

Stellungnahmen zur ImmoWertV - Auswertungsübersicht

Vorbemerkungen

- Die ausgewerteten Stellungnahmen beziehen sich auf den Referentenentwurf der ImmoWertV vom 19. Juni 2020. Soweit in der Spalte „Einschätzung des BMI“ auf geänderte Vorschriften verwiesen wird, nehmen diese den Entwurfsstand des Referentenentwurfs vom 1. Februar 2021 in Bezug. Durch etwaige spätere Änderungen des Verordnungstextes können ggf. manche Aussagen nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen.
- In die Auswertungsübersicht sind nur Stellungnahmen der Fachverbände und Fachöffentlichkeit aufgenommen worden, wenn die Verbände einer Veröffentlichung nicht widersprochen haben bzw. wenn die übrige Fachöffentlichkeit der Veröffentlichung zugestimmt hat.
- Stellungnahmen von Ländern und kommunalen Spitzenverbänden werden nicht veröffentlicht und sind in der Auswertungsübersicht nicht berücksichtigt.
- Aufgenommen worden sind nur Hinweise, die einen konkreten Bezug auf einen Paragraph enthalten bzw. deren Hinweise eindeutig einem Paragraph zuordnen lassen.
- Allgemeine Anmerkungen zum Novellierungsvorhaben oder Anmerkungen, die keiner Vorschrift zugeordnet worden sind, sind nicht aufgenommen worden.
- Hinweise auf rein redaktionelle Korrekturen (z. B. unzutreffende Verweise) wurden nicht in die Auswertungsübersicht übernommen.
- Sofern dasselbe Anliegen mehrere Vorschriften betrifft und in den Stellungnahmen entsprechende Verweisungen auf Ausführungen an anderer Stelle enthalten sind, wird das Anliegen in der Regel nur im Zusammenhang mit einer Vorschrift aufgegriffen.
- Bei sehr ausführlichen Ausführungen in der Originalstellungnahme wurde in dieser Übersicht bisweilen Kürzungen vorgenommen. Im Zweifel wird darum gebeten, die entsprechenden Anliegen in den Originalstellungen nachzulesen.
- Beziehen sich verschiedene Stellungnahmen auf dasselbe Anliegen, wurden diese nach Möglichkeit im Zusammenhang – teilweise mit Zwischenüberschriften - dargestellt.
- Die Anregungen und Forderungen wurden in der Regel wörtlich und ohne redaktionelle Anpassungen (copy & paste) in die linke Spalte übertragen. In Einzelfällen wurden Kürzungen vorgenommen, auf die gesondert hingewiesen wird.

Das BMI hat sämtliche Stellungnahmen ausgewertet. Die gilt unabhängig davon, ob sich die Anregungen und Forderungen in dieser Auswertungsübersicht wiederfinden.

Bezeichnung

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BDGS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Für die zurzeit gültige Version wurde die Bezeichnung „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV) gewählt, nachdem die vorherigen Fassungen „Wertermittlungsverordnung“ (WertV) bezeichnet wurden. Da der Begriff „Immobilien“ dem deutschen Recht ansonsten fremd ist, war die Veränderung des Namens nicht sinnvoll. In Anlehnung der ansonsten üblichen Bezeichnungen wäre entweder die vorherige Bezeichnung sinnvoll oder die Bezeichnung „Grundstückswertermittlungsverordnung“ mit den einschlägigen Vorschriften konform.</p> <p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Der Begriff „Immobilie“ in der Überschrift der Verordnung als Bezugsobjekt der Verkehrswertermittlung wird weder im BauGB noch in der ImmoWertV-E definiert. Eine Begriffsbestimmung (Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und vergleichbare Rechte = Immobilie) wäre in §1 (2) analog zu §1 (19) Nr. 21 KAGB vorzunehmen.</p> <p><u>Herr Hintz. E-Mail vom 21.08.2020</u> Die Verordnung heißt bewusst „Immobilienwertermittlungsverordnung“ und nicht „Grundstückswertermittlungsverordnung“. Dies ist auch zutreffender, da ebenso grundstücksgleiche Rechte wie Wohnungs- und Teileigentum sowie Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke nach dieser Verordnung zu bewerten sind. Konsequenterweise sollte deshalb in der Verordnung in den entsprechenden allgemeinen Regelungen nicht vom „Grundstück“ sondern von der „Immobilie“ gesprochen werden (alternativ vom „Wertermittlungsobjekt“ bzw. vom „Bewertungsobjekt“).</p>	<p>Die Kurzbezeichnung „Immobilienwertermittlungsverordnung“ wurde bei der ImmoWertV 2010 nicht zuletzt mit Blick auf den Bericht des Sachverständigengremiums zur Überprüfung des Wertermittlungsrechts eingeführt. Zur Begrifflichkeit innerhalb der Verordnung heißt es in der Begründung zur ImmoWertV 2010 (BR-Drs. 171/10, S. 32): „In den einzelnen Vorschriften dieser Verordnung wird aber weiterhin der im Verhältnis zum Immobilienbegriff rechtlich zutreffendere Grundstücksbegriff verwendet. Dies ist im Sinne der notwendigen Bestimmtheit der Vorschriften erforderlich.“ An dieser Entscheidung soll festgehalten werden.</p>

Inhaltsübersicht

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BDVI. E-Mail vom 21.08.2020</u> Vorschlag zur Inhaltsübersicht: Teil 1: Allgemeine Vorgaben Abschnitt 1: Anwendungsbereiche und Grundlagen der Wertermittlung Abschnitt 2: Begriffsbestimmungen Abschnitt 3: Grundsätze der Wertermittlung Teil 2: Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten Abschnitt 1: Übersicht Abschnitt 2: Bodenrichtwerte Abschnitt 3: Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten Teil 3: Grundsätze zu einzelnen Wertermittlungsverfahren</p>	<p>An den gewählten Überschriften soll im Wesentlichen festgehalten werden.</p>

Abschnitt 1: Vergleichswertverfahren Abschnitt 2: Ertragswertverfahren Abschnitt 3: Sachwertverfahren Teil 4: Regelungen für ausgewählte Wertermittlungsobjekte Abschnitt 1: Bodenwertermittlung Abschnitt 2: Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen Unterabschnitt 1: Übersicht Teil 5: Schlussvorschriften	
---	--

§ 1 Absatz 1

Anwendungsbereich	
Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BDGS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Des Weiteren sollte deutlich gemacht werden, dass der „unmittelbarer Adressat der Verordnung die Gutachterausschüsse und gegebenenfalls sonstige für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständige Behörden“ sind und somit nicht jeder in der Grundstückswertermittlung Tätige die Vorschriften der ImmoWertV 2021 einzuhalten hat. Für eine entsprechende Klarstellung könnte in S 1 (1) gesorgt werden: „Diese Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände (Wertermittlung) und bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte durch Gutachterausschüsse und gegebenenfalls sonstige für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständige Behörden anzuwenden.“</p> <p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Die der Wertermittlung zugrunde zu legenden Markt-/Objekt/Standortdaten werden vom Sachverständigen aus dem tatsächlichen Marktgeschehen und den tatsächlichen Objekt/Standortverhältnissen anlässlich der Objektunterlagen und der Verhältnisse vor Ort (Besichtigung) als Primärdaten erfasst bzw. abgeleitet. Hiervon getrennt findet sodann auf einer zweiten Stufe die Wertermittlung als Ansatz der maßgeblichen Bewertungsparameter statt. Eingangsdaten werden vom Sachverständigen nicht „wertermittelt“.</p> <p><u>BAK. E-Mail vom 21.08.2020</u> Es wäre deshalb wünschenswert, z. B. im Allgemeinen Teil unter der Überschrift „Anwendungsbereich“ etwas Klärendes über die rechtliche und tatsächliche Anwendbarkeit und Bedeutung der Vorschriften auszuführen.</p> <p><u>Dr. Koch GmbH: E-Mail vom 05.08.20</u></p>	<p>Auch die Vorläuferverordnungen haben keine Aussage zum unmittelbaren Adressatenkreis getroffen. Daran soll gerade im Interesse einer Anwendung durch den „faktischen Adressatenkreis“ festgehalten werden. Da eine Anwendungsempfehlung für den „faktischen Adressatenkreis“ in einer Rechtsverordnung nicht getroffen werden kann, würde die allein mögliche ausdrückliche Nennung des unmittelbaren Adressatenkreises die Gefahr in sich bergen, dass im Umkehrschluss gleichsam auf ein Anwendungsverbot für den „faktischen Adressatenkreis“ geschlossen wird.</p>

