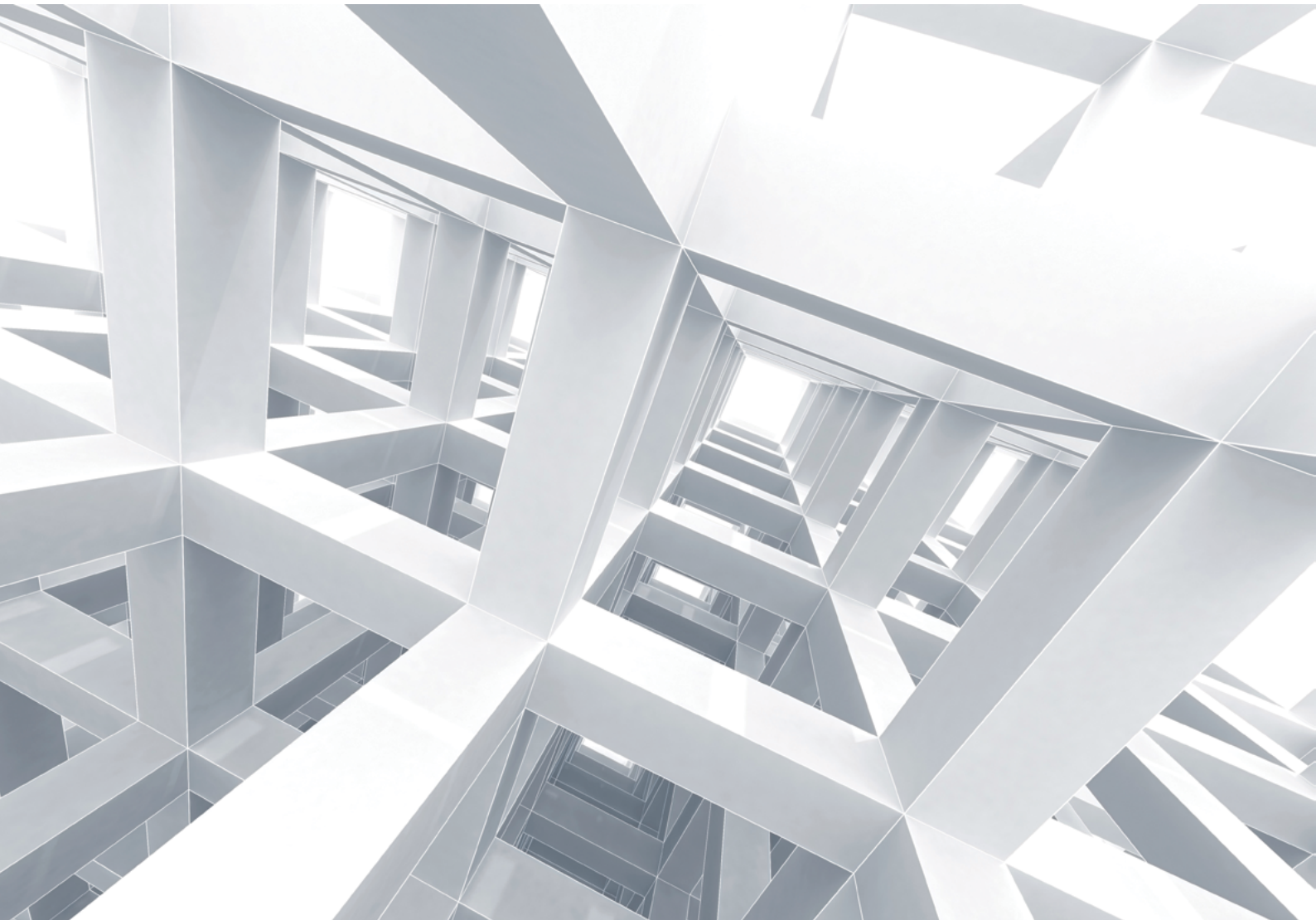




RICS berufliche Verfahrensregeln, Switzerland
RICS Switzerland – Nationale
Bewertungsstandards
[CHVS]



RICS Switzerland – Nationale Bewertungsstandards [CHVS]

Anmerkungen

Die RICS bedankt sich hiermit bei folgenden Personen, die an der Ausarbeitung dieser Standards mitgewirkt haben:

Markus Fischer MRICS

Philippe Gavin MRICS

Matthew Leguen de Lacroix FRICS

Aniela Otto MRICS

Mary Ann Reynolds FRICS

Pierre Stämpfli MRICS

François Thorens MRICS

Laurent Vago MRICS

Victorine van Zanten MRICS

Andreas Vögeli MRICS

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.

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), November 2013. 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.

RICS Switzerland – Nationale Bewertungsstandards (CHVS)

Einführung

RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) ist der weltweit grösste Verband von Immobilienfachleuten. Zurzeit zählt die RICS rund 100 000 Mitglieder in 140 Ländern.

Um die RICS-Mitglieder dabei zu unterstützen, gewisse Niveaus in Bezug auf Qualifikation, Fachkenntnisse und Erfahrung zu erzielen und zu halten, gibt die RICS seit 1980 Bewertungsstandards heraus. Diese Standards werden allgemein als „Red Book“ bezeichnet. Die letzte Ausgabe des Red Book trat am 6. Januar 2014 in Kraft. Die weltweiten Bewertungsstandards wurden in zahlreiche Sprachen übersetzt, darunter auch in die französische und in die deutsche Sprache.

Das Red Book entspricht den „International Valuation Standards“ (IVS). RICS-Mitglieder, die Gutachterdienste in der Schweiz anbieten, sind verpflichtet, die im Red Book definierten Bewertungsstandards einzuhalten. Sie haben die Möglichkeit, dem „Valuation Registration Scheme“ beizutreten und sind damit berechtigt, die Bezeichnung „registered valuer“ zu führen. (Vollständige Einzelheiten hierzu stehen unter www.rics.org/regulation zur Verfügung.)

Das Red Book (PS 1 Absatz 4) erkennt an, dass aufgrund von lokalen Gesetzen oder Verordnungen gegebenenfalls spezifische Anforderungen gestellt werden, die von den internationalen Standards abweichen, und dass solche Anforderungen Gegenstand der RICS National Association Valuation Standards (PS 1 Absatz 5) sein können. Dementsprechend hat die RICS Valuation Professional Group Switzerland die hier vorliegenden Standards entwickelt.

Sollte ein Wertgutachten zu einem Zweck erstellt werden, der nicht in den Schweizer Standards erfasst ist, so sind die internationalen Bewertungsstandards anzuwenden.

Die Schweizer Standards beziehen sich auf die Ausgabe 2014 des internationalen Red Book, die am 6. Januar 2014 in Kraft getreten ist.

Der Inhalt dieser Standards wird regelmässig von der RICS Switzerland überarbeitet. Alle Änderungen und Ergänzungen werden von Zeit zu Zeit je nach Bedarf vorgenommen. Jedes Mitglied ist verpflichtet, die Änderungen der schweizerischen oder der internationalen Bewertungsstandards im Red Book nach dem 27. November 2014 zur Kenntnis zu nehmen.

Alle vorgeschlagenen Änderungen werden zunächst auf elektronischem Wege in Form eines Entwurfs veröffentlicht, der von RICS Switzerland und dem RICS Valuation Standard Board genehmigt wurde.

Mit der Veröffentlichung soll den Mitgliedern die Möglichkeit gegeben werden, ihre Meinung zu äussern und gegebenenfalls vorhandene Fehler zu korrigieren, bevor der Text in Kraft tritt. Der endgültige Text wird nach Berücksichtigung der von den Mitgliedern abgegebenen Kommentare von RICS genehmigt und durch die RICS Switzerland veröffentlicht.

Die RICS Switzerland nimmt gerne Anregungen und Vorschläge für die Aufnahme weiterer Inhalte oder Erläuterungen zum Text entgegen.



Inhalt

Schweizer Bewertungsstandards [CHVS]

CHVS 1 Wertgutachten für Jahresabschlüsse gemäß Swiss GAAP FER	6
CHVS 2 Wertgutachten für Jahresabschlüsse / spezifische Verwendungen	7
<i>CHVS 2.1 Wertgutachten für Anlagenfonds</i>	7
<i>CHVS 2.2 Wertgutachten für private Versicherungsgesellschaften</i>	8
<i>CHVS 2.3 Wertgutachten für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge</i>	8
CHVS 3 Wertgutachten zum Zwecke der Hypothekendarfinanzierung	9
CH Anhang 1 Darlegung der Mindestanforderungen der FINMA	12
CH Anhang 2 Darlegung der Swissbanking Mindestanforderungen	13

Schweizer Guidance Notes [CHGN]

CHGN 1 Besichtigungen und grundlegende Überlegungen.....	15
CHGN 2 Gemeinschaftseigentum von Immobilien	17
CHGN 3 Besteuerung / Erbschaft / Ehelicher Güterstand	18
CHGN 4 Wertgutachten von landwirtschaftlichen Immobilien.....	19
CHGN 5 Bundesgesetz über die Enteignung	20
CHGN 6 Wertgutachten bei Baurechten	21

RICS-Leitfaden

Dieses Dokument ist ein Leitfaden. Ausgesprochene 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 dieser Leitlinien 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 diese Leitlinien 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.

