

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

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau
und Reaktorsicherheit
Herrn MinRat. Dr. Johannes Dr. Stemmler
Stresemannstraße 128
10117 Berlin

Charlottenstraße 79/80
10117 Berlin
T +49 (0) 30 255 938 0
F +49 (0) 30 255 938 14
E info@bvs-ev.de
I www.bvs-ev.de

26. Juni 2014 - \$J/Ey

Stellungnahme zum Entwurf der Ertragswertrichtlinie

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 Ertragswertrichtlinie (Stand 05. Mai 2014) mit einer qualifizierten fachlichen Stellungnahme aus Sicht der Sachverständigen zu kommentieren. Nach der erfolgreichen Zusammenarbeit bei der Immobilienwertermittlungsverordnung, der Bodenrichtwert-Richtlinie, der Vergleichswertrichtlinie und der Sachwertrichtlinie 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.

Der vorliegende Entwurf der Ertragswert-Richtlinie wurde ausschließlich von Mitarbeitern aus Verwaltungen des Bundes, der Länder und Kommunen erstellt. Der Verzicht auf die Beteiligung weiterer Fachwelt der Immobilienbewertung wie Verbänden oder wissenschaftliche Institutionen schon in der Aufstellungsphase führt, wie bei der Vergleichswert-Richtlinie deutlich geworden ist, zu einem erheblich längerem Aufstellungsverfahren und immer wieder erforderlichen Kor-

BVS e. V.
Bundesgeschäftsstelle
Charlottenstraße 79/80
10117 Berlin

T +49 30 255 938 0
F +49 30 255 938 14
E info@bvs-ev.de
I www.bvs-ev.de

Präsident
Willi Schmidbauer
Geschäftsführer
Wolfgang Jacobs

Sitz: Berlin
AG München VR 7750
Finanzamt für Körperschaften
Steuernr.: 27/620/50919

Bankverbindung
KTO 190096675 / **BLZ** 100 500 00
IBAN DE54 1005 0000 0190 0966 75
SWIFT-BIC BELADEVXXX

rekturen. Eine gemeinsame Diskussion nicht nur im Rahmen von Stellungnahmen ohne Diskussionen ist aus Sicht des BVS zielführender und führt zu einem praxis-orientierten Ergebnis. Der BVS bietet seine Mitarbeit ausdrücklich an.

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.

1 Vorbemerkung

Diese Stellungnahme erfolgt zur besseren Lesbarkeit in der Reihenfolge des vorliegenden Entwurfs vom 05. Mai 2014, wobei einige allgemeine Anmerkungen vorangestellt sind.

1.1 Rolle des Ertragswertverfahrens

Das Ertragswertverfahren ist nach der ImmoWertV gleichrangig mit dem Sachwertverfahren zu sehen, ist in seiner Anwendung aber erheblich verbreiteter. Insbesondere im internationalen Vergleich ist das Ertragswertverfahren bedeutsamer als das Sachwertverfahren. Im Text der Richtlinie ist auf diese besondere Rolle hinzuweisen, was durch eine Änderung der Nr. 2 erfolgen sollte. Zu berücksichtigen ist dabei die sinnvolle Anwendung des Ertragswertverfahrens bei Eigentumswohnungen, unabhängig von Vermietung oder Eigennutzung. Da die Anwendung des Sachwertverfahrens bei Eigentumswohnungen (einschließlich Teileigentum) nicht zu sinnvollen Ergebnissen führt, würde ein solcher Hinweis viele Fragen in gerichtlichen Auseinandersetzungen verhindern oder die damit entstehenden Probleme ausschließen. Insbesondere bei den sehr zahlreichen Auseinandersetzungen, die unter dem Begriff „Schrottimmobilien“ im politischen Raum bekannt geworden sind, wird so eine deutliche Klarstellung erreicht.

1.2 Modellkonformität im Ertragswertverfahren

Die Modellkonformität ist für eine richtige Verkehrswertermittlung zwingend erforderlich. Es erscheint notwendig, in den verschiedenen einzelnen Abschnitten der Richtlinie besonders darauf hinzuweisen und nicht nur den allgemeinen Hinweis in Nr. 2 (3) aufzuführen. Das gilt z. B. insbesondere für die Ermittlung des Bodenwertes, 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. Beispiele sind die Bearbeitung und Prüfung von

Kaufpreisen in den dem Gutachterausschuss vorgelegten Kaufverträgen, wie z.B. dem Ansatz der Mieten (tatsächliche oder modellhafte Erträge), der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (Modellannahmen und –vorgaben) oder zum Umgang mit Leerstand.

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.

2 zu den einzelnen Regelungen

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

2.1 zu § 2 Allgemeines

§ 2 Abs. 1

Neben dem Hinweis zu den allgemeinen Verfahrensgrundsätzen ist es beim Ertragswertverfahren sinnvoll, auch auf die Regelungen der §§ 9 bis 14, insbesondere § 14 hinzuweisen, um so die Bedeutung dieser Regelung direkt zu beschreiben.

