

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



öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

Bundesverband
b.v.s. Bundesgeschäftsstelle • Charlottenstraße 79/80 • 10117 Berlin

Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff REV
BVS Vizepräsident
Bundesfachbereichsleiter
Wertermittlung

Bundesgeschäftsstelle:
Charlottenstraße 79/80
10117 Berlin
TELEFON (030) 255938-0
TELEFAX (030) 25593814
eMail: info@bvs-ev.de

Privatanschrift:
Spindelmühler Weg 37
12205 Berlin
TELEFON (030) 81059262
TELEFAX (030) 81059264
eMail: bischoff@sachverstaendiger-bischoff.de

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 weitere Aufforderung, den Entwurf der Vergleichswertrichtlinie (Stand 09. Juli 2013) 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 vom Oktober 2012 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. Aus diesem Grunde sind wir erstaunt, dass die bewährte Beteiligung der Sachverständigenverbände, der Hochschulen, der Kreditwirtschaft sowie der Immobilienwirtschaft bei der Vergleichswertrichtlinie nicht fortgesetzt wurde, wenn von der formellen Anhörung abgesehen wird. Einen Grund dafür vermögen wir nicht zu erkennen.

Mit Schreiben vom 23. September 2012 hatte der BVS zum damaligen Entwurf der Vergleichswertrichtlinie Stellung genommen und zahlreiche Korrekturen und Ergänzungen für erforderlich gehalten. Vielen Vorstellungen und Anregungen ist gefolgt worden, was den vorliegenden Entwurf erheblich verbessert und anwendungsfreundlicher sowie realistisch gemacht hat.

Auch der nunmehr vorliegende Entwurf verzichtet auf wesentliche zwingend erforderliche Inhalte und stellt nur sehr eingeschränkt eine Grundlage zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens dar. So werden bekannte Sachverhalte der ImmoWertV wiederholt, ohne dass eine Verdeutlichung von Begriffen und Inhalten erfolgt. Insbesondere wird die Umsetzung des Vergleichswertverfahrens in der Immobilienbewertung nicht gefördert, da in der Richtlinie auf alle dringend erforderlichen Hinweise zu den Grundlagen des Vergleichswertverfahrens, der Kaufpreissammlung und deren Zugänglichkeit für Sachverständige, verzichtet wird.

Die Mitglieder des BVS haben in der Bundesrepublik deutliche Qualitätsunterschiede in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse festgestellt, die in vielen Fällen weder über die erforderlichen Informationen verfügen noch eine Recherche nach den erforderlichen Daten vornehmen. Es ist auch dem Bundesbauministerium bekannt,

- dass in einigen Bundesländern eine qualifizierte Kaufpreissammlung nur in sehr wenigen Gutachterausschüssen vorliegt (z.B. Baden-Württemberg, Bayern, Sachsen, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern), da die entsprechende Software nicht vorhanden und auch die Datenerhebung nicht vorgenommen wird.
- dass die zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens erforderliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung den Sachverständigen verweigert wird (z.B. Bayern, Sachsen), obwohl die Rechtsgrundlagen des Datenschutzes in den Datenschutzgesetzen der Länder sich inhaltlich nicht unterscheiden.
- dass qualifizierte Auskünfte in vielen Fällen aus der Kaufpreissammlung faktisch nicht möglich sind, da in der formell existierenden Kaufpreissammlung keine Informationen enthalten sind (abgesehen vom Kaufpreis, dem Vertragsdatum und der Lagebezeichnung).
- dass in einigen Bundesländern zwar die Daten vorliegen, aber die Auskünfte an Sachverständige (auch an öffentlich bestellte und vereidigte bzw. nach ISO 17024 zertifizierte Sachverständige) nur sehr stark reduziert herausgegeben werden (z.B. Brandenburg, Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern).

Diese erheblichen Unzulänglichkeiten, die eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens be- und verhindern, werden leider in dem vorliegenden Entwurf nicht beseitigt oder wenigstens als Empfehlung angesprochen.

