

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO HÖRMANN
INA VIEBROK-HÖRMANN

Sachverständigenbüro Hörmann · Mörkenstraße 18 · 27572 Bremerhaven

An das
Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
Referat SW II 5
Alt-Moabit 140
10557 Berlin

nur per eMail: ImmoWertV@bmi.bund.de

Stellungnahme zur Novellierung der ImmoWertV 2020

19. August 2020 – VH.

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. hat seine Mitglieder gebeten, zur Neufassung der ImmoWertV Stellung zu nehmen. Als von dieser Verordnung direkt betroffene Sachverständige nehme ich diese Gelegenheit gern wahr, bedauere allerdings, dass die Einbindung der in der Praxis mit dieser Verordnung konfrontierten Sachverständigen sehr spät erfolgt.

Ebenfalls ist bedauerlich, dass im Gegensatz zur Novelle der WertV die Mitglieder der Arbeitsgruppe nicht benannt sind, so dass weder die Sachkunde im Bereich Immobilienbewertung noch mögliche Partikularinteressen ersichtlich sind. Mir scheint dies gerade im Hinblick auf das Gebot der Transparenz im Gesetzgebungsverfahren als äußerst unglücklich.

Auffällig ist die veränderte Sprache in der Verordnung. Grundsätzlich ist eine weniger juristische Sprachgebung positiv, allerdings können durch die Änderungen Missverständnisse und Verwirrung entstehen, so. z. B. beim Wort Grundstück, das hier nach der Definition des BGB verwendet wird. In der Immobilienbewertung ist eine deutlichere Definition erforderlich und sinnvoll (u. a. als Grundstück gelten dort alle Flurstücke, die unter einer lfd. Nummer im Grundbuch verzeichnet sind). Dass in § 15 Abs. 3 von Flächen gesprochen wird, ist gleichfalls unglücklich. Ebenfalls unklar sind Begriffe wie Marktgängigkeit oder Marktfähigkeit, die im Grunde überflüssig sind, da lt. Definition des Verkehrswertes Objekte, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt werden, außerhalb der normalen Immobilienbewertung nach BauGB stehen. Gleiches gilt für die Begriffe „bauliche Anlagen“, „allgemeine Wertverhältnisse“ oder „Eingangsparameter“. Hier fehlen eindeutige Definitionen. Hinsichtlich des Begriffes „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ wäre gleichfalls eine Erläuterung sinnvoll, da er nicht



von der Handelskammer Bremen - IHK
für Bremen und Bremerhaven öffentlich
bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und un-
bebauten Grundstücken, Mieten und
Pachten

Diplom-Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten und un-
bebauten Grundstücken, für Mieten und
Pachten
DIA – Deutsche Immobilienakademie an der Universität Freiburg GmbH

Recognized European Valuer
REV-D/BVS/2018/3

Mörkenstraße 18
27572 Bremerhaven

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

definiert ist. Ergänzend wären Hinweise nützlich, wie die Gutachterausschüsse derlei Einflüsse ermittelt und eliminiert haben.

Weiterhin fehlt in der Verordnung bei der Verwendung des Begriffs „Mittelwert“ die Erläuterung, welcher Mittelwert gemeint ist (siehe §§ 23 (4), § 49 (4) und § 51 (4)). Da es sehr unterschiedliche Mittelwerte gibt, ist hier eine Klarstellung unerlässlich.

An dieser Stelle ist noch hinzuzufügen, dass die Modellbeschreibungen und Ableitung von Indexreihen, Liegenschaftszinsen, Sach- und Vergleichsfaktoren usw. in den Grundstücksmarktberichten nach wie vor dürftig sind und häufig eine Nachvollziehbarkeit nicht möglich ist. Die neue Verordnung sollte eine ausführliche und umfassende Modell-Darstellung deutlich als Pflichtaufgabe festlegen. So sind bei Vergleichsfaktoren Angaben zu Grundstücksgröße und -zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Art und Zustand der baulichen Anlagen, Baujahr, Wohn-/Nutzfläche, Mietniveau usw. erforderlich, um die Faktoren sinnvoll verwenden zu können. Außerdem sind Lagefaktoren für das Bodenrichtwertniveau und dessen Festsetzungen nötig.

Die Handhabbarkeit der neuen Verordnung wird durch Einfügung etlicher Einzelpunkte, die bislang in den WertR untergebracht waren, erheblich erschwert und beengt. Grundsätzlich ist nachvollziehbar, dass die Immobilienbewertung in Deutschland einheitlicher werden soll. Die neue Verordnung lässt Einflüsse aus regionalen und/oder individuellen Besonderheiten jedoch nicht mehr zu, so dass eine marktgerechte Immobilienbewertung gar nicht mehr erfolgen kann.

