

Der Grundsatz der Modellkonformität

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. (§10 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV)

Oder mit eigenen Worten ausgedrückt: „Aus der Vielzahl von Bewertungsfällen auf den Immobilienmärkten werden Daten abgeleitet, die wiederum auf die Bewertung einer bestimmten Immobilie angewendet werden, um so einen marktkonformen Wert abbilden zu können.“ Die konsequente Einhaltung des Grundsatzes der Modellkonformität gewährleistet so marktkonforme Ergebnisse.

Allgemeine Regelung

Neben der eigenen Datensammlung und Marktkenntnis verwenden Sachverständige zur Bewertung von Immobilien auch Daten, die von den Gutachterausschüssen (§ 192 BauGB) der kreisfreien Städte und Landkreise abgeleitet wurden. Dazu übersenden der Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge an die regional zuständigen Gutachterausschüsse, die diese Kaufverträge auswerten und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten ermittelt. Diese sind insbesondere:

- Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken; diese werden für die Bodenwertermittlung benötigt.
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, z.B. bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche oder Bruttogrundfläche (Gebädefaktor) oder auf den jährlich erzielbaren Ertrag (Ertragsfaktoren); diese Faktoren bilden die Grundlage im Vergleichswertverfahren oder werden zur Plausibilisierung anderer Bewertungsverfahren verwendet.
- Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze): das sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden; diese Zinssätze werden für das Ertragswertverfahren benötigt.
- Sachwertfaktoren: mit diesen Faktoren werden die vorläufigen Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt angepasst; sie müssen bei der Sachwertermittlung unbedingt vorhanden sein.
- Indexreihen: sie werden bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse verwendet, um einzelne Wertermittlungsdaten an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen (z.B. Bodenpreisindexreihen).

Bei der Verwendung von Daten ist in jedem Bewertungsverfahren die erforderliche Modellbeschreibung, d.h. die Beschreibung der Herkunft und wie die Daten abgeleitet wurden, zu berücksichtigen und anzugeben (§ 12 Abs. 6 ImmoWertV). Hierzu gehören insbesondere:

1. die Angabe von Rahmendaten, z. B. zum Stichtag, auf den sich das zur Wertermittlung erforderliche Datum bezieht, zum Anwendungsbereich und zur Datengrundlage;
2. die Beschreibung der Stichprobe;
3. die Beschreibung der Ermittlungsmethodik;
4. die Beschreibung der verwendeten Parameter und der zugrunde gelegten Bezugseinheiten;
5. sonstige Selektionsparameter.

Zulässige Ausnahmen

Um den Grundsatz der Modellkonformität anwenden zu können, müssen Gutachterausschüsse zunächst entsprechende Daten abgeleitet haben. Das ist aber regelmäßig, insbesondere für Gewerbeimmobilien wie z.B. Autohäuser, Werkstattgebäude oder Lagerhallen nicht der Fall. Diese Objekte werden marktüblich im Ertragswertverfahren bewertet, da für Käufer dieser Immobilienart die erzielbaren Erträge bzw. eigene ersparte Mietaufwendungen im Fokus stehen und nicht die aus den historischen Herstellungskosten orientierten, gleichsam marktangepassten Sachwerte. Doch die benötigten Liegenschaftszinssätze können regelmäßig nicht ermittelt werden. In § 10 Abs. 2 ImmoWertV wurde eine entsprechende Regelung getroffen, um dennoch nach den Grundsätzen der ImmoWertV bewerten zu können. Liegen demnach für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die *nicht* nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt worden sind, so ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist. Gemeint sind gem. 10 (2) ImmoWertA insbesondere folgende Fallkonstellationen:

- a) Der Wertermittlungsstichtag liegt vor Inkrafttreten der geltenden ImmoWertV, also vor dem 1. Januar 2022. Für solche Wertermittlungsstichtage können in der Regel nur solche Daten vorliegen, die nach den für diesen Zeitpunkt geltenden Regelungen und Vorgaben ermittelt worden sind.
- b) Der Wertermittlungsstichtag liegt zwar nach dem 1. Januar 2022, jedoch liegen aufgrund des zeitlich geringen Abstands zum Tag des Inkrafttretens der ImmoWertV noch keine nach neuem Recht ermittelten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.
- c) Es werden sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten aus anderen Quellen herangezogen. In diesen Fällen ist insoweit von der ImmoWertV abzuweichen, als die Daten nach anderen Modellen bzw. Modellansätzen ermittelt wurden.

Andere Quellen i.S.v. Buchst. c) sind bei Gewerbeimmobilien neben eigenen Datensammlung des Sachverständigen z.B. auch Daten der Maklerverbände oder der Fachliteratur. Modellkonformität heißt in diesem Falle konsequenterweise: Werden Kapitalisierungszinssätze aus anderen Quellen verwendet, die unter Annahme eines gewissen Prozentsatzes an Bewirtschaftungskosten von den Roherträgen ermittelt wurden, so sind exakt diese Bewirtschaftungskostenansätze anzusetzen und nicht die Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV. § 10 Abs. 2 ImmoWertV schafft damit die erforderliche Grundlage, um dem übergeordneten Charakter des Grundsatzes der Modellkonformität Rechnung tragen zu können. Sich notwendigerweise ergebende „modellbedingte“ Abweichungen im Ergebnis des vorläufigen Verfahrensergebnisses sind erst am Ende des Bewertungsganges zu berücksichtigen.

Ansprechpartner

BURG Immobilienbewertung

Dr. Michael Burg

Telefon 033434 805200

info@burg-immobilienbewertung.de