

Gemeinsame Stellungnahme zur ImmoWertA

DVW e.V. und BDVI e.V.

Stand: 12. Juni 2023

Inhaltsverzeichnis

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

2.23	zu § 22 Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren	7
2.24	zu § 23 Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten	7
2.25	zu § 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens	8
2.26	zu § 25 Ermittlung von Vergleichspreisen	8
2.27	zu § 26 Objektsp. angep. Vergleichsfaktor; objektsp. angep. Bodenrichtwert	8
2.28	zu § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens	8
2.29	zu § 28 Allgemeines Ertragswertverfahren	8
2.30	zu § 29 Vereinfachtes Ertragswertverfahren	8
2.31	zu § 30 Periodisches Ertragswertverfahren	8
2.32	zu § 31 Reinertrag, Rohertrag	9
2.33	zu § 32 Bewirtschaftungskosten	9
2.34	zu § 33 Objektspezifische angepasster Liegenschaftszinssatz	10
2.35	zu § 34 Barwertfaktor	10
2.36	zu § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens	10
2.37	zu § 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen...	10
2.38	zu § 37 Vorl. Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	11
2.39	zu § 38 Alterswertminderungsfaktor	11
2.40	zu § 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	11
2.41	zu § 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung	11
2.42	zu § 41 Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße	11
2.43	zu § 42 Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland	11
2.44	zu § 43 Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten	11
2.45	zu § 44 Gemeinbedarfsflächen	11
2.46	zu § 45 Wasserflächen	13
2.47	zu § 46 Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen	13
2.48	zu § 47 Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen	13
2.49	zu § 48 Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück	14
2.50	zu § 49 Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht	14
2.51	zu § 50 Finanzmathematischer Wert für das Erbbaurecht	14
2.52	zu § 51 Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück	14
2.53	zu § 52 Finanzmathematischer Wert für das Erbbaugrundstück	14
2.54	zu § 53 Übergangsregelungen	14
2.55	zu Anlage 3	14
2.56	zu Anhang A	14
2.57	zu Anhang E	16
2.58	zu Anhang F	17
3	Zusammenfassung	17

1 Allgemeines

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 BMWSB wird 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 BMWSB ausdrücklich gewürdigt.

Der DVW e.V. hat Anfang 2022 eine Stellungnahme zum 3. Entwurf der ImmoWertA abgegeben. Es wird festgestellt, dass eine Vielzahl der Vorschläge dieser Stellungnahme in dem jetzigen Entwurf der ImmoWertA berücksichtigt wurden. Insbesondere ist unserer damaligen Empfehlung gefolgt worden, den Entwurf der ImmoWertA weiter zu überarbeiten und im Verfahrensgang weiterführende fachliche Diskussionen zu ermöglichen. Daher hat sich auch die Zahl unserer Änderungsvorschläge merklich reduziert.

2 Stellungnahme im Einzelnen

2.1 Allgemeines

Die überarbeiteten Hinweise zum Anwendungsbereich der ImmoWertV werden begrüßt und als sehr gelungen angesehen.

2.2 zu § 1 Anwendungsbereich; Wertermittlungsobjekt

Keine Anmerkungen.

2.3 zu § 2 Grundlagen der Wertermittlung

Keine Anmerkungen.

2.4 zu § 3 Entwicklungszustand, sonstige Flächen

Keine Anmerkungen.

2.5 zu § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Keine Anmerkungen.

2.6 zu § 5 Weitere Grundstücksmerkmale

zu 5.(4)

Bei der Beschreibung der Lagemerkmale des Bewertungsobjektes wird vorgeschlagen, dass bei der demografischen und sozialen Struktur der Bezug zu dem betreffenden räumlichen und sachlichen Teilmarkt benannt werden (demografische und soziale Struktur z. B. der Gemeinde oder des Quartiers, sachlicher Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser). Bei dem Unterpunkt "Art und Ausbau der Straße" sollte "Straße" durch "Erschließungsanlage" ersetzt werden.

