



BDGS • Edelsbergstr. 8 • D-80686 München

DAS PRÄSIDIUM

Bundesministerium des Innern,
für Bau und Heimat
Referat SWII5

10117 Berlin

ImmoWertV@bmi.bund.de

21.08.2020

Novellierung des Wertermittlungsrechts hier: Anhörung der Verbände

Sehr [REDACTED],

im Namen des Bundesverbands Deutscher Grundstückssachverständiger bedanke ich mich für die Möglichkeit der Stellungnahme zur geplanten Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Der Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger (BDGS) wurde 1992 gegründet und vertritt über 200 auf die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken bzw. auf die Ermittlung von Mieten und Pachten spezialisierte Sachverständige.

Die Stellungnahme erhält zunächst einige allgemeine Anmerkungen und im Anschluss daran Anregungen zu einzelnen Formulierungen in den entsprechenden Paragraphen.

A: Bezeichnung

Für die zurzeit gültige Version wurde die Bezeichnung „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV) gewählt, nachdem die vorherigen Fassungen „Wertermittlungsverordnung“ (WertV) bezeichnet wurden. Da der Begriff „Immobilien“ dem deutschen Recht ansonsten fremd ist, war die Veränderung des Namens nicht sinnvoll. In Anlehnung der ansonsten üblichen Bezeichnungen wäre entweder die vorherige Bezeichnung sinnvoll oder die Bezeichnung „Grundstückswertermittlungsverordnung“ mit den einschlägigen Vorschriften konform.

B: Einheitliche und marktgerechte Grundsätze

Allgemein ist festzuhalten, dass die ImmoWertV, wie auch in der Einleitung zum Referentenentwurf richtigerweise feststellt, der Verkehrswertermittlung nach „einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen“ dient.

Während das Ziel der einheitlichen Grundsätze mit dem vorliegenden Entwurf erreicht werden dürfte, sind manche Formulierungen hinsichtlich der marktgerechten Werte unglücklich gewählt, wie nachfolgend gezeigt werden wird. Dies betrifft insbesondere den Verweis auf Anlage 5 in § 32.



Da gleichzeitig im Referentenentwurf betont wird, dass „inhaltliche Änderungen an den bisherigen Vorgaben der Richtlinien und der Immobilienwertermittlungsverordnung ... nur in sehr begrenztem Umfang vorgesehen“ sind, wird um Klarstellung gebeten, dass neben der Einheitlichkeit auch immer den marktgerechten Grundsätzen gefolgt werden muss.

C: Adressat

Des Weiteren sollte deutlich gemacht werden, dass der „unmittelbarer Adressat der Verordnung die Gutachterausschüsse und gegebenenfalls sonstige für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständige Behörden“ sind und somit nicht jeder in der Grundstückswertermittlung Tätige die Vorschriften der ImmoWertV 2021 einzuhalten hat.

Für eine entsprechende Klarstellung könnte in § 1 (1) gesorgt werden: „Diese Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände (Wertermittlung) und bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte durch Gutachterausschüsse und gegebenenfalls sonstige für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständige Behörden anzuwenden.“

D: zu einzelnen Formulierungen

§ 1 (Schlusssatz)

Eine Marktfähigkeit oder Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts ist nicht erforderlich.

- Die Formulierung ist unglücklich und sollte gestrichen werden. Natürlich muss eine „Marktfähigkeit“ vorliegen - wie sollte sonst die Anforderung der Verkehrswertdefinition „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ erfüllt werden können.
- Lediglich der Umstand, dass bestimmte Immobilienarten zum Stichtag nicht gehandelt werden, hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Mit anderen Worten: Es gibt natürlich einen Verkehrswert von Hotels, auch wenn z.B. bedingt durch COVID-19 aktuell Hotels am Standort nicht zu veräußern sind.

§ 4 Abs. 3

Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße für die Anzahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird vorbehaltlich des Satzes 3 aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Qualitätsstichtag ermittelt. Individuelle Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen ist das in Anlage 2 beschriebene Modell anzuwenden; es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechend angewendet werden

- Der Hinweis auf die Modellgröße sollte entfallen. Der Satz bleibt auch ohne den Einschub richtig. Modellgröße und gewöhnlicher Geschäftsverkehr stehen generell im Widerspruch.
- Statt der zwingenden Vorgabe der Anlage 2 sollte die Formulierung „soll“ und „kann“ gewählt werden, auch um Abweichungen auf dem Grundstücksmarkt angemessen berücksichtigen zu können.

§ 6

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des



Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Die in Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren können jeweils zur Überprüfung der Ergebnisse eines anderen Wertermittlungsverfahrens herangezogen werden, wenn hierfür geeignete Daten vorliegen.

- Das Wort „grundsätzlich“ sollte gestrichen werden, da sonst das Ziel der Wertermittlung nach einheitlichen Grundsätzen nicht erreicht werden kann.
- Der Einschub „insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten“ kann nicht die Basis für die Wahl des Verfahrens sein, da dann der Grundsatz „marktgerecht“ nicht erfüllt werden kann. Der Einschub ist optimaler Weise zu streichen.
- Der Satzteil „wenn hierfür geeignete Daten vorliegen“ ist überflüssig. Ohne geeignete Daten wären Alternativverfahren ohnehin nicht berechenbar.

