

b.v.s Charlottenstraße 79/80 – 10117 Berlin

Ministerium des Innern, für Bau und Heimat
Krausenstraße 17-18
10117 Berlin

Per E-Mail: ImmoWertV@bmi.bund.de

**Bundesfachbereich
Grundstückswertermittlung**
Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff

Telefon: 030 255 938 0
Telefax: 030 255 938 14
E-Mail: immobilienbewertung@bvs-ev.de
Internet: www.bvs-ev.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht

Unser Zeichen, Unsere Nachricht

Telefon, Name

Datum
26.02.2021

Stellungnahme des BVS zum Entwurf der ImmoWertV vom 01. Februar 2021 des Innenministeriums

Novellierung des Wertermittlungsrechts ImmoWertV 21 und ImmoWertV A

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr [REDACTED],

vielen Dank für die Zusendung des Entwurfs der ImmoWertV 2021 in der Fassung vom 01. Februar 2021.

Der Bundesverband der öffentlich bestellten und vereidigten sowie qualifizierten Sachverständigen Deutschlands (BVS) ist der größte Sachverständigenverband in Deutschland, dessen Mitglieder eine öffentliche Bestellung und Vereidigung nach § 36 GewO oder eine hochwertige nahezu gleichrangige Zertifizierung nachweisen können.

1 Vorbemerkungen

Der BVS hat alle Änderungen des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB seit Jahrzehnten intensiv begleitet und das vorhandene Fachwissen gerne zur Verfügung gestellt, soweit Verbände überhaupt noch intensiv und ausführlich mitarbeiten durften. In den letzten Jahren hat es eine Veränderung gegeben, die dazu geführt hat, dass die wichtigen Verbände der Immobilienbewertung, des Sachverständigenwesens und anderen Fachgremien nicht mehr direkt bei der Erarbeitung neuer rechtlicher oder verwaltungstechnischer Vorgaben beteiligt wurden. Vielmehr wird die Beteiligung der Fachwelt auf eine einfache Anhörung im Rahmen der üblichen Verfahren reduziert, was sich in den Entwürfen des BMI deutlich bemerkbar macht. Einen Grund für den Ausschluss der Fachwelt der Immobilienbewertung ist nicht erkennbar.

Dies ist umso bedauerlicher, da es sich nicht um politische Entscheidungen handelt, sondern vielmehr die Regelungen des BauGB im Rahmen einer Verordnung und ergänzender Verwaltungsvorschriften aktuellen Entwicklungen angepasst werden sollen.

In der Stellungnahme des BVS zum 1. Referentenentwurf im August 2020 hat der BVS auf diese Problematik eingehend hingewiesen. Leider ist bis heute weder eine Stellungnahme dazu an uns erfolgt noch hat das BMI sein Verfahren geändert. Die Einschränkung der alleinigen Beteiligung durch Mitarbeiter des BMI und einer seit Monaten nicht mehr tagenden anonymen Arbeitsgruppe aus den Verwaltungen der Bundesländer

Seiten 1 von 7

zu einer für die Fragen der Verkehrswertermittlung sehr wichtigen Rechtsgrundlage, wirkt sich auch auf den jetzt vorliegenden 2. Entwurf der ImmoWertV aus. Das Fehlen der fachlichen Beratung und die mangelnde Erfahrung in der praktischen Immobilienbewertung für Gerichte, der Finanzwirtschaft oder in Streitfällen zum Steuerrecht zeigt sich in dem gesamten Entwurf.

Für das Wirtschaftsgeschehen in der Bundesrepublik Deutschland werden qualifizierte Immobilienbewertungen als Grundlage für wirtschaftliche Entscheidungen in Angelegenheiten des Erbrechts, des Familienrechts, bei Ver- und Ankäufen von Immobilien und andere mehr benötigt. Es ist vor auszusehen, dass die fehlende Beteiligung der Fachwelt aus Verbänden, Wissenschaft und Anwendern deren Verlässlichkeit einschränken wird. Daraus entstehen erhebliche Vermögensschäden auch im Zusammenhang mit einer steigenden Anzahl gerichtlicher Verfahren.

