



Novellierung des Wertermittlungsrechts

Stellungnahme des HLBS zum

- **Referentenentwurf einer neuen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Bearbeitungsstand 19.06.2020 und zum**
- **Entwurf von Muster-Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (ImmoWertA), Stand 17.06.2020**

Unsere Ausführungen umfassen zunächst einige grundsätzliche Anmerkungen zu Art und Umfang des Novellierungsvorhabens an sich und im zweiten Teil einige Anmerkungen, Änderungs- oder Ergänzungsvorschläge zu Einzelheiten des Verordnungstextes.

1. Zu Art und Umfang des Novellierungsvorhabens

1.1 Das Novellierungsvorhaben soll dem Ziel bundesweiter Grundstücksmarkttransparenz dienen. Unmittelbar geregelt wird dafür der Wirkungskreis der Gutachterausschüsse, mittelbar geht es um die Verwertbarkeit der von den Gutachterausschüssen zu liefernden Daten für standardisierte steuerliche Bemessungen durch die zuständigen Finanzbehörden. Die vorgesehene Schaffung von Rechtsverbindlichkeit der bisherigen Richtlinien im Rahmen der neuen ImmoWertV – die tatsächlich mögliche Ausfüllung der vorgesehenen Vorgaben in den Gutachterausschüssen vorausgesetzt – erscheint zielführend. Allerdings macht es nicht für alle Immobilienarten einen Sinn, eine Bewertung in festen Modellvorgaben und mit Normobjekt abbildenden Eingangsdaten verbindlich vorzugeben, bei denen im zweiten Schritt nur durch erhebliche Korrekturen das Bewertungsobjekt tatsächlich sachgerecht abgebildet werden kann (Weiteres dazu in Punkt 1.2 folgend).

1.2 Verordnungen sind rechtsverbindlich für jedermann. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien schafft die Novellierung – quasi als Nebenwirkung – eine verbindliche Regelungstiefe - auch quantitativer Art - bisher völlig unbekanntes Ausmaßes. Keinesfalls sind daher nur die Praxis der Gutachterausschüsse und die Datenverwendbarkeit durch die Finanzbehörden durch die Novellierung berührt, sondern alle, die Verkehrswerte ermitteln, prüfen oder weiterführend verwerten. Insoweit trifft es nicht zu, dass die vorgesehene Novellierung zu keinem Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft führt. Inhalte einer Rechtsverordnung können – anders als standardisierende Wertermittlungshilfen in Form von Richtlinienvorgaben – nicht durch fallbezogene

sachverständige Würdigung ergänzt, geändert oder ersetzt werden, sondern sind grundsätzlich alternativlos. Soweit dieser Erfüllungsanspruch im Hinblick auf sachgerechte Wertermittlung nicht tatsächlich besteht – was insbesondere bei Wertermittlungen im ländlichen Raum als unrealistisch beurteilt werden muss -, bedarf es hinsichtlich der Ausfüllung der Wertermittlungsverfahren und Datenauswahl einer Art klarstellenden allgemeinen Öffnungsklausel, die in zu begründenden Ausnahmefällen Rechtssicherheit für alternatives Vorgehen schafft. Eine solche Öffnungsklausel muß daher Gegenstand der Verordnung selbst sein und nicht nur - quasi nachgeschoben – Gegenstand der Anwendungshinweise – siehe dort Punkt 6.(1).1.

Zur näheren Erläuterung:

Wenn für bestimmte Objekte (z. B. landwirtschaftliche Hofstellen) zur Anpassung an die Marktlage weder Sachwertfaktoren noch objektbezogene Liegenschaftszinssätze vorliegen, oder diese nach sachverständiger Würdigung nicht verwertbar sind, dann macht es keinen Sinn, sich an pauschalen Vorgaben zur Gesamtnutzungsdauer (Anlage 1), zu den Bewirtschaftungskosten (Anlage 5) oder zu Kostenkennwerten (Anlage 6) bei den Eingangswerten der Bewertung gezwungenermaßen zu orientieren, um dann unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen diese (nicht sachgerechten) Ansätze wieder zu korrigieren. Hier muss für den Bewerter die Möglichkeit bestehen, gleich mit marktkonformen, objektspezifischen Eingangsdaten zu rechnen, die die Realität abbilden. Das ist wichtig für die Akzeptanz jedes Gutachtens.

