

Stellungnahme des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Nürnberger Land zur Novellierung des Wertermittlungsrechts

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, zum Entwurf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und zum Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) im Rahmen der ersten Beteiligungsphase („Jedermann-Beteiligung“) teilnehmen zu dürfen.

Folgende Punkte möchten wir zur Novellierung des Wertermittlungsrechts anmerken:

1. Allgemeine Anmerkungen

Wir halten die Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze für die Wertermittlung und für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten für sinnvoll, allerdings in Form einer Richtlinie und nicht einer Verordnung, entsprechend Punkt C des Referentenentwurfs (Alternative).

2. Anmerkung zum Entwurf der ImmoWertV 2021

zu § 3

Eine Wiedereinführung des Entwicklungszustands „begünstigtes Agrarland“ (entsprechend § 4 Abs. 1, Satz 2 WertV bzw. 3.(1).1 ImmoWertA) wäre hilfreich und aus unserer Sicht marktgerecht. Die getrennte Erfassung von begünstigtem Agrarland ist zur Abgrenzung vom Entwicklungszustand als Flächen der „reinen“ Land- und Forstwirtschaft bereits jetzt, unabhängig von der Definition in der ImmoWertV, für die Ableitung marktüblicher Bodenwerte erforderlich.

zu § 4, Abs. 2 und Anlage 1

Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer von Einfamilienhäusern nach der derzeit gültigen Sachwertrichtlinie (SW-RL) ist bei den mittelfränkischen Gutachterausschüssen, die Sachwertfaktoren für diese Objektart ableiten, teilweise schon langjähriger Standard. Ein Verzicht auf diese Differenzierung führt zwangsläufig zu weniger Abhängigkeit der vorläufigen Sachwerte (nach Alterswertminderung) von der Bauqualität, die in der SW-RL als Standardstufe definiert ist.

Unabhängig von der kritisch diskutierten absoluten Höhe der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) und der Frage, ob diese noch zeitgemäß sind, ist eine deutliche Qualitätsdifferenzierung der alterswertgeminderten NHK-Ansätze erforderlich.

Folgendes Beispiel anhand der NHK für ein Gebäude Typ 1.01, Baujahr 1975, soll dies verdeutlichen:

BPI **1** Alter **45 Jahre** Abweichung

Stufe	NHK	GND Entwurf ImmoWertV	Alter	Abschr.	Abgeschr. NHK	in €/m ²	in % der NHK nach SW-RL
1	655€/m ²	80 Jahre	45 Jahre	56%	287€/m ²	123€/m ²	75%
2	725€/m ²	80 Jahre	45 Jahre	56%	317€/m ²	94€/m ²	42%
3	835€/m ²	80 Jahre	45 Jahre	56%	365€/m ²	67€/m ²	23%
4	1.005€/m ²	80 Jahre	45 Jahre	56%	440€/m ²	38€/m ²	9%
5	1.250€/m ²	80 Jahre	45 Jahre	56%	547€/m ²	0€/m ²	0%

Stufe	NHK	GND nach SW-RL	Alter	Abschr.	Abgeschr. NHK
1	655€/m ²	60 Jahre	45 Jahre	75%	164€/m ²
2	725€/m ²	65 Jahre	45 Jahre	69%	223€/m ²
3	835€/m ²	70 Jahre	45 Jahre	64%	298€/m ²
4	1.005€/m ²	75 Jahre	45 Jahre	60%	402€/m ²
5	1.250€/m ²	80 Jahre	45 Jahre	56%	547€/m ²

Auf den Ansatz des Baupreisindex und Modernisierungspunkte wurde dabei verzichtet.

Die durch den Modellwechsel der Gesamtnutzungsdauer (GND) bedingte Erhöhung des Gebäudewertanteils beträgt hier bei der Standardstufe 2 rd. 42 %, die durch entsprechend niedrigere Sachwertfaktoren aufgefangen werden müssten. Bei Bewertungen mit zwei Stichtagen (vor und nach dem Modellwechsel durch die Einführung der ImmoWertV 2021) führt dies zwangsläufig zu unstimmgigen Gebäudewerten.

