

ImmoWertA – Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlung

ImmoWertA – Application Notes for Real Estate Appraisal

Peter Ache | Robert Krägenbring

Zusammenfassung

Die seit dem 1. Januar 2022 geltende Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) regelt bundeseinheitlich die Ermittlung von Verkehrswerten und der dafür erforderlichen Daten. Dieser Beitrag befasst sich mit dem Entwurf der Anwendungshinweise zur ImmoWertV und deren Bedeutung für die Wertermittlung von Immobilien in Deutschland. Inhaltliche Schwerpunkte sind unter anderem die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung durch die Gutachterausschüsse, die Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die Anwendung statistischer Verfahren zur Wertermittlung, die Bedeutung von Stichtagen für die Datenermittlung und der Einfluss von Entwicklungen wie der Klimakrise und der aktuellen weltpolitischen Lage auf den Immobilienmarkt. Im Mittelpunkt stehen die Ziele der Anwendungshinweise zur ImmoWertV und die Notwendigkeit, über den eigenen Zuständigkeitsbereich hinauszudenken und für Vergleichbarkeit und Transparenz bei der Wertermittlung von Immobilien zu sorgen.

Schlüsselwörter: ImmoWertA, Transparenz, Immobilienmarkt, erforderliche Daten, ImmoWertV 2021, Modellkonformität, Verkehrswert, Wertermittlung, Gutachterausschüsse

Summary

The Real Estate Valuation Ordinance (ImmoWertV 2021), which came into force on January 1, 2022, regulates the determination of market values and the data required for this on a uniform national basis in Germany. This article deals with the draft of the application notes to the ImmoWertV and their significance for the valuation of real estate in Germany. The content focuses, among other things, on the maintenance and evaluation of the purchase price collection by the expert committees, the determination of standard land values and other data required for the valuation, the application of statistical methods for the valuation, the importance of reference dates for the determination of data and the influence of developments such as the climate crisis and the current global political situation on the real estate market. The focus is on the objectives of the application notes to the ImmoWertV and the need to think beyond one's own area of responsibility and to ensure comparability and transparency in the valuation of real estate.

Keywords: ImmoWertA, transparency, real estate market, required data, ImmoWertV 2021, model compliance, market value, real estate valuation, governmental property valuation committees

1 Einführung

Mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) wurden bundesweit verbindliche und einheitliche Regelungen für die Ermittlung von Verkehrswerten und die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten erlassen. Zu verweisen ist diesbezüglich insbesondere auf den Beitrag in Heft 2/2022 der zfv (Ache et al. 2022). Das ursprünglich (nach Fertigstellung der Ertragswertrichtlinie im Jahr 2015) verfolgte Ziel einer Zusammenführung aller Richtlinien in einer einzigen, neuen Richtlinie wurde damit endgültig verworfen. Vielmehr wurde die ImmoWertV 2010 weiterentwickelt und um »die wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien« (Bundesratsdrucksache 407/21 vom 12.05.2021, S. 2), das heißt die gewollt regelnden Vorgaben der bisherigen Bodenrichtwert-, Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertrichtlinie sowie der Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006), ergänzt.

Die von der Praxis geforderten ergänzenden Anwendungshinweise konnten parallel zum Verordnungsgebungsverfahren nicht mehr rechtzeitig fertiggestellt werden. Einerseits wäre das zeitliche Ziel aufgrund der erforderlichen Abstimmungsprozesse mit einer Vielzahl der Vertreterinnen und Vertreter der Länder und Verbände nicht erreichbar gewesen. Andererseits sollte, im Gegensatz zur Erarbeitung der ImmoWertV selbst, eine unmittelbare Einbeziehung der Fachverbände erfolgen. Dies war sehr zu begrüßen, wenngleich es einen erheblichen Mehraufwand bedeutete und die Fertigstellung der als ImmoWertA bezeichneten Musteranwendungshinweise zur ImmoWertV zeitlich nach hinten schob.

So fand die erste Sitzung der dafür gebildeten Arbeitsgruppe (AG ImmoWertA) zwar bereits im August 2021, also unmittelbar nach Verkündung der ImmoWertV, statt; dennoch liegt auch nach gut eineinhalb Jahren noch kein finaler Entwurf vor, der in die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz und damit in die förmliche Abstimmung mit den Ländern eingebracht werden kann. Das mag ernüchternd klingen, doch die vielen sehr konstruktiven, sachlichen und auf allen Seiten erkenntnisreichen Diskussionen haben den nunmehr intern vorliegenden sechsten Entwurf der ImmoWertA auf eine breite fachliche Basis gestellt. Das dient, wie bei keiner Richtlinie vorher, einer »einheitliche[n] Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung« (Vorbemerkungen zur ImmoWertA, 6. Entwurf vom 17.02.2023) und wird zur

Akzeptanz der ImmoWertA beitragen. Sie ist damit ein weiterer Baustein für Transparenz auf dem Immobilienmarkt in Deutschland.

Die derzeitige Planung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) sieht vor, den Entwurf der ImmoWertA voraussichtlich noch im zweiten Halbjahr 2023 in die Fachkommission Städtebau einzubringen. Daher besteht eine gute Chance, dass die ImmoWertA noch in diesem Jahr veröffentlicht wird. Der langschriftliche Titel wird voraussichtlich wie folgt heißen: »Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)«.

2 Einordnung der ImmoWertA

Die Erarbeitung der ImmoWertA erfolgt durch die vom BMWSB neu gebildete Arbeitsgruppe »AG ImmoWertA«. Diese besteht aus Vertretern der Länder, der Verbände (u. a. des DVW e. V., der Sachverständigen und der Banken), der Finanzverwaltung und steht unter der Leitung des BMWSB. Themenbezogen wurden mehrere Unterarbeitsgruppen gebildet. Hervorzuheben ist die konstruktive und sachliche Diskussion innerhalb der AG ImmoWertA. Ausgangsbasis war der zuletzt veröffentlichte 3. Entwurf der ImmoWertA vom 22. Dezember 2021, zu dem die Fachöffentlichkeit zur Stellungnahme aufgerufen war.

Die ImmoWertA wird nicht von der AG ImmoWertA beschlossen oder veröffentlicht. Die Arbeitsgruppe stellt ein fachliches Arbeitsgremium dar, welches die Vorlage für die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz erarbeitet. Mit der Fachkommission werden alle Länder in den Abstimmungsprozess förmlich eingebunden. Hier dürften noch Anregungen vorgetragen werden, da in der Fachkommission Städtebau andere Personen aus den Ländern vertreten sind als in der AG ImmoWertA und damit möglicherweise noch weitere Teile der jeweiligen Landesverwaltungen eingebunden werden.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich daher auf den 6. Entwurf der ImmoWertA, nachdem die Arbeitsgruppe die letzte Fachsitzung Ende März beendet hatte und lediglich redaktionelle Anpassungen vorgenommen werden sollten. Insoweit wird, wenn in dem folgenden Text der Begriff »ImmoWertA« verwendet wird, auf die Fassung des 6. Entwurfs der ImmoWertA vom 17. Februar 2023 Bezug genommen, nicht auf die zuletzt veröffentlichte Fassung vom 22. Dezember 2021.