1.3 Grundstücksmarkttransparenz wird nicht alleine nur durch Vorgaben bei der Datengewinnung und –aufbereitung erreicht, sondern setzt auch – insbesondere für die mit Wertermittlungen beauftragten Sachverständigen – eine einheitliche Regelungs- und Zugangspraxis bei den Datenauskünften insbesondere aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse voraus. Die derzeitige völlig uneinheitliche Situation (kostenfrei / kostenpflichtig / anonymisiert / nicht anonymisiert) führt schon an der Position der Wertermittlung zu Grunde zu legenden Vergleichspreise die gewünschte Transparenz wieder ad absurdum. Auf die Wettbewerbsverzerrung mit Wertermittlungen durch die Gutachterausschüsse verweisen wir zudem. Hierzu bedarf es ergänzender Regelungen im Verordnungstext. Die Herausgabe nicht-anonymisierter Kaufpreisdaten (mit Katasterdaten) ist zwingend notwendig. Der Zugang zu diesen Daten kann selbstverständlich beschränkt werden. Er sollte ausschließlich an öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige erfolgen. Ferner ist eine Harmonisierung der anfallenden Kosten anzustreben. Die anfallenden Kosten sollten von ihrer Höhe her nicht selbst schon ein Ausschlusskriterium für Transparenz und sachgerechte Wertermittlung bilden. Ferner sollten den genannten Sachverständigen auf Anfrage alle relevanten Rechenmodelle und –vorgehensweisen für die jeweilige Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse offengelegt werden, um die notwendige fallspezifischen Würdigung zu ermöglichen.

1.4 Die den vorgesehenen Verordnungstext ergänzenden Muster-Anwendungshinweise werden dem Grunde nach als zielführend beurteilt.

2. Anmerkungen, Änderungs- oder Ergänzungsvorschläge zu Einzelheiten des Verordnungstextes

§ 1, Abs. 2: „[...] Eine Marktfähigkeit oder Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts ist nicht erforderlich.“

Der Sinn dieser Aussage in einem Abschnitt zur Definition des Anwendungsbereichs erschließt sich nicht. Es macht gerade in der Regel keinen Sinn, alle vorgegebenen Bewertungsschritte für nicht marktgängige Objekte anzuwenden.

§ 2, Abs. 3 Nr. 11.f:

Es ist ein Widerspruch, wenn hier als Grundstücksmerkmal für bebaute Gebäude die Gesamtnutzungsdauer aufgezählt wird und dann in Anlage 2 eine Gesamtnutzungsdauer festgeschrieben wird!

Als wichtiges Grundstücksmerkmal im landwirtschaftlichen Bereich sollten auch immissionschutzrechtliche Genehmigungen angeführt werden.

§ 4, Abs. 2 i.V.m. Anlage 1:

Es wäre sachgerecht für die Gesamtnutzungsdauer Spannen anzugeben und keine Absolutwerte. Gerade für den landwirtschaftlichen Bereich war es schon schwierig mit der Spanne von 30 Jahren +/- 10 Jahre aus der Sachwertrichtlinie die Realität abzubilden. Die Einengung auf eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren schränkt die bisherige Gutachtenpraxis deutlich ein, ohne dass ein Vorteil zu erkennen ist. Für Bereiche, in denen so und so keine Modelle zur Berechnung von Sachwertfaktoren oder objektbezogene Liegenschaftszinssätze existieren, ist diese Festlegung nicht zielführend.

