

Stellungnahme

zur

Novellierung des Wertermittlungsrechts

durch

Roland Stieren

Sachverständiger für die Bewertung bebauter/unbebauter Grundstücke



A. Grundstücksmarkttransparenz:

Zielsetzung der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung ist die Anwendung gleicher Grundsätze - bei der Ermittlung von Verkehrswerten und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - und damit die Sicherstellung bundeseinheitlicher Methoden. Wie aus der Begründung (A. Allgemeiner Teil, I. Zielsetzung [...]) zu entnehmen ist, sollte auch das Ziel gemäß § 198 Abs.2 BauGB einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz damit erreicht werden.

Manko zum Status quo ist:

- 1) Wie in der Begründung aufgeführt, dass mit den einzelnen veröffentlichten Richtlinien die Verkehrswertermittlung nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen bundesweit sicherzustellen nicht erreicht wurde, da die Richtlinien nur durch Erlass auf Landesebene verbindlich werden. Die Länder sind dem nur teilweise nachgekommen. Für den privaten Grundstückssachverständigen werden die Richtlinien nur empfohlen.

Damit ist auf Bundesebene keine einheitliche Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 9 – 14 ImmoWertV) sichergestellt. Wie in der Begründung (A. Allgemeiner Teil, I. Zielsetzung [...]) dargestellt und im Immobilienmarktbericht Deutschland 2019 S.15 verdeutlicht werden, von den Gutachterausschüsse unterschiedliche statistische Kennzahlen, abweichende Analysemethoden und – modelle, sowie unterschiedliche Erhebungszeiträume zur Analyse der Daten herangezogen.

- 2) Darüber hinaus sind zum großen Teil die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse und für deren Besetzung zuständigen Kreise und Kreisfreien Städte (gem. Gutachterausschussverordnung der Länder) mangels Besetzungspotential nicht in der Lage zeitnahe Marktberichte und wertrelevante Daten zu liefern (in meinem Einzugsbereich in den Landkreisen gegeben).
- 3) Auf Bundesebene wurde mit der Novellierung zum BauGB 1987 nur hinsichtlich Einsichtnahme / Auskunft aus der Kaufpreissammlung durch Bundesrecht unzweideutig das Recht auf Auskunft festgeschrieben. Das „Wie“ wurde den Landesgesetzgebern gem. § 199 Abs. 2 BauGB überlassen (BT-Drucksache 10/6166 – S. 163).

Mit der Folge, dass jedes Bundesland über ihre erlassenen Gutachterausschussverordnungen hinsichtlich „gewünschter Markttransparenz“ und „Herbeibringung erforderlicher Daten“ dies differenziert handhabt.

Klarzustellen ist gegenüber der durch die Länder erlassenen Gutachterausschussverordnungen auch, dass der Bund, - im Referentenentwurf wird auch von „privaten Grundstückssachverständigen“ gesprochen – eine staatliche Regulierung des Sachverständigenwesen damals (siehe BT-Druck 3986) wie heute ablehnt. Dies schließt aus meiner Sicht somit auch, wie auf Landesebene praktiziert, eine Privilegierung bestimmter Sachverständiger mit ein, auch hinsichtlich berechtigtes Interesse (s. BT-Drucksache 10/6166 – S.163).

Diese Mankos beeinträchtigt und erschwert aus meiner Sicht die Tätigkeit der privaten Grundstückssachverständigen erheblich. Auch die steuerliche Bewertung wird allgemein erschwert. Auch hinsichtlich steuerlicher Bewertung, im Kontext zu § 198 BewG respektive ErbStR 2019.

Anregung zur Sicherstellung gleicher Grundsätze und Sicherstellung bundesweit einheitlicher Methoden über BauGB:

„Ausweislich der Ermächtigungsgrundlage (§199 Abs.1 BauGB) geht es um die Anwendung „gleicher“ Grundsätze und damit um die Sicherstellung bundesweit einheitlicher Methoden – ein Aspekt der durch die Aufnahme der Zielsetzung einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz (§ 198 Absatz 2 Satz 1 BauGB) noch aufgewertet wurde“, so die Begründung.