Die Mitglieder des BVS erleben in der täglichen Praxis bei der Erstellung von Gutachten, dass ein Vergleichswertverfahren durch die stark unterschiedliche und oft fehlende Qualität der Informationen der Gutachterausschüsse faktisch nicht möglich ist. Von den Mitgliedern wurde sogar unterstellt, dass hinter diesem unverändertem Verhalten auch ein bewusstes

Verhalten der Gutachterausschüsse bzw. ihrer Geschäftsstellen die Ursache ist, weil in Bundesländern und Landkreisen von den Gutachterausschüssen wirtschaftliche Erfolge erwartet werden, die nur durch die Erstattung von Gutachten möglich ist.

Einzigster Grund für den Verzicht

- auf Regelungen zur Organisation, Aufbau, Datengenauigkeit und zum vollständigen Inhalt einer Kaufpreissammlung,
- auf Empfehlungen zur Übermittlung und von Auskünften aus der Kaufpreissammlung (Umfang, Berechtigte),

in der Richtlinie könnte die vermeintliche Zuständigkeit der Länder sein. Der BVS teilt diese Ansicht nicht, denn selbstverständlich ist eine einheitliche Datensammlung, die auch überregional ausgewertet werden kann, in der heutigen Zeit für die wirtschaftliche Entwicklung der Bundesrepublik von erheblicher Bedeutung. Bereits der Hinweis auf den sehr großen Anteil der Immobilienwirtschaft in der Volkswirtschaft und ihren Kennziffern, stellt die Bedeutung des in Europa einzigartigen Instruments der staatlichen Kaufpreissammlung unter Kontrolle der unabhängigen Gutachterausschüsse sehr eingehend dar.

Bereits bei der Bodenrichtwert-Richtlinie hat das Bundesbauministerium Vorgaben für die Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte einschließlich der datentechnischen Grundlage, veröffentlicht, die in die Zuständigkeit der Bundesländer gehören. Auch bei der Sachwert-Richtlinie werden Anforderungen aufgestellt (z.B. Ermittlung und Darstellung von Sachwertfaktoren, erforderliche Parameter zur Modellkonformität), die die Kompetenz der Bundesländer berühren. In keiner Weise ist erkennbar, warum das bei der Vergleichswert-Richtlinie nicht möglich sein soll.

Ausgeschlossen ist es, dass die Bundesländer gemeinsam sich auf ein System der Kaufpreissammlung und der Auskünfte einigen können, wenn die stark unterschiedliche Qualität der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen betrachtet wird. Trotz gesetzlicher Regelungen (BauGB, ImmoWertV) ist es in den Bundesländern nicht gelungen, für eine einheitliche Qualität und fachliche sowie personelle Ausstattung Sorge zu tragen. Selbst der gesetzliche Auftrag zur Einrichtung von Oberen Gutachterausschüssen ist nach drei Jahren gesetzlicher Regelung immer noch nicht flächendeckend umgesetzt. Auch in Bundesländern mit einheitlichen Regelungen der Landesregierung oder Gremien der Gutachterausschüsse bzw. ihrer Vorsitzenden sind die Vorschriften, Empfehlungen oder Anweisungen nicht vollständig umgesetzt.

Unter all diesen Aspekten ist der Verzicht auf klarstellende Regelungen in der Vergleichswert-Richtlinie weder zu begründen noch zu verstehen. Das mangelnde Interesse im BMVBS an einem einheitlichen Informationssystem mit Mindeststandards ist nicht nachzuvollziehen.

Trotz dieser grundlegenden Bedenken gegen den vorliegenden Entwurf wird im Folgenden zu den einzelnen Regelungen Stellung bezogen und die Stellungnahme vom 23. September 2012 teilweise wiederholt, weil bereits geäußerte Bedenken und Formulierungen nicht übernommen werden und weiter gelten, soweit sie nicht übernommen wurden.

1 Vorbemerkung

Diese Stellungnahme erfolgt zur besseren Lesbarkeit in der Reihenfolge des vorliegenden Entwurfs vom 09. Juli 2013, wobei einige allgemeine Anmerkungen vorangestellt sind.

1.1 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.

1.2 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 Erforderlichkeit, 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 und Gutachterausschüssen das Vergleichswertverfahren nicht genutzt wird und nur mit einer Software die beiden anderen Verfahren der ImmoWertV „durchgerechnet“ werden.

1.3 Modellkonformität im Vergleichswertverfahren

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.

1.4 Vergleichsfaktoren

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.

1.5 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.

1.6 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.