Darüber hinaus ist dieser Leitfaden 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 dieses 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 Dokumente sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt. Bei dem vorliegenden Dokument handelt es sich um einen Leitfaden.

Art des Dokuments	Definition	Status
Standard		
Internationaler Standard	Ein strenger internationaler fachlicher Standard, der in Zusammenarbeit mit anderen relevanten Berufsverbänden entwickelt wurde.	Obligatorisch
Regeln für die Praxis		
RICS-Praxisregeln	Dokument, in dem obligatorische Anforderungen gemäss Richtlinie Nr. 4 der Verhaltensrichtlinien für Mitglieder aufgeführt sind.	Obligatorisch
Anleitung		
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 werden.	Empfohlene bewährte Verfahrensregeln
RICS Information Paper (IP)	Praxisorientierte Mitteilung, in denen Nutzer von neuesten Informationen und/oder Erkenntnissen aus Studien in Kenntnis gesetzt werden	Informationen und/oder erläuternder Kommentar

CHVS 1 Wertgutachten für Jahresabschlüsse gemäss Swiss GAAP FER

Wertgutachten, die als Bestandteil von Jahresabschlüssen gemäss Swiss GAAP formuliert werden, müssen die Swiss GAAP FER (Fachempfehlungen zur Rechnungslegung) und die damit verbundenen Richtlinien erfüllen.

Kommentar

1. Allgemein anerkennen die Swiss GAAP FER folgende Bewertungskonzepte [FER 2]:

- a. historische Anschaffungs- oder Herstellungskosten, oder
- b. Aktuelle Werte. Zu beachten ist, dass die Definitionen von „aktuelle Werte“ in Swiss GAAP FER Rahmenkonzept nicht mit denjenigen in Kapitel VPS 4 Absatz 1.5 (Fair Value) übereinstimmen.

2. Swiss GAAP FER empfiehlt das Vorsichtsprinzip [Rahmenkonzept].

Die vorsichtige Bewertung besteht jedoch nicht in einer zu niedrigen Bewertung, sondern darin, im Falle der Ungewissheit für das weniger optimistische Szenario zu optieren.

3. Bewertungsgrundsätze von Vermögenswerten

Gemäss FER 2 sind im Anhang die Bewertungsgrundsätze für folgende Bilanzpositionen offenzulegen:

- Sachanlagen
- Wertschriften
- Vorräte
- Forderungen
- Finanzanlagen
- Immaterielle Anlagen
- Verbindlichkeiten
- Rückstellungen

Darüber hinaus heisst es in FER 18, dass Sachanlagen in der Bilanz oder im Anhang in folgende weitere Kategorien zu unterteilen sind, und zwar:

- unbebaute Grundstücke
- Grundstücke und Bauten
- Anlagen und Einrichtungen
- Sachanlagen im Bau
- Übrige Sachanlagen

4. Wertgrundlage

Sachanlagen, die **für die Herstellung von Gütern oder die Erbringung von Dienstleistungen bestimmt sind**, werden auf Grundlage der *Anschaffungs- bzw. Herstellkosten* unter Abzug der notwendigen Abschreibungen bewertet.

Sachanlagen, die **ausschließlich zu Renditezwecken gehalten werden**, können zu ihrem aktuellen Wert oder zu ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzgl. Abschreibungen erfasst werden.

In den meisten Fällen entspricht der aktuelle Wert dem Marktwert gemäss Definition im Red Book, Kapitel VPS 4 Absatz 1.2. Folgende Methoden sind durch Swiss GAAP FER 18 für die Bestimmung des aktuellen Wertes für Sachanlagen, die ausschliesslich zu Renditezwecken gehalten werden und zu aktuellen Werten bilanziert werden, anerkannt:

- Vergleich mit ähnlichen Objekten,
- nach dem zu erwartenden Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes, oder
- jede beliebige andere, allgemein anerkannte Bewertungsmethode.

Als Vorräte bilanzierte Liegenschaften (Entwicklung zum anschliessenden Verkauf) sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder – falls dieser tiefer ist – zum Netto-Marktwert (Niederstwertprinzip) zu bewerten.

5. Bauverträge [langfristige Verträge]

Nach Swiss GAAP FER 22 können Bauverträge für Dritte auf dem Prinzip der Percentage-of-Completion (POCM) erfasst werden, in dem das Baufortkommen zum Bilanzstichtag berücksichtigt wird.

Das Bau- oder Herstellungsfortkommen kann entweder durch verschiedene Berechnungsverfahren (Cost to cost method, Efforts expanded method, Units of delivery method) oder mittels eines Bau-, bzw. technischem Gutachten ermittelt werden.

CHVS 2 Wertgutachten für Jahresabschlüsse / spezifische Verwendungen

CHVS 2.1 Wertgutachten für Anlagefonds

Wertgutachten im Rahmen von bilanziellen Bewertungen für Schweizer Immobilienfonds sind im Einklang mit den anwendbaren Bestimmungen des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG), der entsprechenden Durchführungsverordnung und der Verordnung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht über die kollektiven Kapitalanlagen (Kollektivanlagenverordnung-FINMA oder KKV-FINMA) zu erstellen.

Wertgutachten in diesem Sinne sind Wertgutachten zu regulatorischen Zwecken, für die die zusätzlichen Angabepflichten gemäss Kapitel PS 2 Absatz 8 des Red Book gelten.

Kommentar

1. Die Bewertung von Immobilien erfolgt entweder auf Grundlage der auf dem Markt beobachteten Preise oder auf Grundlage desjenigen Preises, der bei einem vorsichtigen Schätzwert erzielt werden könnte. Ist keine genauere Definition gegeben, so orientiert sich der Gutachter an dem in Kapitel VPS 4 Absatz 1.2. definierten Marktwert.
2. Die FINMA verlangt, dass der Gutachter zusätzlich zu den Angaben im Gutachterbericht gemäss VPS 3 verschiedene Erklärungen abgibt.

Der Gutachter

- a) bescheinigt, dass
 1. er keinerlei Aktienkapital am Fondsmanagementunternehmen oder der SICAV hält und dass er nicht anderweitig an der Fondsleitung oder der SICAV beteiligt ist,
 2. er unabhängig von der Fondsleitung, der SICAV und der Depotbank, den mit ihnen verbundenen Gesellschaften, den Immobiliengesellschaften von kollektiven Anlageprogrammen und anderen einschlägigen Schätzungsexperten ist,
 3. die von ihm oder von einer ihm nahestehenden Gesellschaft von einer bestimmten Fondsleitung oder einer SICAV oder für seine Tätigkeit (beispielsweise als Gutachter oder als Geschäftsführer) bezogenen

Honorare nicht mehr als 10 % seiner gesamten jährlichen Einkünfte oder der Einkünfte ihm nahestehender Gesellschaften betragen.

- b) Er erklärt weiterhin, dass er den Auftrag bei Vorliegen von Interessenkonflikten ablehnen wird, insbesondere wenn
 1. er als Architekt, Bauunternehmer oder in einer anderen Position mit einem Bauprojekt verbunden ist,
 2. er Käufer oder Verkäufer des zu schätzenden Objektes ist oder war,
 3. er als Vertreter oder Berater des Käufers oder des Verkäufers tätig ist oder war,
 4. er mit Unternehmen verbunden ist oder war, die an dem Bauprojekt beteiligt sind oder waren.
- c) Er verpflichtet sich,
 1. jede Immobilie basierend auf dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde (Art. 88 Abs. 2 KAG);
 2. den Marktwert der Immobilie beim Abschluss jedes Geschäftsjahres (Art. 93 Abs. 1 KKV) sowie bei jeder Anteilsemission zu überprüfen (Art. 97 Abs. 3 KKV);
 3. bei der ersten Schätzung der Immobilie eine Besichtigung durchzuführen und diese alle drei Jahre zu wiederholen (Art. 92 Abs. 2 und Art. 93 Abs. 2 KKV);
 4. den Marktwert jeder Immobilie zu bewerten, die die Fondsleitung zu kaufen oder zu verkaufen beabsichtigt (Art. 92 Abs. 1 KKV);
 5. den Marktwert jeder neu errichteten Immobilie (Art. 94 Abs. 2 KKV) oder von Immobilien, die umfangreich renoviert wurden, zu bewerten.
- d) Er beachtet, dass
 1. die Bewertung keine steuerlichen Überlegungen im Zusammenhang mit der Eigentumsstruktur und keine wahrscheinlich zu entrichtenden Steuern im Falle einer Abwicklung von Immobiliengesellschaften berücksichtigen soll, da die geschätzte Steuerschuld in Falle einer Abwicklung als gesonderter Posten in der Aufstellung der Vermögensrechnung dargestellt werden muss;
 2. er seine Bewertungsmethode gegenüber den Wirtschaftsprüfern zu rechtfertigen hat (Art. 93 Abs. 3 KKV).

CHVS 2.2 Wertgutachten für private Versicherungsgesellschaften

Für die Wertgutachten im Rahmen von bilanziellen Bewertungen für private Versicherungsgesellschaften sind grundsätzlich die geltenden Rechnungslegungsvorschriften gemäss IFRS/US-GAAP oder Swiss GAAP FER zu beachten. Darüber hinaus werden diese Gutachten im Einklang mit den geltenden Bestimmungen über Anlagen im gebundenen Vermögen sowie für den Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten („Anlagerichtlinie“) erstellt, die vom Bundesamt für Privatversicherungen (BPV) publiziert werden.

