

Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA*

Peter Porstendörfer, Harald Geib, Dieter Kertscher, Henrik Baumunk und Ernst Weber

Zusammenfassung

Die TEGoVA stellt im »Blue Book 2003«, den »Europäischen Bewertungsstandards, EVS 2003«, die Regeln und Verfahrensweisen der europäischen Immobilienbewertungssystematik vor. Darin sind niedergelegt die Verfahren, die Aus- und Fortbildung sowie die ethischen Fragen für 500.000 Wertermittlungssachverständige in 27 europäischen Ländern. Dieses Werk stellt einen weiteren deutlichen Fortschritt gegenüber den Vorgängerwerken dar. Gleichwohl besteht aus deutscher Sicht weiterhin Verbesserungsbedarf. Der Arbeitskreis 6 »Immobilienwertermittlung« des DVW möchte mit seiner Stellungnahme nicht kritisieren, sondern Anregungen für verbesserte Formulierungen in der Neuauflage der EVS 2006 liefern.

Summary

The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) presents the rules and regulations of the European Valuation Standards (EVS 2003) in the »Blue Book 2003«. This book con-

tains proceedings of valuation education and ethics for about 500.000 valuation experts in 27 European countries. This work has made great progress in comparison to previous editions. However, some corrections from the German point of view have to be made. Commission 6 of the DVW, called »Immobilienbewertung«, does not want to criticize but to suggest improved formulations for the upcoming Blue Book in 2006.

1 Einleitung

Die TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) hat nach eigenem Verständnis mit dem Blue Book, den Europäischen Bewertungsstandards (EVS 2003), Regeln zur Wertermittlung, Aus- und Fortbildung sowie Ethik für ca. 500.000 Gutachter in 27 Ländern entwickelt. Erklärtes Ziel ist die Harmonisierung der europäischen Wertermittlungspraxis. An der ersten Ausgabe aus dem Jahre 1997 wurde noch massive Kritik geübt. Ähnlich erging es der folgenden, die allerdings nicht ins Deutsche übersetzt wurde. Die vorliegende zweite deutsche Ausgabe ist ohne Zweifel ein deutlicher Fortschritt, auch wenn aus deutscher Sicht Verbesserungsbedarf besteht.

* Eine Stellungnahme des Arbeitskreises 6 »Immobilienwertermittlung« des Deutschen Vereins für Vermessungswesen e.V. – Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement zur zweiten deutschen Auflage der EVS 2003, des so genannten »Blue Book«.

Die EVS 2003 wenden sich an unterschiedliche Zielgruppen. In die Stellungnahme zu den wesentlichen Standards sind daher die Sichtweisen der Wertermittlungslehre, der freien Sachverständigen, der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, der Banken und Sparkassen sowie des Bilanzierungswesens eingeflossen.

2 Standards der EVS 2003

2.1 Wertermittlungsgrundlagen und -begriffe

Die Vorstellung, Definition und Beschreibung der international verwendeten Wertbegriffe ist grundsätzlich zu begrüßen, aber nicht abschließend, vollständig und teilweise widersprüchlich.

Das trifft beispielsweise auf

- die begrifflichen Unterschiede des Marktwertes von IVSC und TEGoVA einerseits und der EU-Richtlinie 91/647/EWG andererseits,
- den für Wertermittlungen bei Banken genutzten Beleihungswert, der in den EVS 2003 auch als Hypothekarischer Beleihungswert oder als Mortgage Lending Value definiert wird,
- die Definition des »fair value« und
- eine fehlende grundsätzliche Klassifizierung der Immobilien zu.

Die von ihr selbst formulierte Empfehlung für einheitliche Definitionen sollte hier von der TEGoVA umgesetzt werden. Auch die in Deutschland verwendete Bezeichnung des Verkehrswertes wird erst im länderspezifischen Teil der Richtlinie 13 erwähnt. Eine Diskussion im europäischen Zusammenhang um nationale Standards fehlt damit. Insbesondere in einer deutschen Ausgabe ist aber der Vergleich zwischen internationalen Begriffen und ihren Definitionen sowie der Legaldefinition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB von Bedeutung.

