

Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff

Spindelmühler Weg 37

12205 Berlin

Tel. (030) 8105 9262

Fax (030) 8105 9264

E-mail: Bischoff@sachverstaendiger-bischoff.de

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied in den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte

in Berlin und im Landkreis Havelland (Brandenburg)

beratender Ingenieur, bauvorlageberechtigt

Mitglied im Verband der vereidigten Sachverständigen VVS und BVS

Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

von

Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff

Oktober 2006

Inhalt

1	Vorbemerkung	2
2	Grundlagen zur BelWertV	3
3	Gegenüberstellung der BelWertV mit der WertV	3
3.1	Definition von Marktwert und Beleihungswert.....	3
3.2	Verfahren zur Wertermittlung.....	5
3.3	Anwendung der Verfahren.....	5
3.4	Methodik der Wertermittlungsverfahren.....	6
3.4.1	Vergleichswertverfahren.....	6
3.4.2	Ertragswertverfahren	7
3.4.2.1	Rohhertrag.....	7
3.4.2.2	Bewirtschaftungskosten.....	9
3.4.2.3	Restnutzungsdauer.....	10
3.4.2.4	Liegenschaftszinssatz und Kapitalisierungszinssatz.....	11
3.4.2.5	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	12
3.4.2.6	Ermittlung in besonderen Fällen.....	13
3.4.3	Sachwertverfahren	14
3.4.3.1	Wertminderung wegen Alters	15
3.4.3.2	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	15
3.5	Sonstige Regelungen	16
4	Notwendigkeit der BelWertV	16
4.1	Notwendigkeit der BelWertV aus politischen Gründen?.....	17
4.2	Notwendigkeit der BelWertV aus internationaler Sicht?	17
4.3	Notwendigkeit der BelWertV durch eigenständiges Fachgebiet?	18
4.4	Notwendigkeit der BelWertV durch wirtschaftliche Interessen?	18
5	Weiterer Anwendungsbereich der BelWertV	19
6	Zukunft der BelWertV	20

1 Vorbemerkung

Mit der Veröffentlichung der Beleihungswertermittlungsverordnung –BelWertV- am 22. Mai 2006 im Bundesgesetzblatt war geklärt, dass am 01. August 2006 eine Rechtsvorschrift für Immobilienbewertungen neben den bereits bestehenden Vorschriften der Wertermittlungsverordnung –WertV- und dem Bewertungsgesetz –BewG- in das Leben der Sachverständigen und aller anderen Immobilienbewerter treten wird. In Zeiten der weitgehend geregelten Lebensumstände in Deutschland und in denen die Bundesregierung und einige Landesregierungen mit umfangreichen Gesetzen zur Bereinigung der Regelungsdichte durch Abschaffung von Gesetzen und Rechtsverordnungen beitragen, stellt sich die Frage nach Sinnhaftigkeit und der Notwendigkeit einer neuen Regelung.

Neben den Fragen

- Gibt es einen Beleihungswert ohne Bezug zum Marktwert?
- Ist die Ermittlung von Beleihungswerten nicht mit der Marktwertermittlung identisch oder nahezu gleich?
- Brauchen die Nutzer von Beleihungswerten eine Beleihungswertermittlungsverordnung?

muss auch der genaue Anwendungsbereich untersucht werden.

2 Grundlagen zur BelWertV

Eine Rechtsverordnung kann nur auf gesetzlicher Grundlage von der Bundesregierung oder einer Landesregierung erlassen werden. Für die Beleihungswertermittlungsverordnung ist das durch § 16 Abs. 4 Satz 1 bis 3 des Pfandbriefgesetzes geschehen, wo es heißt:

(4) Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz durch Rechtsverordnung, die nicht der Zustimmung des Bundesrates bedarf, Einzelheiten der Methodik und Form der Beleihungswertermittlung sowie die Mindestanforderungen an die Qualifikation des Gutachters zu bestimmen. Die Rechtsverordnung kann für die Bewertung von überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Beleihungsobjekten Erleichterungen vorsehen. Vor Erlass der Rechtsverordnung sind die Spitzenverbände der Kreditwirtschaft anzuhören. Das Bundesministerium der Finanzen kann diese Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht übertragen. Mit Inkrafttreten der Rechtsverordnung nach Satz 1 werden die nach § 13 des Hypothekendarlehenbankgesetzes genehmigten Wertermittlungsanweisungen unwirksam.

Das Bundesministerium der Finanzen hat von der Ermächtigung Gebrauch gemacht und die BaFin mit dem Erlass der Rechtsverordnung beauftragt. Bemerkenswert ist die gesetzliche Fixierung auf die Beteiligung der Spitzenverbände der Kreditwirtschaft bei der Erstellung der Rechtsverordnung. Da die Beteiligung der Fachwelt und der Beteiligten bzw. deren Interessenvertreter heute im Gesetzgebungsverfahren selbstverständlich ist, kommt diese Regelung überraschend. Bei der Erstellung der BelWertV wurde dann auch genau nach dem Pfandbriefgesetz verfahren: Nur die Spitzenverbände der Kreditwirtschaft wurden beteiligt, obwohl der Text des Pfandbriefgesetzes das nicht zeigt und es sicher mehr Interessenten zur Beteiligung gab.

Ursprünglich war geplant, die BelWertV mit dem Pfandbriefgesetz bzw. kurze Zeit später zu erlassen, doch traten offensichtlich Probleme auf, die zu einem erheblich verspäteten Erlass der Verordnung führten. So sorgte die Bundestagswahl 2005 für Verzögerungen, gab es politische Diskussionen über einzelne Inhalte und es erschien ein Entwurf der BelWertV in der Öffentlichkeit, der auch die Fachwelt der Immobilienbewertung überraschte. Zwar war der Entwurf der BelWertV nur einem sehr kleinen Kreis von Fachleuten der Kreditwirtschaft bekannt, doch gelangte er in das Internet und konnte eingesehen werden. Eine offizielle Beteiligung oder Bekanntgabe eines Entwurfes durch die BaFin oder das zuständige Bundesministerium erfolgte nicht.

Während die Entwürfe der WertR mit der Fachwelt gemeinsam erarbeitet und Stellungnahmen erbeten wurden, entstand die BelWertV weitgehend unter Ausschluss der Fachöffentlichkeit, von den Spitzenverbänden der Kreditwirtschaft abgesehen. Das die Fachöffentlichkeit mit großem Interesse das Geschehen verfolgen wollte, liegt auf der Hand, doch es gelang nicht oder nur sehr eingeschränkt.

Jetzt ist die BelWertV erlassen worden und seit dem 01. August 2006 in Kraft. Ein Vergleich mit den Vorschriften der WertV drängt sich auf, um die Notwendigkeit dieser Verordnung zu prüfen und die Eigenständigkeit eines Fachgebiets „Beleihungswertermittlung“ zu untersuchen.

3 Gegenüberstellung der BelWertV mit der WertV

3.1 Definition von Marktwert und Beleihungswert

Ausgangspunkt beider Verordnungen ist die Definition des „Verkehrswertes (Marktwertes)“ im BauGB sowie des „Beleihungswertes“ im PfandBG.

