



Immobilienverband IVD

Stellungnahme

zum Entwurf der Vergleichswertrichtlinie

Immobilienverband Deutschland IVD

Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Littenstraße 10
10179 Berlin

Präsident: Jens-Ulrich Kießling

Vorsitzender IVD Bundesfachausschuss Sachverständige:

Dipl.-Ing. Ludger Kaup

Unter Mitarbeit des Sachverständigen-Experten: Falk Rüdiger

Bundesgeschäftsführerin: Sun Jensch

Tel.: (0 30) 27 57 26-14

Fax: (0 30) 27 57 26-49

E-Mail: sun.jensch@ivd.net

www.ivd.net

INHALT	Seite
1. Zweck und Anwendungsbereich, Allgemeines	4
2. Modellkonformität	4
3. Vergleichspreise, Herkunft und Ableitung	5
3.1 Datensammlungen	5
3.2 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale	5
3.3 Quellenangaben	5
3.4 WGFZ	6
3.5 ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse	6
4. Liquidationswertverfahren	8
5. textliche Anpassungen	8

Über den Immobilienverband IVD

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD ist mit ca. 6.000 Mitgliedsunternehmen, davon 1.500 Wohnungsverwalter, die ca. 1,8 Millionen Wohnungen, darunter fast 40 Prozent des Bestandes an Eigentumswohnungen in Deutschland betreuen, der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater, Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger, Finanzdienstleister und Bewertungssachverständige und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.



Überarbeiteter Entwurf (Stand: 09.07.2013) der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts einschließlich der Ermittlung des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

Der IVD möchte mit der Expertise seines Bundesfachausschusses der Sachverständigen eine Stellungnahme zum Entwurf der aktuellen Vergleichswertrichtlinie abgeben und dankt im Übrigen für die Anhörung zum Richtlinienentwurf.

Die von vielen Verbänden der Immobilienwirtschaft (z.B.: Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS) und Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands (VÖB)) gewünschten Ergänzungen zu den vorangegangenen Entwürfen der VW-RL sowie die geäußerte – unseres Erachtens teilweise berechtigte – Kritik an den Vorentwürfen der VW-RL haben unserer Meinung nach anscheinend Wirkung beim Richtliniengeber gezeigt.

Der IVD würde gern die Gelegenheit für ein persönliches Fachgespräch nutzen. Unsere Bundesgeschäftsstelle wird sich in den nächsten Tagen bei Ihnen für eine Terminabsprache melden.

1. Zweck und Anwendungsbereich, Allgemeines

Der Vorrang des VWV bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wurde aufgegeben. Selbst wenn „...eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor ...“ vorliegen, wurde die Anwendung des VWV mit einem „kann“ versehen, was einen Vorrang dieses Verfahren nunmehr ausschließt und eine Gleichstellung aller Verfahren nach sich zieht.

Im Hinblick auf die theoretischen Grabenkämpfe die hinsichtlich einer möglichen Vorrangigkeit des VWV geführt worden sind, und teilweise noch werden, bedeutet dies für die Befürworter dieser Sichtweise eine klare Niederlage. So hatte z.B. der BVS in seiner Stellungnahme vom 08.10.2012 noch die Aufnahme einer „...Regelanfrage bei der Kaufpreissammlung oder einer anderen Informationsquelle...“ an entsprechender Stelle gefordert. Sollte es bei dieser Formulierung bleiben, sind bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken zukünftig alle Verfahren als gleichwertig anzusehen.

Vor diesem Hintergrund wurde auch ein Passus neu in die VW-RL aufgenommen, der klarstellt, dass das VWV „...auch zu Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht...“ kommen „kann“.

Der IVD befürwortet die im aktuellen Entwurf festgeschriebene Aufgabe des VWV als vorrangiges Verfahren bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken, da häufig keine genügende oder geeignete Anzahl von Vergleichsobjekten vorliegt.

2. Modellkonformität

Wesentliche Voraussetzung für die Anwendung des VWV sind die Daten (Vergleichspreise, Vergleichsfaktoren, Schätzfunktionen), die zur Verfügung stehen oder abgeleitet werden können sowie die Kenntnis des Modells, indem diese Daten abgeleitet werden bzw. wurden. Vor diesem Hintergrund benennen die Anlagen 4 und 5 lediglich Modellparameter.

Unter den Selektionskriterien für die Ableitung von Vergleichspreisen aus Kaufpreisen werden beispielsweise aufgeführt: Gebäudeart, Lage und Grundstücksgröße. Nicht aufgeführt wird jedoch der bauliche Zustand. Die Beurteilung des baulichen Zustands setzt de facto eine Besichtigung des Objekts voraus. Diese ist für den Sachverständigen bei seiner Begutachtung eine Selbstverständlichkeit. Die Besichtigung jedoch aller auszuwertenden Vergleichsobjekte der Kaufpreissammlung ist vermutlich durch die Gutachterausschüsse (nachfolgend: GAA) zur Vergleichbarkeit nicht zu gewährleisten.

