

Institut der Wirtschaftsprüfer
in Deutschland e.V.
Postfach 32 05 80
40420 Düsseldorf

Sinzig, den 30.01.2013

Stellungnahme zum Entwurf des IDW Standards „Grundsätze zur Bewertung von Immobilien“ (IDW ES 10)

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 27. Juni 2012 hat das Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) den Entwurf eines IDW Standards „Grundsätze zur Bewertung von Immobilien“ (IDW ES 10) veröffentlicht und bis zum 31. Januar 2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gerne nutzen wir diese Möglichkeit und unterbreiten Ihnen für Ihren neuen Standard nachfolgend einige Ergänzungs- und Änderungsvorschläge.

Vorab möchte ich Ihnen jedoch Sprengnetter Immobilienbewertung kurz vorstellen.

Kurzvorstellung Sprengnetter Immobilienbewertung

Unser Unternehmen wurde vor mehr als 30 Jahren von Dr. Hans Otto Sprengnetter gegründet und hat sich seitdem als Komplettanbieter im Bereich der Immobilienbewertung etabliert. Mit über 90 hochqualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern betreuen wir heute mehrere tausend Bewertungssachverständige sowie viele andere Akteure aus der Immobilienwirtschaft.

Unsere Angebotspalette umfasst insbesondere:

- Aus- und Weiterbildung
bundesweites Angebot mit gestuftem Ausbildungs- und Qualifizierungskonzept
- Zertifizierung
akkreditiert nach ISO 17024 für Markt- und Beleihungswertermittlung
- Softwarelösungen
für Sachverständige, Gutachterausschüsse, Kreditinstitute, Immobilienmakler
- Fachverlag & Service
Lehrbücher, Kommentare, Arbeitsmaterialien, Zeitschrift, Hotline
- Marktforschung
rd. 60 Expertengremien, Marktdaten, Marktstudien, Forschungsberichte

- **Bewertungsdienstleistungen**
Gutachten, Portfoliobewertungen, Objektbesichtigungen, Energieausweise

Dr. Hans Otto Sprengnetter hat die moderne deutsche Wertermittlungstheorie wesentlich geprägt. Die in den Normen BauGB 2009, ImmoWertV 2010 und SW-RL 2012 enthaltenen Neuerungen basieren im Wesentlichen auf den von ihm in den letzten drei Jahrzehnten entwickelten Theorien und Modellen.

Sprengnetter Immobilienbewertung hat unter anderem das voll automatisierte Immobilienbewertungssystem „TEN2CLICK“ entwickelt. Viele große deutsche Kreditinstitute setzen dieses System zur massenhaften Markt- und Beleihungswertermittlung insbesondere bei der Vergabe von Krediten im Kleindarlehensbereich ein. Die Softwarelösung wurde von der DGR Wirtschaftsprüfung nach den Maßgaben des IDW Standards 880 geprüft. Der anstehenden Anschlussüberprüfung soll u.a. auch der neue IDW Standard ES 10 zugrunde gelegt werden.

Grundsätzliche Anmerkungen

Der IDW Standard soll gemäß den Ausführungen in Tz. 1 die Grundsätze darlegen, nach denen Wirtschaftsprüfer Immobilien bewerten oder die sie als Grundlage für die Beurteilung von Immobilienbewertungen heranziehen. Die in dem Standard dargelegten Grundsätze sollen nur den Rahmen festlegen, in dem die eigenverantwortliche Lösung des Bewerter liegen muss. Vor diesem Hintergrund sollten alle Regelungen noch einmal hinterfragt werden. Keinesfalls sollte der vom IDW Standard gesetzte Rahmen enger als der der gesetzlichen Vorschriften (insbesondere der der ImmoWertV) gefasst sein.

Der IDW Standard nennt eine Vielzahl von Bewertungsanlässen. Es wird leider nicht deutlich gemacht, für welche Bewertungsanlässe die Grundsätze gelten sollen. Die jetzige Entwurfssfassung eignet sich nicht als Standard für alle denkbaren Bewertungsanlässe.

Ebenso wenig wird deutlich, ob die Grundsätze nur auf die Bewertung von in Deutschland gelegenen Grundstücken oder auch auf die Bewertung von Grundstücken im Ausland angewendet werden sollen. Für eine Bewertung von Auslandsimmobilien leistet die derzeitige Entwurfssfassung zu wenig Hilfestellungen. Die meisten Regelungen lassen sich bei Auslandsimmobilien kaum anwenden.

