

# Der konsolidierte Entwurf der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)

## Was bleibt von den vorhergehenden Entwürfen und welche Änderungsvorschläge wurden umgesetzt?

Von Falk Rüdiger

Bereits in Ausgabe 5 des AIZ-Immobilienmagazins berichteten wir darüber, dass das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) derzeit an der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts einschließlich der Ermittlung des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) arbeitet. Dem Immobilienverband IVD wurde ein weitestgehend konsolidierter Entwurf der Richtlinie mit Stand vom 09.07.2013 durch das BMVBS mit der Bitte um Stellungnahme zur Verfügung gestellt. Unseres Erachtens handelt es sich hierbei um eine letztmalige Abfrage des BMVBS bei der Fachöffentlichkeit, sodass wir von einer endgültigen Veröffentlichung der Richtlinie noch in diesem Jahr ausgehen.

### Welche Änderungen wurden übernommen?

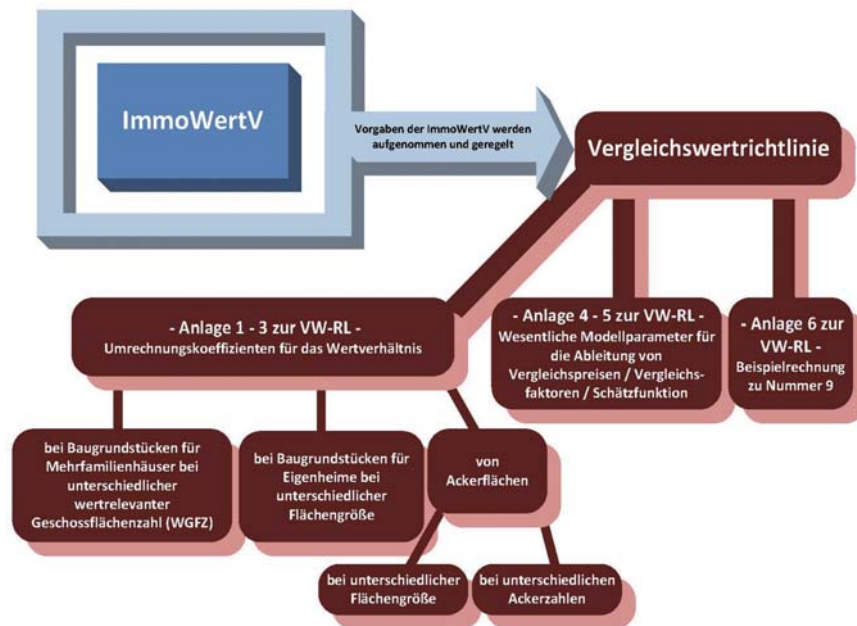
Die VW-RL soll die zum Vergleichswert-

verfahren (VWV) betreffenden Inhalte der bisher gültigen WertR 2006 (Kapitel 2.3 gesamt sowie die Nrn. 1.5.5 Abs. 2; 3.1.1.; 3.1.4.2; 3.4 sowie die Anlage 11) ersetzen und im Ergebnis eine einheitliche Ermittlung des Vergleichswerts von bebauten Grundstücken beziehungsweise des Bodenwerts sowohl von bebauten als auch von unbebauten Grundstücken sicherstellen. In der Richtlinie sollen somit die Vorgaben der Anwendung des VWV gemäß der ImmoWertV noch einmal ausführlich dargestellt und handhabbar gemacht werden. Der aktuelle Entwurfsstand sieht neben textlichen Ausführungen auch (nur noch) sechs Anlagen vor, wobei die Anlagen 1 - 3 noch in Bearbeitung sind und bisher noch nicht mit veröffentlicht wurden.

Die von vielen Verbänden der Immobilienwirtschaft gewünschten Ergänzungen zu den vorhergehenden Entwurfsstadien

der VW-RL sowie die geäußerte – unseres Erachtens teilweise berechtigte – Kritik an den Vorentwürfen der VW-RL haben beim Richtliniengeber Wirkung gezeigt. So wurde der Vorrang des VWV bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken im aktuellen Entwurf endgültig aufgegeben, was eine Gleichstellung aller Wertermittlungsverfahren nach sich zieht. Im Hinblick auf die theoretischen Grabenkämpfe, die hinsichtlich einer möglichen Vorrangigkeit des VWV geführt worden sind und teilweise noch geführt werden, bedeutet dies für die Befürworter dieser Sichtweise eine klare Niederlage. Sollte es bei der aktuellen Formulierung bleiben, sind bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken zukünftig alle Verfahren als gleichwertig anzusehen.

Wir befürworten 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 Vergleichsdaten vorliegt.



### Modellkonformität / Anpassung der Kaufpreise

Der Blick auf die Modellkonformität bleibt weiterhin ein fester Bestandteil des aktuellen Entwurfs der VW-RL. Wesentliche Voraussetzung für die Anwendung des VWV sind dabei die Daten (Vergleichspreise, Vergleichsfaktoren, Schätzfunktionen), die zur Verfügung stehen oder abgeleitet werden können, sowie die Kenntnis des Modells, indem diese Daten abgeleitet werden beziehungsweise wurden. Vor diesem Hintergrund benennen die aktuellen Anlagen 4 und 5

Modellparameter für die Ableitung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren sowie Schätzfunktionen.

