

Gemeinsame Stellungnahme zur ImmoWertA

DVW e.V. und BDVI e.V.

Stand: 29. März 2022

Table of Contents

1	Allgemeines.....	3
2	Stellungnahme im Einzelnen.....	4
2.1	Allgemeines.....	4
2.2	zu § 1 Anwendungsbereich; Wertermittlungsobjekt.....	4
2.3	zu § 2 Grundlagen der Wertermittlung.....	6
2.4	zu § 3 Entwicklungszustand, sonstige Flächen.....	6
2.5	zu § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	8
2.6	zu § 5 Weitere Grundstücksmerkmale.....	8
2.7	zu § 6 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts.....	8
2.8	zu § 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse.....	9
2.9	zu § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.....	9
2.10	zu § 9 Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten.....	10
2.11	zu § 10 Grundsatz der Modellkonformität.....	12
2.12	zu § 11 Künftige Änderungen des Grundstückszustands.....	12
2.13	zu § 12 Allgemeines zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten.....	13
2.14	zu § 13 Allgemeines zu Bodenrichtwerten.....	13
2.15	zu § 14 Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung.....	13
2.16	zu § 15 Bildung von Bodenrichtwertzonen.....	13
2.17	zu § 16 Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks.....	14
2.18	zu § 17 Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte.....	14
2.19	zu § 18 Indexreihen.....	14
2.20	zu § 19 Umrechnungskoeffizienten.....	15
2.21	zu § 20 Vergleichsfaktoren.....	15
2.22	zu § 21 Liegenschaftszinssätze.....	15
2.23	zu § 22 Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren.....	16

2.24	zu § 23 Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten	16
2.25	zu § 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens.....	16
2.26	zu § 25 Ermittlung von Vergleichspreisen	17
2.27	zu § 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert.....	17
2.28	zu § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens.....	17
2.29	zu § 28 Allgemeines Ertragswertverfahren.....	18
2.30	zu § 29 Vereinfachtes Ertragswertverfahren.....	18
2.31	zu § 30 Periodisches Ertragswertverfahren.....	18
2.32	zu § 31 Reinertrag, Rohertrag.....	19
2.33	zu § 32 Bewirtschaftungskosten	19
2.34	zu § 33 Objektspezifische angepasster Liegenschaftszinssatz.....	19
2.35	zu § 34 Barwertfaktor	20
2.36	zu § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens	20
2.37	zu § 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	20
2.38	zu § 37 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 20	
2.39	zu § 38 Alterswertminderungsfaktor.....	20
2.40	zu § 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor.....	20
2.41	zu § 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung	21
2.42	zu § 41 Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße.....	21
2.43	zu § 42 Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland.....	21
2.44	zu § 43 Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten.....	22
2.45	zu § 44 Gemeinbedarfsflächen.....	22
2.46	zu § 45 Wasserflächen	22
2.47	zu § 46 Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.....	22
2.48	zu § 47 Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen.....	22
2.49	zu § 48 Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück.....	23
2.50	zu § 49 Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht.....	23
2.51	zu § 50 Finanzmathematischer Wert für das Erbbaurecht	23
2.52	zu § 51 Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück	23
2.53	zu § 52 Finanzmathematischer Wert für das Erbbaugrundstück.....	23
2.54	zu § 53 Übergangsregelungen.....	23
2.55	zu Anhang 4 Modellbeschreibung	23
2.56	zu Anhang 9 Wertermittlung beim Nießbrauch und Wohnungsrecht.....	23

1 Allgemeines

Es wird die enge und breite Beteiligung der Verbände an dem gesamten Prozess der Novellierung des Wertermittlungsrechts in Deutschland (ImmoWertV, NHK + Regionalfaktoren, ImmoWertA) durch das zuständige Referat des BMWBS sehr positiv bewertet. Es soll an dieser Stelle auch darauf hingewiesen werden, dass der gesamte Prozess der Novellierung des Wertermittlungsrechts von einer breiten Beteiligung der Beteiligten und einem intensiven fachlichen Diskurs geprägt ist. Dies wird ausdrücklich begrüßt und es wird zudem das diesbezügliche persönliche Engagement der mit den betreffenden Aufgaben betrauten Beschäftigten im BMWBS ausdrücklich gewürdigt.

Der DVW e.V. hat bislang keine Stellungnahme zur ImmoWertA abgegeben. Das am 22.02.2022 veröffentlichte gemeinsame Standpunktpapier des DVW und des BDVI diene der allgemeinen inhaltlichen Orientierung und als Diskussionsgrundlage innerhalb der Fachwelt zur Vorbereitung dieser Stellungnahme (<https://dvw.de/veroeffentlichungen/standpunkte/4855-novellierung-des-wertermittlungsrechts-in-deutschland-entwurf-der-muster-anwendungshinweise-zur-immowerty>).

Durch die Vorlage des Entwurfs der ImmoWertA am 22.12.2021 war ausreichend Zeit, sich intensiv mit dem Entwurf auseinanderzusetzen und insbesondere interne und breit aufgestellte Diskussionen zu führen. Dies ist zum einen der breiten fachlichen Akzeptanz der ImmoWertA und einer guten Qualität der Anwendungshinweise zuträglich und wird begrüßt.

In diesem Zusammenhang wird aber auch die folgende Auffassung vertreten:

Bereits im Verlauf der Umsetzung der Regelungen der ImmoWertV seit dem 01.01.2022 hat der Prozess der Entwicklung von Fragestellungen bei der konkreten Anwendung der ImmoWertV begonnen. Einsichten und Verständnisse der Fachwelt in die Zielsetzungen werden in diesem Prozess weiterentwickelt. Dieses sollte in der ImmoWertA aufgenommen werden.

Aus dem o. g. Prozess ergeben sich bereits jetzt Aspekte, Formulierungen und Hinweise in dem Entwurf der ImmoWertA, die fachlich nicht umfassend dargestellt sind oder die noch einer intensiveren Diskussion in der Fachwelt bedürfen. Dies gilt z. B. für die Verwendung des Liegenschaftszinssatzes bei dem periodischen Ertragswertverfahren oder auch für die Darstellung der Bewertung von Rechten und Belastungen. Auch sollte zudem darüber nachgedacht werden, ob umfassende Tabellen in den Anhängen dann benötigt werden, wenn sich die

Tabellenwerte durch die Anwendung von in der ImmoWertA oder ImmoWertV veröffentlichten mathematischen Formeln ergeben.

Wir sind daher der Auffassung, dass ein intensiver Diskurs zur ImmoWertA und auch zu den neu zu entwickelnden NHK höher einzustufen ist als eine schnelle Veröffentlichung.

Insoweit wird angeregt, den Entwurf der ImmoWertA weiter zu überarbeiten und den Entwurf erst nach dem Abschluss der noch weiter zu führenden fachlichen Diskussionen in den weiteren Verfahrensgang zu geben.

2 Stellungnahme im Einzelnen

2.1 Allgemeines

- Es wird angeregt, in die ImmoWertA einen Hinweis auf die Gegenstandslosigkeit der bisherigen Richtlinien und der WertR aufzunehmen.
- Ggf. sollte auch ein Hinweis zu dem rechtlichen Charakter der ImmoWertA im Vergleich zu ImmoWertV aufgenommen werden.

