

Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) – ein Paradigmenwechsel?

The new Real Estate Valuation Ordinance 2021 (ImmoWertV 2021) – a Paradigm Shift?

Peter Ache | Robert Krägenbring | Winrich Voß

Zusammenfassung

Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung als bundesweiter Standard der Verkehrswertermittlung von Grundstücken trat am 1. Januar 2022 in Kraft; sie wird jedoch derzeit weiterhin kontrovers diskutiert und die Konsequenzen werden ausgelotet. Dabei wird es mancherorts als Paradigmenwechsel empfunden, dass eine generelle Verpflichtung zur Anwendung der nunmehr durch die neue ImmoWertV festgelegten Modelle geschaffen worden sei. Diese neue Verpflichtung besteht aber zunächst nur für die Gutachterausschüsse bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Die durch die Verordnung festgelegte Prüfung der Eignung der heranzuziehenden Daten (§ 9) betrifft dagegen alle Sachverständigen bei konkreten Wertermittlungen. Dabei bindet die Verpflichtung zur Einhaltung der »Modellkonformität« die Sachverständigen an das Modell der Institution, welche die Daten bereitgestellt hat. Für die Gutachterausschüsse besteht daher die Verpflichtung, ihre Modelle und Methoden zu beschreiben. Eine explizite Präferenz der Daten der Gutachterausschüsse besteht, wie bisher, nicht.

Der Beitrag thematisiert insbesondere die Modellkonformität, die Eignung der Daten und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Ermittlung der erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse. Dabei wird hervorgehoben, dass die konsequente Modell- und Methodentransparenz zwingend erforderlich ist.

Schlüsselwörter: ImmoWertV 2021, Modellkonformität, Verkehrswert, Wertermittlung, Gutachterausschüsse

Summary

The new Real Estate Valuation Ordinance, as the nationwide standard for determining the market value of real estate, came into force on 1 January 2022; however, it is currently still the subject of controversial discussion and the consequences are being worked out. In this context, it is sometimes perceived as a paradigm shift that a general obligation has been created to apply the models now established by the new ImmoWertV. Actually, this new obligation initially only applies to the governmental expert committees for real estate valuation when determining the data required for the valuation. However, the examination of the suitability of the data to be used (§ 9), which is now stipulated by the Ordinance, initially concerns each appraiser in concrete valuations. The obligation to comply with »model conformity« binds the appraisers to the model of the institution that provided the data. The governmental valuation committees are therefore

obliged to describe their models and methods. As before, there is no explicit preference for the data of the valuation committees. The article addresses in particular the conformity of the models, the suitability of the data and the associated effects on the determination of the required data by the expert committees. It is emphasised that consistent model and method transparency is imperative.

Keywords: ImmoWertV 2021, model compliance, market value, real estate valuation, governmental valuation committees

1 Entwicklung des Wertermittlungsrechts seit 2006

Spätestens nach der Finanz- und Wirtschaftskrise in den Jahren 2007/2008 und der darauffolgenden Eurokrise, in deren Verlauf neben Griechenland auch einige andere europäische Länder in eine schwierige finanzielle Lage geraten sind, hat sich gezeigt, welche Bedeutung der Immobilienmarkt in dem gesamtwirtschaftlichen Kontext der unterschiedlichen Länder einnimmt. Die Finanzkrise wurde im Wesentlichen durch den Zusammenbruch des amerikanischen Immobilienmarkts ausgelöst; die folgende weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise hätte auch für Deutschland eine starke Tendenz zu eher fallenden Preisen auf allen Immobilienmärkten erwartet lassen können. In vielen Teilmärkten trat das Gegenteil ein. Die Bedeutung des Immobilienmarktes hat seitdem ganz erheblich zugenommen.

Seit 2010 steigt in Deutschland der Geldumsatz für die Verkäufe von Immobilien bei nahezu gleichbleibender Zahl der Transaktionen stark an. Diese Tendenz setzte sich – trotz der Corona-Pandemie – auch im Jahr 2020 fort. So hat sich der Geldumsatz aus Immobilienverkäufen im Zeitraum von 2010 bis 2020 von 147,7 auf 310,4 Mrd. Euro mit einem Zuwachs von 110 % mehr als verdoppelt. Die Zahl der Transaktionen, also der abgeschlossenen Grundstückskaufverträge, ist dagegen mit etwa 1 Mio. über die Jahre nahezu gleich geblieben. Dabei sind in den Umsatzzahlen die Geldumsätze, die im Zusammenhang mit den sogenannten Share-Deals entstehen, nicht enthalten. In der gesamtwirtschaftlichen Betrachtung zeigt sich die zunehmende Bedeutung des Immobilienmarktes an dem Anstieg des Anteils des Immobiliengeldumsatzes an dem Bruttoinlandsprodukt (s. Abb. 1).

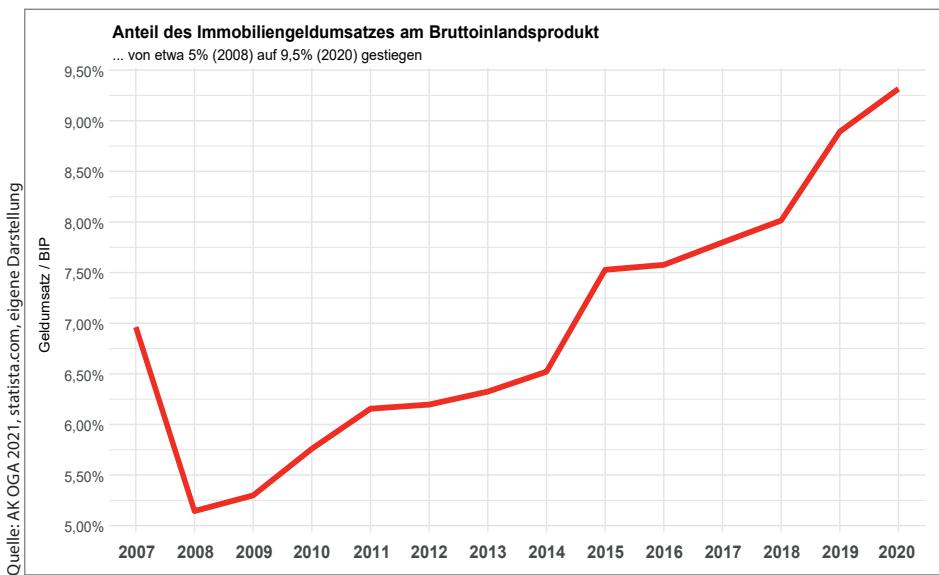


Abb. 1: Anteil des Immobiliengeldumsatzes am Bruttoinlandsprodukt (BIP)

Gleichzeitig mit der steigenden Bedeutung des Immobilienmarktes in Deutschland gab es zwei wesentliche Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts, die gleichermaßen eine Einheitlichkeit in der Immobilienwertermittlung einfordern. Dies ist zum einen der Beschluss vom 07.11.2006 (Az.: 1 BvL 10/02) zur Erbschaftsteuer, in dem festgestellt wurde, dass die Bewertungen im Zusammenhang mit der Erbschaft- und Schenkungsteuer nicht mit dem Gleichheitsgrundsatz des Artikel 3 Abs. 1 des Grundgesetzes vereinbar sind. Vielmehr hat die Bewertung in Annäherung an den gemeinen Wert (das steuerliche Pendant zum Verkehrswert) zu erfolgen. Aufgrund dieser Entscheidung mussten die betroffenen gesetzlichen Regelungen bis zum 31.12.2008 angepasst werden. Mit dem dazu erlassenen Erbschaftsteuerreformgesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) wurden erste Weichen für eine stärkere Einheitlichkeit der amtlichen Wertermittlung gestellt (s. Artikel 4 Erbschaftsteuerreformgesetz). So wurde

- § 198 BauGB um die Verpflichtung zur Einrichtung Oberer Gutachterausschüsse oder Zentraler Geschäftsstellen erweitert,
- die flächendeckende Ermittlung zonaler Bodenrichtwerte in § 196 BauGB bestimmt und
- die Zuständigkeit für allgemeine Grundsätze für die Bodenrichtwertermittlung von den Ländern auf den Bund übertragen (§ 199 BauGB) sowie
- durch die explizite Aufzählung der wesentlichen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 BauGB) der gesetzliche Auftrag für die Gutachterausschüsse nachgeschärft.