§ 2 Abs. 2

Neben der Anwendung für Mietwohnhäuser und Gewerbeimmobilien ist das Ertragswertverfahren auch Standard für Eigentumswohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz einschließlich des Teileigentums nach dem WEG. Dieser Hinweis ist besonders erforderlich, da in der Praxis der Immobilienbewertung und besonders in der Rechtsprechung darüber große Unsicherheit besteht. So verlangen Gerichte in Gutachten zur Verkehrswertermittlung genaue Hinweise zur sinnvollen Anwendung der Verfahren der ImmoWertV für Eigentumswohnungen oder berücksichtigen Sachverständige und Gutachterausschüsse nur das Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung. Auch wenn die falsche Anwendung von Regelungen nicht durch eine Richtlinie verhindert werden kann, sollte aber über die Anwendung der Verfahren der Regelfall deutlich werden.

Diese Situation ist besonders aufgetreten bei Auseinandersetzungen über den Verkehrswert von Eigentumswohnungen in den sehr zahlreichen Fällen von sogenannten „Schrottimmobilien“ und den damit verbundenen Streitigkeiten über eine wuchermäßige Kaufpreisüberhöhung. Hier sollte die Richtlinie auch mit politischem Verständnis die richtige Anwendung der Verfahren begleiten und steuern.

2.2 zu § 3 Verfahrensvarianten

§ 3 Abs. 1

Der Begriff der „selbstständig nutzbaren Teilflächen“ sollte mit der Definition aus § 17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV ergänzt werden, um in der Richtlinie deutlich zu machen, dass es sich nicht um getrennt vermietbare Flächen handelt oder um weitere Freiflächen. Insbesondere ist der Hinweis auf die selbstständige Verwertbarkeit relevant. Mit dem Verweis auf andere gesetzliche Regelungen ist in einer Richtlinie nur eingeschränkt Verständlichkeit erzeugt.

Die Beschreibung des Ertragswertverfahrens ist mit dem Begriff zu „gelangen“ locker formuliert und könnte auf Tricks und steuerbare Einflüsse hinweisen. Besser ist eine Formulierung wie „um den Ertragswert des Grundstücks zu ermitteln“.

§ 3 Abs. 2

In der Darstellung des Allgemeinen Ertragswertverfahrens ist eine „Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil“ erwähnt. Diese Formulierung lässt die Folgerung zu, dass es möglich sei, eine solche Aufspaltung vorzunehmen und damit getrennte Verkehrswerte oder Ertragswerte zu ermitteln. Das eine solche Ermittlung nicht möglich ist, ist in der qualifizierten Fachliteratur anerkannt und sollte in der Richtlinie nicht weiter gefördert werden. Sehr hilfreich wäre es, wenn auf die Modellhaftigkeit eines solchen Verfahrens hingewiesen werden würde, der keinen Rückschluss auf gezahlte Kaufpreise und realisierte Verkehrswerte zulässt. Der Hinweis ist auch erforderlich, um sicherzustellen, dass bei der steuerlichen Bewertung zur Aufteilung von Kaufpreisen wie auch beim Sachwertverfahren nur modellhafte Berechnungen möglich sind.

Die Darstellung des periodischen Ertragswertverfahrens sollte auch berücksichtigen, dass beide Verfahrensvarianten mit periodischen Erträgen angewandt werden können und dass diese Variante kein drittes Verfahren der Immobilienbewertung ist. So ist es in der ImmoWertV dargestellt und im Sachverständigengremium zur ImmoWertV auch beschrieben worden. Es ist nicht

erkennbar, warum in der Ertragswertrichtlinie diese Vorgabe in drei Verfahrensvarianten geändert wird, wobei die Variante mit periodischen Erträgen im Entwurf auch nur für das vereinfachte Verfahren dargestellt wird, was nicht der ImmoWertV entspricht.

§ 3 Abs. 3

Sehr hilfreich wäre eine verständliche Begründung, warum beide Verfahrensvarianten nach der ImmoWertV zum identischen Ergebnis führen müssen. Ein Zusatz wie „weil beide Berechnungsvarianten mathematisch auf die gleiche Formel zurückgeführt werden können“ könnte es gegenüber nicht qualifizierten Anwendern oder Beteiligten von Wertermittlungen sicherstellen, dass keine Einwendungen erfolgen wie der Wunsch, kein vereinfachtes Verfahren zu benutzen, weil „man hätte ein richtiges Gutachten beauftragt“.

2.3 zu § 4 Verfahrensgang

Da es nach der ImmoWertV nur zwei Varianten des Ertragswertverfahrens gibt, die zum identischen Ergebnis führen müssen, ist die Variante des periodischen Ertragswertverfahrens nicht als dritte Variante darzustellen.

In allen Varianten wird über die jährlichen Erträge kapitalisiert und/oder abgezinst. Hilfreich wäre zur Vermeidung von Missverständnissen, festzustellen, ob es sich um Kalenderjahre handelt oder ob auch unterjährig beginnende und endende Jahre zulässig sind. Das gilt z.B. besonders im periodischen Verfahren, wo Laufzeiten von Miet- oder Pachtverträgen bzw. gesetzliche Regelungen zur Mieterhöhung bei einer Wohnnutzung nicht an das Kalenderjahr gebunden sind. Hier kann das Kalenderjahr genutzt werden, was aber bei veränderten Roherträgen zu Problemen führt und anteilige Jahre eingeführt werden müssten.

