



Immobilienverband IVD



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

26.02.2021

Verbändeübergreifende Positionierung im Rahmen der Konsultation zur Novellierung des Wertermittlungsrechts (überarbeiteter Referentenentwurf der ImmoWertV2021)

[REDACTED]

[REDACTED]

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 1. Februar 2021 zur 2. Anhörung zur Novelle der ImmoWertV. Wir, das sind die nachfolgenden Verbände und Organisationen (in alphabetischer Reihenfolge): BDGS, BIIS, BVS, gif e.V., HypZert, IVD, RICS und ZIA, repräsentieren über 6.000 qualifizierte Kolleginnen und Kollegen aus dem Sachverständigenwesen in Deutschland.

Wir danken Ihnen für die erneute Möglichkeit zur Stellungnahme und legen Ihnen nachfolgend unsere Eindrücke, deren Schlussfolgerungen und mögliche Lösungsstrategien dar.

Unser Eindruck und Schlussfolgerung

Die bisherigen Richtlinien zur Immobilienbewertung im großen Umfang in eine Verordnung zu integrieren, ist für die eigentliche Zweckbestimmung der neuen ImmoWertV 2021, hier die klar ersichtliche Richtung in steuerliche Bewertungserfordernisse sowie automatisierte Massenbewertungen, nicht erforderlich. Eine Novellierung im Sinne von Erneuerung und/oder Anpassung an seit Jahren veränderte und manifestierte Gepflogenheiten sowie an das Marktgeschehen ist nicht erfolgt. Die neuen Regelungen sind, auch in der abgeänderten Fassung, in der Praxis der Immobilienwertermittlung privater Sachverständiger weitgehend nicht unmittelbar anwendbar. Eine Verordnung mit dem Ziel einer breiten Anwendung in der Immobilienwirtschaft muss gerade diesem Anspruch genügen.

Einige Begründungsmerkmale (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Die im Entwurf dargestellten Verfahrensmodelle sowie die Ermittlung und Einbringung der für die Wertermittlung erforderlichen wesentlichen Daten sollen in einem Maße festgeschrieben werden, das es unmöglich macht, die Anforderungen an die Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zu erfüllen. Die vorgegebenen Modelle sind weder am Marktgeschehen überprüft bzw. getestet worden („Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt...“). Sie sind für die Adressaten nicht nachvollziehbar und erfüllen damit eine der wesentlichen und geforderten Voraussetzungen eines Sachverständigengutachtens nicht.

Die heranzuziehenden wertrelevanten Parameter, wie z.B. die gewöhnlichen Herstellungskosten, Gesamt- und Restnutzungsdauern, Modernisierungs-Punktesysteme, oder das zwingende Verfahren zur Ableitung einer verlängerten Restnutzungsdauer, kommen mit ihrer Scheingenauigkeit in der Realität des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs nicht vor. Die gewünschte Anwendung von Regional- und Sachwertfaktoren stellt die modelltheoretischen Verfahrensweisen bloß; sie sind nicht begründbar.

Die Quellen der zu recherchierenden Daten für die Wertermittlung wurden in der geänderten Fassung nicht mehr in ihrer Rangfolge bewertet. Dies wird grundsätzlich begrüßt, doch sind diese von den jeweiligen Gutachterausschüssen für viele Arten von Wertermittlungsobjekten bzw. Immobilienarten aller Grundstücksteilmärkte nicht verfügbar. Die Gutachterausschüsse sind von den personellen Kapazitäten und finanziellen Mitteln nicht ausreichend ausgestattet, um diese Daten zu untersuchen, abzuleiten und zu veröffentlichen. Es besteht nur partiell die Möglichkeit, von Gutachterausschüssen Liegenschaftszinssätze und/oder Sachwertfaktoren für gewerblich genutzte Immobilien (Wirtschaftsimmobilien), wie z.B. Handels-, Büro- und Logistikimmobilien, zu erfahren. Dabei stellen Wirtschaftsimmobilien einen wesentlichen Anteil der Bewertungsanlässe dar. Keine Beachtung finden Immobilienverkäufe mit einem großen Marktanteil (Share-Deals), die nicht in die Kaufpreissammlungen aufgenommen werden können.

Wesentliche Entwicklungen im Preis- und damit Wertgeschehen werden in dem Entwurf der ImmoWertV 2021 nicht benannt. Hierzu zählen unter anderem die EU-Erfordernisse an Immobilieninvestments, wie z.B. ESG-Kriterien. Weiterhin wird der wesentliche Bestandteil jeder fachlich fundierten Immobilienbewertung, die höchstpersönliche Objektbesichtigung durch den verantwortlichen Gutachter, nicht geregelt.

Was ist unser Anspruch?

Die Entwürfe der ImmoWertV und der Musteranweisung (ImmoWertA) bedürfen einer intensiven und grundlegenden Überarbeitung, um eine Akzeptanz in der

Fachwelt zu ermöglichen. Eine zeitgemäße, transparente und valide Immobilienbewertung bedarf einer praktisch umsetzbaren, marktgerechten Verordnung. Dafür sehen wir u.a. als erforderlich an

- die Ressourcen (Personal/Kapital) im Bereich der Grundlagenermittlung für anzuwendende Daten bei Verkehrswertgutachten auf eine vollständige und aktuelle Erfassung, Auswertung und digitale Zurverfügungstellung zu konzentrieren,
- Verfahren und heranzuziehende Ableitungen mit dem Marktgeschehen kompatibel und damit nachvollziehbar zu machen,
- das breite und komplexe Spektrum der Immobilienarten mit der Verordnung abdecken zu können und
- einen eindeutigen Anwendungsbereich zu definieren.

Unser Lösungsansatz

Den beteiligten Verbänden und Experten ist bewusst, dass Grundlagen für die steuerliche Bewertung, insbesondere für die Grundsteuer, zeitnah geschaffen werden müssen. Wir sehen die im ersten und zweiten Entwurf vom Ministerium angedeutete „kleine Lösung“ als einen für alle Beteiligten akzeptablen Weg für diesen akuten Sachverhalt. Somit wären alle bisherigen Ausführungen aus der Bodenrichtwert-Richtlinie, welche im Entwurf der ImmoWertV2021 übernommen wurden, in die Verordnung zu integrieren (siehe Vorschlag der Verbände als Anlage). Alle bisherigen Richtlinien zur Immobilienbewertung blieben vorerst erhalten und würden unter Hinzuziehung von Fachleuten nach und nach aktualisiert.

Wie bereits in der Vergangenheit und in diversen anderen Bereichen der Gesetzgebung bzw. bei der Schaffung von Rechtsnormen erfolgreich praktiziert, ist ein kollegiales und ergebnisorientiertes Gremium von Experten aus der Praxis und Verordnungsgebern ein erfolgversprechendes Mittel der Wahl.

Wir bieten dem Ministerium ausdrücklich an, es mit unserer fachlichen Expertise umfangreich zu unterstützen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger
BDGS, Präsident



Dr. Gernot Archner
BIIS, Geschäftsführer



Bernhard Bischoff
BVS, Vizepräsident



Prof. Dr. Andreas Link
gif e.V., Leiter Kompetenzgruppe
Marktwertermittlung



Tanja Reiß
HypZert, Geschäftsführerin



Christian Gorber
IVD, Vorsitzender Bundesfachausschuss
Sachverständige



Marcus Badmann FRICS
RICS Deutschland,
Vorstandsmitglied



Brigitte Adam
ZIA, Vorsitzende Ausschuss
Bilanzierung und Bewertung

Anlage: Hinweise zur Ausgestaltung der kleinen Lösung

Den beteiligten Verbänden und Experten ist bewusst, dass Grundlagen für die steuerliche Bewertung (insbesondere Grundsteuer) zeitnah geschaffen werden müssen. Deshalb halten die Verbände die im 1. und auch 2. Entwurf schon vom BMI angedeutete „Kleine Lösung“ für überlegenswert.

C. Alternativen

Als Alternative kommt in Betracht, es bei knappen Regelungen in der Verordnung und vertiefenden Hinweisen in unverbindlichen Richtlinien zu belassen und lediglich die Bodenrichtwertermittlung in eine Verordnung zu integrieren. Dabei würde jedoch die bereits geschilderte Problematik fehlender bundesweiter Einheitlichkeit bestehen bleiben. Zudem dürfte der Umsetzungsaufwand, der aus der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung für die Länder folgt, nicht wesentlich von dem Umsetzungsaufwand abweichen, der sich für diejenigen Länder ergeben hätte, die die Vorgaben der ursprünglich geplanten Immobilienwertermittlungsrichtlinie für ihr Land verbindlich hätten einführen wollen.

Alle bisherigen Textpassagen aus der BRW-RL, die im bisherigen Entwurf der ImmoWertV übernommen wurden, werden in der Fassung der ImmoWertV 2010 integriert.

Alle bisherigen Richtlinien (WertR, BRW-RL, EW-RL, SW-RL, VW-RL) bleiben bestehen und werden nach Bedarf durch einzelne Novellierungen nach und nach aktualisiert.

Nachfolgende, konkrete Ergänzungen zur ImmoWertV 2010 in vier Schritten ergeben sich:

Schritt 1:

In § 5 wird angefügt:

(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach Absatz 1 bis 4 zuordnen lassen.

Schritt 2:

§ 6 Abs. 1, 3 und 4 werden wie folgt ersetzt:

(1) Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich vorbehaltlich des Satzes 2 aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts und aus den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß im Sinne des Satzes 1 in der Umgebung regelmäßig abgewichen oder wird in der Umgebung das Maß bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt oder berechnet, so ist das Maß der Nutzung maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird.

(3) Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge im Sinne des Satzes 1 gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

(4) Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.

Schritt 3:

§ 10 wird durch die folgenden §§ 10 bis 10d ersetzt:

§ 10 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

(1) Die Bodenrichtwerte sind bezogen auf einen Quadratmeter des Bodenrichtwertgrundstücks.

(2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 10b gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

§ 10a Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung

(1) Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach § 15 zu ermitteln.

(2) Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können auch Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.

(3) Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.

(4) Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

(5) Das oder die angewendeten Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.

§ 10b Bildung der Bodenrichtwertzonen

(1) Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

(2) Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Nutzungsart oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke.

(3) Bodenrichtwertzonen können sich in begründeten Fällen deckungsgleich überlagern; dies gilt insbesondere, wenn sich aufgrund der unregelmäßigen Verteilung von Grundstücken mit unterschiedlichen Nutzungen oder anderen erheb-

lichen Unterschieden in wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen keine eigenen Bodenrichtwertzonen abgrenzen lassen. Voraussetzung ist, dass grundsätzlich eine eindeutige Zuordnung der Grundstücke zu einem Bodenrichtwertgrundstück möglich ist. Bei Bodenrichtwerten nach § 196 Absatz 1 Satz 6 des Baugesetzbuchs können sich die Bodenrichtwertzonen auch nicht deckungsgleich überlagern.

(4) Bei Bildung von Bodenrichtwertzonen für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland sind Bauleitpläne sowie die Entwicklung am Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass in der Bodenrichtwertzone ein überwiegend einheitlicher Entwicklungsgrad der Grundstücke gegeben ist.

§ 10c Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

(1) Das Bodenrichtwertgrundstück weist grundsätzlich keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können; dies betrifft insbesondere nur für einzelne Grundstücke bestehende privatrechtliche, öffentlich-rechtliche und tatsächliche Besonderheiten.

(2) Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen. Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind; hierzu können insbesondere gehören

1. das Maß der zulässigen baulichen Nutzung nach § 6 Absatz 1,
2. die Bauweise oder Anbauart,
3. die Grundstücksgröße,
4. die Grundstückstiefe und
5. die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl.

Bei baureifem Land gehört zu den darzustellenden Grundstücksmerkmalen zusätzlich stets der beitragsrechtliche Zustand. Bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen ist zusätzlich darzustellen, ob sich der Bodenrichtwert auf den sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten Zustand oder auf den sanierungs- oder entwicklungsbeeinflussten Zustand bezieht; dies gilt nicht, wenn nach § 142 Absatz 4 des Baugesetzbuchs ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

(3) Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind nach Anlage 3 zu spezifizieren.

(4) Wird beim Maß der zulässigen baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 6 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend berechnetes oder bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind pauschal mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse gelten nicht als Dachgeschosse; ihre Flächen werden in

vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach dieser Vorschrift ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche wird als wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bezeichnet.

(5) Bodenrichtwerte für baureifes Land sind vorbehaltlich des Satzes 2 für beitragsfreie Grundstücke zu ermitteln. Aufgrund örtlicher Gegebenheiten können vorübergehend Bodenrichtwerte für Grundstücke ermittelt werden, für die noch Beiträge zu entrichten oder zu erwarten sind.

§ 10d Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten zu führen.

Schritt 4:

Als Anlage 3 wird Anlage 4 ImmoWertV-E vom 1.2.2021 übernommen und angefügt.