<p>Es sollte an geeigneter Stelle geklärt werden, für wen und wann die Wertermittlungsvorschriften des BauGB, der ImmoWertV und der Anwendungshinweise tatsächlich gelten.</p>	
<p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u> Füge hinter dem Wort „Verkehrswerte“ die Worte „und Inneren Werte“ ein.</p> <p><u>Begründung:</u> Vom „ungewöhnlichen Geschäftsverkehr“ aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse beim einzelnen Geschäftsvorfall zu unterscheiden sind „ungewöhnliche Marktverhältnisse“, wie sie z.B. Kleiber in GuG aktuell 3/2020 und Eusani in GuG 4/2020 beschreiben. Hierbei geht es nicht um die Umstände eines bestimmten Vertragsabschlusses, sondern um die allgemeinen Wertverhältnisse zu einem Zeitpunkt. Solche ungewöhnlichen Marktverhältnisse sind z.B. anzunehmen, wenn die herrschende Meinung das Immobilienpreisniveau insgesamt für deutlich über- oder unterbewertet hält und in absehbarer Zeit (innerhalb von 2 Jahren) eine deutliche Wertkorrektur (über 20 %) erwartet. Dies trifft z.B. auf eine „Immobilienblase“ zu oder auf die kurzfristigen Kurseinbrüche an der Börse infolge der Corona-Pandemie. Dass auch in diesen Zeiten ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr stattfindet, liegt daran, dass diese Zeiten natürlich keine sicheren Zukunftsprognosen erlauben, der Zeitpunkt, die Höhe und bereits der Tatbestand einer künftigen Wertkorrektur unsicher sind und daher dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr, der ja alle Geschäftsvorfälle umfasst mit Ausnahme der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse und nicht nur den Mainstream einer vorherrschenden Meinung, ein breites Spektrum individueller Handlungsmotivationen bietet.</p> <p>Ein Wert, der diese ungewöhnlichen Marktverhältnisse ausblendet und z.B. bei der Pflichtteilsberechnung anstelle oder zusätzlich zum Marktwert zu berücksichtigen ist, wird in der Rechtsprechung als „Innerer Wert“ bezeichnet (EzGuG 19.2f, 19.8). Dieser Innere Wert ist aber nicht identisch mit dem Verkehrswert bzw. Marktwert. Um verschiedene Werte mit Wasserständen zu vergleichen, könnte man sagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innerer Wert = mittlerer Wasserstand - Verkehrswert = aktueller Wasserstand - Beleihungswert = mittleres Tideniedrigwasser (Seekartennull) <p><u>Folgeänderung:</u> Füge folgenden § 2 Absatz 2a ein: „Bei der Ermittlung des Inneren Werts sind kurzfristige Ausschläge der allgemeinen Wertverhältnisse (ungewöhnliche Marktverhältnisse), die nach herrschender Meinung des Marktes innerhalb weniger Jahre ausgeglichen werden, nicht zu berücksichtigen. Abweichend von Absatz 1 sind in diesem Fall nicht die ungewöhnlichen allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag maßgebend, sondern die zwischen den Zeitpunkten des Beginns und des Endes der ungewöhnlichen Marktverhältnisse auf den Wertermittlungsstichtag interpolierten oder hilfsweise seit dem Beginn der ungewöhnlichen Marktverhältnisse fortgeschriebenen allgemeinen Wertverhältnisse.“</p>	<p>§ 199 Absatz 1 BauGB ermächtigt die Bundesregierung lediglich dazu, durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte im Sinne des § 194 BauGB zu erlassen. Ein vom Verkehrswert abweichender „innerer Wert“ ist davon nicht erfasst.</p>

<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Streichen von „der in Abs. 2 berechneten Gegenstände (Wertermittlung)“ Der Begriff „Gegenstand“ erschließt sich nicht, insbesondere wenn es in der folgenden Klammer mit „Wertermittlung“ erläutert wird. Nicht erkennbar ist die Notwendigkeit einer neuen Formulierung, da die bisherigen Formulierungen unproblematisch genutzt werden und andere Auslegungen unbekannt sind.</p>	<p>Mit Absatz 1 wird der Begriff der Wertermittlung definiert. Absatz 2 benennt die Gegenstände der Wertermittlung. Dies ist aus hiesiger Sicht eindeutig.</p>
---	--

Klammerzusatz „Marktwert“	
Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Nach „Verkehrswerte“ ist einzufügen „(Marktwerte)“ Begründung: Ein Hinweis auf § 194 BauGB ist hilfreich, um die Verkehrswertdefinition, die auch den Marktwert definiert, eindeutig zu erklären.</p> <p><u>Sprenghetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020</u> Das geplante Herausnehmen des Klammerzusatzes „Marktwert“ mit der Begründung, dass dieses ja bereits aus § 194 BauGB ersichtlich sei, wird nicht befürwortet. Vielmehr sollte an der Bezeichnung „Marktwert“ als erläuternder Klammerzusatz weiter festgehalten werden, damit die Identität zu dem international geläufigeren „market Value“ verdeutlicht wird. 2005 wurde die bis dahin international gebräuchliche Wertdefinition des „Marktwerts“ erstmals ins deutsche Recht, nämlich in § 16 PfandBG, übernommen. Seit dieser Zeit existieren in Deutschland zwei sich sprachlich unterscheidende Wertdefinitionen, die jedoch zu inhaltlich übereinstimmenden Wertbegriffen führen. Umso wichtiger ist es, in der ImmoWertV noch einmal klarzustellen, dass „Verkehrswert“ und „Marktwert“ identische Wertbegriffe sind.</p> <p>Zusammenfassung: Es sollte auch in der ImmoWertV klargestellt werden, dass „Verkehrswert“ und „Marktwert“ identische Wertbegriffe sind. Vorschlag: „(1) Diese Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in Absatz 2 ...“</p>	<p>Der Begriff „Marktwert“ wird wieder aufgenommen.</p>

§ 1 Absatz 2

Begriff des Grundstücks	
Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Frau Viebrok-Hörmann. E-Mail vom 19.08.2020</u> so. z. B. beim Wort Grundstück, das hier nach der Definition des BGB verwendet wird. In der Immobilienbewertung ist eine deutlichere Definition erforderlich und sinnvoll (u. a. als Grundstück gelten dort alle Flurstücke, die unter einer lfd. Nummer im Grundbuch verzeichnet sind). Dass in § 15 Abs. 3 von Flächen gesprochen wird, ist gleichfalls unglücklich. Ebenfalls unklar sind Begriffe wie Marktgängigkeit oder Marktfähigkeit, die im Grunde überflüssig sind, da lt. Definition des Verkehrswertes Objekte, die nicht • im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt werden, außerhalb der normalen Immobilienbewertung nach BauGB stehen.</p> <p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Erläuterung des „Grundstücksbegriffs in einem weiteren Absatz Begriff: Der Begriff „Grundstück“ ist zu definieren, da im BauGB regelmäßig der sachenrechtliche Grundstücksbegriff verwendet und in dieser Verordnung auch eine andere Definition genutzt wird.</p>	<p>Auf die Begründung zu § 1 Absatz 2 und auf Nummer 1.(2).1 und 1.(2).2 ImmoWertA wird hingewiesen. Worauf sich die Wertermittlung bezieht, ist abhängig vom Einzelfall.</p>