2.7 zu § 6 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

zu 6.(1).1

Bei der Anwendung anderer Wertermittlungsverfahren sollte - wie auch bei den normierten Verfahren - betont werden, dass die Verkehrswertermittlung nach diesen Verfahren marktgerecht erfolgen muss (Folge aus der Verkehrswertdefinition in § 194 BauGB).

zu 6.(1).2 bis 6.(1).4

Da die normierten Wertermittlungsverfahren gleichwertig sind, sollten die Nummern 6.(1).2 (Vergleichswertverfahren), 6.(1).3 (Ertragswertverfahren) und 6.(1).4 (Sachwertverfahren) auch gleich strukturiert bzw. das gleiche Wording besitzen. Analog zu 6.(1).3 und 6.(1).4 könnte 6.(1).2 dann wie folgt lauten:

Das Vergleichswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor vorliegen.

zu 6.(4)

Mit der aktuellen Formulierung könnte der falsche Eindruck entstehen, dass die Verfahrenswerte nur bei Anwendung mehrerer Verfahren zu würdigen seien. Sie sind gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aber stets zu plausibilisieren. Daher könnte der erste Satz entsprechend umformuliert werden:

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist der Vergleichswert, Ertragswert und/oder Sachwert auf seinen Marktbezug hin zu plausibilisieren (z.B. über Kennziffern wie Ertragsfaktoren, Gebädefaktoren, Renditen einzelne Vergleichspreise etc.). Bei Anwendung mehrerer Verfahren ist zur Ermittlung des Verkehrswerts die Aussagefähigkeit der jeweiligen Verfahren, insbesondere im Hinblick auf die Qualität der zugrunde gelegten Daten, zu würdigen.

2.8 zu § 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

zu 7.(1)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Sachwertverfahren erst nach der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts erfolgt, während sie im Vergleichs- und Ertragswertverfahren (überwiegend, d.h. abgesehen von § 7 Abs. 2) im vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt werden. Um einen einheitlichen und sachlich logischen Ablauf zu erreichen, müsste der Sachwertfaktor in die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts einbezogen (vorgezogen) werden. Es wird angeregt, dies im Rahmen der bevorstehenden Einarbeitung der NHK in der ImmoWertV sowie in den ImmoWertA an den entsprechenden Stellen zu berücksichtigen.

2.9 zu § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

zu 8.(3).8

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. Es wird die nachfolgende Formulierung vorgeschlagen:

c) Ein Abschlag wegen eines merkantilen Minderwerts. Hierbei handelt es sich nicht um sachlich begründbare Wertminderungen, sondern um Wertminderungen, die trotz vollständiger Beseitigung eines Schadens (z. B. Bodenverunreinigungen, Schimmel) dem Image des Objektes schaden und dies vom Markt berücksichtigt wird. Die Höhe des merkantilen Minderwerts ist stark von dem Zeitpunkt des konkreten Schadensereignisses abhängig. Der merkantile Minderwert ist zu unterscheiden von dem Nachteil der z. B. durch 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.

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

zu 9.(1).2 Buchstabe 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 **Modellbeschreibung** Beschreibung der Ermittlungsmethodik und des Modells (§ 12 Absatz 6).*

zu 9.(2).3

Es sollte hervorgehoben werden, dass es bei einer, bezogen auf die Anzahl der Kauffälle, Dominanz kommunaler Verkäufe (z. B. in neuen Wohngebieten von Gemeinden) geboten sein kann, in der Vergleichswertermittlung die jeweiligen Preise mit einer sachgerechten Gewichtung in die Berechnung einzubeziehen.

zu 9.(3).1 bis 9.(3).3

Die überarbeiteten Hinweise zur Herkunft der Daten werden begrüßt und als sehr gelungen angesehen.

2.11 zu § 10 Grundsatz der Modellkonformität

zu 10.(1)

Der Grundsatz der Modellkonformität ist ein übergeordneter Grundsatz der bei der Anwendung aller für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu beachten ist. In dem Hinweis wird jedoch beschrieben, dass dieser nur bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (also nicht bei der Anwendung von Bodenrichtwerten) zu beachten sei. Es wird daher empfohlen, auch die Bodenrichtwerte in den Hinweis mit aufzunehmen. Formulierungsvorschlag:

*Der Grundsatz der Modellkonformität ist bei Anwendung **der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu beachten.***

2.12 zu § 11 Künftige Änderungen des Grundstückszustands

Keine Anmerkungen.

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

Dieser Hinweis wird begrüßt.

2.14 zu § 13 Allgemeines zu Bodenrichtwerten

Keine Anmerkungen.

2.15 zu § 14 Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung

Keine Anmerkungen.