Dies schnell und zielführend zu erreichen muss auf Bundesebene in die Ermächtigungsgrundlage der Länder hinsichtlich Kaufpreissammlung, die Häufigkeit der Bodenrichtwerte und sonstiger Daten der Wertermittlung und die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung eingegriffen werden (§ 199 Abs. 2 Nr.4).

- 1) Auf Bundesebene muss den Länder und den damit angeschlossenen Gutachterausschüssen einheitlich das „**Wie**“, „**Was**“ und „**Wer**“ vorgegeben werden. Das „Rad“ muss man dabei nicht neu erfinden. Unterschiedliches vorhandenes „Knowhow“ der Methoden einzelner Gutachterausschüsse könnte, gültig für alle, einheitlich auf Bundesebene, gebracht werden.
- 2) Auf Bundesebene müsste man Einfluss auf einen einheitlichen Zugriff marktrelevanter Daten aus der Kaufpreissammlung bei Nachweis eines berechtigten Interesses nehmen. Dies muss für alle privat beauftragten Grundstückssachverständige gelten, ohne Vermutungstatbestandes, wie in vielen Bundesländern praktiziert. Den privaten Grundstückssachverständigen sollte die Möglichkeit eröffnet werden, gegenüber dem GAA eine Verschwiegenheitserklärung nach dem Gesetz über die förmliche Verpflichtung nichtbeamteter Personen (Verpflichtungsgesetz) von 1975, abzugeben (siehe hierzu BayGaV - § 11 Abs. 4; s. Vollzugshinweis zur BayGaV - GuG 2/2015 -S.108 – 112; Die förmliche Verpflichtung als Instrument des Datenschutzes – BayLfD - 1.9.2019).

Laut Rechtsprechung des FG Berlin-Brandenburg 3 K 3047/17 v. 19.07.2017 unter Entscheidungsgründe III 2. C) ist die „Anonymisierung von Vergleichsgrundstücken schädlich“.

Darüber hinaus sind die Vergleichsgrundstücke (in nicht anonymisierter Form) auch zur Ableitung von Sachwertfaktor und Liegenschaftszinssatz (Anwendungshinweise zu § 21 ImmoWertV) erforderlich, wenn vom GAA diese nicht ermittelt werden oder wurden.

3. Von Bundesebene müsste auch Einfluss auf die Mindestbesetzung der GAA sowie den Mindestvorgaben hinsichtlich Ausweisung wertrelevanter Daten in den Marktberichten vor allem nach allen Objektarten genommen werden.

Die GAA von NRW schaffen es sogar sehr gute Marktberichte zugänglich kostenneutral für alle (Online) auszufertigen. Dies wäre z.B. ein Ansatz auf Bundesebene.

Überlässt der Bund das „**wie**“, „**was**“ und „**wer**“ zur Sicherstellung gleicher Grundsätze und gleicher Methoden erneut den Länder – analog Drucksache 10/6166 / S.163 oder wie mit den jetzigen Richtlinien an-

gedacht, in der Hoffnung auf Ländererlass - bräuchte es aus meiner Sicht die Novellierung der ImmoWertV nicht. Übergeordnet über den Ländern steht nun mal das BauGB. Diesbezüglich wird nochmal auf § 198 Abs.2 Satz 1 – Grundstücksmarkttransparenz hingewiesen.

Anregung zu § 9 Abs.2:

Mit aufgenommen sollte in der Begründung auch Nummer 4.3 VW-RL (Umrechnungskoeffizienten) für „abweichende wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale“ bebaut/unbebaut zur Anpassung an das Bewertungsobjekt;

Anregung zu §§ 18 – 21:

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 sind vorrangig die Daten, unter anderem, nach §§ 18 – 21, des örtlichen GAA zu verwenden.

Wie aus der Begründung zu entnehmen ist werden die Texte entsprechend weitgehend aus der bisherigen Verordnung übernommen.

Zwingende Ermittlungsanweisung für die Gutachterausschüsse besteht durch die Novelle der ImmoWertV nicht.