Nicht marktgängige oder marktfähige Wertermittlungsobjekte	
Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>HLBS. E-Mail vom 18.08.2020</u> „[...] Eine Marktfähigkeit oder Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts ist nicht erforderlich.“ Der Sinn dieser Aussage in einem Abschnitt zur Definition des Anwendungsbereichs erschließt sich nicht. Es macht gerade in der Regel keinen Sinn, alle vorgegebenen Bewertungsschritte für nicht marktgängige Objekte anzuwenden.</p> <p><u>Frau Viebrok-Hörmann. E-Mail vom 19.08.2020</u> Ebenfalls unklar sind Begriffe wie Marktgängigkeit oder Marktfähigkeit, die im Grunde überflüssig sind, da lt. Definition des Verkehrswertes Objekte, die nicht • im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt werden, außerhalb der normalen Immobilienbewertung nach BauGB stehen.</p> <p><u>Frau Schöffel. E-Mail vom 20.08.2020</u></p>	<p>Die bisherige ImmoWertV 2010 war nach ihrem § 1 Absatz 2 Satz 1 Variante 1 ImmoWertV 2010 auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend anwendbar. Damit sind nicht marktfähige und nicht marktgängige Objekte gemeint gewesen (BR-Drs. 171/10, S. 34). Nunmehr soll die Verordnung auf solche Wertermittlungsobjekte grundsätzlich unmittelbar anwendbar sein: So enthält die neue Verordnung in § 47 allgemeine Grundsätze für die Wertermittlung bei Rechten und Belastungen, die in der Regel, wie z. B. der Nießbrauch und das Wohnungsrecht, nicht isoliert handelbar sind. Zudem werden auch bleibende Gemeinbedarfsflächen von der Verordnung erfasst (§ 44 Nummer 1). Dies soll ausdrücklich klargestellt werden. Die entsprechende Formulierung wird jedoch in § 1 Absatz 1 überführt.</p> <p>Nähere Ausführungen zu den Begrifflichkeiten finden sich in Nummer 1.(1).2 ImmoWertA. Nummer 1.(1).3 sieht ergänzend vor, dass der Wert, soweit die Regelungen der ImmoWertV nicht unmittelbar angewendet werden können, unter entsprechender Anwendung der Grundsätze der ImmoWertV auf</p>

Nicht marktgängige oder marktfähige Wertermittlungsobjekte

Der letzte Satz „Eine Marktfähigkeit oder Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts ist nicht erforderlich“ ist bedingungslos zu streichen!!!

Dieser Satz führt dazu, dass die Verkehrswertdefinition ad absurdum geführt wird. Nachdem die ImmoWertV eine Ausführungsverordnung zum BauGB darstellt, widerspricht dieser Satz dem § 194 BauGB und damit dem Verkehrswertbegriff; im Übrigen u.a. auch bereits dem §1 Abs. 1, wo es heißt „... ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte ... anzuwenden.“

BVS. E-Mail vom 20.08.2020

Die Begriffe „Marktfähigkeit“ und „Marktgängigkeit“ sind nicht definiert und erschließen sich nicht unbedingt.

Die Definition des Verkehrswertes sieht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr vor, was fehlende Marktfähigkeit bzw. -gängigkeit ausschließt

BVS-LV Niedersachsen-Bremen. E-Mail vom 20.08.2020

Ebenfalls unklar sind Begriffe wie Marktgängigkeit oder Marktfähigkeit, die im Grunde überflüssig sind, da lt. Definition des Verkehrswertes Objekte, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt werden, außerhalb der normalen Immobilienbewertung nach BauGB stehen.

BAK. E-Mail vom 21.08.2020

Der relevante Satz lautet „Eine Marktfähigkeit oder Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts ist nicht erforderlich.“ Dies widerspricht unseres Erachtens der Definition des Marktwertes: Die ImmoWertV ist in Folge des § 199 BauGB, die Ausführungsverordnung u. a. zum § 194 BauGB. Eine Nicht-Marktgängigkeit / -fähigkeit schließt nach unserem Verständnis den Ausweis eines Marktwertes aus. Insofern kann zwar die ImmoWertV ein solches Bewertungsobjekt als Wertermittlungsobjekt ansehen, es kann nur keine Bewertung daraus erfolgen.

BDGS. E-Mail vom 21.08.2020

„Eine Marktfähigkeit oder Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts ist nicht erforderlich.“

Die Formulierung ist unglücklich und sollte gestrichen werden. Natürlich muss eine „Marktfähigkeit“ vorliegen - wie sollte sonst die Anforderung der Verkehrswertdefinition „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ erfüllt werden können.

Lediglich der Umstand, dass bestimmte Immobilienarten zum Stichtag nicht gehandelt werden, hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Mit anderen Worten: Es gibt natürlich einen Verkehrswert von Hotels, auch wenn z.B. bedingt durch COVID-19 aktuell Hotels am Standort nicht zu veräußern sind.

BDVI. E-Mail vom 21.08.2020

Letzter Satz ist missverständlich und gefährlich. Man könnte verstehen, dass auf Basis dieser Verordnung gar kein Marktwert ermittelt werden kann oder gar muss. Es ist

Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile zu ermitteln ist.

Nicht marktgängige oder marktfähige Wertermittlungsobjekte

gemeint, dass diese Verordnung auch auf nicht marktfähige oder marktgängige Grundstücke anzuwenden ist. Das sollte man dann auch so schreiben, z.B. durch Übernahme der Formulierung der alten ImmoWertV.

BlngK. E-Mail vom 21.08.2020

Bei den Anwendern der ImmoWertV in der Praxis stößt der letzte Satz des § 1 Abs. 2, wonach eine Marktfähigkeit oder Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts nicht erforderlich ist, auf Missverständnisse. Der Regelungsgehalt dieses Satzes ergibt sich erst aus der Verordnungsbegründung, wonach damit klargestellt werden soll, dass Gegenstand der Wertermittlung auch Wertermittlungsobjekte sein können, die nicht marktgängig oder nicht marktfähig sind.

Um dem Gebot der hinreichenden Bestimmtheit des Verordnungstextes Rechnung zu tragen wäre es sachgerecht und auch erforderlich, die Begründung zu § 1 Abs. 2 direkt in den Verordnungstext zu übernehmen.

DVW. E-Mail vom 21.08.2020

Der letzte Satz in Abs. 2 („Eine Marktgängigkeit...“) bezieht sich ausschließlich auf Rechte an grundstückgleichen Rechten und Rechten an Grundstücken und Belastungen. Insoweit sollte dieser Satz als Satz 2 in Ziffer 2. Folgen. Ziffer 2. hieße dann:

„2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen. Die Marktfähigkeit des Wertermittlungsobjekts muss in diesem Fall nicht gegeben sein. Eine Marktfähigkeit oder Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts ist nicht erforderlich.“

Herr Hintz. E-Mail vom 21.08.2020

Der abschließende Satz lautet: „Eine Marktfähigkeit oder Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts ist nicht erforderlich.“ Dieser Satz sollte ersatzlos gestrichen werden. Durch die vorgehende Formulierung wird bereits hinreichend deutlich, dass die ImmoWertV auch für die Bewertung grundstücksbezogener Rechte und Belastungen anzuwenden ist. Der v.g. Satz kann im Zusammenhang mit der Bewertung grundstücksgleicher Rechte leicht missverstanden werden. Z.B. ist ein Erbbaurecht mit einer Restlaufzeit von lediglich 5 Jahren nicht marktgängig und ein Verkehrswert kann im Einzelfall ohne ergänzende Maßgaben (z.B. durch das Gericht) nicht ermittelt werden.

Sprengnetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020

Die Klarstellung, dass Gegenstand der Wertermittlung auch Wertermittlungsobjekte sein können, die nicht marktgängig oder marktfähig seien, kann aus unserer Sicht ersatzlos wegfallen. Der Sachverhalt wird bereits durch die Formulierung davor deutlich.

Vorschlag: Der Satz „Eine Marktfähigkeit oder Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts ist nicht erforderlich.“ Sollte gestrichen werden.

