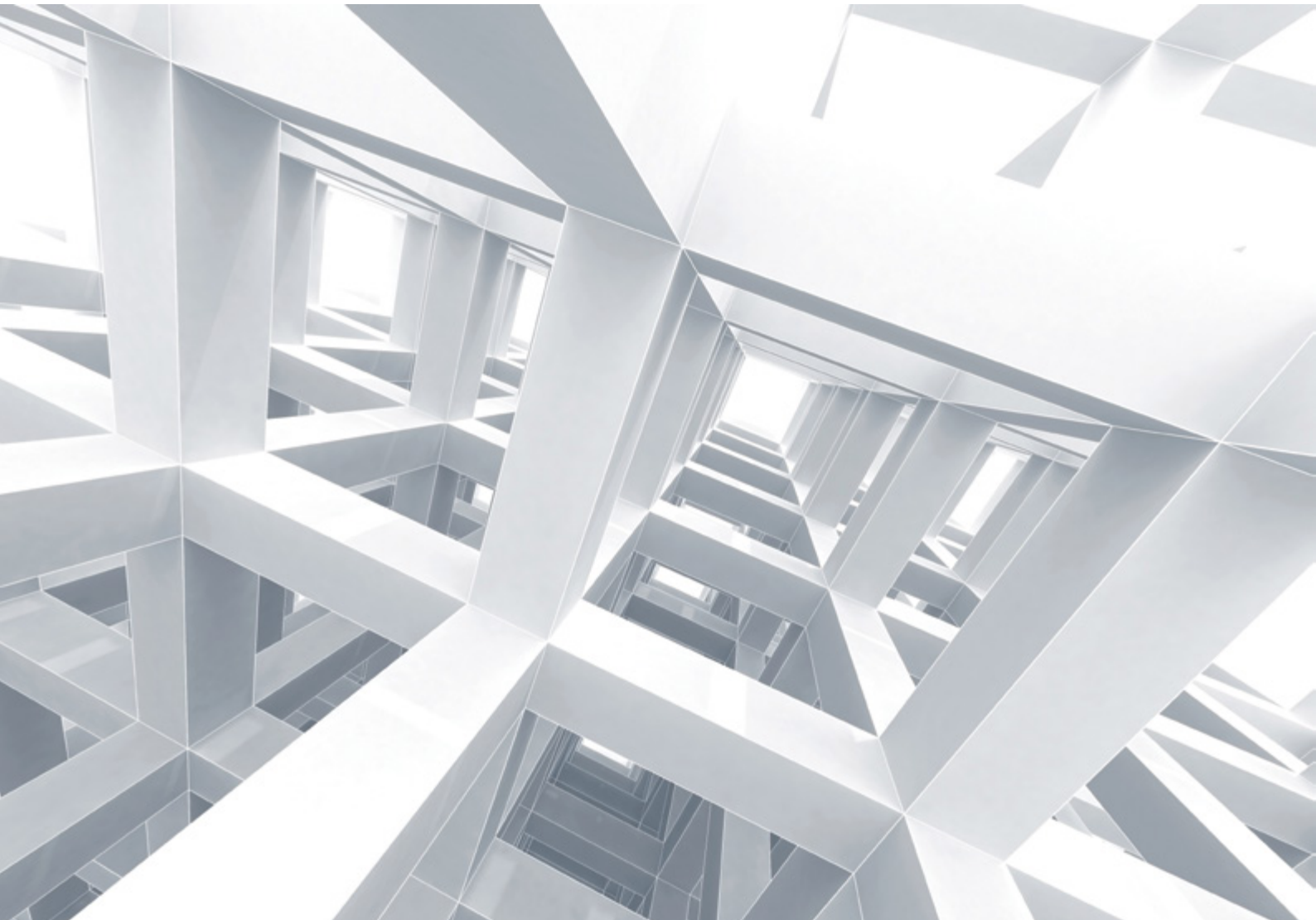




Berufliche Verfahrensregeln der RICS, Deutschland
**Anwendung der RICS
Bewertung – Berufsgrundsätze
in Deutschland**

1. Ausgabe, September 2015



Anwendung der RICS Bewertung – Berufsgrundsätze in Deutschland

RICS-Leitfaden, Deutschland

1. Ausgabe, September 2015



Veröffentlicht von der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Parliament Square
London
SW1P 3AD
Großbritannien
www.rics.org

Die Autoren oder RICS übernehmen keinerlei Verantwortung für Verluste oder Schäden, die Personen infolge einer Handlung oder Unterlassung erleiden, die aus den in dieser Publikation enthaltenen Informationen herrühren.

Teil der *RICS Bewertung – Berufsgrundsätze* („Red Book“). Erstellt durch die Professional Group Valuation der RICS Deutschland.

ISBN 978 1 78321 079 4

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), September 2015. Das Urheberrecht für die gesamte oder Teile dieser Publikation verbleibt bei der RICS. Das vorliegende Werk darf 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.

Drucksatz bei Multilingual Resources Group S.L. firmierend als Real Estate Translations (RET) (www.realestatetranslations.com).

