

bvs Charlottenstraße 79/80 – 10117 Berlin

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
11014 Berlin

per E-Mail: ImmoWertV@bmi.bund.de

**Bundesfachbereich
Grundstückswertermittlung**
Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff

Telefon: 030 255 938 0

Telefax: 030 255 938 14

E-Mail: immobilienbewertung@bvs-ev.de

Internet: www.bvs-ev.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht

Unser Zeichen, Unsere Nachricht
BB/ey

Telefon, Name
-12, Eyhorn

Datum
20.08.2020

Stellungnahme des BVS zum Referentenentwurf der ImmoWertV und den Anwendungshinweisen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit als größter deutscher Sachverständigenverband zum Referentenentwurf einer neuen ImmoWertV Stellung zu nehmen. Der BVS ist der größte Verband der öffentlich bestellten und vereidigten sowie Qualifizierten Sachverständigen und vertritt mit seinen Mitgliedsverbänden rd. 1.000 Sachverständige des Fachgebiets der Immobilienbewertung.

Leider findet diese Beteiligung im förmlichen Verfahren sehr spät im Ablauf der Erstellung einer „neuen“ ImmoWertV statt. Nach rd. vierjähriger Vorarbeit durch eine anonyme Gruppe aus Vertretern der Bundesländer, des BMI und des BMF sowie der kommunalen Spitzenverbände, erfolgt die erstmalige intensive Beteiligung von Fachleuten und Anwendern der ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien zu einem sehr späten Zeitpunkt.

Bei der letzten Novellierung der damaligen WertV, die dann als ImmoWertV veröffentlicht wurde, hatte ein Sachverständigengremium mit Vertretern aller Anwendergruppen (Hochschulen und Wissenschaft, Kreditwirtschaft, Verbände, Einzelpersonen, Versicherungswirtschaft und Bundesländer) den Entwurf erarbeitet und einen umfangreichen Abschlussbericht vorgelegt. Selbstverständlich waren die Mitglieder der Arbeitsgruppe nicht anonym, sondern wurden namentlich im Schlussbericht erwähnt. Nach der Arbeit der Arbeitsgruppe und der Umsetzung in den Text der ImmoWertV erfolgte die formelle Beteiligung der Verbände und der weiteren interessierten Kreise. Der BVS bedauert, dass nunmehr Änderungen im Referentenentwurf zum Tragen kommen, bei denen der fachliche Hintergrund, die praktische Erfahrung mit Grundstückswertermittlungen oder die Interessenlage der Mitglieder des anonymen Expertengremiums unbekannt bleiben sollen. Die bei der Gesetzgebung gebotene Transparenz und Offenlegung von Einflüssen wird nicht erfüllt.

Seiten 1 von 32

Vorbemerkungen

Der vorliegende Entwurf ist sprachlich umgestellt worden, ohne dass erkennbar damit auch inhaltliche Änderungen verbunden sind. Ob es sich um den Versuch handelt, eine einfache Sprache zu nutzen oder ob es andere Gründe dafür gibt, geht weder aus der Begründung noch anderen Bemerkungen hervor. Durch die Einführung von Begriffen, die bisher in der Immobilienbewertung nicht genutzt wurden, ist das Verständnis der Vorschriften nicht gestärkt worden. Erforderlich sind nunmehr neue Definitionen, Erläuterungen von Zusammenhängen und besonders wäre zu klären gewesen, warum die z.T. seit Jahrzehnten genutzten Fachbegriffe, die in der Rechtsprechung und Literatur anerkannt und akzeptiert sind, aufgegeben werden. Beispiele für diese Begriffe sind Marktfähigkeit und Marktgängigkeit, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Fertigstellung der baulichen Anlage, vorläufiger Verfahrenswert, Eingangsparemeter oder Volleigentum. In dieser Stellungnahme wird bei den einzelnen Regelungen darauf konkreter eingegangen.

Auffällig ist der durchgehend genutzte **Begriff des „Grundstücks“** in verschiedenen Wortkombinationen. Da nach Auskunft des zuständigen Ministeriums im Rahmen der Erstellung der ImmoWertV 2010 der Begriff des Grundstücks im BauGB der sachenrechtlichen Definition entspricht, wäre es erforderlich für die Immobilienbewertung einen anderen Grundstücksbegriff zu definieren. Es ist allgemein bekannt, dass selten ein Grundstück im sachenrechtlichen Sinn zu bewerten ist.

Die **Aufnahme von Detailregelungen aus den bisherigen Richtlinien in den Verordnungstext** führen zu nicht marktüblichen Wertermittlungen, sondern erschweren die Berücksichtigung des Geschehens des Grundstücksmarktes. Die erkennbar bezweckte Gleichschaltung der Immobilienbewertung in Deutschland lässt individuelle Situationen, regionalspezifische Besonderheiten oder markttypische Kaufpreisbildungen nicht mehr ausreichend genau abbilden. Das gilt z.B. für die WGFZ, das Modell zur Änderung der Restnutzungsdauer durch Modernisierungen, die Wertermittlung für Erbbaurechtsfälle oder auch Modelle der Sachwertfaktoren oder Liegenschaftszinssätze und Indexreihen bzw. Umrechnungskoeffizienten.

Deutlich erkennbar ist der Versuch, **Regelungen der steuerlichen Bewertung** in die Wertermittlung des BauGB zu übernehmen oder systemgleich zu formulieren. Hier wird deutlich verkannt, dass die Immobilienbewertung nach dem BauGB mit dem System der Massenbewertung des Steuerrechts nicht vergleichbar ist. Die Hinweise auf das Grundsteuerreformgesetz oder anderer Regelungen des Bewertungsgesetzes in einigen Begründungen zur neuen ImmoWertV oder einzelnen Bestimmungen geht vollständig fehl und ist abzulehnen. Während die Genauigkeit bei der steuerlichen Bewertung nur eingeschränkt erforderlich ist und der Verkehrswert (formal gleich mit dem gemeinen Wert nach § 9 BewG) nur in einigen Streitfällen real ermittelt wird, hat jede Wertermittlung nach dem BauGB so exakt zu sein, wie es möglich ist, wohl wissend, dass es einen Euro-genauen Verkehrswert nicht gibt (wie die Rechtsprechung seit über 100 Jahren regelmäßig feststellt. Zwischen der steuerlichen Bewertung und der Wertermittlung nach dem BauGB gibt es die jetzt aufgenommenen Identitäten nicht.

Qualifizierte Sachverständige haben in diesen Fällen umfangreiche Erfahrungen, denn nur mit einem Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen können Steuerpflichtige einen falschen Gemeinen Wert korrigieren. Und diese Fälle sind bei den Mitgliedern des BVS in großer Zahl vorhanden.

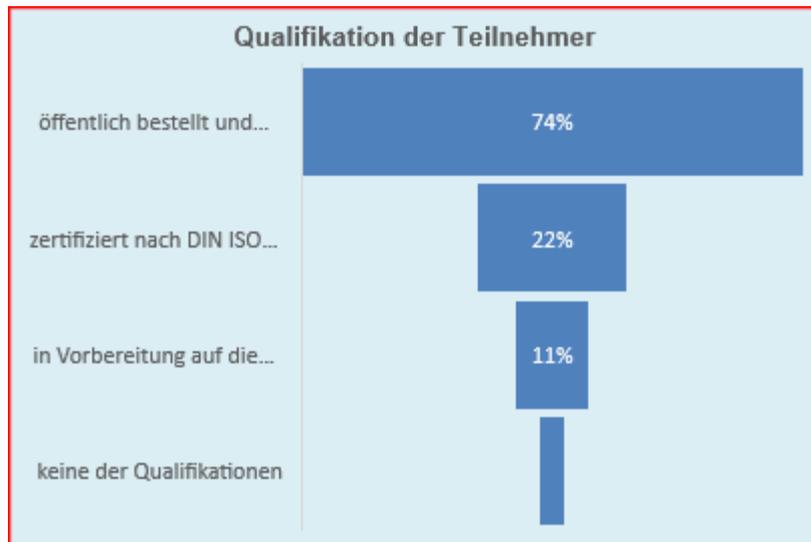
Der BVS hat den Eindruck, dass mit der vorliegenden Novelle und den Anwendungshinweisen der Versuch unternommen wird, den **Verkehrswert weitgehend automatisiert** ermitteln zu wollen. Zumindest wird deutlich, dass mit viel Mathematik das Geschehen des Grundstücksmarktes ausgerechnet werden soll. Es wird vollständig übersehen oder ausgeklammert, dass zur Bildung eines Kaufpreises und damit auch des Verkehrswertes zahlreiche Einflüsse zu berücksichtigen sind, die nicht statistisch gesichert nachgewiesen werden können und damit nicht Teil einer Berechnung werden können. Die Orientierung an die Automation der Wertermittlung im Rahmen der zukünftigen Grundsteuer hat bei den Autoren offensichtlich den Glauben gestärkt, dass eine Berechnung problemlos möglich ist. Übersehen wird dabei, dass es nicht das ausreichende Datenmaterial mit allen erforderlichen Informationen über reale Kauffälle gibt, um mit mathematisch-statistischen Methoden (und eine Regressionsanalyse ist nur eine davon) das Marktgeschehen vollständig abzubilden.

Umfrage des BVS bei Sachverständigen der Immobilienbewertung

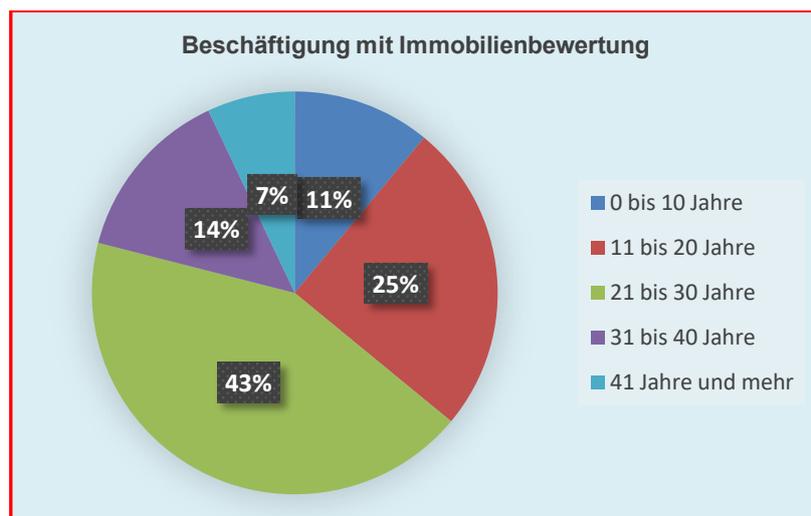
Der BVS hat in einer Umfrage bei seinen Mitgliedern in den Einzelverbänden des BVS einige Fragen zum Entwurf der ImmoWertV 2021 gestellt und dabei den Schwerpunkt auf die grundsätzlichen Änderungen gerichtet. Trotz der Sommerpause und der kurzen dafür zur Verfügung stehenden Zeit haben eine große Zahl der Befragten trotz der Kürze der Zeit und des Aufwands auch zum Lesen des Entwurfs geantwortet. Die einzelnen Auswertungen werden in dieser Stellungnahme mit aufgenommen und bei den Regelungen jeweils dargestellt. Der gesamte Fragebogen und die Auswertungen dazu kann der BVS auf Anforderung des Ministeriums gerne zur Verfügung stellen.