Beide Möglichkeiten des periodischen Ertragswertverfahrens sind zulässig, sollten aber eindeutig bestimmt und mit der Beschreibung und Beispielen dargestellt werden.

Zum Liegenschaftszinssatz

In den verschiedenen Verfahren und Varianten wird in der Richtlinie der Begriff „derselbe Liegenschaftszinssatz“ verwendet. Hier ist ein Bezug auf den Liegenschaftszinssatz als Kapitalisierungszinssatz möglich aber auch auf den mathematisch identischen Prozentsatz, was richtig ist. Zur Eindeutigkeit auch gegenüber nicht fachkundigen Anwendern oder Sachverständigen aus-

ländischer Herkunft, bei denen unterschiedliche Zinssätze möglich und verfahrenstechnisch nicht untersagt sind, sollte die richtige Anwendung deutlich werden.

In der Richtlinie fehlt jeder Hinweis auf die Nutzung eines einheitlichen Liegenschaftszinssatzes im gesamten Verfahren. In der Literatur sind Verfahren beschrieben, die unterschiedliche Zinssätze z.B. für verschiedene Nutzungen vorsehen. Da im Modell des Ertragswertverfahrens nach ImmoWertV solche Berechnungen unzulässig sind, ist ein Hinweis erforderlich. Insbesondere bei Wertermittlungen im Bereich der Kreditfinanzierung oder Anlageverwaltung sind unterschiedliche Zinssätze sogar teilweise vorgeschrieben.

Zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

An mehreren Stellen der Richtlinie werden Begriffe der ImmoWertV mit einem Hinweis auf die ImmoWertV und/oder weitere Richtlinien erläutert. Bei der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer in 4.1, 4.2 und 4.2 fehlt dieser Hinweis auf die ImmoWertV.

2.4 § 4 4.1 Abs. 1

Der Begriff des „Rentenbarwertfaktors“ in Verbindung zum kapitalisierten jährlichen Reinertrag ist nicht falsch, sollte aber trotzdem gestrichen werden. Er ist überflüssig und erläutert das Ertragswertverfahren nicht. Im Übrigen wird er in der Richtlinie richtigerweise auch nicht mehr an anderer Stelle erwähnt und sollte entfallen, Verwirrung wird dadurch verhindert.

2.5 § 4 4.3

Das Ertragswertverfahren mit unterschiedlichen periodischen Erträgen ist eine Variante für beide Berechnungsverfahren der ImmoWertV. In der Richtlinie wird nur das vereinfachte Ertragswertverfahren dargestellt. Einen Grund dafür gibt es nicht und er wird auch nicht in der Richtlinie erwähnt.

In der Gesamtdarstellung werden für die Zeiträume die Begriffe „Periode“ und „Betrachtungszeitraum“ sowie „Kapitalisierungszeitraum“ gewählt, ohne eine eindeutige Definition zu geben. Es sollte definiert werden, dass

- die Periode sich aus den unterschiedlichen Erträgen und ihrer anzusetzenden Laufzeit ergibt,
- der Betrachtungszeitraum die Summe der einzelnen Perioden ist,
- die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV anzusetzen ist und
- die zu berücksichtigende verbliebene Restnutzungsdauer für die Berechnung des Restwerts die wirtschaftliche Restnutzungsdauer abzüglich des Betrachtungszeitraums ist.

Das Ertragswertverfahren der ImmoWertV geht von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aus, über die der jährliche Reinertrag kapitalisiert wird mit den Möglichkeiten der Addition des über den gleichen Zeitraum abgezinsten Bodenwerts oder der Bodenwertverzinsung. Im periodischen Ertragswertverfahren wird dieser Zeitraum in unterschiedliche Perioden aufgeteilt. Dabei ergeben sich die anzusetzenden Perioden aus gesicherten Daten. In der Begründung zur ImmoWertV und dem Bericht des Sachverständigengremiums geht hervor, was unter gesicherten Daten zu verstehen ist und dass es sich dabei nicht um Schätzungen, Hoffnungen oder Prognosen handelt, diese sogar unzulässig sind. Als gesichert gelten in der Regel

- Miet- und Pachtverträge mit festen Regelungen zu Mietänderungen in der Zukunft wie Staffelmietvereinbarungen oder andere mögliche Vereinbarungen, die insbesondere bei gewerblichen Nutzungen sehr vielfältig sein können. Hierzu gehören nicht Indexierungen, da die zukünftige Entwicklung nicht gesichert zu prognostizieren ist oder bedingte Änderungen der Miet- oder Pachthöhe wie die Eröffnung eines Bahnhofs oder die Fertigstellung der gesicherten Erschließung, soweit diese Zeitpunkte unbekannt sind.
- gesetzliche Regelungen, die insbesondere bei Wohnnutzungen durch das BGB gegeben sind und mit Landes- und Kommunalrecht weiter konkretisiert werden können.
- drittbestimmte Regelungen, die sich aus Förderbescheiden zur Investitionsförderung oder aus der Wohnungsbauförderung mit verschiedenen gesetzlichen Grundlagen aus europäischer, Bundes- oder kommunaler Ebene ergeben, und die in den meisten Fällen mit Verträgen und/oder Bescheiden gesichert sind.