Wertgutachten in diesem Sinne sind Wertgutachten zu regulatorischen Zwecken, für die die zusätzlichen Angabepflichten gemäss Kapitel PS 2 Absatz 8 des Red Book gelten.

Kommentar

1. Die Wertgutachten für Jahresabschlüsse von privaten Versicherungsgesellschaften werden in Übereinstimmung mit den Vorschriften für Rechnungslegung IFRS/US-GAAP oder Swiss GAAP erstellt (vgl. Kapitel VPGA 1 und CHVS 1).
2. Bei Finanzinvestitionen (sog. Renditeliegenschaften) sind die für IFRS-/US GAAP- oder Swiss GAAP FER-Abschlüsse verwendeten und geprüften Marktwerte obligatorisch einzusetzen.
3. Sollten keine geprüften Marktwerte vorliegen, lässt die „Anlagerichtlinie“ zwei Methoden für die Bewertung von Immobilienvermögen zu, nämlich die Ertragswertberechnung oder die Discounted Cash Flow-Methode (DCF). Für alle Immobilien im Besitz der Versicherungsgesellschaft ist die gleiche Berechnungsmethode anzuwenden. Die gewählte Methode ist konsequent auf alle Liegenschaften anzuwenden. Für die Erstbewertung gilt der Anschaffungswert unter Einbezug der Transaktionskosten. Für alle weiteren Folgebewertungen ist eine der beiden vorgenannten Bewertungsmethoden heranzuziehen.
4. Bei selbstgenutzten Objekten sind die IFRS-/US GAAP- oder Swiss GAAP FER-Bilanzwerte massgeblich. Wenn keine derartigen Werte zur Verfügung stehen, können die ursprünglichen Anschaffungskosten, erhöht um die Wertvermehrungen, gemindert um die Werteinbussen, eingesetzt werden, vorausgesetzt dieser Wert liegt unter dem Marktwert der Liegenschaft. Liegt der Flächenanteil der teilweisen Selbstnutzung unter 50% so ist die gesamte Liegenschaft als Finanzinvestition einzureihen. Liegt der Flächenanteil dagegen bei 50% oder darüber, so gehört sie in die Kategorie selbstgenutzte Immobilien. Hier ist jedoch zu beachten, dass die

Rechnungslegungsstandards mit deren Regelungen zu selbstgenutzten Objekten Vorrang haben!

5. Immobilien sind jährlich nach ihrem Marktwert zu bewerten. Das Prinzip der Einzelbewertung ist einzuhalten.
6. Mindestens alle zehn Jahre müssen die Immobilien individuell durch einen Sachverständigen für Immobilienwertgutachten im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung, einschliesslich einer erneuten Besichtigung, vollständig neu bewertet werden.
7. Bei Wertgutachten für die Plausibilitätsprüfung (alle zehn Jahre) muss im Anhang des Gutachtens ein Grundbuchauszug und ein Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte beigefügt werden.
8. Bei Wertgutachten für die Plausibilitätsprüfung (alle zehn Jahre) wird ein hedonistischer Ansatz akzeptiert, wenn dieser für die bewerteten Objekte zuverlässige Daten liefert. Ein anderer Ansatz zur Plausibilisierung muss der FINMA zur Bewilligung eingereicht werden.

CHVS 2.3 Wertgutachten für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge

In Ergänzung und teilweiser Anpassung bestehender Fachempfehlungen (FER) gelten für die Wertgutachten für die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge die besonderen Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26.

Wertgutachten für die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sind Wertgutachten zu regulatorischen Zwecken, für die die zusätzlichen Angabepflichten gemäss Kapitel PS 2 Absatz 8 des Red Book gelten.

Kommentar

1. Empfehlung Nr. 26 stellt eine besondere Regelung für die Jahresrechnung von Vorsorgeeinrichtungen dar und gilt dann, wenn nicht auf andere Regeln verwiesen werden kann, die Vorrang vor den Empfehlungen Swiss GAAP FER haben.
2. Diese Empfehlung legt fest, dass die Bewertung von Vermögenswerten zum aktuellen Wert zu erfolgen hat, ohne Einbau von Glättungseffekten. Der aktuelle Wert ist als der Marktwert zum Bilanzstichtag zu verstehen.
3. Der aktuelle Wert von Immobilien wird nach dem zu erwartenden Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Kapitalisierungszinssatzes ermittelt, durch Vergleich mit ähnlichen Objekten geschätzt oder nach einer anderen allgemein anerkannten Methode berechnet.
4. Die Bewertungs- und Berechnungsgrundlagen sind stetig anzuwenden und offen zu legen.

CHVS 3 Wertgutachten zum Zwecke der Hypothekendarfinanzierung

Wertgutachten zum Zwecke der Hypothekendarfinanzierung müssen in Übereinstimmung mit dem Red Book, VPGA 2, und den spezifischen Anforderungen der Richtlinien über Prüfung, Bewertung und Handhabung von grundpfandgesicherten Krediten erfolgen, die von Swissbanking, Schweizerische Bankiersvereinigung im Oktober 2011 und im FINMA-Rundschreiben 7/2008 Outsourcing – Banken, Auslagerung von Geschäftsbereichen bei Banken, publiziert wurden.

Kommentar

1. Allgemeine Anforderungen

1.1 CH Anhang 1 enthält eine Darlegung des FINMA-Rundschreibens. CH Anhang 2 enthält eine Darlegung der Swissbanking-Richtlinien. Diese Richtlinien gelten gleichermassen für alle Arten von Immobilien, unabhängig von ihrer Zuordnung oder Nutzung. Sie sind analog auch im Falle eines Wertgutachtens für ein Bauprojekt anzuwenden.

2. Die Bestimmungen im Gutachtervertrag

2.1 Generell verfügen die Banken und Finanzinstitute über Rahmenverträge für beauftragte Immobiliensachverständige. Sie können weitgehend auf die vorliegenden fachlichen Standards und ihre Anhänge verweisen.

2.2 Der Vertrag muss Klauseln über die Verpflichtung des Sachverständigen zur Geheimhaltung von Geschäfts- und Berufsgeheimnissen enthalten (DSG, VDSG).

3. Die Rolle des Sachverständigen

3.1 Im Rundschreiben FINMA RS 08/7 Art. 20, 21, 22 sind die Voraussetzungen festgelegt, die der Auftraggeber zu erfüllen hat, um einen Sachverständigen zu benennen. Es steht ihm frei, die Zulässigkeits- und Kompetenzkriterien festzulegen, sofern er für die angebotenen Leistungen gegenüber dem Auftraggeber haftet, um die Anforderungen der FINMA zu erfüllen.

3.2 Der Sachverständige muss über umfassende Kenntnisse des lokalen Immobilienmarktes verfügen, auf dem das Unternehmen seine Tätigkeit ausübt, und er sollte auch auf langjährige Erfahrung in der Bewertung von Immobilien zurückgreifen können. Seine Rolle besteht darin,

- seinen Auftraggeber über den Marktwert einer Immobilie innerhalb des für ihr Wertgutachten geltenden Zeithorizonts zu beraten,
- den Auftraggeber über das Marktsegment und die individuellen Eigenschaften der bewerteten Immobilie sowie über die Faktoren zu beraten, die den Marktwert innerhalb des für ihr Wertgutachten geltenden Zeithorizonts beeinflussen könnten.

3.3 Die Rolle des Sachverständigen beschränkt sich darauf, den Marktwert der betreffenden Immobilie festzulegen. Er wird davon absehen, seine Meinung zu äussern oder Empfehlungen in Bezug auf die Höhe, Laufzeit und Art der Darlehensfinanzierung sowie alle sonstigen Faktoren innerhalb der Berufssparten des Auftraggebers auszusprechen.

3.4 Wenn Immobilien für Banken oder andere Institute mit Hypothekendarfinanzierung geschätzt werden, dann hat der Gutachter die in Kapitel CH Anhang 1 genannten Voraussetzungen sowie die geltenden Anforderungen in CH Anhang 2 zu erfüllen.

3.5 Der Gutachter hat sowohl die Umstände als auch die Grenzen seiner Untersuchungen zu dokumentieren und zu archivieren, ebenso wie die daraus resultierenden Schlussfolgerungen. Soweit möglich, sollte der Gutachter auch vergleichbare Transaktionen auf dem Markt dokumentieren.

3.6 Im Rahmen der Auftrags erledigung soll der Gutachter ein Urteil über die Marktfähigkeit der Immobilie abgeben. Der Gutachter hat eine einzige Zahl für den Marktwert festzulegen, keine Wertespanne oder mehrere Werte, die auf unterschiedlichen Bewertungsmethoden beruhen.

3.7 Das Gutachten ist in klarer und verständlicher Sprache zu formulieren und muss die Anforderungen gemäss VPS 3 erfüllen sowie die in CH Anhang 2 festgelegten fachlichen Praktiken berücksichtigen. Dabei ist sowohl auf den Bewertungsansatz als auch auf die wirtschaftlich logische Argumentation zu achten, die zu den Schlussfolgerungen geführt haben.