Die Gliederung des Standards sollte grundlegend überarbeitet werden. Es wird empfohlen, sich dabei an der Gliederung der ImmoWertV zu orientieren. Insbesondere sollten die Themen „Verfahrenswahl“ und „Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ an zentraler Stelle für alle Verfahren gemeinsam behandelt werden.

Anmerkungen im Einzelnen

zu 1. Vorbemerkungen

Tz. 3:

Es wird ausgeführt, dass für die Bewertung auch maßgeblich ist, in welcher Funktion der Wirtschaftsprüfer tätig wird. Dies ist sehr missverständlich. Warum sollen für eine Immobilienbewertung, die ein Wirtschaftsprüfer beurteilt andere Grundsätze gelten als für die Immobilienbewertungen, die der Wirtschaftsprüfer selber durchführt?

zu 2. Begriffliche Grundlagen und Bewertungsanlässe

Tz. 4:

Die Definition des Grundstücks entspricht nicht den deutschen gesetzlichen Vorgaben. Nicht ein Grundstück sondern ein Flurstück wird in Deutschland durch Vermessung gebildet. Für die Immobilienbewertung von besonderer Bedeutung ist das Grundstück im Sinne des BGB und des Grundbuchrechts. Ein solches Grundstück kann aus mehreren räumlich voneinander getrennt liegenden Flurstücken bestehen. Die Definition sollte grundlegend überarbeitet oder weggelassen werden.

Einer Definition des Begriffs Gebäude bedarf es nicht. Ganz bewusst verwendet die ImmoWertV stattdessen den allgemeineren Begriff „bauliche Anlagen“.

Tz. 6:

Es gibt eine Vielzahl von Wertbegriffen (Marktwert, Beleihungswert, Grundbesitzwert, Versicherungswert, Einheitswert etc.). Es sollte klargestellt werden, welchen Wert der IDW Standard definieren möchte. Es wird davon ausgegangen, dass der Marktwert i.S.d. § 194 BauGB und des § 16 PfandBG gemeint ist. Gegenüber den gesetzlichen Definitionen des Marktwerts ist die Definition des Wertbegriffs im IDW Standard stark verkürzt. Anstelle einer eigenen Definition sollte auf die umfassenderen gesetzlichen Definitionen Bezug genommen werden.

Tz. 9:

Sofern es in dem Standard um Marktwertermittlung i.S.d. § 194 BauGB geht, hat jede Bewertung einen Transaktionsbezug. Denn der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. Mit anderen Worten: Bei jeder Marktwertermittlung wird eine Transaktion unterstellt. Das gilt auch für die in Tz. 11 genannten „sonstigen“ Bewertungsanlässe „Vermögensauseinandersetzungen und Nachlassregelungen“. In diesem Sinne sind auch diese Anlässe transaktionsbezogene Bewertungsanlässe. Die Gliederung der Bewertungsanlässe ist insofern missverständlich. Es wird empfohlen, in Tz. 9 besser von einem Bewertungsanlass „Investorenberatung“ zu sprechen.

Tz. 11:

Es sollte klargestellt werden, dass die Grundsätze des IDW Standards nicht ohne weiteres auf die in Tz. 11 genannten Bewertungsanlässe angewendet werden können. Andernfalls muss im Detail danach unterschieden werden. So müsste bspw. Tz. 14 um diesbezügliche Aussagen ergänzt werden.

Tz. 13:

Gebäude oder Teilgebäude sind in Deutschland nicht verkehrsfähig. Insofern stehen diese bei einer Marktwertermittlung nicht im Fokus. Bewertet werden Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurechte). Eine Unterscheidung in „Grundstück“ und „Grundstück einschließlich der aufstehenden Gebäude“ macht vor dem Hintergrund der gesetzlichen Definition des Grundstücks keinen Sinn. Der Satz könnte somit alternativ lauten: *Bei der Immobilienbewertung stehen unbebaute und bebaute Grundstücke sowie grundstücksgleiche Rechte im Fokus.*

Tz. 15:

Sofern unter Typisierung eine vereinfachte Wertermittlung verstanden wird, in der nicht alle sondern nur einige wenige wesentliche Wertparameter berücksichtigt werden, ist die Aussage sicherlich falsch, dass unabhängig vom konkreten Bewertungsanlass eine Typisierung möglich ist. Bei vielen Bewertungsanlässen ist eine Typisierung in diesem Sinne eher unzulässig (z.B. bei Wertermittlungen nach dem BauGB oder auch bei Beleihungswertermittlungen im Großdarlehensbereich). Typisierungen sind z.B. üblich bei steuerlichen Wertermittlungen nach dem BewG, der Beleihungswertermittlung im Kleindarlehensbereich und bei Portfoliobewertungen.