2.1 Zielrichtung und Aufbau der ImmoWertA

Anders als die bisherigen Richtlinien ist die ImmoWertA nur im Zusammenhang mit der ImmoWertV lesbar. Die Ausführungen sind nach einer klaren Systematik nummeriert und beziehen sich jeweils auf die entsprechenden

Paragrafen und Absätze der ImmoWertV. Auch die Anlagen zur ImmoWertV werden entsprechend erläutert. Mit dieser Vorgehensweise wird das Konzept der bisherigen Richtlinien, die teilweise lehrbuchartig geschrieben waren sowie Wiederholungen von Gesetzestexten und eigene, teilweise von den Legaldefinitionen der ImmoWertV 2010 und des BauGB abweichende Definitionen bestimmter Begriffe enthielten, aufgegeben. Die ImmoWertA soll damit als erste Quelle dienen, um Hinweise und weitere Erläuterungen zu den jeweiligen Regelungen der ImmoWertV zu erhalten.

Einige Anlagen der ImmoWertV 2010 und der bisherigen Richtlinien sind nun als *Anhänge* der ImmoWertA beigelegt, da sie letztlich keine Regelungen darstellen. Das betrifft z. B. Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und Abzinsung oder die Tabellen zur Verlängerung der Restnutzungsdauern durch Modernisierungen. Tabellen mit Umrechnungskoeffizienten für abweichende Flächengrößen und wertrelevante Geschossflächenzahlen (WGFZ) finden sich in der ImmoWertA wahrscheinlich nicht wieder. Dem Vorschlag des BMWSB, solche überregionalen Umrechnungskoeffizienten oder andere sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten in dem Immobilienmarktbericht Deutschland des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) zu veröffentlichen, wurde vom AK OGA leider noch nicht gefolgt. Hilfreich wäre eine solche Darstellung zumindest zur Plausibilisierung von Ansätzen in Regionen, in denen es keine Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse gibt.

Neu aufgenommen wurden Hinweise zur Modellbeschreibung, welche aufgrund § 12 Abs. 6 ImmoWertV nun zwingend mit den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten zu veröffentlichen sind (siehe auch Kap. 3.5).

Vollständig überarbeitet wurden außerdem die Hinweise zur Wertermittlung bei Rechten und Belastungen sowie zu Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken.

Die ImmoWertA insgesamt soll weder ein Lehrbuch noch eine Beispielsammlung sein. Sie enthält auch keine Hinweise zur Erstellung von Gutachten und sie ist inhaltlich nicht abschließend. Ebenso wie die ImmoWertV enthält sie auch keine organisatorischen Hinweise für die Gutachterausschüsse, zur Führung der Kaufpreissammlung und zu Auskünften daraus sowie zur Erstellung von Immobilienmarktberichten.

2.2 Rechtliche Einordnung der ImmoWertA

Die ImmoWertA adressiert, genauso wie die ImmoWertV, sowohl die Gutachterausschüsse (in ihrer Doppelfunktion als Ermittler der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und als Sachverständige zur Erstattung von Verkehrswertgutachten) als auch alle übrigen Personen und Institutionen, die Verkehrswerte ermitteln.

2.2.1 Verbindlichkeit der ImmoWertA für die Gutachterausschüsse

Die ImmoWertA wird mit dem Beschluss der Fachkommission Städtebau nicht verbindlich für die Gutachterausschüsse, da dem Gremium die Rechtsetzungskompetenz fehlt. Die ImmoWertA stellt auch keine Verwaltungsvorschrift dar, denn die Fachkommission hat keine Aufsichtskompetenz gegenüber den Gutachterausschüssen. Die für die Gutachterausschüsse zuständigen obersten Landesbehörden können hingegen für ihren jeweiligen Geschäftsbereich die Anwendung der ImmoWertA oder Teile davon verbindlich vorgeben (Vorbemerkungen zur ImmoWertA, 6. Entwurf). Das betrifft die Gutachterausschüsse, für die dann, zumindest auf Landesebene, bestimmte Empfehlungen der ImmoWertA verbindlich werden. Dies kann sich auch auf ergänzende Modellvorgaben, bestimmte Vorgehensweisen und Modellbeschreibungen im Rahmen der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten beziehen. Auch kann für Bewertungsaufgaben, die von Landes- oder Bundesbehörden wahrgenommen werden, die Anwendung der ImmoWertA angeordnet werden.

Die Regelungskompetenz des § 199 Abs. 1 BauGB kann jedoch durch landesrechtliche Vorgaben nicht durchbrochen werden. Die in § 199 Abs. 2 BauGB festgelegten Kompetenzen der Länder können nicht überschritten werden. Entsprechende Vorgaben der Länder dürfen jedoch die ImmoWertV bzw. auch die ImmoWertA lediglich weiter konkretisieren, ihren Charakter aber nicht verändern.

2.2.2 Verbindlichkeit der ImmoWertA für Sachverständige oder andere private Institutionen

Eine unmittelbare Verbindlichkeit für Sachverständige besteht nicht. Die ImmoWertA wird, wie die bisherigen Richtlinien auch, »allen in der Wertermittlung Tätigen zur Anwendung empfohlen« (Vorbemerkungen zur ImmoWertA, 6. Entwurf). Die ImmoWertA fasst die Sichtweise des Ordnungsgebers zusammen und stellt regelmäßig den allgemeinen fachlichen Konsens dar; repräsentiert durch die AG ImmoWertA. Der Umfang und die Konkretheit der Hinweise sind allerdings sehr unterschiedlich. Finden sich keine oder nur wenige Hinweise zu einem Paragraphen, kann es daran liegen, dass die Regelungen der ImmoWertV für eindeutig und erschöpfend erachtet wurden, sodass (weitere) Hinweise nicht erforderlich sind. Sind Hinweise eher weniger konkret oder »weich« formuliert, ist die Ursache meist, dass in der AG ImmoWertA unterschiedliche fachliche Sichtweisen bestehen, sodass im Detail kein umfassender und abschließender Konsens erzielt werden konnte.

Das teilweise »harte Ringen« in der Arbeitsgruppe und in den Unterarbeitsgruppen war im Lichte der Unverbindlichkeit der ImmoWertA nicht etwa unnötig; vielmehr war es hilfreich, um die unterschiedlichen Sichtweisen der Expertinnen und Experten auszutauschen und soweit wie

möglich zu harmonisieren. Denn wie die bisherigen Richtlinien werden auch die Anwendungshinweise bei Rechtsstreitigkeiten herangezogen werden. Sie erläutern die mit der ImmoWertV normierten »Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte« (siehe § 199 Abs. 1 BauGB).

2.2.3 Mögliche Konsequenzen bei Nichtbeachtung der ImmoWertA

Wie bei der ImmoWertV stellt sich bei der ImmoWertA ebenfalls die Frage, wie ihre Umsetzung durch die Gutachterausschüsse letztlich durchgesetzt werden kann. Die Gutachterausschüsse sind unabhängig. Weisungen oder gar Ersatzvornahmen ihrer Aufgaben durch andere Stellen sind nicht möglich. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Gutachterausschüsse geltendes Recht außer Acht lassen dürfen. Die Zuständigkeit für die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften durch die Gutachterausschüsse liegt bei den obersten Landesbehörden; sie haben die Rechtsaufsicht. Rechtsaufsichtliche Maßnahmen dürften sich dann zunächst gegen das vorsitzende Mitglied richten, denn dieses ist hinsichtlich der Arbeitsorganisation innerhalb des Gutachterausschusses und mit dem Weisungsrecht gegenüber der Geschäftsstelle mit den erforderlichen Befugnissen ausgestattet. Voraussetzung für rechtsaufsichtliche Maßnahmen ist aber, dass eine entsprechende Pflichtverletzung des Mitglieds des Gutachterausschusses vorliegt. Hierzu normieren einerseits die Gutachterausschussverordnungen der Länder entsprechende Abberufungstatbestände. Andererseits ergibt sich aus Art. 20 Abs. 3 Grundgesetz eine Bindung des Gutachterausschusses an Gesetz und Recht. Sollten entsprechende Maßnahmen in Betracht gezogen werden, wäre zu begründen, warum tatsächlich ein Rechtsverstoß vorliegt und nicht nur eine fachlich andere Sichtweise. Letztlich wird es aber nicht am Willen des Gutachterausschusses mangeln; vielmehr sind die knappen personellen Ressourcen in den Geschäftsstellen hauptverantwortlich für Defizite bei der Aufgabenerfüllung.