§ 194 BauGB	§ 16 PfandBG
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.	Der Beleihungswert darf den Wert nicht überschreiten, der sich im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung der zukünftigen Verkäuflichkeit 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 nicht übersteigen. Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Beleihungsobjekt am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereitem Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Es wird deutlich, dass im BauGB eine positive Definition dargestellt ist, während im PfandBG der Beleihungswert mit einem Bezug zu einer anderen Größe definiert ist. Mit diesen beiden Regelungen gibt es zwei gesetzliche Definitionen des „Marktwertes“ in Deutschland, was für die Juristen sicher eine Herausforderung sein könnte. Aus fachlicher Sicht kann es nur sinnvoll sein, beide Definitionen als gleichwertig zu erkennen und nur von einem Marktwert einer Immobilie auszugehen. Unverständlich ist nur, warum auf den Bezug zum BauGB im PfandBG verzichtet wurde.

Im Gegensatz zum Verkehrswert des BauGB wird der Beleihungswert des PfandBG ausdrücklich unter Verzicht auf „spekulative Elemente“ definiert. Dadurch können Irritationen entstehen, wenn es sich z. B. um Bauerwartungsland handelt, welches bereits von der Definition her immer spekulative Überlegungen über mögliche Bebauungsmöglichkeiten zum Inhalt hat.

Der Beleihungswert soll sich an der Höhe des Marktwertes im Rahmen einer „vorsichtigen Bewertung der zukünftigen Verkäuflichkeit“ orientieren, was im Rahmen einer Verkehrswertermittlung zu interpretieren ist. Die zukünftige Verkäuflichkeit kann im Sinne des § 194 BauGB als Berücksichtigung aller marktrelevanten Einflüsse, wie sie im § 194 BauGB aufgelistet sind, verstanden werden, so dass eine inhaltliche Identität vorhanden ist. Dagegen ist der Begriff „vorsichtig“ aus Sicht der Kreditwirtschaft verständlich, um regelmäßig eine geringes Risiko zu haben. Im Sinne der Marktwertdefinition des § 194 BauGB kann dieser Begriff als Anwendung von Einflussgrößen interpretiert werden, die immer so gewählt werden, um den Marktwert nicht größer als notwendig werden zu lassen. So sollte der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren am oberen Ende der möglichen Spanne gewählt werden, die Erträge dagegen möglichst niedrig sein. Korrekturfaktoren sind gleichfalls unter Auswirkung auf das Ergebnis zu wählen. Ob das Ergebnis noch der Marktwert ist, kann sicherlich in vielen Fällen sehr kritisch gesehen werden.

Die BelWertV ergänzt die Definition des Beleihungswertes noch einmal. Ob diese Aufgabe vom Verordnungszweck gedeckt ist, wird von einigen Fachleuten bestritten, doch kann sie nicht Gegenstand dieser Betrachtung sein.

Die BelWertV definiert den Beleihungswert ergänzend im § 3:

Der Wert, der der Beleihung zugrunde gelegt wird (Beleihungswert), ist der Wert der Immobilie, der **erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen** am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen **während der gesamten Dauer der Beleihung** bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann.

Zur Ermittlung des Beleihungswerts ist die zukünftige Verkäuflichkeit der Immobilie unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objekts, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung zugrunde zu legen.

Der Hinweis auf Ausschluss vorübergehender Wertschwankungen, die auch konjunkturell bedingt sein können, bedeutet für jeden Fachmann der Immobilienbewertung ein Problem, da er im Rahmen dieser Definition zwar die Marktsituation abbilden muss, aber gleichzeitig die Konjunktur nicht beachten soll. Das ist fachlich nicht zu lösen, da der Immobilienmarkt selbstverständlich wie alle Märkte, konjunkturabhängig ist. Leider fehlen weitere Erläuterungen des Verordnungsgebers, wie diese Aussage zu interpretieren sei.

Ergänzend erscheint in dieser Definitionsergänzung auch die Festlegung zur Gültigkeit des Beleihungswertes über den gesamten Zeitraum einer Beleihung. Eine solche Prognosewahrscheinlichkeit, ist nur als theoretische Festlegung zu betrachten, da Aussagen über die zukünftige Marktentwicklung erfahrungsgemäß nie getroffen werden können. Den Fachleuten der Immobilienbewertung ist dringend abzuraten, solche Aussagen zu treffen und dafür auch die Haftung zu übernehmen. Die Autoren der BelWertV scheinen selbst an ihre Aussage nicht zu glauben, denn § 26 BelWertV sieht die regelmäßige Wiederholung der Marktwertermittlung vor.

3.2 Verfahren zur Wertermittlung

Bei den zu verwendenden Verfahren sind die WertV und die BelWertV gleich und führen die bekannten normierten Verfahren Deutschlands auf:

WertV	BelWertV
Vergleichswertverfahren §§ 13 bis 14	Vergleichswertverfahren § 19
Ertragswertverfahren §§ 15 bis 20	Ertragswertverfahren §§ 8 bis 13
Sachwertverfahren §§ 21 bis 25	Sachwertverfahren §§ 14 bis 18

Diese formelle Identität bedeutet aber nicht auch Gleichstand in der Anwendung und der empfohlenen Wertermittlungsmethodik. Während in der WertV das Vergleichswertverfahren bei ausreichender Anzahl von Vergleichsfällen als bestes Verfahren gilt und die Rechtsprechung dem uneingeschränkt gefolgt ist, soll das Vergleichswertverfahren in der BelWertV nur eine untergeordnete Funktion wahrnehmen. Es ist nur für Wohnungs- und Teileigentum zu nutzen (§ 4 BelWertV). Dagegen sieht die BelWertV das Ertragswertverfahren als maßgeblichen Weg an und schreibt ergänzend die Sachwertermittlung vor.

3.3 Anwendung der Verfahren

Die verschiedenen Verfahren werden in den beiden Vorschriften unterschiedlich zur Ermittlung des Marktwertes bzw. des Beleihungswertes genutzt.

<p>Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.</p>	<p>anteiligen Erträge getrennt darzustellen. Umlagen, die vom Mieter oder Pächter zur Deckung von Betriebskosten zu zahlen sind, sind nicht zu berücksichtigen.</p> <p>(2) Im Falle von Hotel-, Klinik-, Pflegeheim- oder einer vergleichbaren Nutzung sind die daraus resultierenden Roherträge nach Absatz 1 auf der Basis vorsichtig angenommener, durchschnittlich erzielbarer Umsätze pro Zimmer oder Bett herzustellen.</p> <p>(3) Bestehen strukturelle oder lang andauernde Leerstände, ist besonders zu prüfen, ob aufgrund der jeweiligen Marktlage eine Vermietung überhaupt oder zu den angesetzten Mietpreisen in absehbarer Zeit noch zu erwarten ist.</p>
--	--

In beiden Verordnungen sind anzuhalten

- eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung,
- eine zulässige Nutzung und
- die Nachhaltigkeit der Einnahmen sowie
- keine Berücksichtigung der Umlagen.