Die für eine Typisierung genannten Kriterien sind sehr unvollständig und erscheinen vor dem Hintergrund der Vielzahl unterschiedlicher Objektarten willkürlich

zu 3. Bewertungsverfahren

Tz. 16:

Auch die Investment Method zählt zu den nicht normierten Verfahren.

Hier sollten vergleichbar mit § 8 ImmoWertV grundsätzliche Aussagen zur Verfahrenswahl gemacht werden. Dies ist insbesondere erforderlich, weil die normierten und nicht normierten Verfahren in der Folge als gleichwertig dargestellt werden. Über die Regelungen des § 8 ImmoWertV hinaus muss jedoch deutlich gemacht werden, in welchen Fällen die Verwendung nicht normierter Verfahren zulässig und sinnvoll ist. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn die zu bewertende Immobilie im Ausland liegt (sofern das überhaupt Gegenstand des Standards sein soll), wenn für die normierten Verfahren keine geeigneten Daten zur Verfügung stehen oder bei Portfoliobewertungen. Bei vielen Bewertungsanlässen ist die Verwendung nicht normierter Verfahren quasi unzulässig.

Die Verfahrenswahl hängt insbesondere von folgenden Kriterien ab:

- Bewertungsanlass
- Lage des Grundstücks im Inland oder Ausland
- Objektart
- Verfügbarkeit der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Tz. 17:

Die Anwendung ertragsorientierter Verfahren ist als stützendes Verfahren auch für andere Immobilien sachgerecht. Darüber hinaus spielt gemäß § 8 ImmoWertV für die Verfahrenswahl auch die Verfügbarkeit der Daten eine entscheidende Rolle.¹⁾ Siehe hierzu auch die Anmerkungen zu Tz. 16.

Tz. 18:

Nur das DCF-Verfahren ist ein Prognoseverfahren. In den übrigen genannten ertragsorientierten Verfahren wird die Entwicklung der Erträge und Bewirtschaftungskosten vom Sachverständigen

1) Vgl. Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV - Das neue Wertermittlungsrecht (Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung). Sprengnetter GmbH, Sinzig 2010, S. 69.

nicht prognostiziert. Es wird vielmehr ein am Wertermittlungsstichtag marktüblich zu erzielender Ertrag in Ansatz gebracht, von dem die marktüblichen Bewirtschaftungskosten abgezogen werden. Die Berücksichtigung der Wertentwicklung erfolgt im aus dem Markt abgeleiteten Kapitalisierungszinssatz.

Tz. 19:

Bei den in der ImmoWertV normierten Ertragswertverfahren werden die aus dem Mietvertrag resultierenden Besonderheiten nicht in den zu kapitalisierenden Überschüssen berücksichtigt. Ihr Werteinfluss wird vielmehr als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Ansatz gebracht.

Tz. 20:

Die Marktmiete ist grundsätzlich von der marktüblich erzielbaren Miete zu unterscheiden. Unter Marktmiete wird im Allgemeinen eine bei Neuvermietung durchschnittlich erzielbare Miete verstanden. Bei der marktüblich erzielbaren Miete handelt es sich um eine Durchschnittsmiete aus Bestands- und Neuabschlussmieten i.S.d. § 558 BGB (siehe amtliche Begründung zur ImmoWertV).²⁾ Die Marktmiete ist deutlich volatiler als die marktüblich erzielbare Miete und weicht oft von letzteren erheblich ab.

Bei den genannten Quellen ist ebenfalls dementsprechend zu unterscheiden. Während sich aus den Mietspiegeln der Städte und Gemeinden i.d.R. unmittelbar die marktüblich erzielbare Miete ableiten lässt ist das bei den anderen genannten Quellen oft nicht der Fall. So veröffentlichen die Maklerhäuser und -verbände zumeist die Marktmiete. Aus diesen Informationen lässt sich die marktüblich erzielbare Miete nur indirekt ableiten.

