

Sprengnetter Verlag und Software GmbH
Heerstraße 109 | 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
Referat SW II 5

Alt-Moabit 140
10557 Berlin

Stellungnahme zu den Entwürfen der ImmoWertV-E 2021 und den ImmoWertA

Sehr [REDACTED],
sehr [REDACTED]

vielen Dank für die Erstellung der Entwürfe und dass Sie in der ersten Beteiligungsphase neben den Verbänden auch der breiten Fachöffentlichkeit die Möglichkeit gegeben haben, sich über Anregungen an dem Gesetzgebungsverfahren zu beteiligen. Wir hoffen, dass diese Möglichkeit rege genutzt wurde und so ein breites Bild der Bedürfnisse und Bedenken aller von der Novellierung Betroffenen entstehen kann.

Als Anbieter von Softwarelösungen, aktueller Marktdaten, Bewertungsdienstleistungen, Fachliteratur, vielfältiger Seminare zur Aus- und Weiterbildung im Bereich der Kredit- und Immobilienwirtschaft sowie der Sachverständigenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 stehen wir mit den meisten Betroffenen der ImmoWertV-Novellierung im stetigen Kontakt. Auch aufgrund unserer über 40-jährigen Expertise in der Immobilienbewertung, den vielen internen und externen Mitarbeitern, die teilweise selbst Sachverständige und ehrenamtliche Mitglieder in den örtlichen und/oder oberen Gutachterausschüssen sind sowie dem ständigen Austausch u.a. mit Sachverständigen, Gutachterausschüssen, Kreditinstituten und Verbänden kennen wir die Probleme und Wünsche, die es je nach Interessenslage gibt, sehr genau und uns ist daher bewusst, dass die neue ImmoWertV am Ende nur ein bestmöglicher Kompromiss aus allen Forderungen der unterschiedlichen Beteiligten sein kann.

Grundsätzlich begrüßen wir Weiterentwicklungen, Harmonisierungen und Vereinfachungen im deutschen Wertermittlungsrecht. Mit den aktuellen Entwürfen der ImmoWertV und den ImmoWertA ist man aus unserer Sicht aber den Erwartungen hinterhergeblieben. Die vielfach aus den Richtlinien übernommenen empfehlenden Regelungen durch Aufnahme in die ImmoWertV verbindlich zu machen wirkt nun eher wie eine völlig überregulierte ImmoWertV und löst am Ende trotzdem nicht die Probleme, die auf dem Markt bestehen. In vielen Fällen erhalten jetzt sogar die zum Teil unglücklichen, stark vereinfachenden und nicht jedem Einzelfall gerecht werdenden Hinweise der bisherigen Richtlinien einen verbindlichen Charakter. Die Immobilienbewertung geht aber mit einer sehr viel größeren Individualität bzw. Heterogenität

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

21.08.2020

Sprengnetter Verlag und Software GmbH

Heerstraße 109
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Geschäftsführer

Jan Sprengnetter, Andreas Kadler

HRB 23652 | Amtsgericht Koblenz
Gerichtsstand Bad Neuenahr-Ahrweiler

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

des Bewertungsobjektes einher, so dass – bildlich gesprochen – das Wertermittlungskorsett in gewisser Hinsicht auch atmungsaktiv ausgestaltet werden muss.

Zudem wurde die Chance verpasst, mit neuen NHK inkl. passenden Gebäudestandardbeschreibungen wieder an die reale Marktsituation zu gelangen.

Wir hoffen für alle in der Wertermittlung Tätigen, dass u.a. durch unsere Stellungnahme noch zielführende Anpassungen vorgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen



1. Allgemeines

a. Zusammenfassung der Regelungen und Verbindlichkeit

Eine Zusammenfassung der bisherigen fünf einzelnen Richtlinien und der ImmoWertV 2010 in einem Regelungswerk ist der richtige Weg. Das wird unnötige Wiederholungen und Widersprüche auflösen und so deutlich zu einer besseren Übersicht und damit einem klareren Verständnis des Wertermittlungsrechts beitragen – auch wenn die ImmoWertV von 24 Paragrafen mit 2 Anlagen auf 53 (!) Paragrafen mit 6 Anlagen anwächst. Insgesamt lässt die verbindliche Regelung der Modelle eine stärkere Vereinheitlichung in der Immobilienbewertung erwarten und die veröffentlichten Marktdaten sollten vergleichbarer werden. Das wird die Arbeit der Sachverständigen etwas erleichtern. Allerdings werden damit auch viele bislang empfehlende Hinweise mit der Aufnahme in die ImmoWertV im Endeffekt für jeden (und nicht nur für die Gutachterausschüsse) verbindlich gemacht, die eine Marktwertermittlung nach § 194 BauGB durchführen. In anderen Bereichen wie z.B. der Kreditwirtschaft, in denen die ImmoWertV bislang eine hohe Akzeptanz genoss, besteht hingegen die Gefahr, dass man aufgrund des Umzugs einiger Regelungen aus den Richtlinien in die Verordnung über die Akzeptanz diskutieren wird und die ImmoWertV somit an Bedeutung verlieren wird.

b. Zur Ermächtigungsgrundlage des § 199 Abs. 1 BauGB

Entgegen der in der Begründung zum Entwurf der ImmoWertV vertretenen Auffassung, dass sich der Entwurf im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage des § 199 Abs. 1 BauGB bewege, sind wir der Auffassung, dass einige Regelungen nicht durch die Ermächtigungsgrundlage abgedeckt sind.

Der weiteren Begründung, dass die Integration von Aussagen der bisherigen Richtlinien, die nach ihrem eigenen Anspruch ebenfalls nur Grundsätze regelten, sei von der Verordnungsermächtigung erfasst und mit Blick auf ihre Zielsetzung auch erforderlich geboten, kann ebenfalls nicht zugestimmt werden. Bei den Richtlinien handelt es sich ausdrücklich um unverbindliche Hinweise und Empfehlungen, die lediglich dann (und auch nur) von Gutachterausschüssen verbindlich angewendet werden müssen, wenn diese von den jeweiligen Landesregierungen bzw. Landesministerien im Erlasswege für verbindlich erklärt werden. Selbst wenn die Richtlinien nach ihrem eigenen Anspruch nur Grundsätze regelten, müssen die in die ImmoWertV zu übernehmenden Regelungen diesbezüglich noch einmal gesondert auf ihren Regelungscharakter (handelt es sich wirklich um Grundsätze?) hin überprüft werden. Das ist aus unserer Sicht nicht hinreichend erfolgt.

c. Regelungen beziehen sich weiterhin hauptsächlich auf Wohnimmobilien

Mit dem aktuellen ImmoWertV-Entwurf wird die Chance verpasst, weitergehende Hilfen für die Bewertung von gewerblichen Immobilien (Wirtschaftsimmobilien) aufzunehmen. In der Praxis werden daher auch weiterhin diesbezüglich keine einheitlichen Vorgehensweisen möglich sein. Im Gegenteil lässt eine Übernahme der Empfehlungen der heutigen Richtlinien in die ImmoWertV einen Bedeutungsverlust der Verordnung erwarten, da einige der Regelungen in diesem Marktsegment schlichtweg nicht anwendbar sind.

2. Anregungen zu den einzelnen Regelungen

§ 1 Abs. 1 ImmoWertV-E

Das geplante Herausnehmen des Klammerzusatzes „Marktwert“ mit der Begründung, dass dieses ja bereits aus § 194 BauGB ersichtlich sei, wird nicht befürwortet. Vielmehr sollte an der Bezeichnung „Marktwert“ als erläuternder Klammerzusatz weiter festgehalten werden, damit die Identität zu dem international geläufigeren „market Value“ verdeutlicht wird. 2005 wurde die bis dahin international gebräuchliche Wertdefinition des „Marktwerts“ erstmals ins deutsche Recht, nämlich in § 16 PfandBG, übernommen. Seit dieser Zeit existieren in Deutschland zwei sich sprachlich unterscheidende Wertdefinitionen, die jedoch zu inhaltlich übereinstimmenden Wertbegriffen führen. Umso wichtiger ist es, in der ImmoWertV noch einmal klarzustellen, dass „Verkehrswert“ und „Marktwert“ identische Wertbegriffe sind.

Zusammenfassung: Es sollte auch in der ImmoWertV klargestellt werden, dass „Verkehrswert“ und „Marktwert“ identische Wertbegriffe sind.

Vorschlag: „(1) Diese Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in Absatz 2 ...“

§ 1 Abs. 2 ImmoWertV-E

Die Klarstellung, dass Gegenstand der Wertermittlung auch Wertermittlungsobjekte sein können, die nicht marktgängig oder marktfähig seien, kann aus unserer Sicht ersatzlos wegfallen. Der Sachverhalt wird bereits durch die Formulierung davor deutlich.

Vorschlag: Der Satz „Eine Marktfähigkeit oder Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts ist nicht erforderlich.“ Sollte gestrichen werden.

