



gif e. V. | Mosbacher Straße 9 | 65187 Wiesbaden

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

[REDACTED]

Referat SW II 5

Sozialer Wohnungsbau, Recht des Wohnungswesens,

Steuern und Kapitalmarkt

Alt-Moabit 140

10557 Berlin

**Gesellschaft für Immobilien-
wirtschaftliche Forschung e. V.**
*Society of Property
Researchers, Germany*

Mosbacher Straße 9
65187 Wiesbaden

[REDACTED]

[REDACTED]

20.08.2020

Stellungnahme zur Novellierung des Wertermittlungsrechts

Sehr [REDACTED],

wir haben am 19.06.2020 die Unterlagen zur Novellierung des Wertermittlungsrechts vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat erhalten.

Aus Mitgliedern der Kompetenzgruppe Marktwertwertermittlung hatten wir umgehend eine Projektgruppe initiiert, die aus erfahrenen Sachverständigen (ö.b.u.v., HypZert, GAA-Mitglieder, freie SV) besteht. Besonders wichtig war uns bei der Zusammensetzung, dass wir eine große Bandbreite an Bewertungsbereichen abdecken, um Wirkungszusammenhänge umfassend beurteilen zu können.

Zugegeben haben uns Zeitpunkt und Kurzfristigkeit der Verbändeanhörung vor dem Hintergrund der Novellierungskomplexität und -bedeutung überrascht.

Das Wertermittlungsrecht ist über Jahrzehnte eine wichtige Grundlage nicht nur für die steuerliche Bewertung, sondern dient auch als wesentlicher Maßstab und gelebte Praxis bei gerichtlichen Auseinandersetzungen sowie den umfangreichen Aufgabenstellungen in der Immobilienwirtschaft.

Novellierungen bieten grundsätzlich eine gute Möglichkeit, bisherige Regelungen, die sich nicht bewährt haben abzuschaffen oder zu verbessern sowie neue Aspekte sowohl aufgrund veränderter Rahmenbedingungen als auch im Hinblick auf zukünftige Anforderungen einzuführen.

Vor diesem Hintergrund hat die Projektgruppe die Entwürfe der ImmoWertV und ImmoWertA geprüft, mit den bestehenden Regelwerken (ImmoWertV, WertR, BRW-Richtlinie, SW-Richtlinie, EW-Richtlinie, VW-Richtlinie, BewG) abgeglichen und diese erste, orientierende Stellungnahme verfasst.

Vorstand: Präsident Prof. Dr. Tobias Just | Vizepräsident Andreas Schulten [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Die gif selbst hat vor kurzem die „Grundsätze ordnungsmäßiger Marktwertermittlung (GoM)“ veröffentlicht, die wir in unsere Betrachtungen miteinbezogen haben. Schwerpunkte der GoM sind vor allen Dingen der Bewertungsprozess und das Höchstpersönlichkeitsprinzip gerade bei der Objektbesichtigung.

Die Stellungnahme beinhaltet neben

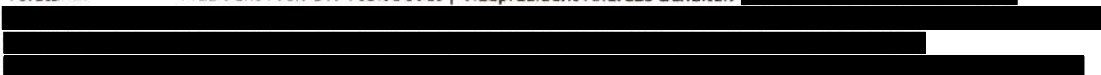
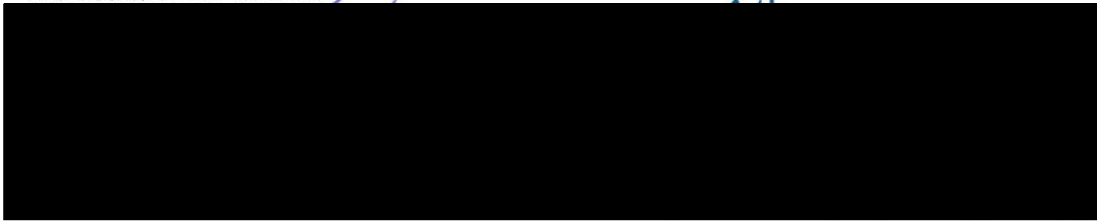
- diesem Anschreiben,
- eine zusammenfassende Einschätzung in sechs Kernpunkten und
- erste Einzelanmerkungen mit Erläuterungen und konkreten Vorschlägen.

Aufgrund der Komplexität sind zunächst die wichtigsten Aspekte und beispielhafte Einzelanmerkungen aufgeführt. Weitere Anmerkungen und Vorschläge werden wir in der 2. Phase der Verbandsanhörung gerne miteinbringen.