Die Stellungnahmen zum 1. Entwurf, die von Ihnen im Internet bereitgestellt wurden, machen deutlich, dass die wichtigen Verbände und Institutionen nicht nur der Immobilienwirtschaft und der Fachwelt der Immobilienbewertung erhebliche Kritik geäußert und auf zwingend erforderliche Änderungen gedrungen haben. Leider zeigt der nun vorgelegte Entwurf keine grundsätzliche Verbesserung und wird nicht nur vom BVS mit großer Enttäuschung gesehen.

2 zur Stellungnahme des BVS

In den letzten Jahren hat der BVS in umfangreichen und detaillierten Stellungnahmen und intensiver Mitarbeit regelmäßig fachliche Korrekturen vorgeschlagen, die diskutiert und sehr oft umgesetzt wurden. In den Sachverständigen- und Expertengremien war der BVS regelmäßig beteiligt und hat auf hohem fachlichen Niveau mitgearbeitet. Auch die Stellungnahme des BVS zum 1. Entwurf war von dem Gedanken der Mitarbeit und fachlichen Beteiligung getragen und entsprechend detailliert und umfangreich mit erheblichen ehrenamtlichen Engagement gestaltet worden.

Der nunmehr vorgelegte 2. Entwurf zur Novellierung der ImmoWertV hat die wesentlichen Kritikpunkte nicht aufgegriffen und lässt in keiner Weise erkennen, aus welchen Gründen eine fachliche Mitarbeit nicht erfolgen soll. Der Vorschlag des BVS, in einer Expertengruppe mit großem Fachwissen und Erfahrungen mit Immobilienbewertungen die Novelle zu beraten und zu gestalten, wurde nicht berücksichtigt. Bis heute ist eine solche Expertengruppe nicht eingeladen worden. Nicht nur für den BVS ist nicht erkennbar, welcher Fach- und Sachverstand in Fragen der Immobilienbewertung beim 2. Entwurf der Novellierung der ImmoWertV im BMI und von außen beteiligt wurde und die vorgelegte Fassung formuliert und akzeptiert hat.

Der BVS wird zum 2. Entwurf keine weitere Stellungnahme in detaillierter Form erstellen. Die damit verbundene ehrenamtliche Zeit der Mitglieder des BVS wollen sehr viele Mitglieder nicht mehr aufbringen, da nach der bisherigen Reaktion des BMI eine ernsthafte Auseinandersetzung mit fachlichen Argumenten nicht zu erwarten ist.

Damit einher geht der sehr kurze Zeitraum von 4 Wochen zur Stellungnahme, der für den Umfang der geplanten ImmoWertV erheblich zu kurz ist. Das gilt besonders für ehrenamtlich tätige Sachverständige, die ihrem normalen Erwerbsleben nach gehen und die von Gerichten und Behörden vorgegebene Fristen einhalten müssen.

Es gibt auch keinen Grund, der sich aus den vorgelegten Schreiben und Entwürfen ergibt, der eine Beschlussfassung bis zum Mai 2021 erforderlich macht. Da die ImmoWertV unpolitische Inhalte darstellt und im Wesentlichen die Fachleute der Immobilienbewertung betrifft, ist ein Zusammenhang mit dem Ende der Legislaturperiode nicht erkennbar und sachlich nicht begründet.

Der BVS nimmt in dieser Stellungnahme nur zu einigen wichtigen inhaltlichen Überlegungen und Änderungen der ImmoWertV Stellung und beschränkt sich auf fachliche Aussagen zu einigen Problemen. Die Stellungnahme vom August 2020 bleibt im vollen Umfang weiter gültig und ist durch den vorgelegten 2. Entwurf weiterhin erforderlich und nicht erledigt.

