Annahmen und besondere Annahmen

**Alle getroffenen Annahmen und besonderen Annahmen müssen im Gutachten eindeutig aufgeführt sein.**

#### Anwendung

1 Alle *Annahmen* und *besonderen Annahmen* **müssen** im Gutachten zusammen mit den ggf. erforderlichen Vorbehalten vollständig aufgeführt werden, wobei zudem zu bestätigen ist, dass alle Annahmen und Vorbehalte mit dem Kunden abgestimmt sind. In der Schlussfolgerung der *Bewertung* und ggf. in der Zusammenfassung der *Bewertung* sollten alle *besonderen Annahmen* aufgeführt werden, die bei der Ermittlung des ausgewiesenen Wertes zugrunde gelegt wurden. Wenn in verschiedenen Ländern oder Staaten jeweils unterschiedliche *Annahmen* gelten, so **muss** dies im Gutachten erwähnt werden.

## j) Beschränkungen der Nutzung, Verteilung und Veröffentlichung des Gutachtens

Wenn Beschränkungen der Nutzung einer Bewertung oder des Nutzerkreises dieser *Bewertung* erforderlich sind, so müssen diese Beschränkungen aufgeführt werden.

### Anwendung

- 1 Der Gutachter **muss** Festlegungen über die zulässige Nutzung, Verteilung und Veröffentlichung der *Bewertung* treffen.
- 2 Es kann vereinbart worden sein, dass das Gutachten vollständig oder in einer gekürzten Erklärung, beispielsweise im Jahresabschluss eines Unternehmens, veröffentlicht werden darf, aber es kommt häufiger vor, dass auf das Gutachten lediglich verwiesen wird. In diesem Fall ist es unerlässlich, dass der Gutachter alle veröffentlichten Referenzen oder Erklärungen zu Veröffentlichungen prüft, um sicherzustellen, dass alle Referenzen korrekt sind und der Leser nicht irreführt wird.
- 3 Wenn vereinbart wurde, dass eine gekürzte Veröffentlichungserklärung erforderlich ist, sollte der Entwurf der Erklärung als separates Dokument erstellt und dem Kunden zusammen mit dem Gutachten vorgelegt werden. Der Inhalt der Erklärung kann den Auflagen oder Vorschriften lokaler Aufsichtsbehörden unterliegen, sollte jedoch mindestens folgende Angaben enthalten:
  - name und Qualifikation des Gutachters oder der *Firma* des Gutachters
  - angaben darüber, ob der Gutachter ein *interner Gutachter* oder ein *externer Gutachter* ist; falls erforderlich, muss bestätigt werden, dass die speziellen Kriterien für diesen Status erfüllt sind
  - *Bewertungstichtag* und *Bewertungsgrundlage(n)* sowie *besondere Annahmen*
  - angaben darüber, inwieweit die Werte direkt durch Bezugnahme auf Marktdaten ermittelt oder unter Verwendung anderer *Bewertungsmethoden* geschätzt wurden
  - bestätigung, dass die *Bewertung* gemäß den vorliegenden Standards vorgenommen wurde, oder Umfang und Grund/Gründe der *Abweichung* von diesen Standards und
  - nennung der Teile des Gutachtens, die von einem anderen Gutachter oder Sachverständigen angefertigt wurden.
- 4 Bei *Bewertungen*, an denen ein öffentliches Interesse besteht oder auf die sich Parteien stützen können, die nicht der Auftraggeber oder Adressat des Gutachters sind, **muss** der Gutachter zusätzliche Offenlegungen im *Bewertungsgutachten* und in allen diesbezüglich veröffentlichten Erklärungen vornehmen. Diese Vorgaben sind in [PS 2, Abschnitt 5](#) festgelegt.
- 5 „Veröffentlichung“ beinhaltet keine Offenlegung des Gutachtens oder des ermittelten Werts gegenüber Antragstellern für Hypothekendarlehen (Kreditvergabe) oder Darlehensnehmern.
- 6 Der Gutachter sollte die Richtigkeit aller sonstigen relevanten Informationen überprüfen, die die Immobilien oder die zu veröffentlichende *Bewertung* betreffen.

- 7 Dem Gutachter wird ebenso empfohlen, das gesamte Dokument zu lesen, in dem das Gutachten oder der Verweis darauf veröffentlicht werden soll, damit sichergestellt wird, dass in dem Dokument keine anderen Sachverhalte oder Einschätzungen, von denen der Gutachter möglicherweise Kenntnis haben könnte, falsch dargestellt sind.
- 8 Der Gutachter sollte darauf bestehen, dass ihm eine Kopie des letzten Korrekturabzugs des Dokuments oder der Erklärung vor der Herausgabe übermittelt wird; dieser Korrekturabzug ist dem Einwilligungsschreiben beizufügen. Versuche anderer Parteien, den Gutachter mittels Druck oder Überredung dazu zu bewegen, die Zeichnungsvollmacht zu delegieren, sollten abgelehnt werden.
- 9 Vorbehaltlich etwaiger rechtlicher Anforderungen, die möglicherweise in einem bestimmten Land oder Staat gelten, ist der Gutachter berechtigt, wirtschaftlich sensible Informationen aus einem Gutachten auszuschließen, das in vollständiger Form veröffentlicht werden soll.
- 10 Möglicherweise wird im Gutachten eine Meinung zum Ausdruck gebracht, die, sofern sie Eingang in ein öffentliches Dokument findet, gewisse Auswirkungen auf eine Angelegenheit haben könnte, die Gegenstand von Verhandlungen ist oder durch bestimmte Rechte zwischen dem Eigentümer und einem *Dritten* geregelt ist (z. B. eine Meinung über den Miet- oder Kapitalwert einer Immobilie im Hinblick auf eine bevorstehende Neufestsetzung der Miete). Das Gutachten kann ebenfalls Informationen über die Handels- und Geschäftstätigkeit eines Unternehmens enthalten, die normalerweise nicht allgemein bekannt wären. Derartige Informationen gelten als wirtschaftlich sensibel, und der Kunde muss, vorbehaltlich einer Genehmigung durch Wirtschaftsprüfer und zuständige Aufsichtsbehörden entscheiden, ob diese Informationen im Rahmen des Gutachtens veröffentlicht werden sollen.
- 11 In der veröffentlichten Erklärung **muss** der Gutachter auf die Auslassung(en) hinweisen und erklären, dass die Informationen auf ausdrückliche Anweisung des Kunden und mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde und/oder Wirtschaftsprüfer ausgelassen wurden. Ohne diese Erklärung kann der Gutachter versehentlich in eine Lage geraten, in der er mit ungerechtfertigter Kritik konfrontiert wird.
- 12 Wenn nicht der vollständige Bericht veröffentlicht wird, **muss** in der zur Veröffentlichung bestimmten Erklärung auf alle *besonderen Annahmen* und zusätzlichen *Bewertungen* verwiesen werden. Ebenso sollten in jedem veröffentlichten Dokument hinreichende Verweise auf alle etwaigen *Abweichungen* enthalten sein.
- 13 Die Entscheidung darüber, was ein „hinreichender Verweis“ ist, obliegt in jedem Fall dem Gutachter. Ein Verweis würde nicht als „hinreichend“ angesehen werden, wenn der Leser durch diesen Verweis nicht auf Sachverhalte von grundlegender Bedeutung im Hinblick auf die Grundlage oder den Betrag der *Bewertung* hingewiesen würde oder wenn das Risiko einer Irreführung oder Täuschung des Lesers bestehen würde.
- 14 Es ist davon auszugehen, dass ein Gutachter der Veröffentlichung eines prognostizierten Wertes normalerweise nicht zustimmen würde. Wenn in Ausnahmefällen



eine Zustimmung dennoch erteilt wird, ist sorgfältig darauf zu achten, dass alle diesbezüglichen Bedingungen und Haftungsausschlüsse genau wiedergegeben werden.

k) Bestätigung, dass die Bewertung in Übereinstimmung mit den IVS und/oder RICS Red Book Global Standards durchgeführt wurde

Der Gutachter sollte:

- bestätigen, dass die *Bewertung* gemäß den IVS durchgeführt wird und dass alle signifikanten Eingabedaten vom Gutachter geprüft und für die vorgelegte *Bewertung* als geeignet eingeschätzt wurden,

oder (in Abhängigkeit von den jeweiligen Anforderungen des Kunden)

- bestätigen, dass die *Bewertung* gemäß den globalen *RICS-Bewertungsstandards* (IVS inbegriffen) und ggf. gemäß den einschlägigen nationalen oder länderspezifischen Ergänzungen der RICS durchgeführt wurde. Gegebenenfalls kann eine solche Bestätigung einfach auf die RICS Red Book Global Standards verweisen.

Im Falle der Anwendung der Red Book Global Standards müssen eine Begleitnotiz und eine Erläuterung zu etwaigen *Abweichungen* von den Red Book Global Standards enthalten sein. Eine *Abweichung* wäre in diesem Sinne nicht gerechtfertigt, wenn sie zu einer irreführenden *Bewertung* führen würde.

## Anwendung

1 Im Hinblick auf das Ergebnis besteht kein wesentlicher Unterschied zwischen den vorstehend angeführten Formen der Bestätigung, die entsprechend den Anforderungen eines *Bewertungsauftrags* verwendet werden können. Einige Kunden werden ausdrücklich eine Bestätigung darüber wünschen, dass die *Bewertung* gemäß den IVS durchgeführt wurde, und diese kann erteilt werden. In allen anderen Fällen ist die Bestätigung, dass die *Bewertung* in Übereinstimmung mit den Red Book Global Standards der RICS durchgeführt wurde, eine doppelte Zusicherung, dass die IVS und die RICS-Berufsstandards insgesamt eingehalten wurden.

2 Bei Verweisen auf die RICS Red Book Global Standards ohne Nennung des Jahres der Ausgabe gilt die jeweils am Bewertungsstichtag gültige Ausgabe des RICS-Standards als maßgebend, sofern dieser *Bewertungsstichtag* am oder vor dem Datum der Unterzeichnung des Gutachtens liegt.

3 In der Erklärung zur Einhaltung der Standards sollte auf etwaige *Abweichungen* von den Red Book Global Standards hingewiesen werden (siehe [PS 1, Abschnitt 6](#)).

4 Wenn bestimmte rechtliche Bewertungsstandards eingehalten wurden, kann eine formelle Erklärung über die Einhaltung der betreffenden Standards hinzugefügt werden.

5 Wenn der Gutachter eine *Bewertung* in sein Gutachten aufnimmt, die von einem anderen Gutachter oder einer anderen *Firma* – als Subauftragnehmer oder sachkundiger *Dritter* – erstellt wurde, so **muss** bestätigt werden, dass derartige *Bewertungen* gemäß den



vorliegenden globalen oder anderen Standards erbracht wurden, die unter den jeweiligen Umständen möglicherweise Anwendung finden.

6 Der Gutachter kann aufgefordert werden, eine *Bewertung* einzubeziehen, die direkt von seinem Kunden in Auftrag gegeben wurde. In einem solchen Fall **muss** sich der Gutachter davon überzeugen, dass alle derartigen Gutachten gemäß den vorliegenden globalen Standards angefertigt wurden.

#### **l) Bewertungsansatz und Begründung, einschließlich der verwendeten Bewertungsmethode(n) und komplexen oder proprietären Modelle**

Zum besseren Verständnis des im Rahmen einer *Bewertung* ermittelten Wertes im jeweiligen Kontext muss das Gutachten auf die angewandten Ansätze, Methoden und Modelle, die verwendeten wesentlichen Eingaben und die Hauptgründe für die gezogenen Schlussfolgerungen Bezug nehmen.

Letztgenannte Vorgabe gilt jedoch nicht, wenn in den *Auftragsbedingungen (Leistungsumfang)* ausdrücklich vereinbart und festgehalten wurde, dass ein Gutachten ohne Begründungen oder sonstige unterstützende Informationen zu liefern ist.

#### **Anwendung**

1 Wenn für verschiedene Vermögenswerte jeweils unterschiedliche *Bewertungsansätze* und *Annahmen* erforderlich sind, müssen diese jeweils gesondert benannt und dokumentiert werden.

2 Zur Unterscheidung zwischen Ansatz und Methode siehe [VPS 3, Absatz 1](#). Der Umfang der Beschreibung dieser in einzelnen Aufträgen sollte in einem angemessenen Verhältnis zur Aufgabe stehen und darauf ausgerichtet sein, das Verständnis für den Kunden und andere beabsichtigte Nutzer zu fördern. Die unterstützenden Gründe bzw. die Begründung für die gezogenen Schlussfolgerungen sollten, sofern relevant, eine Erklärung für jede Abweichung von der gängigen Praxis innerhalb des Berufsstandes enthalten.

3 Siehe [VPS 5](#) in Bezug auf die Verwendung von *Bewertungsmodellen*. Ein *Bewertungsmodell* ist ein Werkzeug, das für die quantitative Umsetzung einer *Bewertungsmethode* verwendet wird und Eingaben in Ausgaben umwandelt, die bei der Entwicklung eines Wertes verwendet werden.

4 In Bezug auf Vermögenswerte und/oder Verbindlichkeiten, bei denen es sich um Anteile an *Immobilien* handelt, wird auf [VPS 4, Absatz 1.5](#) verwiesen.

#### **m) Betrag der Bewertung oder Bewertungen**

**Ermittelte Werte müssen in der anwendbaren Währung angegeben werden.**

#### **Anwendung**

1 Im Hauptteil des Gutachtens **muss** der gutachterlich ermittelte Betrag sowohl in Worten als auch in Ziffern angegeben werden.

- 2 Wenn im Rahmen eines *Bewertungsauftrags* mehrere Vermögenswerte bewertet werden sollen, die in verschiedene Nutzungskategorien fallen oder sich an verschiedenen geografischen Standorten befinden, ist die Verfahrensweise zum Ausweis der *Bewertungen* jeweils einzeln oder auf andere Weise, vom Zweck der jeweiligen *Bewertung*, den Umständen und den Wünschen des Kunden abhängig. Wenn ein Portfolio Vermögenswerte mit unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen umfasst, können die Werte je nach Eigentumskategorie in Zwischensummen zusammengefasst und dann mit einer entsprechenden Erläuterung als Gesamtwert aufgeführt werden.
- 3 Üblicherweise verlangen juristische Personen, dass Werte von Vermögensgegenständen und/oder Verbindlichkeiten in der Währung des Landes ausgewiesen werden, in dem sie ansässig sind. Für Bilanzierungszwecke oder in *Jahresabschlüssen* wird diese Währung als Berichts- oder Rechnungslegungswährung bezeichnet. *Bewertungen* **müssen** unabhängig vom Standort des Kunden in der Währung des Landes vorgenommen werden, in dem sich der Vermögensgegenstand befindet bzw. in dem die Verbindlichkeit besteht.
- 4 Wenn ein Kunde verlangt, dass der in einer *Bewertung* ermittelte Wert in eine andere Währung umgerechnet werden soll (z. B. in die Berichts- oder Rechnungslegungswährung), wird der am *Bewertungsstichtag* notierte Schlusskurs (auch als Kassakurs bezeichnet) für die Devisenumrechnung zugrunde gelegt, sofern keine andere Verfahrensweise vereinbart wurde.
- 5 Wenn im Rahmen eines *Bewertungsauftrags* festgelegt ist, dass das Wertgutachten in mehreren Währungen ausgewiesen werden soll (z. B. bei grenzüberschreitenden *Portfoliobewertungen*), **müssen** die verwendeten Währungen angegeben und **muss** der ermittelte Betrag in Worten und in Ziffern im Hauptteil des Wertgutachtens ausgewiesen werden. Für die Umrechnung der Währungen ist der zum *Bewertungsstichtag* geltende Wechselkurs zu verwenden, der ebenso im *Bewertungsgutachten* aufgeführt werden **muss**.
- 6 Wenn die Identifizierung der einzelnen Vermögenswerte und die Aufstellung ihrer Werte in (einer) Anlage(n) enthalten sind, die dem Gutachten beigelegt wird/ werden, **muss** eine Zusammenfassung der Werte in den Text des Gutachtens aufgenommen werden.
- 7 Wenn eine wesentliche Veränderung der Marktbedingungen oder der für einen Vermögenswert oder ein Portfolio maßgeblichen Umstände zwischen dem *Bewertungsstichtag* (wenn dieser Tag zeitlich gesehen vor dem *Datum des Gutachtens* liegt) und dem *Datum des Gutachtens* eingetreten ist, sollte der Gutachter auf diesen Sachverhalt hinweisen. Es kann in bestimmten Fällen auch sinnvoll sein, dass der Gutachter den Kunden auf die Tatsache hinweist, dass sich Werte im Laufe der Zeit verändern und dass eine an einem bestimmten Stichtag ermittelte *Bewertung* zu einem früheren oder späteren Zeitpunkt möglicherweise keine Gültigkeit hat.
- 8 Es können sich auch „negative Werte“ und Verbindlichkeiten ergeben, die stets gesondert ausgewiesen werden **müssen**. Eine Verrechnung oder Aufrechnung ist nicht zulässig.

#### n) Datum des Bewertungsgutachtens

Das Datum der Ausstellung des Gutachtens muss angegeben werden. Dieses Datum muss nicht mit dem *Bewertungsstichtag* (siehe (f) oben) identisch sein.

o) Anmerkung über etwaige wesentliche Unsicherheiten bei der Bewertung (MVU) bezüglich der Bewertung, wenn dies erforderlich ist, um seitens des Nutzers der Bewertung für Klarheit zu sorgen

#### Anwendung

1 Diese Anforderung ist nur dann obligatorisch, wenn die Unsicherheit wesentlich ist. In diesem Sinne bedeutet „wesentlich“, dass das Maß an Unsicherheit in einer *Bewertung* außerhalb der Parameter liegt, die normalerweise erwartet und akzeptiert werden können.

2 Alle *Bewertungen* sind gutachterliche Meinungen, die auf einer festgelegten *Bewertungsgrundlage* in Verbindung mit angemessenen *Annahmen* oder *besonderen Annahmen* erstellt werden, die ebenfalls angegeben werden **müssen** (siehe [VPS 2](#)) – eine *Bewertung* ist kein Fakt. Wie bei allen Meinungen ist der Grad der Subjektivität, der hierbei eine Rolle spielt, zwangsläufig von Fall zu Fall unterschiedlich. Dies gilt ebenso für den Grad der „Sicherheit“, d. h. die Wahrscheinlichkeit dafür, dass das Urteil des Gutachters bezüglich des *Marktwertes* genau mit dem Preis übereinstimmt, der sich bei einem tatsächlichen Verkauf zum *Bewertungsstichtag* erzielen ließe, selbst wenn alle in der Definition des *Marktwertes* genannten Umstände und die *Annahmen für die Bewertung* mit den Umständen eines tatsächlichen Verkaufs identisch wären. Die meisten *Bewertungen* variieren bis zu einem gewissen Grad (d. h. gutachterliche Meinungen unterscheiden sich voneinander), was von den Gerichten in vielen Rechtssystemen allgemein anerkannt wird.

3 Um ein gutes Nutzerverständnis zu gewährleisten und das Vertrauen in *Bewertungen* zu verbessern, sind Klarheit und Transparenz vonnöten; daher besagt die allgemeine Anforderung aus Unterabschnitt (m) oben, dass im Gutachten die verwendeten Bewertungsansätze, die wichtigsten berücksichtigten Einflussfaktoren sowie die Hauptgründe für die gezogenen Schlussfolgerungen benannt werden müssen, damit es dem Nutzer ermöglicht wird, den in der *Bewertung* ermittelten Wert im entsprechenden Kontext zu verstehen. Wie viele Erläuterungen und Einzelheiten im Hinblick auf unterstützende Informationen, den *Bewertungsansatz* und den jeweiligen Marktkontext erforderlich sind, kann von Fall zu Fall verschieden sein und obliegt dem Urteil des Gutachters.

4 Normalerweise bedürfen *Bewertungen* keiner zusätzlichen Erläuterungen oder Präzisierungen, die über die allgemeine Anforderung in vorstehendem Absatz 3 hinausgehen. In manchen Fällen kann es jedoch vorkommen, dass bezüglich eines ausgewiesenen *Wertes* ein weit größeres Maß an Unsicherheit besteht als üblich; wenn es sich hierbei um eine wesentliche Unsicherheit handelt – was im Gutachten ausdrücklich angegeben werden sollte –, **müssen** weitere entsprechende Anmerkungen hinzugefügt werden, um auf diese Weise sicherzustellen, dass durch das Gutachten kein falscher Eindruck entsteht. Eine Aussage, in der zum Ausdruck gebracht wird, dass das Vertrauen in eine *Bewertung* geringer als üblich ist, darf von Gutachtern nicht als Zeichen von Schwäche gewertet werden – es handelt sich

nicht um eine Aussage, die ihre beruflichen Fertigkeiten oder ihr fachliches Urteil in Zweifel zieht, sondern um eine objektive Information, deren Offenlegung einer ordnungsgemäßen Verfahrensweise entspricht. Unterlässt es der Gutachter hingegen, auf einen wesentlichen Unsicherheitsfaktor hinzuweisen, so dass bei dem Kunden der Eindruck entsteht, dass dem Gutachten ein höheres Gewicht beigemessen werden kann, als tatsächlich zugesichert ist, so wäre das Gutachten irreführend.

5 Weiterführende Informationen zu wesentlichen Unsicherheiten bei der Bewertung finden Sie in [VPGA 10](#).

p) Eine Erklärung, in der alle vereinbarten Haftungsbeschränkungen genannt werden

### Anwendung

1 Die Themen Risiko, Haftung und Versicherung sind eng miteinander verbunden. Bis zur Ausgabe einer Leitlinie zur globalen Anwendung sollten Mitglieder sich jeweils auf die neueste für ihr Land [geltende RICS-Leitlinie](#) stützen.

q) Wesentliche Faktoren im Bereich Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG), die verwendet und berücksichtigt werden

Gutachter müssen die Berücksichtigung wesentlicher *ESG*-Faktoren und alle Auswirkungen auf die Schlussfolgerung und/oder Begründung der *Bewertung* ermitteln, im Gutachten darlegen und dokumentieren.

Im Hinblick auf die wesentlichen *ESG*-Aspekte, die eine *Bewertung* beeinflussen, sollte der Gutachter angemessen über die *ESG*-Bezugsrahmen und die Rechtsvorschriften informiert sein, die für die durchzuführende *Bewertung* relevant sind.

*ESG*-Aspekte können potenziell qualitative und/oder quantitative Gutachten und *Dokumentation* erfordern. Sie können Chancen und/oder Risiken bergen, die berücksichtigt werden müssen.

*ESG*-Faktoren, die über den Rahmen dessen hinausgehen, was in den *Auftragsbedingungen* vereinbart wurde, und/oder die nach dem angemessenen fachlichen Urteil des Gutachters nicht als wesentlich erachtet werden, müssen nicht in das Gutachten aufgenommen und *dokumentiert* werden.

Wesentliche *ESG*-Faktoren, die im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die *Bewertung* und das *Bewertungsgutachten* berücksichtigt werden, sollten nicht als eine *ESG*-Risikobewertung oder für eine andere Verwendung außerhalb des Rahmens der *Bewertung* betrachtet werden.

### Anwendung

1 Beispiele für *ESG*-Faktoren für alle Vermögenswertklassen finden sich in [IVS 104 Daten und Eingaben: Anhang](#). Diese können je nach *Bewertung* von Bedeutung sein oder auch nicht.

2 Die Relevanz der *ESG*-Faktoren und ob sie von Bedeutung sind, hängt von dem zu bewertenden Vermögenswert bzw. der zu bewertenden Haftung sowie vom *Zweck der Bewertung* und der *Bewertungsgrundlage* ab. Manche Faktoren sind nur in bestimmten Lagen und unter bestimmten Umständen für die *Bewertung* relevant. Wesentliche *ESG*-Aspekte sollten in einem angemessenen Verhältnis zur *Bewertung* stehen. Je nach Art der *Bewertung* können für einige *ESG*-Faktoren zusätzliche und detailliertere Überlegungen erforderlich sein. Die folgenden VPGAs enthalten *ESG*-Aspekte, die für bestimmte *Zwecke der Bewertung* und für bestimmte Arten von Vermögenswerten spezifisch sind.

# Teil 5: Anwendungen der Leitlinien in der Bewertungspraxis

## VPGA 1 Bewertungen für die Finanzberichterstattung

### 1 Umfang

1.1 Diese VPGA bietet Orientierungshilfe bei *Bewertungen*, die für die *Finanzberichterstattung* erforderlich sein können. Sie gibt einen Überblick über die typischen Bestandteile eines Finanzberichts, über die Punkte, die der Gutachter bei der Vereinbarung der *Auftragsbedingungen* für Arbeiten dieser Art berücksichtigen muss, und über zusätzliche Punkte, die im Gutachten behandelt werden müssen. Anschließend bietet sie eine Zusammenfassung der *Internationalen Bilanzierungsstandards* (IFRS), die möglicherweise *Bewertungsbeiträge* für verschiedene Arten von Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten erfordern, um bestimmte buchhalterische Anforderungen zu erfüllen.

1.2 Gutachter sollten beachten, dass sich die Standards für die Finanzberichterstattung ständig weiterentwickeln und sie sich über den am Stichtag geltenden Standard informieren und auf diesen beziehen sollten.

### 2 Hintergrund

2.1 Finanzberichte, auch als *Jahresabschlüsse* bezeichnet, liefern Informationen über die finanzielle Lage, die Leistung und die Veränderungen in der finanziellen Lage eines Unternehmens, die für das Management, die Eigentümer und andere Stakeholder bei wirtschaftlichen Entscheidungen hilfreich sind. Eine Organisation kann jede eingetragene oder nicht eingetragene Körperschaft oder Organisation sein. Regelmäßige Finanzberichte, die in Übereinstimmung mit etablierten Rechnungslegungsstandards erstellt werden, sind in den meisten Ländern für viele Arten von Organisationen gesetzlich vorgeschrieben.

2.2 Ein vollständiger Finanzbericht enthält in der Regel die folgenden Angaben:

- Eine Bilanz, auch als „Erklärung der finanziellen Lage“ bezeichnet, die eine Erklärung der Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und des Eigenkapitals der Organisation zu einem bestimmten Zeitpunkt enthält.
- Eine Erfolgsrechnung, auch als „Gesamtergebnisrechnung“ oder „Gewinn- und Verlustrechnung“ bezeichnet, die über die Erträge, Kosten und Gewinne einer Organisation zu einem bestimmten Zeitraum Auskunft gibt.
- Eine Eigenkapitalerklärung oder eine Erklärung der einbehaltenen Erträge, die über die Veränderungen des Eigenkapitals der Organisation während des angegebenen Zeitraums Auskunft erteilt.
- Eine Erklärung zum Cashflow, die die Cashflow-Aktivitäten einer Organisation, insbesondere seine Betriebs-, Investitions- und Finanzierungsaktivitäten, aufzeigt.
- Anmerkungen zu den obigen Ausführungen.

2.3 Die IFRS sind die weltweit am weitesten verbreiteten Standards für die Finanzberichterstattung und enthalten spezifische Anforderungen für die *Bewertung*, die in dieser VPGA erörtert werden. Mitglieder sollten jedoch beachten, dass auch nationale Standards weit verbreitet sind, insbesondere für kleinere privatwirtschaftliche und die meisten öffentlichen Einrichtungen. Eine Bezugnahme auf solche nationalen Standards in einer internationalen Leitlinie ist zwar nicht praktikabel, doch viele dieser Standards ähneln den IFRS. Die gegebene Orientierungshilfe kann daher für *Bewertungen* relevant sein, die in anderen Rechnungslegungsstandards als den IFRS verwendet werden.

2.4 *Bewertungen* können erforderlich sein, um bei der Aufbereitung einiger der Informationen zu helfen, die in Finanzberichten enthalten sein müssen. Daher ist es wichtig, dass ein Gutachter die verschiedenen buchhalterischen Anforderungen, für die *Bewertungen* erforderlich sein können, und die anwendbaren *Bewertungskriterien* versteht. Einige Beispiele für die verschiedenen Zwecke, für die *Bewertungen* in Finanzberichten erforderlich sein können, sind die Bewertung eines Vermögenswertes oder einer Verbindlichkeit zur Aufnahme in die Bilanz, die Aufteilung des Kaufpreises eines erworbenen Unternehmens auf verschiedene Vermögenswerte, die Überprüfung auf Wertminderung und die Berechnung der Abschreibungen in der Gewinn- und Verlustrechnung.

2.5 Diese VPGA enthält Informationen zu den verschiedenen Zwecken, für die bei der Erstellung von *Jahresabschlüssen* eine *Bewertungsberatung* erforderlich sein kann, sowie zu den verschiedenen *Bewertungsgrundlagen*, *Annahmen* und Ansätzen, die erforderlich oder zulässig sein können. Wenn Gutachter nicht entsprechend qualifiziert sind, sollten sie darauf achten, nicht über die erforderliche *Bewertungsberatung* hinauszugehen, indem sie darüber beraten, ob oder wie diese in den *Jahresabschlüssen* verwendet wird, wobei sie nur der Genehmigung veröffentlichter Verweise auf ihre *Bewertung* unterliegen.



### 3 Einhaltung der Bewertungsstandards

**3.1** IVS 101 verlangt, dass der für eine *Bewertung* vereinbarte Leistungsumfang für den beabsichtigten Verwendungszweck angemessen ist. Bei Beauftragung zur Durchführung einer *Bewertung* für die Verwendung in der Finanzberichterstattung muss der Gutachter den spezifischen Rechnungslegungszweck kennen, für den die *Bewertung* erforderlich ist. Damit die Anforderungen von IVS 101 und [VPS 1](#) erfüllt werden, müssen bei der Vorbereitung und Vereinbarung des Leistungsumfangs ggf. die folgenden zusätzlichen Punkte abgewogen werden.

- Bestätigung, wie der Vermögenswert von der berichtenden Stelle verwendet oder klassifiziert wird. Die erforderliche buchhalterische Behandlung und die damit verbundene Beratungsleistung zur *Bewertung* identischer oder ähnlicher Vermögenswerte kann je nach deren Verwendung durch eine Organisation unterschiedlich ausfallen, z. B. ob ein Vermögenswert als Kapitalanlage oder für die Produktion gehalten wird, ob er überschüssig ist und zum Verkauf gehalten wird oder ob es sich um einen Lagerbestand handelt, der zum Verkauf gehalten wird.
- Die anwendbaren Rechnungslegungsstandards (FRS) müssen ermittelt werden, einschließlich der Standards für den spezifischen Buchhaltungszweck, für den die *Bewertung* erforderlich ist.
- Wenn ein Vermögenswert in Verbindung mit anderen separat identifizierbaren Vermögenswerten genutzt wird, einigen Sie sich auf die „Rechnungseinheit“, d. h. wie verbundene Vermögenswerte für die *Bewertung* aggregiert oder disaggregiert werden sollen..
- *Bewertungsgrundlagen*, die vom jeweiligen Rechnungslegungsstandard gefordert werden. Der *beizulegende Zeitwert* gemäß IFRS 13 ist der gebräuchlichste, aber es können ggf. auch andere nötig sein.
- Bestätigung der zu treffenden *Annahmen*. Diese müssen die für den Rechnungslegungszweck geltenden Standards widerspiegeln, die wiederum davon abhängen, wie die Organisation den Vermögenswert nutzt oder zu nutzen beabsichtigt. Sofern der Kunde die Vermögenswerte nicht als überschüssig deklariert hat oder die Geschäftsführung nicht beabsichtigt, das Unternehmen zu liquidieren, ist es in der Regel angemessen, die *Annahme* zu treffen, dass der Vermögenswert bzw. die Vermögenswerte weiterhin als Teil des Unternehmens, zu dem sie gehören, genutzt werden.
- Beschränkungen der Nutzung, Verteilung und Veröffentlichung des Gutachtens. Gutachter beschränken in der Regel die Bezugnahme auf ihre *Bewertung* oder deren Veröffentlichung ohne vorherige Zustimmung. Es ist wichtig zu verstehen, dass eine Anfrage, einem Kunden eine *Bewertung* zur Verfügung zu stellen, die für die Finanzberichterstattung verwendet wird, nicht automatisch bedeutet, dass die *Bewertung* in dem veröffentlichten Bericht erscheint. Tatsächlich ist nach IFRS der einzige nicht finanzielle Vermögenswert, der zu jedem Berichtsstichtag zum *beizulegenden Zeitwert* bewertet werden muss, die *Anlageimmobilie*; siehe IAS 40. Wie in dieser VPGA erläutert, kann eine *Bewertungsberatung* nur als Beitrag zur Berechnung einer von den FRS geforderten Kennzahl durch

ein Unternehmen oder zur Entscheidung, welche der zulässigen alternativen Bewertungsoptionen zu verwenden ist, erforderlich sein. Wenn der Kunde jedoch angibt, dass er die *Bewertung* in seinem veröffentlichten Finanzbericht veröffentlichen oder darauf verweisen möchte, **müssen** die Bedingungen eine Klausel enthalten, dass jeder veröffentlichte Verweis zunächst vom Gutachter in dem Kontext, in dem er erscheinen soll, zu genehmigen ist. ([VPS 1, Abschnitt 3.2\(m\)](#)).

- Umfang der Pflicht des Gutachters, auf Fragen des Wirtschaftsprüfers des Rechtssubjekts zur *Bewertung* zu antworten. (Siehe [VPGA 11.](#))

**3.2** Es ist zu beachten, dass es normalerweise nicht angebracht ist, eine *Bewertung* auf der Grundlage einer *besonderen Annahme* vorzunehmen, da alle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum Stichtag „wie besehen“ bewertet werden sollten. Eine Ausnahme besteht, wenn ein Vermögenswert zwischen der berichtenden Einheit und einer Tochtergesellschaft oder einem verbundenen Unternehmen vermietet wird. In diesem Fall kann die *besondere Annahme* erforderlich sein, dass der Mietvertrag zum Berichtsdatum gekündigt wurde, um eine falsche Angabe des Wertes des Vermögensgegenstands zu vermeiden.

**3.3** Zusätzlich zu den Mindestanforderungen in [VPS 6](#) sollte ein *Bewertungsgutachten* für die Finanzberichterstattung ggf. Folgendes enthalten:

- geeignete Verweise auf Angelegenheiten, die im Rahmen des oben beschriebenen Leistungsumfangs behandelt werden
- alle Informationen, die die berichtende Einheit gemäß den Anforderungen der relevanten Rechnungslegungsstandards über die *Bewertung* offenlegen muss. Zu den erforderlichen Offenlegungen bei der Bewertung des *beizulegenden Zeitwerts* gehören beispielsweise die bei der Bewertung angewandten Methoden und wesentlichen *Annahmen* sowie die Angabe, ob die Bewertung anhand von beobachtbaren Preisen oder aktuellen Markttransaktionen ermittelt wurde. Einige Standards erfordern auch Informationen über die Sensibilität der Messung gegenüber Änderungen bei wichtigen Eingaben
- wenn die Auswirkungen einer getroffenen *Annahme* auf den Wert wesentlich sind, sollten die Auswirkungen dieser *Annahme* im Gutachten offengelegt werden.
- Wenn vereinbart wurde, dass der Kunde einen veröffentlichten Verweis auf die *Bewertung* und den Ersteller der Bewertung aufnehmen darf, **muss** ein Entwurf einer Erklärung erstellt und dem Gutachten beigelegt werden, zusammen mit der Bedingung, dass der Gutachter der Verwendung im Rahmen des vorgeschlagenen Finanzberichts zustimmt. ([VPS 6, Abschnitt 2.2\(j\)](#)).

## 4 Orientierungshilfe zu ausgewählten IFRS

**4.1** IFRS sind die Standards und Auslegungen, die vom International Accounting Standards Board (IASB) und dem International Sustainability Standards Board (ISSB) herausgegeben werden. Diese Standards sind wie folgt unterteilt:

- a Internationale Rechnungslegungsstandards. Standards, die ursprünglich vor 2001 herausgegeben wurden, haben das Präfix IAS, und Standards, die später herausgegeben wurden, haben das Präfix IFRS
- b Internationale Standards für die Offenlegung von Nachhaltigkeitsinformationen (IFRS) und
- c Auslegungen, die vom International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) entwickelt wurden.

4.2 Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung gibt es 41 gültige Standards für die Finanzberichterstattung, 2 Internationale Standards für die Offenlegung von Nachhaltigkeitsinformationen und fast 20 aktuelle Auslegungen, die vom IFRIC gebilligt wurden. Diese Standards werden regelmäßig überprüft und aktualisiert.

4.3 Diese VPGA fasst kurz die Standards zusammen, die eine *Bewertung* der materiellen und *immateriellen Vermögensgegenstände* erfordern können, und gibt die wichtigsten Anforderungen an diese *Bewertungen* an. Mitglieder, die an dieser Arbeit beteiligt sind, sollten sich mit der aktuellen Version der entsprechenden IFRS vertraut machen, die auf der [IFRS-Website](#) verfügbar ist.

### Beizulegender Zeitwert IFRS 13

4.4 Dieser Standard definiert und erläutert die Anwendung des *beizulegenden Zeitwerts*, der die gängigste *Bewertungsgrundlage* für die gesamte IFRS-Reihe darstellt. Für Gutachter, die *Bewertungen* für die *Finanzberichterstattung* erstellen, ist es daher unerlässlich, die wichtigsten Grundsätze dieses Standards zu verstehen. Der *beizulegende Zeitwert* ist definiert als:

„... der Preis, zu dem man im Rahmen eines ordnungsgemäßen Geschäfts zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag einen Vermögenswert verkaufen oder eine Verbindlichkeit begleichen würde.“

4.5 IFRS 13 bietet umfangreiche Orientierungshilfen zur Auslegung und Anwendung der einzelnen Elemente dieser Definition. Dazu gehört die Erläuterung der Eigenschaften des Marktes, auf dem die Transaktion stattfinden soll, der Art und Motivation der Transaktionsparteien, des vorteilhaftesten Preises und der Anwendung des Prinzips der stärksten und besten Nutzung.

4.6 Viele Gutachter sind mit dem *Marktwert* gemäß der Definition in den IVS besser vertraut als mit dem *beizulegenden Zeitwert* gemäß der obigen Definition. Für die meisten praktischen Zwecke sollten die beiden jedoch zum gleichen Ergebnis führen, da sie beide auf dem gleichen Konzept eines Preises in einem freien und offenen Austausch zwischen typischen Käufern und Verkäufern zu einem bestimmten Zeitpunkt basieren. Daraus folgt, dass beide für nichtfinanzielle Vermögenswerte das Prinzip der stärksten und besten Nutzung widerspiegeln, vorausgesetzt, die Parteien sind sachkundig und informiert, handeln in ihrem besten Interesse und ohne unangemessene Einschränkungen.

**4.7** IFRS 13 gilt für das Prinzip der stärksten und besten Nutzung unter der Bedingung, dass festgestellt werden muss, ob der maximale Wert für Marktteilnehmer in der Nutzung des Vermögenswertes in Kombination mit anderen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten oder in der Nutzung auf eigenständiger Basis besteht. Die erläuternden Beispiele, die IFRS 13 beigelegt sind, umfassen Grundstücke, die für die industrielle Nutzung in einem Gebiet erschlossen wurden, in dem nahe gelegene Grundstücke für eine dichte Wohnbebauung saniert wurden, was auch mit der aktuellen Flächennutzungsplanung für das Gebiet übereinstimmt. In diesem Beispiel wird der *beizulegende Zeitwert* durch einen Vergleich der folgenden Werte ermittelt:

- a** der Wert des Grundstücks bei der derzeitigen Erschließung für die spezifische industrielle Nutzung (d. h. das Grundstück würde in Kombination mit anderen Vermögenswerten wie Gebäuden, Maschinen, Anlagen und Einrichtungen oder Verbindlichkeiten genutzt)
- b** der Wert des Grundstücks als leerstehendes Gelände für Wohnungsbauzwecke unter Berücksichtigung der Kosten für den Abriss der Fabrikanlage und anderer Kosten (einschließlich der Unsicherheit darüber, ob das Rechtssubjekt in der Lage wäre, den Vermögenswert für die alternative Nutzung umzuwandeln), die für die Umwandlung des Grundstücks in ein leerstehendes Gelände erforderlich sind (d. h. das Grundstück soll von Marktteilnehmern auf eigenständiger Basis genutzt werden).

**4.8** Dies bedeutet, dass ein Gutachter von *Immobilien* manchmal mit der Erstellung von *Bewertungen* unter alternativen *Annahmen* bezüglich der Nutzung beauftragt werden kann. Auf diese Weise kann der Kunde die stärkste und beste Nutzung berechnen, nachdem er den Wert aller in Kombination genutzten Vermögenswerte und die Kosten für die Realisierung einer alternativen Nutzung berücksichtigt hat.

**4.9** IFRS 13 erlaubt die Anwendung beliebiger Techniken (Methoden) im Rahmen des *Marktansatzes*, des *Ertragswertansatzes* und des *Kostenansatzes*, sofern diese unter den gegebenen Umständen angemessen sind und für sie hinreichende Daten zur Verfügung stehen, wobei die Verwendung sachdienlicher beobachtbarer Eingabedaten maximiert und die Verwendung nicht beobachtbarer Eingabedaten minimiert wird. Beobachtbare Eingaben werden als Eingaben definiert, die unter Verwendung von Marktdaten entwickelt werden, wie z. B. öffentlich zugängliche Informationen über tatsächliche Transaktionen. Nicht beobachtbare Eingaben werden dagegen nicht durch Marktdaten gestützt. Beide Arten von Eingaben müssen unter Verwendung der besten verfügbaren Informationen über die *Annahmen* entwickelt werden, die Marktteilnehmer bei der Preisgestaltung des Vermögenswertes oder der Verbindlichkeit zugrunde legen würden.

**4.10** Folglich sollten Gutachter eine klare Begründung für ihre *Bewertungen* vorlegen und die wichtigsten Eingaben angeben, auf die sie sich bei der Erstellung ihrer *Bewertung* gestützt haben.

**4.11** In IFRS 13 gibt es zudem die Anforderung, dass die berichtende Stelle angeben muss, wo die verwendeten Eingaben in die „Zeitwerthierarchie“ der Stufen 1–3 fallen. Die Stufe bestimmt die Offenlegungen, die die berichtende Stelle zu den gemeldeten Werten machen muss.

