



**Stellungnahme zum Entwurf der
Immobilienwertermittlungsverordnung
(ImmoWertV) und zum Entwurf der Muster-
Anwendungshinweise zur ImmoWertV
(ImmoWertA) vom 19. Juni 2020**

**Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.**

**Zusammenstellung der Diskussionsergebnisse über den
Referentenentwurf des Bundesfachausschusses
Immobilienfachverständige im IVD**

5. August 2020

Stellungnahme zum Entwurf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und zum Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)

Der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständige e.V. vertritt als Spitzenverband der Immobilienberufe rund 6.000 Mitgliedsunternehmen. Insbesondere vertreten durch die Mitglieder des Bundesfachausschusses für Immobiliensachverständige begrüßt der IVD ausdrücklich die Initiative des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat zum Gesetzgebungsverfahren der ImmoWertV und ImmoWertA. Allerdings wurde die Fachöffentlichkeit am 19. Juni 2020 zunächst überrascht, da nach der ersten Runde der Beteiligung eine weitere Sitzung und Diskussionsrunde im Ministerium avisiert war.

Die Zusammenfassung der verschiedenen Richtlinien und Verordnungen in ein Gesamtregelwerk wird grundsätzlich begrüßt, auch wenn es möglicherweise neue Probleme aufwirft. Insbesondere die dem Referentenentwurf vorgeschaltete Präambel zu den Problemen und Zielen sowie dem eingeschlagenen Lösungsweg bieten einen Einblick in die Beweggründe für die Entwicklung der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung.

Wie gewünscht, beteiligt sich der Immobilienverband Deutschland IVD an der Beteiligungsphase und nimmt zum Referentenentwurf wie folgt Stellung:

1. Teil:

Konkrete Anmerkungen/Hinweise zu einzelnen Paragraphen der Verordnungen

§ 8 (3): Die Auflistung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist nicht abschließend, allerdings schlagen wir vor, dass zwei weitere Punkte in der Aufzählung aufgenommen werden: „fehlende Baugenehmigungen“ und „mietrechtliche Besonderheiten und Vereinbarungen“.

§ 30 (2): Die Formulierung, dass für das periodische Ertragswertverfahren die Abzinsung in der Regel der objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen sei, wird vom Bundesfachausschuss für Immobiliensachverständige im IVD kritisch gesehen. Wir empfehlen hier eine Formulierung orientiert an „einem am Markt abgeleiteten Zinssatz“.

2. Teil:

Anmerkungen/Hinweise zu Anlagen der ImmoWertV 2021

Anlage 2 (zu §4 (3)): Die Punktetabelle wird – wie bereits in der Sachwertrichtlinie eingeführt – auch in der ImmoWertV verankert. Kritik an dieser Matrix ist die fehlende Objektivierung der Ergebnisse. Zum einen wird die subjektive Einschätzung des Bearbeiters zu unterschiedlichen, tlw. nicht vergleichbaren Bezugsgrößen führen. Zum anderen entspricht es nicht der praktischen Übung, Modernisierungsmaßnahmen en bloc durchzuführen. Vielmehr werden Einzelmaßnahmen im Zeitablauf vorgenommen, die durch die Punktetabelle nicht angemessen berücksichtigt werden. Aus Sicht des Bundesfachausschusses ist eine entsprechende Werttabelle ein ungeeignetes Werkzeug für die „Ermittlung“ der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden. Wir schlagen daher die Erstellung einer qualitativen Ausfüllhilfe für die Matrix vor. Ein Leitfaden für die Bepunktung regelmäßig vorkommender Modernisierungsmaßnahmen sowie eine Berücksichtigung von Nutzungsjahren (= Abschläge) könnte hier

eine steuernde Wirkung entfalten und die Ergebnisse der Punkte-tabelle objektivieren.

Anlage 5 (zu § 32 (1)): Die Modelwerte für Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung wurden seit der letzten Veröffentlichung fortgeschrieben. Nun ergeben sich im Entwurf Eurobeträge auf einen Euro genau bzw. die kaufmännische Rundung im Cent-Bereich. Hier wird eine Scheingenaugigkeit dokumentiert, die dem Modellcharakter der ImmoWertV nicht gerecht wird. Es wird daher vorgeschlagen, gerundete Werte festzuschreiben und ggf. jährlich bzw. in regelmäßigen Abständen die Modellwerte den Marktverhältnissen anzupassen.

