

Stellungnahme der Bundesarchitektenkammer zur Novellierung des Wertermittlungsrechts

Die Bundesarchitektenkammer (BAK) ist der Zusammenschluss der 16 Länderarchitektenkammern in Deutschland. Sie vertritt auf nationaler und internationaler Ebene die Interessen von rund 130.000 Architektinnen und Architekten gegenüber Politik und Öffentlichkeit. Die Länderkammern haben u.a. die Aufgabe, Sachverständige auf dem Gebiet des Architekten- und Bauwesens öffentlich zu bestellen und zu vereidigen. Zum Entwurf einer neuen Immobilienwertermittlungsverordnung und dem Entwurf von Muster-Anwendungshinweisen zur ImmoWertV vom 1. Februar 2021 haben wir folgende Anmerkungen:

Mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 wurde die Einheitsbewertung für Zwecke der Grundsteuer verworfen. Daraufhin wurde mit dem Grundsteuer-Reformgesetz vom 26. November 2019 die zukünftige Berechnung der Grundsteuer festgelegt. Wesentliche Eckpfeiler waren die Bodenrichtwerte und eine statistisch ermittelte Nettokaltmiete.

Wenn die Bodenrichtwerte bis heute wegen fehlender Verbindlichkeit der entsprechenden Richtlinien nicht bundesweit nach einheitlichen Grundsätzen ermittelt werden können, dann sollte allein dieses Problem vom Ordnungsgeber angegangen werden. Dies spricht für die angedachte Alternative, allein die Bodenrichtwertermittlung in eine Verordnung zu integrieren (kleine Lösung). So kann eine bundesweite Grundstücksmarkttransparenz eine gerechte steuerliche Bewertung sicherstellen.

Durch die Integration der verschiedenen Richtlinien zur Verkehrswertermittlung in eine neue Wertermittlungsverordnung (große Lösung) wird ein starres Korsett geschaffen, das die Ermittlung eines marktgerechten Verkehrswertes nach § 194 BauGB erschwert. Dadurch würde die Arbeit der privaten Grundstückssachverständigen deutlich erschwert. Es würde also genau das Gegenteil von dem erreicht, was man als Ziel dieser Verordnung angegeben hat („*Unverbindliche Richtlinien ... beeinträchtigen die Tätigkeit der privaten Grundstückssachverständigen*“.).

Immobilienbewertung im Sinne des § 194 BauGB ist jedoch nicht der Versuch für Gerechtigkeit zu sorgen, sondern die Aufgabe, den Immobilienmarkt unter Beachtung der Definition des § 194 BauGB zu beobachten und so realistisch wie möglich abzubilden um daraus einen Verkehrswert (Marktwert) zu ermitteln. Dies beinhaltet konsequenterweise eine Bewertung anhand von sich ständig ändernden Markteinschätzungen von Käufern und Verkäufern. Es schließt ein modellhaftes Vorgehen – wie es auch im Entwurf der ImmoWertV vorgesehen ist – nicht aus, aber es ist zielführender diese teils sehr kleinteiligen Regelungen in eine Richtlinie zu fassen. Vorgaben beim Zins, die jetzt schon nicht den Marktgeschehen entsprechen, führen bspw. in der aktuellen Marktsituation zu rückwärtsgewandten und somit zu niedrigeren Werten.



Denn gerade eine Trennung in einen „Verbindlichen Teil“ (Verordnung) und einen „Empfehlenden Teil“ (zur Anwendung empfohlene Richtlinie), geben dem Sachverständigen eine ausreichende Handhabung um Ermessensspielräume marktgerecht im Sinne von Angebot und Nachfrage nutzen und somit den Markt gem. § 194 BauGB nachvollziehen zu können.

Als Beispiel sei die genaue Fixierung der Gesamtnutzungsdauer ohne eine Spanne genannt (Gesamtnutzungsdauer Verbrauchermärkte 30 Jahre). Die Gesamtnutzungsdauer hängt aber von diversen Parametern ab, die nicht allein durch technische Modernisierungselemente bei Ermittlung der Restnutzungsdauer bestimmbar ist. Verbrauchermärkte werden heute bundesweit grundsätzlich mit einer Gesamtnutzungsdauer von 40 +/- 10 Jahren angenommen.

Die erforderliche Neubewertung von 36 Mio. Grundstücken unter dem Gebot einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz ist mit dem vorgelegten Entwurf der ImmoWertV nicht möglich.

Insofern wäre es aus Sicht der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen sinnvoller, in einer kleinen Lösung die ImmoWertV 2010 zu modernisieren und die bisherigen Einzelrichtlinien in einer Immobilienwertermittlungsrichtlinie zusammenzufassen. Der jetzt vorliegende Entwurf der ImmoWertV 2022 (große Lösung) ist ein Normenkorsett mit fachlich fragwürdigen und nicht zielführenden Einzelvorgaben, da überdies durch die Zusammenfassung von Richtlinien und Verordnung die Unabhängigkeit von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen gefährdet wäre. Somit wären inhaltlich wirkende Einschränkungen beim ermittelnden Wert nicht angemessen, da die öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für marktgerechte Gutachten haften.

Sollte wie vom ZIA angeregt ein runder Tisch einberufen werden, sind Vertreterinnen und Vertreter der Architektenkammern gerne bereit, sich einzubringen.

26. Februar 2021

Architektenkammer Niedersachsen

federführend Sachverständigenwesen für die Bundesarchitektenkammer