Die Leistungsfähigkeit der GAA bleibt unseres Erachtens daher die Schwachstelle bei der Anwendung des VWV. Die Kaufpreissammlung der GAA ist eine der wesentlichen Quellen für die erforderlichen Daten. Vor dem Hintergrund des sehr unterschiedlichen Leistungsvermögens der

GAA (organisatorische, technische und personelle Ausstattung) bleibt die Frage offen, welche wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale die GAA in der Kaufpreissammlung führen können. So müssten, zur Beurteilung des baulichen Zustands, die GAA zum Beispiel für die Bereitstellung von vergleichbaren Kaufpreisen zukünftig de facto jede Immobilie besichtigen.

Sollte es hier nicht zu einer deutlichen Präzisierung kommen stellt sich Frage, welche Bedeutung den Kaufpreissammlungen der GAA noch beizumessen ist. Insofern halten wir den Punkt der Modelkonformität in diesem Fall weiterhin für kritisch.

Soweit die VW-RL als „Arbeitsanweisungen“ für die GAA dienen soll, müssten nach Ansicht des IVD die Selektionskriterien der Anlage 4 deutlich besser mit den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen gemäß Abschnitt 3 synchronisiert werden. Nur dann kann den Verwendern der Kaufpreise eine modellkonforme Anwendung des VWV gelingen.

3. Vergleichspreise, Herkunft und Ableitung

3.1 Datensammlungen

Die Bevorzugung der Kaufpreissammlungen der GAA als Datengrundlage für die Ableitung von Vergleichspreisen – ein an dem Vorentwurf vielfach geäußelter Kritikpunkt – wurde durch die Einfügung des Wortes „insbesondere“ im aktuellen Entwurf entschärft. Kaufpreise oder Daten aus anderen Quellen können verwendet werden, wenn sie „...hinsichtlich Aktualität, Vollständigkeit der Beschreibung der Vergleichsgrundstücke und Repräsentativität den maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden.“ Die in dem Vorentwurf enthaltene Formulierung „hilfsweise oder zusätzlich“ für die Verwendung anderer Quellen wurde gestrichen.

Wir befürworten grundsätzlich die Öffnung für die Verwendung von anderen Datenquellen. Die Vorgaben für die Verwendung anderer Daten sieht der IVD im aktuellen Entwurf als ausreichend bestimmt.

3.2 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Neu aufgenommen wurde als wertbeeinflussendes Grundstücksmerkmal – neben der Wohnfläche und der Anzahl der Wohnungen – die Vermietungssituation. Die Vermietungssituation ist bereits regelmäßig in den Daten der GAA enthalten – an dieser Stelle erfolgt somit lediglich eine Klärstellung.

3.3 Quellenangaben

„Die Quelle, aus der die Kaufpreise entnommen wurden ist anzugeben; vorgenommene (modellkonforme) Anpassungen sind darzustellen und zu begründen.“ Nicht in den aktuellen Entwurf aufgenommen wurde die Forderung, alle erhaltenen Vergleichsdaten in dem entsprechenden Verkehrswertgutachten darzustellen.

Der IVD sieht die Aufnahme aller Vergleichswerte in jedem Fall in einem ordnungsgemäßen und vor allen Dingen nachvollziehbaren Sachverständigengutachten, sodass die Forderung weiterhin aufrechterhalten werden kann und wir eine Umsetzung in der endgültigen Vergleichswertrichtlinie für notwendig erachten.

3.4 WGFZ

Die Verwendung der WGFZ, der wertrelevanten Geschossflächenzahl, zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt wurde durch die Verwendung des Wortes „sollen“ (Vorentwurf: „...ist in der Regel...“) de facto zur Pflicht. Der von vielen Verbänden geforderte Verzicht auf die WGFZ als (neues) Maß der baulichen Nutzung in dem sich entwickelnden Regelwerk, scheint nicht mehr möglich.

Aus Sicht des Richtliniengebers, der bereits in der Bodenrichtwertlinie vom 11.02.2011 die WGFZ als Maß der baulichen Nutzung verbindlich eingeführt hat, erscheint die Beibehaltung der WGFZ nur konsequent. Die Probleme, die die Ermittlung der WGFZ in der Praxis mit sich bringt – insbesondere für die GAA – bleiben ungelöst. Die WGFZ dürfte sich in den seltensten Fällen aus dem Kaufvertrag ableiten lassen und erfordert, wie die Feststellung des baulichen Zustands, in der Regel eine Inaugenscheinnahme des Objekts. Nur wenn die GAA die WGFZ flächendeckend modellkonform ermitteln, wird die WGFZ unseres Erachtens in der Wertermittlungspraxis zukünftig die GFZ verdrängen können.

Gleichwohl halten die Ausschussmitglieder der IVD Sachverständigen die Einführung einer neuen Maßzahl für die bauliche Nutzung für nicht sinnvoll und schließen sich der bisher von diversen Verbänden vorgebrachten Kritik an.