§ 2 Abs. 3 ImmoWertV-E

Die sich durch eine Bebauung ergebenden wesentlichen Grundstücksmerkmale regelt Nr. 11 der Aufzählung. Demnach zählt die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung zu den unter Nr. 11 genannten Merkmalen. Unter Nr. 2 müsste auf die Art und das Maß der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzung abgestellt werden (so, wie in Nr. 2.2 a) ImmoWertA vorgesehen).

Zu den wesentlichen Grundstücksmerkmalen zählen auch die Vermietbarkeit, Verwertbarkeit und Drittverwendungsfähigkeit des zu bewertenden Objekts. Die Aufzählung sollte diesbezüglich ergänzt werden.

Vorschlag: „...2. die Art und das Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung...“

§ 2 Abs. 4 ImmoWertV-E

Der Wertermittlungsstichtag sollte eindeutiger formuliert werden (ähnlich wie der Qualitätsstichtag). Die Beibehaltung der bisherigen Formulierung ist irreführend.

Vorschlag: „Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die für die Wertermittlung maßgeblichen allgemeinen Wertverhältnisse beziehen.“ In den ImmoWertA könnte diese Definition dann ggf. noch weiter konkretisiert werden.

§ 3 Abs. 3 ImmoWertV-E

In der Definition des Rohbaulands soll künftig der Bezug auf § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) entfallen, da je nach Fallgestaltung sonst auch der Außenbereich mit erfasst werden würde. Insbesondere wegen § 35 Abs. 2 (sonstige Vorhaben) und Abs. 6 (sog. Außenbereichssatzungen) BauGB kann Rohbauland aber auch im städtebaulichen Außenbereich gelegen sein. Daher sollte dies nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden – zumal § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB gerade nicht im Außenbereich gelegen ist. Vielmehr sollte entweder § 35 BauGB mit aufgenommen werden oder alternativ die Aufzählung auf die wesentlichen Rechtsgrundlagen begrenzt werden.

Zusammenfassung: Es sollte entweder § 35 mit aufgenommen werden oder auf die wesentlichen Rechtsgrundlagen beschränkt werden.

Vorschlag: „(3) Rohbauland sind Flächen, die insbesondere nach § 30 Absätze 1 und 2 sowie nach den §§ 33 und 34 des Baugesetzbuchs ...“

§ 4 Abs. 3 Satz 4 ImmoWertV-E

Das in Anlage 2 beschriebene Modell zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer gilt sowohl für Wohngebäude als auch für Verwaltungs-, Büro und Geschäftsgebäude. Es fehlt ein Hinweis, wie für andere Gebäudearten die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt wird bzw. der Hinweis auf Anlage 2 könnte insofern allgemeiner gehalten werden, dass kein Hinweis auf bestimmte Gebäudearten erfolgt. Für welche Gebäudearten sich die Punkttabelle (Nr. I.1 Anlage 2) eignet und für welche die Tabelle zur sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Nr. I.2 Anlage 2) sollte der Übersichtlichkeit wegen besser in Anlage 2 geregelt werden.

Zusammenfassung: Der Verweis auf Anlage 2 sollte verallgemeinert werden und sich nicht in § 4 Abs. 3 auf bestimmte Gebäudearten beziehen.

Vorschlag: „... Zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer bei Modernisierungen ist das in Anlage 2 beschriebene Modell anzuwenden.“

§ 5 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV-E

Hier ist klarzustellen, dass es um die Art und das Maß der zulässigen bzw. maßgeblichen baulichen oder sonstigen Nutzung geht. (siehe oben § 2 Abs. 3)

§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV-E

Die Regelung ist unverändert gegenüber der aktuellen Regelung der ImmoWertV. Sprengnetter empfiehlt eindringlich nicht auf die zur Verfügung stehenden Daten abzustellen, sondern auf deren Qualität. Das sollte auch in die neue ImmoWertV mit einbezogen werden. Das wäre auch nur konsequent, da die Eignung der Daten mit § 9 Abs. 1 ImmoWertV-E Einzug in die ImmoWertV finden sollen. Das Verfügbarsein von Daten ist nicht so entscheidend, dass es durch den Zusatz „insbesondere“ hervorgehoben werden sollte. Bedeutsamer für marktkonforme Verfahrensergebnisse sind u.a. die Qualität der Daten, dass die zur Anwendung kommenden Verfahren den Preisbildungsmechanismen des jeweiligen Grundstücksmarkts entsprechen, dass Besonderheiten des Einzelfalls zu sachgemäßen Verfahrensmodifizierungen führen und damit alles in allem die mit dem Verfahren erreichbare Ergebnisgenauigkeit.

Zusammenfassung: Statt insbesondere auf die zur Verfügung stehenden Daten sollte auf die Qualität der zur Verfügung stehenden Daten hingewiesen werden.

Vorschlag: „Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Qualität der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; ...“

§ 6 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. Abs. 3 ImmoWertV-E i.V.m. Nr. 6.(3). ImmoWertA

Die bisherige Empfehlung aus den Richtlinien, dass ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Überprüfung der Ergebnisse eines anderen Wertermittlungsverfahrens herangezogen werden kann, sofern hierfür geeignete Daten vorliegen, sollte grundsätzlich – wenn eben möglich – verpflichtend eingeführt werden bzw. eine Plausibilisierung vorgeschrieben werden. Grundsätzlich stellen alle Wertermittlungsverfahren – richtig angewendet – eigene Verkehrswertschätzungen dar. Ihre Ergebnisse dürfen deshalb nicht (wesentlich) voneinander abweichen. Ein zweites Verfahren bzw. eine Plausibilisierung stützt deshalb immer die erste Ermittlung und führt zu mehr Ergebnissicherheit. Dies dient dem Verwerter des Gutachtens (Schutz vor Vermögensfehldispositionen) und dem Sachverständigen (Reduzierung von Haftungsrisiken). Auch fortgeschrittene statistische Modelle (vgl. EBA-Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung vom 29.05.2020) liefern bereits seit einigen Jahren gute bis sehr gute Ergebnisse, die sich als Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses eignen.

Zusammenfassung: Eine Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses sollte verpflichtend eingeführt werden. Dafür sollten zudem auch andere als die drei normierten Verfahren grundsätzlich zugelassen werden.

Vorschlag: Abs. 1 Satz 3 geht als Satz 2 in Abs. 3 über und sollte angepasst werden: „(3) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Dafür können die in Abs. 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren herangezogen werden, wenn hierfür geeignete Daten

vorliegen. Zusätzlich oder alternativ können auch andere geeignete Verfahren zur Plausibilisierung der Ergebnisse eines Wertermittlungsverfahrens herangezogen werden.“

In die ImmoWertA könnten dann weitere Ausführungen aufgenommen werden, z.B.: „6.(3). Zur Würdigung der Aussagefähigkeit des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren sollen Plausibilisierungen vorgenommen werden. Als solche eignen sich neben den drei normierten Verfahren auch andere Verfahren und Modelle – insbesondere fortgeschrittene statistische Modelle.“

§ 6 Abs. 2 ImmoWertV-E

Die neue zentrale Verfahrensgrundnorm ist insoweit nicht konsistent, als dass der Liegenschaftszinssatz als „marktgerechter Eingangsparameter“ statt – wie bislang und richtigerweise – als Marktanpassung(sfaktor) gesehen wird. Damit steht und fällt die geplante zentrale Verfahrensgrundnorm. Der Liegenschaftszinssatz errechnet sich – ebenso wie der Sachwertfaktor – aus Modellgrößen und dem tatsächlichen Kaufpreis. Alleine das verdeutlicht, dass über beide Größen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in den jeweiligen Verfahren berücksichtigt werden. Auch Nr. 7 EW-RL sagt eindeutig, dass der Liegenschaftszinssatz insbesondere der Marktanpassung dient. An dieser aktuellen und nachvollziehbaren Sichtweise sollte unbedingt weiter festgehalten werden. Wenn der Liegenschaftszinssatz als „marktgerechter Eingangsparameter“ bezeichnet wird, so muss das auch für den Sachwertfaktor gelten. Es kann aber im Vorfeld gar nicht abgeschätzt werden, ob es sich sowohl beim Liegenschaftszinssatz als auch beim Sachwertfaktor um „markt-gerechte Eingangsgrößen“ handelt, da sie keine direkt greifbaren Größen, wie z.B. ein Vergleichspreis, ein Vergleichsfaktor, einer Miete oder Indexreihe, darstellen.

Eine ggf. erforderliche Marktanpassung, die – nach den aktuellen Richtlinien – nur im Vergleichswertverfahren und dem Ertragswertverfahren vorgesehen ist, wäre ebenso für das Sachwertverfahren notwendig, wenn die veröffentlichten Marktdaten (Vergleichswerte, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren) aufgrund von längeren Aktualisierungszyklen noch nicht das Marktgeschehen zutreffend abbilden.

Es sollte daher die bisherige Regelung beibehalten werden, die in der Fachwelt soweit auf große Akzeptanz stößt. Die entsprechenden Hinweise in den ImmoWertA sind entsprechend anzupassen.