Auf dieser Grundlage gibt es keinen Unterschied.

Die BelWertV ergänzt diese Definitionen noch mit Hinweisen zu den anzusetzenden Flächen, die zu Irritationen führen können. So ist der Begriff der „vermietbaren Wohnfläche“ bisher nicht eindeutig bestimmt, lässt er doch erkennen, dass es unvermietbare Wohnflächen geben muss. Zu unterstellen ist, dass es sich in beiden Fällen um die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung handelt. Eine solche Regelung ist aber überflüssig, da bereits die Voraussetzung der Nachhaltigkeit zur Prüfung der Vermietbarkeit führt. Erträge können nur nachhaltig sein, wenn sie für vermietbare Flächen entstehen.

Auch der Hinweis auf die getrennte Darstellung der Erträge für die verschiedenen Nutzungen gehört selbstverständlich in jede Wertermittlung. Die Aufnahme einer solchen Regelung lässt sich nur dadurch erklären, dass es offensichtlich auch andere Wertermittlungen gegeben hat.

Die Berücksichtigung von Mieten, die von der ortsüblichen Miete abweichen, regelt die BelWertV durch den Ansatz der tatsächlichen Miete, wenn die ortsübliche Miete höher ist. Es fehlt aber ein Hinweis auf den konkreten Umgang mit befristeten Mieten, denn die Differenzen zwischen der ortsüblichen und der tatsächlichen Miete gelten nicht für die gesamte Restnutzungsdauer. Hierzu bietet die BelWertV keine Hilfe. Offensichtlich sind die mit dieser Aussage entstehenden Probleme im Rahmen der BelWertV von den Autoren nicht erkannt oder unterschätzt worden. Es fehlt jeder Hinweis auf Mieten, die unter den ortsüblich zulässigen Mieten liegen.

Überraschend wird in der BelWertV auch geregelt, wie bei einzelnen Arten von Spezialimmobilien eine Wertermittlung durchzuführen ist. In den Fällen der Beherbergungsnutzungen soll mit dem Umsatz pro Bett oder Zimmer der Rohertrag ermittelt werden. Da diese Bezugsgrößen durch den Immobilienmarkt geprägt werden, wird in Zukunft die BelWertV immer dann geändert werden müssen, wenn der Grundstücksmarkt andere Bezugsgrößen wählt. Erfahrene Sachverständige wissen, mit welchen Faktoren der Immobilienmarkt die Preise bildet und hätten diese isolierte allgemeine Aussage nicht benötigt. Außerdem bestimmt sich der Rohertrag

bei den genannten Gebäudetypen nicht nur nach den Zimmer- oder Bettenumsatz, sondern ergänzend durch weitere Einnahmen wie Restaurant oder Pflegekosten.

Der Hinweis zu den Leerständen ist sinnvoll, gehört aber wohl nicht in eine Rechtsverordnung sondern in Richtlinien. Außerdem ist festzuhalten, dass erfahrene Sachverständige bereits durch die Definition der Nachhaltigkeit der Erträge zu einer solchen Prüfung gezwungen sind.

3.4.2.2 Bewirtschaftungskosten

In beiden Verordnungen werden die Bewirtschaftungskosten nahezu gleich behandelt bei anderer Wortwahl und anderem Satzbau der Vorschrift.

	WertV	BeWertV
1	<p>(1) Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten (Absatz 2), Betriebskosten (Absatz 3), Instandhaltungskosten (Absatz 4) und das Mietausfallwagnis (Absatz 5); durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger nach § 16 Abs. 3 berücksichtigt.</p> <p>(6) Die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen, die unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen. Die Betriebskosten sind unter Berücksichtigung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung im üblichen Rahmen nach ihrer tatsächlichen Höhe unter Einbeziehung der vom Eigentümer selbst erbrachten Sach- und Arbeitsleistung zu ermitteln. Soweit sie sich nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.</p>	<p>(1) Der nach § 10 ermittelte Rohertrag ist um die üblicherweise beim Vermieter verbleibenden Bewirtschaftungskosten zu kürzen. Dafür sind ertragsmindernde, aus langfristiger Markterfahrung gewonnene Einzelkostenansätze für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und gegebenenfalls weitere nicht durch Umlagen gedeckte Betriebskosten anzusetzen sowie objektartenspezifisch ein Modernisierungsrisiko nach Absatz 7 zu berücksichtigen.</p> <p>(2) Die Einzelkostenansätze haben sich innerhalb der nach Anlage 1 zulässigen Bandbreiten zu bewegen, sofern nicht die besonderen Umstände des Einzelfalles einen höheren Ansatz erfordern. Ein erkennbares, akutes Mietausfallwagnis, welches über dem angesetzten Erfahrungssatz liegt, ist als gesonderter Wertabschlag in Höhe des erwarteten Ausfalls anzusetzen. Die Mindesthöhe für den Bewirtschaftungskostenabzug insgesamt beträgt 15 Prozent des Rohertrags. Im Ergebnis dürfen aber die tatsächlichen oder kalkulierten Bewirtschaftungskosten eines Objekts nicht unterschritten werden.</p>
2	<p>(2) Verwaltungskosten sind</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, 2. die Kosten der Aufsicht sowie 3. die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. 	<p>(3) Verwaltungskosten im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 sind</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie der Aufsicht, 2. die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie 3. die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen.
3	<p>(3) Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.</p>	<p>(6) Betriebskosten im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.</p>

4	(4) Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.	(4) Instandhaltungskosten im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung.
5	(5) Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung (§ 17), die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.	(5) Mietausfallwagnis im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.
6		(7) Die Kosten für notwendige Anpassungsmaßnahmen, die zusätzlich zu den Instandhaltungskosten zur Aufrechterhaltung der Marktgängigkeit und der dauerhaften Sicherung des Mietausgangsniveaus notwendig sind, bilden das Modernisierungsrisiko nach Absatz 1 Satz 2. Sie sind als prozentualer Anteil an den Neubaukosten darzustellen.

In der Definition der Begriffe sind keine relevanten Unterschiede zu erkennen, die inhaltlich nicht identisch sind. Erkennbar ist das Bemühen der Autoren der BelWertV, nicht die WertV abschreiben zu wollen und doch das gleiche zu sagen.

Allerdings ist in der BelWertV eine Mindesthöhe von 15 % des Rohertrages für die Bewirtschaftungskosten anzusetzen. Erfahrene Sachverständige wissen, dass nur in wenigen Objekten Bewirtschaftungskosten unterhalb dieser Schwelle liegen und dafür besondere Vertragskonstruktionen zwischen Vermieter und Mieter die Ursache sein können. Diese an eine Richtlinie erinnernde Vorschrift wird bei der Bewertung keine Relevanz haben, wenn die Wertermittlung von erfahrenen Sachverständigen durchgeführt wird.

