



Dipl.-Ing. Eckhard Bock

21.8.2020

ANLAGE:

Stellungnahme zur ImmobilienwertermittlungsVO (ImmwertV)

Zum Beteiligungsverfahren:

anfangs möchte ich hervorheben, dass die Vorbereitung des Beteiligungsverfahrens und die Grundsätze seiner Durchführung und die geplante transparente Darstellung der Anregungen meinerseits als sehr positiv bewertet werden.

Es ist auch anderen Gesetzes- und VO-Verfahren zu wünschen, dass in einer ähnlichen Form Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.

Zur grundsätzlichen Zielsetzung:

Die Zielsetzung bundeseinheitliche Maßstäbe zu entwickeln und einheitliche Grundsätze der Wertermittlung zugrunde zu legen, wird positiv gesehen und unterstützt.

Es stellt sich aber die Frage, ob die gewünschte Markttransparenz mit dem gewählten Verfahren erreicht werden kann. Zurecht wird auf die Problematik der angespannten Grundstücks- und Wohnungsmärkte verwiesen, die ein zwingendes Umsteuern auch im Bereich der Wertermittlung erfordern.

Anders als von den Verfassern des Bundesbaugesetzes und des Baugesetzbuches beabsichtigt, hat sich ein von real zu erzielenden Ertragswerten abgelöster „Marktwert“ für Immobilien ergeben, der im Prinzip eine Loslösung der rechtlich möglichen Ertragswerte von den erzielten Kaufpreisen bedeutet.

Diese insbesondere in nachgefragten Stadtregionen auftretenden Verhältnisse, sind methodisch sauber zu analysieren, um überhaupt die Anwendung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10) rechtfertigen zu können.

Es ist bereits vom Grundsatz her zu trennen zwischen aus realen Erträgen abgeleiteten Verkehrswerten, die eine realwirtschaftliche Basis besitzen, und Kaufpreisen, die allein aufgrund von finanzwirtschaftlichen Überlegungen, wenn nicht sogar aufgrund von Spekulationen, eingegangen werden und insofern niemals mit Werten aus einem finanzmathematisch ordentlich aufgestellten Ertragswertverfahren in Übereinstimmung gebracht werden können.

Es ist zunächst Aufgabe einer Wertermittlungsverordnung gerade diese kritischen Punkte zu analysieren, damit diese dann – aufgrund von festzulegenden Verfahrensschritten – auch wertmäßig erfasst und finanzwirtschaftlich schädliche spekulative Entwicklungen von normalen Gewinnerwartungen getrennt werden können.

Aufgrund erheblicher volkswirtschaftlicher Folgen ist eingangs die Frage zu beantworten, ob der Verkehrswert überhaupt ausschließlich an wie auch immer zustande gekommenen Kaufpreisen orientiert werden kann und darf. Möglicherweise ist § 194 BauGB zu überarbeiten bzw. anzupassen.

Denn es wird zurecht in allen WertermittlungsRL und auch im hiesigen Entwurf von real zu ermittelnden Ertragssituationen ausgegangen – der Bezug zu den realen wirtschaftlichen und auch zwingend zu beachtenden rechtlichen Rahmenbedingungen ist also zunächst gegeben. Es wird aber in dem konkreten Wertermittlungsverfahren hierauf zu wenig rekurriert.

Bereits die Auseinandersetzung mit dem Gemeinschaftsrecht und dem gemeinschaftsrechtlich definierten Geldwäscheverbot, lässt es erforderlich werden, sich mit überbordender und ausufernder - vielleicht allein aufgrund von nicht abschließend einschätzbarer Finanzmarkttransaktionen - entstandenen Grundstücksspekulationskäufen auseinanderzusetzen.

Es kann leider nicht davon ausgegangen werden, dass der Entwurf an dieser Stelle das Gemeinschaftsrecht ausreichend reflektiert hat.

Es wird also mitnichten davon auszugehen sein, dass ein „Grundstücksmarktwert“ einem modellkonformen „Verkehrswert“ in jedem Fall entspricht. Es wird deshalb angeregt, eine begriffliche Klarstellung in § 194 BauGB vorzunehmen.

Lösungsvorschlag:

In § 6 wird eine einfache Verfahrenskaskade vorgegeben, die zunächst plausibel und durchsetzungsfähig erscheint.