- Stufe 1 ist Vermögenswerten vorbehalten, für die es am Bewertungsstichtag notierte Preise auf einem aktiven Markt für identische Vermögenswerte gibt. Es ist sehr unwahrscheinlich, dass *Bewertungsexperten* an einer *Bewertung* beteiligt sind, die in Stufe 1 fällt.
- Bei Stufe 2 handelt es sich um andere Eingaben als notierte Preise, die für ähnliche Vermögenswerte auf einem aktiven Markt direkt oder indirekt beobachtbar sind und möglicherweise angepasst werden müssen, um die Merkmale des betreffenden Vermögenswertes widerzuspiegeln, vorausgesetzt, diese Anpassung ist nicht „signifikant“.
- Auf Stufe 3 wurden nicht beobachtbare Eingaben verwendet oder beobachtbare Eingaben, die signifikanten Anpassungen unterzogen wurden.

**4.12** Es liegt in der Verantwortung der berichtenden Stelle, zu bestimmen, welche Stufe für die Angaben in ihren Büchern zum *beizulegenden Zeitwert* gilt. Die Aufgabe des Gutachters besteht darin, sicherzustellen, dass hinreichende Informationen über die Methoden und Eingaben bereitgestellt werden, die verwendet werden, um es der Stelle zu ermöglichen, diese Entscheidung zu treffen, indem die in [VPS 6 Abschnitt 2.2\(I\)](#) geforderten Informationen bereitgestellt werden. In der Praxis geben die meisten berichtenden Stellen an, dass die für die Ermittlung des *beizulegenden Zeitwerts* von *Immobilien* verwendeten Eingaben der Stufe 3 zuzuordnen sind, was auf die heterogene Beschaffenheit der Vermögenswerte und die relative Illiquidität des Marktes im Vergleich zu anderen Vermögenswerten sowie auf die daraus resultierenden Anpassungen zurückzuführen ist, die für die Preise ähnlicher Vermögenswerte erforderlich sind.

## IAS 2 Vorräte

**4.13** Dieser Standard gilt für Vermögenswerte, die zum Verkauf im gewöhnlichen Geschäftsverlauf gehalten werden, z. B. fertige und unfertige Erzeugnisse, Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, die im Rahmen des Leistungserstellungsprozesses oder bei der Erbringung von Dienstleistungen verbraucht werden. Dazu gehören Grundstücke und Gebäude, die zum Verkauf gehalten werden, z. B. ein Bestand an unverkauften Häusern, die von einem Immobilienentwickler gehalten werden. IAS 2 schließt laufende Bauarbeiten, Finanzinstrumente, biologische Vermögenswerte, die in der Landwirtschaft verwendet werden, und landwirtschaftliche Erzeugnisse zum Zeitpunkt der Ernte aus, die alle Gegenstand anderer IFRS sind.

**4.14** Solche zum Verkauf gehaltenen Vermögenswerte werden zum niedrigeren Wert aus ihren Kosten für das Unternehmen oder dem „Nettoveräußerungswert“ bewertet, der „dem geschätzten Verkaufspreis im gewöhnlichen Geschäftsverlauf abzüglich der geschätzten Kosten für die Fertigstellung und der geschätzten Kosten, die für den Verkauf erforderlich sind“, entspricht.

**4.15** Es ist zwischen dem Nettoveräußerungswert und dem *beizulegenden Zeitwert* zu unterscheiden, wobei der Nettoveräußerungswert spezifisch für das Unternehmen ist und der beizulegende Zeitwert den Preis angibt, der am Markt erzielt werden könnte. Während also ein Bestand an fertiggestellten, aber unverkauften Wohneinheiten, die von einem Immobilienentwickler gehalten werden, zum Stichtag jeweils einen geschätzten *beizulegenden Zeitwert* haben könnte, müssen die Kosten für das Halten und die



Instandhaltung bis zum Verkauf vom Unternehmen berücksichtigt werden. Diese Kosten sind unternehmensspezifisch, aber Gutachter können um Informationen gebeten werden, die bei ihrer Schätzung hilfreich sind, z. B. der Preis, zu dem Verkäufe erzielt werden könnten, und die Zeit, die für den Abschluss aller Verkäufe benötigt wird.

## IAS 16 Sachanlagen

**4.16** Dies gilt für Sachanlagen, die erwartungsgemäß länger als einen Abrechnungszeitraum genutzt werden und die der Produktion oder der Lieferung von Gütern und der Erbringung von Dienstleistungen oder der Verwaltung dienen. Ausgeschlossen sind hierbei *Anlageimmobilien*. Ausgenommen sind auch landwirtschaftliche Vermögenswerte mit Ausnahme von „fruchttragenden Pflanzen“, d. h. lebenden Pflanzen, die voraussichtlich über mehr als einen Berichtszeitraum hinweg Früchte tragen werden.

**4.17** Bei der erstmaligen Erfassung einer Sachanlage wird diese zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. In den Folgeperioden wird sie zu ihrem „Buchwert“ gutachterlich bewertet, der entweder zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungen (das „Anschaffungskostenmodell“) oder zum *beizulegenden Zeitwert* abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungen (das „Wiederbewertungsmodell“) bemessen werden kann. Beim Wiederbewertungsmodell wird der *beizulegende Zeitwert* gemäß IFRS 13 ermittelt. Es gilt die Regelung, dass bei der Wiederbewertung eines Gegenstands der Sachanlagen auch alle anderen Gegenstände derselben Klasse oder Art neu bewertet werden müssen, um eine selektive Wiederbewertung einiger Gegenstände und anderer nicht zu verhindern.

**4.18** Da Änderungen des *beizulegenden Zeitwerts* von Vermögenswerten, die zur Herstellung von Waren oder zur Erbringung von Dienstleistungen gehalten werden, oft nicht als relevant für die Leistung eines Unternehmens angesehen werden, wird das Anschaffungskostenmodell häufiger verwendet. Gutachter werden daher eher hinzugezogen, um bei der *Bewertung* zu beraten und das Unternehmen bei der Vornahme angemessener Abschreibungen zu unterstützen.

**4.19** Abschreibungen sind Kosten, die gegen Erträge verrechnet werden, um den Verbrauch eines Vermögensgegenstands über seine Nutzlebensdauer für das Unternehmen widerzuspiegeln. Diese Kosten sind eine Aufteilung des „abschreibungsfähigen Betrags“, der die Differenz zwischen dem Buchwert (bestimmt durch das Anschaffungskostenmodell oder das oben beschriebene Wiederbewertungsmodell) und dem „Restbetrag“ darstellt, der dem Unternehmen am Ende der Nutzlebensdauer des Vermögensgegenstands verbleibt.

**4.20** Die Nutzlebensdauer des Unternehmens ist nicht mit der wirtschaftlichen Lebensdauer des Vermögensgegenstands identisch; sie kann viel kürzer sein. Ein für einen bestimmten Herstellungsprozess entworfenes Gebäude kann beispielsweise für das Unternehmen bereits nach wenigen Jahren das Ende seiner wirtschaftlichen Nutzlebensdauer erreichen, wenn es nicht länger rentabel ist, das Produkt herzustellen, für das es entworfen wurde. Wenn es jedoch in gutem Zustand ist, kann es immer noch einen Restwert haben, sofern es wirtschaftlich für eine alternative Nutzung angepasst werden kann.

**4.21** Ein Unternehmen kann die Aufteilung des Abschreibungsbetrags auf die einzelnen Perioden nach eigenem Ermessen vornehmen, solange sie den Verlauf des Verbrauchs des Vermögensgegenstands während seiner Nutzlebensdauer widerspiegelt. Abschreibungen in diesem Zusammenhang sollten nicht mit der Verwendung des Wortes im Zusammenhang mit Bewertungen verwechselt werden, z. B. bei der Anwendung der Methode der *fortgeführten Wiederbeschaffungskosten*. Der *beizulegende Zeitwert* eines Vermögensgegenstands kann mithilfe der Methode des fortgeführten Wiederbeschaffungswerts im Rahmen des Wiederbewertungsmodells bestimmt werden. Anschließend muss das Unternehmen in einem separaten Schritt entscheiden, welche Abschreibungen auf diesen *beizulegenden Zeitwert* anzuwenden sind.

**4.22** Nach IAS 16 müssen Komponenten eines Vermögensgegenstands, deren Kosten im Verhältnis zum Gesamtwert erheblich sind, separat abgeschrieben werden. In dem Standard wird das Beispiel der Motoren eines Flugzeugs angeführt, die getrennt von der Flugzeugzelle abgeschrieben werden. Bei gewerblich genutzten Gebäuden werden die *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen*, die für die Gebäudetechnik (Heizung, Kühlung usw.) zuständig sind, oft getrennt von den baulichen Anlagen abgeschrieben, da sie jeweils eine unterschiedliche wirtschaftliche Nutzungsdauer haben. Andererseits können Komponenten, die eine ähnliche Nutzlebensdauer haben und auf ähnliche Weise abgeschrieben werden, zusammengefasst werden.

**4.23** Der Standard betrachtet Grundstücke und Gebäude als trennbare Vermögenswerte, und das auch dann, wenn sie zusammen erworben werden. Auf Grundstücke werden normalerweise keine Abschreibungen vorgenommen, außer in Ausnahmefällen wie Steinbrüchen oder Deponien. Das bedeutet, dass Gutachter häufig gebeten werden, entweder nur den Wert des Grundstücks oder eine Aufteilung des Gesamtwerts auf Grundstück und Gebäude anzugeben.

**4.24** Eine Aufteilung des aktuellen *beizulegenden Zeitwerts* der gesamten Immobilie erfolgt normalerweise durch Abzug des Wertes des Grundstücks, um den Anteil zu ermitteln, der dem/den Gebäude(n) zugerechnet werden kann. Hierbei ist zu beachten, dass dieser Anteil nicht unbedingt mit dem abschreibungsfähigen Betrag des Gebäudes/der Gebäude übereinstimmt, wenn die Nutzlebensdauer des Gebäudes/der Gebäude für das Unternehmen kürzer ist als die wirtschaftliche Lebensdauer, die sich im Wert der gesamten Immobilie widerspiegelt. In diesem Fall muss der Gutachter zusätzlich eine Schätzung des Restwerts des Gebäudes/der Gebäude vornehmen. Dies ist der Wert jedes Gebäudes am Stichtag, jedoch unter der Annahme, dass es das Alter und den Zustand aufweist, die am Ende seiner Nutzlebensdauer für das Unternehmen zu erwarten sind.

**4.25** Manchmal herrscht Unklarheit darüber, auf welcher Grundlage der Wert eines Grundstücks, auf dem Gebäude errichtet wurden, ermittelt werden sollte. Ist der Wert auf die bestehende Nutzung beschränkt oder ist es der Wert, der erzielt werden könnte, wenn man davon ausgeht, dass die Gebäude zum *Bewertungsstichtag* das Ende ihrer Nutzlebensdauer erreicht haben? IAS 16 sieht vor, dass eine Erhöhung des Wertes des Grundstücks, auf dem ein Gebäude steht, keinen Einfluss auf die Bestimmung des abschreibungsfähigen Betrags des Gebäudes hat. Dementsprechend sollte für die Berechnung des abschreibungsfähigen



Betrags, der den Gebäuden zuzurechnen ist, der Wert des Grundstücks für die bestehende Nutzung der Gebäude herangezogen werden. Wenn der Wert des Grundstücks jedoch bei einer alternativen Nutzung höher ist, sollte dies ebenfalls in das Gutachten einfließen, da dies für die Einschätzung der Nutzlebensdauer der Gebäude durch das Unternehmen wesentlich sein könnte.

**4.26** IAS 16 schreibt nicht vor, wie der Wert auf die Bestandteile eines Vermögensgegenstands aufzuteilen ist, und der Gutachter wird auf offensichtliche Schwierigkeiten stoßen, wenn es offensichtlich unpraktisch oder sogar unmöglich ist, einen Bestandteil zu verkaufen, der ein integraler Bestandteil des gesamten Vermögensgegenstands ist, wie z. B. die Gebäudetechnik in einem Gebäude. Wenn jedoch eine klare Begründung gegeben wird, z. B. der prozentuale Anteil der Gebäudetechnik an den ursprünglichen Baukosten und die Anwendung eines ähnlichen Prozentsatzes auf den aktuellen *beizulegenden Zeitwert* des gesamten Gebäudes, ist dies in der Regel akzeptabel.

### IAS 36 Wertminderung von Vermögensgegenständen

**4.27** Eine Wertminderung liegt vor, wenn der Buchwert eines Vermögensgegenstands den Betrag übersteigt, der durch die weitere Nutzung oder den Verkauf des Vermögensgegenstands erzielt werden kann, je nachdem, welcher Betrag höher ist. Wenn abgewogen wird, ob eine Wertminderung vorliegt, sollte der Buchwert des Vermögensgegenstands, unabhängig davon, ob er aus den Anschaffungskosten oder einer früheren *Bewertung* abgeleitet wurde, auf den „erzielbaren Betrag“ abgeschrieben werden. Der erzielbare Betrag eines *immateriellen Vermögenswertes* mit unbegrenzter Nutzlebensdauer ist jährlich zu ermitteln, unabhängig davon, ob Anzeichen für eine Wertminderung vorliegen.

**4.28** Der erzielbare Betrag ist der höhere der beiden Werte „Nutzungswert“ und „beizulegender Zeitwert abzüglich Kosten für den Verkauf“. Es ist nicht immer notwendig, beide Beträge zu bestimmen. Wenn einer der beiden den Buchwert des Vermögensgegenstands übersteigt, ist der Vermögensgegenstand nicht wertgemindert und eine Schätzung des anderen Betrags ist somit nicht erforderlich.

**4.29** IAS 36 enthält detaillierte Erläuterungen zur Bewertung des Nutzungswerts. Vereinfacht gesagt handelt es sich um den Barwert der zukünftigen Cashflows, die voraussichtlich aus dem Vermögensgegenstand oder der zahlungsmittelgenerierenden Einheit erzielt werden. Die Cashflow generierende Einheit ist die kleinste identifizierbare Gruppe von Vermögenswerten, die Mittelzuflüsse erzeugt, die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte oder Gruppen von Vermögenswerten sind. Der Nutzungswert ist unternehmensspezifisch, da er die Cashflows widerspiegelt, die das Unternehmen durch die fortgesetzte Nutzung eines Vermögensgegenstands oder einer Cashflow-generierenden Einheit über die voraussichtliche Nutzlebensdauer erwartet, einschließlich etwaiger Erlöse aus dem endgültigen Verkauf. Der Standard legt detaillierte Kriterien für Angelegenheiten fest, die in dieser Discounted-Cashflow-Analyse berücksichtigt werden sollten, und jeder Gutachter, der mit der Berechnung des Nutzungswerts beauftragt wird, sollte sich mit diesen Kriterien vertraut machen.

**4.30** Der *beizulegende Zeitwert* entspricht der Definition in IFRS 13, abzüglich der Kosten für den Verkauf. Die Kosten des Verkaufs sind diejenigen Kosten, die der Transaktion direkt zugeordnet werden können, z. B. Honorare, Kosten für die Vermarktung, Umzugskosten, nicht erstattungsfähige Transaktionssteuern und alle Kosten, die direkt bei der Vorbereitung des Vermögensgegenstands oder der Cashflow generierenden Einheit für den Verkauf anfallen. Folgekosten, z. B. für die Umstrukturierung des Unternehmens nach dem Verkauf, sind darin nicht enthalten.

**4.31** In der Praxis wird ein Gutachter eher damit beauftragt, eine Schätzung des *beizulegenden Zeitwerts* abzüglich der Kosten des Verkaufs vorzunehmen, da die Berechnung des Nutzungswerts viele Eingaben erfordert, die für die Geschäftstätigkeit des jeweiligen Unternehmens spezifisch sind.

### IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte

**4.32** Ein *immaterieller Vermögenswert* ist ein identifizierbarer, nicht monetärer Vermögenswert ohne physische Substanz. Ein solcher Vermögenswert ist identifizierbar, wenn er von anderen Vermögenswerten des Unternehmens getrennt werden kann oder wenn er aus vertraglichen oder anderen Rechtsansprüchen entsteht. Trennbare Vermögenswerte können unabhängig von dem Unternehmen, dem sie gehören, verkauft, übertragen oder lizenziert werden. Aufwendungen für einen *immateriellen Vermögenswert* werden bei Erwerb als Kosten behandelt, es sei denn:

- es ist wahrscheinlich, dass der Vermögenswert in Zukunft wirtschaftliche Vorteile bringen wird, und
- die Kosten des Vermögenswertes können zuverlässig gemessen werden.

Wenn diese beiden Kriterien erfüllt sind, wird er als Vermögenswert in der Bilanz erfasst.

**4.33** Anfänglich wird ein *immaterieller Vermögenswert* zu Anschaffungskosten angesetzt, kann aber anschließend entweder zu Anschaffungskosten oder zum *beizulegenden Zeitwert* gemäß IFRS 13 abzüglich etwaiger späterer Abschreibungen angesetzt werden. Die Option des *beizulegenden Zeitwerts* kann jedoch normalerweise nur in Anspruch genommen werden, wenn es einen aktiven Markt für den *immateriellen Vermögenswert* gibt, was abgesehen von Beispielen wie Taxilizenzen selten der Fall ist. Eine Ausnahme besteht, wenn ein *immaterieller Vermögenswert* im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurde, wobei das Fehlen spezifischer Kosten für den Vermögenswert bedeutet, dass gemäß IFRS 3 für den erstmaligen Ansatz ein *beizulegender Zeitwert* geschätzt werden muss.

### IAS 40 Anlageimmobilie

**4.34** *Anlageimmobilien* sind Grundstücke oder Gebäude, Gebäudeteile oder beides, die vom Eigentümer zur Erzielung von Miet- oder Pachteinahmen oder zur Wertsteigerung gehalten werden, und nicht für:

- die Nutzung bei der Herstellung oder Lieferung von Waren oder der Erbringung von Dienstleistungen oder für Verwaltungszwecke
- den Verkauf im Rahmen des üblichen Geschäftsverlaufs.

Diese Definition schließt Immobilien ein, die für die zukünftige Nutzung als *Anlageimmobilie* gebaut oder entwickelt werden. Darin enthalten sind Immobilien, die sich im vollständigen Eigentum der berichtenden Stelle befinden, sowie Immobilien, die von der berichtenden Stelle im Rahmen eines Leasingverhältnisses gehalten werden, sofern sie im Rahmen eines operativen Leasingverhältnisses untervermietet werden oder untervermietet werden sollen (siehe IFRS 16).

**4.35** *Anlageimmobilien* werden zunächst zu ihren Anschaffungskosten zuzüglich aller direkt zurechenbaren Kosten erfasst. Für alle nachfolgenden Erklärungen kann das Unternehmen entweder das Modell des *beizulegenden Zeitwerts* oder das Anschaffungskostenmodell anwenden. Wenn das Anschaffungskostenmodell in der Bilanz angewendet wird, muss das Unternehmen den *beizulegenden Zeitwert* weiterhin im Anhang zum Jahresabschluss angeben. Alle *Anlageimmobilien*, die sich im Besitz des Unternehmens befinden, müssen dieselbe Option anwenden, mit der Ausnahme, dass bei Anwendung der Option des *beizulegenden Zeitwerts* und wenn eine bestimmte Immobilie nicht zuverlässig *bewertet* werden kann, das Anschaffungskostenmodell nur für diese Immobilie verwendet werden darf. Der *beizulegende Zeitwert* wird gemäß IFRS 13 angewendet.

**4.36** Die Prüfung, wann eine Immobilie als nicht zuverlässig *bewertbar* gilt, ist streng und greift nur dann, wenn der Markt für vergleichbare Immobilien inaktiv ist und keine alternativen zuverlässigen Messungen des *beizulegenden Zeitwerts* (z. B. auf der Grundlage von Prognosen zum Discounted-Cashflow) verfügbar sind. In der Praxis ist dies nur wahrscheinlich, wenn:

- ein Unternehmen eine Immobilie für eine hochspekulative oder ungewöhnliche Entwicklung erworben hat, für die es keine verlässlichen Vergleichswerte gibt, oder
- sich eine *Anlageimmobilie* im Bau befindet. Das Unternehmen kann den Vermögensgegenstand zu Anschaffungskosten bilanzieren, bis entweder sein *beizulegender Zeitwert* verlässlich messbar wird oder der Bau abgeschlossen ist, je nachdem, was früher eintritt.

**4.37** Vorbehaltlich dieser eingeschränkten Ausnahmen sind *Anlageimmobilien* die einzige Art von Vermögenswert, für die zu jedem Berichtszeitpunkt ein aktueller *beizulegender Zeitwert* erforderlich ist. Das Unternehmen ist zudem verpflichtet, anzugeben, inwieweit der *beizulegende Zeitwert* der *Anlageimmobilie* auf einer *Bewertung* durch einen unabhängigen Gutachter basiert, der eine anerkannte und relevante berufliche Qualifikation besitzt und über aktuelle Erfahrungen mit der Lage und der Kategorie der zu bewertenden *Anlageimmobilie* verfügt. Wenn der Gutachter mit der Bewertung von *Anlageimmobilien* für die Finanzberichterstattung beauftragt wird, **muss** er daher die Anforderungen in [VPS 6, Abschnitt 2.2\(j\)](#) berücksichtigen und einen Entwurf einer Erklärung zur Veröffentlichung vorlegen.

## IAS 41 Landwirtschaft

**4.38** IAS 41 gilt für biologische Vermögensgegenstände und landwirtschaftliche Erzeugnisse. Er gilt nicht für:

- fruchttragende Pflanzen (siehe IAS 16)
- Grundstücke, die für landwirtschaftliche Zwecke genutzt oder gehalten werden (siehe IAS 16 bzw. IAS 40)
- *immaterielle Vermögenswerte* im Zusammenhang mit landwirtschaftlicher Tätigkeit.

**4.39** Ein biologischer Vermögensgegenstand ist ein lebendes Tier oder eine lebende Pflanze. Landwirtschaftliche Erzeugnisse sind die Ernteerträge der biologischen Vermögenswerte eines Unternehmens. Die folgenden Pflanzen sind keine fruchttragenden Pflanzen und fallen daher in den Anwendungsbereich von IAS 41:

- Pflanzen, die zur Ernte als landwirtschaftliche Erzeugnisse angebaut werden (z. B. Bäume, die wegen ihres Holzes angebaut werden)
- Pflanzen, die zur Erzeugung landwirtschaftlicher Erzeugnisse angebaut werden, wenn es wahrscheinlich ist, dass das Unternehmen die Pflanze auch ernten und als landwirtschaftliches Erzeugnis verkaufen wird (z. B. Bäume, die sowohl wegen ihrer Früchte als auch wegen ihres Holzes angebaut werden, mit Ausnahme von gelegentlichen Verkäufen von Abfallholz)
- einjährige Feldfrüchte (z. B. Kartoffeln oder Weizen).

**4.40** Biologische Vermögenswerte und landwirtschaftliche Erzeugnisse werden in den Büchern des Unternehmens, das sie kontrolliert, zum *beizulegenden Zeitwert* abzüglich der Kosten für den Verkauf erfasst. Der *beizulegende Zeitwert* wird in der Regel gemäß IFRS 13 ermittelt.

**4.41** Biologische Vermögenswerte oder landwirtschaftliche Erzeugnisse, die wesentliche Merkmale wie Art, Rasse, Alter oder Qualität gemeinsam haben, können für die *Bewertung* zusammengefasst werden.

**4.42** Verträge über den Verkauf zu einem festen Preis zu einem späteren Zeitpunkt sind nicht unbedingt relevant für die Ermittlung des *beizulegenden Zeitwerts*, der den Preis widerspiegeln **muss**, auf den sich die Marktteilnehmer am Stichtag einigen würden (siehe [VPS 2](#)). Eine Anpassung des *beizulegenden Zeitwerts* zur Berücksichtigung des Bestehens eines Vertrags über den künftigen Verkauf sollte nicht vorgenommen werden.

**4.43** Die Kosten können manchmal ein guter Indikator für den *beizulegenden Zeitwert* sein, insbesondere in den folgenden Fällen:

- Seit der Entstehung der Kosten hat nur eine geringe biologische Umwandlung stattgefunden, z. B. bei Setzlingen, die kurz vor Ende des Berichtszeitraums gepflanzt wurden, oder bei neu angeschafftem Vieh.
- Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die biologische Umwandlung wesentlich auf den Preis auswirkt, z. B. das anfängliche Wachstum einer Plantage, die erst nach vielen Jahren geerntet wird.

### IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse

**4.44** Dieser Standard legt Grundsätze für die Erfassung und Bewertung von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten fest, die im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses, d. h. einer Übernahme oder Fusion, erworben wurden. Eine der Parteien eines Unternehmenszusammenschlusses kann immer als der Erwerber identifiziert werden, da es sich um das Unternehmen handelt, das die Kontrolle über das andere Unternehmen erlangt. Die Gründung eines Joint Ventures oder der Erwerb eines Vermögenswertes oder einer Gruppe von Vermögenswerten, die kein Unternehmen darstellen, sind keine Unternehmenszusammenschlüsse.

**4.45** Im Allgemeinen verlangt der Standard, dass das erwerbende Unternehmen die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und die übernommenen Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt des Erwerbs zum *beizulegenden Zeitwert* bewertet, auch wenn es für ähnliche Vermögenswerte in seinem übrigen Geschäftsbetrieb die Option der Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen anwendet. Der Wert des erworbenen *Goodwills* wird anhand der *beizulegenden Zeitwerte* der erworbenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ermittelt. Es gibt Ausnahmen von den Anforderungen an die Erfassung und Bewertung einiger Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, wie z. B. Eventualverbindlichkeiten, Ertragsteuern, Leistungen an Arbeitnehmer und zum Verkauf gehaltene Vermögenswerte.

**4.46** Ein Vermögenswert ist identifizierbar, wenn er entweder:

- trennbar ist, d. h. vom Unternehmen getrennt oder geteilt und verkauft, übertragen, lizenziert, vermietet oder ausgetauscht werden kann, unabhängig davon, ob das Unternehmen dies beabsichtigt, oder
- aus vertraglichen oder anderen gesetzlichen Rechten entsteht, unabhängig davon, ob diese Rechte vom Unternehmen oder von anderen Rechten und Pflichten übertragbar oder trennbar sind.

**4.47** Alle identifizierbaren Vermögenswerte sind gemäß IFRS 13 am ersten Bewertungsstichtag nach dem Zusammenschluss zu ihrem *beizulegenden Zeitwert* zu bewerten. Dies gilt unabhängig davon, ob das erworbene Unternehmen diese Posten zuvor zum *beizulegenden Zeitwert* oder zu Anschaffungskosten bewertet hat. Die Regel in IAS 38, dass nur *immaterielle Vermögenswerte*, für die es einen aktiven Markt gibt, zum *beizulegenden Zeitwert* bewertet werden können, gilt nicht im Falle eines Unternehmenszusammenschlusses. Danach werden alle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu jedem Berichtszeitpunkt gemäß dem relevanten Rechnungslegungsstandard bewertet.

### IFRS 5 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche

**4.48** Zu den langfristigen Vermögenswerten gehören Investitionen in andere Unternehmen, *immaterielle Vermögenswerte* und materielle Vermögenswerte wie Immobilien, *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen*. Um als „zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswert“ eingestuft zu werden, muss der Vermögenswert in seinem gegenwärtigen Zustand zum

sofortigen Verkauf verfügbar sein und der Verkauf muss mit hoher Wahrscheinlichkeit innerhalb von 12 Monaten erfolgen. Die Geschäftsführung des Unternehmens muss sich zum Verkauf und zur aktiven Vermarktung des Vermögenswertes zu einem angemessenen Preis verpflichten.

**4.49** Ein langfristiger Vermögenswert oder eine Gruppe von Vermögenswerten, der/ die zum Verkauf gehalten wird, wird zum niedrigeren Wert aus dem *beizulegenden Zeitwert* abzüglich der Kosten für den Verkauf und dem Buchwert vor der Neueinstufung bewertet.

**4.50** Der *beizulegende Zeitwert* wird gemäß IFRS 13 ermittelt, und der Gutachter kann zusätzlich gebeten werden, eine Einschätzung der voraussichtlichen Kosten für den Verkauf abzugeben.

### IFRS 16 Leasingverhältnisse

**4.51** IFRS 16 enthält unterschiedliche Anforderungen an die Rechnungslegung für Mieter und Vermieter.

#### a Leasingnehmer:

Bei gemieteten Vermögenswerten müssen die Leasingnehmer sowohl den Vermögenswert des Nutzungsrechts als auch die entsprechende Verbindlichkeit in ihrer Bilanz ausweisen. Der Standard schreibt Eingaben für diese Berechnungen vor, die nicht notwendigerweise marktbasiert sind, obgleich Unternehmen möglicherweise einige *Bewertungseingaben* benötigen, um diese Berechnungen zu unterstützen. [IFRS 16: Principles for UK real estate professionals](#) von der RICS enthalten Beispiele, die spezifisch für das Vereinigte Königreich sind, aber IFRS 16 ist überall dort anwendbar, wo die IFRS verwendet werden.

*Anlageimmobilien*, die im Rahmen eines Leasingverhältnisses gehalten werden, sind vom Anwendungsbereich des IFRS 16 ausgeschlossen und werden nach IAS 40 bewertet.

#### b Leasinggeber:

Leasinggeber sind verpflichtet, ihre Leasingverträge mit anderen Unternehmen in eine von zwei Kategorien einzuordnen: Finanzierungsleasing oder Operating-Leasing. Ein Leasingverhältnis ist ein Finanzierungsleasing, wenn es im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum des zugrunde liegenden Vermögenswertes verbunden sind, überträgt. Der Standard führt eine Reihe von Tests auf, anhand derer festgestellt werden kann, ob es sich bei einem Leasingverhältnis um ein Finanzierungsleasing handelt.

Um Leasinggeber bei dieser Klassifizierung zu unterstützen, können Gutachter gebeten werden, die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Vermögenswertes zu Beginn des Leasingverhältnisses, den erwarteten Restwert des zugrunde liegenden Vermögenswertes am Ende des Leasingverhältnisses und den



Umfang, in dem die mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen durch das Leasingverhältnis übertragen werden, zu *bewerten*.

Eine Schwierigkeit bei Immobilien, die Gegenstand eines Leasingvertrags sind, besteht darin, dass nach IFRS 16 die Elemente eines Leasingvertrags, die Grundstücke und Gebäude betreffen, für die Zwecke der Klassifizierung separat betrachtet werden müssen. Wenn es den Anschein hat, dass der dem Gebäude zuzurechnende Teil des Leasingverhältnisses ein Finanzierungsleasing sein könnte, muss eine Aufteilung der anfänglichen Miete auf der Grundlage der relativen *beizulegenden Zeitwerte* der Anteile an jedem Teil bei Beginn des Leasingverhältnisses vorgenommen werden.

### IFRS S1 Allgemeine Anforderungen an die Offenlegung nachhaltigkeitsbezogener Finanzinformationen

**4.52** Dieser Standard verlangt von einem Unternehmen die Offenlegung von Informationen über alle *nachhaltigkeitsbezogenen* Risiken und Chancen, die sich nach vernünftigem Ermessen kurz-, mittel- oder langfristig auf den Cashflow des Unternehmens, seinen Zugang zu Finanzmitteln oder seine Kapitalkosten auswirken könnten. *Nachhaltigkeitsbezogene* Risiken und Chancen, von denen nicht erwartet werden kann, dass sie die Aussichten eines Unternehmens beeinflussen, fallen nicht in den Anwendungsbereich von IFRS S1.

**4.53** Der Standard definiert Kriterien, anhand derer bestimmt werden kann, welche Risiken oder Chancen wesentlich sind und ob diese in der Finanzberichterstattung des Unternehmens angemessen dargestellt werden. Der Standard verweist auf branchenspezifische Leitlinien, die für über 70 verschiedene Branchen im Rahmen des Sustainable Industry Classification System (SICS) herausgegeben wurden, das seit 2022 in der Verantwortung des International Sustainability Standards Board (ISSB) liegt.

**4.54** Der Standard enthält keine spezifischen Anforderungen in Bezug auf die *Bewertung* von Vermögenswerten, obgleich die Notwendigkeit für das Unternehmen, Offenlegungen zu *Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen* vorzunehmen, bedeuten kann, dass Gutachter aufgefordert werden, sich zu diesen in Bezug auf jeden Vermögenswert zu äußern, dessen Bewertung sie zum Bewertungsstichtag durchführen sollen.

**4.55** Gemäß [VPS 4 Absatz 1.5](#) muss der Gutachter alle *Nachhaltigkeits-* und *ESG-Faktoren* abwägen, die sich auf die *Bewertung* auswirken könnten. Gemäß [VPS 6 Abschnitt 2.2\(q\)](#) **müssen** *Nachhaltigkeits-* und *ESG-Faktoren* integraler Bestandteil des *Bewertungsansatzes* und der Argumentation sein. [VPGA 8](#) bietet allgemeine Leitlinien zur Berücksichtigung von *Nachhaltigkeits-* und *ESG-Aspekten* bei der *Immobilienbewertung*. Weitere Leitlinien finden Sie in der aktuellen Ausgabe von RICS [Sustainability and ESG in commercial property valuation and strategic advice](#).

### IFRS S2 Klimabezogene Offenlegungen

**4.56** Dies erfordert von einem Unternehmen die Offenlegung von Informationen über klimabedingte Risiken und Chancen, die sich nach vernünftigem Ermessen kurz-, mittel-



oder langfristig auf die Cashflows des Unternehmens, den Zugang zu Finanzmitteln oder die Kapitalkosten auswirken könnten.

**4.57** Der Standard verlangt, dass Unternehmen ihre Richtlinien und Strategien zur Identifizierung und zum Management von Klimarisiken offenlegen. Dazu gehören auch Informationen darüber, wie das Unternehmen auf klimabezogene Risiken und Chancen in seinen Entscheidungsprozessen reagiert hat und reagieren will und wie das Unternehmen seine selbst gesetzten oder gesetzlich oder regulatorisch vorgeschriebenen klimabezogenen Ziele erreichen will. Es muss auch alle wesentlichen Unsicherheitsbereiche in seiner Bewertung seiner Klimaresilienz offenlegen.

**4.58** Es gibt einige spezifische Anforderungen an die Offenlegung von Treibhausgasemissionen und Emissionsgutschriften. Ein Unternehmen hat außerdem quantitative und qualitative Angaben über den Fortschritt von Plänen zu machen, die in früheren Berichtsperioden veröffentlicht wurden.

**4.59** Es gibt keine Anforderungen, die sich auf die *Bewertung* von Vermögenswerten auswirken, aber ein Gutachter muss wissen, wie sich die *Nachhaltigkeitsrisiken oder -chancen* auf die Nachfrage nach dem zu bewertenden Vermögenswert auswirken, und kann aufgefordert werden, sich dazu konkret zu äußern, wenn er mit der Erstellung einer *Bewertung* beauftragt wird. Beispiele hierfür könnten Kommentare zu Hochwasserrisiken oder potenziellen Wasserknappheiten sein.

# VPGA 2 Bewertungen für besicherte Kreditvergaben

## 1 Umfang

1.1 Die nachstehende Leitlinie enthält zusätzliche Anmerkungen zur *Bewertung* von Immobilien und sonstigen materiellen Vermögenswerten für besicherte Kreditvergaben weltweit. Die *Bewertungspraxis*, der Bewertungsprozess und die Regulierung der besicherten Kreditvergabe unterscheiden sich häufig insbesondere je nach Land und Art der Vermögenswerte. Neben der Einhaltung der lokalen Gesetze und Vorschriften sollte daher auch auf die einschlägigen Bestimmungen zur besicherten Kreditvergabe in den Nationalen Ergänzungen der RICS, den Länderleitfäden und allen anderen einschlägigen RICS- oder sonstigen Berufsstandards und Leitlinien für die gute Geschäftspraxis Bezug genommen werden.

## 2 Hintergrund

2.1 Nachstehend sind die häufigsten Beispiele für Sicherheiten in Bezug auf Immobilien aufgeführt, bei denen häufig eine *Bewertung* nachgefragt wird:

- a Immobilien, die gegenwärtig oder künftig vom Eigentümer selbst genutzt werden
- b Immobilien, die als Kapitalanlage gehalten werden oder gehalten werden sollen
- c Immobilien, die als Betreiberobjekt voll ausgestattet sind und im Hinblick auf ihr geschäftliches Potenzial bewertet werden
- d Immobilien, die von Baumaßnahmen oder Sanierungen betroffen sind oder für die derartige Maßnahmen vorgesehen sind.

Jedes der vorstehenden Beispiele wird in [Absatz 6.3](#) dieser VPGA näher erläutert.

2.2 Diese VPGA enthält zusätzliche Leitlinien im Zusammenhang mit der *Bewertung* von besicherten Kreditvergaben, die Folgendes abdecken:

- Annahme von Aufträgen, *Auftragsbedingungen* und Offenlegungen
- Unabhängigkeit, Objektivität und Interessenkonflikte
- *Bewertungsgrundlage* und *besondere Annahmen* sowie
- Berichterstattung und Offenlegungen.

2.3 Da in den meisten Ländern eine Vielzahl von Immobilien und anderen materiellen Vermögenswerten als Sicherheit gestellt werden können und eine Vielzahl von

Kreditprodukten zur Verfügung steht, kann es erforderlich sein, im Einzelfall einen etwas anderen Ansatz zu wählen. Daher ist es wichtig, dass der Gutachter und der Kunde (einschließlich Kreditgeber, andere Finanzparteien oder deren Vertreter) Abweichungen vereinbaren, vorbehaltlich [PS 1, Abschnitt 4](#). Das vorrangige Ziel besteht darin, dass der Gutachter die Bedürfnisse und Ziele des Kunden versteht und der Kunde die erteilte Beratung versteht. Diese Grundsätze gelten für Immobilienvermögen und sonstige materielle Vermögenswerte gleichermaßen.

### 3 Unabhängigkeit, Objektivität und Interessenkonflikte

**3.1** Mitglieder **müssen** gemäß [PS 2, Abschnitt 3](#) jederzeit integer, unabhängig sowie objektiv handeln und Interessenkonflikte sowie Handlungen oder Situationen vermeiden, die mit ihren beruflichen Pflichten nicht im Einklang stehen. Mitglieder **müssen** außerdem alle potenziellen Interessenkonflikte persönlicher oder beruflicher Natur gegenüber allen betroffenen Parteien offenlegen.

**3.2** Beispiele für Situationen, in denen solche Überlegungen zu treffen sind, sind insbesondere Situationen, in denen der Gutachter oder die *Firma*:

- eine langjährige berufliche Beziehung zum Darlehensnehmer oder zum Eigentümer der Immobilie oder des Vermögenswertes unterhält
- dem Kunden oder dem Darlehensnehmer die Transaktion vorschlägt, wofür dem Gutachter oder der *Firma* ein Honorar zusteht
- ein finanzielles Interesse an dem Vermögenswert oder am Darlehensnehmer hat
- für den Eigentümer der Immobilie oder des Vermögenswertes im Rahmen einer verwandten Transaktion tätig ist
- für den Darlehensnehmer beim Kauf der Immobilie oder des Vermögenswertes tätig wird (oder wurde)
- weiterhin zur Verfügung stehen soll, um bei der Veräußerung oder Vermietung eines fertig gestellten Neubaus auf dem betreffenden Grundstück tätig zu werden
- kürzlich in einer Markttransaktion mit der Immobilie oder dem Vermögenswert tätig geworden ist
- die derzeitigen oder früheren Eigentümer der Immobilie oder des Vermögenswertes oder deren Kreditgeber kostenpflichtig beraten hat und/ oder
- Beratungsdienstleistungen in den Bereichen Erschließung und Bau für die derzeitigen oder früheren Eigentümer erbringt.

**3.3** Mitglieder sollten für weitere Informationen [PS 2, Abschnitt 3](#) und die aktuelle Ausgabe der RICS-Richtlinie [Interessenkonflikte](#) heranziehen und entsprechende Maßnahmen ergreifen.

## 4 Annahme von Aufträgen und Offenlegungen

4.1 Gutachter sollten beachten, dass die *Auftragsbedingungen* die Mindestanforderungen von [VPS 1, Absatz 3.1](#) enthalten **müssen** und entsprechende *Aufzeichnungen* zu führen sind. Es können zusätzliche Kundenanforderungen vereinbart werden, solange diese nicht direkt im Widerspruch zu **VPS 1** oder einem anderen verbindlichen Standard stehen. Diese sollten ebenfalls aufgezeichnet werden. Besondere Sorgfalt ist darauf zu verwenden, alle zu treffenden *besonderen Annahmen* zu vereinbaren und zu dokumentieren.

4.2 Gutachter werden ggf. gebeten, der Dokumentation der Auftragsbedingungen des Kreditgebers zuzustimmen, bevor sie mit der Arbeit beginnen. Gutachter sollten die Beauftragung durch den Kunden schriftlich bestätigen und dabei alle Angelegenheiten gemäß [VPS 1 bestätigen, die nicht in den Auftragsbedingungen](#) des Kunden enthalten sind. Wenn der Gutachter die Auftragsbedingungen des Kreditgebers akzeptiert, sollte er die Auswirkungen sorgfältig abwägen, wie z. B. Schadloshaltung und Haftung, jedoch nicht beschränkt auf diese.

4.3 Insbesondere ist [VPS 1, Absatz 1.3](#) zu beachten, da es sich hierbei um ein gängiges Verfahren bei der besicherten Kreditvergabe handelt.