Selbstverständlich können auch andere Datensammlungen Grundlage des Vergleichswertverfahrens sein. Gutachterausschüsse und deren Kaufpreissammlungen sind oft nicht nutzbar, weil Daten fehlen, Einsichten verweigert werden oder Auskünfte unvollständig sind. Insbesondere bei Spezialimmobilien werden die marktgerechten Parameter der Kaufpreisbildung nicht recherchiert und abgebildet. In diesen Fällen ist regelmäßig auf andere Datenbanken zuzugreifen. So haben

- die Verbände der Banken eigene Systeme entwickelt,
- bestehen für Spezialimmobilien weltweite Datenbanken (z.B. Hotels),
- Marktteilnehmer mit einer Vielzahl von Kaufverträgen privatwirtschaftlich organisierte Datenbanken mit Auskunftssystemen geschaffen,
- Verbände der Immobilienwirtschaft eigene Transaktionsdatenbanken veröffentlicht (z.B. ZIA) oder
- Maklerverbände Informationsportale zur Auswertung zur Verfügung gestellt.

Die Daten in diesen Datenbanken sind oft erheblich marktnäher und aktueller als Informationen der Kaufpreissammlung von Gutachterausschüssen.

1.6.1 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 Bundesregie-

rung nicht hindern sollte, in einer Fachvorschrift die zwingend erforderlichen Anforderungen zu beschreiben und einzufordern.

1.6.2 Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung

Die Möglichkeiten zur Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung sind 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.

1.7 Hinweise zur mathematischen Statistik

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren 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 veröffentlicht sind, um deutlich zu machen, warum welche Vergleichsfälle nicht berücksichtigt wurden (z.B. durch Ausreißertests). Auch hierzu fehlt ein deutlicher Hinweis in der Richtlinie.

Der Hinweis auf eine „ausgleichende mehrdimensionale Schätzfunktion“ reicht zur Berücksichtigung der Verfahren der mathematischen Statistik nicht aus, denn auch weitere Verfahren, die ohne Funktionen im Sinne der weit verbreiteten Regressionsuntersuchung existieren, sind möglich und werden genutzt. Sollten hierzu weitere Hinweise erforderlich sein, ist

der BVS gerne bereit, hierzu weitere Details anzugeben und die entsprechende Fachliteratur aufzuzeigen.

2 zu den einzelnen Regelungen

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

zu § 1 Zweck und Anwendungsbereich

Die vorliegende Formulierung im Abs. 1 lässt es zu, neben dem Vergleichswertverfahren auch ein weiteres Verfahren der Wertermittlung zur Bodenwertermittlung zu definieren. Es ist nicht zu bestreiten, dass die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke im Vergleichswertverfahren vorwiegend zu erfolgen hat. Eine deutlichere Formulierung ist auch in § 2 Abs. 1 erforderlich, wo sogar zwei Verfahren erwähnt werden.

Der Teilnehmerkreis der Arbeitsgruppe (Abs. 2) macht deutlich, dass praktische Anwender weitgehend nicht beteiligt wurden, aber nach der Richtlinie diese anwenden sollen. Die durch den eingeschränkten Teilnehmerkreis begrenzte Anwendererfahrung ist den Inhalten der Richtlinie anzumerken und sehr zu bedauern. Sie führt zu Ungenauigkeiten bzw. fehlenden Regelungen in der Richtlinie.

2.1 zu § 2 Allgemeines

§ 2 Abs. 2

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

Zur Schätzfunktion ist bereits unter 1.7 worden.

§ 2 Abs. 3

Es ist zwingend erforderlich, wenn neben dem Hinweis zur erforderlichen Modellkonformität auch die Veröffentlichungen von Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren und Ergebnissen mathematisch-statistischer Untersuchungen verpflichtet werden, das genutzte vollständige Modell einschließlich der Beschreibung des Datenmaterials der Untersuchung (Lage der Objekte, Spanne der wertrelevanten Parameter und deren Verteilung, Mittelwerte und Signifikanzintervalle der wertrelevanten Größen etc.) zu veröffentlichen. Das gilt auch für die Untersuchungen, die zu den Werten in den Anlagen zur Richtlinie geführt haben.