4. Wertbestimmung

4.1 Die Swissbanking-Richtlinien sehen vor, dass das Wertgutachten zum Marktwert erfolgen muss. Die Definition von Marktwert, die von der in VPS 4 Absatz 1.2 dargestellten abweicht, lautet wie folgt:

„Der Marktwert (oder Verkehrswert) entspricht dem Preis, der innerhalb eines Jahres unter üblichen Bedingungen und bei freiem Spiel von Angebot und Nachfrage voraussichtlich erzielt werden kann.“

4.2 Obwohl die Definition nicht mit derjenigen des Begriffs Marktwert gemäss IVS 201 und VPS 4 Absatz 1.2 übereinstimmt, wird davon ausgegangen, dass die IVS-Definition übernommen werden soll, jedoch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Annahmen bezüglich des Verkaufszeitraums und des vorsichtigen Ansatzes (siehe Abs. 6.1 weiter unten).

4.3 Bei der Formulierung des Wertes sollte deutlich gemacht werden, dass diese Wertbestimmung die Richtlinien von Swissbanking einhält und nicht unbedingt dem in IVS 201 oder VPS 4 Absatz 1.2 definierten Marktwert entspricht.

5 Bewertungsziele

5.1 Der Gutachter stellt fest, ob der Auftrag von einer Bank oder einem Finanzinstitut zum Zweck von gesicherten Darlehen erteilt wird.

5.2 Der Gutachter kann seine Haftung gegenüber Dritten begrenzen, indem er explizit eine Einschränkung auf den ausschliesslichen Zweck der Hypothekendarfinanzierung im Rahmen des Vertragsverhältnisses festlegt.

6 Zeithorizont

6.1 Im Rahmen eines Wertgutachtens zum Zwecke einer Finanzierung erstellt der Gutachter eine Analyse der

Marktsituation und der Zukunftstendenz für ein Jahr, um den Marktwert wie in Abs. 4.1 definiert anzusetzen.

6.2 In seinem Bericht legt der Gutachter den geschätzten Zeitraum fest, der erforderlich ist, um auf dem Markt einen Transaktionspreis zu erzielen, der sich an dem vorgeschlagenen Marktwert ausrichtet. Dieser Zeitraum muss dem Zeitraum entsprechen, den der Gutachter für erforderlich hält, um den Verkauf zu besiegeln und die Verhandlungen über die Transaktion abzuschliessen.

6.3 Das Datum der Festlegung des Marktwerts muss klar genannt werden, da dieser anfällig für Schwankungen und Abweichungen entsprechend der Marktfluktuation ist. Die Bewertung muss einen Kommentar über die Entwicklung der Marktbedingungen sowohl in Bezug auf den Verkaufszeitraum als auch in Bezug auf die wirtschaftliche Bedeutung des Wertgutachtens enthalten. Darin sind die Fakten und die Marktmeinung sowie veröffentlichte Prognosen über die Aussichten der Marktentwicklung wiedergegeben.

6.4 Im Falle eines Wertgutachtens für ein Bauvorhaben hat der Gutachter eine Stellungnahme über den erforderlichen Zeithorizont bis zum Abschluss aller Verwaltungs- und Bauvorgänge sowie bis zum zukünftig erwarteten Verkauf des Vermögenswertes vorzulegen. Der Gutachter muss explizit festlegen, ob der Bericht einen derzeit gültigen Marktwert der betreffenden Immobilie in ihrem jetzigen Zustand (Grundstück oder Eigentum vor Baubeginn) angibt oder ob er eine besondere Annahme darstellt und ein zukünftig zu erwartender Marktwert nach Abschluss der geplanten Entwicklungsarbeiten angegeben wird.

7 Zuständigkeit und allgemeine Bewertungsvorschriften

7.1 Zuständigkeitsbereiche

7.1.1 Der Gutachter hat die allgemeinen Vorschriften wie in PS 1 und PS 2 dargelegt sowie die zusätzlichen Anforderungen der Swissbanking-Richtlinien zu erfüllen. Der Gutachter stellt sicher, dass er über einen Rahmenvertrag verfügt, der alle Bestimmungen von VPS 1 enthält und in dem die Zuständigkeitsbereiche eindeutig definiert sind. Er stellt sicher, dass er zu jeder Zeit in Übereinstimmung mit den Kompetenzen handelt, die ihm übertragen wurden.

7.1.2 Die Zuständigkeiten beziehen sich auf den Gutachter, der die Verantwortung für das Wertgutachten in Übereinstimmung mit den Vorgaben von CH Anhang 2 für die verschiedenen Marktsegmente gemäss Absatz 2 übernimmt. Nimmt der Gutachter bei der Erstellung seines Wertgutachtens externe Unterstützung in Anspruch, so finden die Bestimmungen von CH Anhang 1 in gleicher Weise auf den Subunternehmer Anwendung wie auf den Gutachter selbst.

7.2 Bewertungsmethoden und spezifische Anforderungen

7.2.1 Die Methoden, die von dem Gutachter zur Berechnung des Marktwertes eingesetzt werden, müssen für die Zuweisung und Nutzung des zu bewertenden Objekts geeignet sein. Die Wertgutachten müssen sich auf bewährte und relevante Methoden stützen, die in den Swissbanking-Richtlinien bezüglich Prüfung, Bewertung und Handhabung von grundpfandgesicherten Krediten in Übereinstimmung mit der zum Zeitpunkt des Wertgutachtens geltenden Fassung festgelegt sind. Der Gutachter hat auch die spezifischen Auftragsanweisungen zu erfüllen.

7.2.2 Die Banken und Finanzinstitute wenden bei der Bildung ihres Hypothekenportfolios ihre eigenen Risikobestimmungen an. Neben anderen Aspekten basieren diese auf der Anwendung einer Loan-to-Value-Ratio, die als Prozentsatz des vom Gutachter ermittelten Marktwertes ausgedrückt wird und je nach Zuordnung der Immobilie und der Marktsegmente variieren kann.

7.2.3 Der Gutachter hat die von seinem Auftraggeber erhaltenen Anweisungen in Bezug auf die Festlegung der Nutzungsbestimmung einzuhalten. Sofern keine anderweitigen Angaben erfolgen, sind die verschiedenen Nutzungszwecke klar gemäss CH Anhang 2 anzugeben und die effektive Nutzung der Immobilie, die sich aus den gültigen Pachtverträgen ergibt, wird zum Zeitpunkt der Bewertung berücksichtigt. Darüber hinaus muss der Bericht des Gutachters eine prozentuale Verteilung für jede der verwendeten Zuordnungen innerhalb der Immobilie enthalten, und zwar auf Grundlage:

- der prozentualen Verteilung der vermieteten oder genutzten Netto-Nutzflächen, und
- der prozentualen Verteilung der tatsächlichen oder potentiellen Mieteinnahmen.

7.2.4 Im Falle von Bauvorhaben sind die Zuordnungen auf der Grundlage des Immobilienprojekts zu bestimmen, das dem Gutachter vorgelegt wird. Die oben genannten Punkte sind analog anzuwenden.

7.2.5 Der Auftraggeber kann um Beratung bezüglich des möglichen Potenzials für eine Sanierung oder Änderungen für zukünftige Nutzungszwecke der bewerteten Immobilie ersuchen. Der Gutachter muss die vorgeschlagene Bewertungsannahme im Bericht eindeutig angeben. Die im Zusammenhang mit dem angenommenen Sanierungsprojekt entstehenden Kosten (erforderliche Bauarbeiten, Mietausfall oder Betriebsverluste, Entschädigungen) sind ebenfalls eindeutig festzulegen und dem Auftraggeber in dem Bericht mitzuteilen. Darüber hinaus muss der Gutachter die finanziellen Auswirkungen dieser Kosten auf das mögliche Sanierungsprojekt oder eine Teiländerung des Nutzungszwecks berücksichtigen.

7.2.6 Der Gutachter muss eine Stellungnahme über die Bauarbeiten abgeben, für die künftige Investitionen erforderlich sind, wobei er zwischen den notwendigen kurz-, mittel- und langfristig erforderlichen Bauarbeiten zu unterscheiden hat. Der Bericht muss eindeutig aussagen, wie sich die zukünftige Investition auf den Marktwert auswirken kann.

7.2.7 Der Gutachter muss den erwarteten zukünftigen Anstieg der Mieterträge vorsichtig bewerten. Bei der Einschätzung des Wachstumspotenzials sind die zum Zeitpunkt des Wertgutachtens geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen, insbesondere das Mietrecht sowie die Bau- und Planungsverordnungen. Die Bewertung einer potenziellen künftigen Wertsteigerung muss mit einer Bewertung der Investitionskosten einhergehen, die erforderlich sind, um eine solche Wertsteigerung zu erzielen.

CH Anhang 1

Darlegung der Mindestanforderungen der FINMA

1 Rechtlicher Rahmen

Der Sachverständige muss gewährleisten, dass die Voraussetzungen des Bundesgesetzes vom 19. Juni 1992 über Datenschutz (DSG; SR 235.1) sowie dessen Ausführungsbestimmungen vom 14. Juni 1993 (DSG; SR 235.11) eingehalten werden.