Ein wesentlicher Unterschied ist das in der BelWertV eingeführte Modernisierungsrisiko, eine Größe, die auch bei den Verfahren der WertV bereits zum Ansatz kommt. Überraschend ist dabei aber nicht der Ansatz als Einflussgröße, sondern die anzusetzende Höhe als Prozentanteil von Neubaukosten. Der Begriff der Neubaukosten ist nicht eindeutig definiert, so dass eine erhebliche Unsicherheit entsteht. Sind darunter die aktuellen Neubaukosten zu verstehen, die entstehen würden, wenn das Gebäude zum Wertermittlungstichtag errichtet werden würde oder sind die Normalherstellungskosten des Sachwertverfahrens gemeint. In jedem Fall muss im Ertragswertverfahren auch ein Sachwert ermittelt werden, was erheblichen Mehraufwand bedeutet. Sinnvoller und marktnäher wäre eine Korrekturgröße unter Bezug auf Nutz-, Wohn-, Grund- oder Geschoßflächen gewesen.

3.4.2.3 Restnutzungsdauer

Für die anzusetzende Restnutzungsdauer unterscheiden sich beide Vorschriften in der Aussage nicht.

WertV	BelWertV
<p>Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden oder arbeitenden Menschen, ist dies bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer besonders zu berücksichtigen.</p>	<p>(2) Bei der Bemessung der Restnutzungsdauer ist im Gegensatz zur technischen Lebensdauer ausschließlich auf den Zeitraum abzustellen, in dem die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich betrieben werden kann. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist unter Berücksichtigung der sich in zunehmend kürzer werdenden zeitlichen Abständen wandelnden Nutzeranforderungen objektspezifisch anhand der Fragestellung, wie lange die Vermietbarkeit des Objekts zu den angenommenen Erträgen gesichert erscheint, einzuschätzen. Die in Anlage 2 genannten Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen sind zu berücksichtigen.</p>

Beide Vorschriften nutzen sinnvollerweise nur die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Allerdings macht die BelWertV in einer Anlage Angaben zur Restnutzungsdauer von Gebäudetypen, die so gefasst sind, dass sie kaum als Aussage und Anhaltspunkt für eine Wertermittlung genutzt werden können. Die genannten Spannen sind zu groß, um reale Hinweise für eine Wertermittlung zu geben und die Typenbeschreibungen sind zu allgemein.

3.4.2.4 Liegenschaftszinssatz und Kapitalisierungszinssatz

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens wird im Wesentlichen vom anzusetzenden Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrags beeinflusst. So kommt der Bestimmung dieses Zinssatzes eine besondere Bedeutung zu, die durch umfangreiche Marktuntersuchungen und Veröffentlichungen im Rahmen der WertV sich zeigt. Die BelWertV nimmt den Liegenschaftszinssatz nicht ohne weiteres auf.

WertV	BelWertV
<p>(1) Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.</p> <p>(2) Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 15 bis 20) zu ermitteln.</p>	<p>(3) Der Kapitalisierungszinssatz entspricht dem angenommenen Zinssatz, mit dem die künftig erzielbaren nachhaltigen Reinerträge eines Grundstücks auf den Zeitraum ihrer angenommenen Zahlung nach vorsichtiger Schätzung erfahrungsgemäß diskontiert werden. Er muss aus der regional maßgeblichen langfristigen Marktentwicklung abgeleitet werden. Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisiko der Immobilie einzustufen ist, umso höher muss auch der Kapitalisierungszinssatz gewählt werden. Verschiedene Nutzungsarten sind jeweils gesondert zu betrachten.</p> <p>(4) Bei wohnwirtschaftlicher Nutzung darf der Kapitalisierungszinssatz nicht unter 5 Prozent, bei gewerblicher Nutzung unbeschadet des Satzes 3 nicht unter 6 Prozent in Ansatz gebracht werden (Mindestsätze). Die in Anlage 3 genannten Bandbreiten für einzelne Nutzungsarten sind zugrunde zu legen. Die untere Grenze der jeweiligen Bandbreite darf bei gewerblich genutzten Objekten um höchstens 0,5 Prozentpunkte unterschritten werden, wenn es sich um erstklassige Immobilien handelt. Dies ist dann der Fall, wenn</p>

	<p>mindestens folgende Kriterien erfüllt sind:</p> <ol style="list-style-type: none">1. eine sehr gute Lage im Verdichtungsraum, ein entsprechend der jeweiligen Objektart bevorzugter Standort,3. eine gute Infrastruktur,4. eine gute Konzeption,5. eine hochwertige Ausstattung,6. eine hochwertige Bauweise,7. eine besonders hohe Marktgängigkeit, die Beschränkung auf die Nutzungsarten Handel, Büro und Geschäfte,9. ein sehr guter Objektzustand und10. die gegebene Möglichkeit anderweitiger Nutzungen. <p>Ein Unterschreiten nach Satz 3 bedarf im Gutachten der besonderen, nachvollziehbaren Begründung.</p>
--	---

Auch wenn der Begriff „Liegenschaftszinssatz“ in der BelWertV nicht erwähnt wird, zeigt die Definition, dass es sich um den gleichen Bezug und die gleiche Marktgröße handelt. Allerdings sieht die BelWertV eine „vorsichtige Schätzung“ vor und keine Ableitung der Daten aus dem Marktgeschehen des Grundstücksmarktes.

Bemerkenswert und auch widersprüchlich ist die Aussage des nutzungsbezogenen Ansatzes eines Kapitalisierungszinssatzes. Zum einen kann daraus geschlossen werden, dass für Grundstücke mit unterschiedlichen Nutzungen auch unterschiedliche Zinssätze anzusetzen sind, was eine Selbstverständlichkeit ist. Zum anderen kann aber auch in Abweichung zur WertV geschlossen werden, dass bei Mischnutzungen für jede Nutzung ein eigener Liegenschaftszinssatz zu nutzen ist. Das würde bedeuten, dass der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für jede Nutzungsart, aufgeteilt nach der Fläche, getrennt anzusetzen ist. Diese Methode wurde in einigen Richtlinien von Beleihungsinstituten gewählt. Für das Ertragswertverfahren würde das bedeuten, dass nutzungsspezifische Reinerträge zu ermitteln sind, die getrennt kapitalisiert werden. Auch der Bodenwert wäre dann in ideelle Anteile gewichtet nach der Fläche der Nutzungen aufzuteilen, um eine entsprechende Bodenwertverzinsung berücksichtigen zu können. Die Summe der so ermittelten Einzelwerte wäre dann der Ertragswert.

Sollte die BelWertV so zu verstehen sein, dann ist der Kapitalisierungszinssatz neben der Marktabhängigkeit auch für die Teilnutzungen zu ermitteln, was nicht unbedingt einen gleichen Zinssatz wie bei Gesamtnutzungen eines Gebäudes nach sich zieht. In der BelWertV gibt es allerdings keinen weiteren Hinweis auf diese Vorgehensweise, auszuschließen ist er aber nicht.

