

Stellungnahme bzw. Information zur ImmoWertV

Präambel

Der Bundesrat hat am 07.05.2010 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zugestimmt. Die Verordnung soll noch im Mai 2010 verkündet werden und zum 01.07.2010 in Kraft treten.

Aus diesem Anlass möchten wir einen kurzen Überblick geben.

Zunächst ist anzumerken, dass materiell das Meiste beim Alten bleibt. Es ändern sich im Wesentlichen die Paragraphen bestehender Regelungen. Bei den Modifikationen handelt es sich größtenteils um praxisnahe Ergänzungen und Streichung von Doppelungen.

Darüber hinaus wurde der Verordnungstext gestrafft. So sind beispielsweise die Regelungen zur Wertermittlung in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten gestrichen worden. Diesbezüglich ist man der Meinung, diese Dinge seien im BauGB ausreichend geregelt.

Ferner wurden die Grundstücksmerkmale sowie die objektspezifischen Eigenschaften jeweils in einem Paragraphen zusammengefasst. Hier empfiehlt es sich, die diesbezüglichen Aufzählungen in die Gutachtenvorlagen zu übernehmen.

Außerdem greift die ImmoWertV aktuelle Entwicklungen auf.

So sind beispielsweise in Zukunft die energetischen Eigenschaften zu benennen und es ist auf demographische Entwicklungen einzugehen.

Landesverband

öffentlich bestellter
und vereidigter
sowie qualifizierter
SACHVERSTÄNDIGER

Geschäftsstelle:

Arcostraße 5, 80333 München
Tel.: +49 (0) 89/554595
Fax: +49 (0) 89/5503938
info@lvs-bayern.de

Bankverbindung:

Postbank München
Kto. 3093-808 (BLZ 700 100 80)
Hypo Vereinsbank
Kto. 580-3436306 (BLZ 700 202 70)

Ableitung des Verkehrswerts – in drei Stufen

Die gravierendste Änderung ist darin zu sehen, dass die Ableitung des Verkehrswerts künftig in drei Stufen zu erfolgen hat. Dabei ist im ersten Schritt der unbelastete und schadensfreie Vergleichs-, Sach- oder Ertragswert zu ermitteln.

Im zweiten Schritt sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) zu berücksichtigen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand sowie Baumängel oder Bauschäden) sind im dritten und letzten Schritt in Ansatz zu bringen.

Deshalb hat beispielsweise die Marktanpassung vor der Berücksichtigung etwaiger Baumängel oder Bauschäden zu erfolgen. Somit handelt es sich in Zukunft beim Sachwertverfahren um ein in sich abgeschlossenes Verfahren. Das führt dazu, dass bei Sachwertobjekten der Sachwert (der dann bereits marktangepasst ist) dem Verkehrswert entspricht.

Aus Sicht des Verfassers dieser Stellungnahme ist der Umstand, dass es sich beim Sachwertverfahren künftig (wie auch bei den anderen beiden Wertermittlungsverfahren) um ein „abgeschlossenes“ Verfahren handelt, zu begrüßen.

Ertragswertverfahren – drei mögliche Verfahren

Die Ertragswertermittlung kann künftig über drei Verfahren erfolgen, dem

- Allgemeinen Ertragswertverfahren, dem
- Vereinfachten Ertragswertverfahren und dem
- Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge.

Beim allgemeinen Ertragswertverfahren handelt es sich um das bisherige Verfahren.

Das vereinfachte Ertragswertverfahren stellt im Wesentlichen kein anderes Verfahren dar. Der einzige Unterschied besteht darin, dass beim Rohertrag keine Bodenwertverzinsung in Abzug gebracht wird. Am Ende der Berechnungen wird statt des Bodenwerts der auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Bodenwert hinzuaddiert.

Nachdem es dabei lediglich um eine Umstellung der Formel des allgemeinen Ertragswertverfahrens geht, führt die Berechnung zu einem identischen Ergebnis. Es ist also kein anderes oder neues Verfahren, sondern lediglich eine andere Form der Darstellung.