Sowohl die ImmoWertV als auch die ImmoWertA enthalten Standards in der Wertermittlung. Damit dürften Gutachten und auch ermittelte Daten angreifbar sein, wenn diese Standards nicht beachtet werden. Das ist unabhängig davon, ob die Vorschriften und Hinweise formaljuristisch verbindlich sind oder nicht.

3 Immobilienmarkttransparenz durch ImmoWertV und ImmoWertA

Ziel der Novellierung des Wertermittlungsrechts ist die weitere Verbesserung der bundesweiten Transparenz auf dem Immobilienmarkt, oft auch als *Grundstücksmarkttransparenz* bezeichnet. Sowohl bei der Novellierung des deutschen Wertermittlungsrechts bis hin zur ImmoWertV 2010 und den dazugehörigen Richtlinien als auch bei der aktuellen Novellierung ging es in erster Linie um die

Herstellung einer bundesweit mehr und mehr einheitlichen Wertermittlung für unbebaute und bebaute Grundstücke (Zielsetzung der ImmoWertV, Bundesratsdrucksache 407/21, S. 1).

3.1 Immobilienmarkttransparenz

Dass Gutachterausschüsse, die oberen Gutachterausschüsse oder die Zentralen Geschäftsstellen nach dem BauGB sich selbst als diejenigen Stellen sehen, die für die Transparenz auf dem Immobilienmarkt maßgeblich Verantwortung tragen, wird nicht infrage gestellt. Darüber allerdings, was denn Transparenz eigentlich genau bedeutet, ob sich diese Bedeutung nach etwas mehr als 60 Jahren Baugesetzbuch geändert hat und wie Transparenz denn eigentlich konkret definiert und umzusetzen ist, darüber gibt es in der Fachwelt nur ansatzweise Antworten. Eine intensive Diskussion darüber oder gar fachliche Diskurse finden nur bedingt statt; es scheint eine stille Vereinbarung darüber zu geben, dieses Thema zurückhaltend bis gar nicht zu behandeln. Jede Institution, jedes Unternehmen und jeder Sachverständigenverband hat dazu eine eigene Auffassung und verwendet sie als eigene Definition des Handelns. Der Begriff »Transparenz« wird dennoch gerne in allen möglichen Zusammenhängen, gerade wenn es um die amtliche Wertermittlung und deren Aufgaben geht, verwendet. Festzustellen ist jedenfalls, dass auch die ImmoWertV oder die Entwürfe zur ImmoWertA zur Klärung dieses Begriffes keinen konkreten Beitrag enthalten. Im BauGB findet sich zwar gleichfalls der Begriff »Transparenz auf dem Grundstücksmarkt« (§ 198 Abs. 2 BauGB); die Definition dazu bleibt aber verborgen.

Derzeit ist die öffentliche Diskussion sehr von den Geschehnissen im Zusammenhang mit dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine und deren Auswirkungen auf die Zinsentwicklungen, Bevölkerungszunahmen und die veränderten Lieferketten geprägt. Auch der Fachkräftemangel nach Übergang der – dem BauGB etwa gleichalten – sogenannten »Babyboomer« in den Ruhestand kommt in der öffentlichen Wahrnehmung zunehmend an. In diesem Zusammenhang, ursächlich jedoch bereits zeitlich viel früher anzusiedeln, werden diese Entwicklungen, insbesondere auf dem Markt der Wohnimmobilien, als zunehmend bedenklich wahrgenommen. Die vergangenen »Corona-Jahre«, die scheinbar zugenommene instabile weltpolitische Lage, die Klimakrise und andere Unsicherheitsfaktoren sind gerade auch durch den Krieg in der Ukraine in den Fokus gerückt und nehmen Einfluss auch auf den Immobilienmarkt in Europa und Deutschland.

Ein Beispiel: Im Jahr 2022 ist die Bevölkerung in Deutschland um etwa 840.000 Personen auf insgesamt 84 Mio. Bürgerinnen und Bürger gestiegen. Hinzu kommt, dass das politische Vorhaben der derzeitigen Regierungskoalition, 400.000 neue Wohnungen jährlich zu errichten, nicht realisiert werden kann. Fachleute begründen dies vor allem auch mit seit langem eingefahrenen und festen

bürokratischen Hürden. Hinzu kommt, dass die in der Koalitionsvereinbarung vereinbarten 400.000 Wohnungen mittlerweile erheblich hinter den tatsächlichen Erfordernissen zurückbleiben; mancherorts wird in Fachkreisen von einem Bedarf gesprochen, der bei jährlichen 700.000 Wohnungen liegen soll (Günter 2023). Dies bedeutet, dass einerseits wegen der stark gestiegenen Zinsen, andererseits wegen der zunehmenden Baukosten und gleichermaßen wegen fehlender Fachkräfte auf diesem Sektor die Schaffung von neuem Wohnraum weiter erschwert wird. Dass diese Gemengelage auch zu erheblichen Unsicherheiten in der Bevölkerung führen wird und hier gar ein erheblicher sozialer Sprengstoff vermutet werden kann, liegt eigentlich auf der Hand.

Dabei spielt insbesondere die Situation auf dem Bodenmarkt eine wesentliche Rolle und so hat die damalige Bundesregierung im Juli 2019 durch eine Expertenkommission »Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik (Baulandkommission)« Handlungsempfehlungen vorgelegt. Im Zuge des Bearbeitungsprozesses für die Handlungsempfehlungen wurde zudem eine Arbeitsgruppe »Datenbestand und Datenbedarf« eingerichtet, die im Jahr 2020 eine Expertise zur Frage von »Datenbestand und Datenbedarf von Wohnbauland in Deutschland« vorgelegt hat (Ache et al. 2020). Schon hier wird darauf hingewiesen, dass »die Baulandkommission die Immobilienmarkttransparenz als einen entscheidenden Faktor für eine verbesserte Bereitstellung von Baugrundstücken identifiziert«. Was jedoch der Begriff Transparenz konkret bedeutet, wird auch hier nicht weiter herausgearbeitet.

Auf internationaler Ebene bestehen derzeit ebenfalls intensivte Überlegungen, wie Transparenz auf dem Immobilienmarkt definiert werden müsste und darüber hinaus, ob es möglich ist, Transparenz – gewissermaßen als Qualitätsmerkmal – messen zu können. In dem aktuellen Arbeitsplan der Commission 9 »Valuation and the Management of Real Estate« der International Federation of Surveyors (FIG) nimmt das Thema Immobilienmarkttransparenz eine Hauptrolle ein. Es ist zu hoffen, dass sich durch die Diskussionen in weltweiten Fachgremien eine auch auf deutsche Verhältnisse übertragbare Definition von Transparenz auf dem Immobilienmarkt ergibt.

Auch in Deutschland wird innerhalb des DVW-Arbeitskreises »Immobilienwertermittlung« zu dem gleichen Thema diskutiert. Als Zwischenfazit wird festgestellt, dass Transparenz im Allgemeinen ein wesentlicher Grundpfeiler des demokratischen Selbstverständnisses ist. Dabei kann der Begriff der »Transparenz auf dem Immobilienmarkt« wie folgt (siehe Kasten) charakterisiert werden.

