

# Verkehrswert und Verkaufswert – gleich oder ungleich?

ROLAND R. VOGEL

Der Sachverständige für Wertermittlungen von bebauten und unbebauten Grundstücken ist es gewohnt, als Ergebnis seiner Ausarbeitungen seine Einschätzung des Verkehrswertes einer Immobilie abzugeben. Das entspricht im Normalfall auch dem ihm gegebenen Sachverständigenauftrag und wird so von seinen Auftraggebern erwartet.

Nicht so von Hypothekenbanken, die den Bestimmungen des Hypothekbankgesetzes (HBG) und auch in dieser Hinsicht der Aufsicht durch das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen (BAKred) unterliegen. Von Seiten dieser Banken wird vom Sachverständigen erwartet, daß als Endprodukt seiner Leistung nicht der Verkehrswert im allgemein bekannten Sinne, sondern ein „Verkaufswert“ eingeschätzt wird.

Üblicherweise wird von Sachverständigen die ihnen von der Hypothekenbank gestellte Aufgabe so bearbeitet, daß der Verkehrswert unter Berücksichtigung von unterschiedlichen Vorgaben seitens der Hypothekeninstitute ermittelt wird, da kein Unterschied zwischen den Begriffen zu sehen sei. Tatsächlich stehen aber zwei Bezeichnungen im Raum, aus deren Vorhandensein sich die Frage erhebt:

Gibt es einen Unterschied zwischen der Begriffsbestimmung „Verkehrswert“ einerseits und „Verkaufswert“ andererseits?

## Zum Ursprung der Begriffe Verkaufs- und Beleihungswert

Um diese Frage zu beleuchten, muß man erst einmal in die Historie der Entwicklung des Wertbegriffes für die hier zu betrachtenden immobilien Anlagewerte steigen.

Im Mai 1863 fand eine Konferenz verschiedener mit dem Hypothekarkredit befaßter Ministerien statt, die Grundlagen für die Erteilung von Konzessionen an Hypothekenbanken in Preußen erar-

In der Praxis der Wertermittlung gibt es nach Ansicht des Sachverständigen Roland Vogel keine abweichenden Methoden und damit auch keine signifikant abweichenden Bewertungsergebnisse. Er plädiert daher für die Abschaffung des ungenügend definierten Verkaufswertbegriffes des HBG und für die Übernahme des Verkehrswertbegriffes aus dem Baugesetzbuch zum Zwecke der Immobilienbegutachtung für Hypothekenbanken. Einziges Problem: Die Definition des Verkehrswertes (steht im Werk des Bauministeriums und wird daher nach Meinung von Vogel vom Finanzministerium diskriminiert).

beiten sollte. Das Ergebnis dieser Beratungen wurde in den „Preußischen Normativbestimmungen“ zusammengefaßt. In der anschließenden Konferenz im Juni 1863 wurde Einigkeit darüber erzielt, daß der dort gefundene Maßstab für den „Beleihungswert“ von Grundstücken vorläufig als Norm gelten sollte, allerdings vorbehaltlich „etwaiger künftiger, aus späteren Erfahrungen sich ergebender Modifikationen“.

## Enge Beleihungsgrenzen

Ergebnis dieser Konferenzen waren die „Normativbestimmungen für Hypotheken-Aktiengesellschaften in Preußen“ vom 23. Juni 1863, ein Gemeinschaftswerk der Minister für Finanzen (Minister v. Bodelschwingh), Justiz (Minister Graf zur Lippe), landwirtschaftliche Angelegenheiten (Minister v. Selchow), des Inneren (Minister Graf zu Eulenburg) und

für Handel, Gewerbe und öffentliche Arbeiten (Minister Graf v. Tzthenplitz).

Hier war in Ziffer 1 festgelegt:

„Hypothekendarlehen dürfen von der Gesellschaft nur in solcher Höhe gegeben werden, daß die gesamten jährlichen Leistungen des Hypothekenschuldners an Zinsen, Amortisations- und Verwaltungskostenbeiträgen bei Liegenschaften zwei Drittel des jährlichen Reinertrages, bei Gebäuden ein Viertel des jährlichen Nutzungswertes, zu welchem die als Unterpfand haftenden Liegenschaften und Gebäude behufs der Veranlagung zur Grund- beziehungsweise Gebäudesteuer nach Maßgabe der Gesetze vom 21. Mai 1861 (Gesetzessammlung S. 253 ff.) abgeschätzt worden sind, abzüglich der diesen Leistungen vorangehenden Verpflichtungen, nicht übersteigen.“

Eine Definition der Art und Weise, wie man den so wichtigen Ausgangswert für die Beleihung einer Liegenschaft ermitteln könne, wurde offensichtlich für verzichtbar gehalten. Es wurde angenommen, daß der Sicherheit der Gläubiger von Hypothekarkrediten ausreichend dadurch entsprochen war, daß auf die Ertragskraft der zu beleihenden Liegenschaft abgestellt wurde, deren Grundlage wiederum steuerlichen Einschätzungen entnommen wurde.

## Erste Aufweichungen

Diese in der Praxis als äußerst einengend festgestellten Bestimmungen haben sich in dieser Form nicht lange aufrechterhalten lassen, da sie sich besonders für den Aufschwung der Bebauung von Berlin als hinderlich erwiesen haben. So wurden bald Veränderungen eingeführt, die eine großzügigere Beleihung ermöglichten, aber immer waren Grundlage steuerliche Einschätzungen.