Nicht marktgängige oder marktfähige Wertermittlungsobjekte	
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Es besteht ein struktureller Unterschied zwischen einem „inaktiven Markt“ (kein/kaum Marktgeschehen) für grundsätzlich marktfähige und marktgängige Wertermittlungsobjekte und einer entsprechenden Anwendung der ImmoWertV (s. §1 (2) S.1 ImmoWertV 2010 in diesem Fall und einer andererseits grundsätzlich fehlenden Verkehrsfähigkeit eines (Verkehrs)Wertermittlungsobjektes. Für diese Gegenstände können Bedarfswerte aber keine Verkehrswerte ermittelt werden. Es sollte deshalb an der bisherigen Formulierung festgehalten werden.</p>	

Sonstiges	
Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Es sollte der Plural verwendet werden „Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind“</p>	Wird übernommen.

§ 2 Absatz 1

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Prof. Freise. E-Mail vom 18.08.2020</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • In Satz 1 nach Qualitätsstichtag einfügen: „oder nach sonstigen Gegebenheiten“ • neuen Absatz 6 anfügen: „(6) Sonstige Gegebenheiten können sich nach Vorgabe oder Rechtslage ergeben.“ • und § 11 ergänzen <p>Begründung: Der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand ggf. nicht durch den Qualitätsstichtag bestimmt, Beispiele: ohne Aussicht auf bzw. nach Durchführung der Sanierung, mit bzw. ohne bestimmte Zustandsmerkmale nach Auftrag oder nach rechtlichen Gegebenheiten. Dem Missverständnis, dass es immer einen Qualitätsstichtag gibt, ist zu begegnen.</p>	§ 2 Satz 1 ImmoWertV 2010 soll unverändert übernommen werden. In § 40 Absatz 4 wird zur Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung auf die Maßgeblichkeit des § 154 Absatz 2 BauGB hingewiesen.
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Aufnahme eines strikten Stichtagsprinzips wie es z.B. bei Fragen des Stichtags zur Erbschaftsteuer oder bei Todesfällen, bei der Bilanzierung oder beim Mietrecht gelten. Es gibt keinen Grund, bei der Immobilienbewertung vom Stichtagsprinzip der Rechtsprechung und der Gesetzgebung abzuweichen. Begründung:</p>	In § 9 Absatz 1 wird ausdrücklich aufgenommen, dass Kaufpreise und andere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten aktuell im Hinblick auf den Wertermittlungsstichtag sein müssen. Darüber hinaus sind künftige Änderungen des Grundstückszustands nach § 11 Absatz 1 nur dann bei der Wertermittlung zu berücksichtigen,

<p>Es fehlt an einem sehr deutlichen Hinweis zum Stichtagsprinzip. In der Rechtsprechung, insbesondere von Finanzgerichten und Amtsgerichten, wird immer häufiger eine Wertermittlung außerhalb des Stichtagsprinzips gefordert und in Urteilen bis zum BFH für richtig gehalten. Besonders betroffen ist das Vergleichswertverfahren, bei dem gefordert wird, dass auch Kaufpreise weit nach dem Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen sind, um einen „richtigen“ Mittelwert bilden zu können. Ein anderer Aspekt ist die Verwendung von Erkenntnissen aus Grundstücksmarktberichten oder wesentlichen Daten der Grundstücksbewertung, die für einen Zeitraum vor dem Stichtag ermittelt wurden, aber am Stichtag noch nicht beschlossen oder publiziert wurden. Gleiches gilt auch für Bodenrichtwerte, die mit bis zu einjähriger Verspätung von den Gutachterausschüssen veröffentlicht werden.</p>	<p>wenn sie am maßgeblichen Stichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.</p>
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Auch wenn nach der Begründung keine inhaltlichen Änderungen beabsichtigt sind, umfasst der Wortlaut auch Änderungen bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse. Es droht insoweit ein Einfallstor für prognostische Annahmen aller Art, die der Verkehrswertermittlung strukturell fremd sind, auch wenn dies nach §11-E nicht erwünscht sein sollte. §2 S.2 ImmoWertV 2010 erfasst allein aufgrund konkreter Tatsachen absehbare künftige Entwicklungen des Objektes und Standortes während §2 (1)-E auch Änderungen an den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mitumfasst. Derartige Änderungsannahmen fließen in die Erwartungshaltung der Marktteilnehmer ein und sind im Ertragswertverfahren (anders im DCF) allein über die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und marktübliche Erträge wertrelevant. Es sollte deshalb an der bisherigen Formulierung festgehalten werden</p>	<p>Der überarbeitete § 2 Absatz 1 Satz 2 bezieht sich nur auf den Grundstückszustand. Dies gilt auch für § 11.</p>

§ 2 Absatz 2

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Streichung der „allgemeinen Wertverhältnisse“ und einfach als Beispiele „insbesondere“ einige Merkmale auflisten (siehe ImmoWertV) Begründung: Es ist nicht erforderlich den Begriff der „allgemeinen Wertverhältnisse“ aufzunehmen und zu definieren. Dieser sehr unbestimmte Begriff wird hier mit anderen unbestimmten Begriffen erläutert, was nicht hilfreich ist.</p>	<p>Die Definition der allgemeinen Wertverhältnisse war unverändert bereits in § 3 Absatz 2 ImmoWertV 2010 enthalten.</p>
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Soll diese Vorschrift nur für die Wertermittlung von Grundstücken oder auch grundstücksgleichen Rechten gelten? Mit Blick auf die Bezeichnung der ImmoWertV sollte ggf. einheitlich als Oberbegriff von „Immobilien“ und „Immobilienmarkt“ gesprochen werden. Dies entspricht auch mehr der Sprache des Marktes.</p>	<p>Der Grundstücksmarkt im Sinne dieser Vorschrift erfasst auch grundstücksgleiche Rechte. Im Übrigen wird auf die Einschätzung des BMI zur Bezeichnung der Verordnung (s. o.) verwiesen.</p>

<p>Entgegen der Begründung wird weiterhin der Begriff „bestimmen“ anstelle „richten“ verwendet.</p>	
<p>DVW, E-Mail vom 21.08.2020 Gewöhnlicher Geschäftsverkehr und ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</p> <p>Es wird angeregt, die Begriffe „gewöhnlicher Geschäftsverkehr“ und „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ in der Verordnung zu konkretisieren und dazu bereits in § 2 (Grundlagen der Wertermittlung) einen Absatz 3 in die Verordnung einzufügen. Die o. g. Begriffe werden zwar in § 194 BauGB („Verkehrswert“) herangezogen, eindeutig definiert werden sie jedoch nicht. Gleichwohl spielen sie im Zusammenhang mit der Grundstückswertermittlung eine ausgesprochen bedeutsame Rolle. In dem Entwurf der ImmoWertV 2021 werden in Bezug auf die o. g. Begriffe unterschiedliche Formulierungen zur Beschreibung gleicher Sachverhalte verwendet. Die betreffenden Sachverhalte können in zwei Kategorien aufgeteilt werden:</p> <p style="padding-left: 40px;">a) Es handelt sich um ungewöhnliches Marktverhalten bei Betrachtung der Objektwerte wie z. B. Kaufpreis, Liegenschaftszinssatz, Sachwert etc. (z. B. von dem mittleren Wert stark abweichende Preise).</p> <p style="padding-left: 40px;">b) Es handelt sich um ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse der an der Transaktion Beteiligten (z. B. Verkäufe unter Verwandten, Eigentumsübergänge bei Zwangsmaßnahmen oder Ankäufe von kleineren Nachbarflächen).</p> <p>Daher wird angeregt, bereits unter dem § 2 „Grundlagen der Wertermittlung“ eine Definition dieser Begriffe einzuführen und damit zum Beispiel die Regelung in § 9 Abs. 3 vorzuziehen. Sie könnte wie folgt lauten:</p> <p><i>„(3) Gewöhnlicher Geschäftsverkehr liegt grundsätzlich dann vor, wenn Kaufpreise, Erträge oder andere Daten nicht erheblich von denen in vergleichbaren Fällen abweichen, nachhaltig erzielbar sind und nicht einer besonderen, zeitlich begrenzten wirtschaftlichen Lage oder einem besonderen individuellen Interesse entsprechen.“</i></p> <p><i>Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse liegen grundsätzlich dann vor, wenn ein zu veräußerndes Grundstück auf dem freien Grundstücksmarkt nicht für jedermann uneingeschränkt zugänglich ist.“</i></p> <p>Die Formulierungen in einer erheblichen Anzahl folgender Paragraphen der Vorschrift müssten dann allerdings vor dem Hintergrund dieser Einfügung angepasst werden. Insgesamt würde dies jedoch zu einer eindeutigeren und den § 194 BauGB erläuternden Vorschrift führen.</p> <p>Es sind z. B.:</p> <p>§ 5 Abs. 3 Weitere Grundstücksmerkmale <i>Die Ertragsverhältnisse ergeben sich aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen erzielten und aus den marktüblich erzielbaren</i></p>	<p>Gerade aufgrund der großen Bedeutung des Begriffs „gewöhnlicher Geschäftsverkehr“ besteht bei Schaffung einer Legaldefinition die Gefahr, dass sie Auslegungsprobleme mit sich bringt, die bisher nicht bestanden. Aus demselben Grund soll es im Wesentlichen unverändert bei der bisherigen Regelung zu ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen bleiben.</p>