Diese Definition bezieht sich sowohl auf die Umsätze (also die Zahl der Transaktionen und den dabei entstehenden Geld- und Grundstücks-, Wohn- und Nutzflächenumsatz), den Wert von Immobilien und auch auf die Informationen zu Eigentums- und sonstigen Verhältnissen. Dabei sind lange Zeitreihen zu den jeweiligen Entwicklungen auf überregionalen Märkten und bezogen auf sachliche Teilmärkte von besonderer Bedeutung.

Immobilienmarkttransparenz

kann nach der Art des Zugangs, der Verfügbarkeit und der Qualität der Immobilienmarktinformationen beurteilt werden. Die Qualität der Immobilienmarktinformationen richtet sich nach deren Aktualität, deren Granularität auf den Teilmärkten und der Einheitlichkeit der Standards ihrer Ermittlung. Dabei sind Immobilienmarktinformationen in folgenden Kategorien spezifizierbar:

- **Rohdaten:** Immobilienpreisdaten (z.B. Kaufpreise, Mieten oder Angebotsdaten),
- **Aggregierte Daten:** z.B. Immobilienmarktberichte, Bodenrichtwerte, Veröffentlichungen zu sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, Berichte zu Umsätzen und Transaktionszahlen und
- **Gutachten:** Immobiliengutachten über Einzelobjekte.

Ein transparenter Immobilienmarkt zeichnet sich demnach durch den freien Fluss von Immobilienmarktinformationen aus, der es den Marktteilnehmenden ermöglicht, in einem fairen Wettbewerb fundierte und auf längere Zeiträume angelegte Investitionsentscheidungen treffen zu können.

Mit der Entwicklung einer Vorschrift zur Verbesserung der einheitlichen Wertermittlung in Deutschland allein ist es also nicht getan. Vielmehr müssen außerdem die Datengrundlagen z.B. für die Ermittlung von Bodenrichtwerten oder sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gut genug sein, um den Anforderungen der ImmoWertV, aber auch einer neueren Auffassung von Transparenz, letztendlich gerecht werden zu können.

3.2 Besondere Aspekte der ImmoWertA

Die ImmoWertA ist ein umfassendes Werk zur weiteren Erläuterung des Wertermittlungsrechts in Deutschland geworden. Die Grundlage ist ein breiter Konsens vieler sehr erfahrener Expertinnen und Experten aus dem öffentlichen und privaten Sektor der Immobilienwertermittlung. Die detaillierte und komplette Erläuterung der ImmoWertA würde den für diesen Beitrag vorgegebenen Rahmen sprengen. Daher sollen im Folgenden besondere Aspekte, die eine Richtungsänderung bedeuten, hervorgehoben werden.

3.2.1 Verbindlichkeit der ImmoWertV

Unter den Fachleuten der AG ImmoWertA stellten die Hinweise zu § 1 ImmoWertV einen nicht unerheblichen Diskussionspunkt dar. Es ging um die Frage, in welchem Maß und Umfang die ImmoWertV verbindlich ist. Unstrittig war dabei, dass die ImmoWertV unmittelbar für die Gutachterausschüsse, insbesondere bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, gilt. Klar war auch, dass die ImmoWertV unmittelbar für Bewertungsaufgaben zur Erfüllung des BauGB gilt (originärer Anwendungsbereich) sowie wenn andere Rechtsvorschriften auf sie verweisen (Anwendung kraft Verweisung). Von einer

Minderheit umstritten jedoch war die Verbindlichkeit der ImmoWertV für die übrigen Fälle, d.h. für Verkehrswertermittlungen außerhalb der Ausführung des BauGB, beispielsweise für die Gutachten für Verkäufe oder Erbschaften, für die Bewertung von Immobilienportfolien und von Immobilien im Ausland. Letztlich bestand hier Konsens, dass auch für diese Fälle »die ImmoWertV eine faktische Bindungswirkung bei der Ermittlung des Verkehrswerts aufbauend auf der Definition des § 194 BauGB [entfaltet]« (ImmoWertA, 6. Entwurf, faktischer Anwendungsbereich). Das betrifft vor allem die in Teil 1 der ImmoWertV normierten Grundsätze der Verkehrswertermittlung, da es sich dabei um allgemein anerkannte Standards der Wertermittlung in Deutschland handelt. Allerdings wird klargestellt, dass hierbei der Anwendung der ImmoWertV weder Rechtsvorschriften noch die konkrete Zweckbestimmung der Verkehrswertermittlung entgegenstehen dürfen, und dass die zur Verfügung stehenden Daten und deren Eignung sowie die Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs es erfordern können, von den im Teil 1 Abschnitt 3 der ImmoWertV vorgesehenen Öffnungs- und Abweichungsmöglichkeiten Gebrauch zu machen.

3.2.2 Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

Auch wenn es die ImmoWertV und die ImmoWertA (mangels Rechtsetzungskompetenz des Bundes) nicht konkret definieren, so ist die Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung. Ergebnisse der Auswertungen der Kaufpreissammlung sind die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Für diese wesentlichen »Produkte« der Gutachterausschüsse gelten jetzt bundesweit einheitliche Standards. Die Daten müssen für die Verkehrswertermittlung geeignet sein und sie sollen zur Markttransparenz beitragen, indem sie auch überregional bis hin zur Bundesebene vergleichbar sind.

Die Eignung der Daten (nach § 9 Abs. 1 ImmoWertV) setzt insbesondere voraus, dass diese auch hinsichtlich des Bezugszeitpunktes bestimmt sind. Eine wesentliche, längst überfällige, Neuerung ist daher die Verpflichtung nach § 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV, die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf einen Stichtag zu beziehen (Stichtagsbezug). Bei den Bodenrichtwerten ist das seit langem Standard. Ein konkreter Stichtag ist bei den sonstigen Daten nicht vorgegeben, es ist aber »eine Ermittlung zum Bodenrichtwertstichtag nach § 196 Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB empfehlenswert« (Ziff. 12.(1) ImmoWertA, 6. Entwurf). Der vorgenannte Stichtagsbezug der erforderlichen Daten ist vom sog. Stichtagsprinzip zu trennen. Letzteres thematisiert die Verwendung von Daten, die bei einem zurückliegenden Wertermittlungsstichtag nach dem Wertermittlungsstichtag gewonnen wurden; hierzu finden sich allerdings keine Hinweise in der ImmoWertA.

Die sachgerechte Ermittlung der erforderlichen Daten setzt nunmehr einerseits statistische Verfahren voraus (sie-

he Kap. 3.3) und andererseits eine entsprechend gut geführte Kaufpreissammlung. Zur Kaufpreissammlung äußert sich weder die ImmoWertV noch die ImmoWertA. Die ImmoWertV und die ImmoWertA setzen vielmehr eine ordnungsgemäße, das heißt nach den landesrechtlichen Vorschriften rechtskonform geführte Kaufpreissammlung voraus. Dies bedeutet, dass die Kaufpreissammlungen so geführt werden müssen, dass die Gutachterausschüsse ihre Aufgaben tatsächlich erfüllen können. Darüber hinausgehende fachliche Anforderungen an die Führung der Kaufpreissammlung sind somit nur implizit über den Auftrag des § 193 Abs. 5 BauGB ableitbar. Insbesondere aber müssen die Forderungen des § 12 ImmoWertV durch die Gutachterausschüsse erfüllbar sein, was eine z. B. vollständige und zeitnahe Auswertung der Kauffälle erfordert.

