



Novellierung des Wertermittlungsrechts in Deutschland – Entwurf der Muster- Anwendungshinweise zur ImmoWertV

Gemeinsamer Standpunkt des DVW und BDVI

Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist seit dem 1. Januar 2022 in Kraft und stellt damit einen verpflichtenden Standard für die Immobilienwertermittlung in Deutschland dar. Zur Erläuterung der Regelungen sollen Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) veröffentlicht werden. Dies wird ausdrücklich begrüßt. Damit kann den Anwenderinnen und Anwendern die Zielrichtung der neuen ImmoWertV verdeutlicht werden. Grundsätzlich begrüßt wird auch die Aufnahme von Beispielrechnungen z. B. für die Bewertung von Rechten und Belastungen.

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat der Fachöffentlichkeit am 22. Dezember 2021 einen Entwurf der ImmoWertA vorgelegt zu dem bis zum 31. März 2022 Stellung genommen werden kann. Wir werden zu diesem Entwurf der ImmoWertA Stellung nehmen; im Vorfeld will dieses Papier aus unserer Sicht wesentliche Anforderungen identifizieren, die als Leitlinien an die ImmoWertA zu stellen sind:

(1) **Verbindlichkeit und Anwendungsbereich – ImmoWertV enthält anerkannte Standards**

Es ist allgemeinverständlich klarzustellen, für wen und für welche Wertermittlungsaufgaben die ImmoWertV verbindlich ist.

Die ImmoWertV richtet sich an zwei sachlich unterschiedliche Adressatenkreise. Das sind

1. die Stellen, welche die für die Wertermittlung erforderlichen Daten ableiten (Modellbetreiber), das sind aufgrund § 193 BauGB in erster Linie die Gutachterausschüsse, und
2. es sind die Stellen, welche Immobilienwerte ermitteln und dazu die o. g. erforderlichen Daten verwenden; das sind neben den Gutachterausschüssen insbesondere die Sachverständigen.

Die ImmoWertV enthält die verbindlichen Standards für Verkehrswertermittlungen, was insbesondere die im 1. Teil normierten Grundsätze (Qualitätsbestimmung, Stichtagsbezug, Verfahrenswahl, Marktorientierung, Modellkonformität) betrifft, welche in ihrer langjährigen Anwendung bereits anerkannter Standard in der Wertermittlungspraxis sind. Daraus ergibt sich eine **faktische Bindungswirkung für die in der ImmoWertV kodifizierten Standards** für alle Aufgaben der Verkehrswertermittlung, unabhängig davon, wer diese ausführt.

Für eine verbindliche Anwendung, sei sie nun rechtlicher Art wie für die Gutachterausschüsse oder faktischer Art wie für die Sachverständigen, sollte – unabhängig vom Zweck der Wertermittlung – ausschließlich auf den in § 194 BauGB definierten Verkehrswert abgestellt werden. Eine Unterscheidung nach der Wertermittlungsaufgabe bzw. dem Wertermittlungshintergrund kann zu unterschiedlichen Verkehrswertinterpretationen führen, was nicht zum Rechtsfrieden beiträgt. Deshalb sollte

der Verkehrswert nach § 194 BauGB die Maßgabe für die Anwendung der ImmoWertV sein und dies sollte in der ImmoWertA deutlich herausgestellt werden.

In diesem Zusammenhang ist auch klarer herauszuarbeiten, welche Regelung der ImmoWertV für die Ermittlung der erforderlichen Daten und welche für die Verkehrswertermittlung, d. h. für die Sachverständigen (damit sind auch die Gutachterausschüsse gemeint, wenn sie Verkehrswerte ermitteln), maßgeblich sind.

Den in den Beteiligungsphasen von Sachverständigenverbänden geäußerten Bedenken hinsichtlich einer nicht marktkonformen Vereinheitlichung von Ansätzen kann im Rahmen der ImmoWertA beispielsweise dahingehend begegnet werden, dass für Modellgrößen wie z. B. Gesamt- und Restnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten etc. deutlich herausgestellt wird, dass deren Verwendung vorrangig der Vereinheitlichung der Ableitungsmodelle für die zur Wertermittlung erforderlichen Daten dient und damit für die Gutachterausschüsse verbindlich ist. Auf die darüber hinaus in der ImmoWertV enthaltenen alternativen Bewertungsansätze und Öffnungsklauseln beispielsweise für Wertermittlungen im Privatrecht sollte in diesem Zusammenhang gleichermaßen hingewiesen werden.

(2) Rechte und Belastungen

Die Ausführungen zur Wertermittlung von Rechten und Belastungen sind grundlegend zu überarbeiten und modernen Anforderungen anzupassen; dies gilt insbesondere für die aus der WertR 2006 übernommenen Beispielrechnungen. Die Beispielrechnungen müssen eine zeitgemäße und allgemein anerkannte Vorgehensweise darstellen und sich dabei an einer Grundstruktur orientieren. Dabei ist insbesondere herauszuarbeiten, dass alle einfließenden Daten zu begründen sind; das betrifft insbesondere die angesetzten Zinssätze.

(3) Standards für die Methoden- und Modellbeschreibung

Die Modellbeschreibung und die Schnittstellenbeschreibung (Anhang 4 und 5) ist an den Anforderungen der Sachverständigen sowie stark an einer automationsgerechten Bereitstellung und Weiterverarbeitung auszurichten.