Tz. 21:

Die Mietfläche ist eine Modellgröße. Maßgebend ist die Fläche, auf die die herangezogenen Vergleichsmieten der jeweiligen Quelle abstellen.

Die in Tz. 21 genannten Definitionen gelten nur für Grundstücke im Inland. Erneut tritt hier das Problem auf, dass eine diesbezüglich einleitende Klarstellung in dem Standard fehlt.

Tz. 23:

Die Abschreibung wird in der ImmoWertV anders als in der WertV (vgl. § 18 Absatz 1 Satz 1 WertV88) nicht mehr aufgeführt. Gemäß § 18 Absatz 1 Satz 2 WertV88 sollte die Abschreibung durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt sein. Diese Formulierung war (zumindest) irreführend, wenn nicht gar falsch. Die Abschreibungsbeträge können in der traditionellen Ertragswertformel (allgemeines Ertragswertverfahren) nämlich nur in der Miete bzw. dem Reinertragsanteil für die Gebäude enthalten sein.³⁾ Die Formulierung, dass Abschreibungen unberücksichtigt bleiben, ist somit nicht sachgemäß. Sie werden nur nicht gesondert angesetzt.

2) Vgl. Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV - Das neue Wertermittlungsrecht (Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung). Sprengnetter GmbH, Sinzig 2010, S. 154.

3) Vgl. Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV - Das neue Wertermittlungsrecht (Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung). Sprengnetter GmbH, Sinzig 2010, S. 160.

Tz. 26:

Die ImmoWertV wurde am 27.05.2010 im Bundesgesetzblatt Nr. 25 verkündet. Gemäß den Regelungen des § 24 ImmoWertV ist sie somit am 01.07.2010 in Kraft getreten; sie ersetzt ab diesem Tag die WertV. D.h., dass alle Verkehrswertermittlungen ab dann unter Bezug auf die Regelungen (insbesondere Begriffe, Legaldefinition, Paragrafenbezug) der ImmoWertV abzustellen sind. Maßgebend ist also der Tag der Gutachtenerstellung und nicht der Wertermittlungsstichtag, selbst wenn dieser vor dem 01.07.2010 liegen sollte.⁴⁾ Der Verweis auf die WertV sollte somit gelöscht werden.

Tz. 27:

Hier wird nur das allgemeine Ertragswertverfahren beschrieben. Es fehlen die diesbezüglichen Hinweise zum vereinfachten Verfahren und zum Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Es wird empfohlen, die Formulierung aus § 17 ImmoWertV zu übernehmen.

Tz. 28:

Entsprechend den Vorgaben in § 19 ImmoWertV sollte betont werden, dass es sich um „marktübliche“ umlegbare Bewirtschaftungskosten handelt.

Tz. 30:

Es wird empfohlen, auf die Definition der Restnutzungsdauer in § 6 Abs. 6 ImmoWertV Bezug zu nehmen.

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung finden sich nun in Anlage 3 der Sachwertrichtlinie. Diese sind an die Stelle der bisherigen Hinweise in der WertR 2006 getreten.

Tz. 31:

Es ist richtig, dass es zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse gehört, Liegenschaftszinssätze zu ermitteln. D.h. jedoch nicht, dass bei der Bewertung zwingend der vom Gutachterausschuss ermittelte Kapitalisierungszinssatz heranzuziehen ist. Die Veröffentlichungen des jeweiligen Gutachterausschusses sind lediglich eine geeignete Quelle für die Bestimmung des im Einzelfall benötigten Liegenschaftszinssatzes. Es gibt noch viele andere Stellen, die solche Daten nach den Maßgaben des § 14 ImmoWertV ableiten und bereit stellen. Auch viele Sachverständige leiten selber diese Daten ab. Oft sind diese Daten besser geeignet als die vom jeweiligen Gutachterausschuss bereit gestellten Daten. Im IDW Standard sollte deshalb nur unter Verweis auf § 14 Abs. 3 ImmoWertV geregelt werden, wie Liegenschaftszinssätze abzuleiten sind bzw. welche Anforderungen an die in der Wertermittlung verwendeten Liegenschaftszinssätze gestellt werden. Nicht geregelt werden sollte, von wem die Zinssätze abgeleitet werden.