2.16 zu § 15 Bildung von Bodenrichtwertzonen

Keine Anmerkungen.

2.17 zu § 16 Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Keine Anmerkungen

2.18 zu § 17 Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte

Keine Anmerkungen.

2.19 zu § 18 Indexreihen

Keine Anmerkungen.

2.20 zu § 19 Umrechnungskoeffizienten

Es wird dringend angeregt, hier auch auf das Erfordernis der Modellbeschreibungen nach Anhang A hinzuweisen:

Für die statistischen Modelle zur Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten sind Modellbeschreibungen entsprechend Anhang A zu veröffentlichen.

2.21 zu § 20 Vergleichsfaktoren

Im letzten Satz wird lediglich Bezug auf die Anpassung von Grundstücksmerkmalen (mittels Umrechnungskoeffizienten oder in anderer geeigneter Weise) genommen, nicht aber auf die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse (mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise). Dies sollte entsprechend ergänzt werden. Es wird die folgende Formulierung angeregt:

Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sollen mit Hilfe von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

2.22 zu § 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

zu 21.(2)

In der Formel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes muss es im ersten

Formelteil $\frac{RE}{KP^*}$ - ...

lauten. Es ist also beim Kaufpreis KP das Sternchen zu ergänzen.

2.23 zu § 22 Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren

Keine Anmerkungen.

2.24 zu § 23 Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten

Keine Anmerkungen.

2.25 zu § 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

zu 24.3

Bei den in Klammern aufgeführten Beispielen im letzten Satz sollte statt "Auswertung von aktuellen Angebotspreisen" besser und klarstellend von "Auswertung **der Veränderungen** von aktuellen Angebotspreisen" gesprochen werden.

2.26 zu § 25 Ermittlung von Vergleichspreisen

Keine Anmerkungen.

2.27 zu § 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Keine Anmerkungen.

2.28 zu § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens

zu 27.(3)

Siehe Anmerkungen zu 24.3

2.29 zu § 28 Allgemeines Ertragswertverfahren

Keine Anmerkungen.

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 Hypothekendarlehenszinsen orientiert. Diese weichen von den nach der 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.(2).2

Es wird dringend empfohlen, den in diesem Verfahren anzusetzenden Kapitalisierungszinssatz von dem Liegenschaftszinssatz nach § 21 zu unterscheiden. 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 die auf die verbleibende Restnutzungsdauer bezogenen Renditeerwartungen zugrunde zu legen. 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

Unter Buchstabe a) sollte im zweiten Satz das Wort "sind" durch "können" ersetzt werden, denn wenn nach Satz 1 zur Ermittlung des Rohertrags die marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen sind, kann im darauffolgenden Satz nicht noch einmal ein "sind"-Satz folgen, der im Widerspruch zu Satz 1 verstanden werden kann. Vom Sinn her (und auch für die Wertermittlungspraxis sinnvoll) wäre eine "kann"-Formulierung im zweiten Satz. Formulierungsvorschlag:

"Der Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge (vgl. Nummer 5.(3).2) zugrunde zu legen. Die tatsächlichen Erträge können zugrunde gelegt werden, wenn sie nicht erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen. Bei einer erheblichen Abweichung gilt dagegen Buchstabe c."

2.33 zu § 32 Bewirtschaftungskosten

Die Formulierung in Anlage 3 Nr. III ImmoWertV „... das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht“ ist missverständlich. Demnach könnte gemeint sein, dass bei dem Ansatz der Bewirtschaftungskosten in der Wertermittlung bei einem aktuellen Wertermittlungsstichtag (z. B. in 2023) die Bewirtschaftungskosten vom Oktober 2021 (statt die aktuellen vom Oktober 2022 zu nehmen seien), da diese vor dem Stichtag der Liegenschaftszinssätze (01.01.2022) liegen. Bei dieser Formulierung wurde wohl von einer jährlichen Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ausgegangen; dann würde diese Formulierung auch unproblematisch sein.

An dieser Stelle sollte daher nochmals klargestellt werden, dass bei der Wertermittlung zum aktuellen Wertermittlungsstichtag auch die aktuellen Bewirtschaftungskosten heranzuziehen sind, da im Ertragswertverfahren die marktüblichen Mieten ebenfalls auf

den Wertermittlungsstichtag zu beziehen sind. Daher sind auch die dementsprechenden Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen und nicht diejenigen, die sich auf einen älteren Zeitpunkt beziehen.