2.2 zu § 3 Vergleichspreise

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

2.3 Zu § 4 Ableitung von Vergleichspreisen

§ 4.1 Abs. 3

Es sollte darauf hingewiesen werden, dass alle zur Anpassung genutzten Informationen nur dann genutzt werden können, wenn auch die zugrunde gelegten Modelle und das ausgewertete Datenmaterial bekannt sind. Nur so kann verhindert werden, dass veröffentlichte unzureichende Untersuchungen (z.B. deutschlandweite GFZ-Umrechnungskoeffizienten aus der Literatur oder ungeeignete Veröffentlichungen wie z.B. der Betriebskostenspiegel der Mieterverbände) als marktnah genutzt werden.

§ 4.2

Es ist deutlich zu machen, dass bereits bei der Datensammlung (im Wesentlichen bei den Gutachterausschüssen und den Geschäftsstellen) diese Kriterien zu erfassen sind. Im Rahmen der Immobilienbewertung ist es einem Sachverständigen mangels Vollmacht oder rechtlicher Absicherung unmöglich, die erforderlichen Daten zu recherchieren, da weder die Einsicht in ein Grundbuch und der Grundakte möglich ist noch die Unterlagen der Baugenehmigungsbehörden ausgewertet werden können. Grundstücksbesichtigungen sind ebenfalls unzulässig.

Es ist eine gesetzliche Aufgabe der Kaufpreissammlung, die Grundlagen der Wertermittlung im Rahmen der gesetzlich geforderten Transparenz (das ist der ursprüngliche Grund zur Schaffung der Gutachterausschüsse im BBauG im Jahre 1960 gewesen) zu schaffen und nicht ein Privileg der Gutachterausschüsse festzuschreiben, welches nicht besteht.

§ 4.4

Für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke fehlt ein erforderlicher Hinweis, ob die am Qualitätsstichtag planungsrechtlich zulässigen Daten zu nutzen sind oder ob die Daten der real existierenden Nutzung zur Anwendung kommen. Ein Hinweis auf 9.2 sollte das Problem lösen können.

§ 4.4.1

Die Berücksichtigung des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands hat in dem Umfang zu erfolgen, wie diese Beträge auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt werden. Dieser Hinweis auf den Bezug zum Markt und nicht auf die einfache Kostenhöhe fehlt in dem vorliegenden Entwurf. Er ist aber erforderlich, um marktgerechte Verkehrswerte ermitteln zu können.

§ 4.4.2

Die Ermittlung der wertrelevanten GFZ ist weder einem Gutachterausschuss noch seiner Geschäftsstelle oder einem Sachverständigen für alle Kauffälle bzw. Vergleichsobjekte entsprechend der Definition exakt möglich. Richtig kann die WGFZ nur dann ermittelt werden, wenn eine Innenbesichtigung durchgeführt wird, die die Nutzung und den Ausbauzustand von Räumen im Keller oder in Dachgeschossen sowie von Nebengebäuden ermittelt. Das können weder die Gutachterausschüsse leisten noch ist das Recht dazu eindeutig durchsetzbar.

Die Erfahrung zeigt, dass mit Näherungsmethoden versucht wird, aus Fotos, Luftbilder und Karten in Erfahrung zu bringen, welche Nutzung wertrelevant ist. So ist dem BVS kein Gutachterausschuss bekannt, der die erforderlichen Merkmale genau und zwingend zuverlässig erfasst und diese Merkmale in der Kaufpreissammlung abbildet sowie sie bei Auskünften aus der Kaufpreissammlung übermittelt.

Insbesondere bei Gutachten für Gerichte (alle Gerichtswege einschl. der Finanz- und Sozialgerichte) werden regelmäßig bei Vergleichsverfahren alle Merkmale von den Parteien überprüft und ist durch den Sachverständigen zu versichern und zu erläutern, welche Merkmale die Vergleichsobjekte haben. Bei Überprüfungen durch die Beteiligten haben die Angaben zu bestehen. Wie die Richtlinie das sicherstellt ist nicht zu entnehmen.