An dieser Stelle wird der Rahmen, den die Grundsätze des IDW Standards geben soll, deutlich zu eng gesetzt.

Siehe auch die Anmerkungen zu Tz. 79.

4) Vgl. Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV - Das neue Wertermittlungsrecht (Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung). Sprengnetter GmbH, Sinzig 2010, S. 190.

Tz. 32:

Es wird auf die Ausführungen zu Tz. 27 verwiesen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die ImmoWertV noch eine in § 17 Abs. 3 geregelte weitere Variante des Ertragswertverfahrens kennt (Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge), die im IDW Standard unberücksichtigt bleibt.

Tz. 33:

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) sollten wie in der ImmoWertV an einer Stelle konzentriert für alle Verfahren geregelt werden.

Es sollte unbedingt klargestellt werden, dass die boG durch „**marktgerechte**“ Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Durch den Zusatz „marktgerecht“ wird deutlich, dass hier nicht Kosten sondern der Werteeinflüsse anzusetzen sind. Das bedeutet, dass die boG i.d.R. eine eigene Marktanpassung bedürfen. Sinnvollerweise sollte einfach auf die deutlich bessere Formulierung in § 8 Abs. 3 ImmoWertV Bezug genommen werden.⁵⁾

Der Verweis auf Tz. 36 ist nicht sinnvoll, da in der Investment Method anders als in den in Deutschland normierten Verfahren die Mietabweichungen nicht als boG sondern im Mietansatz berücksichtigt werden.

Tz. 34:

Die Investment Method ist kein Prognoseverfahren. Siehe die diesbezüglichen Ausführungen zu Tz. 18.

Tz. 39:

Der market value entspricht dem Marktwert und nicht dem Marktpreis (siehe auch Tz. 7).

Wenn der ARY aus dem Investitionswert⁶⁾ abgeleitet wird, dann ergibt sich bei Verwendung dieses Zinssatzes auch wieder der Investitionswert und nicht der Marktwert. Erneut stellt sich die Frage, für welchen Wertbegriff der IDW Standard Grundsätze regeln soll.

Tz. 50:

Bei einer Neuvermietung kann häufig eine höhere Miete als die marktüblich erzielbare Miete (entspricht der ortsüblichen Vergleichsmiete) erzielt werden. Im DCF-Verfahren sollte bei unterstellter Neuvermietung auch die prognostizierte Neuvertragsmiete angesetzt werden. Die Neuvertragsmiete ergibt sich nicht unmittelbar durch Indexierung der marktüblich erzielbaren Miete.

Tz. 61:

Überschrift „Diskontierungszinssatz“ passt nicht zum Inhalt der Textziffer (Kapitalisierungszinssatz). Es sollte klargestellt werden, dass als Kapitalisierungszinssatz je

5) Vgl. die ausführlichen Abhandlungen zur Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale in Sprengnetter (Hrsg.), Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2012, Teil 9, Kapitel 60 bis 62.

6) Der Investitionswert entspricht laut IDW Standard dem Marktwert zzgl. Erwerbsnebenkosten.

nach verwendetem Bewertungsmodell i.d.R. der Liegenschaftszinssatz nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV oder der ARY anzuwenden ist.

Tz. 72:

Der Liegenschaftszinssatz eignet sich für die Ermittlung des Diskontierungszinssatzes hervorragend als Basiszinssatz. Insbesondere durch Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ist es möglich, im DCF-Verfahren den erforderlichen Marktbezug (Bezug zu den für vergleichbare Immobilien gezahlten Kaufpreise) herzustellen. Natürlich ist der Liegenschaftszinssatz durch entsprechende Zu- und Abschläge an die Modellbesonderheiten des DCF-Verfahrens anzupassen.⁷⁾

Tz. 73:

§ 8 Abs. 1 ImmoWertV regelt: „Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“ D.h., die ImmoWertV fordert bei jeder Wertermittlung eine Plausibilisierung des Bewertungsergebnisses (sog. Würdigung der Aussagefähigkeit). Warum sieht der IDW Standard nur für das DCF-Verfahren eine solche Plausibilitätsprüfung vor?

zu 3.2 Vergleichswertverfahren gemäß ImmoWertV

Der Text sollte mit dem aktuellen Entwurf der Vergleichswertrichtlinie abgestimmt werden.