2.2 zu § 1 Anwendungsbereich; Wertermittlungsobjekt

zu 1.(1).1

Es wird die nachfolgende, aus unserer Sicht, verständlichere Formulierung angeregt:

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) hat ihre Rechtsgrundlage in § 199 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Daher kann sich die Verordnung lediglich auf die Regelungen des BauGB beziehen und nicht darüber hinaus reichen. Sie ist somit unmittelbar verpflichtend nur bei Ausführung des BauGB anzuwenden. Damit ist nicht ausgeschlossen, dass andere Vorschriften ebenfalls zur Anwendung der ImmoWertV verpflichten (z. B. § 198 Satz 2 BewG).

zu 1.(1).2 letzter Absatz

Es wird die nachfolgende, aus unserer Sicht verständlichere Formulierung angeregt:

Die Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB entspricht allgemein gültigen nationalen und internationalen Definitionen des Marktwertes (market value). Die Ermittlung eines Verkehrswertes nach § 194 BauGB führt nicht unmittelbar zu der Verpflichtung, die Regelungen der ImmoWertV anzuwenden. Sie kann aber dennoch als allgemein anerkannter Standard eine faktische Bindungswirkung für insbesondere die in Teil 1 der ImmoWertV normierten Grundsätze der Verkehrswertermittlung entfalten.

zu 1.(1).3

Es wird die nachfolgende, aus unserer Sicht klarere und ergänzende Formulierung angeregt:

Bei der nach § 193 Abs. 5 durch die Gutachterausschüsse zu ermittelnden Bodenrichtwerte und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gelten die Regelungen der ImmoWertV verbindlich da diese Aufgaben in Ausführung des BauGB durchgeführt werden. Werden die durch die Gutachterausschüsse ermittelten Bodenrichtwerte und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Verkehrswertermittlungen verwendet, dann ist unabhängig von dem Wertermittlungsanlass die ImmoWertV anzuwenden.

zu 1.(1).7.

Nicht marktfähige Wertermittlungsobjekte sind z. B. Grundstücke, Rechte und Belastungen, die nicht veräußert werden können; sie sind damit nicht handelbar. Eine Ermittlung ihrer Werte kann jedoch z. B. für Zwecke der Ablösung von Rechten notwendig sein. Zu den nicht marktfähigen Wertermittlungsobjekten zählen insbesondere das Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) und der Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB).

Nicht marktgängige Objekte sind Grundstücke für die es keine oder nur sehr eingeschränkte Erwerberkreise gibt. Hierzu gehören z. B. Grundstücke des bleibenden Gemeinbedarfs (vgl. § 44 und die Erläuterungen dazu). Ein Indiz für nicht marktgängige Objekte sind fehlende oder nur sehr geringe Anzahlen von Kauffällen. Auch für solche Objekte kann eine Wertermittlung erforderlich sein.

zu 1.(1).8

Soweit die Regelungen der ImmoWertV, insbesondere bei nicht marktfähigen oder nicht marktgängigen Wertermittlungsobjekten, nicht unmittelbar angewendet werden können, ist der Wert unter entsprechender Anwendung der Grundsätze der ImmoWertV auf Grundlage ~~marktkonformer~~ **geeigneter** Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile zu ermitteln.

zu 1.(2).2

Es wird die folgende Ergänzung angeregt und es sollte auch ein Beispiel für Zubehör ergänzt werden. Hier sollte auch der Hinweis auf 1.(2).7 erfolgen.

.....Wertermittlungsobjekte beziehen. Es können damit also auch Wertermittlungen für Anteile von Grundstücken, Bestandteile und Zubehör (z. B., s. auch 1.(2).7) von Grundstücken durchgeführt werden.

zu 1.(2).3

Hier sollten Beispiele für Bestandteile von Grundstücken (wie auch in 1.(2).4 zu "wesentl. Bestandteilen") genannt werden. Hier sollte auch der Hinweis auf 1.(2).6 erfolgen

Bestandteile sindeingestuft werden (z. B., s. 1.(2).6). Wesentliche Bestandteile....

zu 1.(2).6

Hier sollten auch Mieten und Pachten eingeführt werden, da diese auch Rechte auf besonderen Rechtsgrundlagen (Mietrecht etc.) sind. Es wird die folgende Ergänzung vorgeschlagen:

Als Bestandteil eines Grundstücks gelten auch Rechte, (...); dazuReallasten, Mieten oder Pachten, Reallasten und der Erbbauzinsanspruch (...)

2.3 zu § 2 Grundlagen der Wertermittlung

zu 2.2

Zur besseren Verständlichkeit wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

(...) Bei einem in der Vergangenheit liegenden Wertermittlungsstichtag sind die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich, die zu dem damaligen Zeitpunkt galten. Bei einem in der Vergangenheit liegenden Qualitätsstichtag ist der Grundstückszustand maßgeblich, die der dem das Grundstück zum damaligen Zeitpunkt geherrschte zuzuordnen war.

zu 2.4

Zur Klarstellung wird angeregt, den folgenden Satzsatz anzufügen:

Damit könnten insbesondere Qualitätsstichtage auch in der Zukunft liegen.

zu 2.6

Diese Erläuterung erschließt sich nicht umfassend. Es sollte beispielhaft erläutert werden, in welchen Fällen lediglich die Beschreibung eines Grundstückszustandes als Summe der Grundstücksmerkmale ohne einen Stichtagsbezug auftritt. Von unserer Seite wird angeregt 2.6. zu streichen.

Es wird vorgeschlagen, 2.6 um den folgenden Satz zu ergänzen:

(...), kann es auch geboten sein, (...) lediglich verbal zu beschreiben. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn bei einer Objektsanierung ein vorgegebener Modernisierungszustand zu berücksichtigen ist, sowohl in der Vergangenheit als auch in der Zukunft.

2.4 zu § 3 Entwicklungszustand, sonstige Flächen

zu 3.(1).1 Abs. 2

Hier sollte nicht in erster Linie auf Abweichungen der Preise für solche Flächen sondern vielmehr auf die Nutzungsaussichten oder Einschränkungen abgestellt werden.¹

Es handelt sich bei den Flächen, die unter den ..., nicht um einen eigenen Entwicklungszustand. Vielmehr sind hier Flächen gemeint, denen im Vergleich zu

¹ s.auch: Peter Ache, Anja Diers (2016), Preisverhalten von Agrarland mit besonderen (begünstigenden) Merkmalen, zfv 6/2016, Seite 383 ff.

land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen über diese Nutzung hinausgehende Vor- oder Nachteile zuzuordnen sind. Vorteile können z. B. eine qualifizierte (z. B. durch Gutachten ermittelte) Eignung für Anlagen der Wind- oder Sonnenenergieerzeugung, die langfristig aber zum Wertermittlungsstichtag nicht planungsrechtlich qualifizierbare Eignung als Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft sein. Solche Flächen sind dem Entwicklungszustand "Flächen der Land- oder Forstwirtschaft" zuzuordnen.