Zusammenfassung: Die zentrale Verfahrensgrundnorm ist in sich nicht konsistent und sollte daher wieder durch die bisherige in der Fachwelt akzeptierte Regelung des § 8 Abs. 2 ImmoWertV ersetzt werden.

Vorschlag: „In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 Satz 1 sind grundsätzlich in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: 1. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung), 2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks. Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts sind ...“

§ 7 ImmoWertV-E

Der gesamte Paragraph ist entsprechend der Umstellung des § 6 Abs. 2 anzupassen.

Vorschlag: „(1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt 1. Im Vergleichswertverfahren durch den Ansatz von marktgerechten Eingangsparametern wie beispielsweise Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, 2. im Ertragswertverfahren durch den Ansatz von Liegenschaftszinssätzen und 3. im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. (2) Bilden die angesetzten marktgerechten Eingangsparameter, Liegenschaftszinssätze oder Sachwertfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nicht zutreffend ab, [ggf. für ImmoWertA: da diese aufgrund von längeren Ableitungszyklen nicht aktuell genug sind bzw. plötzliche und unerwartete Situationen auf dem Grundstücksmarkt aufgetreten sind,] kann eine zusätzliche Marktanpassung in Form von Zu- oder Abschlägen sachgerecht sein.“

Nr. 7.3 ImmoWertA

Die zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sollen regelmäßig aus Objekten abgeleitet werden, die keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale aufweisen. Eine solche Regelung geht an der Realität vorbei. Es ist utopisch zu glauben, dass genügend Kaufpreise ohne boG vorlägen. Sinnvoller wäre es, zu empfehlen, dass die Kaufpreise um die boG zu bereinigen seien, so wie es auch in der ImmoWertV-E vorgesehen ist (vgl. u.a. §§ 20 und 21).

Zusammenfassung: Es ist praxisfern, wenn die Marktdaten regelmäßig nur aus Kaufpreisen ohne jeglicher boG abgeleitet werden sollen.

Vorschlag: „Die zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren) sollen grundsätzlich aus Kaufpreisen von Objekten ohne wesentliche besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale oder aus um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigten Kaufpreisen von Objekten abgeleitet werden.“

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV-E

Die Regelung zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sollte um den Grundsatz ergänzt werden, dass diese – soweit möglich – in allen Verfahren in identischer Höhe anzusetzen sind. Eine Ergänzung dieses Grundsatzes in den ImmoWertA – wie es aktuell vorgesehen ist – ist nicht ausreichend. Zudem sollte die Systematik und teilweise Formulierungen angepasst werden.

Vorschlag: „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, erfolgt die Berücksichtigung insbesondere durch marktgerechte Zu- oder Abschläge. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei 1. besonderen Ertragsverhältnissen, 2. Baumängeln und Bauschäden, 3. zur Freilegung anstehenden baulichen Anlagen, 4. Bodenverunreinigungen, 5. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen, 6. Bodenschätzen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind – soweit sachgemäß möglich – in allen Verfahren identisch anzusetzen. Diese besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden spätestens bei der Ermittlung der Verfahrenswerte nach § 6 Absatz 2 Nummer 3 berücksichtigt, wenn sie nicht bereits vorab in den einzelnen Verfahren berücksichtigt worden sind.“

§ 9 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV-E

Nach dem aktuellen Entwurf der ImmoWertV sollen bei Marktwertermittlungen vorrangig die Daten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses verwendet werden. Wenn dort keine geeigneten Daten zur Verfügung stehen, können Daten von Gutachterausschüssen vergleichbarer Regionen oder die Daten des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle herangezogen werden, erst nachrangig Daten aus anderen Quellen. Diese Regelung ist aktuell auch in den Richtlinien zu finden, allerdings nur als Empfehlung. Eine solche verbindliche Regelung ist aber gar nicht erforderlich. Viel sinnvoller wäre es, einen allgemeinen Standard zu setzen, der für alle in der Grundstückswertermittlung Tätigen gilt. Also auch für hoch qualifizierte Sachverständige, die in der Lage sind, zu prüfen, ob die auch aus anderen Datenquellen herangezogenen für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne der ImmoWertV geeignet sind.

Die Qualität und auch die Vollständigkeit der Daten der Gutachterausschüsse ist deutschlandweit unterschiedlich. Einen Grundsatz, dass nur Gutachterausschüsse, obere Gutachterausschüsse oder zentrale Geschäftsstellen geeignete Daten zur Grundstücksbewertung zur Verfügung stellen, existiert nicht. Ebenso wenig existiert ein Grundsatz, wonach die Gutachterausschüsse per se die am besten geeigneten Daten zur Verfügung stellen. Grundsätzlich sollten zur Marktwertermittlung nicht nur hierzu geeignete, sondern die für den jeweiligen Fall am besten geeignete Daten herangezogen werden. Es ist nicht nachvollziehbar, dass Daten aus anderen Quellen nur nachrangig verwendet werden dürfen. Selbst dann, wenn diese besser geeignet sind als die des jeweils zuständigen Gutachterausschusses.

Es gibt in Deutschland einige nicht behördliche Anbieter, die über große Transaktionsdatenbanken verfügen und auf dieser Grundlage geeignete (i.S.v. § 9 Abs. 1 ImmoWertV-E) Daten für Grundstücksbewertungen ableiten und anbieten. Zu diesen Anbietern zählt Sprengnetter. Die von Sprengnetter abgeleiteten Marktdaten erfüllen voll umfänglich die Anforderungen der ImmoWertV-E (insbesondere §§ 18 bis 21). D.h., die Marktdaten werden von Sprengnetter mit den gleichen normierten Methoden abgeleitet, die auch die

Gutachterausschüsse – sofern sie Daten ableiten – verwenden. Die Datenqualität ist transparent, indem die primären Datenquellen, verwendeten Ableitungsmodelle und Genauigkeiten der veröffentlichten Daten im Detail beschrieben werden. Eine deutschlandweit einheitliche Anwendung der Sprengnetter-Daten zur Verkehrswertermittlung ist gegeben, da diese Daten in deutschlandweit einheitlichen Modellen abgeleitet werden. Anders als die Daten der Gutachterausschüsse werden die Sprengnetter-Daten vierteljährlich aktualisiert. Für die Auswertungen der Daten stehen Sprengnetter nicht nur reine Kaufpreisinformationen vor. Sprengnetter verfügt vielmehr über Informationen zum jeweiligen kaufzeitpunkt nahen Zustand des verkauften Objekts. Dies macht deutlich, dass es neben den Gutachterausschüssen durchaus andere geeignete Datenanbieter gibt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum ein Sachverständiger, der eine ImmoWertV-konforme Wertermittlung vornimmt, diese in vielen Fällen genauso gut oder sogar besser geeigneten Daten nicht bzw. nur nachrangig verwenden soll.

In einigen Bundesländern wird zudem der Zugriff auf die Kaufpreise in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse durch Landesverordnungen eingeschränkt. Dann haben nur Behörden, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige und bei einer akkreditierten Zertifizierungsstelle zertifizierte Sachverständige uneingeschränkten Zugang zu diesen Daten (so z.B. § 14 GAVO Rheinland-Pfalz oder § 16 DVO-BauGB Berlin). Wenn die Regelung des ImmoWertV 2021-Entwurfs so beibehalten werden sollte, bedeutet das im Umkehrschluss auch gleichzeitig eine Wettbewerbsverzerrung. Diese Einschränkungen müssen geändert werden, so dass auch den Sachverständigen, die keinen ausreichenden Zugang zu den Daten der Gutachterausschüsse haben, eine Alternative eröffnet wird.

Zudem ist die aktuell vorgesehene Regelung, die die Herkunft der Daten hierarchisch vorgibt, unserer Ansicht nach nicht von der Ermächtigungsgrundlage des § 199 Abs. 1 BauGB gedeckt.

Die Gesetzesbegründung für die Regelung in § 199 BauGB enthält folgende Erläuterungen (BT-Drs. 16/7918 vom 28.01.2008, S. 48):

„Die Umsetzung der im Bewertungsgesetz bundesgesetzlich geregelten steuerlichen Bewertung sowie generell das Erfordernis größerer Transparenz auf dem Grundstücksmarkt erfordert eine bundesweit einheitliche Datengrundlage. Entscheidend für die Harmonisierung der Datenlage ist, dass der Bund die Grundsätze für die Ableitung bzw. Ermittlung aller für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte regeln kann. Dies wird mit den vorgenommenen Änderungen gewährleistet.“

Ähnlich wie der Gesetzeswortlaut selbst zeigt die Gesetzesbegründung, dass der Bund die „Grundsätze für die Ableitung bzw. Ermittlung aller für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ regeln können soll. Wie bereits die Gesetzesbegründung zum Entwurf des BauGB vom 10. Januar 1986 (BT-Drs. 10/4630, S. 152 & 153) zeigt, wollte der Gesetzgeber die Regelung in § 199 BauGB darauf beschränken

„im Interesse einer einheitlichen Rechtsanwendung nur Vorschriften über allgemeine Grundsätze der Wertermittlung zu erlassen. Darin sollen die allgemein anerkannten und überall angewandten Regeln und Verfahren für die

Wertermittlung und die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten niedergelegt werden. Die Hinzufügung der „Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ ist nur aus Gründen der Klarstellung erfolgt. Daß gleiche Grundsätze auch hierfür gelten müssen, wenn die Wertermittlung und ihre Ergebnisse bundesweit im Interesse einheitlicher Lebens- und Wirtschaftsverhältnisse gleichmäßig und vergleichbar sein sollen, ist selbstverständlich.“

Dem Gesetzgeber ging es daher bereits 1986 darum, die Erhebung der Daten an sich bundeseinheitlich gleich zu gestalten, um eine möglichst weitreichende Vergleichbarkeit der basierend darauf ermittelten Immobilienwerte zu erreichen.

