

Erfurt, 20 August 2020

STELLUNGNAHME

ZUM REFERENTENENTWURF DES BUNDESMINISTERIUMS DES INNERN, FÜR BAU UND HEIMAT EINER VERORDNUNG ÜBER DIE GRUNDSÄTZE FÜR DIE ERMITTLUNG DER VERKEHRSWERTE VON IMMOBILIEN UND DER FÜR DIE WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHEN DATEN (IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG – IMMOWERTV)

Die 2002 gegründete on-geo GmbH ist ein PropTech-Unternehmen mit Sitz in Erfurt und deutschlandweiter Marktführer im Bereich der softwaregestützten Immobilienbewertungen. Mehr als 600 Finanzinstitute aus den Bereichen Sparkassen, Genossenschaftsbanken, Privatbanken, Versicherungen, Landesbanken, Notenbanken nutzen unsere Lösungen – nach Bilanzsumme 85% aller Finanzinstitute in Deutschland. Mit den Dienstleistungen der on-geo GmbH werden jährlich Bewertungen von mehr als einer Million Wohn- und Wirtschaftsimmobilien sowohl im Ertragswert-, wie auch im Sachwert- und Vergleichswertverfahren durchgeführt. Dafür stellt on-geo kontinuierlich aktualisierte Datenbanken mit Daten zu mehr als 20 Millionen Objekten in Deutschland bereit.

Ansprechpartner: Matthias Knabe, Geschäftsführer

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat hat am 19. Juni 2020 seinen Entwurf einer Verordnung zur Novellierung der ImmoWertV vorgelegt. Wir danken für die Möglichkeit, zu dem Referentenentwurf Stellung nehmen zu können.

A. VORBEMERKUNG

Ein zentrales Anliegen des Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat mit der Vorlage des Referentenentwurfs (RefE) zu einer Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist insbesondere, das materielle Wertermittlungsrecht vollständig neu zu ordnen und gleichsam aus einem Guss neu zu regeln, um stärker als bisher sicherzustellen, dass die Ermittlung der Verkehrswerte und die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten bundesweit nach einheitlichen Grundsätzen erfolgt und um die entsprechenden Vorgaben, die derzeit auf sechs Regelwerke verteilt sind, übersichtlicher und anwenderfreundlicher zu gestalten. Inhaltliche Änderungen gegenüber den bisherigen Vorgaben sind dabei nur in sehr beschränktem Umfang vorgesehen.

Die on-geo GmbH begrüßt diese Anliegen und sieht sie in weitaus größtem Maße im RefE auch umgesetzt.

Insbesondere die im RefE in Artikel 9, Absatz (1) aufgeführten qualitativen Bedingungen dafür, wann die für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Wertermittlung geeignet sind, sind von zentraler Bedeutung. Diese Bedingungen besagen, dass diese Daten (z.B. Kaufpreise, Mieten, Bodenrichtwerte etc.) nicht nur hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden müssen, sondern dass zusätzlich auch etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen, sowie Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts marktgerecht berücksichtigt werden können.

Es scheint uns daher geboten, dass **die zur Wertermittlung herangezogenen Daten und Datenquellen allein an diesen Bedingungen und somit an ihrer Qualität und Geeignetheit gemessen werden dürfen.**

Adresse der Gesellschaft
on-geo GmbH
Brienner Str. 12
D-80333 München

Niederlassung Erfurt
on-geo GmbH
Parsevalstraße 2
D-99092 Erfurt

Geschäftsführer
Matthias Knabe

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

B. ÄNDERUNGSVORSCHLAG

Der folgende Änderungsvorschlag bezieht sich auf die in Artikel 9 („Eignung und Herkunft der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“) vorgeschlagenen Regelungen im RefE.

Artikel 9 – Eignung und Herkunft der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

RefE	Vorschlag von on-geo
<p>(2) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist Absatz 1. Bei Kaufpreisen, Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind vorrangig die Daten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse zu verwenden; stehen dort keine geeigneten Daten zur Verfügung, können Daten von anderen Gutachterausschüssen und Stellen nach § 198 des Baugesetzbuchs sowie nachrangig Daten aus anderen Quellen herangezogen werden. Stehen nach Satz 2 keine geeigneten Daten zur Verfügung, sind sie unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig zu schätzen.</p>	<p>(2) Maßstab für die Wahl und Eignung der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist Absatz 1. Bei Kaufpreisen, Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die Daten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse zu verwenden; stehen dort keine geeigneten Daten zur Verfügung, können-, Daten von anderen Gutachterausschüssen und Stellen nach § 198 des Baugesetzbuchs, sowie nachrangig- oder Daten aus anderen geeigneten Quellen herangezogen werden zu verwenden. Stehen nach Satz 2 keine geeigneten Daten zur Verfügung, sind sie unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig zu schätzen.</p>

Begründung

In Artikel 9, Absatz (2), Satz 2 des RefE wird bei den für die Wertermittlung erforderlichen Daten eine Rangfolge der Datenquellen bei ihrer Heranziehung impliziert, welche die Daten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse sowie anderer Stellen nach Artikel 198 des Baugesetzbuchs vor anderen, ebenfalls geeigneten Quellen bevorzugt.

Der an geeignete Datenquellen angelegte Maßstab ist laut Artikel 9, Absatz (2), Satz 1 des RefE allein die in **Artikel 9, Absatz (1) des RefE aufgestellten qualitativen Bedingungen für die für die Wertermittlung geeigneten Daten**.

Da es neben den Datenquellen der Gutachterausschüsse und anderer Stellen nach Artikel 198 des Baugesetzbuchs aber auch weitere, die Bedingungen in Artikel 9, Absatz (1) des RefE erfüllende Datenquellen gibt, **sollte die Erfüllung dieser Bedingungen in Artikel 9, Absatz (1) des RefE das allein entscheidende Kriterium bei der Auswahl der Datenquelle für die zur Wertermittlung geeigneten Daten sein**.

Alle geeigneten Datenquellen sollten daher grundsätzlich gleichberechtigt zu Rate gezogen werden dürfen, denn nur so wird sichergestellt, dass die jeweils am besten geeignete Datenquelle bei der Wertermittlung genutzt wird.

Dieses Ansinnen wird durch unseren Änderungsvorschlag erreicht.