Bei bereits

zu 3(2)

Für die Klassifizierung von Bauerwartungsland sollte insbesondere die Qualität des Verhaltens der Gemeinde z. B. in Ausschusssitzungen, nicht aber durch z. B. Äußerungen einzelner Mitglieder des Rates oder Beschäftigter der Verwaltungen, herausgestellt werden.

Für die Einstufung als *Bauerwartungsland* sind ~~als~~ die Darstellung als Bauland in einem Flächennutzungsplan und/oder das entsprechende Verhalten der Gemeinde (z. B. durch Beschlüsse in Ausschusssitzungen) oder anderer Planungsträger (z. B. durch den Beginn von Bürgerbeteiligungen) maßgeblich. Auch ist die *Eignung der Flächen*....

Die Darstellung von weiteren Indikatoren für Bauerwartungsland ("Auch ist die Eignung der Flächen für eine bauliche Nutzung unter Berücksichtigung ...") wird für zielführend gehalten. Die Beschreibung von Indikatoren hingegen, die eine Bauerwartung nicht erwarten lassen wird nicht für sinnvoll gehalten.

Zudem wird angeregt, den Begriff "absehbare Zeit" näher zu erläutern. Von der Einführung des Begriffes "Entwicklungsgrad" sollte abgesehen werden. Es sollte der Zusammenhang mit dem Zeitraum bis zur Baureife und dem zu ermittelnden Wert hergestellt werden.

Neben der tatsächlichen Eignung für eine bauliche Nutzung muss darüber hinaus in einem in der Region üblichen Zeitraum mit mit einer baulichen Nutzung gerechnet werden können. Bei der Wertermittlung ist der Zeitraum bis zur Baureife zu berücksichtigen.

zu 3 (3)

Von der Einführung des Begriffes "Entwicklungsgrad" sollte abgesehen werden. Es sollte der Zusammenhang mit dem Zeitraum bis zur Baureife und dem zu ermittelnden Wert hergestellt werden.

~~Der Entwicklungsgrad und der~~ Bei der Wertermittlung ist der Zeitraum bis zur Baureife zu berücksichtigen.

zu 3(4).2

Es wird angeregt, den letzten Satz zu streichen, da hier eine rechtliche Differenzierung im Einzelfall zwischen den sonstigen Vorhaben im Außenbereich und dem Vorliegen von Bestandsschutz kaum möglich ist und dadurch die Ermittlung von Bodenrichtwerten für

Wohngrundstücke im Außenbereich durch die Gutachterausschüsse erheblich erschwert würde.

~~Dies gilt nicht z. B. bei baulichen Anlagen im Außenbereich, die lediglich allgemeinen Bestandsschutz genießen und bei Neuerrichtung nicht genehmigungsfähig wären.~~

2.5 zu § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

zu 4.(1)2.

Die Bezeichnung “fiktives Baujahr” hat in der Vergangenheit immer wieder zu Verwirrungen geführt und sollte nicht wieder eingeführt werden, da dieser Zeitpunkt nur “mathematisch” existiert und keine Bedeutung für die Wertermittlung hat. Durchgreifende Modernisierungen führen nicht zu einem neuen Baujahr, sondern nur zu einem geänderten Zustand, der aber wiederum nicht in Zusammenhang steht mit dem “fiktiven Baujahr”, sondern mit dem Zeitpunkt der Modernisierungen. Wir schlagen vor, diesen Punkt zu streichen.

zu 4.(3).2

Es wird angeregt, in Satz 1 den Begriff “wesentlich” durch den Begriff “nachhaltig” zu ersetzen. Es wird damit folgende Formulierung vorgeschlagen:

*(...) beispielsweise Maßnahmen, die eine ~~wesentliche~~ nachhaltige Verbesserung (...)
Nutzungsverhältnisse oder ~~wesentliche~~ nachhaltige Einsparung von Energie (...)*

2.6 zu § 5 Weitere Grundstücksmerkmale

zu 5.(2).3

Die Aussage ist nicht verständlich; die Formulierung sollte klarer und ggf. am Beispiel erläutert werden.

zu 5.(3).1

Es werden die folgenden Ergänzungen in den Beispielen vorgeschlagen:

(...) z. B., konkreter Mietgegenstand, Art der Nutzung, Vereinbarungen über die Anpassung der Miethöhe (...)

2.7 zu § 6 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

zu 6.(1).3

Es wird angeregt, den Begriff “Überprüfung” durch den Begriff “Plausibilisierung” zu ersetzen. Zudem wird angeregt, den letzten Halbsatz zu streichen. Die Formulierung wäre dann wie folgt:

Die normierten Verfahren können auch zur ~~Überprüfung~~ Plausibilisierung der Ergebnisse eines anderen Verfahrens in Betracht kommen, wenn hierfür geeignete Daten vorliegen. Eine Verpflichtung zur parallelen Durchführung von mindestens

~~zwei Verfahren besteht nicht. auch ein Verfahren kann bei geeigneten Ausgangsdaten zu einem sachgerechten Ergebnis führen.~~

2.8 zu § 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

zu 7.1

Die Formulierung “der Buchstaben a und b” erschließt sich nicht. Ggf. könnte dies gestrichen werden. Die Formulierung wäre dann wie folgt:

Im Sachwertverfahren erfolgt kein Ansatz (...) Nummer 1 und 2 der Buchstaben a und b, vielmehr werden die allgemeinen Wertverhältnisse (...)

2.9 zu § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

zu 8.(1).3

Der Begriff “Wertermittlungsgutachten” sollte - analog zu 8.(1).2 - durch “Gutachten” ersetzt werden.

zu 8.(1).4

Es sollte der Begriff “Gutachten” ergänzt werden. Die Formulierung wäre dann wie folgt:

(...) und deren Ableitungen sind im Gutachten nachvollziehbar darzulegen (...).

zu 8.(3).2 und 8.(3).4

Hier sollte noch ein Hinweis zum Umgang mit sogenannten “merkantilen Minderwerten” erfolgen. Es handelt sich dabei nicht um sachlich begründbare Wertminderungen, sondern um Wertminderungen z. B. aufgrund von historischen, aber vollständig beseitigten Bodenverunreinigungen, die dennoch dem Image des Objektes schaden und damit zu einem gestörten Wohlbefinden in dem Haus. Dabei ist die Höhe des Minderwertes sehr von dem Zeitpunkt des konkreten nachteiligen Ereignisses abhängig.

Der merkantile Minderwert wird oft verwechselt, ist aber zu unterscheiden von dem Nachteil der durch z. B. den Verzicht auf eine Mängelbeseitigung entsteht. Dies kommt vor, wenn die Minderung des Objektwertes am Markt durch den Mangel geringer ist als die Kosten für die Beseitigung des Mangels (s. auch 8.(3).4, letzter Satz).

Mit einem entsprechenden Hinweis in der ImmoWertA wäre auf diesen Unterschied hingewiesen. Ggf. könnte die Erläuterung in 8.(3).4 mit der in 8.(3).2 zusammengeführt werden.

zu 8.(3).7

zu c) wird die folgende Ergänzung vorgeschlagen:

Außenanlagen (z. B. Aufwuchs) können einen Werteinfluss haben. Dies gilt insbesondere, wenn die Qualität des Aufwuchses die Gegebenheiten der Umgebung erheblich über- oder unterschreiten.

zu d)

Es wird vorgeschlagen einen Verweis zur Erläuterung des Begriffs “merkantiler Minderwert” in 8.(3).2 anzubringen.

