



BDVI-Geschäftsstelle · Luisenstr. 46 · 10117 Berlin

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

11014 Berlin

ImmoWertV@bmi.bund.de

Bund der Öffentlich bestellten
Vermessungsingenieure e. V.

Luisenstraße 46
10117 Berlin

21. August 2020

**Stellungnahme des BDVI zur Novellierung des Immobilienwertermittlungsrechts
2020**

**Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von
Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)**

Sehr _____, sehr geehrte Damen und Herren,
der BDVI e.V. dankt für die Übersendung des Referentenentwurfs einer
Immobilienwertermittlungsverordnung und der Musteranwendungshinweise.

Der BDVI e.V. ist ein freiwilliger Zusammenschluss Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieure (ÖbVI) in Deutschland, der deren Interessen gebündelt und
wirkungsvoll vertritt. Derzeit zählt der Verband ca. 1300 Mitglieder. Dies entspricht
einem Organisationsgrad von über 90%. Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
sind in ihrer Funktion als staatliche Beliehene neben den Geoinformationsbehörden
Aufgabenträger des amtlichen Vermessungswesens in Deutschland. Als Organe des
öffentlichen Vermessungswesens sind sie gemäß den Landesvermessungsgesetzen
und den Berufsordnungen dazu berufen, an bestimmten Aufgaben des amtlichen
Vermessungswesens mitzuwirken. Die vorbezeichneten Mitglieder des BDVI e.V. sind
vielfach in der Immobilienwertermittlung tätig.

Aus Sicht des Berufsverbandes der ÖbVI ist zu dem Entwurf Folgendes auszuführen:

I) Grundsätzliche Anmerkungen

Die ImmoWertV hat sich seit ihrer Einführung im Jahr 2010 bewährt und ist Richtschnur
und Wegweiser für die tägliche Arbeit in der Wertermittlung. Sie ist auch das Ergebnis
einer gelungenen Integration der bereits in Praxis und im internationalen
Grundstücksverkehr angewandten Wertermittlungsverfahren.

Gleichwohl ist eine Novellierung der verbindlichen grundsätzlichen Regelungen in
Gesetz und Verordnung (BauGB, ImmoWertV) mit den detaillierten und
unverbindlichen Ausführungen (WertR 06, BRW-RL, SW-RL, EW-RL, VW-RL) eine
Chance zur Neustrukturierung dieser bisher nur rudimentär verzahnten Vorschriften. Der vorliegende



Referentenentwurf einer „neuen“ Immobilienwertermittlungsverordnung mit zusätzlichen Musterhinweisen zur ImmoWertV geht jedoch an der beabsichtigten Straffung und Vereinheitlichung vorbei.

Die neue ImmoWertV ist mit 53 Einzelparagrafen und 5 detaillierten Anlagen gegenüber der „alten“ ImmoWertV mit lediglich 24 Paragrafen und 2 Anlagen ein grundlegend umfangreicheres Regelwerk.

Unserer Einschätzung nach ist damit die in § 199 BauGB vom Gesetzgeber vorgesehene Ermächtigungsgrundlage zur Ableitung von **gleichen Grundsätzen** bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte erheblich überschritten.

Wir empfehlen eine deutliche Reduzierung der Vorgaben und Normen. Der sachverständige Spielraum wird vermisst. Die praktische Arbeit der Immobilienbewertung wird damit unnötig erschwert oder sogar behindert. Eine „Berechnungsvorschrift“ als Verordnung geht am Kern einer Immobilienbewertung, d.h. einer sachverständigen Einschätzung als Reaktion des Immobilienmarktes auf die Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks vorbei. In der Praxis zeigt sich, dass jede Bewertung als Einzelfall zu betrachten ist. Eine strenge Regelungsvorgabe wie sie im derzeitigen Referentenentwurf vorgesehen ist, ist **nicht praxistauglich**. Mithin ist damit zu rechnen, dass künftig eine Vielzahl an Gerichtsverfahren anhängig wird. Eine unnötige Entwicklung, die nicht hingenommen werden kann.

Des Weiteren ist zu bedenken, dass bei zu erwartenden Anpassungen an die Praxis zu Beginn der Geltungsdauer der „neuen“ ImmoWertV wegen des hohen Detaillierungsgrades und der sehr restriktiven Reglementierung bei jeder Änderung der Bundesrat zu beteiligen ist. Der damit verbundene hohe Aufwand steht in keinem Verhältnis zu den wohl oftmals nur geringfügigen, aber gleichwohl notwendigen Aktualisierungen. Eine Richtlinie erweist sich demgegenüber als deutlich flexibler. Die Vereinheitlichung kann trotzdem erreicht werden, indem man VO und Richtlinie entsprechend aufeinander anpasst.