Danksagung

RICS möchte den Mitgliedern der Professional Group Valuation von RICS Deutschland für ihren Beitrag zur Erstellung dieser Publikation danken:

- Marcus Badmann FRICS
- Klaus Dallafina MRICS
- Kerstin Dressel MRICS
- Dr. Hubert Geppert FRICS
- Frank Hemmer FRICS
- Christoph Kettel MRICS
- Thomas Kral FRICS
- Thomas Kübler MRICS
- Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger FRICS
- Dr. Peter Lindenthal MRICS
- Dr. Daniel Piazzolo FRICS
- Florian Pollmann FRICS
- Simon Ritsch FRICS
- Katrin Schwemer MRICS
- Roland Wollnik MRICS.

Inhalt

Danksagung	III
Berufliche Verfahrensregeln der RICS.....	1
1 Einführung	3
2 Definitionen	4
3 Deutsche Gesetzgebung und die Anwendung der im Red Book festgeschriebenen Bewertungsstandards	5
3.1 PS 1 Einhaltung von Standards und Praxisvorgaben bei Erstellung einer schriftlichen Bewertung	5
3.2 PS 2 Ethik, Fachkompetenz, Objektivität und Offenlegungen	5
3.3 VPS 1 Mindestauftragsbedingungen.....	5
3.4 VPS 2 Besichtigungen und Untersuchungen	5
3.5 VPS 3 Bewertungsgutachten.....	6
3.6 VPS 4 Bewertungsgrundlagen, Annahmen und besondere Annahmen	6

Berufliche Verfahrensregeln der RICS

Internationale Standards

Weltweit anerkannte strenge Bewertungsgrundsätze und -definitionen sind jetzt auch Bestandteil der International Valuation Standards (IVS), der internationalen Bewertungsstandards, die vom International Valuation Standards Council (IVSC) herausgegeben werden. Seit langem unterstützt die RICS die Entwicklung derartiger universeller Standards und übernimmt diese Normen nicht nur selbst, sondern fördert deren Übernahme durch andere Berufsverbände weltweit.

Die internationalen Bewertungsstandards (IVS) werden im Rahmen der *RICS Bewertung – Berufsgrundsätze 2014*, gemeinhin als Red Book bezeichnet, formell anerkannt und übernommen. Des Weiteren werden die internationalen Bewertungsstandards durch ausführliche Leitlinien und spezielle Vorgaben bezüglich ihrer praktischen Umsetzung ergänzt.

Das Verhalten der Mitglieder und Firmen basiert auf der Anwendung von Verhaltensrichtlinien und beruflichen und ethischen Standards und wird durch ein bewährtes Regulierungssystem unterstützt. Durch all diese Faktoren wird die Positionierung der RICS-Mitglieder und von der RICS zertifizierten Firmen als führende globale Anbieter von IVS-konformen Bewertungen gesichert.

RICS-Leitfaden

Dies ist ein Leitfaden. Empfehlungen für bestimmte berufliche Aufgaben entsprechen den „Best-Practice-Standards“, d. h. es handelt sich um Empfehlungen, die nach Auffassung der RICS ein hohes Niveau an Fachkompetenz zum Ausdruck bringen.

Obgleich RICS-Mitglieder nicht verpflichtet sind, die Empfehlungen in diesem Leitfaden zu befolgen, sollten sie jedoch die folgenden Punkte beachten.

Wenn einem Immobilienexperten eine Verletzung der beruflichen Sorgfaltspflicht vorgeworfen wird, kann ein Gericht oder eine Schiedsstelle den Inhalt der von der RICS veröffentlichten sachbezogenen Leitlinien bei der Entscheidung darüber berücksichtigen, ob dieses RICS-Mitglied mit angemessener beruflicher Sorgfalt und Sachkenntnis gehandelt hat.

Nach Auffassung der RICS sollte ein Mitglied, das

im Einklang mit den in diesem Leitfaden genannten Praktiken handelt, mindestens zum Teil vom Vorwurf der Sorgfaltspflichtverletzung entlastet sein, sofern sich die betreffende Person an diese Praktiken gehalten hat. Dennoch haben Mitglieder ggf. in eigener Verantwortung darüber zu entscheiden, wann eine Befolgung dieses Leitfadens nicht angebracht ist.

Es steht jedem Mitglied frei, über die im Einzelfall geeignete Vorgehensweise für die Ausführung einer beruflichen Aufgabe selbst zu entscheiden. Dennoch sollten Mitglieder den in diesem Leitfaden empfohlenen Verfahrensweisen nicht ohne triftigen Grund zuwiderhandeln. Bei einem Rechtsstreit kann ein Gericht gegebenenfalls verlangen, glaubhaft darzulegen, warum man entschieden hat, sich nicht an die empfohlene Verfahrensweise zu halten.

Wenn Mitglieder gegen diesen Leitfaden verstoßen haben und ihre Handlungen in einem RICS-Disziplinarverfahren untersucht werden, wird man die betreffenden Personen ebenfalls bitten, die von ihnen ergriffenen Maßnahmen zu erläutern. Diese Aussagen können in der anschließenden Bewertung durch das zuständige Gremium berücksichtigt werden.