2.10 zu § 9 Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten

zu 9.(1).1

zu a) Der Verweis auf § 24 ImmoWertV zu dem Begriff “Vergleichsgrundstücks” sollte geändert werden. Der Verweis sollte auf den § 25 abzielen; hier wird der Begriff “Vergleichsgrundstücke” anders definiert. Mit “Vergleichsgrundstück” sind hier wohl die mittleren Ausprägungen der Grundstücksmerkmale der Vergleichsgrundstücke nach § 25 gemeint. Insofern wird folgende Formulierung angeregt:

bei Vergleichspreisen mindestens die folgenden statistischen Kennzahlen der betreffenden Stichprobe dargestellt werden:

Der Median-, Minimum- und Maximumwert der Ausprägungen der Grundstücksmerkmale der Vergleichsgrundstücke, wenn es sich um quantitative (metrische, z. B. Fläche, Kaufpreis) oder ordinal skalierte qualitative Werte (z. B. Baujahr, Geschosszahl) handelt. Der Darstellung des Modalwertes wenn es sich um quantitative nominal skalierte Werte (z. B. Balkon vorhanden, Keller etc.) handelt. Bei einer starken Streuung metrischer Werte (z. B. der Kaufpreise) kann es sachgerecht sein, Angaben zu der Streuung bzw. der Eintrittswahrscheinlichkeit des mittleren Wertes zu machen.

zu c)

Zur Klarstellung sollte hier auch das Vorliegen einer ausreichenden Beschreibung der Ermittlungsmethodik erwähnt werden. Es wird daher folgende Formulierung angeregt:

bei den sonstigen (...) einer ausreichenden ~~Modellbeschreibung~~ Beschreibung der Ermittlungsmethodik und des Modells (§ 12 Absatz 6).

zu 9.(1).4

Es wird vorgeschlagen den einschränkenden (und veralteten) Begriff “mehrdimensionale Schätzfunktion” durch “geeignete statistische Methoden” zu ersetzen. Der Satz würde dann wie folgt lauten:

Die Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Unterschieden kann auch durch andere geeignete statistische Methoden (Regressionsanalyse, Entscheidungsbaum, Random Forest etc.) erfolgen.

zu 9.(1).5

Die mehrfache Berücksichtigung von Einflüssen (z. B. bei der Verwendung von Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksfläche und WGFZ oder Ackerzahl und Grundstücksfläche) führt oftmals zu mehrfachen Berücksichtigungen. Dieses ist durch die richtige mathematische Anwendung bzw. durch richtige Anwendung der statistischen Methoden einfach auszuschließen. Aus diesem Grund sollte die Formulierung “ist möglichst

zu vermeiden" in "ist soweit wie möglich auszuschließen" angepasst werden. Der Halbsatz würde dann lauten:

(...) zu beachten; eine mehrfache Berücksichtigung ist soweit wie möglich auszuschließen.

zu 9.(2).1

Die Einstufung eines Kauffalls in die Kategorie "ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse" unter Berücksichtigung der Höhe des Kaufpreises führt regelmäßig zu unrichtigen Einstufungen auch in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse. Die Formulierung, dass "das bloße Vorliegen solcher Verhältnisse für sich allein" nicht zu dieser Zuordnung führt, ist nicht richtig. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse liegen z. B. bei einem verwandtschaftlichen Verhältnis von Veräußerer und Erwerber per se vor. Unabhängig von der Höhe des Preises wird z. B. der Vater seinem Sohn im Zweifel den Vorrang vor anderen Käufern geben. Ebenso ist ein ungewöhnlich hoher oder niedriger Preis nicht immer ausschlaggebendes Indiz für diese Einstufung. In 9.(2).1 sollte der Begriff der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse von dem in der Statistik verwendeten Begriffs des (Ausreißers) deutlich abgegrenzt werden. Eine Vermischung beider Begriffe führt regelmäßig zu falschen Einschätzungen. Es wird daher dringend angeraten, Satz 2 ff. zu streichen. Der Satz würde mit einigen Anpassungen dann wie folgt lauten:

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse liegen von vorneherein vor, wenn z. B. ein Kaufpreis nicht unter den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Verhältnissen zustande kommt. Dies gilt beispielsweise, wenn die Vertragsparteien unter Zwang, aus Not oder unter besonderer Rücksichtnahme handeln oder weil ein bestimmter Erwerberkreis (z. B. Verwandtschaft) dem Grunde nach prioritär berücksichtigt würde. Erhebliche Abweichungen der Kaufpreise oder anderer Daten von einem geeigneten mittleren Wert können ein Indiz für das Vorliegen solcher Verhältnisse sein, gleichwohl ist konkret zu prüfen, ob deshalb solche Verhältnisse anzunehmen sind.

zu 9.(2).2

Es wird zur besseren Verständlichkeit und zur besseren Einordnung in die Systematik der statistischen Kennwerte die folgende Formulierung angeraten:

(Ausreißer) liegt dann vor, wenn sie nicht mehr mit der üblichen Streuung der Daten erklärt werden kann. Die Streuung von Daten wird mit der statistisch zu ermittelnden Varianz (Mittelwert der quadrierten Abweichungen vom mittleren Wert der Stichprobe) bzw. der Standardabweichung (Quadratwurzel aus der Varianz) beschrieben. Die Festlegung einer Grenze für die maximale Standardabweichung (z. B. in % des Mittelwertes) zur Ausreißeridentifizierung ist grundsätzlich nicht möglich; die Höhe hängt stark von dem jeweiligen sachlichen und räumlichen Teilmarkt ab.

zu 9.(2).3

Die Formulierung sollte der tatsächlichen Arbeitsweise bei der Anpassung der geeigneten Kaufpreise angepasst werden. Kaufpreise werden zunächst zeitlich (durch die Verwendung

von Indexreihen) und dann aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale (durch Umrechnungskoeffizienten) angepasst. Dies würde zu der folgenden Formulierung führen:

(...) angepasst werden. Dazu werden die Kaufpreise vor allem zunächst mit Indexreihen und danach mit Umrechnungskoeffizienten auf einen Referenzzustand angepasst.

zu 9.(2).5

Hier sollte analog zu der Änderung in 9.(2).2 der Begriff Standardabweichung verwendet werden. Zudem sollte deutlich formuliert werden, dass durch das Angebot geringerer Preise der **gesamte** betreffende räumliche und sachliche Teilmarkt beeinflusst werden kann. Dazu sollte ein Hinweis zum Verfahren gegeben werden, wenn eine solche Beeinflussung durch Kaufpreise im Zusammenhang mit der öffentlichen Hand vorliegt.

Die Anpassung würde zu folgender Formulierung führen:

(...) die sich innerhalb der für den Teilmarkt üblichen Standardabweichung befinden (vgl. Nummer 9.(2).2), sind die entsprechenden Kaufpreise grundsätzlich zu berücksichtigen (...)

