

Stellungnahme Herr Fuchs – E-Mail vom 12.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe davon Kenntnis erhalten, dass das Wertermittlungsrecht novelliert werden soll und in diesem Zusammenhang möchte ich von der Jedermann-Beteiligung Gebrauch machen.

Es ist davon auszugehen, dass das Ministerium sehr lange an der Novellierung des Wertermittlungsrechts gearbeitet hat. Die Fristsetzung für die Jedermann-Beteiligung (vom 19. Juni bis 21. August 2020) – auch vor dem Hintergrund, dass sie in der Ferienzeit liegt und die Sachverständigenbüros schon auch mit den Auswirkungen der Corona-Krise zu kämpfen haben – stellt sich in meinen Augen dagegen als unangemessen kurz dar, um hier der Fachöffentlichkeit eine vernünftige Beteiligung zu ermöglichen. So war es auch mir in der Kürze der Zeit – einhergehend mit den üblichen Verpflichtungen, die ein Sachverständigenbüro mit sich bringt - nicht möglich, die 144 Seiten des Referentenentwurfs und der ImmoWertV als auch die 68 Seiten des Entwurfs über die Anwendungshinweise detailliert durchzuarbeiten. Im Zuge der Jedermann-Beteiligung muss ich mich daher auf einige ausgewählte Punkte beschränken, die mir ins Auge gesprungen sind:

1. Gesamtnutzungsdauer Anlage 1 (zu § 4 Abs. 2)

Die Festsetzung von starren Gesamtnutzungsdauern erachte ich nicht für sach- und marktgerecht. Es kann nicht nachvollzogen werden, wie man dazu kommt, für den jeweiligen Gebäudetyp eine Gesamtnutzungsdauer vorzuschreiben, ohne die Bauqualität sowie die Ausstattung des jeweiligen Gebäudes zu berücksichtigen. Die Anlage 3 der bisherigen Sachwertrichtlinie ist hier deutlich praktikabler. So wird z. B. im Referentenentwurf für 1- und 2-Familienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren „vorgeschrieben“. Die bisher gültige Anlage 3 der Sachwertrichtlinie benennt – je nach Ausstattungsstandard – eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren. Nachdem bei der Einführung der NHK 2010 die in der NHK 2000 gültigen Gebäudealtersklassen weggefallen sind, hat sich die von der Ausstattung abhängige Gesamtnutzungsdauer als praktikabel erwiesen, dies insbesondere bei einfacher ausgestatteten Objekten.

Bei Mehrfamilienhäusern wird im Entwurf eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren „vorgeschrieben“. In der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie wurde für Mehrfamilienhäuser im Regelfall von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen. Dabei war vermerkt, dass die übliche Bandbreite bei +/- 10 Jahren liegt. Bei einem einfachen Mehrfamilienhaus – wie es ggf. für den sozialen Wohnungsbau genutzt wird – konnte man (sachgerechterweise) von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ausgehen. Nunmehr soll eine 20 Jahre höhere Gesamtnutzungsdauer „vorgeschrieben“ werden. Dies erscheint nicht sach- und marktgerecht.

2. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gemäß der Anlage 5 (zu § 32 Abs. 1) erscheinen völlig weltfremd. So können bspw. die Instandhaltungskosten für ein Wohngebäude künftig nicht mehr nach Baualter und Ausstattungsqualität differenziert werden. Stattdessen werden Instandhaltungskosten in Höhe von 11,70 €/m² Wohnfläche und Jahr festgesetzt. Dies entspricht in keinster Weise der Realität. Meines Erachtens sind Instandhaltungskosten wesentlich von der Ausstattung bzw. Ausstattungsqualität eines zu bewertenden Gebäudes abhängig.

Nicht nachvollziehbar ist auch der Umstand, dass einem gewerblich genutzten Objekt (mit Büros, Praxen, Geschäften und vergleichbaren Nutzungen) die gleichen Instandhaltungskosten zugeordnet werden wie einem Wohngebäude, obwohl der Vermieter hier nur für die Instandhaltung von „Dach und Fach“ verantwortlich ist. Auch diese Regelung hat mit der Realität nichts zu tun.

Der Ansatz der Verwaltungskosten von gewerblich genutzten Objekten in Höhe von 3 % des Rohertrags geht völlig an der Realität vorbei. Insbesondere bei größeren gewerblichen Objekten – wie bspw. Einkaufsmärkten oder Logistikimmobilien – betragen die Verwaltungskosten meist lediglich ca. 1 % des Rohertrags.

Wäre man nun gezwungen, auf Grundlage des Referentenentwurfs ein Gutachten über ein gewerblich genutztes Objekt zu erstellen, so hätte man bspw. Abweichungen zur Realität bezüglich der Instandhaltungskosten sowie der Verwaltungskosten als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale darzustellen. Dies führt meines Erachtens dazu, dass ein Gutachten, welches auf dieser Grundlage (Referentenentwurf) erstellt worden ist, nicht mehr nachvollziehbar ist.

Ebenfalls nicht sach- und marktgerecht erscheint die Festsetzung des Mietausfallwagnisses. Ohne Berücksichtigung der Tatsache, ob es sich beim Bewertungsobjekt bspw. um ein Bürogebäude handelt, welches langfristig an einen Mieter mit erstklassiger Bonität vermietet ist oder ob man ein Gastronomieobjekt mit einer fragwürdigen Bonität zu bewerten hat (bei dem zudem eine Neuvermietung schwierig sein wird), erscheint es nicht sach- und marktgerecht, immer pauschal ein Mietausfallwagnis in Höhe von 4 % anzusetzen.

3. Berücksichtigung von ausgebauten Dachgeschossen bei der Ermittlung der WGFZ (§ 16 der Anwendungshinweise)

Hier ist die Vorschrift enthalten, ein ausgebautes Dachgeschoss – unabhängig von der Wohnfläche, die sich hier realisieren lässt – mit 75 % ihrer Grundfläche der WGFZ zuzurechnen. Diese Größenordnung geht an der Realität vorbei. Beim Großteil der von mir bewerteten Objekte hatte sich in der Vergangenheit lediglich eine Wohnfläche ermitteln lassen, die ca. 2/3 der Wohnfläche des darunterliegenden Vollgeschosses entspricht. Je nach Dachneigung, Haustiefe und Kniestockhöhe haben sich dabei auch deutlich niedrigere Ausbauverhältnisse (in Höhe von ca. 55 bis 60 %) ergeben. Ein Ausbauverhältnis in der in den Anwendungshinweisen enthaltenen Größenordnung lässt sich meines Erachtens nur bei einer ausgesprochen hohen Dachneigung und einem Kniestock mit einer Höhe von ca. 50 cm realisieren.

████████████████████

████████████████████

████████████████████