Eine Vorgabe, dass entsprechende Daten vorrangig von den Gutachterausschüssen durch die Sachverständigen anzufordern sind, ist aus mehreren Gründen problematisch:

- a) Zum einen enthält auch die Neuregelung in § 9 Abs. 2 ImmoWertV-E entgegen der im Entwurf genannten Absicht bundeseinheitlicher Transparenz keine Vorgaben dazu, wie die jeweils örtlich zuständigen Gutachterausschüsse ihre Daten zu erheben haben. Es verbleibt dabei, dass die unterschiedlichen Gutachterausschüsse ihre Daten – soweit diese über die amtliche Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB hinausgehen – weiterhin ohne konkrete Vorgaben hinsichtlich der Erhebung oder auch der Mindestvorgaben der zu erhebenden Daten sammeln können. Eine bundeseinheitliche Transparenz wird dadurch nicht erreicht.
- b) Zum anderen werden nun auch privat tätige Unternehmen dazu verpflichtet, diese Daten vorrangig anzuwenden, selbst wenn die Datensammlungen privater Immobilienbewertungsunternehmen ggf. deutlich umfangreicher und transparenter sind, da diese von den Unternehmen bundesweit nach einheitlichen Maßstäben erhoben werden.
- c) Zudem ist die Verpflichtung privater Sachverständiger, die Daten der Gutachterausschüsse für ihre Gutachten zu verwenden, nach unserer Auffassung nicht von der Ermächtigungsgrundlage des § 199 Abs. 1 BauGB umfasst.

§ 199 Abs. 1 BauGB ermächtigt darüber hinaus nur zum Erlass von Vorschriften über die „Anwendung gleicher Grundsätze“. Eine nähere Definition dazu, was unter „gleichen Grundsätzen“ zu verstehen ist, erfolgt – auch in der Gesetzesbegründung – nicht.

§ 199 Abs. 1 BauGB ermächtigt lediglich zum Erlass von Vorschriften über die „Anwendung gleicher Grundsätze“. Eine nähere Definition dazu, was unter „gleichen Grundsätzen“ zu verstehen ist, erfolgt – auch in der Gesetzesbegründung – nicht. Fraglich ist bereits, ob die Ermächtigung zum Erlass von Grundsätzen dem Bestimmtheitsgrundsatz aus Art. 80 Abs. 1 S. 2 GG gerecht wird. Danach muss das ermächtigende Gesetz Inhalt, Zweck und Ausmaß der erteilten Ermächtigung bestimmen. Im vorliegenden Fall kann dies insbesondere im Hinblick auf das Ausmaß der erteilten Ermächtigung in Frage gestellt werden, da weder § 199 BauGB selbst, noch die dazugehörige Gesetzesbegründung verdeutlichen, was unter der Anwendung gleicher Grundsätze zu verstehen sein soll.

Zudem erfolgen durch den Gesetzgeber keine weiteren Hinweise zur Definition der „gleichen Grundsätze“. Laut Duden ist ein Grundsatz z.B. ein „allgemein gültiges Prinzip, das einer Sache zugrunde liegt, nach dem sie ausgerichtet ist, das sie kennzeichnet“. Freise geht im Kommentar zum BauGB von Brügmann (Band 6, Kommentierung zur ImmoWertV, Stand Jan. 2011, Vor §§ 1 – 24 ImmoWertV, Rn. 12) davon aus, dass Grundsätze „allgemein geltende Regeln [sind], von denen im Einzelfall begründet abgewichen werden kann, und die auch ohne Änderung der VO weiterentwickelt werden können.“ Zudem sollen die Grundsätze die nach Fachliteratur, Rechtsprechung, Erfahrung und Marktgegebenheiten vorhandenen und sich weiter bildenden Erkenntnisse strukturieren (Freise, aaO).

Es kann bezweifelt werden, ob eine Verordnung mit 53 Paragrafen und den zum Teil sehr weitgehenden Differenzierungen noch die Voraussetzungen an das Vorliegen allgemein geltender Regeln erfüllt, von denen im Einzelfall abgewichen werden kann.

Insbesondere ist hinsichtlich der Regelung des § 9 Abs. 2 S. 2 ImmoWertV-E zu beachten, dass aufgrund der Formulierung ausgeschlossen wird, dass im Einzelfall von den dortigen Vorgaben abgewichen werden kann. Betreffend die Datengrundlage ist Satz 2 so formuliert, dass ein fest einzuhaltendes Rangschemata zu beachten ist. Von diesem darf nur dann abgewichen werden, wenn keine geeigneten Daten zur Verfügung stehen. Die Regelung geht daher über eine allgemein geltende Regel, von der im Einzelfall begründet abgewichen werden kann, hinaus. Bei § 9 Abs. 2 handelt es sich unserer Meinung nach nicht mehr um einen Grundsatz im Sinne der Ermächtigungsgrundlage. Eine begründete Abweichung sollte z.B. dann möglich sein, wenn private Unternehmen über gleich geeignete bzw. bessere Datengrundlagen verfügen als der Gutachterausschuss.

Zudem spiegelt eine Regelung, wonach verpflichtend die Daten des Gutachterausschusses zu verwenden sind, keine nach Fachliteratur, Rechtsprechung, Erfahrung und Marktgegebenheiten vorhandenen Erkenntnisse wider bzw. strukturiert diese in Grundsätze.

Es ist auch in Frage zu stellen, ob von der Ermächtigung zum Erlass gleicher Grundsätze im Ergebnis auch die Verpflichtung privater Sachverständiger zur Nutzung von Daten der Gutachterausschüsse umfasst ist.

Die entsprechende Ermächtigungsgrundlage zum Erlass der ImmoWertV ist im BauGB enthalten. Demnach lässt sich gut vertreten, dass aufgrund der Ermächtigung in § 199 Abs. 1 BauGB zunächst einmal nur solche Vorgaben in die entsprechende Rechtsverordnung aufgenommen werden dürfen, die einen Bezug zu den entsprechenden Regelungen des BauGB aufweisen, mithin also Immobilienwertermittlungen nach dem BauGB. Die Tätigkeit privater Sachverständiger im Rahmen der Immobilienbewertung weist einen solchen Bezug (insbesondere auch einen Bezug zu der Wertermittlung durch Gutachterausschüsse, in deren Kontext die Ermächtigungsgrundlage enthalten ist – §§ 192 - 199 BauGB –), nicht per se auf.

So geht auch Federwisch im BeckOK zum BauGB (49. Edition, Stand 01.11.2018, § 199, Rn. 1) unter Verweis auf die alte Gesetzesbegründung davon aus, dass es weitergehender Vorgaben bedarf, damit die Wertermittlung

von den Gutachterausschüssen nach gleichen Grundsätzen durchgeführt werden kann. Auch der Kommentar zur ImmoWertV von Sprengnetter geht davon aus, dass es sich bei dieser um eine Durchführungsverordnung zum BauGB handle, sodass der Gesetzgeber den Anwendungsbereich der Verordnung auch nur für den Anwendungsbereich des BauGB und dort auch nur für die Tätigkeiten der Gutachterausschüsse vorschreiben könne (Ausführungen zu Ziffer 7.2 des § 1). Auch in der Kommentierung zur ImmoWertV von Freise im Kommentar zum BauGB von Brügelmann (Band 6, Kommentierung zur ImmoWertV, Stand Jan. 2011, Vor §§ 1 – 24 ImmoWertV, Rn. 22) geht dieser davon aus, dass die Grundsätze der ImmoWertV für sonstige Sachverständige (anders als die Gutachterausschüsse) nur für Immobilienwertermittlungen nach dem BauGB herangezogen werden müssen.

Eine verpflichtende Nutzung der Daten der Gutachterausschüsse durch sonstige Sachverständige in sämtlichen Fällen, wie sie § 9 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV-E vorsieht, übersteigt unserer Ansicht daher auch an dieser Hinsicht die Vorgaben der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage.