Grundsätzlich verstehen wir den Anlass dieser Novellierung, vor allen Dingen aus Sicht steuerlicher Notwendigkeiten. Unser besonderer Appell ist, die Wirkungszusammenhänge in den verschiedenen weiteren Bereichen der Wertermittlung nicht zu unterschätzen bzw. nicht auszublenden.

Wir stehen Ihnen für Rückfragen und einen konstruktiven Dialog jederzeit gerne zur Verfügung. Und wenn es die Corona-Umstände erlauben, dann auch gerne im Rahmen einer Besprechung/Workshop in Berlin oder alternativ per Videokonferenzen.

Mit freundlichen Grüßen



Zusammenfassende Einschätzung

1. Die Novellierung entsteht mehr oder weniger ausschließlich vor dem Hintergrund der Schaffung einer stärkeren Verbindlichkeit für die Bundesländer (Richtlinieninhalte werden zur Verordnung) und mit dem engen Fokus auf fiskalische Bewertungsaspekte. Die notwendige Reflexion der weitaus größeren Anwendungsbereiche der Wertermittlung kommt sehr wenig zum Tragen.
2. Die Zusammenstellung der Entwürfe (ImmoWertV und ImmoWertA) erwecken den Eindruck, dass bestehende und teils veraltete Regelwerke aneinandergereiht wurden. Die Schaffung eines systematischen und konsistenten Regelwerks ist damit nicht gewährleistet. Weiterhin ist teilweise eine ausgewogene und sachgemäße Zuordnung zwischen Verordnung und Anwendungshinweisen nicht erreicht, bei der ungünstige Wiederholungen und Lücken z.B. in den Begriffserläuterungen entstanden sind.
3. Historisch betrachtet war die ImmoWertV und deren Vorgängerregelungen stark auf die Bewertung unbebauter Grundstücke und Wohnimmobilien ausgerichtet. Die ImmoWertV ist schon seit längerem der Bewertungsstandard auch für bebaute Grundstücke aller Immobilienarten. Es ist bedauerlich, dass die Novellierung hier keinerlei Fortschritte in der Standardisierung und Vertiefung dieses Aufgabengebiets der Wertermittlung angeht.
4. In der Wertermittlungspraxis haben sich die letzten Jahre weitere Bewertungsverfahren bewährt. Deshalb fehlt zumindest die Möglichkeit diese Verfahren sachlich begründet für die Anwendung zuzulassen. Gerade für die unbebauten Grundstücke fehlt es an notwendigen Anknüpfungspunkten für eine projektbezogene Betrachtung der Wertermittlung. Kernaufgabe ist und bleibt ein auf gängigen Verfahren und validen Daten abgeleiteter Marktwert nach § 194 BauGB.
5. Grundsätzlich werden klarere, einheitlichere und verbindlichere Vorschriften für die Gutachterausschüsse der abgeleiteten Daten für die Wertermittlung und ihrer Anwendung in Gutachten sowie die Integration der bisherigen Richtlinien begrüßt. Die Novellierung versucht jedoch mit Biegen und Brechen die Ausschließlichkeit der Daten der Gutachterausschüsse einzuführen. Für weite Teile von Immobilienarten, z.B. bei Gewerbeimmobilien, können heute und vermutlich auch zukünftig diese Daten gar nicht bereitgestellt werden. Für diese Datensegmente gibt es jedoch andere, valide Datenquellen, die für die Wertermittlung viel geeigneter sind und damit auch herangezogen werden sollten.
6. Veränderte Rahmenbedingungen, Präzisierungen und Weiterentwicklungen in der Wertermittlungsmethodik, Möglichkeiten durch Datenverfügbarkeit und weitere Digitalisierung wirken positiv auf die Wertermittlung. Diese Umstände und Innovationskraft erscheinen in der Novellierung nicht miteingeflossen und nicht enthalten zu sein.
7. Abgesehen von der stärkeren Verbindlichkeit durch den Ordnungscharakter und Vorschriften für die GAA stellt eine Novellierung in dieser Form keinen angemessenen zusätzlichen Mehrwert dar. Vielmehr wäre die konzentrierte und behutsame Aktualisierung der bestehenden Regelwerke mit größeren Chancen verbunden. Die Zusammenführung zu einem großen Werk wird zukünftige Anpassungen in fachlichen Einzelaspekten deutlich erschweren. Um den steuerlichen Anforderungen kurzfristig gerecht zu werden, wäre eine Anpassung mit notwendigen Inhalten aus der Bodenrichtwertrichtlinie in die ImmoWertV ein denkbarer Weg i.S. einer „kl. Lösung“.

