

Luxembourg, le 19 novembre 2001

A tous les établissements de crédit

**CIRCULAIRE CSSF 01/42
telle que modifiée par la
circulaire CSSF 13/568**

**Concerne: Banques d'émission de lettres de gage: règles d'évaluation des
immeubles**

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous faire parvenir en annexe les règles d'évaluation des bien immobiliers qui s'adressent uniquement aux banques d'émission de lettres de gage et sont pour cette raison rédigées en allemand, langue utilisée par les 3 banques actives actuellement dans ce domaine.

En effet, l'article 12-1(1) de la loi modifiée du 5 avril 1993 permet aux banques d'émission de lettres de gage d'accorder des prêts qui sont garantis par des droits réels immobiliers et par des sûretés réelles immobilières et d'émettre sur cette base des lettres de gage hypothécaires. L'article 12-5(5) de la loi précitée stipule que les créances résultant de prêts assorties des garanties prévues à l'article 12-1(1) ne peuvent servir de couverture qu'à hauteur de 60% de la *valeur estimée de réalisation* du bien immobilier servant de garantie.

A cette fin, chaque banque d'émission de lettres de gage, émettant des lettres de gage hypothécaires est tenue de fixer des règles d'évaluation des immeubles en vue de déterminer la valeur estimée de réalisation d'un bien immobilier.

Les règles en annexe ont pour objectif de fixer les *principes de base* en matière de détermination de la valeur estimée de réalisation d'un bien immobilier. De plus, chaque banque est tenue de fixer en interne des *règles d'évaluation détaillées* reprenant obligatoirement ces principes de base et ces règles d'évaluation détaillées sont soumises, conformément aux dispositions de l'article 12-7 (2) à des fins d'approbation à la Commission de Surveillance du Secteur Financier.

Veillez recevoir, Mesdames, Messieurs, l'assurance de nos sentiments très distingués.

COMMISSION DE SURVEILLANCE DU SECTEUR FINANCIER

Arthur PHILIPPE
Directeur

Jean-Nicolas SCHAUS
Directeur Général

Annexe

Regeln zur Wertermittlung von Immobilien für Pfandbriefbanken

Das Gesetz vom 21. November 1997 über die Pfandbriefbanken ermächtigt die luxemburgischen Pfandbriefbanken gemäß Artikel 12-1, Darlehen zur Finanzierung von in Mitgliedstaaten der OECD gelegenen Grundstücken zu gewähren. Absatz 5 von Artikel 12-5 des Pfandbriefbankengesetzes bestimmt, dass Forderungen aus Darlehen, die durch Sicherheiten gemäß Artikel 12-1 gedeckt sind, als Deckungswert nur bis zu 3/5 des Verkaufswertes des als Sicherheit dienenden Grundstückes herangezogen werden können.

Dieser Verkaufswert wird auf Grund von Bewertungsregeln ermittelt, die von der Bank erstellt und vor ihrer Anwendung von der „Commission de Surveillance du Secteur Financier“ (CSSF) genehmigt werden müssen. Obwohl das Gesetz keine weiteren ausdrücklichen Bestimmungen zur Ermittlung dieses Verkaufswertes enthält, und die Bank den Inhalt der Wertermittlungsanweisung größtenteils selbst bestimmen kann, müssen die internen Regeln der Bank zur Wertermittlung der Grundstücke wenigstens die Angaben enthalten, die in diesem Rundschreiben beschrieben sind.

I. Das Gesetz vom 21. November 1997 über die Pfandbriefbanken

Gemäss Artikel 12-1 des Gesetzes vom 21. November 1997 dürfen die Luxemburger Pfandbriefbanken Darlehen gewähren, durch welche in einem OECD-Mitgliedstaat gelegene Grundstücke finanziert werden, und auf dieser Basis dürfen die Banken Hypothekenpfandbriefe begeben, die durch dingliche Rechte und/oder dingliche Sicherheiten an diesen Grundstücken besichert sind. Um den Anforderungen des Gesetzes zu genügen, müssen diese dinglichen Rechte und/oder Sicherheiten an Grundstücken ihre Inhaber dazu berechtigen, diese Rechte und Sicherheiten zu realisieren, um Zahlungen aus allen Forderungen zu erhalten, die durch dieselben gedeckt sind, ohne dass sie durch Rechte jedweder Art eines Dritten behindert werden können, seien diese öffentlicher oder privater Natur.

