



RICS Deutschland Ltd., Junghofstraße 26, 60311 Frankfurt am Main

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

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

Frankfurt, 21. August 2020

Stellungnahme der RICS zur Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV inkl. der ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Einbeziehung in die Novellierung des Wertermittlungsrechts durch das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat.

Sehr gern beteiligen wir uns daran und freuen uns, unsere Einschätzung als renommierte internationale Berufsorganisation mit rund 25-jähriger Repräsentanz in der deutschen Immobilienwirtschaft abzugeben und uns so in den politischen Dialog einzubringen.

Grundlage hierfür ist unser Selbstverständnis als unabhängiger und neutraler Politikberater im Sinne des Gemeinwohls. Die RICS erstellt aus Expertensicht Konzepte für komplexe Themen mit Bezügen zur Wirtschaft und Politik. Dabei greifen wir als internationaler Verband auf eine breite und ganzheitliche immobilienwirtschaftliche Expertise der Immobilienprofessionals zurück. Die Berufsstandards der RICS sind weltweit anerkannt.

Unsere Mitglieder sind u.a. in den Segmenten Immobilienbewertung, Immobilienrecht, Immobilienfinanzierung, Architektur und Stadtplanung, Bauträgersgeschäft und Projektentwicklung und der Immobilieninvestition tätig. In Deutschland sind rd. 1.880 MRICS/FRICS aktiv.

Diese Stellungnahme erstellten wir unter Einbeziehung der in Wertermittlung tätigen Mitglieder, die neben den deutschen Wertermittlungsmethoden vor allem unsere weltweit anerkannten und international abgestimmten Bewertungsstandards anwenden. Als Mitglieder der RICS sind sie zur Einhaltung dieser Standards nicht nur verpflichtet, sondern deren Einhaltung wird vielmehr durch RICS regelmäßig kontrolliert. Die Federführung übernahm dabei die Professional Group Valuation, in der 15 Mitglieder sowohl aus Forschung und Lehre als auch führende Experten aus der Praxis tätig sind.

1 Nicht steuerliche Aspekte in den Vordergrund stellen

Bedauerlicherweise wird mit der Novellierung der Immobilienwertermittlungsrechts durch die neue ImmoWertV in Verbindung mit der ImmoWertA offenkundig lediglich versucht, die Bewertungspraxis in Bezug auf steuerliche Aspekte zu vereinfachen.

2 Chance zur Anpassung an internationale Standards und Behebung von Praxisschwierigkeiten nicht vergeben

Unsere Hinweise beziehen sich deshalb im Wesentlichen auf Schwerpunkte, bei denen zu befürchten ist, dass der Standort Deutschland zu sehr im Vergleich zu anderen etablierten Immobilienmärkten von gebräuchlichen Bewertungsstandards abweicht. In der Praxis bestehen bereits Schwierigkeiten in der Anwendung der bisherigen Regelungen, die mit der Novellierung behoben werden sollten. Die bisherigen Regelungen können zu Fehlern in der Bewertung zu führen. Es ist zu befürchten, dass Transaktionen auf der Grundlage von fehlerhaften Bewertungen erfolgen, sprich, das Transaktionsgeschehen würde verzerrt wiedergegeben. Das alles kann nicht im Sinne des Verordnungsgebers sein.

2 Mehr Markttransparenz schaffen

Zweck und Ziel der Novellierung sollte die Schaffung einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz sein. Dies erachten wir für wichtig und richtig im Kontext der von der Regierung unterstützten Initiativen (u.a. BIG-DATA, KI etc.).

Transparenz wird aus Sicht der RICS nicht durch ein Zusammenführen von bestehenden Verordnungen und Richtlinien mit leichten Modifikationen in den Formulierungen erreicht. Vielmehr bedarf es aus unserer Sicht einer Anpassung an international übliche Verfahrensweisen, weil die Bewertungsstandards unzweifelhaft ein Kriterium für die Transparenz eines Immobilienmarkts sind. Auf europäischer bzw. allgemein internationaler Ebene werden, auch um Ziele wie die Finanzstabilität zu wahren, Reformen auf den Weg gebracht, die sich nun auch in der deutschen Gesetzgebung widerspiegeln sollten. Wir plädieren deshalb im Folgenden dafür, in den einzelnen Normen Anpassungen vorzunehmen.

