

MaRisk-Anforderungen an den Einsatz von Bewertungssachverständigen im Rahmen der Kreditvergabe – Einordnung und aktuelle Auslegung durch die Aufsicht

Die Bewertung von Immobiliensicherheiten ist ein zentrales Element im Rahmen der bankaufsichtlichen Vorgaben zur Kreditvergabe. Mit der 7. MaRisk-Novelle und der fortlaufenden Diskussion im Fachgremium MaRisk (FG MaRisk) konkretisieren sich die Anforderungen an sachverständige Personen, die mit der Wertermittlung betraut sind. Der Beitrag beleuchtet die aktuellen aufsichtsrechtlichen Anforderungen an diese Sachverständigen bzw. sachverständige Personen und ordnet insbesondere die Diskussionen aus der FG-MaRisk-Sitzung am 17. Juni 2024 in Frankfurt am Main ein.

1. Grundsatz: Jede Immobiliensicherheit ist durch eine sachverständige Person zu bewerten

Im Rahmen der Kreditvergabe ist bei jeder kreditrelevanten Immobiliensicherheit eine sachverständige Wertermittlung erforderlich. Dies schließt standardisierte Bewertungen mittels fortgeschrittener statistischer Modelle nicht aus – jedoch bleibt der eingesetzte Sachverständige auch bei modellgestützten Verfahren in der Verantwortung für die Bewertung.

Die EBA-Leitlinien zur Kreditvergabe und -überwachung fordern ausdrücklich (Tz. 209), dass zum Zeitpunkt der Kreditvergabe sichergestellt sein soll, dass der Wert aller als Sicherheit dienenden Immobilien für Kredite durch einen qualifizierten Sachverständigen ermittelt wird.

Die Aufsicht hat hierzu im Rahmen der Sitzung des Fachgremiums MaRisk im Juni 2024 klargestellt, dass mit dem „Zeitpunkt der Kreditvergabe“ im Sinne der MaRisk und der EBA-Leitlinien die Kreditgenehmigung gemeint ist. Daraus folgt: Die sachverständige Bewertung – inklusive ggf. erforderlicher Objektbesichtigung – hat vor der Kreditentscheidung zu erfolgen. Die vielerorts anzutreffende Praxis, wonach erst nach der Kreditentscheidung eine Besichtigung und finale Bewertung erfolgt, dürfte damit den aufsichtsrechtlichen Anforderungen widersprechen.

2. Unabhängigkeit von Kreditvergabe und -bearbeitung

Die zentrale aufsichtsrechtliche Vorgabe lautet: Die sachverständige Person darf nicht in die Kreditvergabe oder Kreditbearbeitung (am Darlehensantrag, der Kreditvergabeentscheidung oder der Kreditverwaltung) eingebunden sein. Diese funktionale Trennung dient der Vermeidung von Interessenkonflikten und beruht auf den Anforderungen der MaRisk BTO 1.2 Tz. 2 und den EBA-Leitlinien zur Kreditvergabe (Abschnitt 7.3).

Die Aufsicht hat im Rahmen der Sitzung des Fachgremiums MaRisk klargestellt, dass die diesbezüglichen Anforderungen in den MaRisk vom Regelungsgehalt und der Intention der Anforderungen deckungsgleich mit den EBA-Leitlinien sind.

Im Kontext des TR RRE (Targeted Review on Residential Real Estate) der EZB wurde festgestellt, dass diese Trennung in der Praxis nicht immer eingehalten wird, insbesondere, wenn Vorabbewertungen („Vortaxen“) von Wohnimmobilien durch Marktmitarbeiter vorgenommen werden, die unzureichend qualifiziert und nicht unabhängig von der Kreditvergabe sind.

Weitergehende allgemeine Anforderungen an die Unabhängigkeit des Sachverständigen und seiner Angehörigen ersten Grades ergeben sich aus Tz. 234 Buchstaben b bis e der EBA-Leitlinien. Dies sind im Einzelnen:

- » Sie werden durch die Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers weder gelenkt noch beeinflusst.
- » Sie befinden sich nicht in einem tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikt in Bezug auf die betreffende Immobilie, das Bewertungsverfahren und das Ergebnis der Bewertung.
- » Sie haben keinen direkten oder indirekten Eigentumsanteil an der Immobilie.
- » Sie sind weder mit dem Käufer noch mit dem Verkäufer der Immobilie verbunden.

3. Fachliche Eignung und Erfahrung

Die MaRisk (BTO 1.2 Tz. 3) fordern mit Bezug auf die Kriterien für Sachverständige der EBA-Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung ausdrücklich, dass die mit der Wertermittlung betrauten Personen über „erforderliche Qualifikationen und Erfahrungen“ verfügen. Demnach muss die sachverständige Person

- a. fachlich kompetent sein und alle nationalen oder internationalen Anforderungen und anerkannten Berufsstandards erfüllen, die für die sachverständige Person oder die Ausführung eines bestimmten Bewertungsauftrags gelten;
- b. über entsprechende technische Fertigkeiten und Erfahrung verfügen, um eine solche Aufgabe auszuführen;
- c. über das erforderliche Wissen in Bezug auf den Bewertungsgegenstand, den Immobilienmarkt und den Zweck der Bewertung verfügen;

Die Anforderungen hängen insbesondere davon ab, welche fachlichen Kenntnisse und Erfahrungen für die Bewertung der Immobilien erforderlich sind. Soll nur der Marktwert und nicht der Beleihungswert ermittelt werden, reichen Kenntnisse zur ImmoWertV aus. Kenntnisse zur BelWertV sind dann nicht erforderlich. Handelt es sich um ein Einfamilienhaus, dann reichen Kenntnisse zur Bewertung von Standardimmobilien aus. Geht es jedoch z. B. um ein Autohaus, dann werden weitergehende Kenntnisse zur Bewertung von Gewerbeimmobilien und vielleicht sogar für Spezialimmobilien benötigt.

Zu den anerkannten Berufsstandards dürften u. a. zählen:

1. Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen der Wertermittlung (ImmoWertV für Marktwertermittlung, BelWertV für Beleihungswertermittlung)
2. Fachliche Qualifikation und Erfahrung in Anlehnung an die §§ 6 und 24 der BelWertV, der Zertifizierungsregeln von Sprengnetter Zert, HypZert etc., Sachverständigenordnungen für die öffentliche Bestellung und Vereidigung von Sachverständigen, des Red Book der RICS und des Blue Book der TEGoVA etc.
3. Berufsethik und Verhaltensrichtlinien der unter 2. genannten Regelwerke (Unabhängigkeit, Objektivität, Sorgfaltspflicht, Verschwiegenheit ...)
4. Fortbildungspflichten

4. Externe und interne Sachverständige zulässig

Die MaRisk lassen den Einsatz sowohl interner als auch externer Sachverständiger zu. Allerdings gelten für interne Sachverständige strengere Anforderungen hinsichtlich der organisatorischen Trennung.

5. Interne Sachverständige: Grundsatz der separaten Einheit

Wenn interne Sachverständige eingesetzt werden, ist eine organisatorische Trennung von der Kreditvergabe zwingend – idealerweise durch eine separate Organisationseinheit.

6. Ausnahmefall: Verzicht auf separate Einheit nur bei Unverhältnismäßigkeit

Eine Ausnahme ist nur zulässig, wenn die Einrichtung einer separaten Einheit unverhältnismäßig wäre (etwa bei kleinen Instituten). Dann dürfen Sachverständige unter engen Voraussetzungen auch mit der Kreditbearbeitung anderer Engagements befasst sein – allerdings nicht mit solchen, für die sie die Bewertung selbst erstellt haben.

7. Organisationseinheit im Markt oder Marktfolge möglich

Sowohl eine Verortung der Bewertungseinheit im Markt als auch in der Marktfolge ist grundsätzlich zulässig – entscheidend sind die funktionale Unabhängigkeit und die Möglichkeit zur sachgerechten, plausibilisierten Bewertung.

8. Rotation sachverständiger Personen

Ein weiteres Thema mit aufsichtsrechtlicher Relevanz ist die Rotation von sachverständigen Personen. Eine Rotation ist vorzunehmen, wenn dieselbe mit der Wertermittlung betraute sachverständige Person zwei aufeinanderfolgende Einzelbewertungen derselben Immobilie durchgeführt hat.

Fazit und Ausblick

Die FG-MaRisk-Sitzung vom 17. Juni 2024 hat deutlich gemacht, dass die Aufsicht – auch im Nachgang zur EZB-Prüfung – eine strengere Einhaltung der Anforderungen an Qualifikation, Unabhängigkeit und zeitliche Einordnung der Wertermittlung fordert. Die vor der Kreditentscheidung liegende sachverständige Bewertung wird zur aufsichtsrechtlichen Pflicht. Institute sind daher gut beraten, ihre Bewertungsprozesse zu überprüfen und anzupassen, um Verstöße gegen die aufsichtsrechtlichen Anforderungen zu vermeiden.

Quellen

MaRisk in der Fassung vom 29.05.2024

Protokoll FG MaRisk vom 17.06.2024

EBA-Leitlinien zur Kreditvergabe und Überwachung, Tz. 209

Dipl.-Ing. (Assessor)

Jochem Kierig

Kierig Consulting –
Immobilienbewertung &
Beratung

