



Von der Industrie- und
Handelskammer Oldenburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für bebaute und
unbebaute Grundstücke

Recognised European Valuer REV
(TEGoVA)

DIA-Zert für Marktwertermittlung
DIN EN ISO/IEC 17024

Ö.b.v. Esther von Buchholz (REV) [REDACTED]

Bundesministerium des Inneren, für Bau und
Heimat
Alt – Moabit 140

10557 Berlin



Mitglied im Landesverband
Niedersachsen-Bremen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.

Betreff: Beschlussfassung zur ImmoWertV-Anwendungshinweise –
ImmoWertA vom 17.06.2020

10. August 2020

Diplom Kauffrau

Esther von Buchholz

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch meinen Bundesverband BVS ist mir Ihr Vorschlag zur ImmoWertV
und ImmoWertA zugestellt worden.

Zum einen begrüße ich die Überarbeitung der ImmoWertV, bin andererseits
über das von Ihnen auferlegte Korsett in meinen Handlungsspielraum sehr
eingeschränkt und stelle fest, dass Realität sich anders darstellt. In meiner
20-jährigen Tätigkeit als Sachverständige, zeigt sich immer wieder das
jedes Wertermittlungsobjekt für sich, speziell ist und eine individuelle
Herangehensweise abverlangt. Ich möchte aber konkreter werden, um
Ihnen die Arbeit zu erleichtern, aber auch meinen Unmut kundtun.

Zur Muster-Anwendungshinweise zur
Immobilienwertermittlungsverordnung

- 1) Zu § 1 (Anwendungsbereich; Wertermittlungsobjekt).
 - 1.(2).1. Durch diese Fassung treten Probleme im Bereich von Gutachtenerstellung in der Zwangsversteigerung auf, da das Versteigerungsobjekt eine lfd. Nummer im Grundbuch als Grundstück im Rechtsinn betrachtet und folglich Versteigerungsgegenstand ist. Von daher kommt es auf die grundbuchrechtlichen Verhältnisse in der Wertermittlung an.
 - 2) 1.(2).4. Hier macht es keinen Sinn, ggfs. sogar dezidiert die Restnutzungsdauern für sonstige Anlagen zu ermitteln. Es reicht völlig aus dies weiter als Prozentsatz vom Bewertungsobjekt oder



als pauschalen geschätzten Zeitwert anzusetzen. Hintergrund ist, dass die sonstigen Anlagen wesentlich anfälliger sind als die baulichen Anlagen wie Gebäude.

- 3) 2.6. Mit der Einschätzung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs reicht es aus, dass Wertermittlungsobjekt abzuleiten. Weitere gewöhnliche Marktkonstellationen gehen in der Betrachtung zu weit.
- 4) 3.(4).2 Hier stelle ich mir die Frage, was ist, wenn der Markt es hinnimmt und gar nicht darauf reagiert. Mir fehlt häufig der Hinweis zu Marktbetrachtungen in den Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung
- 5) 4.(2). Das die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre zu betragen hat, ist viel zu rigide und nicht auf den Immobilienmarkt anzuwenden. Neben der baulichen Ausführung und Qualität des Wertermittlungsobjekt, nimmt Zuschnitt und Beschaffenheit Einfluss auf die Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer. Es gibt Objekte, die derartig stabil gebaut sind und daher weit über eine 80ige Gesamtnutzungsdauer hinausgehen ad vice versa. Ich halte daher es für zwingend erforderlich einen sachverständigen Spielraum einzuführen. Übliche Gesamtnutzungsdauern von den Objektarten und den Normalherstellungskosten abhängig zu machen, und Handlungsspielraum (sachverständige Einschätzung) einzuführen.

Das gilt auch für die Ermittlung der Restnutzungsdauer vgl. 4.(1).2 und zu § 4 (Baujahr, Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer). Es reicht nicht aus, lediglich auf vorgenommene Modernisierung abzustellen. Hier fehlt mir die Berücksichtigung von An- und Erweiterungsbauten bei gewachsenen Immobilien, die die Gesamtnutzungsdauer – und die Restnutzungsdauer erheblich beeinflussen können. Ich konnte bisher nicht den Ausdruck der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer finden. Wenn der Verkehrswert nach § 194 BauGB zu ermitteln ist, müssen wir von wirtschaftlichen Aspekten, insbesondere wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauern sprechen und nicht von starren ermittelten Gesamt- und Restnutzungsdauern, so reagiert der Markt nicht.