§ 4, Abs. 3 i.V.m. Anlage 2:

Hier ist zu wenig Freiraum zur sachverständigen Würdigung, wenn die Restnutzungsdauer (markt)üblicherweise bei einzelnen Gebäudetypen grundsätzlich und unabhängig vom Stand der Modernisierung über (oder unter) der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und des Gebäudealters liegt. (Das könnte man zwar mit dem Sachwertfaktor grundsätzlich heilen; aber eben nur wenn der überhaupt sachgerecht und für den betreffenden Gebäudetyp ermittelt wird ...)

§ 8, Abs. 3, Nr. 6. und 8.(3).8 der Anwendungshinweise:

Bei den Bodenschätzen kann es sich nur um grundeigene Bodenschätze handeln. Bergfreie Bodenschätze sind nicht dem Bewertungsobjekt zuzuordnen. Von daher ist hier eine Ergänzung vorzunehmen.

§ 10:

Folgende Ergänzung wird vorgeschlagen unter Bezug auf die genannte allgemeine Öffnungsklausel: „Liegen keine Marktdaten vor, dann sind die Eingangsdaten sachverständig zu schätzen und zu begründen. Eine Orientierung an Modellgrößen entfällt.“

§ 15, Abs. 1: „[...] Die Bodenrichtwertzonen sind grundsätzlich so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrheit der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als 30 Prozent betragen.“

Das ist grundsätzlich zu befürworten. Es dürfte aber im landwirtschaftlichen Bereich kaum umsetzbar sein. Statistische Ausreißertests schlagen auch bei um objektspezifische Merkmale und nach der allgemeinen Wertentwicklung bereinigten Vergleichspreisen kaum an, wenn die Abweichung „nur“ 30 % beträgt.

§ 16, Abs. 2, Ziffer 5:

Es bestehen i.d.R. signifikanten Preisunterschiede zwischen Grünland einerseits und Ackerland andererseits. Die Gutachterausschüsse mögen grundsätzlich Bodenrichtwerte für Grünland und daneben auch für Ackerland ermitteln. Mit Bodenrichtwerten für „Landwirtschaft“ kann ein Sachverständiger wenig anfangen.

Die Ableitung von Bodenrichtwerten für Forstflächen ohne Aufwuchs entspricht zwar allgemeinen Wertermittlungsmodellen, ist aber in der Praxis aufgrund fehlender entsprechender Kaufpreise für unbestockte Forstflächen kaum anwendbar. Daraus ergibt sich bei Anwendung eine Qualitätsverschlechterung der Bodenrichtwerte, weil noch weniger Kauffälle als bisher zur Auswertung zur Verfügung stehen.

Insgesamt fehlen Vorschriften zur Ableitung von Bodenrichtwerten in kaufpreisarmen Lagen.

§§ 18 – 22:

Wenn Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten und andere Faktoren von Gutachterausschüssen veröffentlicht werden, dann müsste auch immer das entsprechende Modell mit veröffentlicht werden. Ansonsten sind die Daten nicht nachvollziehbar und die bloße Anwendung widerspricht

den Sorgfaltspflichten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen im Hinblick auf die notwendige Würdigung verwendeter Daten. Gerade hierfür ist Markttransparenz geboten.

§ 23, Abs 4, Nr. 1:

Bei bestimmten Konstellationen kann es sinnvoll sein, nicht den Mittelwert, sondern den Median von Vergleichspreisen heranzuziehen. Daher sollte die Ziffer 1. wie folgt ergänzt werden: „1. Aus dem Mittelwert oder Median einer ausreichenden.....“

§ 24, Abs. 1, letzter Satz und Absatz 3:

Die Formulierung ist hier notwendig und sinnvoll. Es sollte mit einem Querbezug klar gestellt werden, dass analog bei der Ableitung von Bodenrichtwerten vorzugehen ist.