3.2.3 Pflicht zur Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Nach § 199 Abs. 2 BauGB sind die Länder durch die Ermächtigung, organisatorische und kostenbezogene Belange und weitere Aufgaben der Gutachterausschüsse zu regeln, nicht nur ermächtigt, dies zu tun, sondern sogar dazu verpflichtet. Dass die länderbezogenen Regelungen der ordnungsgemäßen Durchführung des BauGB dienen müssen und dass damit die Umsetzung der Anforderungen des BauGB und der ImmoWertV gewährleistet werden soll, liegt auf der Hand. Dass dazu auch die Bereitstellung von Ressourcen erforderlich ist, versteht sich von selbst.

Mit anderen Worten, die Gutachterausschüsse, Oberen Gutachterausschüsse oder Zentralen Geschäftsstellen müssen durch Regelungen der Länder technisch und personell in die Lage versetzt werden, den gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben nach dem BauGB und der ImmoWertV vollumfänglich nachkommen zu können. Hier sind die Länder, die der Verordnung im Bundesrat ja zugestimmt haben, in einer besonderen Verantwortung, entsprechende Regelungen zu finden.

Die fachlich richtige Umsetzung des vom BauGB und ergänzend durch die ImmoWertV gesetzlich normierten Auftrages obliegt den Gutachterausschüssen. Dabei rechtfertigt es die Unabhängigkeit des Gutachterausschusses nicht, bestimmte Aufgaben zu unterlassen. Auch die Begründung mangelnder Daten zur Ermittlung z. B. des Liegenschaftszinssatzes dürfte für die Unterlassung seiner Ermittlung nicht ausreichend sein, sondern wäre eine Frage der rechtsaufsichtlichen Prüfung. Denn es stellt sich ja die Frage, ob wirklich nicht genügend Kaufpreise zur Verfügung stehen, oder ob es der Gutachterausschuss lediglich unterlassen hat, die weiteren zur Ermittlung nötigen Informationen auf der Grundlage von § 197 Abs. 1 Satz 2 BauGB einzuholen. Ob also der Gutachterausschuss tätig wird, liegt nicht in seiner freien Entscheidung; selbst wenn diese Sicht verbreitet sein mag. Daran ändert auch die wichtige fachliche Unabhängigkeit des Gutachterausschusses nichts.

Die ImmoWertV 2021 hat dies klarer und verbindlicher geregelt als es bisher war. Während für die Bodenricht-

werte bereits in § 196 Abs. 1 BauGB eine flächendeckende Ermittlung vorgeschrieben ist – egal ob geeignete Kaufpreise vorliegen oder nicht –, gab es bisher für die Ermittlung eines bestimmten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Datums (bspw. Liegenschaftszinssätze) keine objektiven Kriterien. Mit § 12 Abs. 2 und 4 ImmoWertV hat sich das geändert. Die Ermittlung dieser Daten erfordert eine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise (Abs. 2), sodass statistische Verfahren anwendbar sind (Abs. 4). Die Ermittlung kann dabei nicht mehr im Wege einer reinen sachverständigen Schätzung ohne Datengrundlage erfolgen. Auch § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV erlaubt dies nicht; eine Schätzung ist lediglich im konkreten Wertermittlungsfall zulässig.

Dass dennoch vielerorts sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten nicht ermittelt werden, stellt daher kein Regelungsdefizit, sondern ein Vollzugsdefizit dar. Dies ist oftmals weniger fachlich begründet, sondern insbesondere durch zu knappe personelle und finanzielle Ausstattungen der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse.

Dem gesetzlichen Auftrag und den Regelungen der ImmoWertV zufolge hat der Gutachterausschuss jetzt zu begründen, wenn er bestimmte Daten nicht ermittelt. Dazu findet sich in der ImmoWertA der Hinweis, dass in geeigneter Form darüber zu informieren ist, wenn mangels geeigneter Kaufpreise kein statistisches Verfahren zur Anwendung kommen und das sonstige für die Wertermittlung erforderliche Datum daher nicht ermittelt werden konnte (Ziff. 12.(4) ImmoWertA).

Hier gibt es, bedingt durch die unbestimmten Rechtsbegriffe »geeignet« und »ausreichende Anzahl«, allerdings Interpretationsspielraum, wie folgendes Beispiel zeigt.

Liegenschaftszinssätze z. B. für Mehrfamilienhäuser müssen ermittelt werden und die Entscheidung darüber, ob für die Ermittlung genügend Daten vorliegen, ist im Zweifel keine rein fachliche Entscheidung. Angenommen der Gutachterausschuss erklärt, es lägen nicht genügend Kaufverträge über Mehrfamilienhäuser vor, sodass kein Liegenschaftszinssatz veröffentlicht werden kann. Dann wäre zunächst zu prüfen, wie viele Verkäufe von Mehrfamilienhäusern insgesamt vorliegen; möglicherweise sind die Kaufpreise geeignet im Sinne des § 12 Abs. 3 ImmoWertV und ihre Anzahl und Lage sowie die Streuung der Kaufpreise reicht aus, um – statistisch gesprochen – von dieser Stichprobe einen hinreichend genauen Rückschluss auf die Grundgesamtheit des betreffenden räumlichen und sachlichen Teilmarktes zu ziehen. Es wäre festzustellen, in wie vielen Fällen die nötigen Daten wie Mieten, Baujahre usw. nicht durch den Gutachterausschuss erhoben worden sind. Ist hier eine große Diskrepanz festzustellen, dann ergibt sich eine rechtsaufsichtliche Frage. Der Grund für die Unterlassung der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 12 ImmoWertV läge dann nicht in zu wenig geeigneten Kaufpreisen, sondern in der Unterlassung der Erhebung von Daten, die für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen benötigt werden.

In Fällen, bei denen in einem Zuständigkeitsbereich tatsächlich nicht genügend geeignete Kaufpreise zur Verfügung stehen, ist auf § 198 Abs. 2 BauGB zurückzugreifen, dessen Formulierung keinen Zweifel daran lässt, dass es dann Aufgabe der Oberen Gutachterausschüsse oder Zentralen Geschäftsstellen ist, überregionale Analysen durchzuführen. Damit kann der Mangel an geeigneten Kaufpreisen auf der Ebene der Zuständigkeitsbereiche der lokalen Gutachterausschüsse ausgeglichen werden und es können trotz der auf lokaler Ebene geringen Transaktionszahlen z. B. für große Büroimmobilien, Mixed-Use-Objekte oder stationäre Gesundheitsimmobilien etc. dennoch geeignete sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten ermittelt werden.

Zweifel an der Pflicht zur Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gibt es also nicht. Die Länder sind aufgrund der Ermächtigungen in § 199 Abs. 2 BauGB in der Pflicht, die Voraussetzungen zu schaffen, damit dies gelingt. Vor dem Hintergrund der neuen ImmoWertV und verstärkt durch die ImmoWertA nimmt dies insbesondere bezogen auf die Ziff. 1 bis 4 des § 199 Abs. 2 BauGB an Bedeutung zu. Die Gutachterausschüsse müssen in der Lage sein, die Kaufpreissammlungen so zu führen und auszuwerten, dass die Anforderungen, die sich aus der ImmoWertV – und hier in erster Linie der §§ 9, 10 und 12 – ergeben, erfüllt werden können. Dazu gehören ganz konkret sowohl die technische Ausstattung als auch die personellen Ressourcen inklusive der fachlichen Qualifikationen der Bediensteten.