Die Teilnehmer antworteten anonym. Die Gruppe der antwortenden Teilnehmer weist folgende Merkmale auf:

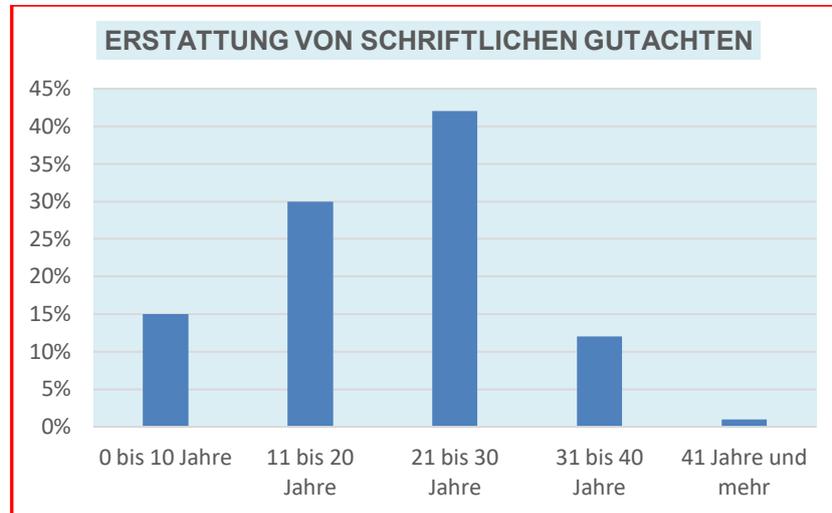
| | |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|
| öffentlich bestellt und vereidigt für das Fachgebiet Immobilienbewertung | 74 % |
| zertifiziert nach DIN ISO 17024 | 22 % |
| in Vorbereitung auf die öffentliche Bestellung und Vereidigung | 11 % |
| keine der Qualifikationen | 4 % |
| Mehrfachnennungen möglich | |
| | |
| Mitglieder in Gutachterausschüssen | 53 % |



Wie viele Jahre beschäftigen Sie sich mit Immobilienbewertungen?



Wie viele Jahre erstellen Sie schriftliche Gutachten der Immobilienbewertung?



Diese Stellungnahme folgt der Gliederung der vorliegenden Unterlagen

- Vorbemerkungen zum Referentenentwurf
- Referentenentwurf der ImmoWertV einschließlich der Begründung
- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise

Es wird nicht zu jedem Einzelpunkt detailliert Stellung bezogen, sondern nur auf die wesentlichen Merkmale eingegangen, um diese Stellungnahme des BVS nicht zu überfrachten. Änderungsvorschläge werden nur vorgestellt, wenn es inhaltlich erforderlich ist und die Erläuterungen dadurch klarer vermittelt werden können.

Dem Entwurf ist anzumerken, dass Erfahrungen von Praktikern und Anwendern der Immobilienbewertung des BBauG nicht immer berücksichtigt wurden, so dass der Eindruck bei den Mitgliedern des BVS entstanden ist, dass die Autoren des Entwurfs über keine oder nur geringe Erfahrungen mit Immobilienbewertungen haben und diese vor Gerichten, Betroffenen, Behörden oder Marktteilnehmern erläutern müssen. Da Sachverständige persönlich für die vorgenommenen Bewertungen haften, ist es bereits aus diesem Grunde im Interesse der Sachverständigen, richtige Immobilienbewertungen vorzunehmen und nicht Regelungen zu beachten, die das Marktgeschehen und den gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht abbilden.

Vorbemerkung zum Referentenentwurf

Im **Abschnitt A** wird im ersten Anstrich deutlich, dass mit der ImmoWertV beabsichtigt ist, eine einheitliche Form der Immobilienbewertung in Deutschland zu schaffen. Ein solcher Wunsch ist aber nicht durch eine ImmoWertV umsetzbar, da die unterschiedliche Qualität der Einrichtungen der Immobilienbewertung nach dem BauGB in den verschiedenen Bundesländern nicht wegen mangelnder Regelungen in einer ImmoWertV besteht, sondern bereits seit der Schaffung der Gutachterausschüsse, der Bodenrichtwerte oder der Kaufpreissammlungen im Jahre 1960 existiert und anhält. Da die föderale Struktur der Bundesrepublik und auch die kommunale Struktur in den Bundesländern auch bei Fragen der Immobilienbewertung nach

dem BauGB zu beachten ist, sind diese großen Unterschiede bei den Umsetzungen des BauGB seit 60 Jahren vorhanden. Das gilt insbesondere für die

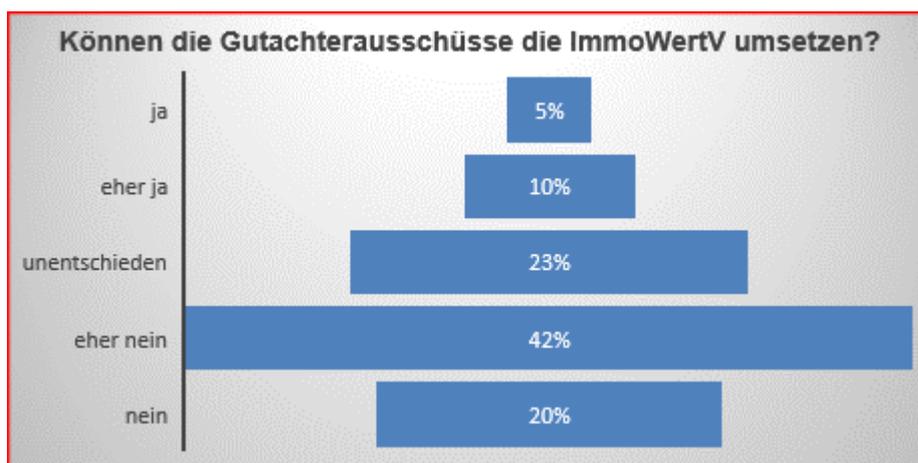
- fachliche Qualität der Mitglieder von Gutachterausschüssen, die extrem unterschiedlich ist,
- Ausstattung der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse mit Personal (Anzahl und Qualifikation), Räumlichkeiten und technischer Ausstattung,
- nicht immer nachvollziehbare Abgrenzungen von Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse (nicht nur in Baden-Württemberg).

Es wäre Aufgabe des zuständigen Ministeriums (im Moment das Ministerium des Innern, für Bau und Heimat), hier für eine Besserung einzutreten, den Bundesländern Hilfe zu gewähren oder die föderale Struktur bei der nächsten Änderung des BauGB ändern zu wollen, statt mit einer Häufung von Regelungen zur Immobilienbewertung eine Harmonisierung herbeizuführen. Mit dem Text des Referentenentwurfs werden keine besseren Bodenrichtwerte, Kaufpreissammlungen oder Auswertungen von Marktdaten geschaffen, um die Mängel der Arbeit der Gutachterausschüsse zu beseitigen. Wenn ein Gutachterausschuss in den letzten Jahrzehnten keine wesentlichen Daten aus dem Marktgeschehen abgeleitet hat und unsichere und ungenaue Bodenrichtwerte mit z.T. erheblicher Verspätung veröffentlicht, wird er durch die ImmoWertV 2021 nicht bessere und häufigere Marktanalysen vornehmen.

In der Befragung unserer Mitglieder wollten wir wissen, wie die Umsetzung der Regelungen der ImmoWertV 2021 durch die Gutachterausschüsse eingeschätzt wird. Das Ergebnis ist deutlich. Auf die Frage

„Die Gutachterausschüsse haben eine große Verantwortung zur Herstellung der Transparenz des Immobilienmarktes. Können die Gutachterausschüsse ihren Aufgaben aus der neuen ImmoWertV voll umfänglich nachkommen?“

antworteten die Mitglieder:



Mehr als 60 % sagen nein oder eher nein, obwohl 53 % der Befragten Mitglied eines Gutachterausschusses sind. Nur 15 % der Befragten traut den Gutachterausschüssen die Bewältigung der Aufgaben nach der ImmoWertV 2021 zu. Es ist deutlich zu erkennen, dass vor einer

umfangreichen Regelung in einer Rechtsverordnung eine Ertüchtigung der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen stattfinden muss.

Unverständlich ist der Hinweis im ersten Anstrich letzter Satz (wg. fehlender Seitenzahlen muss leider anders eine Stelle bezeichnet werden) auf überregional tätige Sachverständige, die die jeweiligen regionalen Besonderheiten berücksichtigen müssen, Diese Selbstverständlichkeit ist erforderlich, da regional die Grundstücksteilmärkte unterschiedliche Anhalte und Merkmale aufweisen, die in einer Wertermittlung zu berücksichtigen sind. Dieser Hinweis in Verbindung mit der steuerlichen Wertermittlung macht aber deutlich, dass die Autoren des Referentenentwurfs die Erforderlichkeit einer ImmoWertV nicht verstanden haben. Es geht nicht um die Vereinheitlichung von Immobilienbewertungen (was auch nicht möglich ist), sondern um den Versuch eine sinnvolle einheitliche Regelung für Gutachterausschüsse und deren Aufgaben auf einem nicht geeigneten Umweg einzuführen.

Im **Abschnitt C** wird eine Alternative geschildert, die bisherigen Regelungen in der Verordnung unverändert bzw. mit einigen Korrekturen insbesondere zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Ergänzung des BVS: und zur Modellkonformität) beizubehalten. Die Zusammenführung der Richtlinien einschl. der WertR 2006 kann dann in einem mit erfahrenen Experten und Sachverständigen besetzten Gremium (nicht formal, sondern fachlich besetzt) in überschaubarer Größe erfolgen. Eine fachliche erfahrene Person der Immobilienbewertung sollte die Leitung dazu übernehmen.

Es überrascht, wenn **unter D** mitgeteilt wird, dass keine Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand bei Bund, Ländern und Kommunen entstehen. Nicht dargestellt wird die Situation zum Erfüllungsaufwand, der verschwiegen wird. Selbstverständlich erfordert die zwingende Berücksichtigung der Regelungen der ImmoWertV 2021 durch die Gutachterausschüsse in den Landkreisen und Gemeinden sowie bei den Oberen Gutachterausschüssen in den Ländern erheblich mehr Personal. So ist z.B. für die Erhebung der Daten für das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen und zur Bestimmung der wGFZ ein umfassendere Datenerhebung zu allen Kauffällen erforderlich, die auch das Innere der Gebäude, ihre Ausstattung und raumbezogene Nutzung recherchieren muss. Hierfür sind einheitliche und objektive Maßstäbe zu entwickeln, die den jeweiligen regionalen Gegebenheiten anzupassen sind. Die Auswertung dieser Daten und die darauf beruhende mathematisch-statistische Ableitung der Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren oder Umrechnungskoeffizienten für die wGFZ sind erheblich aufwendiger als die bisherigen Verfahren. Hinzuweisen ist auf die deutlich sich erhöhende Anzahl von Einflussgrößen, die bei einer mathematisch-statistischen Untersuchung nunmehr mit aufgenommen werden müssen (z.B. detaillierte Ausstattungsmerkmale) auch deutlich mehr Kauffälle zur Auswertung benötigen, um sichere Daten statistisch ableiten zu können. Da bereits heute die Anzahl der Kauffälle nicht ausreicht, um alle Zinssätze oder Faktoren und Koeffizienten gesichert ableiten zu können, wird sich diese Situation nur mit einer intensiven Qualitätsoffensive und Personalvermehrung verbessern.

Offensichtlich ist den Autoren der ImmoWertV 2021 die reale Situation in den Gutachterausschüssen und deren Geschäftsstellen, wie sie die Mitglieder des BVS oft erleben, nicht ausreichend bekannt.

Ob Gutachterausschüsse, die bisher immer noch keine Sachwertfaktoren nach vereinfachten Modellen abgeleitet haben, nun endlich nach Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 die Märkte analysieren, wird vom BVS bezweifelt.