<p>Erträgen, soweit sie dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.</p> <p>§ 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren Mit Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren sollen die Verhältnisse des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.</p>	
<p>Herr Junge, E-Mail vom 04.09.2020 Gewöhnlicher Geschäftsverkehr Der Begriff des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und weitere damit zusammenhängende Begriffe werden in dem Entwurf nicht immer konsistent und sachlogisch verwendet. Einzelheiten und die sich daraus ergebenden Vorschläge sind im Anhang ausgeführt. [Von der Wiedergabe des Anhangs wird an dieser Stelle abgesehen.]</p>	<p>An der Begrifflichkeit der bisherigen ImmoWertV 2010 und der Richtlinien soll weitestgehend festgehalten werden.</p>

§ 2 Absatz 3

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Prof. Dr.-Ing. Lützkendorf: E-Mail vom 06.08.20 Zu Nrn, 1-10: Es wird vorgeschlagen, künftig bei der Beurteilung von Lagemerkmalen (1) die Lage hinsichtlich von innerstädtischen Wärmeinseln und (2) die Lage hinsichtlich der Naturgefahren und Folgen des Klimawandels unter Nutzung von Risikokarten und des Hilfsmittels ImmoRisk zusätzlich zu berücksichtigen. Weitere Hinweise siehe Anlage 2. Es wird vorgeschlagen, bei der Berücksichtigung der Grundstückssituation und der Bodenbeschaffenheit künftig Möglichkeiten der Gewinnung/Produktion erneuerbarer Energie bzw. der Regenwasserversickerung zu berücksichtigen. Zu Nr. 11: Es wird vorgeschlagen, die Art der Erfassung, Beschreibung und Berücksichtigung von Eigenschaften wie (1) Bauweise, (2) energetische Eigenschaften und (3) Barrierefreiheit genauer zu beschreiben und entsprechende Anwendungshinweise zu geben. Insbesondere sollten „energetische Eigenschaften“ definiert und auf den Energieausweis verwiesen werden, bei der Barrierefreiheit ist zu klären, ob es sich um einen barrierefreien Zugang zum Grundstück, zum Gebäude, zum Geschoss, zur Wohnung/zum Nutzungsbereich sowie um einen barrierefreien Nutzungsbereich an sich handelt. Eine Orientierung an „Ready“ wird empfohlen. Ein Herausheben von Eigenschaften wie die „energetischen Eigenschaften“ und die „Barrierefreiheit“ erscheint willkürlich. Warum gerade diese und nicht z.B. Umwelt- und</p>	<p>Die Aufzählung der Grundstücksmerkmale in § 2 Absatz 3 Satz 2 ist nicht abschließend. Bei der Wertermittlung sind nur die Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, die einen Werteeinfluss haben (§ 8 Absatz 1). In der Aufzählung des § 2 Absatz 3 werden solche Grundstücksmerkmale benannt, bei denen in der Praxis vielfach ein Werteeinfluss besteht. Eine Betonung spezieller Aspekte des Klimaschutzes und des Klimawandels mit Ziel, wünschenswerte Entwicklung etwa beim Neubau anzustoßen, ist nicht Aufgabe der ImmoWertV.</p> <p>Die energetischen Eigenschaften, deren Nennung sich insbesondere aus den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes erklärt, waren bereits in § 6 Absatz 5 ImmoWertV 2010 als Grundstücksmerkmal benannt. Die Aufnahme der Barrierefreiheit erklärt sich aus den Vorgaben der jeweiligen Landesbauordnung (vgl. § 50 der Musterbauordnung). Einzelheiten zur Berücksichtigung von Grundstücksmerkmalen, einschließlich der energetischen Eigenschaften und der Barrierefreiheit, können der Praxis überlassen bleiben.</p>

Gesundheitsverträglichkeit verwendeter Bauprodukte (risikorelevant) oder thermischer Komfort im Winter und Sommer (mit hohem Einfluss z.B. auf den Wohnwert)?

HypZert: E-Mail vom 20.08.2020

HypZert begrüßt, dass in den Grundstücksmerkmalen auch die energetischen Eigenschaften der baulichen Anlagen benannt werden. Vor dem Hintergrund der stetig wachsenden Bedeutung der Thematik Nachhaltigkeit/ Energieeffizienz betrachten wir auch eine Auseinandersetzung mit energetischen Merkmalen der baulichen Anlagen im Rahmen der Wertermittlung als unabdingbar. Neben der grundsätzlich wachsenden Bedeutung dieser Thematik ist im kreditwirtschaftlichen Kontext auch eine verstärkte Integration von Anforderungen in die Bankenregulatorik zu beobachten. Hierzu zählt bspw. die Kategorisierung von Immobilien hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit/ Energieeffizienz oder auch die Beurteilung von Risiken sowie der Werthaltigkeit einer Immobilie im Hinblick auf ihre energetischen Eigenschaften.

Es stellt sich die Frage, ob dieser Entwicklung im Rahmen der Novellierung des Wertermittlungsrechtes noch stärker Rechnung getragen werden sollte, als die bloße Benennung in § 2 Abs. 3 Nr. 1 1 d) ImmoWertV 2021. So bilden beispielsweise die Beschreibungen der Gebäudestandards im Rahmen der NHKs diesen Aspekt nur unzureichend ab.

Für die Beurteilung der Energieeffizienz einer Immobilie bedarf es Daten, die ggf. durch eine entsprechende Berücksichtigung im Verordnungstext im Rahmen der Wertermittlung eingefordert werden und somit für Kategorisierungen des Gebäudebestandes, Risikoanalysen oder auch die Diskussion eventueller Werteeinflüsse zur Verfügung ständen.

Beispielhaft seien an dieser Stelle internationale Standardsetzer im Wertermittlungsbereich wie RICS und TEGoVA genannt, die diese Thematik in ihren Wertermittlungsstandards bereits seit einigen Jahren implementiert haben.

vdp. E-Mail vom 20.08.2020

Wir begrüßen, dass in den Grundstücksmerkmalen auch die energetischen Eigenschaften der baulichen Anlagen benannt werden. Vor dem Hintergrund der stetig wachsenden Bedeutung der Thematik Nachhaltigkeit/Energieeffizienz betrachten wir auch eine Auseinandersetzung mit energetischen Merkmalen der baulichen Anlagen im Rahmen der Wertermittlung als unabdingbar. Neben der grundsätzlich wachsenden Bedeutung dieser Thematik ist im kreditwirtschaftlichen Kontext auch eine verstärkte Integration von Anforderungen in die Bankenregulatorik zu beobachten. Hierzu zählt bspw. die Kategorisierung von Immobilien hinsichtlich ihrer

Nachhaltigkeit/Energieeffizienz oder auch die Beurteilung von Risiken sowie der Werthaltigkeit einer Immobilie im Hinblick auf ihre energetischen Eigenschaften.

Es stellt sich die Frage, ob dieser Entwicklung im Rahmen der Novellierung des Wertermittlungsrechtes noch stärker Rechnung getragen werden sollte, als die bloße Benennung in § 2 Abs. 3 Nr. 11 d) ImmoWertV2021. So bilden beispielsweise auch die Beschreibungen der Gebäudestandards im Rahmen der NHKs diesen Aspekt nur unzureichend ab.

Für die Beurteilung der Energieeffizienz einer Immobilie bedarf es Daten, die ggf. durch eine entsprechende Berücksichtigung im Verordnungstext im Rahmen der

<p>Wertermittlung eingefordert werden und somit für Kategorisierungen des Gebäudebestandes, Risikoanalysen oder auch die Diskussion evtl. Werteeinflüsse zur Verfügung ständen.</p> <p>Beispielhaft seien an dieser Stelle internationale Standardsetzer im Wertermittlungsbereich wie RICS und TEGoVA genannt, die diese Thematik in ihren Wertermittlungsstandards bereits seit einigen Jahren implementiert haben.</p> <p>.</p> <p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u></p> <p>1. Ergänze Nr. 9 um „und die Topografie“. Begründung: wesentlicher Werteeinfluss z.B. von Hanglagen.</p> <p>2. Ergänze Nr. 10 um „und die Bodenschätze“. Begründung: wesentlicher Werteeinfluss. Siehe auch § 8 Abs. 3 Nr. 6.</p>	
<p><u>GdW. E-Mail vom 11.08.20</u></p> <p>Weiterhin schlagen wir vor, in den Katalog der Grundstücksmerkmale auch die Nutzungsart "Grundstücke mit Sozialbindung" aufzunehmen, um die Preisbildung von Bodenwerten in sozial gemischten Quartieren zu berücksichtigen.</p> <p>Wir regen an, in die novellierte ImmoWertV in den Katalog der Grundstücksmerkmale auch die Nutzungsart "Grundstücke mit Sozialbindung" aufzunehmen, um die Preisbildung von Bodenwerten in sozial gemischten Quartieren zu berücksichtigen.</p> <p>Begründung: In ihrer Expertise zur Berücksichtigung des Werteeinflusses von Miet- und Belegungsbindungen im Rahmen des Unterarbeitskreises "Wertermittlung und bezahlbarer Wohnraum" der Baulandkommission kommen die Bearbeiter Peter Ache, Prof. Kötter, Prof. Löhr zu folgenden Handlungsempfehlungen. "Inzwischen hat sich ein entsprechender Teilmarkt für Grundstücke des Wohnungsbaus mit Miet- und Belegungsbindungen herausgebildet. Dieser erfährt nunmehr aufgrund der in einigen Regionen stark gestiegenen Boden- und Mietpreise erhöhte Aufmerksamkeit. Um Auswertungen zum Werteeinfluss von Miet- und Belegungsbindungen auf den Bodenwert in diesem speziellen Teilmarkt vorzunehmen, müssen eine hinreichende Anzahl auswertbarer Kauffälle vorliegen. Aufgrund der in den Kaufpreissammlungen erfassten Merkmale bei den Gutachterausschüssen dürften bislang die notwendigen Informationen allenfalls bruchstückhaft vorliegen. Im Hinblick auf die städtebaulich angestrebten sozial gemischten Quartiere werden in der Praxis künftig Bodenrichtwertzonen auszuweisen sein mit Grundstücken mit und ohne Sozialbindung. Die Problematik könnte durch die Ableitung von Umrechnungskoeffizienten durch die Gutachterausschüsse aufgefangen werden. Dadurch lassen sich Bodenwerte für einzelne Grundstücke mit einer Sozialbindung als wertbestimmendes Grundstücksmerkmal sachgerecht ermitteln." Die Berücksichtigung einer Nutzungsart "Grundstücke mit Sozialbindung" würde auch den Kommunen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus weiterhelfen, bei denen nach kommunalen Haushaltsrechts Grundstücke nicht unter dem Marktwert verkauft werden dürfen.</p>	<p>Sozialbindungen gehören zu den grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen, die als Grundstücksmerkmal in § 2 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 benannt sind. In Anlage 4 Nummer I wird der Soziale Mietwohnungsbau ausdrücklich als Ergänzung zur Art der Nutzung im Rahmen der Bodenrichtwertermittlung benannt. In Nummer 46.(2).5 ImmoWertA wird empfohlen, dass die Gutachterausschüsse Kaufpreise und sonstige Daten für entsprechende Objekte systematisch erfassen und in der Kaufpreissammlung differenziert kennzeichnen. Dies gilt insbesondere für Mietwohnraum, der gefördert ist oder aus sonstigen Gründen zu preisgedämpften Mieten anzubieten ist. Darüber hinaus kann der soziale Mietwohnungsbau als Ergänzung zur Art der Nutzung ausdrücklich auch bei der Bodenrichtwertermittlung berücksichtigt werden (Anlage 4 Nummer I).</p> <p>Im Hinblick auf die Empfehlung der Baulandkommission, Verfahrensweisen zur einheitlichen Ermittlung des Werteeinflusses von Miet- und Belegungsbindungen auf Grundstücken mit gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum zu entwickeln, wird darauf hingewiesen, dass der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) auf Veranlassung des BMI eine Projektgruppe unter Beteiligung des BMI eingesetzt. Derzeit werden die Informationen zu Förderungen und Sozialbindungen erhoben. Der AK OGA wird sie mit den bei den Gutachterausschüssen vorhandenen Daten zusammenführen, um auf dieser Basis die bestehenden Auswirkungen von Sozialbindungen auf den Verkehrswert zu ermitteln. Auf dieser Grundlage können ggf. allgemeine Verfahrensweisen zur Berücksichtigung von Sozialbindungen bei der Wertermittlung entwickelt werden.</p>

<p><u>DMB. E-Mail vom 21.08.2020</u> Daher fordert der DMB im Rahmen der Novellierung der ImmoWertV, dass Grundstücke mit Sozialbindung in den Katalog der Grundstücksmerkmale aufgenommen werden.</p>	
<p><u>Herr Schaar. E-Mail vom 16.08.2020</u> a) sollten als letztes Merkmal (Nr. 12 neu) genannt werden. Die übrigen Merkmale erhalten eine jeweils um eins verminderte Ziffer. <u>Begründung</u> Grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale erst am Ende der Wertermittlungsverfahren behandelt. Daher ist es m.E. sinnvoll, diese am Ende der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale zu nennen.</p> <p>b) Nr. 11: im weiteren Verordnungstext und in den Anwendungshinweisen wird in aller Regel zutreffend der Plural „bauliche Anlagen“ verwendet, z.B. in § 28. Dieser Plural sollte auch hier verwendet werden. Zum einen wird dieser Begriff dann durchgängig gebraucht (semantische Kontinuität). Zum anderen ist der Singular nicht zielführend, da sich auf einem bebauten Grundstück auch mehrere bauliche Anlagen befinden können.</p>	<p>Wird übernommen.</p>
<p><u>HLBS. E-Mail vom 18.08.2020</u> Es ist ein Widerspruch, wenn hier als Grundstücksmerkmal für bebaute Gebäude die Gesamtnutzungsdauer aufgezählt wird und dann in Anlage 2 eine Gesamtnutzungsdauer festgeschrieben wird! Als wichtiges Grundstücksmerkmal im landwirtschaftlichen Bereich sollten auch immissionsschutzrechtliche Genehmigungen angeführt werden.</p> <p><u>BDVI. E-Mail vom 21.08.2020</u> Abs. 3 Nr. 10, 11 f: Nur Alter und baulicher Zustand sind Merkmale einer Immobilie, GND und RND ergeben sich daraus durch sachverständige Ableitung (ggf. mit Hilfe von Modellen).</p>	<p>Bei der Gesamt- und Restnutzungsdauer handelt es sich in der Tat um Modellgrößen. Aufgrund des Sachzusammenhangs zu den Grundstücksmerkmalen Baujahr und Alter erscheint jedoch eine Regelung im Sachzusammenhang mit den Grundstücksmerkmalen sachgerecht (vgl. auch Begründung zu § 4 Absatz 1).</p>
<p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u> In Ziff. 11 c) ist „die Größe der baulichen Anlage“ genannt. Dieser Begriff ist unbestimmt und trägt daher nicht zur bundesweiten Vereinheitlichung der Immobilienwertermittlung bei. Es wird vorgeschlagen, die Angabe zu Erfassung der Größe der Bebauung eines Grundstückes zu konkretisieren. Dazu könnte eine Mindestangabe dienen, die auch in die Kaufpreissammlungen vergleichsweise einfach aus dem Liegenschaftskataster zu übertragen wäre und damit für eine Vielzahl von Kauffällen eine bundesweit einheitliche Größenbemessung der betreffenden Objekte darstellen könnte. Es wird folgende Formulierung angeregt: c) die Größe der baulichen Anlage, mindestens nach der Gebäudegrundfläche und Anzahl der Vollgeschosse des Hautgebäudes.</p>	<p>Welche Grundstücksmerkmale für die Beschreibung des Wertermittlungsobjekts notwendig sind, ist im Einzelfall zu entscheiden. Deshalb sollten keine Mindestvorgaben gemacht werden.</p>