3.3 Statistische Aspekte

Vor allem durch die Regelungen der § 9 Abs. 1 Satz 1 (Geignetheit von Daten) und § 12 Abs. 6 (Modellbeschreibung) der neuen ImmoWertV wird deutlich, dass an statistischen Kenntnissen nunmehr kein Weg vorbeiführt. Für die ermittelnden Stellen ist dies in § 12 Abs. 4 deutlich hervorgehoben: »Zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind geeignete statistische Verfahren heranzuziehen.« Diese Vorschrift wird in der ImmoWertA in Hinblick auf die Arbeit der Gutachterausschüsse noch weiter verdeutlicht, nämlich in Ziff. 12.(4) wie folgt: »Der Gutachterausschuss hat in geeigneter Form darüber zu informieren, wenn mangels geeigneter Kaufpreise kein statistisches Verfahren zur Anwendung kommen kann [...]«

Damit wird klar, dass zur Veröffentlichung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten nicht mehr nur ein Beschluss des Gutachterausschusses ausreicht (siehe auch Kap. 3.2.3). Vielmehr ist auch der Nachweis der Anwendung eines geeigneten statistischen Verfahrens erforderlich. Was hingegen geeignet ist, ist sinnvollerweise in der ImmoWertA nicht erläutert oder gar geregelt. Hier kommen die jeweils aktuellen Erkenntnisse wissenschaftlicher Forschungen und die Fachexpertise von Praktikern zum Zuge. Pseudowissenschaftliche Ausführungen, alther-

gebrachte Heuristiken oder reine Intuition haben jedoch angesichts der klaren Regelungen der ImmoWertV mittel- und langfristig keinen Platz mehr in der Aufgabenwahrnehmung der Gutachterausschüsse und Sachverständigen.

Dazu aber müssen diejenigen, die Analysen durchführen, und diejenigen, die die Ergebnisse anwenden, über mehr als nur Grundkenntnisse zur Statistik verfügen. Vielmehr sind auf dem sehr heterogenen Feld der Immobilienpreisdaten umfassende Kenntnisse über das Funktionieren des Marktes und ebenso umfassende Kenntnisse über statistische Anwendungsmöglichkeiten zur Exploration, Analyse und Modellierung des Marktes erforderlich. Hier muss leider auf allen Seiten ein erheblicher Nachholbedarf konstatiert werden, den es schnell aufzuholen gilt.

Wie komplex diese Fragen sind, verdeutlicht die Kernaussage des § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV, dass eine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise vorliegen muss. Allerdings werden hier die unbestimmten Begriffe, wie z. B. »ausreichende Anzahl« oder »hinreichende Übereinstimmung« verwendet. Diese Begriffe sind in erster Linie mit statistischen Bezügen begründbar, weniger mit sachverständigem Ermessen. Der Rückgriff auf statistische Begriffe wie Grundgesamtheit und Stichprobe, Varianz, Vertrauensintervall oder erforderlicher Stichprobenumfang ist leider in der ImmoWertA nur teilweise erfolgt. Zwar kann die Vermittlung statistischer Kenntnisse nicht Gegenstand von Anwendungshinweisen zur ImmoWertV sein. Die umfassende Verwendung statistischer Grundbegriffe hätte der Vermittlung der Grundgedanken sicherlich gutgetan und zur Klärung bestimmter Sachverhalte beigetragen.

3.3.1 Geeignete Kaufpreise und Repräsentativität

Der Zusammenhang des Begriffs »geeignete Kaufpreise« und die statistischen Grundlagen sollen daher hier ansatzweise erläutert werden.

Ein von Käufer und Verkäufer notariell beurkundeter Kaufpreis ist als der wahre Wert einer Immobilie zu dem jeweiligen Zeitpunkt zu interpretieren. Ein Verkehrswert ist dann ein durch Sachverständige mit statistischen Methoden ermittelter statistischer Erwartungswert für diesen Kaufpreis. Zur Ermittlung des Erwartungswertes stehen unterschiedliche Methoden und Vorschriften zur Verfügung, die dazu beitragen sollen, das statistische Rauschen einerseits und Verzerrungen des Ergebnisses andererseits zu minimieren. Statistisches Rauschen (Noise) entsteht durch die zufällige Streuung der Beobachtungen, systematische Verzerrungen (Bias) entstehen durch eine Vielzahl von Einflüssen bis hin zu persönlichen Eigenarten von Sachverständigen oder der Verwendung längst überholter Annahmen und Faustregeln.

Die Frage nun, was eigentlich genau Repräsentativität ist, wird auch in der ImmoWertA nicht geklärt, liegt aber vor dem statistischen Hintergrund auf der Hand: Die Grundgesamtheit eines sachlichen und räumlichen Teilmarktes richtet sich zunächst nach der Bewertungsaufgabe. Wenn z. B. eine Eigentumswohnung in einem 8-Parteien-

haus des Baujahres 1994 innerhalb eines Stadtquartiers bewertet werden soll, dann wäre die Grundgesamtheit der Bestand aller Eigentumswohnungen in diesem Stadtquartier. Bereits hier kommt schnell die Frage auf, ob die Grundgesamtheit nicht nur alle Eigentumswohnungen sind, die in 8-Parteihäusern und vom Baujahr 1994 sind. Das könnte bereits den ersten Verzerrungsfehler darstellen; nämlich dass die Grundgesamtheit willkürlich oder nach vermeintlichen Preisindikatoren (Größe des Mehrfamilienhauses und Baujahr) bereits von vornherein eingeschränkt ist. Denn, wer sagt überhaupt, ob der Preis von Eigentumswohnungen in diesem Quartier von der Anzahl der Wohneinheiten und vom Baujahr abhängig ist? Hat der Gutachterausschuss dazu Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht oder einen signifikanten Preiseinfluss festgestellt? Oder ist das nur eine althergebrachte Faustregel, die nie in Zweifel gezogen worden ist?

Wird die Grundgesamtheit – also diejenige aller Wohnungen in dem Quartier, ohne zunächst einzuschränken – beibehalten, dann wären die aus der Kaufpreissammlung zu selektierenden Kaufpreise eine Stichprobe im statistischen Sinne. Diese Kaufpreise können als zufällig gezogene Beobachtungen aus der Grundgesamtheit angesehen und zur Schätzung des Erwartungswertes verwendet werden. Erst mit Hilfe dieser Stichprobe kann ermittelt werden, welche Kaufpreise für die weiteren Untersuchungen geeignet sind und welche nicht. Die Einschränkung der Stichprobe, z. B. aufgrund von Vermutungen über Preiseinflüsse oder gar aus Kostengründen, würde die Prüfung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 oder nach § 12 Abs. 2 ImmoWertV von vornherein mit einer Verzerrung ausstatten und damit ad absurdum führen.

Repräsentativität bedeutet demnach, dass der Nachweis zu führen ist, dass die Stichprobe (also die Kaufpreise) auch tatsächlich geeignet ist, einen Erwartungswert für den Kaufpreis eines beliebigen Objektes der gewählten Grundgesamtheit – und damit auch des Bewertungsobjektes – zu ermitteln.

3.3.2 Statistisches Rauschen und Vertrauensintervall

Kaufpreise ergeben sich aus dem Zusammentreffen von Käufer und Verkäufer und der anschließenden Transaktion eines Objekts aus einer bestimmten Grundgesamtheit. Das Zusammentreffen von Käufer und Verkäufer kann als zufällig angesehen werden. Dasselbe gilt für die Annahme der Tatsache, dass ein Käufer-Verkäufer-Paar unabhängig vom anderen ist. Diese Annahmen sind wesentliche Grundvoraussetzungen für die Verwendung von Datensätzen als geeignete Stichprobe.

