



LVS Bayern e.V. · Arcostraße 5 · 80333 München



Bundesministerium des Innern, für Bau u. Heimat
Referat SW II 5
Sozialer Wohnungsbau, Recht des Wohnungswesens,
Steuern und Kapitalmarkt

Alt-Moabit 140
10557 Berlin

Übermittlung per Email an [REDACTED]

Datum: 15.08.2020

Betreff: **Stellungnahme des LVS Bayern e.V. - Landesverband Bayern öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständigen e.V. zur Novellierung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)**



sehr geehrte Damen und Herren,

Vorbemerkung

Der LVS Bayern e.V. - Landesverband Bayern öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständigen e.V. bedankt sich für das Angebot zu dem Referentenentwurf und zu dem Entwurf der Muster-Anwendungshinweise der novellierten ImmoWertV Stellung nehmen zu können.

Allerdings ist gleichermaßen zu bedauern, dass innerhalb der relativ engen Fristsetzung aufgrund der umfangreichen und inhaltlich komplexen Gesamtmaterie eine sorgfältige und vollständige Prüfung mit sachverständiger Diskussion in den Expertenkreisen nicht möglich war. Somit beschränkt sich diese Stellungnahme nur auf wesentliche Kernpunkte und ist als nicht abschließend zu betrachten.

Landesverband
öffentlich bestellter
und vereidigter
sowie qualifizierter
SACHVERSTÄNDIGER

Geschäftsstelle:
Arcostraße 5, 80333 München
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Der LVS Bayern e.V. sieht den Fokus bei der gutachterlichen Immobilienbewertung nach § 194 BauGB grundsätzlich in der **marktorientiert-sachverständigen** Expertise. Bereits der Gesetzestext beschreibt und betont mehrere **individuell zu berücksichtigende** Merkmale und Eigenschaften des Bewertungsobjekts, die zu einem Marktwert führen sollen. Auch der § 2 der neuen ImmoWertV bestätigt die Vielzahl zu berücksichtigenden, individuellen Gegebenheiten der Bewertungsobjekte.

Die besonderen Eigenheiten der Märkte bestehen bekanntlich in den stark unterschiedlichen Strukturen mit daraus resultierenden mannigfachen Dynamiken sowohl in den unterschiedlichen Wirtschaftsregionen (oft auch kleinteilig) als auch in den verschiedenen Immobilien-Marktsegmenten. Um bei einer sachverständigen Immobilienbewertung diesen unterschiedlichen Marktstrukturen gerecht zu werden und damit den geforderten **Marktwert** gutachterlich bestimmen zu können, bedarf es neben sinnvollen Leitlinien insbesondere **der individuellen, fachlichen Gestaltungsfreiheit** der Sachverständigen.

Bei der Novellierung der ImmoWertV sollten deshalb neben den sinnvollen Leitlinien die unverzichtbare individuelle, marktnahe und in der Anwendung praktikable sachverständige Würdigung der anzusetzenden Daten im Vordergrund stehen. Insbesondere betrifft dies auch die örtlichen Gutachterausschüsse, die ihre Auswertungen und die Festsetzungen der Bodenrichtwerte in besonderem Maße auf die lokalen Märkte und deren Eigenheiten abzustimmen haben.

Anmerkungen zu einzelnen Bereichen (nicht abschließend)

zu § 3

Die hier aufgeführten Entwicklungszustände reflektieren die Gesamtheit des Marktes nur unvollständig wieder. Die trifft insbesondere Abs. 1. Hier sollte die heute in weiten Bereichen längst marktprägende „außerlandwirtschaftliche“ und „außerforstwirtschaftliche Nutzung“, die mittlerweile in vielfältigen Formen Anwendung findet, mit eingeführt werden. Die im allgemeinen Sprachgebrauch als „begünstigtes Agrarland“ bezeichnete Qualität war bereits in § 4 Abs. 1, Pkt. 2 in der WertV 88 eingeführt und äußerst hilfreich.

zu § 4

Die Vorschriften zur Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer, des Lebensalters und der Restnutzungsdauer als strenge Modelgrößen war aus Sicht des LVS Bayern e.V. bereits in der Vergangenheit unbefriedigend. Aus aller Erfahrung kann aufgrund der Herstellungskosten nicht automatisch auf die Gesamtlebensdauer geschlossen werden, da eine Kostenmehrung oftmals durch eher kurzlebige (z. B. technische) Ausstattungsmerkmale ausgelöst wird und dadurch die GND nicht erhöht wird. Äußerst problematisch wird dieses Verfahren bei älteren Gebäuden, die vielfach erweitert, umgebaut und verändert wurden.