Zur Vermeidung von Missverständnissen sollte die Richtlinie auf die gesicherten periodischen Erträge deutlich hinweisen, um so auch den Unterschied zum DCF-Verfahren als Prognoseverfahren deutlich zu machen.

Erforderlich ist auch ein Hinweis, dass das periodische Verfahren sich auf die Reinerträge bezieht, also auch zum Wertermittlungsstichtag gesicherte unterschiedliche Bewirtschaftungskosten mit aufzunehmen sind. So können durch auslaufende Fördermittel und –zuschüsse sich die Bewirtschaftungskosten ändern, wie es bei Fördermitteln des Denkmalschutzes oder der Wohnungsbauförderung der Fall sein kann.

Zur Verdeutlichung der verschiedenen Begriffe zur Berücksichtigung der zeitlichen Abläufe wäre eine Skizze sehr hilfreich, die in die Richtlinie integriert werden sollte.

2.6 zu § 4 4.3 Periodisches Ertragswertverfahren

Zur Vermeidung von Verwechslungen wäre der in der ImmoWertV eingeführte Titel des Ertragswertverfahrens mit unterschiedlichen periodischen Erträgen inhaltlich besser, da es sich

um kein weiteres Ertragswertverfahren handelt.

Zu § 4 4.3 Abs. 1

Der dargestellte Anwendungsbereich für „vom Üblichen wesentlich abweichenden Erträgen“ sollte sich auf die Marktüblichkeit beziehen, um anderes „Übliche“ auszuschließen. Erwähnt werden sollten aber auch andere Möglichkeiten wie sie in dieser Stellungnahme bereits genannt wurden.

Zu § 4 4.3 Abs. 2

Die Befristung von 10 Jahren macht keinen Sinn, wenn es sich nur um gesicherte Erträge nach ImmoWertV handelt. Durch die erforderliche Sicherheit bei den Erträgen kann eine Befristung, wie sie beim DCF-Verfahren sinnvoll und erforderlich ist, entfallen. Da z.B. Fördermittel auch einen längeren Zeitraum haben bzw. Bindungsfristen länger laufen, macht eine solche Begrenzung keinen Sinn.

Der Ansatz der einjährigen Periode macht keinen Sinn, wenn es unterjährige Veränderungen gibt oder Perioden mit längeren Fristen (z.B. bei Mieterhöhungen die in Staffelmietverträgen für einen Zeitraum von zwei Jahren vereinbart werden oder wenn eine vom Marktüblichen nach unten abweichende Wohnungsmiete auf das marktübliche Niveau angepasst werden soll und der Gesetzgeber nur alle drei Jahre eine Erhöhung von 15 % zulässt). Es zeigt sich deutlich, dass die Richtlinie das tatsächliche Geschehen bei der Immobilienbewertung nicht ausreichend berücksichtigt.

Sollte mit dem Jahreszeitraum das Kalenderjahr gemeint sein, ist bei Jahreswerten mit einem Fehler zu rechnen, da die Kapitalisierung über das gesamte Jahr erfolgt, der Jahresertrag sich aber unterjährig ändert. Auch wenn dieser Fehler vermutlich zu vernachlässigen ist, sollte deutlich auf diese Gefahr hingewiesen werden.

Zu § 4 4.3 Abs. 3

Die in der Richtlinie gewählte Darstellung betrifft nur das Vereinfachte Ertragswertverfahren und kann methodisch nicht für das Allgemeine Ertragswertverfahren gelten. Hier fehlt die vollständige Darstellung des Allgemeinen Ertragswertverfahrens mit periodisch unterschiedlichen Erträgen, wie es die ImmoWertV vorsieht.

Die Definition der Kapitalisierungsdauer als wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Ende des Betrachtungszeitraums für die Ermittlung des Restwerts ergibt den Ertragswert zum Zeitpunkt am Ende des Betrachtungszeitraums, der zum Wertermittlungstichtag abzuzinsen ist. Dieser Hinweis fehlt in der Richtlinie.

Hilfreich wäre auch, in diesem Fall das Vervielfältigerdifferenzverfahren mit aufzunehmen, stellt es doch eine einfache Variante für die Berücksichtigung unterschiedlicher Perioden dar.

2.7 § 5 Reinertrag, Rohertrag

§ 5 Abs. 2

Der Umfang der im Rohertrag aufzunehmenden Einnahmen ist deutlicher zu definieren, um so auch Einnahmen aus Werbeanlagen, Stellplätzen oder Gartennutzung mit zu berücksichtigen, die auch einmalig oder teilweise regelmäßig erzielt werden.

§ 5 Abs. 3

Die Einschränkung auf Kostenübernahmen zur Deckung von Betriebskosten, die nicht berücksichtigt werden sollen, ist unvollständig, denn alle Kosten, die durch Andere im Rahmen einer Umlage oder durch Direktzahlung übernommen werden, sind nicht im Rohertrag zu berücksichtigen. Eine Beschränkung auf Betriebskosten liegt nicht vor, was insbesondere bei gewerblichen Mietverträgen relevant ist oder bei der Frage der Übernahme von Schönheitsreparaturen.