Allerdings wird davon ausgegangen, dass der vorläufige Verfahrenswert und der marktangepasste Verfahrenswert im Ertragswert- und Vergleichswertverfahren aufgrund bereits gewählter marktkonformer Anpassungsfaktoren kein Auseinanderfallen mit sich bringen kann.

Diese Annahme ist aufgrund der realen Divergenzen insbesondere in Städten und Regionen mit angespannten Grundstücks- und Wohnungsmärkten in dieser Form nicht als zutreffend anzusehen.

Da die Wertermittlungsverfahren einen wichtigen Faktor darstellen, um sowohl eine Marktüberhitzung zu vermeiden, die volkswirtschaftlich gerade in Krisenzeiten erhebliche Auswirkungen haben kann, andererseits aber auch eine normale, an zukünftigen Erträgen orientierte Gewinnerwartung abbilden sollte, wäre der vorläufige Verfahrenswert strikt von einem marktangepassten Verfahrenswert zu trennen. Es ist gerade Aufgabe der Wertermittlung herauszuarbeiten, in welcher Höhe „Marktanpassungen“ (hier sind leider immer nur die Grundstücksmärkte gemeint und selten die Wohnungsmärkte) vorzunehmen sind.

Denn es ist gerade im Vorfeld von Immobilienüberbewertungen herauszuarbeiten, auf welcher Grundlage Beleihungswerte gebildet werden und auf welcher Grundlage auch steuerrechtliche Einschätzungen erfolgen. Dieses Vorgehen ist bereits aufgrund der Finanzkrise von 2007 moralisch und insbesondere aufgrund der finanzmarktpolitisch festgeschriebenen Instrumente rechtlich erforderlich.

Der Staat sollte verpflichtet sein, Grundstückswerte, die sich an realistischen Erträgen orientieren, jeder Verwaltungsentscheidung zugrunde zu legen. Auch insofern ist also eine analytisch sauber aufgebaute Wertermittlung erforderlich, die ein zentrales, rechtsstaatliche Grundsätze beachtendes Instrument darstellen sollte.

Es wird deshalb vorgeschlagen, die Grundsätze des Wertermittlungsverfahrens in § 6 derart aufzubauen, dass alle am Grundstücksmarkt Beteiligten erkennen können, in welcher Höhe realwirtschaftlich überschreitende Kaufpreise vorliegen.

Sodann ist gesondert festzulegen, dass eine normale Gewinnerwartung und reale Erträge überschreitende Kaufpreise bei der Ermittlung von Vergleichswerten und Verkehrswerten keine Rolle spielen dürfen.

Gebäudestandards (ANLAGEN)

Unterschiedliche Gebäudestandards bedingen unterschiedliche Werte. Es wird begrüßt, dass auch neuere Entwicklungen (Barrierefreiheit und Energieeinsparung) verbindlichen Eingang in Wertermittlungsverfahren finden sollen.

Höhere technische Infrastrukturausstattungen können ebenso Werte beeinflussen. Vermisst wird hier nur die Bewertung von hochwertigen schallgeschützten Wohnungen – das Problem des Schallschutzes nimmt aufgrund der knappen Grundstücksflächen immer mehr zu.

Auch wenn dieser gezielten, standardabhängigen Vorgehensweise grundsätzlich zugestimmt wird, bleibt der einfache Wert eines soliden Gebäudes, das aufgrund seiner Bausubstanz und seiner herkömmlichen, dampfdiffusionsoffenen Bauart geringe Instandhaltungsaufwendungen erwarten lässt, weder erkannt noch zutreffend eingeschätzt. Da aber gerade die fortdauernde Bewirtschaftung eines Gebäudes einzuschätzen ist, erscheinen die Kategorien der Gebäudestandards noch nicht ausreichend an nachhaltigen Kriterien orientiert zu sein. Ein Gebäude mit solider Konstruktion und mit „alten“ Baumaterialien kann somit unterbewertet werden. Hier würde eine einfache qualitative

Erwähnung eines Nachhaltigkeitsstandards ausreichend sein, um das Defizit zu beheben und diese Sachverhalte auch einer Bewertung zugänglich zu machen.

s h e l t e r
share experience
on liveable communities, urban transformation and
environmental rebalance
planning office