In einigen Fällen können nationale Standards existieren, die möglicherweise Vorrang gegenüber diesem Leitfaden haben. Nationale Standards können als Berufsgrundsätze definiert werden, die entweder durch gesetzliche oder föderale/lokale Vorschriften geregelt sind oder in Zusammenarbeit mit anderen relevanten Berufsverbänden entwickelt wurden.

Darüber hinaus sind Leitfäden für die beruflichen Fähigkeiten jedes Immobilienexperten von großer Bedeutung. Immobilienexperten sollten stets über ein aktuelles Fachwissen verfügen und sich innerhalb eines angemessenen Zeitraumes nach Inkrafttreten eines Leitfadens mit seinen Inhalten vertraut machen.

In diesem Leitfaden sind unserer Auffassung nach die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung anwendbaren fallrechtlichen Entscheidungen und geltenden gesetzlichen Regelungen berücksichtigt. Es liegt in der Verantwortung jedes Mitglieds, sich über etwaige fallrechtliche oder gesetzliche Änderungen seit der Veröffentlichung dieser Ausgabe und über deren Auswirkungen auf den Leitfaden oder die in diesem Dokument enthaltenen Informationen selbst zu informieren.

Dokumentstatus

Die RICS veröffentlicht verschiedene Dokumente über berufliche Verfahrensregeln und fachliche Standards. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle definiert. Dieses Dokument hat den Status eines Leitfadens (RICS Guidance Note).

Art des Dokuments	Definition	Status
Standard		
Internationaler Standard	Ein strenger internationaler fachlicher Standard, der in Zusammenarbeit mit anderen relevanten Berufsverbänden entwickelt wurde.	Obligatorisch
Berufsgrundsatz (PS)		
RICS-Berufsgrundsatz	Ein Dokument, das Mitglieder über obligatorische Anforderungen oder eine Regelung informiert, die ein Mitglied oder eine Firma einhalten muss. Dieser Begriff beinhaltet Praxisvorgaben, Red Book-Berufsgrundsätze, globale Regeln für die Bewertungspraxis, aufsichtsrechtlichen Regelungen, RICS-Verhaltensrichtlinien und staatlich vorgeschriebene Verhaltensregeln.	Obligatorisch
Anleitung		
RICS-Verhaltenskodex	RICS-Verhaltenskodex – von der RICS genehmigtes und von einem anderen Fachverband/einer anderen Interessengruppe bestätigtes Dokument, in dem Immobilienfachleuten zulässige und bewährte Verfahrensregeln im Sinne einer gewissenhaften Berufsausübung empfohlen werden.	Obligatorische oder empfohlene bewährte Verfahrensregeln (werden im Dokument bestätigt)
RICS-Leitfaden (GN)	Dokument, in dem Immobilienfachleuten zulässige und bewährte Verfahrensregeln im Sinne einer kompetenten und gewissenhaften Berufsausübung empfohlen oder nahegelegt werden.	Empfohlene Best-Practice-Verfahrensregeln. Die üblichen Grundsätze finden in Fällen von Fahrlässigkeit Anwendung, wenn Best-Practice-Verfahrensregeln nicht befolgt werden.
RICS-Informationspapier (IP)	Praxisorientiertes Dokument, in dem Immobilienfachleute über neueste technische Entwicklungen, Erkenntnisse oder allgemeine Ergebnisse aufsichtsrechtlicher Überprüfungen informiert werden.	Informationen und/oder empfohlene bewährte Verfahrensregeln. Die üblichen Grundsätze finden in Fällen von Fahrlässigkeit Anwendung, wenn technische Informationen im Markt bekannt sind.

1 Einführung

1.1 Die RICS Deutschland hat diesen nationalen Leitfaden für in Deutschland tätige RICS Mitglieder veröffentlicht. Er soll die Anwendung der RICS-Bewertungsstandards in Deutschland erleichtern und verdeutlichen, wie die RICS-Bewertungsstandards unter Berücksichtigung der deutschen Marktgepflogenheiten und des deutschen Rechtssystems anzuwenden sind.

Sofern Empfehlungen für spezielle Aufgabenstellungen erfolgen, sind diese als „Best Practice“ zu verstehen, z. B. Empfehlungen, die nach Ansicht der RICS einen hohen Standard von beruflicher Kompetenz darstellen.

Dieser RICS-Leitfaden für den deutschen Markt bezieht sich nur auf Vermögenswerte (oder Verbindlichkeiten) in Form von bebauten und unbebauten Grundstücken. Andere Formen von Vermögenswerten, die im Abschnitt für weltweite Regelungen der *RICS Bewertung – Berufsgrundsätze* („Red Book“) behandelt werden, sind von dem vorliegenden Leitfaden nicht erfasst.

1.2 Dieser Leitfaden unterstützt RICS-Mitglieder bei der Anwendung der *RICS Bewertung – Berufsgrundsätze* („Red Book“), wenn Bewertungsaufträge gemäß deutschem Recht bzw. mit einem Gerichtsstand in Deutschland durchgeführt werden.

