

AHBR ... Berlin Hyp ... Deutsche Hypo ... Deutsche Schiffsbank... Dexia Hypothekenbank ... DG HYP ... Düsseldorfer Hypothekenbank ... Essen Hyp ... Eurohypo ... HSH Nordbank Hypo ... Hypo Real Estate Bank ... Hypo Real Estate Holding ... Hypo Vereinsbank ... Karstadt Hypothekenbank ... Münchener Hyp ... SEB Hyp ... WarburgHyp ... Westdeutsche ImmobilienBank ... WL-BANK ... Württemberger Hypo ... Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank

# Europäische Immobilienmärkte und ihre Bewertungsverfahren

» Für viele deutsche Investoren und Finanzdienstleister ist es aus Rendite- und Risikogesichtspunkten zu einer Notwendigkeit geworden, in den oft dynamischeren Immobilienmärkten in Europa aktiv zu werden. Diese Märkte unterscheiden sich jedoch in vielerlei Hinsicht vom deutschen. Mit seiner jüngsten Publikation „Europäische Immobilienmärkte und ihre Bewertungsverfahren“ will der vdp zum besseren Verständnis der Chancen und Risiken dieser Märkte beitragen.

Die Publikation analysiert – mit Schwerpunkt auf den gewerblichen Immobilienmärkten – die Bewertungsmethoden in Großbritannien, Frankreich, den Niederlanden und Spanien. Dabei werden nicht allein die Funktionsweisen der landestypischen Bewertungsverfahren dargestellt, sondern auch volkswirtschaftliche und juristische Aspekte. Einige wesentliche Erkenntnisse hinsichtlich des Gutachterwesens sowie der Wertbegriffe des jeweiligen Landes sind:

## Großbritannien

Aufgrund gesetzlicher, steuer- sowie bilanzrechtlicher Vorschriften besteht ein hoher Bedarf an Gutachten in Großbritannien. So muss das Immobilienvermögen aller Betriebe für Bilanzierungszwecke mindestens alle fünf Jahre (in Sonderfällen jährlich) neu bewertet werden. Börsennotierte „Property Unit Trusts“ sind verpflichtet, alle drei Monate

neue Gutachten einzuholen.

Der einflussreichste Berufsverband ist die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Voraussetzung für die Mitgliedschaft im Verband ist ein immobilienbezogenes Hochschulstudium sowie ein anschließendes zweijähriges betreutes Praktikum in der Immobilienwirtschaft mit abschließender Prüfung.

Für alle Gutachter, die sich mit dem britischen Immobilienmarkt auseinandersetzen wollen, ist das periodisch aktualisierte „Red Book“ Pflichtlektüre. Dieses Red Book enthält vier wesentliche Wertdefinitionen:

- Market Value (Marktwert)
- Mortgage Lending Value (Beleihungswert)
- Existing Use Value
- Depreciated Replacement Cost (entspricht in etwa dem deutschen Sachwert)

Das Eigentumsrecht an Immobilien ist tief in der Geschichte verwurzelt, altmo-

dische Begriffe und Rituale finden noch Anwendung. Der Abschluss eines Kaufvertrags erfolgt in vier Stufen, die mit „written memorandum“, „exchange of contracts“, „due diligence“ und „completion of contract“ umschrieben werden. Es gibt nur zwei Arten des Anspruchs auf Grundstücke und Gebäude: der mit dem Eigentum vergleichbare „Freehold“ und „leasehold“, ein durch Mietvertrag eingeräumtes dingliches, vererbbares Nutzungsrecht.

## Frankreich

In Frankreich gibt es außer den 1989 im Journal Officiel publizierten „Guide de l’Evaluation des Biens“ keine Gesetze oder offiziellen Richtlinien, die allen handelnden Personen ein bestimmtes Verfahren zur Wertermittlung vorgeben. Die Gerichte haben durch Präzedenzfälle und über Jurisprudenz einigen Wertermittlungsverfahren einen offiziellen



Status gegeben.

Es gibt nur zwei Gruppen von Gutachtern, deren Aufgabengebiet gesetzlich festgelegt und geschützt ist, die immer wichtiger werdenden „Experts Judiciaires“ (Gerichtsgutachter) und die „Experts Fonciers et Agricoles“ (Gutachter für Böden und Landwirtschaft). Weil sich jeder „Expert Immobilier“ (Immobilien-gutachter) nennen kann, versuchen immer mehr Sachverständige die Qualifikation „Chartered Surveyor“ über die RICS zu erlangen.

Um den Status des Immobiliengutachters zu schützen und zu verbessern, haben die wesentlichen französischen Gutachtergremien und -verbände Bewertungsgrundsätze unterschrieben, die sich am Red Book orientieren. Dieses Dokument gewinnt in der Praxis zunehmend an Bedeutung.