2.4 § 5 ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse

Die Nutzung der Begriffe „Standardabweichung“ und „Mittelwert“ setzt voraus, dass diese Daten ermittelt wurden. Es fehlt in der Richtlinie ein Hinweis auf die zwingende Erforderlichkeit der Ermittlung der Genauigkeit eines Mittelwertes sowie dem Hinweis auf die Angabe welcher der möglichen Mittelwerte gemeint ist. So ist es nicht möglich die Standardabweichung bei einem Medianwert oder einem gewogenem Mittelwert zu berechnen. Auch fehlt ein Hinweis, welche der mathematisch möglichen Formen einer Standardabweichung gemeint ist. Mehr als hilfreich ist auch die Ermittlung des Variationskoeffizienten, soweit möglich, da er neben der Spanne des Vielfachen der Standardabweichung um den Mittelwert weitere Aussagen zur Abbildungsgenauigkeit eines Mittelwertes liefert. Auf die Existenz von weiteren Tests der Genauigkeit (F-Test oder t-Test) sei nur hingewiesen sowie auf die Notwendigkeit einer Normalverteilung nach Gauß, ohne die alle Aussagen nicht zutreffen.

Außerdem ist es regelmäßig erforderlich neben der Spanne des vielfachen der Standardabweichung zusätzlich mindestens den Variationskoeffizienten zu ermitteln, da die Spanne der

Standardabweichung keine Aussage über die Streuung der Daten trifft und damit nicht zuverlässig die Aussagekraft der Datenreihen abbildet.

Sollten hierzu weitere Hinweise gewünscht werden wie Literaturangaben aus den Facharbeiten der Mathematik und Statistik oder der Immobilienbewertung können sie auf Anforderung übermittelt werden.

2.5 § 6 Vergleichsfaktoren, mehrdimensionale Schätzfunktion

§ 6 Abs. 1

Nach der Darstellung im Entwurf der Richtlinie ist davon auszugehen, dass es möglich ist, über Vergleichsfaktoren zum Verkehrswert zu gelangen (siehe Ablauf des Vergleichsverfahrens), ohne dass als Zwischenwert ein vorläufiger oder ein marktangepasster Vergleichswert ermittelt werden muss. Eine solche Vergleichswertermittlung setzt voraus, dass alle erforderlichen und individuellen Merkmale eines Wertermittlungsobjektes bekannt sind und im Modell der Vergleichsfaktoren berücksichtigt werden können. Nach den Erfahrungen der Mitglieder des BVS ist es unmöglich, alle Einflüsse abzubilden, in einer Kaufpreissammlung zu analysieren und diese Aussagen unter der Volatilität des Immobilienmarktes sowie seiner Teilnehmer regelmäßig zu aktualisieren.

Weder können alle relevanten Merkmale erfasst werden, noch liegen ausreichende Informationen und Datenmengen vor, solche Einflüsse auch statistisch gesichert abzubilden. In der Formulierung des Entwurfs wird der Glaube geweckt, dass es die alle Einflüsse umfassende Formel (hier Schätzfunktion genannt) für die Ermittlung von Verkehrswerten gibt, in die nur die Merkmale einzusetzen sind und der Verkehrswert ist ermittelt. Seit den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts wurden solche Ableitungen versucht (z.B. Battelle-Institut in Frankfurt/M.) und in jedem Fall wurde die Unmöglichkeit festgestellt.

So können z.B. in der Regel Einflüsse durch Rechte am Grundstück nicht ausreichend abgebildet werden, aber nach dem Entwurf der Richtlinie ist das alles möglich.

§ 6 Abs. 2

Neben den Anmerkungen in 1.7 und 2.4 zur Anwendung mathematisch-statistischer Methoden ist auch in § 6 Abs. 2 nur die Schätzfunktion erwähnt. In der Literatur und bei Anwender mathematisch-statistischer Methoden in der Immobilienbewertung gibt es weitere genutzte und erfolgreiche Methoden zur Analyse wie z.B. die Cluster-Analyse oder eine Baum-Analyse.

Der Entwurf der Richtlinie macht deutlich, dass in der Arbeitsgruppe, die die vorbereitenden Arbeiten vorgenommen hat, nur die Verfahren der Regressionsanalyse als relevant eingeschätzt wurden, obwohl auch Gutachterausschüsse andere Methoden aus der Betriebs- und Volkswirtschaft nutzen. Einen Grund für die Beschränkung auf Regressionsanalysen, obwohl andere wissenschaftliche Erkenntnisse vorliegen, ist fachlich nicht zu erkennen.