In Hinblick auf das Grundrecht der Berufsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG) ist festzustellen, dass durch die Neuregelung sowohl ein Eingriff in die Berufsausübung von Sachverständigen, die bisher privat ermittelte Marktdaten verwenden, als auch ein Eingriff in die Berufsausübung der Anbieter von derartigen Marktdaten vorliegt. Dieser Eingriff ist nicht gerechtfertigt: Es fehlt für diese Neuregelung an einer gesetzlichen Grundlage, die Umfang und Grenzen des zulässigen Eingriffs in die Berufsfreiheit hinreichend deutlich erkennen lässt. Auch ist die Regelung nicht verhältnismäßig, da sie für die angestrebte bundesweite Transparenz des Immobilienmarktes nicht erforderlich ist. Derzeit ist es ein maßgeblicher Wettbewerbsvorteil von privaten Datenanbietern, wenn die erforderlichen Daten dort nach bundesweit einheitlichen Kriterien erhoben und validiert werden, während die Daten der Gutachterausschüsse insoweit deutliche regionale Unterschiede aufweisen. Entsprechende bundesweit einheitliche Anforderungen könnten durch den Ordnungsgeber aufgestellt werden ohne eine Beteiligung Privater auszuschließen. Dies würde insbesondere eine überregionale Vergleichbarkeit der Daten fördern, die durch die derzeitige Fokussierung auf die Herkunft der Daten von – regional unterschiedlich arbeitenden – Gutachterausschüssen in den Hintergrund rückt. Eine möglichst weitgehende Transparenz des Grundstücksmarktes würde durch eine Stärkung der überregionalen Vergleichbarkeit der Daten auch der Gutachterausschüsse vergleichsweise deutlich stärker gefördert als durch den Ausschluss einzelner Datenquellen.

Zusammenfassung: Die Regelung des § 9 Abs. 2 Satz 2 wird im derzeitigen Wortlaut nicht von der Ermächtigungsgrundlage gedeckt und stellt zudem einen Eingriff in das Grundrecht der Berufsfreiheit dar.

Vorschlag: „Bei Kaufpreisen, Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten können neben oder anstelle der Daten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse auch geeignete Daten aus anderen Datensammlungen herangezogen werden.“

Nr. 10.1 ImmoWertA

Es wäre sinnvoll, die bisherige Empfehlung aus Nr. 1 Abs. 2 Satz 2 SW-RL auch mit in die ImmoWertA zu übernehmen.

Vorschlag: „... Dies gilt insbesondere in den Fällen, in denen für die Wertermittlung erforderliche Daten zur Anwendung kommen, die auf einer von der ImmoWertV und/oder ImmoWertA abweichenden Datengrundlage beruhen.“

§ 16 Abs. 2 Sätze 1 und 2 ImmoWertV-E

In der Praxis sind neben dem Entwicklungszustand und der Art der Nutzung auch weitere Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks so wichtig, dass sie auch verpflichtend aufgenommen werden sollten.

Vorschlag: „Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertobjekts sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen. Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind; ein Werteeinfluss ist regelmäßig anzunehmen für 1. das Maß der baulichen Nutzung, 2. die Bauweise oder Anbauart, 3. Die Grundstücksgröße bzw. Grundstücksform bzw. Grundstückszuschnitt, 4. die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl.“

§ 16 Abs. 4 Satz 5 ImmoWertV-E

Bei der Ermittlung der WGFZ sollte in der ImmoWertV und/oder in den ImmoWertA ein Bezug auf § 41 (Bildung von Teilflächen) erfolgen, da es sich bei der zu dividierenden Grundstücksfläche um die marktübliche Grundstücksfläche handelt. Grundsätzlich wäre es auch sinnvoll, die Berechnungsanweisungen der WGFZ – analog z.B. zur Berechnung der BGF – in den Anhang der ImmoWertV-E zu verschieben.

Vorschlag: „... Das nach dieser Vorschrift ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur marktüblichen Grundstücksfläche i.S.d. § 41 wird als wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bezeichnet.“

§ 18 Abs. 1 ImmoWertV-E

Es wäre sinnvoll, die Indexreihen analog zu den Umrechnungskoeffizienten zu beschreiben.

Vorschlag: „Die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen durch Indexreihen erfasst werden.“

§ 19 Absätze 2 und 3 ImmoWertV-E

Bei den Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten handelt es sich nicht um Umrechnungskoeffizienten im eigentlichen Sinne, sondern eher um Vergleichsfaktoren. Daher sollten diese umbenannt und in § 20 aufgenommen werden.

Vorschlag: Absätze 2 und 3 sollten als Absätze 3 und 4 in § 20 (Vergleichsfaktoren) überführt werden und dementsprechend umbenannt werden.

§ 20 ImmoWertV-E

Der Paragraph sollte mit der Definition des Vergleichsfaktors beginnen. Erst danach sollten die Anwendungsfälle dargestellt werden. Zudem sollen die Absätze 2 und 3 aus § 19 als Absätze 3 und 4 aufgenommen sowie sprachlich angepasst (Erbbaurechtsfaktor und Erbbaugrundstücksfaktor) werden.

Vorschlag: Absatz 1 wird Absatz 2 und Absatz 2 wird Absatz 1. „(3) Die Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht (Erbbaurechtsfaktoren) (4) Die Vergleichsfaktoren für das Erbbaugrundstück (Erbbaugrundstücksfaktoren)“

§ 22 ImmoWertV-E

Bei den „Erbbaurechtsfaktoren“ und „Erbbaugrundstücksfaktoren“ handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren, sondern um Marktanpassungsfaktoren, daher sollten diese umbenannt werden in „Erbbaurechts-Marktanpassungsfaktoren“ und „Erbbaugrundstücks-Marktanpassungsfaktoren“.

Vorschlag: Änderung der Bezeichnung „Erbbaurechtsfaktoren“ => „Erbbaurechts-Marktanpassungsfaktoren“ sowie „Erbbaugrundstücksfaktoren“ => „Erbbaugrundstücks-Marktanpassungsfaktoren“

§ 23 Absätze 2 und 4 ImmoWertV-E

Die Reihenfolge der Absätze sollte an die Reihenfolge im Wertermittlungsverfahren angepasst werden, wonach zunächst der vorläufige Vergleichswert (aktuell Absatz 4), dann der marktangepasste vorläufige Vergleichswert (Absatz 3) und schließlich der Vergleichswert (aktuell Absatz 2) ermittelt wird. Im aktuellen Absatz 2 sollte zudem ein „ggf.“ eingefügt werden.

Vorschlag: Abs. 2 wird Abs. 4. Zudem wird ein ggf. eingefügt („Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und einer ggf. erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.“ Abs. 4 wird Abs. 2.

Nr. 24.(1).2 ImmoWertA

Es wäre sicherlich hilfreich, wenn in den ImmoWertA konkrete Angaben darüber gemacht würden, wann von einer hinreichenden Übereinstimmung (ggf. in Abhängigkeit von dem jeweiligen Zustandsmerkmal) ausgegangen werden kann. Die recht allgemeinen Formulierungen wie etwa „nur unerhebliche Abweichungen“ etc. helfen nicht direkt weiter.

Vorschlag: Aufnahme von Vorschlägen für prozentuale Abweichungen, von denen man regelmäßig von unerheblichen Abweichungen ausgehen kann.

§ 26 Absätze 2 und 4 ImmoWertV-E

Die Reihenfolge der Absätze sollte an die Reihenfolge im Wertermittlungsverfahren angepasst werden, wonach zunächst der vorläufige Ertragswert (aktuell Absatz 4), dann der marktangepasste vorläufige Ertragswert (Absatz 3) und schließlich der Ertragswert (aktuell Absatz 2) ermittelt wird. Im aktuellen Absatz 2 sollte zudem ein „ggf.“ eingefügt werden.

Vorschlag: Abs. 2 wird Abs. 4. Zudem wird ein ggf. eingefügt („Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und einer ggf. erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.“ Abs. 4 wird Abs. 2.

§ 27 ImmoWertV-E

Es stellt sich die Frage, warum bei den Regelungen zum Ertragswertverfahren die drei Verfahrensvarianten in einem eigenen Paragraphen benannt werden, während die beiden Vergleichswert-Verfahrensvarianten (Vergleichspreisverfahren und Vergleichsfaktorverfahren) bei den Regelungen zum Vergleichswertverfahren nicht extra aufgeführt wurden. Das sollte besser vereinheitlicht werden.

Vorschlag: entweder Aufnahme eines weiteren Paragraphen zur Benennung der beiden Verfahrensvarianten des Vergleichswertverfahrens oder Integration des Inhalts des § 27 in § 26.

§ 30 Absatz 2 ImmoWertV-E

Für die Abzinsung der einzelnen Perioden im periodischen Ertragswertverfahren sollte nicht in der Regel der objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt werden, sondern dieser ist um sachverständige Zu- oder Abschläge zu modifizieren.