Auch daraus resultierte der Novellierungsbedarf des Wertermittlungsrechts, beginnend durch den Erlass der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 (ImmoWertV 2010, BGBl. I S. 639), welche die Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 (WertV 98, BGBl. I S. 2209) zum 01.07.2010 ablöste.

Für die drei normierten Wertermittlungsverfahren folgte eine Konkretisierung durch einzelne Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie), die »allen in der Grundstückswertermittlung Tätigen zur Anwendung empfohlen« wurden, mit dem Ziel, die bisherige Wertermittlungsrichtlinie WertR nach und nach abzulösen. Der Charakter der Richtlinien führte jedoch nicht zu einer durchgängigen Vereinheitlichung der Wertermittlung in Deutschland, sondern eher zu einer Verunsicherung darüber, wie umfassend oder mit welchen

Abweichungen die Richtlinien in den Ländern angewendet wurden.

Diese Unsicherheiten wurden besonders nach dem zweiten für die Wertermittlung bedeutsamen Verfassungsgerichtsurteil vom 10.04.2018 (Az.: 1 BvL 11/14) erkennbar. Hier wurde bezogen auf die Einheitsbewertung des Grundvermögens festgestellt, dass die Bewertungen von Grundstücken im Zusammenhang mit der Erhebung der Grundsteuer ebenfalls nicht mit dem Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes zu vereinbaren sind. Dem Gesetzgeber wurde aufgetragen, bis zum 31.12.2019 die verfassungswidrigen Regelungen anzupassen, die Steuergerechtigkeit durch eine relationsgerechte, d.h. an Marktverhältnissen orientierte, Wertfestsetzung wiederherzustellen und Vorehrungen zu treffen, dass für die Kalenderjahre ab 2025 die Erhebung der Grundsteuer allein auf der Basis der Neubewertungen erfolgt.

Besonders deutlich wurde die Problematik des Richtliniencharakters am Beispiel der Bodenrichtwertrichtlinie im Zusammenhang mit der Diskussion, ob Bodenrichtwerte überhaupt eine geeignete Grundlage für die Bemessung der Grundsteuer darstellen. Immer wieder wurde kritisch hinterfragt, wie denn die Bodenrichtwerte genau ermittelt würden, mit welcher Genauigkeit dies geschehe, wie weit eine Dokumentationspflicht der Gutachterausschüsse bestehen und ob die Bodenrichtwerte einheitlich und digital bereitgestellt werden könnten.

Eine weitere richtungsweisende Rechtsanpassung erfolgte mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548; zur Diskussion im Einzelnen: Voß 2021, Rd.-Nrn. 67a+c). Es formulierte bereits das Ziel bundesweiter Grundstücksmarkttransparenz durch die ausdrückliche Erwähnung in § 198 Abs. 2 BauGB; danach haben die Oberen Gutachterausschüsse und die Zentralen Geschäftsstellen die Aufgabe, zu einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz beizutragen.

Schon diese Formulierung im Jahr 2013 zeigt die zunehmenden bundesweiten Herausforderungen des Gutachterausschusswesens, genauso wie die Thematisierung der Wertermittlung in der Kommission für »Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik« (Baulandkommission), die ihren Abschlussbericht im Juli 2019 vorgelegt hat (s. DV 2019, S. 19).

Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) fanden die vorzunehmenden gesetzlichen Anpassungen aufgrund des Verfassungsgerichtsurteils vom 10.04.2018 ihr vorläufiges Ende.

Vor diesem Hintergrund erschien es der Bundesregierung erforderlich, die deutschen Wertermittlungsstandards verbindlich festzulegen. Durch die Zuständigkeit der Länder für die Umsetzung der Regelungen des BauGB in Bezug auf das Gutachterausschusswesen und die inhomogene Umsetzung der Richtlinien war eine bundesweite Einheitlichkeit in der Grundstückswertermittlung nicht in dem erforderlichen Umfang erreicht worden. Aber auch vor dem Hintergrund der – seit 2010 – zunehmenden Marktmacht des Immobilienhandels, den damit verbundenen finanziellen Risiken und den Anforderungen nach einer steuerlichen Gleichbehandlung war es erforderlich, die deutschen Wertermittlungsstandards durch Rechtsverordnung verbindlich festzulegen.

Die Regelungen der ab dem 01.01.2022 geltenden Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14.07.2021, BGBl. I S. 2021) sind das Ergebnis eines längeren und umfassenden Abstimmungsprozesses aller Beteiligten, den das zuständige Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat gesteuert hat (s. Abb. 2). Die Richtlinien zur bisherigen ImmoWertV 2010 und die bis dahin noch geltenden Teile der WertR 2006 sind mit Inkrafttreten der ImmoWertV gegenstandslos geworden (s. BAnz AT 31.12.2021 B11).

2 Wertermittlung nach der ImmoWertV 2021

Die ImmoWertV ist eine Rechtsverordnung der Bundesregierung aufgrund des § 199 Abs. 1 BauGB, die der Zustimmung des Bundesrates bedarf. Die Zustimmung des Bundesrates ist insoweit von Bedeutung, als es aufgrund des § 199 Abs. 2 BauGB den Ländern obliegt, die Verordnung umzusetzen. Der Bundesrat hat am 25.06.2021 mit kleinen Änderungen der Beschlussvorlage und einer Entschlie-

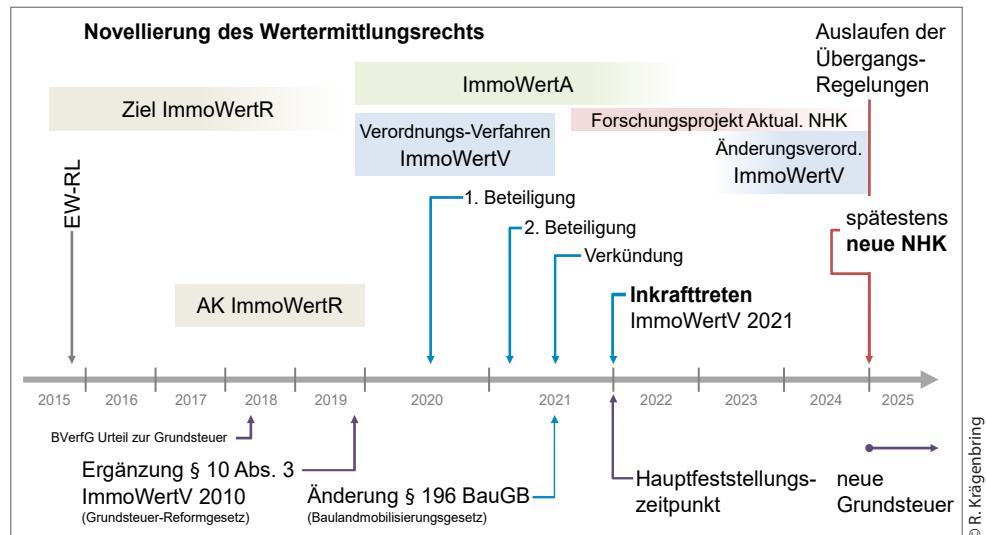


Abb. 2: Timeline zur Novellierung des Wertermittlungsrechts

ßung zur Überarbeitung der Normalherstellungskosten bis spätestens Ende 2024 zugestimmt (s. BR-Drs. 407/21(B)).

Die Verordnung bezieht sich auf die Regelungen des BauGB und gilt damit verpflichtend für Wertermittlungen im Zusammenhang mit der Ausführung des BauGB, z. B. beim preislimitierten Vorkaufsrecht (§ 28 Abs. 3), bei der Umlegung (§§ 57, 59 Abs. 2, 60) und bei Enteignungsschädigungen (§ 95 Abs. 1). Dies schließt nicht aus, dass in anderen Vorschriften ebenfalls auf die Anwendung der ImmoWertV verwiesen wird. So bestimmt zum Beispiel § 198 Abs. 1 Satz 2 Bewertungsgesetz: »Für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts gelten grundsätzlich die auf Grund des § 199 Abs. 1 des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften.« Dies gilt unabhängig davon, ob die Bewertungen seitens der Gutachterausschüsse oder durch andere Sachverständige erledigt werden.