3 angestrebte Automatisierung der Immobilienbewertung

Ziel der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist laut Begründung des Entwurfs der ImmoWertV, „dass die Ermittlung der Verkehrswerte und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten bundesweit nach einheitlichen Grundsätzen erfolgt“. Dies kann nach wie vor mit dem vorliegenden überarbeiteten Referentenentwurf der ImmoWertV 2021 aus unserer Sicht nicht erreicht werden.

Die Regelungen zur Immobilienbewertung in der ImmoWertV 2021 werden besonders geprägt durch sehr viele Details und Einzelregelungen mit einem hohen Maß an vorgetäuschter Genauigkeit. Deutlich erkennbar ist das Bestreben, eine einheitliche Immobilienbewertung in Deutschland sicherzustellen und das weitgehend automatisch ablaufen zu lassen.

Die vorgegebenen Modelle werden im Rechtssetzungsverfahren als ausgesprochen reglementiert bewertet und lassen einen Praxisbezug nicht erkennen. Das Marktverständnis für die Erarbeitung von Verkehrswertgutachten wird durch diese eng gesetzte Verfahrenstechnik nicht verstärkt, sondern führt dazu, dass der Marktteilnehmer Verkehrswertgutachten nicht mehr versteht und nicht nachvollziehen kann. Die Sprache des Verordnungsentwurfs ist schwer verständlich und enthält zahlreiche Querverweise, so dass die bezweckte „Vereinfachung des Wertermittlungsrechts“ ins Gegenteil verkehrt wird.

Das genannte Ziel einer „bundesweiten Einheitlichkeit und das Immobilienwertermittlungsrecht gleichsam aus einem Guss insgesamt neu zu regeln und dabei zum einen die erstrebte einheitliche Anwendung der Grundsätze der Wertermittlung sicherzustellen und zum anderen die Übersichtlichkeit des Wertermittlungsrechts zu steigern“, muss aufgrund regionaler und objektbezogener Unterschiede von Immobilien ins Leere laufen.

Unterschiedliche Immobilienarten (z. B. Einfamilienhaus, Kleingarten, Lagerhalle, Supermarkt, Baugrundstück, Mehrfamiliengebäude, Sporthalle, Bürogebäude) werden von den jeweils beteiligten Marktteilnehmern nach regional abweichenden Kriterien beurteilt.

Ein bundesweit einheitliches Korsett mit Regelungen zur zwingenden Anwendung wird regionale Schwankungen in der Grundstückswertermittlung nicht heilen. Eine Erleichterung der Bewertung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten nicht nur für private Grundstückssachverständige wird durch diese Herangehensweise nicht erreicht.

Durch die vorgesehenen Regelungen von

- einheitlichen Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksfläche,
- einheitlichen Umrechnungskoeffizienten für die Geschossflächenzahl (wertrelevante),
- theoretischen Gesamtnutzungsdauern,
- modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauern von Wohngebäuden auf der Grundlage von baulichen Modernisierungen in einer Punktrastermethode,
- modellhaften, pauschalen Bewirtschaftungskosten,
- die Bewertung von Erbbaurechten

lässt sich der Verkehrswert i.S. des § 194 BauGB nicht schematisch nach einem Modell ableiten. Der Grundstücksmarkt ist ein freier Markt und wird sich nicht gesetzlichen Regularien unterordnen.

Ferner ist festzustellen, dass die Gutachterausschüsse in den Bundesländern diese erforderlichen Daten nicht ermitteln können. Weder ist die personelle Ausstattung ausreichend noch ist das Personal hinreichend qualifiziert. Die technische Ausstattung ist rückständig.

Der genannte Erfüllungsaufwand in Höhe von 3,217 Mio. € dafür ist weder ausreichend noch wird deutlich, wofür dieser Betrag aufgebracht werden soll (einheitliche Software in Deutschland für die Führung der Kaufpreissammlung, einheitliche Kriterien für die Bewertungsparameter, Einstellung von Personal, Schulung, etc.) und ob dafür die Bundesregierung aufkommt bzw. die Länder das selbstständig regeln sollen.