Die Verfahrensweise zur Bestimmung der Restnutzungsdauer und deren Verlängerung über die komplexen Tabellen wird als nicht praktikabel und auch fachlich als nicht vermittelbar gesehen. Nur selten können die dazu differenziert zu bestimmenden Modernisierungselemente in der notwendigen, konkreten Sorgfalt bzw. Detailtiefe ermittelt werden. Insbesondere bei älteren Bestandsobjekten ist dies i.d.R. nicht möglich.

Besonders problematisch wird dieses Verfahren dann, wenn die so ermittelte Restnutzungsdauer in einem parallelen Ertragswertverfahren übernommen wird, das völlig anderen Perspektiven zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unterliegt.

Hier plädiert der LVS Bayern e.V. sehr stark, diese Verfahrensgänge als „Kann-Regelung“ zu formulieren bzw. für eine Öffnungsklausel nach sachverständigem Ermessen, die sowohl den Gutachterausschüssen als auch den Gutachtern eine Marktorientierung ermöglicht.

zu § 11

Dieser Paragraph ist in seiner Gesamtheit im heutigen Immobilienmarkt nicht nachvollziehbar, da er die künftige Marktentwicklung des Bewertungsobjekts sowie des gesamten Umfelds aus unerklärlichem Grunde einschränkt bzw. negiert.

Es gibt sehr wohl und weit verbreitet tendenzielle wirtschaftliche Strömungen und Erwartungen zu städtebaulichen und sonstige Entwicklungen die markt- und wertprägend sind. Dies ist auch nicht neu, vielmehr gilt dies als marktmanent und ist eine wesentliche Motivation der Marktteilnehmer, auch wenn die Erwartungen vorerst noch nicht gesichert und der zeitliche Entwicklungshorizont nicht konkret feststeht. Dies gilt sowohl für die großräumige und langzeitliche Betrachtung als auch für variantenreich mögliche individuelle Entwicklungen der zu bewertenden Objekte.

Insofern können aus Sicht des LVS Bayern e.V. diese Perspektiven keinesfalls ausgeschlossen werden.

zu § 15

Abs. 1

Zwar ist ein anzustrebender Genauigkeitsrahmen von +/-30 % für Bodenrichtwerte in den festgesetzten Zonen zu begrüßen, der LVS Bayern e.V. weist jedoch darauf hin, dass dies in Innenstadtlagen, zumindest größerer Städte nicht möglich sein wird und deshalb für solche Bereiche eine größere Toleranz notwendig ist.

Abs. 4

Die Forderungen von Bodenrichtwertzonen für Bauerwartungsland und für Rohbauland ist systemimmanent nicht erfüllbar. Gerade diese beiden Qualitäten sind alternativlos individuell nach ihren wertprägenden Einzeleigenschaften zu bewerten, während Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte darstellen. Rohbauland kann sich naturgemäß zudem in seiner Entwicklung so dynamisch entwickeln, dass ein dafür festgesetzter Bodenrichtwert, der immer eine stichtagsbezogene Betrachtung ist, bereits mit Veröffentlichung der Bodenrichtwerte verfallen sein kann.

Zu § 16 Abs. 4

Die Vorschrift bei der Bodenrichtwertfestsetzung grundsätzlich Kellergeschosse nicht zu berücksichtigen ist in dieser rigiden Form als nicht marktkonform zu bezeichnen. Während diese Anweisung für eine Wohnbebauung sinnvoll erscheint, ist bei einer Gewerbenutzung zu unterscheiden. In allen größeren Geschäftsstraßen der Großstädte, insbesondere in Fußgängerzonen, werden bei Neubauten (und dafür gelten Bodenrichtwerte) vorwiegend Geschäftshäuser (Warenhäuser) mit hochpreisigen Untergeschosslagen erstellt und sind damit wertrelevant. Die Mieten in diesen UG-Lagen sind mit einem Vielfachen der oberen Geschosse, die ab dem 3. oder 4. OG oft nur als Büros oder Praxen genutzt werden können so hoch, dass teilweise die Haustechnik in die oberen Geschosse verlegt wird.