1.3 Das Red Book entspricht den aktuellen Vorgaben der International Valuation Standards (IVS). Sowohl im Red Book als auch in den International Valuation Standards (IVS) wird anerkannt, dass die Anwendung dieser Standards durch die jeweiligen nationalen Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften beeinflusst werden kann.

1.4 Deutsche Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften können über die Anforderungen der im Red Book und in den IVS festgelegten Standards hinausgehen, wenn Bewertungsaufträge gemäß deutschem Recht oder mit einem Gerichtsstand in Deutschland durchgeführt werden.

1.5 In Deutschland ist die Wertermittlung im Vergleich zu anderen Ländern relativ stark normiert. Der Verkehrswert bzw. Marktwert ist gesetzlich definiert; die Bewertungsmethoden sind in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (*Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)*) sowie der Verordnung über die

Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (*Beleihungswertermittlungsverordnung (BeWertV)*) und in zugehörigen Richtlinien beschrieben.

1.6 Im Gegensatz zu den gesetzlichen Definitionen ist die Anwendung der Verordnungen und Richtlinien für Marktteilnehmer nicht verpflichtend.

1.7 Gleichwohl können Gutachten, die auf Grundlage der deutschen Verordnungen und Richtlinien zu erstellen sind, im Einklang mit dem Red Book erstellt werden.

1.8 RICS-Mitglieder müssen sicherstellen, dass bei Bewertungsaufträgen gemäß deutschem Recht bzw. mit einem Gerichtsstand in Deutschland auch die Vorgaben des Red Books eingehalten werden. Dies ergibt sich aus PS 1, Abs. 4 „Einhaltung anderer Bewertungsstandards“.

1.9 Die in VPS 1 im Red Book festgelegten Mindestauftragsbedingungen, die IVS 101 entsprechen, müssen in jedem Falle eingehalten werden. Dennoch ist es zulässig, den Umfang bzw. die Tiefe eines Bewertungsauftrags gemäß IVS 101 per Vertrag zu bestimmen. Diese Anpassungen sollen sicherstellen, dass Auftraggeber und Arbeitgeber von RICS-Mitgliedern das jeweils höchste Leistungsniveau gemäß dem Red Book und dem deutschen Recht erhalten.

1.10 Aufgrund der unterschiedlichen Gesetzgebung im deutschsprachigen Raum sei zur Klarstellung darauf hingewiesen, dass dieser Leitfaden nur für Deutschland und nicht für andere deutschsprachige Länder bzw. deren Landesteile gilt. Solange noch keine einschlägigen Vorschriften für diese Regionen erschienen sind, können RICS-Mitglieder in den betreffenden Regionen diesen Leitfaden heranziehen, wenn sie diesen für ihre Tätigkeit als geeignet erachten.

1.11 Die Professional Group Valuation der RICS Deutschland wird gegebenenfalls ergänzende Leitfäden veröffentlichen, wenn sich ein entsprechender Bedarf ergibt.

1.12 Dieser Leitfaden gilt ab dem Tag seiner Veröffentlichung.

2 Definitionen

<p>Verkehrswert</p>	<p>Der <i>Verkehrswert</i> ist eine Bewertungsgrundlage, die in § 194 des deutschen <i>Baugesetzbuches (BauGB)</i> wie folgt definiert ist:</p> <p>„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“</p> <p>Obwohl diese Formulierung nicht genau der internationalen Definition des Marktwertes aus VPS 4, Abs. 1.2 und dem IVS Framework, Abs. 29 entspricht, sind die damit verbundenen Absichten identisch. In der Praxis wird somit der gemäß § 194 BauGB auszuweisende <i>Verkehrswert</i> mit dem Betrag identisch sein, den man gemäß der IVS-Definition des Marktwertbegriffs als Marktwert ausweisen würde. Der Marktwert gemäß der IVS-Definition kann gegebenenfalls auch als <i>Verkehrswert ausgewiesen</i> werden, selbst wenn ein nicht laut Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenes Bewertungsverfahren angewendet wird.</p> <p>Mitglieder sollten gemäß VPS 3, Abs. 2 berücksichtigen, dass in den Auftragsbedingungen und im Gutachten die anzuwendenden Bewertungsstandards unmissverständlich festzulegen sind. Zusätzlich ist VPS 3, Abs. 7(e)1 zu beachten.</p>
<p>Beleihungswert</p>	<p>Der Beleihungswert darf gemäß § 16 (2) <i>Pfandbriefgesetz</i> den Wert nicht überschreiten, der sich im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung der zukünftigen Veräußerbarkeit einer Immobilie und unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objektes, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen ergibt. Spekulative Elemente dürfen dabei nicht berücksichtigt werden. Der Beleihungswert darf einen auf transparente Weise und nach einem anerkannten Bewertungsverfahren ermittelten Marktwert (<i>Verkehrswert</i>) nicht übersteigen.</p> <p>Der Beleihungswert wird nach den Regelungen der Beleihungswertermittlungsverordnung gemäß § 16 Abs. 1 und 2 <i>Pfandbriefgesetz (BelWertV)</i> ermittelt. Im Gegensatz zum Marktwert (<i>Verkehrswert</i>), der stichtagsbezogen ermittelt wird, soll der Beleihungswert eine Stabilität über einen längeren Zeitraum (in der Regel die Dauer der Beleihung) sicherstellen. In dem gesamten Zeitraum sollen vorübergehende Wertschwankungen und spekulative Elemente unberücksichtigt bleiben, um eine dauerhafte Kapitaldienstfähigkeit des Objekts und eine dauerhafte Verwertung der Sicherheiten ohne Kapitalverluste eines Kreditinstituts gewährleisten zu können. Vorsichtige Bewertungsansätze in Verbindung mit Sicherheitsabschlägen sollen die Eigentümer von Pfandbriefen gegen Ausfälle und Marktschwankungen schützen.</p>
<p>Wertermittlungstichtag, Qualitätsstichtag und Grundstückszustand</p>	<p>Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag können bei bestimmten Auftragsarten auseinanderfallen.</p> <p>Der Qualitätsstichtag ist gemäß § 4 (1) <i>ImmoWertV</i> der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.</p> <p>Bezüglich der erforderlichen Klarheit bei der Erstellung von Gutachten ist VPS 3, Abs. 7(f) zu beachten.</p>