Statistisches Rauschen bei der Beobachtung identischer Sachverhalte entsteht durch zufällige Unterschiede in den Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern. Das statistische Rauschen wird seit mehr als 200 Jahren durch die Angabe der Varianz, des »mittleren quadratischen Fehlers«, messbar gemacht. Unter »Fehler« versteht man die Abweichung des Erwartungswertes einer Grundgesamtheit

von einer einzelnen Beobachtung eines Objekts derselben Grundgesamtheit. Die zentrale Idee ist, dass die Fehler mit sich selbst gewichtet, d. h. quadriert werden, sodass der Beitrag großer Fehler zur Varianz größer ist als der kleiner Fehler. Diese Methode wurde 1795 von Carl Friedrich Gauß erfunden und steht in einer Reihe mit anderen wichtigen Entdeckungen dieses mathematischen Genies.

Ist nun die Grundgesamtheit nicht bekannt, so kann zur Schätzung des Fehlers auch eine zufällig gezogene Stichprobe zur Beschreibung der Grundgesamtheit herangezogen werden. Aus einer Stichprobe kann auch die Varianz der zugehörigen Grundgesamtheit geschätzt werden. Sie kann mit mathematisch-statistischen Formeln oder – besser – mit Simulationsverfahren ermittelt werden und bildet die Grundlage für weitere Abschätzungen der Genauigkeit auch von Verkehrswertermittlungen.

Dem liegt folgende Überlegung zugrunde: Unter der Annahme, dass eine weitere, von der ersten Stichprobe unabhängige Zufallsstichprobe zur Verfügung stünde, dürfte sich der ermittelte Erwartungswert nicht wesentlich von dem der ersten Stichprobe unterscheiden. Wenn zusätzlich weitere Stichproben zur Verfügung stünden, würden sich wiederum andere Erwartungswerte ergeben. Die Streuung der ermittelten Erwartungswerte sagt etwas über die Genauigkeit der ermittelten Erwartungswerte aus. Diese Streuung wird als Konfidenzintervall (Vertrauensintervall) bezeichnet.

Der Begriff »Vertrauensintervall« taucht in der Anlage 1 zu Abschnitt 12.(6).3 (Modellbeschreibung) der ImmoWertA wieder auf. Dort wird nämlich vorgeschlagen, dass bei der Beschreibung des Modells zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zudem das Vertrauensintervall angegeben werden soll.

Das Vertrauensintervall spiegelt also das statistische Rauschen wider, das den Erwartungswert umgibt. Seine Angabe ist deshalb von besonderer Bedeutung, weil sich gerade hier die Aussagekraft des Erwartungswertes zeigt. Es wird deutlich, in welchem Bereich der Erwartungswert mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit (z. B. 95 %) liegt. Mit anderen Worten, mit welchen Abweichungen vom Erwartungswert zu rechnen ist, wenn das Bewertungsobjekt ein beliebiges Grundstück aus der Grundgesamtheit ist.

3.3.3 Verzerrungen und die Gaußsche Glockenkurve

Eine Verzerrung liegt vor, wenn die meisten Fehler bei der Beobachtung ein und desselben Sachverhalts in die gleiche Richtung gehen.

Eine Verzerrung der ermittelten Erwartungswerte ergibt sich durch von vornherein zu kleine Stichproben bis hin zu Fällen, die nur die persönliche Wertmeinung des Sachverständigen bestätigen, aber alle statistischen Grundlagen außer Acht lassen.

Ebenso entstehen Verzerrungen durch die Wahl eines falschen statistischen Verfahrens. Ein Beispiel ist die Verwendung des arithmetischen Mittels im Vergleichsverfahren. So ist z. B. die Verteilung der Kaufpreise auf

dem Immobilienmarkt in den meisten Fällen rechtsschief. Das bedeutet, dass es – ähnlich wie bei den Einkommensverhältnissen – wenige Fälle mit hohen Werten und viele Fälle mit niedrigen Werten gibt. In solchen Fällen liegt keine symmetrische Verteilung der Werte vor und der Erwartungswert ist nicht der arithmetische Mittelwert, sondern der Medianwert dieser Stichprobe. Der Ansatz des »arithmetischen Mittels« führt dann regelmäßig zu einem höheren Wert als der des »Medians«. Es ist daher davon auszugehen, dass in solchen Fällen eine Verzerrung durch die falsche Methode vorliegt. Der »Glaube an die Gaußsche Glockenkurve« ist dabei oft eine so tief verwurzelte Heuristik, dass sie argumentativ nur sehr schwer auszuräumen ist. Um die Glockenkurve dennoch verwenden zu können, wird oft die Stichprobe oftmals reduziert, »an den Enden beschnitten«. Auch dies hilft nur theoretisch weiter und führt eher zu einer Blendung. Man verwendet eigentlich vorhandene Daten der Stichprobe, also der Grundgesamtheit, nicht mehr, weil sie nicht passen. Damit manipuliert man diese in unzulässiger Weise und behilft sich mit dem Argument, dass diese Daten Ausreißer sind und nicht wirklich zum Markt gehören. Genau das ist aber nicht der Fall, denn Kaufpreise im Markt sind eben nicht »Gaußsch«, sondern schief verteilt. Im Übrigen ist bei einer symmetrischen Verteilung, der sogenannten Gaußschen Glockenkurve, der Medianwert gleich dem arithmetischen Mittelwert. Die Verwendung des Medianwertes ist daher dem arithmetischen Mittelwert in jedem Fall überlegen.

3.4 Anwendung der ImmoWertA

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung, die Ergebnisse von Wertermittlungen vergleichbar, gerecht und damit einheitlich zu gestalten, kommt den Regelungen in § 9 (Geeignetheitsprüfung), § 10 (Modellkonformität) und § 12 (Erforderliche Daten) ImmoWertV eine besondere Bedeutung zu. Im Einzelnen geht es hier darum, Fehlschlüsse aufgrund vermeintlicher Sachkunde der Gutachter, darauf gestützte intuitive Einschätzungen von Preiseinflüssen und häufig auch Fehlschlüsse aufgrund schlichter Unkenntnis oder Fehlinterpretation statistischer Grundregeln zu minimieren.

Ziel der Anwendungshinweise zur ImmoWertV ist es, die gut gemeinten Regelungen der Rechtsverordnung mit Substanz zu füllen, damit es nicht beim »gut gemeint« bleibt, sondern am Ende auch »gut gemacht« wird. Damit ist nicht gemeint, dass Wertermittlungen in der Vergangenheit nicht gut gemacht wurden, ganz im Gegenteil. Dies bezog sich jedoch auf die lokale Betrachtung und nicht auf überregionale Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse. Die Herausforderungen unserer Zeit zwingen auch die Wertermittlung und hier insbesondere die amtlichen Stellen, über den eigenen Zuständigkeitsbereich hinaus zu denken, Vergleichbarkeit und Gleichheit herzustellen und – nicht nur für die Besteuerung – dafür zu sorgen, dass die Ermittlung von Grundstückswerten in München nach den gleichen Regeln erfolgt wie in Berlin.

3.5 Modellbeschreibung und Modellkonformität

Es kommt dabei wesentlich auf die für die Wertermittlung erforderlichen Daten an und auf die Einhaltung der Modellkonformität. Beides kann nur im Einklang geschehen. Denn nur dann, wenn der Sachverständige die Stichprobe kennt, die zur Ermittlung z. B. des veröffentlichten Liegenschaftszinssatzes geführt hat, und wenn er weiß, welche Ansätze der Gutachterausschuss für die Ermittlung beispielsweise des Rohertrages verwendet hat, dann kann er dies bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens berücksichtigen. Erfolgt dies nicht, wird bereits der Grundsatz der Modellkonformität durchbrochen; die Wertermittlung ist handwerklich falsch.