Weiterhin sieht Absatz 5 von Artikel 12-5 des Pfandbriefbankengesetzes vor, dass Forderungen aus Darlehen, die durch Sicherheiten gemäß Artikel 12-1 gedeckt sind, als Deckungswert nur bis zu 3/5 des Verkaufswertes („valeur estimée de réalisation“) des als Sicherheit dienenden Grundstückes herangezogen werden können. Die Bewertung der Grundstücke hat mit Aufrichtigkeit und Vorsicht entsprechend den Bewertungsregeln des Absatzes 2 des Artikels 12-7, zu erfolgen. Die Bewertungsregeln dürfen nur die dauernden Eigenschaften des Wirtschaftsgutes und den nachhaltigen Ertrag berücksichtigen, den ein beliebiger Eigentümer bei einer normalen, dem Zweck entsprechenden Bewirtschaftung erzielen kann. Als Sicherheit können sowohl zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke als auch Grundstücke zur industriellen, gewerblichen oder beruflichen Nutzung dienen. Die Bewertungsregeln werden von jeder Bank einzeln festgelegt und müssen von der CSSF vorab genehmigt werden.

II. Regeln zur Wertermittlung von Immobilien

1. Definition der wichtigsten Begriffe

Ziel der Regeln zur Wertermittlung von Grundstücken ist es, den Verkaufswert des Grundstückes zu bestimmen. Die Ermittlung des Verkaufswertes basiert auf der Ermittlung des Sachwertes und des Ertragswertes.

a) Der Sachwert

Der Sachwert eines Grundstückes setzt sich aus der Summe des Bodenwertes und des Bauwertes zusammen. Der Bodenwert des Grundstückes ist normalerweise als Vergleichswert zu den am Ort üblichen Preisen zu ermitteln, wogegen der Bauwert mit Hilfe der tatsächlich entstandenen oder der ortsüblichen Neubaukosten unter Berücksichtigung einer angemessenen Abschreibung für Abnutzung errechnet wird.

b) Der Ertragswert

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist der Ertrag zugrunde zu legen, den das Grundstück bei normaler Bewirtschaftung dem jeweiligen Besitzer und bei jeder Grundstücknutzung nachhaltig erbringen kann.

Bei Fremdnutzung basiert die Ermittlung des Ertragswertes auf den Mieterträgen, welche bei jeder Nutzung erzielt werden können; bei Eigennutzung sind die nach den örtlichen Verhältnissen für vergleichbare Objekte nachhaltig erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

c) Der Verkaufswert

Der Verkaufswert ist der Wert, der zur Zeit der Bewertung auf lange Sicht im normalen Geschäftsverlauf realisiert werden kann. Dieser Wert wird aufgrund der dauernden Eigenschaften (Sachwert) und der nachhaltigen Erträge (Ertragswert), welche bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom jeweiligen Besitzer erzielt werden können, ermittelt.

Die unter a) bis c) aufgeführten Begriffe sind nachstehend unter Ziffer 2 und 3 detailliert erläutert.

2. Grundsätze

Das luxemburgische Pfandbriefbankgesetz, Artikel 12-5, Absatz 5, sieht vor, dass bei der Beleihung von Immobilien, deren dingliche Rechte als Sicherheit zur Begebung von Pfandbriefen dienen, der **Verkaufswert** aller Grundstücke festgestellt werden muss. Als Sicherheit können sowohl zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke, als auch Grundstücke zur industriellen, gewerblichen oder beruflicher Nutzung dienen.

Im übrigen sind Hypotheken an Grundstücken, die einen dauernden Ertrag nicht gewähren, insbesondere an Gruben, Minen, Brüchen und Bergwerken, von der Verwendung zur Deckung von Hypothekendarlehen ausgeschlossen. Das gleiche gilt auch für die Beleihung von Schiffen und Flugzeugen. Desweiteren sollte jede Pfandbriefbank intern eine Höchstgrenze bestimmen, die festlegt, in welchem Maß dingliche Rechte und Sicherheiten an Bauplätzen und an Neubauten, die noch

nicht fertiggestellt und noch nicht ertragsfähig sind, mit in die gesamte Deckungsmasse von Hypothekenpfandbriefen aufgenommen werden können.