2 Sicherheitsauflagen

In Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber hat der Sachverständige Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um eine störungsfreie und sichere Geschäftstätigkeit in Übereinstimmung mit dem Rundschreiben FINMA RS 2008/07 zu garantieren. Angemessene Massnahmen müssen getroffen werden, um zu gewährleisten, dass die Daten gegen „unbefugte oder zufällige Vernichtung, zufälligen Verlust, technische Fehler, Fälschung, Diebstahl oder widerrechtliche Verwendung, unbefugtes Ändern, Kopieren, Zugreifen oder andere unbefugte Bearbeitungen“ geschützt sind (FINMA RS 2008/07 Abs. 31).

Darüber hinaus muss der Dienstleister „bei der automatisierten Bearbeitung von Kundendaten (...) die technischen und organisatorischen Massnahmen treffen, die geeignet sind, namentlich der Zugangs-, Personendatenträger-, Transport-, Bekanntgabe-, Speicher-, Benutzer-, Zugriffs- und Eingabekontrolle gerecht zu werden“ (vgl. DSG Art. 7; DSG Art. 8-9 in FINMA RS 2008/07, Abs. 33).

Diese Massnahmen sind dem Auftraggeber auf dessen Verlangen mitzuteilen und werden bei Bedarf an dessen Bedürfnisse angepasst. Der Sachverständige hat eine eventuelle Kontrolle der Umsetzung wirksamer Massnahmen zur Daten- und Kreditsicherheit zu ermöglichen sowie für eine regelmässige Überprüfung zu sorgen.

Die oben genannten Anforderungen gelten für die Handhabung von Vorgängen sowie für deren spätere Archivierung.

3 Vertraulichkeit und Geschäftsgeheimnis

Der Sachverständige ist verpflichtet, auf die strikte Einhaltung des Geschäfts- und Berufsgeheimnisses zu achten. Er hat dafür zu sorgen, dass die interne Funktionsweise geeignet ist, die sensiblen Daten der Kunden zu schützen. In Ausübung seiner Tätigkeit gewährleistet der Sachverständige, dass ausschliesslich mit einer bestimmten Angelegenheit befasste Personen Zugang zu den vertraulichen Daten von Bankkunden haben. Diese geschützten Daten dürfen zu keinem Zeitpunkt und zu keinem Zweck vom Sachverständigen im Rahmen anderer Aufträge verwendet werden.

Sollte der Sachverständige mit Aufträgen von mehreren Auftraggebern betraut werden, deren berufliche Tätigkeit innerhalb des Sektors der Hypothekendarfinanzierung liegen, so ist „durch besondere technische, personelle und organisatorische Massnahmen sicherzustellen, dass die Vertraulichkeit der Daten nicht nur gegenüber Dritten, sondern auch zwischen den verschiedenen auslagernden Unternehmungen gewahrt bleibt.“ (FINMA RS 2008/07, Abs. 36).

Der Sachverständige darf ohne vorherige Mitteilung an seinen Auftraggeber einen Auftrag nicht ins Ausland verlegen. Sollte ein solcher Fall auftreten, so hält er sich an die festgelegten Bedingungen und holt die entsprechende schriftliche Genehmigung ein.

CH Anhang 2

Darlegung der Swissbanking-Mindestanforderungen

1 Rechtlicher Rahmen

1.1 Vorbemerkung

Wenn unabhängige Gutachter im Auftrag von Banken oder Darlehensgebern Immobilien im Hinblick auf eine Finanzierung bewerten, so wird ihre Tätigkeit der Verantwortung des Auftraggebers unterstellt.

Es ist Aufgabe des Auftraggebers, die methodischen Vorgaben festzulegen, denen sich der Gutachter zu unterwerfen hat. Daher muss der Gutachter in Übereinstimmung mit den ihm auferlegten methodischen Vorgaben handeln. Gleichermassen muss der Gutachter die Überwachung und Kontrolle durch seinen Auftraggeber in Bezug auf die Umsetzung der Vorgaben bei dem von einer auslagernden Unternehmung durchgeführten Wertgutachten ermöglichen.

Im Rahmen der „Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite“ (Fassung von 2011) vom 28.10.2011, die am 28.10.2011 in Kraft traten, hat die Schweizerische Bankiersvereinigung die Richtlinien hinsichtlich der Methoden formuliert, die zur Festlegung der Marktwerte für Hypothekendarlehen anzuwenden sind.

Art. 1 Präambel: „Die vorliegenden Richtlinien (...) regeln die Grundsätze für eine wirtschaftlich korrekte Bewertung eines Kredits und für eine umsichtige und kontrollierte Bewertung.“

Art. 4.1 Bewertung des Grundpfands – Allgemeines: „Die Bewertung muss dem Charakter sowie der heutigen und zukünftigen wirtschaftlichen Nutzung der Liegenschaft Rechnung tragen. Ohne anderweitige Begründung ist auf den Marktwert abzustellen. Für die Bestimmung des Belehnungswertes von Renditeobjekten ist der Ertragswert massgebend (...) und objektbezogene Risiken sind angemessen zu berücksichtigen. Die zu belehnenden Objekte sind grundsätzlich zu besichtigen. (...) Die Bank legt die Anforderungen an Immobilienbewerter (Fähigkeiten und Unabhängigkeit) fest.“

1.2 Merkmale des Auftrags

Banken und Finanzinstitute müssen die Immobilien, die als Garantie für Hypothekendarlehen dienen, systematisch und regelmässig bewerten oder durch einen Bevollmächtigten

bewerten lassen. Form, Inhalt und Methodik sowie die erstellten Analysen müssen dabei identisch sein, unabhängig davon, ob es sich um eine als Neugeschäft zu finanzierende Immobilie oder um die erneute Bewertung einer bereits finanzierten Immobilie handelt.

Bezieht sich der Auftrag auf eine Neubewertung, bei der die Erstbewertung bereits im Besitz des Auftraggebers ist, so kann der Sachverständige verlangen, dass ihm eine Kopie des Dokuments zur Verfügung gestellt wird. Im Falle einer neuen Immobilie kann der Sachverständige über den Preis der Transaktion informiert werden.

2 Wertgutachten

2.1 Anforderungen für alle Arten von Immobilien

Weder die Finanzmarktaufsicht noch der Zentralverband Swissbanking geben eine spezifische Methodik für die Festlegung von Immobilienmarktwerten vor. Der Gutachter hat die vom Auftraggeber erteilten fachlichen Anweisungen einzuhalten mit dem Ziel, einheitliche Bewertungsprinzipien für belehnte Immobilien, die somit Bestandteil des Hypothekenportfolios sind, zu schaffen. Diese Grundsätze finden für alle Marktsegmente Anwendung. Alternativ können die nachfolgend aufgeführten allgemeinen Prinzipien angewandt werden.

Für den Marktwert werden die zusätzlichen Kosten, die einem zukünftigen potenziellen Käufer im Zusammenhang mit der Transaktion entstehen, wie beispielsweise Vermittlungsgebühren, verschiedene Provisionen, Notargebühren, Übertragungsgebühren und Abgaben für Behördenleistungen, nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung eines Bauvorhabens zum Residualwert schliesst die Schätzung des Anschaffungspreises sämtliche Kosten und Abgaben zusätzlich zu den Bau- und Grunderwerbskosten mit ein.

2.2 Villen und Wohnappartements, die dem Eigentümer als Hauptwohnsitz dienen

In diesem Fall wird der Marktwert im Vergleich zu den jüngsten Transaktionen für ähnliche Vermögenswerte festgesetzt. Sollte ein Vergleich nicht sachdienlich sein, kann ein anderes Schätzverfahren angewandt werden.

2.3 Renditeliegenschaften

Der Marktwert wird auf Grundlage einer Kapitalisierung der Mieteinnahmen oder aktualisierter zukünftiger Mieterträge aus der zu bewertenden Immobilie festgelegt. Der Ertragswert ist, unabhängig davon, ob es sich um eine vermietete Wohnimmobilie, um Geschäfts- und Verwaltungsimmobilien oder um Industrie- und Gewerbeimmobilien handelt, nach Massgabe der nachfolgend aufgeführten Punkte 2.4 und 2.5 festzulegen.

Gegebenenfalls kann die Bewertung des Ertragswerts mit den Entwicklungskosten im Falle von Entwicklungsprojekten, dem Realwert (Substanzwert, Baukosten abzüglich Abnutzung) oder dem Kaufpreis im Falle von Bestandsimmobilien unterlegt werden.

Ein besonderes Augenmerk ist auf die Beurteilung des Vermietungsrisikos zu richten. Dieser Faktor muss durch die natürliche, im jeweiligen Marktsegment vorherrschende Leerstandsquote hervorgehoben werden.

Sollten alle oder ein Teil der Räumlichkeiten zum Zeitpunkt der Bewertung leer stehen, so ist die marktübliche Miete zu berücksichtigen. Darüber hinaus muss der Gutachter die für den Abschluss neuer Miet-/Pachtverträge notwendige Vermarktungszeitspanne sowie die absehbaren Mieteinnahmen je nach den vorherrschenden Marktbedingungen im Zeithorizont der Bewertung berücksichtigen, und er muss die Auswirkungen von Vermietungsverlusten und Kosten für eine Neuvermietung auf den Marktwert der Immobilie beziffern.

