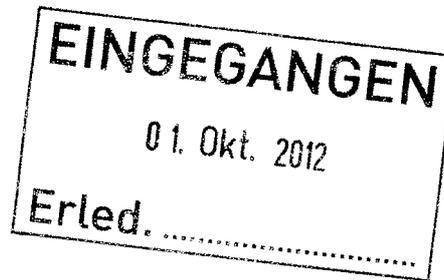


Diplom-Kaufmann Christian Rückert
Wirtschaftsprüfer / Steuerberater

An die Geschäftsstelle des IDW
Postfach 32 05 80
40420 Düsseldorf



Berlin, 27. September 2012

Stellungnahme zum Entwurf eines IDW ES 10

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne nehme ich zum oben genannten Entwurf wie folgt Stellung und habe nachfolgende Fragen, Anregungen und Anmerkungen, die vor allem konzeptioneller Art sind.

A. Fragen

1. Die wichtigste Frage:

Warum brauchen Wirtschaftsprüfer den Standard überhaupt?

2. Immobilienbewertung ist in Deutschland durch die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) gesetzlich geregelt. Warum kreiert das IDW als eingetragener privatrechtlicher Verein weitere und andere Methoden als der demokratisch legitimierte Gesetzgeber?
3. Nach Tz. 25 des IDW ES 10 soll man bei sachgerechter Anwendung und einheitlich ausgeübten Ermessensspielräumen zu gleichen Ergebnissen kommen. Also ist doch auch ein Verfahren – das gesetzlich normierte und demokratisch legitimierte natürlich – ausreichend. Wozu dann weitere Verfahren?
4. Deshalb erscheint der Standard entbehrlich. Wenn der Standard nur für Bewertungen mit internationalem Bezug Geltung haben soll, sollte dies klargestellt werden.

5. Die nächste relevante Frage ist:

Warum stimmt man sich nicht mit anderen Berufsverbänden ab oder hebt – sofern erfolgt – die Abstimmung nicht hervor?

6. Wirtschaftsprüfer sind nicht die einzige Berufsgruppe, die sich mit Immobilienbewertung beschäftigen. Es ist keine Vorbehaltsaufgabe. Auch andere Berufsgruppen sind hiermit betraut und darin sehr kompetent, wenn nicht sogar besser als Wirtschaftsprüfer.
7. Warum gibt es keine gemeinsame Veröffentlichung mit anderen Berufsgruppen? Warum stimmt man sich nicht öffentlich ab? Das ist doch viel sinnvoller. Vor allem im Hinblick auf einheitliche Methoden.
8. Die nächste wichtige Frage ist:

Warum gerade jetzt?

9. Neben der in 2010 novellierten ImmoWertV gibt es weitere amtliche Verlautbarungen zur Immobilienbewertung.
10. Die zur alten Wertermittlungsverordnung erlassenen Richtlinien (ähnlich den Steuer Richtlinien) sind sehr umfangreich und seit rund zwei Jahren in Überarbeitung.
11. Siehe zur Vergleichsrichtlinie:

http://www.bmvbs.de/DE/StadtUndLand/Staedtebaurecht/Wertermittlungsrichtlinien/wertermittlungsrichtlinien_node

12. Warum gibt das IDW im Rahmen des Konsultationsverfahrens (Einsendeschluss ist bei der Vergleichsrichtlinie der 5. Oktober 2012) keine eigene Stellungnahme – wie sonst üblich – ab.

B. Sonstige Anmerkungen

13. Wenn es denn schon unbedingt sein soll, dass dieser Standard die berufliche Arbeit der Wirtschaftsprüfer begleiten soll, seien nachfolgende Anmerkungen gestattet.

I. Vorbemerkungen (Tz. 1 ff.)

14. Die ganzen Vorbemerkungen können wesentlich kürzer gefasst werden. Es sind zu viele Selbstverständlichkeiten enthalten. Das Wirtschaftsprüfer bei der handelsrechtlichen Bewertung von Grundstücken und Gebäuden die geltenden spezifischen Rechnungslegungsvorschriften zu beachten haben (IDW ES 10 Tz. 3 S. 4), ist ein solches Beispiel.
15. Der Satz, dass **maßgeblich für die Bewertung ist, in welcher Funktion der Wirtschaftsprüfer tätig ist** (IDW ES 10, Tz. 3 zweiter Satz) ist bedenklich. Dieser Satz sollte klargestellt oder weggelassen werden, denn er lässt interessante Interpretationen zu.
16. Es fehlt meines Erachtens ein Hinweis auf den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, wenn allgemeine Grundsätze der fachlichen Arbeit wiederholt werden sollen.

II. Ausführungen zum Bewertungsobjekt (Tz. 12 ff.)

17. Die Ausführungen zum Bewertungsobjekt sind – bei allem Respekt – intellektuell bis auf Tz. 15 nicht gerade eine Herausforderung. Die dort gemachten Erklärungen müssten jedem Wirtschaftsprüfer eigentlich geläufig sein. Deshalb erscheinen sie entbehrlich.

III. Ausführungen zum Ertragswertverfahren nach ImmoWertV (Tz. 26 ff.)

18. Die Ausführungen zum Ertragswertverfahren nach ImmoWertV sind entbehrlich. Sie geben lediglich den Gesetzestext sinngemäß und teilweise lückenhaft wieder.
19. Die gesetzlichen Regelungen zum Ertragswertverfahren in der ImmoWertV umfassen gerade einmal vier Paragraphen. **Jeder, aber auch wirklich jeder mit Vernunft ausgestattete und gewissenhafte Wirtschaftsprüfer führt sich an dieser Stelle diese Normen zu Gemüte statt den IDW ES 10.** Zumal die ImmoWertV eine verständliche und gute Regelung ist. Logisch aufgebaut ist sie zudem.

20. Wenn die sinngemäße Widergabe von Gesetzestexten nun unbedingt Inhalt eines IDW Standards werden soll, so kann klargestellt werden, dass die ansetzbaren Bewirtschaftungskosten in § 19 Abs. 2 ImmoWertV dargelegt sind. Ebenso kann ein Hinweis auf den Ansatz von Pauschalen nach § 28 Abs. 2 II. BV für den Instandhaltungsaufwand erfolgen. Auch gibt es Pauschalen für das Mietausfallwagnis und die Verwaltungskosten.
21. Nach Tz. 26 des IDW ES 10 sind §§ 15 bis 20 der Wertermittlungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Diese Verordnung ist allerdings schon vor mehr als zwei Jahren außer Kraft gesetzt worden (§ 24 ImmoWertV). Immobilienbewertungen mit Stichtag vor dem 1. Juli 2010 dürften nur noch in Ausnahmefällen durchgeführt werden. Deshalb ist der Verweis auf diese veraltete Rechtsnorm nicht so praxisrelevant, dass eine Aufnahme in einen IDW Standard unbedingt erforderlich ist.
22. Der Hinweis in Tz. 30 auf die WertR 2006 dürfte bei Verabschiedung des Standards veraltet sein, da gegenwärtig (September 2012) eine umfangreiche Überarbeitung stattfindet.
23. In Tz. 31 sollte für weniger in Immobilienbewertung bewanderte Wirtschaftsprüfer klargestellt werden, dass das allgemeine Mietausfallwagnis Berücksichtigung bei den Bewirtschaftungskosten findet. Aus Gründen der einheitlichen Methodik findet im Regelfall auch das spezielle Mietausfallwagnis bei den Bewirtschaftungskosten als wesentlicher Wertindikator Berücksichtigung. Auch hierüber sollte in Anbetracht der Wesentlichkeit berichtet werden.
24. Es verbleibt die Kernfrage: Wem sollen die Ausführungen nützen?

IV. Ausführungen zur Investment Method (Tz. 34 ff)

25. Abgesehen davon, dass man selbst nach mehrmaligen Lesen der Ausführungen die Ermittlung nicht vollends oder nur schwer versteht, erscheinen die Ausführungen widersprüchlich.
26. Nach Tz. 34 IDW ES 10 soll die Investment Method ein international anerkanntes Bewertungsverfahren sein. Der Wert der Immobilie wird dabei mittels so genannter All Risk Yield ermittelt. Für diesen, diese oder das gibt es aber nach Fußnote 12 international keine einheitlichen Standards.

27. Was denn nun? Das wird nicht so richtig klar.
28. Im Übrigen brauchen Wirtschaftsprüfer, die nicht des Englischen mächtig sind, an dieser Stelle ein Wörterbuch. Da die Beherrschung des Englischen keine Voraussetzung für den Beruf des Wirtschaftsprüfers ist, sollten die Passagen auch verständlich sein und ins Deutsche übersetzt werden. In Tz. 41 des IDW ES 10 wird es doch auch gemacht.
29. Auch stellt sich die Frage wie der, die oder das All Risk Yield mathematisch ermittelt wird. Die Bestandteile sind in Tz. 38 dargestellt. In welchem mathematischen Zusammenhang diese Bestandteile stehen wird jedoch nicht dargestellt. Ein Berechnungsbeispiel wäre mehr als hilfreich. Auch für den Durchbruch dieser Methode, denn die Ausführungen sind meines Erachtens nicht für jeden Wirtschaftsprüfer verständlich.
30. Am besten ist allerdings, man blendet das ganze Kapitel aus und streicht es, da es unausgereift wirkt.

V. Ausführungen zur DCF-Methode (Tz. 41 ff.)

31. Der Unterschied zur Bewertung nach ImmoWertV ist bei unendlicher Rente doch lediglich, dass das Risiko im Nenner statt im Zähler durch eine höhere Abzinsung berücksichtigt wird (IDW ES 10 Tz. 45 letzter Satz).
32. Die korrekte Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses wird nicht vollends klar. Das Immobilien nicht vermietet werden können, ist das wesentliche Risiko eines Engagements im Immobilienbereich. Risiken aus Terroranschlägen, Hausbesetzungen, Hochwasserschäden oder Brandstiftung dürften zu vernachlässigen oder schwer zu quantifizieren sein.
33. Dies Risiko des Mietausfallwagnisses soll deshalb bei der Methode bei der Abzinsung berücksichtigt werden.
34. Deshalb muss in Tz. 48 (Ermittlung des Zählers) klargestellt werden, welcher Leerstand konkret (zum Beispiel saisonaler Leerstand bei Ferienwohnungen in Sommerurlaubsgebieten in der kalten Jahreszeit) zu berücksichtigen ist. Andernfalls berücksichtigt man das Risiko des Leerstandes im Zähler und Nenner womöglich doppelt.

35. Bei den Ausführungen zu den Auszahlungen reicht statt vier umfangreicher Textziffern ein kurzer Verweis auf § 19 ImmoWertV. Dort steht schon alles schön sauber und ordentlich.

VI. Ausführungen zum Vergleichswertverfahren (Tz. 74 ff.)

36. Die insgesamt 16 Textziffern umfassenden Ausführungen gleichen – bei allem Respekt – eher einer Einführung in das Verfahren als dem Standpunkt eines Berufsstandes. In einem Lehrbuch („Immobilienbewertung für Anfänger“ oder „Einführung in die Immobilienbewertung“) sind die Ausführungen meines Erachtens besser aufgehoben als in einer berufsständischen Verlautbarung, wo es um die Klärung strittiger Fragen gehen sollte. In der Praxis kommt das Verfahren eh sehr selten vor.
37. Auch gibt es wiederum begriffliche Unklarheiten. Nach IDW ES 10 Tz. 76 ist Voraussetzung für die Anwendung des Verfahrens die Existenz von gleichartigen Transaktionen unter ggf. sachverständig aufgeklärten Käufern und Verkäufern.
38. Was sind denn sachverständig aufgeklärte Käufer und Verkäufer? Woran erkennt man den aufgeklärten Käufer und Verkäufer, also beide? Wie sollen Wirtschaftsprüfer bei der Bewertung von Immobilien in Erfahrung bringen, ob Käufer und Verkäufer sachverständig aufgeklärt gewesen sind?
39. Eine Klarstellung oder Streichung wäre hilfreich. So sind die Ausführungen zum Lückenfüller prädestiniert, da praktisch nicht zu handhaben.

VII. Ausführungen zum Sachwertverfahren (Tz. 90 ff.)

40. Die Ausführungen zur Anwendung des Sachwertverfahrens in Tz. 90 sind wohl teilweise den Wertermittlungsrichtlinien 2006 Nr. 3.1.3 entnommen worden. Es empfiehlt sich gleich ganz hierauf nach der Novellierung der Richtlinien zu verweisen. Zumal die Ausführungen – zumindest in den WertR 2006 – exakter sind.
41. Außerdem gibt es wiederum Unklarheiten. Eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser werden nur dann nach dem Sachwertverfahren bewertet, wenn sie individuell gestaltet sind (Nr. 3.1.3 WertR 2006). IDW ES 10 Tz. 90 S. 2 kann auch so interpretiert werden,

dass dies generell gilt. Es ist nicht klar, auf welchen Teil der letzte Halbsatz nach dem Komma verweist.

42. Wenn denn schon sinngemäß die gesetzlichen Regelungen wieder gegeben werden sollen, so sollte ein Hinweis auf den zweiten Faktor bei der Ermittlung der Herstellungskosten in den Tz. 97 ff. nicht fehlen. Die Normalherstellungskosten werden in € je Bruttogrundfläche ermittelt. Diese ist in Anlage 6 zu den WertR 2006 definiert und ist ebenfalls zu ermitteln.
43. Hinzuweisen ist, dass auch die Normalherstellungskosten derzeit einer Novellierung unterzogen werden. Diese werden vermutlich im Herbst 2012 im Bundesanzeiger veröffentlicht werden.

Siehe hierzu:

http://www.bundesanzeiger-verlag.de/fileadmin/BIV-Portal/Bildervorschlaege/PDF/SWRL_Entwurf_25-10-11.pdf

44. Tz. 99 ist für sich unverständlich, da nicht klar ist, wo und wie die Sachwertfaktoren zu berücksichtigen sind. Auch hier hilft wieder nur ein Blick in die Verordnung und nicht in den IDW ES 10.
45. In Tz. 102 fehlt ein Hinweis auf die analoge Anwendung des IDW PS 322 wenn – wovon bei aller Bescheidenheit ausgegangen werden sollte – der Wirtschaftsprüfer die Baumängel und Bauschäden der Höhe nach nicht selbst beurteilen kann. Eine Datenbank mit Erfahrungswerten dürften nur die wenigsten Wirtschaftsprüfer ihr eigen nennen.

C. Sonstiges

46. Dem IDW ES 10 kann nicht entnommen werden, welchen Einfluss Nutzungsrechte wie zum Beispiel die Grunddienstbarkeit auf den Wert der Immobilie haben. Das darf beim Ertragswertverfahren nicht fehlen.
47. Zur Not reicht ein Verweis auf den zweiten Teil der WertR 2006, solange diese noch existieren. Dort steht es jedenfalls.

D. Zusammenfassung

48. Es stellt sich immer wieder die Frage nach der praktischen Relevanz für diesen Standard. Die Notwendigkeit erschließt sich nicht.
49. Die gesetzliche Regelung für Immobilienbewertung und die ergänzenden Verwaltungshinweise sind gut, ausreichend und vor allem bewährt. Sie sind zudem umfangreicher. Weiterer Regelungsbedarf ist nicht erkennbar. Einer Parallellösung seitens des IDW bedarf es nicht, zumal als eingetragener Verein die fehlende demokratische Legitimation des IDW nachteilig ist. Der IDW ES 10 ist gegenüber den gesetzlichen Regelungen rechtlich minderwertig. Eine Mitwirkung bei der gesetzlichen und amtlichen Novellierung ist der Verabschiedung eines eigenen Standards vorzuziehen. Alternativ denkbar ist die Verabschiedung eines gemeinsamen Standards mit anderen Berufsgruppen.
50. Außerdem ist der Standard als berufsständische Verlautbarung zu oft belanglos. Hilfestellungen, Lösungsansätze und Klarstellungen, wozu solche Standards eigentlich da sein sollten, sucht man leider vergebens.
51. Insgesamt wirkt der IDW ES 10 wie ein Revival oder – umgangssprachlich gesagt – Aufguss des IDW S 1. Er ist entbehrlich und sollte nicht verabschiedet werden.

Hinweis:

Der Veröffentlichung im Internet stimme ich unter Maßgabe zu, dass die Anschrift des Verfassers nicht veröffentlicht wird.

Mit freundlichen Grüßen

Rückert
(Wirtschaftsprüfer)