Auch der klar erkennbare Einfluss, Regelungen der steuerlichen Bewertung sowie einer automatisierten Bewertung in der neuen ImmoWertV zu verankern, führt dazu, dass eine marktgerechte Immobilienbewertung mindestens erschwert und im Grunde sogar verhindert wird. Deutlich wird dies in Hinweisen auf das Bewertungsgesetz oder das Grundsteuerreformgesetz. Steuerliche Bewertungen sind als Massenbewertungen ausgelegt und sollen eben gerade nicht objektbezogen und marktkonform sein. Eine Immobilienwertermittlungsverordnung müsste aber genau diesen Anspruch, nämlich eine marktkonforme Bewertung, erfüllen, um der gesetzlichen Vorgabe des § 194 BauGB zu entsprechen. Die Verpflichtung, dem Marktverhalten entsprechende Daten zu erheben und daraus Bewertungsparameter abzuleiten, sollte deutlicher in der Verordnung stehen.

Der Entwurf der ImmoWertV 2020 weist den Gutachterausschüssen weitreichende Aufgaben zu. Das ist grundsätzlich zu begrüßen, da die Auswertung der Kaufverträge in zahlreichen Gutachterausschüssen nicht optimal und die Datenlage für Immobilienbewertungen vielfach spärlich ist. Da die Gutachterausschüsse aber selbst in Niedersachsen und Bremen häufig personell knapp bemessen sind, die Fachkunde der ehrenamtlichen Mitarbeiter sehr uneinheitlich ist und die Auswertung der Kaufverträge oft nur oberflächlich erfolgt, lassen sich etliche Vorgaben der ImmoWertV 2020 in der Praxis einfach nicht realisieren. Weder können per Verordnung genauere Informationen zum Ausstattungsstandard von Gebäuden gewonnen noch sicherere Bodenrichtwerte abgeleitet werden, wenn in den einzelnen Gutachterausschüssen weder ausreichend Mitarbeiter noch technische Ausstattung vorhanden sind. In Bremen sind die Grundstücksmarktberichte jahrelang mit mehrmonatiger Verspätung erschienen, ganze Marktsegmente wurden überhaupt nicht ausgewertet, und individuelle Abfragen aus der Kaufpreissammlung haben eine mehrmonatige Bearbeitungszeit. Die neuen Aufgaben sind daher von den Gutachterausschüssen kaum oder gar nicht zu erfüllen. Insofern ist hierzu eine begleitende Regelung zur Verbesserung der Lage der Gutachterausschüsse nötig.

Gerade die Erhebung von Daten wie GFZ oder WGFZ ist ohne zusätzlichen Personalaufwand nicht zu leisten. Gleiches gilt für Angaben zum Modernisierungsgrad, der Einfluss auf die Restnutzungsdauer hat, aber auch auf marktübliche Regelungen zu Mietverhältnissen und -höhe, die Grundlage für die Ermittlung objektspezifischer Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren sind.

Die Einführung der wGFZ ist wenig nützlich gewesen und sollte dringend rückgängig gemacht werden. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist dieser Wert unbekannt und spielt im Marktgeschehen keine Rolle. Die Ermittlung ist unter der derzeitigen Personalausstattung der Gutachterausschüsse schlicht und ergreifend nicht möglich. Zuschläge für nutzbare Räume in Dach- und Kellerebenen sind als boGs leichter und im Grunde passender anzubringen.

In der Novelle fehlt ein eindeutiger Hinweis auf das Stichtagsprinzip, das für Bewertungen in Erbangelegenheiten, aber auch bei Scheidungen oder für steuerliche Zwecke entsprechend gesetzlicher Regelungen und höchstrichterlicher Rechtsprechung zwingend zu beachten ist. Dies gilt umso mehr, als die Beschränkung auf Daten und Erkenntnisse, die zum Wertermittlungsstichtag bekannt oder veröffentlicht waren, eine wesentliche Grundlage einer marktkonformen Bewertung ist. Gerade wenn Grundstücksmarktberichte erst mit mehrmonatiger Verspätung veröffentlicht werden, ist dieses Prinzip von großer Bedeutung, insbesondere in Bewertungen zur Vorlage beim Finanzamt, auch wenn gerade dort das Stichtagsprinzip gern missachtet wird.