§ 5 Abs. 5

Im ersten Anstrich ist für den Begriff des Ertrags die Fassung mit dem Plural Erträge sinnvoll, weil sie der Realität näher kommt.

Im zweiten Anstrich ist klärender, wenn die rechtlichen Rahmenbedingungen mit einem Zusatz „insbesondere den vertraglichen Vereinbarungen“ ergänzt werden, um diese zwingende Recherche bei der Wertermittlung besonders zu verdeutlichen.

Im zweiten Anstrich sollte zu Vergleichsmieten oder „Mietspiegel“ auf Mietspiegel nach BGB für die Wohnnutzung hingewiesen werden, da es in der Literatur und in weiteren Veröffentlichungen von Maklern oder Research-Unternehmen zahlreiche Mietspiegel gibt, deren Relevanz sehr unterschiedlich ist. Das gilt für Übersichten bei Wohnnutzungen aber auch besonders bei ge-

werblichen Nutzungen.

Im dritten Anstrich ist der Begriff „marktüblich erzielbaren ortsüblichen Erträgen“ um die Ortsüblichkeit zu kürzen. Marktüblich enthält bereits die Ortsüblichkeit und nach der Kürzung ist die Formulierung der ImmoWertV eindeutig übernommen. Da der Begriff der Ortsüblichkeit im Mietrecht des BGB eindeutig definiert ist und so die ortsübliche Miete des BGB nicht die marktübliche Miete der ImmoWertV ist, muss diese Differenz deutlich werden.

Im dritten Anstrich ist der Hinweis auf vergünstigte Vermietungen unglücklich gewählt, denn es kann auch stark erhöhte Mieten geben, die auf persönliche Einflüsse zurückzuführen sind (z.B. verdeckte Gewinnausschüttung, indirekte Subventionen oder Schadensersatzleistungen).

2.8 § 6 Bewirtschaftungskosten

zu § 6 Abs. 1

Es ist nicht erkennbar, warum das Mietausfallwagnis gesondert erwähnt wird, da es in der ImmoWertV als Teil der Bewirtschaftungskosten aufgeführt ist. Um zu verhindern dass aus der besonderen Erwähnung durch Nichtfachleute eine Interpretation versucht wird, sollte die Erwähnung gestrichen werden.

zu § 6 Abs. 2

Der Bezug zwischen „örtlicher Marktlage“ und Bewirtschaftungskosten erschließt sich nicht. Soll das bedeuten, das z.B. bei Instandhaltungskosten auf die Preislage zum Wertermittlungstichtag in der Ortslage zu achten ist bzw. bei Verwaltungskosten regional unterschiedliche Verwaltungskosten zu berücksichtigen sind (wobei ungeklärt ist, ob der Verwalter in der gleichen Region beheimatet sein muss oder ob die Sätze der Region des Sitzes des Verwalters zu verwenden sind.).

zu § 6 Abs. 4

Der Ausschluss von „Zahlungen für auf dem Grundstück lastende privatrechtlichen Verpflichtungen“ ist falsch, denn es gibt zahlreiche privatrechtliche Verpflichtungen, die im Ertragswertverfahren zu berücksichtigen sind. Hierzu gehören Einnahmen oder Ausgaben für z.B.

- ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht,
- für die Nutzung von Stellplätzen auf fremden Grundstücken,
- auf Nachbargrundstücken nachgewiesene Abstandsflächen oder
- für Überbaurenten,

die alle privatrechtlich vereinbart werden und nicht im Grundbuch oder im Baulastenverzeichnis nachgewiesen werden müssen. Die Richtlinie ist zu korrigieren.

2.9 Zu § 6.1 Abs. 2

Die Richtlinie sollte erläutern, dass ein prozentualer Ansatz sich auf den Rohertrag bezieht und erklären, ob dass der Rohertrag bei Vollvermietung zu ortsüblichen Mieten bedeutet oder ob abweichende Mieten mit zu berücksichtigen sind. Zu klären ist auch der Umgang mit Leerstand, der bei einem prozentualen Ansatz sich erheblich auswirken kann.

Für die Variante des periodischen Ertragswertverfahrens gilt es zu klären, wie in den Perioden damit umzugehen ist.

2.10 Zu § 6.2 Abs. 2

Die Ermittlung der Instandhaltungskosten kann nach der Richtlinie auf die Geschossfläche bezogen werden, was in der Theorie der Richtlinien zur ImmoWertV bedeutet, dass neben der wertrelevanten Geschossfläche auch die Geschossfläche nach der jeweiligen LBO zu ermitteln ist. Das erfordert erheblich Mehrarbeit und macht deutlich, dass die wertrelevante Geschossfläche eine überflüssige Fehlentwicklung ist.

2.11 Zu § 6.4 Betriebskosten

In der Richtlinie sollte ein Hinweis auf die vertraglichen Vereinbarungen eingefügt werden, denn im Bereich der Wohnungsvermietung und auch der gewerblichen Mietverträge sind zahlreiche Vereinbarungen individuell möglich und durch die Wohnflächenverordnung nicht gedeckt (wie z.B. Kosten eines Doorman bei Wohnhäusern).