2.6 § 7 Ermittlung des Vergleichswerts

§ 7 Abs. 1

Während in § 6 der Vergleichswert aus Vergleichsfaktoren ermittelt werden soll, sieht § 7 Abs. 1 die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts vor, was ein Widerspruch ist, der zu klären ist.

Fraglich ist auch der Hinweis auf Anpassungen, denn diese Anpassungen führen in jedem Vergleichsfall zum Vergleichspreis (im Unterschied zum Kaufpreis in 4.4) oder soll es sich um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale handeln, die dann ebenfalls in § 7 widersprüchlich zur ImmoWertV sind.

Der Hinweis im Entwurf der Richtlinie zur „ausgleichenden Schätzfunktion“ macht deutlich, dass die Instrumente der mathematischen Statistik nicht umfassend bekannt sind. Hier ist die Richtlinie an die bestehende Praxis und wissenschaftlichen Erkenntnisse anzupassen. Es wäre seltsam, wenn die Bundesregierung in einer Richtlinie nicht den aktuellen Stand der Wissenschaft übernimmt, ohne zu begründen, warum bestimmte Verfahren und Methoden nicht zu nutzen sein sollen.

2.7 § 8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Entwurf der Richtlinie fehlt jeder Hinweis auf die anzusetzenden Grundstücksmerkmale. So ist es nach dem vorliegenden Entwurf möglich, das gleiche Grundstücksmerkmal

- bei der Anpassung der Kaufpreise zum Vergleichspreis zu berücksichtigen,
- im Rahmen der Schätzfunktion (oder auch anderer mathematisch-statistischer Verfahren) mit aufzunehmen oder
- als besonderen Ansatz im Rahmen der besonderen Grundstücksmerkmale darzustellen.

Die Mindestregelung sollte deutlich machen, dass doppelte Berücksichtigungen nicht erfolgen dürfen, da sonst alle gewählte Modelle nicht mehr zum richtigen Ergebnis führen. Und wegen der Gültigkeit des Fehlerfortpflanzungsgesetzes quadrieren sich die Fehler bei jedem weiteren Rechengang.

Die Liste der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (8.1 bis 8.7) ist unvollständig und kann faktisch nicht abschließend sein. Der Entwurf der Richtlinie ist aber abschließend formuliert und lässt keine Öffnungsklausel zu, obwohl es zahlreiche Merkmale gibt, die z.B. in regionalen oder objektbezogenen Einzelheiten liegen, die wegen der Vielfalt der Wertermittlungsobjekte nicht kategorisiert werden können.

2.8 § 9 Bodenwertermittlung

9.1 Abs. 1

Für die deduktive Bodenwertermittlung bestehen in der Fachliteratur unterschiedliche Modelle, die sich teilweise widersprechen. Hier wäre Klarheit über die anzusetzenden Parameter sehr hilfreich, die mit einem ausführlichen Beispiel dargestellt werden. Das in der Anlage 6 dargestellte Beispiel

- nimmt keinen Bezug auf zum Ansatz von Brutto- oder Nettobauland,
- bietet keine Definition von „Freilegungskosten“ (nur Abbruchkosten oder auch Bodenaufbereitung, Altlastenbeseitigung, Erschließungskosten –auch außerhalb des Wertermittlungsobjektes- oder
- weitere Aufwendungen, die im deduktiven Verfahren zu berücksichtigen sein könnten (z.B. Risikofaktoren zur Realisierungschance, Ansätze für „Unvorhergesehenes“ oder weitere Positionen, die in jeder Projektentwicklung selbstverständlich sind.

Erforderlich sind auch Angaben zu erforderlichen Zinssatz und dessen Quelle und inhaltliche Ausführung (z.B. Liegenschaftszinssatz, kapitalmarktorientierter Zinssatz und welcher, Hypothekenzinssatz, Renditebetrachtung).

Insbesondere bei fachlich nicht ausreichend qualifizierten Sachverständigen oder Anwendern von Gutachten über Verkehrswerte herrscht große Unsicherheit, wie eine deduktive Bodenwertermittlung vorzunehmen ist. Insbesondere Finanz- und Justizbehörden können den Abläufen und Ansätzen nicht folgen.