Daher wird folgende Ergänzung vorgeschlagen:

Bei der Wertermittlung sind die auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Bewirtschaftungskosten zu verwenden.

Unabhängig davon ist bei der Wertermittlung das Modell der Bewirtschaftungskosten zugrunde zu legen, das auch bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet wurde.

2.34 zu § 33 Objektspezifische angepasster Liegenschaftszinssatz

Zu 33.3

Der zweite Satz sollte relativiert und im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 3 wie folgt formuliert werden:

“Andere Wertanteile sind in der Regel als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. § 8 Absatz 3 Satz 1).”

2.35 zu § 34 Barwertfaktor

Keine Anmerkungen.

2.36 zu § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

zu 35.1

Die erste Ergänzung zu dem Ablaufschema sollte (analog zur zweiten Ergänzung) am Ende um den Zusatz “und in den vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen einfließt” ergänzt werden

zu 35.3

Siehe Anmerkungen zu 24.3

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 nach wie vor 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. Dies führt zur Verbesserung der einheitlichen Wertermittlung.

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.

Der DVW e. V. bietet dazu seine Mithilfe an.

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

Keine Anmerkungen.

2.39 zu § 38 Alterswertminderungsfaktor

Keine Anmerkungen.

2.40 zu § 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

zu 39.3

Hier gelten analog die Ausführungen zu Ziffer 33.3 "objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz".

"Erhebliche Abweichungen der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale, die nicht sachgerecht über eine Anpassung des Sachwertfaktors berücksichtigt werden können, sind in der Regel als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. § 8 Absatz 3 Satz 1)."

2.41 zu § 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

Keine Anmerkungen.

2.42 zu § 41 Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

Keine Anmerkungen.

2.43 zu § 42 Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

Keine Anmerkungen.

2.44 zu § 43 Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten

Keine Anmerkungen

2.45 zu § 44 Gemeinbedarfsflächen

Bei den Fallgestaltungen der Bewertung von Gemeinbedarfsflächen fehlen Ausführungen zu dem häufig vorkommenden Fall des nachzuholenden Grunderwerbs. Zudem ist bei den

bleibenden Gemeinbedarfsflächen der Fall des Ersatzbeschaffungswertes nicht abgebildet (vgl. Nr. 5.1.1.2 WertR). Der erste Satz unter a) ist entbehrlich. Wir schlagen daher folgende Umformulierung der Nr. 44 vor:

„Bleibende Gemeinbedarfsflächen:

~~*Eine Verkehrswertermittlung ist für bleibende Gemeinbedarfsflächen in der Regel nicht erforderlich.*~~

- a) ~~*Den Anforderungen der Praxis folgend kann*~~ **Im Falle des Eigentumswechsels an einen anderen Gemeinbedarfsträger ~~in Einzelfällen auch~~ kann** das aktualisierte Beschaffungswertprinzip zur Anwendung kommen. ~~*Bei Anwendung des aktualisierten Beschaffungswertprinzips,*~~ **Dabei** bemisst sich der Wert einer Gemeinbedarfsfläche in der Regel nach dem Grundstückszustand, der sich bei ersatzlosem Wegfall der bisherigen öffentlichen Zweckbindung (z. B. militärische Nutzung) auf Grund der allgemeinen Situationsgebundenheit (insbesondere Umgebungssituation, Planungsrechte, Entwicklungszustand, Lage, Erschließungszustand, verkehrliche Anbindung, wirtschaftlich und städtebaulich sich aufdrängende Nutzbarkeit baulicher Anlagen) für das Grundstück ergeben würde; als Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt unmittelbar vor dem weiteren Ausschluss des Grundstücks von der konjunkturellen Entwicklung zu Grunde zu legen.
- b) **Ist Ersatzbeschaffung geboten, so sind anstelle des Verkehrswerts der in Anspruch genommenen Fläche die notwendigen Kosten eines etwa bereitgestellten Grundstücks im Rahmen gleichartiger, gleichwertiger, unter Umständen auch fiktiver Maßnahmen zu Grunde zu legen. Gesetzliche Bestimmungen über den Umfang der Ersatzbeschaffung sind zu berücksichtigen, Vor- und Nachteile sind auszugleichen.**
- c) *Im Gemeingebrauch befindliche Flächen (insbesondere öffentliche Verkehrs - und Parkflächen) sind nicht zu werten, soweit gesetzliche Regelungen vorhanden sind, die eine unentgeltliche Übertragung vorsehen (z. B. § 6 FernstrG); dies kann vor allem der Fall sein, wenn die Flächen nach dem Eigentümerwechsel derselben öffentlichen Nutzung vorbehalten sind. Bleiben die Flächen nach dem Eigentümerwechsel derselben öffentlichen Nutzung vorbehalten, ohne dass eine unentgeltliche Übertragung vorgesehen ist, ist allenfalls ein geringer Anerkennungsbetrag in Ansatz zu bringen.*