(...) die deutlich unter den Preisen anderer Grundstücksanbieter liegen, kann der betreffende räumliche und sachliche Teilmarkt gleichwohl signifikant beeinflusst werden, wenn sich (...) orientieren. Bei einer, bezogen auf die Anzahl der Kauffälle, festzustellen Dominanz kommunaler Verkäufe (z. B. in neuen Wohngebieten von Gemeinden) kann es geboten sein, in die Vergleichswertberechnung die Anzahl der kommunalen Verkäufe zu reduzieren oder sie mit einem geringeren Gewicht in die Berechnung einzubeziehen.

2.11 zu § 10 Grundsatz der Modellkonformität

zu 10.(2).

zu a)

In Fällen bei denen Gutachterausschüsse die für die Wertermittlung erforderlichen Daten für Zeiträume vor dem 01.01.2022 ermittelt haben (also die betreffenden Kauffälle z. B. hinsichtlich des Ertragswertes nach dem Modell der ImmoWertV 2021) können durchaus für die Wertermittlung erforderliche Daten für zurückliegende Zeiträume vorliegen. Es wäre sogar sinnvoll dies z. B. für einen zurückliegenden Zeitraum von etwa 5 Jahren zu realisieren. Insoweit wird die folgende Formulierung vorgeschlagen:

(...) Für solche Wertermittlungsstichtage können ~~zwangsläufig nur solche~~ Daten vorliegen, die zu den

2.12 zu § 11 Künftige Änderungen des Grundstückszustands

zu 11.(1).1

Zur Klarstellung sollte hier ein Verweis zu § 2 Abs. 3 ImmoWertV ergänzt werden. Damit ist der Bezug zur Definition des Begriffs "Grundstückszustand" klarer hergestellt. Dazu wird vorgeschlagen vor 11(1).1 eine Ziffer einzuführen; es wird folgende Formulierung angeregt:

Der Grundstückszustand ergibt sich nach § 2 Abs. 3 aus den Grundstücksmerkmalen, also der Gesamtheit der rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks, sowie seiner Beschaffenheit und Lage.

Für 11.(1).1 wird vorgeschlagen, den Begriff "anderweitig" an einem Beispiel zu erläutern:

(...) findet nur Anwendung, wenn Änderungen nicht anderweitig (z. B. durch Zu- oder Abschläge) berücksichtigt werden.

2.13 zu § 12 Allgemeines zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Keine Anmerkungen

2.14 zu § 13 Allgemeines zu Bodenrichtwerten

zu 13.(1)

Zur Vermeidung von Unsicherheiten wird folgende Ergänzung vorgeschlagen:

Der Bodenrichtwert ist als ein Betrag in Euro bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche anzugeben.

zu 13.(2).

Zur Vermeidung von Unsicherheiten wird vorgeschlagen, den letzten Halbsatz zu streichen:

(...) keine Rückschlüsse auf die Lage des Bodenrichtwertgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone zu. ~~da der Bodenrichtwert auch (...) darstellt.~~

2.15 zu § 14 Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung

zu 14.(1).2

Die Abstimmung der benachbarten Gutachterausschüsse sollte dringender angeraten werden. Es wird die folgende Formulierung angeregt:

(...) ~~wird~~ ist die Abstimmung benachbarter Gutachterausschüsse angezeigt.

zu 14.(4.)

Zur Klarstellung wird folgende Formulierung angeregt:

*Dabei ist zu beachten, dass nicht jeder Aufwuchs wertbeeinflussend ist (z. B. ein junger Baumbestand bei forstwirtschaftlichen Flächen oder ortsübliche Nutz- und Zierpflanzen). Der Werteeinfluss von Aufwuchs in den für die Ermittlung der Bodenrichtwerte verwendeten Kaufpreisen ist **zusätzlich** durch Abzug und Addition des Werteeinflusses zu berücksichtigen. Neben einer (...)*

2.16 zu § 15 Bildung von Bodenrichtwertzonen

zu 15.(1).2

Zur Klarstellung sollten auch die Entwicklungsmaßnahmen einbezogen werden; die Formulierung wäre dann wie folgt:

(...) und dies durch eine unterschiedliche Ausweitung der Bodenrichtwertzonen für den entwicklungs- und sanierungsunbeeinflussten und den entwicklungs- und sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert berücksichtigt wird.

2.17 zu § 16 Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Keine Anmerkungen

2.18 zu § 17 Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte

zu 17.1

Hier sollte dezidiert erläutert werden, was unter dem Begriff "automatisiertes Führen" verstanden wird. Der Begriff "insbesondere in einem Informationssystem" ist nicht ausreichend. Es wird die folgende Formulierung vorgeschlagen:

(...) dient einer breiten digitalen Verwendbarkeit der Bodenrichtwerte. Die Bodenrichtwerte sind daher in einem geografischen Informationssystem zum Immobilienmarkt bereitzustellen. Dabei ist die (...)

zu 17.3

Bezogen auf die Veröffentlichung von Umrechnungskoeffizienten ist der letzte Satz unklar. Es geht in § 17 um die automatisierte Führung. Insoweit sollte hier auch die Bereitstellung von Umrechnungskoeffizienten beschrieben werden. Es wird die folgende Formulierung vorgeschlagen:

(...) Zur Berücksichtigung von Wertunterschieden, die auf Abweichungen von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks beruhen, sind die dazu erforderlichen Umrechnungskoeffizienten bzw. Zu- oder Abschläge in dem gleichen System bereitzustellen, in dem auch die Bodenrichtwerte bereitgestellt werden.

2.19 zu § 18 Indexreihen

Indexreihen werden für die Ermittlung von Preisunterschieden im zeitlichen Verlauf verwendet. Bei bebauten Objekten sind Preisunterschiede nicht nur durch den Zeitablauf, sondern auch durch die Veränderung der Qualität von z. B. Gebäuden bedingt. Bei einer zeitlichen Anpassung z. B. eines Kauffalls von vor 5 Jahren soll ja lediglich die allgemeine Preisveränderung genau dieser Objekte berücksichtigt werden, nicht aber die Preisveränderung aufgrund der Verwendung höherwertiger Materialien. Aus diesem Grund sollte hier auch ein Hinweis auf die zu verwendende Methodik der Ermittlung von Indexreihen erfolgen. Es wird die Einfügung einer Ziffer 18.3 vorgeschlagen:

18.3

Bei der Ermittlung von Indexreihen sind Preisveränderungen auszuschließen, die auf Veränderungen in der Qualität von Gebäuden und baulichen Anlagen beruhen.

2.20 zu § 19 Umrechnungskoeffizienten

Es wird für sinnvoll gehalten, hier auch auf das Erfordernis der Modellbeschreibungen nach Anhang 4 hinzuweisen:

Für die statistischen Modelle zur Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten sind Modellbeschreibungen nach Anhang 4 zu veröffentlichen.

2.21 zu § 20 Vergleichsfaktoren

zu 20.

Zur Klarstellung, dass Vergleichsfaktoren eine für die Ermittlung von Verkehrswerten hinreichende Qualität aufweisen müssen (Geeignetheit) sollte dies hier herausgestellt werden; es wird daher die folgende Ersetzung des Satz 1 vorgeschlagen:

Immobilienrichtwerte, Ergebnisse von internetbasierten Immobilienpreis-Kalkulatoren oder andere Daten sind dann Vergleichsfaktoren, wenn sie den Anforderungen nach § 9 entsprechen und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen können.