Auch bei diesem Zinssatz werden in der BelWertV einzelne Daten genannt, die aber in ihrer Struktur und Höhe kaum vom Liegenschaftszinssatz abweichen und den begründeten Risikozuschlag mit zum Inhalt haben.

3.4.2.5 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Im Ertragswertverfahren ist regelmäßig auf in der allgemeinen Ermittlung nicht berücksichtigte Einflüsse hinzuweisen. Beide Verordnungen enthalten entsprechende Bestimmungen.

WertV	BelWertV
Sonstige den Verkehrswert beeinflussende Umstände, die bei der Ermittlung nach den §§ 16 bis 18 noch nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.	Sonstige nach den §§ 16 und 17 noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände, insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein über- oder unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand und ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der vorgesehenen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

3.4.2.6 Ermittlung in besonderen Fällen

Es gibt immer wieder Situationen, wonach die Berechnungsweise des Ertragswertverfahrens nicht erfolgreich ist. Beide Verordnungen haben dafür Aussagen getroffen.

WertV	BelWertV
<p>(1) Verbleibt bei der Minderung des Reinertrags um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts nach § 16 Abs. 2 kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen, so ist als Ertragswert des Grundstücks nur der Bodenwert anzusetzen. Der Bodenwert ist in diesem Fall um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.</p> <p>(2) Wenn das Grundstück aus rechtlichen oder sonstigen Gründen alsbald nicht freigelegt und deshalb eine dem Bodenwert angemessene Verzinsung nicht erzielt werden kann, ist dies bei dem nach Absatz 1 Satz 2 verminderten Bodenwert für die Dauer der Nutzungsbeschränkung zusätzlich angemessen zu berücksichtigen. Der so ermittelte Bodenwert zuzüglich des kapitalisierten aus der Nutzung des Grundstücks nachhaltig erzielbaren Reinertrags ergibt den Ertragswert. Der für die Kapitalisierung des nachhaltig erzielbaren Reinertrags maßgebende Vervielfältiger bestimmt sich nach der Dauer der Nutzungsbeschränkung und dem der Grundstücksart entsprechenden Liegenschaftszinssatz.</p> <p>(3) Stehen dem Abriss der Gebäude längerfristig rechtliche oder andere Gründe entgegen und wird den Gebäuden nach den Verhältnissen des örtlichen Grundstücksmarkts noch ein Wert beigemessen, kann der Ertragswert nach den §§ 15 bis 19 mit einem Bodenwert ermittelt werden, der von dem Wert nach § 15 Abs. 2 abweicht. Bei der Bemessung dieses Bodenwerts ist die eingeschränkte Ertragsfähigkeit des Grundstücks sowohl der Dauer als auch der Höhe nach angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>(1) Verbleibt bei der Minderung des Reinertrags um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts nach § 9 Abs. 2 kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlage, so ist als Ertragswert des Beleihungsobjekts abweichend von § 8 Abs. 3 nur der Bodenwert anzusetzen. Der Bodenwert ist in diesem Fall um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, die aufzuwenden wären, um das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken anzugleichen. Gewöhnliche Kosten im Sinne des Satzes 2 sind insbesondere die Abbruchkosten für die baulichen Anlagen.</p> <p>(2) Bei einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage von weniger als 30 Jahren ist auch der Anteil des Bodenwerts am Ertragswert auf die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage zu kapitalisieren oder es müssen die Abbruchkosten der baulichen Anlage ermittelt, ausgewiesen und vom Ertragswert abgezogen werden.</p> <p>(3) In Fällen, in denen der Bodenwert mehr als die Hälfte des Ertragswerts ausmacht, sind im Gutachten die bei der Ermittlung des Bodenwerts zugrunde gelegten Annahmen zu begründen und die Voraussetzungen für eine Ersatzbebauung und die dafür gegebenenfalls notwendigen Aufwendungen besonders darzulegen</p>

Die grundsätzlichen Aussagen sind in beiden Verordnungen identisch, doch fehlt in der BelWertV das Liquidationsverfahren und seine sinnvolle Anwendung muss über die allgemeinen Aussagen und Vorgaben der BelWertV interpretiert werden.

Bei einer Restnutzungsdauer von unter 30 Jahren ist der Bodenwert mit der Restnutzungsdauer zu verbinden und der in 30 Jahren anstehende Abbruch ist zu berücksichtigen. Leider fehlt in der BelWertV der Hinweis auf die dann notwendige Diskontierung zum Wertermittlungsstichtag. Die dort vorgestellte Berechnungsvariante ist leider unvollständig und widersprüchlich. So kann der gewählte Begriff „Anteil des Bodenwertes am Ertragswert“ unterschiedlich definiert werden:

- als Teil des Rohertrags im Rahmen der Bodenwertverzinsung
- als Teil des Ertragswertes des Grundstücks, wobei der Gebäudeertragswert und der Bodenwert addiert wurden
- als Bodenwert nach Ablauf der Restnutzungsdauer.

Es erscheint sinnvoll, darunter das Liquidationsverfahren zu verstehen, denn das nimmt die Überlegungen der Marktteilnehmer auf. Fraglich ist aber, ob eine so lange Frist von 30 Jahren relevant für die Preisbestimmung des Grundstücksmarktes ist.

3.4.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist als normiertes Verfahren durch die aktualisierten Normalherstellungskosten auch in der heutigen Zeit anwendbar, soweit der Grundstücksmarkt nach den Kriterien dieses Verfahrens die Preise bildet. Die einzelnen Einflussgrößen zeigen sich in beiden Verordnungen. Der Wert der baulichen Anlagen wird in beiden Vorschriften beschrieben.

WertV	BelWertV
<p>Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, und der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Bodenwert nach Herstellungswerten zu ermitteln.</p> <p>(2) Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14) zu ermitteln.</p> <p>(3) Der Herstellungswert von Gebäuden ist unter Berücksichtigung ihres Alters (§ 23) und von Baumängeln und Bauschäden (§ 24) sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände (§ 25) nach § 22 zu ermitteln. Für die Ermittlung des Herstellungswerts der besonderen Betriebseinrichtungen gelten die §§ 22 bis 25 entsprechend.</p> <p>(4) Der Herstellungswert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 bis 25 finden entsprechende Anwendung.</p> <p>(5) Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.</p>	<p>(1) Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlage sind die aus Erfahrungssätzen abzuleitenden Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit des zu bewertenden Gebäudes zu vervielfachen (Herstellungswert). Die angesetzten Herstellungskosten müssen regional und objektspezifisch angemessen sein. Wertmäßig zu berücksichtigen sind dabei insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die beabsichtigte und mögliche Verwendung, 2. der Umfang und die Raumaufteilung, <ul style="list-style-type: none"> • die Bauweise und die für den Rohbau verwendeten Materialien, 4. die Ausstattung und die wertbeeinflussenden Nebenanlagen, erzielbare Vergleichspreise von Objekten heranzuziehen, 5. das Alter und der Erhaltungszustand nach Maßgabe des § 17, 6. sonstige wertbeeinflussende Umstände nach Maßgabe des § 18. <p>Die Kosten für Außenanlagen dürfen im Regelfall mit nicht mehr als 5 Prozent des Herstellungswerts angesetzt werden.</p> <p>(2) Um eventuellen Baupreissenkungen und damit der nachhaltigen Gültigkeit der Ansätze Rechnung zu tragen, ist der nach Absatz 1 ermittelte Herstellungswert um einen Sicherheitsabschlag von mindestens 10 Prozent zu kürzen. Aus</p>

Auch hier findet sich kein Unterschied.