„Möglicherweise besteht bereits ein Rahmenvertrag zwischen einem Kunden und einem Gutachter. Wenn ein solcher Vertrag besteht, muss ein Gutachter nicht immer separate zusätzliche *Auftragsbedingungen* ausfüllen. Ein Gutachter **muss** jedoch schriftlich bestätigen und dokumentieren, dass alle zusätzlichen Elemente vorhanden sind, die zur Erfüllung der Mindestanforderungen von VPS 1, Absatz 3.1 erforderlich sind.“

4.4 In einigen globalen Märkten ist es üblich, dass die *Bewertungen* für die besicherte Kreditvergabe von einer Partei in Auftrag gegeben werden, die nicht der beabsichtigte Kreditgeber ist, z. B. von einem potenziellen Kreditnehmer oder einem Makler. Diese Praxis kann mit bestimmten Herausforderungen verbunden sein, die der Gutachter abwägen sollte. Wenn die Partei die Identität des beabsichtigten Kreditgebers nicht kennt oder nicht offenlegen möchte, muss in Wenn die beauftragende Partei die Identität des/ der vorgesehenen Kreditgeber(s) nicht kennt oder nicht offenlegen möchte, sollte in den *Auftragsbedingungen* angegeben werden, dass die *Bewertung* für einen Kreditgeber möglicherweise nicht annehmbar ist. Dies kann darin begründet sein, dass einige Kreditgeber die vom Kreditnehmer eingeholte *Bewertung* nicht anerkennen oder dass ein Kreditgeber bestimmte Anforderungen an Gutachten stellt. Wenn die Identität des vorgesehenen Kreditgebers nicht bekannt ist, sollte dies sowohl in den *Auftragsbedingungen* als auch im *Bewertungsgutachten* deutlich angegeben werden. Alle neuen Informationen zur Identifizierung des Kreditgebers, die nach der Vereinbarung der *Auftragsbedingungen* bekannt werden, **müssen** schriftlich als Nachtrag zu den *Auftragsbedingungen* dokumentiert und im *Bewertungsgutachten* angegeben werden. Sobald Einzelheiten über den Kreditgeber verfügbar sind, sollten Prüfungen auf Interessenkonflikte durchgeführt und schriftlich als Ergänzung zu den *Auftragsbedingungen* dokumentiert werden. Im *Bewertungsgutachten* sollte wiederum auf diese Prüfung Bezug genommen werden.

**4.5** Sofern dies für das jeweilige Land und/oder den jeweiligen Markt relevant und angemessen ist, sollte der Gutachter sich erkundigen, ob es in jüngster Zeit eine Transaktion oder einen vorläufig vereinbarten Preis für eine der zu bewertenden Immobilien gegeben hat. Wenn derartige Informationen offengelegt werden, sollten weitere Erkundigungen getroffen werden, z. B. inwieweit die Immobilie vermarktet wurde, welche Auswirkungen etwaige Anreize hatten, welcher Preis erzielt oder vereinbart wurde und inwieweit der erzielte Preis die aktuellen Trends am Markt widerspiegelt und/oder inwieweit er mit vergleichbaren Immobilien in Zusammenhang steht.

**4.6** Weltweit gibt es unterschiedliche Praktiken, inwieweit ein Gutachter Informationen über vom Kunden in Betracht gezogene Kreditfazilitäten erhält, einschließlich der Laufzeit (Dauer) des Darlehens. In einigen Ländern sind diese Informationen eingeschränkt. Sofern Informationen vorliegen und dies für die *Bewertung* angemessen ist, kann ein Gutachter relevante Details für seine *Bewertung* abwägen, wie z. B. die Laufzeit des Darlehens, jedoch nicht auf diese beschränkt. Diese Abwägung dient der *Bewertung* und nicht der Kommentierung der Darlehensbedingungen. Wenn dies der Fall ist, sollte dies im Gutachten vermerkt werden.

## 5 Bewertungsgrundlage und besondere Annahmen

**5.1** Der *Marktwert* ist die allgemein gebräuchliche *Bewertungsgrundlage* für *Bewertungen* oder Wertgutachten, die zum Zwecke der besicherten Kreditvergabe erbracht werden. In manchen Ländern können jedoch auch andere Bewertungsgrundlagen anerkannt oder ausdrücklich vorgeschrieben sein, z. B. aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder Vorschriften (Beispiel: „Beleihungswert“). Diese alternativen Bewertungsgrundlagen beinhalten unter Umständen auch bestimmte vorgeschriebene Methoden oder *Annahmen*, auf deren Grundlage zum Zweck der besicherten Kreditvergabe ein Wert ermittelt wird, der sich sehr deutlich von dem in IVS 102, Absatz A10.01 definierten und in [VPS 2](#) wiedergegebenen *Marktwert* unterscheiden kann. Gutachter können zwar auf der Grundlage dieser alternativen *Bewertungsgrundlagen* ihre Beratung anbieten, doch ist es unerlässlich, dass immer klar ist, welche *Bewertungsgrundlage* zugrunde gelegt wurde.

**5.2** Alle *besonderen Annahmen* (siehe [VPS 2, Abschnitt 10](#)), die im Rahmen der Ermittlung eines gutachterlichen Wertes getroffen werden, müssen vorab schriftlich mit dem Kunden vereinbart und im Gutachten aufgeführt werden.

**5.3** In folgenden beispielhaft aufgeführten Situationen, die sich bei *Bewertungen* für besicherte Kreditvergaben ergeben können, können *besondere Annahmen* zweckmäßig sein:

- Die Baugenehmigung für die Entwicklung der Immobilie wurde erteilt, obwohl sie am *Bewertungsstichtag* noch nicht erteilt worden war.
- Zum *Bewertungsstichtag* war eine physische Veränderung der Immobilie erfolgt, wie z. B. ein geplanter Neubau oder eine Sanierung.

- Eine Neuvermietung ist zu bestimmten Bedingungen erfolgt, oder eine Verhandlung über die Neufestsetzung einer Miete in einer bestimmten Höhe war zum *Bewertungsstichtag* erfolgreich abgeschlossen.
- Miet- oder Pachtverhältnisse zwischen verbundenen Parteien wurden nicht berücksichtigt.
- Ein identifizierter *spezieller Käufer* ist am Kauf des Vermögenswertes interessiert.
- Eine Einschränkung, die dazu führen könnte, dass die Immobilie nicht oder nicht in geeigneter Weise auf dem Markt angeboten werden kann, muss ignoriert werden.
- Eine vorgeschlagene wirtschaftliche oder umweltbezogene Ausweisung war am *Bewertungsstichtag* bereits in Kraft.

**5.4** Die geeigneten *besonderen Annahmen* sind von den Umständen, unter denen eine *Bewertung* angefordert wird, sowie von der Beschaffenheit der zu bewertenden Immobilie abhängig.

**5.5** Jede mithilfe einer *besonderen Annahme* durchgeführte *Bewertung* für eine besicherte Kreditvergabe sollte eine begleitende Anmerkung enthalten, in der die wesentlichen Unterschiede zwischen dem im Gutachten ausgewiesenen Wert mit und ohne diese *besondere Annahme* erläutert werden.

## 6 Berichterstattung und Offenlegungen

**6.1** Die Anforderungen an Gutachten sind in [VPS 6, Absatz 2.2](#), dargelegt. Weitere spezifische Anforderungen können auch in den *Auftragsbedingungen* mit dem Kreditgeber vereinbart werden. Die Praktiken unterscheiden sich weltweit und je nach Sektor, aber zu den Punkten, die in einem Gutachten für die besicherte Kreditvergabe berücksichtigt und kommentiert werden müssen, gehören:

- a** Kommentar zu spezifischen Risiken und/oder Trends am Markt, die während der Laufzeit des Darlehens auftreten/sich darauf auswirken könnten (z. B. Trends bei Mieten und Marktwerten, Mietdauer, Mieterstruktur usw.)
- b** die aktuelle Vermarktungsfähigkeit des Anteils und Anmerkungen zur Nachhaltigkeit dieser im Kontext der Laufzeit des Darlehens

**6.2** Die *Auftragsbedingungen* und die Durchführung einer *Bewertung* **müssen** unter folgenden Umständen überdacht werden (diese Liste ist nicht erschöpfend):

- es wird deutlich, dass die im Leistungsumfang enthaltenen Untersuchungen oder Einschränkungen nicht zu einer glaubwürdigen *Bewertung* führen werden
- Informationen, die von *Dritten* bereitgestellt werden und einen wesentlichen Teil der *Bewertung* ausmachen, sind entweder nicht verfügbar oder unzureichend
- *Besichtigungen* und Untersuchungen können nicht in dem für eine *Bewertung* erforderlichen Umfang durchgeführt werden.

6.3 In den folgenden Absätzen wird auf Aspekte verwiesen, die möglicherweise bei der Bewertung verschiedener Kategorien von Immobilienvermögen gemäß [Absatz 2.1](#) dieser VPGA zusätzlich zu den in 6.1 genannten Punkten berücksichtigt werden sollten.

**a) Immobilien, die gegenwärtig oder künftig vom Eigentümer selbst genutzt werden**

- i** Typische *besondere Annahmen*, die sich bei der Bewertung dieser Kategorie von Immobilien ergeben können, sind u. a.:
  - eine bauplanungsrechtliche Genehmigung für Bebauungsmaßnahmen, einschließlich einer Nutzungsänderung der Immobilie, wurde oder wird erteilt
  - ein Gebäude oder eine andere geplante Baumaßnahme wurde gemäß einem definierten Plan und einer festgelegten Spezifikation fertig gestellt
  - alle nötigen Lizenzen und Genehmigungen liegen vor
  - die Immobilie wurde in einer festgelegten Art und Weise verändert (beispielsweise wurden Einrichtungen oder Einbauten beseitigt)
  - die Immobilie steht leer, obwohl sie in Wirklichkeit zum *Bewertungsstichtag* genutzt wird.

**b) Immobilien, die als Kapitalanlage gehalten werden oder gehalten werden sollen**

- i** Zusätzliche Inhalte des Gutachtens sind u. a.:
  - eine Zusammenfassung der Mietverträge, wobei anzugeben ist, ob die Mietverträge gelesen wurden und welche Informationsquellen zu Rate gezogen wurden
  - eine Aussage und Anmerkung bezüglich des aktuellen Mietertrags und ein Vergleich mit dem derzeitigen marktüblichen Mietertragswert. Wenn die Immobilie mehrere unterschiedliche Einheiten umfasst, die einzeln vermietet werden können, sollten jeweils gesonderte Informationen zu jeder Einheit angegeben werden
  - eine *Annahme* bezüglich der Bonitätsstärke der Mieter, soweit keine diesbezüglichen Informationen problemlos verfügbar sind; oder Anmerkung zur Meinung des Marktes über Qualität, Eignung und Solidität der vertraglichen Zusicherung des Mieters
  - Bemerkungen zur Nachhaltigkeit der Einnahmen während der Laufzeit des Kredits (und zu etwaigen Risiken für die Nachhaltigkeit der Einnahmen), unter besonderer Berücksichtigung von Mietvertragsauflösungen oder -festlegungen und erwarteten Markttrends – dies kann möglicherweise in einem breiteren *Nachhaltigkeits-* und *ESG-* Kontext betrachtet werden, wie etwa potenzielle künftige Ausgabenverpflichtungen im Zusammenhang mit der Erfüllung aufsichtsrechtlicher und Anlegeranforderungen, und
  - Anmerkungen zu potenziellen Neubau- oder Sanierungsmaßnahmen nach Ablauf des/ der gewerblichen Mietverhältnisse(s).
- ii** Typische *besondere Annahmen*, die sich bei der Bewertung dieser Kategorie von Immobilien ergeben können, sind u. a.:
  - eine andere Miete wurde z. B. nach entsprechender Prüfung des Mietvertrags vereinbart oder festgesetzt



- keine bestehenden Mietverträge wurden berücksichtigt, und die Immobilie ist leerstehend und zu vermieten, oder
- ein möglicher Mietvertrag wurde zu definierten Bedingungen abgeschlossen.

**c) Immobilien, die als Betreiberobjekt voll ausgestattet sind und im Hinblick auf ihr geschäftliches Potenzial bewertet werden**

- i** Die Schließung des Betriebs könnte erhebliche Auswirkungen auf den *Marktwert* der Immobilie haben. Der Gutachter sollte daher diese Auswirkungen jeweils einzeln oder in Verbindung mit einer oder mehreren der folgenden *besonderen Annahmen* darlegen:
  - der Gewerbebetrieb wurde geschlossen, und die Immobilie steht leer
  - die Betriebseinrichtung ist aufgebraucht oder wurde vom Grundstück entfernt
  - die Genehmigungen, Einwilligungen, Zertifikate und/oder Erlaubnisse sind verfallen oder gefährdet, und/oder
  - Geschäftsbücher und -unterlagen für das Gewerbe stehen einem potenziellen Käufer nicht zur Verfügung.
- ii** Typische *besondere Annahmen*, die sich bei der Bewertung dieser Kategorie von Immobilien ergeben können, sind u. a.:
  - *Annahmen*, die im Hinblick auf das Ergebnis der gewerblichen Tätigkeit getroffen werden, und
  - Prognosen bezüglich der Ergebnisse der gewerblichen Tätigkeit, die von den aktuellen Markterwartungen wesentlich abweichen.
- iii** Kunden können eine Aufschlüsselung des Werts verlangen, der der BGA (Betriebs- und Geschäftsausstattung) in der *Bewertung* zugewiesen wird.

**d) Immobilien, die von Baumaßnahmen oder Sanierungen betroffen sind, oder für die derartige Maßnahmen vorgesehen sind**

- i** Zusätzliche Inhalte des Gutachtens sind u. a.:
  - Anmerkungen zu den Kosten und zur Auftragsvergabe
  - Anmerkungen zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit des geplanten Vorhabens
  - falls die *Bewertung* auf einer Residualwertmethode beruht, ist die Sensibilität der *Bewertung* gegenüber anderen *Annahmen* zu verdeutlichen
  - die Auswirkungen von Kostenüberschreitungen oder Verzögerungen bei der Ausführung vertraglicher Arbeiten auf den Wert, und
  - Anmerkungen zur erwarteten Dauer der Neubau- oder Sanierungsmaßnahmen, da es aufgrund der hiermit verbundenen Unannehmlichkeiten und/oder vorübergehenden Nutzungseinschränkungen zu einer Minderung des aktuellen Wertes kommen kann.

- ii Typische *besondere Annahmen*, die sich bei der Bewertung dieser Kategorie von Immobilien ergeben können, sind u. a.:
  - die beschriebenen Leistungen werden in guter und kompetenter Art und Weise und im Einklang mit allen geltenden gesetzlichen Anforderungen erledigt
  - der fertig gestellte Neubau wird zu festgelegten Bedingungen vermietet oder verkauft
  - ein zuvor vereinbartes Verkaufs- oder Vermietungsgeschäft kann nicht erfolgreich abgeschlossen werden.
- iii Wenn eine *Bewertung* unter der *besonderen Annahme* erstellt werden soll, dass die Leistungen zu einem aktuellen *Bewertungsstichtag* abgeschlossen sind, muss der im Gutachten ermittelte Wert auf den aktuellen Marktbedingungen basieren. Wenn eine *Bewertung* unter der *besonderen Annahme* erfolgen soll, der zufolge die Leistungen zu einem künftigen Zeitpunkt abgeschlossen sind, wobei der *Bewertungsstichtag* mit diesem künftigen Zeitpunkt identisch sein soll, muss der Gutachter die Anforderungen zur Erarbeitung und Erstellung seines Bewertungsgutachtens gemäß [VPS 1, Absatz 3.2\(k\)](#) and [VPS 6, Absatz 2.2\(i\)](#) beachten.

**6.3** Es wird im Sinne bewährter Verfahrensweisen empfohlen, die schriftliche Beauftragung und die *Auftragsbedingungen* dem Gutachten als Anlagen beizufügen und im Text des Gutachtens auf diese Dokumente zu verweisen.

# VPGA 3 Bewertung von Unternehmen und Unternehmensanteilen

## 1 Umfang

1.1 Die nachstehende Leitlinie enthält zusätzliche Anmerkungen zur *Bewertung* von Unternehmen und Unternehmensanteilen sowie zur praktischen Anwendung von IVS 200 Unternehmen und Unternehmensanteile.

## 2 Einführung

2.1 IVS 200 definiert ein Unternehmen als „eine Organisation oder eine integrierte Sammlung von Vermögenswerten und/oder Verbindlichkeiten, die einer gewerblichen, industriellen, dienstleistungsbezogenen oder investitionsbezogenen Tätigkeit nachgehen“. Ein Unternehmensanteil kann entweder 100 % des Unternehmens oder ein Eigentumsanteil sein, der weniger als 100 % des Unternehmens ausmacht. Diese VPGA befasst sich mit der *Bewertung* kompletter Unternehmen – Unternehmensgesellschaften, Einzelunternehmer oder Personengesellschaften (einschließlich Kommanditgesellschaften) – sowie mit den Anteilen an diesen Rechtssubjekten, beispielsweise Unternehmensaktien und -anteile oder Anteile an Personengesellschaften.

2.2 Diese VPGA befasst sich nicht mit der *Bewertung immaterieller Vermögenswerte* (siehe [VPGA 6](#)), der Bewertung von *Sachanlagen* (siehe [VPGA 5](#)), von Grundstücken oder sonstigen materiellen Vermögenswerten, die manchmal Bestandteil eines Unternehmens sind. Für die *Bewertung* einzelner *Betreiberimmobilien* siehe [VPGA 4](#). Dennoch muss sich ein geschäftlicher Gutachter häufig auf *Bewertungen* derartiger Vermögenswerte stützen, die von anderen spezialisierten Gutachtern, beispielsweise bei einer Bewertung von *Boden-* und *Bergbaurechten*, erstellt wurden.

2.3 Die *Bewertung* von Eigenkapital, anderen finanziellen Anteilen, Anleihekaptal, Schuldverschreibungen, Optionen, Optionsscheinen, Wandelschuldverschreibungen und fest verzinslichen Wertpapieren kann Teil eines *Unternehmensbewertungsauftrags* sein.

2.4 Zur Einhaltung der Vorgaben aus [PS 2, Abschnitt 2](#) sollte der Gutachter regelmäßig an *Unternehmensbewertungen* mitwirken und darin Erfahrung haben, da praktisches Wissen über die Faktoren, die bestimmte Immobilien, Vermögenswerte, Geschäfte oder Aktien berühren, von entscheidender Bedeutung ist.

### 3 Leistungsumfang und Auftragsbedingungen

3.1 Das kundenseitige Wissen über *Bewertungen* ist je nach Kunde unterschiedlich ausgeprägt. Manche Kunden verfügen über umfassende Kenntnisse der *Bewertung* von Unternehmen, während andere Kunden mit den von Unternehmensgutachtern verwendeten Begriffen und Konzepten nicht vertraut sind.

3.2 Es ist unbedingt erforderlich, dass vor Beginn des Auftrags sowohl der Umfang der auszuführenden Leistungen als auch die *Auftragsbedingungen* verstanden und zwischen dem Gutachter und dem Kunden schriftlich vereinbart werden. Die Wirtschaftseinheit oder der spezifische Unternehmensanteil, der bewertet werden soll, oder das Recht (oder die Rechte) zur Nutzung dieses Anteils, die beurteilt werden sollen, sollten aufgezeichnet werden. In diesem *Protokoll* sind folgende Angaben festzuhalten:

- die Rechtsform der Wirtschaftseinheit
- ob der Unternehmensanteil in seiner Gesamtheit oder als Eigentumsanteil bewertet werden soll
- Angaben darüber, ob die zu bewertende Wirtschaftseinheit auf bestimmte Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten beschränkt ist bzw. ob bestimmte Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten ausgeschlossen sind, und
- die Klasse (oder Klassen) der betreffenden Anteile: wenn der Schwerpunkt auf dem Eigenkapital der Wirtschaftseinheit oder einem Eigentumsanteil liegt.

3.3 Alle getroffenen *Annahmen* **müssen** unter Einhaltung von [VPS 2, Abschnitte 9 und 10](#) eindeutig aufgeführt werden.

3.4 Der Gutachter **muss** *Auftragsbedingungen* erstellen, die den in [PS 2, Abschnitt 7](#) und [VPS 1](#) festgelegten Mindestanforderungen genügen müssen und nötigenfalls für *Unternehmensbewertungen* angepasst werden können.

### 4 Unternehmen und Unternehmensanteile

4.1 Die *Bewertung* eines Unternehmens kann entweder die gesamte oder einen Teil der Tätigkeit eines Unternehmens umfassen. Es muss hierbei nötigenfalls zwischen dem Gesamtwert, dem Wert eines Anteils (siehe Absatz 2.1 oben), den Werten bestimmter Vermögenswerte und/oder Verbindlichkeiten des Unternehmens und der beabsichtigten Verwendung der *Bewertung* (z. B. für die steuerliche Planung oder für Zwecke des internen Managements) unterschieden werden, bevor mit der *Bewertung* begonnen wird.

4.2 Das *Bewertungsgutachten* **muss** die folgenden vier wesentlichen Elemente enthalten und die in [VPS 6](#) festgelegten Mindestanforderungen erfüllen.

- a** Den *Zweck der Bewertung*.
- b** Den *Stichtag der Bewertung*.

c Die zu bewertenden Unternehmensanteile.

d Die *Bewertungsgrundlage*.

4.3 Es ist wichtig, sich über den „Verwendungszweck“ der *Bewertung* im Klaren zu sein. Dieser bestimmt die *Bewertungsgrundlage*. Es gibt fünf *Bewertungsgrundlagen* in den IVS, die sich direkt auf Unternehmen und Unternehmensanteile beziehen:

- *Marktwert*
- *Synergistischer Wert*
- *Gerechter Wert*
- *Investitionswert*
- Liquidationswert.

Der Zweck kann sich auf die Erstellung eines Gutachtens auf einer bestimmten *Bewertungsgrundlage*, z. B. dem *Marktwert* oder *beizulegenden Zeitwert* nach IFRS 13, beziehen. Die beabsichtigte Verwendung kann sich auf einen Transaktions- oder Tätigkeitstyp beziehen, z. B. die Finanzberichterstattung.

4.4 Wenn einzelne Vermögenswerte, Unternehmensbereiche und Verbindlichkeiten bewertet werden sollen, die unabhängig voneinander übertragen werden können, sollten sie nach Möglichkeit zu ihren jeweiligen *Bewertungsgrundlagen* und nicht anteilig, d. h. nicht entsprechend der Aufteilung des Gesamtwertes des Unternehmens bewertet werden.

4.5 Bei der Bewertung eines Unternehmens oder eines Anteils an einem Unternehmen sollte der Gutachter prüfen, ob möglicherweise ein höherer Wert auf Liquidationsbasis ermittelt werden kann; wenn dies der Fall sein sollte, ist unter Berücksichtigung der Eigentumsanteile die Realisierung eines derartigen Wertes in Erwägung zu ziehen.

4.6 Ungeachtet der Art der Eigentumsanteile, d. h. unabhängig davon, ob es sich um ein Einzelunternehmen, eine Personengesellschaft oder Kapitalgesellschaft handelt, müssen die mit diesen Eigentumsanteilen verbundenen Rechte, Vorrechte und Bedingungen im Rahmen der *Bewertung* berücksichtigt werden. Eigentumsanteile können das gesamte Unternehmen oder Anteile des Unternehmens umfassen; unter Umständen muss hierbei zwischen formellem und wirtschaftlichem Eigentum, den inhärenten Rechten und Pflichten eines Anteils sowie solchen Rechten unterschieden werden, die Gegenstand von Vereinbarungen sein können, die zwischen aktuellen Anteilseignern bestehen. Eigentumsrechte werden üblicherweise in rechtsverbindlichen Dokumenten dargelegt, z. B. in Gründungsurkunden, Satzungen, Geschäftsordnungen, Statuten, Gesellschaftsverträgen oder sonstigen Verträgen und Aktionärsvereinbarungen.

4.7 In den in vorstehendem Absatz 4.6 bezeichneten Dokumenten können Übertragungsbeschränkungen geregelt und die *Bewertungsgrundlage* aufgeführt sein, die bei der Übertragung des Unternehmensanteils verwendet werden muss. Es muss hierbei unbedingt zwischen den Rechten und Pflichten unterschieden werden, die dem zu bewertenden Anteil innewohnen. Beispielsweise kann es im Rahmen der Dokumentation des

Eigentums erforderlich sein, die *Bewertung* unabhängig von der Größe des Anteils in einem anteiligen Verhältnis zum Unternehmenswert durchzuführen. Für den Gutachter sind dann diese Anforderungen und die mit anderen Anteilsklassen verbundenen Rechte verbindlich. IVS 200 enthält weitere Anmerkungen zu Eigentumsrechten.

**4.8** Ein nicht beherrschender Anteil hat möglicherweise einen geringeren Wert als ein beherrschender Anteil, obgleich eine Mehrheitsbeteiligung nicht notwendigerweise bedeutet, dass das Unternehmen dadurch kontrolliert, d. h. beherrscht wird. Die Stimmrechtskontrolle und sonstige Rechte sind in den in vorstehendem Absatz 4.6 erwähnten rechtlichen Rahmendokumenten geregelt; dadurch können selbst Minderheitsanteile unter gewissen Umständen Kontrolloder Vetorechte erlangen. Häufig gibt es in einem Unternehmen unterschiedliche Klassen von Anteilskapital, die jeweils mit unterschiedlichen Rechten ausgestattet sind.

**4.9** Es ist wichtig, den Grund für die Beauftragung des Gutachters zu kennen und zu verstehen, da eine *Unternehmensbewertung* für verschiedenste Zwecke erforderlich sein kann. Bewertungen können unter anderem für Jahresabschlüsse, steuerliche Zwecke, Aufträge der öffentlichen Hand, Transaktionen und die Begebung von Anleihen, unabhängige Gutachten (Fairness Opinions), Bankgeschäftsvereinbarungen, Konkurs und Zwangsverwaltung, Informationsmanagement oder Portfolio-Überprüfungen benötigt werden. Mit dem Zweck werden auch verschiedene *Bewertungsgrundlagen* eingeführt, die zum Teil per Gesetz und Fallrecht sowie durch internationale und nationale Standards für die fachliche Bewertungspraxis geregelt sind.

**4.10** Die für die *Bewertung* von Unternehmen direkt relevanten *IVS-Bewertungsgrundlagen* sind oben aufgeführt. Andere *Bewertungsgrundlagen*, die bei diesen *Bewertungen* üblicherweise zum Einsatz kommen, sind der *beizulegende Zeitwert* nach IFRS oder eine ähnliche Definition aus anderen örtlichen Bilanzierungsgrundsätzen, der *beizulegende Zeitwert* in den Gründungsurkunden und alle damit verbundenen Definitionen (beizulegender *Marktwert*, uneingeschränkter *Marktwert* usw.), der Eigentümerwert und der Nettoveräußerungswert. Es ist unerlässlich, die genauen Bedingungen jeder *Bewertungsgrundlage* zu überprüfen, die beispielsweise in Aktionärsvereinbarungen, Gesetzen oder Regulierungen beschrieben wird, sowie den *Zweck der Bewertung* (gewerblich, steuerlich oder buchhalterisch). Gutachter sollten diesbezüglich die Anforderungen aus [PS 1, Abschnitte 3, 4 und 7](#) beachten, in denen die Nutzung einer in den Red Book Global Standards nicht anerkannten *Bewertungsgrundlage* thematisiert wird.

**4.11** In Abhängigkeit von den Vorschriften, Regeln und Verfahrensweisen, die bei Wahl einer *Bewertungsgrundlage* befolgt werden müssen, können mehrere *Bewertungen* desselben Vermögenswertes jeweils unterschiedlich ausfallen. Aufgrund der Regeln und Vorschriften für steuerliche *Bewertungen* kann beispielsweise eine Finanzbehörde eine *Bewertung* anders einschätzen als eine prozessführende Partei, ein Fusionspartner oder ein *spezieller Käufer*.

**4.12** Obwohl der Gutachter künftige, wahrscheinlich vom Unternehmen erzielbare Erträge sowie andere *Bewertungsfragen* beurteilt (insbesondere steuerliche Faktoren), ist letztlich nur das tatsächlich existierende Unternehmen oder das Unternehmen, das auf wirtschaftlicher

Grundlage am *Bewertungsstichtag* existieren könnte, zu bewerten. Der Gutachter muss daher die künftigen geschäftlichen Erwartungen für den Betrieb des Unternehmens mit berücksichtigen. Diese Erwartungen können teilweise auf tatsächlichen Ergebnissen der Vergangenheit und teilweise auf Budgets oder Prognosen basieren. Der Gutachter muss die Perspektive potenzieller Käufer oder Verkäufer, also der Marktteilnehmer, verstehen. Dazu führt er eine angemessene Recherche zum Unternehmen und den Aussichten für die Branche durch und führt Gespräche mit den Führungskräften des Unternehmens über deren Erwartungen.

**4.13** Da das zugrunde liegende Konzept auf künftigen Cashflows basiert, die der Käufer mit seinem erworbenen Eigentum erzielen möchte, werden diese Gewinne in der Regel nach Abzug aller geschäftlichen Kosten für die Führung, Verwaltung und Finanzierung der Wirtschaftseinheit ermittelt. Wenn eine Unternehmenseinheit daher keine tatsächlichen Verwaltungskosten trägt, muss der Gutachter prüfen, ob nominelle Verwaltungskosten in marktüblicher Höhe abgezogen werden können, um das Unternehmen zu *Bewertungszwecken* rentabel darzustellen.

**4.14** In vielen Fällen kann es auch notwendig sein, mehrere *Bewertungsansätze und -methoden* anzuwenden. Dies gilt insbesondere dann, wenn nicht genügend Informationen oder Daten vorhanden sind, die es dem Gutachter erlauben würden, sich nur auf eine Quelle und Grundlage zu stützen. In derartigen Fällen darf der Gutachter andere Ansätze und Methoden verwenden, um eine endgültige *Bewertung* zu ermitteln, wobei er angeben muss, warum (eine) bestimmte Methode(n) vorzugsweise verwendet wurde(n). Der Gutachter sollte alle *Bewertungsansätze* prüfen und ggf. begründen, warum ein bestimmter Ansatz nicht angewandt wurde.

## 5 Informationen

**5.1** *Unternehmens- oder Aktienbewertungen* sind häufig von den Informationen abhängig, die der Gutachter von den Eigentümern sowie deren Beratern oder Vertretern erhält. Gemäß **PS 2** muss der Gutachter bei der Abwägung von Informationen professionelle Skepsis walten lassen. Der Gutachter sollte daher angeben, wie zuverlässig bestimmte Informationen seiner Meinung nach sind; des Weiteren sollte er seine Beweggründe für die ungeprüfte Übernahme und Verwendung von Informationen festhalten, die vom Kunden oder von Vertretern des Kunden bereitgestellt wurden. Manche Informationen müssen möglicherweise in ihrer Gesamtheit oder in Teilen überprüft werden; dies ist ebenfalls im *Bewertungsgutachten* festzuhalten. Obgleich der Wert weitgehend von zukünftigen Erwartungen abhängig ist, lässt sich auch mithilfe historischer Daten zuweilen feststellen, welche Erwartungen nach vernünftigem Ermessen realistisch sind. Prognosen über zukünftige Gewinne und Cashflows sollten mit professioneller Skepsis betrachtet und, soweit möglich, mit externen Datenpunkten kalibriert und untermauert werden.

**5.2** Der Gutachter muss stets alle relevanten wirtschaftlichen Entwicklungen, Branchentrends sowie den Kontext kennen, in dem die *Bewertung* erstellt wird, z. B. politische Aussichten, Regierungspolitik, Inflations- und Zinssätze und Marktgeschehen. Derartige



Faktoren können konkrete Auswirkungen auf Unternehmen in verschiedenen Sektoren haben.

**5.3** Der bewertete Anteil spiegelt die finanzielle Lage des Unternehmens zum *Bewertungsstichtag* wider. Der Gutachter muss die Beschaffenheit der Vermögenswerte und/oder Verbindlichkeiten kennen; der Gutachter sollte ebenso berücksichtigen, welche Vermögenswerte zum *Bewertungsstichtag* für die Erzielung von Einnahmen eingesetzt und welche Vermögenswerte für diese Einnahmen generierenden Aktivitäten redundant sind. Der Gutachter sollte bei Bedarf auch außerbilanzielle Vermögenswerte und/oder Verbindlichkeiten berücksichtigen. Der Wert von Vermögenswerten und/oder Verbindlichkeiten, die nicht zur Erzielung von Gewinnen oder Cashflows des Unternehmens verwendet werden (in der Regel als überschüssige Vermögenswerte/Verbindlichkeiten bezeichnet), sollte normalerweise bei der *Bewertung* hinzugezählt/abgezogen werden, wenn der *Marktansatz* oder der *Ertragswertansatz* zur Anwendung kommt.

## 6 Bewertungsrecherche

**6.1** Als Mindestanforderung sollten Gutachter keine *Bewertung* ohne detaillierte Kenntnisse und Verständnis der Geschichte und der Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Unternehmen und/oder dem/den Vermögenswert(en) und/oder den Verbindlichkeiten durchführen. Gutachter müssen ggf. auch über die Führungsstrukturen, den Personalbestand, den Zustand der betreffenden Branche, die allgemeinen wirtschaftlichen Aussichten sowie über politische Faktoren umfassend informiert sein. Darüber hinaus müssen auch Aspekte wie die Rechte von Minderheitsaktionären berücksichtigt werden. Aus diesen Gründen sollten Gutachter über eine angemessene Fachkompetenz in der *Unternehmenssbewertung* verfügen und den weiteren Anforderungen von [PS 2](#) gerecht werden.

**6.2** Typische Anforderungen an Informationen, die dem Gutachter helfen sollen, das betreffende Unternehmen und/oder die Vermögenswerte/Verbindlichkeiten bzw. Unternehmensanteile zu verstehen, könnten sein:

- die letzten *Jahresabschlüsse* und Details der aktuellen und vorherigen Prognosen oder Vorhersagen
- Beschreibung und Vorgeschichte des Unternehmens oder Vermögenswertes, einschließlich rechtlicher Absicherungen bzw. Schutzvorkehrungen
- Informationen über das Unternehmen oder den Vermögenswert und Unterlagen über geistiges Eigentum und immaterielle Vermögenswerte (z. B. Marketingwissen und technisches Know-how, Forschungs- und Entwicklungsdaten, Dokumentation, Konstruktionszeichnungen und Handbücher, einschließlich aller Lizenzen, Genehmigungen, Einwilligungen, Zulassungen zum Handel usw.)

- Dokumente zur Unternehmensverfassung, Aktionärsvereinbarungen, Zeichnungsverträge, sonstige Nebenabreden
- genaue Beschreibung der Tätigkeiten des Unternehmens und der zugehörigen Gesellschaften oder Tochtergesellschaften
- Klassenrechte für alle Anteilsklassen und Klassen von Schuldverschreibungen (Sicherungsrechte an Vermögenswerten)
- frühere *Bewertungsgutachten*
- Produkt(e), die vom Unternehmen gehandelt, unterstützt oder erweitert wurden, und immaterielle Vermögenswerte
- Märkte und Wettbewerber des Unternehmens, Eintrittsbarrieren dieser Märkte, Unternehmens- und Marketingpläne, Due Diligence (verkehrsübliche Sorgfalt)
- Angaben zu strategischen Allianzen und Joint Ventures
- Angaben darüber, ob vertragliche Vereinbarungen in Lizenzverträgen oder Verträgen über *immaterielle Vermögenswerte* abgetreten oder übertragen werden können
- wichtige Kunden und Lieferanten
- Ziele, Entwicklungen oder Trends, die in der Branche erwartet werden, sowie Angaben darüber, inwieweit sich diese Entwicklungen oder Trends auf das Unternehmen oder den Vermögenswert auswirken können
- Rechnungslegungspolitik
- Analyse der Stärken, Schwächen, Chancen und Bedrohungen (SWOT-Analyse)
- wichtige Marktfaktoren (z. B. Monopol- oder beherrschende Marktstellung, Marktanteil)
- voraussichtliche größere Investitionsausgaben
- Stellung der Wettbewerber
- saisonale oder zyklische Trends
- technologische Änderungen, die sich auf das Unternehmen oder den Vermögenswert auswirken
- Abhängigkeit von Rohstoffquellen oder Lieferantenvereinbarungen
- Angaben darüber, ob kürzlich in etwa zur Zeit des *Bewertungsstichtags* Übernahmen oder Fusionen im Sektor stattgefunden haben und welche Kriterien dabei angewendet wurden
- Angaben darüber, ob sich seit dem letzten Abschlussstichtag wichtige Entwicklungen oder Veränderungen des Unternehmens ergeben haben (z. B. Managementinformationen, Budgets, Prognosen)
- Angebote zur Übernahme des Unternehmens oder Gespräche mit Banken und anderen Geldgebern über einen Börsengang
- Führung von Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten (z. B. Geheimhaltungsvereinbarungen, Subauftragnehmer, Schulung und Anreize)

- *Bewertungen* zugrunde liegender Vermögenswerte
- relevante Gesetzgebung und Bezugsrahmen in Bezug auf Faktoren aus dem Bereich *Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG)*. Siehe IVS 104 Daten und Eingaben: Anhang und [VPS 6, Abschnitt 2.2\(q\)](#).

**6.3** Ein großer Teil der zugrunde gelegten Informationen wird in der Regel von dem/ den Kunden stammen und daher möglicherweise nicht verifizierbar sein. In derartigen Fällen sollte dieser Sachverhalt im *Bewertungsgutachten* erwähnt werden. Es kann jedoch auch Informationen geben, die von anderen spezialisierten Gutachtern oder aus sonstigen sachkundigen Quellen gemäß vorstehendem Absatz 5.1 erhalten wurden. Wenn sich die Bewertung daher auf derartige Informationen gestützt hat, ist dies im Gutachten zu erwähnen.

## 7 Bewertungsansätze und -methodik

**7.1** Grundsätzlich gibt es in der *Bewertungstheorie* drei Ansätze zur *Bewertung* von Aktien und Unternehmen. Dabei handelt es sich um folgende Ansätze:

- den *Marktansatz*
- den *Ertragswertansatz*
- den *Kostenansatz*.

**7.2** Während der *Markt-* und der *Ertragswertansatz* für die *Bewertung* jedes Unternehmens oder Unternehmensanteils verwendet werden können, kommt der *Kostenansatz* normalerweise nur in Ausnahmefällen zur Anwendung. Hierzu zählen beispielsweise Gesellschaften mit Immobilienbeteiligungen sowie Investmentgesellschaften und Investmentunternehmen, die börsennotierte Unternehmensaktien halten.

### Marktansatz

**7.3** Der *Marktansatz* liefert einen Anhaltspunkt für den Wert, indem er den Vermögenswert und/oder die Verbindlichkeit mit identischen oder vergleichbaren Vermögenswerten und/oder Verbindlichkeiten vergleicht, für die Preisinformationen verfügbar sind.

**7.4** Die zwei wichtigsten *Marktansatzmethoden* sind die „Multiplikatormethode mit börsennotierten Vergleichsunternehmen“ und die „Multiplikatormethode mit Transaktionspreisen“. Diese Methoden basieren auf Daten, die aus drei Hauptquellen gewonnen werden:

- öffentlichen Aktienmärkten, an denen Eigentumsanteile von ähnlichen Unternehmen gehandelt werden,
- dem Akquisitionsmarkt, auf dem ganze Unternehmen oder kontrollierende Unternehmensanteile gekauft und verkauft werden, und
- früheren Transaktionen oder Angeboten für das Eigentum an dem betreffenden Unternehmen.

**7.5** Es gibt weitere *Marktansatzmethoden*, darunter seriöse Kaufangebote für Unternehmensanteile, von der Gesellschaft durchgeführte Akquisitionen und gängige Marktpraktiken.

**7.6** Die Multiplikatormethode mit börsennotierten Vergleichsunternehmen konzentriert sich auf den Vergleich des betreffenden Vermögenswertes mit ähnlichen, börsennotierten Unternehmen und Vermögenswerten. Bei Anwendung dieser Methode werden *Bewertungsmultiplikatoren* von den früheren Daten und Betriebsergebnissen vergleichbarer Unternehmen abgeleitet. Diese Vergleichsunternehmen werden nach Möglichkeit aus derselben Branche ausgewählt; ggf. kann auch ein Vergleichsunternehmen ausgewählt werden, das von denselben wirtschaftlichen Faktoren wie das zu bewertende Unternehmen betroffen ist. Die Unternehmen werden auf qualitativer und quantitativer Grundlage beurteilt. Die Daten werden danach unter Berücksichtigung der Stärken und Schwächen des zu bewertenden Unternehmens gegenüber den ausgewählten Vergleichsunternehmen angepasst und auf die betreffenden Betriebsergebnisse des Bewertungsunternehmens angewendet, um eine konkrete Wertangabe zu ermitteln. Geeignete Anpassungen (die durch im Gutachten aufgeführtes, von Marktinformationen abgeleitetes Datenmaterial gestützt werden), die etwaigen unterschiedlichen Eigenschaften oder Merkmalen Rechnung tragen sollen, werden normalerweise an den abgeleiteten Daten vorgenommen. Derartige Anpassungen können beispielsweise auf Unterschiede bei wahrgenommenen Risiken und künftigen Erwartungen, einschließlich der Wachstumsquoten, unterschiedliche Eigentumsverhältnisse oder -anteile, einschließlich des jeweiligen Beherrschungsgrades, oder Unterschiede bei der Vermarktungsfähigkeit und dem Umfang des Besitzes zurückgehen.

**7.7** Die Multiplikatormethode mit Transaktionspreisen verwendet *Bewertungsmultiplikatoren*, die auf historischen Transaktionen in verwandten Sektoren basieren. Diese abgeleiteten Multiplikatoren werden dann angepasst und auf die entsprechenden Betriebsdaten des zu bewertenden Unternehmens oder Vermögenswertes angewendet, um einen Wert zu ermitteln.

**7.8** Kürzlich durchgeführte Transaktionen mit Aktien des Unternehmens können starke Belege für den Wert liefern, aber nur, wenn sie erst vor relativ kurzer Zeit und zu marktüblichen Bedingungen stattgefunden haben. Seriöse Kaufangebote für die Anteile des Unternehmens können ebenfalls als Beleg für den Wert dienen und abgewogen werden, sollten jedoch nicht als alleinige Grundlage dienen, da es sich nicht um eine tatsächliche Transaktion handelt und die Due-Diligence-Prüfung möglicherweise noch nicht abgeschlossen wurde. Es ist wichtig, sicherzustellen, dass die Angebote ernst gemeint waren und nicht nur ein möglicher erster Schritt im Rahmen von Verhandlungen.

