

## Stellungnahme Frau Schöffel – E-Mail vom 20.08.20

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

die enge Fristsetzung für eine Stellungnahme führt leider dazu, dass man sich während des laufenden Bürobetriebs nur unzureichend mit den Entwürfen beschäftigen konnte. Infolge dessen beziehen sich die nachfolgend angesprochenen Punkte nur auf wenige aufgefallene Bereiche der Entwürfe.

a) Zu den allgemeinen Erläuterungen zum Referentenentwurf des BIM und den Anwendungshinweisen:

Die Intension des BIM sicherzustellen, dass die Wertermittlung nach einheitlichen Grundsätzen auf der Basis einheitlich ermittelter erforderlicher Daten erfolgt, ist grundsätzlich zu begrüßen. Dass aber dieses Ziel in erster Linie zum Zweck der steuerlichen (Massen)bewertung verfolgt wird, führt dazu, dass den Gutachterausschüssen Modelldaten für die Auswertungen vorgegeben werden, die z.T. mit der Realität nichts mehr zu tun haben; wie z.B. der pauschale Ansatz von Instandhaltungskosten von 11,70 €/m<sup>2</sup>.

Gepaart mit der z.T. nicht ausreichenden Qualifikation der Beschäftigten in den Geschäftsstellen – diesbezüglich ist nicht den Sachbearbeitern Schuld zu geben, sondern den Kommunal- bzw. Landkreisverwaltungen, die zumindest in Bayern den Gutachterausschüssen und ihren Geschäftsstellen keine ausreichende Bedeutung und damit auch den Stellen (häufig mittlerer Verwaltungsdienst, obwohl ein gehobener technischer Verwaltungsdienst erforderlich wäre) eine zu geringe Wertigkeit beimessen – werden erforderliche Daten abgeleitet, die nicht ausreichend differenziert sind und in der Folge bei unkritischer Anwendung durch die Sachverständigen zu falschen Ergebnissen führen.

Damit ist zwar oberflächlich betrachtet die Modellkonformität gewahrt, durch Anwendung nicht sachgerecht ermittelter Daten aber führt sie nicht zum richtigen Ergebnis.

M.E. wird damit die seit den 1980er Jahren bereits von Dr. Sprengnetter geforderte Modellkonformität für die steuerliche Bewertung missbraucht.

Der Verweis auf die Sachverständigen, denen mit den einheitlich abgeleiteten Daten nun eine überregionale Tätigkeit erleichtert werden soll, stellt aus meiner Sicht eine scheinheilige Unterstützung der Sachverständigen dar.

Denn mit der Veröffentlichung von erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse sind die Sachverständigen, die grundsätzlich nicht an die ImmoWertV gebunden sind, plötzlich doch verpflichtet, die veröffentlichten Daten in ihren Gutachten zu verwenden.

Als ehemals über 20 Jahre lang beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Regensburg tätigen Beamtin, zuletzt auch als Vorsitzende, und heute Mitglied in mehreren örtlichen Gutachterausschüssen und im OGA im Freistaat Bayern, befasse ich mich intensiv mit der Qualität der abgeleiteten Daten und muss immer wieder feststellen, dass sie nur bedingt zur Anwendung in Gutachten geeignet sind.

Das führt regelmäßig zu einem Dilemma, weil die Leser, allen voran Rechtsanwälte, die Qualität der Daten nicht beurteilen können, aber ihre Anwendung als verbindlich fordern.

Infolge dessen halte ich eine deutlich gesteigerte Verbindlichkeit der Regelungen nicht für richtig.

b) Zu § 1:

**Der letzte Satz „Eine Marktfähigkeit oder Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts ist nicht erforderlich“ ist bedingungslos zu streichen!!!**

**Dieser Satz führt dazu, dass die Verkehrswertdefinition ad absurdum geführt wird.**

Nachdem die ImmoWertV eine Ausführungsverordnung zum BauGB darstellt, widerspricht dieser Satz dem § 194 BauGB und damit dem Verkehrswertbegriff; im Übrigen u.a. auch bereits dem § 1 Abs. 1, wo es heißt „... ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte ... anzuwenden.“

Auch wenn Ihnen der § 194 BauGB sehr wohl bekannt ist, möchte ich ihn hier nochmals zitieren:

*„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Verfügt ein Objekt über keine Marktfähigkeit oder Marktgängigkeit, dann verfügt es auch nicht über einen Verkehrswert.

