

Herrn Regierungsdirektor
Dr. Johannes Stemmler
Bundesministerium für Verkehr, Bau und
Stadtentwicklung
Referat S W 11
Invalidenstraße 44
10115 Berlin

Name: Thomas-Andreas Ziesenitz
Telefon: (0 30) 81 92 – 1 73
Telefax: (0 30) 81 92 – 1 78

19. Mai 2008

Novellierung der Wertermittlungsverordnung (WertV)

hier: Unsere Stellungnahme zum Bericht des Sachverständigengremiums zur
Überprüfung des Wertermittlungsrechts

Sehr geehrter Herr Dr. Stemmler,

wir begrüßen die Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Bau (BMVBS) und Stadtentwicklung zur Überprüfung des Wertermittlungsrechts. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zu einer Stellungnahme zu dem uns am 15. April 2008 übersandten Bericht des Sachverständigengremiums.

Zu dem Bericht des Sachverständigengremiums haben wir im Einzelnen die folgenden Anmerkungen:

▪ **ad § 1 „Anwendungsbereich“**

Das Sachverständigengremium befürwortet, den Marktbezug der Wertermittlung stärker hervorzuheben und in § 1 den Begriff „Verkehrswert“ analog zum BauGB durch den in Klammern gesetzten Zusatz (Marktwert) zu ergänzen. Wir regen an, die Definition ganz auf den Begriff „Marktwert“ auszurichten und den tradierten deutschen Begriff „Verkehrswert“ in Klammern nachzustellen: „Marktwert (Verkehrswert)“.

Auch die Einführung des Begriffspaares „Kapitalisierungszinssatz (Liegenschaftszinssatz)“ würde den an internationale Gepflogenheiten angelehnten Sprachgebrauch gegenüber den tradierten deutschen Begriffen bevorzugen (siehe § 11). In der Wertermittlungsverordnung sollte eine einheitliche Vorgehensweise zum besseren durchgehenden Verständnis angestrebt werden.

- **ad § 3 „Zustand des Grundstückes und allgemeine Wertverhältnisse“**

Die Einführung eines „Qualitätsstichtages“ in § 3 können wir nicht nachvollziehen. Wir sprechen uns für die Beibehaltung des Begriffes „Wertermittlungsstichtag“ aus. Aus unserer Sicht ist § 3 verständlich und klar formuliert und bedarf keiner Anpassung.

Wir unterstützen das Anliegen, stärker zu verdeutlichen, dass die Verkehrswertermittlung nicht nur auf stattgefundenere Ereignisse aus der Vergangenheit reagiert, sondern auch die Entwicklung in der Zukunft im Blick hat. Der Formulierungsvorschlag für § 3: „Künftige Entwicklungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.“ sollte deshalb unserer Auffassung nach um der Klarheit Willen durch den Passus: *„... und keine spekulativen Elemente enthalten.“* ergänzt werden.

- **ad § 10 „Umrechnungskoeffizienten“**

Wir schließen uns der Auffassung an, dass sich die Vorschrift zu den Umrechnungskoeffizienten im Wesentlichen bewährt hat. Wir halten jedoch den Formulierungsvorschlag für § 10 Abs. 1, demzufolge neben dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung auch die Grundstücksgröße und -tiefe als Regelbeispiel der durch Umrechnungskoeffizienten zu erfassenden Abweichungen zu nennen sei, für entbehrlich. Die Erläuterungen sind unserer Auffassung nach eher dem Regelungsbereich der WertR zuzuordnen.

- **ad § 11 „Liegenschaftszinssatz“**

Das Sachverständigengremium schlägt – zur Angleichung an den internationalen Sprachgebrauch – vor, den Begriff „Liegenschaftszinssatz“ in den Begriff „Kapitalisierungszinssatz“ zu ändern. Fortan würde demnach die Kapitalisierung der (nachhaltigen) Reinerträge beim Verkehrswert mit Hilfe eines „Kapitalisierungszinssatzes“ erfolgen.

Der Begriff „Kapitalisierungszinssatz“ sollte unserer Auffassung nach nur im Zusammenhang mit dem Begriff „Liegenschaftszinssatz“ verwendet werden, z. B. „Kapitalisierungszinssatz (Liegenschaftszinssatz)“. Alternativ schlagen wir vor, den Begriff „Liegenschaftszinssatz“ zu belassen.

Der Begriff „Kapitalisierungszinssatz“ wird bereits in der Beleihungswertermittlung verwendet. Die gleichnamige Verwendung des Begriffes „Kapitalisierungszinssatz“ für die Ermittlung von Beleihungswerten und von Marktwerten würde zu Missverständnissen führen. Beiden Verfahren liegt ein unterschiedliches Begriffsverständnis zu Grunde. Im Falle des Marktwertes handelt es sich um einen aus dem Markt abgeleiteten Zinssatz für die Ver-

zinsung des in Grundstücken angelegten Kapitals, im Falle des Beleihungswertes handelt es sich um einen regulatorisch vorgegebenen Wert. Auch der „Kapitalisierungszinssatz“ im Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF) deckt sich nicht mit dem Verständnis über den „Liegenschaftszinssatz“.

▪ **ad §§ 13, 15, 20, 21 und 28 „Vorschriften zur Bodenwertermittlung“**

Nach Ansicht des Sachverständigengremiums soll mit der verbindlichen Anordnung des Vergleichswertverfahrens der Grundsatz geregelt werden, dass der Bodenwert ohne Berücksichtigung der Bebauung ermittelt wird. Die Annahme einer generellen Bodenwertdämpfung widerspreche den gesetzlichen Vorschriften zur Wertermittlung.

Wir begrüßen es, dass die Bodenwertermittlung künftig „ohne Bodenwertdämpfung“ vorgenommen werden soll und schließen uns der Auffassung des Sachverständigengremiums an. Die Formulierung, dass eine Bodenwertermittlung „ohne Berücksichtigung der Bebauung“ durchgeführt werden soll, halten wir jedoch für missverständlich. Die Begriffe sollten berichtigt werden.

▪ **ad §§ 15 und 16 „Ermittlungsgrundlagen, Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen“**

Das Sachverständigengremium erwägt, das in der Wertermittlungsverordnung bisher alleinig geregelte „umfassende Ertragswertverfahren“ als so genanntes „erweitertes Ertragswertverfahren“ zu führen. Es spricht sich dafür aus, das in den Wertermittlungsrichtlinien eingeführte „vereinfachte Ertragswertverfahren“ künftig unter der Bezeichnung „allgemeines Ertragswertverfahren“ zu führen und es nunmehr als Grundverfahren anzusehen. Hiermit wäre es das in erster Linie anzuwendende Wertermittlungsverfahren. Unter besonderen Anwendungsvoraussetzungen, z. B. wesentliche Änderungen der Ertragsverhältnisse, wird die Anwendung eines „Discounted-Cash-Flow-Verfahrens (DCF)“ vorgeschlagen.

Wir sind der Auffassung, dass es sich bei dem so genannten „erweiterten Ertragswertverfahren“ und dem „allgemeinen Ertragswertverfahren“ um mathematisch identische Wertermittlungsverfahren handelt. Es ist deshalb auch nicht nachvollziehbar, warum in der Wertermittlungsverordnung künftig zwei alternative Bezeichnungen für das selbe Verfahren geführt werden sollen.

Das im Bericht des Sachverständigengremiums vorgeschlagene „normierte Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF)“ ist unserer Auffassung nach nicht sinnvoll, da es in seiner vorgesehenen Ausgestaltung ergebnisgleich mit den normierten Ertragswertverfahren wäre. Vermutlich würde es in dieser Ausgestaltung international nicht anerkannt werden.

▪ **ad § 18 „Bewirtschaftungskosten“**

Das Sachverständigengremium hat sich dafür ausgesprochen, die Modernisierungskosten nur in solchen Fällen zusätzlich als Bewirtschaftungskosten aufzunehmen, in denen Grundstücke einer starken Belastung oder einem schnellen Wechsel von Nutzeransprüchen ausgesetzt sind. Dies wird z. B. bei Hotels oder Einkaufszentren unterstellt. In den übrigen Fällen wären Modernisierungskosten als sonstige Wertbeeinflussende Umstände in der Wahl des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen.

Wir lehnen die Berücksichtigung von Modernisierungskosten im Liegenschaftszinssatz ab. Der Begriff „Modernisierung“ ist in Übereinstimmung mit dem Mietrecht definiert, der Begriff Modernisierungsrisiko stammt aus der Beleihungswertermittlungsverordnung (siehe § 11 Abs. 7 BelWertV). Der Begriff ist unserer Auffassung nach auch in der Wertermittlungsverordnung neu zu definieren.

▪ **ad § 16 Abs. 3 „Kapitalisierung und Abzinsung“**

Das Sachverständigengremium schlägt vor, der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor soll unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer, der üblichen Zahlungsweise und des jeweiligen Kapitalisierungszinssatzes abgeleitet werden.

Nach unserem Verständnis werden Mieten im Voraus gezahlt, und Erträge in der Ertragswertberechnung nachschüssig betrachtet. In dieser Weise wird auch der Liegenschaftszinssatz ausgewertet. Wir können nicht erkennen, welchen Methodenansatz das Sachverständigengremium verfolgt und bitten darum, seine Position zu verdeutlichen.

Für Rückfragen oder ein Gespräch stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands


(Lothar Jerzembek)


(Thomas-Andreas Ziesenitz)