**7.9** In bestimmten Branchen werden Unternehmen auf der Grundlage gängiger Marktpraktiken gekauft und verkauft, die häufig (wenn auch nicht ausschließlich) von Multiplikatoren oder Prozentsätzen des Umsatzes abgeleitet werden und nicht an die Rentabilität gebunden sind. Gibt es eine solche gängige Marktpraxis und gibt es Belege dafür, dass Käufer und Verkäufer am Markt darauf vertrauen, kann der Gutachter sie in Betracht ziehen. Es wäre jedoch sinnvoll, die Ergebnisse, die sich aus solchen Marktpraktiken ergeben, mit einer oder mehreren anderen Methoden abzugleichen. Es ist darauf zu achten, ob die

„gängige Marktpraxis“ nicht im Laufe der Zeit durch veränderte Umstände ersetzt wurde. Die gängige Marktpraxis, die auf dem Umsatz basiert, basiert normalerweise auf Sektoren, in denen die aus dem Umsatz erzielten Bruttogewinne genau geschätzt werden können.

### Ertragswertansatz

**7.10** Der *Ertragswertansatz* liefert einen Anhaltspunkt für den Wert, indem er den zukünftigen Cashflow in einen einzigen aktuellen Wert umrechnet. Nach dem *Ertragswertansatz* wird der Wert eines Vermögenswertes unter Bezugnahme auf den Wert der Erträge, des Cashflows oder der Kostenersparnisse, die durch den Vermögenswert generiert werden, bestimmt.

**7.11** Im Gegensatz zu einer detaillierten Prognose des zukünftigen Cashflows wird bei der Methode der Kapitalisierung einzelner Berichtsperioden der Wert in der Regel durch die Kapitalisierung eines bestimmten wirtschaftlichen Ertrags geschätzt. Hierfür sind in jedem Falle gründliche Kenntnisse über Buchgewinne und betriebswirtschaftliche Ergebnisse erforderlich, die üblicherweise in früheren *Jahresabschlüssen* oder Bilanzen dokumentiert sind; ein umfassendes Wissen über Prognosen wird ebenfalls vorausgesetzt. Normalisierte Gewinne nach Steuern werden ermittelt und nötigenfalls angepasst, um den Unterschieden zwischen tatsächlichen historischen Gewinnen sowie Cashflows und den von einem Käufer des Unternehmens zum *Bewertungstichtag* zu erwartenden Gewinnen bzw. Cashflows Rechnung zu tragen.

**7.12** Weitere Anpassungen können die Anpassung von Transaktionen, die nicht zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt wurden, und von Kosten, die mit verbundenen Parteien angefallen sind, an handelsübliche Bedingungen sowie die Berücksichtigung der Auswirkungen einmaliger Ereignisse, unabhängig davon, ob es sich um Erträge oder Kosten handelt, umfassen. Beispiele hierfür sind einmalige Personalfreisetzungen und außergewöhnliche Gewinne oder Verluste. Die Gegenüberstellung von Abschreibung und Bestandshaltung sollte auf vergleichbarer Basis erfolgen.

**7.13** Die Methode der Kapitalisierung einzelner Berichtsperioden geht implizit davon aus, dass die wirtschaftlichen Erträge in der Ewigkeit mit einer konstanten Quote wachsen, und sei es auch nur unter Berücksichtigung der Inflation. Normalisierte Gewinne oder Cashflows werden dann kapitalisiert. Dieser Ansatz wird mit den folgenden Methoden verfolgt:

- Kapitalisierung einer einzelnen Periodenkennzahl (Erträge vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA), EBIT usw.), die durch einen Kapitalisierungszinssatz erreicht wird,
- Kapitalisierung einer einzelnen Periodenkennzahl (EBITDA, EBIT usw.), die durch einen Marktmultiplikator erreicht wird.

In diesen Fällen ist darauf zu achten, dass zwischen folgenden Werten unterschieden wird:

- dem Unternehmenswert (in dem auch Unternehmensschulden sowie alle liquiden Mittel berücksichtigt sind, die dem Unternehmen gehören und möglicherweise den Kaufpreis des Erwerbers mindern könnten) und

- dem Eigenkapitalwert (d. h. dem Wert der Aktien).

**7.14** Wenn es sich bei den wirtschaftlichen Erträgen um Verkäufe, EBITDA, EBIT oder Nettobetriebsgewinne nach Steuern handelt, ist der daraus resultierende Wert der Unternehmenswert. Dies ist der Wert des gesamten im Unternehmen eingesetzten Betriebskapitals. Um den Eigenkapitalwert zu ermitteln, müssen dann die Schulden abgezogen und die liquiden Mittel sowie die nicht betriebsnotwendigen Vermögenswerte hinzugefügt werden. Wenn es sich bei den wirtschaftlichen Erträgen um den Gewinn vor Steuern, den Gewinn nach Steuern oder um Dividenden handelt, ist der resultierende Wert der Eigenkapitalwert. Dann kann es sinnvoll sein, überschüssige Barmittel und nicht betriebsnotwendige Vermögenswerte hinzuzurechnen. Der Multiplikator, der sich auf die Gewinne nach Steuern bezieht, wird als Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV) bezeichnet.

**7.15** Der Wert eines Unternehmens wird häufig durch die Kapitalisierung von Gewinnen oder Cashflows vor Kosten für den Schuldendienst abgeleitet, wobei ein Kapitalisierungszinssatz oder ein Diskontsatz wie die gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten (WACC) verwendet wird. Der Eigenkapitalwert ist der Unternehmenswert abzüglich des *Marktwertes* der Nettoschulden, kann jedoch auch durch Messung des Eigenkapital-Cashflows selbst ermittelt werden. Die Methode der Kapitalisierung einzelner Berichtsperioden ist identisch mit der Anwendung von Barwertverfahren, wenn für das betreffende Unternehmen ein konstantes Wachstum erwartet wird. Dies wird in der Praxis nicht häufig beobachtet.

**7.16** Bei den so genannten Barwertverfahren wird der Wert eines Vermögenswertes anhand des Barwertes seines künftigen wirtschaftlichen Cashflows ermittelt, d. h. anhand der Barmittel, die in einem bestimmten Zeitraum mittels eines Vermögenswertes, einer Gruppe von Vermögenswerten oder in einem Wirtschaftsunternehmen generiert werden können. Der Cashflow kann Erträge, Kostenersparnisse, Steuerabzüge und Erlöse aus Verfügungsgeschäften beinhalten. Bei Anwendung auf eine *Unternehmensbewertung* werden die Werte ermittelt, indem voraussichtliche Cashflows, die ggf. unter Einbeziehung von Wachstums- und Preisinflationsdaten geschätzt werden, auf ihren Nettobarwert bei einer angemessenen Ertragsrate diskontiert werden. Die Ertragsrate berücksichtigt die risikolose Quote für die Mittelverwendung und die mit der jeweiligen Anlage und dem Markt verbundenen Risiken. Der gewählte Diskontsatz orientiert sich im Allgemeinen an den Renditen, die mit anderen Investments ähnlicher Art und Güte am *Bewertungsstichtag* erzielbar wären. Da Begriffe wie „Rendite“ oder „Ertragsrate“ für verschiedene Personen jeweils eine unterschiedliche Bedeutung haben können, sollten Gutachter unter Umständen eine Definition derartiger Fachbegriffe anfügen. Ertragsrate, Rendite, Diskontsatz und Kapitalkosten beziehen sich im Wesentlichen auf das gleiche Konzept.

**7.17** Am Ende der Einzelperiode der Prognosen ist es notwendig, einen Endwert hinzuzufügen. Dies ist der erwartete Wert des Unternehmens am Ende der Einzelperiode. Dieser Wert wird dann mit Hilfe des Diskontsatzes auf den Nettobarwert zurückdiskontiert. Es gibt drei Methoden zur Schätzung des Endwerts:



- a Anwendung eines Kapitalisierungszinssatzes (d. h. des Diskontsatzes abzüglich des Wachstums)
- b Anwendung eines geeigneten Marktmultiplikators
- c Berechnung des Erlöses aus der Verwertung des Vermögenswertes, abzüglich der Kosten für den Verkauf und abzüglich der Sanierungskosten. Dies wird für Unternehmen oder Projekte verwendet, die eine endliche Lebensdauer haben und danach geschlossen werden.

Bei der Verwendung des Marktmultiplikators zur Berechnung des Endwertes ist Vorsicht geboten. Der Gutachter sollte sicherstellen, dass der Multiplikator nicht im Widerspruch zum Diskontsatz abzüglich Wachstum steht.

**7.18** Die Werte überflüssiger oder überschüssiger Vermögenswerte, insbesondere Vermögenswerte, die Eigentum des Unternehmens sind, jedoch im Rahmen der Geschäftstätigkeit nicht genutzt werden, sind bei der Ermittlung von Unternehmens- oder Eigenkapitalwerten zu berücksichtigen.

**7.19** Der *Ertragswertansatz* ist ein Ansatz, der vor allem in Bezug auf Bruchteilsbeteiligungen auch bei der *Unternehmensbewertung* herangezogen werden kann, da er die zu erhaltende Dividende als wirtschaftlichen Ertrag verwendet. Für *Unternehmensbewertungen* werden Wertindikatoren entwickelt, indem künftige Dividenden und Dividendenaussichten einer Aktie sowie eine Rendite unter Verwendung von Dividend-Discount- und Initial-Yield-Modellen (Dividendendiskontierungs- und Anfangsertragsmodelle) bestimmt werden.

### Kostenansatz

**7.20** Der *Kostenansatz* liefert einen Anhaltspunkt für den Wert unter Anwendung des ökonomischen Grundsatzes, dass ein Käufer für einen Vermögensgegenstand höchstens den Preis zahlt, der den Kosten für den Kauf oder die Herstellung eines Vermögensgegenstandes mit gleichem Nutzwert entspricht, sofern nicht unverhältnismäßiger Zeitaufwand, Unannehmlichkeiten, Risiken oder andere Faktoren eine Rolle spielen. Der Ansatz liefert einen Anhaltspunkt für den Wert, indem er die aktuellen Wiederbeschaffungs- oder Wiederherstellungskosten eines Vermögenswertes berechnet, wobei Abschläge für physische Abnutzung und alle anderen relevanten Formen der Wertminderung vorgenommen werden.

**7.21** Bei der *Unternehmensbewertung* ist die am häufigsten verwendete Methode die Summenmethode: die Aggregation der Werte der einzelnen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des Unternehmens. Die einzelnen Vermögenswerte können mittels *Markt-, Ertrags-* oder *Kostenansatz* bewertet werden.

**7.22** Dieser Ansatz wird häufig bei Immobilieninvestmentgesellschaften, landwirtschaftlichen Betrieben und Beteiligungsgesellschaften angewendet. Für Handelsunternehmen ist dieser Ansatz normalerweise nicht die bevorzugte Wahl, da er den Wert der meisten *immateriellen Vermögenswerte* nicht einbezieht. Er kann angebracht sein, wenn Unternehmen keine angemessene Rendite auf das eingesetzte materielle Nettovermögen erwirtschaften oder wenn ein Handelsunternehmen auch erhebliche

Investitionstätigkeiten oder überschüssige Liquidität aufweist. Der Nettovermögenswert pro Aktie kann bei der Bewertung von nicht-kontrollierenden Beteiligungen mit einem Abschlag versehen werden.

**7.23** Der *Kostenansatz* kann sowohl zu einer *Bewertung auf Marktwertbasis* als auch zu einer *Bewertung auf Liquidationsbasis* führen. Die Liquidationsbasis berücksichtigt sowohl die Aufwendungen für die Vorbereitung der Vermögenswerte zum Wiederverkauf als auch die Schließungskosten.

### Komplexe Kapitalstrukturen

**7.24** Kapitalgesellschaften haben manchmal verschiedene Aktiengattungen mit unterschiedlichen Rechten. Diese können Vorzugsaktien, nachrangige Aktien, Wachstumsaktien oder Aktien mit beschränkten Rechten umfassen. Solche *Bewertungen* sollten nur von Personen mit entsprechender Erfahrung und unter Bezugnahme auf die spezifische Leitlinie in [IVS 200 vorgenommen werden](#).

### Zusammenfassung

**7.25** Die *Bewertungsannahmen* und Eingaben können entweder auf tatsächlichen Daten oder auf Budgets, Projektionen oder Prognosen basieren. Der *Marktansatz* wird aller Wahrscheinlichkeit nach auf tatsächlichen Vergleichsdaten (Istwert-Eingaben) beruhen, z. B. den Preisen an den Aktienmärkten oder den bei Verkäufen ähnlicher Vermögenswerte oder Unternehmen erzielten Preisen und tatsächlich generierten Einnahmen oder Gewinnen. Für den *Ertragswertansatz* können die angenommenen Eingaben Cashflow-Prognosen oder -Projektionen umfassen. Für *Bewertungen* unter Anwendung des *Kostenansatzes* werden die tatsächlichen Eingaben den *Marktwert* der verschiedenen Vermögenswerte in der Bilanz beinhalten.

## 8 Gutachten

**8.1** Wenn die *Bewertung* den in den Red Book Global Standard festgelegten Richtlinien entsprechen soll, **muss** der Gutachter ein Bewertungsgutachten erstellen, das den in [VPS 6](#) festgelegten Mindeststandards entspricht. In der Regel hat das Gutachten einen kurzen einleitenden Abschnitt oder eine Zusammenfassung, die den Auftrag definiert, die Schlussfolgerung zusammenfasst und in die Einzelheiten des Gutachtens einführt. Bezüglich der inhaltlichen Struktur sollte das Gutachten zunächst allgemeine Fragen behandeln und dann zu spezifischeren Themen überleiten, so dass insgesamt ein logischer Fluss von Daten und Analysen erkennbar ist, in dessen Rahmen alle erforderlichen Überlegungen und Fakten dargelegt und schließlich die logischen Schlussfolgerungen der *Bewertung* gezogen werden.

**8.2** Die meisten Gutachten sind in die nachfolgend genannten Hauptabschnitte unterteilt, die jedoch nicht unbedingt der nachstehend aufgeführten Reihenfolge entsprechen müssen:

- Einführung
- Zweck und *Bewertungsgrundlage*

- *Annahmen und besondere Annahmen*
- Gegenstand der *Bewertung* und *Bewertungsstichtag*
- Beschreibung und Geschichte des Unternehmens
- Rechnungslegungspolitik
- Analyse des *Jahresabschlusses*
- Analyse der Geschäfts- und Marketingpläne und Aussichten
- Suchergebnisse für vergleichbare börsennotierte Unternehmen und vergleichbare Transaktionen
- Branche, in der das Unternehmen tätig ist; wirtschaftliches Umfeld, Erträge und Risikoeinschätzung
- umweltschutzbedingte Einschränkungen
- Ansätze, Methoden und Schlussfolgerung der *Bewertung*
- rechtliche Hinweise, Haftungsausschlüsse und Beschränkungen
- Bestätigung der Einhaltung der RICS Red Book Global Standards, IVS und anderer relevanter Branchenrichtlinien sowie
- Kopien aller relevanten Informationen, die zum resultierenden Wert geführt haben.

**8.3** Manche Berichte enthalten einen gesonderten Abschnitt mit einer allgemeinen Erläuterung der *Bewertungsmethodik*, der häufig direkt auf den Einführungstext folgt. Falls nationale, regionale und wirtschaftliche Daten für das Unternehmen und die Vermögenswerte von Bedeutung sind, können diese jeweils in einem eigenen Abschnitt behandelt werden.

**8.4** Gegebenenfalls sollten Sachinformationen oder entsprechende Informationsquellen im Text des Gutachtens oder in Anhängen aufgeführt werden. Wenn ein Sachverständigengutachten für gerichtliche Zwecke erforderlich ist, **muss** das Gutachten den für die Gerichte im jeweiligen Land vorgeschriebenen Anforderungen genügen und daher alle sachdienlichen Offenlegungen enthalten, einschließlich der Feststellung der Qualifikationen des Gutachters und eine Bestätigung der wahrheitsgemäßen Aussage ([VPS 6](#)).

## 9 Vertraulichkeit

**9.1** Informationen über zahlreiche Vermögenswerte von Unternehmen sind in der Regel vertraulich. Gutachter sollten sich daher nach besten Kräften bemühen, diese Vertraulichkeit zu wahren. Dies gilt insbesondere für Informationen, die in Bezug auf vergleichbare Vermögenswerte erlangt wurden. Auf Verlangen des Kunden müssen Unternehmensbewerter ggf. entsprechende Geheimhaltungsvereinbarungen oder ähnliche Verträge abschließen.

# VPGA 4 Bewertung von Betreiberimmobilien

## 1 Hintergrund

**1.1** Bestimmte Immobilien werden in erster Linie unter Berücksichtigung ihres Geschäftspotenzials bewertet. Dies wird häufig mit der Ertragswertmethode der *Bewertung* (im Rahmen des *Ertragswertansatzes*) durchgeführt, obgleich je nach Umständen auch andere Methoden als Alternative oder zur Plausibilitätsprüfung angewendet werden. Die Art und Weise, wie Vermögenswerte für den Kauf, den Verkauf und als Investition bewertet werden, kann bei der Auswahl des Ansatzes und der Methode helfen. Die nachstehende Leitlinie enthält die Grundsätze für die Bewertung dieser Art von Immobilien, geht jedoch nicht auf spezifische *Bewertungsmodelle*, *Annahmen* oder Eingaben ein, die je nach der zu bewertenden Immobilie variieren können.

**1.2** Beispiele für Immobilientypen, bei denen (je nach Land und Markt) der Hinweis auf das Geschäftspotenzial beim Kauf und Verkauf eine Rolle spielen kann, sind u. a. Hotels, Kneipen und Bars, Restaurants, Nachtclubs, Tankstellen, Pflegeheime, Kasinos, Kinos, Theater, verschiedene andere Formen von Freizeitimmobilien, Parkplätze, Gartenzentren, Wohnwagenparks und Krematorien.

**1.3** Das wesentliche Merkmal einer *Betreiberimmobilie* ist, dass sie für eine bestimmte Nutzung konzipiert oder angepasst wurde und der Wert des Immobilienanteils untrennbar mit den Erträgen verbunden ist, die ein Eigentümer aus dieser Nutzung erzielen kann. Der Wert der Immobilie spiegelt daher ihr geschäftliches Potenzial wider. Sie steht im Gegensatz zu allgemeinen Immobilien, die von einer Reihe verschiedener Unternehmenstypen ohne wesentliche Einschränkungen genutzt werden können.

**1.4** Eine weitere Untergruppe von Immobilien sind unter anderem solche, bei denen die Nutzungsanpassung oder die Einschränkung der Flexibilität weniger ausgeprägt ist, aber eine *Bewertung* auf der Grundlage eines *Einkommensansatzes* und einer Gewinnermittlungsmethode, die viele Aspekte dieser VPGA einschließt, kann immer noch als der beste Indikator für den Wert angesehen werden. Eine nicht erschöpfende Liste von Beispielen enthält unter anderem selbstverwaltete Lagerräume, flexible Arbeitsräume und eigens zu diesem Zweck gebaute Studentenwohnungen. Die Auswahl der Methode liegt im Ermessen des Gutachters unter Berücksichtigung der spezifischen Art, Form und Nutzung der Immobilie und der zum jeweiligen Zeitpunkt vorherrschenden und sich entwickelnden Marktbedingungen.

**1.5** *Betreiberimmobilien* können sich ihrer Natur nach deutlich von den Immobilien unterscheiden, die im weiteren Sinne unter [VPGA 8](#) abgedeckt werden, auch wenn Teile

dieser Richtlinien, soweit sie nicht von den nachfolgenden abweichen, ebenfalls relevant sind. Dies ist ein sich entwickelnder Vermögenswert, und es wird explizit darauf hingewiesen, dass [PS 2](#) besagt, dass *Bewertungen* von kompetenten Personen erbracht werden **müssen**, die über die erforderliche Fachkompetenz verfügen. Der Prozess, Ansatz, Methode und Modelle der *Bewertung* müssen zeitgemäß und angemessen sein.

**1.6** Die Ertragswertmethode oder verwandte Methoden sollten im Allgemeinen nur in den Fällen angewendet werden, in denen der angemessene nachhaltige Betriebsgewinn (FMOP) genau geschätzt werden kann, um zu einer fundierten *Bewertung* zu gelangen. In vielen Fällen unterliegen *Betreiberimmobilien* Rentabilitätsschwankungen, die auf intrinsische und extrinsische Faktoren zurückzuführen sind, wie z. B. Verbesserungen der Immobilien oder veränderte Nachfragegewohnheiten.

**1.7** Die Verwendung von expliziten Methoden der *Bewertung* wie der Discounted-Cashflow-(DCF)-Analyse kann für komplexe *Betreiberimmobilien* angemessener sein, da hier absehbare künftige Veränderungen der Rentabilität deutlicher im gegenwärtigen Wert abgebildet werden können. Die RICS-Publikation [Discounted cash flow valuations](#) kann relevant sein (beachten Sie, dass sie keine speziellen Bestimmungen für *Betreiberimmobilien* enthält).

**1.8** Gutachter, die *Bewertungen* erstellen *Bewertungen* von *Betreiberimmobilien* erarbeiten, sind häufig auf diesen besonderen Markt spezialisiert, da zuverlässige, oft sehr detaillierte Daten korrekt angewandt werden müssen, und zwar mit entsprechendem professionellen Urteilsvermögen und Erfahrung. Kenntnisse über betriebliche Aspekte von *Immobilienbewertungen* und über die Branche insgesamt sind von grundlegender Bedeutung für ein umfassendes Verständnis der Geschäftsergebnisse, des Marktgeschehens und der erforderlichen Analysen.

**1.9** Vergleichbare Informationen können aus einer Vielzahl von Quellen stammen, einschließlich transaktionsbezogener Belege. Dies kann beispielsweise in Form von Key Performance Indicators (KPIs), Kennzahlen und Benchmarking aus Datenquellen, Indizes und von relevanten Marktteilnehmern erfolgen (unter Anwendung angemessener professioneller Skepsis und Urteilskraft). Informationen können ebenfalls aus verschiedenen betrieblichen Einheiten im Hinblick auf die einzelnen Bestandteile einer *Gewinnbewertung* erlangt werden. Der Gutachter sollte in seinem Gutachten betonen, dass die *Bewertung* unter Berücksichtigung des Geschäftspotenzials erfolgt; er sollte sich auf die tatsächlich erzielten Gewinne und mögliche Rentabilitätsverschiebungen beziehen, die durch Veränderungen der Immobilie, des Standorts und des Marktes ausgelöst werden. Falls das geschäftliche Potenzial und/oder die tatsächlichen Gewinne Schwankungen unterliegen, könnte sich dementsprechend auch der für das Gutachten ermittelte Wert ändern (siehe [VPS 6, Abs. 2.2\(h\)\(4\)](#) und [2.2\(o\)](#)).

**1.10** Wenn es auf der Grundlage des Marktes und anderer relevanter Faktoren angemessen ist, kann der Gutachter davon ausgehen, dass die derzeitige geschäftsbezogene Nutzung der Immobilie fortgesetzt wird. Wenn es jedoch sinnvoll ist, eine mögliche alternative Nutzung zu berücksichtigen, sollte dies in dem Gutachten angemessen

berücksichtigt werden. Die angemessene Verwendung von *besonderen Annahmen* kann ebenfalls erwogen werden.

## 2 In dieser VPGA verwendete Begriffe

2.1 Die in dieser VPGA verwendeten Begriffe können möglicherweise bei einem Gebrauch in anderen beruflichen Disziplinen andere Bedeutungen haben.

### Bereinigter Nettogewinn

2.2 Dies ist der vom Gutachter ermittelte tatsächliche Nettogewinn einer gegenwärtig geschäftlich aktiven betrieblichen Einheit. Hierbei handelt es sich um den im Jahresabschluss ausgewiesenen Nettogewinn nach Wertberichtigungen für außergewöhnliche und einmalige Aufwendungen, Finanzierungskosten und Abschreibungen bezüglich der Immobilie sowie ggf. nach Zahlung von Mieten. Der Wert bezieht sich auf die bestehende betriebliche Einheit und bietet dem Gutachter eine Orientierungshilfe bei der Ermittlung des angemessenen nachhaltigen Betriebsgewinns (FMOP).

2.3 Es ist auch möglich, diesen besonders bei kleinen oder relativ einfachen *Betreiberimmobilien* auf andere Weise zu bewerten. Er kann sich beispielsweise auf das bereinigte EBITDA (bei der Bewertung des direkten Betriebs oder des Betriebs über einen Verwaltungsvertrag) oder auf die bereinigten Nettomieteinnahmen (bei der Bewertung von vermieteten Immobilien) beziehen.

### Operatives Ergebnis vor Zinszahlungen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

2.4 Dieser Begriff bezieht sich auf die tatsächliche betriebliche Einheit und kann sich vom FMOP, der vom Gutachter geschätzt wurde, unterscheiden.

### Angemessener nachhaltiger Betriebsgewinn (FMOP)

2.5 Hierbei handelt es sich um den ausgewiesenen Gewinn vor Abschreibungen und Finanzierungskosten in Bezug auf den Vermögenswert (und Mieten, falls es sich um Mietobjekte handelt), die ein ausreichend effizienter Betreiber (REO) voraussichtlich aus einem angemessenen nachhaltigen Umsatz (FMT) basierend auf einer Einschätzung der Marktwahrnehmung des potenziellen Ertrags der Immobilie erzielen würde. Diese Kennziffer sollte alle Kosten und Ausgaben des REO sowie eine angemessene jährliche Rückstellung für regelmäßige Aufwendungen, beispielsweise für Renovierung, Sanierung und Erneuerung des Geschäftsinventars, berücksichtigen.

2.6 Für einige Märkte und Vermögenswerttypen gibt es spezielle Standards für die Bewertung des FMOP. Die *Hotelbewertung* wird beispielsweise teilweise unter Bezugnahme auf das *Uniform System of Accounts for the Lodging Industry* (USALI) durchgeführt, um alle angemessenen Abzüge zur Ermittlung des FMOP bei direktem Betrieb oder bei Objekten unter Verwaltung zu berücksichtigen. USALI kann auch bei der Ermittlung des aufteilbaren Überschusses relevant sein, um die Nachhaltigkeit der Miete bei verpachteten Objekten zu überprüfen.



### Angemessener nachhaltiger Umsatz (FMT)

2.7 Hierbei handelt es sich um den Geschäftsumsatz, den ein REO unter der *Annahme*, dass die Immobilie ordnungsgemäß ausgestattet, instand gesetzt, gewartet und renoviert ist, voraussichtlich erzielen wird.

### Marktmiete

2.8 Hierbei handelt es sich um den geschätzten Betrag, für den eine Immobilie am *Bewertungstichtag* von einem bereitwilligen Vermieter zu angemessenen Vermietungsbedingungen, nach ordnungsgemäßer Vermarktung und im Rahmen eines marktüblichen Geschäfts an einen bereitwilligen Mieter vermietet werden könnte, wobei Mieter und Vermieter sachkundig, umsichtig und ohne Zwang handeln würden. Bei Nennung oder Angabe einer *Marktmiete* sind ebenfalls die zugrundeliegenden „angemessene Vermietungsbedingungen“ zu benennen.

2.9 Im Falle von *Betreiberimmobilien* ist es wichtig, die Nachhaltigkeit der Miete im Verhältnis zur Produktivität der betreffenden Immobilie zu bewerten. Daher können sowohl eine Analyse der Geschäftsleistung als auch vergleichbare Marktbelege, einschließlich Transaktionsbelegen, erforderlich sein.

### Marktwert

2.10 Hierbei handelt es sich um den geschätzten Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am *Bewertungstichtag* von einem verkaufswilligen Verkäufer im Rahmen eines marktüblichen Geschäfts nach ordnungsgemäßer Vermarktung an einen kaufwilligen Erwerber verkauft werden könnte, wobei Käufer und Verkäufer sachkundig, umsichtig und ohne Zwang handeln würden.

### Betriebliche Einheit

2.11 Eine betriebliche Einheit beinhaltet üblicherweise:

- das dingliche Recht am Grundstück und an den Gebäuden,
- das Geschäftsinventar, das in der Regel alle gewerblichen Anlagen und Einrichtungen, Betriebsausstattung und die technische Ausrüstung umfasst, und
- das vom Markt wahrgenommene Geschäftspotenzial sowie die unterstellte Fähigkeit zur Erlangung/Erneuerung bestehender Lizenzen, Genehmigungen, Einwilligungen, Zertifikate und Erlaubnisse.

Verbrauchsmaterialien und Warenbestand sind normalerweise ausgeschlossen.

### Persönlicher Goodwill (des derzeitigen Betreibers)

2.12 Hierbei handelt es sich um den Wert, der dem erzielten Gewinn oberhalb der Markterwartungen entspricht, der mit dem Verkauf der *Betreiberimmobilie* gemeinsam mit den finanziellen Faktoren, die speziell dem derzeitigen Betreiber des Geschäfts zuzuordnen sind, z. B. Besteuerung, Abschreibungsrichtlinie, Finanzierungskosten und im Geschäft investiertes Kapital, erlöschen würde.

### Ausreichend effizienter Betreiber (REO)

**2.13** Hierbei handelt es sich um ein Konzept, bei dem der Gutachter annimmt, dass die Marktteilnehmer fachkundige, in effizienter Art und Weise handelnde Betreiber eines Geschäfts sind, das auf dem Grundstück ausgeübt wird. Dabei geht es um die Analyse und Schätzung des Geschäftspotenzials und nicht nur um die Annahme des tatsächlichen Geschäftsvolumens unter den bestehenden Eigentumsverhältnissen (obgleich dies ein Teil des Belegs sein kann). Es handelt sich um ein wichtiges Konzept, da Marktbelege zeigen könnten, dass bei der Immobilie ein anderes Leistungsniveau erzielt werden könnte als das tatsächliche Leistungsniveau. Es schließt den persönlichen *Goodwill* aus.

### Kapital des Pächters/Betreibers

**2.14** Hierzu können beispielsweise alle Verbrauchsmaterialien, eingekauftes Inventar, Warenbestand und Betriebskapital zählen.

### Betreiberimmobilie

**2.15** Hierbei handelt es sich um eine Immobilie jeglicher Art, die für eine bestimmte Art von gewerblicher Tätigkeit bestimmt oder angepasst ist und deren Immobilienwert das wirtschaftliche Potenzial dieses Geschäftsbetriebs widerspiegelt.

### Geschäftliches Potenzial

**2.16** Hierbei handelt es sich im Kontext einer *Bewertung* der Immobilie um die stabilisierte Schätzung des Gewinns, den ein REO voraussichtlich aus der Nutzung dieser Immobilie erzielen kann. Dieser Wert könnte über oder unter den letzten bekannten Vergleichszahlen für die gewerbliche Nutzung der Immobilie liegen. In diesem Wert sind verschiedene Faktoren berücksichtigt (z. B. Lage, Gestaltung und Charakter, Grad der Anpassung und frühere Ergebnisse aus der gewerblichen Nutzung der Immobilie innerhalb der vorherrschenden Marktbedingungen), die für dieses Immobilienvermögen charakteristisch sind.

## 3 Gewinnermittlungsmethode für Bewertungen

**3.1** Die Ertragswertmethode der *Bewertung* umfasst die folgenden Schritte (siehe Abschnitt 2 für die verwendeten Begriffe):

**Schritt 1:** Bewertung des FMT, der in der Immobilie von einem REO erzielt werden könnte.

**Schritt 2:** Gegebenenfalls wird der potenzielle Bruttogewinn geschätzt, der sich aus dem FMT ergibt.

**Schritt 3:** Der FMOP wird geschätzt. Die in der Schätzung ausgewiesenen Kosten und Rückstellungen müssen die Erwartungen eines REO berücksichtigen, der höchstwahrscheinlich der Käufer oder Betreiber der Immobilie wäre, falls diese am Markt angeboten würde.

#### Schritt 4:

- a Zur Einschätzung des *Marktwertes* der Immobilie wird der FMOP mit einer angemessenen Ertragsrate kapitalisiert, die die Risiken und Chancen der Immobilie und ihr wirtschaftliches Potenzial widerspiegelt. Belege für relevante vergleichbare Markttransaktionen sollten analysiert und genutzt werden. Beachten Sie, dass der *Marktwert* beispielsweise ein Eigentumsrecht, ein Pachtrecht oder ein anderes Recht sein kann.
- b Bei der Einschätzung des *Marktwertes* kann der Gutachter zu dem Schluss kommen, dass ein neuer Betreiber nach der Übernahme voraussichtlich das wirtschaftliche Potenzial durch Änderungen oder Verbesserungen aufwerten würde. Diese Aufwertung wird in der vom Gutachter in Schritt 1 vorgenommenen Schätzung des FMT inbegriffen sein. In derartigen Fällen sollte eine angemessene Rückstellung von dem Wert abgezogen werden, der sich aus Schritt 4 ergibt, um den Kosten der Durchführung von Umbau oder Verbesserungsmaßnahmen sowie der Verzögerung bei der Erzielung des FMT Rechnung zu tragen. Falls die Immobilie einer Instandhaltung und/oder Renovierung bedarf, damit der REO den vorgegebenen FMT erzielen kann, ist ein entsprechender Abzug von dem in Schritt 4(a) ermittelten Wert vorzunehmen, um diesen Instandsetzungs- und Renovierungskosten Rechnung zu tragen.
- c Zur Beurteilung der *Marktmiete* bei einer Neuvermietung, der bei einer Neufestsetzung der Miete zu zahlenden Miete oder der Angemessenheit der tatsächlichen Miete muss die korrekte Aufteilung des aufteilbaren Überschusses (d. h. EBITDAR) zwischen Vermieter und Mieter beurteilt werden.

**3.2** Es ist wichtig, dass der Gutachter regelmäßig am relevanten Markt für die betreffende Immobilienklasse tätig ist und über die erforderliche Fachkompetenz und Erfahrung in der *Bewertung* verfügt. Praktische Kenntnisse der Faktoren, die den jeweiligen Markt beeinflussen, sind ebenso erforderlich wie die Fähigkeit, auf relevante und umfassende vergleichbare Leistungsdaten zuzugreifen und diese zu analysieren.

**3.3** Bei der Ausarbeitung einer *Bewertung* für eine *Betreiberimmobilie* ist es von entscheidender Bedeutung, dass der Gutachter das Gesamtergebnis überprüft, das sich aus den verschiedenen Schritten des *Bewertungsprozesses* ergibt. Die *Bewertung* ist unter Berücksichtigung des allgemeinen Erfahrungsschatzes und der speziellen Kenntnisse des Gutachters über den Markt sowie seines fachlichen Urteilsvermögens zu beurteilen.

## 4 Besondere Annahmen bei Bewertungen

**4.1** Gutachter werden in der Regel um eine *Bewertung* unter Berücksichtigung *besonderer Annahmen* gebeten, die den verbindlichen Anforderungen in [VPS 2, Abschnitt 10](#) entsprechen müssen.

#### 4.2 Typische *besondere Annahmen* sind:

- a** die Annahme, dass die Geschäftstätigkeit eingestellt wurde (manchmal mit der zusätzlichen *besonderen Annahme*, dass potenziellen Käufern oder Mietern keine Geschäftsunterlagen zur Verfügung stehen)
- b** dieselbe Annahme wie unter (a), wobei jedoch zusätzlich davon ausgegangen wird, dass das gesamte Geschäftsinventar entfernt wurde
- c** die Annahme einer vollständig ausgestatteten betrieblichen Einheit, die noch keine Geschäftstätigkeit ausübt und unter einer Reihe von Begriffen bekannt ist, wie z. B. „Tag 1“ und „schlüsselfertig“, jedoch nicht darauf beschränkt
- d** Annahme bestimmter Geschäftsprognosen. Dies kann insbesondere bei einer geplanten Entwicklung der Immobilie zweckmäßig sein. Bei der Verwendung angenommener Prognosen **müssen** alle *besonderen Annahmen* realistisch, relevant und für die besonderen Umstände der *Bewertung* gültig sein ([VPS 2](#)).

## 5 Bewertungsansatz für eine voll ausgestattete betriebliche Einheit

**5.1** Für die *Bewertung* einer *Betreiberimmobilie* als vollständig ausgestattete betriebliche Einheit ist zwangsläufig davon auszugehen, dass es sich bei der Transaktion um eine Vermietung oder einen Verkauf der Immobilie zusammen mit dem betreffenden Geschäftsinventar, den zugehörigen Genehmigungen und sonstigen zur Fortführung des Geschäfts erforderlichen Vermögensgegenständen handelt.

**5.2** Diese *Annahme* bedeutet jedoch nicht unbedingt, dass das gesamte Geschäftsinventar in die *Bewertung* der Immobilie einbezogen werden muss. Beispielsweise kann es vorkommen, dass bestimmte Ausstattungskomponenten oder Geräte im Eigentum *Dritter* stehen und somit nicht Bestandteil der zu bewertenden Immobilie sind. Jede *Annahme*, die im Hinblick auf die Behandlung des Geschäftsinventars getroffen und der *Bewertung* zugrunde gelegt wird, ist im Gutachten eindeutig zu benennen.

**5.3** Manche materiellen Vermögenswerte können für die laufende Geschäftstätigkeit einer betrieblichen Einheit von entscheidender Bedeutung sein, jedoch einen anderen Eigentümer als das Grundstück und die Gebäude haben oder gesonderten Mietfinanzierungsvereinbarungen oder Gebührenregelungen unterworfen sein. In derartigen Fällen kann es unter Umständen nötig sein, die *Annahme* zugrunde zu legen, der zufolge die Eigentümer oder Begünstigten der Nutzungsgebühren einer Übertragung der Vermögenswerte im Rahmen des Verkaufs der betrieblichen Einheit zustimmen würden. Falls eine derartige *Annahme* nicht mit Sicherheit getroffen werden kann, sollte der Gutachter die potenziellen *bewertungsbezogenen* Auswirkungen einer fehlenden Verfügbarkeit dieser Vermögenswerte auf einen Käufer oder Mieter/Pächter der betrieblichen Einheit sorgfältig einschätzen und dementsprechende Anmerkungen in das Gutachten aufnehmen.

5.4 Wenn *Betreiberimmobilien* als komplett ausgestattete betriebliche Einheiten verkauft oder vermietet werden, muss der Käufer oder neue Betreiber in der Regel die zum Betrieb nötigen Lizenzen oder sonstigen gesetzlich vorgeschriebenen Einwilligungen verlängern oder erneut einholen und vorhandene Bescheinigungen und Genehmigungen auf sich übertragen. Falls der Gutachter abweichende *Annahmen* zugrunde legt, sollte dies eindeutig dargelegt und als *besondere Annahme* gekennzeichnet werden.

5.5 Wenn eine Prüfung der Lizenzen, Einwilligungen, Bescheinigungen und Genehmigungen in Bezug auf die Immobilie nicht vorgenommen werden kann oder andere Informationen nicht verifizierbar sind, sollten die getroffenen *Annahmen* im Gutachten benannt werden, wobei gleichzeitig dem Kunden in einer ergänzenden Anmerkung empfohlen werden sollte, die Gültigkeit dieser Informationen durch seine Rechtsberater prüfen zu lassen.

## 6 Bewertung des wirtschaftlichen Potenzials

6.1 Es besteht ein Unterschied zwischen dem *Marktwert* und dem *Anlagewert* bzw. *Investitionswert* einer *Betreiberimmobilie* für einen bestimmten Betreiber. Der Betreiber wird den *Investitionswert* aus den derzeitigen und potenziellen Nettogewinnen aus der betrieblichen Einheit erwirtschaften, die in der gewählten Form tätig wird. Während der aktuelle Betreiber möglicherweise als potenzieller Bieter am Markt vertreten ist, muss der Gutachter auch die Anforderungen und erzielbaren Gewinne anderer potenzieller Bieter kennen und mit der Dynamik des freien Markts vertraut sein, um ein Wertgutachten für die betreffende Immobilie erstellen zu können.

6.2 Eine *Betreiberimmobilie* wird als einzelne Gewerbe- bzw. Geschäftseinheit betrachtet und üblicherweise unter der *Annahme* einer fortgeführten Geschäftstätigkeit bewertet.

6.3 Bei der Einschätzung des künftigen Geschäftspotenzials sollte der Gutachter alle Umsätze und Kosten unberücksichtigt lassen, die ausschließlich den persönlichen Umständen oder Fähigkeiten, dem Ansehen und/oder Markennamen des bisherigen Betreibers zuzuschreiben sind. Dennoch sollte der Gutachter in seiner Bewertung zusätzliches Geschäftspotenzial berücksichtigen, das durch einen REO realisiert werden könnte, der die Immobilie zum *Bewertungsstichtag* übernehmen würde.

6.4 Die tatsächlichen Geschäftsergebnisse sollten mit den Ergebnissen ähnlicher Arten von *Betreiberimmobilien* und gewerblicher Nutzungsformen verglichen werden. Dazu muss der Gutachter über fundierte Kenntnisse über das Ertragspotenzial dieser Immobilientypen und deren Unterschiede verfügen. Ein Gutachter von *Betreiberimmobilien* sollte durch Bezugnahme auf Markttransaktionen und ähnliche *Betreiberimmobilien* prüfen, ob die vorliegende Geschäftstätigkeit dem FMT unter aktuellen Marktbedingungen entspricht. Wenn vorhanden sind die tatsächlichen Geschäftszahlen der zu bewertenden Immobilie und die ähnlicher Immobilien an die jeweiligen Eigenheiten eines REO anzupassen.

6.5 Bei vielen Betreiberimmobilien erfolgt die Übertragung des Geschäfts durch den Verkauf von Eigentums- oder Pachtrechten an der Immobilie. Derartige Transaktionsdaten

können als vergleichbares Datenmaterial für die *Bewertung* von *Betreiberimmobilien* genutzt werden, sofern der Gutachter den Wert der nicht relevanten Einzelbestandteile der Transaktion ausklammern kann. Beispiele hierfür sind u. a. Warenbestände, Verbrauchsmaterialien, Barmittel, Verbindlichkeiten und *immaterielle Vermögenswerte* (z. B. Markennamen oder Verträge, soweit sie dem REO nicht zur Verfügung stehen würden).