Eine gute praktische Hilfestellung bieten die erläuterten Begriffe Zwangsverkaufswert bzw. Liquidationswert. Der Liquidationswert wird aber in einem anderen Zusammenhang in der WertV verwendet. Hier besteht Bedarf zur Klarstellung. Darüber hinaus wären auch präzisere Erklärungen hinsichtlich des Verwertungszeitraumes sowie weitere Definitionen wie z. B. Kapitalisierungszins und Modernisierungsrisiko wünschenswert.

Durch die Definition des alternativen Nutzungswertes, die grundsätzlichen Ausführungen zu Prognosen einschließlich der dabei zu analysierenden Kriterien und die Aufnahme der Leitlinie 14 »Immobilienbewertung sowie Bewertung von Markt- und Objektisiken im Rahmen einer Securitisation« wurde insgesamt eine gemeinsame europäische Basis für die Analyse umfassender Risikoprofile einzelner Objekte und Portfolios mit einer einheitlichen Kriterienliste geschaffen.

Der europäische Maßstab für Wertermittlungen zu Bilanzierungszwecken sind die IFRS (International Finan-

cial Reporting Standards, vormalis: International Accounting Standards, IAS). Diese sind (neben den US-GAAP) auch die Sprache, in der im Rahmen der Bilanzierung von Vermögenswerten (auch Immobilien) auf europäischer Ebene kommuniziert wird. Begriffe und Methoden, die das International Accounting Standards Board aufgrund seiner Regelungshoheit für Klassifizierungs- und Wertermittlungszwecke von Immobilien definiert hat, sollten daher in die EVS 2003 übernommen werden, um Verständigungsschwierigkeiten zwischen Abschlussprüfern und Immobiliensachverständigen auf dieser Ebene abzubauen. Beispielsweise betrifft das die Klassifizierung des Anlagevermögens. Wie der Vergleich zeigt, werden durch die EVS 2003 von den IFRS abweichende Termini verwendet. Darüber hinaus fehlen in der Aufstellung der EVS 2003 die durch das Unternehmen eigengenutzten Immobilien (IAS 16) sowie die zum Verkauf stehenden Immobilien des Anlagevermögens (IFRS 5).

Eine weitere Kommunikationshürde ist die unterschiedliche Wertterminologie und -abgrenzung (u. a. Angemessener Wert und verschiedene Arten des Nutzungswertes) sowie die Wahl einer geeigneten Wertermittlungsgrundlage. So finden sich in den EVS 2003 zwar die Definitionen (ohne Quellenverweis) der IFRS-Wertbegriffe, allerdings fehlt auch hier die Verbindung zu den zahlreichen übrigen Wertbegriffen der EVS 2003. Wenn die EVS 2003, neben den nationalen und internationalen Vorschriften, als Wertermittlungsstandards für die Immobilienwertermittlung nach IFRS anerkannt werden wollen, sollten sie Bezug auf die jeweils dort gültigen Wertbegriffe nehmen und diese in den Kontext der EVS 2003 einordnen.

Generell wäre zu überlegen, die englischen Fachbegriffe (z. B. fair value) zum leichteren Verständnis der teilweise umständlichen und widersprüchlichen Übersetzungen (u. a. Angemessener Wert) heranzuziehen.

2.2 Wertermittlungsmethoden

Die Wertermittlungsmethoden werden in Anhang 1 der EVS 2003 relativ ausführlich abgehandelt. Die überwiegend nur theoretisch beschriebenen Darstellungen der verschiedenen Methoden werden bei einem Praktiker aber nur auf bedingtes Interesse stoßen. Die Beschreibungen sind zum einen sehr allgemein gehalten. Musterbeispiele mit Grafiken würden sich hier beispielsweise anbieten. Auch erschließen sich nicht sofort die europäischen Gemeinsamkeiten, Unterschiede und der Entwicklungsprozess innerhalb und zwischen den nationalen Methoden bis hin zu der allgemeinen Anerkennung. Zum anderen sind die Unterschiede der Wertermittlungsmethoden zur Ermittlung des Beleihungswertes zu denen des Marktwertes sehr knapp dargestellt. Auch wäre die Wertermittlungsmethodik für den Zwangsverkaufswert noch zu vertiefen. Im Bereich des Bilanzierungswesens fehlen darüber hinaus grundsätzliche Ausführungen u. a. zur Erst- und Folgewertermittlung sowie Verweise auf die

entsprechenden IFRS als Orientierungs- und Kommunikationshilfe für die Anwender.