Ebenfalls nicht marktkonform ist ein Ansatz eines ausbaufähigen Dachgeschosses zu 75 % der darunter liegenden Vollgeschosse. Diese Vorgabe ist in zweifacher Hinsicht als sinnwidrig abzulehnen:

- Bei einem unbebauten Grundstück ist der Ausbau abhängig von der zulässigen Dachform und des Kniestocks, in seltenen Fällen ist damit ein derart hoher Ausbaufaktor erreichbar, der jetzt generell angesetzt werden soll. Im Gegensatz zu anderen Bundesländern gilt in Bayern die 2/3 bzw. 66 % Grenze. Dementsprechend sind tatsächlich niedrigere Ausbaureserven vorhanden bzw. genehmigungsfähig.
- Sollte dagegen in besonderen Fällen bekannt sein, dass im Dachgeschoss, z. B. aufgrund eines Mansarddaches, ein höherer Ausbaufaktor zu verwirklichen ist, macht diese einschränkende Regelung ebenfalls keinen Sinn.

Sollten diese Vorschriften Rechtsverbindlichkeit für die Gutachterausschüsse erhalten, sind die davon betroffenen Bodenrichtwerte jetzt schon als falsch anzusehen. Deshalb sieht der LVS Bayern e.V. hier eine Öffnungsklausel, die den lokalen Markt berücksichtigt, als absolut erforderlich an.

zu § 19

Eine Vorschrift zu Umrechnungskoeffizienten für Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke sollte nicht in dieser verpflichtenden Weise ausgeführt werden. In der Regel sind erfahrungsgemäß für diese Marktsegmente individuelle Wertableitungen notwendig und alternativlos. In weiten Bereichen finden wegen der bekannten Niedrigzinspolitik und entsprechend günstigen Krediten kaum mehr Erbbaurechtsbestellungen statt, so dass die örtlichen Gutachterausschüsse hier auch keine Umrechnungskoeffizienten anleiten können.

Aus Sicht des LVS Bayern e.V. sollte diese Vorschrift in Gänze als Möglichkeit („Kann-Vorschrift“) formuliert werden.

§ 21 Abs. 2, Pkt. 2

Hier sollte aus Sicht des LVS Bayern e.V. eingefügt werden:

2. die diesen Grundstücken entsprechenden *marktüblichen und nachhaltig erzielbaren* Reinerträge

zu § 30

Der LVS Bayern e.V. gibt hierzu Folgendes zu bedenken:

Grundsätzlich ist das „Periodische Ertragswertverfahren“ in der dargestellten Form schon deshalb problematisch, weil es im bestehenden Markt in der idealen Form mit regelmäßigen Ertragsperioden nicht oder nur sehr selten zur Anwendung kommt. Aus diesen Gründen sind auch keine objektspezifischen Auswertungen der Gutachterausschüsse dazu bekannt. Diese dürften auch deshalb schwierig sein, da die Algorithmen zur Bestimmung der Liegenschaftszinssätze dazu nicht geeignet sind und keine periodischen Zahlungsströme zulassen.

Sehr wohl besteht jedoch häufig die Bewertungsaufgabe für Objekte, die vertraglich für bestimmte Zeiträume vereinbarte besonders hohe oder niedrige Mieterträge aufweisen. In diesen Fällen ist zu diesen Erträgen und für die zu unterstellende Dauer die Nachhaltigkeit und ein eventuell höheres Ausfallrisiko (bei sogenanntem Overrent) oder ein geringeres Risiko (bei sogenanntem Underrent) abzuwägen und zu berücksichtigen. Dieses wiederum beeinflusst durchaus die wertrelevante Renditeüberlegung und somit auch eine temporär unterschiedliche Liegenschaftsverzinsung. Insofern geht aus Sicht des LVS Bayern e.V. sowohl die Bezeichnung des „objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes“ als auch die Anwendung des immer selbigen Zinssatzes fehl. Auch bzw. gerade in diesen Fällen ist eine sehr individuelle und sorgfältige Einzelbetrachtung und eine sachverständige Auswahl aller Ansätze essentiell.

Zu Anlage 1

Die prinzipielle Anwendung der geplanten Tabelle sollte nicht zwingend vorgeschrieben, sondern als generelle Leitlinie mit der Möglichkeit sachverständig zu begründenden Abweichungen empfohlen werden.

zu Anlage 2

Die Anwendung der vorgeschriebenen Ermittlung zur Restnutzungsdauer mutet ebenso theoretisch und marktfern an, wie sie sich in Aufwand und Komplexität anwenderunfreundlich darstellt.