2.22 zu § 21 Liegenschaftszinssätze

zu 21

Hier sollte der letzte Satz wie folgt ergänzt werden:

Für die durchschnittlichen regional gültigen Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren sind die Modellbeschreibungen nach Anhang 4 zu veröffentlichen.

zu 21.(2)

Hier sollte, analog zum Sachwertfaktor, auf die Funktion des Liegenschaftszinssatzes als Marktanpassungsfaktor hingewiesen werden. Es wird die folgende Ergänzung vorgeschlagen:

Der Liegenschaftszinssatz hat im Ertragswertverfahren die Funktion eines Marktanpassungsfaktors. Der Liegenschaftszinssatz für einen einzelnen Kaufpreis wird iterativ nach den folgenden Formeln ermittelt:

Die Darstellung der Formeln sollte an dieser Stelle vereinfacht werden.

Für die Formeln zur iterativen Ableitung des Liegenschaftszinssatzes wird Folgendes vorgeschlagen:

1. $LZ_0 = \frac{RE}{KP^*} \times 100$
2. $LZ_i = \left(\frac{LZ_{i-1}}{(1+LZ_{i-1})^{n-1}} \right) \times \left(\frac{KP^* - BW}{KP^*} \right)$

Zudem wird der folgende Erläuterungstext vorgeschlagen:

In der Regel genügen 5 - 10 Iterationsschritte um zu einem ausreichend genauen Wert für den Liegenschaftszinssatz zu kommen.

Damit kann die Bezeichnung $q = 1 + \frac{p}{100}$ an dieser Stelle entfallen.

2.23 zu § 22 Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren

zu 22.1

Eine sinnvolle Verwendung von Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstücksfaktoren ist nur möglich, wenn der sachliche (Immobilienart) und der räumliche (Region) Teilmarkt etc. berücksichtigt werden. Aus diesem Grund sollte die Formulierung sich auf die Voraussetzungen für die Ermittlung dieser Werte beziehen. Es wird die folgende Formulierung vorgeschlagen:

Erbbaurechts- und Erbbaurechtsfaktoren sind insbesondere nach dem sachlichen und dem räumlichen Teilmarkt, der Restlaufzeit, der Höhe des erzielbaren (...) der Höhe des unbelasteten Bodenwerts zu ermitteln.

zu 22.3

Es wird für Satz 1 die folgende Formulierung angeregt:

Für die statistischen Modelle zur Ermittlung von Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sind Modellbeschreibungen nach Anhang 4 zu veröffentlichen.

2.24 zu § 23 Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten

Siehe Anpassungsvorschlag zu 22.1.

Erbbaurechts- und Erbbaurechtskoeffizienten sind insbesondere nach dem sachlichen und dem räumlichen Teilmarkt, der Restlaufzeit, der Höhe des erzielbaren (...) der Höhe des unbelasteten Bodenwerts zu ermitteln.

zu 23.3

Es wird die folgende Formulierung angeregt:

Für die statistischen Modelle zur Ermittlung von Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten sind Modellbeschreibungen nach Anhang 4 zu veröffentlichen.

2.25 zu § 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

zu 24.(2).2

Eine Gewichtung ist auch bei der Bildung des Medianwertes möglich und sinnvoll; eine Beschränkung der Gewichtung auf den Mittelwert sollte hier nicht vorgenommen werden. Zudem handelt es sich sowohl bei dem arithmetischen Mittelwert als auch bei dem Medianwert um "Mittelwerte". Es wird nachfolgende Formulierung vorgeschlagen:

Zur Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes kann der aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitete Mittelwert (z. B. arithmetischer Mittelwert oder Medianwert) zur Anwendung kommen. Je nach Art, Umfang und Streuung der Stichprobe ist zu prüfen, welcher Mittelwert sachgerecht ist; ggf. sind die Vergleichspreise zu gewichten.

zu 24.(2).3

Die Ableitung eines Vergleichswertes aus einer unzureichenden großen Stichprobe ist sachlich unrichtig und fachlich nicht vertretbar. Ein Zusammenhang mit § 24 Abs. 2 Nr. 1 ist nicht erkennbar, sondern widerspricht dieser Regelung in der ImmoWertV. Lediglich ein Vergleichspreis kann keinen Markt zutreffend abbilden. Mögliche Rechtsprechung zu diesem Sonderfall sollte hier nicht besonders erläutert werden; die ImmoWertA sollte sich auf den Regelfall beziehen.

Es wird dringend angeraten, 24.(2).3 zu streichen.

zu 24.(3)

Erfahrungsgemäß wird bei dem Vergleichswertverfahren auf eine konkrete Prüfung, ob eine Marktanpassung erforderlich ist oder nicht verzichtet. Es wird daher die folgende Ergänzung angeregt:

(...) auf zurückliegende Zeitpunkte beziehen. Das Erfordernis einer Marktanpassung ist zu prüfen und im Fall des Nichterfordernisses zu begründen. Sofern eine Marktanpassung erforderlich ist, sind aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger (...)

2.26 zu § 25 Ermittlung von Vergleichspreisen

zu 25.2

Der Begriff “unerheblich kurze Zeitspanne” ist unklar und kann durch den folgenden Teilsatz vollständig zum Ausdruck gebracht werden. Es wird vorgeschlagen den betreffenden Ausdruck zu streichen:

(...) wenn der Vertragszeitpunkt ~~nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass (...)~~

2.27 zu § 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

keine Anmerkungen

2.28 zu § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens

zu 27.(3)

Erfahrungsgemäß wird bei dem Ertragswertverfahren auf eine konkrete Prüfung, ob eine Marktanpassung erforderlich ist oder nicht verzichtet. Es wird daher die folgende Ergänzung angeregt:

(...) auf zurückliegende Zeitpunkte beziehen. Das Erfordernis einer Marktanpassung ist zu prüfen und im Fall des Nichterfordernisses zu begründen. Sofern eine Marktanpassung erforderlich ist, sind aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger (...)

zu 27.(5).2

Das allgemeine und das vereinfachte Ertragswertverfahren führen aufgrund ihrer mathematischen Konstellation zu exakt gleichen Ergebnissen. Das periodische Ertragswertverfahren hat von vornherein schon andere Ausgangsdaten, weil sich die für die Abzinsung verwendeten Zinssätze je Periode von den in den anderen beiden Verfahren zu verwendenden Liegenschaftszinssätzen unterscheiden können. Insoweit wohnt dem periodischen Ertragswertverfahren per se schon ein Unterschied inne. Es wird die folgende Formulierung angeregt (s. auch Erläuterungen zu § 30) :

Bei gleichen Ausgangsdaten führen das allgemeine und das vereinfachte Ertragswertverfahren zu gleichen vorläufigen Ertragswerten.

2.29 zu § 28 Allgemeines Ertragswertverfahren

zu 28.

$AF = q^{-n}$ kann gestrichen werden; hat hier keinen Bezug.