§ 32, Abs. 1:

Es gibt nicht für alle Bewertungsobjektarten im Modell abgeleitete, objektbezogene Liegenschaftszinssätze. Bei der Bewertung dieser Objekte macht es daher keinen Sinn, sich an Modellkosten zu orientieren. Folgende Ergänzung wird vorgeschlagen unter Bezug auf die genannte allgemeine Öffnungsklausel: „Liegt kein Modell abgeleiteter objektbezogener Liegenschaftszinssätze vor, dann sind bei den Kosten nach Satz 2 Nummer 1 bis 3 die objektbezogenen Kosten anzusetzen.“

§ 33:

Für bestimmte Teilmärkte und selten gehandelte Gebäudearten (z. B. landwirtschaftliche Hofstellen) sind keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht und wegen fehlender Vergleichspreise auch nicht ableitbar. In diesen Fällen ist der objektspezifische Liegenschaftszinssatz sachverständig zu schätzen und zu begründen. Folgende Ergänzung wird vorgeschlagen unter Bezug auf die genannte allgemeine Öffnungsklausel: „Sind keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht und wegen fehlender Vergleichspreise auch nicht ableitbar, ist der objektspezifische Liegenschaftszinssatz sachverständig zu schätzen und zu begründen.“

§ 35, Abs. 1:

Hier ist gegenüber der aktuellen ImmowertV das Wort „nutzbar“ gestrichen worden. Den Verfassern des Entwurfs mag es selbstverständlich sein, dass nur nutzbare bauliche Anlagen oder nur nutzbare Teile von baulichen Anlagen für die Bewertung zu erfassen sind. Hier ist aber aus der Praxis von Gutachtenprüfungen auch bekannt, dass diese Vorgehensweise nicht selbstverständlich ist. Von daher sollte die alte Formulierung, wie folgt, erhalten bleiben: „Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.“

In Anlage 6 erfolgt – sinnvollerweise wie bisher - ein Hinweis, dass nur die BGF der marktüblich nutzbaren Grundflächen zu erfassen sind.

§ 36, Abs. 3 „[...] Wenn die entsprechende Art der baulichen Anlage in Anlage 6 nicht ausgewiesen ist, können andere geeignete Datensammlungen verwendet werden. [...]“
Es wäre gut, die Bedingung zu streichen. Das heißt, es sollten immer andere Datensammlungen verwendet werden dürfen, wenn sie (schon) geeignet sind. Gerade dann ist die sachverständige Würdigung sinnvoll. Die Kostenkennwerte und die Beschreibung der Gebäudestandards in der Anlage 6 wurden zu dem unverändert übernommen. Hier sollte eine turnusmäßige Überarbeitung / Aktualisierung bereits im Verordnungstext vorgesehen werden.

§ 36, Abs. 4 „[...] Der örtlich zuständige Gutachterausschuss kann jedoch aus besonderem Grund abweichend von Satz 1 eine Anpassung durch Festlegung eines von 1,0 abweichenden Regionalfaktors vorgeben.“

Was sollen das für Gründe sein?

Die Formulierung ist nicht verständlich und auch nicht akzeptabel. Wenn es keinen (statistisch gesicherten) Regionalfaktor gibt, dann können die Gründe für die Vorgabe eines abweichenden Faktors nicht objektiver Natur sein.

§ 39:

Für bestimmte Teilmärkte und selten gehandelte Gebäudearten (z. B. landwirtschaftliche Hofstellen) sind nur von sehr wenigen Gutachterausschüssen Sachwertfaktoren veröffentlicht und wegen fehlender Vergleichspreise auch nicht ableitbar. In diesen Fällen ist der objektspezifische Sachwertfaktor sachverständig zu schätzen und zu begründen. Folgende Ergänzung wird vorgeschlagen unter Bezug auf die genannte allgemeine Öffnungsklausel: „Sind keine Sachwertfaktoren veröffentlicht und wegen fehlender Vergleichspreise auch nicht ableitbar, ist der Sachwertfaktor sachverständig zu schätzen und zu begründen.“