44.2 *Abgehende Gemeinbedarfsflächen:*

Verlieren Gemeinbedarfsflächen ihre öffentliche Zweckbindung, so ist für deren Verkehrswert die sich nach den baurechtlichen Bestimmungen ergebende oder die zu erwartende Nutzungsmöglichkeit - unter Berücksichtigung des übrigen Grundstückszustands - maßgebend.

44.3 Künftige Gemeinbedarfsflächen:

- a) Für die Ermittlung des für die Enteignungsentschädigung maßgeblichen Werts von Grundstücken, die für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind und keine renditeorientierte Nutzung zulassen und bei denen eine Enteignung zulässig wäre, ist in der Regel als Qualitätsstichtag der Zeitpunkt zugrunde zu legen, der unmittelbar vor dem Zeitpunkt liegt, zu dem das Grundstück infolge der künftigen öffentlichen Zweckbindung von jeder konjunkturellen Entwicklung ausgeschlossen worden ist (enteignungsrechtliche Vorwirkung). **Dies gilt auch für den Sonderfall der Wertermittlung bei nachzuholendem Grunderwerb (Flächen, die öffentlich genutzt werden, aber deren eigentumsrechtliche Fragen noch nicht geklärt wurden). Ist der Qualitätsstichtag bei nachzuholendem Grunderwerb nicht mehr ermittelbar (sogenannte Unvordenklichkeit), so ist von einem symbolischen Wert auszugehen.**
- b) Wird bei einer Enteignung, im Falle von Übernahmeansprüchen oder bei Nutzungsbeschränkungen auf Grund gesetzlicher Vorschriften oder bei freihändigem Erwerb zur Vermeidung einer Enteignung neben dem Rechtsverlust (§ 95 BauGB) auch die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile (§ 96 BauGB) ermittelt, sollen beide voneinander abgegrenzt werden.

Die Ausführungen nach den Buchstaben a und b gelten sinngemäß auch für die Grundstücke, die für Zwecke der Verteidigung beschafft werden sollen.“

2.46 zu § 45 Wasserflächen

Keine Anmerkungen

2.47 zu § 46 Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

zu 46.(2).3

Die Ergänzung unter der Abbildung sollte angepasst werden, denn diese Besonderheit besteht nicht nur in Bayern, sondern auch teilweise in Brandenburg, wo erst im Jahr 2016 das Baulastenkataster wieder eingeführt wurde und keine automatische Übertragung der "Baulasten" im Grundbuch in das Baulastenverzeichnis erfolgte: "+ in Bayern (und tlw. Brandenburg) im Grundbuch als Grunddienstbarkeit oder beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Trägers der Bauaufsichtsbehörde eingetragen."

2.48 zu § 47 Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen

zu 47.12

In Buchstabe b) wird auf Hinweise und Beispiele zu Grunddienstbarkeiten und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten in Anhang E verwiesen. Der Begriff der

beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten ist im Zusammenhang mit der in Anhang E erfolgten Beschreibungen und den Beispielen zu allgemein gefasst. Denn auch das Wohnungsrecht ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, ist im Anhang E aber nicht gemeint. Deswegen wird empfohlen, Buchstabe b) wie folgt zu ergänzen:

*„b) Zu Grunddienstbarkeiten und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten **in Form eines Geh- und Fahrrechts** in Anhang E,“*

2.49 zu § 48 Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück

Keine Anmerkungen.

2.50 zu § 49 Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht

Die Berücksichtigung der Entschädigungsvereinbarung für die baulichen Anlagen bei Zeitablauf des Erbbaurechts erfolgt über das finanzmathematische Verfahren innerhalb des Verfahrens während sie bei Anwendung der Koeffizienten außerhalb des Verfahrens - als boG - berücksichtigt werden (vgl. hierzu insbesondere Anhang G.II). Um ein einheitliches System vorzugeben, müsste an diesen Stellen die ImmoWertV angepasst werden (und anschließend die ImmoWertA).