2.4 Vom Eigentümer selbst genutzte Geschäfts-, Verwaltungs-, Industrie- oder Gewerbeimmobilien

Für die Bestimmung des Marktwertes von kommerziell selbstgenutzten Objekten ist der Ertragswert massgebend. Der Ertragswert ergibt sich aus den marktüblichen Erträgen und den jeweiligen Kapitalisierungssätzen. Bei der Festlegung des Belehnungswertes werden objektbezogene Risiken angemessen berücksichtigt. Ebenso ist die Abhängigkeit von Immobilie und Betreiber bzw. von seinem Geschäftsmodell bei der Bewertung zu berücksichtigen.

2.5 Spezielle Immobilien

Immobilien dieser Art (darunter auch öffentliche Einrichtungen oder Einrichtungen der Gesundheitsversorgung, gewerbliche Immobilien, die auf eine einzige Tätigkeit spezialisiert sind und nicht umgewandelt werden können, hydroelektrische Anlagen

oder Kiesgruben) sind äusserst schwer zu bewerten, da die Marktnische für solche Immobilien klein und unvorhersehbar ist. Die Bewertung von potenziellen Mieteinnahmen ist willkürlich, weil keine geeigneten Vergleichsdaten existieren. Solche Immobilien können bewertet werden, indem der Wert der vor Ort ausgeübten Tätigkeit zum Zeitpunkt der Bewertung fortgeführt wird.

Diese Vorgehensweise basiert auf der Analyse der Gewinn- und Verlustrechnung für den Geschäftsbetrieb, um die wirtschaftlich nachhaltige Miete zu bestimmen. Der Gutachter muss soweit wie möglich Zugang zu den Jahresabschlüssen für mehrere Geschäftsjahre erhalten, um temporäre Schwankungen bei den Betriebseinnahmen des Unternehmens auszuklammern. In seinem Bericht weist er eindeutig darauf hin, dass der Wert durch eine solche Analyse ermittelt wurde.

2.6 Ausnahmefälle

Hat der Auftrag des Gutachters zum Ziel, eine bestimmte Analyse in Fällen von gefährdeten Forderungen (impaired loans), notleidenden Krediten (non-performing loans) oder mangelnder Solvenz zu erzielen, die zu einer erzwungenen Flüssigmachung des Vermögenswertes führen, so hält sich der Gutachter an die Bedingungen und Ziele des Mandats.

Er muss gewährleisten, dass die Analysekriterien der Mandatsstrategie entsprechend angewandt werden, um einen stichhaltigen Wert unter Annahme einer reduzierten Vermarktungszeit abzuschätzen. Im Zweifelsfall muss der Gutachter diese Strategie klären. In jedem Fall muss der Gutachter deutlich auf das beabsichtigte Ziel der Bewertung und die für die Wertermittlung getroffenen Annahmen hinweisen.

Der Gutachter hat alle Kosten im Zusammenhang mit einer möglichen Aufwertung der Immobilie vor dem Verkauf mit dem Ziel einer Erhöhung des Marktwertes zu berücksichtigen. Gegebenenfalls muss auf die speziellen Annahmen hingewiesen werden, zum Beispiel

- Zeitraum bis zum Verkauf
- Modalitäten des Verkaufs
- Zielpreis im Falle der Versteigerung

3 Bericht

Der Bericht muss klar verfasst sein und alle relevanten Informationen enthalten, die den Gutachter zu seiner Schlussfolgerung veranlasst haben.

CHGN 1 Besichtigungen und grundlegende Überlegungen

Diese Guidance Notes sind in Verbindung mit Kapitel VPS 2 – Besichtigungen und Untersuchungen des Red Book zu lesen.

1 Einleitung

1.1 Der Kommentar zu VPS 2 Absatz 3 stellt fest, dass „der Grad der geeigneten Untersuchung vor Ort variieren wird, je nach Art der Immobilie, Zweck der Bewertung und den mit dem Kunden vereinbarten Auftragsbedingungen.“

1.2 Sofern in den Auftragsbedingungen nicht ausdrücklich anderweitiges bestimmt wird, ist der Gutachter verpflichtet in seiner Bewertung, alle wesentlichen Faktoren zu untersuchen, zu berücksichtigen und einzufügen, die Einfluss auf eine Immobilie oder deren unmittelbare Umgebung haben und sich auf den Wert auswirken könnten. Dies gilt auch dann, wenn diese Faktoren in diesem Leitfaden nicht erwähnt werden.

1.3 Obwohl dieser Leitfaden die Faktoren aufführt, die üblicherweise eine Auswirkung auf den Wert einer Immobilie haben, so hängt das Ausmass, in dem diese Faktoren durch den Gutachter zu berücksichtigen sind, häufig vom konkreten Bewertungszweck und vom Umfang der Nachforschungen ab, die normalerweise mit einer solchen Bewertung einhergehen. Der Gutachter kann mit dem Kunden vereinbaren, die Nachforschungen zu beschränken oder bestimmte Annahmen zu formulieren, sofern dabei Absatz 1.1 berücksichtigt wird.

1.4 Zwar beziehen sich die meisten Informationsquellen speziell auf bestimmte Immobilien, andere jedoch vermitteln lediglich allgemeine Informationen, die für einen grösseren Anwendungsbereich gelten. Der Gutachter muss die möglichen Auswirkungen auf eine bestimmte Immobilie vorsichtig bewerten und gegebenenfalls die für seinen Bericht herangezogenen Informationen klar abgrenzen.

1.5 In den meisten Fällen stellt das aus einer bestimmten Gefährdung heraus entstehende Risiko eine Kombination der physischen Eigenschaften der Immobilie und der Art und Weise, wie die Immobilie vom Bewohner genutzt wird, dar. Es ist wichtig, zwischen denjenigen Arbeiten, die aufgrund der spezifischen Verwendung der Immobilie durch einen Nutzer erforderlich werden, und denjenigen Arbeiten zu unterscheiden, die ein potenzieller Käufer durchführen müsste.

1.6 Wenn Sachverständigenberichte zur Verfügung gestellt werden, muss der Gutachter deren Auswirkung auf die Bewertung berücksichtigen. Der Gutachter bietet jedoch keinerlei Erklärung oder Deutung solcher Berichte an, wenn er nicht persönlich über die entsprechende Fachkompetenz verfügt.

2 Kontamination und Umweltfragen

2.1 Je nach Umfang und Zweck der Bewertung legt der Gutachter im Sinne des Auftrags fest, in welchem Ausmass Kontamination und Umweltfragen untersucht oder kommentiert werden sollen.

2.2 Gemäss dem Ausmass der erforderlichen Untersuchung von Kontamination und Umweltfragen berücksichtigt der Gutachter die Verordnung vom 26. August 1998 über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlastenverordnung, AltIV, in Kraft getreten am 01.10.1998; SR 814.680).

3 Gefährliche oder schädliche Stoffe

3.1 Die Verwendung von Asbest war bis in die späten 1980er Jahre weit verbreitet. Somit ist Asbest mit grosser Wahrscheinlichkeit in einer Vielzahl von Gebäuden vorhanden.

3.2 In allen Gebäuden, in denen Asbest vorhanden ist, können die Kosten für Wartung, Umbau und Instandsetzung wegen der Notwendigkeit geeigneter Vorsichtsmassnahmen, insbesondere aufgrund gesetzlicher Vorschriften, deutlich höher sein, was sich auf den Wert der Immobilie auswirkt. Es wird daher empfohlen, dass der Gutachter ein besonderes Gespür für diese Art von Gebäuden und Bauten mit potentiellm Asbestvorkommen entwickelt.

3.3 Die Verwendung von Asbest ist seit dem 1. März 1989 (ChemRRV) untersagt, und seit 1990 sind die meisten asbesthaltigen Produkte verboten. Für bestimmte Fälle gilt jedoch eine Übergangsfrist bis Januar 1995. Seit Januar 2009 besteht eine Verpflichtung, vor dem Beginn von Bauarbeiten Untersuchungen durchzuführen (BauAV).

3.4 Die Bestimmungen über Asbest sind von Kanton zu Kanton unterschiedlich. Der Gutachter muss daher den Kunden auf die Anforderungen vor Ort aufmerksam machen, insbesondere dann, wenn Baumassnahmen geplant sind.

3.5 Es besteht die Möglichkeit, dass bei der Gebäudeerrichtung schädliche Materialien eingesetzt wurden, beispielsweise Tonerdeschmelzzement, Calciumchlorid-Zement und polychlorierte Biphenyle (PCB).

3.6 Die Identifizierung solcher Materialien muss durch Fachleute durchgeführt werden. Für weitere Informationen wird der Gutachter an den folgenden RICS Leitfaden (Guidance Note, abrufbar auf www.rics.org) verwiesen:

RICS Best Practice & Guidance Note for Technical Due Diligence of Commercial, Industrial & Residential Property in Continental Europe (2011)

4 Diskriminierung von Menschen mit Behinderung

4.1 Das Gesetz über die Diskriminierung von Menschen mit Behinderung wurde im Dezember 2002 verabschiedet und im Juni 2006 geändert. Das „Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderung“ (BehiG) verpflichtet Arbeitgeber und Unternehmen, die öffentliche Dienstleistungen erbringen, zumutbare Änderungen an den Praktiken und Verfahren vorzunehmen, um Behinderten zu ermöglichen, ihrer Arbeit nachzugehen, oder bauliche Merkmale zu entfernen oder zu verändern, die es einem Behinderten unmöglich machen oder in unzumutbarer Weise erschweren, die angebotenen Dienstleistungen zu nutzen.