Für andere Anlässe, beispielsweise bei Verkehrswertgutachten für einen privaten Verkauf, bei Scheidungen oder Erbauseinandersetzungen, gilt die ImmoWertV zwar nicht unmittelbar. Gleichwohl entfaltet sie als Kodifizierung anerkannter Standards der Wertermittlung in der Regel eine faktische Bindungswirkung und ist daher auch außerhalb ihres unmittelbaren Anwendungsbereichs entsprechend anzuwenden. Dementsprechend hat die ImmoWertV u. a. vor Gerichten eine herausragende Bedeutung als anerkannte Grundlage für die Immobilienwertermittlung erlangt.

Eine Anwendung der Grundsätze der ImmoWertV ist auch in den Fällen erforderlich, in denen die von den Gutachterausschüssen ermittelten für die Wertermittlung erforderlichen Daten verwendet werden; das ergibt sich allein schon aus deren Ermittlungssystematik auf Grundlage der ImmoWertV (Modellkonformität).

2.1 Verkehrswertbegriff und Verfahrensgrundnorm

Die Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB entspricht nahezu unverändert der Fassung des § 141 Abs. 2 des – mehr als 60 Jahre alten – Bundesbaugesetzes vom

23.06.1960 (BGBl. I S. 341) (nachfolgend normal gedruckt); im Verlauf der Zeit bis heute wurden lediglich klarstellende Ergänzungen (nachfolgend *kursiv* gedruckt) vorgenommen:

§ 194 BauGB

Der Verkehrswert (*Marktwert*) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den *rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften*, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks *oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung* ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Durch das Einfügen des Begriffs »Marktwert« im Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz vom 24.06.2004, BGBl. I S. 1359) wird deutlich, dass kein Unterschied zum deutschen Begriff »Verkehrswert« besteht.

Das »International Valuation Standard Council (IVSC)« definiert den Begriff »Market Value« (Marktwert) wie folgt (s. IVSC 2021, IVS 104, Ziff. 30.1):

Market Value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

Der Marktwert (Market Value) ist demnach der geschätzte Betrag, zu dem ein Vermögenswert oder eine Verbindlichkeit am Bewertungstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach ordnungsgemäßer Vermarktung und unter der Voraussetzung, dass beide Parteien mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang gehandelt haben, übertragen werden sollte.

Es handelt sich dabei um eine besonders treffende Definition, die u.a. auch benennt, dass es sich bei dem Marktwert nicht zwangsläufig um den Preis handelt, der tatsächlich gezahlt wird, sondern um einen geschätzten Wert. Dieser ist möglichst mit statistischen Methoden zu ermitteln. Dass der ermittelte Verkehrswert damit auch mit Unsicherheiten behaftet ist, liegt auf der Hand. Dies wird aus § 194 BauGB nicht unmittelbar ersichtlich; lediglich aus der Gesamtschau der ImmoWertV ergibt sich, dass mit dem Verkehrswert nur der unter Anwendung von Wertermittlungsverfahren ermittelte wahrscheinlichste Preis gemeint sein kann. Diese Eigenschaft des Verkehrswertes als Schätzwert macht es erforderlich, Vorgaben und Standards für seine Ermittlung festzulegen; dies soll die ImmoWertV im notwendigen Maße leisten und legt dazu zunächst eine »Verfahrensgrundnorm« fest.

Die in § 6 Abs. 3 eingeführte **Verfahrensgrundnorm** legt die allgemeine Struktur der normierten Wertermittlungsverfahren fest und bestimmt damit die Reihenfolge

der Verfahrensschritte. Mit diesem grundsätzlichen Ablauf ergeben sich die vorläufigen Verfahrenswerte (Vergleichs-, Ertrags- bzw. Sachwert), vorausgesetzt, die Eingangsgrößen und Berechnungsabläufe werden modellkonform verwendet. Die neuen Begriffe in einzelnen Wertermittlungsverfahren (beispielsweise marktangepasster vorläufiger Ertragswert) sind zwar kompliziert, bei näherer Betrachtung aber sinnvoll und erforderlich. Die einheitliche Struktur der Verfahren ist sogar zwingend notwendig, um nachvollziehbar zum Verkehrswert zu gelangen, und ergänzt den allgemeinen Verfahrensgrundsatz aus § 6 Abs. 2 (vormals § 8 Abs. 2 ImmoWertV 2010).

Der Verkehrswert selbst ergibt sich schließlich nach § 6 Abs. 4 unter Würdigung der Aussagefähigkeit des ermittelten Verfahrenswerts oder – bei Verwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren – der ggf. unterschiedlichen Verfahrenswerte.

2.2 Adressaten der ImmoWertV

Die ImmoWertV richtet sich an zwei sachlich unterschiedliche Adressatenkreise und stellt dies deutlicher heraus als die Vorgängervorschrift. Das sind

1. die Stellen, die für die Wertermittlung erforderlichen Daten ableiten und
2. die Stellen, welche Immobilienwerte ermitteln und dazu die o.g. erforderlichen Daten verwenden.

Der erste Adressat sind die Gutachterausschüsse mit einer ihrer wesentlichen Aufgaben, nämlich der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Dies sind nach § 12 Abs. 1 die Bodenrichtwerte und die »sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten«, zum Beispiel Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren. Nur für die Gutachterausschüsse ist Teil 2 (§§ 12–23) der ImmoWertV verbindlich und sind die dazugehörigen Anlagen zur ImmoWertV verpflichtend anzuwenden.

Der zweite Adressat sind die Sachverständigen, die konkrete Verkehrswertermittlungen von bebauten und unbebauten Grundstücken oder von land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken vornehmen; dies schließt auch die Gutachterausschüsse bei der Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 193 Abs. 1 BauGB ein. Für diese Adressaten sind die Grundsätze in den §§ 6–11 der ImmoWertV von besonderer Bedeutung, was im Folgenden aufgezeigt wird.

Nicht angesprochen werden hingegen Standards für die allgemeine Immobilienmarktttransparenz. Immobilienmarktttransparenz ist dabei der vollumfängliche Zugang zu aktuellen und neutralen Immobilienmarktinformationen für alle Marktteilnehmenden. Der Adressat für diese Aufgabe wäre in erster Linie die amtliche Wertermittlung, d.h. die Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse mit ihren Geschäftsstellen, die Zentralen Geschäftsstellen bis hin zum Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in

der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA). Sie haben die Aufgabe, die regionale und bundesweite Transparenz auf dem Immobilienmarkt herzustellen und den aktuellen Erfordernissen anzupassen. Dass die ImmoWertV hierzu keine Regelungen enthält, liegt einerseits daran, dass hierzu die Ermächtigung des § 199 Abs. 1 BauGB nicht ausreicht, und andererseits, weil diese Aufgabe im BauGB in § 198 Abs. 2 (bundesweite Markttransparenz) zwar vermerkt, jedoch nicht inhaltlich ausgefüllt ist. Hier besteht deutlicher Handlungsbedarf, was in Kap. 4 kurz angerissen wird.

2.3 Modellkonformität, Eignung und Quelle der Daten

2.3.1 Modellkonformität

Zentraler Grundsatz der ImmoWertV ist die **Modellkonformität** (§ 10). Sie besagt, dass bei der konkreten Wertermittlung diejenigen Modelle für das angewendete Verfahren zu nutzen sind, die auch bei der Ermittlung der herangezogenen »sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten« zugrunde lagen. Das betrifft u. a. die Ermittlungsvorschriften für die Wohnflächen, die Restnutzungsdauern, die Gebäudestandards oder die Bewirtschaftungskosten bei der Bestimmung von Liegenschaftszinsätzen. Dies ist nicht neu, sondern seit jeher notwendig, bereits in den bisherigen Richtlinien verankert und Voraussetzung für ein nachvollziehbares Verkehrswertgutachten. Neu jedoch ist, dass die Festlegungen nunmehr bei der Anwendung der Wertermittlungsverfahren verbindlich für alle Sachverständigen sind.

Die Modellkonformität selbst fordert also nicht die Anwendung bestimmter Modellansätze. Sie ist vielmehr ein **übergordneter Grundsatz**, der es auch ermöglicht, im Wertermittlungsfall von den Modellfestlegungen der ImmoWertV abzuweichen, um bei der Anwendung der herangezogenen Daten die Modellkonformität einzuhalten. Dies gilt insbesondere dann, wenn lediglich oder ergänzend sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden (s. § 10 Abs. 2). Dadurch wird einerseits ermöglicht, die von den Gutachterausschüssen noch nach den bisherigen Modellen ermittelten Daten anzuwenden. Es bedeutet andererseits auch, dass Datenquellen außerhalb der amtlichen Wertermittlung herangezogen werden können.