Auffällig ist, dass Lücken bei der Beobachtung des Grundstücksmarktes nicht aufgegriffen werden. So fehlen Ansätze zur Abbildung der Immobilienverkäufe, die bei bestimmten wichtigen Grundstücksteilmärkten einen großen Marktanteil erreicht haben (Share-Deals), die noch nicht in die Kaufpreissammlungen aufgenommen werden können.

4 steuerliche Bewertung und Verkehrswertermittlung

Der vorgelegte Entwurf der ImmoWertV 2021 lässt inhaltliche und rechtliche Ähnlichkeiten mit dem Bewertungsgesetz erkennen. Warum in der Rechtsverordnung ImmoWertV 2021 gesetzliche Regelungen aufgenommen werden sollen, die bei der steuerlichen Bewertung wohl erforderlich sind, ist nicht zu erkennen. Während die steuerliche Bewertung für Massenverfahren des Steuerrechts erfolgt und zwingend in Deutschland nach einheitlichen Regelungen und Kriterien erfolgen muss, ist die Verkehrswertermittlung auf die individuelle Ermittlung eines Verkehrswertes (Marktwertes) gerichtet. Bereits der Anwendungsbereich der ImmoWertV macht das deutlich, denn alle Wertermittlungsaufgaben des BauGB (Enteignungsentschädigung, Umlegung, Planungsschaden, Sanierungsgebiete, Entwicklungsbereiche, Vorkaufsrechte, etc.) sind nur bei individueller Wertermittlung rechtlich sicher und gerecht zu erledigen.

Wenn die Bodenrichtwerte bis heute wegen fehlender Verbindlichkeit der entsprechenden Richtlinien nicht bundesweit nach einheitlichen Grundsätzen ermittelt werden, dann sollte allein dieses Problem vom Verordnungsgeber angegangen werden. Dies spricht für die angedachte Alternative, allein die Bodenrichtwertermittlung in eine Verordnung zu integrieren (kleine Lösung). So könnte 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 jegliche Bewertung nicht nur die der privaten Grundstückssachverständigen deutlich behindert. 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.“).

Immobilienwertung 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.

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. So sind z.B. die angegebenen Tabellenwerte für die Restnutzungsdauer in vielen Fällen unrealistisch.

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

Insofern wäre es aus Sicht der ö.b.u.v. Sachverständigen richtiger, in einer kleinen Lösung die ImmoWertV zu modernisieren und die bisherigen Einzelrichtlinien in einer Immobilienwertermittlungsrichtlinie

zusammenzufassen. Der jetzt vorliegende Entwurf der ImmoWertV (große Lösung) ist ein Normenkorsett mit fachlich fragwürdigen und nicht zielführenden Einzelvorgaben.

5 Modelle zur Immobilienbewertung

Jede Immobilienbewertung kann nur der Versuch sein, das Geschehen des Grundstücksmarktes abzubilden bzw. nachzuvollziehen. Dabei sind alle Facetten der Preisbildung von Immobilien und den anderen Gegenständen einer Immobilienbewertung zu berücksichtigen.

Erkennbar werden im vorliegendem Entwurf Modelle für Immobilienbewertungen festgeschrieben, die weder an dem Marktgeschehen nachgewiesen werden bzw. getestet wurden noch in der Praxis anwendbar sind. Es wird eine Genauigkeit vorgetäuscht, die in der Realität des Lebens nicht vorkommt und nur eine Täuschung der Anwender ist. Einige Beispiele:

- Die Angaben zur Gesamtnutzungsdauer sind machbar, sollten aber den Sachverständigen einen Spielraum lassen. Auch wenn es Modellgrößen sind, kann es doch erforderlich werden für Gebäude zu differenzieren. Das gilt insbesondere, wenn die Gebäudearten in der geplanten Tabelle nicht allumfassend sind, sondern nur ein kleines Spektrum des Marktgeschehens darstellen.
- Das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer in Fällen von Modernisierungen ist bisher weder fachlich bewiesen noch in der Praxis untersucht worden. Zumindest sind nachvollziehbare Veröffentlichungen dafür nicht bekannt. Warum im Entwurf für nicht geklärte Korrekturen ohne Marktbezug eine rechtliche Vorgabe gewählt wird, wäre noch deutlich zu begründen.
- Jede Angabe einer Restnutzungsdauer ist ein Blick in die Zukunft, gesehen aus dem Blickwinkel des Wertermittlungsstichtages. Blicke in die Zukunft sind sehr unsicher und je länger der Zeitraum ist, umso geringer wird die Genauigkeit der Zahl einer Restnutzungsdauer. Diese große Unsicherheit führt bisher dazu, dass qualifizierte Sachverständige nur Genauigkeiten mit 5-Jahres-Werten wählen, da jede andere Genauigkeit vorgetäuscht ist und eine Scheingenauigkeit darstellt. Es ist unverständlich, warum dann in einer Rechtsverordnung ein Modell festgeschrieben werden soll, welches eine Restnutzungsdauer mit unterjährigen Angaben berechnet. Das ist wie das Ausmessen einer Strecke von 100 m, bei der die ersten 99 m mit einfachem Schrittmaß gemessen werden und der letzte Meter mit einem aufwendigen Lasermessgerät auf den Millimeter genau ermittelt wird.
- Die NHK, die wieder als Herstellungskosten und nicht als Kostenkennwerte falsch dargestellt sind, sollen an die Wertermittlungsobjekte angepasst werden. Hierzu werden detaillierte Umrechnungen und Ermittlungen als Zu- und Abschläge vorgesehen. Da die NHK bereits sehr ungenau sind und selbstverständlich weder reale Bau- oder Herstellungskosten darstellen noch für eine Kostenkalkulation in irgendeiner Weise geeignet sind, sind die Korrekturen mathematisch im Ablauf des Sachwertverfahrens unerheblich und täuschen eine Genauigkeit vor, die nicht enthalten ist.
- Der Entwurf der ImmoWertV geht von der falschen Aussage aus, dass die NHK aus realen Baukosten abgeleitet sind. Dieser Glaube hat sich, seit Jahren als Irrglaube erkannt, nicht aufrechterhalten können. Nur in der steuerlichen Bewertung wird an diesem Glauben festgehalten, weil sonst die Systematik der steuerlichen Bewertung nicht mehr angewendet werden dürfte. Dieser vorgelegte Entwurf der ImmoWertV verfestigt die falsche Erwartungshaltung an die NHK statt der realen Situation zu folgen. Die darauf aufbauenden Modelle können mathematisch alle gerechnet werden, denn das Problem wird bei gleicher Anwendung in die Ableitung von Sachwertfaktoren verschoben.

Das ist der Grund für die identische Möglichkeit, auch einheitliche NHK für alle Objekte zu regeln (z.B. 1,- €/m² BGF) und dann bei der Ableitung der Sachwertfaktoren entsprechend zu verfahren. Das Ergebnis des Verkehrswertes ist identisch. Bereits diese einfache fachliche Überlegung macht deutlich, dass die im Entwurf vorgesehene Genauigkeit eine Scheingenauigkeit ist, die in der ImmoWertV nicht enthalten sein sollte.

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten können die Gutachterausschüsse in Deutschland bereits rechtlich nicht recherchieren und besonders auch nicht für Sachwertfaktoren oder Liegenschaftszinssätze und den weiteren wesentlichen Daten nicht statistisch gesichert auswerten.

Es wäre sehr viel besser, wenn das BMI sich für einheitliche Regelungen für alle Gutachterausschüsse einsetzt und dabei die fachliche und personelle sowie technische Ausstattung sicherstellt. Die sehr föderale Struktur bis zu gemeindlichen Regelungen verhindert eine gezielte umfangreiche und qualifizierte Beobachtung des Grundstücksmarktes.