Tz. 76:

Wie soll man im Rahmen der Bewertung prüfen, ob die herangezogenen Vergleichskaufpreise zwischen „sachverständig aufgeklärten“ Käufern und Verkäufern ausgehandelt wurden? Sinnvoller ist hier die Formulierung in § 16 Abs. 2 PfandBG: „...wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Die Textziffer ist überflüssig, wenn in Tz. 6 auf die Marktwertdefinition in § 194 BauGB oder/und in § 16 PfandBG Bezug genommen wird.

Tz. 78:

Das Bewertungsobjekt sollte grundsätzlich besichtigt werden. Nicht nur bei Bewertungen im Vergleichswertverfahren.

Tz. 79:

Es ist richtig, dass es der gesetzliche Auftrag der Gutachterausschüsse ist, eine Kaufpreissammlung zu führen. Das heißt jedoch nicht, dass es keine anderen Institutionen gibt, die Kaufpreissammlungen führen. So haben z.B. viele Realkreditinstitute in den letzten Jahren umfangreiche Datenbanken mit Kaufpreisinformationen aufgebaut. Letztlich verfügt sogar jeder erfahrene Sachverständige über eine eigene Kaufpreissammlung. Die Kaufpreissammlungen der

7) Vgl. Sprengnetter (Hrsg.), Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Teil 1, Kapitel 9 (Marktkonforme Zinssätze), Abschnitt 8.4 (Ableitung aus dem Liegenschaftszinssatz).

Sachverständigen sind für eine genaue und sichere Bewertung oft besser geeignet als die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse. Denn der Sachverständige hat in aller Regel die Immobilien im Verkaufszustand besichtigt, die Gutachterausschüsse in aller Regel nicht. Es ist deshalb nicht sachgemäß, dass die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse als einzige Datenbasis genannt werden.

Für eine marktgerechte und sichere Bewertung ist es wichtig, dass die herangezogenen Vergleichspreise i.S.d. ImmoWertV geeignet sind. Wer die Vergleichspreise bereitstellt, ist hingegen weniger wichtig. Der IDW Standard sollte deshalb lediglich die Anforderungen an Vergleichspreise, nicht jedoch die Quelle regeln.

Siehe auch die Anmerkungen zu Tz. 31.

Tz. 80:

Alle in der ImmoWertV geregelten Verfahren besitzen die in Tz. 80 genannte Marktnähe. Denn es handelt sich bei allen Verfahren um verfahrenstechnische Umsetzungen des Preisvergleichs. Deshalb hat man in der ImmoWertV bewusst darauf verzichtet, dem Vergleichswertverfahren grundsätzlichen Vorrang einzuräumen. Auf die Betonung der Marktnähe des Vergleichswertverfahrens kann deshalb in Tz. 80 verzichtet werden.

Tz. 82:

Hier wird ausdrücklich die Bewertung von Grundstücken im Ausland erwähnt. Demnach soll der IDW Standard also auch für die Bewertung solcher Grundstücke gelten. Dann müsste dies jedoch grundsätzlich klargestellt und in allen Bereichen des Standards entsprechend differenziert behandelt werden.

Tz. 86:

Es wird nicht hinreichend zwischen Kaufpreisen, Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren unterschieden. In Tz. 86 dürften wohl Vergleichsfaktoren i.S.v. § 13 ImmoWertV gemeint sein.

zu 3.3 Sachwertverfahren gemäß ImmoWertV

Die Regelungen entsprechen nicht den aktuellen Maßgaben der ImmoWertV sondern basieren noch auf den außer Kraft getretenen Regelungen der WertV. Deshalb sind Tz. 90 bis Tz. 104 diesbezüglich komplett zu überarbeiten. Die Regelungen sollten zudem mit den Hinweisen der zwischenzeitlich in Kraft getretenen Sachwertrichtlinie abgestimmt werden.

Tz. 90:

Entscheidend ist für die Anwendung des Sachwertverfahrens die übliche Nutzung, nicht die tatsächliche Nutzung. Es kommt also nicht darauf an, ob die Ein- und Zweifamilienhäuser überwiegend selbstgenutzt sind. Entscheidend ist, dass sie üblicherweise selbstgenutzt werden.

Auch für das Sachwertverfahren gelten die in § 8 ImmoWertV geregelten Grundsätze für die Verfahrenswahl (Gepflogenheiten und Datengrundlage).