**6.6** Veränderungen im Wettbewerbsumfeld können drastische Auswirkungen auf die Ertragslage und somit auf den Wert (der Immobilie) haben. Der Gutachter sollte daher stets den Einfluss der derzeitigen oder erwarteten zukünftigen Intensität des Wettbewerbs beachten. Falls eine wesentliche Änderung der Wettbewerbsintensität zu erwarten ist, sollte der Gutachter im Gutachten auf diesen Sachverhalt hinweisen und die allgemeinen Auswirkungen benennen, die sich daraus möglicherweise für die Rentabilität und den Wert ergeben könnten.

**6.7** Äußere Einflüsse wie der Bau einer neuen Straße oder Veränderungen in der einschlägigen Gesetzgebung können sich ebenfalls auf das geschäftliche Potenzial und somit auch auf den Wert der *Betreiberimmobilie* auswirken.

**6.8** Wenn es sich um eine Betreiberimmobilie handelt und die betreffende gewerbliche Tätigkeit voraussichtlich fortgeführt wird, ist im Gutachten folgende Formulierung für die *Bewertung* zu verwenden:

„Der Marktwert [oder die Marktmiete] als vollständig ausgestattete betriebliche Einheit unter Berücksichtigung des geschäftlichen Potenzials gemäß den vereinbarten oder besonderen Annahmen ... [die eindeutig benannt werden müssen].“

## 7 Bewertungsansatz für eine nicht in Betrieb stehende Immobilie

**7.1** Das *Bewertungsverfahren* für eine nicht in Betrieb stehende Immobilie entspricht der in Absatz 5 beschriebenen Verfahrensweise, wobei folgende Unterschiede zu beachten sind: Wenn die betreffende Immobilie leer steht, weil eine gewerbliche Tätigkeit aufgegeben wurde oder weil es sich um eine neue Immobilie handelt, für die keine frühere gewerbliche Tätigkeit nachweisbar ist, müssen andere *Annahmen* getroffen werden. Auch wenn beispielsweise das gesamte oder ein großer Teil des Geschäftsinventars von einer leerstehenden Immobilie geräumt ist oder eine neue Immobilie über keinerlei eingebautes Geschäftsinventar verfügt, könnte die Immobilie dennoch unter Bezugnahme auf ihr geschäftliches Potenzial bewertet werden.

**7.2** Die Aufgabe einer betrieblichen Einheit und die Beseitigung eines Teils oder des gesamten Geschäftsinventars werden sich wahrscheinlich auf den Wert der Immobilie auswirken. Es wäre daher angebracht, den Wert sowohl auf Grundlage einer oder mehrerer *besonderer Annahmen* als auch auf einer Grundlage auszudrücken, die den gegenwärtigen Zustand, d. h. den Status quo, widerspiegelt. Dieses Verfahren wird häufig bei der Beratung eines Kreditgebers bezüglich des Werts einer *Betreiberimmobilie* für Kreditsicherungszwecke verlangt. Beispielsweise könnten diese Unterschiede den nötigen Kosten- und Zeitaufwand



für den Kauf und Einbau des Geschäftsinventars, die Beantragung neuer Genehmigungen, die Einstellung von Personal und die Erreichung des FMT widerspiegeln.

7.3 Bei leerstehenden Immobilien kann die *Bewertung* wie folgt im Gutachten angegeben werden:

„Der Marktwert [oder die Marktmiete] der leerstehenden Immobilie unter Berücksichtigung des geschäftlichen Potenzials gemäß den folgenden besonderen Annahmen ... [die eindeutig benannt werden müssen].“

## 8 Aufteilung

8.1 Die Aufteilung wird in IVS 102 Bewertungsgrundlagen, Absatz 80, auch als Wertzuweisung bezeichnet. Unter Umständen muss der Gutachter bei einer Bewertung eine indikative Aufteilung der *Bewertung* oder des Transaktionspreises für folgende Zwecke vornehmen:

- Analyse als Vergleichswert
- Einbeziehung in *Jahresabschlüsse* gemäß den anwendbaren Rechnungslegungsstandards
- besicherte Kreditvergabe oder
- für steuerliche Zwecke.

8.2 Eine derartige Aufteilung des *Marktwertes* würde normalerweise folgende Elemente betreffen:

- das Grundstück und die Gebäude, die das geschäftliche Potenzial begründen, und
- das Geschäftsinventar.

8.3 Wenn die Aufteilung eines Transaktionspreises erwogen wird, insbesondere bei einem Verkauf durch Übertragung der Anteile an einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, sollte der Gutachter sehr bedacht vorgehen, da in den Transaktionen, zusätzlich zu den in Absatz 8.2 aufgeführten Elementen, folgende Positionen berücksichtigt sein können:

- der *Warenbestand*, Verbrauchsmaterialien und Barmittel
- *immaterielle Vermögenswerte* und
- Verbindlichkeiten, z. B. Gehälter, Steuern, Schulden usw.

8.4 Aufteilungen aus steuerlichen Gründen müssen den jeweils anwendbaren Gesetzen entsprechen und sind nicht Gegenstand dieser VPGA.

## 9 Bewertungen für Investment-Zwecke

9.1 Der grundlegende Ansatz für die Investment-Bewertung einer *Betreiberimmobilie* unterscheidet sich nicht von dem für Immobilien anderer Kategorien verwendeten Ansatz. Wenn es sich bei dem Investment um ein Portfolio oder eine Gruppe von Immobilien handelt, ist [VPGA 9](#) anzuwenden.

**9.2** Bei der Bewertung eines Investments in *Betreiberimmobilien* muss der Gutachter den FMT und FMOP gemäß [Absatz 3.1](#) ermitteln. Es ist ebenfalls notwendig, die *Marktmiete* der Immobilie zu schätzen, um die Sicherheit des Ertragsflusses und das Wachstumspotenzial zu bestimmen. Die Höhe der zu entrichtenden Miete und der ggf. neu festgesetzten Miete richtet sich nach den Bedingungen des bestehenden oder beabsichtigten Mietvertrags.

**9.3** Der bei Investment-Bewertungen angewendete Kapitalisierungszinssatz unterscheidet sich von dem Zinssatz, der für *Bewertungen* leerstehender Immobilien in Anwendung gebracht wird. Die Anlagerendite wird in der Regel anhand von Markttransaktionen mit ähnlichen Investments in *Betreiberimmobilien* ermittelt. Aufgrund der unterschiedlichen Merkmale von *Betreiberimmobilien* und der Vielzahl unterschiedlicher Mietvertragsbedingungen ist eine sorgfältige Analyse vergleichbarer Transaktionen unabdingbar.

**9.4** Je nach den Umständen der *Bewertung* wird der Gutachter die Einbauten und das Geschäftsinventar des Vermieters mit einbeziehen, wobei letzteres oft dem nutzenden Mieter gehört. Sofern relevant, sollte der Gutachter die Bedeutung des Geschäftsinventars für das Geschäftspotenzial und den Wert der Immobilie sowie alle diesbezüglich zu treffenden *Annahmen* berücksichtigen, dokumentieren und in seinem Gutachten darlegen. Gutachter müssen ggf. den zugrunde liegenden Hintergrund der *Bewertung* von leerstehendem Besitz als Beleg für ihre Schlussfolgerungen aus der *Bewertung* berücksichtigen. Wenn sie jedoch in den Berechnungen davon ausgehen, dass der leerstehende Besitz zu einem späteren Zeitpunkt, z. B. am Ende der Mietzeit, erworben wird, sollten sie das Geschäftsinventar berücksichtigen.

## 10 Rechtliche und regulatorische Angelegenheiten, einschließlich ESG

**10.1** Viele *Betreiberimmobilien* benötigen Lizenzen, Genehmigungen und andere zertifizierte Nachweise, dass sie die gesetzlichen und behördlichen Anforderungen für ihren Betrieb erfüllen. Wenn solche Voraussetzungen fehlen, kann sich dies auf das Geschäftspotenzial auswirken. Dies kann sich teilweise auf die jeweilige Geschäftstätigkeit beziehen und teilweise auf die erwarteten Anforderungen des Marktes für den Immobilientyp und/oder den Markt. Gutachter sollten ihre *Annahmen* und alle relevanten *besonderen Annahmen* in diesem Zusammenhang beurteilen und aufzeichnen und persönliche und geschäftliche Anforderungen, die sich von den am Markt zu erwartenden Anforderungen unterscheiden, angemessen berücksichtigen.

**10.2** Weltweit gibt es immer mehr rechtliche, regulatorische und marktbezogene Anforderungen an den nachhaltigen Betrieb von *Immobilien* durch deren Nutzer. Dies ist mit den entsprechenden *ESG*-Anforderungen verbunden. Zusätzlich zu den Anforderungen an die *Nachhaltigkeit* und die *ESG-Bewertung* in [VPS 1](#), [VPS 4](#) und [VPS 6](#) sowie dem Rat in [VPGA 8](#), müssen möglicherweise zusätzliche Erwägungen zu *Betreiberimmobilien* angestellt werden, um zu berücksichtigen, dass sie häufig expliziter in Bezug auf betriebliche und Kapitalerträge und -kosten bewertet werden. Gutachter sollten jedoch auch darauf achten, die Verpflichtungen und Anforderungen eines bestimmten Betreibers oder Unternehmens in Bezug auf *Nachhaltigkeit* und *ESG* ordnungsgemäß von denen zu trennen, die mit dem Immobilienvermögen für den relevanten Markt verbunden sind.

# VPGA 5 Bewertung von Sachanlagen (einschließlich Infrastruktur)

## 1 Umfang

1.1 Die nachstehende Leitlinie enthält zusätzliche Anmerkungen zur *Bewertung* von *Sachanlagen* sowie zur praktischen Anwendung von IVS 300 Sachanlagen.

## 2 Hintergrund

2.1 *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* werden weltweit mit verschiedenen Begriffen bezeichnet, darunter Anlagen oder Maschinen oder *persönliches Eigentum*. *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* weisen bestimmte Merkmale auf, die den Ansatz für ihre Klassifizierung, Bemessung und *Bewertung* beeinflussen.

2.2 *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* können grob in vier Kategorien unterteilt werden.

### a Anlagen/Maschinen

Dies kann einzelne/teilbare Maschinen als Teil eines Prozesses/einer Produktionslinie, eines Gewerbes oder eines Unternehmens (z. B. Werkzeugmaschinen, Verpackungs- und Lagereinrichtungen) sowie Vermögenswerte umfassen, die individuell betrieben werden (z. B. Fahrzeuge, Schienenfahrzeuge, Schiffe und Flugzeuge).

### b Produktionsprozeßanlagen

Vermögenswerte, die so konfiguriert werden können, dass sie als Teil eines speziellen Produktionsprozesses fungieren. Ein erheblicher Teil der Gesamtkosten für den Bau einer Prozessanlage entfällt auf Planung, Inbetriebnahme und Bauarbeiten/Installation.

### c Infrastruktur

Eine Ansammlung von Vermögenswerten, Systemen und Einrichtungen, die einem bestimmten Produktionsprozess gewidmet sind; dies kann eine beträchtliche Menge an verschiedenen Geräten, Bauarbeiten, Grundstücksverbesserungen und Bauten umfassen.

## d Einrichtungen

Ein allumfassender Begriff für andere Vermögenswerte, wie z. B. sonstige Maschinen, Werkzeuge (einschließlich Gussformen, Einspannvorrichtungen und Prägestempel), gewerbliche Einbauten, Möbel und Einrichtungsgegenstände, Geschäftsausstattung und Ersatzteile (die auch separat als Vorräte ausgewiesen werden können).

**2.3** Die Grenzen zwischen den genannten Kategorien sind nicht immer leicht zu definieren, da die verwendeten Kriterien in Abhängigkeit vom Marktsektor der betreffenden Vermögenswerte, dem *Zweck der Bewertung* und den anwendbaren nationalen und internationalen Rechnungslegungs- oder Bilanzierungsstandards variieren können.

**2.4** *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* können ganz oder teilweise mit Immobilien verbunden oder abnehmbar/mobil sein. Der Umfang und die Komplexität der Installation und der Anbau variieren, je nach Art der *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* – dies kann einen erheblichen Einfluss auf das *Bewertungsergebnis* haben. Der Gutachter sollte auch die Anforderungen des Vermieters/Leasinggebers berücksichtigen, die sich auf den Wert auswirken können. *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* die zu einer Immobilie gehören, können Einbauten und Vorrichtungen umfassen; es sollte jedoch eine Präzisierung vorgenommen werden, was potenzielle „Verbesserungen des Mieters“ sind. Der Gutachter sollte auch die physische Lage der zu bewertenden *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* klären. Bei Vermögenswerten, die sich in Räumlichkeiten von *Dritten* oder an abgelegenen Standorten befinden, oder bei mobilen Vermögenswerten können weitere Erwägungen/Anpassungen bei der *Bewertung* erforderlich sein.

**2.5** Obwohl *immaterielle Vermögenswerte* (siehe [VPGA 6](#)) nicht unter die Definition von *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* fallen, werden die beiden Vermögenswertklassen oft zusammen eingesetzt, was sich auf ihre einzelnen und/oder zusammengesetzten Werte auswirken kann. In derartigen Fällen sollte der Gutachter (vorzugsweise bereits bei der Auftragsübernahme) diesbezüglich geeignete *Annahmen* vor der Erstellung eines *Bewertungsgutachtens* festhalten. Gutachter sollten sich ebenfalls bewusst sein, dass die Definition für *immaterielle Vermögenswerte* möglicherweise in Abhängigkeit von den geltenden gesetzlichen Regelungen, ortsüblichen Verfahrensweisen oder etwaigen Buchführungsstandards unterschiedlich formuliert sein kann. Besondere Aufmerksamkeit ist möglicherweise erforderlich, wenn Vermögenswerte der Kategorie *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* Teil von immateriellen Vermögenswerten, Handelsgeschäften, Lizenzen, Software, Genehmigungen, Erträgen, Lizenzgebühren und anderem geistigen Eigentum sind (oder damit in Verbindung stehen).

**2.6** Der Eigentumsstatus der Immobilie, in der sich die *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* befinden, kann sich auf die *Bewertung* auswirken. Der Gutachter sollte, soweit möglich, eine Präzisierung des Eigentumsstatus der Immobilie einholen, um spezifische Mietbedingungen/Anforderungen zu ermitteln, die sich auf die *Bewertung* auswirken könnten.

**2.7** Gelegentlich unterliegen Elemente den Eigentumsansprüchen eines *Dritten*, beispielsweise im Rahmen einer Finanzierungsvereinbarung oder eines

Finanzierungsleasings (siehe [Abschnitt 6](#) unten). Der Gutachter sollte in derartigen Fällen besondere Sorgfalt walten lassen und den Kunden sowie dessen Berater konsultieren, um sich über die bewertungstechnische Behandlung dieser Vermögenswerte zu informieren, die möglicherweise je nach Gesetz und Land im Gutachten unterschiedlich erfasst werden müssen. Die *Bewertung* und das Gutachten können *besondere Annahmen* erfordern, die zum Zeitpunkt des Auftrags schriftlich vereinbart werden sollten.

### 3 Maschinen, Anlagen und Einrichtungen, die in der Immobilienbewertung enthalten sind

**3.1** *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen*, die der Gebäudetechnik dienen, sind normalerweise im Wert der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte enthalten. Wenn eine gemeinsame *Bewertung* von *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* sowie Immobilien durchgeführt wird, sollten beide Gutachter dies besprechen, um eine doppelte Erfassung oder das Auslassen von Vermögenswerten zu vermeiden. Beispiele:

- Einrichtungen für die Versorgung mit Gas, Strom, Wasser, Entwässerung, Brandschutz, Sicherheit, Raumheizung, Warmwasser und Klimaanlage
- Bauten oder Einbauten wie Zwischengeschosse, Schornsteine, Anlagengehäuse und Eisenbahnschienen
- Grundstücksverbesserungen und Standortinfrastruktur – zum Beispiel Straßen, Parkplätze.

**3.2** Ausnahmen von diesem allgemeinen Grundsatz liegen vor:

- wenn die Gebäudetechnik oder bestimmte Strukturen für einen bestimmten Prozess im Gebäude spezifisch sind, z. B. Reinräume, spezielle Klimakontrollen, Notstromaggregate oder Strukturen, die nur bestimmte *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* für den Prozess unterstützen oder den Zugang zu diesen ermöglichen
- wenn die *Bewertung* aus steuerlichen Gründen oder für buchhalterische Abschreibungen erforderlich ist (siehe [VPGA 1](#)), in welchem Fall der Kunde ggf. eine separate *Bewertung* für bestimmte Maschinen oder zugehörige Einrichtungen der Gebäudetechnik benötigt.

### 4 Besichtigungen, Untersuchungen und Aufzeichnungen

**4.1** Aufgrund der unterschiedlichen Beschaffenheit von *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* sind physische *Besichtigungen* ein wesentlicher Bestandteil der Informationsbeschaffungsphase einer *Bewertung*.

**4.2** Durch physische *Besichtigungen* kann der Gutachter bestimmte Faktoren ermitteln, die sich auf die *Bewertung* der *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* auswirken können. Dies kann eine Bestätigung der physischen Existenz der Vermögenswerte, des Betriebsstatus, des Zustands, der Nutzung und der Betriebsumgebung beinhalten. Während Daten von *Dritten* wie technische Zustandsberichte, Überprüfungsberichte und Finanzunterlagen zu Bewertungszwecken herangezogen werden können, stellt eine unabhängige physische

*Besichtigung* aller Vermögenswerte oder einer repräsentativen Stichprobe eine zuverlässigere Grundlage für die *Bewertung von Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* dar. Der Gutachter sollte darauf achten, keine Anmerkungen zu Aspekten der Vermögenswerte zu machen, für die er nicht qualifiziert ist (z. B. zum technischen Zustand usw.), und sollte den Umfang der durchgeführten *Besichtigung* sowie etwaige damit verbundene Einschränkungen klar angeben.

4.3 Viele der in [VPS 4](#) aufgeführten *Besichtigungsanforderungen* können relativ problemlos an Vermögenswerte der Kategorie *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* angepasst werden. Wenn es nicht praktikabel ist, alle Vermögenswerte zu besichtigen, sollte mit dem Kunden eine geeignete Stichprobe vereinbart werden, und etwaige Beschränkungen sollten ausdrücklich in der Auftragsvereinbarung und den Ergebnissen genannt werden.

4.4 Jede *Bewertung*, die ohne eine physische *Besichtigung* vorgenommen wird, wäre im Hinblick auf die Menge und Genauigkeit der verfügbaren Daten begrenzt und möglicherweise nicht für alle *Bewertungszwecke* geeignet. Der Gutachter sollte sicherstellen, dass der Kunde über diese Einschränkungen informiert ist.

## 5 Maschinen, Anlagen und Einrichtungen und andere Vermögenswerte

5.1 Es ist wichtig, das potenzielle Zusammenspiel zwischen *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* und anderen Vermögenswerten zu verstehen, insbesondere wenn die *Bewertung von Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* Teil einer umfassenderen Maßnahme ist, die andere *Bewertungsbereiche* umfasst. Der Gutachter sollte eine offene Kommunikation mit anderen Gutachtern pflegen, um Versäumnisse oder doppelte Arbeit zu vermeiden, und sicherstellen, dass wichtige Eingaben und *Annahmen* für die *Bewertung* aufeinander abgestimmt sind.

5.2 In manchen Fällen können für die Bewertung von *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* Eingaben von anderen *Bewertungsspezialisten* erforderlich sein, zum Beispiel:

- Immobiliengutachter: Sie sollten sich über die Bedingungen des Mietvertrags (Kündigungstermine, Anforderungen an die Räumung usw.) informieren, da sie sich auf den Wert des Vermögenswertes auswirken können (wenn er für die Beseitigung bewertet wird). Steuerliche Bewertungen können ein enges Zusammenspiel mit Immobiliengutachtern erfordern, um die korrekte Identifizierung/Zuordnung des Wertes zu jeder Vermögenswertkategorie zu gewährleisten
- Unternehmensgutachter: *Unternehmensbewertungen* würden in der Regel den maximalen potenziellen Wert angeben, der den *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* zugeschrieben werden könnte, wenn sie als Teil eines Unternehmens bewertet würden.

5.3 Die *Bewertung* der Infrastruktur kann von Gutachtern für *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen*, Immobilien oder Unternehmen anhand einer Kombination verschiedener Ansätze vorgenommen werden. Der Gutachter sollte sich mit dem übergeordneten *Zweck der Bewertung* vertraut machen und herausfinden, ob der Kunde andere Gutachter beauftragt hat, um eine Doppelung oder Auslassung von Vermögenswerten zu vermeiden.



## 6 Maschinen, Anlagen und Einrichtungen, die Gegenstand von Finanzierungs-, Miet-/Pacht- und Besicherungsvereinbarungen sind

**6.1** Es ist üblich, dass *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* Leasing- oder Finanzierungsvereinbarungen unterliegen, die von einfachen Miet-/Finanzierungsvereinbarungen bis hin zu komplexen, grenzüberschreitenden Finanzierungsvereinbarungen reichen. Gutachter müssen daher die Grundlage für die Bewertung und alle *besonderen Annahmen* zum Zeitpunkt der Beauftragung festlegen oder die *Annahmen* während der Auftragsdurchführung abstimmen und dokumentieren. Insbesondere müssen die Bedingungen der Miet-/Finanzierungsvereinbarungen, die Stakeholder und die allgemeinen wirtschaftlichen Umstände berücksichtigt werden, wobei sich der Gutachter diesbezüglich möglicherweise mit anderen Beratern abstimmen oder austauschen muss.

**6.2** Nationale und *internationale Bilanzierungsstandards* sowie aufsichtsrechtliche Vorschriften für die Kreditvergabe, in denen die Behandlung gemieteter/finanzierter Vermögenswerte geregelt ist, werden regelmäßig überprüft und gegebenenfalls verändert. Gutachter sollten daher die Grundlage und den Umfang ihrer zu erbringenden Leistungen unter Bezugnahme auf derartige Vorschriften und Standards eindeutig benennen, damit sichergestellt wird, dass der letztlich im Rahmen des Gutachtens ermittelte *Wert* angemessen/sachdienlich ist.

**6.3** In manchen Fällen werden Gutachter für *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* gebeten, Orientierungshilfe zu potenziellen Werten von Vermögenswerten zu einem späteren Zeitpunkt zu geben: Dies sollte in Übereinstimmung mit [VPS 2](#) erfolgen und wird als „prognostizierter Wert“ oder „Restwert“ bezeichnet. Bei der Abwägung der prognostizierten Werte in der Beratung können aktuelle und historische Marktdaten und Trends, makroökonomische Faktoren, Wertminderung durch Alterung und Nutzung/Wartung berücksichtigt werden. Eine Beratung wäre jedoch notwendigerweise auf die zum *Bewertungsstichtag* verfügbaren Daten beschränkt. Es ist daher nicht möglich, eine Beratung zur prognostizierten *Bewertung* mit einer bestimmten Genauigkeit anzubieten. Gutachter sollten dies in ihren *Auftragsbedingungen* ausdrücklich angeben.

## 7 Wesentliche Überlegungen

### Bewertungsgrundlage

**7.1** Bei der Bewertung von *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* auf der Grundlage des *Marktwertes* muss der Gutachter gemäß [VPS 2, Abschnitt 4](#) die Wertprämisse bestätigen. Dies kann bedeuten, dass die Vermögenswerte an ihrem Einsatzort verbleiben (in-situ) oder für die Beseitigung bewertet werden (ex-situ).

**7.2** Die *Bewertung* kann bestimmten *besonderen Annahmen* unterliegen (wie in [VPS 2, Abschnitt 10](#) definiert); diese **müssen** mit dem Kunden vereinbart und in allen *Auftragsunterlagen* und Arbeitsergebnissen klar angegeben werden.

### Bewertungsannahmen

**7.3** Je nach *Zweck der Bewertung* können auch weitere *Annahmen* erforderlich sein. Diese sollten im *Bewertungsgutachten* klar angegeben werden und können Folgendes umfassen.

- Bei *In-situ-Bewertungen* kann davon ausgegangen werden, dass die *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* für die weitere Nutzung im Rahmen eines laufenden Unternehmens (mit angenommener Rentabilität) bewertet werden.
- Bei *Ex-situ-Bewertungen* kann die Art des Verkaufs zugrunde gelegt werden, z. B. öffentliche Versteigerung, öffentliche Ausschreibung oder Freihandverkauf.
- *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* können ggf. auf einer anderen *Bewertungsgrundlage* bewertet werden (siehe IVS 300). Der Gutachter muss die konzeptionelle Verbindung zwischen dem *Marktwert* gemäß der Definition in den Red Book Global Standards und anderen *Bewertungsgrundlagen* verstehen und darlegen.
- *Bewertungen* können den Verweis auf Umweltfragen und -einschränkungen ausschließen.
- In Ermangelung einer formellen technischen Zustandsbewertung kann der Gutachter davon ausgehen, dass der Zustand des Vermögenswertes dem Alter und der Nutzung angemessen ist.
- Die *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* sind vollständig im Eigentum/frei von Belastungen oder Pfandrechten *Dritter*.
- Beschränkungen der Verkaufsmethode (z. B. wenn in den Vermietungs- oder Verpachtungsbedingungen ein Auktionsverkauf ausgeschlossen wird)
- Die geschätzten Kosten für Verkauf/Beseitigung/Wiederherstellung und die damit verbundenen behördlichen und vertraglichen Anforderungen können in einigen Fällen in der *Bewertung* berücksichtigt werden.

### Vermarktungszeitraum

**7.4** Alle *Bewertungen* werden unter der *Annahme* erstellt, dass der Vermögenswert nach einer angemessenen Vermarktungsphase verkauft wird, sofern nicht ausdrücklich anders angegeben. In manchen Fällen können bestimmte Einschränkungen gelten, sodass die *Bewertung* einen begrenzten oder eingeschränkten Zeitraum für die Vermarktung widerspiegeln sollte. Dies kann der Fall sein, wenn ein ergänzender Vermögenswert, wie z. B. ein Gebäude, in dem die betreffenden Vermögenswerte untergebracht sind, oder Gebäudetechnik, die für ihren normalen Betrieb unerlässlich ist, nicht so lange zur Verfügung stehen würde, wie es für eine ordnungsgemäße Vermarktung erforderlich wäre. Der Gutachter sollte diese *besondere Annahme* in allen *Auftragsunterlagen* und -ergebnissen angeben (siehe [VPS 2, Abschnitt 10](#)).

## Informationsbeschaffung

**7.5** Zur Erstellung einer *Bewertung* benötigt der Gutachter bestimmte Informationen zu den Vermögenswerten, darunter Art, Spezifikation, Lage, Kapazität, Betriebszustand/Leistung, Nutzung/Verwendung, Alter, Zustand und Schätzung der verbleibenden Nutzlebensdauer. Wenn ein Vermögenswert als Teil eines laufenden Geschäfts betrachtet wird, können auch zusätzliche Informationen über den weiteren Geschäftsbetrieb und andere Marktsektorteilnehmer erforderlich sein.

**7.6** Zu den typischen Anforderungen an Informationen, die dem Gutachter das Verständnis der Vermögenswerte und/oder Verbindlichkeiten in Bezug auf *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* ermöglichen, können gehören:

- technische Spezifikationen
- aktuelle *Bewertungen*
- Zustandsuntersuchungen
- Finanzierungsvereinbarungen und Miet- oder Pachteinahmen
- Verzeichnis der Anlagewerte
- Aufwendungspläne (aktuelle und prognostizierte Aufwendungspläne)
- Instandhaltungs-, Sanierungs- und Stilllegungsrichtlinien
- Lagepläne, Produktionsschemata und Prozessflussdiagramme
- Betriebsdaten, einschließlich Produktionskapazität und -auslastung.

**7.7** Die Menge und Genauigkeit der verfügbaren Informationen variiert je nach *Bewertung*. Dies sollte mit dem Kunden im Rahmen des Auftrags vereinbart und im *Bewertungsgutachten* deutlich angegeben werden.

## Sonstige Bewertungsaspekte

**7.8** Es kann vorkommen, dass Faktoren, die andere Vermögenswerte (wie Grundstücke und Gebäude) beeinflussen, sich auch auf die *Bewertung von Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* auswirken. Wenn beispielsweise für eine Immobilie ein Miet- oder Pachtvertrag mit kurzer Laufzeit besteht und eine Sanierung geplant ist oder das Grundstück und die darauf befindlichen betrieblichen Anlagen kontaminiert sind und vor der Beseitigung dekontaminiert werden müssten. Diese Faktoren sollten mit dem Kunden besprochen werden und in die Ergebnisse einfließen.

# 8 Aufsichtsrechtliche Maßnahmen

**8.1** Bei allen *Bewertungen* von *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* sollten umfassendere makroökonomische Faktoren berücksichtigt werden, einschließlich relevanter *Nachhaltigkeitsfaktoren* und *ESG-Faktoren*. Beispiele für *ESG-Faktoren* finden Sie in IVS 104 Daten und Eingaben: Anhang. Bestimmte Branchen unterliegen spezifischen Gesetzen und Regulierungen; die Nichteinhaltung dieser Anforderungen kann sich auf die Werte der

Vermögenswerte auswirken. Gutachter müssen zwar keine Experten für Regulierungsfragen sein, sollten aber ein Verständnis für alle regulatorischen Faktoren im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Vermögenswert haben.

8.2 Der Gutachter sollte dies mit dem Kunden/den entsprechenden Beratern besprechen, um die potenziellen Auswirkungen auf die Werte nachzuvollziehen und Einzelheiten in das Ergebnis einfließen zu lassen.

## 9 Bewertungsansätze und -methodik

9.1 Im Allgemeinen werden in der *Bewertungstheorie* drei Ansätze zur *Bewertung* von *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* anerkannt. Dabei handelt es sich um folgende Ansätze:

- den *Marktansatz*
- den *Ertragswertansatz*
- den *Kostenansatz*.

9.2 Die *Bewertungsansätze* können je nach Art des zu bewertenden Vermögenswertes variieren. Der *Marktansatz* ist der wichtigste Ansatz, der anzuwenden ist; wenn jedoch Marktdaten nicht ohne Weiteres verfügbar sind (d. h. für die *Bewertung* von spezialisierten oder maßgeschneiderten Vermögenswerten), kann der *Ertragswert-* oder *Kostenansatz* in Betracht gezogen werden. Der *Ertragswertansatz* wird in der Regel für die *Bewertung* von Vermögenswerten angewendet, die einen bestimmten Ertrag/Einnahmestrom generieren und über diesen Ansatz bewertet werden können, z. B. Schiffe, Flugzeuge und verfahrenstechnische Anlagen und Einrichtungen. Der Gutachter sollte alle *Bewertungsansätze* berücksichtigen; in manchen Fällen kann der Gutachter eine Kombination aus *Markt-, Ertragswert-* und *Kostenansatz* anwenden, um zu einer Schlussfolgerung zu gelangen.

### Marktansatz

9.3 Der *Marktansatz* liefert einen Anhaltspunkt für den Wert, indem der Vermögenswert mit identischen oder vergleichbaren (d. h. ähnlichen) Vermögenswerten verglichen wird, für die Preisinformationen verfügbar sind.

9.4 Es gibt drei anerkannte Vergleichsmethoden, die im *Marktansatz* verwendet werden:

- a direkte Übereinstimmung
- b vergleichbare Übereinstimmung mit Anpassung, z. B. hinsichtlich Kapazität, Modell usw
- c Marktdatenanalyse, z. B. Regression und Wertprofilableitung.

9.5 Weitere Aspekte sind die folgenden.

- a Was ist der Markt für die Vermögenswerte, d. h. global oder national? Gibt es einen offenen und transparenten Markt? Werden die Vermögenswerte regelmäßig gehandelt?
- b Entspricht der Verkaufspreis dem vereinbarten Endverkaufspreis oder ist er noch verhandelbar?

- c Was ist der Hintergrund des Verkaufsbelegs? Erfolgte der Verkauf bereitwillig von beiden Parteien oder unter Zwang?
- d Wie sehen die Marktdaten im Vergleich aus? Durchschnitts- und Medianwerte sollten berücksichtigt werden, und bei extrem hohen und niedrigen Werten ist Vorsicht geboten.
- e Wie verhalten sich die Marktdaten im Vergleich zu dem zu bewertenden Vermögenswert? Welche Merkmale variieren und wie können Sie den Verkaufspreis anpassen, um den Vermögenswert besser widerzuspiegeln?
- f Wird eine große Menge an Vermögenswerten bewertet? Wenn ja, berücksichtigen Sie die potenzielle „Überflutung“ des Marktes und die potenziellen Auswirkungen auf die Werte.

Für Mitglieder kann es nützlich sein, die aktuelle Ausgabe der RICS-Publikation [Comparable evidence in real estate valuation](#) heranzuziehen.

### Ertragswertansatz

**9.6** Der *Ertragswertansatz* liefert einen Anhaltspunkt für den Wert, indem er den zukünftigen Cashflow in einen Barwert umrechnet, und zwar durch die Anwendung einer angemessenen Rendite, die ein Investor verlangen würde, wenn er den Kauf des Vermögenswertes in Betracht zieht. Nach dem *Ertragswertansatz* wird der Wert eines Vermögenswertes unter Bezugnahme auf den Wert der Erträge, des Cashflows oder der Kostenersparnisse, die durch den Vermögenswert generiert werden, bestimmt. Es ist in der Regel schwierig, einen *Ertragswertansatz* für einzelne Vermögenswerte zu ermitteln und/oder zuzuweisen. Die Anwendung dieses Ansatzes ist bei Vermögenswerten der Kategorie *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* in der Regel die Ausnahme, und jede Anwendung muss möglicherweise mit den Eingaben anderer Bereiche der *Bewertung* (siehe [VPGA 3](#)) in Einklang gebracht werden.

### Kostenansatz

**9.7** Der *Kostenansatz* liefert einen Anhaltspunkt für den Wert unter Anwendung des ökonomischen Grundsatzes, dass ein Käufer für einen Vermögensgegenstand höchstens den Preis zahlt, der den Kosten für den Kauf oder die Herstellung eines Vermögensgegenstandes mit gleichem Nutzwert entspricht, sofern nicht unverhältnismäßiger Zeitaufwand, Unannehmlichkeiten, Risiken oder andere Faktoren eine Rolle spielen. Der Ansatz liefert einen Anhaltspunkt für den Wert, indem er die aktuellen Brutto-Wiederbeschaffungskosten eines Vermögenswertes berechnet, wobei Abschläge für physische Abnutzung und alle anderen relevanten Formen der Wertminderung vorgenommen werden.

**9.8** Dieser Ansatz wird in der Regel angewendet, wenn es keinen aktiven Markt für den zu bewertenden Vermögenswert gibt, d. h. es gibt keine nützlichen oder relevanten Belege für kürzlich erfolgte Verkäufe, auf die zu *Bewertungszwecken* Bezug genommen werden könnte.

**9.9** Der *Kostenansatz* kann auch mit den *fortgeführten Wiederbeschaffungskosten* (DRC) übereinstimmen (siehe [Depreciated replacement cost method of valuation for financial reporting](#) der RICS). Bei der Methode der fortgeführten Wiederbeschaffungskosten bezieht

sich „Abschreibung“ auf die Reduzierung oder Abschreibung der Kosten eines modernen gleichwertigen Vermögenswertes, um den physischen Zustand und die Nutzbarkeit des betreffenden Vermögenswertes zusammen mit der Wertminderung durch Alterung und den relativen Wertminderungen, die den tatsächlichen Vermögenswert betreffen, widerzuspiegeln. Die Abschreibungen in diesem Zusammenhang sind nicht dieselben, die in der Buchhaltungsphase der Finanzberichterstattung angewendet werden.

**9.10** Bei der Bewertung von *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Die Ermittlung der aktuellen Brutto-Wiederbeschaffungskosten auf der Grundlage von Marktdaten wird, soweit möglich, bevorzugt, wobei auch historische Kosteninformationen, die an die Kostenentwicklung seit dem Erwerb angepasst wurden (als Wiederherstellungskosten bezeichnet), berücksichtigt werden können. Es ist zu beachten, dass die Marktdaten in der Regel den modernen äquivalenten Vermögenswert widerspiegeln, was sich möglicherweise nicht genau in den Wiederherstellungskosten widerspiegelt.
- Bei der Berechnung der Wiederherstellungskosten sollte der Gutachter sicherstellen, dass er sich auf die Richtigkeit der bereitgestellten historischen Kostendaten verlassen kann. In manchen Fällen können die Anschaffungskosten auch Kosten für Gebrauchsgüter oder Übertragungskosten, Abschläge oder frühere *Bewertungen* widerspiegeln, die sich alle auf das Ergebnis der *Bewertung* auswirken können. Ältere Vermögenswerte (bei denen eine erhebliche Kosteninflation eingetreten ist) eignen sich in der Regel nicht für eine *Bewertung* auf dieser Grundlage.
- Die zur Verfügung gestellten Informationen über Vermögenswerte sollten hinreichende Daten zur Identifizierung der Vermögenswerte enthalten, um eine Bestätigung über deren physische Existenz einholen zu können.
- Es wird ein Vergleich zwischen dem zu bewertenden Vermögenswert und einem modernen Äquivalent verlangt.
- *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* können auch im Bau befindliche Vermögenswerte (auch als „Anlagen im Bau“ bezeichnet) umfassen, bei denen es sich um jede Kategorie von *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* handeln kann, bei denen der Bau noch nicht abgeschlossen ist. Die *Bewertungsaspekte* sollten widerspiegeln, ob es eine anhaltende Anforderung für den Vermögenswert und somit eine Beibehaltung zu den angegebenen aktuellen Kosten geben wird.
- Der Gutachter sollte, wo immer möglich, ein Markt-Benchmarking und eine *Bewertung* jeder Eingabe und *Annahme* für die Bewertung durchführen, um sicherzustellen, dass eine unabhängige *Bewertung* erreicht wird.
- In manchen Fällen kann der Gutachter auf andere *Bewertungsarbeiten* zurückgreifen, um makroökonomische Faktoren zu ermitteln, die sonst möglicherweise nicht im *Kostenansatz* berücksichtigt werden. Dies ist insbesondere bei der Bewertung von Vermögenswerten als Teil eines Unternehmens relevant. Wenn der Gesamtwert des Unternehmens die *Bewertung der Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* nicht rechtfertigt, kann dies ein Indikator dafür sein, dass eine wirtschaftliche Anpassung an die Überalterung erforderlich ist.



# VPGA 6 Bewertung immaterieller Vermögenswerte

## 1 Umfang

1.1 Die nachstehende Orientierungshilfe enthält zusätzliche Anmerkungen zur *Bewertung immaterieller Vermögenswerte* sowie zur praktischen Anwendung von IVS 210 Immaterielle Vermögenswerte.

1.2 Sie behandelt die *Bewertung immaterieller Vermögenswerte* im Zusammenhang mit Unternehmenszusammenschlüssen und dem Erwerb einer Sammlung von Vermögenswerten, dem Verkauf von Unternehmen oder Unternehmensteilen sowie dem Kauf und Verkauf von *immateriellen Vermögenswerten*.

## 2 Einführung

2.1 Ein *immaterieller Vermögenswert* ist laut Definition ein nicht monetärer Vermögenswert, der sich in seinen wirtschaftlichen Eigenschaften manifestiert. Immaterielle Vermögenswerte verfügen über keine stoffliche Substanz, d. h. sie sind stofflos, statten ihre Eigentümer jedoch mit bestimmten Rechten und/oder wirtschaftlichen Vorteilen aus.

2.2 Es handelt sich daher um Vermögenswerte, die von einer Wirtschaftseinheit abgetrennt oder abgeteilt und einzeln oder zusammen mit zugehörigen Vermögenswerten, Verbindlichkeiten oder Verträgen verkauft, übertragen, lizenziert, vermietet oder ausgetauscht werden können. Nicht identifizierbare *immaterielle Vermögenswerte*, die aus vertraglichen oder gesetzlichen Rechten erwachsen und von der Wirtschaftseinheit abgetrennt werden können oder auch nicht, oder sonstige Rechte und Pflichten werden im Allgemeinen als „*Goodwill*“ bezeichnet.

2.3 Identifizierbare *immaterielle Vermögenswerte* sind unter anderem:

- Marketingbezogene Vermögenswerte: werden typischerweise in Verbindung mit und hauptsächlich in den Bereichen Marketing oder Werbung für Produkte oder Dienstleistungen von Unternehmen verwendet (Marken, Handelsbezeichnungen, Firmennamen, geschützte Aufmachungen, Internetdomännennamen, Impressum von Zeitungen)
- kunden- oder lieferantenbezogene Vermögenswerte: entstehen aus Beziehungen zu oder Wissen von Kunden sowie Lieferanten und werden bei der Entwicklung, Beschaffung, Verwaltung und Pflege der Kunden eines Unternehmens eingesetzt (Kundenlisten, Auftrags- oder Produktionsbestand, Kundenverträge und zugehörige Beziehungen, außervertragliche Kundenbeziehungen)

- künstlerische Vermögenswerte: entstehen aus künstlerischen Produkten oder Dienstleistungen, die durch ein vertragliches oder gesetzliches Recht (Urheberrecht und Gebrauchsmusterrecht) geschützt sind, und begründet Vorteile, z. B. Erhalt von Tantiemen oder Lizenzgebühren aus künstlerischen Werken (Spiele, Opern, Ballett, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Musikstücke, Bilder, Fotos, Videos, Filme, Fernsehprogramme)
- technologische Vermögenswerte: repräsentieren den Wert technologischer Innovationen oder technischer Weiterentwicklungen und können aus außervertraglichen Rechten zur Nutzung von Technologie erwachsen oder durch gesetzliche bzw. vertragliche Rechte geschützt sein (patentierte Technologie, Software, nicht patentierte Technologie, Datenbanken, Geschäftsgeheimnisse, laufende Forschungs- und Entwicklungsergebnisse, Fertigungsverfahren und Know-how aus der Produktion)
- Vertragsbasierte Vermögenswerte: repräsentieren den Wert der Rechte, die sich aus vertraglichen Vereinbarungen ergeben (Wettbewerbsverzichtungsverträge, Lizenzierungs-, Tantiemen- und Stillhaltevereinbarungen; Werbeverträge, Konstruktions-, Verwaltungs-, Service- oder Liefer-Leasingverträge; Baugenehmigungen; Franchise-Verträge; Betriebs- und Senderechte; vertragliche Nutzungsrechte, mit Ausnahme jener Rechte, die ausdrücklich klassifiziert oder korrekterweise als materielle Vermögenswerte angesehen werden; Wartungsverträge und Arbeitsverträge).