Beachtung fand auch neben früheren, allgemeinen Definitionen die erste „moderne“ Erläuterung des „gemeinen Wertes“ einer Sache im Urteil des Reichsgerichtes vom 18. November 1879. Dort heißt es:

*„Der gemeine Wert einer Sache entspricht regelmäßig dem Kaufpreis, welcher dafür im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach ihrer objektiven Beschaffenheit, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche, lediglich persönliche Verhältnisse von jedermann zu erzielen wäre.“*

Der heißt der gesuchte Wert noch „gemeiner Wert“, aber die Formulierung klingt dem Sachverständigen für Wertermittlungen von Grundstücken und Gebäuden vertraut. Zwar sind das heute bei der Ermittlung des Verkehrswertes berücksichtigte Stichsprinzip und Parameter wie „rechtliche Gegebenheiten“ noch nicht enthalten, die Begriffsbestimmung erscheint jedoch einleuchtend und klar wie auch anwendbar.

Die „Neuen Preußischen Normativbestimmungen vom 27. Juni 1893“ nahmen das Prinzip von Wert-Steuern auf und legten die Festsetzung der Beleihungshöhe im wesentlichen in die Entscheidungsgewalt der Banken. Gleichfalls war die Wertermittlung den Banken überlassen worden. Die Vorschriften für die Wertermittlung, die die Banken selbst erlassen konnten, waren allerdings der Aufsichtsbehörde einzureichen, eine heute noch gehandhabte Verfahrensweise.

### Neue Qualität durch das HBG

Im Jahre 1899 wurde nun (nach Gesetzes-Vorstößen im Reichstag in den Jahren 1868 und 1886) das HBG in seiner ursprünglichen Fassung verabschiedet, das am 1. Januar 1900 in Kraft trat. Nun gab es – im Gegensatz zu den früheren Vorgaben, die nur die Qualität von Verwaltungsgrundsätzen hatten – ein Gesetz. Hier wurden nun Überlegungen angestellt, die der Beleihung eines Grundstückes zugrunde zu legen waren. Im (seit Inkrafttreten im Jahre 1900 unveränderten) § 12 Abs. 1 des HBG wurde festgelegt:

*„Der bei der Beleihung angenommene Wert des Grundstückes darf den, durch*

### Infrastruktur

## Main-Donau-Kanal fertiggestellt

Nach dreißigjähriger Bauzeit wurde Ende September der Main-Donau-Kanal zwischen Bamberg und Kelheim für den Verkehr freigegeben. Damit wurde nun eine Idee zu Ende geführt, die bereits Karl der Große (793) und Ludwig I (1846) angedacht und in Teilstücken den damaligen technischen Möglichkeiten entsprechend verwirklicht haben. Damit wurde auch eine Idee umgesetzt, die Befürworter als „eine der schönsten Kanalstrecken der Welt“ (Konrad Wexler, Vorstand der Rhein-Main-Donau AG) und Gegner als das „dümste Projekt seit dem Turmbau zu Babel“ (Volker Hauff als Bundesverkehrsminister) bezeichneten.

### Die Finanzierungsseite

Mit etwa 6 Mrd. DM Investitionskosten ist der Kanal eines der größten Infrastrukturprojekte Westdeutschlands. Zum Kanalbau hat die Rhein-Main-Donau AG (RMD) nach eigenen Worten 1,6 Mrd. DM beigetragen. Weiterhin wurde ein zinsloses öffentliches Darlehen von über 3 Mrd. DM gewährt, das erst in 30 Jahren bedingt zurückzahlen ist. Am Kapitalmarkt

nahm die RMD letztlich nochmals etwa 1 Mrd. DM auf.

Um die Amortisation zu sichern, verließen sich die beiden Gesellschafter der RMD zu einem Drittel der Freistaat Bayern und zu zwei Dritteln der Bund, nicht auf die eher zurückhalten den Prognosen des Frachtverkehraufkommens. Der RMD wurde eine Konzession zur Stromerzeugung durch den Betrieb von Wasserkraftwerken erteilt, die nach heutigen Preisen einen Wert von 4 Mrd. DM haben soll. Eine Privatisierung der RMD wäre somit ebenfalls denkbar.

### Engpässe

Eigentlicher Zweck ist jedoch die Binnenschifffahrt, und hier hat der Kanal noch auf Jahre hinaus unter den Unzulänglichkeiten der Donau zu leiden. Sowohl zwischen Straubing und Vilsbibingen als auch in der österreichischen Wachau und in Ungarn wird ein ganzjähriger Frachtverkehr von nennenswerter Tonnage am häufigeren Niedrigwasser scheitern.

Titelbild: Die Staustufe Riedenburg des Main-Donau-Kanals.

*sorgfältige Ermittlung festgestellten Verkaufswert nicht übersteigen. Bei der Feststellung dieses Wertes sind nur die dauernden Eigenschaften des Grundstücks und der Ertrag zu berücksichtigen, welchen das Grundstück bei ordnungsgemäßer Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann.“*

Seit Inkrafttreten dieser gesetzlichen Vorgabe wird den Taxatoren oder Schätzern, heute als Sachverständige bekannt, die Aufgabe übertragen, als Grundlage für eine Beleihung einen Wert der beurteilten Immobilie entsprechend dem HBG zu liefern. Von ihnen werden „sorgfältige Ermittlungen“ erwartet, aufgrund derer ein „Verkaufswert“ festzustellen ist. Wo ist dieser aber definiert?

