

Verband der vereidigten Sachverständigen • Ahornallee 30 • 14050 Berlin

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

11014 Berlin

per Mail: ImmoWerV@bmi.bund.de

GESCHÄFTSSTELLE:
Ahornallee 30
14050 Berlin

Berlin, den 18.08.2020

Novellierung des Immobilienwertermittlungsrechts

Sehr ,

wir freuen uns über die Beteiligung in der Sache und bedanken uns für die Möglichkeit der Mitwirkung und Stellungnahme.

Hiermit nimmt der VVS Berlin und Brandenburg e.V. zum vorliegenden Gesetzentwurf wie folgt Stellung:

Der VVS e.V. begrüßt grundsätzlich eine Verschlinkung der Vorschriften.

Allerdings ist im Rahmen der ersten Phase aus unserer Sicht keine detaillierte fachliche Diskussion möglich, da das Zusammenführen der verschiedenen Vorschriften einen Regelungsumfang hat, den man innerhalb der gesetzten Frist nicht darlegen kann. Deshalb wäre es zwingend erforderlich, die fachliche Kompetenz der Grundstückssachverständigen in das weitere Rechtssetzungsverfahren einzubinden.

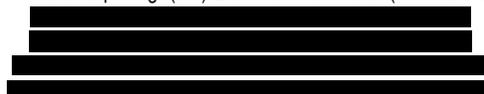
Bisher regeln der Bund und entsprechende Landeserlasse die Wertermittlung. In den Ländern Berlin und Brandenburg bestehen sehr gute Erfahrungen mit diesen Strukturen. Diese haben seit 2010 zu einer gut nachvollziehbaren Anwendung und Veröffentlichung von Daten geführt. Aufgrund der Arbeitsweise der Gutachterausschüsse im Land Berlin und Brandenburg erscheint der Versuch bundesweit einheitliche Grundsätze einzuführen als nicht erforderlich.

Die ImmoWertV wurde erst im Jahre 2010 eingeführt und soll jetzt schon wieder überarbeitet bzw. geändert werden. Deshalb verwundert uns die zeitliche Abfolge im Verfahren und wir befürchten, dass bewährte Grundlagen aufgrund der Eile im Verfahren verloren gehen.

Ebenso wird kritisch hinterfragt, ob ein bundesweiter einheitlicher Rahmen für die Wertermittlung wirklich zum Ausgleich von Schwankungen in der Grundstückswertermittlung führen kann. Die Freiheit der Grundstückssachverständigen in der Bewertung von Objekten wird sich nicht in ein so enges Korsett, wie im Rechtssetzungsverfahren vorgesehen, pressen lassen. Eine Erleichterung der Bewertung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten für private Grundstückssachverständige kann nicht erkannt werden.

Der Aufwand bei der Erarbeitung von Verkehrswertgutachten wird durch eine eng gesetzte Verfahrenstechnik nicht verschlankt, sondern führt dazu, das nach einer vorgegebenen Systematik abgearbeitet wird und damit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vorstand: Dipl.-Ing. (FH) Elke Hänicke-Hurlin (Vorsitzende)



im Nachhinein angepasst werden müssen. Diese Vorgehensweise führt dazu, dass der Leser und Endverbraucher die Gutachten nicht mehr versteht und nachvollziehen kann.

Wir halten fest, dass die geplante Überarbeitung des Wertermittlungsrechts in „begrenztem Umfang“ nicht zu einem besseren Verständnis führt. Wir regen an die Fachöffentlichkeit deutlich mehr in die Entscheidungsprozesse einzubeziehen.

Durch das geplante Rechtsetzungsverfahren ergeben sich aus unserer Sicht keine Verbesserungen gegenüber der bestehenden Rechtslage und keine Verschlankung der Prozesse. Wir hoffen, dass in einer zweiten Beteiligung, die Sachkenner entsprechend angehört werden, damit eine wirkliche Reform des bestehenden Wertermittlungsrechts erreicht werden kann.

Im Sinne eines besseren Verständnisses der neuen Regelungen wäre es von Vorteil eine Synopse zu erstellen, da offenbar doch weitreichendere inhaltliche Änderungen vorgenommen wurden, als Sie das darstellen. Ihr Ziel sehen wir nicht im Beschluss einer Neufassung, sondern in der fachlichen Überarbeitung der bestehenden Vorschriften ohne wesentliche Grundsätze oder inhaltliche Veränderungen an den bestehenden Vorschriften vorzunehmen. Wir können in der Neufassung keine zielführende fachliche Überarbeitung der bestehenden Vorschriften erkennen und lehnen diese daher ab.

Des Weiteren sind wir der Auffassung, dass eine entsprechende Fachtagung am Ende der ersten Beteiligungsphase unbedingt durchzuführen ist, damit auch die fachlichen Aspekte ausreichend gewürdigt und beachtet werden können.

Folgende Bemerkungen erlauben wir uns in Form von Stichworten zu benennen, da dort nach unserer Auffassung eine breite fachliche Diskussion benötigt wird und ggf. entsprechende Änderungen / Korrekturen vorzunehmen sind:

- Definition der w-GFZ
Wird die wGFZ durch die Marktteilnehmer angenommen – Verständnis der Definition
- Übernahme der NHK 2010
fehlende Berücksichtigung der Preissteigerungen in den letzten Jahren
- Verständnisfrage zu § 16 (5) ImmoWertV (neu)
Beiträge für die Grundstücksentwässerung
- § 36 ImmoWertV (neu)
Öffnung für Einführung eines Regionalfaktors
- Regelungen zu den Gesamtnutzungsdauern und Restnutzungsdauern
Modelle hinterfragen
- Umrechnungskoeffizienten der wGFZ bei Bodenwerten ab 500,00 €/m²
- Regelungen/ Beschreibung des „deduktiven“ Verfahrens
- Regelungen zum Erbbaurecht und zu den grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen
- Öffnung für neue Standards in der Wertermittlung
- Bereitstellung von Daten
Auskunft aus Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte

Fazit:

Die Arbeitsgruppe des VVS Berlin und Brandenburg e.V. ist zu der Auffassung gekommen, das die gewünschte Verschlankung durch das angestrebte Verfahren nicht erkennbar wird, das Verständnis der Immobilienbewertung nicht erleichtert wird und auch eine bessere Nachvollziehbarkeit eines Verkehrswertgutachtens nicht erreicht wird.

Es wird widersprochen und erscheint aus unserer Sicht nicht möglich, das die Verkehrswertermittlung bzw. Bodenrichtwertermittlung durch das geplante Rechtsetzungsverfahren nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen „aus einem einheitlichem Guss“ erfolgen kann.

Das Ziel die Transparenz des Wertermittlungsrechts zu erhöhen ist sinnvoll, kann aber in dieser Art der Verschmelzung bestehender Vorschriften nicht erreicht werden. Die angestrebte Korrektur und Präzisierung der Immobilienwertermittlungsverordnung ist mit jetzigem Stand an dieser Stelle nicht erkennbar und wird aus unserer Sicht für unnötig erachtet.

Gerne stehen wir für Rückfragen zur Verfügung.

Darüber hinaus erlauben wir uns, Ihnen die Stellungnahmen unserer Mitglieder aus dem Fachbereich Immobilienwertermittlung mit diesem Schreiben als Anlage zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen



Elke Hänicke-Hurlin
– Vorsitzende VVS e.V. –

Anlage