2.51 zu § 50 Finanzmathematischer Wert für das Erbbaurecht

Keine Anmerkungen.

2.52 zu § 51 Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück

Siehe Anmerkungen zu § 49.

2.53 zu § 52 Finanzmathematischer Wert für das Erbbaugrundstück

Keine Anmerkungen.

2.54 zu § 53 Übergangsregelungen

Keine Anmerkungen.

2.55 zu Anlage 3

Es wird angeregt, die einzelnen Bewirtschaftungskostenansätze in Anlage 3 ImmoWertV um nicht überdachte Stellplätze zu ergänzen.

2.56 zu Anhang A

zu den Anhängen A.II.2, A.II.3 und A.III.1

Es wird empfohlen, diese Abschnitte redaktionell zu überarbeiten (Rechtschreibung und Zeichensetzung).

zu A.II.1

Der letzte Satz unter der Überschrift "Vertrauensintervall" ist unseres Erachtens zu absolut. Eine Ergänzung des Wortes "unmittelbar" zwischen "nicht" und "für" würde die Aussage relativieren und sachgerechter erscheinen lassen.

zu A.III.1 Buchstabe d)

In der Spalte "Beschreibung" zum Parameter "Bezugseinheit" kann "und der Sachwertfaktor" herausgenommen werden, da es hier ausschließlich um den Liegenschaftszinssatz geht.

In der Spalte "Beispiele (zur Definition, Umsetzung, Darstellung etc.)" zum Parameter "Rohertrag" steht "aus tatsächlichen Nettokaltmieten", obwohl diese nur angesetzt werden dürfen, wenn sie marktüblich sind. Dies sollte an dieser Stelle noch ergänzt werden.

zu A.III.2 Buchstabe d)

In der Spalte "Beispiele (zur Definition, Umsetzung, Darstellung etc.)" zum Parameter "Baupreisindex" steht "(Basisjahr 2015)" sowie "... Bundesamts 2015 ...". Da in diesem Jahr noch die Basisjahrumstellung auf 2020 erfolgen wird, wäre dieses Beispiel mit Veröffentlichung der ImmoWertA veraltet. Es ist zu überlegen, das Beispiel direkt auf 2020 abzustellen oder zu verallgemeinern. Formulierungsvorschlag:

*„Baupreisindex (Basisjahr 20XX), umgerechnet auf das Basisjahr der NHK
oder
auf das Basisjahr der NHK umgerechnete Indexreihen für die Bauwirtschaft des
Statistischen Bundesamtes - Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden“*

In der Spalte "Beschreibung" zum Parameter "Bezugseinheit" kann "der Liegenschaftszinssatz und" herausgenommen werden, da es hier ausschließlich um den Sachwertfaktor geht.

In der Spalte "Beispiele (zur Definition, Umsetzung, Darstellung etc.)" zum Parameter "Bruttogrundfläche (BGF)" ist das Beispiel zu überdenken, da mit dieser Information nicht ersichtlich ist, auf welcher Grundlage die BGF in dem Geoinformationssystem ermittelt wurden (DIN 277:2005 oder DIN 277:2016 etc.). Formulierungsvorschlag:

Die Angaben zu den Bruttogrundflächen wurden dem städtischen Geoinformationssystem entnommen und entsprechen der Definition der Anlage 4 ImmoWertV.

In der Spalte "Beispiele (zur Definition, Umsetzung, Darstellung etc.)" zum Parameter "Garagen und Stellplätze" ist bei der Tabelle mit dem pauschalen Wertansatz die GND an die der Anlage 1 ImmoWertV abzustellen (60 Jahre für jede Standardstufe). Es ist zudem zu überlegen, ob hier nicht auch die GND des Hauptgebäudes zu Grunde gelegt werden sollte

(vgl. zu 4.(3).4 i.V.m. Ergänzung 1 zu 35.1 ImmoWertA), um keine Widersprüche in den ImmoWertA zu haben.