So werden beispielsweise unter den Selektionskriterien für die Ableitung von Vergleichspreisen aus Kaufpreisen wertrelevante Faktoren wie die Gebäudeart, Lage und Grundstücksgröße aufgeführt. Nicht aufgenommen wurde unter anderem der bauliche Zustand. Die Beurteilung des baulichen Zustands setzt de facto eine Besichtigung der entsprechenden Objekte voraus. Diese ist für uns Sachverständige bei der Begutachtung eine Selbstverständlichkeit. Die Besichtigung aller auszuwertenden Vergleichsobjekte der Kaufpreissammlung durch die Gutachterausschüsse (GAA) ist in den meisten Bundesländern bei der derzeitigen Organisationsstruktur sowie der personellen Ausstattung der GAA nicht zu gewährleisten.

Die Leistungsfähigkeit der GAA – gerade in Bezug auf die Ermittlung des baulichen Zustands der Vergleichsobjekte – bleibt daher ein Kritikpunkt bei der Anwendung des VWV. Es bleibt die Frage offen, welche wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale die GAA in den Kaufpreissammlungen führen können. Es stellt sich weiterhin die Frage, welche Bedeutung den Kaufpreissammlungen der GAA unter Berücksichtigung des baulichen Zustands noch beizumessen ist, da selbst der aktuelle Entwurf der VW-RL solche Kaufpreise aus der Verwendung ausschließt, bei denen sich der Einfluss von einzelnen Grundstücksmerkmalen, wie zum Beispiel Baumängel und Bauschäden, nicht hinreichend sicher bestimmen lässt.

### Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

Deutlich verkompliziert wurde der aktuelle Entwurf der VW-RL im Hinblick auf die auszuwählenden (angepassten) Kaufpreise und somit die Betrachtung von Grenzwerten. Hierzu regelt die VW-RL derzeit Folgendes:

„Eine Beeinflussung durch ungewöhn-

liche 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.

Der in dem aktuellen Entwurf der Richtlinie festgeschriebene Rechenweg für die Bestimmung von Grenzwerten führt rein mathematisch betrachtet dazu, dass sich die Anzahl der als verwendbar einzustufenden Vergleichswerte deutlich vergrößert. Im Regelfall unserer getesteten Auswertungen liegen alle Werte – sogar deutliche Ausreißer – unter Berücksichtigung des vorgegebenen Rechenwegs des Richtlinienentwurfs im „akzeptablen Bereich“.

Die Neufassung zur Bestimmung der Grenzwerte scheint das Ergebnis jener Kritiker zu sein, die eine Betonung von mathematisch-statistischen Verfahren im Vorentwurf vermisst haben. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Neufassung in der Gestalt nach unserer Meinung nicht praxistauglich ist.

Die bis dato in den Vorentwürfen getroffene Regelung einer 30-prozentigen Abweichung vom Mittelwert der (angepassten) Kaufpreise zur Bestimmung von Grenzwerten halten wir für aussagekräftig und die daraus folgende Berechnung für praxistauglich. Es bleibt zu hoffen, dass der Richtliniengeber hier noch einmal seine Ausführungen überdenkt und zur bisherigen Regelung in den vorhergehenden Richtlinienentwürfen zurückkehrt.

### Nicht alle Kritikpunkte ausgeräumt

Neben der dargestellten kurzen Übersicht über die maßgeblichen Änderungen der aktuellen VW-RL, welche teilweise aus der vorhergehenden Kritik der

Fachöffentlichkeit resultieren, hält der Richtliniengeber beharrlich an einigen, in der Vergangenheit durchaus kritisch betrachteten Punkten fest. So ist die Verwendung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung weiterhin vorgesehen beziehungsweise de facto nach dem Wortlaut des aktuellen Entwurfs zur Pflicht geworden. Auch die Regelungen zum Liquidationswertverfahren bleiben Bestandteil der neuen VW-RL, obwohl diese wohl eher in der noch ausstehenden Ertragswertrichtlinie Anwendung finden sollten.

### Fazit

Vorbehaltlich der voranstehenden Anmerkungen halten wir zwar die derzeitige Darstellung der Berechnung der Grenzwerte für nicht praxistauglich und erachten auch die Vergleichbarkeit von Kaufpreisen – gerade unter Berücksichtigung des baulichen Zustands – weiterhin für kritisch, im Ergebnis bleibt jedoch festzuhalten, dass die in Bezug auf die vorhergehenden Entwürfe durch die verschiedenen Fachverbände angemerkten Kritikpunkte durchaus Wirkung gezeigt haben und der Richtliniengeber mit dem aktuellen Entwurf ein recht handhabbares Regelwerk für die Benutzer zur Verfügung gestellt hat. Es bleibt aber weiterhin abzuwarten, welche Regelungen in die endgültige Fassung der VW-RL übernommen werden und wie sich die noch ausstehenden Anlagen 1 - 3 gestalten. **1**

### Falk Rüdiger

Falk Rüdiger ist Geschäftsführer der in Berlin ansässigen RB Immo-Expertise GmbH mit dem Tätigkeitsschwerpunkt Immobilienbewertung. Die Stellungnahme, die das IVD-Fachreferat Sachverständige unter dem Vorsitz von Ludger Kaup zur Vergleichsrichtlinie abgegeben hat, hat Falk Rüdiger federführend verfasst.