2.12 § 7 Liegenschaftszinssatz

In der ImmoWertV wird deutlich gemacht, dass die Kapitalisierung mit Kapitalisierungszinssätzen zu erfolgen hat. Es wäre sinnvoll, in der Richtlinie darauf hinzuweisen und festzustellen, dass der Liegenschaftszinssatz der Spezialzinssatz für das Ertragswertverfahren nach ImmoWertV ist. So kann das Modell des Ertragswertverfahrens auch international verständlicher dargestellt werden, denn eine Kapitalisierung sehen alle ertragsorientierten Verfahren vor.

Sehr hilfreich wäre auch eine Ergänzung, die den Liegenschaftszinssatz als aus dem Marktgeschehen abgeleiteten Zinssatz darstellt, der alle Elemente berücksichtigt, die die Teilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs bei der Kaufpreisbildung berücksichtigen. Hierzu gehören das Risiko der Investition bzw. des Erwerbs oder die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung. So kann dem oft in der Literatur und noch öfter in Gesprächen und sonstigen Veröffentlichungen geäußerten Auffassung entgegen gewirkt werden, dass der Liegenschaftszinssatz nur rückwärts gerichtet sei und die Zukunft nicht berücksichtigt.

§ 7 Abs. 2

Es sollte deutlich werden, dass die Ermittlung bzw. Ableitung der Liegenschaftszinssätze eine Pflichtaufgabe der Gutachterausschüsse ist, auch um zu verdeutlichen, dass jeder Gutachterausschuss diese Aufgabe hat und nicht andere Aufgaben priorisiert. So gibt es in einigen Bundesländern Gutachterausschüsse, die auf Auswertungen der Kaufpreissammlungen verzichten und einnahmeorientierte Aufgaben erledigen bzw. erledigen müssen (insbesondere Gutachten-erstattungen) und dabei die gesetzlichen Aufgaben vernachlässigen oder mit Verweis auf Literatur verweigern.

Die Tatsache, dass die Anzahl der Kauffälle im Bereich eines Gutachterausschusses nicht ausreichen um eine gesicherte Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen, kann nicht ein Grund sein, keine Ermittlung vorzunehmen. Vielmehr sollte dem Beispiel einiger Bundesländer folgend dann eine Auswertung für das Bundesland oder Teilbereiche davon vorgenommen werden, was eine Aufgabe der Oberen Gutachterausschüsse oder der gemeinsamen Geschäftsstellen ist. Eine solche Verdeutlichung in der Richtlinie wäre eine große Hilfe bei der Durchsetzung dieser Aufgaben in den Gremien der Immobilienbewertung.

Zu § 7 Abs. 4

Es ist richtig, dass der Liegenschaftszinssatz beim periodischen Ertragswertverfahren nicht mit dem Liegenschaftszinssatz des standardisierten Ertragswertverfahrens identisch ist. Es sollte aber in der Richtlinie ein Hinweis erfolgen, der deutlich macht, wann mit einer großen Abweichung zu rechnen ist, die bei der Ertragswertermittlung zu berücksichtigen ist (z.B. erhebliche Ertragsabweichungen zum Modell, lange Laufzeiten von Abweichungen, deutliche Lageunterschiede zum Modell des Ertragswertverfahrens).

2.13 § 8 Bodenwert

Zu § 8 Abs. 1

Statt des einfachen Verweises auf die VW-RL ist deutlich zu machen, dass der Bodenwert nach der VW-RL zu ermitteln ist

Zu § 8 Abs. 2

Die dargestellte Berücksichtigung von Beiträgen und Abgaben ist nur dann wirklich zu realisieren, wenn der gewöhnliche Geschäftsverkehr eine entsprechende Berücksichtigung bei der Preisbildung vornimmt, was nicht immer der Fall ist. Dieser Zusatz ist erforderlich.

Zu § 8 Abs. 3

In der aktuellen Fassung der Richtlinie fehlt ein Hinweis auf die Berücksichtigung einer selbstständigen nutzbaren Teilfläche. Da diese Flächen auch für Zwischennutzungen vermietet oder verpachtet werden können und so Erträge erzeugen, wäre in der Richtlinie sicherzustellen, dass diese Erträge in einer eigenen Ertragswertermittlung, befristet auf die am Wertermittlungstichtag zu erwartende Laufzeit bis zur Umsetzung der selbstständigen Nutzung zu berücksichtigen sind. Hier kann die Regelung zum Liquidationsverfahren bei der Bodenwertermittlung eine beispielhafte Regelung sein.

Besonders zu beachten ist, wenn die selbstständige Nutzung möglich ist, aber bis zur Umsetzung noch eine Integration in die Nutzung des zu ermittelten Grundstücksteils nach dem Ertragswertverfahren darstellt. So können die Parkplätze eines Supermarktes befristet sich dort anlegen lassen, und bei der Realisierung einer Neubebauung auf dem abzutrennendem Teilstück in der dort zu errichtenden Tiefgarage nachgewiesen werden. Solche Möglichkeiten sind weit verbreitet und im Ertragswertverfahren darzustellen. Eine Regelung ist in der Richtlinie bisher nicht vorhanden.

Zu § 8 Abs. 4

In der Darstellung der vorhandenen Aufzählungen sollte eine Darstellung mit Anstrichen gewählt werden, um die Lesbarkeit und damit die Verständlichkeit zu verbessern.

