



IVD Stellungnahme

zum Entwurf der Ertragswertrichtlinie

Aktenzeichen: Ref.SW I 2 – 4124.4/4

16. Juni 2014

Stellungnahme zum Entwurf der Ertragswertrichtlinie vom 5. Mai 2014

Der Immobilienverband Deutschland IVD, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V bedankt sich für die Einbindung und möchte zum Richtliniennetzwurf wie folgt Stellung nehmen.

Der nunmehr der breiten Fachöffentlichkeit zur Verfügung gestellte und seit langem erwartete Entwurf der Ertragswertrichtlinie (Entwurfsstand 05.05.2014) stellt eine umfänglichere und ausführliche Darstellung der in den § 17 bis § 20 - Unterabschnitt 2, Ertragswertverfahren, der ImmoWertV enthaltenen Regelungen dar.

Ähnlich wie bereits bei den vorhergehenden Richtlinien (Sachwertrichtlinie und Vergleichswertrichtlinie) versucht der Richtliniengeber, dem Sachverständigen strengere Regeln für die Wertermittlung mitzugeben, was ihn teilweise in seinem freien sachverständigen Handeln weiter einschränkt. Erstmals gibt der Richtliniengeber dem Sachverständigen auch Richtwerte für die Berücksichtigung von Bewirtschaftungskosten an die Hand. Zwar handelt es sich hierbei um bundesdurchschnittliche Werte, gerade im gewerblichen Bereich dürfte es jedoch durchaus vorteilhaft sein, Wertvorgaben für alle Sachverständigen vorzufinden. Dies gilt vor allem, weil es sich bei den ausgewiesenen Werten nur um Anhaltspunkte handelt, die erst zur Anwendung kommen, wenn keine tatsächlichen oder (marktüblichen) Werte abgeleitet werden können.

1. Allgemeines (Nr. 2 Abs. 2 der RL)

"Das Ertragswertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen..., insbesondere bei Mietwohnhäusern und Gewerbeimmobilien."

Die vorstehende Aufzählung sollte der Vollständigkeit halber formal wenigstens noch um die **gemischt genutzten Objekte** und **Geschäftsimmobilien** erweitert werden. Der Richtliniengeber selbst hat diese Begrifflichkeiten in seiner Anlage 1 (Orientierungsrahmen für Bewirtschaftungskosten) auch so benannt.

2. Reinertrag, Rohertrag (Nr. 5 Abs. 4 und 5 der RL)

"Für die Ermittlung des Rohertrags ... sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten darzustellen und sachverständig zu würdigen."

"Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück."

Dieser Passus zeigt deutlich auf, dass der Sachverständige für die Würdigung der Vertragsdaten selbst verantwortlich ist und nur die Erträge aus dem Grundstück zu beachten hat. Gerade unter Hinzuziehung der Begrifflichkeit der *"Pachtverhältnisse"* sollte hier jedoch noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass sich die vereinbarte Pacht üblicherweise auch auf das Inventar und Zubehör erstreckt.

Ein entsprechender Pachtvertrag ist somit selbstverständlich sachverständig zu würdigen - jedoch sollte hier der Hinweis ergänzt werden ... **„und um die ggf. enthaltene Pacht für Inventar und Zubehör zu mindern.“**

"Weichen die tatsächlich erzielten Erträge erheblich von den marktüblich erzielbaren, ortsüblichen erzielbaren Erträgen ab Eine erhebliche Abweichung der tatsächlichen von den marktüblichen erzielbaren Erträgen"

In diesem Passus wird dem Sachverständigen zwar gesagt, dass er eine Abweichung der Ertragssituation in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen hat, es fehlt jedoch eine konkrete Vorgabe, was **erhebliche Abweichungen** sind. Somit ist jeder Sachverständige frei in seiner eigenen Interpretation, wann die Schwelle der Erheblichkeit überschritten ist. Eine Bezifferung der Abweichung (wie beispielsweise in der steuerlichen Wertermittlung mit 20 %) würde den Sachverständigen zwar weiter in seiner Würdigung einschränken, hätte jedoch den Vorteil, dass nicht eigene Interpretationen z.B. erst bei 50 % Abweichung beginnen.

Grundlegend hält daher der IVD eine wertmäßige Einstufung, wann eine erhebliche Abweichung vorliegt, in diesem Fall für durchaus sinnvoll. Anbieten würde sich hier, wie auch in anderen Fällen, eine prozentuale Darstellung möglicher Abweichungen.

3. Bewirtschaftungskosten (Nr. 6 Abs. 2 und 3 der RL)

"Für die Ermittlung der Höhe der Bewirtschaftungskosten sind die tatsächlich anfallenden Bewirtschaftungskosten auf ihre Marktgängigkeit zu prüfen.... Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen. Hierfür gibt Anlage 1 Anhaltspunkte."

Unter den Selektionskriterien für die Ableitung der Bewirtschaftungskosten (BWK) fehlt nach Ansicht des IVD im Absatz 2 der Zwischenschritt der Nennung der marktüblichen Bewirtschaftungskosten, so dass an erster Stelle richtigerweise die BWK aus den tatsächlichen Bewirtschaftungskosten abzuleiten sind. Erst wenn keine tatsächlichen BWK vorliegen oder diese für die jeweilige Gebäudeart nicht als marktüblich anzusehen sind, kommen *marktübliche Bewirtschaftungskosten zum Ansatz*. Soweit sich weder tatsächliche noch marktübliche Bewirtschaftungskosten ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen, wie sie z.B. als Anhaltspunkte in Anlage 1 der Richtlinie bereitgestellt werden.

Absatz 3 hingegen greift im weiteren Verlauf genau diese in Absatz 2 fehlende Begrifflichkeit der *marktüblichen Bewirtschaftungskosten* wieder auf und besagt, dass bei erheblichen Abweichungen zwischen den tatsächlichen BWK und den marktüblichen BWK die Differenz wieder als boG (besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal) zu berücksichtigen ist. Hier ist auf die Ausführungen zu 2. (Reinertrag) zu verweisen - wie definiert sich diese erhebliche Abweichung ...

4. Liegenschaftszinssatz (Nr. 7 Abs. 3 der RL)

"Im Rahmen der Ertragswertermittlung ...Dabei sind vorrangig die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zu verwenden. Kann vom Gutachterausschuss ... kein zutreffender Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt werden, können Liegenschaftszinssätze von vergleichbaren Gebieten verwendet oder ausnahmsweise Liegenschaftszinssätze ... sachverständig geschätzt werden."

Hier liegt eine Beschränkung des Richtliniengebers in Bezug auf die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen vor, wie seinerzeit schon in einem der ersten Entwürfe der Vergleichsrichtlinie zur Ableitung der originären Vergleichspreise vorhanden war.

Mit dem Wort "vorrangig" wird dem Sachverständigen die Pflicht auferlegt, seinen Liegenschaftszinssatz zwingend den Vorgaben des örtlichen Gutachterausschusses zu entnehmen. Erst wenn **keine** Datengrundlagen beim Gutachterausschuss vorhanden sind und in dem betreffenden Gebiet keine Datengrundlage vorliegt, darf der Gutachter vergleichbare Liegenschaftszinssätze aus anderen Gebieten verwenden oder ausnahmsweise den Liegenschaftszins auch sachverständig schätzen.

Dadurch entzieht der Richtliniengeber dem Sachverständigen die Möglichkeit, auch Liegenschaftszinssätze anderer Datenableitungen (wie z.B. diejenigen vom IVD oder von Sprengnetter ...) anstelle der vom Gutachterausschuss bereitgestellten Daten heranzuziehen.

Hier ist nach Ansicht des IVD eine Entschärfung der Richtlinie erforderlich, z.B. indem das Wort "vorrangig" durch die Worte "insbesondere" oder „regelmäßig" ersetzt wird. Weiter sollte es wie folgt heißen:

"Anstelle der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Daten können auch Liegenschaftszinssätze anderer Anbieter unter Berücksichtigung der Modelkonformität der Ableitung der Liegenschaftszinssätze angesetzt werden, wenn dies eingehend begründet wird."

Außerdem sollte für den Ansatz von Liegenschaftszinssätzen aus vergleichbaren Gebieten noch der Zusatz eingefügt werden, dass diese bei vorliegenden Abweichungen an die regionalen und allgemeinen Verhältnisse angepasst werden müssen.

5. Besondere Ertragsverhältnisse (Nr. 11.1 der RL)

Hier ist ebenfalls wieder der Wortlaut der "erheblichen Abweichungen" aufgeführt. Wir verweisen auf die Ausführungen zu Punkt 2.

6. Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (Anlage 2 der RL)

Bei den Bewirtschaftungskosten ist der Erläuterungsteil um die marktüblichen Bewirtschaftungskosten zu ergänzen.

Kompetenzen des 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, der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater, Immobilienmakler, Bauträger, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister und Bewertungs-Sachverständige und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.

Die IVD-Makler vermitteln jährlich fast 120.000 Kaufverträge für Immobilien im Wert von rund 20 Milliarden Euro. Die rund 1.500 Verwalter im IVD betreuen circa 1,8 Millionen Wohnungen, darunter fast 40 Prozent des Bestandes an Eigentumswohnungen in Deutschland. Die Sachverständigen im IVD erstellen Gutachten nach den anerkannten Bewertungsregeln. Sie sind Garant für die solide Bewertung von Immobilien.

Dem IVD Bundesfachausschuss der Sachverständigen sitzen vor Ludger Kaup und Mathias Vieth. Verantwortlich in der IVD Bundesgeschäftsstelle ist Hans-Joachim Beck.

Immobilienverband Deutschland IVD

Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Littenstraße 10 ■ 10179 Berlin

Präsident: Jens-Ulrich Kießling
Stellv. & Vizepräsident: Jürgen Michael Schick
Bundesgeschäftsführerin: Sun Jensch
www.ivd.net