4.2 Die Definition des Begriffs Behinderung ist weit gefasst. Gutachter sollten sich der potenziellen Haftung von Gebäudeeigentümern, die die Gesetzgebung einzuhalten haben, und der möglichen Auswirkungen auf den Wert der Immobilie bewusst sein.

5 Brandschutz

5.1 Die Brandschutzbestimmungen werden von der „Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen“ (VKF) festgelegt. Diese Bestimmungen gelten für Neubauten ebenso wie für grössere Renovierungsvorhaben. Bestehende Gebäude, die ein hohes Risiko für die Gebäudebenutzer aufweisen, müssen an diese Bestimmungen angepasst werden.

5.2 Weitere Informationen über die Brandschutzbestimmungen der einzelnen Kantone sind auf der Webseite www.vkf.ch erhältlich.

CHGN 2 Gemeinschaftseigentum von Immobilien

1 Allgemeines

Das Grundeigentum ist in den Art. 655 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) geregelt. Gegenstand des Grundeigentums sind die Grundstücke, gemäss ZGB:

- Liegenschaften,
- selbständige und dauernde Rechte
- Bergwerke
- Miteigentumsanteile an Grundstücken

Ohne Eintragung im Grundbuch entsteht kein dingliches Recht (sog. "negative Rechtskraft des Grundbuchs") und was im Grundbuch steht, das besteht so (sog. "positive Rechtskraft des Grundbuchs"). Grundeigentum ist immer aus dem Grundbuch ersichtlich. Jeder Erwerb eines Grundstücks wird im Grundbuch eingetragen.

2 Miteigentum

Der Begriff des Miteigentums ist in Art. 646 des ZGB definiert. Danach sind mehrere Personen Miteigentümer, wenn sie eine Sache nach Bruchteilen und ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum haben.

Ein für den Gutachter interessanter Faktor, der seine Schlussfolgerungen beeinflussen kann, ist die Tatsache, dass jeder Miteigentümer ein Vorkaufsrecht gegenüber jedem Nichtmiteigentümer hat, welcher einen Anteil an der Immobilie erwirbt. Diese Bestimmung ergibt sich aus Art. 682 ZGB.

3 Stockwerkeigentum [STWE]

Stockwerkeigentum (als qualifiziertes Miteigentum) ist in den Artikeln 712a ff. ZGB geregelt. Ein Gutachter hat all diese gesetzlichen oder vertraglichen Bestimmungen zu beachten, wenn er mit der Schätzung solcher Vermögenswerte beauftragt ist, und die folgenden Faktoren bei seiner Analyse zu berücksichtigen:

- Begründungsvertrag der Eigentümergemeinschaft einschliesslich der räumlichen Ausscheidung und Aufteilung der Anteile

- Pläne von Wohneinheiten und Gemeinschaftsbereichen, mit Prüfung der Wohnfläche
- Nutzungs- und Verwaltungsreglement
- Erneuerungsfonds
- Protokolle und Rechenschaftsberichte der letzten 3 – 5 Jahre vor Tätigwerden des Gutachters.

Die Bestimmung der Sondernutzungsfläche wird in der Schweiz regional unterschiedlich gehandhabt. Ist der Gutachter mit der Festlegung der Flächen beauftragt, so wendet er die vor Ort üblichen Praktiken an. Folgende Praktiken werden am häufigsten angewandt:

- Gemäss Norm SIA 416 wird inklusive tragender Aussenwände berechnet,
- Gemäss Richtlinien der Waadtländer Immobilienkammer (CVI) wird die Fläche innerhalb der Aussenmauern zuzüglich der Hälfte der Balkonflächen berücksichtigt,
- Gemäss Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen ist die Wohnfläche (WF) die Fläche innerhalb der Aussenmauern inklusive Bad/WC, wohnungsinterne Treppen werden voll gerechnet (je pro Etage), Balkone, separate Waschküchen, Keller und Wirtschaftsräume werden nicht berücksichtigt. Die Nettowohnfläche (NWF) schliesst zusätzlich Zwischenwände und Schächte aus.

Der Bewerter soll in jedem Fall klar deklarieren, welche Flächen in seiner Flächenberechnung berücksichtigt wurden bzw. nach welcher Norm gerechnet wurde.

Der Gutachter muss sich der Tatsache bewusst sein, dass die „Miteigentümer“ eines Stockwerkeigentums kein gesetzliches Vorkaufsrecht besitzen, dieses jedoch manchmal im Begründungsvertrag oder in einer späteren Vereinbarung errichtet und im Grundbuch vorgemerkt wird. Im Reglement findet sich, wenn auch immer seltener, das Recht der Miteigentümer, den Verkauf einer Wohneinheit an einen neuen Miteigentümer abzulehnen, der als „unerwünscht“ erachtet wird.

CHGN 3 Besteuerung / Erbschaft / Ehelicher Güterstand

1 Grundsteuer

In der Schweiz gibt es 26 verschiedene kantonale Gesetzgebungen, die insbesondere für die Ermittlung des steuerlichen Wertes von Immobilien zu berücksichtigen sind. Bei Renditeobjekten berücksichtigt der Gutachter auch die für die zu bewertende Immobilie zu entrichtenden Grundsteuern. Die Verfahren für die Berechnung des steuerlichen Werts von Immobilien sind in den kantonalen Bestimmungen festgelegt.

2 Erbschaften

Artikel 617 ZGB sieht vor, dass Grundstücke den Erben zum Verkehrswert im Zeitpunkt der Teilung anzurechnen sind. Laut Rechtsprechung (Urteil des Bundesgerichtshofs 125 III 1) ist der Verkehrswert eines überbauten Grundstückes in Kombination von Real- und Ertragswert zu ermitteln.

3 Ehelicher Güterstand

Das Schweizer Recht kennt mehrere eheliche Güterstände: Der ordentliche Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung gilt für die meisten Ehepaare. Daneben gibt es andere Regelungen, die sich aus den Wünschen der Ehepartner, die einen Ehevertrag schliessen, ergeben. Bei einer Änderung des ehelichen Güterstands muss der frühere eheliche Güterstand aufgelöst werden. Gemäss Artikel 211 ZGB sind Vermögenswerte bei der güterrechtlichen Auseinandersetzung zu ihrem Verkehrswert einzusetzen. Für Vermögenswerte aus der Errungenschaft (beim ehelichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung) ist der Wert zum Zeitpunkt der Auflösung massgebend (Art. 214 Abs. 1 ZGB). Analoge Bestimmungen finden sich in Artikel 240 ZGB bei der Gütergemeinschaft. Bei der Schätzung von Vermögenswerten, die einer Hinzurechnung unterliegen (Artikel 208 ZGB), ist der Wert zu dem Zeitpunkt massgebend, in dem sie veräussert worden sind (Art. 214 Abs. 2 ZGB).

CHGN 4 Wertgutachten für landwirtschaftliche Immobilien

Immobilien, die dem bäuerlichen Bodenrecht unterliegen, dürfen nur an den Betreiber eines Agrarbetriebs veräussert werden. Sie werden auf einem begrenzten Markt gehandelt, dessen zulässige Höchstpreise staatlich kontrolliert werden. Somit kann ihr Wert nur von Gutachtern ermittelt werden, die bei den Bodenrechtsbehörden der Kantone zugelassen sind.

Dem Gesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) unterliegen

- landwirtschaftliche Anwesen und Betriebe ausserhalb einer Bauzone,
- Grundstücke und Grundstücksteile mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen, einschliesslich angemessenen Umschwungs, die in einer Bauzone liegen und zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehören,
- Waldgrundstücke, die zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehören,
- gemischt genutzte Immobilien (Artikel 60 a des Gesetzes über das bäuerliche Bodenrecht),
- Anteils- und Nutzungsrechte an Allmenden, Alpen, Wald und Weiden, die im Eigentum von Allmendgenossenschaften, Alpgenossenschaften, Waldkorporationen oder ähnlichen Körperschaften stehen,

Diesem Gesetz unterliegen nicht

- landwirtschaftliche Betriebe, die vollständig innerhalb einer Bauzone liegen,
- nicht-landwirtschaftliche Immobilien, die in einer landwirtschaftlichen Zone liegen und nicht zu einem Betrieb gehören,
- Waldgrundstücke, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehören,
- landwirtschaftliche Immobilien, die innerhalb einer Bauzone liegen und nicht an einen ausserhalb einer Bauzone gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb gebunden sind.

CHGN 5 Bundesgesetz über die Enteignung

Bei Angelegenheiten bezüglich Enteignung (Artikel 19a des Gesetzes über die Enteignung, EntG) muss der Verkehrswert des enteigneten Rechts im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung berücksichtigt werden (Artikel 19 bis 1 Abs. 1 EntG). Artikel 20 sieht vor, dass bei der Schätzung des Verkehrswerts die Möglichkeit einer besseren Verwendung der Immobilie angemessen zu berücksichtigen ist (Art. 20 Abs. 1 EntG).