Ausführungen zu dieser Frage sind beim Archivar der Bayerischen Handelsbank, München, Dr. Fritz Schulte zu lesen

(Schulte, Die Hypothekenbanken, Duncker & Humblot, München/Leipzig 1918, hier ist auch die Erwähnung der Bezeichnung „Verkehrswert“ zu finden). Nach Schulte hat der Bodenkredit die Aufgabe, die den Bedürfnissen der Bevölkerung nach Verbesserung des Siedlungswesens im Rahmen des Kulturfortschrittes und der Bevölkerungszunahme notwendige Kapitalzufuhr zu vermitteln. Als Besitzkredit verschafft der Bodenkredit dem Grundeigentümer die Verfügung über fremdes Geldkapital. Die ihm durch die Kapitalzufuhr zuwachsenden Grundrente ermöglicht es dem Grundeigentümer, den geschuldeten Hypothekenzins zu entrichten. Grundgedanke ist also eine Ertragswertüberlegung, da nur aus der Immobilie fließender Ertrag die Abdeckung der Verpflichtungen aus der Aufnahme des Hypothekarkredites möglich erscheinen läßt. Grundlegend stellt Schulte dar:

„Das objektive Recht ermöglicht es dem Gläubiger, wenn Verlust an Zins oder Kapital droht, Beschlag auf das verpfändete Objekt zu legen, es in Zwangsverwaltung zu nehmen oder es der Zwangsversteigerung zu unterstellen, um mit deren Erlös seinen Anspruch zu befriedigen. Die Schätzung hat die Aufgabe, diesen Vorgang geistig vorzuschauen. Sie beruht auf einem inneren Vorgang, bei dem der Schätzende sich die Frage vorlegt: Wie wird es, wenn das Objekt in seinen gegenwärtigen Eigentumsverhältnissen zusammenbrechen würde? Sie hat ihre Aufgabe richtig gelöst, wenn bei der Zwangsversteigerung das tatsächliche Ergebnis die Richtigkeit ihrer Vorempfindungen bestätigt. Es handelt sich daher darum, einen in Geld ausdrückbaren Kapitalbetrag darzustellen, der einerseits sowohl dem Kapitalanspruch des Darlehenssuchers nach Möglichkeit entspricht, andererseits aber auch die Verlustgefahr für den Fall der Zwangsversteigerung ausschließt. Dieser Kapitalbetrag heißt Beleihungswert. ... Die

Schätzung soll zwar Zukunftshoffnungen und Erwartungen nicht escomptieren, wohl aber künftige Wertminderungen vorausahnen.“

Zusammengefaßt soll also ein Wert gefunden werden, und zwar als unterster Widerstands-Wert, der im Verfahren einer Not-Verwertung erzielt werden sollte. Diese Auslegung wird in Bankkreisen vielfach heute noch als gültig angesehen.

Welchen Inhalt auch immer der gesuchte Verkaufswert hat, welches Ergebnis der Sachverständige ausweist, immer wird der von ihm gefundene Wert – um den Sicherheitsbedenken der Hypothekbanken zu entsprechen – mit einer üblicherweise auf 60 Prozent des Gutachtenwertes begrenzten Quote als Beleihungswert empfunden. Der Schritt vom Verkaufs- zum Beleihungswert ist also ganz einfach, es handelt sich lediglich um eine reine Rechenaufgabe.

## Zum Verkehrswertbegriff

Seit 1960, dem Erlaß des damaligen Bundesbaugesetzes (BBauG), gibt es nun eine im Bereich der Wertermittlung allgemein anerkannte Definition des Wertes einer Immobilie, den Verkehrswert. Die Bestimmungen des BBauG, heute des nachfolgenden Baugesetzbuches (BauGB), sind zwar nur für amtliche Wertermittlungen verbindlich, sind jedoch in der Fachwelt als allgemeine Definition eines bis dato noch nicht normierten Begriffes anerkannt. Seit diesem Zeitpunkt bezieht sich der Wertermittler auch wenn er ein Sachverständigengutachten für private Auftraggeber zu erstatten hat, auf diese allgemeingültige Begriffsbestimmung. Identisch im BBauG von 1960 (§142, 2) wie auch im Baugesetzbuch von 1987 (§194) heißt es:

„Der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Dem Wertermittler wurde hier eine gesetzlich normierte Definition an die Hand gegeben, die sich als praktikabel erwiesen hat. Die weitgehende Übereinstimmung mit dem oben zitierten Begriff des „gemeinen Wertes“ im Urteil des Reichsgerichtes von 1879 ist augenfällig.

Der Verkehrswertbegriff hat sich allgemein durchgesetzt. So schlug der BGH in einem Grundsatzbeschuß über die Bestimmung des „Wertes“ einer Immobilie die Brücke zwischen der Identität des Begriffes aus 1879 (Reichsgericht) mit dem im BBauG (BGH-Beschluß vom 2. Juli 1968):

„Wenn vom Wert eines Grundstückes die Rede ist, so ist damit in der Regel der gemeine Wert (Verkehrswert) gemeint.“

Auch am HBG ging dieser neue Begriff nicht spurlos vorüber. Im 5. Gesetz zur

### Währungspolitik

## Die Notenbank-Zwänge

„Wir sind in eine Situation gekommen, in der wir als die stärkste Währung im EWS und damit als diejenige, die das alles aufzunehmen hätte, uns nicht mehr in der Lage gesehen haben, unsere Geldpolitik fortzuführen. Für diesen Fall sieht der Vertrag des EWS ausdrücklich ein Realignement vor.“

Eine Verhandlung über ein Realignement ist eine Sache der Regierungen und nicht der Notenbanken. Aber wir haben die Bundesregierung gebeten, daß sie uns aus dieser Zwangslage dadurch befreit, daß ein Realignement in Gang gesetzt wird. Dankenswerterweise ist die Bundesregierung ... auf unser Petition eingegangen.“

„... Ein anderer Aspekt des Problems besteht darin, daß es sich bei einem Realignement um Verhandlungen und nicht um ein Diktat handelt. Unsere Partner stellten in diesem Zusammen-

hang und im Hinblick auf die Zukunft die Frage, inwieweit wir, die Bundesbank, diese Maßnahme begleiten könnten, und wir waren uns einig, daß wir das tun können.“

„Sie können sich vorstellen, daß uns der Beschluß nicht leicht gefallen ist, denn wir betreiben eine mittelfristig orientierte Politik, und wir müssen uns bei unseren Beschlüssen natürlich auch daran orientieren, wie die Lage im Inneren sich darstellt. Aber die Inflationsrate im eigenen Land ist natürlich beträchtlich. Die mittelfristige Orientierung, zu der wir entschlossen sind und die wir durchführen wollen, würde uns, für sich betrachtet, ohne diese außenwirtschaftliche Situation einen solchen Beschluß heute nicht nahegelegt haben. Ich unterstreiche das heute.“

Bundesbankpräsident Schlesinger in Auszügen aus dem Protokoll zur Pressekonferenz am 14. 9. 1992.

Änderung und Ergänzung des HBG vom 14. Januar 1963 (BGBl. I S. 9) wurde eine zusätzliche Bestimmung in den § 12 HBG aufgenommen, der Absatz 2:

*„Liegt eine Ermittlung des Verkehrswertes auf Grund der Vorschriften §§ 136 bis 144 des Bundesbaugesetzes vor, so soll dieser bei der Ermittlung des Beleihungswertes berücksichtigt werden.“*

Kurioserweise wurden hier sämtliche Paragraphen des BBauG aufgeführt, die unter dem Obertitel „Wertermittlung“ zusammengefaßt worden sind, obwohl für ein einziger gemeint sein konnte, nämlich § 142 (2) BBauG. Die anderen herangezogenen Rechtsbestimmungen behandeln nämlich unter anderem die Organisation der Kaufpreissammlung und Tätigkeiten der Gutachterausschüsse, die Erstellung von Bodenrichtwerten sowie allgemeine Ermächtigungen, was weniger mit dem Gegenstand der Ermittlung von Werten zu tun hat.

## Vergleich der Begriffe Verkaufswert und Verkehrswert

Es mag daran gelegen haben, daß die eigentlich lange in Umrissen bekannte Definition, die aber neu in Gesetzesform gegossen worden ist, damals, im Jahre 1963, ihre Bewährungsprobe noch nicht bestanden hatte. Heute erscheint die Aufnahme dieser neuen Bestimmung in das HBG halbherzig und lustlos. Statt endlich den historischen, aber unnormierten Begriff des Verkaufswertes durch den Verkehrswertbegriff zu ersetzen, wurde eine weiche „Soll“-Vorschrift eingefügt. Der juristische Laie mag hoffen, daß damit der Verkehrswertbegriff auch ins HBG als Norm Einzug gefunden hat.

Wer aber weiß, daß ein Jurist unter „soll“ auf keinen Fall ein „muß“ versteht, sich also keinesfalls durch dieses Wörtchen „soll“ gebunden fühlt, sieht sich in seiner Hoffnung getäuscht. In Wertermittlungsanweisungen von Hypothekenbanken wird auch heute noch die Ermittlung des Verkaufswertes verlangt, so wenig auch die Hypothekenbanken selbst dazu beitragen können, diesen Begriff mit Leben zu füllen. (Hinzugekommen ist allerdings vielfach der Hinweis auf die Sollvor-

schrift, den Verkehrswert zu berücksichtigen, in der Regel unter unkritischer Übernahme des Bezuges auf §§ 142 bis 144 BBauG oder jetzt ebenso ungenau auf §§ 192 bis 199 BauGB, statt allein auf § 194 BauGB.)

Auch im Standardkommentar von Bellingner/Kerl zum HBG (Bellingner/Kerl u.a.: Kommentar zum Hypothekensankgesetz, Beck'sche Verlagsbuchhandlung München, 3. Auflage 1979) wird die Hilflosigkeit im Umgang mit dem Begriff „Verkaufswert“ deutlich. Nachdem bei Erörterungen über Sach-, Ertrags- und Vergleichswert zu deckungsgleichen Einschätzungen wie in den Überlegungen zum damaligen BBauG führen, wird das zusammenfassende Arbeitsergebnis einer Wertschätzung, der sich aus diesen Vor-Werten ergebende Verkehrswert, nur als „Hilfswert“ abqualifiziert. Dort werden Begriffe wie Sach- und Ertragswert auf eine gleiche Stufe wie der übergeordnete „Verkehrswert“ gestellt, was eine unklare Haltung zu den Erfordernissen und Prinzipien der Wertermittlung vermuten läßt.

Tatsächlich sind nämlich Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert einer Immobilie lediglich Stützen des Verkehrswertes, dieser ergibt sich nämlich erst nach Abwägung der gefundenen Vor-Werte unter Berücksichtigung weiterer Komponenten, nämlich marktbedingter Zu- oder Abschläge. Der Verkehrswert ist also der Oberbegriff.

### Verkaufswert-Definitionen

Worin aber liegen nun die Unterschiede zwischen dem so klar normierten und durch ständige Praxis ausgefüllten Verkehrswertbegriff und dem „Verkaufswert“?

Der Gesetzgeber hat zwar im HBG eine Forderung an die Banken nach Festlegung eines Verkaufswertes gestellt, den Sachverständigen läßt er allerdings beim Ausfüllen dieses Begriffes „Verkaufswert“ im Stich. Fehlanzeige bei der Suche nach einer normierten Begriffsbestimmung. Wenig hilfreich sind auch die Kommentare zum HBG, die – ohne Anhalt an feste, gesetzlich vorgegebene Definitionen – nur allgemeine, wenig

konkrete Ausführungen enthalten. Die Autoren halten sich jedenfalls sehr bedeckt und sagen zum Verkaufswert kurz und knapp:

● *„Die Verkaufswerte ergeben sich entweder aus früheren Verkäufen des Schätzungsobjektes oder aus Verkäufen benachbarter oder ähnlicher Grundstücke.“ (Schulte, 1918, a.a.O., S. 325)*

● *„Der Verkaufswert ist der Grenzwert nach oben. Die Feststellung setzt die Kenntnis der Marktverhältnisse voraus. Bei der noch ungewissen Lage des Grundstücksmarktes müssen auch künftige ungünstige Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt werden. Verkaufswert ist der Wert, den das Grundstück unter Berücksichtigung aller vorliegenden Umstände voraussichtlich bei einem Verkauf aufweist: also der beim Verkauf normalerweise erzielbare Preis.“ (Göppert/Seydel/Friedlaender: Hypothekensank-*

**Hoppenstedt  
Podiumsdiskussion  
Die USA  
nach der Wahl  
Wirtschaft-Börse-Dollar-Zinsen**

Es referieren und diskutieren:

**Heiko Thleme, New York  
der Optimist**

**Marc E. Hirtler, Hypo Capital  
der Analyst**

**Dr. H. D. Schulz, Tele-Börse  
der Chartist**

**Bruno Hidding, Hoppenstedt  
der Journalist**

**12. November 1992, 15.00 Uhr**

Saal der IHK Frankfurt, Börsengebäude  
285,— DM Incl. MwSt.

Info: Tel. 061 51/380-290  
Fax 061 51/380-360

*Hoppenstedt*

gesetz, kommentierte Ausgabe, 3. Auflage, Walter de Gruyter & Co, Berlin und Leipzig, 1929)

● „Verkaufswert ist der Wert, der bei einer freihändigen Veräußerung des Grundstücks unter normalen Bedingungen erzielt werden kann, also nicht der Wert, der auch bei einer Zwangsversteigerung zu erzielen wäre.“ (Barlet/Karding, Hypothekengesetz, Kommentar, Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München und Berlin, 1957)

● „§ 12 HBG enthält ... die für die materielle Sicherung der Pfandbriefgläubiger wesentlichen Bestimmungen. ... begrenzt den bei der Beleihung angenommenen Wert eines Grundstückes für die Deckungshypotheken auf den durch sorgfältige Ermittlungen festgestellten Verkaufswert. ... Den Begriff „Beleihungswert“ kennt das Gesetz entgegen dem heute üblichen Sprachgebrauch nicht. Der im Sprachgebrauch der Banken heute übliche und in den Wertermittlungsanweisungen definierte „Beleihungswert“ ist vielmehr als objektiver Wertbegriff mit dem Verkaufswert identisch. ... Mit Verkauf ist die freihändige Veräußerung gemeint. Deshalb kann damit gerechnet werden, daß bei vorsichtiger Ermittlung des Verkaufswertes auch in der Zwangsversteigerung jedenfalls ein Gebot zu erzielen ist, welches die Hypothek voll deckt.“ (Standardkommentar von Bellinger/Kerl zum HBG, s.o.)

Insgesamt taucht der Begriff „Verkaufswert“ durchaus in den Kommentaren auf, wird jedoch wie eine Nebensache kurz abgehandelt. Diese Einschätzung als „Nebensächlichkeit“ wird auch dadurch unterstrichen, daß seit geraumer Zeit keine erkennbare inhaltliche Auseinandersetzung mit diesem Begriff stattfindet.

### Und die Wertermittlungsanweisungen?

Für das Ausfüllen dieses doch so grundlegenden Begriffes wird auf die Möglichkeit verwiesen, diesen in Wertermittlungsanweisungen der Hypothekenbanken zu regeln, die ja der Kontrolle der Aufsichtsbehörde unterliegen (§ 13

HBG). Damit ist das Problem vom Tisch und taucht erst wieder in den Gesprächen auf, die die aufsichtsführende Behörde (BAKred) mit den jeweiligen Hypothekenbanken bei der Beurteilung der von den Banken aufgestellten Wertermittlungsanweisungen führt.

Aber auch hier kommt kein besonders erhellendes Licht in die Sache, da sich die Wertermittlungsanweisungen der Hypothekenbanken nach meiner Erfahrung im wesentlichen auf die Erwähnung der gesetzlichen Bestimmungen des § 12 HBG beschränken. Solche Wertermittlungsanweisungen erwähnen zwar das Sachwert- und das Ertragswertverfahren. Es lesen sich auch solche unklare Sätze wie „Der Verkehrswert kann häufig mit dem Kaufpreis identisch sein. In den Verkaufswert fließt dagegen der langfristig nachhaltig erzielbare Preis ein“, oder „Verkaufswert und Verkehrswert müssen nicht in allen Fällen differieren“.