Dahingegen passt das „Zusammenspiel“ zwischen ImmoWertV und ImmoWertA nicht immer. Vielfach werden Vorgaben in der ImmoWertV durch die ImmoWertA relativiert oder sogar widerlegt. Die geringe Zeit für eine Stellungnahme hat allerdings verhindert, die ImmoWertA in der notwendigen Tiefe zu beleuchten. Letztendlich geht unserer Meinung nach ohnehin kein Weg daran vorbei, die ImmoWertA in einem 2. Schritt, nach der erforderlichen Überarbeitung des Entwurfs der ImmoWertV, durch Übernahme von Detailregelungen aus der ImmoWertV zu einer ImmoWertR umzuarbeiten.

Die im Entwurf dargestellte Gliederung in insgesamt 4 Teile, 11 Abschnitte und 4 Unterabschnitte mit teilweise nur einem Paragrafen ist darüber hinaus zu kleinstrukturiert und unübersichtlich. Ferner sind in Einzelfällen die gewählten Überschriften oft unpräzise bzw. redundant formuliert. Eine stringenter Gliederung mit treffsicheren Bezeichnungen, die für mehr Klarheit und Praxistauglichkeit sorgen, ist erforderlich.



Die Regelungen und Vorgaben im Teil 2 der „neuen“ ImmoWertV beziehen sich ausschließlich auf die Tätigkeit der regionalen Gutachterausschüsse sowie deren Geschäftsstellen. Zur Klarstellung und Verdeutlichung deren Aufgaben ist eine explizite Nennung dieser Behörden in der VO unumgänglich und zielführender.

Nach Meinung des BDVI sind am vorliegenden Entwurf grundsätzlich noch erhebliche Änderungen / Ergänzungen notwendig, um in der praktischen Anwendung dieser Verordnung Irritationen und Unklarheiten u.ä. zu vermeiden.

Abschließend wird aus Sicht des BDVI als notwendig betrachtet, den vorliegenden Entwurf vor seiner Verabschiedung einer juristischen Prüfung hinsichtlich der verwendeten Terminologien / Begrifflichkeiten mit korrespondierenden / berührenden Gesetzen / Verordnungen (z.B. BGB, BauGB, BBodSchG, BauNVO usw.) zu unterziehen, um eine übereinstimmende Verwendung dieser zu gewährleisten. Unnötige gerichtliche Auseinandersetzungen werden somit im Vorfeld bereits vermieden.

Fazit

Der Grundsatz der Zweiteilung (VO – verbindlich und RL – zur Anwendung empfohlen) hat sich bewährt und wird bei Gerichten in Urteilsfindungen regelmäßig berücksichtigt. Unabhängig von den nachfolgenden Anmerkungen würden wir daher begrüßen, wenn an der Novellierung in der ursprünglich geplanten Zweiteilung festgehalten wird:

- A – Novellierung ImmoWertV mit Aufnahme der bodenwertrelevanten Tatbestände zur Ableitung der Grundsteuer
- B – Zusammenfassung der 4 Einzelrichtlinien mit dem noch geltenden Teil der WertR 06.

Die beabsichtigte Neustrukturierung des Wertermittlungsrechts wurde mit diesem Entwurf, trotz der in Teilen guten Ansätze, leider größtenteils verfehlt.

II) Explizite Anmerkungen, Ergänzungen und Klarstellungen zu einzelnen Abschnitten und Paragraphen

§ Anmerkung

Vorschlag zur Inhaltsübersicht: Teil 1: Allgemeine Vorgaben Abschnitt 1: Anwendungsbereiche und Grundlagen der Wertermittlung Abschnitt 2: Begriffsbestimmungen Abschnitt 3: Grundsätze der Wertermittlung Teil 2: Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten Abschnitt 1: Übersicht Abschnitt 2: Bodenrichtwerte Abschnitt 3: Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten Teil 3: Grundsätze zu einzelnen Wertermittlungsverfahren Abschnitt 1: Vergleichswertverfahren