3 Deutsche Gesetzgebung und die Anwendung der im Red Book festgeschriebenen Bewertungsstandards

3.1 PS 1 Einhaltung von Standards und Praxisvorgaben bei Erstellung einer schriftlichen Bewertung

In Deutschland gelten die Vorgaben des PS 1 für Mitglieder der RICS und IRRV. Daneben bestehen nationale Vorschriften in der *ImmoWertV* in Verbindung mit den entsprechenden Richtlinien sowie der *BeWertV* (vgl. 3.8). Diese Vorschriften stehen jedoch im Einklang mit den Anforderungen gemäß Red Book. Auf die Details wird in den folgenden Punkten eingegangen.

3.2 PS 2 Ethik, Fachkompetenz, Objektivität und Offenlegungen

3.2.1 In Deutschland gelten die Vorgaben des PS 2 für Mitglieder der RICS und IRRV.

3.2.2 Bezüglich der unter PS 2, Abs. 3 (Qualifikation von Mitgliedern) genannten Punkte sind insbesondere die Unterpunkte 3.1 und 3.3 bezüglich der Zertifizierung zu beachten.

3.2.3 Bezüglich der Erfüllung der „Sorgfaltspflicht gegenüber Dritten“ (PS 2, Abs. 6) gelten für schriftliche Bewertungen mit Gerichtsstand in Deutschland je nach Auftraggeber ggf. bindende gesetzliche bzw. regulatorische Vorschriften, was Art und Turnus sowie die zugrunde liegende Annahmen und die Veröffentlichungspflicht von Gutachten anbelangt. Diese Vorschriften gilt es zwingend zu berücksichtigen. Gleiches gilt für PS 2, Abs. 7 (Auftragsbedingungen).

3.2.4 Bei „Offenlegungen, an denen die Öffentlichkeit ein Interesse hat oder auf die sich Dritte stützen können“ (dargelegt in PS 2, Abs. 8) sind für Bewertungen mit Gerichtsstand in Deutschland je nach Auftraggeber ggf. bindende gesetzliche oder regulatorische Vorschriften zu beachten. Bezüglich des Wechsels der Gutachter (PS 2, Abs. 8.3.3) bestehen in Deutschland teilweise geringere Vorgaben als die genannten sieben Jahre.

3.2.5 Die „Überprüfung der Bewertung eines anderen Gutachters“ (PS 2, Abs. 9) unterliegt in Deutschland denselben Anforderungen.

3.3 VPS 1 Mindestauftragsbedingungen

3.3.1 Die in VPS 1 genannten Mindestauftragsbedingungen müssen in Zusammenhang mit PS 2, Abschnitt 7 (Auftragsbedingungen) betrachtet werden. Die Mindestauftragsbedingungen selbst entsprechen den IVS 101 (Leistungsumfang). In Ergänzung zu IVS 101 müssen RICS-Mitglieder auch die Grundlage der Honorierung in den Mindestauftragsbedingungen nennen.

Die Mindestauftragsbedingungen stehen nicht im Widerspruch zu deutschen Rechtsvorschriften. Sie gehen im Umfang jedoch deutlich über das hinaus, was vielfach im deutschen Markt in den Verträgen und Auftragsbedingungen enthalten ist.

3.3.2 Für eine Beleihungswertermittlung hat nach deutschen Rechtsvorschriften der Darlehensgeber den Auftrag zu erteilen.

3.3.3 In VPS 1, Abs. 9, Abschnitt e, Punkt 5 wird der Begriff eines „prognostizierten Werts“ verwendet. Eine Ermittlung von prognostizierten Werten wird seitens der RICS Deutschland nicht empfohlen, da diesbezüglich keine anwendbaren nationalen Standards oder rechtlichen Vorgaben in Deutschland existieren.