In der Spalte “Beispiele (zur Definition, Umsetzung, Darstellung etc.)” zum Parameter “Gebäudeherstellungskosten” ist das Beispiel nicht optimal gewählt. Das “oder” ist zu streichen. Zudem könnte es sinnvoller sein, an dieser Stelle Beispiele für die Berücksichtigung von bei der BGF-Berechnung nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile aufzunehmen und dies ggf. durch ein “oder” mit der Aussage “Für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile erfolgt kein Wertansatz” zu kombinieren. Formulierungsvorschlag:

„NHK 2010 nach Anlage 4 ImmoWertV. Die bei der BGF-Berechnung nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile wurden mit folgenden pauschalen Wertansätzen berücksichtigt:

- *Balkone: XX*
- *Dachgauben: XX*
- *Kelleraußentreppe: XX*
- *Eingangsüberdachung: XX*

oder

NHK 2010 nach Anlage 4 ImmoWertV. Für die bei der BGF-Berechnung nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz.“

In der Spalte “Beispiele (zur Definition, Umsetzung, Darstellung etc.)” zum Parameter “Regionalfaktor” ist das Beispiel nicht optimal gewählt. Ein Regionalfaktor bezieht sich i.d.R. nicht auf ein ganzes Bundesland, sondern stellt das Verhältnis der örtlichen durchschnittlichen Baupreise zu den bundesdurchschnittlichen Baupreisen dar bzw. wie es § 36 Abs. 3 ImmoWertV formuliert: “Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt”. Formulierungsvorschlag:

„Der Regionalfaktor nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV beträgt X.“

zu A.III (Allgemein)

Es könnten/sollten noch Beispiele zu den weiteren sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Vergleichsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen, Erbbaurechtsfaktoren, Erbbaurechtskoeffizienten etc.) aufgenommen werden.

2.57 zu Anhang E

Der Anhang ist überschrieben mit “Zur Wertermittlung bei Grunddienstbarkeiten und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten”. Der Begriff der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten ist im Zusammenhang mit den nachfolgenden Beschreibungen und den Beispielen zu allgemein gefasst. Auch das Wohnungsrecht ist eine beschränkte persönliche

Dienstbarkeit, ist im Anhang E aber nicht gemeint. Deswegen wird empfohlen, die Überschrift in Anhang E wie folgt zu ergänzen:

*„Anhang E (zu Nummer 47.12 Buchstabe b): Zur Wertermittlung bei Grunddienstbarkeiten und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten **in Form eines Geh- und Fahrrechts.**“*

Zudem ist der Abschnitt E.I.4 redaktionell zu überarbeiten.

2.58 zu Anhang F

In Abschnitt F.II.1 sollte ergänzt werden, dass auch die Einschränkung der Ausnutzbarkeit des belasteten Grundstücks ggf. ein wirtschaftlicher Nachteil sein kann, der dann bei der Wertermittlung zu berücksichtigen ist.

3 Zusammenfassung

Durch die direkte Einbeziehung der Fachverbände bei der Erarbeitung des neuen Entwurfs der ImmoWertA hat diese deutlich an Qualität gewonnen. Dennoch muss über einige Punkte noch diskutiert werden.

In den Diskussionen zur ImmoWertA hat sich gezeigt, dass auch bei der ImmoWertV an einigen wenigen Stellen Korrekturbedarf besteht, der im Zuge der Einarbeitung der neuen NHK in die ImmoWertV erfolgen könnte bzw. sollte. In diesem Zuge könnte auch die ImmoWertA angepasst werden.

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 Wertermittlung und hier insbesondere die der Gutachterausschüsse an aktuelle Anforderungen zur Immobilienmarkttransparenz im Blick zu haben.

Immobilienmarkttransparenz wird nach Auffassung des DVW e. V. durch Immobilienmarktdaten (Kaufpreise und immobilienbezogene Merkmale), durch Immobilienmarktinformationen (Ergebnisse der Analyse von Immobilienmarktdaten) und durch Wertgutachten über Einzelobjekte hergestellt. Immobilienmarkttransparenz erfordert ferner den vollumfänglichen Zugang zu aktuellen und neutralen Immobilienmarktinformationen für alle Marktteilnehmenden. Die ImmoWertA sollte zukünftig auch ihren Beitrag dazu leisten, die einheitlichen Standards für die digitale Erfassung von Immobilienmarktdaten (Kaufpreissammlungen) zu verbessern. Gleichzeitig muss die Bereitstellung von Immobilienmarktinformationen qualitativ verbessert und bundesweit vereinheitlicht werden.