Sehr unglücklich ist die Einfügung von Daten und Tabellen wie die NHK 2010, die modellhaften Gesamtnutzungsdauern verschiedener Gebäudearten oder das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer in die Verordnung. Hinsichtlich der Normalherstellungskosten werden Aktualisierungen oder ggf. erforderliche Änderungen von Gebäudearten, Kostenansätzen erheblich erschwert. Gleiches gilt für die modellhaften Gesamtnutzungsdauern, die schon heute teils deutlich von den tatsächlichen Gesamtnutzungsdauern abweichen, und zwar sowohl nach oben als auch nach unten. Hier wäre ein Hinweis auf Tabellenwerke, jedoch keine Einbindung in die Verordnung die sehr viel lebensnähere Lösung. Darüber hinaus würde dann auch klarer ersichtlich, dass die angegebenen Werte bestenfalls grobe Erfahrungswerte darstellen, da es belastbare statistische Untersuchungen zu Gesamtnutzungsdauern von Gebäuden weder bundesweit noch regional gibt. Auch sollte klargestellt werden, dass die Restnutzungsdauern jeweils die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bezeichnen. Weiterhin fehlt der Hinweis auf die Sonderfälle wie Denkmäler, wenn die Angaben denn so detailliert sein sollen.

Auch das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer, dessen Formel aus dem Marktgeschehen so nicht abgeleitet sein kann und das wissenschaftlich in dieser Form nicht bewiesen ist, sollte lediglich als Verweis eingebunden werden. Nicht nachvollziehbar ist, warum Restnutzungsdauern nicht auch für Gewerbe- und Produktionsimmobilien aufgeführt werden, wenn denn schon so ein Modell verwendet wird (Abschnitt 2 § 4). Eine jahresgenaue Schätzung der Restnutzungsdauer ist jedoch nicht sachgerecht, hier wäre wünschenswert, eine Rundung auf 5-Jahres-Schritte vorzusehen (Anlage 1).

Zu ändern ist auch die Gleichsetzung der Normalherstellungskosten mit tatsächlichen Baukosten. Tatsächlich handelt es sich bei den NHK immer um modellhafte Ansätze, die erst durch Sachwertfaktoren Marktpreise darstellen.

Bedauerlich ist, dass bei den Herstellungskosten für Mehrfamilienhäuser und auch gewerbliche Immobilien Daten nur ab der Standardstufe drei ausgewiesen sind. Es

müsste dann zumindest einen Umrechnungshinweis auf niedrigere Standardstufen geben.

Leider fehlt bei den NHK komplett der Bereich Holzrahmenbauweise. Die Zuordnung zur Standardstufe 1 ist für solche Gebäude nicht richtig, wenn es sich um eine hochwertige Bauweise z. B. als Passivhaus handelt. Die Baukosten für solche Häuser sind genauso hoch wie die von Massivbauten, teilweise sogar etwas höher, und die Gesamtnutzungsdauer ist auch nicht geringer als von gemauerten Gebäuden.

Der Hinweis darauf, dass die Anwendung mehrerer Verfahren nur dann angebracht ist, wenn auch der örtliche Markt in dieser Weise handelt, ist gut. Positiv ist auch, dass für das Ertragswertverfahren marktübliche und tatsächlich erzielte Erträge zu betrachten und gegenübergestellt werden müssen. Die sich daraus ergebenden Erfordernisse sind im weiteren Verlauf der Verordnung aber jeweils hervorzuheben.

Dass nicht bei allen Verfahren zwingend eine Marktanpassung vorgesehen ist, ist nach meiner Ansicht grundlegend falsch. Bei keinem Bewertungsverfahren liegen stichtagsbezogene Bewertungsparameter vor, weder Sachwert- oder Vergleichsfaktoren noch Liegenschaftszinssätze können derart genau ermittelt werden. Im Gegenteil werden sie häufig über längere Perioden abgeleitet und bedürfen für eine marktgerechte Bewertung unbedingt und immer einer Anpassung.

Für die Ermittlung von Bodenrichtwerten wäre eine Auflistung derjenigen Grundstücksarten hilfreich, für die Bodenrichtwerte ausgewiesen werden sollten. Dabei sollten weitere Unterscheidungen nutzbarer Wasserflächen (z. B. Fischteiche), aber auch Erholungs- oder Gemeinbedarfsflächen vorgenommen werden (Anlage 4, Abschnitt 8). Wie Verlandungsflächen behandelt werden, ist in der Verordnung nicht aufgeführt. Für Gemeinbedarfsflächen fehlt eine Auflistung der unterschiedlichen Arten, die sich auf die Bodenwerte auswirken. Fehlender Praxisbezug zeigt sich auch bei der Frage, ob auch nicht erhebliche Abweichungen von der marktüblichen Grundstücksgröße Auswirkungen auf den Bodenwert haben und ob ggf. auch kleinere Teile eines solchen Grundstücks schon eigenständig bebaut werden könnten.