3.5 Sonstige Regelungen

Neben den Verfahrensregelungen enthalten beide Verordnungen noch weitere Vorschriften, die zum Teil dem jeweiligen Zweck dienen sollen. So finden sich Regelungen zum Umgang mit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in der BelWertV.

Auffallend ist, dass wichtige Elemente der Marktwertermittlung nicht in der BelWertV enthalten sind. So fehlen in der BelWertV

- die Entwicklungsstufen zum Bauland,
- Regelungen zum besonderen Städtebaurecht (Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche)
- Beschreibungen zum Zustand eines Grundstücks,
- Definitionen zu den ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen und besonders
- alle Angaben zur Ermittlung und Berücksichtigung der Marktdaten und der wesentlichen Daten des Immobilienmarktes.

Die BelWertV beschreibt zusätzlich

- die Form der Gutachten,
- die Qualifikation der Sachverständigen,
- Verfahren bei Objekten im Ausland und
- den Umgang mit wohnungswirtschaftlichen Nutzungen bei der Vergabe von Kleindarlehen

4 Notwendigkeit der BelWertV

Die Synopse zeigt deutlich auf, dass es zwischen der BelWertV und der etablierten WertV keine gravierenden Unterschiede gibt. Die Verfahren der Wertermittlung sind identisch und selbst die einzelnen Schritte der Verfahren unterscheiden sich nicht. Dabei wäre es eine Überlegung wert gewesen, die Bodenwertverzinsung im Ertragswertverfahren zu überdenken und vielleicht abzuschaffen. Es hätte auch die Möglichkeit bestanden, deutlich die Frage der unterschiedlichen Liegenschaftszinssätze bzw. Kapitalisierungszinssätze für jede Nutzung zu klären und so vielleicht ertragsorientierter den Marktwert zu ermitteln.

Offenkundig wurden aber solche Änderungen an den etablierten Verfahren der WertV nicht erörtert oder zumindest nicht eingeführt. Es bleibt die Frage, warum parallel zur WertV eine zweite Vorschrift notwendig ist, wenn sie weitgehend gleiche Inhalte hat. Es hätte ausgereicht, einen Bezug zum BauGB und zur WertV herzustellen und für die spezifischen Zwecke der Beleihungswertermittlung wie vorsichtige Schätzungen und Sicherheitsabschläge Ergänzungen geschaffen.

Bei dieser Möglichkeit wären auch die Irritationen zu vermeiden gewesen, die mit der BelWertV durch Verwendung unterschiedlicher Begriffe für gleiche Inhalte entstanden sind. So ist ungeklärt, was die Neubaukosten im Unterschied zu den Herstellungskosten des Sachwertverfahrens bedeuten, ob der Liegenschaftszinssatz der Kapitalisierungszinssatz der BelWertV ist.

Teile der BelWertV sind wortidentisch mit der WertV oder zumindest inhaltsgleich, nur anders formuliert. Es finden sich generelle Regelungen und eingefügt sehr detaillierte Angaben für spezielle Fragen. So werden Maßstäbe zur Ertragswertermittlung bei Hotels, Kliniken und Pflegeheimen gesetzt, die erkennbar nicht dem Geschehen des Immobilienmarktes vollständig entsprechen bzw. nur unvollständige Aussagen geben. Bei Hotels gilt es mehr als Ertrag anzu-

setzen als nur den Zimmer- oder Bettenumsatz, bei Kliniken und Pflegeheimen ist der Umsatz pro Bett oder Zimmer nur ein Stück der wirtschaftlichen Kalkulation. Außerdem wird kaum ein Auftraggeber der Wertermittlung oder Eigentümer in der Lage sein, die gewünschten Ertragsdaten ausschließlich in diesem Maßstab anzugeben. Wegen der unterschiedlichen Wichtung der Ertragsarten solcher Objekte sind auch Vergleiche nicht mehr möglich oder spiegeln ein falsches Bild vor.

Aus inhaltlichen Gründen erschließt sich die Notwendigkeit einer BelWertV nicht, hier wäre es ausreichend gewesen, auf die WertV zu verweisen und einige spezifische Ergänzungen zu integrieren. Ein anderer Weg wäre eine Verordnung gewesen, die weitgehend auf die WertV verweist und nur die besonderen Notwendigkeiten der BelWertV aufgezeigt hätte. Da beide Wege nicht begangen wurden, sollten andere Gründe ausschlaggebend gewesen sein.

Die Unkenntnis der WertV zu unterstellen, wäre zu einfach und falsch. Aus den deutlichen Zitate aus der WertV ist erkennbar, dass die WertV als Patin gedient hat.

4.1 Notwendigkeit der BelWertV aus politischen Gründen?

Nicht auszuschließen ist aber die Notwendigkeit der BelWertV, im Rahmen der Ereignisse um Immobilien in der Kreditwirtschaft durch einen gesetzlichen Eingriff Unregelmäßigkeiten, Risiken oder Fehler der Vergangenheit auszuschließen oder mindestens zu minimieren. Da kriminelle Energie nicht verhindert werden kann, soll die Transparenz und Einheitlichkeit von Regelungen einen Rahmen schaffen, der weniger Möglichkeiten der Manipulation schafft und leichter Verantwortliche und ihre Fehler aufspüren lässt.

Auch die neuen Bestimmungen nach Basel II und der EU mit der Banken- und Kapitaladäquanzrichtlinie könnten Motivation für eine BelWertV sein. Allerdings beruht die BelWertV auf dem PfandbG und ist formell nur zur Besicherung von Pfandbriefen anzuwenden. Da Pfandbriefe in Europa außer in Deutschland nicht weit verbreitet sind, ist von einem kleinen Anwendungsbereich zumindest ursprünglich auszugehen.

4.2 Notwendigkeit der BelWertV aus internationaler Sicht?

Sicherlich kann auch angenommen werden, dass die BelWertV nur der Schritt in ein gesetzlich geregeltes System der Besicherung von Immobilien durch die Kreditwirtschaft bedeuten soll, wie im Abschnitt 4 gezeigt wird. Mit einem solchen System wäre Deutschland Vorreiter einer gesetzlich geregelten Wertermittlung von Immobilien im Bereich der Kreditwirtschaft und damit auch ein Muster für andere Staaten.

