

# Studie

---

## Plausibilisierung externer Marktwertgutachten im Ausland

HypZert Fachgruppe Ausland

Stand: November 2011

---

---

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der HypZert GmbH unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Autoren haben die Studie mit großer Sorgfalt erstellt, übernehmen aber keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit und Qualität der Studie. Schadensersatzansprüche gegen die Autoren oder HypZert GmbH sind ausgeschlossen, sofern seitens der Autoren oder HypZert GmbH kein vorsätzliches oder grobfahrlässiges Verschulden oder eine zurechenbare Körper- und Gesundheitsschädigung vorliegt.

---



# Inhaltsverzeichnis

---

<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>1</b> <b>Beauftragung von externen Marktwertgutachten</b>	<b>7</b>
<b>2</b> <b>Objektbesichtigung</b>	<b>9</b>
<b>3</b> <b>Plausibilisierung von Marktwertgutachten</b>	<b>11</b>
3.1 Inhalt für ein Auftragschreiben an einen externen Auslandsgutachter	11
3.2 Entwürfe/Draft	13
3.3 Lage- und Grundstückskriterien	13
3.4 Gebäudespezifische Daten	19
3.5 Bewertungsmethoden	20
3.6 Wertbegründungen	21
<b>4</b> <b>Green Building/Nachhaltigkeitskriterien bei Immobilien</b>	<b>25</b>
<b>5</b> <b>Schlussbemerkung</b>	<b>27</b>
<b>6</b> <b>Anlagen</b>	<b>29</b>
Anlage 1 – Muster-Beauftragungsschreiben	29
Anlage 2 – Flächenermittlung	37
Belgien	37
Dänemark	38
Frankreich	39
Großbritannien	42
Niederlande	44
Österreich	45
Polen	47

Inhaltsverzeichnis

Schweden _____	47
Spanien _____	47
Schweiz _____	48
Ungarn _____	51
USA _____	51
Anlage 3 – Erwerbsnebenkosten _____	55
Belgien _____	55
Frankreich _____	55
Großbritannien _____	55
Luxemburg _____	56
Niederlande _____	56
Österreich _____	57
Polen _____	57
Schweiz _____	59
Tschechien _____	62
Ungarn _____	63
USA _____	64
Anlage 4 – Ermittlung des Beleihungswertes nach BelWertV auf der Grundlage ausländischer Bewertungen _____	65
<b>Quellen _____</b>	<b>75</b>

---



# Vorwort

---

HypZert setzt Maßstäbe – Deutschlands führendes Unternehmen im Bereich Personalzertifizierung von Immobiliengutachtern/innen für die Finanzwirtschaft.

Wer in Immobilien investiert oder diese finanziert, braucht eine fundierte Basis für seine Entscheidung: Eine kompetente und transparente Immobilienbewertung durch Gutachter/innen mit einer soliden Qualifikation und kontinuierlichen Weiterbildung. Beides garantiert die HypZert GmbH. Die Gesellschaft der Spitzenverbände der deutschen Finanzwirtschaft zertifiziert seit 1996 Immobiliengutachter/innen nach den anspruchsvollen und international anerkannten Kriterien der Norm ISO/IEC 17024. Mit diesem Standard sichert sie ein Maximum an Vergleichbarkeit und Transparenz auf den Immobilienmärkten.

Von den Kaufleuten und Technikern, die sich bei HypZert zertifizieren lassen möchten, wird viel erwartet: Ein hoher Ausbildungsstand, professionelle Arbeit, langjährige Praxiserfahrung, konsequente Einhaltung der Berufsgrundsätze und finanzwirtschaftliche Expertise sowie das Bestehen einer sehr anspruchsvollen Prüfung.

Die HypZert ist inzwischen zu einem weitreichenden Netzwerk für Immobiliengutachter auf nationaler und internationaler Ebene geworden. Experten können sich zu speziellen Themen der Immobilienbewertung austauschen und ihr Fachwissen in HypZert Fachgruppen diskutieren, vertiefen und publizieren.

Neben den bereits etablierten Fachgruppen *Sozialimmobilien*, *Beherbergung & Gastronomie*, *Einzelhandel* und *Ausland* wurden die Fachgruppen *Energie & Umwelt*, *Logistik* sowie *Landwirtschaft* gegründet. Die Mitglieder der jeweiligen Fachgruppe verfügen im Rahmen ihrer bisherigen beruflichen Tätigkeit über ein ausgeprägtes Wissen in den jeweiligen Spezialbereichen und stellen ihre Ergebnisse allen HypZert Gutachtern sowie interessierten Dritten zur Verfügung.

Die Fachgruppe Ausland, der folgende Mitglieder angehören:

- Dipl. Ing. (FH) Petra Dietrich MRICS
- Dipl.-Ing. (Univ.) Monika Preithner MRICS
- Dipl.-Ing. Univ. Kilian Königsberger MRICS
- Torsten Kreibitz, Bauing. FR Hochbau
- Dipl.-Ing. (TU) Jan Bärthel MRICS
- Mark Veit, Bankfachwirt

wurde im Frühjahr 2007 ins Leben gerufen und hat sich seither intensiv mit Themen und Fragen bei der Bewertung von im Ausland gelegenen Immobilien beschäftigt. Neben der im August 2008 veröffentlichten Studie „Einführung in die Bewertungsmethodik des DCF-Verfahrens“ wurde in 2009 in einer Studie „Zeitreihen für Renditen & Bonds“ die Zusammenhänge von ausgewählten Zinsreihen und Objektrenditen in ausgesuchten Ländern untersucht und dargestellt.

Ein weiterer Schwerpunkt der Tätigkeit beschäftigt sich nun mit der Beauftragung und Plausibilisierung von externen Marktwertgutachten.

In der folgenden Studie sollen den Sachverständigen Anregungen und Hilfestellungen bei der Bearbeitung/Überprüfung und Votierung von extern erstellten Marktwertgutachten gegeben werden. Zur Unterstützung von Plausibilisierungen externer Gutachten können auch die über den vdp veröffentlichten Länderberichte, die aktualisierten Zinsreihen und Objektrenditen sowie weitere Fachinformationen herangezogen werden.

Ziel der Studie ist es, insbesondere nach der in 2008 begonnenen Immobilienkrise den Fokus der Sachverständigen auf eine kritische Auseinandersetzung mit extern erstellten Marktwertgutachten zu legen und deren Inhalte auf Transparenz und Schlüssigkeit zu prüfen.

Die Fachgruppe Ausland weist darauf hin, dass die Plausibilisierung eines Gutachtens im Ergebnis keine „neue“ Marktwertermittlung darstellt. Vielmehr ist zu prüfen, ob sich der externe Marktwert aus gutachterlicher Sicht noch in einer vertretbaren Bandbreite befindet.

*Ihre HypZert Fachgruppe Ausland*