3.4 VPS 2 Besichtigungen und Untersuchungen

3.4.1 VPS 2, Absatz 1: Eine Objektbesichtigung ist in der Regel vom Gutachter persönlich vorzunehmen. Ausnahmen sind beispielsweise bei der Ermittlung von Beleihungswertermittlungen im Rahmen von Kleindarlehen oder bei oberflächlichen Wertermittlungen (so genannte Drive-by- oder Desktop- Bewertungen) zulässig (siehe VPS 1, Abs. 9(g)2). Im Einzelfall ist hierzu die entsprechende deutsche Gesetzgebung zu beachten.

Die der Wertermittlung zugrunde liegenden Annahmen sowie der Auftragsumfang sind an geeigneter Stelle im Bewertungsgutachten explizit darzulegen.

Darüber hinaus ist VPS 2, Abs. 1 inhaltlich weitgehend übereinstimmend mit den Bestimmungen der *ImmoWertV* und der *BeWertV*.

3.4.2 VPS 2, Absatz 2: *ImmoWertV* und *BeWertV* regeln ausschließlich die Anforderungen an Wertermittlungen von Immobilien (bebaute und unbebaute Grundstücke).

3.4.3 VPS 2, Absatz 3: Abs. 3 ist inhaltlich weitgehend übereinstimmend mit den Bestimmungen der *ImmoWertV* und der *BeleihWertV*. Es empfiehlt sich, besichtigte bzw. nicht besichtigte Bereiche des Wertermittlungsobjekts zweifelsfrei im Gutachten zu benennen.

3.4.4 VPS 2, Absatz 4: Den Definitionen des *Verkehrswerts* und des *Beleihungswerts* folgend sind sämtliche wertbeeinflussende Objekteigenschaften im Rahmen der Wertermittlung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Wert des Objekts zu untersuchen und nachvollziehbar im Gutachten darzustellen.

3.4.5 VPS 2, Absatz 5: In der Wertermittlung ist gemäß *ImmoWertV* und *BeleihWertV* eine rechtlich zulässige Nutzung zu berücksichtigen. Davon abweichende Annahmen können getroffen werden und sollten in der Darlegung des Auftragsumfangs und/oder des Verwendungszwecks des Gutachtens dargestellt werden.

3.4.6 VPS 2, Absatz 6: Eine Einschränkung des Besichtigungsumfangs ist möglich und sollte, wie bereits zu VPS 2, Abs. 1 angemerkt, in der Bewertung explizit dargelegt werden. Es obliegt der Verantwortung des Gutachters, zu beurteilen, ob er fachlich in der Lage ist, auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Informationen ein Gutachten zu erstellen.

3.4.7 VPS 2, Absatz 7: Im Einklang mit den Definitionen der Begriffe *Verkehrswert* und *Beleihungswert*, wie bereits unter vorstehendem Punkt 3.4.4 angeführt, müssen alle wertbeeinflussenden Objekteigenschaften im Rahmen der Bewertung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Wert des Objekts untersucht und nachvollziehbar im Gutachten dokumentiert werden.

3.4.8 VPS 2, Absatz 8: Abs. 8 ist inhaltlich in Übereinstimmung mit den Ausführungen zu VPS 2, Abs. 7 zu betrachten.

3.4.9 VPS 2, Absatz 9: Wie unter VPS 2 zu Abs. 1 ausgeführt, sind die der Wertermittlung zugrunde liegenden Annahmen sowie der Auftragsumfang an geeigneter Stelle im Bewertungsgutachten explizit darzulegen.

3.4.10 VPS 2, Absatz 10: Der Gutachter ist verpflichtet, neben den Arbeitsunterlagen, die zur Erstellung des Wertermittlungsgutachtens verwendet wurden, ein vollständiges Exemplar des Gutachtens aufzubewahren. Die Regelungen der entsprechenden Körperschaften sind zu beachten.

3.4.11 VPS 2, Absatz 11: In der Regel ist das Objekt bei jeder Bewertung zu besichtigen. Bei Wiederbewertungen kann gegebenenfalls auf eine erneute Besichtigung verzichtet werden, wobei jedoch die Vorgaben aus VPS 2, Abs. 1 zu beachten sind.

3.4.12 VPS 2, Absatz 12: Die Anmerkungen zu VPS 2, Abs. 1 gelten entsprechend.

3.4.13 VPS 2, Absatz 13: Die in diesem Absatz aufgeführten Informationen werden durch die Definitionen des *Verkehrswerts* und des *Beleihungswerts* erfasst

und sind als wertbeeinflussende Objekteigenschaften zu berücksichtigen.

VPS 2, Abs. 14 und 15: Die Anmerkungen zu VPS 2, Abs. 1 gelten entsprechend.

3.5 VPS 3 Bewertungsgutachten

Sämtliche Bestimmungen des VPS 3 (Bewertungsgutachten) entsprechen den deutschen gesetzlichen Grundlagen. Ergänzende Vorschriften, die ebenfalls Anwendung finden, sind nachfolgend aufgeführt:

(a) Bis zur Veröffentlichung neuer Richtlinien insbesondere zum Ertragswertverfahren sind die Wertermittlungsrichtlinien noch sinngemäß anwendbar (soweit dies mit der Immobilienwertermittlungsverordnung vereinbar ist). In den Anlagen der Wertermittlungsrichtlinien sind die Anforderungen an ein Bewertungsgutachten (Wertermittlung unbebauter/bebauter Grundstücke) dargestellt.

(b) Aufgrund regulatorischer Anforderungen an den *Beleihungswert*, die im Einzelfall über die Anforderungen des VPS 3 hinausgehen, muss gemäß § 5 *BeleihWertV* inhaltlich Stellung genommen werden zu:

- Beleihungsfähigkeit
- Verwert- und Vermietbarkeit
- Größe des potentiellen Käufer- und Nutzerkreises.

3.6 VPS 4 Bewertungsgrundlagen, Annahmen und besondere Annahmen

3.6.1 Neben den unter VPS 4, Abs. 1 aufgeführten Bewertungsgrundlagen (Marktwert, Marktmiete, Investitionswert und beizulegender Zeitwert nach der IFRS- bzw. IVS-Definition) ist in Deutschland der *Beleihungswert* als Bewertungsgrundlage bei der Bewertung für besicherte Kreditvergaben anerkannt. Diesbezüglich wird explizit auf eine Abweichung zu den VPGA 2, Abs. 5.1 hingewiesen. Die gesetzliche Grundlage hierfür findet sich im Pfandbriefgesetz und im Kreditwesengesetz (eine Definition und Erläuterung des *Beleihungswertes* finden Sie in Abschnitt 2 dieses Leitfadens).

Es entspricht gängiger Bewertungspraxis in Deutschland, bei Beauftragungen durch ein Kreditinstitut sowohl einen *Marktwert* als auch einen *Beleihungswert* zu ermitteln und beide Werte in einem gemeinsamen Gutachten auszuweisen. Diese Praxis ist nicht zu beanstanden, sofern die Ermittlung des *Marktwerts* und des *Beleihungswerts* getrennt voneinander erfolgt und in dem Gutachten eine Vermischung der beiden Bewertungsgrundlagen ausgeschlossen wird. Es wird empfohlen, das Gutachten so zu gliedern, dass sowohl die Berechnungen selbst als auch die zugrunde liegenden Annahmen für *Marktwert* und *Beleihungswert* in eigenen Abschnitten des Gutachtens dargestellt und erläutert werden.

Entsprechend dem Bewertungszweck wird der *Beleihungswert* in der Regel lastenfrei, d. h. ohne Berücksichtigung von im Grundbuch eingetragenen Belastungen ausgewiesen. Sofern Gegenstand der Beauftragung die Ermittlung eines Markt- und Beleihungswerts ist, wird empfohlen, zu Vergleichszwecken auch einen lastenfremen Marktwert, d. h. einen Marktwert vor Abzug des Wertes von dinglich gesicherten Belastungen auszuweisen. Die Bewertungsgrundlage, einschließlich sämtlicher zugrunde gelegten Annahmen oder besonderen Annahmen, muss in allen Fällen explizit aufgeführt werden.

3.6.2 Für viele Bewertungszwecke ist in Deutschland aufgrund gesetzlicher Vorschriften der *Verkehrswert* nach § 194 BauGB zu ermitteln. Wird von einem Gutachter der Verkehrswert nach § 194 BauGB ermittelt, so gilt als Bewertungsgrundlage der Marktwert gemäß VPS 4, Abs. 1.2.

Mit der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (*ImmoWertV*) hat der deutsche Gesetzgeber detaillierte Vorschriften für die Ermittlung der Verkehrswerte nach § 194 BauGB erlassen, die durch Richtlinien für einzelne Wertermittlungsverfahren ergänzt wurden. Da diese Vorschriften nicht allgemein verbindlich sind, können Gutachter einen Marktwert in Übereinstimmung mit VPS 4, Abs. 1.2 ermitteln und auch als Verkehrswert nach § 194 BauGB ausweisen, ohne die Vorschriften der *ImmoWertV* vollständig anzuwenden. Insbesondere ist es zulässig, zur Ableitung des Marktwertes andere Methoden als die in der *ImmoWertV* dargestellten Wertermittlungsverfahren zu verwenden.

Gleichwohl ist festzustellen, dass in Deutschland bei der Ermittlung von Verkehrswerten nach § 194 *BauGB* in fast allen Bereichen die *ImmoWertV* Anwendung findet. Auch die deutsche Rechtsprechung hat die in der *ImmoWertV* enthaltenen allgemeinen Grundsätze in zahlreichen Entscheidungen als maßgeblich für die Ermittlung von Verkehrswerten nach § 194 BauGB anerkannt.

Bei Beauftragung mit der Erstellung eines Marktwertgutachtens mit Gerichtsstand in Deutschland wird daher empfohlen, sowohl in den Auftragsgrundlagen als auch im Bewertungsgutachten klarzustellen, ob die Wertermittlung unter Anwendung der Grundsätze und Verfahrensregeln der *ImmoWertV* erfolgt oder nicht.