Die Weiterverwendung der Modell-GND nach SW-RL sollte den regionalen Gutachterausschüssen freigestellt werden. Ein Modellwechsel hin zu einer statischen, qualitätsunabhängigen GND kann nur zu einer Verschlechterung des Gesamtsystems führen. Dies und der damit verbundene zusätzliche Aufwand der Gutachterausschüsse kann das Bestreben nach bundesweiter Einheitlichkeit nicht rechtfertigen, welche durch die Wiedereinführung der Regionalfaktoren gemäß § 36 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ohnehin bereits stark eingeschränkt wird.

Die bisherige Definition der "wirtschaftlichen Restnutzungsdauer" sollte zur Differenzierung zur rechnerischen Restnutzungsdauer und zur technischen Restnutzungsdauer/Restlebensdauer beibehalten werden.

zu § 11

Der Wegfall der beispielhaft genannten künftigen Entwicklungen aus § 2 ImmoWertV sowie die Aufteilung des ursprünglichen Regelungsinhalts auf § 2 Abs. 1 ImmoWertV 2021 und § 11 ImmoWertV 2021 eröffnet einen unnötigen Interpretationsspielraum und führt zu Irritationen, inwiefern zukünftige Entwicklungen (gleich welcher Art) in der Verkehrswertermittlung Berücksichtigung finden.

zu § 16, Abs. 2, Nr. 5

Eine zusätzliche Aufnahme der Ertragsmesszahl wäre hier zweckdienlich, wenn lokal überwiegend Verkäufe von Flächen mit gemischter Qualität (Acker- und Grünland) auftreten.

zu § 16, Abs. 4

Bei der Definition der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) sollte der Pauschalansatz der Dachgeschossflächen durch die Gutachterausschüsse erfolgen, da regional unterschiedliche Bauarten und Dachformen vorherrschen.

zu § 16, Abs. 5, Nr. 3

Nach hiesiger Auffassung sollten an dieser Stelle auch die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung aufgeführt werden.

zu § 29

Da es sich bei dem sogenannten „vereinfachten Ertragswertverfahren“ um eine reine Formelumstellung des allgemeinen Ertragswertverfahrens handelt und keinerlei Vereinfachung festzustellen ist, ist zumindest die Bezeichnung fragwürdig.

Der Hinweis auf ein „echtes“ vereinfachtes Ertragswertverfahren, ohne Ansatz des Bodenwerts bei sehr langen Restnutzungsdauern, wäre hier sinnvoller.

zu § 32 und Anlage 5

Die Kritik an den Bewirtschaftungskosten nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) kann teilweise nachvollzogen werden. Der statische Ansatz von 11,70 €/m² für alle Altersstufen bei den Instandhaltungskosten ist allerdings sicher keine Verbesserung. Besonders bei älteren Wohnungen würde hier ein marktfremder Reinertrag vorgegaukelt.

Die auf den statischen Ansatz der Instandhaltungskosten von Wohnungen aufbauenden Bewirtschaftungskosten von Gewerbeobjekten können schon von der Begründung nicht überzeugen. Wie kann z.B. die Instandhaltung eines Büros, bei dem der Vermieter nur die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt, 100 % der Instandhaltung einer Wohnung entsprechen?

Die Formulierung zur jährlichen Anpassung ist missverständlich. Die Werte nach I.1 und I.2 sind bereits auf dem Stand 2020 und sollen im Folgejahr wohl nicht mit der Entwicklung des Verbraucherpreisindex seit Oktober 2001 auf Oktober 2020 indiziert werden. Abgesehen von diesem offensichtlichen Schreibfehler erscheint die Indexierung nach den Maßgaben der II. BV hier nicht zielführend.

