

## **Novellierung des Wertermittlungsrechts**

### **Stellungnahme des HLBS zum überarbeiteten Referentenentwurf einer neuen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Bearbeitungsstand 01.02.2021**

Wir greifen zunächst aus unserer ersten Stellungnahme zwei grundsätzliche Anmerkungen zu Art und Umfang des Novellierungsvorhabens erneut auf und machen im zweiten Teil einige Anmerkungen, Änderungs- oder Ergänzungsvorschläge zu Einzelheiten des Verordnungstextes.

#### **1. Zu Art und Umfang des Novellierungsvorhabens**

1.1 Es macht nicht für alle Immobilienarten einen Sinn, eine Bewertung in festen Modellvorgaben und mit Normobjekt abbildenden Eingangsdaten verbindlich vorzugeben, bei denen im zweiten Schritt nur durch erhebliche Korrekturen das Bewertungsobjekt tatsächlich sachgerecht abgebildet werden kann. Ausgehend von starren Bewertungsmodellen verschiebt sich die marktgerechte Anpassung und die Einbeziehung der individuellen Objekteigenschaften mehr und mehr in Richtung Marktanpassung (z.B. Sachwertfaktor) und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG).

Wir begrüßen, dass unserer Anregung nach Aufnahme einer Art Öffnungsklausel mit § 6 Abs.1 „Grundsätzlich...“ und in § 9 Abs. 3 „Stehen keine geeigneten ... sachverständig geschätzt werden“ im Verordnungstext nun Rechnung getragen ist.

Zur näheren Erläuterung:

Wenn für bestimmte Objekte (z. B. landwirtschaftliche Hofstellen) zur Anpassung an die Marktlage weder Sachwertfaktoren noch objektbezogene Liegenschaftszinssätze vorliegen, oder diese nach sachverständiger Würdigung nicht verwertbar sind, dann macht es keinen Sinn, sich an pauschalen Vorgaben zur Gesamtnutzungsdauer (Anlage 1), zu den Bewirtschaftungskosten (Anlage 5) oder zu Kostenkennwerten bzw. Normalherstellungskosten (Anlage 6) bei den Eingangswerten der Bewertung gezwungenermaßen zu orientieren, um dann unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen diese (nicht sachgerechten) Ansätze wieder zu korrigieren. Hier muss für den Bewertenden die Möglichkeit bestehen, gleich mit marktkonformen, objektspezifischen

Eingangsdaten zu rechnen, die die Realität abbilden, oder auf gänzlich andere, nicht-normierte Bewertungsverfahren begründet auszuweichen. Das ist wichtig für die Akzeptanz jedes Gutachtens.

1.2 Grundstücksmarkttransparenz wird nicht alleine nur durch Vorgaben bei der Datengewinnung und -aufbereitung erreicht, sondern setzt auch – insbesondere für die mit Wertermittlungen beauftragten Sachverständigen – eine einheitliche Regelungs- und Zugangspraxis bei den Datenauskünften insbesondere aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse voraus. Die derzeitige völlig uneinheitliche Situation (kostenfrei / kostenpflichtig / anonymisiert / nicht anonymisiert) führt schon an der Position der der Wertermittlung zu Grunde zu legenden Vergleichspreise die gewünschte Transparenz wieder ad absurdum.

Auf die Wettbewerbsverzerrung mit Wertermittlungen durch die Gutachterausschüsse verweisen wir zudem. Wir hatten dazu in der ersten Stellungnahme ergänzende Regelungen angeregt. Dazu ist nichts erkennbar, was nach unserer Auffassung die Zielerreichung der Novellierung in Frage stellt. Die Herausgabe nicht-anonymisierter Kaufpreisdaten (mit Katasterdaten) ist zwingend notwendig. Der Zugang zu diesen Daten kann selbstverständlich beschränkt werden. Er sollte ausschließlich an öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige erfolgen, zu dem zukünftig auch digital mit der entsprechenden Signaturkarte.

Ferner ist eine Harmonisierung der anfallenden Kosten anzustreben. Die anfallenden Kosten sollten von ihrer Höhe her nicht selbst schon ein Ausschlusskriterium für Transparenz und sachgerechte Wertermittlung bilden. Das gilt besonders bei der Wertermittlung landwirtschaftlich genutzter Flächen bzw. von ganzen Betrieben, wenn sich die Grundstücke auf mehrere Gemeinden und / oder Gemarkungen verteilen und deshalb eine größere Anzahl an Kaufpreisen erforderlich ist.

