



Rechtsgrundlagen der Immobilienbewertung sollen novelliert werden

von Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff REV

Nach mehrjähriger Vorbereitung in einer Arbeitsgruppe aus Mitarbeitern der Bundesländer, der Bundesministerien des Innern und der Finanzen sowie dem Deutschen Städtetag hat die Bundesregierung am 21. Juli 2020 den Referentenentwurf an Verbände, Landesregierungen und Hochschulen verschickt und jedermann aufgerufen, bis zum 21. August 2020 Stellung zu nehmen. Alle Stellungnahmen sollen im Internet veröffentlicht werden, soweit nicht widersprochen wird.

Auffällig ist, dass sich inhaltlich zur bisherigen ImmoWertV und den dazu erlassenen Richtlinien als Verwaltungsvorschriften nicht sehr viel geändert hat, aber der rechtliche Status vieler der bisherigen Inhalte der einfachen Richtlinien als Verwaltungsvorschrift sind jetzt in die Rechtsverordnung „ImmoWertV“ übernommen worden. Dadurch würde der empfehlende Charakter der bisherigen Richtlinien nunmehr verbindliche Rechtsvorschrift werden, was in der Praxis zu erheblichen Problemen führen wird.

Die bisherige ImmoWertV wird im Titel etwas erweitert und um zahlreiche neue Regelungen ergänzt, die aus den bisherigen Richtlinien (Wertermittlungsrichtlinie 2006, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Bodenrichtwertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie) nur leicht verändert entnommen wurden. Alle noch geltenden Richtlinien werden aufgehoben und durch „Muster-Anwendungshinweise“ ersetzt, die einer Kommentierung der ImmoWertV bzw. einer Konkretisierung der Bestimmungen der ImmoWertV nahekommen. Der rechtliche Status und die Verbindlichkeit der Anwendungshinweise ist nicht eindeutig klar definiert. Vermutlich sollen sie als Verwaltungsvorschriften gelten. Durch die Nähe zur ImmoWertV erlangen sie aber deutlich mehr rechtliches Gewicht als die bisherigen Richtlinien.

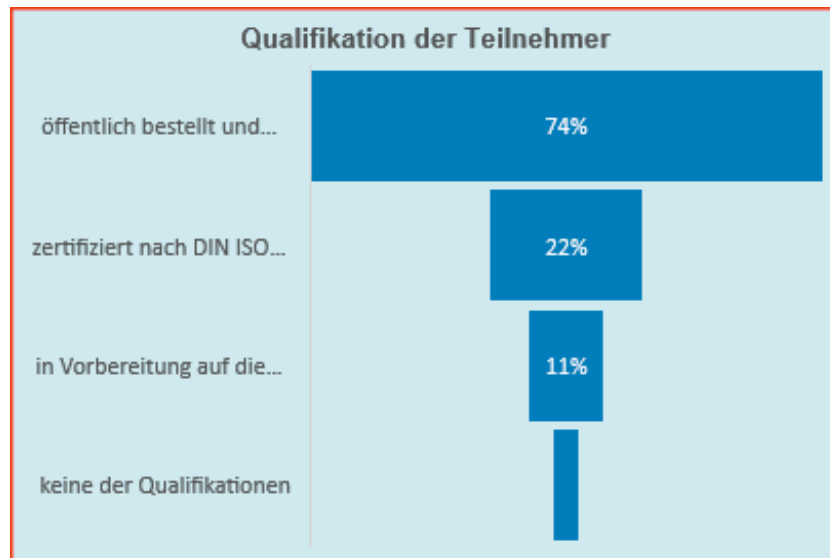
Der Bundesverband der öffentlich bestellten und vereidigten sowie qualifizierten Sachverständigen (BVS) hat erstmals seine Mitglieder zum Verordnungsentwurf befragt und damit ein neues Element der Beteiligung an Gesetzgebungsverfahren eingeführt. Die Beteiligung der befragten Sachverständigen der Immobilienbewertung war insbesondere wegen der kurzen Fristen, des umfangreichen Stoffs der gesamten Felder der Grundstücksbewertung und auch wegen der Urteilszeit sehr zufriedenstellend.

1. Umfrage des BVS

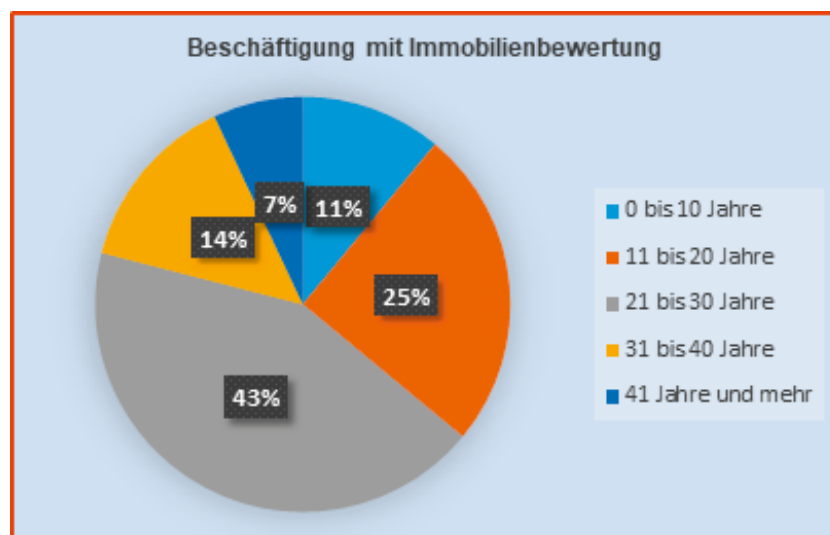
Der BVS hat in einer Umfrage bei seinen Mitgliedern in den Einzelverbänden des BVS einige Fragen zum Entwurf der ImmoWertV 2021 gestellt und dabei den Schwerpunkt auf die grundsätzlichen Änderungen gerichtet. Trotz der Sommerpause und der kurzen dafür zur Verfügung stehenden Zeit haben eine große Zahl der Befragten geantwortet. Die einzelnen Auswertungen werden in dieser Stellungnahme mit aufgenommen und bei den Regelungen jeweils dargestellt.

Die Teilnehmer antworteten anonym. Die Gruppe der antwortenden Teilnehmer weist folgende Merkmale auf:

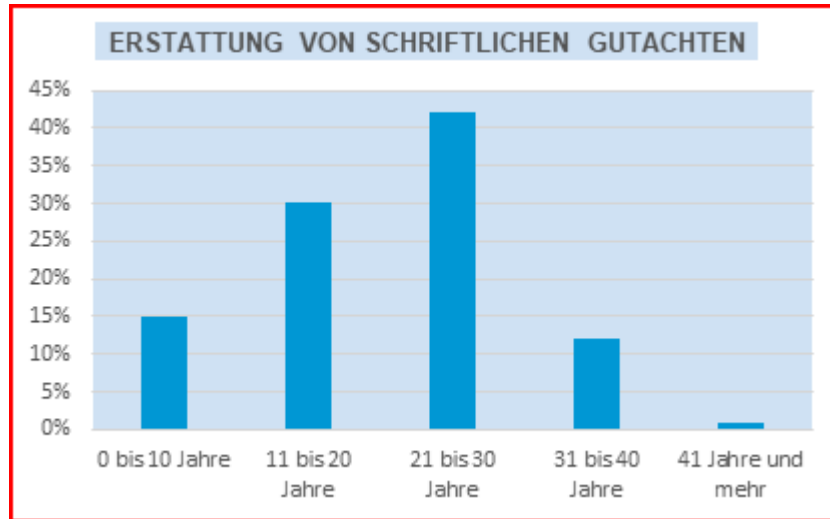
öffentlich bestellt und vereidigt für das Fachgebiet Immobilienbewertung	74 %
zertifiziert nach DIN ISO 17024	22 %
in Vorbereitung auf die öffentliche Bestellung und Vereidigung	11 %
keine der Qualifikationen	4 %
<i>Mehrfachnennungen möglich</i>	
Mitglieder in Gutachterausschüssen	53 %



Wie viele Jahre beschäftigen Sie sich mit Immobilienbewertungen?



Wie viele Jahre erstellen Sie schriftliche Gutachten der Immobilienbewertung?



Es ist deutlich zu erkennen, dass die Erfahrung und die Qualifikation der Teilnehmer ungewöhnlich umfassend und fundiert ist und so das Ergebnis die Praxis der Grundstücksbewertung berücksichtigt, was bei der Expertenkommission des BMI nicht nachgewiesen ist. Die Antworten auf alle Einzelfragen haben ein sehr hohes Gewicht in der Vielfalt aller eingegangenen Stellungnahmen zur ImmoWertV.

2. Erweiterung der ImmoWertV um detaillierte Regelungen

Der Begründung zur ImmoWertV kann entnommen werden, dass die Aufnahme wichtiger Regelungen der bisherigen Richtlinien in die Rechtsverordnung der Notwendigkeit dient, diese verbindlicher zu machen, um so eine einheitliche Grundstücksbewertung in Deutschland zu erreichen. Damit werden Methoden und Verfahren sowie Marktdaten des Grundstücksmarktes in die Rechtsverbindlichkeit von gesetzlichen Regelungen aufgenommen, während bisher nur eine Empfehlung als Verwaltungsvorschrift vorliegt.

Rechtsverordnungen stehen in der Normenpyramide direkt unter den Gesetzen aber über Satzungen und Verwaltungsvorschriften. Sie kommen damit einem Gesetz gleich, können aber ohne Zustimmung von Parlamenten nur durch die Regierung erlassen werden. Dabei muss in dem dazugehörigen Gesetz die Ermächtigung der Regierung zum Erlass einer Verordnung enthalten sein und der Inhalt muss genau definiert werden.



Normenpyramide (entnommen Jeßulat;: >Staatsbürgerkunde mit Landesteil Berlin, Lehrbrief der Verwaltungsakademie Berlin, S. 17, 2008

Die Verwaltungsvorschriften folgen in der Hierarchie unterhalb der Satzungen, da sie nicht verbindlich sind.

Es ist in der Praxis der Grundstücksbewertung nur sehr eingeschränkt vorstellbar, dass alle Aspekte einer Immobilienbewertung in einer gesetzlichen Regelung wie einer Rechtsverordnung regelbar sind. Dazu ist die individuelle Situation eines Wertermittlungsobjektes rechtlich und tatsächlich so unterschiedlich und das Marktverhalten der Teilnehmer des Grundstücksmarktes so variabel, dass eine gesetzliche Regelung dem nicht folgen kann und die Differenziertheit auch bei den vorhandenen regionalen Unterschieden nicht regelbar ist.

Die Absicht der Bundesregierung, mehr Einheitlichkeit bei den Gutachterausschüssen zu erreichen wird damit nicht gelingen. Im Abschnitt A der Vorbemerkungen zum Referentenentwurf wird im ersten Anstrich deutlich, dass mit der ImmoWertV beabsichtigt ist, eine einheitliche Form der Immobilienbewertung in Deutschland zu schaffen. Ein solcher Wunsch ist aber nicht durch eine ImmoWertV umsetzbar, da die unterschiedliche Qualität der Einrichtungen der Immobilienbewertung nach dem BauGB in den verschiedenen Bundesländern nicht wegen mangelnder Regelungen in einer ImmoWertV besteht, sondern bereits seit der Schaffung der Gutachterausschüsse, der Bodenrichtwerte oder der Kaufpreissammlungen im Jahre 1960 existiert und anhält. Da die föderale Struktur der Bundesrepublik und auch die kommunale Struktur in den Bundesländern auch bei Fragen der Immobilienbewertung nach dem BauGB zu beachten ist, sind diese großen Unterschiede bei den Umsetzungen des BauGB seit 60 Jahren vorhanden. Das gilt insbesondere für die

- fachliche Qualität der Mitglieder von Gutachterausschüssen, die extrem unterschiedlich ist,
- Ausstattung der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse mit Personal (Anzahl und Qualifikation), Räumlichkeiten und technischer Ausstattung,
- nicht immer nachvollziehbaren Abgrenzungen von Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse (nicht nur in Baden-Württemberg).

Es zeigt sich, dass eine Novellierung der ImmoWertV in dem vorliegenden Umfang nicht erforderlich ist und eher eine sachgerechte Immobilienbewertung verhindert. Bei der Umfrage unter Sachverständigen zeigte sich folgendes Bild auf die Frage

„Ist eine Novelle der ImmoWertV erforderlich?“



Eine zwingend erforderliche und dringliche Erfordernis zur Novellierung der ImmoWertV ist aus den Ergebnissen der Befragung nicht abzuleiten.

Auch die Stärkung der rechtlichen Verpflichtung zur Anwendung der Vorschläge durch Anhebung auf das rechtliche Niveau einer Rechtsverordnung wurde in der Befragung Gegenstand einer Frage:

„Durch die Übernahme von Regelungen aus den bisherigen Richtlinien in die ImmoWertV als Rechtsverordnung erhalten die Inhalte eine deutlich verstärkte Rechtsverbindlichkeit. Beispiele hierfür sind die wertrelevante GFZ, die NHK 2010, die Gesamtnutzungsdauer, die Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierungen. Wie schätzen Sie die stärkere Verpflichtung im Rahmen einer Rechtsverordnung zur Anwendung der verschiedenen Regelungen ein?“



Mehr als die Hälfte der Teilnehmer spricht sich gegen eine solche rechtliche „Aufwertung“ aus, wie sie das BMI vorgeschlagen hat. Ein weiteres Drittel der Befragten hält diese „Aufwertung für nicht relevant und würde sich arrangieren. Nur 13 % sehen die Erforderlichkeit für diese rechtliche Aufwertung.

Nicht zu übersehen ist, dass die Regelungen zur Grundstücksbewertung des Steuerrechts als Muster für die ImmoWertV gedient haben. Dass die Notwendigkeit einer einheitlichen steuerlichen Bewertung auch einheitliche rechtliche Regelungen erfordert erschließt sich, aber warum die oft falschen Ergebnisse der detaillierten Regelungen des Steuerrechts jetzt Maßstab für die Grundstücksbewertung sein sollen, ist nicht nachvollziehbar. Ob das Ministerium und die Expertengruppe zur Vorbereitung der ImmoWertV das erkannt und gewusst haben, muss bezweifelt werden.

3. Begriffe und Definitionen

In der Diskussion zur ImmoWertV hat es seit dem Inkrafttreten im Jahre 2009 viele Diskussionen gegeben, aber nur sehr selten über Definitionen und Begriffe. Trotzdem führt der Referentenentwurf neue Begriffe zur Immobilienbewertung ein, die zu betrachten sind. An dieser Stelle werden nur einige der Begriffe und Zusammenhänge dargestellt, weitere sind vorhanden.:

Modellkonformität

In der ImmoWertV war es 2009 nicht durchsetzbar, den Begriff der Modellkonformität aufzunehmen, zu viele Bundesländer und Sachverständige hatten die Erforderlichkeit nicht erkannt oder waren der Auffassung, dass Modellkonformität selbstverständlich sei und nicht gesondert erwähnt werden muss. In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass es zwingend erforderlich ist, hier Klarheit zu schaffen. Zu viele Anwender in der Justiz, bei steuerlichen Fragen oder auch bei Sachverständigen und Gutachterausschüssen haben sehr lange gebraucht, bis die schon immer erforderliche Modellkonformität auch erkannt und beachtet wurde. So ist die erforderliche Modell-

beschreibung bei der Veröffentlichung der wesentlichen Daten der Immobilienbewertung noch immer nicht bei allen Gutachterausschüssen in vollem Umfang selbstverständlich. Die Einführung des neuen § 14 zur Modellkonformität ist ein wichtiger Baustein zur qualifizierten Wertermittlung.

Begriff „Grundstück“

Es gibt für den Begriff „Grundstück“ rechtliche und umgangssprachliche Definitionen, aber auch anwendungstechnische wie z.B. bei Bauordnungen oder dem BauGB. Es fehlt in der ImmoWertV an einer Definition des Begriffs Grundstück, die auf das BauGB zurückzugehen hat. Danach wäre es der sachenrechtliche Grundstücksbegriff. Eine Verdeutlichung ist erforderlich.

Marktfähigkeit und Marktgängigkeit

Der Entwurf zur ImmoWertV sieht vor, dass „eine Marktgängigkeit oder Marktfähigkeit“ eines Wertermittlungsobjektes nicht erforderlich ist. Eine solche Regelung erzeugt die Frage, wann diese Voraussetzungen vorliegen oder zu erwarten sind und in Folge wie diese Flächen und Objekte dann zu bewerten sind. Die Wortwahl des Entwurfs führt zu der Frage, wie Straßenland, Unland, Bundeswasserstraßen oder Gemeinbedarfsflächen zu bewerten sind. Dazu kommen die Fragen zur Abgrenzung dieser Begriffe.

Auf diese vermeintliche Verbesserung sollte verzichtet werden.

Stichtagsprinzip

In der ImmoWertV ist bisher dem Stichtagsprinzip gefolgt worden und die beiden relevanten Stichtage werden gesetzlich definiert. Ungeklärt geblieben ist die Frage, wie das Stichtagsprinzip zu verstehen ist. In der Fachwelt der Immobilienbewertung ist es unbestritten, dass alle Erkenntnisse nach dem Wertermittlungs- oder Qualitätsstichtag nicht in der Wertermittlung zu berücksichtigen sind. Das haben einige Entscheidungen der Finanzgerichte versucht zu unterlaufen, in dem sie bei zurückliegenden Stichtagen auch Erkenntnisse nach den Stichtagen berücksichtigt sehen wollten. Die falsche Rechtsprechung macht bei der Novelle der ImmoWertV eine eindeutige Formulierung erforderlich .

Eingangsparameter und allgemeine Wertverhältnisse

Die Einschränkung zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf „Eingangsparameter“, die ebenfalls nicht definiert werden, ist unrealistisch, denn Marktparameter sind vollständig bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Das geschieht zwingend an unterschiedlichen Teilen der Wertermittlungsverfahren. Bereits durch die Modellkonformität werden erforderliche Marktparameter ausgeschlossen, denn deren Berücksichtigung ist in der in § 7 dargestellten Form nicht vorgesehen. Das ist nicht richtig.

Es fehlt an einer Definition des Begriffs „allgemeine Wertverhältnisse“ und der Begriff der „Eingangsparameter“ ist nicht definiert und neu in der ImmoWertV. Hier sind eindeutige Definitionen erforderlich oder diese Begriffe zu streichen. Sie dienen weder der Markttransparenz noch der Qualität einer Wertermittlung.

4. wertrelevante GFZ

Mit der wertrelevanten GFZ wurde versucht in der Vergleichswertrichtlinie einen Begriff einzuführen, der seitdem heftig umstritten ist. Nahezu alle Experten des Geschehens des Immobilienmarktes lehnen den Begriff ab und seit der Einführung hat er keine Bedeutung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erhalten. Auch mit einer Regelung in der ImmoWertV wird sich daran nichts ändern, da die wGFZ von den Marktteilnehmern nicht benötigt wird, planungsrechtlich weiter die GFZ als Maß der baulichen Nutzung existieren wird (bis es bundesrechtlich eine planungsrechtliche Geschossfläche geben könnte) und die reale Ermittlung im Einzelfall nicht eindeutig geregelt ist. Die im Entwurf der ImmoWertV dargestellte Definition muss scheitern, da die erforderlichen

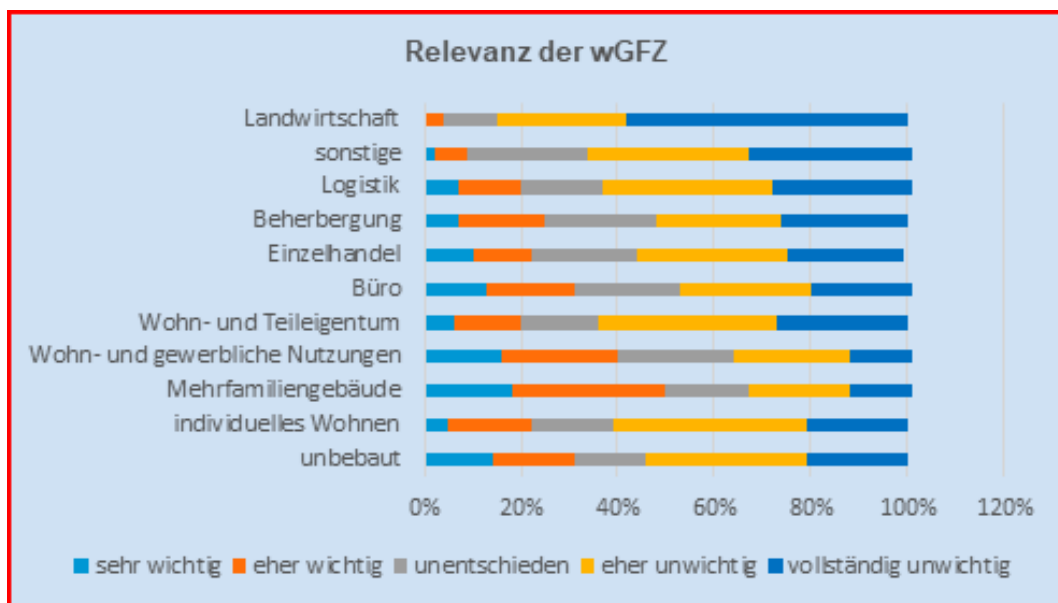
Daten zur Berechnung der wGFZ weder den Marktteilnehmern bekannt sind noch in Unterlagen der zuständigen Genehmigungsbehörden entnommen werden können. Auch Gutachterausschüsse können die wGFZ nach dem vorhandenen Entwurf nicht einheitlich richtig ermitteln.

So dürfen Gutachterausschüsse die Objekte bei der Auswertung von Kaufverträgen nicht betreten und

Bei der Befragung der Mitglieder des BVS wurde nach der wGFZ und deren Marktüblichkeit für einzelne Teilmärkte gefragt:

„Mit der wertrelevanten GFZ wird die Regelung aus der Bodenrichtwertrichtlinie übernommen und mit einer konkreten Definition zur Ermittlung der wGFZ vorgeschrieben. Welche Rolle spielt die wGFZ im Grundstücksmarkt und bei Ihren Wertermittlungen?“

Die Antworten ergeben das folgende Bild:

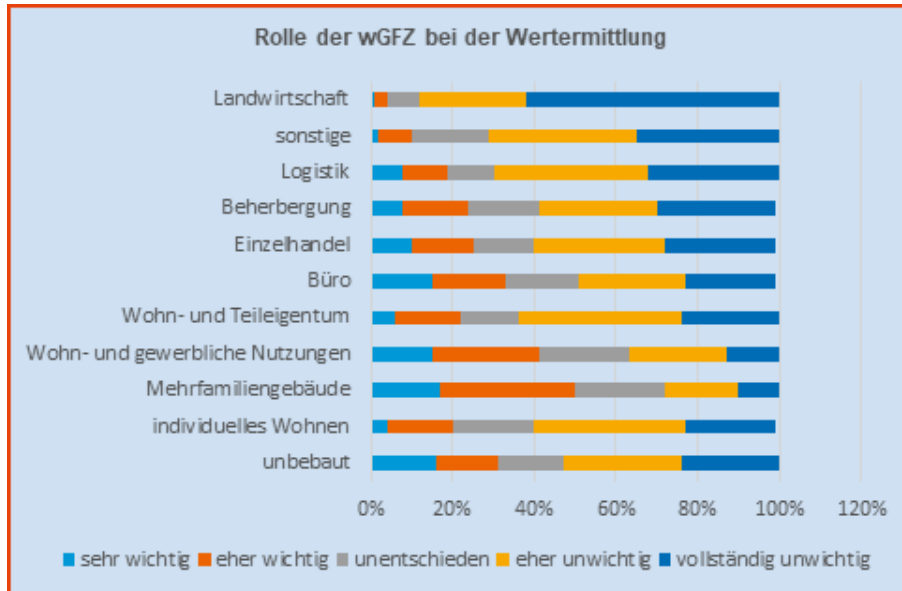


Es zeigt sich, dass bei allen Teilmärkten 50 % und mehr der Befragten eine Bedeutung der wGFZ nicht erkennen können.

Auch die Nachfrage:

„Welche Rolle spielt die wGFZ bei Ihren Wertermittlungen in den unterschiedlichen Teilmärkten?“

zeigt bei den Antworten ein vergleichbares Bild:



In einer weiteren Frage zu diesem Themenkomplex sollte die Fähigkeit der Gutachterausschüsse beurteilt werden, die wGFZ in der Praxis zu ermitteln.

„Viele Gutachterausschüsse geben Bodenrichtwerte in Abhängig zur wGFZ an. Können Gutachterausschüsse die Definition in der ImmoWertV 21 in der Praxis umsetzen?“

Auch hier ist das Ergebnis der Antworten eindeutig:



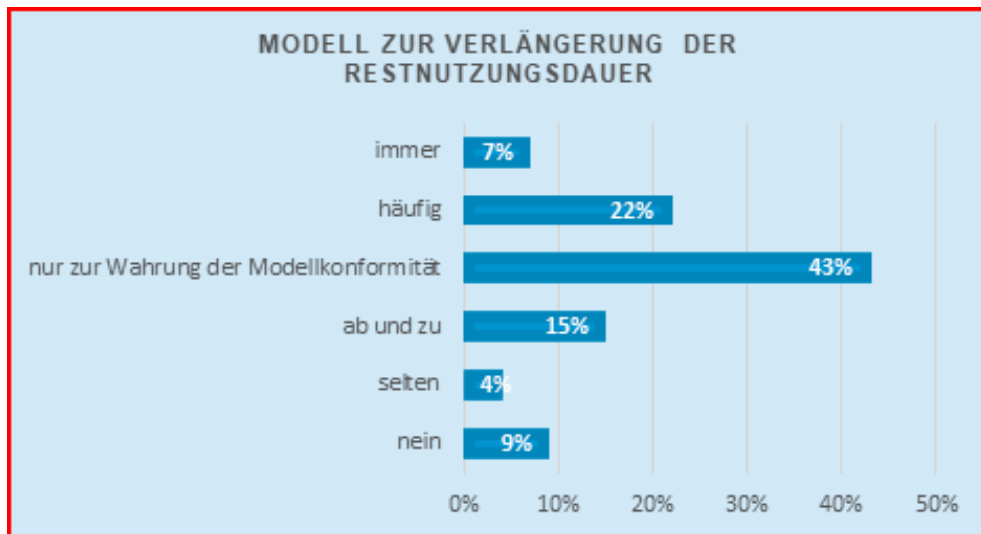
Knapp 40 % der Befragten trauen den Gutachterausschüssen keine regelkonforme Ermittlung der wGFZ zu. Weitere 40 % haben erkennbare Zweifel.

Die wGFZ ist nicht erforderlich. Der Nachweis, dass die wGFZ sind auf die Verkehrswerte anders auswirkt als die GFZ ist bisher nicht geführt worden.

5. Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer

Mit der Sachwertrichtlinie wurde auch ein Modell zur „Verlängerung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen“ eingeführt, welches sehr detailliert für 8 unterschiedliche Merkmale eine Einschätzung des Umfangs der Modernisierung erfordert und daraus nach einer Formel eine Verlängerung der (wirtschaftlichen) Restnutzungsdauer mit hoher mathematischer Genauigkeit auf ein Jahr genau ermöglicht. Dieses Modell basiert auf Überlegungen aus Nordrhein-Westfalen und ist in Anwendung nicht unproblematisch. Es erfordert, dass über alle Objekte (nicht nur Einfamilienhäuser) das Gebäude von innen zu besichtigen ist, um z. B. die Modernisierung der Bäder oder des Innenausbaus sowie die Verbesserung der Grundrissgestaltung zu bestimmen.

Im Rahmen der Sachverständigenbefragung des BVS wurde gefragt, wie die Sachverständigen mit diesem Modell umgehen und anwenden.



Das Modell wird nicht aus Überzeugung oder zur Verbesserung der Wertermittlung genutzt, sondern mit großer Mehrheit aus Gründen der Modellkonformität. Wenn berücksichtigt wird, dass die Gutachterausschüsse das Modell selten in der erforderlichen Genauigkeit anwenden (können), ist eine Verbesserung der Wertermittlung nicht zu erkennen. Die Abschaffung des Modells würde auf keine Schwierigkeiten stoßen.

Zahlreiche Gutachterausschüsse missachten dieses Modell bei ihrer Arbeit und das wird sich auch durch eine Rechtsverordnung nicht ändern, da dieses Modell mit der Praxis nicht vereinbar ist und nur Genauigkeit mathematisch vorgibt. Die Anlage 2 zur Novelle der ImmoWertV ist vollständig zu streichen.

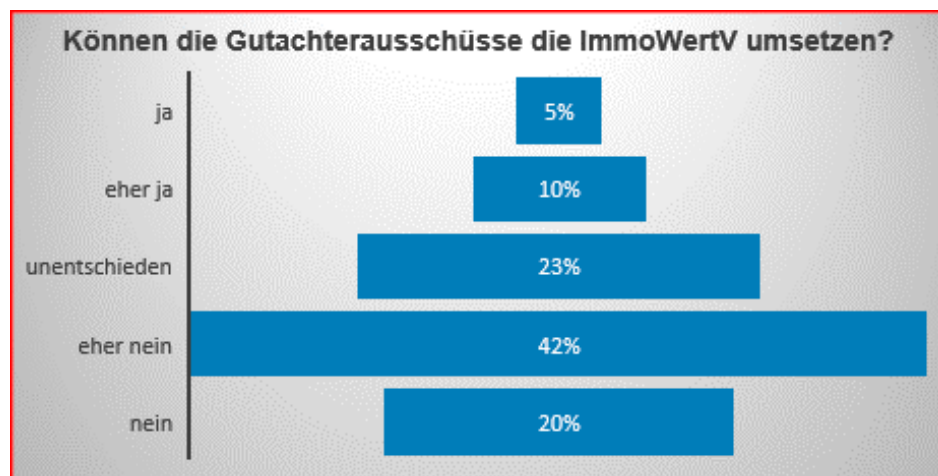
6. Umsetzung der Regelungen durch die Gutachterausschüsse

Mit der Novellierung der ImmoWertV kommt auf die Gutachterausschüsse eine erhebliche Mehrarbeit zu, denn sie haben die Rechtsverordnung faktisch umzusetzen. Im Abschnitt A der Vorbemerkung zum Referentenentwurf wird im ersten Anstrich deutlich, dass mit der ImmoWertV beabsichtigt ist, eine einheitliche Form der Immobilienbewertung in Deutschland zu schaffen.

In der Befragung seiner Mitglieder wollte der BVS wissen, wie die Umsetzung der Regelungen der ImmoWertV 2021 durch die Gutachterausschüsse eingeschätzt wird. Das Ergebnis ist deutlich. Auf die Frage

„Die Gutachterausschüsse haben eine große Verantwortung zur Herstellung der Transparenz des Immobilienmarktes. Können die Gutachterausschüsse ihren Aufgaben aus der neuen ImmoWertV voll umfänglich nachkommen?“

antworteten die Mitglieder:



Mehr als 60 % sagen nein oder eher nein, obwohl 53 % der Befragten Mitglied eines Gutachterausschusses sind. Nur 15 % der Befragten traut den Gutachterausschüssen die Bewältigung der Aufgaben nach der ImmoWertV 2021 zu. Es ist deutlich zu erkennen, dass vor einer umfangreichen Regelung in einer Rechtsverordnung eine Ertüchtigung der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen stattfinden muss.

7. Zusammenfassung

Nach rd. dreijähriger Vorbereitung durch das jeweils zuständige Ministerium zeigt der vorgelegte Referentenentwurf deutlich, dass es beabsichtigt ist, eine einheitliche Wertermittlung von Immobilien in Deutschland mit einer Rechtsverordnung durchzusetzen, weil die Vielfalt der Probleme der Grundstückswertermittlung nicht mehr überblickt wird. Vorbild ist erkennbar die steuerliche Bewertung, bei der mit gesetzlichen Regelungen eine Vereinheitlichung erzwungen wird, um Steuergerechtigkeit zu garantieren. Dafür sieht die steuerliche Bewertung aber in jedem Fall eine Korrektur der Wertermittlung der Steuerbehörden vor, in dem qualifizierte Sachverständige mit Gutachten die richtigen Werte ermitteln. Leider wird in keiner Weise vom BMI mitgeteilt, warum eine solche gesetzliche Regelung für die Wertermittlung nach dem BauGB erforderlich ist.

Erkennbar ist auch, dass mit der Novelle versucht wird, eine Automatisierung der Immobilienbewertung zu ermöglichen, um so Verkehrswerte automatisch ermitteln zu können. Die Vereinheitlichung von Berechnungsmodellen, Ansätzen und Definitionen sind dafür ein deutliches Zeichen. Offensichtlich hat die Novelle der Grundsteuer dazu geführt, dass solche automatisierten Verfahren auch für alle Fälle der Immobilienbewertung möglich sein sollen. Eine einheitliche Kaufpreissammlung mit zentraler Datenspeicherung aller Kauffälle ist allerdings (noch) nicht vorgesehen.

Alle Teilnehmer des Immobilienmarktes, alle qualifizierten Sachverständigen und hoffentlich auch alle Mitglieder von Gutachterausschüssen wissen, dass es solche Verfahren für jeden Einzelfall nicht geben kann.

Das BMI und die für die Wertermittlung Verantwortlichen in den Ländern sind gut beraten, diesen Entwurf nicht weiter durchsetzen zu wollen und qualifizierte Fachleute außerhalb der Verwaltungen zu beteiligen. Der BVS hat seine Mitarbeit ‚angeboten‘.