

Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V., PF 64 01 36, 10047 Berlin

Herrn

SW I 2

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

Novellierung des Wertermittlungsrechts

– Stellungnahme zum Referentenentwurf vom 1. Februar 2021

Sehr geehrter Herr

vielen Dank für die Möglichkeit, zum Referentenentwurf der ImmoWertV vom 1. Februar 2021 sowie dem Entwurf der ImmoWertA erneut Stellung zu nehmen. Neben den bereits im Rahmen der ersten Konsultation eingebrachten Petita möchten wir uns ausschließlich zur Thematik „Anwendungsbereich der ImmoWertV 2021“ äußern.

Unter Abschnitt „E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft“ des Entwurfs beschreiben Sie richtigerweise: *„unmittelbarer Adressat der Verordnung sind die Gutachterausschüsse und gegebenenfalls sonstige für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständige Behörden“*.

Weiter heißt es in § 1 Abs. 1 ImmoWertV-E zum Anwendungsbereich:

Diese Verordnung ist anzuwenden

1. bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung) und
2. bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Zum unmittelbaren Adressatenkreis – den Gutachterausschüssen und sonstigen für den Vollzug des BauGB zuständige Behörden wie unter E.2 aufgeführt – findet sich unter § 1 Abs. 1 leider keine entsprechende Konkretisierung.

Die Bewertungsmodelle der ImmoWertV sind auf den unmittelbaren Adressatenkreis und die Belange der Gutachterausschüsse bzw. Behörden zugeschnitten. Sie sollen eine einheitliche und transparente Ableitung von Verkehrswerten durch diese Institutionen gewährleisten und haben daher einen relativ starren und modellhaften Charakter.

Die Regelungen vermögen für den unmittelbaren Adressatenkreis passgenau und in ihrer Modellhaftigkeit etabliert sein. Bewertungsanlässen und Bedürfnissen der Stakeholder abseits der Verkehrswertermittlung durch Gutachterausschüsse und Behörden wird diese Methodik jedoch häufig nicht gerecht.

26. Februar 2021

Az.: 16.505 /AW/SK

Für Rückfragen:

T +49 30 20915

**Verband deutscher
Pfandbriefbanken e.V.**
Georgenstraße 21
10117 Berlin

E info@pfandbrief.de
W www.pfandbrief.de

 [@pfandbriefbanks](https://twitter.com/pfandbriefbanks)

 [Verband deutscher
Pfandbriefbanken](https://www.linkedin.com/company/verband-deutscher-pfandbriefbanken)

Wie sie selbst in der Auswertungsanalyse unter § 1 Abs. 1 ImmoWertV-E ausführen, können die Regelungen durch ihren Verordnungscharakter jedoch eine faktische Bindungswirkung für das gesamte Sachverständigenwesen weit über den unmittelbaren Adressatenkreis hinaus entfalten. Diese faktische Bindungswirkung würde sich mit der Aufnahme der konkretisierenden Richtlinien in die neue Verordnung eher noch verstärken.

Für den vdp ist die kreditwirtschaftliche Markt- und Beleihungswertermittlung im Rahmen der Immobilienfinanzierung von besonderem Interesse. Die vdp-Mitgliedsinstitute wären von der faktischen Bindungswirkung vermutlich betroffen, obwohl die Regelungen für die Zwecke der kreditwirtschaftlichen Immobilienbewertung teilweise ungeeignet sind.

Auch muss davon ausgegangen werden, dass zukünftig die vollumfängliche Anwendung von ImmoWertV und ImmoWertA ggf. mit den bankregulatorischen Vorgaben zur Immobilienbewertung auf EU-Ebene kollidiert. In den vergangenen Jahren sind die Anforderungen an die Immobilienbewertung für die europäische Kreditwirtschaft aufgrund bankregulatorischer Vorgaben stetig gestiegen. Während diese Vorgaben bislang vornehmlich auf Bewertungsprozesse, Transparenz sowie die Qualifikation und Unabhängigkeit der Gutachter abzielen, muss damit gerechnet werden, dass zukünftig auch bewertungsmethodisch präzisere Vorgaben gemacht werden. Eine faktische Bindungswirkung der ImmoWertV würde diesen für deutsche Kreditinstitute verbindlichen EU-Regelungen ggf. entgegenstehen.

Der vdp spricht sich daher für eine explizite Benennung des unmittelbaren Adressatenkreises – die Gutachterausschüsse und sonstigen für den Vollzug des BauGB zuständige Behörden – in § 1 Abs. 1 ImmoWertV-E aus.

Dem in der Auswertungsübersicht unter § 1 Abs. 1 entgegengehaltenen Argument, dass über eine Benennung des unmittelbaren Adressatenkreises im Umkehrschluss ein „Anwendungsverbot“ für den faktischen Adressatenkreis abgeleitet werden könnte, kann nicht gefolgt werden. Allein durch den Verordnungscharakter sollte die ImmoWertV weiterhin faktische Bindungswirkung entfalten können; bestenfalls allerdings nur dort, wo es im Sinne einer sachgerechten Verkehrswertermittlung auch angemessen ist.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, bei der Anhörung am 10. März 2021 nochmals einzelne Petiten der Verbände zu diskutieren. Die Einladung nehmen wir gern an. Eine Anmeldung der beiden Unterzeichner ist bereits erfolgt.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