Es ist also nicht festgelegt, dass die erforderlichen Daten ausschließlich von den Gutachterausschüssen zu ermitteln sind. Jedoch sind nur diese verpflichtet, sich an die durch die ImmoWertV vorgeschriebenen Modelle zu halten. In Fällen, bei denen andere Stellen die entsprechenden Daten ermitteln, können auch andere Modelle Anwendung finden. Gleichwohl sind dann diese Modelle bei den entsprechenden Wertermittlungsverfahren zu verwenden.

Die Modellkonformität erfordert aber zwingend, dass nicht nur die Gutachterausschüsse, sondern auch die anderen Stellen ihre verwendeten Modelle umfänglich veröffentlichen müssen. In welcher Form die Modelle zu veröffentlichen sind, ergibt sich grundsätzlich aus § 12 Abs. 6.

2.3.2 Eignung der Daten und deren Herkunft

Bereits die ImmoWertV 2010 forderte in § 8 Abs. 1 Satz 2 bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens, auch die zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen, wobei Daten als der Oberbegriff für Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sowie Mieten zu verstehen ist. Die neue ImmoWertV setzt dies fort und stellt die Eignung der für die konkrete Wertermittlung herangezogenen Daten als wesentliche Forderung neben die sonstigen Überlegungen zur Verfahrenswahl (s. § 6 Abs. 1 Satz 2) und bestimmt als alleinigen Maßstab für die Wahl der Datenquelle die Eignung der Daten, bezogen auf die konkrete Wertermittlung (§ 9 Abs. 1 und 3). Es ist daher zu prüfen, ob die herangezogenen Daten den jeweiligen Grundstücksteilmarkt sachlich und räumlich zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen berücksichtigt werden können (s. Abb. 3). Die zutreffende Abbildung des Grundstücksteilmarktes setzt dabei eine neutrale Erhebung und Auswertung der Datengrundlage voraus.

Damit sind für die Eignung der Daten drei Kriterien normiert, und zwar

1. die Repräsentativität,
2. die Aktualität und
3. die Möglichkeit der Berücksichtigung von Abweichungen (Adaptierbarkeit).

Die **Repräsentativität** der Daten ist dann gegeben, wenn deren Anwendungsbereich das Wertermittlungsobjekt einschließt. Die verwendeten Daten z. B. im Vergleichswertverfahren sind als Stichprobe zu begreifen, die geeignet ist, die Grundgesamtheit des räumlichen und sachlichen Teilmarktes, in denen das Wertermittlungsobjekt zu verorten ist, für die Wertermittlungsaufgabe hinreichend nahe abzubilden. Davon kann beispielsweise ausgegangen werden, wenn die zur Wertermittlung verwendete Stichprobe (z. B. aus einer Kaufpreissammlung) Kaufpreise umfasst, die in ihren Grundstücksmerkmalen und deren Ausprägungen, aber auch in ihrer Lage die Grundgesamtheit, der das betreffende Wertermittlungsobjekt angehört, widerspiegelt.

Eignung von Daten im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1	
zutreffende Abbildung des jeweiligen Grundstücksmarktes hinsichtlich	Möglichkeit der Berücksichtigung von
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und ▪ Repräsentativität 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ etwaigen Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie ▪ wertbeeinflussenden Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts

Abb. 3: Kriterien für die Eignung von Daten für den konkreten Wertermittlungsfall

Die **Aktualität** erfordert, dass der Stichtag der verwendeten Daten möglichst nahe am Wertermittlungsstichtag liegt. Das setzt voraus, dass der Stichtag, auf den sich die für die Wertermittlung erforderlichen Daten beziehen, angegeben ist (s. § 12 Abs. 1 Satz 3).

Adaptierbarkeit bedeutet, dass etwaige Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen und in den allgemeinen Wertverhältnissen berücksichtigt werden können. Der Anwender muss also in der Lage sein, die verwendeten Daten anzupassen oder die Abweichungen anderweitig berücksichtigen zu können. In welcher Art und Weise dies erfolgt, bestimmt die ImmoWertV abstrakt (s. § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3).

Für Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen wird in § 9 Abs. 1 Satz 2 nur auf eine Anpassung der jeweiligen Daten mittels geeigneter Indexreihen oder in anderer Weise verwiesen. Indexreihen kommen insbesondere bei Kaufpreisen, Bodenrichtwerten und Vergleichsfaktoren infrage. »In anderer Weise« wäre z.B. die Anpassung des Liegenschaftszinssatzes hin zum objektspezifischen Liegenschaftszinssatz zu verstehen. Die Regelung greift aber zu kurz, denn als weitere Möglichkeit sieht § 7 Abs. 2 eine Marktanpassung vor. In diesen Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die ImmoWertV im Gegensatz zur ImmoWertV 2010 den Begriff der Marktanpassung nicht mehr als Oberbegriff für die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse verwendet. Die Marktanpassung wird vielmehr enger gefasst und auf die Fälle reduziert, bei denen innerhalb des normierten Verfahrens die allgemeinen Wertverhältnisse nicht bereits durch die Ausgangsdaten vollständig berücksichtigt sind.

Die ImmoWertV verweist erst in Verbindung mit der Modellkonformität auf die **Modellbeschreibungen** für die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 12 Abs. 6. Bei den Modellbeschreibungen handelt es sich letztlich um Metadaten, die Aussagen zum Anwendungsbereich, zur sachgerechten Anwendung und zur Qualität der Daten enthalten. Der Zweck der Modellbeschreibung wird jedoch zu eng bestimmt und soll lediglich »zur Sicherstellung der modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten« (§ 12 Abs. 6 Satz 1) dienen. Die Modellbeschreibung ist vielmehr bereits bei der Eignungsprüfung der infrage kommenden Daten heranzuziehen. So verlangte § 12 Abs. 6 Nrn. 1 und 2 die Angabe des Stichtags, des Anwendungsbereichs, der Datengrundlage und von Informationen zur Stichprobe; das sind genau die Informationen, die für die Eignungsprüfung nach § 9 Abs. 1 erforderlich sind.

Eignungsprüfung als erforderlicher Verfahrensschritt

Die materielle Forderung des § 9 Abs. 1 verpflichtet zur konkreten Prüfung der Eignung der verwendeten Daten im Wertermittlungsfall. Eine bloße Nennung der Datenquelle reicht nicht aus. Vielmehr erstreckt sich die Begründungspflicht zur Verfahrenswahl (§ 6 Abs. 1 Satz 2) auch auf die Datengrundlage. Daraus ergibt sich das nachstehende Prüfschema:

1. Welche Datenquellen stehen zur Verfügung?
2. Sind die jeweiligen Daten ausreichend beschrieben (Modellbeschreibung), sodass sich eine Eignungsprüfung vornehmen lässt?
3. Genügen die Daten den Anforderungen an Repräsentativität, Aktualität und Adaptierbarkeit?
4. Auswahl der (am besten) geeigneten Datenquelle

Mit der Auswahl der Datenquelle nach § 9 Abs. 3 ergeben sich, als Konsequenz der Forderung nach Modellkonformität, die anschließend in den Wertermittlungsverfahren zu verwendenden Modellansätze (z. B. Bewirtschaftungskosten, NHK).

Hierbei stellt sich die Frage, ob die Prüfung auf alle möglichen infrage kommenden Datenquellen bezogen werden muss. Oder verkürzt ausgedrückt: Stellt es einen Mangel der Wertermittlung dar, wenn sich später herausstellt, dass es irgendwo besser geeignete Daten gab? § 9 Abs. 1 Satz 1 fordert nur, dass die Daten den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Lediglich die Begründung zu § 9 Abs. 3 impliziert eine qualitative Abstufung der Eignung (s. BR-Drs. 407/21, S. 95 f.). Daraus folgt aber nicht, dass jeder mögliche Anbieter von Daten geprüft werden muss. Eine grobe Fahrlässigkeit dürfte es aber darstellen, wenn Daten, die jedermann zugänglich sind, nicht in Betracht gezogen werden. Dazu zählen vor allem die Daten der Gutachterausschüsse, Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen.