Anlage 6 (zu § 36 (3)): Die Kostenkennwerte, basierend auf den NHK 2010, gehen als modellhafte Kosten in die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ein. Die Praxis der Immobiliensachverständigen hat gezeigt, dass die Kostenkennwerte nicht die tatsächlich im Immobilienmarkt vorgefundenen Wertsituation abbilden. Der Immobilienverband Deutschland IVD schlägt daher vor, auf Kostenkennwerte tatsächlicher Marktdaten zurückzugreifen und das Modellverfahren der NHK grundsätzlich zu überdenken.

Das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) bietet hier möglicherweise eine exaktere Ermittlungsmöglichkeit. Die BKI-Baukostendatenbanken umfassen abgerechnete Projekte zu Neubauten, Altbauten und Freianlagen. Jährlich werden aktualisierte Kostenkennwerte herausgegeben, die das aktuelle Marktgeschehen aus Sicht der Mitglieder des Bundesfachausschusses für Immobiliensachverständige neutral und gesichert abbilden.

3. Teil:

Allgemeine Hinweise zur ImmoWertV und ImmoWertA ohne konkreten Paragraphenbezug

Seitens des Immobilienverbands Deutschland IVD wird festgehalten, dass der Referentenentwurf grundsätzlich als Verfahrenspapier für die Immobilienbewertung im Umfeld der öffentlich-rechtlichen Wertfindung für Immobilien Anwendung findet. Rechtsfolgen für freie Immobiliensachverständige entfaltet das Gesetzesvorhaben nicht. In der praktischen Umsetzung kommt es also erheblich auf die praxisgerechte Umsetzung der Vorgaben zur Datenerhebung und -auswertung in den Gutachterausschüssen an. Werden freien Immobiliensachverständigen nachvollziehbare und auf konkrete Objekte anwendbare statistische Kenngrößen bereitgestellt, können die modellhaften Verfahren zu marktgängigen Ergebnissen führen. Trotzdem wird das Gesetzesvorhaben ein modellorientiertes Wertermittlungsumfeld schaffen, das den objektiv und subjektiv unterschiedlichen Charaktereigenschaften von Immobilien nicht gerecht werden kann. Somit kann - muss aber nicht - ein durch die Anwendung der modellkonformen Wertermittlungsvorgaben ermittelter Verkehrswert (Modellwert) das Marktgeschehen abbilden. Daher schlagen wir vor, dass Gesetzgebungsverfahren ggf. nach der Methode zu bezeichnen und als Modellwertverfahren festzuschreiben.

Die Zusammenfassung der sechs Regelwerke in ein Gesetzgebungsverfahren wird grundsätzlich begrüßt, allerdings möchten wir folgende Bedenken eingeben:

- Der Weggang von Richtlinien zur Verordnung und zu Anwendungshinweisen zur Verordnung stellt einen Paradigmenwechsel dar. Der erklärte Wunsch auf Verbindlichkeit in der Umsetzung wird grundsätzlich begrüßt, da eine einheitliche Erhebung und Auswertung von Immobiliendaten durch die regionalen Gutachterausschüsse eine Standardisierung der Wertermittlungsgrundlagen ermöglicht. Möglicherweise wäre aber eine

Konzentration auf wenige, einflussstarke Kenngrößen der Wertermittlung zielführend. So könnte mit einer einheitlichen Modellbeschreibung zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Sachwert- und Regionalfaktoren ein größtmöglicher Nutzen und dessen Durchsetzung in der Praxis erreicht werden.

- Die Zusammenfassung aller Richtlinien zu den einzelnen Verfahren birgt aber auch Risiken. Das Nachsteuern von Rechtsmängeln führt ggf. zu langen Verfahrenswegen, da immer die Gesamtverordnung angepasst werden muss. Zudem wird durch die Zusammenlegung die Notwendigkeit neuer Begrifflichkeiten (u.a. „Verfahrenswert“) begünstigt, die zu weiteren Verwirrungen in der Anwendung führen können.

Zudem begrüßen wir die in § 9 (2) festgelegte Öffnung für sachverständige Einschätzungen. Hier bietet der Gesetzgeber eine „EXIT-Strategie“ für eine möglicherweise nicht markt- und sachgerechte Ableitung der durch das Modellverfahren ermittelten Werte. Sowohl im öffentlich-rechtlichen Umfeld als auch freie Sachverständige können weiterhin auf Basis eigener Datenerhebungen und Expertenwissen von den Verfahrensgrundsätzen abweichen und so zu von tatsächlichen Marktdaten abgeleiteten Verkehrswerten kommen.

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.
Präsident: Jürgen Michael Schick
Bundesgeschäftsführerin: Carolin Hegenbarth
Littenstraße 10 • 10179 Berlin