Eine Vereinfachung (wie der Name des Verfahrens suggeriert) ist nicht gegeben.

Beim Verfahren auf Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge handelt es sich nicht (wie teilweise behauptet) um ein DCF-Verfahren. Dies, weil es sich bei DCF-Verfahren um ein Prognose-Verfahren (welches auch spekulative bzw. subjektive Elemente enthalten kann) handelt. Im Ertragswertverfahren auf Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ist dies nicht zulässig. Die ImmoWertV schreibt vor, dass bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge, der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen abzuleiten ist. Ferner können künftig Entwicklungen nur berücksichtigt werden, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Somit ändert sich vergleichsweise wenig bis nichts. Denn periodisch unterschiedliche Erträge, die sich aus vertraglichen Vereinbarungen ergeben und künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind, haben wir auch bisher berücksichtigt. Ferner ist eine entsprechende Berücksichtigung auch in den anderen beiden Ertragswertverfahren durch Zu- oder Abschläge möglich.

Folglich dient dieses Verfahren lediglich dazu, die internationale Vermittelbarkeit, in einer für die Grundstückswertermittlung geeigneten Form, zu erhöhen.

Alterswertminderung

Gemäß der ImmoWertV ist bei der Alterswertminderung in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Diese Bestimmung wurde in die ImmoWertV aufgenommen, weil der Gesetzgeber festgestellt hat, dass bei Ertragswertobjekten – wenn zusätzlich eine Sachwertermittlung durchgeführt wird – in der Regel eine lineare Alterswertminderung verwendet wird. Der Gesetzgeber war hier der Meinung, dass man die lineare Alterswertermittlung auch auf Sachwertobjekte anwenden sollte. Dahinter steckt der Wunsch, eine einheitliche Alterswertminderung „vorzuschreiben“.

Diese Bestimmung ist „*in der Regel*“ anzuwenden.

Nach Auffassung der Verfasser ist u.a. dann die Regel nicht gegeben, wenn von Gutachterausschüssen keine Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung gestellt werden können, die auf dieser Regel beruhen.

Diese Regel ist auch dann nicht anzuwenden, wenn die Marktanpassung nach Methoden, Erfahrungswerten oder eigenen Marktanpassungsfaktoren durchgeführt wird, die auf Sachwerten aufbauen, welche mit einer anderen Alterswertminderung ermittelt wurden.

Schlussbemerkung:

Die ImmoWertV bietet letztlich nur wenige Neuerungen. Die Modifikationen im Hinblick auf die vorgenommenen Präzisierungen, Straffungen und den moderneren Sprachgebrauch sind zu begrüßen.

Über den Inhalt der ImmoWertV hat der Leiter des Arbeitskreises „Neue WertV“ (Herr Christian Fuchs) sowohl am LVS-Immobilientag 2009 in München als auch am 13. Dingolfinger Baufachtag (13.11.2009) in sehr ausführlicher Form berichtet, siehe hierzu die jeweiligen Tagungsbände.

Beim 2. Fachbereichsgespräch in diesem Jahr in Regensburg, am 17.09.2010 wird die ImmoWertV – nochmals in kompakter Form vorgestellt. Dabei wird der Schwerpunkt darauf gerichtet sein, wie die jeweiligen Gutachtenvorlagen zu ändern sind, um die ImmoWertV zu berücksichtigen.

Mit kollegialen Grüßen

Christian Fuchs
(Leiter des Arbeitskreises „Neue WertV“)

Arbeitskreis „Neue Wert V“
Christian Fuchs - Bernhard Plössl - Anna Maria Tuscher-Sauer

Christian Fuchs
Prof.-Achleitner-Str. 2
94315 Straubing

Telefon: 09 42 1 / 53 08 05

Telefax: 09 42 1 / 56 92 79

E-Mail info@fuchs-sv.de

Internet: www.fuchs-sv.de