**2.4** Ein wichtiger *immaterieller Vermögenswert* ist der *Goodwill*, der als zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen definiert ist, der aus einem Unternehmen, einem Unternehmensanteil oder dem Gebrauch einer nicht teilbaren Gruppe von Vermögenswerten gezogen wird. Zu den Vorteilen, die Bestandteil des *Goodwill*s sein können, gehören Synergieeffekte nach einem Unternehmenszusammenschluss. Beispiele hierfür sind u. a.:

- Skaleneffekte, die noch nicht anderweitig in den Werten anderer Aktiva berücksichtigt sind
- Wachstumschancen, z. B. Expansion in neue Märkte, und
- Organisationskapital, z. B. die Vorteile einer kompletten Belegschaft.

*Goodwill* wird in der Regel als Restbetrag gemessen, der verbleibt, nachdem der Wert aller separierbaren und identifizierbaren Vermögenswerte vom Gesamtwert des Unternehmens abgezogen wurde. Diese Definition wird häufig für Buchführungszwecke verwendet.

**2.5** *Immaterielle Vermögenswerte* lassen sich anhand bestimmter Merkmale wie Eigentum, Funktion, Marktposition und Image voneinander unterscheiden. Unternehmen mit starken Marken erzielen im Vergleich zu Unternehmen ohne Marken und weniger bekannten Unternehmen in der Regel höhere Preise, was den Wert des *immateriellen Vermögenswertes* widerspiegelt. Während *immaterielle Vermögenswerte* innerhalb derselben Klasse zwangsläufig ähnliche Merkmale aufweisen, gibt es jedoch auch Aspekte, die sie von anderen, ähnlichen immateriellen Vermögenswerten unterscheiden.

**2.6** Es ist notwendig, den Gutachter regelmäßig an Bewertungen *immaterieller Vermögenswerte* mitwirken zu lassen, da praktisches Wissen über die Faktoren, die Investitionen in Vermögenswerte beeinflussen, von entscheidender Bedeutung ist (siehe [PS 2, Abschnitt 2](#)).

### 3 Auftragsbedingungen

3.1 Das kundenseitige Wissen über *Bewertungen* ist je nach Kunde unterschiedlich ausgeprägt. Manche Kunden verfügen über umfassende Kenntnisse über immaterielle Eigentumsrechte und die *Bewertung immaterieller Vermögenswerte*, während andere Kunden mit den von Gutachtern verwendeten Begriffen und Konzepten für *immaterielle Vermögenswerte* nicht vertraut sind.

3.2 Die *Auftragsbedingungen* **müssen** vor Beginn des Auftrags zwischen dem Gutachter und dem Kunden einvernehmlich festgelegt werden ([VPS 1](#)). Zusätzliche oder unterstützende Vermögenswerte sollten identifiziert und in die *Bewertungsanalyse* einbezogen werden. Unterstützende Vermögenswerte werden in Verbindung mit dem zu bewertenden Vermögenswert eingesetzt, um Cashflows zu generieren. Wenn unterstützende Vermögenswerte nicht bewertet werden sollen, muss eindeutig geklärt werden, ob somit der hauptsächliche Vermögenswert auf eigenständiger Grundlage zu bewerten ist.

3.3 Es können sich Situationen ergeben, in denen ein zu bewertender Vermögenswert in gemeinschaftlichem Eigentum steht, d. h. zugleich auch anderen Personen gehört; derartige Fälle sind deutlich zu kennzeichnen.

3.4 Der Gutachter **muss** *Auftragsbedingungen* erstellen, die den in [VPS 1](#) festgelegten Mindestbedingungen entsprechen.

### 4 Bewertungskonzepte

4.1 Es sollte Klarheit darüber bestehen, warum ein Gutachter mit der Durchführung einer *Bewertung* beauftragt wurde, da eine *Bewertung immaterieller Vermögenswerte* für verschiedenste Zwecke erforderlich sein kann. Bewertungen können beispielsweise für Jahresabschlüsse, steuerliche Zwecke, Aufträge der öffentlichen Hand, Transaktionen und die Begebung von Anleihen, für unabhängige Gutachten (Fairness Opinions), Bankgeschäftsvereinbarungen, Konkurs und Zwangsverwaltung oder PortfolioÜberprüfungen benötigt werden. Je nach Zweck oder Ziel der *Bewertung* sind auch unterschiedliche Wertkonzepte anwendbar, die per Gesetz und Fallrecht oder durch internationale und nationale Standards für die fachliche Bewertungspraxis geregelt sind.

4.2 *Bewertungsgrundlagen*, die typischerweise für diese Art von *Bewertungen* verwendet werden (nicht alle werden von IVS oder Red Book Global Standards anerkannt), sind Definitionen wie der *beizulegende Zeitwert* nach IFRS, der *beizulegende Marktwert* und der *Marktwert* (siehe [VPS 2](#)). Darüber hinaus sollten Gutachter auch die Anforderungen von [PS 1, Abschnitt 1](#) berücksichtigen, in dem eine schriftliche *Bewertung* vorgesehen ist.

4.3 In Abhängigkeit von den Regeln und Verfahrensweisen, die im Hinblick auf das Konzept jeweils befolgt werden, kann die Schlussfolgerung einer *Bewertung* für denselben Vermögenswert je nach Sichtweise unterschiedlich ausfallen. Aufgrund der Regeln und Vorschriften für steuerliche *Bewertungen* könnte beispielsweise eine Steuer- bzw. Finanzbehörde eine *Bewertung* anders auffassen als eine prozessführende Partei, ein Fusionspartner oder ein *spezieller Käufer*.

**4.4** Außer in Fällen, in denen es starke Anhaltspunkte für das Gegenteil gibt, wird bei der *Bewertung* von der Annahme ausgegangen, dass das Unternehmen fortgeführt wird. In den meisten Fällen haben *immaterielle Vermögenswerte* jedoch keine unbegrenzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer. In manchen Fällen richtet sich die wirtschaftliche Nutzungsdauer nach den Vorgaben, die in Gesetzen oder einschlägigen Vereinbarungen oder Protokollen bezüglich dieses Vermögenswertes geregelt sind.

**4.5** In vielen Fällen kann es auch notwendig sein, mehrere *Bewertungsmethoden* anzuwenden, sofern möglich. Dies gilt insbesondere dann, wenn nicht genügend Informationen oder Daten vorhanden sind, die es dem Gutachter erlauben würden, sich nur auf eine Quelle und Grundlage zu stützen. In derartigen Fällen darf der Gutachter zusätzliche Methoden verwenden, um eine endgültige *Bewertung* zu ermitteln, wobei er angeben muss, warum (eine) bestimmte Methode(n) vorzugsweise verwendet wurde(n). Der Gutachter sollte außerdem alle *Bewertungsansätze* prüfen und ggf. begründen, warum ein bestimmter Ansatz nicht weiterverfolgt wurde.

## 5 Due-Diligence-Prüfung bei Bewertungen

**5.1** Gemäß [PS 2, Abschnitt 2](#) müssen Gutachter über eine angemessene Fachkompetenz auf dem Gebiet der *Bewertung immaterieller Vermögenswerte* verfügen. Eine Mindestanforderung besagt, dass ein Gutachter keine *Bewertungen* durchführen darf, wenn er z. B. nicht über detaillierte Kenntnisse und umfassendes Wissen über die nachstehend benannten Aspekte verfügt:

- die Rechte der Eigentümer des/der Vermögenswertes/Vermögenswerte
- die Geschichte und die Aktivitäten in Verbindung mit dem/den Vermögenswert(en)
- ggf. den Zustand der betreffenden Branche, allgemeine wirtschaftliche Aussichten und politische Faktoren.

**5.2** Folgende Informationen werden üblicherweise benötigt, damit sich der Gutachter über den/die betreffende(n) Vermögenswert(e) informieren kann:

- die letzten Ertragsaufstellungen in Zusammenhang mit dem betreffenden Vermögenswert und genaue Daten der aktuellen und früheren Prognosen oder Vorhersagen
- eine Beschreibung und Vorgeschichte des betreffenden Vermögenswertes, einschließlich rechtlicher Absicherungen und damit verbundener Rechte (Umfang, in dem derartige gesetzliche Rechte bewertet wurden und offengelegt werden sollten)
- Informationen über den Vermögenswert und *Begleitdokumentation* (z. B. Eintragungen, territoriale Anwendungen, Marketing, technische Forschungs- und Entwicklungsdaten, Dokumentation, Konstruktionszeichnungen und Handbücher)
- andere Nebenvereinbarungen
- ausführliche Angaben über die genauen Aktivitäten zur Verwertung des *immateriellen Vermögenswertes*
- frühere *Bewertungsgutachten*

- Einzelheiten zu kürzlich erfolgten Transaktionen, an denen das Unternehmen/der Vermögenswert beteiligt war
- Produkt(e), die vom Unternehmen gehandelt, unterstützt oder erweitert wurden, und immaterielle Vermögenswerte
- Angaben darüber, ob andere Personen befugt sind, den/die *immateriellen Vermögenswert(e)* zu nutzen, und ob diesbezügliche Absichten bestehen
- der/die Markt/Märkte und Wettbewerber des Unternehmens, Markteintrittsbarrieren, Unternehmens- und Marketingpläne, Due Diligence (verkehrsübliche Sorgfalt)
- Lizenzierung, strategische Allianzen und Einzelheiten über Joint Ventures
- Angaben darüber, ob vertragliche Vereinbarungen in Lizenzverträgen oder Verträgen über *immaterielle Vermögenswerte* abgetreten oder übertragen werden können
- wichtige Kunden und Lieferanten
- Ziele, Entwicklungen oder Trends, die in der Branche erwartet werden, sowie Angaben darüber, inwieweit sich diese Entwicklungen oder Trends auf das Unternehmen oder den Vermögenswert auswirken können
- Rechnungslegungspolitik
- Analyse der Stärken, Schwächen, Chancen und Bedrohungen (SWOT-Analyse)
- wichtige Marktfaktoren (z. B. Monopol- oder beherrschende Marktstellung, Marktanteil)
- voraussichtliche größere Investitionsausgaben
- Stellung der Wettbewerber
- saisonale oder zyklische Trends
- technologische Veränderungen, die sich auf den Vermögenswert auswirken
- Abhängigkeit von Rohstoffquellen oder Lieferantenvereinbarungen
- Angaben darüber, ob kürzlich in etwa zur Zeit des *Bewertungstichtags* Übernahmen oder Fusionen in diesem Wirtschaftssektor stattgefunden haben und welche Kriterien dabei angewendet wurden
- Management von Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten (Geheimhaltungsvereinbarungen, Subauftragnehmer, Schulung und Anreize)
- Angaben darüber, ob ein Verzeichnis der geistigen Eigentumswerte existiert, in dem die Eigentumsverhältnisse der Rechte an geistigem Eigentum (IPR) sowie gegebenenfalls die Rechte *Dritter* aufgeführt sind
- Prüfung bestehender Lizenzen für den Vermögenswert oder vergleichbarer Lizenzierung ähnlicher Vermögenswerte.

**5.3** Der Gutachter **muss** die im Rahmen der *Bewertung* verwendeten Fakten und Informationen soweit wie möglich überprüfen; wenn möglich, ist ebenso ein Benchmark-Vergleich der Eingaben für die *Bewertung* vorzunehmen ([VPS 4](#)).

5.4 Ein großer Teil der Informationen, auf die sich der Gutachter im Rahmen seiner Bewertung stützt, wird in der Regel von dem/den Kunden bereitgestellt und ist daher möglicherweise nicht überprüfbar. In derartigen Fällen sollte dieser Sachverhalt im *Bewertungsgutachten* erwähnt werden.

## 6 Bewertungsansätze

6.1 Innerhalb der *Bewertungstheorie* sind drei verschiedene Ansätze für *Bewertungen*, u. a. auch für immaterielle Vermögenswerte, anerkannt. Dies sind:

- *Marktansatz*
- *Ertragswertansatz* und
- *Kostenansatz*.

6.2 Bei jedem dieser Ansätze muss der Gutachter jeweils eine Schätzung der verbleibenden Nutzlebensdauer des Vermögenswertes vornehmen. Dies könnte ein begrenzter Zeitraum sein, der sich nach der Laufzeit eines Vertrags oder der normalen Lebenserwartung im betreffenden Sektor richtet; die Nutzlebensdauer könnte jedoch ebenfalls unbegrenzt sein. Bei der Bestimmung der Lebenserwartung müssen mehrere Faktoren abgewogen werden, darunter rechtliche, technische, wirtschaftliche und funktionale Aspekte. Die angenommene Lebenserwartung eines Vermögenswertes, der für einen bestimmten Zeitraum lizenziert wurde, kann sich verkürzen, wenn ein überlegenes Konkurrenzprodukt wahrscheinlich vor Ablauf der Lizenz auf den Markt kommen wird. In einem solchen Fall müsste der Gutachter die realistischste Schätzung der Lebensdauer des Vermögenswertes verwenden, nicht die vertragliche Lebensdauer.

### Marktansatz

6.3 Beim *Marktansatz* wird der Wert eines *immateriellen Vermögenswertes* anhand von Marktaktivitäten (z. B. Transaktionen mit identischen oder ähnlichen Vermögenswerten) ermittelt.

6.4 Bei Anwendung des *Marktansatzes* wird der Wert eines Vermögensgegenstandes ermittelt, indem die letzten Verkäufe oder Angebote ähnlicher oder gleichartiger Vermögensgegenstände und diesbezügliche Marktdaten miteinander verglichen werden. Dennoch findet man nur selten derartige Vergleichsdaten für identische Vermögenswerte.

6.5 Der *Marktansatz* verwendet Daten, die auf historischen Transaktionen basieren, die in den direkten oder verwandten Branchen des Vermögenswertes stattgefunden haben.

6.6 In bestimmten Branchen werden Vermögenswerte auf Grundlage bewährter Marktpraktiken gekauft und verkauft, die häufig (jedoch nicht ausschließlich) von Daten oder prozentualen Umsatzanteilen abgeleitet sind, jedoch nicht direkt an möglicherweise erzielte Gewinne gebunden sind. Es ist darauf zu achten, ob die „gängige Marktpraxis“ nicht im Laufe der Zeit durch veränderte Umstände ersetzt wurde. Wenn es solche Marktpraktiken gibt, müssen sie mit anderen Maßstäben für den Wert in Beziehung gesetzt werden.



## Ertragswertansatz

**6.7** Der *Ertragswertansatz* hat eine Reihe von Methoden, die auf *immaterielle Vermögenswerte* anwendbar sind. Bei dieser Methode (die z. B. in Form der Discounted-Cashflow-Methode angewendet wird) bemisst sich der Wert eines Vermögensgegenstandes nach dem Barwert seiner zukünftigen wirtschaftlichen Vorteile. Diese können Erträge, Kostenersparnisse, Steuerabzüge und Erlöse aus dem Verkauf beinhalten.

**6.8** Bei Anwendung auf eine *Bewertung immaterieller Vermögenswerte* werden Wertangaben durch Diskontierung der erwarteten Cashflows auf ihren Barwert mit einer Quote entwickelt, die die mit dem zugrunde liegenden Geschäft und dem entsprechenden Vermögenswert verbundenen Risiken berücksichtigt.

**6.9** Der *Ertragswertansatz* umfasst auch Methoden wie die Lizenzpreisanalogie-Methode. Diese wird in IVS 210 Immaterielle Vermögenswerte definiert als „bestimmt unter Bezugnahme auf den Wert der hypothetischen Lizenzgebühren, die durch das Eigentum an dem Vermögenswert im Vergleich zur Lizenzierung des immateriellen Vermögenswertes von einem Dritten eingespart werden würden“.

**6.10** Es gibt auch die Methode der „Mehr-Perioden-Überschusserträge“. Bei dieser Methode werden die wirtschaftlichen Nutzeffekte eines *immateriellen Vermögenswertes* über mehrere Perioden beziffert, indem die mit der Nutzung dieses Vermögenswertes verbundenen Cashflows bestimmt werden und von diesem Wert eine periodische Gebühr abgezogen wird, die einen angemessenen Ertrag für unterstützende Vermögenswerte widerspiegelt. Eine Gebühr für die Rückgabe vieler unterstützender Vermögenswerte (Abschreibungen oder Abnutzung) sollte ebenfalls berücksichtigt werden. Diese Methode ist für den primären *immateriellen Vermögenswert* innerhalb eines Unternehmens reserviert.

**6.11** Es gibt noch weitere Methoden des *Ertragswertansatzes*, die in IVS 210 Immaterielle Vermögenswerte erläutert werden.

**6.12** Der *Ertragswertansatz* ist üblich bei der *Bewertung immaterieller Vermögenswerte*. Hierfür sind in jedem Falle gründliche Kenntnisse über Buchgewinne und betriebswirtschaftliche Ergebnisse erforderlich; ein umfassendes Wissen über ihre historische Performance und Prognosen wird ebenfalls vorausgesetzt.

**6.13** Die Bewertung von *immateriellen Vermögenswerten* einschließlich der Rechte an geistigem Eigentum, umfasst Methoden zur Ermittlung der Erträge, die speziell mit dem betreffenden Vermögenswert verbunden sind, wie z. B. Bruttogewinndifferenz, Gewinnüberschüsse und Lizenzpreisanalogie. Hierfür sind gründliche Kenntnisse über historische und prognostizierte Erträge vonnöten.

**6.14** Vorsicht ist geboten, wenn mehrere Methoden des *Ertragswertansatzes* gleichzeitig angewandt werden, um verschiedene *immaterielle Vermögenswerte* zu bewerten. Es wäre eine spezifische Plausibilitätsprüfung erforderlich, um die Robustheit jeder Analyse zu gewährleisten (siehe Definition der Gebühren für unterstützende Vermögenswerte in IVS 210 Immaterielle Vermögenswerte).

## Kostenansatz

**6.15** Beim *Kostenansatz* wird der Wert eines Vermögenswertes anhand der Kosten für die Schaffung oder Ersetzung dieses Vermögenswertes durch einen anderen, ähnlichen Vermögenswert ermittelt. Bei Anwendung dieses Ansatzes auf die *Bewertung immaterieller Vermögenswerte* sind ebenfalls Fragen der Obsoleszenz (Alterung), Wartung sowie der Zeitwert des Geldes zu berücksichtigen. Wenn der *Marktwert* als *Bewertungsgrundlage* für die *Bewertung* dient, sind Hinweise bezüglich einer etwaigen Obsoleszenz durch geeignete Marktdaten zu belegen. Dieser Ansatz wird bei bestimmten sekundären Vermögenswerten oder in Fällen, in denen es keine Prognosen für den Vermögenswert gibt, angewandt. In der Praxis wird der *Kostenansatz* für gekaufte Software, intern entwickelte Software und eine komplette Belegschaft verwendet.

## 7 Discounted-Cashflow-Methoden

**7.1** Bei den DCF-Methoden (Discounted-Cashflow) wird der Wert eines Vermögenswertes anhand des Barwertes seines künftigen wirtschaftlichen Cashflows ermittelt, d. h. anhand der Barmittel, die in einem bestimmten Zeitraum mittels eines Vermögenswertes, einer Gruppe von Vermögenswerten oder in einem Wirtschaftsunternehmen generiert werden können. Alle oben vorgestellten Methoden des *Ertragswertansatzes* sind Beispiele für DCF-Methoden.

**7.2** Bei diesem Verfahren sind unter anderem folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die Anzahl der Jahre, in denen der Cashflow angewendet wird
- der Kapitalisierungsfaktor oder Diskontsatz, der am Ende des Zeitraumes angewendet wird
- der angewandte Diskontsatz
- Angaben darüber, ob die Inflationsrate im Cashflow berücksichtigt ist
- Angaben darüber, welche anderen Variablen für den Cashflow künftig berücksichtigt werden müssen
- das geschäftliche Profil des Vermögenswertes
- die interne Ertragsrate und der Endwert.

**7.3** Bei der *Bewertung* eines bestimmten *immateriellen Vermögenswerts* muss der Gutachter vor der Durchführung der ausführlichen Cashflow-Modellierung die verbleibende Nutzlebensdauer und die Verschlechterungsrate für die Nutzung des betreffenden Vermögenswertes quantifizieren. Typischerweise wird bei dieser Analyse der verbleibenden Nutzlebensdauer der jeweils kürzeste der folgenden Zeiträume quantifiziert:

- physische Lebensdauer (z. B. eines zugrunde liegenden materiellen Wirtschaftsgutes)
- funktionale Lebensdauer (z. B. eines zugrunde liegenden materiellen Wirtschaftsgutes)
- technologische Nutzungsdauer
- wirtschaftliche Nutzungsdauer
- rechtliche Nutzungsdauer.

**7.4** Die DCF-Bewertung umfasst diese Schlüsselkomponenten: eine Finanzprognose, die die spezifischen *immateriellen Vermögenswerte* und die damit verbundenen Erträge sowie den angemessenen Diskontsatz (Kapitalkosten) angibt. Relevante Diskontsätze für *immaterielle Vermögenswerte* werden in der Regel unter Bezugnahme auf die gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten (WACC) oder deren Komponenten (Eigen- und Fremdkapitalkosten) geschätzt. Die Wahl des geeigneten Diskontsatzes hängt von der Art und dem Risiko des zugrunde liegenden Vermögenswertes ab.

**7.5** Gutachter müssen ggf. *immaterielle Vermögenswerte* in einem Lizenzierungskontext betrachten, z. B. Erwerb oder Vergabe von Lizenzen für Technologie oder Patente. Vieles von dem, was in dieser VPGA behandelt wurde, ist relevant für die Berechnung angemessener Lizenzgebühren oder ähnlicher Finanzkennzahlen. In der Praxis wird diese Quote unter Bezugnahme auf einige oder alle der folgenden Referenzinformationen geschätzt:

- bestehende Lizenzen für die immateriellen Vermögenswerte (interne/externe Daten)
- Branchennormen für Lizenzen ähnlicher Vermögenswerte
- Allokationsmethode zur Ermittlung des relevanten wirtschaftlichen Nutzens für die Nutzung des Vermögenswertes, z. B. der patentierten Erfindung (manchmal auch als verfügbare Gewinne bezeichnet)
- Lizenzierungspraxis.

**7.6** Bei der Bewertung der Lizenzierung werden u. a. folgende Aspekte untersucht (ohne darauf beschränkt zu sein):

- Verfahrensweise zur Aushandlung anderer relevanter Lizenzen
- *immaterieller Vermögenswert* und Unterstützung
- Dauer der Lizenzvereinbarung
- Exklusivität
- spezielle Bedingungen für Sondervereinbarungen
- geografische Faktoren
- Sektor, in dem der *immaterielle Vermögenswert* lizenziert wird
- spezielle Beziehungen.

**7.7** Selbst wenn die frühere Lizenzierungspraxis vergleichbar ist, kann sie nur Orientierungs- oder Bezugspunkte bieten. Immaterielle Vermögenswerte sind nach ihrer Art einzigartig. Die Verwendung ähnlicher oder vergleichbarer Lizenzgebühren kann eine gewisse Anpassung erfordern, um die Einzigartigkeit oder Besonderheit des *immateriellen Vermögenswertes* widerzuspiegeln.

**7.8** Möglicherweise muss der steuerliche Abschreibungsvorteil berücksichtigt werden. Dies wird in IVS 210 Immaterielle Vermögenswerte erläutert.

## 8 Gutachten

**8.1** Der Gutachter **muss** ein Gutachten erstellen, das den Mindestanforderungen gemäß [VPS 6](#) entspricht. In der Regel enthält das Gutachten einen kurzen einleitenden Abschnitt oder eine Zusammenfassung, in dem der Auftrag definiert, die Schlussfolgerung zusammengefasst und die Einzelheiten des Gutachtens dargelegt werden. Bezüglich der inhaltlichen Struktur sollte das Gutachten zunächst allgemeine Fragen behandeln und dann zu spezifischeren Themen überleiten, so dass insgesamt ein logischer Fluss von Daten und Analysen erkennbar ist, in dessen Rahmen alle erforderlichen Überlegungen und Fakten dargelegt und schließlich die logischen Schlussfolgerungen der *Bewertung* gezogen werden.

**8.2** In den meisten Fällen lässt sich das Gutachten problemlos in folgende Hauptabschnitte gliedern, die jedoch nicht unbedingt der nachstehend aufgeführten Reihenfolge entsprechen müssen:

- Einführung
- Zweck und *Bewertungsgrundlage*
- *Bewertungsstichtag*
- *Annahmen und besondere Annahmen*
- *Bewertungsgegenstand*
- Beschreibung und Vorgeschichte der/des Vermögenswerte(s) und der Wirtschaftseinheit, in der er/sie verwendet wurde(n)
- Buchführung und Bilanzierungsrichtlinien
- Analyse des *Jahresabschlusses*, sofern relevant
- Analyse der Geschäfts- und Marketingpläne und Aussichten
- Suchergebnisse für vergleichbare Transaktionen bei Nutzung des *Marktansatzes*
- Branche, in der der Vermögenswert eingesetzt wird
- wirtschaftliches Umfeld und Umwelt, Ertrags- und Risikoeinschätzung
- *Bewertungsmethoden* und Schlussfolgerung
- rechtliche Hinweise, Haftungsausschluss und Beschränkungen.

**8.3** Manche Berichte enthalten einen gesonderten Abschnitt mit einer allgemeinen Erläuterung der *Bewertungsmethodik*, der häufig direkt auf den Einführungstext folgt. Falls nationale, regionale und wirtschaftliche Daten für das Unternehmen und die Vermögenswerte von Bedeutung sind, können diese jeweils in einem eigenen Abschnitt behandelt werden.

**8.4** Gegebenenfalls sollten Informationen oder entsprechende Informationsquellen im Text des Gutachtens oder in Anhängen aufgeführt werden. Wenn ein Gutachten eines Sachverständigen für gerichtliche Zwecke erforderlich ist, **muss** das Gutachten den für die Gerichte im jeweiligen Land vorgeschriebenen Anforderungen genügen und daher alle

sachdienlichen Informationen enthalten, einschließlich der Feststellung der Qualifikationen des Sachverständigen und eine Bestätigung der wahrheitsgemäßen Aussage ([VPS 6](#)).

## 9 Vertraulichkeit

**9.1** Informationen in Bezug auf *immaterielle Vermögenswerte* gelten häufig als vertraulich. Gutachter sollten sich daher nach besten Kräften darum bemühen, diese Vertraulichkeit zu wahren. Dies gilt auch für Informationen, die in Bezug auf vergleichbare Vermögenswerte erlangt wurden. Auf Verlangen des Kunden müssen Gutachter für *immaterielle Vermögenswerte* ggf. entsprechende Geheimhaltungsvereinbarungen oder ähnliche Verträge abschließen.

# VPGA 7 Bewertung von Kunst und Antiquitäten

## 1 Einführung und Umfang

1.1 Es ist wichtig, sich über den *Zweck der Bewertung* im Klaren zu sein, der die Grundlage für die *Bewertungsgrundlage* vorgibt. Siehe [VPS 1](#).

1.2 Diese Leitlinie enthält zusätzliche Anmerkungen zur Anwendung der IVS und **VPS 1–6** auf Kunst und Antiquitäten, wobei es sich um die in 1.3 unten aufgeführten Vermögenswerte und/oder Verbindlichkeiten handelt.

1.3 Für die Zwecke dieser VPGA gelten als Kunst und Antiquitäten (der Begriff „*persönliches Eigentum*“ wird in einigen Ländern zusätzlich zur Beschreibung von Kunst und Antiquitäten verwendet) Vermögenswerte und/oder Verbindlichkeiten, die nicht dauerhaft mit Grundstücken oder Gebäuden verbunden sind, mit Ausnahme von öffentlicher Kunst und Wandmalereien. Außerdem:

- einschließlich, jedoch nicht beschränkt auf, bildende Kunst und Kunsthandwerk, Antiquitäten, Gemälde, Edelsteine und Schmuck, Sammlerstücke, Einbauten und Mobiliar, NFT (Non-fungible Tokens) sowie andere allgemeine Gegenstände
- ohne Einbauten und Vorrichtungen, *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen* (separat behandelt in [VPGA 5](#)) und Unternehmen oder Unternehmensanteile (separat behandelt in [VPGA 3](#)).

1.4 *Bewertungen* von Kunst und Antiquitäten können in vielen verschiedenen Kontexten und für eine Vielzahl von Zwecken erfolgen, zu denen unter anderem gehören können:

- Versicherungsschutz
- Schäden oder Verluste durch Feuer, Wasser oder andere Ursachen
- Besteuerung (Spenden für wohltätige Zwecke, Schenkungssteuer, Grundsteuer, Verlust durch Unfall)
- Finanzberichterstattung
- geschäftliche Transaktionen
- Prozesse und Rechtsstreitigkeiten, einschließlich Klagen wegen Betrugs
- Nachlassregelung, gerechte Verteilung von Vermögensgeldern und gerichtliche Testamentsbestätigung
- Eheverträge
- Auflösung einer Verschmelzung



- Auflösung eines Unternehmens
- Beratung über den Erwerb oder die Veräußerung von Immobilien für Anlagezwecke oder den Eigenbedarf
- Kreditbesicherung
- Konkurs
- *Bestandsbewertung.*

1.5 Diese Liste ist nicht verbindlich und lässt nationale oder regionale Abweichungen zu. Gesetzliche Regelungen gelten in jedem Land vorrangig. Dies kann insbesondere die Erstellung von *Bewertungen* zur Berechnung von Steuerschulden, einschließlich gerichtlicher Testamentsbestätigungen, oder Buchhaltungszwecke betreffen.

## 2 Auftragsbedingungen

2.1 Bei der Zustimmung zu den *Auftragsbedingungen* sollte der Gutachter den Kunden über die möglichen Auswirkungen anderer relevanter Aspekte auf den Wert beraten, wie z. B. die Provenienz des Vermögenswertes, rechtliche Beschränkungen, die Authentizität und die Auswirkungen einer Gruppe von Vermögenswerten, die als Sammlung und nicht einzeln bewertet werden. Die Sprache **muss** klar, präzise und unmissverständlich sein, wie in [VPS 1](#) definiert.

## 3 Identifizierung des Marktes

3.1 *Bewertungen* beruhen auf der Kenntnis des Marktes, in dem eine *Bewertung* vorgenommen wird. Gutachter müssen das Wesen und den Zustand des Marktes einschätzen, der den Kontext für ihre Untersuchungen und Schlussfolgerungen bezüglich des Wertes liefert. Zu den Faktoren, die der Gutachter berücksichtigen sollte, zählen unter anderem der Grad der Aktivität, Vertrauen und Trends. Gutachter sollten auch die rechtliche und regulatorische Situation in Bezug auf die betreffende Immobilie berücksichtigen sowie alle Vorschläge oder Auswirkungen, die das Verhalten von Marktteilnehmern beeinflussen könnten.

3.2 Gutachter für Kunst und Antiquitäten sollten sich darüber im Klaren sein, dass es für einen bestimmten Vermögenswert verschiedene Marktsegmente gibt, von denen jedes potenziell sein eigenes Preisniveau generiert. Ein Vermögenswert kann beispielsweise auf Ebene des Großhandels, im Einzelhandel oder im Auktionshandel jeweils unterschiedliche Preisniveaus aufweisen. Der Gutachter **muss** das relevante Marktsegment für den zu bewertenden Vermögenswert, den *Zweck der Bewertung* und die Identität des/der beabsichtigten Nutzer(s) identifizieren. Während der *Marktwert* in der Regel als der beste am freien Markt erzielbare Preis definiert wird, sollte der Gutachter berücksichtigen, ob der Zugang des Eigentümers zu diesem Markt eingeschränkt ist. Etwaige Beschränkungen des Marktzugangs sollten sowohl im *Bewertungsgutachten* als auch in den *Auftragsbedingungen* erläutert werden. Diese Informationen beeinflussen den *Bewertungsansatz* und die

*Bewertungsgrundlage*. Zum Beispiel in Bezug auf *Bewertungen* für Versicherungszwecke, bei denen die *Bewertungsgrundlage* in der Regel in der Police festgelegt ist, während bei *Bewertungen* für gerichtliche Zwecke die Red Book Global Standards ggf. nicht anwendbar sind (siehe [PS 1, Abschnitt 5](#)).

**3.3** Bei der Identifizierung des Marktes sollten sich Gutachter für Kunst und Antiquitäten darüber im Klaren sein, dass die Art des Verkaufs den resultierenden Verkaufspreis beeinflussen könnte. Gutachter sollten sich jedoch darüber im Klaren sein, dass die Qualität der Informationen und Aspekte wie Provisionen und Kosten für den Verkauf, die mit dem Kauf verbunden sind, berücksichtigt werden sollten.

**3.4** In der Kunst- und Antiquitätenbranche werden Gruppen von Vermögenswerten oft als Sammlungen gehalten, die, wenn sie aufgeteilt werden, pro Stück deutlich mehr oder weniger wert sein können als wenn sie gemeinsam gehalten werden. Der Gutachter muss daher beurteilen, ob eine Beibehaltung des Sammlungscharakters Auswirkungen auf die *Bewertung* hätte und den Kunden diesbezüglich beraten.

## 4 Besichtigung, Recherche und Analyse

**4.1** Gutachter für Kunst und Antiquitäten sollten:

- einschlägige Verkaufsdaten sammeln, verifizieren und analysieren,
- einschlägige Wirtschafts- und Vermarktungsbedingungen untersuchen und beurteilen sowie
- alle zusätzlichen Informationen berücksichtigen, die erforderlich sind, um realistische und glaubwürdige Schlussfolgerungen über den Wert zu ziehen.

In [VPS 4](#) sind die Anforderungen an die Durchführung von Untersuchungen aufgeführt.

**4.2** Gutachter für Kunst und Antiquitäten sollten sich darüber im Klaren sein, dass der Grad der Zuverlässigkeit früherer Verkäufe begrenzt sein kann, und sie sollten die Zuverlässigkeit der für die Analyse verwendeten Daten einer kritischen Bewertung unterziehen. Sie sollten die bei der Analyse genutzten Informationsquellen dokumentieren.

**4.3** Alle Beschränkungen oder Bedingungen, durch die die *Besichtigung*, Recherche und/oder Analyse behindert werden, sollten vom Gutachter berücksichtigt werden. Falls derartige Beschränkungen bestehen, muss der Gutachter ggf. *Annahmen/besondere Annahmen* definieren. In [VPS 2](#) werden die Anforderungen in Bezug auf *Annahmen* und *besondere Annahmen* dargelegt. Alle *Annahmen* **müssen** mit dem Kunden vor Abschluss der *Bewertung* besprochen, vereinbart und sowohl in den *Auftragsbedingungen* als auch im Gutachten fixiert werden.

**4.4** Der Gutachter sollte die Wirtschafts- und Marktdaten, z. B. Angebot und Nachfrage auf dem Markt sowie Marktschwankungen berücksichtigen. Wenn ein gewisses Maß an Unsicherheit hinsichtlich der verwendeten Informationen oder des Marktzustands besteht, sollte der Gutachter den Standard [VPS 6](#) zu Rate ziehen.

**4.5** Der Gutachter sollte eine angemessene Due-Diligence-Prüfung in Bezug auf die Ermittlung der Herkunft (Provenienz) des zu bewertenden Gegenstands durchführen, da dies einen erheblichen Einfluss auf den Wert haben kann. Die Feststellung der Provenienz kann neben dem Fachwissen auf dem Gebiet auch Recherchen in Archiven und/oder forensische Untersuchungen umfassen. Für die Due-Diligence-Prüfung ist die Provenienz erforderlich. Der Gutachter sollte sich mit dem Kunden beraten, um den Umfang der durchzuführenden Untersuchungen und die damit verbundenen Auswirkungen auf Honorare oder Tätigkeiten von *Dritten* zu bestimmen, die vor einer *Bewertung* erforderlich sind.

**4.6** Wenn der Gutachter verpflichtet ist, sich mit Spezialisten/Fachleuten in dem für den *Zweck der Bewertung* erforderlichen Umfang zu beraten, hat er die Pflicht, sich zu vergewissern, dass diese Spezialisten oder Fachleute für die Beratung angemessen qualifiziert sind und die Leistungen mit der erforderlichen Fachkompetenz erbracht werden.

## 5 Bewertungsansätze und Anwendungsbereiche

**5.1** Die drei Ansätze zur Ermittlung des *Marktwertes* (wie in IVS 103, Absatz 10.01 definiert) für Kunst und Antiquitäten sind:

- a** der Marktvergleichsansatz
- b** der *Kostenansatz* und
- c** der *Ertragswertansatz*.

### Der Marktvergleichsansatz

**5.2** Dieser liefert einen Hinweis auf den Wert, indem der zu bewertende Vermögenswert mit ähnlichen Vermögenswerten verglichen wird, für die Verkaufsdaten verfügbar sind. Dieser Ansatz ist der am häufigsten verwendete in der *Bewertung* von Kunst und Antiquitäten. Bei der Anwendung dieses Ansatzes sollte der Gutachter bei der Analyse der geeigneten Daten zu vergleichbaren Verkäufen in Übereinstimmung mit dem obigen Abschnitt 4 vorsichtig sein. Wenn es möglich ist, den Wert anhand von Vergleichswerten zu ermitteln, ist dies normalerweise der bevorzugte Ansatz.

### Der Kostenansatz

**5.3** Mit diesem Ansatz wird ein Wert ermittelt, indem die aktuellen Kosten für die Wiederherstellung oder Schaffung eines Vermögenswertes gleicher Qualität, Service-Potenzial/Kapazität, Nutzbarkeit und Marktfähigkeit geschätzt werden. Dieser Ansatz umfasst die Ersetzung durch eine Kopie oder die Ersetzung durch ein anderes Mittel, wie z. B. eine Reproduktion. Eine Kopie ist ein Oberbegriff, der verwendet wird, wenn das Original in Bezug auf die Art, die Qualität, die Verwendung und das Alter der wesentlichen Materialien und die Herstellungstechnik so nah wie möglich am Original reproduziert wird. Wenn die Kopie vom Originalkünstler hergestellt wird, spricht man von einer Replik. Eine Reproduktion ist eine genaue Kopie des Originalobjekts, die mit Materialien einer äußerst ähnlichen Beschaffenheit, Güte und Altersstufe angefertigt wurde, wobei jedoch Techniken oder Herstellungsverfahren aus der ursprünglichen Periode zur Anwendung

kamen. Alle diese Ansätze (d. h. Kopie, Replik und Reproduktion) werden in der Regel nur für Versicherungszwecke verwendet, wenn es nicht möglich ist, den Wert mit einer anderen Methode zu ermitteln.

**5.4** Bei Anwendung des *Kostenansatzes* sollte der Gutachter diesbezüglich verfügbare und angemessene Kostendaten analysieren, um die Kosten der Ersetzung zu schätzen. Der Gutachter sollte sich darüber im Klaren sein, dass die Art der Reproduktion (Kopie, Replik oder Reproduktion) einen erheblichen Einfluss auf den resultierenden Wert haben wird und seine *Bewertung* entsprechend anpassen.

### Der Ertragswertansatz

**5.5** Mit diesem Verfahren wird eine Wertangabe ermittelt, indem die erwarteten monetären Vorteile (z. B. laufende Erträge) des betreffenden Vermögenswertes berechnet werden. Bei Anwendung dieses Verfahrens sollte der Gutachter die diesbezüglich verfügbaren und geeigneten Daten sorgfältig analysieren, um die Erträge des Vermögenswertes auf dem betreffenden Markt zuverlässig einschätzen zu können. Gutachter sollten ihre Prognosen über voraussichtliche monetäre Vorteile auf eine Analyse früherer und aktueller Daten, Trends sowie Wettbewerbsfaktoren stützen. Diese Methode ist auch dann sachdienlich, wenn es sich um eine historische *Immobilie* mit eingearbeiteten Kunstwerken, wie z. B. Fresken, handelt, bei der der Wert des Gesamtobjekts und jedes Bestandteils zu berücksichtigen ist. In solchen Fällen sollten Gutachter entscheiden, ob die Werte auf der Grundlage der gegenseitigen Abhängigkeit von Kunst und Immobilie, des rechtlichen Schutzes und der Marktbedingungen integriert oder getrennt werden sollen.

**5.6** Bei allen Ansätzen sollte der Gutachter umsichtig und sachkundig vorgehen, um die gesammelten Daten und deren Analyse zu einer logischen Schlussfolgerung über den Wert zusammenzufassen.

**5.7** Alle *Bewertungsschlussfolgerungen* sollten auf einer angemessenen Grundlage beruhen und eindeutig durch geeignete Belege gestützt werden, einschließlich solcher, die sich auf die Provenienz beziehen. Falls im Rahmen der Analyse mehrere *Bewertungsansätze* zur Anwendung kamen, muss der Gutachter diese Ansätze mit aufnehmen und die Ergebnisse ggf. aufeinander abstimmen.

**5.8** Die Wahl der geeigneten Methode(n) liegt allein im Ermessen des Gutachters und wird von der RICS nicht vorgeschrieben. Dennoch sollte der Gutachter in der Lage sein, seine Entscheidung für die von ihm verwendeten Ansätze und Methoden zu begründen.