Das Sachwertverfahren wird auch als stützendes Verfahren zur Plausibilisierung des z.B. mittels Ertragswertverfahren ermittelten Bewertungsergebnisses eingesetzt.

Tz. 92:

In der Formel fehlt die Marktanpassung (Sachwertfaktor). Die WMB bilden zusammen mit den SWU die in der ImmoWertV geregelten boG.

BNK sind in den in der Sachwertrichtlinie veröffentlichten NHK 2010 eingerechnet und werden somit nicht mehr gesondert berücksichtigt.

Als geeignete Bezugseinheit kommt bei Wohnhäusern auch die Wohnfläche in Betracht.⁸⁾

Tz. 95:

Die neuen NHK 2010 beinhalten auch die Baunebenkosten.

Tz. 97:

Aus gutem Grund verzichtet die Sachwertrichtlinie auf eine Regionalisierung der NHK. Diese erfolgt über die Marktanpassung.

Tz. 101:

Die Wahl des Alterswertminderungsmodells ist eine Modellfrage. Wurden die verwendeten Sachwertfaktoren unter Verwendung der Alterswertminderung nach Ross abgeleitet, so ist bei deren Anwendung entsprechend vorzugehen. Deshalb regelt die ImmoWertV die Anwendung der linearen Alterswertminderung auch nur für den Regelfall.⁹⁾

Tz. 102:

Baumängel und Bauschäden zählen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen und werden in der ImmoWertV nicht mehr separat behandelt. Wichtig ist, dass deren Werteeinfluss grundsätzlich nicht den erforderlichen Ausgaben für deren Beseitigung entspricht. Dies macht die ImmoWertV deutlich, indem sie betont, dass deren Berücksichtigung durch Zu- und Abschläge in marktgerechter Höhe erfolgen soll. Das heißt, die Kosten bedürfen einer eigenen Marktanpassung.¹⁰⁾

Tz. 103:

Es fehlt insbesondere die Nennung der von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichenden Erträge. Diese sind laut § 8 ImmoWertV auch im Sachwertverfahren als boG zu berücksichtigen.

8) Vgl. Sauerborn in Sprengnetter (Hrsg.), Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2012, S. 86.

9) Vgl. Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV - Das neue Wertermittlungsrecht (Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung). Sprengnetter GmbH, Sinzig 2010, S. 183 und Kierig in Sprengnetter (Hrsg.), Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2012, S. 101.

10) Sprengnetter in Sprengnetter (Hrsg.), Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2012, S. 133.

Tz. 104:

Diesbezügliche Besonderheiten bestehen nicht nur im Sachwertverfahren.

Tz. 109:

Die Unterschiede zwischen Unternehmensbewertung und Immobilienbewertung sollten stärker herausgearbeitet werden. Die genannten weichen Faktoren Betreiber und Marke mögen den Unternehmenswert mitbestimmen, nicht jedoch den Marktwert der Immobilie.

Tz. 110:

Dies gilt nur dann, wenn dieser Umstand nicht bereits im angesetzten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt wird.

Tz. 115:

Da die Bindungsfrist i.d.R. nicht der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer entspricht ist in den in der ImmoWertV geregelten Verfahren grundsätzlich von der marktüblich erzielbaren Miete auszugehen. Der sich durch die Förderung ergebende Werteeinfluss ist als boG zu berücksichtigen. Die öffentliche Förderung kann sich werterhöhend und auch wertmindernd auswirken. Grundsätzlich ist auch eine vorzeitige Ablösung der Förderung und eine damit verbundene Erlöschen der Mietpreisbindung als Variante zu prüfen.

Tz. 123:

Wer ist mit Geschäftsführung gemeint? Der Auftraggeber für die Wertermittlung?

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen und vertiefende Gespräche zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Jochem Kierig

(Geschäftsleitung der Sprengnetter GmbH)

Sprengnetter GmbH
Barbarossastraße 2
D-53489 Sinzig/Rhein
Germany
T ++49 (0) 26 42 / 97 96-0
F ++49 (0) 26 42 / 97 96-69
E info@sprengnetter.de

Geschäftsführung:
Dr.-Ing. Hans Otto Sprengnetter

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Sinzig und ist eingetragen beim Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693. Sie ist haftpflichtversichert bei ERGO Versicherung AG, Victoriaplatz 2, 40198 Düsseldorf. Der räumliche Geltungsbereich ist Deutschland.

USt-IdNr.: DE 177462505