Teil 1, Abschnitt 1 Anwendungsbereich, Gegenstand und Grundlagen der Wertermittlung

| Regelung | Kommentar | Vorschlag |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 1 Abs. 1 | <p>Ein Hinweis auf § 194 BauGB ist hilfreich, um die Verkehrswertdefinition, die auch den Marktwert definiert, eindeutig zu erklären.</p> <p>Der Begriff „Gegenstand“ erschließt sich nicht, insbesondere wenn es in der folgenden Klammer mit „Wertermittlung“ erläutert wird.</p> <p>Nicht erkennbar ist die Notwendigkeit einer neuen Formulierung, da die bisherigen Formulierungen unproblematisch genutzt werden und andere Auslegungen unbekannt sind.</p> | <p>Nach „Verkehrswerte“ ist einzufügen „(Marktwerte) nach § 194 BauGB“</p> <p>Streichen von „der in Abs. 2 berechneten Gegenstände (Wertermittlung)“</p> |
| § 1 Abs. 2 | <p>Der Begriff „Grundstück“ ist zu definieren, da im BauGB regelmäßig der sachenrechtliche Grundstücksbegriff verwendet und in dieser Verordnung auch eine andere Definition genutzt wird.</p> <p>Die Begriffe „Marktfähigkeit“ und „Marktgängigkeit“ sind nicht definiert und erschließen sich nicht unbedingt.</p> <p>Die Definition des Verkehrswerts sieht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr vor, was fehlende Marktfähigkeit bzw. -gängigkeit ausschließt.</p> | <p>Erläuterung des „Grundstücksbegriffs in einem weiteren Absatz</p> <p>Einfügung einer Definition in einem weiteren Absatz. Alternativ: Streichung des Satzes</p> <p>Hinweis auf diese Ausnahme</p> |
| § 2 (Abs. 1) | <p>Es fehlt an einem sehr deutlichen Hinweis zum Stichtagsprinzip. In der Rechtsprechung, insbesondere von Finanzgerichten und Amtsgerichten, wird immer häufiger eine Wertermittlung außerhalb des Stichtagsprinzips gefordert und in Urteilen bis zum BFH für richtig gehalten. Besonders betroffen ist das Vergleichswertverfahren, bei dem gefordert wird, dass auch Kaufpreise weit nach dem Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen sind, um einen „richtigen“ Mittelwert bilden zu können.</p> <p>Ein anderer Aspekt ist die Verwendung von Erkenntnissen aus Grundstücksmarktberichten oder wesentlichen Daten der Grundstücksbewertung, die für einen Zeitraum vor dem Stichtag ermittelt wurden, aber am Stichtag noch nicht beschlossen oder publiziert wurden. Gleiches gilt auch für Bodenrichtwerte, die mit bis zu einjähriger Verspätung von den Gutachterausschüssen veröffentlicht werden.</p> | <p>Aufnahme eines strikten Stichtagsprinzips wie es z.B. bei Fragen des Stichtags zur Erbschaftsteuer oder bei Todesfällen, bei der Bilanzierung oder beim Mietrecht gelten. Es gibt keinen Grund, bei der Immobilienbewertung vom Stichtagsprinzip der Rechtsprechung und der Gesetzgebung abzuweichen.</p> |
| § 2 Abs. 2 | <p>Es ist nicht erforderlich den Begriff der „allgemeinen Wertverhältnisse“ aufzunehmen und zu</p> | <p>Streichung der „allgemeinen Wertverhältnisse“ und</p> |

| Regelung | Kommentar | Vorschlag |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| | definieren. Dieser sehr unbestimmte Begriff wird hier mit anderen unbestimmten Begriffen erläutert, was nicht hilfreich ist. | einfach als Beispiele „insbesondere“ einige Merkmale auflisten (siehe ImmoWertV) |

Teil 1, Abschnitt 2 Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen

| Regelung | Kommentar | Vorschlag |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 4 Abs. 1 | <p>Der Begriff der baulichen Anlage ist nicht definiert. Das Alter sollte sich regelmäßig auf alle baulichen Anlagen beziehen und deswegen allgemein gelten.</p> <p>Die Verbindung von Baujahr und Fertigstellung ist nicht eindeutig. Viele Gebäude werden genutzt, bewohnt oder in Teilen davon und bleiben jahrelang nicht fertiggestellt. Da der Restnutzungsdauer zumindest in diesem Entwurf eine große Bedeutung zukommt, ist der Beginn der Laufzeit eindeutiger zu definieren.</p> | <p>Verweis auf § 29 BauGB Aus „Alter baulichen Anlage“ wird „Alter einer baulichen Anlage“. Verbindung zu landesrechtlichen Regelungen herstellen bzw. eindeutiger definieren (z.B. nach dem Verhalten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr)</p> |
| § 4 Abs. 2 | <p>Es ist nicht sinnvoll eine Tabelle zur theoretischen Gesamtnutzungsdauer in die Rechtsverordnung einzustellen. In zahlreichen Fällen sind die in dieser Tabelle genannten Zahlen längst überholt und von der Realität her sind wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauern völlig anders zu setzen.</p> <p>Nicht hilfreich ist die Übernahme von Tabellen des Steuerrechts, denn dort wird nicht der Grundstücksmarkt abgebildet, sondern die Erforderlichkeit der Finanzverwaltung. Je länger die theoretische Gesamtnutzungsdauer ist, umso geringer sind die jährlichen steuerlichen Abschreibungen für die Grundstückseigentümer. Genau mit diesem Argument hat die Finanzverwaltung bereits im Rahmen der SW-RL argumentiert. In der ImmoWertV ist eine solche Regelung schädlich, da der Eindruck vermittelt wird, es gäbe bei der Bundesregierung Untersuchungen zur realen Gesamtnutzungsdauer, wie es besonders in gerichtlichen Streitverfahren von allen Beteiligten einschließlich der Gerichte als Argument vorgebracht wird.</p> | Streichung von Satz 2 |
| § 4 Abs. 3 | Es sollte deutlicher werden, dass es sich um die wirtschaftliche Restnutzungsdauer handelt und | Streichung von Satz 4 |

| Regelung | Kommentar | Vorschlag |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | nicht um eine rechnerische oder bautechnische RND. Das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierung ist weder wissenschaftlich sicher nachgewiesen noch aus dem Geschehen des Grundstücksmarktes abgeleitet worden. Seine verpflichtende Anwendung ist durch die Gutachterausschüsse nicht umsetzbar, da die erforderlichen Daten nicht oder nur mit großem Aufwand ermittelt werden können und auch nicht in die Ableitung von Sachwertfaktoren direkt aufgenommen wird. Der Text des Entwurfs täuscht eine rechnerische Genauigkeit vor, die weder bewiesen ist noch zutrifft. | |
| § 4 Abs. 4 | Da es nicht nur einen Sachwertfaktor oder Liegenschaftszinssatz gibt, ist auf den Plural umzustellen. | Neu: „Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren unter Beachtung von § 14 ImmoWertV zugrunde lag“ |
| § 5 Abs. 3 | Nach dem vorliegenden Text sind regelmäßig die marktüblichen und die tatsächlichen Erträge zu ermitteln und gegenüberzustellen. Das ist zu begrüßen. Eine solche Regelung erfordert aber auch im weiteren Text dazu deutliche Hinweise. | In den Regelungen zum Ertragswertverfahren einschließlich des Modells der Liegenschaftszinssätze ist der Hinweis auf die zu berücksichtigenden Erträge aufzunehmen. Der Umgang mit deutlich unterschiedlichen Angaben ist mit aufzunehmen, soweit die Verordnung in dieser Detailtiefe verabschiedet werden sollte. |

Teil 2, Abschnitt 3 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung

| Regelung | Kommentar | Vorschlag |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 6 Abs. 1 | Zu begrüßen ist die zwingend erforderliche Erwähnung, dass zwei Verfahren nur dann sinnvoll sind, wenn geeignete Daten vorliegen. Hierbei sollte auch zusätzlich darauf hingewiesen werden, dass auch der gewöhnliche Geschäftsverkehr dann beide Verfahren real nutzt. So kann vermieden werden, dass für Mehrfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen das Sachwertverfahren genutzt wird oder bei | In Satz 4 wird am Schluss neu formuliert: wenn der gewöhnliche Geschäftsverkehr das jeweilige Verfahren nutzt und hierfür geeignete Daten vorliegen. |

| Regelung | Kommentar | Vorschlag |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | eigengenutzten Einfamilienhäusern das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommt. | |
| § 6 Abs. 2 | Satz 2 ist überflüssig und schränkt die Anwendung der Wertermittlungsverfahren ein. Sollte der Satz ein Hinweis auf die zwingende Berücksichtigung dieser Vorschriften sein, könnten auch andere Texte genannt werden. | Satz 2 ersatzlos streichen. |
| § 7 | Die Einschränkung zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf „Eingangsparemeter“, die ebenfalls nicht definiert werden, ist unrealistisch, denn Marktparameter sind vollständig bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Das geschieht zwingend an unterschiedlichen Teilen der Wertermittlung. Bereits durch die Modellkonformität werden erforderliche Marktparameter ausgeschlossen, denn deren Berücksichtigung ist in der in § 7 dargestellten Form nicht vorgesehen. Das ist nicht richtig. | Streichung von § 7 |
| § 7 Abs. 1 | Es fehlt an einer Definition des Begriffs „allgemeine Wertverhältnisse“. Der Begriff der „Eingangsparemeter“ ist nicht definiert und neu in der ImmoWertV. Die Einschränkung des gemeinten Einflusses erfolgt nicht. | Einführen einer Definition für „Allgemeine Wertverhältnisse“ und für „Eingangsparemeter“. |
| § 7 Abs. 2 | Die Einschränkung der Marktanpassung ist nicht sinnvoll und in der Praxis falsch. In allen drei Verfahren ist eine Marktanpassung vorzunehmen, da es zum Stichtag erforderliche Aussagen in der Regel zumindest bei aktuellen Stichtagen nicht gibt. Das gilt auch für Liegenschaftszinssätze, die von den Gutachterausschüssen zum Teil über mehrere rückwärtigen Jahre ermittelt werden und nicht die Situation am Wertermittlungsstichtag darstellen. Die vorgesehene Regelung führt dazu, bei jeder Marktanpassung zusätzlich zu begründen, dass sie erforderlich ist. Da es ohne Marktanpassung nicht geht, ist sie zwingend aufzunehmen. Fehlende Praxisnähe führt wohl zu dieser Fehleinschätzung. | Öffnung der Marktanpassung auf alle Verfahren und Herstellung eines Bezugs auf den Stichtag, keine Einschränkung bei der Anwendung und kein Ausschluss eines Verfahrens, auch nicht andeutungsweise. |
| § 8 | Es ist nicht erforderlich, Grundstücksmerkmale in allgemeine und besondere aufzuteilen. Weder die Teilnehmer des Grundstücksmarktes kennen und berücksichtigen eine solche Aufteilung noch ist sie in der täglichen Praxis nachvollziehbar. Da jeder Grundstücksteilmarkt seine eigenen tatsächlichen, regionalen, marktbezogenen oder weiteren Grundstücks- | In dieser Form ersatzlos streichen und für die Beschreibung aller Grundstücksmerkmale verwenden (siehe §§ 3 bis 7 ImmoWertV 2010) |