3.5 ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse

Deutlich verkompliziert wurde im Hinblick auf die auszuwählenden (angepassten) Kaufpreise die Betrachtung von Grenzwerten. Hierzu heißt es im aktuellen Entwurf:

„Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann in der Regel angenommen werden, wenn der Kaufpreis nach der Anpassung erheblich, das heißt um mehr als das 2,5-fache der Standardabweichung vom Mittelwert der angepassten Kaufpreise abweicht.“

Die Standardabweichung ist innerhalb der Statistik ein Maß für die Streuung der Werte einer Zufallsvariablen um ihren arithmetischen Mittelwert. Die Standardabweichung ist definiert als Quadratwurzel aus der Varianz.

Die Berechnungsvorgabe lesen wir wie folgt:

- Zunächst ist die Standardabweichung vom Mittelwert der (angepassten) Kaufpreise zu ermitteln und mit 2,5 zu multiplizieren.
- Für die Betrachtung des Vertrauensbereichs ist anschließend der Mittelwert um die so ermittelte Abweichung zu erhöhen bzw. zu verringern

Der in dem aktuellen Entwurf der Richtlinie festgeschriebene und im Vorfeld dargestellte Rechenweg für die Bestimmung von Grenzwerten führt dazu, dass sich die Anzahl der als verwendbar einzustufenden Werte deutlich vergrößert. Im Regelfall unserer getesteten Auswertungen liegen alle Werte – sogar deutliche Ausreißer – unter Berücksichtigung der aktuellen textlichen Darstellung des Richtlinienentwurfs im „akzeptablen Bereich“, wie das folgende Beispiel verdeutlicht:

Anzahl der Vergleichsobjekte:	11
Angepasste Kaufpreise:	1.862,47 €
	3.186,20 €
	3.129,27 €
	1.719,00 €
	2.626,15 €
	2.844,67 €
	1.683,22 €
	2.955,68 €
	3.214,59 €
	425,88 €
	3.201,29 €
	3.151,29 €
Mittelwert:	2.499,98 €
Standardabweichung:	847,61 €
Abweichung, die zum Ausschluss führt:	$847,61 \text{ €} * 2,5 = 2.119,03 \text{ €}$
Grenzwerte:	380,95 € / 4.619,00 €

Im Ergebnis sind aus mathematischer Sicht alle Vergleichswerte in der Bestimmung der Grenzwerte enthalten, auch wenn diese bereits augenscheinlich einen klaren Ausreißer (425,88 €) darstellen. Die Spanne um den Mittelwert beträgt rd. 85 Prozent!

Die Neufassung zur Bestimmung der Grenzwerte im aktuellen Entwurf scheint das Ergebnis jener Kritik zu sein, die eine Betonung von mathematischen-statistischen Verfahren im Vorentwurf vermisst haben. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Neufassung in der Gestalt nicht praxistauglich ist.

Wir sind der Auffassung, dass der Richtliniengeber hier im ersten Schritt eine um die Ausreißer bereinigte Stichprobe präferiert hat, welche im weiteren Verlauf dann durch die Standardabweichung handhabbarer für den Sachverständigen und plausibler für den Mandanten dargestellt werden sollte. Sofern es das Ziel des Richtliniengebers war, nur eine bereinigte Stichprobe in die Ermittlung der Standardabweichung einfließen zu lassen, so sollte der entsprechende Passus der Richtlinie um diesen Aspekt angepasst werden.

Wir erachten die bis dato in den Vorentwürfen getroffene Regelung einer 30%igen Abweichung vom Mittelwert der (angepassten) Kaufpreise für aussagekräftig und die daraus folgende Berechnung für praxistauglich. Wir empfehlen insoweit eine Rückkehr zum Vorentwurf.

4. Liquidationswertverfahren

Die in der Vergleichsrichtlinie, trotz bereits mehrfach formulierter Kritik, beibehaltenen Liquidationswertbetrachtung gehört unseres Erachtens eher in die noch ausstehende Ertragsrichtlinie.

5. textliche Anpassungen

Den unter Nr. 7 Abs. 2 (Seite 6) befindlichen folgenden Textbaustein:

*„... Eine zusätzliche Marktanpassung kann jedoch angebracht sein, wenn die verwendeten Daten die Marktverhältnisse für das Bewertungsobjekt **nicht zutreffend genug** wiedergeben.“*

halten wir von der markierten Formulierung her für nicht passend. Entweder es ist etwas zutreffend oder es ist nicht zutreffend. Es würde sich folgende Textpassage anbieten: *„... für das Wertermittlungsobjekt nicht genügend wiedergegeben“.*

Die unter Nr. 9.2.2.1 Abs. 2 (Seite 10) dargestellte Formulierung *„alsbaldiger Abriss“* halten wir ebenfalls für eine unpassende Formulierung und würden als Alternative den *„alsbaldigen Abbruch“* vorschlagen.