Aus Sicht der Kreditwirtschaft stellt sich die Frage, ob ein Instrument wie die BelWertV eine Erleichterung ist oder ein Hindernis, besonders im internationalen Geschäft zur Beleihung und Besicherung von Immobilien. Der Nachteil macht sich weitgehend fest durch das enge System zur Immobilienbewertung, welches gesetzlich geregelt ist und so vielleicht notwendigen Freiraum verhindert. Da aber in den Regelungen zu Basel II und den landesspezifischen Ergänzungen deutlich wird, dass die Kreditwirtschaft ein eigenes Interesse daran hat, Risiken gering zu gestalten und eine hohe Sicherheit zu haben, sind die gesetzlichen Vorschriften auch eine Chance (und Ausrede?) zur internationalen Qualitätseinstufung der betroffenen Kreditinstitute. Das dadurch deutliche verbesserte faktische Erscheinungsbild wird ein höheres Rating der Institute erreichen, als es bei nicht transparenten Geschäftsgebaren der Fall ist.

An diesen Vorgaben der BelWertV kommen auch andere Immobilienbewertungen nicht vorbei, die außer der formellen Anwendung nach dem PfandbG in der Kreditwirtschaft erfolgen.

Bei der Marktwertermittlung nach § 194 BauGB ist das seit Jahrzehnten geübte Praxis: Die WertV hat formal einen eingeschränkten Anwendungsbereich, doch kommt kein Immobilienbewerter an ihr vorbei, auch wenn er sie gar nicht anzuwenden hat. Noch deutlicher wird das bei den WertR, die als Verwaltungsvorschrift nur die Bundesbehörden bindet und in einigen Ländern ebenfalls anzuwenden ist. Trotzdem wird jede Änderung nachvollzogen und aufgeregt schaut die Fachwelt auf Korrekturen und Neuigkeiten, wie in diesem Jahr durch die Aufnahme der Leibrentenbarwertfaktoren anschaulich gezeigt wurde. Es ist wohl folgerichtig, wenn die BelWertV zur gleichen Bedeutung gelangen wird.

Umso problematischer ist es, dass die BelWertV fachlich stark verbesserungswürdig formuliert wurde und nicht gerade ein Glanzstück der deutschen Gesetzgebung ist.

4.3 Notwendigkeit der BelWertV durch eigenständiges Fachgebiet?

Ein anderes und/oder weiteres Motiv kann für den Erlass der BelWertV Motiv gewesen sein. Seit sehr vielen Jahren wird in der Fachwelt der Immobilienbewertung diskutiert, ob es ein eigenes Aufgabengebiet der Beleihungswertermittlung gibt und ob hierzu auch eigene Vorschriften und Methoden notwendig sind.

So bilden einige wenige Institute in Deutschland „Sachverständige für die Beleihungswertermittlung“ aus und testieren die erfolgreiche Teilnahme auch mit entsprechenden Zertifikaten bzw. Urkunden. Zu diesen Ausbildern gehört insbesondere Hyp-Zert, ein von der Kreditwirtschaft gegründetes Ausbildungsunternehmen für Sachverständige der Immobilienbewertung.

Im Rahmen der Zertifizierung nach ISO 17024 für das Fachgebiet der Immobilienbewertung hat es jahrelange Diskussionen gegeben, einen Sachverständigen für Verkehrswertermittlung und einen Sachverständigen für Beleihungswertermittlung zu zertifizieren. Es liegt auf der Hand, dass die Vertreter der Kreditwirtschaft diese Forderungen stellten und intensiv vertraten. In den fachlichen Gesprächen zeigte sich im Laufe der Zeit, dass inhaltlich nicht zu erkennen war, welche besonderen Fähigkeiten und welches besondere Wissen ein neues Fachgebiet begründen würde. Im Ergebnis wurde im November 2005 einvernehmlich entschieden, dass es diese Differenzierung nicht geben wird und für die besonderen Bedürfnisse der Kreditwirtschaft das bekannte Modell der zwei unterschiedlichen Qualifizierungen für Sachverständige mit Vertiefungsmöglichkeiten geschaffen wurde. Der Vertreter von Hyp-Zert sagte zu, die zwischenzeitlich in den Niederlanden erfolgte Akkreditierung zur Zertifizierung von „Sachverständigen für Beleihungswertermittlung“ zurück zu geben.

Der Inhalt der BelWertV macht deutlich, wie die Synopse zeigt, dass es keine relevanten Unterschiede zwischen Marktwertermittlung und Beleihungswertermittlung gibt und darum auch keine eigenständige Ernennung von Sachverständigen der Wertermittlung für Marktwerte und Beleihungswerte erfolgen muss. Den Fachleuten der Immobilienbewertung war das von Beginn an bewusst, doch offensichtlich gab es auch andere Motive, die Beleihungswertermittlung von der Marktwertermittlung abzukoppeln.

4.4 Notwendigkeit der BelWertV durch wirtschaftliche Interessen?

Die politischen Gründe erklären sich durch die Folgen von Basel II und der internationalen Wichtigkeit der deutschen Kreditwirtschaft. Die wirtschaftlichen Gründe könnten anderer Art sein.

Die BelWertV enthält nicht nur Regelungen zur Wertermittlung, sondern auch zu der Auswahl und den fachlichen Anforderungen an die Sachverständigen, die die Gutachten erstatten.

So können nach der BelWertV Angestellte eines Kreditinstituts die Wertermittlungen vornehmen, wenn sie in einer besonderen Organisationseinheit unabhängig vom Geschäft des Instituts in das Unternehmen eingebunden sind. Da Gutachten von einer oder mehreren Personen erstatten werden können, sind auch Bewertungsgesellschaften denkbar, die mit den Kreditinstituten verbunden sind, ihnen gehören oder durch die häufige bis regelmäßige Auftragsvergabe wirtschaftlich von ihnen abhängig sind. Alle Gutachten werden vom Kreditinstitut beauftragt (Vorgabe der BelWertV) und Gutachten des Darlehnsnehmers sind nicht zu akzeptieren.

Bei bösgläubiger Betrachtung könnte der Eindruck entstehen, dass hier versucht wird, ein geschlossenes System zur Wertermittlung von Grundstücken im Rahmen der Beleihung zu schaffen:

- Schaffung einer Rechtsvorschrift, die ein neues Fachgebiet „Beleihungswertermittlung“ begründet,
- Abkoppelung der Wertermittlung vom Marktgeschehen durch gesetzliche Vorgaben und anzusetzende Daten,
- keine Beteiligung der Fachwelt bei der Erstellung der Gesetze und Vorschriften außerhalb der Kreditwirtschaft,
- Schaffung eines eigenen Ausbildungsbereiches unter Kontrolle der Kreditwirtschaft,
- Gutachter sind im weiten Sinne indirekte oder direkte Beschäftigte der Kreditwirtschaft,
- Gutachten werden nur vom Kreditinstitut vergeben,
- Instrumente zur Konfliktlösung bei der Kreditvergabe sind nicht geregelt und damit nicht zwingend vorgeschrieben (Ombudsmann, Sachverständigenausschüsse, Schiedsverfahren).

So entsteht ein geschlossenes System, bei dem der Verbraucher keinen Einfluss hat und die Unabhängigkeit der Immobilienbewertung nicht mehr gegeben ist, trotz aller Gesetze und Verordnungen. Aber nur bei Bösgläubigkeit!