Ferner sollten den oben genannten Sachverständigen auf Anfrage alle relevanten Rechenmodelle und Vorgehensweisen für die jeweilige Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse offengelegt werden, um die notwendige fallspezifischen Würdigung zu ermöglichen.

## **2. Anmerkungen, Änderungs- oder Ergänzungsvorschläge zu Einzelheiten des Verordnungstextes**

### § 4, Abs. 2 i.V.m. Anlage 1:

In der Erläuterung auf unsere erste Stellungnahme und im neu gefassten Text zu den Anlagen 1 und 2 wird mit der Formulierung „im Übrigen“ eine Öffnung zur Anwendung anderer GND und RND aufgezeigt, wenn keine Daten durch die Gutachterausschüsse (z. B. Sachwertfaktor, Liegenschaftszins) vorliegen. Diese Öffnung ist zwar hilfreich, dürfte aber bei vielen Objekten im ländlichen Raum eher zum Standard- als zum Ausnahmefall werden.

Es wäre grundsätzlich sachgerechter für die Gesamtnutzungsdauer Spannen anzugeben und keine Absolutwerte. Gerade für den landwirtschaftlichen Bereich war es schon schwierig mit der Spanne von 30 Jahren +/- 10 Jahre aus der Sachwertrichtlinie die Realität abzubilden. Die Einengung auf eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren schränkt die bisherige Gutachtenpraxis nochmals deutlich ein, ohne dass ein Vorteil zu erkennen ist. Für Bereiche, in denen so und so keine Modelle zur Berechnung von Sachwertfaktoren oder objektbezogene Liegenschaftszinssätze existieren, ist diese Festlegung nicht zielführend. Die Festsetzung von starren Gesamtnutzungsdauern ist auch nicht marktgerecht. Für Gebäudetypen gibt es je nach Baujahr, Bauweise/Bauqualität und Ausstattung eine Spanne der Gesamtnutzungsdauer (siehe Anlage 3 der SW-RL). Die NHK 2010 sind nicht mehr nach Baujahresklassen gegliedert. Wird nunmehr auch die GND auf einen festen Wert bestimmt, geht das am Grundstücksmarkt vorbei und es bestehen erhebliche Zweifel, dass v.a. im ländlichen Raum die Gutachterausschüsse in der Lage sind, die Marktgängigkeit ausgehend von einem starren Modell dann über den Sachwertfaktor richtig abzubilden.

#### § 14, Abs. 4,5:

In kaufpreisarmen Lagen und z. B. bei Forstflächen kann das Vergleichswertverfahren zur Ableitung eines Bodenrichtwertes i. d. R. nicht angewendet werden. Hier müssen andere Verfahren zum Einsatz kommen, die im Verordnungstext auch teilweise aufgeführt sind. Zur notwendigen Einschätzung der Qualität der Bodenrichtwerte ist es unbedingt notwendig, wenn die Gutachterausschüsse die Bodenrichtwerte kennzeichnen, die nicht im Vergleichswertverfahren abgeleitet worden sind, und dokumentieren, nach welcher Methode der Bodenrichtwert abgeleitet worden ist. Die hierzu getroffenen Regelungen beurteilen wir ausreichend.

#### § 16 Abs. 4:

Die Bestimmung einer WGFZ in einem Modell, das mit der tatsächlich zulässigen oder nutzbaren GFZ nicht übereinstimmt, ist nicht marktgerecht. Es ist zu bezweifeln, dass Marktteilnehmer diese WGFZ nutzen bzw. dass sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Grundlage für den Kaufpreis bildet. Auch bestehen Bedenken, dass die Gutachterausschüsse, besonders im ländlichen Raum, personell und fachlich in der Lage sind, die WGFZ für alle Objektarten sachgerecht zu ermitteln. Gleiches gilt für die Ermittlung z.B. von Umrechnungsfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren (§ 12). Dieses seit Langem bestehende Manko darf nicht einfach unberücksichtigt bleiben.

§ 36, Abs. 4:

Der hierzu ergangene Vorschlag der Sprengnetter GmbH (Seite 122 der Auswertungsübersicht zu den ersten Stellungnahmen) ist sinnvoll und sollte übernommen werden.

HLBS e.V.

Berlin, 23. Februar 2021