Präferenz der Daten der Gutachterausschüsse?

Eine generelle Präferenz einer bestimmten Quelle, insbesondere des Gutachterausschusses, normiert die Verordnung (im Gegensatz zum Entwurfsstand vom 01.02.2021, s. BMI 2021) nicht. Die Begründung zu § 9 Abs. 3 führt dazu aus, dass »in der Regel den Daten der örtlichen Gutachterausschüsse, Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen die größte Eignung beizumessen [ist]. Aufgrund ihrer Selbständigkeit und Unabhängigkeit [...] bieten die Gutachterausschüsse eine besondere Gewähr für eine neutrale Aufgabenwahrnehmung. Zudem können die Gutachterausschüsse kraft Gesetzes auf breite Erkenntnisgrundlagen zum Marktgeschehen zurückgreifen. [...]« (s. BR-Drs. 407/21, S. 95). An diesem Vertrauensvorschuss der Bundesregierung und der Länder als Verordnungsgeber müssen sich die Daten aller Gutachterausschüsse in Zukunft messen lassen.

An der Repräsentativität der von den Gutachterausschüssen ermittelten Daten besteht wenig Zweifel. Allerdings stellt die Aktualität der veröffentlichten Daten eine zunehmende Herausforderung dar. Ermittlungs- und Veröffentlichungszeiträume von teilweise mehr als zwei Jahren sind bei volatilem Marktgeschehen völlig unzureichend. Ein erster Schritt wäre es, die Angabe eines konkreten Stichtages, auf den sich die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten beziehen, in die ImmoWertV aufzunehmen. Konsequenterweise wäre ein Mindestturnus auch

für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, analog zu den Bodenrichtwerten, sachgerecht. Hierzu fehlt dem Verordnungsgeber, genauso wie den Ländern, allerdings die Ermächtigung im BauGB.

Modellkonforme Anwendung – Umgang mit Modellabweichungen

Die vorgeschriebene Verwendung bestimmter Modellansätze führt regelmäßig zu der Frage, wie bei Abweichungen zwischen Wertermittlungsobjekt und Modellansatz zu verfahren ist. Hier stellt § 8 Abs. 2 Satz 1 endlich klar, dass die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

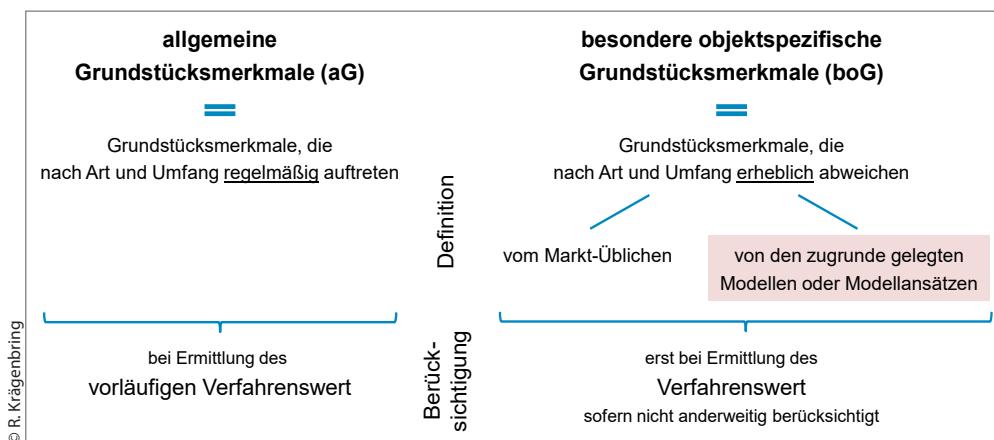


Abb. 4: Abgrenzung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(boG) nicht nur dazu dienen, Werteinflüsse durch erhebliche Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale zum jeweils Üblichen zu erfassen, sondern auch dazu, die wertbeeinflussenden Abweichungen zu Modellansätzen und Modellen zu berücksichtigen (s. Abb. 4).

Ein Beispiel sind die Bewirtschaftungskosten (BewK) im Ertragswertverfahren. Wird der Liegenschaftszinsatz des Gutachterausschusses verwendet, so kommen im Rahmen der modellkonformen Anwendung die modellhaften BewK der Anlage 3 (ehemals Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 15.11.2015, BAnz. AT vom 04.12.2015, B4) zum Einsatz. Liegen im konkreten Wertermittlungsfall ausnahmsweise tatsächliche BewK für das Wertermittlungsobjekt vor, so sind dennoch die BewK der Anlage 3 anzusetzen. Erst in einem zweiten Schritt ist durch die Sachverständigen zu prüfen, ob die tatsächlichen BewK für dieses Objekt im üblichen örtlichen Rahmen liegen oder nicht. Dabei ist nicht der Vergleich mit den BewK der Anlage 3 vorzunehmen, sondern es ist die örtliche Sachkenntnis gefragt. Besteht ein örtlich erhöhter oder verminderter Bewirtschaftungsaufwand, ist dieser Umstand als boG zu berücksichtigen.

Das Gleiche gilt bei der Heranziehung von Daten, welche mit anderen Modellansätzen ermittelt wurden. Nur so kann letztlich der Verkehrswert im jeweiligen System ermittelt werden. Verkürzt ausgedrückt: »Andere Anbieter = anderes Modell → Modellkonformität → gleicher Verkehrswert«.

3 Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Kern der in Kap. 2.3.1 diskutierten Modellkonformität sind insbesondere die in Teil 2 der ImmoWertV (§§ 12–23) geregelten für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Dabei werden die Bodenrichtwerte zwar den für die Wertermittlung erforderlichen Daten explizit zugeordnet, bestimmte Vorgaben aber auf die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten beschränkt.

Die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist nach § 193 Abs. 5 BauGB Aufgabe der Gutachterausschüsse. Abgesehen von den Bodenrichtwerten, die in § 196 BauGB definiert sind und deren Ermittlung den Gutachterausschüssen nach § 192 BauGB explizit als hoheitliche Aufgabe zugewiesen ist, schließt die ImmoWertV aber nicht aus, dass auch andere Stellen sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten generieren können und dies auf der Grundlage anderer Datenbanken als den Kaufpreissammlungen erfolgt.

3.1 Geeignetheit der zur Ermittlung der erforderlichen Daten verwendeten Kaufpreise

Für die Ermittlung der erforderlichen Daten gelten die Qualitätskriterien nach § 12 Abs. 2 und 3 für die heranziehbaren Kaufpreise und die Festlegungen nach § 12 Abs. 6 für ihre Veröffentlichung. Gefordert ist eine *ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise* (s. Abb. 5).

Ähnlich wie in § 9 Abs. 1 für den Fall der Verkehrswertermittlung werden für die Geeignetheit der zu verwendenden Kaufpreise zur Ermittlung der erforderlichen Daten in § 12 Abs. 3 folgende Kriterien festgelegt.

- **Hinreichend große Anzahl**, sodass sich Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen und Grundstückszuständen in ihren Preiswirkungen ausgleichen (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1)
oder
- **Aktualität** der verwendeten Kaufpreise bzw. die Möglichkeit der zeitlichen Anpassung (§ 9 Abs. 1 Satz 2) und die
- **Adaptierbarkeit**, also die Möglichkeit der Anpassung der Kaufpreise durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, Zu- und Abschläge oder in anderer Weise (§ 9 Abs. 1 Satz 3).