6 Geschehen des Immobilienmarktes und ImmoWertV

Jede Immobilienbewertung versucht das Geschehen des Immobilienmarktes abzubilden, also die Argumente der Marktteilnehmer bei der Kaufpreisbildung nachzuvollziehen. Dem sind natürlich Grenzen gesetzt, doch ist der Verkehrswert in § 194 BauGB so definiert. Die ImmoWertV sollte dafür den Rahmen vorgeben, aber eine vollständige Regelung aller Einflüsse in rechtlich vorgegebenen Modellen ist unmöglich. Auch Formulierungen zur Abweichung der Verordnungstexte lösen das Problem nicht, denn diese Unterschiede der einzelnen Wertermittlungsgegenstände sind so gravierend und nicht in Modelle einzubinden, dass jede Verkehrswertermittlung individuell vorzunehmen ist.

Hierzu einige Beispiele in einer nicht abschließenden Aufzählung.

- Bei der Wertermittlung von Rechten und Lasten bzw. bei Wertermittlungsobjekten mit solchen Rechten und Lasten sind die individuellen Lösungen zum Teil stark abweichend von allgemeinen Regelungen und stark von der jeweiligen individuellen Situation geprägt. Hier muss die ImmoWertV alle Möglichkeiten der Berücksichtigung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zulassen und nicht einschränken.
- Die Wertermittlungsfragen bei Erbbaurechten sind sehr unterschiedlich in den einzelnen vertraglichen Regelungen gestaltet. Der Versuch einer Normierung mit den Erbbaurechtsfaktoren bzw. -koeffizienten ist nur dann möglich, wenn die reale Situation des Wertermittlungsfalls stark vereinfacht und allgemein reduziert wird. Die individuell stark unterschiedlichen Situationen sind dann trotzdem weiter im Einzelfall darzustellen. Dafür ist es erforderlich, dass die Gutachterausschüsse alle Merkmale der Erbbaurechtsverträge erfassen, was in der Realität bereits aus personellen Gründen nicht möglich ist. Da die Vielfalt der Erbbaurechtsfälle (von einem kleinen Siedlungshaus bis zu Einkaufszentren und Parkhäusern) auch unterschiedliche Regelungen zum Inhalt haben, ist real eine Abbildung des Geschehens des Grundstücksmarktes nicht umfassend möglich.
- Die Bewertung von Erbbaurechten sollte in der Wahl des Verfahrens nicht reglementiert werden, denn es gibt weitere unterschiedliche und regionale Modelle, die in Grundstücksteilmärkten zu beachten sind.
- Die Regelung zur Erfassung von Bestandteilen und Zubehör eines Grundstücks übersieht, dass in sehr vielen Kauffällen bei der Kaufpreisbildung solche Elemente nicht preislich berücksichtigt werden, bzw. nur mit kleinen Zu- oder Abschlägen Beachtung finden. Marktüblich ist keine einzelne Auflistung dieser Elemente, die auch in Kaufpreissammlungen nicht mit ihren Werteinflüssen nachvollziehbar erfasst werden.
- Das Modell aus Restnutzungsdauer (wirtschaftliche Restnutzungsdauer!) und Gesamtnutzungsdauer kann nur berücksichtigt werden, wenn die Angabe an die Realität des Objektes wie z.B. Zustand, Lage, Nachbarschaft, wirtschaftliche Aussicht angepasst werden kann. Ein wie in der ImmoWertV 2021 dargestellter mathematischer Bezug ist selten richtig.
- Mit der WGFZ wird weiter eine im Grundstücksverkehr nicht beachtete Größe dargestellt. So können Gutachterausschüsse die erforderlichen Daten nicht erfassen, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden kann und in Unterlagen der Baugenehmigungsbehörden die erforderlichen Erkenntnisse wegen fehlender Genehmigungs- und Anzeigeverfahren nicht vorhanden sind. Befragungen der Marktteilnehmer haben eine erhebliche Ungenauigkeit bei den Aussagen ergeben, da eine Normierung nicht möglich ist.

Besonders erforderlich ist eine deutliche Klarstellung des Stichtagsprinzips, so dass nur Informationen genutzt werden können, die am Wertermittlungsstichtag oder Qualitätstichtag bekannt gewesen sind. Auch spätere Veröffentlichungen, die rückwirkend Daten publizieren, sind nicht aufzunehmen. Auch die Marktteilnehmer des Grundstücksmarktes kennen bei den Kaufpreisverhandlungen nicht Auswertungen aus der Zukunft, insbesondere wenn diese Veröffentlichungen lange Zeiträume darstellen.

7 Vorschlag des BVS zum Umgang mit dem vorliegenden Entwurf

Der nunmehr vorliegende 2. Entwurf für eine Novellierung der ImmoWertV weist erhebliche fachliche Mängel auf und lässt keinen realen Bezug zum Geschehen des Grundstücksmarktes erkennen. Insbesondere die zahlreichen Einzeldaten und -modelle sowie Kennziffern bedeuten eine Einengung der Immobilienbewertung, die der Vielfalt der zu bewertenden Immobilien nicht gerecht wird und zahlreiche Grundstücksteilmärkte ausschließt.

Bisher war es ausreichend, dass die WertV oder ImmoWertV die Rahmenbedingungen einer Ermittlung von Verkehrswerten regelt und einen ausreichend flexiblen Raum lässt, auf individuelle Situationen zu reagieren. Die Regelungen von Detailfragen in einer Rechtsverordnung ermöglicht nur sehr eingeschränkt Aktualisierungen oder erforderliche Veränderungen, da der Verordnungsweg verwaltungs-technisch zu aufwändig und zu zeitraubend ist, insbesondere wenn die Bundesländer und Verbände anzuhören sind.

Der BVS wiederholt seinen Vorschlag, in einer Novellierung der ImmoWertV nach dem aktuellen Stand nur die zwingend erforderlichen Korrekturen vorzunehmen. Hierzu gehören insbesondere die Regelungen für die Bodenrichtwerte, da die Gutachterausschüsse qualitativ sehr unterschiedlich die Bodenrichtwerte ermitteln und unterschiedlich darstellen. Das gilt nicht nur für die Aufgaben der Grundsteuer, sondern führt auch in vielen Fällen, die öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige im gerichtlichen Verfahren begleiten, zu erheblichen Streitigkeiten zwischen allen Beteiligten und Gerichten. Die bisherigen Richtlinien bleiben in diesem Fall in Kraft, da bisher relevante Probleme oder Schwierigkeiten bei der Wertermittlung nicht bekannt geworden sind.

Diese „Kleine Lösung“ lässt anschließend ausreichend Zeit, ohne eine Einschränkung durch Legislaturperioden oder Fristen für die Grundsteuer eine Modernisierung der ImmoWertV zu entwickeln. Diese Modernisierung des deutschen Wertermittlungsrechtes soll dann neben den erforderlichen Verwaltungsvorschriften auch Änderungen des BauGB nicht ausschließen. So wäre es aus Sicht des BVS erforderlich, eine einheitliche Regelung für die Gutachterausschüsse zu schaffen, die auch die Personal- und technische Ausstattung sowie die Qualifizierung der Geschäftsstellen und Auswahl der Mitglieder mit einschließt. Das bisherige föderale System hat sich seit 1960 nicht als erfolgreich erwiesen.

Bei der Erarbeitung dieser Modernisierung sollten, wie es auch in der Vergangenheit erfolgreich praktiziert wurde, alle relevanten Verbände und Institutionen gemeinsam mit den Ländern und dem zuständigen Bundesministerium zusammenarbeiten. Das könnte auch extern erfolgen, wenn die Beteiligung aller Fachleute gesichert ist.

Auf eine solche Lösung der aktuellen Probleme freut sich der BVS und ist zur aktiven Mitarbeit bereit.

Mit freundlichen Grüßen



BVS-Vizepräsident und
Bundesfachbereichsleiter Grundstückswertermittlung