

Mehr als reiner Sachverstand

Geeignete Bewertungssachverständige: Auswahl mit Fingerspitzengefühl

Fachkenntnisse sollen sie mitbringen, Berufserfahrung und – so die höchstrichterliche Rechtsprechung – einen Nachweis ihres Sachverstandes. Die Rede ist von Sachverständigen für Immobilienbewertung, bei deren Beauftragung die Bankvorstände gehalten sind, auf deren Kompetenzen zu achten. Bei der Wahl von öffentlich bestellten Sachverständigen oder Absolventen bestimmter Akademien oder akkreditierter Zertifizierungsstellen hat das Kreditinstitut die Gewähr, dass diese Voraussetzungen erfüllt sind. Wie aber steht es um die Marktkenntnis?



Die Auswahl eines geeigneten Bewertungssachverständigen ist für die Kreditinstitute und deren Vorstände keine einfache Angelegenheit, denn die Bezeichnung Sachverständiger oder Gutachter ist wie etwa die des Unternehmensberaters oder Maklers rechtlich nicht geschützt. Hilfestellung bei der Auswahl der Sachverständigen leistet die eigentlich nur für die Pfandbriefbanken geltende BelWertV, die aber im Hinblick auf die Anrechnungserleichterungen der Solvabilitätsverordnung auch von anderen Banken eingehalten wird. In Paragraph 6 heißt es zu den Anforderungen an den Gutachter: „Der Gutachter muss nach seiner Ausbildung und beruflichen Tätigkeit über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien verfügen; eine entsprechende Qualifikation wird bei Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN

EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständiger oder Gutachter für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden sind, vermutet. Bei der Auswahl des Gutachters hat sich die Pfandbriefbank davon zu überzeugen, dass der Gutachter neben langjähriger Berufserfahrung in der Wertermittlung von Immobilien speziell über die zur Erstellung von Beleihungswertgutachten notwendigen Kenntnisse, insbesondere bezüglich der jeweiligen Immobilienmarkts und der Objektart, verfügt.“ Fachkenntnisse und Berufserfahrungen sind somit die Schlüsselkriterien bei der Auswahl der Gutachter.

Drei Kriterien für den Sachverständigen

In die gleiche Richtung wie die BelWertV geht die für die Genossenschaftsbanken relevante BVR-Wertermittlungsrichtli-

nie, die in Punkt 3 die Anforderungen an Sachverständige und organisatorische Vorschriften für das Realkreditgeschäft formuliert. Auch die Rechtsprechung hat sich mit diesem Thema beschäftigt: Ein Urteil des Bundesgerichtshofs nennt aus dem Blickwinkel des Wettbewerbsrechts drei Kriterien für die Bezeichnung als Sachverständiger: „Eine erforderliche Sachkunde, ein uneingeschränkt fundiertes Fach- und Erfahrungswissen (Berufserfahrung) sowie ein Nachweis darüber, wie er den erforderlichen Sachverstand erworben hat.“ Wichtig ist somit auch der Nachweis darüber, wie der Gutachter seinen Sachverstand erlangt hat. Dazu erläutern die Richter, wie der Nachweis erbracht werden kann: „regelmäßig durch eine erfolgreich abgeschlossene (Berufs-) Ausbildung oder ausnahmsweise durch eine langjährige Mitarbeit bei einem anerkannten Sachverständigen, der die Anforderungen erfüllt und beurteilen kann, ob der Mitarbeiter sich diese auch angeeignet hat.“ Erfüllt ein Anbieter diese Kriterien nicht und wirbt er mit der Bezeichnung Sachverständiger, so kann er von Verbrauchern und Mitbewerbern abgemahnt werden. Für die Bankvorstände ist das nur ein schwacher Trost: Denn der Schaden, der durch schlechte Expertisen unzureichend vorbereiteter Gutachter entstehen kann, kann unter Umständen enorm sein. Hier der notwendigen Sorgfaltspflicht nicht nachgekommen zu sein, hat möglicherweise schwerwiegende Konsequenzen.

Entspanntes Zurücklehnen ist möglich

Kein Wunder, dass sich viele Bankvorstände entschließen, nur Gutachter einzusetzen, die entweder von Kammern öffentlich bestellt sind oder aber die entsprechenden Nachweise von nach ISO 17024 akkreditierten Zertifizierungsstellen mitbringen. Denn in diesen Fällen müssen die Entscheidungsträger nicht selbst recherchieren, ob Fachwissen und Berufserfahrung vorliegen und ob der Sachverstand dokumentiert ist. Jeder Prüfungskandidat an einer Zertifizierungsstelle oder Kammer hat den Nachweis zu erbringen, dass er die Prüfungs Voraussetzungen erfüllt, sprich er muss u. a. seine Berufserfahrung belegen. Das durch vorbereitende Kurse erlangte Fachwissen

um sicherzustellen, dass der Absolvent die notwendige – und von der BelWertV auch geforderte – Marktkenntnis mitbringt. Die Sprengnetter Akademie und die Sprengnetter Zert haben den Versuch unternommen, gerade bei der Vermittlung und Überprüfung der Marktkenntnis neue Wege zu gehen: So ist es Ziel der Sachverständigenausbildung, zu lernen, mit relativ wenigen Kaufpreisen den örtlichen Markt einzuschätzen. Die Absolventen müssen nicht nur Gutachten einreichen, sondern auch Hausarbeiten mit verschiedenen Aufgabenstellungen erstellen:

1. die Erkundung der zur Verfügung stehenden lokalen Marktdaten
2. der Abgleich der lokalen Marktdaten mit überörtlichen Referenzsystemen
3. die Beurteilung der Qualität und Diffe-

renzung der lokalen Marktdaten

Standardimmobilien – sprich Wohnungen und Einfamilienhäuser – bewerten kann. Er braucht in diesen Fällen keine Befähigung zur Begutachtung von Gewerbe- oder Spezialimmobilien, wohl aber sollte er den lokalen Markt kennen. Idealerweise sollte daher der Kurztitel des Sachverständigen die Befähigung zur Bewertung bestimmter Objektarten erkennen lassen. Marktkenntnis kann allerdings auch verloren gehen; sie erfordert eine permanente Aktualisierung des Wissens über das Marktgeschehen. Wie kann dies sichergestellt werden? Bei Sprengnetter arbeiten die Absolventen eng und organisiert zusammen; in sogenannten Expertengremien beobachten sie kontinuierlich das Marktgeschehen. Somit haben die Kreditinstitute die Sicherheit, dass derart qualifizierte und organisierte

„Eine zusätzliche Sicherheit für die Kreditinstitute: In Expertengremien können Sachverständige ihr Wissen über das lokale Marktgeschehen permanent aktualisieren.“

muss er in der Prüfung nachweisen. Damit haben die Bankverantwortlichen die für sie rechtlich notwendige Gewähr, dass derart anerkannte Gutachter die Kriterien Berufserfahrung, Fachwissen und Nachweis des Fachwissens erfüllen und können sich entspannt zurücklehnen. Die Verantwortung dafür trägt die entsprechende Kammer oder Zertifizierungsstelle.

Mit wenigen Kaufpreisen zum Marktwert

Neben der Fachkompetenz kristallisiert sich die Marktkenntnis als zunehmend wichtiger Faktor heraus. Was nutzen Fachkompetenz und Berufserfahrung samt der entsprechenden Nachweise, wenn der Gutachter die örtliche Marktsituation nicht kennt und deswegen zu nicht marktgerechten Ergebnissen gelangt, wie sie etwa Paragraph 16, Absatz 2 Pfandbriefgesetz als obere Grenze des Beleihungswerts fordert. Und wie sie in der (wiederum für die Pfandbriefbanken geltenden) BelWertV festgeschrieben werden. Die BelWertV fordert ja „notwendige Kenntnisse, insbesondere bezüglich des jeweiligen Immobilienmarkts.“ In dieser Hinsicht ist von vielen Kammern, Akademien und Zertifizierungsstellen zu wenig unternommen worden,

renzung der lokalen Marktdaten

4. die Ableitung eigener lokaler Marktdaten mittels empirischer Kaufpreisanalysen. Jeder Sprengnetter-Absolvent ist somit in der Lage, seinen örtlichen Markt (bspw. den Kölner oder Münchner Markt) zu erkunden. Mit der Qualifizierung weist er außerdem nach, dass er seinen lokalen Markt „im Griff hat“. Hierbei handelt es sich um eine sehr wichtige Qualifikation, denn erst die Kombination von Fachkompetenz, Berufserfahrung und Marktkenntnis ist eine Garantie für marktgerechte Wertaussagen.

Permanente Wissensaktualisierung gewährleisten

In allen drei Ausbildungsstufen – für Standardimmobilien in der ersten Stufe, für Gewerbeimmobilien in der zweiten Stufe und für Spezialimmobilien in der dritten Stufe – werden solche Hausarbeiten von den Prüfungskandidaten verlangt, so dass die notwendige Marktkenntnis für jede Objektart gewährleistet wird. Hier erweist sich das differenziertere, dreistufige Ausbildungs- und Qualifizierungssystem gegenüber zwei- und einstufigen Systemen von Vorteil. Denn nicht selten reicht den Kreditinstituten ein Gutachter, der

Sachverständigen in puncto Marktkenntnis immer auf dem Laufenden sind.

Fazit

Die bereits in der BelWertV verlangte Marktkenntnis wird bei der Auswahl der Gutachter für Kreditinstitute immer wichtiger. Erste Ausbildungsinstitute haben darauf reagiert und achten bei ihrer Ausbildung auf die Vermittlung entsprechender Kenntnisse. Ihre Absolventen weisen damit alle für die Auftraggeber in den Kreditinstituten relevanten Anforderungen nach: Fachkompetenz, Berufserfahrung und Marktkenntnis.

AUTOR:



Jochem Kierig,
Geschäftsleitung
Sprengnetter Immobilienbewertung