### Sonstige Bewertungsaspekte

**5.9** Zusätzlich zu den Anforderungen aus [VPS 6](#) sollte der Gutachter im Rahmen seiner Recherche und Analyse folgende Punkte prüfen:

- die Verständlichkeit der Kommunikation mit dem Kunden und anderen vorgesehenen Nutzern. Der Gutachter sollte die Tatsache berücksichtigen, dass der auf Seiten der Kunden vorhandene Wissensstand in Bezug auf *Bewertungen* jeweils unterschiedlich sein

kann; daher sollte darauf geachtet werden, dass Informationen vermittelt werden, die für alle vorgesehenen Nutzer des Gutachtens verständlich sind

- das zu bewertende Eigentumsrecht (es kann vorkommen, dass das Eigentum an Kunst und Antiquitäten in anteiligem oder gemeinschaftlichem Eigentum steht; in diesen Fällen ist dies deutlich zu kennzeichnen)
- die zur Feststellung der Identität des Vermögensgegenstandes erforderlichen Merkmale (hierzu zählen u. a. Künstler oder Schöpfer, Material oder Medium, Größe, Titel, Herkunft, Stil, Alter, Provenienz oder Vorgeschichte, Zustand, forensische Untersuchung, Ausstellungshistorie und Erwähnungen in der Fachliteratur)
- die anzuwendende *Bewertungsgrundlage* (z. B. *Marktwert*, *Wiederbeschaffungswert* usw.) und die Quelle der Definition für diesen Wert
- besondere Bedingungen für den Auftrag sowie rechtliche, regulatorische oder gesetzliche Anforderungen
- Beschränkungen, Belastungen, Miet- und Pachtverträge, Vereinbarungen, Verträge oder sonstige Erwägungen, die sich auf die *Bewertung* oder das Eigentum an den zu bewertenden Kunstwerken und Antiquitäten auswirken könnten
- der Grad der Überprüfbarkeit und Zuverlässigkeit der von *Dritten* stammenden Informationen
- die Beziehung des Objekts zu Immobilien oder *immateriellen Vermögenswerten*, die sich auf die *Bewertung* des Eigentums auswirken könnte
- die Bedeutung einzelner Vermögenswerte im Rahmen eines Bewertungsauftrags, der mehrere Objekte mit unterschiedlichen Werten umfasst
- Analyse früherer Verkäufe der zu bewertenden Immobilie oder ähnlicher vergleichbarer Immobilien, falls relevant
- Einfluss der aktuellen Marktbedingungen und der Wirtschaft auf den Grad der Zuverlässigkeit des *Werturteils*.

## 6 Gutachten

**6.1** Wenn eine *Bewertung* auf der Grundlage von *Annahmen* oder *besonderen Annahmen* (z. B. bei der Ermittlung eines aggregierten Werts – siehe [VPS 2, Abschnitt 9 und Abschnitt 10](#)) vorgenommen wird, sollten die Auswirkungen auf den Wert, falls vorhanden, ausdrücklich angegeben werden.

**6.2** Der Gutachter **muss** die in [VPS 6](#) aufgeführten Mindestanforderungen erfüllen und alle *Bewertungsaspekte* berücksichtigen, die in Absatz 5.9 aufgeführt sind. Wenn ein Gutachter im Rahmen der Erstellung der *Bewertung* einen Experten oder Sachverständigen bzw. eine spezialisierte *Firma* zurate gezogen hat, müssen diese Quellen und die Referenzen dieser Experten in jedem einzelnen Fall festgestellt und die Art ihrer Mitwirkung benannt werden (siehe [Absatz 4.6](#) oben).

**6.3** Der Grad der Detailliertheit der im *Bewertungsgutachten* aufgeführten Informationen muss den Bedürfnissen des Kunden und der/des vorgesehenen Nutzer(s), der Beschaffenheit des Vermögensgegenstandes und dem beabsichtigten Verwendungszweck der *Bewertung* Rechnung tragen. Die in dem Gutachten verwendete Terminologie sollte von allen vorgesehenen Nutzern verstanden werden können.

**6.4** Der Gutachter sollte alle Beschränkungen oder Bedingungen für *Besichtigungen*, Recherchen oder Analysen angeben und alle Einflüsse auf die Schlussfolgerungen des Gutachters erläutern.

**6.5** Der *Zweck der Bewertung* (z. B. gerechte Aufteilung von Vermögen), die *Bewertungsgrundlage* (z. B. Marktwert) und der Markt, in dem die (fiktive oder tatsächliche) Transaktion vermutlich stattfinden soll (z. B. Auktion) müssen im Gutachten eindeutig festgelegt sein.

**6.6** Der Gutachter sollte nötigenfalls darlegen, ob die Schlussfolgerung seiner Bewertung besonderen Anforderungen des Kunden, aufsichtsrechtlichen Regelungen oder einschlägigen Gesetzen genügt.

**6.7** Der Gutachter sollte die durchgeführte Recherche und die in der Analyse verwendeten Daten zusammenfassen. Der Gutachter sollte die von ihm verwendeten *Bewertungsansätze/-verfahren* nennen (d. h. Vergleichs-, Kosten- oder Ertragsansatz) und seine Wahl entsprechend begründen. Der Gutachter sollte zudem erläutern, warum ggf. andere Ansätze oder Verfahren zwar in Betracht gezogen, aber verworfen wurden. Wenn mehrere Ansätze für die Analyse verwendet wurden, sollten sie im Gutachten ausführlich beschrieben werden, wobei eine Abstimmung der entsprechenden Ergebnisse ebenfalls enthalten sein muss.

**6.8** Wenn eine *Bewertung* auf der Grundlage von *Annahmen* oder *besonderen Annahmen* (z. B. bei der Ermittlung eines aggregierten Werts – siehe [VPS 2, Abschnitt 9 und Abschnitt 10](#)) vorgenommen wird, sollten die Auswirkungen auf den Wert, falls vorhanden, ausdrücklich angegeben werden. Insbesondere wenn der Gutachter nicht in der Lage war, die Provenienz mit voller Sicherheit festzustellen, sollte dies zusammen mit allen ggf. getroffenen *Annahmen* angegeben werden.

**6.9** Der Gutachter sollte zu allen Fragen oder Problemen Stellung nehmen, die sich auf die Zuverlässigkeit der *Bewertung* auswirken. Der Umfang dieser Anmerkungen kann je nach *Zweck der Bewertung* und Wissensstand der Nutzer unterschiedlich sein.

**6.10** Die Verwendung von Fotos sollte angemessen sein, und im Auftrag festgelegt werden. An den Fotos vorgenommene Änderungen sind ggf. entsprechend zu kennzeichnen.



# VPGA 8 Bewertung von Immobilien

## 1 Besichtigung

**1.1** Die Abschnitte 1 und 2 beziehen sich auf *Besichtigungen* und Untersuchungen im Zusammenhang mit *Immobilien* und zwar dann, wenn es sich bei dem zu bewertenden Vermögenswert um ein Eigentums-, Kontroll-, Nutzungs- oder Besitzrecht an Grundstücken und Gebäuden handelt.

**1.2** Zahlreiche Aspekte können oder werden sich zwangsläufig auf die Wertvorstellungen von Immobilien im Markt auswirken; derartige Aspekte werden jedoch oft erst im Verlauf einer *Besichtigung* der Immobilie sichtbar. Dies kann folgende Aspekte umfassen:

- a** Merkmale der Örtlichkeit und näheren Umgebung sowie Verfügbarkeit von Kommunikationsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Einrichtungen, die sich auf den Wert auswirken
- b** Eigenschaften der Immobilie und deren Nutzung, einschließlich:
  - i** Abmessungen, Flächen und Nutzung (Nutzungsarten) der Bestandselemente
  - ii** Alter, Bauweise und Art der Gebäude oder Bauwerke, einschließlich der Baumaterialien
  - iii** Zugänglichkeit für Nutzer/Bewohner und Besucher
  - iv** Installationen, Ausstattung und Gebäudetechnik
  - v** Einbauten, Vorrichtungen und Verbesserungen
  - vi** *Maschinen, Anlagen und Einrichtungen*, die normalerweise untrennbarer Bestandteil des Gebäudes wären (siehe auch [VPGA 5](#))
  - vii** augenscheinlicher baulicher Zustand und Instandhaltungszustand
  - viii** gefährliche Stoffe, die ggf. auf dem Grundstück gelagert sind, z. B. (keine abschließende Aufzählung) durch Rechtsvorschriften regulierte Materialien, einschließlich Chemikalien, radioaktive Stoffe, Sprengstoffe, Asbest, die Ozonschicht schädigende Stoffe, Öle usw., oder durch Rechtsvorschriften regulierte Tätigkeiten, z. B. Abfallbehandlung.
- c** Merkmale des Standorts, einschließlich Bodenbeschaffenheit, Bodenbedingungen und produktivitätssteigernde Eigenschaften, sofern zutreffend. Ebenfalls enthalten:

- i Naturgefahren, z. B. Instabilität des Bodengrunds, Bergbau bzw. Förderung von Mineralien, Überschwemmungsrisiko ungeachtet der Ursachen, u. a. durch Regenfälle und Flüsse
- ii Gefahren, die nicht natürlichen Ursprungs sind, z. B. Bodenkontamination, d. h. dass sich durch eine frühere oder derzeitige Bewirtschaftung gesundheitsschädliche Stoffe im, auf oder unter dem Erdboden abgelagert haben (siehe auch (b) oben).
- d potenzielle Entwicklungs- oder Sanierungsmöglichkeiten und ggf. physische Einschränkungen für die weitere Entwicklung.

1.3 Andere Angelegenheiten, über die relevante Informationen während oder infolge einer *Besichtigung* erlangt oder in Erfahrung gebracht werden können, sind u. a.:

- a Verbesserungen an vermieteten bzw. verpachteten Immobilien: Wenn die ursprünglich vermietete oder verpachtete Immobilie später verändert oder saniert wurde, ist darauf zu achten, dass der Bewertungsgegenstand genau definiert wird, da die zu bewertenden Vermögensgegenstände ggf. nicht mit den auf dem Grundstück sichtbaren und (gegebenenfalls) gemessenen Einrichtungen identisch sind. Falls der Gutachter nicht in der Lage ist, den Miet- oder Pachtvertrag zu besichtigen, oder wenn aufgrund des Fehlens der dokumentierten Genehmigungen der Umfang der Veränderungen oder Verbesserungen nicht bestätigt werden kann, sollte der Gutachter die Bewertung auf Basis der festgelegten *Annahmen* vornehmen.
- b Baurecht: Kontrollmechanismen und die Notwendigkeit für Genehmigungen oder Berechtigungen für eine intensivere oder veränderte Nutzung, einschließlich Entwicklung, sind je nach Land oder Staat unterschiedlich; der Umfang der jeweiligen Erkundigungen, die angemessen sind und in einzelnen Fällen eingeholt werden müssen, richtet sich nach den Kenntnissen des Gutachters über den betreffenden Markt, nach der Beschaffenheit und der Größe der Liegenschaft und dem *Zweck der Bewertung*.
- c , soweit relevant, Informationen über alle wesentlichen Ausgaben und Betriebskosten sowie den Umfang der Rückzahlung durch den Mieter. Energieeffizienz und Kohlenstoffemissionen können zu den relevanten Faktoren gehören, wenn es um Aspekte von *Nachhaltigkeit* und *ESG* geht (siehe [Abschnitt 3](#) unten).

1.4 Inwieweit ein Gutachter die oben genannten Punkte berücksichtigt und Beratung zur *Bewertung* erbringt, hängt davon ab, ob er über die entsprechende Fachkompetenz und Expertise verfügt. Alle relevanten Beschränkungen **müssen** in den *Auftragsbedingungen*, *Bewertungsaufzeichnungen* und im Gutachten erfasst werden. Es sollte auch auf Abschnitt 2.3 unten Bezug genommen werden.

## 2 Untersuchungen und Annahmen

### 2.1 Einführung

**2.1.1** Die folgenden Aspekte betreffen viele *Bewertungen* im *Immobilienbereich*, wobei häufig Fragen bezüglich des angemessenen Umfangs der Untersuchungen oder der Art der *Annahmen* aufgeworfen werden, die berechtigterweise getroffen werden können. In der nachstehenden Leitlinie können nicht alle Umstände erfasst werden – Wissen, Erfahrungen und Urteilsvermögen eines Gutachters müssen immer auf jeden Auftrag individuell angewendet werden; in manchen Fällen werden zudem nach Erörterung oder Absprache mit dem Kunden entsprechende Einschränkungen in den *Auftragsbedingungen* festgelegt. Ebenso können die Relevanz und Angemessenheit von *Annahmen* nur von Fall zu Fall beurteilt werden – die folgenden Ausführungen sind in keiner Weise verpflichtend.

### 2.2 Eigentumsrecht

**2.2.1** Der Gutachter **muss** über Informationen zu den wichtigsten Daten der zu bewertenden Immobilienbeteiligung verfügen. Diese Informationen können z. B., aber nicht beschränkt darauf, in Form einer Übersicht oder Zusammenfassung vorliegen, die vom Kunden oder einem *Dritten* erhalten wird; es können Kopien der relevanten Dokumente sein, oder es kann ein detaillierter Bericht über die Eigentumsverhältnisse von den Anwälten des Kunden bereitgestellt werden.

**2.2.2** Der Gutachter **muss** angeben, welche Informationen zugrunde gelegt und welche *Annahmen* ggf. getroffen wurden. Wenn beispielsweise ein Miet- oder Pachtvertragsdokument nicht vorliegt, muss der Gutachter ggf. die *Annahme* treffen, dass die empfohlenen und angegebenen Bedingungen denen des tatsächlichen Miet- bzw. Pachtverhältnisses entsprechen. Wenn jedoch eine Eigentumsurkunde beigebracht wurde, kann sich der Gutachter nach vernünftigem Ermessen auf die Richtigkeit dieser Informationen verlassen – letztlich müsste man die Prüfung dieser Angelegenheit jedoch Anwälten überlassen, so dass der Gutachter gegebenenfalls darauf verweisen könnte, dass dieser Punkt von den Rechtsberatern des Kunden überprüft werden muss. Ein Gutachter übernimmt normalerweise keine Verantwortung oder Haftung für die korrekte Auslegung eines formellen Eigentumsrechts des Kunden an einer Immobilie oder einem Vermögenswert.

### 2.3 Zustand und Bauweise von Gebäuden

**2.3.1** Selbst wenn er über die entsprechende Fachkompetenz verfügt, würde ein Gutachter in der Regel kein Baugutachten erstellen, um die Einzelheiten von Mängeln, Verfall oder Informationen über Baumaterialien zu ermitteln. Dennoch darf der Gutachter offensichtliche Mängel, die den Wert beeinträchtigen können, keinesfalls ignorieren, es sei denn, dass eine diesbezügliche *besondere Annahme* vereinbart wurde. Der Gutachter sollte daher unmissverständlich darauf hinweisen, dass eine *Besichtigung* nicht den Umfang eines kompletten Baugutachtens annehmen kann. Darüber hinaus **müssen** die

geltenden Beschränkungen der Verantwortung eines Gutachters für die Untersuchung und Beschreibung der baulichen Substanz, Baumaterialien oder Mängel definiert werden. Es sollte ebenfalls darauf verwiesen werden, dass ggf. die *Annahme* getroffen wird, der zufolge das/die Gebäude mit Ausnahme der ausdrücklich benannten (geringfügigen) Mängel in einem guten Zustand ist/sind.

## 2.4 Gebäudetechnik

**2.4.1** Das Vorhandensein und die Effizienz der Gebäudetechnik und aller zugehörigen *Maschinen und Anlagen* haben häufig erhebliche Auswirkungen auf den Wert: Dennoch würde eine detaillierte Untersuchung normalerweise den Rahmen einer *Bewertung* sprengen. Der Gutachter muss feststellen, welche Informationsquellen verfügbar sind und in welchem Maße sie im Rahmen der *Bewertung* verlässlich sind. Üblicherweise geht man von der *Annahme* aus, dass die Gebäudetechnik und alle zugehörigen Steuerungsgeräte oder Softwareprogramme funktionsfähig oder mängelfrei sind.

## 2.5 Baurecht (Flächennutzung)

**2.5.1** Wenn Zweifel bestehen, muss der Gutachter unter Umständen feststellen, ob für die Immobilie alle nötigen und gesetzlich vorgeschriebenen Genehmigungen für die derzeit vorhandenen Gebäude und Nutzungsarten erteilt sind oder eine diesbezügliche Überprüfung empfehlen und feststellen ob Pläne oder Anträge der zuständigen Behörden vorliegen, die sich positiv oder negativ im Wert niederschlagen könnten. Diese Angaben sind häufig problemlos verfügbar, jedoch kann der Erhalt verbindlicher Informationen mit Verzögerungen oder Kosten verbunden sein. Der Gutachter sollte unter anderem angeben, welche Untersuchungen eingebracht wurden oder welche *Annahmen* getroffen werden, wenn eine Überprüfung der Informationen im Kontext der *Bewertung* praktisch nicht durchführbar ist.

# 3 Nachhaltigkeit und Umwelt-, Sozial- und Governance-Angelegenheiten (ESG)

## 3.1 Einführung

**3.1.1** Potenzielle oder tatsächliche Einschränkungen bei der Nutzung von Immobilien aufgrund von *Nachhaltigkeits-* und Umweltfaktoren können auf natürliche Ursachen (wie Überschwemmungen, schwere Stürme und Waldbrände), auf nicht natürliche Ursachen (wie Kontamination) oder manchmal auf eine Kombination von beidem (wie Bodensenkungen infolge des historischen Abbaus von Mineralien) beruhen. Es kann auch *Nachhaltigkeits-* und Umweltfaktoren geben, die über die direkt physischen Faktoren hinausgehen, wie z. B. Kohlenstoffemissionen. Umweltfaktoren stellen nur eine der *ESG*-Säulen dar; Leitlinien zu sozialen Aspekten und Aspekten der Unternehmensführung sind enthalten in [Abschnitt 3.6](#) unten. Bei der Betrachtung jeder der drei Säulen müssen ggf. andere Stakeholder, wie z. B. Kunden, Nutzer und Verantwortliche, konsultiert werden (jedoch nicht beschränkt auf diese).

**3.1.2** Trotz der beträchtlichen Vielfalt der Umstände ist die entscheidende Frage immer, inwieweit sich die ermittelten Faktoren auf den Wert auswirken. Bei der Bewertung oder Stellungnahme zu ESG-Faktoren ist besondere Vorsicht geboten, da die Gutachter möglicherweise nicht über die erforderlichen Spezialkenntnisse und Erfahrungen verfügen. Ein weltweit immer häufiger anzutreffendes Beispiel hierfür ist die Bewertung der Aufwendungen, die erforderlich sind, um die Anforderungen des Marktes und der Regulierungsbehörden in Bezug auf Energieeffizienz und Dekarbonisierung bis zu einem bestimmten Zieltermin zu erfüllen. In geeigneten Fällen kann der Gutachter empfehlen, weitere Erkundigungen einzuholen und/oder sich von Spezialisten oder Sachverständigen zu diesen Aspekten beraten zu lassen.

## 3.2 Natürliche Umweltbelastungen

**3.2.1** Einige Immobilien werden durch Umweltfaktoren beeinträchtigt, die entweder für die Immobilie selbst oder für die Umgebung charakteristisch sind und die sich auf den Wert der Immobilienbeteiligung auswirken. Instabilität des Bodengrunds (z. B. Aufquellen und Schrumpfen von Tonerde im Untergrund, Bodenabsenkung als Folge früherer oder noch laufender Bergbauaktivitäten) und die Gefahr von Überschwemmungen jeglicher Art. Maßnahmen zum Schutz der Resilienz können die Auswirkungen dieses Faktors abmildern.

**3.2.2** Obwohl eine detaillierte Erläuterung der Risiken und Auswirkungen möglicherweise nicht in den unmittelbaren Wissens- und Erfahrungsbereich des Gutachters fällt, kann das Vorhandensein oder potenzielle Vorhandensein dieser Faktoren oft im Rahmen einer *Bewertungsbesichtigung* durch normales Nachfragen oder durch Ortskenntnisse festgestellt werden. Nicht nur das Risiko eines Eintritts eines bestimmten Ereignisses, sondern auch die diesbezüglichen Folgen müssen berücksichtigt werden. Wurde zum Beispiel die Immobilie vor kurzem überschwemmt, kann sich dies auf die Versicherungsdeckung auswirken, die in der *Bewertung* berücksichtigt werden sollte, wenn sie wesentlich ist.

**3.2.3** Der Gutachter sollte sorgfältig angeben, welche Grenzen für den Umfang der Untersuchungen gelten und welche *Annahmen* in Bezug auf Umweltfragen getroffen werden, und sollten alle Informationsquellen angeben, auf die sie sich stützen.

## 3.3 Nicht-natürliche Beschränkungen (Kontamination und gefährliche Stoffe)

**3.3.1** Ein Gutachter ist möglicherweise nicht sachkundig genug, um über die Art oder die Risiken von Kontaminationen oder Gefahrstoffen oder über die mit ihrer Beseitigung verbundenen Kosten Auskunft zu geben. Ein Gutachter, der die Örtlichkeiten bereits kennt und Erfahrung mit der zu bewertenden Art von Immobilien hat, kann jedoch möglicherweise Aussagen über das potenzielle Vorhandensein von Kontaminationen und deren Auswirkungen auf den Wert und die Vermarktungsfähigkeit machen.

**3.3.2** Die Art und die Risiken können natürlich direkt auf die Nutzung der Immobilie selbst zurückzuführen sein. Einige Unternehmen sind beispielsweise von Arbeiten abhängig, die mit der Verwendung gefährlicher Stoffe verbunden sind, oder betreiben eine Abfallwirtschaft, die

von *Dritten* als Belästigung empfunden werden könnte. Obwohl eine detaillierte Erläuterung der Risiken und Auswirkungen möglicherweise nicht in das Fachwissen des Gutachters fällt, kann ihr Vorhandensein oder potenzielles Vorhandensein oft im Rahmen einer *Bewertungsbesichtigung* durch normales Nachfragen oder durch Ortskenntnisse festgestellt werden.

**3.3.3** Der Gutachter sollte auf die Beschränkungen der durchzuführenden Untersuchungen verweisen und alle zugrunde gelegten Informationsquellen oder *Annahmen* benennen.

## 3.4 Transformations- und Entwertungsrisiko

**3.4.1** Das Pariser Abkommen ist ein rechtsverbindlicher internationaler Vertrag zum Klimawandel, der von 196 Parteien weltweit angenommen wurde. Ihr Ziel ist es, die globale Erwärmung auf deutlich unter 2, vorzugsweise auf 1,5 Grad Celsius im Vergleich zu vorindustriellen Werten zu begrenzen. Viele Länder weltweit haben zusätzliche Regulierungen und Gesetze erlassen, um diesen Übergang zu erreichen, und in der Folge ist er ein Faktor bei vielen Entscheidungen am Markt, bei der Kreditvergabe, bei Investitionen und bei der Finanzberichterstattung.

**3.4.2** Die Bedeutung des Transformationsrisikos für die Stakeholder des Marktes führt dazu, dass sie zunehmend fordern, dass dieses explizit modelliert wird. Dies kann im Hinblick auf die geplanten Aufwendungen und Betriebskosten sowie die Erträge geschehen, die erforderlich sind, um die regulatorischen Ziele und/oder Marktziele zu erreichen. Gutachter haben in diesem Prozess eine Rolle zu spielen, einschließlich expliziter *ESG*-Anforderungen in [VPS 1](#), [VPS 4](#) und [VPS 6](#). Gutachter verfügen jedoch möglicherweise nicht über das Fachwissen, um die Zuverlässigkeit der Modellierung von Transformationsrisiken im Rahmen der *Bewertung* zu beurteilen oder zu kommentieren, und dürfen dies **nicht** tun, wenn ihnen die erforderliche Fachkompetenz oder Erfahrung fehlt.

**3.4.3** Das Entwertungsrisiko bezieht sich auf potenzielle Abschreibungen aufgrund direkter Auswirkungen des Klimawandels und Abwertungen im Zusammenhang mit der Transformation zu einer „kohlenstoffarmen Wirtschaft“ (CRREM-Definition). Eine Analyse des Stranding-Risikos verdeutlicht den Punkt, an dem ein Vermögenswert ohne Intervention zur Unterstützung der Dekarbonisierung obsolet wird. Wenn man dies versteht, kann man einen geeigneten Dekarbonisierungsweg wählen, und die Marktteilnehmer sind oft an den kurz-, mittel- und längerfristigen Auswirkungen auf den Wert interessiert. Gutachter **müssen** auch hier vorsichtig sein, wenn es darum geht, eine Analyse des Entwertungsrisikos zu unterstützen oder die Auswirkungen auf den Wert in diesem Zusammenhang zu kommentieren, denn dies ist ein Spezialgebiet.

**3.4.4** Das Transformationsrisiko kann auch durch die angemessene Verwendung von *besonderen Annahmen* berücksichtigt werden. So kann es etwa angebracht sein, den realen Vermögenswert sowohl in seinem tatsächlichen Zustand als auch unter einer *besonderen Annahme* zu betrachten, die von der vollständigen Einhaltung der regulatorischen Anforderungen in Bezug auf die Energieeffizienz ausgeht. *Besondere Annahmen* dürfen nur getroffen werden, wenn sie vernünftigerweise als realistisch, sachdienlich und gültig für die



besonderen Umstände der *Bewertung* betrachtet werden können ([VPS 2](#)), und sie **müssen** ausdrücklich vereinbart und dem Kunden schriftlich bestätigt werden, bevor das Gutachten erstellt wird (siehe [VPS 1](#)).

**3.4.5** Die Transformationspläne eines bestimmten Eigentümers oder Nutzers spiegeln ggf. nicht den Markt wider, und alle Überlegungen zur Transformation sollten ausgehend von der *Bewertungsgrundlage* angestellt werden.

## 3.5 Zirkularität

**3.5.1** Zirkularität ist ein Prozess, der das Potenzial für die Rückgewinnung, Wiederverwendung und das Recycling von Gegenständen nach den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft berücksichtigt. Eine Kreislaufwirtschaft ist eine Wirtschaft, die so konzipiert ist, dass sie wiederherstellend und regenerativ wirkt, und die darauf abzielt, den Nutzen und den Wert von Produkten, Komponenten und wesentlichen Materialien jederzeit auf höchstem Niveau zu halten, wobei zwischen technischen und biologischen Kreisläufen unterschieden wird (diese Definitionen stammen aus der RICS-Publikation [Whole life carbon assessment for the built environment](#)).

**3.5.2** In vielen Fällen ist die Zirkularität nicht ausdrücklich Teil der *Bewertungsaspekte*. Einige spezialisierte *Bewertungen*, insbesondere solche, die im Zusammenhang mit der Entwicklung durchgeführt werden, können jedoch die ausdrückliche Berücksichtigung der Zirkularität beinhalten, die nur in Übereinstimmung mit [VPS 1](#), einschließlich [Absatz 3.2\(s\)](#), und nur von entsprechend erfahrenen und fachkundigen Fachleuten berücksichtigt werden **darf**. Dies ist ein hochspezialisiertes Gebiet und erfordert oft Daten und Fachwissen (z. B. Baugutachten und Kostenberatung), die über das Fachwissen des Gutachters hinausgehen können.

**3.5.3** Zirkularität im Kontext der *Bewertung* kann (sofern relevant, angemessen und Teil der *Auftragsbedingungen*) die Berücksichtigung des Restwerts der wesentlichen Materialien und Produkte eines Gebäudes durch (und/oder mit Unterstützung) einen oder mehrere Spezialisten mit dem erforderlichen Maß an Erfahrung und Fachkompetenz beinhalten. Es kann erforderlich sein, eine Reihe von Aspekten zu berücksichtigen, wie beispielsweise, jedoch nicht beschränkt auf, die laufende Wartung, den Rückbau, die Sanierung, die Neukalibrierung und die Neuzertifizierung nach der ersten Nutzung. Die mit der Durchführung von *Bewertungen*, welche die Zirkularität berücksichtigen, beauftragten Gutachter, sollten die Daten zu den Baumaterialien angemessen untersuchen, aufzeichnen und berücksichtigen.

## 3.6 Soziale Aspekte und Aspekte der Unternehmensführung

**3.6.1** Der Umweltaspekt von *ESG* ist im Allgemeinen der Faktor, der bei der *Bewertung* von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten am deutlichsten berücksichtigt wird, da er in Bezug auf die physischen und marktbezogenen Auswirkungen oft am sichtbarsten, messbarsten und transparentesten ist. Die Regulierung im Umweltbereich ist auch in Bezug auf die *ESG*-Faktoren am weitesten entwickelt.

**3.6.2** Erstmalig enthält IVS 104 einen Anhang mit Daten und Eingaben, in dem explizit Beispiele für soziale Aspekte und Aspekte der Unternehmensführung sowie Umweltfaktoren aufgeführt sind. Dies ist ein hilfreicher Ausgangspunkt, aber es sollte beachtet werden, dass dieser IVS-Abschnitt alle Arten von Vermögenswerten (einschließlich Unternehmen und Finanzinstrumente) und *Bewertungsgrundlagen* (einschließlich Berechnungen des Investitionswerts) abdeckt und daher einige Faktoren ggf. nicht relevant sind, z. B. für eine *Marktbewertung* von Immobilien.

**3.6.3** Absatz 3.7.4 unten bezieht sich auf mehrere nicht-umweltbezogene ESG-Faktoren wie Lage, Mobilität und Konnektivität. Diese spiegeln in der Regel die Gesamtqualität und die Nutzbarkeit eines Vermögenswertes wider, was ebenfalls Faktoren sind, die in einer *Bewertung* von Immobilien erfasst werden können. Dies unterscheidet sich von dem allgemeinen Wert eines umfassenderen Nutzens für die Gemeinschaft oder die Gesellschaft (manchmal als sozialer Wert bezeichnet), der nicht notwendigerweise innerhalb einer *Marktbewertung* eines bestimmten Vermögenswertes oder einer Verbindlichkeit beobachtbar wäre. Aspekte des sozialen Werts sind oft ein Spezialgebiet im Rahmen der Planung, Entwicklung und Umnutzung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten und können zusätzliches Fachwissen erfordern.

**3.6.4** Die Arbeit der RICS-Mitglieder und der durch die *RICS regulierten Firmen* erfolgt innerhalb eines verbindlichen Bezugsrahmens, der mit den ESG-Kriterien übereinstimmt. Unternehmensführung und ethische Aspekte bilden den Kern dieser Standards ([PS 1](#) und [PS 2](#)) und des [RICS-Verhaltenskodex](#). Die Anwendung der RICS-Standards unterstützt eine bessere Unternehmensführung durch mehr Transparenz, Rechenschaftspflicht und angemessene Objektivität. Die RICS erstellt weitere verbindliche Berufsstandards, die die Überwachung und Anwendung guter Unternehmensführung unterstützen, wie z. B. [Countering bribery and corruption, money laundering and terrorist financing](#) und [Conflicts of interest](#). Ein ausdrücklicher Verweis auf die Anwendung dieser Dokumente in den *Auftragsbedingungen für Bewertungen* und Gutachten kann die transparente Berücksichtigung der Unternehmensführung innerhalb der ESG-Kriterien unterstützen.

**3.6.5** Die RICS orientiert sich an einem globalen Bezugsrahmen von Standards, die eine bessere Unternehmensführung fördern und unterstützen (z. B. IVS, IFRS), und fügt sich in diesen ein. Ähnlich wie bei den sozialen und Umweltaspekten ist die spezifische Rolle des Gutachters im Hinblick auf eine umfassendere Berichterstattung zur Unternehmensführung ein Faktor innerhalb der *Auftragsbedingungen* ([VPS 1](#)).

## 3.7 Nachhaltigkeit und ESG – Abschätzung der Auswirkungen auf den Wert

**3.7.1** *Nachhaltigkeit* und *ESG* sind in diesen Standards definierte Begriffe (siehe das [Glossar](#)).

**3.7.2** Die Bandbreite der *Nachhaltigkeitsaspekte* umfasst jedoch nicht nur die wichtigsten physischen Risiken wie Überschwemmungen, Hitze, Waldbrände und schwere Stürme, sondern auch Transformationsrisiken wie Energieeffizienz, Kohlenstoffemissionen und Klimaauswirkungen. Es gibt auch relevante Risiken im Bereich Soziales und

Unternehmensführung, die in Abschnitt 3.6 hervorgehoben werden. Die Auswirkungen all dieser *ESG*-Risiken können durch die aktuelle und historische Flächennutzung sowie durch Aspekte der Gestaltung, Konfiguration, Zugänglichkeit, Gesetzgebung, Verwaltung und steuerliche Überlegungen beeinflusst werden. *Nachhaltigkeitsaspekte* können Einfluss auf die Präferenzen der Nutzer und das Verhalten der Käufer haben und auch für Investoren, Kreditgeber, Versicherer und öffentliche Einrichtungen von Belang sein.

**3.7.3** Das Tempo, mit dem sich *Nachhaltigkeit* und *ESG* direkt oder indirekt auf die *Bewertung* auswirken, ist von Land zu Land unterschiedlich. Um in geeigneter Weise auf Marktveränderungen reagieren zu können, sollten sich Gutachter ständig bemühen, ihr Wissen zu erweitern. Die Aufgabe von Gutachtern ist es, den Wert im Lichte der verfügbaren Belege zu beurteilen. Da Gutachter die Märkte beobachten und nicht bestimmen sollten, müssen sie *Nachhaltigkeits-* und *ESG*-Merkmale sowie die damit zusammenhängenden Trends und Auswirkungen kennen, die diese Merkmale kurz-, mittel- und langfristig auf Immobilienwerte haben können.

**3.7.4** Die folgenden Faktoren können bei der *Besichtigung* und Untersuchung sowie bei der Erstellung von *Bewertungsgutachten* und der *Dokumentation* in Bezug auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte relevant sein und sollten berücksichtigt werden, wenn sie für den jeweiligen *Bewertungsauftrag* sachdienlich und angemessen sind. Diese Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und kann je nach Land und/oder Markt variieren. Einige Punkte können mehr oder weniger relevant sein, z. B. für Wohnimmobilien und Gewerbeimmobilien, für Immobilien, die der Öffentlichkeit zugänglich sind, und für private Immobilien. Die *Bewertungsgrundlage* kann bedeutsam sein, wenn die folgenden Punkte berücksichtigt werden, da einige Elemente ggf. eher individuelle als marktbezogene Aspekte widerspiegeln. Die folgenden Ausführungen sind nicht als Checkliste zu verstehen, da die Relevanz der einzelnen Punkte von der durchgeführten *Bewertung* abhängt. Die Punkte auf der Liste wurden grob kategorisiert, aber beachten Sie, dass einige Punkte mehrere *ESG*-Säulen betreffen.

## Umwelt

- a** Einzelheiten zu regulatorischen oder gesetzlich vorgeschriebenen Energiebewertungssystemen und damit verbundenen vorgeschlagenen und/oder geforderten Verbesserungen, einschließlich der Erträge und Kapitalkosten, die für die Verbesserung relevant sind.
- b** Energieverbrauch (in Bezug auf Heizung, Kühlung und Beleuchtung). Dies kann Maßnahmen zur Messung der Energieintensität umfassen, die mit dem relevanten Sektor/der relevanten Klasse des *Immobiliensektors* verglichen werden.
- c** Art(en) der verwendeten Energie (zum Beispiel Strom, Öl, Erdgas).
- d** Einzelheiten zur Energieerzeugung vor Ort (einschließlich erneuerbarer Energie).
- e** Menge und Spezifikation von Systemen zur Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Biomasse, Windkraftanlagen).

- f** Gütesiegel und Bescheinigungen (zum Beispiel [BREEAM](#), [LEED](#), [WELL](#)).
- g** Treibhausgasemissionen.
- h** Analyse der Emissionspfade (zum Beispiel in Europa [CRREM](#)-Pfadanalyse).
- i** Physikalische Klimarisikofaktoren (wie Überschwemmung, Hitze, Dürre, Meeresspiegel).
- j** Wasserverbrauch (z. B. ist die Immobilie so ausgestattet, dass sie weniger Wasser verbraucht? Zu den potenziellen Maßnahmen gehören das Vorhandensein eines Wassermanagementsystems und die Höhe des Wasserverbrauchs).
- k** Biodiversität (relevante Daten können beispielsweise den Anteil der nicht bewachsenen Fläche an der Gesamtfläche, Aktivitäten, die sich negativ auf für die Biodiversität sensible Gebiete auswirken, den Einsatz von Pestiziden, das Vorhandensein eines Aktionsplans für die Biodiversität und die ungefähre Fläche der Bepflanzung oder der Dachbedeckung umfassen).
- l** Materialien, die beim Bau und/oder bei der Renovierung verwendet wurden.

#### Soziales

- m** Merkmale der Lage (Konnektivität und Infrastruktur).
- n** Mobilität (z. B. Anzahl der Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Fahrradabstellplätze für Bewohner/Nutzer).
- o** Zugang zu Gebäuden für Menschen mit Behinderungen und damit verbundene Anforderungen.
- p** Luftqualität in Innenräumen (relevante Angaben sind u. a. die Belüftungsrate, Einzelheiten zur Filterung, CO<sub>2</sub>-Gehalt und Temperatur).
- q** Auswirkungen auf die Gemeinschaft (z. B. Zoneneinteilung und Nutzermix, Bereitstellung von Erholungsflächen, Grünflächen und Gemeinschaftseinrichtungen, Interaktion mit lokalen Unternehmen, Licht-, Luft- oder Lärmbelästigung, Verkehrsstaus usw.). Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um Auswirkungen auf den Wert der zu bewertenden Immobilie und nicht um den allgemeinen Wert für die Gemeinschaft handelt (siehe 3.6).
- r** Anpassungsfähigkeit (die Eignung des Gebäudes für die Anpassung an verschiedene Bedürfnisse).

#### Governance

- s** Sicherheit (ob die Immobilie den Sicherheitsvorschriften und den Erwartungen des Marktes an die Sicherheit entspricht).
- t** Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum, der Nutzung und der Quelle relevanter Transaktionsgelder in Bezug auf kriminelle Aktivitäten, einschließlich jedoch nicht beschränkt auf Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung, moderne Sklaverei und Verstöße gegen nationale und internationale Sanktionen.

- u** Die Auswirkungen des Eigentums und/oder der Nutzung, wenn eine negative Wahrnehmung in der Öffentlichkeit und/oder am Markt hinsichtlich der *ESG*-Kriterien und deren Anwendung besteht.
- v** Vielfalt, Gleichberechtigung und Inklusion (DEI) (z. B. fördert die Gestaltung des Gebäudes eine inklusive Nutzung, z. B. für neurodiverse Menschen, verschiedene Generationen usw.).
- w** Berücksichtigung von Miet- und Pachtverträgen und anderen relevanten Verträgen mit spezifischen *Nachhaltigkeits-/ESG*-Bestimmungen.
- x** Planung (Zoneneinteilung), Registrierung, Lizenzierung, kulturelles Erbe und damit verbundene rechtliche Angelegenheiten.

**3.7.5** Die vorstehende Liste bezieht sich auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte. Beachten Sie eventuell auch IVS 104 [ESG] Daten und Eingaben: Anhang Absatz A10, der für alle Arten von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten relevant ist. Dieser bezieht sich auf zusätzliche Faktoren (einschließlich zusätzlicher Aspekte der Bereiche Soziales und Unternehmensführung).

**3.7.6** Die *ESG*- und *Nachhaltigkeitsbesichtigungen* und -Untersuchungen können die zusätzliche Fachkompetenz von Spezialisten erfordern.

**3.7.7** Bei der Betrachtung der Auswirkungen von *ESG*-Faktoren auf den Wert von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten müssen möglicherweise zusätzliche Stakeholder berücksichtigt werden, wie z. B. Nutzer, Bewohner und die Hausverwaltung. Der Gutachter muss ggf. eine Reihe von Marktinformationen berücksichtigen, die durch *ESG*-Faktoren beeinflusst werden können, wie z. B. insbesondere Leerstandszeiten, Kapitalanreize, mietfreie Zeiten, Mietdauer, Kapital- und betriebliche Aufwendungen, betriebliche Erträge und die Wahrnehmung der Hausverwaltung und der Servicequalität am Markt.

**3.7.8** Bei der Bewertung des *Marktwertes* muss der Gutachter sorgfältig zwischen *ESG*-Eigenschaften und -Umständen unterscheiden, die für den individuellen Fall spezifisch sind, und solchen, die den Markt widerspiegeln. Die (positiven oder negativen) Auswirkungen der Marktbedingungen auf die Nachfrage nach *ESG*-relevanten Eigenschaften sollten ebenfalls berücksichtigt werden.

**3.7.9** Nur wenn vorhandene Belege am Markt dafür sprechen oder wenn Marktteilnehmer nach Einschätzung des Gutachters solche Aspekte in ihren Angeboten ausdrücklich berücksichtigen würden, sollten *Nachhaltigkeits*- und *ESG*-Eigenschaften den Wert bzw. die Werte, die im Gutachten angegeben sind, direkt beeinflussen. Sofern nicht anders vereinbart, beschränkt sich die Rolle des Gutachters auf die Berücksichtigung von *ESG*-Aspekten, die sich auf den Wert auswirken, für den Zweck und auf der Grundlage der durchgeführten *Bewertung*. Der Gutachter ist nicht generell verpflichtet, eine *ESG*-Risikobewertung vorzunehmen oder die *ESG*-Kriterien der Immobilie darüber hinaus zu beurteilen.

**3.7.10** Gutachter werden oftmals gebeten, zusätzliche Stellungnahmen und strategische Beratung oder Beratung zu Immobilienrisiken in Bezug auf *ESG* und *Nachhaltigkeit*

bereitzustellen. Solche Beratungen sollten separat ausgewiesen oder innerhalb des Gutachtens deutlich abgegrenzt werden.

**3.7.11** Um die Anforderungen an Gutachten gemäß [VPS 6](#) zu erfüllen, sollten Gutachter, wo angebracht:

- a** eine Beschreibung der gesammelten *Nachhaltigkeits*- und *ESG*-bezogenen Merkmale und Eigenschaften von Immobilien bereitstellen,
- b** beurteilen, inwieweit die betreffende Immobilie derzeit die *Nachhaltigkeits*- und *ESG*-Kriterien erfüllt, die im Rahmen seiner Marktstellung typischerweise erwartet werden (es kann ggf. keine Erwartung bestehen),
- c** eine Stellungnahme zum Verhältnis zwischen *Nachhaltigkeits*-/*ESG*-Faktoren und der *Bewertung* innerhalb des betreffenden Marktes (falls vorhanden) abgeben, einschließlich einer Anmerkung zu den aktuellen Vorteilen/Risiken, die mit diesen Merkmalen oder dem Fehlen von Vorteilen/Risiken verbunden sind,
- d** eine fundierte Einschätzung darüber abgeben, wie wahrscheinlich es ist, dass sich diese auf den Wert auswirken (wenn überhaupt), z. B. wie ein gut informierter Käufer sie bei der Entscheidung über den Angebotspreis berücksichtigen würde,
- e** eine Einschätzung der potenziellen Auswirkungen der ermittelten *Nachhaltigkeits*-/*ESG*-Vorteile und/oder -Risiken (falls vorhanden) auf den relativen Wert von Immobilien im Zeitverlauf abgeben.

**3.7.12** Die aktuelle Ausgabe der RICS-Publikation [Sustainability and ESG in commercial property valuation and strategic advice](#) bietet Orientierungshilfe zur Identifizierung, Bewertung und Auswirkung von *Nachhaltigkeits*- und *ESG*-Aspekten bei der *Bewertung* von Gewerbeimmobilien.



# VPGA 9 Bewertung von Portfolios und Gruppen von Vermögenswerten

## 1 Umfang

1.1 Diese Leitlinie enthält zusätzliche Anmerkungen zur Identifizierung von Portfolios und Gruppen von Vermögenswerten (manchmal auch als Sammlungen und Lose bezeichnet) für die Erstellung von Gutachten gemäß [VPS 6](#).

1.2 Eine Reihe von wichtigen Grundsätzen sollte beachtet werden, wie zum Beispiel, jedoch nicht beschränkt auf, folgende:

- die Notwendigkeit, sich darauf zu einigen, ob der Wert individuell, als Ganzes oder in bestimmten Gruppen bewertet werden soll,
- vorbehaltlich des *Zwecks der Bewertung*, Feststellung, ob ein Abschlag oder Aufschlag vorliegt, wenn das Portfolio als Ganzes oder in einem bestimmten Los/einer bestimmten Gruppe verkauft wird,
- die Bewertung auf der Grundlage einer *Annahme*, die Vermögenswerte in künstlicher Weise gruppiert, sollte normalerweise abgelehnt werden.

1.3 Der IVS 102 Anhang bezieht sich auf den *synergistischen Wert* als „das Ergebnis einer Kombination von zwei oder mehr Vermögenswerten oder Anteilen, bei welcher der Gesamtwert höher ist als die Summe der einzelnen Werte“. Von besonderer Relevanz für die *Bewertung* von Portfolios und Gruppen von Immobilien ist:

„Wenn die Synergien nur einem bestimmten Käufer zur Verfügung stehen, weicht der synergistische Wert vom Marktwert ab, da der synergistische Wert bestimmte Eigenschaften eines Vermögenswertes widerspiegelt, die nur für einen bestimmten Käufer von Wert sind. Der Mehrwert, der über die Summe der jeweiligen Anteile hinausgeht, wird in einigen Ländern oft als „Verschmelzungswert“ bezeichnet.

## 2 Zweck der Bewertung

2.1 Der *Zweck der Bewertung* kann sich auf die Art und Weise auswirken, wie Portfolios und Gruppen von Immobilien betrachtet werden. So kann es beispielsweise eine Anforderung geben, den Wert der Vermögenswerte einzeln in einem Gutachten auszuweisen. Der Umfang, der eine einzelne Immobilie oder einen anderen Vermögenswert ausmacht, **muss** in den

*Auftragsbedingungen* ([VPS 1](#)) und in den nachfolgenden Gutachten und *Dokumentationen* ([VPS 6](#)) angemessen berücksichtigt werden.

2.2 Anforderungen zur Bewertung von Immobilien nach Maßgabe einer *Annahme*, die eine künstliche, d. h. unnatürliche Gruppierung der Grundstücke vorsieht, müssen normalerweise abgelehnt werden. Unter gewissen Umständen kann jedoch auch eine ungewöhnliche Gruppierung unter Zugrundelegung einer *besonderen Annahme* zulässig sein (siehe [VPS 2, Abschnitt 10](#)).

2.3 Sobald der Gutachter die separat zu bewertenden Gruppen innerhalb eines Portfolios identifiziert hat, muss geprüft werden, ob möglicherweise bestimmte *Annahmen* oder *besondere Annahmen* benötigt werden. Diese **müssen** in den *Auftragsbedingungen* (siehe [VPS 1](#)) und im Gutachten (siehe [VPS 6](#)) dokumentiert werden. Beispiele für Situationen, in denen verschiedene *Annahmen* die *Bewertung* eines Portfolios wesentlich beeinflussen können, werden in den folgenden Abschnitten erläutert.

2.4 Wenn ein gesamtes Portfolio oder eine wesentliche Anzahl der im Portfoliobestand enthaltenen Immobilien gleichzeitig auf den Markt gebracht würde, könnte der Markt faktisch „überschwemmt“ werden, wobei das entstehende Überangebot letztlich zu sinkenden Marktwerten führen könnte. Umgekehrt könnte die Chance zum Kauf einer bestimmten Gruppe von Immobilien auch einen Aufschlag rechtfertigen. Anders ausgedrückt, der Wert des Ganzen kann höher oder niedriger sein als die Summe der einzelnen Bestandteile.

2.5 Im Rahmen der Bewertung für Zwecke, bei denen davon ausgegangen wird, dass das Portfolio weiterhin bei den bisherigen Eigentümern oder Nutzern verbleibt, z. B. bei einer Ausweisung in *Jahresabschlüssen*, wäre es nicht sinnvoll, einen Abschlag oder einen Zuschlag in der *Bewertung* vorzunehmen, um dem möglichen Effekt eines Überangebotes auf dem Markt Rechnung zu tragen. Eine diesbezügliche Erklärung sollte in das Gutachten aufgenommen werden.

2.6 Wenn dasselbe Portfolio im Rahmen einer besicherten Kreditvergabe als Sicherheit dienen und dementsprechend bewertet werden soll, dürfen die möglichen nachteiligen Effekte für einzelne Immobilien, die sich aus einer gleichzeitigen Platzierung des gesamten Portfoliobestandes auf dem Markt ergeben würden, nicht unberücksichtigt bleiben. In einem derartigen Fall sollte normalerweise angegeben werden, dass die *Annahme* zugrunde gelegt wurde, der zufolge die Immobilien ordnungsgemäß vermarktet und nicht alle Objekte gleichzeitig auf dem Markt angeboten würden. Wenn jedoch Umstände vorlägen, die eine derartige *Annahme* seitens des Marktes nicht stützen würden, z. B. wenn bekannt wäre, dass sich der derzeitige Eigentümer in finanziellen Schwierigkeiten befindet, würde dies zu einer *besonderen Annahme* führen, deren Einfluss auf die *Bewertung* eindeutig benannt werden müsste (siehe [VPS 2, Abschnitt 10](#)).

2.7 Wenn der Gutachter einer Gruppe voneinander getrennter Immobilien einen gemeinsamen Wert zuschreibt, gilt ebenso, dass alle zur Unterstützung dieser Methode nötigen *Annahmen* festgehalten werden müssen. Wenn der Gutachter der Ansicht ist, dass die Behandlung des Portfolios auf dieser Grundlage nicht der marktüblichen Sichtweise entspricht, würde diese *Annahme* zu einer *besonderen Annahme* werden (siehe [VPS 2, Abschnitt 10](#)).

**2.8** In Fällen, in denen der Gesamtwert des Immobilienbestands eines Portfolios deutlich von dem Wert abweichen würde, der sich bei einem Verkauf als Einzelgrundstücke, als Gruppen oder als Gesamtparzelle erzielen ließe, sollte dies eindeutig im Gutachten festgehalten werden. Die zugrunde gelegten *Annahmen* für Losbildung und Gruppierung sollten ebenfalls in jeder veröffentlichten Mitteilung enthalten sein.

**2.9** Wenn die Bewertung eines Portfolios oder einer Gruppe von Immobilien unter der *Annahme* erfolgt ist, dass diese als Gesamtobjekt verkauft wird, bezieht sich der ausgewiesene *Wert* auch auf die gesamte Gruppe. Jede Aufgliederung des *Wertes* der einzelnen Immobilien oder Vermögenswerte muss deutlich gekennzeichnet und durch die Anmerkung ergänzt werden, dass diese Aufteilung nicht unbedingt dem *Wert* des Eigentums der einzelnen Immobilien oder Vermögenswerte entspricht.

**2.10** Umgekehrt ist, wenn der Gesamtwert der *Werte* als Summe der einzelnen Immobilien oder Vermögenswerte ermittelt und angegeben wird, darauf zu achten, dass dieser summierte Wert nicht als der *Wert* des gesamten Portfolios angegeben wird.

**2.11** Wenn ein Aufschlag oder ein Abschlag des Portfolios vorgenommen wird, sollten Gutachter ausdrücklich den/die Hauptgrund/-gründe für die Differenz angeben und eine Erklärung für solche Anpassungen liefern.

### 3 Beispiele

**3.1** Beispiele für Situationen, in denen Überlegungen zum Portfolio und zur Gruppierung angestellt werden müssen, sind (diese Liste ist nicht abschließend):

- a** räumlich benachbarte Grundstücke, die vom derzeitigen Eigentümer separat erworben wurden (z. B. wenn ein Entwickler ein Baugrundstück im Hinblick auf einen künftigen Neubau erworben hat oder wenn ein Investor eine strategische Beteiligung in der betreffenden Gegend oder Ortschaft erwerben möchte)
- b** räumlich voneinander getrennt liegende Immobilien, die vom selben Rechtssubjekt genutzt werden und bei denen eine funktionale Abhängigkeit zwischen den Immobilien besteht (z. B. ein Parkplatz, der vom Nutzer eines Gebäudes räumlich getrennt ist, jedoch ausschließlich von ihm genutzt wird)
- c** wenn sich aus dem Besitz einer Anzahl separater Immobilien oder Vermögenswerte aufgrund höherer Marktanteile oder Einsparungen bei Verwaltung oder Vertrieb, z. B. bei Wohnblocks oder Hotels, wirtschaftliche Vorteile für einen einzelnen Eigentümer oder Nutzer ergeben würden, und
- d** wenn jede einzelne Immobilie ein unverzichtbarer Bestandteil einer betrieblichen oder geschäftlichen Aktivität ist, die sich über eine große geografische Fläche erstreckt (z. B. als Bestandteil eines landesweiten oder regionalen Versorgungsnetzes, z. B. Mobilfunksendemasten).

# VPGA 10 Wesentliche Unsicherheiten bei der Bewertung (MVU)

## 1 Umfang

1.1 Diese Leitlinie gibt zusätzliche Erläuterungen zu Angelegenheiten, die zu einer wesentlichen Unsicherheit bei der Bewertung (MVU) führen können, wobei in [VPS 6 Absatz 2.2\(o\)](#) spezifische Anforderungen festgelegt sind, die allgemein als MVU-Erklärung oder -Klausel bezeichnet werden.

1.2 Bei allen *Bewertungen* handelt es sich um Schätzungen, die daher immer einem gewissen Maß an Unsicherheit unterliegen. Diese gewöhnliche Unsicherheit sollte jedoch nicht mit MVU verwechselt werden. In [VPS 6, Absatz 2.2\(o\)](#), wird „wesentlich“ als ein Maß an Unsicherheit bei einer *Bewertung* beschrieben, das außerhalb der Parameter liegt, die normalerweise erwartet und akzeptiert werden. Einige Beispiele finden Sie in Absatz 2.1 unten.

1.3 In einigen Ländern kann die Meldung von wesentlichen Unsicherheiten bei der Bewertung Markt- und Regulierungsauswirkungen haben, weshalb stets mit der gebotenen Sorgfalt vorgegangen werden muss. Finanzberichterstattung, kollektive Kapitalanlagen und Standards für Banken, die von einer Autorität wie einer Aufsichtsbehörde oder einer Regierung festgelegt werden, können spezifische Anforderungen an die Offenlegung in Bezug auf wesentliche Unsicherheiten bei der Bewertung enthalten, was häufig auch der Fall ist, auch wenn dieser Begriff nicht ausdrücklich verwendet wird. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist in allen anwendbaren Fällen **obligatorisch**.

1.4 Gutachter sollten zudem beachten, dass ähnliche Begriffe im Zusammenhang mit Wesentlichkeit beispielsweise im Bereich der Buchhaltung verwendet werden können. Daher sollte der Gutachter sich darüber im Klaren sein, dass es sich bei den von ihm gemeldeten Daten um wesentliche Unsicherheiten bei der Bewertung handelt, wie sie in diesen Standards beschrieben sind.

## 2 Beispiele

2.1 Es ist nicht möglich, eine erschöpfende Liste aller Umstände zusammenzustellen, unter denen sich wesentliche Unsicherheiten bei der Bewertung ergeben können – dennoch sind in den folgenden Beispielen drei häufig vorkommende derartige Situationen benannt.

- a Bestimmte Eigenschaften, die es dem Gutachter – ungeachtet des von ihm gewählten Ansatzes oder der jeweils eingesetzten Methode – erschweren, sich ein Urteil über den wahrscheinlichen Wert dieser Immobilie zu bilden. Beispielsweise kann der Vermögenswert bzw. die Verbindlichkeit sehr unüblich oder sogar einzigartig sein. Ebenso kann eine Quantifizierung der Reaktionen potenzieller Käufer auf eventuelle signifikante Änderungen, z. B. eine potenzielle Baugenehmigung, in hohem Maße von den zugrunde gelegten *besonderen Annahmen* abhängig sein. Für einige Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten kann der Markt so begrenzt sein, dass es nur wenige oder keine relevanten Transaktionen gibt, die analysiert werden können, um verlässliche Daten für die *Bewertung* zu erhalten.
- b Die dem Gutachter zur Verfügung stehenden Informationen sind entweder durch den Kunden oder die Umstände der *Bewertung* stark begrenzt oder eingeschränkt, und die Angelegenheit kann nicht hinreichend durch die Zugrundelegung einer oder mehrerer vernünftiger *Annahmen* geklärt werden. In einer solchen Situation kann der *Bewertung* weniger Sicherheit beigemessen werden, als dies sonst der Fall wäre.
- c Erhebliche Marktverwerfungen aufgrund unvorhergesehener finanzieller, makroökonomischer, rechtlicher, politischer oder auch natürlicher Ereignisse. Wenn der *Bewertungstichtag* mit einem derartigen Ereignis zusammenfällt oder unmittelbar danach liegt, kann die *Bewertung* mit einer geringeren Sicherheit behaftet sein, und zwar aus folgenden Gründen:
  - i inkonsistente oder fehlende Daten
  - ii der Gutachter sieht sich mit einer höchst ungewöhnlichen oder unerwarteten Reihe von Umständen konfrontiert, auf die er sein Urteil stützen muss.

Derartige Situationen stellen außergewöhnlich hohe Anforderungen an Gutachter. Obwohl Gutachter auch weiterhin in der Lage sein sollten, ein gutachterliches Urteil abzugeben, muss unbedingt der betreffende Kontext dieses Gutachtens genau dargelegt werden.

### 3 Erstellung von Gutachten

3.1 Es ist zwingend vorgeschrieben, dass ein *Bewertungsgutachten* **nicht** irreführend sein oder einen falschen Eindruck vermitteln darf ([VPS 6, Abschnitt 1](#)). Der Gutachter sollte daher mittels entsprechender Anmerkungen ausdrücklich auf alle Aspekte hinweisen, die zum *Bewertungstichtag* zu wesentlichen Unsicherheiten bei der Bewertung führen. Derartige Anmerkungen sollten sich jedoch nicht auf das allgemeine Risiko zukünftiger Marktschwankungen oder das inhärente Risiko bei der Prognostizierung künftiger Cashflows beziehen – beide genannten Risiken können und sollten im Rahmen des *Bewertungsprozesses* geprüft und berücksichtigt werden (z. B. könnte die *Bewertung* einer *Anlageimmobilie*, deren künftiger Cashflow sehr unsicher ist, dennoch durch umfassende, einheitliche Informationen über vergleichbare Transaktionen unterstützt werden); stattdessen sollten die Anmerkungen die Risiken in Zusammenhang mit der *Bewertung* des betreffenden Vermögenswertes betreffen.

**3.2** Wenn eine wesentliche Unsicherheit existiert, wird diese normalerweise durch eine qualitative und erläuternde Beschreibung ausgedrückt, so dass der Grad des Vertrauens des Gutachters in die dargebotene *Bewertung* durch geeignete sprachliche Formulierungen angezeigt wird. Möglicherweise ist dies ohnehin die einzige realistische Verfahrensweise hierfür, da die Bedingungen, die eine Bewertungsunsicherheit begründen, häufig durch das Fehlen empirischer Daten gekennzeichnet sind, die eine quantitative Schätzung ermöglichen oder stützen würden.

**3.3** In den meisten Fällen ist es unzumutbar oder unpraktisch, eine wesentliche Unsicherheit bei der *Bewertung* quantitativ auszudrücken; alle diesbezüglichen Versuche könnten sogar widersprüchlich erscheinen. Falls eine rechnerische Größe für die Unsicherheit in einem Gutachten ermittelt wird, muss die verwendete Methode oder das verwendete Modell unbedingt in geeigneter Weise erläutert werden, wobei etwaige Beschränkungen entsprechend hervorzuheben sind. Unter manchen eingeschränkten Umständen kann eine Sensitivitätsanalyse als angemessen angesehen werden, um den Effekt zu verdeutlichen, den eindeutig benannte Änderungen bestimmter Variablen auf die erstellte *Bewertung* haben könnten, die durch einen geeigneten erläuternden Kommentar ergänzt werden sollte. Es ist zu berücksichtigen, dass das inhärente Risiko von Quantifizierungen jeglicher Art darin besteht, dass sie den vermeintlichen Eindruck von Präzision vermitteln könnten, was jedoch irreführend sein könnte.

**3.4** Wenn der Gutachter in anderen Fällen nach vernünftigem Ermessen vorhersehen kann, dass sich unter anderen, jedoch gut definierten Umständen unterschiedliche Werte ergeben können, kann der Gutachter einen anderen Ansatz wählen und mit dem Kunden in einen Dialog treten, um die Möglichkeit alternativer *Bewertungen* unter Verwendung *besonderer Annahmen* zu prüfen, die diesen anderen Umständen Rechnung tragen. Dennoch dürfen *besondere Annahmen* nur verwendet werden, wenn sie in Verbindung mit den Umständen der *Bewertung* als realistisch, relevant und gültig angesehen werden können. Wenn sich unter verschiedenen Umständen unterschiedliche Werte ergeben, können diese Werte getrennt voneinander zu den festgelegten *besonderen Annahmen* ausgewiesen werden.

**3.5** Ein *Bewertungsgutachten* sollte nicht nur einen standardmäßigen allgemeinen Vorbehalt in Bezug auf wesentliche Unsicherheiten bei der Bewertung enthalten, sondern auch weitere spezifische Anmerkungen zu den fraglichen Umständen. Der Grad der Unsicherheit eines Urteils ist normalerweise für jede *Bewertung* einzigartig, wobei jedoch allgemeine Hinweise auf unvorhergesehene Ereignisse zulässig sind. Die Verwendung von Standardklauseln ohne weitere einschlägige Betrachtungen und Anmerkungen kann die Autorität des abgegebenen Urteils entwerten oder in Frage stellen.

**3.5** Bei großen globalen und nationalen Veranstaltungen hat die RICS zusätzliche Unterstützung für die Branche außerhalb der Red Book Global Standards für Gutachten zu wesentlichen Unsicherheiten bei der Bewertung bereitgestellt. Dies ersetzt nicht die Anforderungen dieser Standards, das Urteil der Gutachter oder die Schlussfolgerungen eines *Bewertungsgutachtens*.



**3.6** Die Angabe einer Spanne von Werten ist keine akzeptable Methode zur Darlegung wesentlicher Unsicherheiten bei der Bewertung. In den meisten Fällen muss der Gutachter einen einzigen Wert angeben, um den Anforderungen des Kunden zu entsprechen und die *Auftragsbedingungen* zu erfüllen. Ebenso wäre die Verwendung von einschränkenden Wörtern wie „in der Größenordnung von“ normalerweise nicht angemessen oder ausreichend, um wesentliche Unsicherheiten bei der Bewertung ohne weitere ausdrückliche Erläuterungen zu vermitteln, und solche Formulierungen sollten zu diesem Zweck nicht verwendet werden. Wenn sich unter verschiedenen Umständen jeweils unterschiedliche Werte ergeben, wird empfohlen, diese Werte unter festgelegten *besonderen Annahmen* anzugeben (siehe Absatz 3.4 oben).

## 4 Entfernung von MVU-Erklärungen

**4.1** Wesentliche Unsicherheiten bei der Bewertung sollten nur dann Gegenstand eines Gutachtens sein, wenn die in den Beispielen in [Absatz 2.1](#) genannten Bedingungen oder etwas Gleichwertiges weiterhin bestehen. Es ist nicht angebracht, mit der „Entfernung“ von Erklärungen zu wesentlichen Unsicherheiten bei der Bewertung aus Gutachten zu warten, bis sich wieder ein „normaler“ Markt einstellt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass Marktverwerfungen zwar plötzlich auftreten können, Marktkorrekturen und -anpassungen jedoch in der Regel eher graduell erfolgen. Insbesondere ist es wichtig, eine Verallgemeinerung zu vermeiden – theoretisch ist es zwar möglich, in der Praxis jedoch unwahrscheinlich, dass ein einzelner Zeitpunkt als der Punkt erkennbar ist, an dem alle oder auch nur die meisten wesentlichen Unsicherheiten bei der Bewertung beseitigt werden können. Wahrscheinlicher ist, dass ein Ansatz zur Beseitigung von Erklärungen, die beispielsweise verschiedene Sektoren, Märkte und Länder widerspiegeln, gerechtfertigt sein wird, möglicherweise unterstützt durch einen sich abzeichnenden Meinungs- und Marktkonsens, selbst wenn die Datenlage begrenzt bleibt.

**4.2** Bei der Entscheidung, ob Erklärungen über wesentliche Unsicherheiten bei der Bewertung in Bezug auf einen der in den obigen Beispielen genannten Faktoren weiterhin in Gutachten aufgenommen werden sollen, können einige oder alle der folgenden Kriterien hilfreich sein (die Liste ist nicht abschließend).

- Die Preisermittlung deutet darauf hin, dass seit den Umständen, die zu einer wesentlichen Unsicherheit bei der Bewertung geführt haben, eine hinreichende Anzahl abgeschlossener Markttransaktionen initiiert wurde. Beachten Sie, dass relevante Belege auch aus anderen Formen von Marktaktivitäten gewonnen werden können, zusätzlich zu abgeschlossenen Transaktionen, wie z. B. abgebrochenen Transaktionen.
- Es gibt aktuelle Belege für eine hinreichende Anzahl verkaufswilliger Verkäufer, Käufer und, falls relevant, Nutzer mit einem angemessenen Vertrag für einen normal funktionierenden Markt.
- Die *Bewertung* wird durch wirtschaftliche Indikatoren gestützt, die für den betreffenden Markt relevant sind. Dies könnte bei Vermögenswerten, die hauptsächlich vermietet werden, die Höhe der Miete und der Nebenkosten umfassen.

- Für den relevanten Sektor, Teilsektor, Vermögenswert oder typischen Nutzer stehen staatliche, institutionelle, private, Fonds- oder Kreditgeberfinanzierungen zur Verfügung, um die Liquidität, Transaktionen und die unmittelbare finanzielle Sicherheit der Nutzer zu erleichtern.
- Es gibt keine sektor- oder teilsektorspezifischen Gesetze, Regierungsrichtlinien oder andere relevante Vorschriften, die die betriebliche Nutzung des zu bewertenden Vermögenswertes oder der zu bewertenden Vermögenswerte wesentlich einschränken.
- Es gibt keine behördlichen, regulatorischen oder sonstigen Auflagen für die angemessene *Besichtigung* der Vermögenswerte (sofern relevant).
- Die zu bewertenden Vermögenswerte weisen eine höhere Sicherheit hinsichtlich der Mieteinnahmen auf, da sie beispielsweise langfristige, rentenähnliche Einnahmen mit einem sicheren Zahlungsversprechen generieren, wie etwa bei staatlichen oder sehr bonitätsstarken Investment-Grade-Mieter.

# VPGA 11 Beziehung zu Wirtschaftsprüfern

## 1 Umfang

1.1 In vielen Ländern sind Wirtschaftsprüfer gesetzlich verpflichtet, ein Gutachten darüber abzugeben, ob die Finanzberichterstattung eines Unternehmens korrekt ist, d. h.:

- sie wurde ordnungsgemäß nach den relevanten Rechtsvorschriften (insbesondere nach den Offenlegungsanforderungen) erstellt
- sie wurde in Übereinstimmung mit den geltenden Rechnungslegungsstandards erstellt und
- sie vermittelt ein wahrheitsgetreues und angemessenes Bild.

1.2 Um diese Bestätigung zu erhalten, müssen Wirtschaftsprüfer ggf. von Gutachtern eine angemessene Sicherheit dafür erhalten, dass die für *Jahresabschlüsse* nach IFRS oder lokalen Rechnungslegungsstandards (siehe [VPGA 1](#)) erstellten *Bewertungen* zum *Bewertungsstichtag* korrekt sind, und es können weitere Informationen angefordert werden.

1.3 Das International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) gibt die International Standards on Auditing (ISA) und das „Handbook of International Quality Management, Auditing, Review, Other Assurance, and Related Services Pronouncements“ heraus. Die neuesten Ausgaben können über die [Website des IAASB](#) abgerufen werden. Es ist wichtig, dass Gutachter, die wie hier beschrieben als Sachverständige tätig sind, den Inhalt kennen und verstehen, soweit er auf sie zutrifft. Da sie von Zeit zu Zeit überarbeitet und aktualisiert werden, werden sie hier nicht wiedergegeben.

1.4 Ein unabhängiger Wirtschaftsprüfer kann einen sachkundigen Gutachter um Informationen oder Unterstützung bei der Feststellung bitten, ob die Werte von Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten, die in *Jahresabschlüssen* enthalten sind, angemessen und fundiert sind. Wenn dies der Fall ist, ist es wichtig, dass der Gutachter sich über die genaue Art seiner Rolle und die damit verbundenen Verantwortlichkeiten im Klaren ist.

1.5 Der Gutachter kann beauftragt werden von:

- a** dem berichtenden Unternehmen zur Abgabe einer *Bewertung* für die Aufnahme in den relevanten *Jahresabschluss* (Sachverständiger der Geschäftsleitung) oder
- b** dem Wirtschaftsprüfer zur Unterstützung bei der unabhängigen Prüfung des Gutachtens des relevanten Unternehmens (Sachverständiger des Wirtschaftsprüfers).

1.6 In Bezug auf ersteres liefert ein Gutachter eine *Bewertung* als Eingabe für die Anfertigung des *Jahresabschlusses*. Obgleich die Expertise des Gutachters von entscheidender Bedeutung ist, übernimmt er nicht die Verantwortung für die endgültigen *beizulegenden Zeitwerte*, die in den *Jahresabschlüssen* ausgewiesen werden. Die Geschäftsleitung ist dafür verantwortlich, die Eingaben des Gutachters zusammen mit anderen relevanten Informationen abzuwägen und eine Beurteilung vorzunehmen, um den geeigneten *beizulegenden Zeitwert* zu ermitteln. Letztendlich trägt die Geschäftsleitung die volle Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der *Jahresabschlüsse*.

## 2 Die Rolle des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

2.1 Die Verantwortung des Wirtschaftsprüfers besteht darin, Prüfungsverfahren zu planen und durchzuführen, um hinreichende geeignete Belege zu erlangen, damit er angemessene Schlussfolgerungen ziehen kann, auf die er sein Prüfungsurteil und sein Gutachten stützen kann. Zu den Verfahren zur Erlangung von Belegen für die Prüfung können gehören: *Besichtigung*, Beobachtung, Bestätigung, Neuberechnung, Wiederholung von Verfahren und analytische Verfahren, oft in einer Kombination, zusätzlich zu einer Untersuchung.

2.2 Der Wirtschaftsprüfer muss „hinreichende Sicherheit“ erlangen, dass die *Jahresabschlüsse* als Ganzes frei von wesentlichen Falschaussagen sind und somit ein „wahrheitsgetreues“ Bild der Lage des berichtenden Unternehmens vermitteln. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes, aber nicht absolutes Maß an Sicherheit, das auf die inhärenten Beschränkungen einer Prüfung zurückzuführen ist – ein Großteil der Belege, auf die Wirtschaftsprüfer ihre Schlussfolgerungen und Urteile stützen, ist eher überzeugend als beweiskräftig. Bei der Bewertung von Belegen sind Wirtschaftsprüfer gehalten, mit professioneller Skepsis zu beurteilen, ob diese Belege sachdienlich, zuverlässig, hinreichend und angemessen sind.

2.3 In Übereinstimmung mit dem Ziel der „hinreichenden Sicherheit“ wenden Wirtschaftsprüfer bei der Durchführung ihrer Arbeit auch das Konzept der Wesentlichkeit an. Nach den meisten Bezugsrahmen für die Finanzberichterstattung werden falsche Angaben (einschließlich Auslassungen) als wesentlich betrachtet, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der *Jahresabschlüsse* getroffenen Entscheidungen beeinflussen.

2.4 Wirtschaftsprüfer bleiben jederzeit allein für das Prüfungsurteil verantwortlich, unabhängig davon, inwieweit die Arbeit eines Sachverständigen als Prüfungsbeleg herangezogen wird.

## 3 Der Gutachter als Sachverständiger der Geschäftsleitung

3.1 Nach den ISA kann der Sachverständige der Geschäftsleitung entweder eine Einzelperson oder eine Organisation sein, und er kann entweder angestellt (im Falle einer Einzelperson) oder vom berichtenden Unternehmen beauftragt sein.

**3.2** Wenn Informationen, die als Prüfungsbelege verwendet werden sollen, unter Verwendung der Arbeit des Sachverständigen der Geschäftsleitung erstellt wurden, muss der Wirtschaftsprüfer die Bedeutung der Arbeit des Sachverständigen abwägen und bewerten, und zwar unter Berücksichtigung:

- der Fachkompetenz, Fähigkeiten und Objektivität des Sachverständigen
- eines Verständnisses für die Arbeit des Sachverständigen und
- der Angemessenheit der Arbeit des Sachverständigen als Beleg für die „relevante Erklärung“ (in diesem besonderen Zusammenhang das *Bewertungsgutachten*).

**3.3** Bei der Annahme eines Auftrags zur Abgabe einer *Bewertung* für die Finanzberichterstattung, sollten Gutachter in Erfahrung bringen, ob von ihnen ggf. verlangt wird, die *Bewertung* mit den Wirtschaftsprüfern des Kunden zu besprechen, und wenn ja, sollten sie dies in ihren *Auftragsbedingungen* vermerken.

**3.4** Es liegt auf der Hand, dass aus Sicht des Wirtschaftsprüfers die Objektivität eines Gutachters potenziell stärker gefährdet sein könnte, wenn er bei dem Unternehmen angestellt ist, als wenn er unabhängig von diesem beauftragt wurde. Dies müssen sowohl das Unternehmen als auch der Sachverständige berücksichtigen.

**3.5** Weitere Aspekte, die der Wirtschaftsprüfer berücksichtigen muss, sind unter anderem:

- die Relevanz und Angemessenheit der Ergebnisse oder Schlussfolgerungen des Sachverständigen, ihre Übereinstimmung mit anderen Belegen und die Frage, ob sie in den *Jahresabschlüssen* angemessen berücksichtigt worden sind
- die Relevanz und Angemessenheit aller wesentlichen *Annahmen* oder Methoden
- die Relevanz, Vollständigkeit und Genauigkeit der verwendeten wesentlichen Quelldaten und
- ob der Gutachter bei der Bewertung der ihm zur Verfügung gestellten Informationen, auf die er sich verlassen hat, eine angemessene berufliche Skepsis an den Tag gelegt hat; siehe [PS 2, Absatz 1.5](#).

**3.6** Die Art, der Zeitpunkt und der Umfang der Prüfungsverfahren zur Bewertung dieser verschiedenen Kriterien hängen von mehreren Faktoren ab. Sie beziehen sich im Wesentlichen auf:

- die Art des Beschäftigungsverhältnisses des Gutachters zum Unternehmen
- den Leistungsumfang des Gutachters und wie viel Kontrolle das Unternehmen über diese Arbeit ausübt
- die Berufsstandards des Gutachters und deren Regulierung
- das Risiko eines Fehlers, der sich auf den Wert auswirkt und
- welche alternativen Belege (für den Wirtschaftsprüfer) verfügbar sind.

## 4 Der Gutachter als Sachverständiger des Wirtschaftsprüfers

4.1 Der Sachverständige eines Wirtschaftsprüfers kann wiederum entweder intern oder extern agieren. Der Sachverständige könnte ein Partner oder ein Mitarbeiter des der *Firma* des Wirtschaftsprüfers oder einer verbundenen *Firma* sein, einschließlich eines temporär beschäftigten Mitarbeiters. Wenn die *Prüfungsgesellschaft* nicht über interne Kapazitäten verfügt oder sich dafür entscheidet, ihre Ressourcen zu ergänzen, könnte eine externe Beauftragung erfolgen.

4.2 In allen Fällen muss der Wirtschaftsprüfer die Fachkompetenz, die Fähigkeiten und die Objektivität des Gutachters für den relevanten Zweck überprüfen, was auch die Überprüfung auf potenzielle oder tatsächliche Interessenkonflikte einschließt.

4.3 Es ist unabdingbar, dass die *Auftragsbedingungen* klar sind, insbesondere in Bezug auf:

- die Rollen und Verantwortlichkeiten von Wirtschaftsprüfer und Sachverständigem,
- die Art, den Umfang und die Ziele der Arbeit selbst und
- die Kommunikationsvereinbarungen zwischen den beiden.

4.4 Im Allgemeinen gelten ähnliche Kriterien wie in Absatz 3.6 in Bezug auf das Vertrauen des Wirtschaftsprüfers in die Arbeit des Sachverständigen.

4.5 In den meisten Fällen wird von einem Wirtschaftsprüfer kein unabhängiges Wertgutachten verlangt, vorausgesetzt, er kann die dafür erforderlichen Kriterien erfüllen, sondern er wird gebeten, sich auf Fragen zu konzentrieren wie den *Bewertungsansatz*, die zugrunde liegenden Belege und die getroffenen *Annahmen*. Es sei verwiesen auf die Anforderungen von [PS 2, Abschnitt 6](#) bezüglich *Annahmen*.

## 5 Die Anfragen des Wirtschaftsprüfers und die Antwort des Gutachters

5.1 Es liegt zweifellos im allgemeinen Interesse des berichtenden Unternehmens, den Prüfungsprozess zu unterstützen und Anfragen nach Informationen oder Präzisierungen angemessen zu behandeln. Wenn ein Gutachter als Sachverständiger der Geschäftsleitung agiert, wird von ihm erwartet, dass er das Unternehmen bei diesem Ziel unterstützt (und dabei seine Objektivität bewahrt), aber es gibt einige Punkte, die ein solcher Sachverständiger beachten muss. Es liegt auf der Hand, dass bei einer Tätigkeit als Sachverständiger des Wirtschaftsprüfers solche Vorbehalte nicht gelten, da eine direkte (vertragliche) Beziehung zwischen Gutachter und Wirtschaftsprüfer besteht.

5.2 Die durch die RICS eingeholte Rechtsberatung (gilt nur im Vereinigten Königreich) bestätigt, dass es keine rechtliche Beziehung zwischen dem Wirtschaftsprüfer und einem unternehmensexternen Gutachter gibt, der als Sachverständiger der Geschäftsleitung fungiert. Wenn die *Auftragsbedingungen* kein Gespräch mit einem Wirtschaftsprüfer vorsehen, sollte der Gutachter zunächst die Erlaubnis des Kunden einholen, bevor er vertrauliche Informationen preisgibt, und die *Auftragsbedingungen* entsprechend anpassen, um den



zusätzlichen Leistungsumfang zu berücksichtigen, falls erforderlich. Dies gilt nicht für einen unternehmensinternen Gutachter, der ein leitender Angestellter des Unternehmens ist und daher kooperieren muss.

**5.3** Verweigert jedoch ein unternehmensexterner Gutachter die Zusammenarbeit, könnte dies eine Einschränkung des Leistungsumfangs der Arbeit des Wirtschaftsprüfers darstellen. Dies kann den Wirtschaftsprüfer dazu veranlassen, ein Gutachten über den Jahresabschluss einzuschränken und zu vermerken, dass es nicht möglich war, alle Informationen und Erklärungen zu erhalten, die erforderlich sind, um die angestrebte hinreichende Sicherheit zu erlangen.

**5.4** Wenn die Zusammenarbeit mit dem Wirtschaftsprüfer des Kunden zum Leistungsumfang der Beauftragung des Gutachters gehört, sollte der Gutachter in angemessener und verantwortungsvoller Weise mit ihm zusammenarbeiten, indem er beispielsweise Einzelheiten zu den wichtigsten Eingaben und *Annahmen* und die Gründe für das erstellte *Bewertungsgutachten* bereitstellt.

**5.5** Um eine Verletzung der Vertraulichkeitspflicht zu vermeiden, sollten vor der Zusammenarbeit mit den Wirtschaftsprüfern schriftliche Anweisungen des Kunden eingeholt werden. Es sei darauf hingewiesen, dass ein Wirtschaftsprüfer einen Gutachter nicht einseitig dazu zwingen kann, vertrauliche Informationen offenzulegen. Falls erforderlich, sollte die Erlaubnis der Geschäftsführung eingeholt werden, sich über etwaige Vertraulichkeitsverpflichtungen im Vertrag des Gutachters mit dem Unternehmen hinwegzusetzen. Gutachter **müssen** außerdem [PS 2, Absätze 3.5-3.8](#) und Abschnitt 4.5 der RICS-Publikation [Comparable evidence in real estate valuation \(Vergleichbare Nachweise in der Immobilienbewertung\)](#) berücksichtigen, wenn vertrauliche Daten zur Untermauerung der *Bewertung* verwendet wurden.

**5.6** Da die Rolle des Wirtschaftsprüfers darin besteht, den Ansatz, die Methode und die Belege des Gutachters zu verstehen, die bei der Anfertigung eines Wertgutachtens verwendet werden, muss der Gutachter in der Lage sein, genügend Informationen zur Untermauerung seines Gutachtens zu liefern. Alle Belege und Methoden werden oft im *Bewertungsgutachten* angegeben. Bei großen Portfolios sind detaillierte Anmerkungen zu den Belegen und Ansätzen für jede einzelne Immobilie im Rahmen des *Bewertungsgutachtens* mitunter nicht möglich.

In solchen Fällen sollten Gutachter die Aufnahme eines zusammenfassenden Verzeichnisses der *Bewertung* in Erwägung ziehen, in der die Daten der Miet- oder Pachtverhältnisse und die wichtigsten *Bewertungseingaben* aufgelistet werden, zum Beispiel *Marktmiete*, Leerstand und Ertragsprofil.

**5.7** Eine Anmerkung zum Grund für die Veränderung des Wertes seit dem letzten Berichtszeitraum ist hilfreich (dies kann z. B. einfach eine Marktschwankung oder ein neues Miet- oder Pachtverhältnis sein).

**5.8** Vor der Erstellung des Gutachtens sollte der Gutachter auch bereit sein, den Wirtschaftsprüfer auf Angelegenheiten im Zusammenhang mit der *Bewertung* aufmerksam zu machen und diese gegebenenfalls zu besprechen, die sich auf die Prüfung und die

Verantwortlichkeiten des Wirtschaftsprüfers auswirken könnten. Dies ist wichtig, da es in den meisten Ländern rechtswidrig ist, gegenüber einem Wirtschaftsprüfer eine wissentlich oder fahrlässig irreführende, falsche oder täuschende Erklärung abzugeben. Darüber hinaus wird es Gelegenheiten geben, bei denen der Gutachter gerne die Möglichkeit nutzen wird, für die *Bewertungen* relevante Informationen und *Annahmen* zu überprüfen. In einigen Fällen kann ein Gespräch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Gutachter, bevor dieser mit der Erfüllung der Aufträge des geprüften Unternehmens beginnt, für beide Parteien hilfreich sein und zu einem reibungslosen Abschluss der Prüfung beitragen. Ein Gutachter, der als Sachverständiger der Geschäftsleitung fungiert, sollte einen guten Kontakt zu seinem Kunden pflegen, um sicherzustellen, dass es keine Missverständnisse hinsichtlich der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der Wahrung der Vertraulichkeit gibt.

**5.9** Einige Immobilien werden von Wirtschaftsprüfern für eine detaillierte Überprüfung ausgewählt, wobei in der Regel die folgenden Informationen benötigt werden.

- a** Eine kurze Beschreibung der einzelnen Immobilien mit Anmerkungen zu Qualität, Lage und anderen wichtigen *Bewertungsmerkmalen*, die den Wert beeinflussen. Manchmal findet sich dies in einseitigen Proforma-Gutachten, die dem Kunden bereits zur Verfügung gestellt wurden und die mit den Wirtschaftsprüfern geteilt werden können, um zusätzlichen Aufwand zu vermeiden.
- b** Wichtige Belege pro Immobilie/Sektor, die als Grundlage für die verwendeten *Bewertungseingaben* dienen, wie z. B. die geschätzte *Marktmiete*, andere Erträge, Diskontsätze, Renditen usw.

## Vertrauen stärken

Wir sind RICS. Als von Mitgliedern geführter Berufsverband, der im öffentlichen Interesse arbeitet, sind wir an höchste technische und ethische Standards gebunden.

Wir inspirieren zu Professionalität, fördern Wissen und unterstützen unsere Mitglieder über globale Märkte hinweg, einen effektiven Beitrag zum Nutzen der Gesellschaft zu leisten. Wir regulieren unsere Mitglieder unabhängig bei der Verwaltung von Grundstücken, Immobilien, im Bauwesen sowie im Bereich Infrastruktur. Unsere Arbeit mit anderen unterstützt ihre professionelle Vorgehensweise und führt zu einer natürlich bebauten Umwelt, die zugleich nachhaltig und widerstandsfähig ist und einem integrativen Ansatz folgt.

Allgemeine Anfragen  
[contactrics@rics.org](mailto:contactrics@rics.org)

Unterstützung für Kandidatinnen und Kandidaten  
[candidatesupport@rics.org](mailto:candidatesupport@rics.org)



[rics.org](https://rics.org)