2.30 zu § 29 Vereinfachtes Ertragswertverfahren

keine Anmerkungen

2.31 zu § 30 Periodisches Ertragswertverfahren

Das periodische Ertragswertverfahren weicht in seinem Grundansatz erheblich von dem allgemeinen und vereinfachten Ertragswertverfahren ab. Es lehnt sich stark an das im internationalen Rahmen oft verwendete sogenannte DCF-Verfahren an. Dieses Verfahren wird auch aufgrund in anderen Ländern nicht vorliegender Liegenschaftszinssätze verwendet. Die Kapitalisierungszinssätze werden dann sachverständig geschätzt und dabei u. a. an aktuellen Hypothekendarlehnszinsen orientiert. Diese weichen von den nach dem ImmoWertV ermittelten Liegenschaftszinssätzen regelmäßig ab.

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus einzelnen Kaufpreisen erfolgt auf der Grundlage des allgemeinen Ertragswertverfahrens, also unter der Annahme, dass sich in dem vorliegenden Kaufpreis die Renditeerwartungen des Erwerbers/ Veräußerers über die gesamte Restnutzungsdauer des Gebäudes widerspiegeln. Das periodische Ertragswertverfahren verfolgt den Ansatz der periodenweisen Abzinsung des Reinertrages unter der Berücksichtigung eben der Erwartungen und Einschätzungen zu den Perioden. Die Abzinsung muss daher nicht notwendigerweise mit dem nach dem o. g. Verfahren ermittelten Liegenschaftszinssatz erfolgen, sondern der Kapitalisierungszinssatz kann z. B. durch größere zukünftige Unsicherheiten in zukünftigen Perioden durchaus auch höher sein.

zu 30.(1).1

Es wird angeregt, den in diesem Verfahren anzusetzenden Kapitalisierungszinssatz von dem Liegenschaftszinssatz nach § 21 zu unterscheiden und das periodische Ertragswertverfahren umfassender zu erläutern.

Es wird vorgeschlagen, diesbezüglich einen konkreten Vorschlag zur Beschreibung des Verfahrens und zur Verwendung von Kapitalisierungszinssatz durch eine ad hoc- Arbeitsgruppe erarbeiten zu lassen.

–zweite Variante–

**keine umfassende Erläuterung, sondern

Es wird vorgeschlagen nach 30.(1).2 einen weiteren Punkt mit der folgenden Formulierung einzufügen:

Da der Liegenschaftszinssatz nach der Methode des allgemeinen Ertragswertverfahrens abgeleitet ist, sind nicht periodenweise, sondern auf über die verbleibende Restnutzungsdauer bezogene Renditeerwartungen zugrunde gelegt. Der in dem Verfahren nach § 30 verwendete Liegenschaftszinssatz ist daher an die jeweiligen Perioden objektspezifisch anzupassen (s. auch Ziff. 33.2).

2.32 zu § 31 Reinertrag, Rohertrag

zu 31.2

Der Begriff “innerhalb einer bestimmten Spanne” ist unklar. Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

(...), wenn sie marktüblich sind. Dies trifft zu, wenn die tatsächlichen Erträge nicht erheblich von marktüblichen Erträgen abweichen. In Fällen, bei denen die tatsächlichen Erträge mehr als 15% oberhalb oder unterhalb der marktüblich erzielbaren Erträge liegen, ist regelmäßig zu überprüfen, ob besondere Ertragsverhältnisse im Sinne des Buchstaben c) vorliegen. Bei einer erheblichen Abweichung gilt Buchstabe c.

2.33 zu § 32 Bewirtschaftungskosten

zu 32.(4)

Der Hinweis, dass für die Ermittlung von Mietausfallwagnissen keine Anhaltspunkte vorliegen. Diese Aussage kann sich im Laufe der Zeit ändern und hindert zudem Sachverständige und Gutachterausschüsse daran, Anhaltspunkte und Erkenntnisse dazu zu recherchieren. Insoweit wird angeregt, diesen Satz zu streichen:

(...) weiteren Gegebenheiten berücksichtigt. In der Regel bestehen für dessen Ermittlung keine tatsächlichen Anhaltspunkte. Dauerhafter struktureller Leerstand (...)

2.34 zu § 33 Objektspezifische angepasster Liegenschaftszinssatz

zu 33.1

Mit der ImmoWertV 2021 wurde erstmals deutlich herausgestellt, dass die von den Gutachterausschüssen ermittelten, sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten an das Wertermittlungsobjekt angepasst werden müssen und nicht ungeprüft, z.B. als Durchschnittswert, übernommen werden. Dieser Aspekt wird hier aber nicht klar herausgearbeitet, sondern es entsteht der Eindruck, dass Abweichungen nur in Form von boG zu berücksichtigen sind. Es wird daher angeregt, folgenden 2. und 3.Satz einzufügen:

(...) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. § 8 Absatz 3 Satz 1). Zudem ist zu entscheiden, ob und inwiefern bei dem in der Bewertung verwendeten Liegenschaftszinssatz eine Anpassung des auf das Wertermittlungsobjekt erfolgt. Die Anpassung ist zu begründen.

2.35 zu § 34 Barwertfaktor

Keine Anmerkungen

2.36 zu § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

Keine Anmerkungen

2.37 zu § 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen...

Die Einführung des Regionalfaktors und insbesondere die auf der Grundlage bundesweit einheitlicher Methoden abgeleiteten Regionalfaktoren wird für sinnvoll gehalten. Durch dieses Vorgehen werden Gutachterausschüsse entlastet und es wird die Vereinheitlichung der Methode zur Ableitung von Regionalfaktoren und die Vergleichbarkeit der Ergebnisse verbessert.

Es wird angeregt, zur Ableitung von Regionalfaktoren ggf. Hinweise zu erarbeiten. Für den Fall, dass im Zuge der Entwicklung der neuen NHK auch bundesweit geltende Regionalfaktoren ermittelt werden können, kann ggf. auf die entsprechenden Ergebnisberichte des Auftragnehmers verwiesen werden.

2.38 zu § 37 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

zu 37.1

Da Gartenanlagen erhebliche qualitative Unterschiede aufweisen können wird angeregt, auf die "normalen" Gartenanlagen abzuheben. Es wird folgende Formulierung angeregt:

Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere ortsübliche Gartenanlagen.

2.39 zu § 38 Alterswertminderungsfaktor

Keine Anmerkungen

2.40 zu § 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

zu 39.

Hier gelten analog die Ausführungen zu Ziffer 33.1 "objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz.

Es wird ebenfalls die folgende Anfügung angeregt:

Zudem ist zu entscheiden, ob und inwiefern bei dem in der Bewertung verwendeten Sachwertfaktor eine Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt erfolgt. Diese Anpassung ist zu begründen.

2.41 zu § 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

zu 40.(1).3

Es wird die nachfolgende Ergänzung angeregt:

(...) keinen Wertanteil für Aufwuchs. Ortsüblicher Aufwuchs, wie z. B. bei Gartenanlagen, hat in der Regel keinen Werteinfluss.

2.42 zu § 41 Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

zu 41.2

Bei selbstständigen Teilflächen sollte ausschließlich auf den Begriff der Nutzbarkeit und nicht auf die tatsächliche Nutzung abgestellt werden. Die selbstständige Nutzung einer Teilfläche führt i. d. R. nicht unbedingt dazu, dass der gewöhnliche Geschäftsverkehr dies als wertrelevante Nutzbarkeit ansieht.