Dies ist erforderlich, um die Arbeit der Gutachterausschüsse transparenter zu machen und eine Verwendbarkeit der Daten prüfen zu können. Die Beschreibungen sind digital und maschinenlesbar bereitzustellen. Dazu sind bundesweit einheitliche Standards zu entwickeln; die ImmoWertA sollte hierzu entscheidende Vorarbeiten leisten.

Zur Prüfung der Geeignetheit der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und zur Abschätzung der Aussagekraft der Verfahrenswerte sollten in der Modellbeschreibung auch Angaben zum etablierten 95%-Vertrauensintervall des Modells veröffentlicht werden.

(4) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Die ImmoWertV erweitert die Definition der boG. Ein boG liegt auch vor bei einer erheblichen Abweichung von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen. Hierzu sollten nähere Ausführungen und Hinweise für den konkreten Wertermittlungsfall aufgenommen werden. Weiterhin sollte klargestellt werden, dass die Gutachterausschüsse zur Einhaltung der Modellkonformität die bei der Kaufpreisauswertung sowie bei der Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen verwendeten Ansätze für boG veröffentlichen sollen.

(5) Sachwertverfahren

Es sollte der Hinweis aufgenommen werden, dass bis Ende 2024 mit einer weiteren Änderung des Sachwertmodells (neue NHK und Anpassung der Definition des Regionalfaktors) zu rechnen ist. Die

Änderungen und das Vorgehen beim Sachwertverfahren sollten erläutert werden; dies sollte sich insbesondere an die Sachverständigen richten. Das Sachwertverfahren ist auch weiterhin als praxistaugliches Wertermittlungsverfahren auszugestalten.

Zur Festlegung der Regionalfaktoren sind Anwendungshinweise erforderlich. Diese richten sich in erster Linie an die Gutachterausschüsse, die den Regionalfaktor festlegen und veröffentlichen sollen. In der ImmoWertA sollte die Methode zur Ermittlung von Regionalfaktoren eindeutig beschrieben werden. Es sollten Empfehlungen zur räumlichen Ebene auf der die Regionalfaktoren abzuleiten sind (z. B. Landkreisebene) erfolgen; eine zu kleinräumige Festlegung von Regionalfaktoren bspw. auf Ebene von Gemeinden wird als nicht zielführend angesehen. Die Gutachterausschüsse sollten die Grundlagen für die Festlegung der Regionalfaktoren veröffentlichen.

Fazit:

Insgesamt kommt es bei der ImmoWertA sehr darauf an, die Regelungen der ImmoWertV zu festigen und die möglichst umfassende Herstellung eines bundesweit einheitlichen Bewertungsstandards zu realisieren. Die ImmoWertA ist ein sehr wichtiger Bestandteil dieses Vorhabens.

Wir sind zudem der Auffassung, dass bereits im Verlauf der fachlichen Auseinandersetzung der Prozess der konkreten Umsetzung der ImmoWertV durch die Diskussion mit den anwendenden Verbänden und Ländervertretungen der amtlichen Wertermittlung beginnt. Einsichten und Verständnisse der Fachwelt in die Zielsetzung der ImmoWertV werden in diesem Prozess gestärkt und weiterentwickelt.

Daher sind wir der Auffassung, dass ein intensiver fachlicher Diskurs zur ImmoWertV und auch zu den NHK höher einzustufen ist, als eine schnelle Veröffentlichung der ImmoWertA. Der Diskurs sollte mit allen Beteiligten – wie bisher – auf Augenhöhe erfolgen.

Zudem ist es von herausragender Bedeutung, im Zusammenhang mit der Entwicklung der ImmoWertA auch die Anpassung der amtlichen Wertermittlung an aktuelle Anforderungen zur Immobilienmarkttransparenz im Blick zu haben. Immobilienmarkttransparenz wird durch Immobilienmarktdaten (Kaufpreise und immobilienbezogene Merkmale) und durch Immobilienmarktinformationen (Ergebnisse der Analyse von Immobilienmarktdaten) ermöglicht. Immobilienmarkttransparenz erfordert ferner den vollumfänglichen Zugang zu aktuellen und neutralen Immobilienmarktinformationen für alle Marktteilnehmenden. Die ImmoWertA muss dazu die Standards für digitale Erfassung und Bereitstellung von Immobilienmarktinformationen im Blick haben.

Hintergrundinformationen:

Der DVW e. V. vertritt die Interessen seiner bundesweit 7.000 Mitglieder aus den Bereichen Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement. Als fachwissenschaftliche Gesellschaft ist der DVW dabei intersektoral aufgestellt und berufspolitisch neutral.

Der Arbeitskreis Immobilienwertermittlung befasst sich mit allen Sektoren der Immobilienmarktanalyse und -bewertung. Weitere Informationen zum Arbeitskreis unter www.ak6.dvw.de.

Der BDVI ist ein freiwilliger Zusammenschluss Öffentlich bestellter Vermessungsingenieure (ÖbVI) in Deutschland, um die gemeinsamen Interessen wirkungsvoll zu vertreten. Weitere Information unter www.bdvi.de

Kontakt:

DVW e. V. – Geschäftsstelle
Dipl.-Ing. Ina Loth
Rotkreuzstr. 1 L, 77815 Bühl
Tel.: +49(0)7223 9150-850
E-Mail: geschaeftsstelle@dvw.de

www.dvw.de