| Regelung | Kommentar | Vorschlag |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>markmale unterschiedlich ausgeprägt anwen- det und diese auch zeitlichen Veränderungen unterliegen, ist die hier gewählte Aufteilung welfremd.</p> <p>Grundstücksmerkmale die im Rahmen der Mo- dellkonformität berücksichtigt werden, sind Teil des vorläufigen Verfahrenswertes, andere Ein- flüsse sind als boGs zu berücksichtigen. Diese Aufteilung ist damit auch abhängig von der Wahl des Modells für u.a. Liegenschaftszins- sätze, Sachwertfaktoren. Umrechnungskoeffi- zienten oder Indexreihen.</p> | |
| § 8 Abs. 1 | Geklärt werden sollte, ob alle beeinflussenden Merkmale zu berücksichtigen sind oder ob eine Einschränkung vorliegt. | Ergänzen um: Ein Werteinfluss liegt vor, wenn..... |
| § 8 Abs. 2 | Es fehlt eine Erläuterung, was unter dem „jeweili- gen Grundstücksmarkt“ zu verstehen ist. So ist der Teilmarkt der Büroobjekte regional in Deutschland sehr unterschiedlich zu betrach- ten. Gehört eine Regionalisierung dazu wie es auch bei einer Wasserlage unterschiedlich ge- sehen werden kann? | Zur Vermeidung von Miss- verständnissen, sollte diese Regelung gestrichen wer- den. |
| § 8 Abs. 3 | Die boGs dienen zur Berücksichtigung von Merkmalen und Einflüssen, die im Verfahren bis zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert nicht beachtet wurden bzw. werden konn- ten. Ob eine Abweichung vom Üblichen vorliegt ist dabei nicht relevant, denn auch Marktanpas- sungsverfahren und Parameter der Verfahren sind nicht vollständig und es bedarf regelmäßig der boGs diesen Mangel auszugleichen. | Streichung von Satz 1. Erweiterung der Anstriche um <ul style="list-style-type: none"> • Modellbezogene Ab- weichungen, • nicht ausreichende Marktanpassungen durch Sachwertfaktoren oder Liegenschafts- zinssätze sowie bei Vergleichskauffällen |
| § 9 Abs. 1 | Hilfreich wäre es, den Begriff der Aktualität auf den Wertermittlungsstichtag oder den Qualitäts- stichtag zu beziehen. So können zahlreiche Missverständnisse zu den Stichtagen vermie- den werden. | Neu. Aktualität zum Wertermittlungs- oder Qualitäts- stichtag und Repräsentativi- tät |
| § 9 Abs. 2 | Der Begriff „Maßstab“ ist missverständlich, weil er auch inhaltliche Vorgaben trifft. Daten aus anderen Quellen sollten auf Reprä- sentativität geprüft werden, hierzu fehlt ein aus der Praxis heraus erforderlicher Hinweis. | Satz 1 streichen, Abs. 1 reicht aus. Die Daten sind auf Ihre Aus- sagekraft und Marktbezo- genheit auch unter Beach- tung der Stichtage regelmä- ßig zu prüfen. Die Anwen- dung der Daten ist zu be- gründen. |
| § 9 Abs. 3 | Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse kommen regelmäßig in der Wertermittlung wie | Umfangreichere Erläuterung zur Definition der |

| Regelung | Kommentar | Vorschlag |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | auch bei der Auswertung von Kauffällen durch die Gutachterausschüsse vor. Eine einheitliche Definition wäre sehr hilfreich, insbesondere sollte die Abweichung der Preise in den Vordergrund gestellt werden | ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, alternativ Umsetzung in den Richtlinien oder Hinweisen |
| § 10 | Sehr begrüßt wird die Aufnahme von § 14. Es sollte verdeutlicht werden, dass zur Modellkonformität auch die Bekanntgabe der Modelldaten und ihrer Ansätze gehört. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass Modellkonformität auch Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten umfasst. | Neue Formulierung. „... für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie insbesondere Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Erbbaurechtsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten oder Indexreihen sind dieselben ...“ |
| § 11 | Ein Hinweis auf das strenge Stichtagsprinzip der Immobilienbewertung ist erforderlich | Neu: Satz anfügen: Publikationen und andere Veröffentlichungen wie Bodenrichtwerte oder wesentliche Daten sowie Marktberichte nach dem jeweiligen Wertermittlungs- oder Qualitätsstichtag sind nicht zu berücksichtigen |

Teil 2, Abschnitt 1 Allgemeines

| Regelung | Kommentar | Vorschlag |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| § 12 Abs. 2 | Da der Erbbaurechtsfaktor nicht zwingend auch ein Vergleichsfaktor ist, sollte er gesondert erwähnt werden (soweit er in der ImmoWertV 2021 überhaupt vorkommen muss) | Aufnahme als 6. Erbbaurechtsfaktoren |
| § 12 Abs. 3 | Die Formulierung zum Ausgleichen von Einflüssen ist stark konkretisierungsbedürftig. Dieser Ausgleich kann gelten, wenn weitere Bedingungen zur Vergleichbarkeit erfüllt sind. So kann nicht eine sehr hohe Miete und eine sehr geringe Miete durch Mittelbildung „gleich gemacht“ werden. Oder eine sehr gute Lage mit einer sehr schlechten so ausgeglichen werden. | Deutliche Konkretisierung oder Streichung von 1. |
| § 12 Abs. 4 | Trotz einer ähnlichen bisherigen Formulierung in den Richtlinien, geben viele Gutachterausschüsse, soweit solche Daten veröffentlicht werden, die Modelle nicht vollständig an. | Zusatz: „in einer Modellbeschreibung zwingend anzugeben“ |
| § 13 | Der Begriff des Bodenrichtwertgrundstücks bedarf einer Konkretisierung. Da einige Gutachterausschüsse ein Modellgrundstück beschreiben veröffentlichen andere Gutachterausschüsse Rahmenvorgaben für die wesentlichen | Den Klammerzusatz Bodenrichtwertgrundstück ersatzlos streichen |

| Regelung | Kommentar | Vorschlag |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| | Merkmale. Beides sollte weiter Bestand haben. Alternativ sollte zur Vermeidung von Missverständnissen der Begriff wegen des Bezugs zum Grundstück gestrichen werden. | |
| § 14 | Die vorgesehene Regelung ist zu begrüßen. Insbesondere können Gutachterausschüsse den Aufwuchs nicht ermitteln und auch nicht in Bodenrichtwerten berücksichtigen. | |
| § 15 | Hilfreich wäre eine Vorgabe zu einzelnen Grundstücken, die einen eigenen Bodenrichtwert als Bodenrichtwertzone erhalten sollen. Da in diesen Fällen der Bodenrichtwert wie bei einer vollständigen Bodenrichtwertermittlung zu mitteln wäre, sollte der Ausschluss solcher Bodenrichtwerte erfolgen. Betroffen davon sind einzelne Flächen im Außenbereich oder sehr große Flächen im Rahmen von Industrie- oder Gewerbenutzungen, Gemeinbedarf oder Wasser. | Ausschluss von einzelnen Grundstücken als Bodenrichtwertzone |
| § 15 Abs. 1 | Die Formulierung der Schwankungsbreite von 30 % ist ungenau. Es sollte deutlich werden, dass die Bodenrichtwerte um + und – 30 % schwanken können und nicht um +/- 15 % | Neu: „ ...nicht mehr als +/- 30% um den Bodenrichtwert ...“ |
| § 15 Abs. 3 | Die Nutzung des Begriffs Flächen ist ungewöhnlich, wenn in der ImmoWertV von Grundstücken die Rede ist. Eine Einheitlichkeit sollte möglich sein. | Statt „Flächen“ wird „Grundstück“ oder ein vergleichbarer Ansatz gewählt |
| § 16 Abs. 4 | Die Aufnahme der wGFZ ist überflüssig und wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht angewandt, obwohl seit Jahren diese Regelung besteht. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Ermittlung der wGFZ auf erhebliche Probleme stößt, da die Interpretation der betroffenen Flächen sowie deren Recherche faktisch einem Gutachterausschuss nicht möglich sind. In der Praxis haben sich deswegen mehrere Verfahren entwickelt, die der Berücksichtigung gerecht werden sollen: <ul style="list-style-type: none"> • Setzen eines „w“ vor der GFZ ohne jede weitere Überlegung. • Standardisierte Ermittlung der wertrelevanten Flächen durch Nutzung eines einvernehmlich vereinbarten Korrekturfaktors, • Versuch der Ermittlung durch Außenbesichtigung mit Schätzungen, • Auswertung von Fragebögen an Marktteilnehmer, | Streichen des Absatzes und aller weiteren Bezüge zur wGFZ |

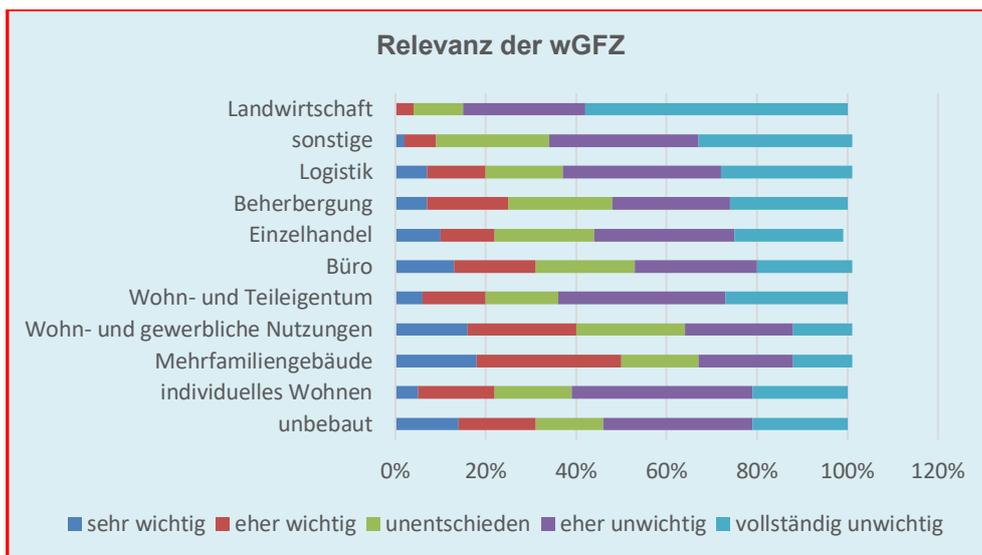
| Regelung | Kommentar | Vorschlag |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> Nutzung von Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörden. <p>Dem BVS ist kein Fall bekannt, bei dem es einen Unterschied zwischen GFZ und wGFZ gibt, wenn es um Abhängigkeiten zum Kaufpreis geht. Die Daten sind identisch. Marktteilnehmer nutzen die wGFZ nicht und bilden auch nicht Kaufpreise darüber. Die wGFZ wird nicht benötigt, um richtige Verkehrswerte zu ermitteln, die das Geschehen des Grundstücksmarktes bilden. Eine Genauigkeitssteigerung findet nicht statt.</p> | |
| § 17 | Es fehlt ein Hinweis zur gleichen grenzenlosen Darstellung der Bodenrichtwerte, zur kostenlosen Veröffentlichung und Einsichtnahme sowie zur flächendeckenden Bereitstellung im Internet durch alle Gutachterausschüsse | Aufnahme einer Regelung mit Empfehlung zur Änderung des BauGB |

Bei der Befragung der Mitglieder des BVS wurde nach der wGFZ und deren Marktüblichkeit für einzelne Teilmärkte gefragt.

Die Frage:

„Mit der wertrelevanten GFZ wird die Regelung aus der Bodenrichtwertrichtlinie übernommen und mit einer konkreten Definition zur Ermittlung der wGFZ vorgeschrieben. Welche Rolle spielt die wGFZ im Grundstücksmarkt und bei Ihren Wertermittlungen?“

Die Antworten ergeben das folgende Bild:

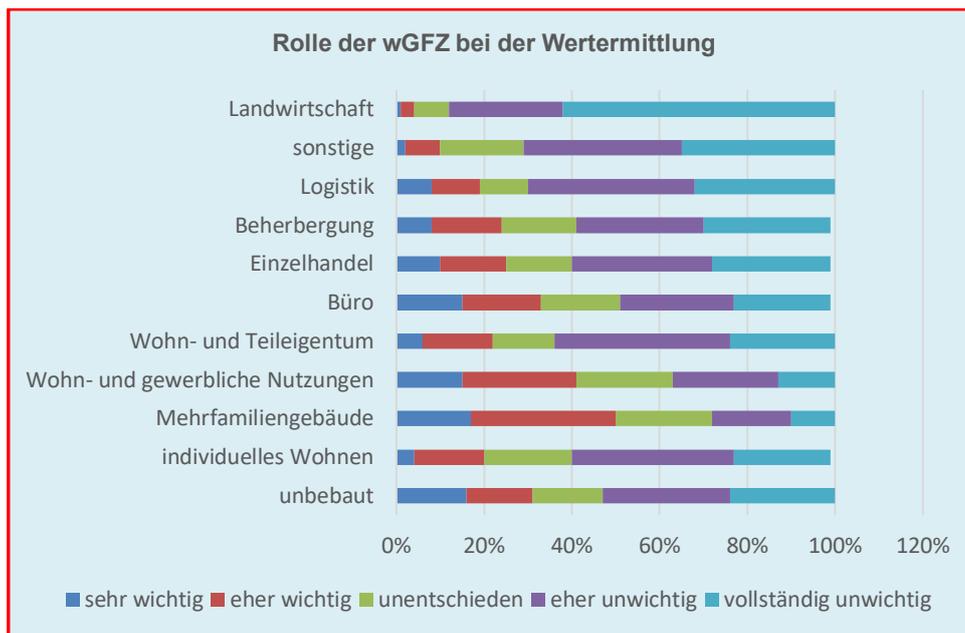


Es zeigt sich, dass bei allen Teilmärkten 50 % und mehr der Befragten eine Bedeutung der wGFZ nicht erkennen können.

Auch die Nachfrage:

„Welche Rolle spielt die wGFZ bei Ihren Wertermittlungen in den unterschiedlichen Teil-
märkten?“

zeigt bei den Antworten ein vergleichbares Bild:



In einer weiteren Frage zu diesem Themenkomplex sollte die Fähigkeit der Gutachterausschüsse beurteilt werden, die wGFZ in der Praxis zu ermitteln.

„Viele Gutachterausschüsse geben Bodenrichtwerte in Abhängig zur wGFZ an. Können Gutachterausschüsse die Definition in der ImmoWertV 21 in der Praxis umsetzen?“

Auch hier ist das Ergebnis der Antworten eindeutig:



Knapp 40 % der Befragten trauen den Gutachterausschüssen keine regelkonforme Ermittlung der wGFZ zu. Weitere 40 % haben erkennbare Zweifel.

Die Berücksichtigung einer zeitlichen Veränderung der wGFZ aufgrund der Definition in der ImmoWertV 2021 ist dabei nicht hinterfragt worden.

Teil 2, Abschnitt 3 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

| Regelung | Kommentar | Vorschlag |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 18 | Es fehlt ein Hinweis zur Erstellung von Indexreihen und dem genutzten Datenmaterial. So gibt es Bodenpreisindexreihen aus Kaufpreisen oder aus Bodenrichtwerten abgeleitet, was ein deutlicher Unterschied ist. Zusätzlich werden die Kaufpreise bereinigt oder umgerechnet, aber auch nicht. Die Methodik einer Indexreihe ist anzugeben. Indexreihen sind sehr oft Zeitreihen und können mit unterschiedlichen Methoden abgeleitet werden (arithmetische Mittelwerte, gewogene Mittelwerte, gleitende Mittelwerte, Ausreißertest, etc.). Zum Verstehen und sachgemäßen Anwenden müssen diese Angaben jeweils mit der Indexreihe veröffentlicht werden. | Aufnahme von Regelungen zum Modell der Indexreihe sowie zur Erstellung der Indexreihen sowie Angaben zur Genauigkeit der Indexreihe. |
| § 19 | Es gilt der gleiche Hinweis wie zu § 18. Ergänzt werden muss jede Veröffentlichung auch mit einer Beschreibung des ausgewerteten Datenmaterials, um die Anwendung in der täglichen Praxis entsprechend vorzunehmen | Aufnahme von Regelungen zum Modell der Umrechnungskoeffizienten, zum genutzten Datenmaterial (Stichprobe) und zur Genauigkeit der Koeffizienten. |
| § 19 Abs. 2 und 3 | Die theoretische Ableitung von Erbbaurechtskoeffizienten und -faktoren sollte in der Praxis nachgewiesen werden. Dabei sind die | Aufnahme von Regelungen zum Modell der Erbbaurechtskoeffizienten und - |

| Regelung | Kommentar | Vorschlag |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>genutzten Modelle detailliert wie auch die Stichprobe einschließlich der Zeitvariablen darzustellen. Die Datenquellen sind konkret anzugeben. Nur so kann der Vielfalt der Gestaltung von Erbbaurechtsverträgen Rechnung getragen werden. Der BVS bezweifelt, dass alle erforderlichen Einflussfaktoren erfasst werden können, da der Aufwand zur Ermittlung sehr aufwändig ist. Die Darstellung der Erbbaurechtsverträge in der Kaufpreissammlung ist dann ebenfalls in diesem Umfang sicherzustellen.</p> <p>Wegen der geringen Anzahl von Erbbaurechtskauffällen einschließlich der Erbbaurechtsgrundstücke sind marktbezogene Auswertungen ohne zahlreiche Annahmen treffen zu müssen nahezu unmöglich. Zu beachten ist auch die Rechtsprechung, die Erbbaurechtsverträge von einem Erbbaurechtsgeber in vielen Fällen für Vergleiche und Faktoren ausgeschlossen hat.</p> | <p>faktoren, zum genutzten Datenmaterial (Stichprobe) und zur Genauigkeit der Koeffizienten.</p> |
| § 20 | <p>Es gilt sinngemäß das gleiche wie bei den anderen Koeffizienten und Faktoren.</p> | <p>Aufnahme von Regelungen zum Modell der Vergleichsfaktoren, zum genutzten Datenmaterial (Stichprobe) und zur Genauigkeit der Faktoren.</p> |
| § 21 Abs. 2 | <p>Die Einschränkung auf „gleichartige Grundstücke“ ist nicht hilfreich. Sehr viele Gutachterausschüsse ermitteln Liegenschaftszinssätze auch für nicht gleichartige Grundstücke, wenn diese Differenzen im Rahmen einer mathematisch-statistischen Untersuchung ermittelt und dargestellt werden. Eine Definition von „gleichartig“ gibt es nicht, so dass diese Regelung ohne inhaltliche Aussagekraft ist.</p> <p>Es fehlt jeder Bezug zum gewöhnlichen Geschäftsverkehr. So ist es bei einigen Gutachterausschüssen üblich, bei Liegenschaftszinssätzen für Einfamilienhäuser nur theoretische Erträge anzusetzen, da es an echten Kauffällen fehlt. So abgeleitete Zinssätze sind nicht marktkonform.</p> <p>Die Berücksichtigung der boGs kann von den Gutachterausschüssen nicht modellhaft sichergestellt werden, da weder eine eingehende Besichtigung noch eine einheitliche Bewertung der Ansätze und Zustände möglich ist.</p> | <p>Streichung von Satz 2 und 3</p> |

| Regelung | Kommentar | Vorschlag |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 21 Abs. 3 | Die Berücksichtigung der boGs kann von den Gutachterausschüssen nicht modellhaft sichergestellt werden, da weder eine eingehende Berücksichtigung noch eine einheitliche Bewertung der Ansätze und Zustände möglich ist. | Streichung von Satz 2 |
| § 22 | Die erforderliche Auswertung von Erbbaurechtsverträgen ist für die Gutachterausschüsse sehr umfangreich und nur selten in der für eine Verkehrswertermittlung erforderlichen Tiefe zu realisieren. Die sehr große Vielfalt bei der Vertragsgestaltung sowie die unterschiedlichen Gestaltungen und deren Einflussgrößen erfordert eine erhebliche Anzahl von Erbbaurechtsverträgen gleicher Art. Da Erbbaurechtsverträge einheitlicher Art, die von wenigen Grundstückseigentümern für Siedlungen oder bestimmte Konstellationen (Kirchen) zahlreich abgeschlossen werden, nicht geeignet sind (Rechtsprechung!) fällt auch ein großer Teilmarkt aus den Vergleichen heraus. Diese Regelung verzichtet auf Untererbbaurechte, Teilerbbaurechte oder Eigenerbbaurechte, Erstverkäufe oder Wiederverkäufe, Verlängerungen der Verträge etc., was nicht sinnvoll ist. | Streichung der Regelung oder Ergänzung zum Umgang mit vertraglichen Unterschieden einschließlich der Angabe der Daten der Stichprobe und der Genauigkeit der einzelnen Faktoren. |

Teil 3, Abschnitt 1 Vergleichswertverfahren

| Regelung | Kommentar | Vorschlag |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| § 23 Abs. 1 | Nach dieser Formulierung haben Vergleichsfaktoren zum Verkehrswert zu führen oder es muss eindeutig erkennbar sein, welche Einflüsse nicht durch den Vergleichsfaktor berücksichtigt sind. Solche Vergleichsfaktoren gibt es bisher nicht. Um dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr gerecht zu werden, müssten sie in kurzen Abständen ermittelt werden und regelmäßig auf den gleichen Einflüssen beruhen. Das dazu erforderliche Datenmaterial können Gutachterausschüsse nicht recherchieren bzw. nur mit sehr großem Aufwand darstellen. Der Versuch der Finanzbehörden in Deutschland, solche Vergleichsfaktoren für die steuerliche Bewertung zu erhalten und dass als Verkehrswertermittlung nach dem BauGB zu bezeichnen sowie durch die Gutachterausschüsse beglaubigt zu erhalten, ist für die ImmoWertV und den Aufgaben des BauGB nicht erfüllbar. Dafür gibt es | Streichung des Bezugs auf objektspezifische Vergleichsfaktoren. |

| | | |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | zahlreiche Beispiele, die gerne benannt werden können. Es ist nicht Aufgabe der ImmoWertV die steuerliche Bewertung zu unterstützen oder zu kopieren. | |
| § 23 Abs. 4 | Der Bezug auf „dem Mittelwert“ ist mathematisch sehr ungenau und ist bereits heute in der Praxis überholt. Da es mehrere Mittelwerte in der Statistik gibt, sollte es allen Anwendern freigestellt sein, welcher Mittelwert genutzt wird und wie er berechnet wird. Oft ist es erforderlich mehr als einen Mittelwert zu ermitteln (so zeigt die Differenz des arithmetischen Mittelwerts und des Medianwerts eine erste Aussage zur mathematischen-statistischen Verteilung der Daten). | Nr. 1 umformulieren in „aus Mittelwerten einer...“ Nr. 2 umformulieren im Sinne von Abs. 1 in dieser Stellungnahme |
| § 24 Abs. 2 | In den meisten Fällen einer erforderlichen Anpassung der Vergleichsfälle an das Wertermittlungsobjekt stehen keine Umrechnungskoeffizienten (oder Indexreihen) zur Verfügung (z.B. Balkone und Aufzüge, individuelle Lage, Nachbarschaft, Geschosslage, etc.). „Hilfsweise“ sieht nur eine Ausnahmesituation vor, statt dem Regelfall abzubilden. Es fehlt ein Hinweis auf die zwingende Erforderlichkeit, die jeweiligen Mittelwerte mit mathematisch-statistischen Methoden zu prüfen und deren Genauigkeit darzustellen. | neue Formulierung: „sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen oder nach sachverständiger Schätzung...“ Aufnahme einer Vorschrift zur Prüfung der Mittelwerte mit statistischen Methoden |
| § 24 Abs. 3 | Die Regelung ist überflüssig und inhaltlich ergibt sich die Regelung bereits aus Abs. 2 | Streichung von § 24 Abs. 3 |
| § 25 | Einer solche Regelung bedarf es nicht, denn bereits § 24 sieht das vor. | Streichung von § 25 |