Die in Frankreich vorzufindenden Wertbegriffe sind:

- Valeur Vénale (Marktwert)
- Valeur Hypothécaire (Beleihungswert)
- Valeur d'Utilité (Betriebswert)
- Valeur Sol et Construction (Sachwert) sowie der
- Valeur d'Assurance (Versicherungswert)

Das meistbenutzte Wertkonzept in Frankreich ist der Marktwert. Die Definition ist vergleichbar dem „Market Value“ im Red Book. Der Beleihungswert wird als Sicherheitswert immer mehr benutzt; er muss für französische Hypothekenbanken (Société de Crédit Foncier) bestimmt werden, deren Darlehen über „Obligations Foncières“ oder „Obligations Hypothécaires“ refinanziert werden.

Zur Übertragung von Eigentum genügt der Abschluss eines schriftlichen Kaufvertrages. In der Praxis werden aber alle Kaufverträge notariell beurkundet.

Der maßgebliche Zeitpunkt für die Eigentumsübertragung ist der Abschluss des Kaufvertrages. Das französische Recht kennt keine Auflassung. Außer im Elsass gibt es in Frankreich kein Grundbuch im deutschen Rechtssinn, allerdings ein Registre des Hypothèques (Hypothekenregister), in dem die Grundstücke katastermäßig erfasst und Hypotheken sowie Lasten und Dienstbarkeiten registriert sind. Da die Eintragungen nur deklaratorischen Charakter haben, fehlt diesem Register der öffentliche Glaube.

## Niederlande

In den Niederlanden gibt es keinen gesetzlichen Rahmen der Bewertungsmethodik. Die Wertermittlung hängt damit vom professionellen Urteilsvermögen des jeweiligen Sachverständigen ab. Gutachten werden aufgrund von gesetzlichen und steuerrechtlichen Vorschriften zur regelmäßigen Bewertung von Pensionsfonds, Versicherungsgesellschaften und Immobilienfonds nachgefragt.

Weil der Titel „Taxateur“ (Gutachter) keine spezielle Ausbildung voraussetzt und von jedem verwendet werden kann, führt der „Stichting VastgoedCert“ seit kurzem ein Register von zertifizierten Immobilienbewertern.

Der zentrale Wertbegriff im niederländischen Bewertungssystem ist der „Onderhandseverkoopwaarde“, der inhaltlich weitgehend dem Market Value gemäß der RICS entspricht. Man unterscheidet ferner zwischen dem Wert in vermieteten und unvermietetem Zustand, wobei im ersteren Fall aktuelle

Leerstände berücksichtigt werden. Dem deutschen Verkehrswert entspricht am ehesten der Verkaufspreis in vermietetem Zustand mit Erwerbsnebenkosten für Rechnung Käufer („onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat k.k.“). Zur Eigentumsübertragung ist ein rechtsgültiger Kaufvertrag, eine notarielle Übertragungsurkunde sowie die Eintragung in die öffentlichen Register erforderlich.

## Spanien

In Spanien existiert eine offizielle Richtlinie des Wirtschaftsministeriums zur Bewertung von Immobilien. Die aktuelle Fassung erwähnt erstmals den „valor hipotecario“, ein Begriffsäquivalent zum deutschen Beleihungswert.

90% aller Gutachten dienen dem Zweck der hypothekarischen Beleihung. Der Titel des „tasador“ ist gesetzlich nicht geschützt. Jedoch wurde aufgrund des spanischen Hypothekenmarktgesetzes ein Dekret erlassen, welches die Vereinheitlichung der Bewertungsdienstleistung regelt.

Neben den registrierten tasadores werden am Markt in erster Linie die internationalen Bewertungsfirmen wahrgenommen, die sich den Richtlinien der RICS verpflichtet fühlen und mindestens ein Mitglied der RICS beschäftigen. Wichtigster Berufsverband der Sachverständigen ist ATASA.

Für die Übertragung von Grundstückseigentum reicht ein formloser Veräußerungsvertrag (Escritura). Der Eigentumsübergang wird durch eine Inbesitznahme des Eigentums vollzogen. Die notarielle Beurkundung des Veräußerungsvertrages ist notwendige Voraussetzung zur Eintragung der Veräußerung und des neuen Eigentümers ins Eigentumsregister. Im Vertrauen auf das Eigentumsregister besitzt ein Käufer in Spanien Gutgläubenschutz.

**Die Broschüre „Europäische Immobilienmärkte und ihre Bewertungsverfahren“ ist in der Geschäftsstelle des Verbandes (info@pfandbrief.de) erhältlich und steht im Bestellcenter der vdp-Internetseite (www.pfandbrief.de) zum Download zur Verfügung.**

vdp

VERBAND DEUTSCHER  
PFANDBRIEFBANKEN

| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |