



»Blue Book«: Ausgereift und anwendbar?

Stellungnahme des BVS zum Stand der Diskussion um Europäische Bewertungsstandards

Im November 2000 wird in einer anstehenden vierten Auflage das unter dem Namen »Blue Book« bekannte Werk vorgestellt werden. Es wird sich unverändert um eine Weiterbearbeitung der unter dem Begriff »Guide Bleu« bekannt gewordenen Zusammenfassung des als »European Valuation Standards – EVS« bezeichneten Regelwerks handeln. Aufgebaut ist es nach wie vor nach dem Muster des »Red Book«, dem RICS ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS Appraisal and Valuation Manual, das 1995 in London von der Royal Institution herausgegeben wurde.

An den Standards arbeiten gemeinschaftlich beteiligte Verbände Europas mit. Die Liste der Deutschen Bearbeiter ist illustriert: Über den BDVI, den BVS, den DWV, den RDM bis zum VDH sind die Mitbearbeiter benannt.

Nach Auffassung des BVS – gleichermaßen wird diese Einschätzung von den Mit-Autoren aus dem BDVI und dem RDM rückhaltlos geteilt – ist die Mitwirkung an diesem Werk ein wichtiger Ansatz, Wertermittlungen von bebauten und unbebauten Grundstücken in Europa zu harmonisieren. Das Streben nach internationalen Standards ist das Gebot der Stunde. Das fordert den, der es ernst damit meint, dass Europa zusammenwachsen soll. Es muss an einer Harmonisierung im europäischen Bereich gearbeitet werden. Wenn wir ein Europa werden wollen, und dieses wird kommen, können Säkularisierungen nicht Richtschnur sein. Etwas Gemeinsames muss her, Kompromisse von allen Seiten müssen helfen, das Ziel zu erreichen.

Die schon vorliegende dritte Auflage wurde übersrieben mit »Anerkannte Europäische Standards für die Immobilienbewertung«. Diese Ausgabe lehnt sich sehr eng an die englische Vorgabe an, von der zum Teil wortgetreue Übersetzungen in schwer verständlicher Form (die Sprache des Buchs wird als »denglisch« charakterisiert) abgeleitet werden.

Allgemein wird dieses Arbeitsergebnis nach wie vor als Zwischenstadium gewertet. Der Name »Anerkannte Standards« stellt einen

Vorgriff auf zukünftige weitere Bearbeitungen dar, sozusagen den Arbeitstitel. Keineswegs sollte allein aus dem anspruchsvollen Titel geschlossen werden, das Werk sei fertig und gemeinhin anwendbar.

Es ist klar, dass innerhalb des »Blue Book« nicht nur die unterschiedlichen, zum Teil gegensätzlichen Auffassungen der an der Wertermittlung interessierten Verbände in Europa aufeinanderprallen. Auch Verwender von Wertermittlungsgutachten, hier von interessierter Seite aus dem Hypothekensbankbereich, versuchen, hauseigene Strategien und Ansichten zum Thema Grundstückswertermittlung als »allgemein anerkannt« einzubringen. Dies auch dann, wenn diese durchaus nicht mit der allgemein herrschenden Ansicht übereinstimmen.

Es ist der Eindruck entstanden, bzw. wird dieser von interessierten Kreisen der Kreditwirtschaft gefördert, der BVS, der BDVI und auch der RDM habe durch seine Mitautoreneigenschaft die vorliegenden und in der Diskussion befindlichen Überarbeitungen bereits als endgültig autorisiert. Damit, so die zum Teil lautstark verbreitete Meinung, sei klar, das deutsche Wertermittlungswesen sei derzeit noch mangelbehaftet und nicht zeitgemäß. Es seien angelsächsische Vorstellungen zu adaptieren, das würde den Anschluss an internationales Niveau bringen.

Dass die Hypothekensbanken die in der Passage 10.02.4 des »Blue Book« enthaltene Kritik von sich abweisen wollen, ist verständlich. Dort wird (wohl eher vereinfachend) darauf hingewiesen, dass nach wie vor im Rahmen von Hypothekenswertermittlungen in Deutschland traditionell das Sachwertverfahren gewählt wird. Hierzu ist anzumerken, dass sich die Kreditwirtschaft noch nicht dem allgemeinen Verkehrswertgedanken angeschlossen hat. Insoweit ist es für die Hypothekensbank-Überlegungen durchaus ein guter Ansatz, neue Gedanken aufzunehmen. Hingegen erscheint es unberechtigt, eigene Rückstände zu verneinen, bei anderen aber lautstark anzuprangern. Dabei wird geflissentlich der Text des Vor-

worts zur deutschsprachigen Ausgabe überlesen, in der es zur deutschen Wertermittlung heißt:

»Dieses seit 1960 ständig weiterentwickelte Normensystem hat sich nicht nur in der alten Bundesrepublik bewährt; es hat auch mittlerweile seine zweite Feuertaufe nach Einführung in den neuen Bundesländern bestanden.«

Gegenüber denen, die eine abweichende Meinung äußern, ist die Frage berechtigt, ob die deutschen Bearbeiter es tatsächlich als ausreichend angesehen haben, andere nationale Standards zu »europäischen« zu erklären, um der Zielsetzung eines gemeinsamen Europas zu entsprechen.

Nach Auffassung aller sollen nur die besten Voraussetzungen in eine gemeinsame Arbeitsrichtlinie übernommen werden. Daran wird gearbeitet, auch vom BVS. Dass Derartiges nicht leicht ist, davon können die Beteiligten an diesem Meinungsbildungsprozess berichten.

Auch in seiner Neuauflage stellt das »Blue Book« ein wichtiges Diskussionspapier dar. Nicht mehr, aber auch nicht weniger. Es ist hinsichtlich der von den Verbänden Deutschlands mehrheitlich eingebrachten Vorstellungen immer noch ein mit Mängeln behaftetes Abbild des Diskussionsstands zu den Fragen der Wertermittlung in Europa. Keineswegs ist das jetzt vorliegende und auch das weiterentwickelte »Blue Book«, das zum Meinungs austausch vorgelegt wird, abgeschlossen oder gar fehlerfrei.

Der BVS warnt ausdrücklich vor der von Wenigen vertretenen Meinung, das »Blue Book« sei Anlass für ein Überdenken oder gar eine Revision der in Deutschland bestehenden Vorstellungen zur Wertermittlung. Der BVS ist überzeugt davon, dass die Mitautoren und Herausgeber des »Blue Book« einen solchen Anspruch erst dann erheben möchten und dass er erst dann erhoben wird, wenn die grundlegenden Meinungsunterschiede geklärt sind, die nach wie vor zwischen den nationalen Sachverständigenverbänden und den im Bereich



BVS

der Wertermittlung tätigen anderen Institutionen vorhanden sind.

Der meinungsbildende Prozess, auch durch eine vom BDVI initiierte Veranstaltung im Januar 200 in Berlin getragen, setzt sich in Deutschland fort. Leider haben nicht genügend Teilnehmer am Markt der Wertermittlung erkannt, dass ihre Mithilfe gefordert wird. Ist doch die Erarbeitung des »Blue Book« nicht nur eine Sache der Wertermittler selbst. Sie wirkt sich auch auf die europäischen Gesetzgebung und dann auch Rechtsprechung aus. Sie muss besonders sorgfältig bearbeitet werden. Nur durch das Einbringen des in Deutschland vorhandenen hohen Niveaus kann die Vorherrschaft des angelsächsischen Elements in der TEGoVA relativiert und der deutschen Stimme in ausreichender Form Geltung verschafft werden.

Der BVS hält die in Deutschland tagtäglich angewandten Methoden und Verfahren der Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken für sachgerecht und zeitgemäß. Wenn sie auf hohem Niveau Anwendung finden, sind sie bestens geeignet, sowohl im zusammenwachsenden Europäischen Binnenmarkt, wie auch im Rahmen einer weltweiten Globalisierung bei der Wertermittlung nicht zur bestehen, sondern Maßstäbe für eine hohe Qualität der Immobilienwertermittlung durch Sachverständige zu setzen.

Zwar löst es große Freude bei weniger Erfahrenen im Metier aus, wenn der Wertermittler ein angeblich besseres, als verbindlich erklärtes Gerüst erhält, an das er sich nur zu halten hat. Weicht er davon ab, so riskiere er den Vorwurf der Unbrauchbarkeit seines Gutachtens. Im Umkehrschluss: Befolgt er ihm vorgegebene Wege, ist der Algorithmusgläubige »auf der sicheren Seite«: Sein Gutachten, so muss er meinen, muss folglich richtig sein.

Wertermittlung ist aber weit mehr als das Nachvollziehen von allgemein formulierten Algorithmen, das Wiedergeben von Lehrstoff. Die Fähigkeit zur Tätigkeit als Sachverständiger kann nicht nur daraus abgeleitet werden, dass der Wertermittler Buchwissen erlernt und kennt bzw. allein »Standards« nachvollzieht. Diese sind eine wichtige Grundlage, sozusagen die unverzichtbare »Grundschule« der Wertermittlung. Allerdings muss diese Grundlage auch im täglichen Sachverständigen-Dasein anwendbar sein. So weit sind wir mit den EVS noch nicht.

Es ist Aufgabe der Verbände im Bereich der Grundstückswertermittlung, dafür zu sor-

gen, dass auf der Grundlage eines umfassenden, erlernbaren immobilienökonomischen Wissens das entwickelt und gestärkt wird, was den eigentlichen Sachverständigen ausmacht: Erfahrung im Umgang mit diesem Wissen, das Anwenden der richtigen Argumente nach zutreffender sachverständiger Auswahl zum jeweils zu bearbeitenden Wertermittlungsobjekt.

Das »Blue Book« beschäftigt sich besonders ausführlich mit einer in Deutschland für den landläufigen Sachverständigen in seinem täglichen Geschäft eher unbedeutenden Facette der Wertermittlung, der Bilanzbeurteilung, die in der angelsächsischen Beschreibung der Sachverständigenaufgaben den überwältigenden Raum einnimmt. So nimmt gerade das Vergleichsverfahren – in Deutschland von erfahrenden Sachverständigen auf hohem Niveau praktiziert – keinen hinreichenden Raum ein. Das hängt wohl damit zusammen, dass allein in Deutschland hierzu die besten Voraussetzungen bestehen, die im europäischen Raum ihres Gleichen suchen. Zum System der Preiserfassung und -auswertung der Gutachterausschüsse in Deutschland gibt es in Europa, sogar auf der ganzen Welt, nichts Vergleichbares. Nur sehr hilfswiese kann in Deutschland ein als sehr kritisch zu betrachtendes Verfahren wie das Residualwertverfahren herangezogen werden. Niemals ersetzt diese eher summarische und ergebnisbestimmte »Investorenrechnung« einen tatsächlichen Vergleich.

In der Tat ist es eine besondere, schwierige Aufgabe, die entscheidenden Kriterien wie Erfahrung und Marktkenntnis in Worte zu fassen, genauer noch, in Vorgaben zu pressen. Klar muss sein: Es sind nicht allein Rechenwege und Algorithmen, die die Seele der Wertermittlung ausmachen. Und nur solche können leicht gefasst und beschrieben werden. Im Sinne einer qualifizierten Wertermittlung sollten sich größere und bedeutsamere Einflüsse der in Deutschland üblichen, zum Teil höheren Standards der Wertermittlung stärker auswirken als nun grade einmal das Ändern der Farbe des »books« von »red« in »blue«.

Es muss aus Sicht des BVS klargestellt werden: Der Punkt, an dem das »Blue Book« eine allgemein verwendbare Unterlage darstellt, ist noch in der Ferne. Der BVS – vertreten durch den Sprecher der deutschen TEGoVA-Delegation, Dr. Günter Schäßler, gleichzeitig Vorstandsmitglied bei TEGoVA – hat deutlich Verbesserungsbedarf eingefordert. Er hat erreicht, dass die deutschen Wertermittlungsverfahren im Anhang des

»Blue Book« enthalten sind. Gleichwohl sind äußerst problematische Passagen unverändert im Hauptteil enthalten.

Es gibt also unterschiedliche Auffassungen in der Auslegung der Tauglichkeit des derzeitigen »Blue Book«. Diese zu überwinden, daran arbeiten diejenigen Verbände, die sich in Deutschland mit der Wertermittlung befassen. Derzeit können die Gespräche im Board und in der Generalversammlung der TEGoVA als ausgeglichen und konstruktiv geschildert werden.

Noch ist es bei weitem nicht so, dass das »Blue Book« in den Bereich einer allgemeingültigen Verwendbarkeit eingetreten ist. Schon jetzt ist für die vierte Auflage vorgesehen, das Werk in relativ kurzer Zeit wiederum erneut aufzulegen. Müssen sich doch nicht nur die Meinungen einander annähern, sondern auch die Gegebenheiten dem Umfeld anpassen.

Die Herausgeber des Blue Book nehmen eine hohe Verantwortung auf sich. Sie haben erkannt, dass eine Harmonisierung in Europa anzustreben ist. Sie ist aber dadurch begrenzt, dass bislang kein einheitliches Rechts- und Steuersystem vorhanden ist. Daher kann – bedingt durch diese (noch?) unterschiedlichen Bedingungen – Wertermittlung nicht grenzübergreifend gleich Wertermittlung sein. Wer ohne Augenmaß sagt, was für den einen Europäer gut und richtig ist, muss dieses auch für den anderen Europäer sein, geht an der Wirklichkeit vorbei. Derzeit sind viele Ansätze des Blue Book gefunden, an denen es gilt, weiterzudenken. Gleichwohl darf nicht übersehen werden, dass andere Ansätze wiederum gegen geltendes nationales Recht verstoßen, wenn nur zum Beispiel die Kollision mit den AGB's und anderen gesetzlichen Vorschriften mal durchleuchtet werden. Seitens der Wertermittler Deutschlands im BVS, im RDM und im BDVI ist Wert auf die Feststellung zu legen, dass aus ihrer Sicht eine Unterordnung des in Deutschland bewährten Wertermittlungsvorgehens unter angelsächsische Prinzipien in keiner Weise der Königsweg ist, der gesucht wird.

Für den BVS

Roland R. Vogel
Vizepräsident



Is the "Blue Book" well thought-out and usable?

Statement by the BVS on the current state of discussions on European valuation standards

The fourth edition of what is known as the "Blue Book" is due to appear in November 2000. Once again it will be a further revision of the "Guide Bleu", the summary of the standard work dealing with European Valuation Standards (EVS). As ever, the lay-out follows the pattern set by the "Red Book", the RICS ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS Appraisal and Valuation Manual, which was published in London by the Royal Institution in 1995.

Several European associations are jointly working on these standards. The list of German contributors includes members of illustrious organisations like the BDVI, the BVS, the DWW, the RDM and the VDH.

In the opinion of the BVS - and this view is unequivocally shared by the co-authors from the BDVI and the RDM - cooperation in this work is a vital condition for harmonising the valuation of built or unbuilt real estate in Europe. The needs of the moment mean international standards must be pursued. This is the challenge facing those who seriously want Europe to grow closer. Work must be carried out to achieve harmonisation in the European sector. If we want to become one Europe, and this will happen anyway, rules cannot be made out of exceptions. We must find some common ground and all sides will have to make compromises as a precondition to achieving this goal.

The current third edition includes the title "European Valuation Standards". This edition follows the English model very closely and contains some word-for-word translations derived from the former and which are very hard to understand (the language of the book has been described as "Germish").

The general opinion is that the results of the work carried out have not produced anything more than an intermediate stage. The title "European Valuation Standards" anticipates further future revisions, and is, so to speak, a description of the outstanding work still to be done. The ambitious title should not lead to the assumption that the book is complete and can be universally applied.

It is clear that it is not only the different views of European associations involved in valuating property which clash in the "Blue Book". Some of these also contradict each other. Users of valuation reports too, including mortgage banks which require them, are trying to introduce their own strategies and views for determining the value of property and label them as "generally accepted". This process is going on, although these notions do not concur with the generally accepted view.

This has given birth to the impression, or at least this view has been promoted by interested parties in the mortgage business, that the BVS, the BDVI and even the RDM have authorised the current revisions as final, simply because they have contributed to the book. The debate, however, is still going on. This has encouraged some circles to vociferously proclaim that current German valuation techniques are erroneous and not up-to-date. Anglo-Saxon ideas should be adopted, they say, to enable Germany to plug into international standards. It is understandable that mortgage banks wish to reject the criticism of themselves in section 10.02.4 of the "Blue Book". The text points out (rather simplistically) that in Germany the real value is still traditionally selected as the basis for valuating for mortgage purposes. At this point readers need to note that the mortgage world has not yet followed the general concept of the current market value. This therefore is a good starting point for mortgage banks to consider whether they should not be adopting new ways of thinking. It seems unwarranted to deny your own failings and loudly denounce others'.

The text in the preface to the German language edition is intentionally overlooked by these institutions. It states the following with regard to German valuation practices:

"The system of standards, which has been constantly improved since 1960, not only proved its worth in what was West Germany, but has now gone through its second baptism of fire after being introduced in former East Germany."

When confronted by people who express a different opinion, it is justifiable to raise the question of whether German compilers have given adequate consideration to what they are doing in calling other national standards "European", in order to simply achieve the goal of a common Europe.

Everybody agrees that only the best conditions should be adopted as common working guidelines. The organisations working on these procedures include the BVS. Those involved in reaching conclusions in these matters will testify that this is not an easy business.

The new edition of the "Blue Book" also provides an important discussion document. No more, but no less either. Given the notions which have been introduced by the majority of German associations, the book is an inaccurate reflection of the current debate on issues concerned with valuation in Europe.

The current edition of the "Blue Book" and the improved version, which has been presented for discussion purposes, are not complete or free of errors.

The BVS has issued an express warning against the view supported by a few people that the "Blue Book" represents an opportunity for reconsidering or even totally revising existing valuation practice in Germany. The BVS is convinced that the co-authors and publishers of the "Blue Book" do not wish to make this claim - and this claim will not be made - until fundamental differences of opinion have been settled, which still exist between the national specialist associations and other institutions working in the valuation sector.

The process of forming opinion is continuing in Germany. A conference organised by the BDVI in Berlin in January 2000 was just part of this programme. Unfortunately not enough organisations involved in valuation procedures in the market place have recognised that their cooperation is essential. After all, compiling the "Blue Book" is not just a matter for valuers. Its contents influence European legislative bodies and affect legal rulings and therefore need to be carefully analysed. Due attention must



BVS

be paid to the current high standards in Germany in order to relativise the predominance of the Anglo-Saxon elements in the TEGoVa and give sufficient importance to German views.

The BVS believes that the methods and procedures used in Germany on a daily basis to value built or unbuilt real estate are correct and up-to-date. If these are used with a high degree of proficiency, they are ideally suited to be accepted as normal practice for valuation procedures, not only in the domestic European market place, which is growing closer together, and within the framework of worldwide globalisation, but also to set standards, so that experts can deliver a high-quality real estate valuation service.

It is true that less experienced people in the profession are happy if the valuator upholds what is supposed to be a better framework and calls it official. He then simply has to follow its rubric. If he deviates from it, he risks being accused of producing an unusable valuation. Reversing the coin: if he follows the set paths, the algorithm believer is "on the safe side": his valuation, he believes, must therefore be correct.

Valuating property is, however, much more than understanding generally formulated algorithms and reproducing classroom material. The ability to work as an expert cannot simply be derived from the fact that the valuator has studied and knows the right books or even that he is the only one who comprehends the "standards". These are an important basis, what might be called the essential "primary school" of valuation. But this basic knowledge must be applied in everyday practice. We have not yet reached the point at which we can talk of having recognised EVS.

The task of the associations in the land valuation sector is to ensure that the basic comprehensive, property business knowledge, which can be studied, will develop and reinforce the characteristics which mark out a real expert: experience of how to apply knowledge, using the right arguments after selecting the correct principles with regard to the building being valued. The "Blue Book" especially concentrates a great deal of space on a facet of valuation which is rather insignificant for normal everyday expert practice in Germany: namely the analysis of the balance sheet; this takes up the lion's share of the Anglo-Saxon description of experts' work. Insufficient space is devoted to comparative evaluation, as practised to high standards by

experienced experts in Germany. One of the main reasons for this is that the best conditions for this method exist only in Germany and are not matched anywhere else in Europe. There is nothing comparable in Europe or in the whole world to the German system where committees of valuers list and evaluate prices. A procedure based on the property's residual value may only be resorted to as an alternative solution in Germany. Here it is viewed with great scepticism. What tends to be a summary and results-oriented "investor invoice" will never replace an actual comparison.

It is really a special, difficult task to express in words which criteria are essential, such as experience and knowledge of the market. It is even more difficult to compress these on to a check-list. A clear statement must be made that the heart of valuation consists of more than sets of figures and algorithms, which can be easily understood and described. In order to provide an expert valuation service, greater and more significant factors, such as those are used in normal German standards, some of which are higher, should play a more important role. More is at stake than simply changing the colour of the book from "red" to "blue". From the BVS perspective, the issue needs to be spelt out in black and white: we are still a long way from reaching the point where the "Blue Book" represents a generally usable document. The BVS -represented by the spokesman for the German TEGoVA delegation, Dr Günter Schäffler, who is also a member of the TEGoVA board - has called for clear improvements. He has succeeded in getting German valuation procedures included in an appendix in the "Blue Book". However, highly problematic sections of text remain unaltered in the main body of the book . Opinions therefore differ widely on assessing the usefulness of the current "Blue Book". The associations in Germany which deal with valuations are working to overcome these differences. Current talks being held by the board and the general assembly of the TEGoVA can be described as balanced and constructive.

We are still a long way from being able to use the "Blue Book" as a standard work. Plans are already afoot to issue a reprint of the fourth edition in a relatively short time. Opinions not only need to converge, but the conditions need to be brought into line with the circumstances.

The publishers of the Blue Book bear a

heavy responsibility. They have recognised that it is worth while pursuing harmonisation within Europe. But these efforts are being restricted because a unified legal and taxation system does not yet exist. This means that a valuation provided in one country cannot necessarily be equated with a valuation elsewhere, because of the (ongoing?) varied conditions. People who have not grasped the situation and still maintain that what is good for one European must be good for all the others, are living in cloud-cuckoo-land. Many of the foundational issues currently proposed in the Blue Book should be subjected to further analysis. But we dare not overlook the fact that other issues infringe current national laws; one example would be the clash between the general terms and conditions of business and other legal provisions.

German valuers in the BVS, RDM and the BDVI would like to stress that, in their view, subordinating proven German valuation methods to Anglo-Saxon principles is definitely not the utopian pathway currently being sought.

Roland R. Vogel
Vice President, BVS

Gutachter- Form Anzeige