**Wenn ein Objekt nicht marktfähig ist und es trotzdem einen Verkehrswert geben würde, so könnte es auch der Besteuerung unterworfen werden. Das kann und darf aber nicht sein!**

Es mag sein, dass sich dieser Satz auf Gemeinbedarfsflächen bezieht. Aber auch für Gemeinbedarfsflächen, die natürlich nach der Definition des § 194 BauGB per se über keine Marktgängigkeit verfügen, gibt es einen, wenn auch speziellen Markt.

M.E. steckt auch bei dieser (unqualifizierten) Aussage die Finanzverwaltung dahinter, um eben zu ermöglichen, dass einzelne, tatsächlich nicht marktgängige Grundstücke trotzdem besteuert werden können; so z.B. im Falle von nicht befreiten Vorerben, die dennoch zur Erbschaftsteuer herangezogen werden, obwohl sie das geerbte Grundstück nicht veräußern können, es also eben gerade nicht marktgängig ist.

c) Zur § 4:

Die Verwendung von fest vorgegebenen Gesamtnutzungsdauern statt von Spannen ist nicht marktgerecht:

In Abhängigkeit der Bauweise, der Ausstattung, auch des Baujahres oder Lage innerhalb Deutschlands stellt jedes Gebäude ein individuelles Objekt dar, das nicht mit einer einheitlichen Gesamtnutzungsdauer dargestellt werden kann.

V.a. ist es dem Leser nicht vermittelbar, warum z.B. ein Fertighaus aus den 1960er Jahren im Bayerischen Wald die gleich Gesamtnutzungsdauer haben soll wie eine Villa in München/Bogenhausen.

Es sollten die bisherigen Spannen weiterhin zur Anwendung empfohlen werden.

d) Zu § 15:

Die Forderung nach Bodenrichtwertzonen, in denen der Bodenwert keines einzigen Grundstücks mehr als +/- 30 % vom Richtwert abweicht, lässt sich mit Sicherheit nicht umsetzen. Dazu müsste jedes einzelne Grundstück von den Geschäftsstellen quasi bewertet werden, was sie aber definitiv aus mehreren Gründen nicht leisten können. Die Forderung sollte auf eine Empfehlung zurückgefahren werden.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland zu fordern, führt erfahrungsgemäß zu synthetischen Werten, weil i.d.R. keine geeigneten und zahlenmäßig ausreichende Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen. Aufgrund einer sehr dynamischen oder aber auch zögerlichen städtebaulichen Entwicklung sind sie zudem bereits mit der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte wieder überholt. Ohne kritische Würdigung derartiger Bodenrichtwerte führt ihre Anwendung regelmäßig zu falschen Ergebnissen; so auch bei Behörden, für die die Anwendung verpflichtend ist.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland sollten nur dann festgesetzt werden müssen, wenn das diesbezügliche örtliche Marktgeschehen durch eine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen dargestellt wird.

e) Zu § 16:

Die WGFZ ist seit Jahrzehnten z.B. in den Städten Regensburg und München die wichtigste wertrelevante Größe für den Bodenwert von Wohnbaugrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und mit Büro-/Geschäftshäusern bebauten/bebaubaren Grundstücken (Grundstücke des höherwertigen Gewerbes), auf die nicht verzichtet werden kann, handelt doch der Grundstücksmarkt entsprechend. Die Berechnung der wertrelevanten Dachgeschossfläche ist dabei entsprechend der tatsächlichen Nutzbarkeit vorzunehmen.

Pauschale Vorgaben für den Ansatz von Dachgeschossen zu machen, ist nicht sachgerecht: je nachdem, ob das Dachgeschoss über einen Kniestock verfügt oder nicht, ergeben sich u.U. sehr unterschiedliche wertrelevante Geschossflächen bis hin zur vollen Fläche des darunter liegenden Geschosses.

