

Welchen Einfluss die Corona-Pandemie auf die Wertermittlung hat.

Am 11. März 2020 hat die WHO¹ den Ausbruch des Corona Virus offiziell zur „Pandemie“, das heißt zur weltweit auftretenden, lebensbedrohlichen Infektionskrankheit erklärt. Seither befindet sich die ganze Welt in einem Ausnahmezustand mit Einschränkungen des öffentlichen Lebens, der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Betätigung in einem noch nie gekannten Ausmaß. Dieser Beitrag befasst sich mit der Frage, wieweit davon auch die Immobilienwirtschaft in Deutschland betroffen ist und was das konkret für die Immobilienbewertung bedeutet.

Auswirkungen der Pandemie auf die Immobilienwirtschaft

Auch wenn die Pandemie inzwischen über ein Jahr andauert, gibt es noch keine eindeutigen Erkenntnisse über ihre Folgen für die Immobilienwirtschaft. Es ist aber zu erkennen, dass sie vorhandene Probleme verstärkt, wie z. B. die schon bisher kritische Lage des innerstädtischen Einzelhandels und der Gastronomie, und dass sie Anpassungsreaktionen auslöst: im Zentrum von Stuttgart sind die Baustellen für den Umbau von Einzelhandels- zu Büroflächen nicht zu übersehen. Es wird aber gleichzeitig damit gerechnet, dass sich der durch die Pandemie beschleunigte Trend zum Homeoffice langfristig negativ auf den Bedarf an Büroflächen auswirken wird. Die Lage am Immobilienmarkt ist momentan unübersichtlich. Nur Wohnimmobilien werden wie bisher weiter stark nachgefragt, vor allem in den Ballungsräumen. „Der Markt ist derzeit in einer „Findungsphase““².

Wie soll die Immobilienbewertung auf die Unsicherheit reagieren?

Der Vorschlag, wegen der allgemeinen Unsicherheit während der Pandemie generell die Haftung für die in den Gutachten getroffenen Annahmen durch entsprechende „Disclaimer“ auszuschließen, wie es von Verbänden und in der Presse teilweise empfohlen wurde³, löst das Wertermittlungsproblem nicht. Aber auch rechtlich sind solche (einseitigen) Erklärungen wirkungslos. Es ist auch unbefriedigend und fachlich fragwürdig Werte, die mit dem vor der Krise gewonnenen Erkenntnismaterial ermittelt wurden, durch „besondere Marktabschläge“ pauschal zu reduzieren. Auch hier ist „Angst“ ein schlechter Ratgeber. Und die Devise „Augen zu und durch“, das heißt, die Krise einfach zu ignorieren, ist allenfalls bei einem absehbaren Ende der außergewöhnlichen Lage und Rückkehr zur Normalität ein guter Vorschlag. So weit sind wir heute noch nicht.

Bei Verkehrswertgutachten hat der Sachverständige stets die Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung maßgebenden Umstände zu berücksichtigen⁴. Das heißt, dass sich die pandemiebedingte Unsicherheit oder Verstärkung negativer Tendenzen beim Sachverständigen auf die Wahl der Bewertungsparameter auswirken werden. Man wird aktuell bei einem Ertragswertverfahren über ein Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum einer Kleinstadt die bisher gezahlten Mieten hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit noch einmal kritisch hinterfragen. Die Frage der Drittverwendungsfähigkeit einer solchen Immobilie gewinnt bei der Bewertung an Gewicht. Wenn die Krise länger anhält, werden schließlich auch in den veröffentlichten Daten für die Wertermittlung der Gutachterausschüsse und in den Marktberichten der Banken und Immobilienfirmen die Auswirkungen der Pandemie auf den Immobilienmarkt sichtbar werden, z. B. bei den Liegenschaftszinssätzen, Ertragsfaktoren oder den Kaufpreisen. Die Pandemie wird sich nicht abrupt, sondern durch routinemäßige Veränderungen der veröffentlichten Daten auch in den Gutachten niederschlagen.

¹ WHO = World Health Organisation der Vereinten Nationen

² GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020, 326

³ GuG 2020, 223

⁴ § 3 Abs. 2 ImmoWertV

Bei Verkehrswertgutachten, bei denen die zu ermittelnden Werte zwingend auf bestimmte Stichtage zu beziehen sind, wie z. B. bei Erbensprüchen, Werten für den Zugewinnausgleich oder Entschädigungswerten, müssen die Preise und Daten angesetzt werden, die explizit z. B. im Zeitpunkt des Todes des Erblassers oder der Entscheidung der Enteignungsbehörde gegolten haben. Das gilt auch bei retrograden Ermittlungen, z. B. wenn im Jahre 2040 für einen Zugewinnausgleich der Wert einer Immobilie im April 2021 zu ermitteln ist. Auch wenn man 2040 vielleicht weiß, dass die Pandemie bereits 2022 vorüber war, ist der Wert nur mit dem Wissen von heute, April 2021, zu ermitteln, das heißt mit der Ungewissheit über die Dauer der Pandemie und eventuell durch die Krise bestimmten Daten und Preisen.

Besonderheit bei absehbarem Ende der Pandemie

Rechtsprechung und Literatur haben sich mit den Fragen der Immobilienbewertung in Zeiten außergewöhnlicher Verhältnisse auseinandergesetzt. Allerdings war keine Pandemie der Anlass, sondern politische Ereignisse. Die Rechtsprechung hat den Grundsatz entwickelt, dass es auf den „wahren, inneren Wert einer Immobilie“ ankomme, und dass bei außergewöhnlichen Verhältnissen der jeweilige Verkaufswert nicht immer diesen wahren Wert ergebe. Im Streit über die Bemessung eines Pflichtteils während einer politischen Krise in und um Berlin hat der Bundesgerichtshof 1965 geurteilt⁵:

Bei der Ermittlung des sog. inneren Wertes eines Grundstücks dürfen auf ungewöhnliche Verhältnisse (hier: besondere politische Ereignisse) zurückzuführende vorübergehende Preisveränderungen nur dann außer Betracht gelassen werden, wenn die Auswirkungen der die Preise beeinflussenden Umstände bei nüchterner Beurteilung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bereits im Zeitpunkt des Erbfalls als nur vorübergehende erkennbar waren.

Es besteht berechtigte Hoffnung, dass die gegenwärtige Pandemie durch die Impfkampagnen eingedämmt und letztlich besiegt werden kann und ihre eventuellen Wirkungen am Immobilienmarkt nur vorübergehend waren.

Dr. J. E. Koch

April 2021

⁵ BGH, Urt. Vom 31.05.1965 – IIIZR214/63, in EZGuG 19.8