CHGN 6 Wertgutachten bei Baurechten

1 Einleitung

Das Baurecht stellt eine verbesserte Form der erbpachtlichen Vermietung (eine spezielle Art des langfristigen Mietvertrags) dar. Es kann als selbständiges und dauerndes Recht bestellt werden und damit über einen bestimmten Zeitraum die rechtlichen Merkmale einer „Immobilie“ übernehmen. Das Baurecht wird durch einen Vertrag begründet, der Bestimmungen über die Laufzeit, die Art der Vergütung und den Heimfall enthält.

Der Gutachter wird auf eine Reihe möglicher Szenarien treffen, die zunächst vom Objekt abhängig sind, das bewertet werden soll, d.h. das Grundstück oder das Baurecht, und ferner von der Berücksichtigung bestimmter Vorgaben, beispielsweise die Verpflichtung des Baurechtnehmers zur entschädigungslosen Wiederherstellung der zur Verfügung gestellten Fläche nach Ablauf des Baurechts oder zur Herausgabe der zur Verfügung gestellten Fläche ohne jegliche Bauten.

Bisher liegen nur wenig konkrete Erfahrungen mit dem Ablauf von Baurechtsverträgen vor (hauptsächlich, weil sie noch relativ „jung“ sind) oder oft verlängert werden. Die Parteien haben in der Regel die Gelegenheit am Ende des Baurechts, entweder eine Entschädigung oder die Verlängerung des laufenden Baurechts oder den Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags auszuhandeln. Grundsätzlich gelten jedoch die Bestimmungen des Baurechtsvertrages hinsichtlich Heimfall.

2 Das Baurecht im rechtlichen Kontext

Das selbständige und dauernde Recht wird in den Artikeln 779 ff ZGB behandelt. Es bezieht sich auf das Recht, das einem „Eigentümer“ (dem Baurechtnnehmer) gewährt wird, auf dem Vermögenswert eines anderen (dem Baurechtgeber) ein Gebäude zu errichten und gemäss einem Vertrag über das selbständige und dauernde Recht zu verfügen. Die Laufzeit beträgt mindestens 30, höchstens 100 Jahre. Ein solches Baurecht erhält ein eigenes Grundbuchblatt.

Artikel 675 ZGB sieht vor, dass Bauwerke, die dauernd mit dem Grundstück verbunden sind, einen besonderen Eigentümer haben können, wenn ihr Bestand als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen ist. Der Eigentümer des Bauwerks ist dann der Berechtigte, zu dessen Gunsten die Dienstbarkeit geschaffen wird. Ihre Dauer kann weniger als 30 Jahre betragen.

3 Das Baurecht im vertraglichen Kontext

Die wesentlichen Elemente des Baurechts sind

- die Parteien,
- die Laufzeit,
- der Baurechtzins,
- der Heimfall bei Fälligkeit (oder gegebenenfalls zu einem anderen Zeitpunkt bei vorzeitigem Heimfall).

4 Der Heimfall

Hat der Baurechtnehmer auf dem ihm zur Verfügung gestellten Grundstück ein Bauwerk errichtet, so kann dies vom Baurechtgeber übernommen werden. Selbstverständlich muss der Baurechtnehmer dann entschädigt werden. Das Gesetz (Artikel 779 d ZGB) sieht vor, dass dieser eine angemessene Entschädigung erhalten muss. Die Bestimmung spricht implizit das an, was ein Sachverständiger als „Verkehrswert“ definieren könnte, und genau aus diesem Grund kann man sich vorstellen, dass häufiger auf einen Sachverständigen zurückgegriffen wird.

Der Begriff des „Verkehrswerts“, d.h. der Betrag, der bei der Rückgabe als Entschädigung in Betracht gezogen werden sollte, wirft die Frage auf, ob es sich um einen echten Verkehrswert handelt, d.h. von einem Gutachter ermittelt, dessen Ziel die Vergütung des Baurechtnehmers entsprechend dem tatsächlichen Wert des Bauwerks ist (innerer Wert unter Berücksichtigung von Abnutzung und Überalterung), oder etwas anderes. An dieser Stelle verweisen wir auf das Werk von P. H. Steinauer, „Les droits réels“, Band III Nummer 2558 ff. und insbesondere 2561, wo es heisst:

„Mit der Vorgabe, dass die Entschädigung angemessen ist, beabsichtigte der Gesetzgeber nicht, eine umfassende und vollständige Entschädigung auszuschliessen. Er verfügt jedoch, dass sämtliche Umstände des Falles zu berücksichtigen sind. Insbesondere ist, wenn die betreffende Immobilie aufgrund der Strukturen, die auf ihr errichtet wurden, einen Wertzuwachs erfahren hat, auch der aus der Immobilie selbst entstandene Mehrwert zu berücksichtigen.“

5 Sonstige Bestimmungen

Weitere Faktoren, die im Hauptvertrag aufgeführt sind, könnten sich beziehen auf :

- die Beschränkung der Möglichkeiten einer Rechtsübertragung,
- die Stellung von Garantien für die Zahlung des Baurechtzinses,
- Verpflichtungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Nutzung des Grundstücks,
- Erläuterungen zur Möglichkeit (des Baurechtgebers), den vorzeitigen Heimfall zu erlangen.

6 Baurechte 2. Grades (oder nachfolgenden Grades)

Der Baurechtnehmer kann selbst Baurechtnehmer oder Baurechtgeber 2. Grades usw. werden.

Es sei daran erinnert, dass das selbständige und dauernde Baurecht 2. Grades innerhalb der Grenzen des selbständigen und dauernden Baurechts 1. Grades bleiben muss. Die Fläche muss gleich oder kleiner sein als die Fläche des selbständigen und dauernden Baurechts 1. Grades.

7 Vorkaufsrecht

Die gesetzlichen Bestimmungen sehen ein Vorkaufsrecht des Eigentümers des belasteten Grundstücks (Baurechtgeber) gegenüber jedwedem Erwerber des selbständigen und dauernden Baurechts vor. Der Baurechtnehmer verfügt über das gleiche Recht gegenüber jedwedem Erwerber des Grundstücks (vgl. Artikel 682, Abs. 2 ZGB).



Confidence through professional standards

RICS promotes and enforces the highest professional qualifications and standards in the development and management of land, real estate, construction and infrastructure. Our name promises the consistent delivery of standards – bringing confidence to the markets we serve.

We accredit 118,000 professionals and any individual or firm registered with RICS is subject to our quality assurance. Their expertise covers property, asset valuation and real estate management; the costing and leadership of construction projects; the development of infrastructure; and the management of natural resources, such as mining, farms and woodland. From environmental assessments and building controls to negotiating land rights in an emerging economy; if our members are involved the same professional standards and ethics apply.

We believe that standards underpin effective markets. With up to seventy per cent of the world's wealth bound up in land and real estate, our sector is vital to economic development, helping to support stable, sustainable investment and growth around the globe.

With offices covering the major political and financial centres of the world, our market presence means we are ideally placed to influence policy and embed professional standards. We work at a cross-governmental level, delivering international standards that will support a safe and vibrant marketplace in land, real estate, construction and infrastructure, for the benefit of all.

We are proud of our reputation and we guard it fiercely, so clients who work with an RICS professional can have confidence in the quality and ethics of the services they receive.

United Kingdom RICS HQ

Parliament Square, London
SW1P 3AD United Kingdom

t +44 (0)24 7686 8555

f +44 (0)20 7334 3811

contactrics@rics.org

Media enquiries

pressoffice@rics.org

Ireland

38 Merrion Square, Dublin 2,
Ireland

t +353 1 644 5500

f +353 1 661 1797

ricsireland@rics.org

Europe

[excluding UK and Ireland]

Rue Ducale 67,
1000 Brussels,
Belgium

t +32 2 733 10 19

f +32 2 742 97 48

ricseurope@rics.org

Middle East

Office G14, Block 3,
Knowledge Village,
Dubai, United Arab Emirates

t +971 4 446 2808

f +971 4 427 2498

ricsmenea@rics.org

Africa

PO Box 3400,
Witkoppen 2068,
South Africa

t +27 11 467 2857

f +27 86 514 0655

ricsafrica@rics.org

Americas

One Grand Central Place,
60 East 42nd Street, Suite 2810,
New York 10165 – 2811, USA

t +1 212 847 7400

f +1 212 847 7401

ricsamericas@rics.org

South America

Rua Maranhão, 584 – cj 104,
São Paulo – SP, Brasil

t +55 11 2925 0068

ricsbrasil@rics.org

Oceania

Suite 1, Level 9,
1 Castlereagh Street,
Sydney NSW 2000, Australia

t +61 2 9216 2333

f +61 2 9232 5591

info@rics.org

North Asia

3707 Hopewell Centre,
183 Queen's Road East
Wanchai, Hong Kong

t +852 2537 7117

f +852 2537 2756

ricsasia@rics.org

ASEAN

10 Anson Road,
#06-22 International Plaza,
Singapore 079903

t +65 6692 9169

f +65 6692 9293

ricssingapore@rics.org

Japan

Level 14 Hibiya Central Building,
1-2-9 Nishi Shimbashi Minato-Ku,
Tokyo 105-0003, Japan

t +81 3 5532 8813

f +81 3 5532 8814

ricsjapan@rics.org

South Asia

48 & 49 Centrum Plaza,
Sector Road, Sector 53,
Gurgaon – 122002, India

t +91 124 459 5400

f +91 124 459 5402

ricsindia@rics.org