Die Wertermittlung in Deutschland wird teilweise unkorrekt wiedergegeben. Das trifft beispielsweise auf die Qualifizierungsbezeichnungen, die Rechtsvorschriften und Richtlinien, die Wertermittlungsverfahren, die Erläuterungen zur Kaufpreissammlung, die dargestellte Grafik zur Verkehrswertermittlung und die Ermittlung des Liegenschaftszinses zu.

2.3 Berufsstandards und Qualitätsanforderungen

Die Standards der TEGoVA zu Qualifikation, Kompetenzniveau, Standesregeln, berufsethischen Aspekten und Verhaltensregeln entsprechen dem geltenden Niveau in Deutschland. Sachverständige und Gutachterausschüsse werden damit keine Schwierigkeiten haben. Es wird klar herausgestellt, dass die dargelegten Berufs- und Standesregeln nach TEGoVA lediglich empfehlenden Charakter aufweisen und nur in Ergänzung zu den bestehenden nationalen Regeln betrachtet werden können.

Die europaweite Zertifizierung mit dem Gütesiegel »Approved by TEGoVA« und den entsprechenden vier konkreten einzuhaltenden Berufsgrundsätzen wird seitens TEGoVA eindeutig gefordert und ist im Sinne einer Harmonisierung zu begrüßen. Somit gelten nicht ausschließlich nur die (bereits) öffentlich bestellten und vereidigten wie auch die zertifizierten Sachverständigen als »qualifiziert« im Sinne der EVS 2003. Als Besonderheit ist »das Verhältnis des qualifizierten Gutachters zum Buchprüfer« herauszustellen. Hierin spiegelt sich die exponierte Ausrichtung der EVS 2003 bezüglich der Wertermittlungen zu Bilanzierungszwecken und Rechnungslegungen wider. Dies wird für die darin spezialisierten Leser von Interesse sein können, insofern sich deutliche Unterschiede zu den in Deutschland üblichen Standesregeln ergeben.

Die im Standard 2 »Der qualifizierte Gutachter« dokumentierten Punkte zum Zulassungsverfahren für Gutachter und die Mindestanforderungen an qualifizierte Gutachter der TEGoVA sind durch die Zertifizierungen nach Euronorm 45013 und die öffentliche Bestellung erfüllt.

3 Strukturierung, Lesbarkeit

Eine flüssige Lesbarkeit ist nicht durchgängig gegeben. Darunter leidet auch die Verständlichkeit. Ursachen liegen bereits im englischsprachigen Original. Beim vergleichenden Lesen der englischen Originalversion fällt auf, dass bei der Ausformulierung des Textes häufig ein zu langer und zu verschachtelter und komplexer Satzbau entstand. Die Chance einer möglichst einfachen und wortgetreuen Übersetzung wurde versäumt. So wurden auch offensichtliche fachbegriffliche Fehler der englischen Originalausgabe (z. B. in A 1.33: physikalische Parameter, in A 1.114: positive Neigung) nicht bereinigt.

Die Standards, Leitlinien und Anhänge weisen einzeln für sich und in sich ein überwiegend geordnetes Bild auf. Es ist jedoch erkennbar, dass sie von verschiedenen Autoren stammen und ein Abgleich der Inhalte unterblieben ist. Wiederholungen sind die Folge. Der Aufbau und die Struktur der EVS 2003 bedingen dies zwar. Im Einzelfall kann das auch hilfreich sein, im Allgemeinen ist die Wiederholung von Sachverhalten und Begriffsdefinitionen aber eher hinderlich und unnötig.

Die thematische Abfolge und somit die Rangfolge der Abschnitte ist nicht unbedingt sinnvoll und logisch. Als Beispiel sei hier die Erläuterung der Wertermittlungsmethodik im Anhang 1 und weit hinten im Standard 1 die der Wertermittlungsgrundlagen angeführt.