In der Anlage 6 findet sich die Definition für Dachgeschoss, Spitzboden usw. Die bisher verwendete Skizze ist in vielerlei Hinsicht nicht ausreichend eindeutig. Wünschenswert wäre mehr als eine Skizze. Auf diese Weise könnte man deutlicher herausstellen, was als Spitzboden betrachtet wird, der nicht in die BGF eingerechnet wird, und was als Dachgeschoss gilt, das in der BGF zu berücksichtigen ist. Damit wäre auch besser verständlich, was als nutzbare Fläche gilt und was nicht. In der bisherigen Praxis ist allerdings davon auszugehen, dass die Gutachterausschüsse diese Daten nicht ausreichend gründlich ermitteln und für ihre Auswertungen berücksichtigen konnten, da die BGF ohne Innenbesichtigung oder Bauakteneinsicht nur grob geschätzt werden kann. Ohne personelle Aufstockung ist das auch zukünftig nicht zu erwarten.

Die Modellgrößen für die Bewirtschaftungskosten sind zu pauschal und lassen regionale Unterschiede nicht zu, was nicht marktgerecht ist. Außerdem sind sie mit der Angabe auf 1 Nachkommastelle pseudogenau. Hier wäre eine Rundung auf 50 ct oder besser 1 €-Schritte sinnvoller.

Die Darstellung der Bewertung von Erbbaurechten ist in dieser Form eine Einschränkung, die nicht marktgerecht ist und regionale Gepflogenheiten nicht zulässt. Außerdem fehlen wichtige Erläuterungen zu den zu erhebenden Daten, z. B. wird nicht erläutert, wie objektspezifische Merkmale bei Erbbaugrundstücken ermittelt werden sollen und was objektspezifische Merkmale überhaupt umfassen. Da in den Grundstücksmarktberichten i. d. R. nicht erkennbar ist, welche Einflussgrößen in den

Kaufpreis für ein Erbbaurecht einbezogen worden sind, ist die Verwendung eines Vergleichspreises im Grunde überhaupt nicht möglich. Grundsätzlich ist es nach meiner Auffassung nicht erforderlich, das Erbbaurecht in dieser Form in die Verordnung aufzunehmen, insbesondere deshalb nicht, weil andere Rechte nicht in gleicher Weise behandelt werden (Wohnrecht, Nießbrauchsrecht, Wegerecht, Leitungsrecht usw. usw.). Dabei sollte auch ein Hinweis auf einen möglichen Werteeinfluss nicht dinglich gesicherter Rechte, aber auch auf Dienstbarkeiten sowie auf den Einfluss eines Rechtes auf angrenzende Grundstücke erfolgen.

Weiterhin bleibt unberücksichtigt, dass sich der Werteeinfluss von Rechten und Lasten in unterschiedlicher Weise für das Grundstück und den Berechtigten bemessen kann. Diese Unterscheidung ist aber für die Immobilienbewertung von entscheidender Bedeutung.

Unvollständig ist auch die Beschreibung des Ertragswertverfahrens. Hier fehlt u. a. ein Hinweis auf das periodische Verfahren.

Insgesamt sollte die „sachverständige Einschätzung“ objektspezifischer Besonderheiten in der Bewertung ausdrücklich zugelassen sein. Es ist nämlich vollkommen unmöglich, alle denkbaren Ausprägungen in einer Verordnung zu erfassen, und deshalb umso wichtiger, die Sachkunde und den Sachverstand der Immobilienbewerter ausdrücklich als Korrektiv zuzulassen.

Es ist wirklich schade, dass der vorliegende Entwurf eine Vermischung von ImmoWertV und WertR darstellt und dass offenbar einseitige Interessen des Finanzministeriums stärker eingeflossen sind als Argumente aus Kreisen der Fachleute. Es wäre praktikabler gewesen, wenn beide Regelungen erhalten und getrennt voneinander novelliert worden wären. Für die Arbeit der Sachverständigen ist es absolut wichtig, dass in der Novelle der ImmoWertV keine Vermischung mit steuerlicher Bewertung erfolgt und dass sich jede Bewertung außerhalb der steuerlichen Bewertung einzig und ausschließlich am Marktgeschehen zu orientieren hat.

Ich hoffe, dass Sie die Rückmeldungen aus den Fachkreisen in die Neufassung einfließen lassen.

Mit einer Veröffentlichung meiner Stellungnahme bin ich einverstanden.

Mit freundlichen Grüßen


(Viebrock - Hörmann)