3 Gewerbeimmobilien gleichermaßen berücksichtigen

Insgesamt bleiben wesentliche Aspekte der Immobilienwirtschaft und der Wertermittlungspraxis unberücksichtigt. Dies resultiert daraus, dass die ImmoWertV in der novellierten Fassung weiterhin einen starken Fokus auf Wohnimmobilien aufweist. In der Praxis sind jedoch nicht nur Wohnimmobilien zu bewerten, sondern darüber hinaus auch heterogene Gewerbeimmobilien, bei denen die Datenlage auch nach eigenem Bekunden der Gutachterausschüsse sehr dürftig ist. Bei deren Bewertung mit den gleichen Regelungen vorzugehen wie bei Wohnimmobilien, scheint zumindest überdenkenswert. Im Folgenden schlagen wir deshalb Punkte vor, die die Transparenz auf anderem Wege erhöhen können und verweisen auf das beigegefügte Positionspapier der RICS.

4 Intensiveren Austausch mit der Praxis suchen

Gestatten Sie uns abschließend noch den Hinweis, dass die Frist zur Stellungnahme über den Sommer für große Schwierigkeiten gesorgt hat. Zum einen führt die derzeitige Pandemielage zu teils erheblichen Änderungen in den betrieblichen Abläufen, was einen inhaltlichen Austausch mit der Novellierung erschwert, zum anderen überschneidet sich die Frist zur Anhörung mit den bundesweiten Sommerferien. Um ein solch wichtiges Verfahren noch besser begleiten zu können, hätten wir uns eine Frist bis mindestens Mitte / Ende September gewünscht.

5 Einzelne Verbesserungs- und Ergänzungshinweise

Für die konkrete inhaltliche Ausgestaltung führen wir im Folgenden diverse Beispiele auf, die jedoch nicht als abschließende Kommentierung missverstanden werden sollen. Vielmehr erscheint es uns unerlässlich, die ImmoWertV unter intensiver Einbeziehung derer, die sie in der Praxis anwenden sollen, grundsätzlich zu überarbeiten.

Wir fassen deshalb nur exemplarisch die wesentlichen Forderungen zusammen:

5.1 Verbindlichkeit regeln

Die Anwendung der ImmoWertV ist grundsätzlich für die Gutachterausschüsse verbindlich. Faktisch ist die Anwendung jedoch für jedermann, sofern er den Verkehrswert einer Immobilie ermittelt. Wir regen an, die Anwendung der ImmoWertV als verbindlich zu erklären. Eine Wertschätzung aller Wertermittler und der damit verbundenen Personen-Qualifikationen (MRICS/FRICS, zertifizierte Immobiliengutachter und öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige) wäre wünschenswert.

5.2 Weitere Wertermittlungsverfahren zulassen

In der Praxis zur Anwendung kommende andere Wertermittlungsverfahren werden weiterhin nicht berücksichtigt. Exemplarisch zu nennen sind das Discounted-Cash-Flow-Verfahren, das Liquidations- und das Residualwertverfahren. Diese sind international gebräuchlich und in anderen internationalen Standards ausreichend beschrieben. Etliche Bewertungsanlässe in der Praxis sind nur mit solchen Verfahren zu bearbeiten. Die ImmoWertV sollte die Anforderungen der Immobilienbewertungspraxis aufgreifen und diese etablierten, notwendigen Verfahren etwa durch eine Öffnungsklausel ermöglichen und dazu Anforderungen formulieren. Gerne können wir hierzu als Verband auch Praxistipps veröffentlichen.

5.3 Münchener Verfahren für Wertermittlung von Erbbaurechten zulassen

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten für Erbbaurechte wird nach wie vor ausschließlich die finanzmathematische Methode dargestellt. Für deren Anwendung liegen die von den Gutachterausschüssen bereitzustellenden Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte aufgrund unzureichender Datenlage nur in seltenen Fällen vor. In der Praxis der kreditwirtschaftlichen Wertermittlung hat sich das Münchener Verfahren etabliert (wie wir auch mit unserem Positionspapier zu den Erbbaurechten ausführten). Wir regen an, dieses Verfahren ebenfalls in die ImmoWertV aufzunehmen und zu normieren, da es anschaulich und verständlich ist und mit den allgemein bei einer Wertermittlung zur Verfügung stehenden Daten angewendet werden kann.

5.4 Praxisnahe Herstellungskosten und Regionalisierung einführen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen basieren weiterhin auf den NHK 2010, die aus unserer Marktkennntnis und Erfahrung weder das aktuelle Preisniveau widerspiegeln, noch den aktuellen Eigenschaften von Neubauten, wie z.B. Niedrigenergie-, Passivhausstandard etc. entsprechen.