§ 7

(1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt

1. bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts durch den Ansatz von marktgerechten Eingangsparametern wie beispielsweise von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren, Indexreihen und Liegenschaftszinssätzen,
2. bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts durch eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren oder durch Zu- und Abschläge.

(2) In den in § 6 Absatz 1 genannten Verfahren findet eine Marktanpassung im Sinne des Absatzes 1 Nummer 2 standardmäßig nur im Sachwertverfahren statt; die Marktanpassung erfolgt hier durch die Anwendung von Sachwertfaktoren. Im Übrigen findet eine Marktanpassung in den in Absatz 1 Satz 1 genannten Verfahren nach nur statt, soweit der Ansatz marktgerechter Eingangsparameter im Sinne Absatzes 1 Nummer 1 die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt; die Marktanpassung erfolgt hier durch marktgerechte Zu- oder Abschläge.

- Die Formulierung in § 7 (1) 2 ist ausgesprochen unglücklich, da für eine weitere Marktanpassung kein Bedarf besteht, wenn marktgerechte Eingangsparameter bereits in § 7 (1) 1 angewandt werden. Dies wird in Absatz 2 auch erkannt. Besser wäre es direkt einen Absatz für das Ertrags- und Vergleichswertverfahren zu formulieren und einen anderen Absatz für das Sachwertverfahren. Das Wort „standardmäßig“ ist zudem überflüssig, weil in anderen Verfahren bei marktgerechten Parametern per Definition keine weitere Marktanpassung erfolgen kann.

§ 9

(1) Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten sowie Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen sowie Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts marktgerecht berücksichtigt werden können.

(2) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist Absatz 1. Bei Kaufpreisen, Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind vorrangig die Daten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse zu verwenden; stehen dort keine geeigneten Daten zur Verfügung, können Daten von anderen Gutachterausschüssen und Stellen nach § 198 des Baugesetzbuchs sowie nachrangig Daten aus anderen Quellen herangezogen werden. Stehen nach Satz 2 keine geeigneten Daten zur Verfügung, sind sie unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig zu schätzen.

- § 9 (1) in Verbindung mit § 9 (2) Satz 1 ist in seiner Eindeutigkeit zu begrüßen! Allerdings wird diese Klarheit im unterstrichenen Teil des Absatzes wieder in Frage gestellt. Es wäre sinnvoll, die Formulierung von „sind ... zu verwenden“ auf „sollten“



abzuschwächen, um zum Beispiel Wertermittlungen im aktuellen COVID-19-Umfeld nicht mit Daten begründen zu müssen, die aus den Jahren 2019 oder früher stammen.

§ 31

- (1) *Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.*
- (2) *Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.*
- Der Hinweis zum Jahresrohertrag im periodischen Ertragswertverfahren (vertragliche Vereinbarung) steht im Widerspruch zum Rohertrag im allgemeinen oder vereinfachten Ertragswertverfahren (marktüblich). Das führt entweder zu zwei unterschiedlichen Ertragswerten/Verkehrswerten oder benötigt unterschiedliche Ansätze für die wertermittlungsrelevanten Parameter, also Liegenschaftszinssätze für das übliche Ertragswertverfahren und solche für das periodische Ertragswertverfahren.

§ 32

- (1) *Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören*
1. *die Verwaltungskosten,*
 2. *die Instandhaltungskosten,*
 3. *das Mietausfallwagnis und*
 4. *die Betriebskosten.*

Bei den Kosten nach Satz 2 Nummer 1 bis 3 ist in der Regel von den Modellkosten nach Anlage 5 auszugehen.

- Der Schlusssatz konterkariert den richtigen Einleitungssatz. Es sind die ordnungsgemäßen – das heißt marktüblichen Kosten – anzusetzen.
- Lediglich hilfsweise, d.h. nachrangig sollten die Kosten nach Anlage 5 angesetzt werden. Das „ist“ ist folglich durch ein „kann“ zu ersetzen, mit der Maßgabe, dass diese Kosten gewählt werden können, wenn objektspezifische Bewirtschaftungskosten nicht ermittelbar sind.
- Hinsichtlich der „Kostenübernahmen“ ist ebenfalls auf die Marktüblichkeit abzustellen und nicht nur auf die konkrete Vereinbarung im ggfs. noch kurzlaufenden Mietvertrag.
- Hinsichtlich der Beträge aus Anlage V könnte darauf verwiesen werden, dass diese lediglich die indexierten Beträge aus der II. BV darstellen und somit bei jährlicher Indexierung im Drei-Jahres-Turnus mit den II. BV-Beträgen identisch sind.

Für Rückfragen und zur inhaltlichen Diskussion der Anmerkungen steht der Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständigen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
BUNDESVERBAND DEUTSCHER GRUNDSTÜCKSSACHVERSTÄNDIGER e.V. - BDGS
Das Präsidium

gez. Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger FRICS MAI
- Präsident -