Es wird also in solchen Vorgaben zwar darauf hingewiesen, daß ein Unterschied zu machen sei zwischen Verkaufswert und Verkehrswert. Worin dieser Unterschied allerdings genau zu sehen sei, ist nicht erkennbar, geschweige denn kann auf eine normierte Vorschrift verwiesen werden.

### Der Verkehrswert, eine klare Definition, auch für Hypothekenbanken

Eine klare Abgrenzung des Verkaufswertes vom Verkehrswert habe ich (noch?) nicht gefunden. Entscheidende Unterschiede sind für mich nicht erkennbar. Wenn meine Auffassung zutrifft und ein Unterschied tatsächlich nicht gegeben ist, was hindert daran, die Definition des Verkehrswertes auch der Ermittlung des Wertes von Immobilien zugrunde zu legen, wenn die Erfahrungen mit dieser Begriffsbestimmung so gut sind? Eine Novellierung des § 12 HBG erscheint überfällig, indem auf den Begriff des „Verkaufswertes“ verzichtet wird und zur Grundlage der Wertermittlung für Hypothekenbanken ausschließlich der Verkehrswertbegriff nach § 194 BauGB gemacht wird.

Das BAKred scheint sich heftig gegen die Übernahme des modernen Verkehrswertbegriffes zu wehren. Es hat den Anschein, daß die Ursache für diese Ablehnung seitens des BAKred darin liegt, daß der Definition des Verkehrswertes im BBauG/BauGB ein allgemein nicht erkennbarer „Makel“ anhaftet, der ihn für die Hypothekenbanken und ihre Wertfeststellungen kaum verwendbar macht.

In Gesprächen zwischen Hypothekenbanken und dem BAKred kommt es zutage: Die Definition des Verkehrswertes kommt aus einem anderen Ministerium, nämlich aus dem Bauministerium. Für das BAKred und damit die Aufsicht über die Hypothekenbanken ist aber das Finanzministerium zuständig. Da der Verkehrswertbegriff einem anderen Zuständigkeitsbereich entstamme, sei diese Begriffsbestimmung auf Überlegungen des BMFin nicht anzuwenden. Dieses im angelsächsischen als „N.I.H.-Factor“ (not invented here) bezeichnete Phänomen verhindert derzeit die nahtlose Übernahme des so klaren Verkehrswertbegriffes in die Überlegungen des BAKred.

### Der Verkehrswert ein „Tageswert“?

Nun steht der Sachverständige da mit seinem umfassenden Wissen über und seinen Erfahrungen mit dem Verkehrswertbegriff und soll diese Kenntnisse modifizieren, um einen kaum faßbar anderen Wert zu ermitteln.

Man könnte behaupten, daß Denkansätze für den Verkaufswert andere sind als die für den Verkehrswert. Diese Behauptung wäre allerdings falsch. In beiden Fällen richtet sich der Blick des Wertermittlers nach vorn, nicht nach hinten. Der allgemeingültige Satz der Wertermittlungslehre

„Wert ist immer zukünftig zu erwartender beziehungsweise erwarteter Nutzen!“

gilt für beide Begriffe. Nach diesem Grundsatz projiziert der Sachverständige ein Bild seiner Einschätzung. Schon Schulte (a.a.O.) sieht nicht allein das „Gestrige“, sondern vorwiegend auch das „Morgen“. Das gilt bis heute so.

Zwar kann die Auslegung des Verkehrswertbegriffes bei dem oberflächlichen Betrachter den Eindruck erwecken, als könne hier „nur ein Tageswert“ ermittelt werden. Dieser könne ja durch zufällige oder besondere Ereignisse hoch oder niedrig sein. Im Gegensatz dazu könne man vermuten, daß der Verkaufswert langfristig angelegt zu verstehen sei. Wirft man damit dem Verkehrswert vor, ein „kurzlebiger Tageswert“ zu sein? Nein, so weit geht niemand. Den scheinbaren Gegensatz gibt es nämlich gar nicht.

Ein verantwortlich arbeitender Sachverständiger, der den Verkehrswertbegriff mit Leben erfüllen muß, wird immer so entscheiden, daß er in Kenntnis einer zutreffenden Markteinschätzung eine langfristige, vorsichtige Prognose für die Zukunft der Immobilie abgibt. Selbstverständlich ist die Basis seiner Beurteilung die bis zum Wertermittlungsstichtag gemachte Erfahrung. Gepaart mit den ermittelten technischen und wirtschaftlichen Daten des Bewertungsobjektes sind damit sämtliche preis- und marktbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt, die zum Zeitpunkt der Wertermittlung erkennbar waren, aus denen wiederum Erwartungen für die Zukunft abgeleitet werden (gute wie auch schlechte), was zur sachgerechten Wertfindung unerlässlich ist.

Das fundierte Wissen des Sachverständigen, gepaart mit einer durch sorgfältige Beobachtung des Marktes gewonnenen Einschätzung der Erwartungen der Marktteilnehmer ist die Kenntnis, für deren Inanspruchnahme der Auftraggeber des Sachverständigen sein Honorar zahlt. Das Gutachten ist das in Schriftform gegossene Wissen und die Einschätzung der Erwartung des Sachverständigen.

### Eindeutige Praxis der Wertermittlung

Dieses Wissen stellt der Sachverständigen Hypothekenbanken gleichermaßen wie auch seinen übrigen Auftraggebern zur Verfügung. Eine unterschiedliche Sorgfalt bei der Wertermittlung für den einen oder den anderen Auftraggeberkreis gibt es nicht.