Zusätzlich halten wir verbindliche Regionalisierungsfaktoren, wie sie z.B. bei den BKI Regionalfaktoren zur Anwendung kommen, für sinnvoll. Zum einen führen nicht an das regionale Baupreisgefüge angepasste Herstellungskosten zu Sachwertanpassungsfaktoren, die für Gutachtenempfänger wie u.a. Gerichte, Privatkunden etc. als Nicht-Fachleute nicht nachzuvollziehen sind. In nachfragearmen Märkten ergeben sich sehr hohe Abschläge, die den vorläufigen Sachwert oftmals halbieren, um den marktangepassten vorläufigen Sachwert abzuleiten. In nachfragestarken Märkten ergeben sich Sachwertanpassungsfaktoren, die zu einem Vielfachen des vorläufigen Sachwerts führen. Auch bei sachlicher Richtigkeit und marktkonformem Endergebnis sind die Herleitung und deren Zwischenergebnisse nicht nachzuvollziehen. Zum anderen ist die Regionalisierung der Herstellungskosten in der kreditwirtschaftlichen Wertermittlung zwingend vorzunehmen.

5.5 Stärkung der Gutachterausschüsse

Sachwertfaktoren und andere für die Wertermittlung benötigte Daten sollen von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen ermittelt werden. Damit liegt eine hohe fachliche Verantwortung bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte, die auf der Grundlage der Kaufpreise Anpassungsfaktoren für typische Grundstücke der jeweiligen Gebäudeart ermitteln. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Leider beobachten wir jedoch regelmäßig, dass die Gutachterausschüsse zum Teil und vor allem in den ländlich geprägten und kleinteiligen Ausschüssen, z. B. in Baden-Württemberg, mangels personeller und/oder zeitlicher Ressourcen die Anpassungsfaktoren nicht ausweisen können. In vielen Lagen würde der Sachwertfaktor deutlich über 1,0 liegen. Oft erhalten Sachverständige die Auskunft, den Grundstücksmarktbericht der nächstgrößeren Stadt heranzuziehen. Die Marktverhältnisse sind jedoch nicht in jedem Fall übertragbar. Dadurch wird die Ermittlung plausibler Markt-/Verkehrswerte im Sachwertverfahren erschwert. Die Gutachterausschüsse müssten entsprechend ggf. überörtlich organisiert und sowohl finanziell wie auch personell so ausgestattet werden, dass sie flächendeckend ihre Verpflichtungen, die sich aus dem BauGB ergeben, in konstanter Qualität erfüllen können. Viele Gutachterausschüsse von größeren Städten oder in neu organisierten Ämtern für Bodenmanagement leisten hier schon sehr gute Arbeit.

5.6 Schaffung einer zentralen Immobilien-Datenbank

Während bei reinen Grundstückstransaktionen den Gutachterausschüssen die Kaufverträge automatisch zugehen, sind die Informationskosten für alle Beteiligten (Finanzamt, Gutachter u.a.) bei Unternehmenstransaktionen (inkl. Grundstücke und Gebäude) sehr hoch. Angestrebt werden sollte eine einheitliche zentrale Datenbank mit modularem Aufbau, untergliedert in Datenerhebung, -haltung, -analyse und -bereitstellung. Aus Nutzersicht sollten die Daten schneller bereitgestellt werden. Wünschenswert ist eine flächendeckende Verfügbarkeit der Immobiliendaten, deutschlandweite und überregionale Auswertungen sowie unterjährige Immobilienmarktprognosen zumindest für Teilmärkte. Zudem ist auch der Zugriff auf die Kaufpreissammlung unter Wahrung des Datenschutzes bundesweit einheitlich zu regeln. Ausgehend von der bestehenden dezentralen Sammlung wurden folgende Empfehlungen entwickelt:

5.6.1 Aufbau einer zentralen bundeseinheitlichen digitalen Kaufpreissammlung

Als ein weiteres Element zu mehr Markttransparenz raten wir den Aufbau einer zentralen und bundeseinheitlichen digitalen Kaufpreissammlung, die durch eine übergreifende Geschäftsstelle geführt wird, an. Da die Daten derzeit auf der Ebene der lokalen Gutachterausschüsse gesammelt und für die Erstellung des deutschlandweiten Immobilienmarktberichts anonymisiert zusammengefasst werden, wird vorgeschlagen, stattdessen eine einheitliche zentrale Datenbank zu erstellen.

Da die Führung der Kaufpreissammlungen dem Landesrecht unterliegt, müsste hier eine Struktur geschaffen werden, die es vermeidet eine neue juristische Person zu bilden. Hierzu gibt es bereits Blaupausen wie etwa im Beleihungsrechtsverhältnis, indem hoheitliche Aufgaben, Rechte und Pflichten delegiert werden. Eine solche Struktur könnte auch für die Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS) / Kaufpreissammlung gefunden werden.