Entsprechend müssten hier die **Lücken im § 193 Abs. 5 BauGB** analog zu §§ 18 – 19 ImmoWertV geschlossen werden.

B. Erbbaurecht und Erbbaugrundstücke:

Anmerkung und Anregung zu § 48 ImmoWertV 2021 und Anwendungshinweise 48.(1).1:

Grundsätzlich ist zu begrüßen, das es durch den Grundstückssachverständigen, in Abänderung zu 4.2.1 WertR 2006, in Abhängigkeit zu den zur Verfügung stehenden Daten, das Vergleichswertverfahren **oder** das Ertragswertverfahren herangezogen werden kann. Damit sind beide Verfahren gleichrangig in Abhängigkeit der vorhandenen Datenlage.

Zu Beachten und zumindest in den Anwendungshinweisen aufzunehmen sind beide möglichen Bedingungen, für die zu zahlende Entschädigungen von baulichen Anlagen möglich sind.

Nach § 27 ErbbauRG ist dies der Zeitablauf wie bereits aufgenommen. Das Erbbaurecht erlischt.

Nach § 32 ErbbauRG ist dies der Heimfall. Der Zeitpunkt wirksamer Geltendmachung des Heimfallanspruchs gem. erbvertraglicher Vereinbarung mit Entschädigungsvereinbarung vertraglicher oder gesetzlicher Art ist der Wertermittlungsstichtag. Der Vollzug des Heimfalls erfolgt – wenn gegenseitiges Einvernehmen erzielt ist – rechtlich mit Eintragung im Grundbuch. Das Erbbaurecht erlischt aber rechtlich mit diesem Vorgang nicht. Für die Wertermittlung bedeutet dies einen abzutransferierenden Ertragswertwert gemindert um die erbbaurechtliche Zinsbelastung als variable Zeitgröße zwischen Wertermittlungsstichtag und grundbuchamtlichen Vollzug (s. hierzu v. Oefele Handbuch Erbbaurecht 6. Auflage - § 4. Rnd 115; BGH V ZR 187/90 v. 22.11.1991 – Leitsatzentscheidung: Erbbaurecht; Heimfall; Heimfallvergütung; Wert des Erbbaurechts).

Anmerkung zu Begründung § 19 Abs.2, § 22 Erbbaurechtsfaktoren im Kontext zu § 49 - § 52:

Das Erbbaurecht und das mit dem Recht belastete Grundstück, wie im Referentenentwurf und in den Anwendungshinweisen vorgesehen, stützt sich auf Erbbaurechtsfaktoren respektive Erbbaurechtskoeffizienten.

Dies bedeute aus Sicht der privaten Grundstückssachverständigen Abhängigkeit vom Gutachterausschuss (GAA). Auf den Status quo siehe oben wird hingewiesen. Dies bedeutet aber auch Zugriff auf die Kaufpreissammlung in nicht anonymisierter Form (aaO). Darüber hinaus sollte das Modell, das zu den Erbbaurechtsfaktoren und -koeffizienten führt, offengelegt werden.

Grundsätzlich würde ich es aber begrüßen, wenn zumindest bei der finanzmathematischen Methode (§§ 50 und 52) auf das herkömmliche Ertragswertverfahren z. B. n. Hausmann/Kröll (siehe auch eigene Grafik im Anhang) zurückgegriffen würde. Dies auch der o.g. Fachliteratur und BGH-Rechtsprechung geschuldet.

Aus meiner Sicht sind die Ableitungen von Erbbaufaktoren gut zur Plausibilisierung der Wertermittlung, nicht aber zum Heranziehen als Wertermittlungsbestandteil.

Dies bitte ich zu überdenken. „Never change a running system“.

.....