Eine verschiedenartige Weise der Wertermittlung ist auch nach meiner Kenntnis in der Praxis nicht üblich. Dort ermittelt der Sachverständige den Wert für Beleihungszwecke der auftraggebenden Bank nach den selben Grundprinzipien wie den Verkehrswert für andere Auftraggeber. Warum? Weil es – abgesehen von unterschiedlich vorgegebenen Sicherheitsabschlägen und anderen gesetzten Parametern – grundsätzlich abweichende Wertermittlungsmethoden nicht gibt. Und damit auch kein signifikant unterschiedliches Ergebnis.

In meinen Gutachten für Hypothekenbanken behelfe ich mich mit einem Satz, der bislang geholfen hat: „Der ermittelte Verkehrswert für Beleihungszwecke der ABC-Hypothekenbank entspricht dem Verkaufswert gem. § 12,1 HBG zum Bewertungsstichtag.“ Damit bekräftige ich die Auffassung, daß mir bislang deutliche Unterschiede in der Ermittlung des Verkehrswertes und des geforderten Verkaufswertes nicht deutlich gemacht worden sind. Da es einen ausgefüllten Wertbegriff gibt, der auch den Ansprüchen des Gläubigerschutzes genügen

dürfte, ist nicht verständlich, wieso es zusätzlich noch den unklaren Verkaufswert geben sollte (von dem oben mit „N.I.H.-Faktor“ bezeichneten Phänomen abgesehen).

### Fazit

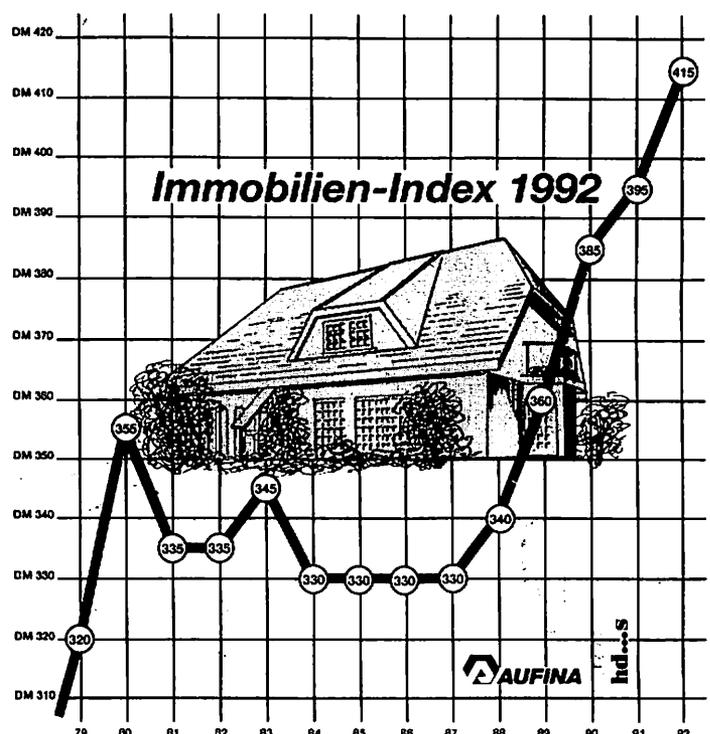
Wenn es nun aber – wie ich behaupte – keine tatsächlichen und erheblichen Unterschiede gibt, ist der logische Schluß aus diesen Darlegungen zu ziehen: den Verkaufswertbegriff abzuschaffen und durch den klar umrissenen, erprobten Verkehrswertbegriff zu ersetzen! Die hierzu erforderliche Gesetzesinitiative sollte nicht schwer sein und auch von Erfolg gekrönt sein.

► Eine klare Definition des in § 12 (1) HBG genannten Verkaufswertes ist nicht gefunden worden.

► Eine Auseinandersetzung mit dem Sinngehalt des „Verkaufswertes“ nach § 12 (1) HBG findet nicht statt, weil hierfür offensichtlich keine Notwendigkeit gesehen wird. Das hat seinen Grund, denn:

## Immobilienmarkt

*Nach einem rasanten Preisanstieg bei Eigenheimen von 1976 bis 1980 folgte nach Beobachtungen der Aufina bis 1987 eine „Stagnation der Preise auf höchstem Niveau“. 1988 setzte dann wieder eine hohe Steigerung ein, deren Ende noch nicht abzusehen ist. Nach einer kleinen Pause 1990 stieg 1991 der Index auf 415 (Vorjahr 395). Das bedeutet einen Zuwachs um 5,1 Prozent.*



► Ein inhaltlicher Unterschied zwischen dem geforderten Begriff „Verkaufswert“ gem. § 12 (1) HBG und dem „Verkehrswert“ nach § 194 BauGB ist nicht erkennbar gemacht worden.

► In der Praxis wird der Verkaufswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt.

► Eine Novellierung des § 12 HBG dahingehend ist anzuraten, daß der Verkaufswertbegriff durch den Verkehrswertbegriff ersetzt wird.