Dabei wird implizit vorausgesetzt, dass Kaufpreise nur dann geeignet sein können, wenn die für die Auswertung

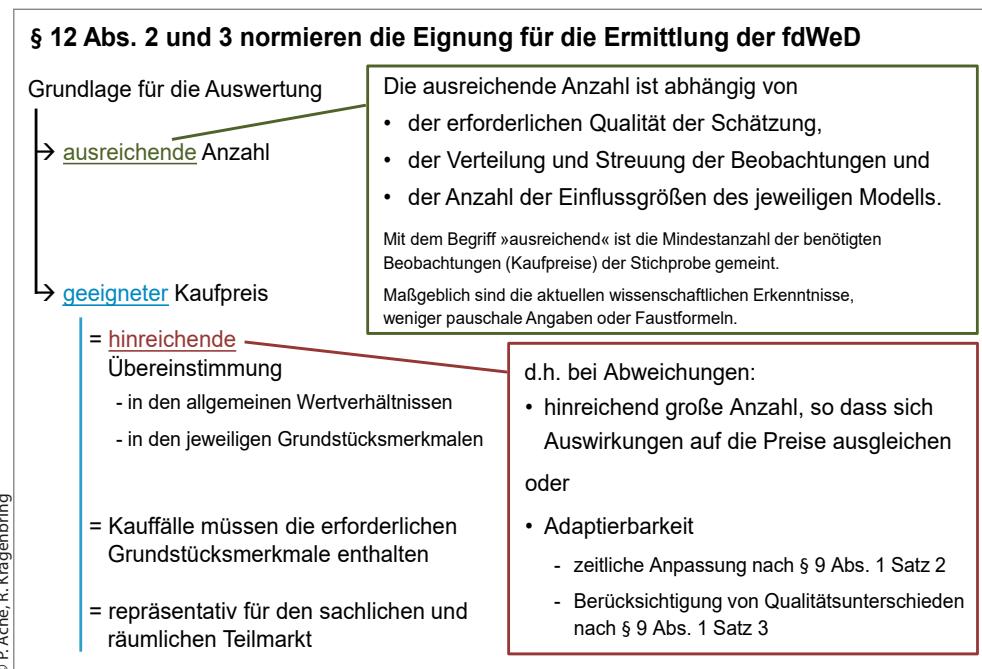


Abb. 5: Eignung von Kaufpreisen für die Ermittlung erforderlicher Daten

benötigten wertbeeinflussenden Merkmale erfasst sind. Geeignetheit bezieht sich somit auch auf die Qualität der Kaufpreissammlungen (s. hierzu Kap. 3.2, Ziff. 2.).

Im Vergleich zu den auf die konkrete Wertermittlung bezogenen Regelungen des § 9 scheint die Aussage zur Repräsentativität der verwendeten Kaufpreise zu fehlen. Diese jedoch liegt auf der Hand und wird vom Verordnungsgeber schlicht vorausgesetzt. Implizit folgt dies aus § 12 Abs. 2 i.V.m. Abs. 6 Nr. 1, denn es sind Kaufpreise der Kaufpreissammlung zu verwenden, die einen bestimmten sachlichen und räumlichen Teilmarkt widerspiegeln. Die Kauffälle müssen daher auf

1. überschneidungsfrei definierte räumliche Teilmärkte,
2. überschneidungsfrei abgegrenzte sachliche Teilmärkte und
3. auf einen Stichtag (§ 12 Abs. 1 Satz 3)

bezogen sein. Der Prüfungsvorgang zur Eignung von Kaufpreisen für die Ermittlung von für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist in Abb. 5 schematisch dargestellt.

3.2 Qualität der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten

§ 12 Abs. 2 legt fest, dass die für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf der Grundlage einer »ausreichenden Anzahl« geeigneter Kaufpreise zu ermitteln sind (vgl. Abb. 5). Offen bleibt indes, was der Verordnungsgeber unter einer ausreichenden Anzahl versteht. Die Frage, welche Anzahl von geeigneten Kaufpreisen für die Ermittlung z.B. eines Liegenschaftzinssatzes im Sinne von § 12 ausreichend ist, obliegt nicht der Beurteilung des einzelnen Gutachterausschusses, sondern muss den allgemeinen Anforderungen aus wissenschaftlichen Erkenntnissen entsprechen.

Die neu aufgenommene, konkrete Forderung des § 12 Abs. 4 verlangt, dass geeignete statistische Verfahren heranzuziehen sind. Bei den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten handelt es sich um aus Stichproben abgeleitete Schätzwerke bezogen auf einen zweckmäßigen räumlichen und sachlichen Teilmarkt (z.B. der Sachwertfaktor für alle in einem räumlichen Teilmarkt vorhandenen Einfamilienhäuser). Diese Schätzwerke müssen auf die Wertermittlungsobjekte, also auf die betreffende Grundgesamtheit, übertragbar sein. Die Qualität

der Übertragbarkeit hängt maßgeblich von der Repräsentativität und dem Umfang der Stichprobe ab, von der Streuung der Beobachtungen (Kaufpreise, Sachwertfaktoren etc.) und ihrer Verteilung.

Eine Aussage zur Genauigkeit einer Schätzung ist mit Vertrauens- bzw. Konfidenzintervallen möglich. Das Konfidenzintervall beschreibt, in welchem Bereich um den wahren Wert (also z.B. der wirkliche Liegenschaftszinssatz eines Objektes) sich ein geschätzter Wert mit großer Wahrscheinlichkeit (also einem Konfidenzniveau von z.B. 95 % oder 99 %) befinden wird. Das Konfidenzintervall liefert also eine Aussage über die Qualität des betreffenden statistischen Schätzwerks. Das in der Wissenschaft häufig verwendete Konfidenzniveau wird mit 95 % oder 99 % angenommen, in einigen Fällen auch mit 90 %. Je geringer das Vertrauensniveau, desto enger sind die Grenzen. Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sollten in der Regel auf der Basis eines Konfidenz- bzw. Vertrauensintervalls von 95 % berechnet werden. In dem Beispiel der Abb. 6 liegt das 95 %-Vertrauensintervall des Liegenschaftzinssatzes zwischen 2,2 und 2,6 %. Das heißt, mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % liegt der Liegenschaftzinssatz für alle Objekte innerhalb des betreffenden sachlichen und räumlichen Teilmarktes (also der Grundgesamtheit und damit auch des Bewertungsobjektes) in dieser Spanne; der wahrscheinlichste Wert liegt bei 2,4 %.

Aus der Klarheit der Regelungen insbesondere in den § 10 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 und aus den o.g. Überlegungen ergeben sich in Hinblick auf die Anforderungen zur Qualität der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten folgende Schlussfolgerungen:

1. Der »Beschluss eines Gutachterausschusses« zur Höhe z.B. eines Liegenschaftzinssatzes kann nicht die Anforderung der ImmoWertV nach der ausreichenden Anzahl der zur Verfügung stehenden geeigneten Kaufpreise er-

setzen. Im Gegensatz zum konkreten Bewertungsfall (vgl. § 9 Abs. 3 Satz 2) schließen die Regelungen der ImmoWertV eine Ermittlung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ohne eine geeignete Datengrundlage, d.h. eine bloße sachverständige Schätzung, aus. Eine Anpassung von statistisch ermittelten Schätzwerten durch den Gutachterausschuss kann daher lediglich im Rahmen der o.g. statistischen Vertrauensbereiche erfolgen, z.B. um lokale Besonderheiten zu berücksichtigen.

2. Die Gutachterausschüsse sind von der Aufgabe nach § 193 Abs. 5 BauGB zur Ermittlung z.B. von Liegenschaftszinssätzen für Büroimmobilien grundsätzlich nicht schon deswegen befreit, weil nach § 12 Abs. 2 in den Kaufpreissammlungen keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen zur Verfügung steht. Sie müssen dafür Sorge tragen, dass die in den Kaufpreissammlungen zur Verfügung stehenden Kaufpreise um weitere Grundstücksmerkmale (z.B. Baujahr, Nutzflächen, Erträge etc.) ergänzt werden, sodass sie für entsprechende Auswertungen in Qualität und Anzahl geeignet sind. Hier muss stärker auf die Befugnisse aufgrund § 197 BauGB zurückgegriffen werden, um so die Beschaffung weiterer Informationen zu Kaufverträgen für die Führung der Kaufpreissammlungen sicherzustellen. Wenn die Anzahl der insgesamt vorliegenden Transaktionen eines sachlichen Teilmarktes jedoch generell nicht ausreichend ist, dann ist die Ermittlung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten für diesen Teilmarkt durch den örtlichen Gutachterausschuss nicht möglich.
3. Überregionale Auswertungen gehören nach § 198 Abs. 2 BauGB insbesondere zu den Aufgaben der Oberen Gutachterausschüsse bzw. Zentralen Geschäftsstellen. Die überregional ermittelten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten müssen dabei auch den Qualitätsanforderungen der ImmoWertV genügen. Sie müssen also geeignet sein, in den Wertermittlungsverfahren auf die zu bewertenden Objekte angewendet werden zu können (Repräsentativität, Aktualität und Adaptierbarkeit); vor allem müssen sie auch den örtlichen Grundstücksmarkt hinreichend abbilden.
4. Die Qualität der ermittelten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ergibt sich durch die