Zudem sollte der letzte Satz gestrichen werden, da dieser zu Fehlinterpretationen führen kann.

Beispiel: Wenn Teile eines Baugrundstücks am Hang liegen, kann der ebene Teil bebaut werden und der Hang als Hausgarten genutzt werden, deshalb handelt es sich noch nicht um eine selbstständig nutzbare Teilfläche, insbesondere dann, wenn die über der marktüblichen Größe liegende Teilfläche nur so klein ist, dass der Eigentümer diese zwar selbstständig nutzt, aber der Markt dies nicht im Allgemeinen als selbstständig nutzbar ansieht.

Die Formulierung wäre dann wie folgt:

Bei den (fiktiven) Teilflächen handelt es sich selbstständig nutzbare Teilflächen. Eine selbstständig ~~genutzte~~ oder nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstücks nicht benötigt wird eine abweichende Nutzbarkeit aufweist. Eine selbstständige Bebaubarkeit ist nicht erforderlich. ~~Eine abweichende Nutzbarkeit kann beispielsweise vorliegen, wenn die Teilflächen an einem Hang liegen oder wenn sie aufgrund ihrer Entfernung zu einem Wohnhaus nicht mehr als Hausgarten, sondern zum Beispiel als geringerwertige Streuobstwiese genutzt werden.~~*

2.43 zu § 42 Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

Es wird vorgeschlagen, den folgenden Unterpunkt zu ergänzen

- Kosten zur Beseitigung von Bodenkontaminationen

2.44 zu § 43 Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten

Keine Anmerkungen

2.45 zu § 44 Gemeinbedarfsflächen

Keine Anmerkungen

2.46 zu § 45 Wasserflächen

Keine Anmerkungen

2.47 zu § 46 Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Keine Anmerkungen

2.48 zu § 47 Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen

zu 47.3

Es fehlen konkrete Hinweise auf die erforderliche Anpassung des Wertes des Rechtes bzw. der Wertminderung durch das Recht an die Reaktion des Immobilienmarktes im Sinne des § 47 Abs. 1 Satz 2 sowie § 47 Abs. 4 Satz 2. Die rein wirtschaftlichen bzw. finanzmathematischen Vor- und Nachteile durch ein Recht oder eine Belastungen entsprechen nicht generell dem Wert oder der Wertminderung. Ist beispielsweise als Gegenleistung für ein Wohnungsrecht eine nachhaltig angemessene Mietzahlung vereinbart, so kann es trotzdem sein, dass die Nutzungseinschränkung den rein finanziellen Ausgleich überwiegt. Das ist regelmäßig der Fall bei Wohnungsrechten in Zwei- oder Dreifamilienhäusern, die sich auf die "klassische" Eigentümerwohnung im EG mit Gartennutzung bezieht. In der Regel wird dieser Aspekt in der Mietzahlung nicht berücksichtigt.

Daher wird angeregt, 47.3 geringfügig entsprechend zu ändern und zusätzlich einen Punkt 47.4 einzufügen:

(...) oder eine wiederkehrende Gegenleistung zu erbringen (Miete, Erbbauzins, Wegerechtsrechte, ...) (...). Ist sie z. B. bezogen auf die Belastung nachhaltig angemessen, so ~~wirkt sich~~ kann sich die Belastung nicht wertmindernd auswirken.

Anfügen: 47.4

Bei der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht oder die Belastung (§ 47 Abs. 1 Satz 2 sowie § 47 Abs. 4 Satz 2) ist die Reaktion des Immobilienmarktes auf die Vor- oder Nachteile durch das Recht oder die Belastung abzubilden. Die rein wirtschaftliche Betrachtung, z.B. aus finanzmathematischer Sicht, bildet dabei lediglich die Grundlage für die Bewertung.

2.49 zu § 48 Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück

Keine Anmerkungen

2.50 zu § 49 Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht

Keine Anmerkungen

2.51 zu § 50 Finanzmathematischer Wert für das Erbbaurecht

Keine Anmerkungen

2.52 zu § 51 Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück

Keine Anmerkungen

2.53 zu § 52 Finanzmathematischer Wert für das Erbbaugrundstück

zu 52.1

Korrektur in der Grafik:

*Es muss heißen: finanzmathematischer Wert des Erbbaurechtsgrundstücks**

2.54 zu § 53 Übergangsregelungen

Keine Anmerkungen

2.55 zu Anhang 4 Modellbeschreibung

Es wird angeregt, die Modellbeschreibungen dahingehend zu überprüfen, ob sie für eine automationsgerechte Bereitstellung der Modellbeschreibungen geeignet sind. Dazu wird die Einrichtung einer ad hoc Arbeitsgruppe angeregt. Zudem sollte auch geprüft werden, inwieweit es möglich ist bei den Modellbeschreibungen Angaben zu dem etablierten 95%-Vertrauensintervall der Modelle zu machen.

2.56 zu Anhang 9 Wertermittlung beim Nießbrauch und Wohnungsrecht

Der Anhang 9 ist komplett zu überarbeiten und auf eine zeitgemäße Vorgehensweise umzustellen, insbesondere im Hinblick auf § 47 Abs. 1 Satz 2 sowie § 47 Abs. 4 Satz 2 (s. dazu Anmerkungen zu Ziff. 47.1 ff.).

3 Zusammenfassung

Insgesamt kommt es bei der ImmoWertA sehr darauf an, die Regelungen der ImmoWertV zu festigen und die möglichst umfassende Herstellung eines bundesweit einheitlichen Bewertungsstandards zu realisieren. Die ImmoWertA ist ein sehr wichtiger Bestandteil dieses Vorhabens.

Der DVW e. V. ist der Auffassung, dass bereits im Verlauf der fachlichen Auseinandersetzung der Prozess der konkreten Umsetzung der ImmoWertV durch die Diskussion mit den anwendenden Verbänden und Ländervertretungen der amtlichen Wertermittlung begonnen wurde. Einsichten und Verständnisse der Fachwelt in die Zielsetzung der ImmoWertV werden in diesem Prozess gestärkt und weiterentwickelt.

Angesichts der gestiegenen Bedeutung der Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt ist es von herausragender Bedeutung, im Zusammenhang mit der Entwicklung der ImmoWertA den Diskurs zur Weiterentwicklung der amtlichen Wertermittlung an aktuelle Anforderungen zur Immobilienmarkttransparenz im Blick zu haben.

Immobilienmarkttransparenz wird durch Immobilienmarktdaten (Kaufpreise und immobilienbezogene Merkmale) und durch Immobilienmarktinformationen (Ergebnisse der Analyse von Immobilienmarktdaten) ermöglicht. Immobilienmarkttransparenz erfordert ferner den vollumfänglichen Zugang zu aktuellen und neutralen Immobilienmarktinformationen für alle Marktteilnehmenden. Die ImmoWertA sollte ihren Beitrag dazu leisten, auch die einheitlichen Standards für digitale Erfassung und Bereitstellung von Immobilienmarktinformationen zu verbessern.