Teil 3, Abschnitt 2 Ertragswertverfahren

| Regelung | Kommentar | Vorschlag |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| § 30 | Es fehlt an einem Hinweis auf die Möglichkeit, dass beide Ertragswertverfahren zum periodischen Ertragswertverfahren genutzt werden können. Es sind nur die jeweiligen Reinerträge entsprechend zu ermitteln. | Zusatz in Abs. 1. |
| § 30 Abs. 2 | An die Genauigkeit der Ansätze nicht nur für die Erträge sollte identisch wie beim sonstigen Ertragswertverfahren gestellt werde. | identische Formulierung wie in § 17 Abs. 3 ImmoWertV 2010 |
| § 32 Abs. 1 | Die Verpflichtung zur Nutzung der Modellkosten ist nicht erforderlich. Für die Anwendung des Ertragswertverfahrens sollte auf die Modellkonformität abgestellt werden. Da es erhebliche regionale Unterschiede gibt, wäre das wiederum zur Erläuterung eines Verkehrswertes in den | Streichen von Satz 2 |

| Regelung | Kommentar | Vorschlag |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| | boGs oder im Liegenschaftszinssatz zu berücksichtigen. Das mindert die Akzeptanz des Verfahrens. | |

Teil 3, Abschnitt 3 Sachwertverfahren

| Regelung | Kommentar | Vorschlag |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 35 Abs. 4 | Die vorliegende Formulierung erfordert regelmäßig die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Eine solche Regelung entspricht weder dem Marktgeschehen noch der Realität bei der Wertermittlung. Es fehlt an der sehr häufig genutzten Variante der Schätzung der Außenanlagen und der baulichen weiteren Anlagen durch Sachverständige oder bei der Auswertung von Kaufverträgen durch die Gutachterausschüsse. Die in der Formulierung enthaltene Hoffnung, man könne alle Zahlen einfach errechnen ohne den Markt zu beachten, ist weit entfernt von dem Geschehen des Grundstücksmarktes. Es ist nicht vorstellbar, für jeden Schuppen oder jede gefestigte Fläche einen eigenen Sachwert zu ermitteln. | Umformulierung und Öffnung für eine sachverständige Schätzung von untergeordneten Grundstücksteilen. |
| § 36 | Die Verwendung des Begriffs Herstellungskosten ist falsch. Weder liegen marktbezogene Herstellungskosten für alle Gebäudearten vor noch werden diese regelmäßig angepasst. Auch ist der weit verbreitete Glaube nicht richtig, dass im Sachwertverfahren Herstellungskosten (Baukosten) zwingend erforderlich sind. Auch mit modellhaften Ansätzen freier Wahl lassen sich Verkehrswerte im Sachwertverfahren ermitteln, wenn die Modellkonformität gewährleistet ist. Mit Ansätzen von 1€/m ² BGF ist eine solche Berechnung wie mit 1.000€/m ² BGF möglich. Es ist gefährlich, wie die Erfahrung von Sachverständigen zeigt, zu glauben und diese falsche Meinung zu manifestieren, dass der Ansatz im Sachwertverfahren mit realen Baukosten im Einklang steht. Die Mitglieder des BVS kennen sehr viele Beispiele, bei denen in Gerichtsverfahren oder vergleichbaren Streitfällen, über jeden Euro bei Quadratmeterpreisen gestritten wird und Wertermittlungen für falsch gehalten werden. In der SW-RL wurde das bereits aufgegriffen und nunmehr unverständlich nicht weitergeführt. Dort ist von Modellwerten und | Ersetzen des Begriffs „Herstellungskosten“ durch „Modellwerte des Sachwertverfahrens“ |

| Regelung | Kommentar | Vorschlag |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>von Kostenkennwerten die Rede, was dem Problem der Herstellungskosten entgegentritt. Erkennbar haben die Autoren des Referentenentwurfs die fachliche Praxis und die theoretische Grundlage des Sachwertverfahrens nicht gekannt.</p> <p>Wenn es diesen Bezug zu Herstellungskosten wirklich gibt, hätte der Referentenentwurf neue NHK ermitteln lassen müssen, um den Anspruch gerecht zu werden. Zusätzlich wäre hilfreich zu klären, wie mit früheren Stichtagen umzugehen ist und welche NHK anzuwenden sind.</p> | |
| § 36 Abs. 1 | <p>Der Absatz 4 muss nicht erwähnt werden, er ist überflüssig. Es ist ausreichend das Modell des Referentenentwurfs so zu öffnen, dass alle regionalen Besonderheiten vom Gutachterausschuss abweichend von der ImmoWertV 2021 zu beachten sind. So wird dem Geschehen des Grundstücksmarktes deutlich mehr gefolgt als mit theoretischen Ansätzen, die in einer Verordnung zwingend gelten sollen.-</p> | <p>Streichung des Bezugs zum Abs, 4, Streichung von Abs. 4 und Einführung einer Klausel zur Individualisierung durch die Gutachterausschüsse.</p> |
| § 36 Abs. 2 | <p>Die in diesem Absatz aufgestellte Behauptung ist für die NHK 2010 falsch. Wer die Ableitung der NHK 2010 kennt und verfolgt hat, wird das wissen. Auch nachträglich kann verantwortlich nicht von „durchschnittlichen Herstellungskosten“ die Rede sein. Die Autoren des Referentenentwurfs haben die Ermittlung der NHK 2010 nicht verfolgt und beachtet.</p> | <p>Streichung von Absatz 2</p> |
| § 36 Abs. 3 | <p>Eine Formulierung darf sich nicht auf durchschnittliche Herstellungskosten beziehen, da es diese nicht gibt. Es ist ausreichend nur auf Kostenkennwerte abzustellen und es auch so zu formulieren. Der Bezug zur Modellkonformität ist dabei sicherzustellen.</p> <p>Die Verwendung des Bundesindex ist richtig. Der Begriff des entsprechenden Basisjahres ist mehrdeutig und verkennt ein Problem. Da die NHK nicht mit einem Basisjahr ermittelt worden sind, welches auch ein aktuellen Basisjahr der Baupreisindices ist, wäre ein historischer Baupreisindex fortzuführen, was das Statistische Bundesamt nicht realisiert.</p> <p>Der Bezug zu anderen Datensammlungen ist überflüssig. Ein Hinweis auf die Modellkonformität fehlt.</p> | <p>Streichung der Herstellungskosten und Umformulierung mit Beachtung der Modellkonformität</p> <p>Streichung von „entsprechenden Basisjahr“.</p> <p>Streichung von Satz 3 und 4</p> |
| § 36 Abs. 4 | <p>s.o.</p> | <p>Streichung von Abs. 4</p> |

| Regelung | Kommentar | Vorschlag |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| § 37 | Der § 37 geht von einer Überlegung aus, dass alle baulichen Außenanlagen wie im Sachwertverfahren über Herstellungskosten zu ermitteln sind und entsprechend berücksichtigt werden. Das ist in der Realität der Immobilienbewertung nicht der Fall. So sind Sachwertfaktoren mit Ansätzen auch für die Außenanlagen nicht existent, bzw. nie aus den Kaufpreisen abgeleitet worden. Diese Regelung zeigt, dass die Autoren des Referentenentwurfs dem Glauben folgen, alles könnte modellhaft gerechnet werden. Das ist ein Irrtum, denn kein Gutachterausschuss ermittelt alle Details (Flächen Baujahr, Qualität, etc.) der hier zu bewertenden Flächen. Auch die Anpassung an die Restnutzungsdauer der Gebäude ist nicht nachvollziehbar, denn Schuppen haben eine andere Restnutzungsdauer als ein kompaktes Gebäude. | Streichung des § 37 |

Teil 4, Abschnitt 1 Bodenwertermittlung

| Regelung | Kommentar | Vorschlag |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 40 Abs. 4 | Die Vorwirkung einer Ausweisung auf Verkehrswerte im Sanierungsgebiet wird durch die Formulierung „in der Regel“ faktisch ausgeschlossen. Vielmehr ist in jedem Einzelfall die Vorwirkung zu beachten. | Streichung von „in der Regel“ und Aufnahme eines Hinweises auf die zu beachtende Vorwirkung der Ausweisung von Sanierungsgebieten. |
| § 40 Abs. 5 | Die Einschränkung der Berücksichtigung der im Entwurf genannten Fälle übersieht die Verfahrensweise bei Denkmalschutzobjekten, bei Objekten die Bestandschutz haben und deswegen wirtschaftlich erhalten werden oder in Fällen einer völlig anderen Nutzung (z.B. Tankstelle im Wohngebiet). Die Erforderlichkeit, dass im Rahmen einer Wertermittlung rechtlich zu prüfen ist, ob eine Nutzung weiterhin zulässig ist, kann nicht Aufgabe der Immobilienbewertung sein. Rechtsfragen dürfen nicht von Sachverständigen oder anderen Fachleuten der Immobilienbewertung geklärt werden. | „Ausnahmsweise“ streichen, Öffnung der strikten Regelung durch eine allgemeine Formulierung und bei einer Aufzählung keine abschließende Aufzählung vornehmen. Streichung von „rechtlich und“ |
| § 41 | Die hier getroffene Formulierung berücksichtigt nicht, dass auch bei nicht erheblichen Abweichungen von marktüblichen Grundstücksgrößen zu prüfen ist, ob eine eigenständige | Streichung von „erheblichen“ und „marktübliche Grundstücksgröße“, ersetzen durch inhaltliche Anforderungen wie „selbstständig |

| Regelung | Kommentar | Vorschlag |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Bebauung möglich ist oder Teile des Grundstücks nicht als baureifes Land gelten. | bebaubar“ oder „auf anderem Wege einer Bebauung zugeführt werden kann“. |
| § 42 | Der Entwurf vermittelt den Eindruck, dass die Kosten einfach vom Baulandwert abzuziehen sind. Es fehlt vollständig der Marktbezug, der oft nicht mit der Berücksichtigung von Kosten und Zeit in Einklang zu bringen ist. Angebot und Nachfrage sind zu beachten. | Marktanpassung zwingend mit aufnehmen. |
| § 44 | Es fehlt an einer Definition des Gemeinbedarfs. In der Realität gibt es zahlreiche unterschiedliche Formen des Gemeinbedarfs oder des vermeintlichen Gemeinbedarfs wie Krankenhaus mit Ärztezentrum, Privatkliniken mit eingeschränkter medizinischer Behandlung, private Hochschulen oder Schulen, vermietete öffentliche Parkplätze, Schwimm- und Freizeitbäder. Eine „öffentliche Zweckbindung“ ist besonders bei Mischnutzungen (z.B. Kindereinrichtungen) nicht hilfreich, da sie nicht eindeutig definiert ist. Die Unterteilung von Gemeinbedarfsflächen ist für die Wertermittlung nicht relevant. | Aufnahme einer Definition von „Gemeinbedarf“. Streichung der Nr. 1 bis 3 prüfen |
| § 45 | Es fehlt ein Hinweis auf die öffentlich-rechtlichen Ausweisungen einer Wasserfläche. Das Problem der Verlandungsflächen fehlt vollständig. | Einordnung der Wasserflächen in das öffentlich-rechtliche System. Aufnahme von Verlandungsflächen in der Wertermittlung. |

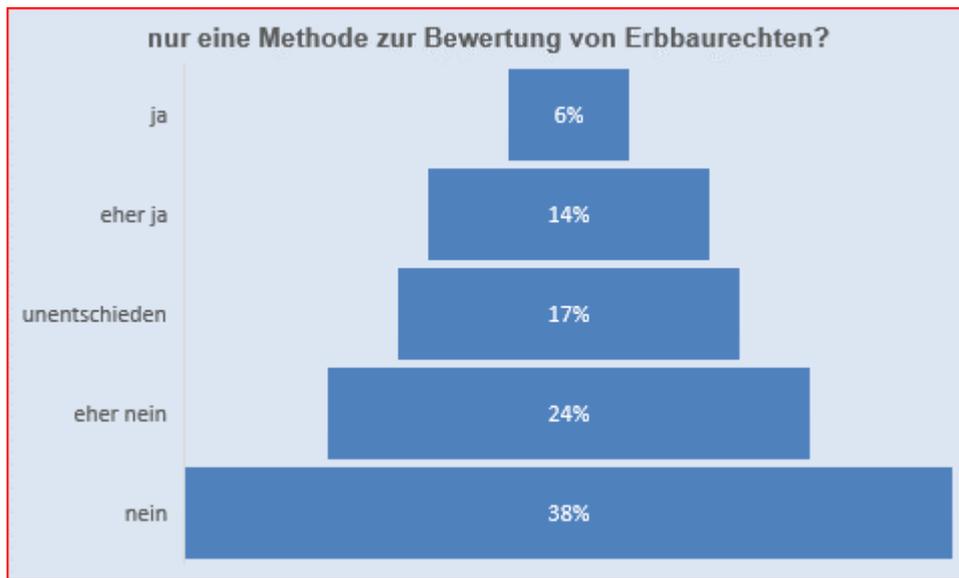
| Regelung | Kommentar | Vorschlag |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 46 Abs. 1 | Auch benachbarte Grundstücke können wertrelevant betroffen sein, auch wenn sie nicht belastet oder begünstigt sind | Hinweis aufnehmen |
| § 46 Abs. 2 | In der Aufzählung sollten auch dinglich nicht gesicherte Rechte aufgeführt, da sie häufig vorkommen. Der Verzicht auf den Begriff Dienstbarkeit erklärt sich nicht. | Aufnahme von dinglich nicht gesicherten Rechten sowie des Begriffs Dienstbarkeiten |
| § 47 Abs. 1 | In Nr. 2 sollte umformuliert werden, um alle möglichen Einflüsse zu beachten. | statt „ohne Berücksichtigung der Belastung oder der Begünstigung durch das Recht“ neu: „ohne Einfluss des Rechts“ |
| § 47 Abs. 2 und 3 | Die Detailregelungen sind aussagefrei und lassen alle Möglichkeiten der Berücksichtigung in der Wertermittlung zu, was richtig ist. Durch Streichung der Absätze ändert sich | Streichung von Absatz 2 und 3 |

| Regelung | Kommentar | Vorschlag |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| | inhaltlich nichts. Diese Regelung sollte Teil einer Richtlinie werden und dann mit Beispielen erläutert werden. | |
| Unterabschnitt 2 | Die Aufnahme der Wertermittlung bei einem Erbbaurecht ist in einer Verordnung nicht zielführend. Da es in Deutschland zahlreiche Methoden und Verfahren zur Berücksichtigung von Erbbaurechten gibt, die auch regional unterschiedlich angewendet werden, ist es wenig hilfreich in einer Verordnung eine bestimmte Vorgehensweise festzuschreiben. Zu berücksichtigen ist auch, dass es mehr Formen eines Erbbaurechts gibt, die im Referentenentwurf nicht enthalten sind wie z.B. Teilerbbaurecht, Untererbbaurecht, Eigenerbbaurecht, über mehrere Grundstücke reichendes Erbbaurecht, Wohnungseigentum im Erbbaurecht, so dass hier unvollständig auf ein spezielles Problem hingewiesen wird. Eine Verordnung sollte kein Lehrbuch sein, da alle möglichen Varianten nicht abgebildet werden können. | Streichung des Unterabschnitts 2 |
| § 49 | Ein Vergleichswertverfahren ist in der Praxis nicht möglich, da weder alle wertrelevanten Daten zur Vergleichbarkeit fehlen bzw. es regelmäßig nicht vergleichbare Unterschiede gibt. Diese Regelung kann nur dann sinnvoll sein, wenn aus rechtlichen systematischen Gründen auch das Vergleichswertverfahren zu erwähnen wäre. Das wird aber bereits nach Streichung des Unterabschnitts erreicht. | |
| §50 | Es gibt mehr als die im Referentenentwurf enthaltene finanzmathematische Methode zur Ermittlung des Wertes von Erbbaurechten bzw. belasteten Grundstücken. Nicht erkennbar ist die Notwendigkeit, eine Methode in der ImmoWertV festzuschreiben. Die Erwähnung des Begriffs „Volleigentum“ (Abs. 4) führt zu einer erforderlichen Definition, an der es fehlt. Ein Bezug zu einer gesetzlichen Regelung würde helfen können, aber welche könnte es sein? Auffällig ist, dass keine Marktanpassung vorgesehen ist wie auch jeder Hinweis auf die boGs fehlt, die es im Falle einer Erbbaurechtsbewertung gibt. | |
| §§ 51 und 52 | Das zu § 51 erwähnte gilt auch hier | |

Bei der Befragung von Sachverständigen des BVS wurde auch die Regelung zum Erbbaurecht in dem Referentenentwurf Gegenstand einer Frage:

„Für die Wertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten wird eine Methode vorgegeben, obwohl es zahlreiche unterschiedliche Methoden in der Praxis und in der Literatur gibt. Ist es für die Immobilienbewertung erforderlich, nur eine Methode in einer Verordnung zu regeln?“

Die Antworten sind im folgenden Diagramm dargestellt:



Es zeigt sich, dass über 60 % der befragten Sachverständigen der Aufnahme nur einer Methode zur Bewertung von Erbbaurechten negativ gegenüberstehen. Die Vielfalt in der Immobilienbewertung sollte nicht durch Regelungen in einer Verordnung eingeschränkt werden, solange die anderen Modelle und Methoden nicht falsch sind und zu richtigen Ergebnissen führen. Die fehlende Marktanpassung in den Regelungen der ImmoWertV 2021 führt zu nicht richtigen Ergebnissen.

Teil 5 Schlussvorschrift

| Regelung | Kommentar | Vorschlag |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 53 | Es fehlt ein Hinweis auf die Anwendung der ImmoWertV 2021 auch für davor liegende Wertermittlungsstichtage. Das ist bis heute ein regelmäßiger Diskussionspunkt mit Auftraggebern, Rechtsanwälten oder mit Gerichten und hat zu diversen Rechtsentscheidungen geführt, die so geklärt werden könnten. | Zusatz: Diese Verordnung ist nach dem Inkrafttreten für alle Wertermittlungsfälle und Wertermittlungsstichtage anzuwenden. |

Anlage 1 Gesamtnutzungsdauer

Die Notwendigkeit eine solche Regelung bei der Immobilienbewertung einzuführen ist nicht gegeben. Nur weil im Steuerrecht eine solche Regelung besteht, um das steuerrechtlich erforderliche gleiche Anwenden der Bestimmungen in Deutschland sicherzustellen, ist es bei individuellen Bewertungen nicht richtig. Da die Gesamtnutzungsdauer wirtschaftlich und nicht technisch zu berücksichtigen ist, sind weitere Kriterien für deren Einschätzung erforderlich. Eine Regelung in einer Rechtsverordnung ist dabei nicht erforderlich.

Die angegebenen Werte differieren überraschend zu den aktuellen steuerlichen Werten, was wohl auch ein Aktualisierungsproblem ist.

Der Verzicht auf Spannen ist kein Fortschritt. Hier sollten die unterschiedlichen Modelle der Gutachterausschüsse mit ihren regionalen Komponenten und Marktkenntnissen eine größere Bedeutung haben.

Da die Aufzählung in der Anlage 4 auf relevante Gebäudearten verzichtet, ist diese Anlage nur in einer Richtlinie als Empfehlung vertretbar.

Anlage 2 Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

Dieses Modell täuscht mit seiner Genauigkeit eine exakte Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer vor und verwendet dabei ausschließlich technische Merkmale. In der Praxis ist es nur anwendbar, wenn die Modernisierungspunkte genau ermittelt werden und dabei ein einheitlicher Maßstab angesetzt wird. Da selten Personenidentität bei der Auswertung von Kaufverträgen in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse besteht, gibt es erfahrungsgemäß bei gleichen Situationen unterschiedliche Ansätze für die zu vergebenden Modernisierungspunkte.

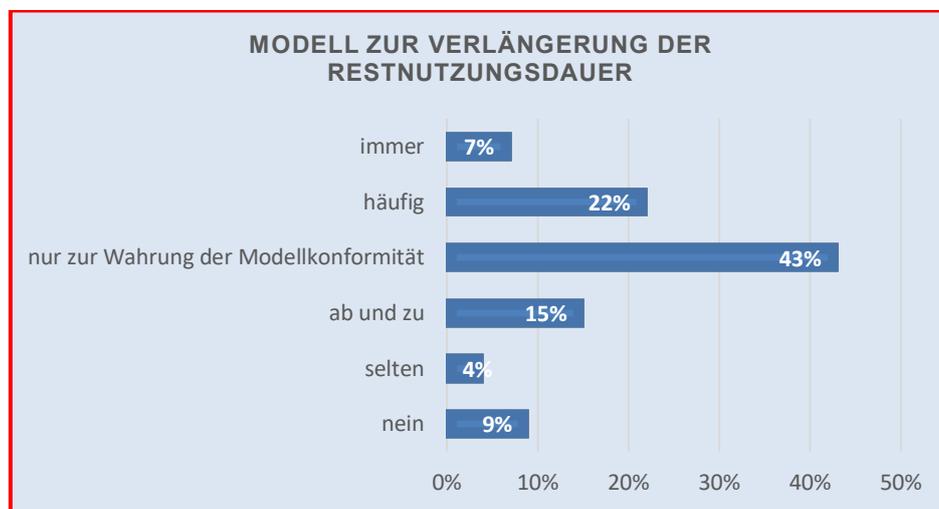
Erschwert wird diese Tatsache durch die modellbedingte Notwendigkeit, die Gebäude von Innen vollständig zu besichtigen. Das kann kein Gutachterausschuss leisten. Bei einer zwingend erforderlichen Nutzung des Modells im Rahmen einer Rechtsverordnung würde das erheblichen Personalbedarf in den Geschäftsstellen bedeuten, der mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit flächendeckend, wie die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, nicht sichergestellt werden kann.

Zahlreiche Gutachterausschüsse geben in ihren Marktberichten an, dass zur Ermittlung von Sachwertfaktoren dieses Modell genutzt wird. Die Erfahrungen der qualifizierten Sachverständigen machen deutlich, dass alle Modelle ohne Innenbesichtigung genutzt werden und so systematische Fehler in Kauf nehmen. Daran wird sich in Zukunft nichts ändern. Die Anwendung dieses Modells und die erforderliche Genauigkeit wird vorgetäuscht, wenn die Modernisierungspunkte nach Außenbesichtigung von der Straße aus geschätzt werden.

Einige Gutachterausschüsse führen Befragungen bei den Partnern der Kaufverträge durch und lassen die Modernisierungspunkte von den Eigentümern vergeben. So kann mit Sicherheit kein objektiver Maßstab erreicht werden und die Daten sind für die Modellkonformität und die Ableitung der Sachwertfaktoren nicht brauchbar.

Das in der Anlage 2 vorgesehene Modell ist weder wissenschaftlich bewiesen noch aus dem Geschehen des Immobilienmarktes abgeleitet worden. Regionale Einflüsse, die faktisch bestehen werden nicht beachtet. In einer komplizierten Berechnung, deren Algorithmus in der Realität des Grundstücksverkehrs nicht bewiesen ist, werden Angaben errechnet, die eine Restnutzungsdauer auf Jahresgenauigkeit für scheinbar nachgewiesen halten. Da weder den Autoren des Referentenentwurfs noch den Sachverständigen die Fähigkeit der Vorhersage der Zukunft gegeben ist, sollte auch ehrlich mitgeteilt werden, dass diese Genauigkeit nicht gegeben ist.

Im Rahmen der Sachverständigenbefragung des BVS wurde gefragt, wie die Sachverständigen mit diesem Modell umgehen und anwenden.



Das Modell wird nicht aus Überzeugung oder zur Verbesserung der Wertermittlung genutzt, sondern mit großer Mehrheit aus Gründen der Modellkonformität. Wenn berücksichtigt wird, dass die Gutachterausschüsse das Modell selten in der erforderlichen Genauigkeit anwenden (können), ist eine Verbesserung der Wertermittlung nicht zu erkennen. Die Abschaffung des Modells würde auf keine Schwierigkeiten stoßen.

Zahlreiche Gutachterausschüsse missachten dieses Modell bei ihrer Arbeit und das wird sich auch durch eine Rechtsverordnung nicht ändern, da dieses Modell mit der Praxis nichts zu tun hat und nur Genauigkeit vorgaukelt. Die Anlage 2 ist vollständig zu streichen.

Anlage 3 Vorgaben für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Die Anlage 3 ist für viele Gutachterausschüsse eine Hilfe, die erforderlichen Daten darzustellen, so dass Anwender mit den Daten angemessen umgehen können. Einige Anmerkungen sind erforderlich:

- Bei den Vergleichsfaktoren fehlen Angaben wie das Baujahr, den Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen oder weitere objektbezogene Angaben. Sollte diese Anlage so zu verstehen sei, dass diese Darstellungen unter „Stichprobe“ zu finden sein müssten, sollten sie dort ergänzt werden.

- Bei den Vergleichsfaktoren fehlen Lageangaben, um die Vergleichsfaktoren räumlich einordnen zu können.
- Bei den Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren sollte der „Bodenwert“ zusätzlich angeben, welche Anpassungen auf der Grundlage welcher Ableitungen genutzt werden. Dazu ist auch die jeweilige Fundstelle anzugeben, damit wegen der Modellkonformität Anwender systemgerecht bewerten können.

Anlage 4 Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Nicht erkennbar ist, warum diese Bezeichnungen in einer Rechtsverordnung darzustellen sind, wenn zahlreiche Gutachterausschüsse nicht einmal digitale Bodenrichtwerte publizieren.

Anlage 5 Modellwerte der Bewirtschaftungskosten

Die Daten sind regional sehr unterschiedlich. Es muss für Gutachterausschüsse weiter möglich sein, eigenständig abgeleitete Werte zu nutzen. In der Rechtsverordnung ist diese Angabe der Modellwerte nicht erforderlich.

Anlage 6 NHK 2010

Eine Regelung innerhalb einer Rechtsverordnung ist nicht hilfreich, da es auch regionale Abweichungen geben kann bzw. Genauigkeiten erfordert werden, die ein Gutachterausschuss bei der Auswertung von Kaufverträgen nicht leisten kann. Es entsteht der Eindruck, dass die Autoren des Referentenentwurfs eine reale Baukostenschätzung (nach DIN 276?) simulieren, um den Eindruck großer Genauigkeit des Sachwertes zu erzeugen.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Ermittlung der BGF nur sinnvoll mit einer Innenbesichtigung vorgenommen werden kann. Das können Gutachterausschüsse nicht leisten. Die große Anzahl der Gutachterausschüsse, die Sachwertfaktoren ermitteln, recherchieren die BGF durch eine Außenbesichtigung und damit verbundener Schätzung und in geringen Teilen auch durch Auswertung von digital geführten Bauakten (wenn vorhanden).

Die Festschreibung der NHK 2010 in einer Rechtsverordnung führt zu einem erheblichen Mehraufwand, wenn andere NHK eingeführt werden sollen. Die Notwendigkeit der rechtlichen Festlegung stärkt den Glauben vieler nicht fachlich informierten Anwender, dass die NHK einen Bezug zu irgendwelchen Baukosten hätten. Dem ist bekanntlich nicht so, wie z.B. die Entwicklung und Ableitung dieser NHK beweist. Auf den Forschungsbericht des BKI und die Arbeit des fachlich gemischt qualifiziert zusammengesetzten Sachverständigengremiums zum Sachwertverfahren wird an dieser Stelle verwiesen.

Begründung

Eine vollständige Ausarbeitung zum Begründungstext ist im Rahmen der zur Verfügung stehenden Zeit nicht im erforderlichen Umfang möglich gewesen.

Auffällig ist aber, dass zahlreiche Begründungen nicht mit der Realität der Immobilienbewertung in Einklang zu bringen sind. Auch die Bezüge zur steuerrechtlichen Bewertung machen deutlich, dass die Autoren des Referentenentwurfs die unterschiedliche Bedeutung der

Massenbewertung der Finanzbehörden mit der Individualbewertung nach dem BauGB bei Enteignungen, Planungsschäden oder Ausgleichsbeträgen sowie Umlegung und Flurbereinigung nicht ausreichend und mit Erfahrungswissen betrachtet haben.

Notwendigkeit einer Novellierung der ImmoWertV 2010

Es zeigt sich, dass eine Novellierung der ImmoWertV in dem vorliegenden Umfang nicht erforderlich ist und eher eine sachgerechte Immobilienbewertung verhindert. Bei der Umfrage unter Sachverständigen zeigte sich folgendes Bild auf die Frage

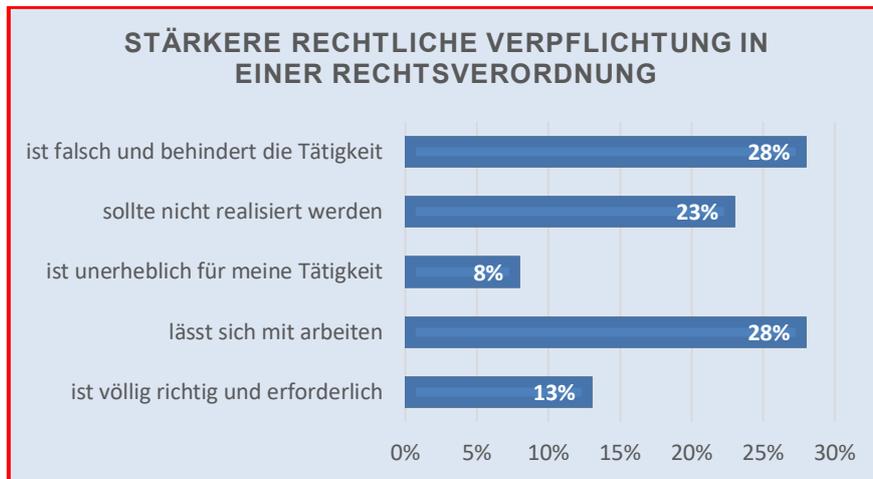
„Ist eine Novelle der ImmoWertV erforderlich?“



Eine zwingend erforderliche und dringliche Erfordernis zur Novellierung der ImmoWertV ist aus den Ergebnissen der Befragung nicht abzuleiten.

Auch die Stärkung der rechtlichen Verpflichtung zur Anwendung der Vorschläge durch Anhebung auf das rechtliche Niveau einer Rechtsverordnung wurde in der Befragung Gegenstand einer Frage:

„Durch die Übernahme von Regelungen aus den bisherigen Richtlinien in die ImmoWertV als Rechtsverordnung erhalten die Inhalte eine deutlich verstärkte Rechtsverbindlichkeit. Beispiele hierfür sind die wertrelevante GFZ, die NHK 2010, die Gesamtnutzungsdauer, die Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierungen. Wie schätzen Sie die stärkere Verpflichtung im Rahmen einer Rechtsverordnung zur Anwendung der verschiedenen Regelungen ein?“



Mehr als die Hälfte der Teilnehmer spricht sich gegen eine solche rechtliche „Aufwertung“ aus, wie sie das BMI vorgeschlagen hat. Ein weiteres Drittel der Befragten hält diese „Aufwertung“ für nicht relevant und würde sich arrangieren. Nur 13 % sehen die Erforderlichkeit für diese rechtliche Aufwertung.

Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV

Mit den Musteranweisungen zur ImmoWertV wird das bisherige Verfahren der Richtlinien zur ImmoWertV umgestellt auf Hinweise zur Immobilienbewertung, die einem Teil eines Lehrbuchs entsprechen und der fachlichen Diskussionen überlassen bleiben sollten. Offensichtlich orientiert sich der Entwurf der Hinweise an die Praxis des Steuerrechts, die zur Erfüllung einer einheitlichen Besteuerung in Deutschland dieses System im gesamten Steuerrecht seit Jahrzehnten eingeführt hat.

Für die Fragen der Immobilienwertermittlung erschließt sich eine solche Umstellung nicht. Weder ist bekannt, dass die bisherigen Richtlinien als WertR in mehreren Fassungen oder als Richtlinien zur ImmoWertV zur Problemen wegen der Form als Richtlinie geführt haben noch was nunmehr „besser“ werden soll.

Aus der Tatsache heraus, dass eine Zusammenfügung der bestehenden Richtlinien zur ImmoWertV und der WertR dem jeweils zuständigen Bundesministerium trotz einer Gruppe aus Vertretern der Länder als beratende Experten nicht gelungen ist, wofür es keine Begründung gibt, sind die nunmehr „Anwendungshinweise“ genannten Inhalte auch in einer ImmoWertR darzustellen.

In einer solchen ImmoWertR können dann auch die nicht erforderlichen Inhalte des Entwurfs der ImmoWertV mit aufgenommen werden. Gleichzeitig wäre zu prüfen, ob alle Inhalte der bisherigen Richtlinien noch zeitgemäß und richtig sind (z.B. die Umrechnungskoeffizienten zur wGFZ oder zur Grundstücksgröße die nunmehr über 10 Jahre alt sind).

Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den Anwendungshinweisen war dem BVS in der zur Verfügung stehenden Zeit und unter Berücksichtigung der Sommerpause sowie bedingt durch die COVID 19-Pandemie verbandsintern nicht möglich.

Der BVS empfiehlt, sich auf die Novellierung der ImmoWertV zu konzentrieren und danach die ImmoWertR in einer fachlich qualifizierten Arbeitsgruppe unter fachkundiger Leitung zu erstellen. Die Ergebnisse der bisherigen Arbeitsgruppe sind dabei zu berücksichtigen.

Unverständlich ist, warum die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz beteiligt werden soll. Weder ist das Fachwissen vorhanden noch wird das Fachgebiet der Immobilienbewertung flächendeckend in Deutschland in den Zuständigkeitsbereichen der Bauminister abgebildet. Da die Bundesländer bereits bei der Erstellung beteiligt wurden, ergibt sich auch keine formelle Notwendigkeit zur Beteiligung der Fachkommission, die sich noch nie mit Fragen der Immobilienbewertung beschäftigt hat. Der bisherige Schwerpunkt waren das Planungsrecht des BauGB und baurechtliche Bestimmungen wie Bauordnungen.

Mit freundlichen Grüßen



gez. Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff REV

Vizepräsident des BVS
Bundesfachbereichsleiter Immobilienbewertung des BVS