<p><u>Sprengnetter GmbH, E-Mail vom 21.08.2020</u> Die sich durch eine Bebauung ergebenden wesentlichen Grundstücksmerkmale regelt Nr. 11 der Aufzählung. Demnach zählt die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung zu den unter Nr. 11 genannten Merkmalen. Unter Nr. 2 müsste auf die Art und das Maß der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzung abgestellt werden (so, wie in Nr. 2.2 a) ImmoWertA vorgesehen). Zu den wesentlichen Grundstücksmerkmalen zählen auch die Vermietbarkeit, Verwertbarkeit und Drittverwendungsfähigkeit des zu bewertenden Objekts. Die Aufzählung sollte diesbezüglich ergänzt werden. Vorschlag: „...2. die Art und das Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung...“</p>	<p>Der Vorschlag zu § 2 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 wird übernommen.</p>

§ 2 Absatz 4

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Hintz, E-Mail vom 21.08.2020</u> Abs. (4) [Wertermittlungsstichtag] ist nicht hinreichend eindeutig formuliert. Hier sollte die Definition analog zu Abs. (5) [Qualitätsstichtag] erfolgen; Formulierungsvorschlag: „Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die für die Wertermittlung maßgeblichen allgemeinen Wertverhältnisse beziehen. Nicht maßgeblich sind der Zeitpunkt der Durchführung der Wertermittlung und der Zeitpunkt der Ableitung bzw. Veröffentlichung der verwendeten Daten, sondern ausschließlich deren Bezug zu den allgemeinen Wertverhältnissen des Wertermittlungsstichtags.“ Der Formulierungsvorschlag korrespondiert auch wesentlich besser mit § 9 (1) [Aktualität und Herkunft der Daten]. Beispiel: Wertermittlungsstichtag ist der 01.09.2018. Der zuständige Gutachterausschuss hat am 15.03.2019 seinen „Marktbericht 2019“ veröffentlicht, in dem er Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren enthalten sind, die aus Kaufpreisen der Jahre 2017 und 2018 abgeleitet wurden. Der o.g. Formulierungsvorschlag macht deutlich, dass dieser erst nach dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Grundstücksmarktbericht dennoch anzuwenden ist. Denn es geht in einem Gutachten nicht darum, dazulegen, wie ein Sachverständiger am Wertermittlungsstichtag den Verkehrswert ermitteln konnte. Sondern es geht ausschließlich darum, den Verkehrswert im Sinne des erzielbaren marktüblichen Preises zu ermitteln. Würde man anderslautenden Meinungen folgen, müsste man den Marktbericht 2017 verwenden, der auf Kaufpreisen der Jahre 2015/2016 basiert. Der Verkehrswert zum 01.09.2018 würde damit deutlich verfehlt.</p>	<p>§ 2 Absatz 4 wird präziser formuliert.</p>

Sprengnetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020

Der Wertermittlungstichtag sollte eindeutiger formuliert werden (ähnlich wie der Qualitätsstichtag). Die Beibehaltung der bisherigen Formulierung ist irreführend. Vorschlag: „Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die für die Wertermittlung maßgeblichen allgemeinen Wertverhältnisse beziehen.“ In den ImmoWertA könnte diese Definition dann ggf. noch weiter konkretisiert werden.

§ 3

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>GAA LK Nürnberger Land. E-Mail vom 30.07.2020</u> Eine Wiedereinführung des Entwicklungszustands „begünstigtes Agrarland“ (entsprechend § 4 Abs. 1, Satz 2 WertV bzw. 3.(1).1 ImmoWertA) wäre hilfreich und aus unserer Sicht marktgerecht. Die getrennte Erfassung von begünstigtem Agrarland ist zur Abgrenzung vom Entwicklungszustand als Flächen der „reinen“ Land- und Forstwirtschaft bereits jetzt, unabhängig von der Definition in der ImmoWertV, für die Ableitung marktüblicher Bodenwerte erforderlich.</p> <p><u>LVS Bayern. E-Mail vom 15.08.2020</u> Die hier aufgeführten Entwicklungszustände reflektieren die Gesamtheit des Marktes nur unvollständig wieder. Die trifft insbesondere Abs. 1. Hier sollte die heute in weiten Bereichen längst marktprägende „außerlandwirtschaftliche“ und „außerforstwirtschaftliche Nutzung“, die mittlerweile in vielfältigen Formen Anwendung findet, mit eingeführt werden. Die im allgemeinen Sprachgebrauch als „begünstigtes Agrarland“ bezeichnete Qualität war bereits in § 4 Abs. 1, Pkt. 2 in der WertV 88 eingeführt und äußerst hilfreich.</p> <p><u>Frau Kirschner. E-Mail vom 23.07.20</u> Es gibt ein Marktsegment das früher als „begünstigtes Agrarland“ bezeichnet wurde. Im Kommentar Kleiber wird es aktuell als „spekulatives Bauerwartungsland“ bezeichnet. Spekulativ Fläche Die Rechtsprechung anerkennt, dass es zwischen Bauerwartungsland und reinen Ackerlandflächen eine Zwischenstufe gibt, siehe Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, Seite 673, 6. Auflage. Die Gerichte bezeichnen diese Qualitätsstufe teils als Spekulationsland und billigen diesem nach dem gesunden Grundstücksverkehr eine höhere Wertigkeit als reinem Ackerland zu, z.B. das FG München, das in einem Urteil aus 2000 (13 K 2630/95) wie folgt entschieden hat: Ist bei einer Fläche, die im Flächennutzungsplan als WA dargestellt ist unklar, ob und wie viel Fläche bei einer künftigen Ausweisung von der Gemeinde an Flächenabtretungen gefordert werden, kann von einem niedrigen Schätzwert für Bauerwartungsland in Höhe von 15%/vollwertiges Bauland ausgegangen werden. Von spekulativer Bauerwartung geht der Gutachterausschuss xy idR aus, wenn Flächen mit der Hoffnung auf eine Weiterentwicklung gekauft werden. Ein Anhalt für</p>	<p>Bereits beim bisherigen § 5 Absatz 1 ImmoWertV 2010 hat man auf Grundlage der Empfehlungen des seinerzeit eingesetzten Sachverständigengremiums zur Überprüfung des Wertermittlungsrechts auf die Übernahme der Regelung des § 4 Absatz 1 Nummer 2 WertV 1988 zu außerlandwirtschaftlichen oder außerforstwirtschaftlichen Nutzungen verzichtet (vgl. hierzu BR-Drs. 171/10, S.40). Daran soll bei dieser Novellierung festgehalten werden. Auf Nummer 3.(1).1 ImmoWertA wird hingewiesen.</p> <p>Es handelt sich bei den Flächen die hier unter dem Begriff „Begünstigtes Agrarland“ zusammengefasst werden sollen, nicht um einen eigenen Entwicklungszustand, sondern um Einzelflächen oder Gebiete die einen vom „üblichen Wert“ für land- oder forstwirtschaftliche Flächen abweichenden Wert aufweisen, jedoch noch nicht unter den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“ eingeordnet werden können.</p>

