

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. – Leipziger Platz 9 – 10117 Berlin

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

Nur per E-Mail an: ImmoWertV@bmi.bund.de
Betreff: **Novellierung des Wertermittlungsrechts**

Berlin, 21.08.2020

Stellungnahme im Rahmen der Konsultation zur Novellierung des Wertermittlungsrechts vom 19. Juni 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Zusendung des o.g. Entwurfs und der Gelegenheit hierzu Stellung nehmen zu können.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 25 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Darunter gehören auch zahlreiche Mitglieder im Bereich Bewertung und Wertermittlung. Der Entwurf zur Novellierung des Wertermittlungsrechts ist für die Mitglieder des ZIA daher von großer Relevanz.

Wir möchten folgende Punkte zum Entwurf anmerken:

Problemstellung und Zielsetzung des Bundesministeriums

Bislang ist das Wertermittlungsrecht über die Wertermittlungsverordnung ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (in Kraft getreten am 1. Juli 2010) in Verbindung mit der Bodenwertrichtlinie vom 11.01.2011, der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012, der Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014 und der Ertragswertrichtlinie vom 15.11.2015 geregelt. Da Verordnungen und Richtlinien unterschiedliche rechtliche Anwendungsauswirkungen haben und die Richtlinien von den Bundesländern nur teilweise für verbindlich erklärt wurden, ist das Ziel des neuen Wertermittlungsrechts, die Richtlinien in die Verordnung zu integrieren, um eine bundeseinheitliche Anwendung der Grundsätze der Immobilienwertermittlung sicherzustellen und damit eine Rechtsvereinfachung zu ermöglichen. Die Wertermittlungsverordnung soll durch Anwendungshinweise (ImmoWertA) ergänzt werden.

Hauptstadtbüro
Leipziger Platz 9
10117 Berlin | Deutschland

Europabüro
3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel | Belgien

Vorstand:
Dr. Andreas Mattner (Präsident)
Jan Bettink
Rolf Buch
Ulrich Höller
Dr. Jochen Keysberg
Jochen Schenk
Bärbel Schomberg
Thomas Zinnöcker

Dr. Eckart John von Freyend
(Ehrenpräsident)

Präsidium:
Brigitte Adam
Andrea Agrusow
Dr. Hans-Joachim Barkmann
Nicholas Brinckmann
Klaus Beine
Udo Berner
Martin Eberhardt
Sabine Eckhardt
Dipl.-Ing. Rainer Eichholz
Jürgen Fenk
Paul Johannes Fietz
Dr. Jürgen Gehb
Thomas Hegel
Andreas Heibrock
Martina Hertwig
Andreas Hohlmann
Dr. Matthias Jacob
Lukas Jeckel
Sascha Klaus
Werner Knips
Barbara Knoflach
Axel König
Anette Kröger
Matthias Leube
Reinhard Müller
Dr. Andreas Muschter
Oliver Porr
Dr. Georg Reutter
Rupprecht Rittweger
Christian Schmid
Dr. Christoph Schumacher
Jürgen Schwarze
Dr. Zsolt Sluitner
Ulrich Steinmetz
Jörn Stobbe
Steffen Szeidl
Dirk Tönges
Timo Tschammler
Dr. Hans Volkert Volckens
Gabriele Volz
Gert Waltenbauer
Sonja Wärmtes
Dr. Marc Weinstock
Lars Wittan

Geschäftsführung:
Klaus-Peter Hesse (Sprecher)
Gero Gosslar
Sun Jensch

VR 25863 B (Berlin-Charlottenburg)

 **BDI**
Mitglied im BDI

Grundsätzlich sind Rechtsvereinfachungen zu begrüßen, da von einer erhöhten Transparenz und Klarheit ausgegangen werden kann. Wie in den nachfolgenden Ausführungen zu einzelnen beispielhaft kommentierten Paragrafen ersichtlich wird, ist diese Vereinheitlichung wesentlich von der Qualität der geforderten Datengrundlage, hier u.a. die Ausstattung der Gutachterausschüsse, abhängig. Diese verfügen über höchst volatile finanzielle und personelle Möglichkeiten zur Ableitung anzuwendender, aus dem Markt (Kaufpreisen) abgeleiteter wertrelevanter Daten, was der gewünschten bundesweiten Vereinheitlichung im Wege stehen wird. Dies betrifft insbesondere die Wirtschaftsimmobilien, für welche mehrheitlich von den Gutachterausschüssen gar keine wertrelevanten Daten untersucht bzw. abgeleitet werden bzw. werden können. Valide Marktdaten externer Analysten und Institutionen spielen keine Rolle bzw. sind für die Herleitung wertrelevanter Aussagen maximal nachrangig anzuwenden (siehe nachfolgende stichpunktartige Kommentierung). Für diesen großen Bereich der zu bewertenden Immobilienklassen ist in der neuen Wertermittlungsverordnung keine Weiterentwicklung erkennbar.

Durch den Ersatz von Orientierungswerten mit Spannen durch „unwiderlegliche Annahmen“ wird erkennbar, dass es sich bei der neuen Wertermittlungsverordnung noch mehr um eine modelltheoretische Bewertungsmethodik handeln wird, deren Zielgruppe vornehmlich im Bereich der steuerlichen Bewertung zu vermuten ist. Dies würde der Komplexität und Individualität der Bewertungsobjekte nicht gerecht werden.

