

Bundesministerium des Innern,
für Bau und Heimat

████████████████████
Krausenstraße 17 - 18
10117 Berlin

Hannover, 21. August 2020



Stellungnahme zur Novellierung des Wertermittlungsrechts

Sehr ██,

in der Anlage übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme zur Novellierung des Wertermittlungsrechts. Für die Möglichkeit der Stellungnahme bedanken wir uns und stehen bei eventuellen Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Mathias Meyer
Hauptgeschäftsführer

████████████████████
████████████████████
████████████████████
**Architektenkammer
Niedersachsen**
Friedrichswall 5
30159 Hannover
████████████████████
████████████████████

Stellungnahme der Bundesarchitektenkammer zur Novellierung des Wertermittlungsrechts

Die Bundesarchitektenkammer (BAK) ist der Zusammenschluss der 16 Länderarchitektenkammern in Deutschland. Sie vertritt auf nationaler und internationaler Ebene die Interessen von rund 130.000 Architektinnen und Architekten gegenüber Politik und Öffentlichkeit. Die Länderkammern haben u.a. die Aufgabe, Sachverständige auf dem Gebiet des Architekten- und Bauwesens öffentlich zu bestellen und zu vereidigen. Zum Entwurf einer neuen Immobilienwertermittlungsverordnung und dem Entwurf von Muster-Anwendungshinweisen zur ImmoWertV haben wir folgende Anmerkungen:

I. Allgemeines

Zunächst begrüßen wir sowohl die Zusammenlegung der verschiedenen Rechtsvorschriften in ein einheitliches Regelwerk als auch das Ansinnen, hierzu ausführliche Anwendungshinweise zu geben. Allerdings bleibt auch im Entwurf der Neufassung der ImmoWertV unklar, an wen sich diese Vorschriften eigentlich richten. Schon aus dem Einleitungstext geht hervor, dass es eben nicht nur die Gutachterausschüsse sind oder die kommunale Wertermittlung, sondern dass auch Finanzämter und private Grundstückssachverständige berührt sind. Rechtlich mag es so sein, dass die Wertermittlungsvorschriften nur für den Vollzug des BauGB anzuwenden sind, also für Bodenordnung, Vorkaufsrecht, Enteignung, Entschädigung usw. Doch bestehen bereits jetzt Querbezüge zur finanzamtlichen Bewertung (§ 198 BewG Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts), was sich vermutlich durch die Neuregelung der Grundsteuer verstärken wird.

Mit der Neufassung der ImmoWertV wird der Aspekt, dass die Wertermittlungsregeln des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung sozusagen die anerkannten, allgemeinen Regeln der Wertermittlung in Deutschland sind, weiter gestärkt. Schließlich soll die bundesweite Grundstücksmarkttransparenz auf der Grundlage dieser Vorschriften und Grundsätze hergestellt werden. Wenn dann die sehr differenzierten Anwendungshinweise auch noch als Einführungserlasse der Länder veröffentlicht werden, entfalten auch diese die praktische Wirksamkeit allgemein gültiger Vorschriften.

Es wäre deshalb wünschenswert, z. B. im Allgemeinen Teil unter der Überschrift „Anwendungsbereich“ etwas Klärendes über die rechtliche und tatsächliche Anwendbarkeit und Bedeutung der Vorschriften auszuführen. Auch ist kritisch anzumerken, dass durch die Einführung von Begriffen, die bisher in der Immobilienverwertung nicht genutzt wurden, das Verständnis der Vorschriften nicht bestärkt wird. Beispiele für diese Begriffe sind Marktfähigkeit und Marktgängigkeit oder Eingangsparemeter. Es wäre bedauerlich, wenn seit Jahrzehnten genutzte Fachbegriffe, die in der Rechtsprechung und Literatur anerkannt sind, aufgegeben werden.

Die Aufnahme von Detailregelungen aus den bisherigen Richtlinien in den Verordnungstext führen nicht zu marktüblichen Wertermittlungen, sondern erschweren die Berücksichtigung des Geschehens des Grundstückmarktes. Auch der Versuch, Regelungen der steuerlichen Bewertung in die Wertermittlung des BauGB zu über-



nehmen, verkennt, dass die Immobilienverwertung nach dem BauGB mit dem System der Massenbewertung des Steuerrechts nicht vergleichbar ist.

Es überrascht, wenn mitgeteilt wird, dass keine Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand bei Bund, Ländern und Kommunen entstehen. So ist z.B. für die Erhebung der Daten für das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen und zur Bestimmung der wGFZ eine umfassendere Datenerhebung zu allen Kauffällen erforderlich, die auch das Innere der Gebäude, ihre Ausstattung und raumbezogene Nutzung recherchieren muss. Die Auswertung dieser Daten und die darauf beruhende mathematisch-statistische Ableitung der Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren oder Umrechnungskoeffizienten für wGFZ sind erheblich aufwendiger als die bisherigen Verfahren.

Beim Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen ist anzumerken, dass selten Personenidentität bei der Auswertung von Kaufverträgen in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse besteht. Somit kann es zu unterschiedlichen Ansätzen für die Modernisierungspunkte kommen. Erschwert wird diese Tatsache durch die modellbedingte Notwendigkeit, die Gebäude von Innen vollständig zu besichtigen, was kein Gutachterausschuss leisten kann. Zahlreiche Gutachterausschüsse geben in ihren Marktberichten an, dass zur Ermittlung von Sachwertfaktoren das Modell der Anlage 2 genutzt werde. Die Erfahrungen der qualifizierten Sachverständigen machen deutlich, dass alle Modelle ohne Innenbesichtigung genutzt werden und so systematische Fehler in Kauf genommen werden. Das Modell der Anlage 2 ist weder wissenschaftlich bewiesen noch aus dem Geschehen des Immobilienmarktes abgeleitet worden.

Die Aufnahme der wGFZ erscheint überflüssig und wird im geschäftlichen Verkehr nicht angewandt, obwohl seit Jahren diese Regelung besteht. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Ermittlung der wGFZ auf erhebliche Probleme stößt, da die Interpretation der betroffenen Flächen sowie deren Recherche faktisch einem Gutachterausschuss nicht möglich ist.

Im Übrigen dürfen wir uns auf die Stellungnahme des BVS beziehen.

II. Inhaltliche Anregungen

1. ImmoWertV-E:

§ 1 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV-E:

Der relevante Satz lautet „Eine Marktfähigkeit oder Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts ist nicht erforderlich.“ Dies widerspricht unseres Erachtens der Definition des Marktwertes: Die ImmoWertV ist in Folge des § 199 BauGB, die Ausführungsverordnung u. a. zum § 194 BauGB. Eine Nicht-Marktgängigkeit / -fähigkeit schließt nach unserem Verständnis den Ausweis eines Marktwertes aus. Insofern kann zwar die ImmoWertV ein solches Bewertungsobjekt als Wertermittlungsobjekt ansehen, es kann nur keine Bewertung daraus erfolgen.



§ 8 Abs. 3 Satz 4 Ziffer 6 ImmoWertV-E:

Wir empfehlen eine Ergänzung:

„6. Bodenschätzen oder archäologischen Funden im Boden“

Diese können nämlich ganz erhebliche Kosten (Befundung, Sicherung, ggf. Verbleib auf dem Grundstück) auslösen und sind entsprechend wertbeeinflussend (meist: wertmindernd).

§ 14 Abs. 5 ImmoWertV-E:

Falls nicht bereits unter „Verfahren“ für die Ermittlung der Bodenrichtwerte mehrere Verfahren (Methoden) zu verstehen sind, können statt nur eines Verfahrens bzw. einer Methode bei der Ermittlung der BRW auch mehrere Verfahren zum Einsatz kommen, deshalb Vorschlag zur Präzisierung mit Änderung von Singular in Plural: „Die Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte (...)“, oder beides: „Das oder die Verfahren (...)“.

§ 15 Abs. 1 Immo-WertV-E:

Abweichung der Wertunterschiede innerhalb einer Grenze von max. 30% sind in vielen Mischgebieten (z. B. in alten Ortskernen) oft nicht nur bei einzelnen Grundstücken möglich. Deshalb Verzicht auf Nennung einer Ober- und Untergrenze in Verordnung, sondern beibehalten der Formulierung wie bisher in Nr. 5 Abs. 1 S. 1 BRW-RL: „(...) nicht erheblich sind“.

Regionalfaktoren sind hier nicht genannt, werden aber im Abschnitt Sachwertverfahren als Option angeboten. Daher sollte im Abschnitt „Daten für die Wertermittlung“ eine Definition des Regionalfaktors eingefügt werden.

§ 16 Abs. 2 Satz 1: Immo-WertV-E:

In Satz 1: „(...) sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung dargestellt werden“ müsste es „... darzustellen“ heißen.

§ 23 Abs. 3 ImmoWert-E:

Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird in den § 23 Abs. 2, § 26 Abs. 2, § 35 Abs. 2 dreimal benannt. Zur Vermeidung von Wiederholungen könnte eine allgemeine Formulierung in § 6 Abs. 2 ergänzt werden.

§ 25 ImmoWertV-E:

In den Regelungen zu § 25 (objektspezifischer Vergleichsfaktor), § 33 (objektspezifischer Liegenschaftszins) und § 39 (objektspezifischer Sachwertfaktor) werden dreimal dieselben Sachverhalte für die drei verschiedenen Wertermittlungsverfahren beschrieben. Zur Vermeidung von Wiederholungen könnte in Teil 1 Abschnitt 3 eine allgemeine Vorschrift für alle Verfahren formuliert werden.

§ 32 Abs. 1 Satz 2 Ziffer 4 ImmoWertV-E:



Die Betriebskosten sollten nachfolgend – wie die Verwaltung in Abs. 2, die Instandhaltung in Abs. 3 und das Mietausfallwagnis in Abs. 4 – erläutert und zu den umlagefähigen Betriebskosten abgegrenzt werden.

§ 40 Abs. 4 Satz 2 ImmoWertV-E:

Wir schlagen eine Änderung in der Formulierung vor:

„... Die Qualitätsstichtage beziehen sich in der Regel auf den Zeitpunkt unmittelbar vor Beginn des Sanierungs- oder Entwicklungseinflusses und nach Ende des Sanierungs- oder Entwicklungsverfahrens...“

§ 50 Abs. 3 und § 52 Abs. 2 ImmoWertV-E:

Unseres Erachtens liegt eine missverständliche Formulierung vor, die dazu führt, dass der Eindruck entsteht, der Erbbaurechtsfaktor / Erbbaugrundstücksfaktor sei eine Marktanpassung. Verwechslungsgefahr von Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstückskoeffizient und Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstücksfaktor, zumal künftiger „Koeffizient“ früher in der Sache „Faktor“ war.

2. Anlage:

Anlage 2:

Bei dem Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen, sind die Punktezahlen, wie sie sich aus den bisherigen Modernisierungsansätzen ergeben, übernommen worden.

Man könnte sich vorstellen, dass speziell die energetische Ertüchtigung von Gebäuden spezieller bewertet wird, um eine Modernisierung anzuregen und um auch den Laien deutlich zu machen, dass energetische Sanierungen nicht nur die privaten Einsparungen am Energiehaushalt bringen werden, sondern auch gesamtwirtschaftlich, insbesondere bei der CO²-Einsparung wichtig sind.

Anlage 3 Ziffer II Nr. 2:

Der Bezug auf Anlage 4 unter dem Punkt Bewirtschaftungskosten ist u. E. falsch, es müsste Anlage 5 sein.

Anlage 5:

Basisjahr für den VPI Oktober 2019 ist u.E. falsch angegeben. Der angegebene Wert entspricht dem Basisjahr 2015 = 100

Anlage 5 Ziffer III:



Bei den Modellwerten zu Bewirtschaftungskosten (unter Ziffer III „jährliche Anpassung“) ergibt sich die Fragestellung, ob aus einer Abweichung zwischen dem Qualitätsstichtag und dem Wertermittlungs-Stichtag, ein Verzug von einem Jahr ergibt.

Anlage 6 I Nr. 2:

Bei der Bruttogrundfläche sollte explizit darauf hingewiesen werden, dass die Flächen nach der alten DIN 277 von 2005 zu ermitteln sind und dass es Abweichungen (auch begrifflicher Art) zur neuen DIN 277 von 2016 gibt.

Zum einfacheren Verständnis der BGF-Zurechnungen und der Nutzbarkeit von Dachgeschossen wäre es m. E. zielführend, die Abb. 1 der SW-RL (Ziffer 4.1.1.4 SW-RL) und ggf. auch die Abb. 2 in Anlage 6 I Nr. 2 wieder aufzunehmen.

Anlage 6 I Nr. 3 Abs. 5:

Auch die beiden Beispiele 1 und 2 zur Ziffer 4.1.1.6 der SW-RL würden den Punkt „Mischkalkulation“ etwas besser verdeutlichen.

3. Begründung zum ImmoWertV 2021:

Zu § 17:

§ 17 ImmoWertV 2021 übernimmt unverändert § 10 Absatz 3 ImmoWertV 2010 (nicht Absatz 4).

Zu § 23, zu Absatz 2:

Dies entspricht dem in § 6 Absatz 2 Nr. 3 Satz 2 i. V. m. § 8 Absatz 3 Satz 2... (Absatz 2 fehlt)

Zu § 23, zu Absatz 3:

Im letzten Satz, letzte Klammer fehlt Absatz 1 (vgl. § 7 Absatz 1 Nummer 1)

Zu § 24, zu Absatz 1:

Absatz 1 tritt an die Stelle des bisherigen § 15 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV 2010 und ergänzt dessen Inhalt um den... (nicht Satz 1)

Zu § 26, zu Absatz 3:

Im letzten Satz, letzte Klammer fehlt Absatz 1. (vgl. § 7 Absatz 1 Nummer 1)

Zu § 47, zu Absatz 3:

Es dürfte Absatz 3 heißen: „Absatz 3 knüpft an die Regelung von Absatz 2 Nummer 2...“



4. ImmoWertV-Anwendungshinweise:

Zu § 14, Nr. 14.2:

Dass Bodenrichtwertspannen nicht zulässig sind gehört sinngemäß aus unserer Sicht zum § 15 Abs. 1: „Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben“.

Zu § 14, Nr. 14.3:

Ergänzung der Aufzählung um Hochwassergefahrenkarten und Lärmkarten

Zu § 23, Nr. 23.2:

Der Begriff „angepasster Vergleichsfaktor“ ist noch im Schema eingetragen. Die neue Bezeichnung lautet „objektspezifischer Vergleichsfaktor“

Zu § 28, Nr. 28.2:

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird aus dem um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderten kapitalisierten Reinertrag ermittelt.

Zu § 39, Nr. 39:

Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind das bei der Ermittlung des Sachwertfaktors (§ 21 Absatz 3; *nicht* Absatz 4) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten.

Zu § 44:

Wir vermissen einen Hinweis auf Objekte, die tatsächlich Erträge erwirtschaften (z.B. Krankenhäuser) und wie dies bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt werden müsste.

Zu § 44, Nr. 44.1, 44.2 und 44.3:

§ 44 hat im Verordnungstext 3 Nummern. Zu diesen wird in den Anwendungshinweisen unter Pkt. 44.1, 44.2 und 44.3 eingegangen. Zusätzlich gibt es in den Anwendungshinweisen unter Pkt. 44.4 Hinweise zu Gemeinbedarfs-Teilflächen, jedoch ohne Bezug zum Verordnungstext, da dort keine Nr. 4 vorhanden ist. Die Frage ist, ob ein Pkt. 4 im Verordnungstext vorgesehen ist, auf den sich die Anwendungshinweise unter Pkt. 44.4 beziehen oder ob hier nur in den Anwendungshinweisen Anmerkungen zu Teilflächen gemacht werden, ohne dass im Verordnungstext Inhalte vorhanden sind.



Bei dem BGF-Haus auf Seite 50 der Anwendungshinweise bleibt unklar, ob der nicht eingebaute Spitzboden mit einberechnet wurde.

21. August 2020

Architektenkammer Niedersachsen

federführend Sachverständigenwesen für die Bundesarchitektenkammer