Die Datenbank sollte durch eine zu schaffende Geschäftsstelle geführt werden, deren Aufgaben und erforderliche Ressourcen zwischen Bund, Ländern und Kommunen einvernehmlich festzulegen sind. Diese sollte nicht nur den bundesweiten Immobilienmarktbericht auf der Grundlage der zentralen Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse erstellen. Eine weitere Aufgabe wäre darüber hinaus die Standardisierung von Datenerhebungs- und -

Verarbeitungsverfahren sowie die Vorgabe von gemeinsamen Begriffen und Begriffsverständnissen, um die Einheitlichkeit von Bundesimmobilienmarktbericht und den Landesimmobilienmarktberichten der OGA sicherzustellen.

Mit dem Entstehen dieser Datenbank könnten zeitnah sowohl Indizes als auch sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet werden. Die (lokalen) Gutachterausschüsse in den Ländern würden auf diese Weise in die Lage versetzt, Marktberichte und Bodenrichtwerte zentral, standardisiert und mit einer viel höheren Qualität zu erstellen bzw. zu ermitteln. So ließen sich z.B. auch regionale Überhitzungstendenzen fundierter evaluieren.

5.8 Schnelle und digitale Übermittlung der Daten durch die Notariate

Die Notare sollten die Daten in elektronischer Form liefern, damit die Daten direkt in die Datenbank eingespielt und schneller auswertbar gemacht werden können.

Bei der Kaufpreiserfassung ist der Aufwand bei den Gutachterausschüssen zu minimieren sowie der Zeitverzug zwischen Vertragsschluss und Verfügbarkeit der erfassten Daten zu verringern. Dies kann u.a. durch die Verwendung des Datensatzes, den die Notare in Zukunft in elektronischer Form an die Grundbuchämter zur Führung der elektronischen Grundbücher senden müssen, geschehen. Dadurch erhalten die Gutachterausschüsse einen maschinenlesbaren Datensatz, wodurch die Erfassung erleichtert wird.

Darüber hinaus wird damit ein wirksamer Beitrag zur Entbürokratisierung geleistet, weil der Notar den gleichen Datensatz an zwei staatliche Stellen versenden kann und keine zusätzlichen Abschriften erstellt und versandt werden müssen. Zudem sollten die Finanzämter den Gutachterausschüssen unverzüglich nach Datenerfassung Kontrollmitteilungen schicken, um einen Abgleich zu ermöglichen.

5.9 Verbesserung der Kaufpreissammlung durch die Erweiterung der Datensätze

Eine weitere Verbesserung der Kaufpreissammlung könnte durch die Erweiterung der Datensätze um bewertungsrelevante Informationen über die Immobilie umgesetzt werden. Hierzu könnte eine Konkretisierung des § 197 BauGB erfolgen, um den Gutachterausschüssen einige schon mit dem Vertragsabschluss vorliegende Mindestdaten unmittelbar zur Verfügung zu stellen. Das könnten Mieterträge, Leerstand, Vertragslaufzeiten der Mietverträge, aber auch Bauzustand, Altlasten und energetischer Zustand sein, die durch die Notare zu erfassen wären. Zudem wäre es denkbar, Informationen, die bereits in amtlichen Geoinformationssystemen (z.B. FIS-Broker: Baujahr, Planungsrecht etc.) verfügbar sind, zu erfassen und somit nutzbar zu machen. Damit könnten auch bereits verfügbare amtliche Daten wie z.B. Marktdaten, für die Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien generiert werden.

Dazu wären dann die Unterlagen zu den durch Landesrecht festzulegenden Mindestangaben im Zeitpunkt der Beurkundung des Vertrags beim Notar zu hinterlegen. Diese wären mit der Abschrift des Kaufvertrags bzw. der Übermittlung der Daten gemäß § 195 an die Gutachterausschüsse zu übermitteln.

5.10 Nutzung von Expertenwissen

Bereits bei der Anhörung zur ImmoWertV 2010 gab es zahlreiche Hinweise und Kritikpunkte von verschiedenen Verbänden im Zuge der Anhörung, die jedoch leider unberücksichtigt geblieben sind.

Wir hoffen, dass es durch Einbeziehung von Verbänden und Organisation gelingt, die Verordnung zu verbessern und praktikabler für alle Beteiligten zu machen.

Wir bedanken uns nochmals ausdrücklich für die Möglichkeit, zu dem vorliegenden Entwurf der ImmoWertV in Verbindung mit der ImmoWertA Stellung nehmen und Ihnen unsere Anregungen übermitteln zu können.

Wir würden uns freuen, Sie bei der Novellierung des Immobilienwertermittlungsrechts weiter zu unterstützen. Ausdrücklich möchten wir unsere Bereitschaft signalisieren, die weiteren Schritte der Novellierung weiterhin durch einen konstruktiven Austausch zu begleiten.

Mit freundlichen Grüßen