§ 43, Abs. 2:

In Satz 3 wird zur Klarstellung folgende Ergänzung vorgeschlagen: „Die Freilegungskosten sind über die Dauer bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal beim Bodenwert wertmindernd zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.“

§ 51:

Erbbaugrundstücke werden nach unserer Einschätzung zu mindestens 95 % an den Erbbaurechtnehmer veräußert. Dies zeigt eine besondere Marktkonstellation an. Sofern Vergleichspreise aus Verkäufen an Dritte vorliegen, liegen diese deutlich unter den Kaufpreisen von Erbbaurechtnern. Wenn nun aber Pakete von 20 oder sogar 100 Erbbaugrundstücken zu bewerten sind, dann kann nicht davon ausgegangen werden, dass alle Erbbauberechtigten die Möglichkeit wahrnehmen, ihr Erbbaugrundstück zum üblichen durchschnittlichen Kaufpreis zu erwerben. Entweder muss der Preis reduziert werden oder zahlreiche Erbbaugrundstücke sind an Dritte zu veräußern, die aber i. d. R. nur bereit sind, den nach der finanzmathematischen Methode ermittelten Wert zu zahlen. Entsprechend erscheint der Hinweis wichtig, dass in begründeten Fällen (Paketbewertungen) nur der nach der finanzmathematischen Methode ermittelte Wert anzusetzen ist. Bei der „Paketbewertung“ kann zudem auch der Erbbaugrundstückskoeffizient nach § 19 Absatz 3 nicht angewendet werden, da dieser aus den Vergleichspreisen unter anderen Bedingungen (Veräußerung an den Erbbaurechtnehmer) abgeleitet wurde.

§ 52:

Anknüpfend an § 51: Bei der Paketbewertung kann auch nicht der nach § 22 ermittelte Erbbaugrundstücksfaktor angewendet werden, da dieser aus den Vergleichspreisen unter anderen Bedingungen (Veräußerung an den Erbbaurechtnehmer) abgeleitet wurde. Auch hierzu sollte ein Hinweis aufgenommen werden.

Anlage 2:

Auf die unter 2. angeführten Tabellen zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer bei unterschiedlicher Gesamtnutzungsdauer kann verzichtet werden. Hier gelten die gleichen Argumente wie beim Barwertfaktor (... angesichts der heute üblichen computergestützten Berechnung bedarf es neben den Formeln in Absatz 2 und 3 keiner Auflistung der Barwertfaktoren mehr.).

Anlage 4, Abschnitt II., Ziffer 6.:

Die bekannte Abkürzung für Ackerzahl ist AZ.

Die bekannte Abkürzung für Grünlandzahl ist GZ oder GrZ.

Zudem veröffentlichen einigen Gutachterausschüssen nach Bodenarten differenzierte Bodenrichtwerte. Daher ist der Punkt 6. noch um folgende Bodenarten zu ergänzen:

| | |
|----|---------------|
| S | Bodenart Sand |
| Mo | Bodenart Moor |
| L | Bodenart Lehm |

T Bodenart Ton

Die Überschrift müsste noch angepasst werden und könnte wie folgt lauten:

„6. Bodenarten und Bodenschätzungsergebnisse“

Anlage 6, Abschnitt I., 3., Absatz 3, a):

Hier fehlt der Hinweis, aus welchen Gründen Dachgeschosse nicht ausbaubar sind. Daher folgender Formulierungsvorschlag: „Gebäude mit Dachgeschossen, die aus rechtlichen Gründen nicht zu einer Wohnnutzung als Hauptnutzung.....“

und Absatz 3, b):

„Gebäude mit Dachgeschossen, die nach rechtlichen Kriterien für eine Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind.“

HLBS e.V.

Berlin, 17. August 2020