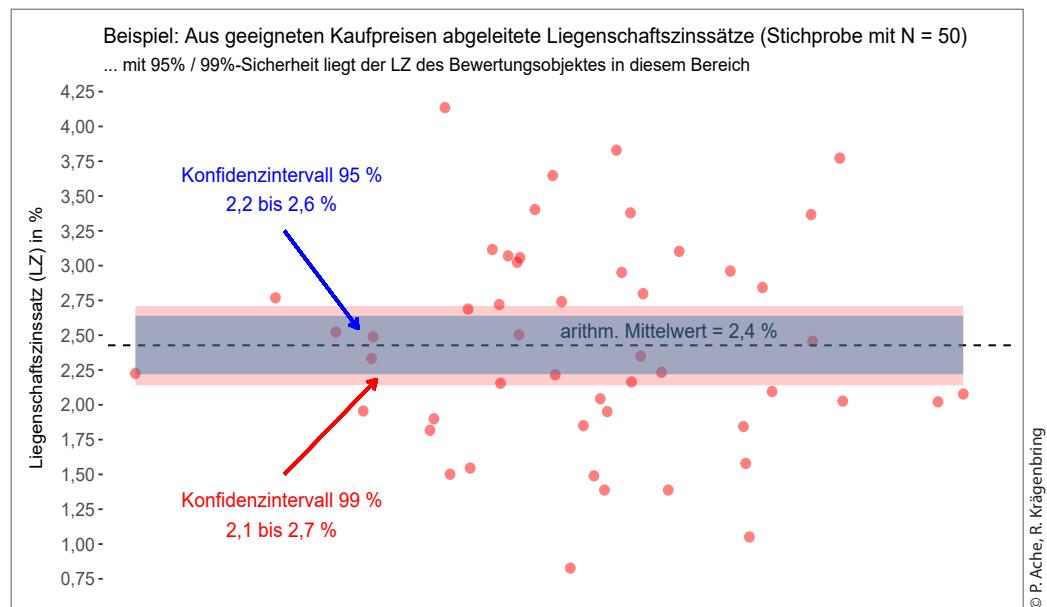


Abb. 6: Beispiel für Konfidenzintervalle 95 % und 99 % des Mittelwertes von Liegenschaftszinssätzen

Ermittlung des Vertrauensintervalls der ermittelten (statistisch geschätzten und durch die Expertise des Gutachterausschusses plausibilisierten) Werte. Die Qualität der ermittelten Daten sollte durch die Angabe des 95 %-Vertrauensintervalls bei ihrer Veröffentlichung dokumentiert werden.

Der verpflichtende Charakter der Verordnung lässt den Gutachterausschüssen oder anderen Stellen keinen Raum mehr, diese Daten ohne ausreichende Datengrundlage und ohne die Nutzung aktueller und allgemein anerkannter statistischer Verfahren abzuleiten. Es wird erforderlich sein, die Kennzahlen der verwendeten Stichproben und des abgeleiteten Modells zur Verfügung zu stellen. Der Anspruch, dass die Qualität der Übertragbarkeit der ermittelten sonstigen erforderlichen Daten auf die Grundgesamtheit, mithin auch auf die zu bewertenden Objekte, für den Nutzer erkennbar sein soll, ergibt sich aus dem gesamten Kontext der neuen ImmoWertV.

3.3 Veröffentlichung

Zur modellkonformen Immobilienwertermittlung (s. Kap. 2.3.1) und zur Einschätzung der Geeignetheit der Daten für die jeweilige Wertermittlung (s. Kap. 2.3.2) muss es den Sachverständigen möglich sein, Kenntnis über die Grundlagen sowie die angewandte Methode und das Modell zwingend zu erhalten. Dies umfasst die Methoden und Modelle zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (s. Kap. 3.2).

Diejenigen Stellen, die die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ermitteln, haben neben der reinen Veröffentlichung der eigentlichen Werte (wie z.B. des Liegenschaftszinssatzes) zudem die Veröffentlichung weiterer beschreibender Daten vorzunehmen. Die Immo-

WertV regelt dazu die Mindeststandards in § 12 Abs. 6 Ziff. 1 bis 5. Dies bedeutet jedoch nicht, dass nicht auch weitere Parameter angegeben werden müssen, wenn die in Ziff. 1 bis 5 angegebenen Informationen nicht ausreichen, um die Qualität und Geeignetheit der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten beurteilen zu können.

Die Veröffentlichung der Beurteilungskriterien nach § 12 Abs. 6 ist in ihrem Umfang also nach den Kriterien der Geeignetheit im Sinne von § 9 Abs. 1 auszurichten. Der Sachverständige muss demnach in die Lage versetzt werden, die Geeignetheit der Daten in Hinblick auf Aktualität, Repräsentativität und Adaptierbarkeit (s. Kap. 2.3.2) beurteilen zu können. Dies muss auch durch die Darstellung von Vertrauensintervallen bei der Veröffentlichung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten erfolgen.

In Hinblick auf Anforderungen der Aktualität (§ 9 Abs. 1 Satz 2, zeitliche Anpassung) und der Adaptierbarkeit (§ 9 Abs. 1 Satz 3, Umrechnungskoeffizienten bzw. Zu-/Abschläge) sind damit auch die mit komplexen statistischen Methoden, z.B. der Regressionsanalyse (hedonische Methode), abgeleiteten Modelle zu veröffentlichen. Hier sind dann mindestens

- die Modellformel,
- Aussagen zu Umfang der Stichprobe der Kaufpreise und Repräsentativität für die entsprechenden sachlichen und räumlichen Teilmärkte,
- die Qualitätsmerkmale des Modells (mindestens das adjustierte Bestimmtheitsmaß, die Signifikanz des Modells und die Konfidenzintervalle der Regressionskoeffizienten bei Anwendung der hedonischen Methode),
- der Gültigkeitsbereich der unabhängigen Variablen (Einflussgrößen) entsprechend der verwendeten Stichprobe und
- der Stichtag, auf den das Modell bezogen ist, bekannt zu geben.

3.4 Besonderheit – Bodenrichtwertermittlung

Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 Abs. 1 BauGB flächen-deckend in mindestens zweijährigem Turnus zu ermitteln. Diese Aufgabe ist von den Gutachterausschüssen zu erfüllen, obwohl vielfach in den Bodenrichtwertzonen gar keine Verkäufe getätigten wurden. Folglich werden die Regelungen zur Verwendung geeigneter statistischer Verfahren (§ 12 Abs. 4) und zur Modellbeschreibung (§ 12 Abs. 6) nicht auf die Bodenrichtwertermittlung bezogen. Nun könnte der Eindruck entstehen, dass Bodenrichtwerte bei fehlender Datenlage frei geschätzt werden können. Dem ist nicht so.

Vielmehr ist auch hierbei eine objektivierte und die Marktverhältnisse berücksichtigende Ermittlung erforderlich. So fordert § 14 Abs. 2 Satz 2 die Anwendung deduktiver oder anderer geeigneter Verfahrensweisen. »Auf eine ausdrückliche Nennung der Zielbaummethode, Wohn-/Geschäftslagenklassifizierung, Miet- und Pachtentwicklung, Verhältnis der Mieten in Geschäftslagen, Mietsäulen-

verfahren als Beispiele für entsprechende Verfahrensweisen [wurde] verzichtet, ohne dass damit eine inhaltliche Änderung [bezoagt wurde].« (s. Begründung zu § 14 Abs. 2, BR-Drs. 407/21, S. 100). All diesen Verfahren gemein ist, dass Relationen zu anderen Einflussgrößen (z.B. Mieten und Lagewerte) hergestellt und diese mit vorhandenen Kaufpreisen kalibriert werden. Bei Zielbaumethoden zur Ermittlung von Bodenrichtwerten in kaufpreisarmen Gebieten werden wertrelevante Parameter mit Hilfe eines Punktesystems durch Sachverständige einheitlich bewertet; es erfolgt somit eine objektivierte Schätzung bei fest definierten Rahmenbedingungen. Dabei erfolgen die Schätzungen nicht nur für Bodenrichtwertzonen ohne Kaufpreise, sondern zur Kalibrierung auch dort, wo Kaufpreise vorliegen. Zur Auswertung der Schätzungen kommen jedoch sehr wohl wiederum statistische Verfahren zur Anwendung; Gleiches gilt für die anschließende Verknüpfung mit Kaufpreisen (Jeschke et al. 2014).