9.2

Der Entwurf der Richtlinie sieht vor, dass ausschließlich in den genannten Fällen die tatsächliche bauliche Nutzung anzusetzen ist. In der praktischen Anwendung führt eine solche Einschränkung zu erheblichen Problemen. Ein Beispiel: In vielen Fällen liegt eine bauliche bzw. planungsrechtliche Unternutzung vor, die aber bei der Verkehrswertermittlung regelmäßig in zwei Berechnungswegen zu prüfen ist:

- Wertermittlung auf der Ist-Basis des Wertermittlungsobjektes
- Wertermittlung auf der Basis des geltenden Bau- und Planungsrechts mit Berücksichtigung der Baureifmachung des Wertermittlungsobjektes.

In der Regel ist der höhere der beiden Werte der Verkehrswert. Diese Möglichkeit ergibt sich aus der Richtlinie nicht.

Komplizierter wird es, wenn die planungsrechtlich zulässige Nutzung keine Realisierung erfährt, wie es z.B. bei vielen ausgewiesenen Gewerbegebieten der Fall ist aber auch in Berlin rund um den Alexanderplatz, wo die planungsrechtlich gesicherte Bebauung nicht umgesetzt wird. Auch dieser Fall ist in der Richtlinie enthalten.

2.9 § 10 Verkehrswert (Marktwert)

Der in Abs. 2 erwähnte ermittelte „Vergleichswert“ ist nach den Begriffsdefinitionen des Entwurfs der Richtlinie nach Marktanpassung und der Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale ermittelt. Der vorliegende Wortlaut nimmt diese Begriffsdefinitionen nicht auf und benennt den Vergleichswert als Verkehrswert weist aber auf weitere Anpassungen hin, die im Ablauf und den Begriffen aber nicht vorgesehen sind. Der Widerspruch ist aufzulösen.

3 Anlagen 1 bis 3

Dem BVS liegen Entwürfe der Anlagen vor, die sich durch erhebliche Ungenauigkeiten und mangelnder Modellbeschreibung auszeichnen. Für alle Umrechnungskoeffizienten, die in der Richtlinie erwähnt werden, sind selbstverständlich die gleichen Maßstäbe anzusetzen, wie es für Marktauswertungen der Gutachterausschüsse in dieser Richtlinie gefordert wird: vollständige Beschreibung der Stichprobe einschließlich der regionalen Verteilung unter verschiedenen Aspekten.

Hinzuweisen ist auf die ungewöhnlichen Korrelationskoeffizienten von rd. 0,9, die in der fachlichen Anwendung bei statistischen Auswertungen von Marktdaten immer mit sehr großer Wahrscheinlichkeit nicht auf den Marktergebnissen beruhen, sondern durch andere Einflüsse entstehen. Besonders bei Marktparametern verblüfft ein solcher Korrelationskoeffizient (alternativ: ein solches Bestimmtheitsmaß), da regelmäßig im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht nur bei Immobilien solche Treffsicherheiten nie erreicht werden und nur eine Scheingenauigkeit vorgetäuscht wird. Da die vorliegenden Darstellungen weder mehrdimensionale noch multiple Untersuchungen aufzeigen, ist deutlich vor der Anwendung diesen Umrechnungskoeffizienten aus fachlichen und mathematisch-statistischen Gründen zu warnen. Untersuchungen mit solchen Ergebnissen sind in der Regel nicht für große Anwendungsbereiche oder Datenbasen abbildend, da differenzierte Einflüsse nicht mehr dargestellt werden. Erfahrungen dieser Art finden sich in zahlreichen Marktberichten und Untersuchungen der Gutachterausschüsse und in der Literatur. Die Bundesregierung sollte die vollständige Ableitung der Umrechnungsfaktoren gleichzeitig z.B. als Bericht derjenigen die diese Untersuchung durchgeführt haben im Rahmen der wissenschaftlichen Veröffentlichungen des BMVBS oder des BBSR veröffentlichen, um der Fachwelt eine qualifizierte Aussage zu ermöglichen.

4 Zusammenfassung

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

- zur Umsetzung der Modellkonformität (auch bei Daten in der Richtlinie),
- zur Führung der Kaufpreissammlung,
- zur Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung,
- zur zwingenden Erforderlichkeit mathematisch-statistischer Prüfungen und Auswertungen sowie

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

mit freundlichen Grüßen

gez. Bernhard Bischoff