	<p>Abschnitt 2: Ertragswertverfahren Abschnitt 3: Sachwertverfahren Teil 4: Regelungen für ausgewählte Wertermittlungsobjekte Abschnitt 1: Bodenwertermittlung Abschnitt 2: Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen Unterabschnitt 1: Übersicht Teil 5: Schlussvorschriften</p>
1	<p>Letzter Satz ist missverständlich und gefährlich. Man könnte verstehen, dass auf Basis dieser Verordnung gar kein Marktwert ermittelt werden kann oder gar muss. Es ist gemeint, dass diese Verordnung auch auf nicht marktfähige oder marktgängige Grundstücke anzuwenden ist. Das sollte man dann auch so schreiben, z.B. durch Übernahme der Formulierung der alten ImmoWertV.</p>
2	<p>Abs. 3 Nr. 10, 11 f: Nur Alter und baulicher Zustand sind Merkmale einer Immobilie, GND und RND ergeben sich daraus durch sachverständige Ableitung (ggf. mit Hilfe von Modellen).</p>
4	<p>Abs. 1 und 3: Die Bezeichnung „Qualitätsstichtag „ist hier nicht korrekt, da bei Abweichung von Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag je nach Aufgabenstellung auch der Wertermittlungsstichtag die Kenngröße zur Ermittlung des Alters sein kann. Hier ist die Bezeichnung „maßgeblicher Stichtag“ besser. Abs. 3: Die Gesamtnutzungsdauer ist im dargestellten Modell in Anlage 2 tatsächlich eine Modellgröße, die Restnutzungsdauer nicht! Diese unterliegt auch bei Anwendung des Modells der sachverständigen Würdigung. Unabhängig davon, sollte aber in einer Verordnung die objektangemessene Ermittlung der RND aus der GND und dem Modernisierungsstand nicht anhand eines Modells in einer Verordnung vorgegeben werden. Man geht fehl in der Annahme, dass man die Restnutzungsdauer „berechnen“ kann. Der lange deutsche Weg von einer anfänglichen „technischen“ Restnutzungsdauer zu einer begrüßungswerten „wirtschaftlichen“ Restnutzungsdauer endet nun in einer „rechnerischen“ Restnutzungsdauer. Hier ist eine Öffnungsklausel unabdingbar.</p>
5	<p>In Absatz 5 sollte die alte Auflistung verwendet werden. Die Feststellung, dass sich die Lagemerkmale eines Grundstücks aus dessen Lage („räumliche Position“) ergeben, ist nicht weiterführend und kann auch nicht gänzlich durch die ImmoWertA ersetzt werden.</p>
7	<p>In Absatz 1 Nr. 1 fehlen als wesentliche Einflussgröße des Immobilienmarktes die marktüblichen Erträge.</p>
11	<p>Abs. 1: es sind die Worte „nur dann“ zu streichen, da überflüssig.</p>
12	<p>Kürzung der Überschrift auf „Für die Wertermittlung erforderliche Daten“.</p>
15	<p>Abs. 4 ist akademisch, die bisherige Erfahrung hat gezeigt, dass nicht genügend Daten vorliegen, um eine solche Zonenbildung durchzuführen. Dieser Absatz sollte daher gestrichen werden.</p>
23	<p>In Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 sind die Worte „dem Mittelwert“ zu streichen, da auch eine andere Ermittlung möglich ist (gewichtet, Regression etc.)</p>
25, 33, 39	<p>Die Bezeichnung „objektspezifisch“ vor dem Vergleichsfaktor, Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor wird ausdrücklich begrüßt. Dies verdeutlicht die immer durchzuführende (sachverständige) Anpassung an das Bewertungsobjekt. Leider wird dieser Vorgehensweise an andere Stelle der Verordnung zu wenig Platz eingeräumt.</p>
35	<p>Abs. 1: es fehlt das Wort „nutzbaren“ vor baulichen; ferner muss es „und“ statt „oder“ heißen.</p>
36	<p>Abs. 3: Entgegen anderer Regelungen der neuen ImmoWertV wird hier fälschlicherweise nicht von einem „Modell“ gesprochen, obwohl die NHK 2010 eben keine „durchschnittliche</p>

	<p>Herstellungskosten“ sind, sondern Modellwerte. Wenn gewollt ist, tatsächliche Baukosten abzubilden, ist zwingend eine Überarbeitung der NHK 2020 erforderlich!</p> <p>Es wird begrüßt, dass wieder ein Regionalisierungsfaktor eingeführt wird, um regionale Unterschiede nicht vollständig in den Sachwertfaktor abzubilden, da dieser aus den vorliegenden Daten nicht immer zuverlässig ermittelt werden kann. Allerdings ist die strenge „Ausnahmeregelung“ abzulehnen. Der letzte Satz ist daher zu streichen und zu ersetzen mit: „Der örtlich zuständige Gutachterausschuss kann abweichend von Satz 1, wenn es das vorliegende Datenmaterial erlaubt, einen von 1,0 abweichenden Regionalfaktor veröffentlichen.“</p>
41	Dieser Paragraph gehört hier nicht hin. Diese Eigenschaft des Bewertungsgrundstücks sollte bereits in § 2 oder § 6 erwähnt und beschrieben werden.
43	Abs. 2: der Begriff „Wertvorteil“ sollte ersetzt werden durch „Wertdifferenz“, außerdem ist die Silbe „zu“ in „zukünftig“ entbehrlich.
44	Nr. 1: nach dem Wort „Zweckbindung“ ist das Wort „lediglich“ zur Klarstellung einzufügen
47	Abs. 3 hier fehlt der Hinweis auf eine immer erforderliche Einschätzung des Einflusses des Rechtes auf die Reaktion des Immobilienmarktes darauf (Marktanpassung). Im § 8 ist von „marktgerechten zu- oder Abschlägen“ die Rede. Dies kommt hier nicht genügend zum Ausdruck. Es kann der Eindruck entstehen, dass durch reine (rechnerische) Anwendung des § 47 bereits eine marktgerechte Bewertung erfolgt.

Gerne stehen wir für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


 Dipl.-Ing. Michael Zurhorst
 BDVI-Präsident

