

Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.



öffentlich bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

 Bundesgeschäftsstelle • Charlottenstraße 79/80 • 10117 Berlin

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
-SW11-  
Invalidenstraße 44  
10115 Berlin

Bundesgeschäftsstelle:

Charlottenstraße 79/80  
10117 Berlin

Telefon (030) 255 938- 0  
Telefax (030) 255 938-14  
e-mail: [info@bvs-ev.de](mailto:info@bvs-ev.de)  
Homepage: [www.bvs-ev.de](http://www.bvs-ev.de)

## **Stellungnahme zum Entwurf der Sachwertrichtlinie (Stand 25. Oktober 2011)**

Der BVS als der Vertretung der öffentlich bestellten und vereidigten sowie qualifizierten Sachverständigen Deutschlands bedankt sich für die Beteiligung bei der Erstellung der Richtlinien zur ImmoWertV, in diesem Fall der Sachwert-Richtlinie. Wir haben uns bereits im Juli 2011 zu dem seinerzeit vorliegenden Entwurf schriftlich geäußert. Auf dieser Stellungnahme aufbauend erhalten Sie jetzt eine vollständige Stellungnahme einschließlich der bereits mitgeteilten Anmerkungen, soweit sie noch relevant sind.

Der BVS hat seine Mitglieder des Fachbereichs Immobilienbewertung um Anmerkungen gebeten, die in diese Stellungnahme eingeflossen sind.

### **Vorbemerkung**

Die Sachwertrichtlinie nach ImmoWertV soll sich in das System der ImmoWertV integrieren, so dass das Sachwertverfahren als ein von drei Wertermittlungsverfahren dargestellt wird. Durch die Tatsache, dass es sich um die zeitlich erste Richtlinie zu den Verfahren der ImmoWertV handelt, wäre klarzustellen, dass damit keine Priorität bei der Verfahrensauswahl verbunden ist.

Festzuhalten ist auch, dass die Modellkonformität bei der Auswertung und Anwendung des Sachwertverfahrens bei jeder Verkehrswertermittlung zu wahren ist. Daraus ergibt sich, dass die Gutachterausschüsse angehalten werden, die bei der Erarbeitung von Marktdaten (z.B. Sachwertfaktoren oder Umrechnungskoeffizienten) gewählten Modellannahmen und Berechnungsgrundlagen vollständig einschließlich der ermittelten mathematisch-statistischen Angaben zu Häufigkeiten, Signifikanz-Intervallen und Verteilungen zu veröffentlichen. Ein Katalog der erforderlichen Informationen sollte als Anlage beigefügt werden.

Nur so ist es möglich, die objektspezifischen Abweichungen zu den Daten der Kaufpreissammlung sowie den Modellannahmen des Gutachterausschusses zu berücksichtigen. Ohne eine solche Publizierung der Modellannahmen und Untersuchungsergebnisse können die Daten der Gutachterausschüsse nicht sinnvoll und fachgerecht genutzt werden. Nur so ist es möglich, aus den Daten der Kaufpreissammlung und der Gutachterausschüsse den Verkehrswert fachgerecht zu ermitteln.

Die Einhaltung der Modellkonformität bei der Kaufpreisauswertung und bei der Wertermittlung wird im Entwurf leider nicht in ausreichender Intensität Rechnung getragen. Es sollte verdeutlicht werden, dass bei Auswertung und Bewertung nach den gleichen Modellannahmen zu bewerten ist, da sonst eine Anwendung von Sachwertfaktoren nicht zu Verkehrswerten führt.

Die Reihenfolge in dieser Stellungnahme orientiert sich am Entwurf der Sachwertrichtlinie, so dass eine bessere Lesbarkeit erreicht wird.

## **zu 2 Allgemeines**

Der Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens außerhalb der selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäuser entspricht in der Regel nicht mehr den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs des Grundstücksmarktes in Deutschland. Dieser deutliche Hinweis in der Sachwertrichtlinie ist zu begrüßen. Dagegen ist der Hinweis zur Plausibilisierung der Ergebnisse des Ertragswertverfahrens durch das Sachwertverfahren nicht zielführend. Auch der Hinweis „kann in Betracht kommen“ unterstellt, dass es diese Möglichkeit gibt. Sollten das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren zum gleichen oder ähnlichen Ergebnis kommen, handelt es sich erfahrungsgemäß um einen Zufall, da die jeweiligen Grundstücksteilmärkte deutlich bei der Preisbildung unterscheiden.

Die oft von Gutachterausschüssen und Sachverständigen geübte Praxis, beide Verfahren zu benutzen und daraus den Verkehrswert abzuleiten entspricht nicht den Überlegungen der Teilnehmer des Grundstücksmarktes.

**Vorschlag:** Streichung von Nr. 2 Abs. 1 letzter Satz.

## **zu 3 Verfahrensgang**

Der Hinweis zur Ermittlung des Bodenwertes in Abs. 1 3. Anstrich sollte ergänzt werden um den Hinweis, dass die Bodenrichtwerte angewandt werden können, wenn keine ausreichende Anzahl von Vergleichskauffällen vorliegt. So kann die Vorgabe der ImmoWertV zur Berücksichtigung der Datengrundlage nachvollzogen werden. Da in der Praxis sehr oft von Gutachterausschüssen und Sachverständigen von vorneherein nur der Bodenrichtwert zur Ermittlung des Bodenwertes herangezogen wird, kann so deutlich werden, dass zuerst die zur Verfügung stehenden Daten geprüft werden um dann auf das schlechtere Verfahren der Bodenrichtwerte zu wechseln.

In Absatz 2 wird die „Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen“ erwähnt, obwohl der Sachwert erst das Ergebnis nach Marktanpassung und Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist. So wird der Begriff „Sachwert“ für zwei unterschiedliche Ergebnisse gebraucht, was zur Verwirrung führen muss. Hier hat eine Klarstellung zu erfolgen die doppelte Begriffe nicht zulässt.

**Vorschlag:** Der Begriff des „vorläufigen Sachwerts“ trifft auch für die Einzelergebnisse der jeweiligen baulichen Anlagen zu, so dass er genutzt werden könnte, soweit man an diesem Begriff festhalten will.

Missverständnisse können sich auch ergeben, wenn bauliche oder sonstige Anlagen nicht im Sachwertverfahren berücksichtigt werden können und als objektspezifische Merkmale in das Verfahren eingebracht werden. Das wird besonders der Fall sein, wenn die Modellkonformität des Verfahrens es nicht zulässt, besondere Teile der Außenanlagen oder Gebäudeteile zu berücksichtigen. Die jetzt vorliegende Formulierung lässt aber zu, dass alle baulichen Anlagen eines Grundstücks getrennt zu ermitteln sind, auch wenn es aus Gründen der Modellkonformität systematisch falsch ist.

Dieser Zusammenhang stellt sich auch im 1. Anstrich des Abs. 2 dar. Da die einfache Multiplikation mit einem Sachwertfaktor die Einhaltung der Vorgaben bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren zwingend erfordert, sollte mit einem entsprechenden Hinweis deutlich werden, dass Identität zwischen der Auswertung der Kaufverträge in der Kaufpreissammlung und der Anwendung bei der Wertermittlung liegen muss. Ein solcher Hinweis fehlt bisher.

Im Ablaufschema im Absatz 3 ist dargestellt, dass bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen nach Herstellungskosten oder Erfahrungssätzen zu berücksichtigen sind. Nicht deutlich wird, dass diese Erfahrungssätze sich nur auf die Herstellungskosten beziehen und weder marktangepasst sind noch im Sinne der objektspezifischen Merkmale zu verstehen sind.

Da auch bei der Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale Erfahrungssätze anzusetzen sind, ist hier eine Doppeldeutigkeit gegeben, die zu Missverständnissen führen muss. Auch gilt es festzuhalten, dass in dieser Ebene des Sachwertverfahrens modellkonform der Sachwert zu ermitteln ist, also diese baulichen oder sonstigen Anlagen so zu berücksichtigen sind, wie es bei den Sachwertfaktoren und damit bei der Auswertung der Kaufpreissammlung erfolgt ist.

Im Ablaufschema wird als Ergebnis des gesamten Verfahrens nicht der Verkehrswert ermittelt sondern der Sachwert. In der ImmoWertV dagegen ist am Schluss dieses Verfahrens der Verkehrswert das Ergebnis, so dass zu überlegen wäre, den Begriff Sachwert durch den Begriff Verkehrswert zu ersetzen bzw. zu ergänzen.

#### **zu 4 Vorläufiger Sachwert**

Der Begriff des „vorläufigen Sachwerts“ lässt zu, ihn als wertrelevantes und aussagekräftiges Merkmal des Wertes eines Grundstücks zu deuten. Da dem nicht so ist, wäre es hilfreich auf den Zusatz „vorläufig“ zu verzichten. Möglich wäre eine Angleichung an bilanzrechtliche Gewohnheiten und dieses Zwischenergebnis als „Sachwert 1“ oder nur als „Zwischenergebnis“ zu bezeichnen.

Verhindert werden soll, dass dieser ermittelte Wert zu Aussagen über den Wert von Grundstücken oder Baulichkeiten missbraucht wird. Dieser bisher „vorläufiger Sachwert“ genannte Wert wurde aus den Daten des Modells der Auswertung der Kaufverträge und der Ermittlung der Sachwertfaktoren ermittelt und kann nur wenige Bezüge zum realen Wertermittlungsobjekt haben. So kann in dem Modell der Sachwertfaktoren modellhaft eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach einer Formel ermittelt werden, während in der Realität das jeweilige Wertermittlungsobjekt durch andere Kriterien eine völlig andere wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweist.

#### **zu 4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)**

Im Absatz 1 wird erstmals in der Richtlinie der Wertermittlungsstichtag erwähnt, während der Qualitätsstichtag unerwähnt bleibt. Da die ImmoWertV nunmehr richtigerweise beide Stichtage unterscheidet, sollte deutlich werden, welche Ansätze zu welchem Stichtag zu wählen sind. So ist nicht ausgeschlossen, dass die Herstellungskosten im Sachwertverfahren zum Qualitätsstichtag zu ermitteln sind. Insbesondere bei den beschreibenden Merkmalen wie Ausstattung, wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer oder Alterswertminderung sollten die Daten zum Qualitätsstichtag ermittelt werden.

**Vorschlag:** Bei allen Einflüssen auf das Ergebnis ist, wie in der ImmoWertV vorgegeben, deutlich anzugeben, ob sie am Qualitätsstichtag oder am Wertermittlungsstichtag zu ermitteln und damit anzuwenden sind.

Auch im Absatz 2 sollte deutlich auf die Modellkonformität hingewiesen werden, wenn individuelle Einzelkosten zur Anwendung kommen. Für diesen Ansatz sind dann die entsprechenden Sachwertfaktoren eines Gutachterausschusses nicht anwendbar, wenn sie wie üblich aus den NHK abgeleitet wurden.

Durch den Bezug auf die NHK 2010 wird vorgegeben, dass die früheren NHK nicht mehr angewendet werden sollen. Dabei sollte ein Hinweis ergänzt werden, der die Anwendung der früheren NHK ermöglicht, wenn entsprechende Sachwertfaktoren vorliegen.

Hilfreich kann auch ein Hinweis sein, wie bei zurückliegenden Wertermittlungs- und Qualitätsstichtagen zu verfahren sei.

#### **zu 4.1.1. Normalherstellungskosten 2011 – NHK 2010**

Im Abschnitt 4.1.1.1 Allgemeines sollte im Absatz 3 ergänzt werden:

- Die Angabe der Ausgabe der DIN 277 als Definition der BGF und
- der Hinweis auf die Berücksichtigung nur von Teilen der BGF bei den NHK (nur a- und b-Flächen).

Im Abschnitt 4.1.1.2 wird auf Ausstattungsmerkmale hingewiesen, die richtigerweise „Standardmerkmale“ heißen müssen.

Sehr viele Mitglieder des BVS haben darauf hingewiesen, dass diese Merkmale auch für die Anwender bei der Auswertung der Kaufpreise, bei der Ableitung von Sachwertfaktoren und bei der Wertermittlung praktikabel sein müssen. Da die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse selten die Gebäude von innen besichtigen, liegen auch keine gesicherten Erkenntnisse über viele Standardmerkmale vor. Gleichzeitig ist aber bei der Anwendung des Sachwertverfahrens auf die Konformität mit dem Modell bei der Auswertung der Kaufpreissammlung zu achten, so dass zahlreiche Standardmerkmale nur bei der Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale im Verfahren erkennbar sind. Ein entsprechender Hinweis in der Sachwertrichtlinie ist dazu nach den Erfahrungen bei der Immobilienbewertung erforderlich.

Die Standardmerkmale (Anlage 2) sind in der Realität nicht praktikabel. Zahlreiche Merkmale sind weder bei einer Innen- noch bei einer Außenbesichtigung festzustellen und können nur durch zerstörerische Eingriffe ermittelt werden (z.B. Arten des Mauerwerks, Materialien der Wärmedämmung, Existenz einer weißen Wanne). Baubeschreibungen aus Bauakten führen nicht weiter, da auch dort keine Zuverlässigkeit über die verwendeten Materialien enthalten ist, in der Regel werden Materialien beschrieben und mit dem Zusatz „oder in vergleichbarer Qualität“ ergänzt.

Zahlreiche Standardmerkmale widersprechen sich, sind fachlich unbestimmt oder falsch eingeordnet. Einige Beispiele:

- Die Existenz einer „weißen Wanne“ ist keine Standardfrage, sondern ergibt sich aus der Notwendigkeit des Schutzes vor Grund- oder Schichtenwasser. Es fehlt auch die „schwarze Wanne“.
- Hinterlüftete Wärmedämmungen gibt es nicht, es handelt sich um hinterlüftete Fassaden.
- Die Feststellung von „Douglasienboden“ bei Dachdeckungen für Flachdächer ist nur für Holzfachleute möglich, da Hölzer nach Bearbeitung nicht so einfach zu unterscheiden sind.
- Warum „Parkett“ und „Industrieparkett“ direkt nebeneinander stehen erschließt sich nicht.

Diese Aufzählung ist beliebig zu verlängern. Da weder ein Gutachterausschuss in der Lage ist bei der Auswertung der Kaufverträge für die Kaufpreissammlung diese Merkmale zu erfassen noch bei der Wertermittlung eine exakte Ermittlung möglich ist, rät der BVS dringend davon ab, diese Liste in die Sachwert-Richtlinie zu übernehmen. Die Mitglieder des BVS haben besonders darauf hingewiesen, dass in Verfahren vor den Gerichten damit zu rechnen ist, dass die Qualität von Verkehrswertgutachten angegriffen wird, weil alle detaillierten Elemente dieser Standardeinstufung abgefragt werden und intensive Diskussionen beginnen, ob eine Einordnung wegen des Parketts in der Stufe 3 oder 4 zu erfolgen hat. Die Relevanz für den Verkehrswert ist in der Regel nicht messbar.

Der BVS empfiehlt sehr eindringlich, statt dieser Detaillierung auf allgemein formulierte Angaben überzugehen und so jedem Sachverständigen bei der Wertermittlung seine fachliche Einschätzung zu ermöglichen. Da es unmöglich ist, alle möglichen Fälle von Standards in Deutschland in eine solche Tabelle zu fassen, kann nur mit allgemeinen Hinweisen der richtige Weg beschritten werden. Die Einschränkung auf einige genaue Standards, wie es jetzt vorliegt, ist nicht zielführend und nicht praktikabel.

Aus diesen Überlegungen ergibt sich auch, dass die Ermittlung der NHK für das individuelle Wertermittlungsobjekt über eine Gewichtung der einzelnen Gewerke nur dann sinnvoll ist, wenn die Ermittlung von Sachwertfaktoren auf der Grundlage solcher Daten erfolgt. Da die Gutachterausschüsse aber nicht in der Lage sind und in absehbarer Zeit nicht sein werden, die erforderlichen Informationen sachgerecht zu ermitteln und in der Kaufpreissammlung abzubilden, wird auch bei der Wertermittlung mit diesem Modell nicht gearbeitet werden können. Dann ist ein solcher Hinweis in der Sachwert-Richtlinie überflüssig, da er nicht anwendbar ist.

Eine Sachwertermittlung mit diesen vermeintlichen genauen Informationen ist sinnvoll nicht vorzunehmen, wenn der Verkehrswert zu ermitteln ist. Im Entwurf der Sachwert-Richtlinie fehlt dazu jeder Hinweis.

#### **zu 4.1.1.4 Brutto-Grundfläche**

Im Absatz 6 wird auf die Zugänglichkeit eines Dachgeschosses verwiesen. Leider wird nicht angegeben, wie die Zugänglichkeit gestaltet sein soll. So könnte es eine einfache Bodenklappe sein, in die eine Leiter unterschiedlicher Steigung und Größe eingehängt wird oder eine eigene Treppe führt in das Dachgeschoss. Eine Klarstellung wäre hilfreich.

Missverständlich ist der Hinweis auf „eine feste Decke“. Vermutlich ist damit ein fester begehbare Boden des Dachgeschosses gemeint, da häufig nur Bretter ausgelegt sind oder eine einfache Schüttung oder Dämmung vorhanden ist. Klargestellt werden sollte auch, ob es erforderlich ist, dass ein Dachgeschoss gedämmt und verkleidet sein muss, über eine Heizung verfügt oder belichtet zu sein hat.

#### **zu 4.1.1.5 nicht erfasste Bauteile**

Der Hinweis auf die Anlage 3 kann so interpretiert werden, dass die NHK für die dort aufgeführten Bauteile zu korrigieren sind. Auch in diesem Fall gilt, dass kein Gutachterausschuss die erforderlichen Informationen in der Kaufpreissammlung ermittelt und führt, so dass diese Daten nicht in die Ermittlung der Sachwertfaktoren einfließen. Wegen der Modellkonformität wird die Anlage keine Anwendung finden können.

Zu befürchten ist, dass in vielen Fällen mit der Berücksichtigung von Gauben und Trauflängen das Modell der Sachwertfaktoren verlassen wird und falsche Ergebnisse entstehen. Deutlich besser wäre es, den Einfluss von Gauben, Eingangsdächern oder ähnlichen Bauteilen bei der Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale aufzunehmen, soweit der Grundstücksmarkt überhaupt diese Elemente bei der Preisbildung berücksichtigt. Es gibt keinen wissenschaftlich gesicherten Nachweis dafür, dass eine Eingangsüberdachung zu einem veränderten Kaufpreis führt.

Auch in diesem Fall gilt, dass die Detaillierung nur eine vorgetäuschte Genauigkeit vermittelt, die in der Wirklichkeit nicht existiert.

**Vorschlag:** Streichung der Anlagen 3 und 4

#### **zu 4.1.2 Baupreisindex**

Das Beispiel zur Umrechnung der Indexreihen wird von den Mitgliedern des BVS als entbehrlich betrachtet.

**Vorschlag:** Statt die Umrechnung als Beispiel darzustellen, solle auf die Umbasierungsfaktoren der statistischen Ämter hingewiesen werden, die bei jeder Änderung des Basisjahres im Rahmen der Veröffentlichung zum Baupreisindex jedermann zur Verfügung gestellt werden. Damit würden dann für alle möglichen Fälle Umrechnungen möglich werden, die auch Warenkorbbänderungen berücksichtigen.

#### **zu 4.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Es sollte klargestellt werden, dass bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen nur dann zu berücksichtigen sind, wenn sie nicht nur „wertrelevant“ sind, sondern sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konkret mit Zu- oder Abschlägen berücksichtigt werden. Dazu würde auch ein Hinweis gehören, dass eine Berücksichtigung nur soweit erfolgen darf, wie es nicht bereits bei anderen Ansätzen im Sachwertverfahren, insbesondere im Bodenwert berücksichtigt ist.

#### **zu 4.3 Alterswertminderung**

Es fehlt ein Hinweis, dass in der Wertermittlung die Alterswertminderung nach der Methode erfolgen muss, mit der auch bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren verfahren wurde. Da die Gutachterausschüsse noch einige Zeit benötigen werden, um die Kaufpreissammlungen bzw. die Auswertungsalgorithmen anzupassen, werden auch noch andere Alterswertminderungsmethoden zur Anwendung kommen müssen. Bei zurückliegenden Stichtagen gilt das uneingeschränkt, da nicht alle Gutachterausschüsse eine lineare Alterswertminderung in der Vergangenheit vorgenommen haben.

##### **zu 4.3.1 Gesamtnutzungsdauer**

Die Anlage 5 enthält in weiten Teilen keine realistischen Angaben für die Untergrenze der Gesamtnutzungsdauer und zeigt viel zu lange Zeiten an.

**Vorschlag:** Streichung der Anlage 5

##### **zu 4.3.2 wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Auch in diesem Teil der Sachwertrichtlinie ist deutlich zu machen, dass in jedem Fall auf die Einhaltung des Modells zu achten ist, welches für die Sachwertfaktoren genutzt wurde. Da nur sehr wenige Gutachterausschüsse bei der Auswertung Korrekturen an der Restnutzungsdauer wegen unterlassener Instandhaltung oder Modernisierung vornehmen, sondern eher nach einem standardisierten Modell die Restnutzungsdauer festlegen, kann bei der Anwendung des Sachwertverfahrens auch nicht anders bewertet werden. Dabei können erhebliche Unterschiede in der Restnutzungsdauer entstehen, wenn der Gutachterausschuss Modernisierungen nicht erkennen kann oder die bauliche Unterhaltung im Gebäude nicht auswertet.

Die in der Anlage 6 dargestellten Korrekturen sind weder in einer Kaufpreissammlung vollständig zu berücksichtigen noch führen sie zu exakten nachweisbaren wirtschaftlichen Restnutzungsdauern.

**Vorschlag:** Streichung der Anlage 6

#### **zu 6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Neben dem Hinweis auf die marktgerechten Ansätze der objektspezifischen Merkmale sollte deutlich werden, dass diese Ansätze auch zu begründen sind. Erst damit werden die Wertermittlungen nachvollziehbar, wie es z.B. der BGH in mehreren Urteilen gefordert hat.

Hilfreich ist ein Hinweis auf die Vermeidung von Doppelberücksichtigungen. So können Bauschäden oder –mängel bereits zur Änderung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer geführt haben und dürfen dann nicht mehr als objektspezifisches Merkmal zusätzlich berücksichtigt werden.

### **zu 6.1 Besondere Ertragsverhältnisse**

Viele Mitglieder des BVS haben angemerkt, dass eine Vermischung von Sachwert- und Ertragswertelementen nicht methodengerecht ist. Vielmehr wäre bei einer bestehenden Ertragslage zu prüfen, ob statt des Sachwertverfahrens das Ertragswertverfahren anzuwenden ist. Der im Entwurf enthaltene Hinweis irritiert und sollte gelöscht werden.

### **zu 6.2. Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden**

Die drei dargestellten Möglichkeiten, die eventuellen Wertminderungen zu berücksichtigen vermitteln den Eindruck, dass z.B. der Abzug von Kosten zum richtigen Ergebnis führt. Um diese Möglichkeit auszuschließen, sollte so formuliert werden, dass keine Missverständnisse möglich sind.

**Vorschlag:** Statt „durch Abzug der“ im dritten Anstrich des Abs. 1 sollte es heißen „auf der Grundlage von“.

### **zur Anlage 6**

Die in der Anlage 3 dargestellte nicht unbekannt Methode zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen ist in der Praxis des Sachwertverfahrens nur sehr eingeschränkt wenn überhaupt anwendbar. Da im Sachwertverfahren die Methodenkonformität zu wahren ist, müssen die Gutachterausschüsse die Auswertung der Kaufverträge nach der Regelung der Anlage 3 vornehmen, was weitgehend in Deutschland nicht geschehen wird bzw. kann.

Weder verfügen die Gutachterausschüsse über die Kenntnisse der geforderten Details der Gebäude noch können Innenbesichtigungen vorgenommen werden. Eine neutrale fachgerechte Ermittlung der benötigten Angaben wird in den Kaufpreissammlungen nicht dargestellt und kann auch in den Sachwertermittlungen für die Kauffälle nicht erfolgen. Darum können auch die Sachwertfaktoren diese Einflüsse nicht abbilden. Daraus ergibt sich, dass eine Sachwertermittlung unter Verwendung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer in Verbindung mit Sachwertfaktoren eines Gutachterausschusses nicht nach diesem Modell der Anlage 6 erfolgen kann.

Festzuhalten ist auch, dass die in der Anlage 6 genannten Details nicht zwingend sich auf den Verkehrswert auswirken, so dass Anwendungen vorgetäuscht werden, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht in Erscheinung treten. Ein wissenschaftlich gesicherter Nachweis der genannten Einflüsse ist nicht belegt.

**Vorschlag:** Anlage 6 ist zu streichen

Gerne steht der BVS für Rückfragen zur Verfügung. Ansprechpartner ist Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, Telefon: 030-81059262.

Mit freundlichen Grüßen



RA Wolfgang Jacobs  
Geschäftsführer

gez. Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff  
Bundesfachbereichsleiter Immobilienbewertung