Vorschlag: „... Der Abzinsung ist ein marktgerechter Zinssatz zu Grunde zu legen. Dieser kann sich an dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz orientieren, der in der Regel um sachverständige Zu- und Abschläge zu modifizieren ist.“

Nr. 31.2 ImmoWertA

Die Regelung, dass zur Ermittlung des Rohertrags vorrangig die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden sollen, wenn sie marktüblich sind, widerspricht sowohl den Regelungen der ImmoWertV-E (vgl. § 31 Abs. 2 Satz 1) als auch den Regelungen aus den ImmoWertA (vgl. Nr. 2.2 und 29.2). Entscheidend ist aber vielmehr, dass diese Regelung gegen die nun in § 10 manifestierte Modellkonformität verstößt. Zudem wird die Spanne, in derer sich die tatsächlichen Erträge um die marktüblich erzielbaren Erträge bewegen müssen, nicht weiter spezifiziert.

Vorschlag: „Für das allgemeine und das vereinfachte Ertragswertverfahren gilt: a) Zur Ermittlung des Rohertrags werden regelmäßig die marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde gelegt. Für Wohnraummieten soll in erster Linie auf die ortsübliche Vergleichsmiete zurückgegriffen werden, für Gewerberaummieten auf die Marktmiete (zum Wertermittlungsstichtag bei Neuvermietungen für vergleichbare Objekte durchschnittlich (rechtmäßig) erzielbare Miete. b) Liegen besondere Ertragsverhältnisse vor oder sind wesentliche Änderungen der Ertragsverhältnisse des Wertermittlungsobjekts mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen absehbar, ist der vorläufige Ertragswert ebenfalls auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge (siehe a) zu ermitteln; die entsprechende Abweichung ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 3), sofern sich die tatsächlichen Erträge erheblich von den marktüblichen Erträgen unterscheiden.“

§ 32 ImmoWertV-E

Nach der Aufzählung der Bewirtschaftungskosten in Absatz 1 werden die Betriebskosten mit aufgeführt, in den weiteren Absätzen jedoch vergessen zu beschreiben (wie es für die übrigen Bewirtschaftungskosten aber ausführlich erfolgt). Das sollte als Absatz 5 ergänzt werden, wobei die Regelung aus Nr. 6.4 EW-RL – ohne den letzten Satz – übernommen werden kann.

Vorschlag: „(5) Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks angefallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können.“

§ 34 ImmoWertV-E

Der Kapitalisierungsfaktor soll zukünftig nur noch über die Formel ermittelt werden. Eine Tabelle mit Kapitalisierungsfaktoren ist nicht mehr vorgesehen. Laut amtlicher Begründung sei dies angesichts der heute üblichen computer-gestützten Berechnungen angemessen. Schaut man sich die geplanten Anlagen an, würde dies allerdings auch für viele weitere Tabellen gelten, bei denen die Tabellenwerte ebenfalls über eine Formel ermittelt werden können. Entgegen der Darstellung in der EW-RL sind nicht mehr zwei alternative Formeln angegeben (über mathematische Umstellung), sondern nur noch die auf den ersten Blick einfachere, wenngleich die mathematischen Zusammenhänge über die nicht übernommene Formel deutlicher werden.

Zusammenfassung: Es sollten entweder grundsätzlich die Tabellen aus der Verordnung herausgenommen werden, sofern die Werte über eine Formel ermittelt werden können oder eben alle – sinnvollen, da häufiger benötigten – Tabellen beibehalten werden.

Vorschlag: Die Tabellen mit Werten, die sich über eine Formel errechnen lassen, sollten in die ImmoWertA übernommen werden. Hierzu gehören insbesondere Die Kapitalisierungsfaktoren, die Abzinsungsfaktoren und die Tabellen zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer bei unterschiedlicher Gesamtnutzungsdauer.

§ 35 Absatz 1 ImmoWertV-E

Statt des „oder“ müsste es korrekterweise „und“ heißen.

Vorschlag: „Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.“

§ 35 Absätze 2 bis 4 ImmoWertV-E

Die Reihenfolge der Absätze sollte an die Reihenfolge im Wertermittlungsverfahren angepasst werden, wonach zunächst der vorläufige Sachwert (aktuell Absatz 4), dann der marktangepasste vorläufige Sachwert (Absatz 3) und schließlich der Sachwert (aktuell Absatz 2) ermittelt wird. Im aktuellen Absatz 2 sollte zudem ein „ggf.“ eingefügt werden.

Vorschlag: Abs. 2 wird Abs. 4. Zudem wird ein ggf. eingefügt („Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und einer ggf. erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.“ Abs. 4 wird Abs. 2.

§ 36 Abs. 3 ImmoWertV-E

Der über Jahrzehnte verwendete Begriff der Normalherstellungskosten soll mit der Novellierung durch den allgemeineren Begriff „Kostenkennwerte“ ersetzt werden – auch wenn in Anlage 6 zunächst die Bezeichnung NHK 2010 beibehalten wird. Mit Kostenkennwerten kommt man üblicherweise in Kontakt, wenn man sich Baukosten-Tabellen und Auswertungen anschaut, die insbesondere von Architekten benötigt werden. Durch die bisherige Bezeichnung „Normalherstellungskosten“ hatte man sich insoweit von den Architekten unterscheiden können. Aus unserer Sicht sollte man an der bisherigen Bezeichnung der Normalherstellungskosten festhalten und diese nicht durch den Begriff „Kostenkennwerte“ ersetzen.

Zusammenfassung: Der Begriff „Normalherstellungskosten“ sollte beibehalten werden.

Vorschlag: „Für die Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind vorrangig die auf eine Flächeneinheit bezogenen Normalherstellungskosten der Anlage 6 zu verwenden und mit ...“

§ 36 Abs. 3 ImmoWertV-E i.V.m. Nr. 36.(3).2 ImmoWertA

In § 36 Abs. 3 ImmoWertV-E wird bewusst auf die bisherige Aussage verzichtet, wonach von den Normalherstellungskosten bzw. den Kostenkennwerten nicht erfasste Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind. Hierbei handele es sich um besondere objektspezifische Merkmale, deren Berücksichtigung sich nach allgemeinen Regeln richte. In den ImmoWertA wird weiter ausgeführt, dass mit den Kostenkennwerten nicht erfasste Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen seien, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspreche. Die Abkehr von der sich in der Praxis etablierten Vorgehensweise, auch die mit der BGF nicht erfassten Bauteile über durchschnittliche Herstellungskosten inkl. Alterswertminderung und/oder dem Zeitwert dem vorläufigen Sachwert hinzuzufügen, ist nicht nachvollziehbar. Die besonderen Bauteile regelmäßig vor der Marktanpassung zu berücksichtigen erscheint sachgerecht, da der Sachwertfaktor auf die Höhe des vorläufigen Sachwerts reagiert. Sind die besonderen Bauteile im vorläufigen Sachwert enthalten, gehen sie aufgrund der nachfolgenden Marktanpassung mit ihrem verfahrensbezogenen Wertanteil in den Verkehrswert mit ein. Dies ist insoweit modellkonform, als dass auch bei der Ableitung der Sachwertfaktoren die besonderen Bauteile gleichermaßen berücksichtigt werden. Zudem liefe die ausschließliche Berücksichtigung als boG dem Grundsatz der in allen Verfahren nach Möglichkeit gleich anzusetzenden boG zuwider.

Zusammenfassung: Von der BGF nicht erfasste Bauteile sollten weiterhin auch vor der Marktanpassung berücksichtigt werden können.

Vorschlag: „(3) ... zu multiplizieren. In diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ...“

36.(3).2: „.... Mit den Normalherstellungskosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes mit ihren Herstellungskosten und anschließender Alterswertminderung oder mit ihren Sach- bzw. Zeitwerten anzusetzen.“

§ 36 Abs. 4 ImmoWertV-E

Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass die Regionalisierung der Herstellungskosten weiterhin möglich sein soll. Es stellt sich aber die Frage, warum eine solche Regelung überhaupt verbindlich in die ImmoWertV mit aufgenommen werden soll und nicht in den ImmoWertA. Es stellt sich auch die Frage, warum die Regionalisierung der Herstellungskosten ein Ausnahmetatbestand sein soll, denn die Frage „Baukosten regionalisieren – ja oder nein?“ geht weit über die Verkehrswertermittlung hinaus. Zu nennen sind hier neben der Baukostenberechnung insbesondere die Anwendungsfachbereiche:

- Markt-/Verkehrswertermittlungen (a)
- Beleihungswertermittlungen (b)
- Versicherungswertermittlungen (c)
- steuerliche Wertermittlungen (d)

Wenn man die ImmoWertV auch weiterhin als Grundlage für alle diese Anwendungsfachbereiche gestalten möchte (was aus unserer Sicht das Ziel sein sollte, damit die ImmoWertV nicht an Bedeutung verliert), sollte man auch deren Belange mit berücksichtigen.