Der Ausgangswert Oktober 2001 in Verbindung mit den Werten der II. BV, Stand 2002 als Basiswert, ist wenig anwenderfreundlich. Der Bezugszeitpunkt auf den, dem Jahr der Liegenschaftszinssatzableitung vorausgehenden Oktober, würde logisch auch einen entsprechenden Ansatz der Mieten bedingen, denn der Liegenschaftszinssatz wird aus Reinerträgen abgeleitet.

Die reale Preisentwicklung der (häufig von der Instandhaltung geprägten) Bewirtschaftungskosten würde über den Baupreisindex für die Instandhaltung von Wohngebäuden (Fachserie 17, Reihe 4) marktnäher wiedergegeben.

Grob pauschalisierte Bewirtschaftungskosten (des Vorjahres) können nicht zu marktüblichen Reinerträgen zum Stichtag (vgl. § 5 Abs. 3 ImmoWertV 2021, § 21 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV 2021 und § 31 ImmoWertV 2021) führen.

Die Möglichkeit, unübliche (im Verhältnis zu den Modellwerten nach Anlage 5 der ImmoWertV 2021) Bewirtschaftungskosten im Ertragswertverfahren als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sachverständig zu berücksichtigen, setzt von Seiten des Gutachterausschusses entsprechend korrigierte Kaufpreise zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes voraus.

Beispielsweise ist es in Fachkreisen unumstritten, dass ein Aufzug im Haus die üblichen Instandhaltungskosten erhöht. Um als Gutachterausschuss nun den Liegenschaftszinssatz modellkonform mit den Instandhaltungskosten von 11,70 €/m² abzuleiten, wäre der Kaufpreis einer Wohnung mit Aufzug um den Aufzug, der dann ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal darstellen würde, zu bereinigen. Aus sachverständiger Sicht ein wenig praxisnahes Vorgehen.

Hier sollte den Gutachterausschüssen weiterhin die Möglichkeit zu marktnahen Ansätzen der Bewirtschaftungskosten gegeben werden. Dies ist, solange die erzielbare Miete nicht nach bundeseinheitlichen Modellwerten ermittelt werden soll, nur konsequent gemäß § 10 ImmoWertV 2021 (Modellkonformität).

3. Anmerkung zum Entwurf der ImmoWertA

zu Anhang 1

Rein formal ist die Reihenfolge der Darstellung des Anhang 1 (=Schnittstellenbeschreibung CSV-Format, für die breite Fachöffentlichkeit kaum von Interesse) vor den Umrechnungskoeffizienten in Anhang 2 und Anhang 3 ungünstig.

zu Anhang 2 und Anhang 3

Umrechnungskoeffizienten (UK) zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken (bis 500 €/m²) sowie die Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken (bis 300 €/m²) sind aufgrund der Preisentwicklung der letzten Jahre in weiten Bereichen nicht mehr anwendbar. Eine Aktualisierung ist hier dringend erforderlich.

Wie sich mathematisch aus der in Anhang 3 dargestellten Funktionsgleichung der Flächenabhängigkeit mit den Variablen Kaufpreis, Bodenrichtwert und Grundstücksgröße die vom Bodenrichtwert (innerhalb der Spanne 30 €/m² – 300 €/m²) unabhängigen Umrechnungskoeffizienten ergeben ist unklar. Auch lassen sich die UK nicht mit der hier dargestellten Funktionsgleichung ermitteln.

Weiterhin sind bei der Ableitung Grundstücke für Reihen- und Doppelhaushälften (deren Grundstücksgröße regelmäßig weniger als 500 m² beträgt) unberücksichtigt geblieben, so dass die dargestellten Umrechnungskoeffizienten für diese Objekte nicht anwendbar sind.

Abschließend bleibt zu anmerken, dass der vorliegende Entwurf ImmoWertV 2021 samt ImmoWertA der Zielsetzung einer Verkehrswertermittlung nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen nicht gerecht wird.

Die ImmoWertV und deren Richtlinien sollten einen Rahmen vorgeben, jedoch den erforderlichen Spielraum für eine regionale und marktkonforme Wertermittlung zulassen.

Lauf an der Pegnitz, den 30.07.2020

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich des Landkreises Nürnberger Land