4 Vollständigkeit, Informationstiefe

Ein Anwender wird die EVS 2003 als Fach- oder Nachschlagewerk nutzen, indem er einzelne Abschnitte heranzieht, um Lösungsansätze und Antworten auf seine aktuellen und internationalen Fragestellungen zu finden. Dabei wird er feststellen, dass die EVS 2003

- für die Praxis nicht genügend in die Tiefe gehen und Details vernachlässigen,
- im Wesentlichen die Wertermittlung von Unternehmen behandeln,
- die Rechnungslegung und die Bilanzierung in den Vordergrund stellen und
- die städtebauliche Immobilienwertermittlung nicht explizit und nur unterschwellig

behandeln. Es stellt sich an dieser Stelle natürlich die Frage, ob die EVS 2003 eine solche Tiefe überhaupt leisten wollen. Als detailliertes Nachschlagewerk für den Praktiker in seinem alltäglichen Wertermittlungsgeschäft können sie vorerst nicht dienen. Darin liegt ein auszugestaltendes Potenzial für eine nächste Ausgabe.

Für den Sachverständigen sind neben theoretischen Ausführungen vor allem konkrete Arbeitshinweise und Vorgaben von Bedeutung. Zur Verständlichkeit und Übersichtlichkeit sollte mehr mit Grafiken gearbeitet werden. Viele komplizierte und komplexe Sachverhalte, Zusammenhänge und Erläuterungen erschließen sich dem Leser somit deutlich effektiver.

5 Sonstiges

Durch eine gegenüber der Ausgabe von 1997 geänderte Gliederung mit Standards und Leitlinien und die Aufnahme weiterer Themen ist man dem Anspruch, die europäische Wertermittlungspraxis transparenter darzustellen, einen Schritt näher gekommen. Viele Unzulänglichkeiten des Buches sind aber schon allein auf eine zu wortgetreue und schwerfällige Übersetzung des Originaltextes zurückzuführen.

Es ist auch nicht nachvollziehbar, dass die Übersetzung gerade bei der Beschreibung der deutschen Gesetzgebung

und Verfahren Fehler der Wertermittlungsverordnung eine Bewertungsverordnung und aus den Wertermittlungsrichtlinien Bewertungsrichtlinien. In Verbindung mit der schon angesprochenen teilweise unkorrekten Wiedergabe der deutschen Wertermittlungspraxis vermittelt das keinen Eindruck der Professionalität und Kompetenz zur Wertermittlung in Deutschland. Vollständig unverständlich ist, warum die sicherlich hilfreiche Zusammenstellung der in der Wertermittlung gebräuchlichen Begriffe (Appendix 7, Glossary of Terms used in Valuation and Related Subjects) und das Sachregister (Index) der englischen Ausgabe nicht übernommen wurden.

6 Empfehlungen, Verbesserungsvorschläge

Die früher vorgebrachten Einwände, dass die EVS keine anerkannten Standards für die Immobilienwertermittlung darstellen und somit den eigenen Anspruch verfehlen, stellt sich mit den EVS 2003 so nicht mehr dar. Aus Sicht des AK 6 besteht aber noch Verbesserungsbedarf, um dem Anspruch des Buches, die europäischen Wertermittlungsstandards zu repräsentieren, gerecht zu werden:

- Das betrifft generell Empfehlungen zu europaweit gültigen Definitionen und Methoden. Hier sollte die TEGoVA eine eindeutige Position zu einheitlichen europäischen Regeln beziehen. Eine reine Aufzählung der vorhandenen Standards ist für einen Leser des Buches wenig hilfreich.
- Klare Strukturierung – zurzeit sind Begriffe und Methoden unsystematisch über das Buch verteilt.
- Aufnahme von Musterbeispielen und Grafiken zu den Wertermittlungsmethoden.
- Die Darstellung der Wertermittlungsmethodik ist in den beiden ersten Teilen im Anhang 1 noch weiter zu vertiefen, um ihre Bedeutung für die praktische Anwendung in grenzüberschreitenden Wertermittlungen zu erhöhen.
- Ergänzungen im Bereich Beleihungen und eine Definition des Liquidationswertes in Abgrenzung zur WertV sind wünschenswert.
- Übernahme und Ergänzung von durch die IFRS verwendeten Begriffen und Methoden.
- Vollständige Darstellung der Standards und Methoden in den anderen europäischen Ländern (Leitlinie 13) in einheitlicher Struktur.
- Der nationale deutsche Teil der Leitlinie 13 ist aus fachlicher Sicht neu zu fassen. Hier sollte vor allem auf die Zielsetzung der Gutachterausschüsse und deren Aufgaben sowie – ohne Wiederholungen – auf die in Deutschland gängigen Verfahren der Grundstücks- wertermittlung eingegangen werden.
- weitere Erläuterungen zu »vereidigter Sachverständiger/Bewertung« und »Chartered Surveyors/Valuation«
- einfacherer Satzbau und einfachere Formulierungen auch zu Lasten einer wortgetreuen Übersetzung
- Vermeidung von Wiederholungen

- Der AK 6 würde eine neue thematische Gliederung der EVS begrüßen. Diese könnte folgendermaßen aussehen:
 - Vorwort, Inhaltsverzeichnis, Einleitung
 - Kapitel 1: Standards für Gutachter, Gutachten, Verträge usw.
 - Kapitel 2: Wertermittlungsgrundlagen (Begriffe, Standards, Definitionen, Anwendungsbereiche, Klassifizierungen etc.)
 - Kapitel 3: Verfahren: Beschreibung aller im Mitgliedsbereich gängigen Verfahren
 - Kapitel 4: Verfahrensweise bei Sonderfällen und grenzüberschreitenden Wertermittlungen
 - Kapitel 5: Nationale Besonderheiten
 - Glossar und Sachregister
- In einer deutschen Neuauflage sollten die Zusammenstellung der in der Wertermittlung gebräuchlichen Begriffe sowie das Sachregister aufgenommen werden, um ein pragmatisches und zielgerichtetes Arbeiten zu ermöglichen.

7 Zusammenfassung

Durch den von der TEGoVA formulierten Anspruch auf Harmonisierung der europäischen Wertermittlungspraxis, aber allein schon durch den Titel »Europäische Bewertungsstandards«, erwartet ein Leser von den EVS 2003 eine länderübergreifende Gegenüberstellung von Wertermittlungsverfahren und Wertbegriffen, einen Vergleich von Standards in der Wertermittlungslehre und im Sachverständigenwesen sowie einheitliche Regelungen in der Immobilienwertermittlung. Das kann das Blue Book in der Ausgabe 2003 noch nicht leisten. Es stellt in der vorliegenden Form kein Fachbuch für in Europa länderübergreifend tätige Sachverständige im herkömmlichen Sinn dar.

Die EVS 2003 sind zurzeit eher eine willkürliche Zusammenstellung von Wertermittlungsnormen und -methoden europäischer Länder. Um dem Anspruch gerecht zu werden, sind strukturelle und inhaltliche Änderungen erforderlich. Anregungen zur vorliegenden Auflage sind von den Autoren der EVS 2003 ausdrücklich in der Einführung zur deutschen Ausgabe erwünscht worden. In diesem Sinn soll die vorliegende Stellungnahme des Arbeitskreises 6 des DVW »Immobilienbewertung« nicht als Kritik, sondern als Vorschlag für eine Neuauflage der EVS dienen.

Anschrift der Autoren

Dipl.-Ing. Peter Porstendörfer
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Tessenowstraße 12, 39114 Magdeburg

Dipl.-Ing. Harald Geib
EUROHYPO AG RAC, Helfmann-Park 5, 65760 Eschborn

Dipl.-Ing. Dieter Kertscher
GLL Braunschweig, Wilhelmstraße 3, 38100 Braunschweig
dieter.kertscher@gll-bs.niedersachsen.de

Henrik Baumunk / Ernst Weber
KPMG, Marie-Curie-Straße 30, 60439 Frankfurt/Main