5 Weiterer Anwendungsbereich der BelWertV

Die BelWertV wurde nur geschaffen für den Anwendungsbereich des PfandBG, also einem kleinen Aufgabenbereich im Rahmen der Kreditwirtschaft. Auch die unterstellten Anwendungsmöglichkeiten über diese gesetzliche Vorschrift hinaus, wurden im Vorfeld deutlich zurück gewiesen.

Nun hat die Bundesregierung unter Bezug auf Basel II und zur Umsetzung der Bankenrichtlinie sowie der Kapitaladäquanzrichtlinie einen Gesetzentwurf vorgelegt, der zurzeit in der Abstimmung mit den Bundesländern ist. Darin enthalten ist eine umfangreiche Änderung des Kreditwesengesetzes, mit dem die Transparenz der Kreditwirtschaft erhöht werden soll, die Sicherheit der Kreditinstitute erhöht und der Verbraucherschutz verstärkt wird.

Mit dem neuen § 20a des Kreditwesengesetzes werden Vorschriften zur Besicherung von Immobilien bei Beleihungen geschaffen, die außerhalb des Anwendungsbereiches des PfandBG und damit der BelWertV liegen.

Der Entwurf, der mit der Kreditwirtschaft weitgehend abgestimmt ist, sieht im § 20a vor:

(5) Um eine Immobilie als Sicherheit berücksichtigen zu dürfen, muss sie von einem unabhängigen Sachverständigen bewertet werden, und die Immobilie darf höchstens zu ihrem **Marktwert nach § 16 Abs. 2 Satz 4 des Pfandbriefgesetzes** bewertet werden. Gelten in einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraums in Rechts- oder Verwaltungsvorschriften strenge Vorgaben für die Bemes-

sung eines Beleihungswerts, kann die Immobilie statt zu ihrem Marktwert nach Wahl des Instituts zu ihrem **Beleihungswert nach § 16 Abs. 2 Satz 1 bis 3 des Pfandbriefgesetzes** bewertet werden. Der Immobilienwert muss transparent und klar dokumentiert werden.

(6) Der Wert der belasteten Immobilie muss in regelmäßigen Abständen überwacht werden. Dieser Abstand darf für Gewerbeimmobilien nicht größer als ein Jahr und für Wohnimmobilien nicht größer als drei Jahre sein. Die Überwachung muss häufiger vorgenommen werden, wenn der Markt für die belastete Immobilie starken Wertschwankungen ausgesetzt ist. Institute können statistische Methoden verwenden, um diejenigen Immobilien zu bestimmen, die einer Neubewertung bedürfen und um den Wert der belasteten Immobilie zu überwachen. Wird eine Immobilie zum Beleihungswert bewertet, gilt Satz 1 bis 4 für die Grundlagen der Wertermittlung. Die Bewertung der belasteten Immobilie muss durch einen unabhängigen Sachverständigen überprüft werden, sobald dem Institut Informationen vorliegen, dass der Wert der belasteten Immobilie gegenüber dem allgemeinen Marktwert für vergleichbare Immobilien wesentlich gesunken sein könnte. Für durch Grundpfandrechte besicherte Forderungen, bei denen die Bemessungsgrundlage des Kredits und der Wert der belasteten Immobilie das kleinere von drei Millionen Euro oder 5 vom Hundert des haftenden Eigenkapitals nach § 10 Abs. 2 Satz 2 des Instituts übersteigt, ist die Bewertung der belasteten Immobilie zumindest alle drei Jahre durch einen unabhängigen Sachverständigen zu überprüfen. **§ 16 Abs. 1 des Pfandbriefgesetzes** gilt entsprechend. Ergibt die Überprüfung des Werts der belasteten Immobilie die Notwendigkeit eines Wertabschlags, so ist der Wert entsprechend zu verringern; vorrangige Belastungen sind bei der Bestimmung des Werts des Grundpfandrechts in Abzug zu bringen.

(7) Ein Institut muss schriftliche Anweisungen zur Kreditvergabe gegen grundpfandrechtliche Besicherung, insbesondere zu den Arten von Wohnimmobilien und Gewerbeimmobilien besitzen, bei denen Grundpfandrechte als Sicherheit akzeptiert werden.

Mit dem Bezug zum § 16 PfandBG ist eine Verbindung zur BelWertV geschaffen worden, die den Anwendungsbereich dieser Verordnung erheblich erweitert und die reine Verwendung im Pfandbriefgeschäft ist nicht mehr Gegenstand des Anwendungsbereiches. Durch den Hinweis auf die bestehenden Rechtsvorschriften zur Beleihungswertermittlung im jeweiligen Staat, wird die besondere Rolle Deutschlands im Bereich der Beleihungswertermittlung hervorgehoben. Erkennbar ist die Motivation zum Erlass dieser Verordnung.

Zurzeit findet auch die Novellierung des Investmentgesetzes statt, um Regelungen für offene Immobilienfonds zu schaffen. Verhindert werden sollen unsichere Wertermittlungen und verfahren zur Wertermittlung, die nicht unabhängig und nicht transparent sind. Der Gesetzgeber ist nur noch davon zu überzeugen, dass die BelWertV dafür keine Grundlage darstellt.

6 Zukunft der BelWertV

Gesetze und Verordnungen, die in der Welt sind, werden gewöhnlich nicht mehr abgeschafft. Es ist überflüssig, über eine Aufhebung der BelWertV nachzudenken, das wird nicht geschehen.

Die politische Notwendigkeit zeigt sich bereits durch die internationale Verflechtung der Kreditwirtschaft und der entsprechenden Rolle Deutschlands. Auch ist nicht zu erwarten, dass die jetzt geschaffene Situation durch die Kreditwirtschaft verändert werden wird. Die Fachwelt wird mit der BelWertV leben müssen und sie als Chance zu verstehen.

Aufgabe ist es aber, in der nächsten Zeit deutlich zu machen, dass eine fachlich gebotene Novellierung der BelWertV ansteht und dabei die Fehler, Unstimmigkeiten und Widersprüche beseitigt werden können. Das eine solche Korrektur nicht so begründet werden darf, liegt auf der Hand. Es bietet sich an, den erweiterten Anwendungsbereich der BelWertV durch § 20a

des Kreditwesengesetzes zum Anlass zu nehmen, eine Harmonisierung der Wertermittlungsvorschriften zu erreichen.

Bei den anstehenden Aufgaben ist es geboten, die gesamte Fachwelt der Immobilienwirtschaft und besonders der Immobilienbewertung zu beteiligen. Das BMVBS führt solche Verfahren sogar für einfache Verwaltungsvorschriften wie die WertR durch, wo ein Expertenkreis aus Hochschulen, Behörden der Länder und Kommunen, Institutionen des Bundes, Kreditwirtschaft, Sachverständigenverbände und Ministerien gemeinsam an dem Projekt arbeitet. Die BaFin kann das sicherlich auch für die BelWertV realisieren.