Auch hier sollte die generelle Anwendung des Verfahrens und der geplanten Tabellen nicht zwingend vorgeschrieben, sondern als Leitlinie mit sachverständig zu begründenden Abweichungen empfohlen werden.

zu Anlage 5

Die Einzelvorgaben in dieser Anlage sind teilweise nicht nachvollziehbar. Sofern es sich um Modellpauschalen handeln soll, vermitteln Kostenpauschalen für den Verwaltungsaufwand von 299 oder 39 Euro usw. nur sehr bedingt seriöse Glaubwürdigkeit.

Eine generelle Kostenpauschale für Instandhaltungskosten bei Wohnimmobilien ohne Differenzierung nach Alter, technischer Ausstattung (z. B. Aufzüge) usw. ist nicht sachgerecht und deshalb nachzubessern. Zudem ist die hier festgesetzte Pauschale zu 11,70 €/m² und Jahr gegenüber früheren Ansätzen der II. BV für oftmals zu bewertende Altbaubjekte erheblich abgesenkt und entspricht schon deshalb nicht der Realität. Analog gilt dies für den gewerblichen Bereich.

Aus Sicht des LVS Bayern e.V. ist auch hier eine Öffnungsklausel für eine individuelle Einschätzung durch die örtlichen Gutachterausschüsse und eine systemkonforme Bearbeitung bei der Bewertung unumgänglich.

zu Anlage 6

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 gelten bereits seit ihrer Veröffentlichung als deutlich zu gering und deshalb in Fachkreisen als äußerst kritisch und marktfern. Die nochmalige und unveränderte Übernahme in die novellierte ImmoWertV ist deshalb aus Sicht des LVS Bayern e.V. nicht sinnvoll. Die deutlich zu geringen Ansätze für die Herstellungskosten führten deutschlandweit zu unglaublich hohen Sachwertfaktoren zur Marktanpassung (teilweise > 100%). Da die Finanzbehörden diese Anpassungen nicht vollziehen, kommt es zu deutlichen Steuerungerechtigkeiten.

Besonders augenfällig, ist die offensichtlich fehlerhafte Darstellung der Tabellen mit den 1.01- bis 3.11-Fällen, die in Abweichung von allen anderen Tabellen trotz unterschiedlicher Bauformen identische Kostenansätze aufweisen. Aus fachlicher Sicht ist dies nicht zu begründen, vielmehr liegt der Verdacht eines Kopierfehlers nahe.

Insgesamt gilt aus Sicht des LVS Bayern e.V. die NHK 2010 als nicht brauchbar und sollten bei dieser Gelegenheit erneuert werden.

Zusammenfassung

Die ImmoWertV wird im Allgemeinen als eine sinnvolle Leitlinie mit hoher Akzeptanz gesehen. Im Ergebnis zeigen die aufgeführten Punkte jedoch, dass die Novellierung der ImmoWertV in mehreren Segmenten Vorschriften enthält, die einer marktnahen Immobilienbewertung nicht förderlich sind, sondern einer solchen in Teilbereichen sogar zuwiderlaufen. Die angeführten kritischen Punkte stellen dabei einen nicht abschließenden Untersuchungsbereich dar. Dennoch hält der LVS Bayern e.V. eine Novellierung der bestehenden ImmoWertV – mit entsprechenden Nachbesserungen – für sinnvoll und notwendig.

Wegen der herausragenden Bedeutung für die gesamte Bundesrepublik und dem immer wichtigeren Immobilienmarkt mit der enormen Verantwortung der Immobilienbewertung, präferiert der LVS Bayern e.V. **unbedingt die Alternative C** des Referentenentwurfs. Mit dieser Alternative wäre eine sinnvolle Handreichung für institutionelle Regelbewertungen bei gleichzeitig individueller, sachverständig und gutachterlicher Qualitätsbewertung möglich. Sollte dagegen die ImmoWertV in der Form des vorgelegten Referentenentwurfs verbindlich werden, erachtet der LVS Bayern e.V. **umfangreiche Nachbesserungen und Korrekturen** als unumgänglich.

Mit freundlichen Grüßen

Anna Maria Tuscher-Sauer
Vizepräsidentin LVS Bayern