- a) In der Markt-/Verkehrswertermittlung wurde bzw. wird mit der Problematik regional differenzierter Baukosten unterschiedlich umgegangen. Während ab 1997 die WertR die Regionalisierung der NHK empfohlen hatte, sah dies ab 2012 die SW-RL explizit nicht mehr vor. Aufgrund des 1. Grundsatzes marktkonformer Immobilienbewertung („Es muss in dem Modell bewertet werden, in dem die Marktdaten abgeleitet wurden“) spielt in der Verkehrswertermittlung die Regionalisierung nur insofern eine Rolle, als dass die Marktanpassung sowohl nach unten als auch nach oben nicht zu stark ausfällt.
- b) Der Sachwert bildet in der Beleihungswertermittlung in vielen Fällen neben dem Ertragswert die sog. Zweite Säule der Wertermittlung (§ 4 Abs. 1 BelWertV). Maßgebend für den Beleihungswert ist in diesen Fällen regelmäßig der Ertragswert (§ 4 Abs. 3 BelWertV).

Mit dem Sachwert soll demnach die Nachhaltigkeit der Wertansätze des Ertragswertverfahrens überprüft werden. Es wird also davon ausgegangen, dass der Wert des Beleihungsobjekts nachhaltig nicht höher als der Substanzwert dieser Immobilie sein kann. Der gemäß den Regeln der BelWertV zu ermittelnde Sachwert bildet somit eine obere Grenze für den Beleihungswert, die nur begründet in Ausnahmefällen überschritten werden darf. Es geht bei dieser Nachhaltigkeitsprüfung also nicht darum, einen marktkonformen Sachwert, sondern einen angemessenen Substanzwert zu ermitteln. Diese Regelungen werden sehr unterschiedlich in Bewertungsverfahren umgesetzt.

Durch das Ziel, in der Beleihungswertermittlung einen angemessenen Substanzwert zu ermitteln, scheidet der bei der Verkehrswertermittlung gewählte Weg aus, die regionalen Baupreisverhältnisse als Teil der Marktanpassung zu berücksichtigen. Es ist deshalb in der Beleihungswertermittlung grundsätzlich erforderlich und auch üblich, die angesetzten Herstellungskosten (z.B. NHK 2010) mittels Baukostenregionalfaktoren an die regionalen Baupreisverhältnisse anzupassen.

Insbesondere bei Einfamilienhäusern kann der Beleihungswert am Sachwert orientiert werden und eine Ertragswertermittlung entfallen (§ 4 Abs. 4 BelWertV). In diesen Fällen dient der Sachwert nicht nur zur Überprüfung der Nachhaltigkeit der Wertansätze. Vielmehr ist der Beleihungswert dort mit dem Sachwertverfahren zu ermitteln. D.h., es sind im Sachwertverfahren u.a. auch die „normalen regionalen Marktgegebenheiten“ (§ 3 Abs. 2 BelWertV) zu berücksichtigen. Hierzu wird üblicherweise ein sog. Nachhaltigkeitsfaktor in die Sachwertermittlung einbezogen, der wie

der in der Marktwertermittlung angesetzte Sachwertfaktor aus Kaufpreisen abgeleitet wird.

Der Nachhaltigkeitsfaktor trägt jedoch dem Gedanken der Nachhaltigkeit der Wertansätze im besonderen Maße Rechnung. So werden z.B. im Regelfall keine Nachhaltigkeitsfaktoren angesetzt, die 1,00 übersteigen (Deckelung). Grundsätzlich ist es in diesen Fällen möglich, die regionalen Baupreisverhältnisse als Teil der Nachhaltigkeitsfaktoren zu berücksichtigen. Dies führt jedoch in Regionen mit überdurchschnittlich hohen Baukosten zu erhöhten, oft 1,00 deutlich übersteigenden Sachwertfaktoren, was wegen der Deckelung des Nachhaltigkeitsfaktors negative Folgen für die Höhe des Beleihungswerts hat. Es ist deshalb in der Beleihungswertermittlung üblich auch bei Einfamilienhäusern die Herstellungskosten mittels Baukostenregionalfaktoren an die regionalen Baupreisverhältnisse anzupassen.

Die grundsätzliche Einführung von (Baukosten)Regionalfaktoren würde die Bedeutung der ImmoWertV für Beleihungswertermittlungen stärken.

- c) Für die Ermittlung des gleitenden Neuwerts im Sachwertverfahren im Zuge von Versicherungswertermittlungen werden an die Normalherstellungskosten regionale Zu- oder Abschläge in Form von (Baukosten)Regionalfaktoren angebracht. Dies ist erforderlich, da die Baukostenunterschiede in Deutschland zwischen rd. 0,6 und 1,4 (mit Inseln bis zu rd. 1,8) betragen und eine Gebäude-Versicherungswertermittlung (nur) mittels bundesdurchschnittlicher Bau(- bzw. Normalherstellungs)kosten in Regionen mit niedrigen (Baukosten)Regionalfaktoren (< 1,0) zu Überversicherungen und in Regionen mit hohen (Baukosten)Regionalfaktoren (> 1,0) zu Unterversicherungen führt – insbesondere wenn keine Korrektur an anderer Stelle erfolgt.

Die grundsätzliche Einführung von (Baukosten)Regionalfaktoren i.V.m. mit realistischeren durchschnittlichen (Norma)Herstellungskosten würde die Bedeutung der ImmoWertV für Versicherungswertermittlungen stärken.

- d) In der steuerlichen Wertermittlung sollten (Baukosten)Regionalfaktoren bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Gebäudeabschreibung (der sog. „Absetzung für Abnutzung“) Anwendung finden.¹⁾

Bemessungsgrundlage für die steuerliche Abschreibung ist der Gebäudeanteil am Kaufpreis. Bei einem für ein bebautes Grundstück für den Boden und das Gebäude einheitlich vereinbarten Kaufpreis sind entsprechend dem Gebot der Einzelbewertung im Sinne des § 6 EStG zunächst der „Boden- und Gebäudeanteil gesondert zu ermitteln und sodann die

1) Siehe hierzu ausführlich: Drosdzol, in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Teil 12, Kapitel 3 (steuerliche Wertermittlung), Abschnitt 3.2.7.3 (Bemessungen).

Anschaffungskosten nach dem Verhältnis der beiden Wertanteile in Anschaffungskosten für den Grund- und Bodenanteil und den Gebäudeanteil aufzuteilen.“²⁾

Für die Ermittlung des anteiligen Bodenwerts und des anteiligen Gebäudewerts bestehen keine steuerlichen Bewertungsvorschriften; diese Werte werden nach den Grundsätzen der Verkehrswertermittlung (ImmoWertV, früher WertV) geschätzt.³⁾

Der Bodenwertanteil wird durch Verwendung örtlicher Boden(richt)werte regionalisiert. Der Gebäudewertanteil wird wegen der Maßgaben der Sachwertrichtlinie (siehe zugehörige Nummer 5 Abs. 1 Satz 1 und Anlage 5) dagegen i.d.R. nicht regionalisiert. Hierdurch werden Grundstückserwerber in Regionen mit hohen Baukosten benachteiligt und in Regionen mit niedrigen Baukosten bevorteilt. Aus Sicht der Steuerverwaltung stellt sich das umgekehrt dar. Daher sollte generell (zumindest bei extrem hohen (Baukosten)Regionalfaktoren) der Gebäudeanteil regionalisiert werden. Hierdurch wird die Kaufpreisrelation gerechter dargestellt und damit dem „Grundsatz der Gleichmäßigkeit der Besteuerung“ besser entsprochen.

Für die oben dargestellte steuerliche Bewertung sind (Baukosten)Regionalfaktoren sinnvoll und sollten Anwendung finden. Dies ist nur möglich, wenn diese grundsätzlich Eingang in das Sachwertverfahren finden.

Ein Ziel der ImmoWertV-Novellierung ist es, eine bessere Vergleichbarkeit auf dem Grundstücksmarkt herzustellen. Wie möchte man das erreichen, wenn die Regionalisierung nicht grundsätzlich eingeführt wird? Die damaligen Bedenken gegen eine Regionalisierung der (Normal)Herstellungskosten sind nicht mehr aktuell, da mittlerweile sehr gute (Baukosten)Regionalfaktoren jährlich abgeleitet und zur Verfügung gestellt werden können.⁴⁾ Auch die teilweise vorhandenen harten Übergänge von einem Kreis zum nächsten können mittlerweile behoben werden. Es wird daher empfohlen, die (Baukosten)Regionalfaktoren grundsätzlich einzuführen.

2) BFH, Urteil vom 10.10.2000, IX R 86/97, BStBl. II 2001, 183 und BFH, Beschluss vom 15.11.2016, IX B 98/16

3) BFH, Urteil vom 10.10.2000, IX R 86/97, BStBl. II 2001, 183 und BFH, Beschluss vom 15.11.2016, IX B 98/16: „Für die Schätzung des Werts des Grund- und Boden- sowie des Gebäudeanteils kann nach ständiger Rechtsprechung des BFH die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV – vom 19. Mai 2010, BGBl I 2010, 639) herangezogen werden (vgl. BFH-Urteile vom 15. Januar 1985 IX R 81/83, BFHR 143, 61, BStBl II 1985, 252, unter 1.b; vom 11. Februar 2003 IX R 13/00, BFH/NV 2003, 769, unter II.2.a, und vom 29. Mai 2008 IX R 36/06, BFH/NV 2008, 1668, unter II.2., jeweils betreffend noch die Vorgängerregelung in Gestalt der Wertermittlungsverordnung vom 15. August 1972, BGBl I 1972, 1416 bzw. vom 6. Dezember 1988, BGBl I 1988, 2209.“

4) Vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Teil 7, Kapitel 5 (Baukostenregionalfaktoren).