Einzelanmerkungen

Zu 1.:

- § 11 ImmoWertV in Verbindung mit Nr. 11.(1).4 ImmoWertA: Die Vorschrift zur lediglichen Berücksichtigungsfähigkeit „konkret absehbarer künftiger Änderungen“ folgt dem Steuerrecht (§ 69 BewG, Abgrenzung von Vermögensarten) und Bodenrecht (Bodenwerte in Bodenordnungs- und Entschädigungsverfahren) sowie der dortigen Rechtsprechung zum Verkehrswert.

In den ImmoWertA werden für bebaute Grundstücke lediglich absehbar sich ändernde Ertragsverhältnisse, nicht aber absehbare Änderungen der Grundstücksnutzung wegen Funktionsmängeln der Bebauung behandelt.

Daher sollte in den ImmoWertA unter 11.(1).4 an erster Stelle eingefügt werden: „ein bebautes Grundstück wegen der Bebauung durch erhebliche Funktionsverluste belastet und deshalb marktüblich eine Änderung der baulichen Anlagen bis hin zur Neubebauung in absehbarer Zeit zu erwarten ist“

- Anlagen 1 & 2: Einschränkungen wie die enge Festlegung der Restnutzungsdauer (Anlage 1) oder die Vorschrift, das Modell zur Anpassung der Restnutzungsdauer (Anlage 2) anzuwenden, führen zu starken Einschränkungen in der praktischen Anwendung. Die Ermittlung des Marktwertes ist dadurch in Einzelfällen nicht sachgerecht durchzuführen.

Die Angabe einer Spanne (+/- 10 Jahre) wie in der aktuellen Sachwertrichtlinie für die Restnutzungsdauer ermöglicht eine gutachterliche objektspezifische Einschätzung. Das Modell zur Anpassung der Restnutzungsdauer sollte nicht verbindlich anzuwenden sein.

Zu 2.:

- § 15 Abs. 1 Satz 3 und § 16 Abs. 1 Satz 1: Die Begriffe „Mehrheit von Grundstücken“ (maximal lagebedingter Wertunterschied bei der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen) bezieht sich auf § 13. Das sind alle Grundstücke einer Bodenrichtwertzone, die nach ihren Grundstücksmerkmalen dem Bodenrichtwertgrundstück zugeordnet werden können.

Auch die Darstellung der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und dessen durchschnittlicher Lagewert beziehen sich wegen der Definition der Bodenrichtwertzone (§ 13) auf alle Grundstücke, die nach ihren Grundstücksmerkmalen dem Bodenrichtwertgrundstück zugeordnet werden können.

Die Präzisierung durch § 13 wird in den Bestimmungen der §§ 15 Abs. 1 Satz 3 und 16 Abs. 1 Satz 1 erst auf den zweiten Blick deutlich.

Sie bedeutet, dass die Anwendbarkeit des Bodenrichtwerts auch im Besteuerungsverfahren, auf das die Bildung der Bodenrichtwertzonen insbesondere zielt, die Überprüfung einer hinreichenden Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale mit denen des Bodenrichtwertgrundstücks erfordert. Zudem verwirren die Ausführungen in 15.(2).1 ImmoWertV-A.

Es sollte eine Erläuterung in ImmoWertV-A 15.(1) und 16.(1)1 ergänzt werden, dass § 13 gemäß Begründung die allgemeine Definition des Bodenrichtwerts präzisiert und Legaldefinitionen der Begriffe „Bodenrichtwertzone“ und „Bodenrichtwertgrundstück“ enthält., wonach die o.g. Grundsätze gelten.

15.(2).1 sollte für sich deckungsgleich überlagernde Bodenrichtwertzonen entsprechend formuliert werden: die dortigen Bodenrichtwerte beziehen sich nicht auf die Mehrheit der Grundstücke des abgegrenzten Gebiets, sondern der Grundstücke, die dem Bodenrichtwert zugeordnet werden können.

- § 36 (4): Die Möglichkeit eines Regionalfaktors wird gegeben, dieser wird aber nicht definiert.
- § 49 Abs. 3 und § 51 Abs. 3: Diese Paragraphen sind unnötig, da die Inhalte bereits in § 7 Abs. 1 enthalten sind.
- § 50 Abs. 3 und § 52 Abs. 2: Die Formulierung ist missverständlich, was dazu führt, dass der Eindruck entsteht, der Erbbaurechtsfaktor/ Erbbaugrundstücksfaktor sei eine Marktanpassung.