3.6.3 Die Bewertungsgrundlage für die Marktmiete (VPS 4, Abs. 1.3) entspricht der Miete, die im Falle einer Neuvermietung für das Vermietungsobjekt erzielt werden kann, wobei angemessene Mietvertragsbedingungen unterstellt werden. Hiervon zu unterscheiden ist die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 2 BGB (*Bürgerliches Gesetzbuch*), die aus Neuabschlüssen und Mietanpassungen in der Vergangenheit gebildet wird und aufgrund gesetzlicher Vorschriften für die Durchführung von Mieterhöhungen bei Wohnraum maßgebend ist. Werden Gutachter mit der Erstellung von Mietwertgutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete beauftragt, wird empfohlen, in dem Gutachten ausdrücklich auf die von der Marktmiete abweichende Bewertungsgrundlage hinzuweisen.

3.6.4 Hinsichtlich der weiteren in VPS 4, Abs. 1.4 und 1.5 dargestellten Bewertungsgrundlagen – Investitionswert und beizulegender Zeitwert gemäß IFRS- bzw. IVS-Definition – ergeben sich durch die deutsche Gesetzgebung keine besonderen Aspekte.

3.6.5 Sämtliche unter VPS 4, Abs. 2 (Annahmen) und VPS 4, Abs. 3 (besondere Annahmen) aufgeführten Punkte treffen auf Bewertungen mit Gerichtsstand in Deutschland zu. Danach sind alle für die Bewertung relevanten Annahmen und besonderen Annahmen mit dem Kunden abzustimmen, in die Auftragsbedingungen aufzunehmen sowie im Bewertungsgutachten vollständig aufzuführen.

Die der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen werden in der deutschen Bewertungspraxis in der Regel nicht in einem eigenen Kapitel des Bewertungsgutachtens aufgeführt, sondern bei der Beschreibung und Beurteilung des Bewertungsobjekts im jeweiligen Sachzusammenhang dargestellt und erläutert. Beispielsweise wird im Zusammenhang mit der Gebäudebeschreibung die Annahme aufgeführt, dass für ein zu bewertendes Gebäude eine Baugenehmigung vorliegt, während sich die Annahme, dass eine Vermietung zu branchenüblichen Vertragsbedingungen erfolgt, im Kapitel über die Vermietungssituation findet.

Liegt der Bewertung eine besondere Annahme zugrunde, sollte dies eindeutig im Gutachten festgehalten werden.



Professionelle Standards schaffen Vertrauen

RICS fördert und etabliert höchste fachliche Qualifikationen und Standards in den Bereichen Immobilienentwicklung und -management, Bauwesen und Infrastruktur. Unser Name steht für eine professionelle Berufsausübung auf der Grundlage dieser Standards. Das schafft Vertrauen auf den von uns bedienten Märkten.

118.000 Immobilienexperten sind weltweit bei RICS akkreditiert, und alle bei uns registrierten Personen und Unternehmen unterliegen unserer Qualitätssicherung. Ihr Know-how reicht von der Bewertung und Gewerbeimmobilienpraxis über Immobilienfinanzierung und Immobilienanlage, Projektmanagement, Planung und Entwicklung bis zur Baukostenkalkulation und zum Gebäudemanagement.

Ob Umweltbewertung oder Immobiliengeschäft – unsere Mitglieder wenden stets die gleichen hohen fachlichen und ethischen Standards an.

Wir sind davon überzeugt, dass Standards ein wichtiger Faktor für funktionierende Märkte sind. Rund 70 Prozent des weltweiten Vermögens bestehen aus Grundbesitz und Immobilien. Daher ist unsere Branche für die wirtschaftliche Entwicklung von zentraler Bedeutung, insbesondere für die Förderung von dauerhaften, nachhaltigen Investitionen und weltweitem Wachstum.

Wir unterhalten Niederlassungen in den wichtigsten politischen und wirtschaftlichen Zentren der Welt. Somit sind wir bestens aufgestellt, um politischen Einfluss zu nehmen und berufliche Standards umzusetzen. Wir arbeiten grenzüberschreitend und formulieren internationale Standards, die in den Bereichen Immobilien, Bauwesen und Infrastruktur zum Wohle aller Beteiligten sichere und dynamische Märkte unterstützen.

Wir sind stolz auf unseren guten Ruf und setzen uns entschlossen für den Schutz dieses Ansehens ein. Unser guter Name bildet die Basis für das Vertrauen unserer Kunden in die fachliche und ethische Qualität der Dienstleistungen unserer Experten.

Deutschland

Junghofstraße 26
DE 60311 Frankfurt am Main

t +49 69 65 00 75 0
ricsdeutschland@rics.org
rics.org/deutschland

Österreich

ricsoesterreich@rics.org
rics.org/austria

Schweiz

Haufen 220
CH 9426 Lutzenberg

t +41 71 888 6963
ricsswitzerland@rics.org
rics.org/switzerland

Europa

Rue Ducale 67
Hertogstraat
BE 1000 Brüssel

t +32 2 733 10 19
ricseurope@rics.org
rics.org/europe

Großbritannien [Hauptsitz der RICS]

Parliament Square
SW1P 3AD London

t +44 (0)24 7686 8555
contactrics@rics.org
pressoffice@rics.org