Zusammenfassung: Wenn die Regionalisierung in der ImmoWertV geregelt werden soll oder muss, sollte der umgekehrte Weg (grundsätzliche Einführung der Regionalisierung) gegangen werden, zumal nur bei einem einheitlichen Modell die Sachwertfaktoren vergleichbar werden und zudem die Akzeptanz für das Sachwertverfahren größer wird.

Für andere Fachbereiche, wie die Beleihungswertermittlung, Versicherungswertermittlung oder die steuerliche Wertermittlung, ist der Einsatz von BKRF sehr sinnvoll bzw. notwendig. Damit die ImmoWertV in diesen Bereichen nicht an Bedeutung verliert, sollten die BKRF auch hier grundsätzlich zur Anwendung vorgeschrieben werden – wenn es denn einer verbindlichen/grundsätzlichen Regelung bedarf

Vorschlag: „Die durchschnittlichen Herstellungskosten oder die Normalherstellungskosten sind grundsätzlich mittels eines geeigneten Baukostenregionalfaktors an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss kann jedoch aus besonderem Grund abweichend von Satz 1 eine Sachwertermittlung ohne Baukostenregionalfaktoren vorgeben.“

Die Hinweise der ImmoWertA sind entsprechend anzupassen.

Nr. 36.(4).1 ImmoWertA

Die Formulierung „Außergewöhnlich hohe oder außergewöhnlich niedrige Sachwertfaktoren können dazu führen, dass das Sachwertverfahren in der Praxis schwer vermittelbar ist.“ Ist u.E. unglücklich. Warum ist nicht die aus der Sachwertrichtlinie (Nr. 5 Abs. 1: „... In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein.“) übernommen worden? Und was ist hier unter „außergewöhnlich“ zu verstehen?

Zusammenfassung: Die Formulierung sollte an die der Sachwertrichtlinie angepasst werden

Vorschlag: „In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Durch die Berücksichtigung der örtlich unterschiedlichen Baupreisniveaus über Baukostenregionalfaktoren werden die Sachwertfaktoren entsprechend gedämpft.“

§ 39 ImmoWertV-E

In Analogie zu den §§ 25 und 33 sollte der Zusatz „von den Gutachterausschüssen“ zu streichen. In diesem Zusammenhang wird auf unsere Ausführungen zu § 9 Abs. 2 ImmoWertV-E verwiesen.

Vorschlag: „Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. § 24 Absatz 2 und 3 gelten entsprechend.“

§ 46 Abs. 2 ImmoWertV-E

Die nicht abschließende Aufzählung der grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen sollte angepasst werden. Der Punkt „grundstücksgleiche Rechte“ gehört insofern nicht in die Auflistung, als dass diese an anderen Stellen in der Verordnung abgehandelt werden.

Vorschlag: „Als grundstücksbezogene Rechte und Belastungen kommen insbesondere in Betracht: 1. Dienstbarkeiten, 2. Nutzungsrechte, 3. Baulasten, 4. gesetzliche Beschränkungen des Eigentums sowie 5. miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen.“

§ 47 ImmoWertV-E i.V.m. Nr. 47 ImmoWertA

Die Regelungen zur Wertermittlung bei Rechten und Belastungen ist im Vergleich zu den Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken sehr dünn geregelt. In den ImmoWertA hätten durchaus Beispiele für ein Wohnungsrecht und/oder ein Nießbrauch aufgenommen werden können bzw. sollen.

Vorschlag: Aufnahme von Beispielen für die Wertermittlung von Wohnungsrechten und/oder Nießbrauch sowie für die Wertermittlung von durch Wohnungsrechten und/oder Nießbrauch belasteten Wertermittlungsobjekten.

Anlage 1 ImmoWertV-E

Die Gesamtnutzungsdauern von Wohnimmobilien sollen standardunabhängig auf 80 Jahre festgelegt werden, während sie aktuell in der Sachwertrichtlinie standardabhängig zwischen 60 bis 80 Jahren empfohlen werden. Dies ist sicherlich sinnvoll, da sich somit niedrigere Sachwertfaktoren und höhere Liegenschaftszinssätze ermitteln lassen – zumindest für Wohngebäude. Bei den sonstigen Gebäudearten soll nicht der bisherige Maximalwert für die Gesamtnutzungsdauer festgesetzt werden, sondern der Mittelwert – warum bei gewerblichen Objekten anders vorgegangen wurde als bei Wohnobjekten wird nicht erläutert. Durch die Umstellung von standardabhängigen Gesamtnutzungsdauern auf eine fixe Gesamtnutzungsdauer pro Gebäudeart, muss bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren beachtet werden, dass diese fortan auch in Abhängigkeit vom Gebäudestandard zu differenzieren sind. Ansonsten würden Immobilien mit geringerem Gebäudestandard zu hohe Verfahrenswerte liefern.

Zusammenfassung: Es sollte nicht nur für Wohnobjekte die bislang maximal empfohlene Gesamtnutzungsdauer festgesetzt werden, sondern auch für die übrigen Objektarten. Zudem sollte ein Hinweis in die ImmoWertA aufgenommen werden, dass bei der Ableitung der Sachwertfaktoren der Umstand berücksichtigt wird, dass für unterschiedliche Gebäudestandards auch unterschiedliche Sachwertfaktoren veröffentlicht werden müssen.

Anlage 2 ImmoWertV-E

Zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer kann entweder die Formel mit entsprechenden Werten für die Variablen a, b und c oder die Tabellen für die unterschiedlichen Gesamtnutzungsdauern verwendet werden. Es sollte statt der vielen (fünf Stück) umfangreichen Tabellen nur eine abgedruckt werden, die sich auf die relative Restnutzungsdauer bezieht und somit für alle Gesamtnutzungsdauern gilt. Ansonsten gilt auch hier das in der amtlichen Begründung bzgl. der Kapitalisierungs- und Abzinsungsfaktoren beschriebene, dass die Immobilienbewertung überwiegend softwaretechnisch unterstützt wird und deswegen auf den Abdruck von solchen Tabellen verzichtet werden kann.

Zusammenfassung: Statt der vielen (fünf Stück) umfangreichen Tabellen sollte nur eine abgedruckt werden, die sich auf das relative Gebäudealter bezieht und für alle Konstellationen einfach und schnell umgerechnet werden kann.

Vorschlag: Die entsprechende Tabelle ist bereits in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; S. 3.02.4/2/6 ff.

Anlage 5 ImmoWertV-E

Bei den Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sollten auch noch jene für sonstige Stellplätze ergänzt werden. Für die jährliche Wertfortschreibung gibt es keine Regelung bzgl. einer ggf. vorzunehmenden sachverständigen Rundung. In dem Beispiel der Nr. V.5 ImmoWertA wird deutlich, dass bei den Verwaltungskosten kaufmännisch auf einen Euro gerundet wird bzw. werden soll. Die Instandhaltungskosten für 2020 werden hingegen mit 10,70 €/m² angegeben, woraus geschlossen werden kann, dass hier keine kaufmännische Rundung auf den vollen Euro erfolgen soll. Es wäre sicherlich hilfreich, einen allgemeinen Hinweis zu geben, wann und in welcher Form gerundet werden soll.

Zusammenfassung: Bei den Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sollten auch noch jene für sonstige Stellplätze ergänzt werden. Es sollte entweder in Anlage 5 ImmoWertV-E oder in den ImmoWertA eine einheitliche Regelung aufgenommen werden, wie eine ggf. vorzunehmende kaufmännische Rundung zu erfolgen hat oder erfolgen sollte.

Vorschlag: Anlage 5 I. 1. und 5 I.2.: Ergänzung der Tabelle um die Zeile „jährlich je sonstigen Stellplatz: xx €“

Anlage 5 III.: „... verringert hat. Die Werte sind danach sachverständig zu runden, wobei für die Instandhaltungskosten pro m² auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie Verwaltungskosten auf den vollen Euro kaufmännisch zu runden ist.“

Anlage 6 ImmoWertV-E

Die bisherigen NHK 2010, die auf Analysen aus 2005 basieren und damit kaum mehr plausibel anwendbar sind, werde zunächst in die ImmoWertV-E übernommen und sollen erst zu einem späteren Zeitpunkt aktualisiert werden. Hier hat man u.E. die große Chance verpasst, mit neuen NHK wieder an die reale Marktsituation zu gelangen. Ebenso veraltet bleiben daher auch die Beschreibungen der Gebäudestandards. Neuere Gebäudestandards müssen daher weiterhin vom Sachverständigen berücksichtigt werden.

Vorschlag: Es sollten alsbald neue NHK mit zugehörigen (aktuellen) Standardbeschreibungen entwickelt und veröffentlicht werden.