- 6) Zu § 6 (Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswertes)
Das Ablaufschema (vgl. hierzu Ablaufschematas für Sach-,



Ertrags-, und Vergleichswertverfahren) und Erläuterungen weisen keinen Verkehrswert nach § 194 BauGB aus!, sondern den Hinweis, dass der jeweilige Verfahrenswert in der Regel den Verkehrswert ausweist. Diese Darstellung halte ich für schwierig, denn zum Beispiel nach der Sachwertermittlung folgt die Marktanpassung und die BOG's (Objektspezifischen Grundstücksmerkmale), das ergibt den Verkehrswert. Dies sollte dringend klarer ausgearbeitet werden. Es wird ein falsches Bild den Marktteilnehmern übermittelt.

- 7) Zu § 9 (Eignung und Herkunft der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse).

Die Herkunft der Daten soll vorrangig vom örtlichen Gutachterausschuss verwendet werden. Das setzt aber voraus, dass die Daten zugänglich gemacht werden. Aufgrund unseres föderalistischen Staatsaufbau weigern sich vielerorts die Gutachterausschüsse die benötigten Daten **in ausreichender und deanonymisierter Form zur Verfügung zu stellen**. Beispiel: Niedersachsen. Für den Freien Markt sind ihre Forderungen nicht umsetzbar, da die Transparenz in jeder Hinsicht fehlt. Die Gutachterausschüsse in Niedersachsen beziehen sich auf ihre Durchführungsverordnung und geben daher die Daten **nicht** Preis. Es sei denn, es handelt sich um ein Gerichtsgutachten und dass Gericht verlangt die Herausgabe (BGH – Urteil 1990) der deanonymisierte Kaufpreissammlung, um diese dann an den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen weiterzuleiten.

Damit ist das direkte Vergleichswertverfahren, wie von Ihnen beschrieben, nicht im ausreichenden Maße für den gesamten Markt umsetzbar und widerstrebt Ihren streng definierten Vorgehensweisen (Anwendungshinweise zu §§ 23 – 25 sind obsolet). Aus diesem Grund müssen Sie, den von Ihnen auferlegten Forderungen, nach Vorhandensein und Eignung dieser Daten, zunächst dem Sachverständigen Zugang verschaffen, damit er diesen Anforderungen entsprechen kann/könnte. Sie verlangen Transparenz, dass stellt Verfügungsbereitschaft, Verfügbarkeit und Zugänglichkeit im ausreichenden Maße voraus. Und das ausreichende Maß muss



der Sachverständige bestimmen, der die Verkehrswertermittlung vornimmt, denn dieser kennt das Wertermittlungsobjekt.

Im Grunde beeinflusst, steht in Abhängigkeit bzw. durchzieht sich dieser Punkt durch fast alle von Ihnen beschriebenen Anwendungshinweise. Solange sie die rechtlichen Rahmenbedingungen, und das sind nun mal die Daten (für Ableitungen von Sachwertfaktors, Liegenschaftszins, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, Erbbaurechts-, und Erbbaugrundstücksfaktoren, Vergleichsgrundstück etc.), für den uneingeschränkten Zugang den Sachverständigen nicht eröffnen, macht die Novellierung resp. die Anwendungshinweise keinen Sinn.

Es drängt sich der Eindruck auf, dass sie eine sachverständige Verkehrswertermittlung (gem. § 194 BauBG) nicht anstreben, sondern lediglich Personen benötigen, die Rechenaufgaben nach ihren Vorgaben durchführen, die selbstredend die volle Haftung übernehmen.

Verzeihen Sie mir den letzten Absatz, aber diesen Eindruck erweckt die Novellierung der ImmoWertV und ImmoWertA (Anwendungshinweise).

Mit freundlichen Grüßen

v. Buchholz