Zwar etwas außerhalb des oben behandelten Themas, aber dennoch zu schön, um nicht zitiert zu werden, möchten ich zum Schluß noch einmal Schulte zu Wort kommen lassen. Er illustrierte schon am Anfang dieses Jahrhunderts in vortrefflicher Weise, wie die Arbeit eines für die

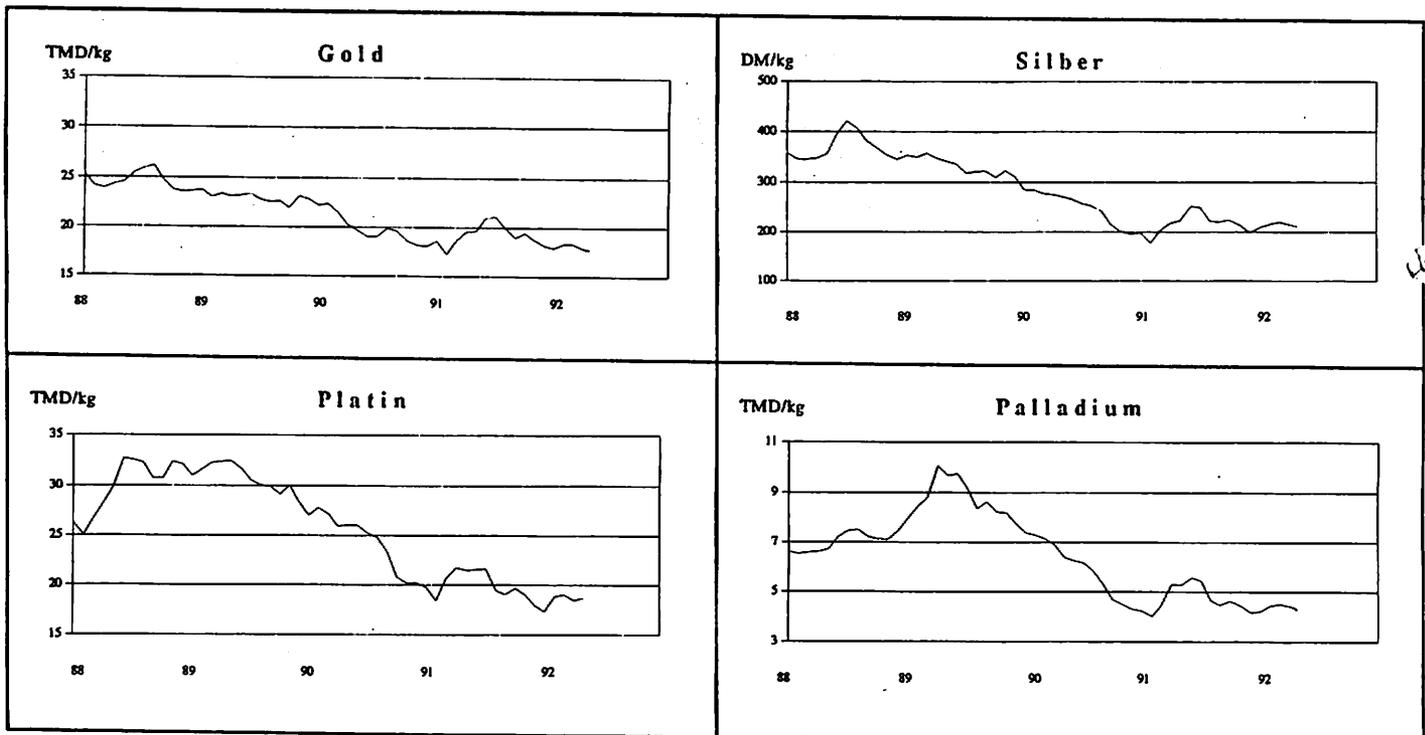
Hypothekbank tätigen Sachverständigen gesehen werden sollte:

*„Es gehört zu den schwierigsten Aufgaben der Hypothekbankorganisationen, durch langjährige auszuwählende und erziehende Arbeit einen brauchbaren, zuverlässigen Stamm an Taxatoren ... zu schaffen. In dem immer enger werdenden Siebe bleibt nur eine kleine Zahl von wirklich tüchtigen Elementen übrig, für deren Sachkunde und absolute Unantastbarkeit aber dann die Bank die Hand ins Feuer legen kann, Männer, von denen jeder einzelne es sich zur Freude und zur Ehre rechnet, der Bank, mit der er sich dauernd verbunden fühlt, als ein mit hoher Verantwortung belastetes Vertrauensorgan zu dienen. Diesen Taxatoren kann die Hypothekbank dann auch unbesorgt eine gewisse Bewegungsfreiheit*

*lassen, die im Interesse des Realkredits unbedingt notwendig ist. ... Die Wertermittlungsanweisungen können daher nichts anderes geben als Leitsätze, die in der gewaltigen Fülle des Lebens dem Taxator die Innehaltung einer gewissen Methodik bei der Aufnahme seiner Erhebungen und der Berechnung des Beleihungswertes vorschreiben.“*

In diesem Sinne wende ich weiter bei der Ermittlung von Immobilienwerten für Hypothekbanken die grundlegende Arbeitsmethode an, wie ich sie auch der Ermittlung von Verkehrswerten zugrunde lege, auch wenn zwei Begriffe mit einem eigentlich gleichen Sinngehalt für dieselbe Sache da sind: den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken. ■

## Märkte



Quelle: Degussa AG

Die Edelmetalle sind „Dollar-Commodities“, ihre Preisfeststellung basiert im internationalen Markt auf dem US\$. Für die in DM abgewickelten Edelmetallgeschäfte beziehungsweise die in DM bewerteten Bestände ist somit der Dollar-Devisenkurs von zeitweise erheblichem Einfluß. Die grafische Darstellung zeigt die Entwicklung der internationalen Monatsdurchschnittsnotierungen der vier wichtigsten Edelmetalle, und zwar die Fixing-Kurse des Londoner Marktes für Promptlieferung, umgerechnet zum amtlichen Frankfurter Kassakurs in DM/kg.