Zu 3.:

- § 5: Es ist unverständlich, warum in § 5 Aussagen zu den Ertragsverhältnissen, aber keine Aussagen zu den „Herstellungskosten“ getroffen werden.

Nach Abs. 2 sollte daher eingefügt werden: „(3) Die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2) sind vorrangig orts- und grundstücksmarktunabhängige Modellgrößen zur Berücksichtigung der wesentlichen Herstellungs- und Ausstattungsmerkmale baulicher Anlagen im Sachwertverfahren. Sie werden auf der Grundlage der Kostenkennwerte der Anlage 6 ermittelt.“
Die nachfolgenden Absätze werden entsprechend unnummeriert.

Zu 4.:

- § 6: Der bisherige § 1 Abs. 2 (ImmoWertV 2010) zur Anwendung weiterer Verfahren ist entfallen. Einige Sachverhalte sind nun geregelt in § 14 (2) Bodenrichtwerte und § 40 (3) Bodenwerte.

Es fehlen Regelungen für sonstige Fälle. Die Vorschrift ist zu eng. Ggf. geeignetere Verfahren und anderweitige Daten und Informationen müssen genutzt werden können. Das Prinzip der Verfahrenswahl sollte vorangestellt werden, da es den übergeordneten Grundsatz regelt.

Der Abs. 1 sollte entsprechend umformuliert werden: „(1) Zur Verkehrswertermittlung ist das Wertermittlungsverfahren zu wählen, das nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, besonders geeignet ist; die Wahl ist zu begründen.

(2) Nachfolgend werden von diesen Verfahren insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren

geregelt. Soweit geeignet, sind diese Verfahren von den Gutachterausschüssen anzuwenden, auch um die Qualität der von ihnen abgeleiteten Daten zu überprüfen. (3) Bei Bedarf können mehrere Verfahren herangezogen werden.“ Die bisherigen Abs. 2 ff sind umzunummerieren und anzupassen.

- Weiterhin sollten die mittlerweile etablierten Verfahren wie die DCF-Methode und das Residualwertverfahren möglich sein.

Zu 5.:

- § 9 (2) Satz 2: Die Anordnung der vorrangigen Verwendung der Daten der Gutachterausschüsse ist nicht sachgerecht. Die Reihenfolge der Vorgehensweise ergibt sich aus der Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens nach § 6 und der gebotenen Modellkonformität.

Daher sollte der Satz 2 folgendermaßen neu formuliert werden: „Es sind modellkonforme Daten zu verwenden; sind solche nicht vorhanden, können auch sonstige Daten herangezogen werden, wenn der Modellbezug hergestellt wird.“

- § 10: Dieser Paragraph sollte entsprechend nur zur Anwendung kommen, wenn der Gutachter die Daten des Gutachterausschusses verwendet. Werden diese nicht in Ansatz gebracht, sollte der Gutachter frei in der Entscheidung seiner Ansätze sein.

Zu 6.:

- Die Integration des Münchener Verfahrens nach Werth zur Ermittlung des Wertes eines Erbbaurechts wäre wünschenswert.
- Grundsätzlich sollte überhaupt was zum ordnungsmäßigen Bewertungsprozess und der Besichtigung durch den Sachverständigen angeführt werden. Zum einen als Grundsatzregelung in der ImmoWertV sowie weiteren Empfehlungen in ImmoWertA. Dabei sollte auf die „Grundsätze ordnungsmäßiger Marktwertermittlung (GoM)“ der gif zurückgegriffen werden.
- Des Weiteren sollte grundsätzlich vermieden werden, starre und marktferne Vorgaben für Bewertungsannahmen vorzuschreiben.
- Hinsichtlich der Auswertung von Daten könnten hilfreiche statistische Methoden und Analyseinstrumente in ImmoWertA als Empfehlungen mit aufgenommen werden. Teilweise bestehend diese Ansätze schon bei einigen Auswertungen von GAA. Daran kann man aufbauen.

Zu 7.:

Anlage 6: Die Integration der NHK 2010 in die Verordnung macht eine zukünftige Aktualisierung schwierig. Bei der Integration in die ImmoWertA wäre eine Aktualisierung einfacher möglich.