Im Falle einer Veröffentlichung meiner Stellungnahme entbinde ich das Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat vom Datenschutz und erkläre als Urheber dieser Stellungnahme mit der Veröffentlichung meines Namens einverstanden zu sein

■■■■■■■■■■, 20.08.2020



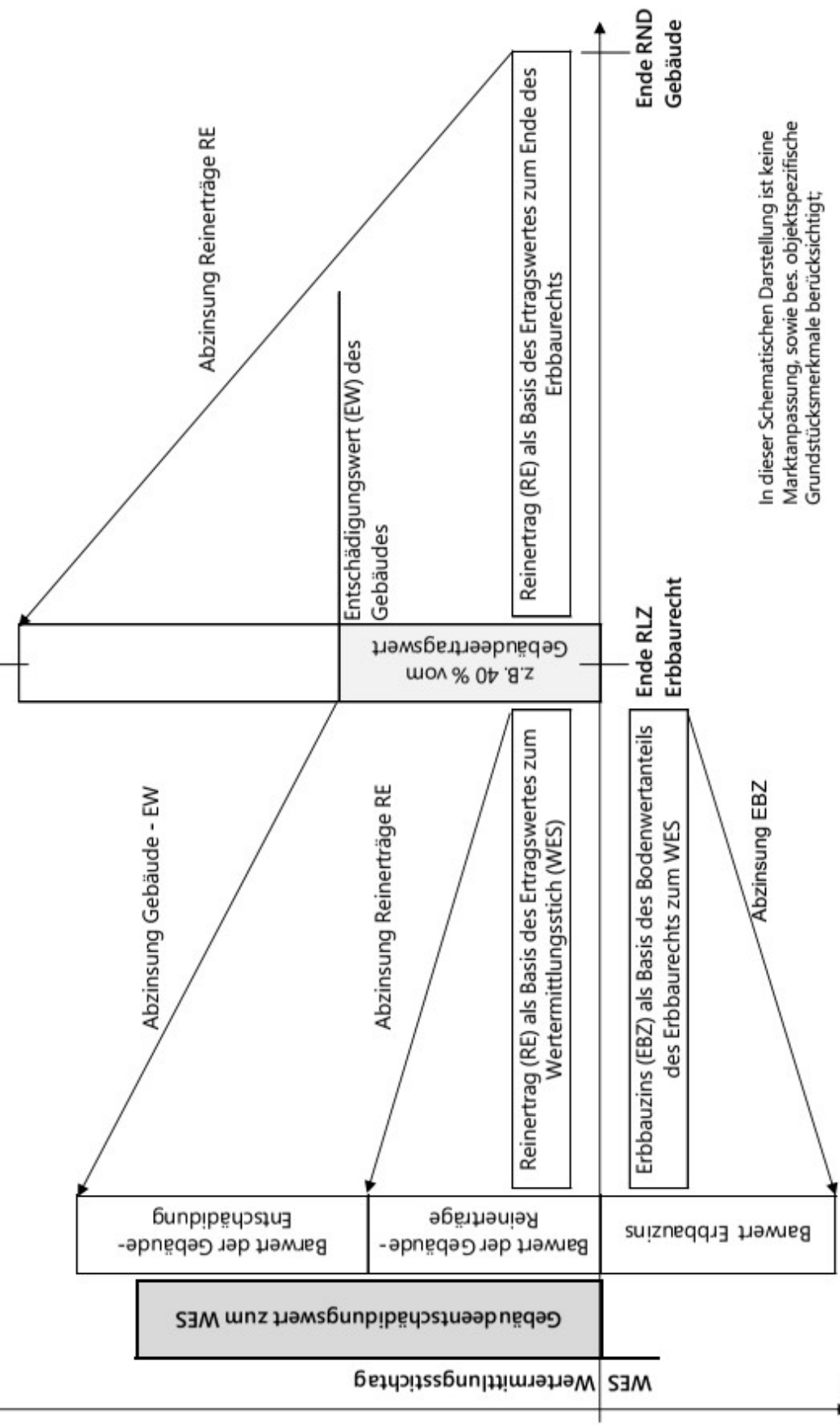
Roland Stieren

Zertifizierter Sachverständiger (DGuSV)
Immobilienökonom (ebs)
Bautechniker



Verkehrswert des Erbbaurechts (RLZ < RND)

Ertragswertanteil am Ende der Laufzeit Erbbaurecht, als Basis für die Ermittlung der Entschädigung (z.B. 40 %) des Gebäudeertragswertes;



In dieser Schematischen Darstellung ist keine Marktanpassung, sowie bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt;