

Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.



öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

 Bundesgeschäftsstelle • Charlottenstraße 79/80 • 10117 Berlin

Bundesministerium für Verkehr, Bau und
Stadtentwicklung
Herrn Dr. Stemmler
Invalidenstraße 44
10115 Berlin

Bundesgeschäftsstelle:

Charlottenstraße 79/80
10117 Berlin

Telefon (030) 255 938- 0
Telefax (030) 255 938-14
e-mail: info@bvs-ev.de
Homepage: www.bvs-ev.de

Berlin, 08.10.2012

Stellungnahme zum Entwurf der Vergleichswertrichtlinie

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Dr. Stemmler!

Der Bundesverband der öffentlich bestellten und vereidigten sowie qualifizierten Sachverständigen Deutschlands (BVS) bedankt sich für die Aufforderung, den Entwurf der Vergleichswertrichtlinie (Stand 23. Juli 2012) mit einer qualifizierten fachlichen Stellungnahme aus Sicht der Sachverständigen zu kommentieren. Nach der erfolgreichen Zusammenarbeit bei der Immobilienwertermittlungsverordnung, der Bodenrichtwert-Richtlinie und der Sachwert-Richtlinie wollen wir diese Zusammenarbeit sehr gerne fortsetzen und intensivieren.

Auch wenn nicht alle Vorschläge des BVS und seiner Mitglieder umgesetzt wurden, zeigt sich doch, dass eine breite Beteiligung der Fachwelt der Immobilienbewertung in der Regel zu sinnvollen Ergebnissen führt, die in der täglichen Praxis weitgehend umgesetzt werden können oder an durch die Bundesregierung nur indirekt zu beeinflussbaren Situationen wie der Leistungsfähigkeit von Gutachterausschüssen scheitern.

Diese Stellungnahme des BVS wurde nach einer internen Beteiligung aller Mitglieder der Fachrichtung Immobilienbewertung erstellt, so dass ein breites Spektrum an Erfahrungs- und Fachwissen eingeflossen ist.

Vorbemerkung

Diese Stellungnahme erfolgt zur besseren Lesbarkeit in der Reihenfolge des vorliegenden Entwurfs vom 23. Juli 2012, wobei einige allgemeine Anmerkungen vorangestellt sind.

Name der Richtlinie

Die bisherigen Richtlinien wurden mit Bindestrich getrennt, so dass zur Wahrung der Einheitlichkeit der Titel „Vergleichswert-Richtlinie“ heißen sollte.

Die vorgeschlagene Abkürzung „VW-RL“ könnte zu Verwechslungen führen, da in der Literatur und Software oft der Verkehrswert mit VW abgekürzt wird. Wir schlagen darum als Abkürzung „VerglW-RL“ vor.

Rolle des Vergleichswertverfahrens

Dem Vergleichswertverfahren kommt nach der ImmoWertV (§ 8 Abs. 1) eine besondere Funktion zu, die in der Richtlinie nicht berücksichtigt wird. Durch die Anforderlichkeit, vor der Entscheidung über das Wertermittlungsverfahren die Datengrundlage zu prüfen, ist klargestellt, dass die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auch die Prüfung über die Existenz von Vergleichsfällen erfordert, da sie zur Datengrundlage gehören. Es ist daher erforderlich, dass eine Regelanfrage bei der Kaufpreissammlung oder einer anderen Informationsquelle in der ImmoWertV geregelt ist. Ohne eine solche Anfrage und dem entsprechenden Nachweis bei der Wertermittlung oder im Gutachten kann der ImmoWertV nicht gefolgt werden. In der Richtlinie findet sich dazu keine Erläuterung, die in § 2 Abs. 2 ergänzend erforderlich ist.

Der BVS hält diese Ergänzung für dringend erforderlich, da in sehr vielen Fällen, insbesondere von nicht ausreichend qualifizierten Sachverständigen das Vergleichswertverfahren nicht genutzt wird und nur mit einer Software die beiden anderen Verfahren der ImmoWertV „durchgerechnet“ werden.

Modellkonformität im Vergleichswertverfahren

Die Modellkonformität ist für eine richtige Verkehrswertermittlung zwingend erforderlich. Es erscheint notwendig, in den verschiedenen einzelnen Abschnitten der Richtlinie besonders darauf hinzuweisen. Das gilt z. B. insbesondere für die Vergleichsfaktoren, alle möglichen Umrechnungskoeffizienten oder für die Vergleichsdaten und insbesondere auch für das Modell bei der Auswertung von Kaufpreisen in der Kaufpreissammlung. Hierzu fehlen alle erforderlichen Hinweise, die für die eigentliche Bewertung dringend benötigt werden.

Wie in der SW-RL sollten die Ersteller von Vergleichsfaktoren oder Umrechnungskoeffizienten verpflichtet werden, das gesamte Modell zur Ermittlung der Daten zu veröffentlichen, da nur so sicher gestellt ist, dass eine modellkonforme Wertermittlung möglich ist. Das gilt selbstverständlich auch für die geplanten Anlagen zur Richtlinie mit Umrechnungskoeffizienten.

Bei der Kaufpreisauswertung für die Kaufpreissammlung werden ebenfalls Modelle angewandt, die es zu beschreiben und veröffentlichen gilt. So ist über den Bodenwert zu informieren, der nur auf der Basis eines Richtwerts aufgenommen wird, der aber auch nach dem Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße (wie ist die definiert?) verändert sein kann.

Vergleichsfaktoren

Im Entwurf der Richtlinie werden Vergleichsfaktoren regelmäßig neben den Vergleichsfällen genannt. Dadurch ist die Lesbarkeit der Richtlinie stark negativ beeinflusst. Deutlich besser wäre eine allgemeine Regelung für Vergleichsfälle, die ein sinngemäßes Vorgehen bei Vergleichsfaktoren vorschreibt.

Dem Entwurf der Richtlinie kann entnommen werden, dass die Existenz von Vergleichsfaktoren zur Ermittlung eines Verkehrswerts nach § 194 BauGB der Normalfall ist. In der Realität der Praxis der Gutachterausschüsse existieren in Deutschland keine Vergleichsfaktoren, die einen Verkehrswert ermitteln lassen. Die bisher bekannten Vergleichsfaktoren wurden für steuerliche Zwecke auf Wunsch und Druck der Finanzbehörden ermittelt und sind für die dortige Massenbewertung vielleicht geeignet, erfüllen aber in der Genauigkeit in keinem Fall die Anforderungen des Gesetzgebers und der Rechtsprechung an einen Verkehrswert. Auch die Instrumente mit statistischen Auswertungen wie der Immobilienpreis-Kalkulator in Niedersachsen stellen keine Verkehrswertermittlung dar, wie sie bei den Verkehrswertermittlungen zu Zwecken des BBauG gesetzlich erforderlich sind.

Die Richtlinie hat hier deutliche Änderungen und Klarstellungen vorzunehmen, da sonst erhebliche Aufweichungen des Verkehrswertbegriffs des BauGB in der Praxis zu erwarten sind, wenn nur der Vergleichsfaktor multipliziert mit einem Bezugsmerkmal den Verkehrswert bedeuten soll. Da können auch die weiteren Hinweise in der Richtlinie keine bessere Deutlichkeit bewirken, da diese Genauigkeit faktisch weder von den Gutachterausschüssen noch von den Sachverständigen zu leisten ist und die individuellen Merkmale eines Grundstücks nicht nur als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in die Wertermittlung aufgenommen werden können.

Sollten hierzu weitere Ausführungen gewünscht werden, wird der BVS auf Ihre Anforderung hin entsprechende ergänzende Hinweise und Beispiele übermitteln.

Marktanpassung in der Richtlinie

Bei jeder Bodenwertermittlung sowie auch im Vergleichswertverfahren ist es zwingend erforderlich, die modellhaften Ergebnisse an die Situation des Grundstücksmarktes anzupassen. Im Entwurf der Richtlinie fehlen weitgehend Hinweise auf eine erforderliche Marktanpassung der Ergebnisse. So ist z.B. nach einer Korrektur wegen der Höhe des Maßes der baulichen Nutzung regelmäßig zwingend zu prüfen, ob das ermittelte Ergebnis auch der Marktlage entspricht. Das gilt sinngemäß für alle Einflüsse, auch beim Ergebnis eines Vergleichswertverfahrens.

Beschaffung von Vergleichsdaten zur Wertermittlung

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist abhängig von der Möglichkeit, die erforderlichen Daten in der notwendigen Qualität zeitnah zu erhalten. Im Regelfall ist die Informationsmöglichkeit nach BauGB und ImmoWertV durch die Gutachterausschüsse und ihren Geschäftsstellen zu schaffen. Um den Verkehrswert sachgerecht ermitteln zu können, müssen die Gutachterausschüsse alle erforderlichen Daten erheben und den Sachverständigen zur Verfügung stellen.

Im Entwurf der Richtlinie fehlt dazu jeder erforderliche Hinweis. Da auch der BGH festgestellt hat, dass ein Vergleichswertverfahren nur sachgerecht durchgeführt werden kann, wenn der Sachverständige oder der Gutachterausschuss alle erforderlichen Informationen zur Verfügung gestellt bekommt (der BGH hat z.B. die Angabe der konkreten Anschrift einschl. der Grundstücksnummer für erforderlich gehalten), ist in der Richtlinie auf diesen Umstand hinzuweisen. Leider fehlt jeder Hinweis in der Richtlinie

- zur Führung der Kaufpreissammlung,
- zur Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung und
- zur Verpflichtung die Kaufpreissammlung für die Immobilienbewertung zu öffnen.

Führung der Kaufpreissammlung

Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens ist es erforderlich, dass die Kaufpreissammlung die erforderlichen Informationen enthält, die sich nicht nur aus den Daten eines Kaufvertrags ermitteln lassen. So sind alle preisbildenden Einflüsse abzubilden wie die Daten einer beabsichtigten Bebauung, besondere Vertragsvereinbarungen wie Zahlweisen des Kaufpreises oder übernommene Vorleistungen oder Kosten für Reparaturen. Auf eine umfangreiche Liste solcher Elemente wird an dieser Stelle verzichtet. Zahlreiche Gutachterausschüsse benutzen bereits Datenbanksysteme, die mehr als 200 Merkmale speichern lassen. Einen Nutzen haben diese technischen Möglichkeiten aber nur, wenn die Gutachterausschüsse personell und von ihrer Aufgabenfestlegung diese Merkmale ermitteln und aufnehmen.

Der BVS hat aus den Erfahrungen seiner Mitglieder in Deutschland festgestellt, dass die Qualität der Kaufpreissammlungen und der enthaltenen Information sehr stark schwankt und zum Teil so schlecht ist, dass die Daten nicht anwendbar sind. Hier kann nur eine genaue Angabe in der Vergleichswert-Richtlinie über die Mindestanforderungen an eine sachgerechte Kaufpreissammlung Abhilfe schaffen, wie es z.B. in der SW-RL mit den Angaben für Sachwertfaktoren erfolgt ist. Bei dieser Forderung ist es dem BVS bewusst, dass die Führung der Kaufpreissammlung eine Aufgabe der Bundesländer ist, was aber die Bundesregierung nicht hindern sollte, in einer Fachvorschrift die zwingend erforderlichen Anforderungen zu beschreiben und einzufordern.

Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung

Die Möglichkeiten zur Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung ist in den Bundesländern unterschiedlich geregelt. Von einer vollständigen Datenübermittlung für öffentlich bestellte und vereidigte oder zertifizierte Sachverständige nach ISO 17024 (in Berlin sogar Online) bis zur vollständigen Verweigerung der Auskunftserteilung ist das gesamte Spektrum vertreten. Es liegt auf der Hand, dass eine sinnvolle Anwendung der Vergleichswertrichtlinie in einigen Bundesländern wie Bayern, Baden-

Württemberg oder Sachsen nicht möglich ist, unabhängig von der Qualität der regionalen Kaufpreissammlung.

Durch eine deutliche Darstellung in der Richtlinie kann die Bundesregierung mehr als darauf hinwirken, dass die gesetzliche Anwendung der ImmoWertV in jedem Bundesland gewährleistet werden muss und hierfür die Voraussetzungen zu schaffen sind. Bemerkenswert ist, dass in den Bundesländern, bei denen eine sachgerechte umfassende Information aller Daten der Kaufpreissammlung übermittelt wird, nicht in einem einzigen Fall Beschwerden oder Klagen gegen die Herausgabe der Informationen vorliegen. Auch der Missbrauch der Daten ist bisher in keinem dem BVS bekannten Fall nachgewiesen worden.

Hinweise zur mathematischen Statistik

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichsverfahren kann nur durchgeführt werden, wenn die Auswertung der Vergleichsdaten auch mit Hilfe der mathematischen Statistik vorgenommen wird, um die ermittelten Daten und Werte auf ihre Genauigkeit und die Qualität des Vergleichs zu untersuchen. Nachzuweisen ist auch mit diesen Methoden die Richtigkeit des ermittelten Vergleichswerts.

Im Entwurf der Richtlinie fehlen dazu alle Hinweise, die diese erforderliche Untersuchung einfordern. So sollte mindestens angegeben werden, dass bei einfachen Mittelwertbetrachtungen auch die Genauigkeit des Mittelwerts (z.B. mit dem Variationskoeffizient oder Vertrauensintervallen) untersucht und im Gutachten dargestellt wird. In Fällen von multiplen Untersuchungen sind die Methoden zu beschreiben und die Kenngrößen zur Genauigkeit der ermittelten Funktion oder Häufigkeiten sind anzugeben und zu werten.

Eine Selbstverständlichkeit ist es, dass alle Vergleichsdaten in einem Gutachten zu veröffentlichen sind, um deutlich zu machen, warum welche Vergleichsfälle nicht berücksichtigt wurden (z.B. durch Ausreißertests). Auch hierzu fehlt jeder Hinweis in der Richtlinie.

zu den einzelnen Regelungen

Im Folgenden wird in der Reihenfolge des Entwurfs zu den einzelnen Regelungen Stellung genommen und mit Anmerkungen ergänzt.

zu § 2 Allgemeines

§ 2 Abs. 2

Das Vergleichsverfahren ist nicht nur der Regelfall für die Bodenwertermittlung, sondern nach § 8 ImmoWertV auch für die Verkehrswertermittlung. Hierzu wird auf den Bericht des Sachverständigen-gremiums zur Novellierung des Wertermittlungsrechts sowie auf die Begründung zur ImmoWertV verwiesen. Eine Ergänzung ist erforderlich.

§ 2 Abs. 3

Die Darstellung im Entwurf, dass insbesondere bei Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäusern das Vergleichsverfahren anzuwenden sei, führt in die falsche Überlegung von Anwendern, nur bei diesen Objekten ist die Anwendung zu prüfen. Vielmehr sollte deutlich werden, dass beim Vorliegen ausreichender Vergleichsfälle für alle möglichen Wertermittlungsobjekte ein Vergleichsverfahren anwendbar ist. Die juristische Formulierung mit „insbesondere“ wird in der Realität der Wertermittlung auch anders verstanden, dem vorzubeugen ist.

zu § 3 Begriffsbestimmungen

§ 3 Abs. 1

Die Aufzählung verschiedener Grundstücksmerkmale täuscht darüber hinweg, dass auch andere Einflüsse relevant sind, während einige in der Aufzählung überflüssig sein können. Ein Hinweis auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr und dessen Preisbildungskriterien ist deutlich besser.

Aus der Darstellung könnte auch geschlossen werden, dass alle genannten Grundstücksmerkmale zwingend in einer Kaufpreissammlung für alle Kauffälle zu führen sind. Diese Möglichkeit sollte mit dem Hinweis auf die Abbildungsgenauigkeit nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäfts-

verkehr und dessen Preisbildung eingeschränkt werden. So können die umfangreichen regionalen Unterschiede genauer und richtig aufgenommen werden.

§ 3 Abs. 2

Im Entwurf der Richtlinie fehlt jede Definition zum Vergleichsfaktor. So sollte zwingend beschrieben werden,

- was ein Vergleichsfaktor ist,
- wie genau er sein muss, um zur Verkehrswertermittlung geeignet zu sein,
- welche Anforderungen an die Basisdaten und deren Auswertung bestehen,
- wie Vergleichsfaktoren ermittelt werden.

Da Vergleichsfaktoren mit den Anforderungen an Marktanpassungsfaktoren vergleichbar sind, sollte mindestens das Niveau der Darstellung in der SW-RL eingehalten werden. Wegen der großen Auswirkungen auf die Verkehrswerte sind diese Anforderungen deutlich zu konkretisieren und ihre Beschreibungen vorzugeben (Modellkonformität). Die Formulierung von Mindestanforderungen sollte in der Richtlinie enthalten sein.

Erforderlich sind

- Beschreibungen der Datenbasis der Vergleichsfaktoren (Grundgesamtheit) einschließlich der statistischen Abbildungsgenauigkeit, um den Anwendungsrahmen deutlich zu machen,
- Angaben zum genutzten Modell bei der Ermittlung, um den Grundsatz der Modellkonformität einzuhalten und zu garantieren,
- Angaben zur mathematisch-statistischen Genauigkeit der Vergleichsfaktoren, um zu prüfen, ob eine Verkehrswertermittlung ausreichend genau ist,
- Vergleichsfaktoren sind von unterschiedlichen Einflussgrößen abhängig, was dargestellt werden muss, um sie anwenden zu können.

Die Darstellung im Entwurf der Richtlinie ist nicht anwendbar und erfüllt keine fachlichen Anforderungen, die durch BauGB und ImmoWertV geschaffen wurden.

§ 3 Abs. 3

Nicht erkennbar ist, worauf sich dieser Absatz bezieht: Sind Vergleichsfaktoren oder ist der Vergleichsmaßstab im Vergleichsverfahren gemeint? Es fehlt ein Bezug zu Absatz 1 oder Absatz 2 des § 3.

Die Erforderlichkeit von Vergleichsfaktoren für unbebaute Grundstücke erschließt sich nicht, da es bereits flächendeckende Bodenrichtwerte in Richtwertzonen gibt. Was sollen solche Vergleichsfaktoren bewirken und wie sind sie zu ermitteln? Auch bei unterjährigen Bodenwerten kann das Instrument der Bodenrichtwerte als besondere Bodenrichtwerte genutzt werden.

Die wertrelevante Geschossfläche wird in der Regel weder in Kaufpreissammlungen geführt noch in irgendeinem anderen Verzeichnis registriert und ist damit nirgendwo abrufbar. Mit der Nutzung der Geschossfläche nach BauNVO und LBO hat es in der Vergangenheit bei der Verkehrswertermittlung keine Probleme gegeben. Der in der Richtlinie enthaltene Vorschlag, z.B. die GFZ-Abhängigkeit auf die wertrelevante GFZ zu beziehen, ist in der Realität nicht umzusetzen, da weder die Gutachterausschüsse Informationen über die erforderliche Anrechnung von Flächen außerhalb der Geschossflächendefinition haben noch bisher diese Angaben ermitteln. So kann ein mögliches Objekt in der Regel nicht betreten werden, um die erforderlichen Angaben zu ermitteln, so dass insbesondere bei großen Objekten wie Mehrfamilienhäusern oder Büroobjekten die Ermittlung der wertrelevanten GFZ nahezu praktisch unmöglich ist.

Der Aufwand zur Ermittlung zweier unterschiedlicher Geschossflächen ist erheblich und in der Praxis bisher nicht erforderlich gewesen. Zu beachten ist auch, dass die Gemeinden mit Bebauungsplänen zusätzlich Abweichungen zur Definition der Geschossfläche vornehmen können.

Für den BVS ist nicht erkennbar, welche Vorteile bei der Verkehrswertermittlung mit dieser weiteren Einflussgröße entstehen, bzw. dass diese eine bessere und genauere Wertermittlung ermöglichen.

Statt der wertrelevanten Geschossfläche sollte weiter auf die bewährten Angaben des Maßes der baulichen Nutzung zurückgegriffen werden, was auch die Teilnehmer des Grundstücksmarktes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr problemfrei tun und was bisher zu keinen Beschwerden geführt hat.

Nicht vorstellbar ist ein Vergleichsfaktor, der sich bei einem unbebauten Grundstück auf die Geschossfläche bezieht. So sind Angaben in €/m² Bodenwert mit Bezug auf die Geschossfläche vorstellbar (was heute weitgehend mit dem Maß der baulichen Nutzung besser beschrieben ist) oder ist eine Angabe in €/m² Geschossfläche für das unbebaute Grundstück gemeint, die dem Geschehen der Preisbildung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs völlig zuwider läuft.

Die Hinweise zu den Vergleichsmaßstäben bei bebauten Grundstücken sind zu ergänzen um die Erforderlichkeit der einheitlichen Datenbeschreibung. So sind die Definitionen für die Wohn- oder Nutzfläche anzugeben, um die Modellkonformität zu wahren. Gleiches gilt auch für den Jahresrohertrag (z.B. nach ImmoWertV oder anderen Kriterien, Sollmiete oder Istmiete, Umgang mit befristeten Mietverträgen).

zu § 4 Herkunft der Vergleichspreise

Eine sinnvolle Anwendung dieser Regelung ist nur möglich, wenn die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen in Deutschland einheitlich geschaffen sind. Auf die Ausführungen in 1.6 dieser Stellungnahme wird verwiesen.

§ 4 Abs. 1

Der Bezug auf die Gemeinde ist unglücklich gewählt, da bis auf Baden-Württemberg die Gutachterausschüsse auf Landkreisebene oder anderen größeren Bezugseinheiten organisiert sind. Gemeindebezogene Angaben sind in der Regel nicht möglich zu ermitteln und liegen auch nicht vor. Vorgeschlagen wird, auf andere Gebietskörperschaften oder Verwaltungseinheiten hinzuweisen.

§ 4 Abs. 2

Die Heranziehung von anderen Datenquellen ist oft erforderlich, da die Gutachterausschüsse die notwendigen Daten nicht erheben oder nicht darstellen können (z.B. für Spezialimmobilien wie Hotels, Logistikgebäude oder Sozialimmobilien). Hier ist auf andere Datenquellen zu verweisen, die allerdings nicht zusätzlich zu nutzen sind, sondern als einzige Alternative zur Verfügung stehen. „Zusätzlich“ ist zu streichen.

§ 4 Abs. 3

Die Auswahlkriterien sind nicht nur zu begründen, sondern auch darzustellen, da diese Regelung sonst keinen Sinn macht.

§ 5 Anpassung von Vergleichspreisen

§ 5 Abs. 1

Die mögliche Anpassung von Vergleichspreisen beschränkt sich nicht nur auf die in 5.1 bis 5.4 genannten Einflussgrößen, sondern umfasst je nach Grundstücksteilmarkt und Wertermittlungsobjekt sehr unterschiedliche Merkmale. Es ist jeder Eindruck zu vermeiden, dass die enthaltene Aufzählung abschließend ist. Vielmehr sollte in die Richtlinie der deutliche Hinweis aufgenommen werden, dass die dargestellten Einflüsse nur eine Auswahl sind und die Elemente objekt- und marktbezogen anzusetzen sind sowie sich auf den Grundstücksmarkt und dessen marktübliches Geschehen beziehen müssen. Der Bezug zum Grundstücksmarkt ist sehr deutlich zu machen (Marktanpassung).

Der Zugriff auf die Daten von Gutachterausschüssen ist nur eine Möglichkeit zur Anpassung, da Gutachterausschüsse bestimmte Einflüsse mit Umrechnungskoeffizienten nicht abbilden (z.B. Eigentumswohnungen mit Balkon oder ohne, Südlage eines Einfamilienhauses, Nähe zum ÖPNV bei Büroobjekten), die aber trotzdem im Vergleichsverfahren zu Anpassungen führen müssen.

§ 5.1 Anpassung wegen Grundstücksmerkmalen

Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Vergleichspreise auf besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu prüfen sind. Richtig wäre es, wenn diese Angaben Teil der Inhalte einer Kaufpreissammlung sind und so bereits bei der Recherche der Vergleichsfälle gefiltert werden können (z.B. Dienstbarkeiten, Sondererträge) bzw. in der Kaufpreissammlung berücksichtigt werden (z.B. bei Mängeln und Schäden).

Zu klären wäre auch, wie eine solche Prüfung erfolgen soll:

- Die Geschäftsstelle eines Gutachterausschusses hätte eine vollständige Auswertung des Grundbuchs und der Grundakten vorzunehmen, das Objekt auch von innen zu besichtigen oder die Mietverträge einzusehen, was nicht möglich ist.
- Zur Verkehrswertermittlung wären diese erforderlichen Daten ebenfalls bei den gleichen Informationsträgern einzuholen, was mangels Vollmacht und Rechten zur Betretung des Grundstücks in der Regel unmöglich ist.

Der theoretische Ansatz in dieser Regelung des Entwurfs ist der realen Möglichkeit anzupassen, um seine Anwendung nicht vollständig auszuschließen. Es ist richtig, dass Korrekturen erfolgen müssen, aber die im Entwurf unterstellte theoretische Möglichkeit der Berücksichtigung solcher Objekte ist unrealistisch. Der BVS empfiehlt allerdings, dass aufgenommen wird, dass die Wertermittlungsobjekte zu besichtigen sind, soweit es rechtlich möglich ist, was in der Regel eine Außenbesichtigung erforderlich macht.

Auch bei diesen Ansätzen ist die Modellkonformität zu wahren.

§ 5.2 Anpassung an Stichtag

Die beschriebene Anpassung ist bei Einhaltung der Regelungen zur Verkehrswertermittlung nicht möglich. Indexreihen für die Preisentwicklung zur Anpassung an den Wertermittlungsstichtag werden in der Regel erst nach dem Wertermittlungsstichtag erstellt, so dass sie am Wertermittlungsstichtag nicht zur Verfügung stehen. Da aber in der Verkehrswertermittlung nur Informationen genutzt werden dürfen, die am Wertermittlungsstichtag bekannt sind, scheidet deren Anwendung aus. Die Rechtsprechung ist dazu eindeutig. Sollte es im BMVBS andere Erkenntnisse geben, wäre ein Hinweis sehr hilfreich.

Wenn es einer solchen Regelung bedarf, sollte auf die Qualität der Indexreihen hingewiesen werden. So sind Indexreihen auf der Grundlage von Bodenrichtwerten für die Darstellung der Preisentwicklung unbebauter Grundstücke ungeeignet. Nur Indexreihen, die aus echten Kaufpreisen abgeleitet sind, können den Markt genau abbilden, wenn sie richtig ermittelt sind.

Ungewöhnlich sind Indexreihen mit unterjährigen Darstellungen, so dass in den meisten Fällen auf diese Reihen zu verzichten ist.

§ 5.3 Anpassung wegen Grundstücksmerkmale

Bei allen Umrechnungskoeffizienten ist auf die Modellkonformität hinzuweisen. Es ist also erforderlich, dass für die Umrechnungskoeffizienten, die als Anlage zur Richtlinie offensichtlich vorgesehen sind, auch das vollständige zugehörige Modell einschließlich der Beschreibung der Datenbasis erforderlich ist. Hier kann die Richtlinie die Chance nutzen, beispielhaft die richtige modellkonforme Veröffentlichung von Umrechnungskoeffizienten aufzuzeigen.

Bei den Hinweisen auf die in den Anlagen dargestellten Umrechnungskoeffizienten ist sehr deutlich zu machen, dass regionale Angaben immer vorzuziehen sind und nicht zur Vereinfachung der Aufgabe der Verkehrswertermittlung einfach die „Daten der Bundesregierung“ genutzt werden.

Zur Anwendung der wertrelevanten GFZ ist bereits unter 2.2 deren eingeschränkte Anwendung erläutert worden.

§ 5.3.1 Abs. 1

Das Beispiel mit Läden im Erdgeschoss ist nur eine mögliche Angabe. Besser wäre es, deutlich zu machen, dass bei einer qualifizierten Verkehrswertermittlung es erforderlich ist, die objektrelevanten Merkmale nach den marktüblichen Kriterien zu berücksichtigen. Und wenn marktüblich die Abhängigkeit zu Ladenmieten statt zur GFZ ist, wäre es genauso abzubilden wie die Abhängigkeit zur Gebäudetiefe oder der Anzahl der Stellplätze. Die Richtlinie sollte aber entweder eine als nicht abschließend deklarierte Liste der möglichen Einflüsse aufzeigen oder nur allgemein auf die Marktüblichkeit hinweisen.

§ 5.3.2

Es gelten sinngemäß die gleichen Hinweise wie bei den Umrechnungskoeffizienten zur GFZ. Auf weitere Ausführungen wird darum verzichtet.

§ 5.3.3

Die Auflistung möglicher Grundlagen für Umrechnungskoeffizienten ist kein Hinweis zur Ermittlung von solchen Umrechnungskoeffizienten. Die Aufzählung einer Vielzahl von Einflüssen auf den Verkehrswert, die separiert betrachtet, ausgewertet und veröffentlicht werden, verkennt, dass es zwischen den einzelnen Einflüssen Korrelationen gibt. Solche Korrelationen, die auch regional begrenzt existieren können, weil z.B. eine Siedlung gleichartig bebaut ist, können nur in einer multiplen Analyse nach mathematisch-statistischen Grundsätzen sachgerecht ermittelt werden. Davon ist in der Richtlinie nichts erwähnt.

Es ist geboten, diese Aufzählung zu streichen und durch einen Hinweis auf weitere Einflüsse mit nachgewiesener Abhängigkeit zu ersetzen. Ein Hinweis auf multiple Verfahren ist sehr hilfreich.

§ 5.3.4

Das Erfordernis, alle Kaufpreise auf abgabenfreies Marktniveau umzurechnen, ist weder erforderlich noch sinnvoll. Bei der Verkehrswertermittlung eines erschließungsbeitragspflichtigen Objektes ist es nicht erforderlich beitragsfreie Vergleichspreise zu erhalten.

In der vorliegenden Formulierung ist auch nicht erkennbar, wer diese Umrechnung vornehmen soll: Ist diese Information in die Kaufpreissammlung aufzunehmen oder im Rahmen der Wertermittlung zu ermitteln? Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse haben dann die erforderlichen Daten zu ermitteln und in die Kaufpreissammlung aufzunehmen, was bisher in der Praxis scheitert, da selten die Höhe der Beiträge bzw. Abgaben bekannt ist. Im Rahmen der Immobilienwertermittlung sind diese Daten selten ohne Vollmachten zu erhalten, so dass die praktische Umsetzung nicht möglich ist.

In der Regelung fehlt jeder Hinweis auf die marktübliche Berücksichtigung. So ist es in der Regel falsch, die Beträge für Erschließungsbeiträge oder Kommunalabgaben direkt abzuziehen, da zusätzlich der Zahlungstermin zu berücksichtigen (was zu Abzinsungen führt) und in nahezu allen Fällen im Voraus kein Betrag mitgeteilt wird wegen fehlender Abrechnungen. Außerdem gibt es in Teilen Deutschlands Bodenwerte für Bauland, die unter den Beträgen für Erschließungsbeiträgen und Kommunalabgaben liegen, was nach dem Entwurf der Richtlinie zu negativen Verkehrswerten führt.

Der Hinweis in dem Entwurf auf Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten, wird von den Mitgliedern des BVS als akademisch betrachtet, da in der Realität solche Auswertungen nicht existieren.

Da in einem Verkehrswert das Geschehen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs nachzubilden ist, sollte auch in der Richtlinie auf das Marktgeschehen hingewiesen werden statt theoretische Berechnungsmodelle ohne Alternative aufzuzeigen.

§ 6 Ermittlung des Vergleichswerts

Das Vergleichswertverfahren erfordert bei seiner sachgerechten Anwendung die Anwendung von mathematisch-statistischen Verfahren bei der Ermittlung des Vergleichswerts und der Analyse des Teilmarkts der Vergleichsfälle sowie zum Messen der Genauigkeit der Ergebnisse und der Überprüfung des Verfahrens. Dazu fehlt im Entwurf jeder sinnvolle Hinweis, denn der sehr einfache Hinweis auf eine „Schätzfunktion“ schließt deren falsche Anwendung nicht aus bzw. verzichtet auf jede Kontrolle der Repräsentativität dieser Schätzfunktion. Da es in der Statistik auch Möglichkeiten ohne eine solche Funktion gibt, sollten diese anderen Methoden nicht ausgeschlossen werden.

zu § 6 Abs. 1

Es erscheint sinnvoll, eine Mindestzahl von Vergleichsfällen anzugeben, da nicht nur die Homogenität des Vergleichsmaterials entscheidet. So ist es möglich mit drei Vergleichsfällen eine mehr als ausreichende Homogenität zu erreichen, gleichzeitig sind aber drei solche Vergleichsfälle viel zu gering für die Abbildung eines Grundstücksteilmarktes. Es ist also eine Erläuterung einer „ausreichenden Anzahl“ zu geben, die nicht nur von der Homogenität beschrieben wird.

Es ist zusätzlich sinnvoll, auch anzugeben, wie die Homogenität von Vergleichsdaten beschrieben wird. Muss diese Homogenität nur bei den Kaufpreisen vorliegen oder gilt das auch für andere beschreibende Merkmale wie Grundstücksgröße, Maß der baulichen Nutzung, Lage oder Ertrag?

In der Fachliteratur zur Immobilienbewertung gibt es umfangreiche und zahlreiche Hinweise, Beispiele und Muster für die Auswertung von Vergleichsdaten, die wertvolle Hinweise für die Richtlinie geben können.

zu § 6 Abs. 2

Der Hinweis auf eine Schätzfunktion ist zu ergänzen um die Prüfung der Genauigkeit und Repräsentativität dieser Funktion und des dahinter stehenden Datenmaterials. Außerdem ist sicherzustellen, dass nicht nur die Darstellung von Korrelationen erfolgt, sondern auch deren Auswertung nach mathematisch-statistischen Grundsätzen, um eine sinnvolle Anwendung überhaupt durchführen zu können.

Der Begriff der „Mehrdimensionalität“ schränkt die Anwendung der möglichen statistischen Methoden ein, da neben multiplen auch multivariate Verfahren zu Anwendung kommen können sowie neben der Regressionsanalyse auch Cluster- oder Faktorenanalysen sowie Methoden der Häufigkeitsuntersuchung gebräuchlich sind. Eine Einschränkung der Möglichkeiten der mathematischen Statistik sollte in der Richtlinie nicht vorgenommen werden.

zu § 6 Abs. 3

Eine zusätzliche Anpassung ist oft erforderlich, wenn besondere grundstücksspezifische Merkmale nicht im Datenmaterial berücksichtigt sind und ergänzend aufzunehmen sind. Dazu ist die Angabe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten theoretischer Natur, denn wenn solche Auswertungen vorliegen, sind sie bereits bei der Anpassung des Datenmaterials zu berücksichtigen und nicht nach Ermittlung eines Vergleichswerts.

§ 7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In allen Unterpunkten des § 7 fehlen weitgehend die Hinweise auf den Marktbezug, obwohl alle Korrekturen mit marktüblichen Ansätzen zu berücksichtigen sind.

Zu klären ist, ob diese Korrekturen beim Wertermittlungsobjekt anzubringen sind oder ob alle Vergleichsfälle so zu korrigieren sind, dass sie dem Wertermittlungsobjekt mit all seinen Grundstücksmerkmalen entsprechen. Möglich ist auch eine teilweise Anpassung. Ein entsprechender Hinweis in der Richtlinie wäre erforderlich, da dieser Teil der Wertermittlung oft nicht ausreichend bekannt ist

und Widersprüche nicht ausgeschlossen sind. Ein Hinweis auf das Verbot der Doppelberücksichtigung ist zusätzlich erforderlich.

Der Hinweis auf die Modellkonformität darf nicht fehlen.

zu § 7.3

Unter wirtschaftlicher Überalterung kann auch eine falsche Nutzung verstanden werden, was dargestellt werden sollte.

zu § 7.4

Es fehlt ein Hinweis, dass der überdurchschnittliche Unterhaltungszustand nur dann zu berücksichtigen ist, wenn die Vergleichsfälle nicht entsprechend unterhalten sind. Die Abgrenzung zur Modernisierung ist an dieser Stelle nicht sinnvoll, da sie auch bei anderen Grundstücksmerkmalen erforderlich sein könnte (z.B. Restnutzungsdauer).

zu § 7.5

Es ist klarzustellen, ob es sich um Bodenverunreinigungen nach BBodSchG handelt oder auch andere marktrelevante Einflüsse von Verschmutzungen des Bodens zu berücksichtigen sind. So können Verunreinigungen nach BBodSchG im Boden verbleiben, während z.B. der erforderliche Aushub für einen Baukörper nach Trennung vom Boden unter das Abfallrecht fällt und gesondert zu entsorgen ist.

Ein Hinweis auf die Marktüblichkeit ist ebenso erforderlich wie eine Erweiterung um Schadstoffe in Gebäuden.

§ 8.1 Bodenwert unbebauter Grundstücke

Es erscheint erforderlich, eine Definition für bauliche Anlagen zu benennen. So wird im Steuerrecht ein unbebautes Grundstück anders definiert als nach Bauordnungen oder BauGB. Eine Klarstellung ist erforderlich.

Auf den Marktbezug ist eingehend hinzuweisen, was besonders für das deduktive Verfahren in Abs. 2 gilt, denn die Berücksichtigung der Kosten ist selbstverständlich an der Marktsituation zu prüfen und eventuell zu korrigieren.

Das im Absatz 2 angedeutete Verfahren einer deduktiven Bodenwertermittlung sollte ausführlich beschrieben werden, wie es auch beim Liquidationsverfahren erfolgt. Da die Vergleichsrichtlinie auch die vollständige Bodenwertermittlung einschließt, ist es erforderlich diesen oft anzutreffenden Fall der Immobilienbewertung ausführlich darzustellen und mit Beispielen zu verdeutlichen.

So sollte erläutert und definiert werden

- Brutto- und Nettorohbauland,
- Einstufungen in Bauerwartungsland oder Rohbauland in Ergänzung zu § 5 ImmoWertV,
- Ansätze für die Verzinsung (Liegenschaftszinssatz oder kapitalmarktbezogener Zinssatz),
- Grundlagen der Ermittlung der Wartezeit,
- Berücksichtigung von Kommunalabgaben und Erschließungsbeiträgen.

Alle Angaben sind um den Bezug zur Marktüblichkeit zu ergänzen.

§ 8.2 Bodenwert bebauter Grundstücke

Bereits bei der Diskussion zur ImmoWertV konnte nicht geklärt werden, ob der anzusetzende unbebaute Bodenwert auf der Grundlage des zum Qualitätsstichtag geltenden Bau- und Planungsrechts zu ermitteln ist oder ob die am Stichtag vorhandene Situation des Wertermittlungsobjekts zugrunde zu legen ist, wenn Abweichungen vorliegen. Die Frage des Bestandsschutzes ist zu prüfen.

Es sollte ein deutlicher Hinweis erfolgen, dass hier das Marktgeschehen zu berücksichtigen ist. So kann bei der Verkehrswertermittlung geprüft werden, welche Ansätze bei der Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt werden.

Die gewählten Begriffe „Zustand und Struktur“ sind ungewöhnlich und sollten mit Beispielen oder Definitionen erläutert werden.

zu § 8.2.1

Der Begriff des faktischen Baulands ist für die dargestellte Situation unüblich und kann zu Missverständnissen führen, da er auch eine rechtswidrige Bebauung einschließt, die faktisch besteht, aber anders zu bewerten ist, als im Entwurf beschrieben. Auf den Begriff sollte verzichtet werden, insbesondere weil er in der ImmoWertV nicht enthalten ist und bewusst seinerzeit nicht aufgenommen wurde. Ferner ist es erforderlich auf den Bestandsschutz und die Berücksichtigung von Regelungen des Planungs-, Naturschutz- oder Umweltrechts hinzuweisen, die bei der Immobilienbewertung nicht zu vernachlässigen sind.

zu § 8.2.2

Zur Verdeutlichung sollte hinter „Art und Maß“ eingefügt werden „der baulichen Nutzung“. Außerdem ist auch in diesem Fall ein Hinweis auf den Bestandsschutz erforderlich.

zu § 8.2.2.1

Viele Mitglieder des BVS haben deutlich gemacht, dass das Liquidationsverfahren nicht Gegenstand der Vergleichswertrichtlinie sein sollte, da es deutlich zum Ertragswertverfahren gehört. Auf die Darstellung sollte zugunsten der Verfahrensbezogenheit in dieser Richtlinie verzichtet werden. Trotz dieser Aussage wird zu den Darstellungen in der Richtlinie Stellung bezogen.

zu § 8.2.2.1 Abs. 1

Der Begriff „Unternutzung“ sollte sich eindeutig auf das Maß der baulichen Nutzung beziehen und zusätzlich auch einen Hinweis auf das Planungsrecht (verbindliche Bauleitplanung oder § 34 BauGB) enthalten. Nicht auszuschließen ist auch eine „Unternutzung“ in der Art der Bebauung (z.B. Parkplatz statt Kaufhaus oder Bürogebäude), was klarzustellen ist.

Der Hinweis im Entwurf auf mögliche Aus- oder Anbauten sollte mit einem Hinweis auf die wirtschaftliche Sinnhaftigkeit verbunden werden, denn es ist nicht ausgeschlossen, dass ein Abbruch mit anschließendem Neubau erheblich wirtschaftlicher ist. Dieser Hinweis fehlt bisher.

Der Begriff der „Sanierung“ kann sich auch auf die städtebauliche Sanierung beziehen, so dass mit „Modernisierung und/oder Instandsetzung“ der gemeinte Sachverhalt besser getroffen wird.

Die im Entwurf unterstellte theoretische Möglichkeit der Berücksichtigung von Freilegungskosten, die abgezogen werden sollten, könnte so formuliert werden, dass der Bezug auf das Marktgeschehen auch die Höhe des Abzugs betrifft und nicht nur die Berücksichtigung als solche.

zu § 8.2.2.1 Abs. 2

Das Beispiel zum Liquidationsverfahren sollte vertieft erläutert werden:

- Der Ansatz des Bodenwertes ist zu verdeutlichen (Bodenwert nach Abbruch, unbebaut, Grundlage planungsrechtliche Zulässigkeit).
- Die Grundlage des Zinssatzes ist anzugeben (Liegenschaftszinssatz oder kapitalmarktorientierter Zinssatz, mit oder ohne Risikozuschlag).
- Der Abzinsungsfaktor sollte sich auf die ImmoWertV beziehen.
- Der Begriff „abgezinsten nicht freigelegter Bodenwert“ ist zu definieren, da er offensichtlich sich aus der Ist-Situation ergibt und nicht aus der planungsrechtlichen Zulässigkeit.
- Handelt es sich beim nicht freigelegten Bodenwert um den „bebauten Bodenwert“, den die ImmoWertV bewusst nicht aufgenommen hat?
- Der Begriff „Vervielfältiger“ ist konform zur ImmoWertV in Barwertfaktor umzubenennen.

zu § 8.2.2.1 Abs. 3

Der Regelungsgehalt des Abs. 3 ist nicht verständlich. Es fehlt auch an einer Bedeutung für die Wertmittlung, soweit nicht die gewünschte Aussage besser erkennbar ist.

zu § 8.2.2.1 Abs. 4

Der Begriff des „nutzungsabhängigen Bodenwerts“ ist bisher nicht definiert und sollte eindeutig ermittelbar sein. Handelt es sich um den Bodenwert auf der Grundlage der existierenden Nutzung, die Maßstab der Immobilienbewertung ist? Wenn dem so ist, sollte auf die Differenz zum planungs- und baurechtlich begründeten Bodenwert hingewiesen werden. Das Problem ergibt sich aber bereits im Ertrags- oder Sachwertverfahren, so dass zu klären ist, ob das Liquidationsverfahren wirklich Teil des Vergleichswertverfahrens oder der Bodenwertermittlung ist.

zu § 8.2.2.1 Abs. 5

siehe hierzu inhaltsgleich die Anmerkungen zu § 8.2.2.1. Abs. 2

§ 9 Verkehrswert

Der Begriff des „Marktwerts“ sollte analog zum BauGB in Klammern gesetzt und nicht mit einem Bindestrich an den Verkehrswert gebunden werden.

Zusammenfassung

Der vorliegende Entwurf der Vergleichswertrichtlinie sollte bei seiner erforderlichen Überarbeitung um Hinweise

- zur Modellkonformität,
- zur Führung der Kaufpreissammlung,
- zur Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung,
- zur zwingenden Erforderlichkeit mathematisch-statistischer Prüfungen und Auswertungen sowie
- zur besseren Lesbarkeit und Anpassung an die Realität Vergleichsfaktoren nur anwendungstechnisch als analoge Möglichkeit erwähnen.

Der BVS ist gerne bereit bei der weiteren Ausarbeitung der Vergleichswertrichtlinie aktiv mitzuwirken und steht dazu zur Verfügung.

mit freundlichen Grüßen



RA Wolfgang Jacobs
BVS Geschäftsführer