2.14 Zu § 9 Abs. 2 Restnutzungsdauer

Die beiden Varianten zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind zu trennen. So ist die Berücksichtigung im Ertragswertverfahren bei mehreren Gebäuden mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer anders als bei einem Gebäude mit unterschiedlichen Bauteilen. Es fehlt in diesem Fall eine Anmerkung, die auf die Ansicht des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs verweist und nicht nur technische Aspekte berücksichtigt. Es kann ohne weiteres möglich sein, dass durch ein dominierendes Gebäude mit kurzer Restnutzungsdauer die Restnutzungsdauer der neueren Gebäude beeinträchtigt wird, wenn das Gesamtgrundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Freimachung und Neubau besser wirtschaftlich zu nutzen ist. Die Formulierung sollte differenzierter erfolgen, um der Realität gerecht zu werden.

Auch bei Gebäudeteilen mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer (so weit es so etwas realistisch wirklich gibt und nicht nur technische Berechnungen auf der Grundlage eines Baujahres angestellt werden) ist deutlich zu machen, dass der gewöhnliche Geschäftsverkehr über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entscheidet und nicht eine technische Formel, auch wenn sie in der SW-RL enthalten ist. Besonders bei Ertragsobjekten zeigt sich sehr oft, dass ein Abbruch wirtschaftlicher ist, als eine weitere Bewirtschaftung im Bestand. In der Richtlinie fehlt jeder Hinweis dazu.

2.15 Zu § 10 Barwertfaktoren

Die Verwendung des Barwertfaktors einer jährlich nachschüssigen Rente mit der Modellkonformität zu begründen ist weder verständlich noch einleuchtend. Wenn der Barwertfaktor in der ImmoWertV anders definiert worden wäre, dann würde ein anderer zu nutzen sein. Da in der Beratung des Sachverständigengremiums zur ImmoWertV dieser Punkt eine umfangreiche Diskussion auslöste, sollte auch deutlich werden, dass es eine Modellvereinbarung ist, die sich mathematisch ohne Bedeutung erweist, wenn die Wertermittlung im Ertragswertverfahren mit dem gleichen Barwertfaktor erfolgt wie sie bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes genutzt wurde. Wenn dieser Aspekt als Modellkonformität in Entwurf der Richtlinie gemeint sein soll, ist eine Umformulierung angeraten.

Zur Ermittlung einer genauen Berechnung sollte beim Abzinsungsfaktor deutlich werden, dass für eine mathematisch erforderliche Genauigkeit des Ertragswertverfahrens mit einem Abzinsungsfaktor mit 5 Nachkommastellen zu rechnen ist, da sonst ein Fehler zu groß werden kann. Da fachfremde Anwender der Richtlinie dieses Erkenntnis nicht immer haben, ist ein Hinweis zur Vermeidung von Problemen hilfreich für die Praxis.

2.16 Zu § 11 Abs. 2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die in Absatz 2 erwähnte Möglichkeit der Nutzung von mehr als einem Wertermittlungsverfahren und dabei der gleichen Berücksichtigung von objektspezifischen Merkmalen ist unrealistisch, da diese Merkmale verfahrensbezogen sind. So sind im Sachwertverfahren Elemente zu berücksichtigen, die im Modell der Sachwertfaktoren verankert sind wie z.B. Ausstattungsmerkmale während im Ertragswertverfahren Merkmale zu berücksichtigen sind, die im Modell der Liegenschaftszinssatzermittlung abweichend geregelt sind wie z. B. abweichende Erträge. Es kann also keine Identität vorliegen. Die Richtlinie unterstellt aber, dass die Namensgleichheit des Einflusses auch zur Wertgleichheit führt, was falsch ist.

2.17 Zu § 11 11.2 Baumängel und Bauschäden

Der Text der Richtlinie lässt vermuten, dass der gewöhnliche Geschäftsverkehr, der in der ImmoWertV für alle besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale als Maßstab der Berücksichtigung anzuwenden ist, beim Ertragswertverfahren unbeachtlich ist. Es ist ein Hinweis aufzunehmen, der den Marktbezug hervorhebt.

2.18 Zu § 11 11.3 wirtschaftliche Überalterung und 11.4 überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Wie bei 11.2 fehlt es an der Erwähnung der Marktüblichkeit, orientiert am gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Besonders zu berücksichtigen ist auch der Bezug der Erträge zum Zustand des Objektes. So kann es bedeutsam sein, welche Mieten im Rohertrag angesetzt (11.4) mit berücksichtigt sind. Es kann sein, dass der überdurchschnittliche Erhaltungszustand bereits in den Erträgen berücksichtigt ist und darum nicht mehr aufzunehmen ist. Es kann auch sein, dass das Modell des Liegenschaftszinssatzes den überdurchschnittlichen Erhaltungszustand nicht kennt und darum die Berücksichtigung bei den besonderen Grundstücksmerkmalen zu erfolgen hat.

In der Richtlinie sollte dazu viel deutlicher und erklärender Bezug genommen werden.