Der möglicherweise gerne übersehene Verordnungstext in § 12 Abs. 6 ImmoWertV zwingt diejenigen Stellen, die die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ermitteln, das Datenmaterial, die Methoden und die funktionalen Zusammenhänge für die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten offenzulegen. Hierzu gehören insbesondere

1. die Angabe von Rahmendaten z. B. zum Stichtag (...), zum sachlichen und räumlichen Anwendungsbereich und zur Datengrundlage,
2. die deskriptive Statistik zur Beschreibung der Stichprobe,
3. die Beschreibung der Ermittlungsmethodik, also, ob es sich z. B. um eine einfache Ermittlung des Medianwertes handelt oder um andere komplexere Analysemethoden,
4. die Beschreibung der verwendeten Parameter und der zugrunde gelegten Bezugseinheiten sowie
5. sonstige Selektionsparameter.

Die weitere Ausführung der Modellbeschreibung nach § 12 Abs. 6 ImmoWertV ist im Anhang 3 zur ImmoWertA beispielhaft beschrieben. Es wird hier darauf hingewiesen, dass der Erwartungswert, das zugehörige Vertrauensintervall und gegebenenfalls entsprechende Einflussgrößen darzustellen sind. Zudem sind der Stichtag (also der Bezugszeitpunkt) und die Einflussgrößen, wenn es sich um einen funktionalen Zusammenhang handelt, zu veröffentlichen. Gleiches gilt für die Darstellung des Gültigkeitsbereiches in Bezug auf den räumlichen und sachlichen Teilmarkt. Dieser wird in der Regel aus der Beschreibung des Modells erkennbar.

Die Veröffentlichung des Ergebnisses eines Liegenschaftszinssatzes als Funktion wird in dem Entwurf der ImmoWertA z. B. wie folgt vorgeschlagen:

- **Funktion für den Erwartungswert** des Liegenschaftszinssatzes (LZ) für Mehrfamilienhäuser in der Stadt XX:

$$\widehat{LZ} = 11,398 - 1,896 \times \ln(\text{RND}) - 0,037 \times 60,0$$

- **Funktionen für das Vertrauensintervall**

$$\widehat{LZ}_{\text{untere Grenze}} = 10,355 - 2,196 \times \ln(\text{RND}) - 0,043 \times 60,0$$

$$\widehat{LZ}_{\text{obere Grenze}} = 12,442 - 1,595 \times \ln(\text{RND}) - 0,032 \times 60,0$$

Zusätzlich werden die Begriffe »Erwartungswert«, »Vertrauensintervall« und »Stichtag« erläutert.

Dabei entspricht in dem Beispiel die Ziffer 60,0 der Anzahl der Monate vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2022, sodass sich der Stichtag der o.g. Funktionen auf den 31.12.2022 bezieht. Der Einfluss der Restnutzungsdauer (RND) hat sich nach der Analyse als signifikant ergeben; wegen des nichtlinearen Zusammenhangs der RND mit dem Liegenschaftszinssatz (LZ) ist die Restnutzungsdauer (zur Basis e) logarithmiert und entsprechend in den o.g. funktionalen Zusammenhang eingeführt worden.

Die ImmoWertA gibt hier Hinweise, wie die Beschreibung der den Ermittlungen zugrunde liegenden Stichprobe, des angewandten statistischen Verfahrens und des letztlich resultierenden Modells erfolgen kann. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Beschreibung weder um eine »Druckvorlage« noch um ein »Muster« für die Beschreibung nach § 12 Abs. 6 ImmoWertV handelt.

Die in der ImmoWertA vorgeschlagene Darstellung der Modellbeschreibung bleibt hier leider hinter ihren Möglichkeiten zurück. Die Feststellung, dass es sich sehr wohl um ein Muster zur Darstellung handelt, wäre zielführender und dem Grundgedanken der ImmoWertV angemessener gewesen. Hier sollte die ImmoWertA weiterentwickelt werden, um dem Namen der ImmoWertA (Muster-Anwendungshinweise zur ...) gerecht zu werden. Dies vor allem mit Blick auf die Notwendigkeit, Kenntnis der verwendeten Modelle für die von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Daten zu erhalten.

4 Fazit und Ausblick

Die ImmoWertA hat durch die intensiven und mit hoher fachlicher Kompetenz geführten Diskussionen in den Arbeits- und Unterarbeitsgruppen deutlich an Qualität gewonnen und mit dem 6. Entwurf einen inhaltlichen Stand erreicht, der in die Fachkommission Städtebau eingebracht werden kann. Dennoch ist die ImmoWertA damit nicht fertig. Einige Diskussionen sind noch nicht zu Ende geführt und es sind auch Anregungen aus der Anhörung der Länder und Verbände zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ergibt sich aus der Diskussion zur ImmoWertA geringfügiger »Korrekturbedarf« für die ImmoWertV. Die ImmoWertA kann allerdings die ImmoWertV nicht verändern und daher bleibt abzuwarten, ob bei der für 2024 vorgezeichneten Änderung der ImmoWertV aufgrund der Aktualisierung der Normalherstellungskosten der Anlage 4 noch weitere Anpassungen erforderlich werden.

Die ImmoWertV und die ImmoWertA liefern eine gute Basis für eine Standardisierung der Produkte der Gutachterausschüsse. Allerdings besteht noch erheblicher Handlungsbedarf, dem aber nur durch eine Anpassung übergeordneter Vorschriften, namentlich der §§ 192–199 BauGB

begegnet werden kann. Mit Blick auf die geforderte Digitalisierung und die fachlichen Qualitätsanforderungen an die Daten der Gutachterausschüsse bedarf es einer Anpassung der Ermächtigungsgrundlage für den Bund im BauGB, um folgende Aspekte regeln zu können:

- Technische Standards für die Bereitstellung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Mindestturnusse für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten analog der Bodenrichtwerte,
- Mindestvorgaben für die Auswertungen der Kaufverträge und deren Erfassungen in den Kaufpreissammlungen sowie
- Erleichterung und Erweiterung der Übermittlungspflicht von Daten an die Gutachterausschüsse und deren Auskunftsrechte auch z. B. gegenüber den Finanzbehörden.

Die ImmoWertV in Verbindung mit der ImmoWertA ist ein guter Schritt in die richtige Richtung. Die Forderungen in Hinblick auf eine verbesserte Transparenz bekommen damit eine neue Dynamik. Sie sind gut geeignet, den Weg zur tatsächlichen und konkreten Verbesserung der Immobilienmarkttransparenz zu bereiten. Das Ende des Weges markiert aber weder die ImmoWertV noch die ImmoWertA; eher den Anfang.

Literatur

- Ache, P., Löhr, D., Waltersbacher, M. (2020): Datenbestand und Datenbedarf von Wohnbauland in Deutschland. Expertise für die Expertenkommission »Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik – Baulandkommission«, Langfassung, hrsg. vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn.
- Ache, P., Krägenbring, R., Voß, W. (2022): Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) – ein Paradigmenwechsel? In: zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, Heft 2/2022, 147. Jg., 86–96. DOI: 10.12902/zfv-0385-2021.
- Günter, M. (2023): Bauen und Wohnen in der Krise – Aktuelle Entwicklungen und Rückwirkungen auf Wohnungsbau und Wohnungsmärkte. Expertise erstellt durch das Pestel Institut gGmbH, Hannover, und die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V., Kiel, beauftragt vom Verbändebündnis »Soziales Wohnen«.

Kontakt

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

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

Dieser Beitrag ist auch digital verfügbar unter www.geodaesie.info.