Nicht erwähnt wird der wesentliche Aspekt einer höchstpersönlichen Besichtigung durch die verantwortlichen Sachverständigen/Gutachter. Dies wird als maßgeblich angesehen und wurde in den „Grundsätze ordnungsgemäßer Marktwertermittlung“ der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung, gif e.V. als Standard veröffentlicht.

Zusammenfassend ist erkennbar, dass die Schwerpunkte der neuen Wertermittlungsverordnung weiterhin vergangenheitsorientiert sind und die belegbaren Veränderungen und Entwicklungen des Käufer- und Nutzerverhaltens nicht berücksichtigt wurden. Die Chance einer Novellierung wurde nicht ergriffen.

Kommentierungen zu ausgewählten Paragrafen der neuen Wertermittlungsverordnung:

<p>§5 Weitere Grundstücksmerkmale</p> <p>(3) Die Ertragsverhältnisse ergeben sich aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für</p>	<p>Hier findet eine Verquickung von tatsächlichen und marktüblichen Erträgen statt. Eine Abgrenzung zwischen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr gemäß § 194 BauGB und der tatsächlichen Situation erfolgt nicht. Für die Ermittlung der marktüblichen Erträge wird bei</p>
--	---

<p>die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.</p>	<p>Wohnimmobilien z.B. der Mietspiegel empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Mietspiegel ausschließlich für Wohnungen ortsübliche Vergleichsmieten mit einer klaren Definition ausweist, welche erheblich von den Marktmieten zum Wertermittlungstichtag abweichen können. Die Definition einer marktüblichen Miete ist klar von der ortsüblichen Vergleichsmiete abzugrenzen.</p>
<p>§ 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</p> <p>Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts durch den Ansatz von marktgerechten Eingangsparametern wie beispielsweise von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren, Indexreihen und Liegenschaftszinssätzen, 2. bei Ermittlung des marktanangepassten vorläufigen Verfahrenswerts durch eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren oder durch Zu- und Abschläge. <p>[...]</p>	<p>Für einen Großteil von Wirtschaftsimmobiliien werden keine marktgerechten Eingangsparameter von den Gutachterausschüssen ermittelt. Eine Vielzahl von Grundstücksmarktberichten empfehlen die Anwendung „allgemeiner“ Liegenschaftszinssätze, deren Quelle und Berechnung nicht transparent ist.</p> <p>Ebenfalls werden in der Regel keine Sachwertfaktoren für Wirtschaftsimmobiliien abgeleitet.</p>
<p>§ 9 Eignung und Herkunft der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</p> <p>(2) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist Absatz 1. Bei Kaufpreisen, Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind vorrangig die Daten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse zu verwenden; stehen dort keine geeigneten Daten zur Verfügung, können Daten von anderen Gutachterausschüssen und Stellen</p>	<p>Die Verwendung von Daten aus den Kaufpreissammlungen sowie der Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse wird begrüßt. Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind für viele Arten von Wirtschaftsimmobiliien nicht verfügbar. Daten „von anderen Gutachterausschüssen“ sind, sofern vorhanden, in der Regel nicht anwendbar.</p>

<p>nach § 198 des Baugesetzbuchs sowie nachrangig Daten aus anderen Quellen herangezogen werden. Stehen nach Satz 2 keine geeigneten Daten zur Verfügung, sind sie unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig zu schätzen.</p>	<p>Eine sachverständige Schätzung, ohne valide Daten, ist möglichst zu vermeiden.</p>
<p>§ 16 Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks</p> <p>(4) Ist hinsichtlich des Verhältnisses der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein vom städtebaulich zulässigen Maß abweichendes Maß wertbeeinflussend, so sind zu dessen Ermittlung die Flächen aller oberirdischen Geschosse nach den jeweiligen Außenmaßen mit Ausnahme von Kellergeschossen und nicht ausbaufähigen Dachgeschossen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung mit seinem Verweis auf die Vollgeschossdefinitionen der Landesbauordnungen findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind pauschal mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse gelten nicht als Dachgeschosse; ihre Flächen werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach dieser Vorschrift ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche wird als wertrelevante</p>	<p>Hier wird eine neue Flächendefinition entwickelt. Die Negierung der Flächen nach Landesbauordnung trägt nicht dazu bei, einer bundesweiten Einheitlichkeit zu entsprechen.</p>

Geschossflächenzahl (WGFZ) bezeichnet.	
<p>§ 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren</p> <p>(1) Mit Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Für einen erheblichen Anteil von Wirtschaftsimmobilien werden keine Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren abgeleitet.</p>

Wir würden uns freuen, wenn der ZIA in der avisierten zweiten Runde näher zu den einzelnen Paragraphen und Anwendungshinweisen Stellung nehmen bzw. die Referenten des Bundesministeriums bei der weiteren Ausarbeitung unterstützen könnte.

[Redacted line]

[Redacted block]

[Redacted line]

[Redacted line]

[Redacted block]

[Redacted line]

[Redacted line]

[Redacted line]