2.19 Zu § 11 11.5 Freilegungskosten

Auch hier fehlt der Bezug zum gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

2.20 Zur Anlage 1 Bewirtschaftungskosten

Einige dargestellte Ansätze sind der II. BV entnommen und entsprechen den am Tage der Schaffung der Richtlinie geltenden Werte. Es findet sich kein Hinweis in der Richtlinie, dass diese Ansätze so zu wählen sind, wie sie am Wertermittlungstichtag gelten, was bei zurückliegenden Stichtagen genauso gilt wie bei zukünftigen Stichtagen, denn die Richtlinie soll sicherlich viele Jahre gelten.

Bemerkenswert sind alle erwähnten Korrekturfaktoren, die weder mit einer Quelle belegt werden noch erkennbar aus einer Marktuntersuchung stammen. Diese unbekannt Einflüsse sind in der Richtlinie nachzuweisen und ihre Gültigkeit in Deutschland ist zu beweisen.

Der Ansatz für die prozentualen Verwaltungskosten bei gewerblicher Nutzung ist ebenfalls weder nachgewiesen noch bewiesen. Besonders durch den prozentualen Bezug ist es erforderlich auch die Bezugsgröße Miete in €/m² darzustellen, da sonst die Aussage unrealistisch ist. Soll der Ansatz bei hohen Mieten wie bei niedrigen Mieten gleich sein?

Der Berliner Gutachterausschuss hat vor einigen Jahren solche Prozentsätze abgefragt und dabei festgestellt, dass die Miethöhe über die Höhe des Prozentsatzes entscheidet. In der Richtlinie fehlt dazu jeder Hinweis.

Mehrfach wird der Begriff des „Teileigentums“ erwähnt, der rechtlich eindeutig definiert ist. Danach handelt es sich um Aufteilungen nach dem WEG für gewerbliche Nutzungen, was im Zusammenhang mit den Bewirtschaftungskosten kaum stimmen kann.

Bei vielen einzelnen Bewirtschaftungskosten sind Korrekturfaktoren dargestellt, die weder nachgewiesen sind noch erkennbar aus Marktdaten abgeleitet wurden und allgemein gültig sein sollen. Da solche Daten in der Anwendung der Richtlinie oft ein Eigenleben entwickeln und als Ansätze auch bei anderen Modellen oder Aufgaben Berücksichtigung finden, weil sie als wahr gelten und von der Bundesregierung stammen, sollte eindeutig sicher gestellt werden, dass sie

nicht falsch sind und bewiesen werden können. Solche Untersuchungen sind dem BVS bis heute nicht bekannt.

Die dargestellten Größenangaben für ein Mietausfallwagnis sind nicht bewiesen und basieren auf einer nicht dargestellten Quelle. Das gilt besonders für die nur eingeschränkt verständliche Tabelle auf Seite 15, die kaum realistisch anzuwenden ist.

2.21 Zur Anlage 2 Liegenschaftszinssatz

Auch in dieser Anlage fehlt der Bezug zu den Überlegungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs bzw. zum Grundstücksmarkt.

Der Hinweis auf die gif-RL nimmt eine in der Immobilienwirtschaft oft angewendete Richtlinie auf und stellt sie als mögliche Form dar. Da diese Richtlinie nicht allgemein zugänglich veröffentlicht wurde und nur im Einzelfall käuflich zu erwerben ist, sollte die Bundesregierung sicherstellen, dass dieser Bezug zum Liegenschaftszinssatz auch allgemein zugänglich ist. Erinnerung sei an Bezüge in Bebauungsplänen zu DIN-Normen, bei denen das BVerwG deutlich entschieden hat, dass die Gemeinde diese Normen der Bevölkerung zur Verfügung stellen muss, da sie nicht allgemein zugänglich sind,

Bei der Angabe der wirtschaftlichen Gesamt- und Restnutzungsdauer fehlt ein Hinweis auf die Notwendigkeit der genutzten Modelle zur Ermittlung der jeweiligen Größe.

Beim Bodenwert werden viele Anwender mit „ungedämpft“ wenig anfangen können und darum sollte deutlich „unbebaut ohne Abschlag für Bebauung“ erwähnt werden.

Bei den statistischen Kenngrößen wird die Standardabweichung genannt, die aber keine statistische Aussagekraft hat. Vielmehr ist es erforderlich den Variationskoeffizienten bei einer Mittelwertbildung zu erwähnen oder Spannen in Abhängigkeit zur Standardabweichung zu beschreiben.

2.22 § 9 Verkehrswert

Der Begriff des „Marktwerts“ sollte analog zum BauGB in Klammern gesetzt ergänzt werden.

3 Zusammenfassung

Der vorliegende Entwurf der Vergleichswertrichtlinie sollte bei seiner erforderlichen Überarbeitung um Hinweise über die Quelle der Daten mit ihrer detaillierten Beschreibung ergänzt werden. Besonders gelungen wäre es, wenn die dahinter stehenden Untersuchungen vor der Veröffentlichung bekannt gemacht werden (im Gegensatz zur Vergleichswertrichtlinie).

Das fehlende Allgemeine Ertragswertverfahren für periodische Erträge ist unbedingt aufzunehmen, weil die ImmoWertV es so regelt.

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

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff REV

BVS-Vizepräsident

BVS-Bundesfachbereichsleiter Immobilienbewertung



RA Wolfgang Jacobs

BVS-Geschäftsführer