Für die pauschale Anrechnung von Kellergeschossen gilt Vergleichbares.

Eine einheitliche Regelung für die Berechnung der WGFZ ist grundsätzlich zu bejahen, jedoch nur, wenn die o.g. Besonderheiten differenzierter und genauer dargestellt sind.

f) Zu § 44:

Diese Flächen sind im Vergleich zur „Überregelung“ vieler Bereiche in der ImmoWertV nach wie vor sehr stiefmütterlich behandelt. Nähere Erläuterungen zu den rechtlichen Grundlagen und zur Differenzierung bleibt der einschlägigen Literatur und dem „Wissensdurst“ des Sachverständigen und der in solchen Wertermittlungsfällen beteiligten Parteien vorbehalten. Dies führt regelmäßig zu völlig unqualifizierten Wertermittlungen (bis hin zu Gefälligkeitsgutachten von Seiten der BImA, wie die

Praxis zeigt), die ungerechtfertigter Weise die Basis für „millionenschwere“ Rechtsvorgänge werden und nach endlosen Streitereien häufig in nicht mehr nachvollziehbaren Kaufpreisen enden. In diesem Punkt vermisse ich im Gegensatz zur sonst übersteigerten Reglementierung der Wertermittlung eine Verbindlichkeit, die sich zumindest in einer ordentlichen, auf entsprechende Rechtsgrundlagen beruhende Darstellung der unterschiedlichen Gemeinbedarfsflächen äußern sollte.

Alles in Allem, die neue ImmoWertV mit ihrer Überreglementierung führt dazu, dass die Immobilienwertermittlung zu einer standardisierten Massenbewertung verkommt, die dem Anspruch einer individuellen Betrachtung des Wertermittlungsobjekts nicht mehr gerecht wird. Insbesondere führt sie dazu, dass keine Nachvollziehbarkeit der angesetzten Daten mehr gegeben ist, und damit auch des Gutachtens, welche von jedem ordentlich arbeitenden, insbesondere den öbuv Sachverständigen gefordert wird. Unsere Gutachten werden damit zunehmend zu einem rein synthetischen Rechenverfahren, dessen fehlender Marktbezug allein durch den jeweiligen Marktanpassungsfaktor (in welcher Qualität und mit welcher Zuverlässigkeit auch immer abgeleitet) geheilt werden soll.

Der von Anfang der Wertermittlungsgeschichte geforderte Grundsatz, durch Ableitung von Marktdaten den Grundstücksmarkt transparent zu machen, wird m.E. vor dem Hintergrund, in Fällen der steuerlichen Wertermittlung den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts ad absurdum zu führen, missbraucht. D.h., dem Steuerpflichtigen soll letztendlich keine Möglichkeit mehr bleiben einen solchen Nachweis zu führen. In der Folge wird den freischaffenden Sachverständigen dieses Tätigkeitsfeld wegfallen. Insofern sehe ich in der neuen ImmoWertV nicht nur eine durch die Finanzverwaltung verursachte Schädigung des gemeinen (steuerpflichtigen) Bürgers, sondern auch des Berufsstands der Sachverständigen für Immobilienbewertungen.

Ich erachte, trotz nicht abschließender Beschäftigungsmöglichkeit mit dem Entwurf der neuen ImmoWertV, die Alternative C als den einzig gängigen Weg, um einerseits den Institutionen eine hinreichende Regelbewertung ermöglichen zu können, andererseits den Sachverständigen genügend Freiraum zu verschaffen, um einer individuellen und qualitätsvollen Bewertung weiterhin nachkommen zu können. Allerdings erfordert auch diese Alternative eine Reihe an Nachbesserungen i.S. der o.g., nicht abschließenden Punkte.

Mit der Veröffentlichung meiner Stellungnahme bin ich einverstanden.

Mit freundlichen Grüßen

Angela Schöffel



[Redacted signature area]

Angela Schöffel  
Dipl.-Ing. (FH)  
Architektin  
  
Öbuv Sachverständige  
Recognised European Valuer, TEGoVA

[Redacted contact information]

[Redacted contact information]

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sind nach Maßgabe von § 36 GewO tätig.