Jede Bank sollte interne Regeln zur Wertermittlung von Immobilien aufstellen. Die Bank ist frei, den Inhalt dieser **internen Wertermittlungsanweisung** selbst zu bestimmen, wobei der Inhalt dieser Wertermittlungsanweisung von der CSSF vorab genehmigt werden muss. Die Bewertung der Objekte muss jedoch vorsichtig und sorgfältig vorgenommen werden, und es dürfen nur die dauernden Eigenschaften des Grundstückes und der nachhaltige Ertrag berücksichtigt werden, den das Grundstück bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dem jeweiligen Besitzer nachhaltig erbringen kann. Das Ziel der Wertermittlungsanweisung besteht darin, für jedes Beleihungsobjekt den Verkaufswert des Grundstückes festzustellen. Der bei der Beleihung angenommene Wert darf den Verkaufswert jedoch nicht überschreiten.

Der **Verkaufswert** ist auf zwei verschiedenen Wegen („Zwei-Säulen-Methode“: Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren) zu bestimmen. Die Ermittlung erfolgt aufgrund der dauernden Eigenschaften (Sachwert) und der nachhaltigen Erträge (Ertragswert), welche bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ungeachtet der persönlichen Verhältnisse erzielt werden können. Der Sachwert und der Ertragswert müssen unabhängig voneinander ermittelt werden, und diese „Zwei-Säulen-Methode“ fördert sowohl die Objektivität der Bewertung als auch ihre Transparenz.

Die Forderungen aus Darlehen, die durch Sicherheiten gemäß Artikel 12-1 des Pfandbriefbankengesetzes gedeckt sind, dürfen als Deckungswert nur bis zu 3/5 des Verkaufswertes des Grundstückes herangezogen werden. Zudem sollte die Bank in begründeten Fällen zusätzliche Abschläge im Zusammenhang mit der Ermittlung des Verkaufswertes vorsehen.

3. Verantwortlichkeit der Geschäftsleitung

Die mit der täglichen Geschäftsführung beauftragten und gemäß Artikel 7 Absatz 2 des Gesetzes über den Finanzsektor zugelassenen Personen (nachstehend die „Geschäftsleitung“) sind für die Aufstellung der internen Regeln zur Wertermittlung von Immobilien verantwortlich. Der Immobiliensachverständige ermittelt den Verkaufswert mit Hilfe der Wertermittlungsanweisung und unterbreitet der Bank auf Basis der internen Kompetenzregeln einen Vorschlag bezüglich des Verkaufswertes. Die Gesamtverantwortung der Geschäftsleitung bleibt unberührt.

Desweiteren muss die Geschäftsleitung der Bank ein für diese Tätigkeit angemessenes internes Limit- und Kontrollsystem definieren und ist für dessen Einhaltung verantwortlich.

Außerdem muss die Geschäftsleitung den Verwaltungsrat regelmäßig über die Entwicklung dieses Geschäftsbereiches informieren.

4. Inhalt der internen Wertermittlungsanweisung

Die internen Regeln der Bank zur Wertermittlung von Immobilien müssen wenigstens folgende Angaben enthalten:

- Ermittlung des Verkaufswertes aufgrund der dauernden Eigenschaften des Grundstückes (Sachwert) und des nachhaltigen Ertrages (Ertragswert), welcher bei jeder Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden kann;

- Angaben zu den wesentlichen Beurteilungskriterien und Rechnungsfaktoren wie Beschreibung der Lage, Grundstückbeschreibung, tatsächliche und nachhaltig erzielbare Mieten, Baukosten, Bewirtschaftungskosten, usw.;
- Höhe der Sicherheitsabschläge;
- Besonderheiten betreffend die Beleihung von Wohnobjekten, von Gewerbeobjekten, von gemischt genutzten Grundstücken, von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, von unbebauten Grundstücken sowie von Erbbaurechten;
- Juristische Analyse der Gültigkeit der Sicherheiten;
- Neubewertung der Immobilien.

Die Wertermittlungsanweisung bedarf der vorherigen Zustimmung der CSSF und wird erst mit deren Genehmigung verbindlich.

4.1. Ermittlung des Verkaufswertes

4.1.1. Der Verkaufswert

Die Bestimmung des Verkaufswertes erfolgt anhand des Sach- und des Ertragswertes.

a) Der Sachwert

Der **Sachwert** eines jeden Objektes ist zu ermitteln. Dieser Sachwert setzt sich aus der Summe des Bodenwertes und des Bauwertes zusammen.

Der Bodenwert ist normalerweise als Vergleichswert zu ermitteln. Grundlage sind die am Ort üblichen Preise, die für vergleichbare Grundstücke in jüngster Zeit erzielt wurden und die auch in Zukunft als dauerhaft erscheinen. Erschliessungskosten und andere werterhöhende Nebenkosten können dem Bodenwert gegebenenfalls in angemessener Höhe zugeschlagen werden. Außerdem soll darauf geachtet werden, dass Besonderheiten negativer Art immer zu berücksichtigen sind, und solche positiver Art nur dann, wenn sie langfristig erscheinen.

Der Bauwert wird nach Möglichkeit mit Hilfe der tatsächlich entstandenen oder der ortsüblichen Neubaukosten unter Berücksichtigung einer angemessenen Abschreibung für Abnutzung errechnet. Der Bauwert setzt sich aus dem Herstellungswert der Gebäude und dem Wert der Aussenanlagen und sonstiger Betriebseinrichtungen sowie den Baunebenkosten, unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderungen, zusammen.

Unter **technischen Wertminderungen** versteht man generell Minderungen, die aus dem Alter der Bausubstanz, Baumängeln oder Bauschäden resultieren. **Wirtschaftliche Wertminderungen** sind Minderungen, die gegebenenfalls durch unwirtschaftliche Baugestaltung bzw. ungeeignete Struktur der Bausubstanz bedingt sind.

b) Der Ertragswert

Bei der Ermittlung des **Ertragswertes** ist der Ertrag zugrunde zu legen, welchen das Grundstück bei normaler Bewirtschaftung jedem Besitzer und bei jeder Grundstücksnutzung nachhaltig erbringen kann. Die Nachhaltigkeit der Erträge ist besonders wichtig, und nur solche Umstände dürfen berücksichtigt werden, die auch

in Zukunft Bestand haben und von denen angenommen werden kann, dass sie für die Verwertbarkeit des Beleihungsobjektes auch in Zukunft Bedeutung haben werden. Dies betrifft beispielsweise die Lage, die Verkehrsanbindung, die Bauweise und Ausstattung, sowie die derzeitige Nutzung und die sonstigen Verwendungsmöglichkeiten.

Bei Fremdnutzung hängt die Ermittlung des Ertragswertes prinzipiell von den Einkünften aus Miet- und Pachtverträgen ab. Ein Hinweis auf die Angemessenheit der Höhe der Mieten sind die Vergleichsmieten und die örtlichen Marktverhältnisse.

Bei Eigennutzung sind die nach den örtlichen Verhältnissen für vergleichbare Objekte nachhaltig erzielbaren Entgelte zugrunde zu legen. Auch bei der Eigennutzung darf auf die Ermittlung des Ertragswertes nicht verzichtet werden, und die Ermittlung der Ertragswertes ist bei Eigennutzung in gleicher Weise wie bei Fremdnutzung notwendig. Lässt sich ein Ertrag nicht ermitteln, kann das Objekt nicht in die Deckungsmasse mitaufgenommen werden.

Die so ermittelten Bruttoerträge sind um die Bewirtschaftungskosten zu kürzen. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die normalerweise anfallenden Aufwendungen für den Unterhalt und den laufenden Betrieb einschliesslich der Verwaltungskosten, der Instandhaltungskosten und des Mietausfallrisikos, mit Ausnahme der reinen Nutzungsaufwendungen (Heizung, Strom, Gas, Müllabfuhr, Reinigung, usw...). Die Bank kann die tatsächlichen Aufwendungen errechnen, doch die Bewirtschaftungskosten können auch als Pauschale abgerechnet werden. Die Untergrenze dieser Pauschale sollte mindestens 15% des Ertrages betragen; unter gewissen Umständen oder bei älteren Gebäuden sind höhere Sätze angemessen.

Der um die Bewirtschaftungskosten gekürzte Reinertrag ist unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Nutzungsdauer des Objektes mit einem angemessenen Zinssatz zu kapitalisieren. Der Kapitalisierungssatz für gewerblich genutzte Objekte muss höher sein als für nicht gewerblich genutzte Objekte.

c) Der Verkaufswert

Der **Verkaufswert** ist nach der „Zwei-Säulen-Methode“ aus Sach- und Ertragswert zu bestimmen. Die beiden Werte sind getrennt und unabhängig voneinander festzustellen. Die „Zwei-Säulen-Methode“ fördert sowohl die Transparenz als auch die Objektivität der Bewertung. Sollten die nach den beiden Methoden ermittelten Werte zu unterschiedlich sein, hat die Bank eine zusätzliche Prüfung vorzunehmen um die Gründe der Abweichung festzustellen und um den richtigen der beiden Werte zu bestimmen.

Bei der Gewichtung zwischen Sach- und Ertragswert kommt es im wesentlichen darauf an, welcher Nutzungsart das jeweilige Grundstück zuzuordnen ist, d. h. ob es sich um ein Wohnungsgrundstück, ein gewerblich, landwirtschaftlich oder industriell genutztes Grundstück handelt oder ob mehrere Nutzungen miteinander verbunden sind. In diesem Zusammenhang ist die Mittel-Wertmethode im Prinzip ungeeignet.

So ist bei ertragslosen Objekten oder bei Objekten, denen nur schwerlich entsprechende Erlöse zugerechnet werden können, die Sachauswertung des Verkaufswertes angebracht. Dies gilt beispielsweise für unbebaute Grundstücke, Eigenheime (Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Eigentumswohnungen bis zu 3 Wohnungseinheiten innerhalb einer Wohnanlage desselben Darlehensnehmers), Villen und schließlich für eine Reihe von industriellen Objekten.

Dagegen ist bei Renditeobjekten der Verkaufswert am Ertragswert zu orientieren. Dies gilt beispielsweise für Gewerbeobjekte und größere Miethäuser.

4.1.2. *Alternative Werte*

Neben dem Verkaufswert kann die Bank auch sogenannte alternative Werte heranziehen, die Kontroll- und Vergleichszwecken dienen. Mögliche alternative Werte sind:

a) Der Verkehrswert

Als sogenannter Hilfwert kann der zeitpunktbezogene **Wert** angesehen werden. Dieser Verkehrswert ist im weiten Sinne der aus der vorhandenen Marktlage erzielbare Marktpreis des Grundstückes und damit von Faktoren (z.B. Konjunktur, Baupreisen) abhängig, die großen Schwankungen unterliegen können.

b) Der Feuerversicherungswert

Desweiteren kann bei der Bewertung von Immobilien gegebenenfalls auch der **Feuerversicherungswert** als Hilfwert hinzugezogen werden. Dem Feuerversicherungswert kann, als Vergleichswert für den Bauwert und für den Wert des Zubehörs vereinzelt einige Bedeutung beigemessen werden.

c) Der Wert zur Ermittlung der Besteuerung

Als sogenannter Hilfwert kann bei der Bewertung von Immobilien in einzelnen Ländern auch der **Wert zur Ermittlung der Besteuerung** (Berechnung von Grund- und Gewerbesteuer) hinzugezogen werden. Dieser Wert hat aufgrund seiner geringen Aussagefähigkeit bezüglich des Marktwertes eines Grundstückes jedoch in Ländern wie Luxemburg und Deutschland kaum eine Bedeutung für die Beleihungswertermittlung. Nichtsdestoweniger kann der Wert zur Ermittlung der Besteuerung in solchen Ländern als Hilfwert angewandt werden, in welchen er aussagekräftig ist und den aktuellen Verhältnissen in regelmäßigen Abständen angepasst wird.

4.2. Besonderheiten

4.2.1. Beleihungen von Wohnobjekten, von Gewerbeobjekten, von gemischt genutzten Grundstücken, von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, von unbebauten Grundstücken und von Erbbaurechten.

Falls eine Bank Beleihungen derartiger Objekte oder Rechte begibt, sollte sie spezifische Regeln mit in ihre Wertermittlungsanweisung aufnehmen.

4.2.2. Juristische Analyse der Gültigkeit der Sicherheiten

Das internationale Tätigkeitsfeld der luxemburgischen Pfandbriefbanken und die Sicherheit, die den Pfandbriefinhabern eingeräumt wird, hat zur Folge, dass die Bank die juristische Gültigkeit der dinglichen Rechte und Sicherheiten der Grundstücke der einzelnen Länder bis ins letzte Detail analysieren muss. Gemäss Absatz 4 von Artikel 12-1 des Hypothekengesetzes darf die Bank nur Sicherheiten akzeptieren, welche ihre Inhaber berechtigen, die Rechte und Sicherheiten in jedem Fall zu

realisieren und die nicht durch Rechte jedweder Art eines Dritten behindert werden können, seien diese öffentlicher oder privater Natur.

Dies hat zur Folge, dass die Bank mit Hilfe eines juristischen Gutachtens aus jedem der in der OECD befindlichen Länder sicherstellen muss, dass die im Luxemburger Pfandbriefbankengesetz aufgeführten dinglichen Rechte und Sicherheiten in jedem Falle rechtlich Bestand haben und den Anforderungen des Pfandbriefbankengesetzes entsprechen.

Desweiteren muss die Bank darauf achten, dass das Rangverhältnis der Sicherheit (Hypothek) der Bank in jedem Fall die Rückzahlung der Forderung gewährleistet.

Zudem sollte die Bank bei Beleihungen im Ausland den wirtschaftlichen und rechtlichen Besonderheiten eines jeden Landes Rechnung tragen.

4.2.3. Neubewertung der Immobilien

Das luxemburgische Hypothekenbankgesetz sieht keine Bestimmungen betreffend die regelmäßige Neubewertung der Immobilienobjekte vor. Nichtsdestoweniger vertritt die CSSF die Meinung, dass die Pfandbriefbanken die verschiedenen Grundstücke in regelmäßigen Zeitabständen einer Neubewertung unterziehen müssen, da der Immobilienmarkt Risiken in sich birgt und als relativ volatil erscheint.

Gemäß der europäischen Richtlinie 98/32/EU über die Bewertung von gewerblichen Hypothekarkrediten hat die Bank die Immobilienobjekte jährlich zu bewerten, es sei denn, die Immobilie übersteigt nicht den Wert von EUR 1.000.000 und 5% der Eigenmittel der Bank. In diesem Fall wäre eine Neubewertung nur alle drei Jahre notwendig. Die CSSF behält sich jedoch das Recht vor, öfter eine Neubewertung für alle Grundstücke zu verlangen, sollte die Entwicklung der Immobilienmärkte dies erfordern.

III. Sachverständige

Der Verkaufswert eines Grundstückes wird aufgrund eines Gutachtens festgestellt, das von einem von der Bank beauftragten Sachverständigen oder von einem von der Bank (Gruppe) angestellten internen Sachverständigen erstellt wird. Vor allem die Sachkunde, die Erfahrung und die unabhängige Urteilsfähigkeit der Sachverständigen muss von der Bank überprüft werden. Der Sachverständige muss mindestens durch eine langjährige Berufserfahrung am jeweiligen Markt seine fachliche Eignung nachweisen können, und er muss die wirtschaftliche Lage einschätzen können. Der Sachverständige wird von der Geschäftsleitung der Bank ernannt.

Greift die Bank auf interne Sachverständige zurück, müssen diese die nötige organisatorische Selbstständigkeit haben und als besondere Organisationseinheit von der Kreditabteilung getrennt sein; außerdem müssen sie der Geschäftsleitung der Bank direkt unterstehen. Damit die Funktionstrennung respektiert wird, ist es nicht zulässig, bankangehörige Sachverständige gleichzeitig zur Bearbeitung des Darlehensauftrages heranzuziehen.

Die Bank hat jedoch auch die Möglichkeit, auf einen selbständigen externen Sachverständigen zurückzugreifen. Die Bank, die als einzige den Sachverständigen bestimmen kann, muss Wert darauf legen, dass dieser objektiv und unabhängig

handelt, und dass zwischen ihm und dem Kreditnehmer keine persönlichen oder geschäftlichen Beziehungen bestehen.

Greift die Bank auf einen externen Sachverständigen zurück, sollte sie zusätzlich über einen internen Mitarbeiter verfügen, der nicht Mitglied der Geschäftsleitung sein muss und der über ausreichende Kenntnisse auf dem Gebiet der Immobilienkredite und der Bewertung von Grundstücken verfügt, um die Arbeiten des externen Sachverständigen verfolgen zu können. Dieser Mitarbeiter kann in der Bank anderen Aufgaben nachgehen, sofern diese nicht mit der oben beschriebenen Aufgabe unvereinbar sind.

Die von der Bank ausgearbeitete Wertermittlungsanweisung muss von dem Sachverständigen eingehalten werden und das Einhalten der Regeln muss von der Bank überprüft werden. Die Zusammenarbeit zwischen der Bank und dem externen (oder dem internen) Sachverständigen wird in den Auftragsbedingungen (oder in den internen Richtlinien für die bankeigenen Sachverständigen) festgehalten.

Die Ergebnisse der Wertermittlung müssen in jedem Fall durch eine Besichtigung der Immobilie bestätigt werden.

Die Ergebnisse jeder Ermittlung sind in einem Bericht festzuhalten, der den Verkaufswert und alle wichtigen Eigenschaften der Immobilie beschreibt. Dieser Bericht muss klar, präzise und transparent sein.

IV. Bonitätskriterien

Eines der Grundprinzipien der Bestimmung des Verkaufswertes ist es, den Wert auf den von der Person des Besitzers unabhängigen Marktwert des Grundstückes zu beschränken.

Obwohl diese Finanzierungsart als objektbezogen zu betrachten ist, muss der wirtschaftliche Hintergrund des Schuldners einerseits, und die Kreditwürdigkeit der Mieter andererseits den strengen Bonitätskriterien der Bank entsprechen.

Desweiteren sollte die Bank auch auf die sachgerechte Verwaltung des Gebäudes achten.

V. Die Rolle des Treuhänders

Gemäß Artikel 12-7 Absatz 2 des Gesetzes vom 21. November 1997 muss der Treuhänder prüfen, ob die Bewertung der Grundstücke, die als dingliche Rechte dienen, nach den Bewertungsregeln erfolgt ist, die die Bank mit der Genehmigung der CSSF festgelegt hat und ob die maximale Deckungsquote, bis zu der die betreffenden Grundstücke als Deckung dienen können, eingehalten worden ist.

Die Kontrolle über die Einhaltung der in der Wertermittlungsanweisung vorgesehenen Bewertungsregeln gehört so zu den Aufgaben des Treuhänders und dieser muss eine Eintragung im Deckungsregister verweigern, sollte der Wert der Immobilie nicht entsprechend der von der CSSF genehmigten Anweisung ermittelt worden sein oder sollte keine Wertermittlung des beliebigen Grundstückes vorliegen.

Der Treuhänder ist jedoch nicht verpflichtet zu prüfen, ob der Verkaufswert der betreffenden Grundstücke ihrem wirklichen Wert entspricht.

Gemäß Artikel 12-7 Absatz 2 des Pfandbriefbankengesetzes verpflichtet sich der Treuhänder jedoch darauf zu achten, dass die nach diesem Gesetz zur Verfügung stehenden Deckungswerte ordnungsgemäß bestehen, im Deckungsregister eingetragen sind, den vorgeschriebenen Betrag erreichen und weiter bestehen. Im Falle, dass der Treuhänder der Meinung ist, dass die Bewertung nicht richtig ist, so dass die Deckungsfähigkeit aus diesem Grund nicht gewährleistet werden kann, muss der Treuhänder nach Ansicht der CSSF der Frage des richtigen Verkaufswertes nachgehen. Der Treuhänder kann in diesem Falle auch auf einen Sachverständigen zurückgreifen und die Bank muss für die anfallenden Kosten aufkommen.

VI. Die Rolle der Innenrevision

Die regelmäßige Überprüfung der Einhaltung der Bewertungsregeln von Immobilien und des von der Geschäftsleitung definierten Limitsystems obliegt der Innenrevision der Bank. Die Innenrevision prüft den ordnungsgemässen Ablauf der Beleihung der Immobilienobjekte. Die Kontrolle dieser Aktivität der Bank muss im Prüfungsplan der Innenrevision der Bank vorgesehen werden und das Ergebnis dieser Kontrolle ist in dem zu erfassenden Bericht "gemäss den Punkten 116 und 156 des Rundschreibens CSSF 12/552 betreffend Hauptverwaltung, Internal Governance und Risikomanagement"¹ für die CSSF zu beschreiben.

VII. Die Rolle des Wirtschaftsprüfers

Die Ordnungsmässigkeit der Wertermittlung und das Einhalten der Bewertungsregeln sind auch Gegenstand der Berichterstattung des Wirtschaftsprüfers.

¹ Circulaire CSSF 13/568