Die jeweilige Vorgehensweise ist zu dokumentieren (s. § 14 Abs. 5). Dass einzelne Bodenrichtwerte nicht zu begründen sind, ergibt sich letztlich daraus, dass dem Gutachterausschuss bei den Bodenrichtwerten ein Wertungsspielraum zuerkannt wird, der einer gerichtlichen Überprüfung nicht zugänglich ist. Ungeachtet dessen ergeben sich aber durch die neue ImmoWertV formale und auch materielle Anforderungen an die Bodenrichtwertermittlung, z.B. durch das lagewertmäßige Homogenitätskriterium von $\pm 30\%$ (§ 15 Abs. 1 Satz 2). Konkrete Vorgaben zur Beschreibung der Bodenrichtwerte enthält § 16; weitere Metadaten analog zu § 12 Abs. 6 fehlen aber, mit Ausnahme des Stichtages.

4 Fazit und Ausblick

Wenn in Hinblick auf das neue Wertermittlungsrecht von einem Paradigmenwechsel gesprochen werden kann, dann sicherlich weniger wegen inhaltlicher Neuerungen gegenüber der ImmoWertV 2010 und den zugehörigen Richtlinien, sondern eher wegen des hohen Maßes der Verbindlichkeit der neuen ImmoWertV, der verbesserten Struktur und der klareren Vorgaben für die Standards der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Es ist zu erwarten, dass daraus eine erhöhte Qualität und Einheitlichkeit der für die Wertermittlung erforderlichen Daten resultiert.

Dies betrifft insbesondere die Gutachterausschüsse bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Bei letzteren liegt der Fokus auf einer statistischen, datenbasierten Ermittlung, sodass der Freiraum, fehlende Daten durch Beschlüsse des Gutachterausschusses einfach zu schätzen, nicht mehr besteht. Ein Mangel an geeigneten Kaufpreisen in den Kaufpreissammlungen ist zunächst dadurch auszugleichen, dass die in den Kaufpreissammlungen vorhandenen Kauffälle so ergänzt werden, dass sie für die Wertermittlung oder die Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten geeignet sind. Dazu sind die Befug-

nisse der Gutachterausschüsse nach § 197 BauGB auszunutzen. Zudem entwickelt sich der moderne Wertermittlungsstandard nach und nach weg von dem bisher deterministischen hin zu einem stärker probabilistischen Ansatz, bei dem die Wahrscheinlichkeit des Eintretens eines ermittelten Wertes zumindest mitgedacht, wenn nicht sogar beschrieben wird. Eine nicht datengetrieben ausgerichtete Ermittlung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist nicht mehr zulässig.

Im konkreten Bewertungsfall können Sachverständige – auch Gutachterausschüsse – hingegen bei fehlenden örtlichen Daten auf überregionale Analysen zurückzugreifen. Überregionale Analysen durch die Oberen Gutachterausschüsse bzw. Zentralen Geschäftsstellen müssen dabei geeignet sein, die lokalen Märkte abzubilden. Nur im Extremfall können im Bewertungsfall sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sachverständlich geschätzt werden.

Für die Sachverständigen bedeuten die Regelungen eine verbesserte Absicherung ihrer Wertermittlungsergebnisse und ein höheres Maß an Beurteilungsmöglichkeiten über die von Gutachterausschüssen oder anderen Stellen bereitgestellten Daten, Methoden und Modelle. Im Zuge einer Wertermittlung ist eine Anpassung auf der Grundlage der Expertise der Sachverständigen zweifach möglich: Es können die für die Wertermittlung erforderlichen Daten bezogen auf das Objekt (objektspezifische Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) angepasst werden und es können zudem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

Insgesamt stärkt die neue Rechtsverordnung durch die verbindliche Festlegung der Wertermittlungsstandards in Deutschland die Transparenz der Wertermittlung von Immobilien, wie sie aus anderen Staaten in dieser Form nicht bekannt ist. Die Verordnung kann bei entsprechender Anwendung in der Praxis ein wichtiger Schritt zu einem höheren Wertermittlungsstandard werden und auch heutigen Anforderungen an Finanzstabilität und Steuergerechtigkeit im Immobiliensektor dienen.

Die noch anstehende, bis zum Ende des Jahres 2024 vorgesehene Anpassung der Normalherstellungskosten (Anlage 4 der ImmoWertV) und die Erarbeitung der Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) können weitere Schritte hin zu einer marktgerechten und transparenten Wertermittlung sein.

Darüber hinaus sind aber noch weitere wichtige Maßnahmen im Umfeld einer erwünschten Digitalisierung erforderlich. So fehlen, dem Anspruch an eine »digitale Innovation« (vgl. Bundesregierung 2021, S. 15 ff.) folgend, verbindliche Vorgaben zur Bereitstellung der erforderlichen Daten durch die amtliche Wertermittlung. Das betrifft Mindeststandards für die Inhalte der Kaufpreissammlungen, für Datenformate und Schnittstellen oder für die Vernetzung mit anderen Daten über zentrale Zugänge, aber auch die Forderung nach der Georeferenzierung aller veröffentlichten Daten bis hin zur Standardisierung von Metadaten.

Bisher kaum im Fokus sind Vorgaben zur Verbesserung der allgemeinen Transparenz auf dem Immobilienmarkt. Dies ist für Politik und Gesellschaft, z. B. zur Reduzierung von illegalem Handel mit Immobilien (Geldwäsche), zur Verminderung von Eigentümerkonzentrationen auf bestimmten Teilmärkten oder zur Sicherung der (sozialen) Wohnraumversorgung, erforderlich. Für diese Aufgaben sind neben den Gutachterausschüssen insbesondere die zentralen Stellen in den Ländern (Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen) und der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse, Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) stark gefordert. Notwendig wird jedoch auch ein engerer Austausch mit Akteuren der Bau-, Immobilien- und Finanzwirtschaft. Um diesen Aufgaben gerecht zu werden, sollten die diesbezüglichen Vorschriften und Ermächtigungsgrundlagen in §§ 192–199 BauGB, die seit mittlerweile mehr als 60 Jahren inhaltlich nahezu unverändert geblieben sind, überprüft werden.

Literatur

- BMI – Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (2021): Referentenentwurf des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat zur ImmoWertV, Bearbeitungsstand: 01.02.2021. www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/Downloads/referentenentwuerfe/novellierung-wertermittlungsrecht/zweiterentwurf-immwert-v.pdf, letzter Zugriff 12/2021.
- Bundesregierung (2021): Mehr Fortschritt wagen – Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit. Koalitionsvertrag 2021–2025 zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD), BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und den Freien Demokraten (FDP). www.spd.de/fileadmin/Dokumente/Koalitionsvertrag/Koalitionsvertrag_2021-2025.pdf, letzter Zugriff 12/2021.
- DV – Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (Hrsg.) (2019): Kommission »Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik« (Baulandkommission) – Handlungsempfehlungen und Dokumentation der Beratungen. Eigenverlag, Berlin.
- IVSC – International Valuation Standard Council (2020): International Valuation Standards (IVS) vom 31.01.2020.
- Jeschke, A., Krägenbring, R., Steinbrecher, D. (2014): Zur Optimierung der Auswertung intersubjektiver Schätzungen – Psychologische, mathematisch-statistische und messtechnische Aspekte bei der Auswertung von Expertenbefragungen. In: fub – Flächenmanagement und Bodenordnung, Heft 2/2014, 76. Jg., 83–89.
- Voß, W. (2021): Vorbemerkung zu §§ 192–199 BauGB. In: Ernst, W., Zinkahn, W., Bielenberg, W., Krautzberger, M. (Hrsg.): BauGB – Kommentar, 6. Ordner, Loseblatt. 142. Auflage 2021, C. H. Beck, München.

Kontakt

Peter Ache
Leiter des DVW Arbeitskreis 6 – Immobilienwertermittlung
peter.ache@dvw.de

Robert Krägenbring
Mitglied im DVW Arbeitskreis 6 – Immobilienwertermittlung
dvw@kraegenbring.de

Prof. Dr. Winrich Voß
Leibniz Universität Hannover
Mitglied im DVW Arbeitskreis 6 – Immobilienwertermittlung
voss@gih.uni-hannover.de