<p>spekulative BE ist etwa eine entsprechende Aussage des Käufers, die Person des Käufers (Bauträger) oder z.B. eine notariell vereinbarte Nachzahlungspflicht für den Fall der Ausweisung als Bauland für einen längeren Zeitraum von z.B. 15 Jahren.</p> <p>Die Grenzen von</p> <ul style="list-style-type: none"> • ortsnahe landwirtschaftliche Fläche zu • spekulativer Bauerwartung ohne sachlich und zeitlich greifbare <p>Tatsachen für die Weiterentwicklung zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauerwartungsland mit sachlich und zeitlich greifbarer <p>Weiterentwicklung sind fließend.</p>	
<p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <p>Der Abs. 1 beschreibt den Entwicklungszustand von Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Der Zusatz „wirtschaft“ legt nahe, dass es sich hier um Flächen handelt, die ausschließlich einer wirtschaftlichen – also auf Gewinn abzielenden Nutzung dienen. Flächen, die keiner wirtschaftlichen Nutzung dienen können (Flächen mit keiner oder geringer Ertragsfähigkeit oder starken rechtlichen Einschränkungen) sind hier nicht erfasst. Gleiches gilt für Flächen, die im Außenbereich liegen jedoch außerland- oder forstwirtschaftlichen genutzt werden (s. auch ImmoWertA Ziff. 3.1 ff).</p> <p>Zur Klarstellung wird angeregt, einen weiteren Entwicklungszustand „Sonstige Flächen“ einzuführen. Dazu wird angeregt einen Abs. 5 wie folgt anzufügen.</p> <p>„(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die aufgrund ihrer rechtlichen und tatsächlichen Merkmale keinem der Entwicklungszustände nach Abs. 1 bis Abs. 4 zuzuordnen sind.“</p>	<p>Wird in der Sache übernommen.</p>
<p><u>Frau Lindner. E-Mail vom 19.07.20</u></p> <p>Absatz 2: Formulierungsvorschlag: Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf dem Stand der Bauleitplanung und auf die sonstige städtebauliche Entwicklung des Gebiets gründen.</p>	<p>Es soll an der bisherigen Formulierung festgehalten werden.</p>
<p><u>Herr Schaar. E-Mail vom 16.08.2020</u></p> <p>„Rohbauland sind Flächen, die zwar nach § 30 Absatz 1 und 2 sowie nach den §§ 33 und oder 34 des Baugesetzbuchs...“</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Die planungs- und baurechtliche Beurteilung einer Fläche kann nur nach <u>einem</u> dieser Paragraphen erfolgen. Daher sollte statt des Wortes „und“ (verbindend) das Wort „oder“ (Alternative aufzeigend) verwendet werden.</p> <p><u>Sprengnetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <p>In der Definition des Rohbaulands soll künftig der Bezug auf § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) entfallen, da je nach Fallgestaltung sonst auch der Außenbereich mit erfasst werden würde. Insbesondere wegen § 35 Abs. 2 (sonstige Vorhaben) und Abs. 6 (sog. Außenbereichssatzungen) BauGB kann Rohbauland aber auch im städtebaulichen Außenbereich gelegen sein. Daher sollte dies nicht</p>	<p>Die Verweiskette aus dem bisherigen § 5 Absatz 3 ImmoWertV 2010 soll jetzt unverändert übernommen werden.</p>

<p>grundsätzlich ausgeschlossen werden – zumal § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB gerade nicht im Außenbereich gelegen ist. Vielmehr sollte entweder § 35 BauGB mit aufgenommen werden oder alternativ die Aufzählung auf die wesentlichen Rechtsgrundlagen begrenzt werden. Zusammenfassung: Es sollte entweder § 35 mit aufgenommen werden oder auf die wesentlichen Rechtsgrundlagen beschränkt werden. Vorschlag: „(3) Rohbauland sind Flächen, die insbesondere nach § 30 Absätze 1 und 2 sowie nach den §§ 33 und 34 des Baugesetzbuchs ...“</p>	
---	--

Zu § 4

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BDVI. E-Mail vom 21.08.2020</u> Abs. 1 und 3: Die Bezeichnung „Qualitätsstichtag „ist hier nicht korrekt, da bei Abweichung von Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag je nach Aufgabenstellung auch der Wertermittlungsstichtag die Kenngröße zur Ermittlung des Alters sein kann. Hier ist die Bezeichnung „maßgeblicher Stichtag“ besser.</p>	<p>Wird übernommen.</p>

§ 4 Absatz 1

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Verweis auf § 29 BauGB Aus „Alter baulichen Anlage“ wird „Alter einer baulichen Anlage“. Verbindung zu landesrechtlichen Regelungen herstellen bzw. eindeutiger definieren (z.B. nach dem Verhalten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) Begründung: Der Begriff der baulichen Anlage ist nicht definiert. Das Alter sollte sich regelmäßig auf alle baulichen Anlagen beziehen und deswegen allgemein gelten. Die Verbindung von Baujahr und Fertigstellung ist nicht eindeutig. Viele Gebäude werden genutzt, bewohnt oder in Teilen davon und bleiben jahrelang nicht fertiggestellt. Da der Restnutzungsdauer zumindest in diesem Entwurf eine große Bedeutung zukommt, ist der Beginn der Laufzeit eindeutiger zu definieren.</p>	<p>In Absatz 1 heißt es nun: „einer baulichen Anlage“. Der Begriff „bauliche Anlage“ ist in demselben Sinne zu verstehen wie im Baugesetzbuch und fand auch in der bisherigen ImmoWertV 2010 Anwendung. Ein Verweis auf § 29 BauGB wäre nicht sachgerecht, da dort der Begriff des bauplanungsrechtlichen Vorhabens, nicht aber der Begriff „bauliche Anlage“ definiert wird. Hinsichtlich des Baujahres wird nunmehr auf nähere Regelungen in der Verordnung verzichtet. Stattdessen erfolgen ausführlichere Hinweise in Nummer 4.(1).1 ImmoWertA.</p>
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Es ist wohl das „Alter“ in Jahren gemeint. Präziser wäre deshalb: „Das Alter der baulichen Anlage in Jahren ergibt sich...“</p>	<p>Eine Ergänzung im Verordnungstext erscheint entbehrlich. In den ImmoWertA wird jedoch ein entsprechender Anwendungshinweis aufgenommen.</p>

§ 4 Absatz 2

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>GAA LK Nürnberger Land, E-Mail vom 30.07.2020</u></p> <p>Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer von Einfamilienhäusern nach der derzeit gültigen Sachwertrichtlinie (SW-RL) ist bei den mittelfränkischen Gutachterausschüssen, die Sachwertfaktoren für diese Objektart ableiten, teilweise schon langjähriger Standard. Ein Verzicht auf diese Differenzierung führt zwangsläufig zu weniger Abhängigkeit der vorläufigen Sachwerte (nach Alterswertminderung) von der Bauqualität, die in der SW-RL als Standardstufe definiert ist.</p> <p>Unabhängig von der kritisch diskutierten absoluten Höhe der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) und der Frage, ob diese noch zeitgemäß sind, ist eine deutliche Qualitätsdifferenzierung der alterswertgeminderten NHK-Ansätze erforderlich.</p> <p>Die durch den Modellwechsel der Gesamtnutzungsdauer (GND) bedingte Erhöhung des Gebäudewertanteils beträgt hier bei der Standardstufe 2 rd. 42 %, die durch entsprechend niedrigere Sachwertfaktoren aufgefangen werden müssten. Bei Bewertungen mit zwei Stichtagen (vor und nach dem Modellwechsel durch die Einführung der ImmoWertV 2021) führt dies zwangsläufig zu unstimmgigen Gebäudewerten.</p> <p>Die Weiterverwendung der Modell-GND nach SW-RL sollte den regionalen Gutachterausschüssen freigestellt werden. Ein Modellwechsel hin zu einer statischen, qualitätsunabhängigen GND kann nur zu einer Verschlechterung des Gesamtsystems führen. Dies und der damit verbundene zusätzliche Aufwand der Gutachterausschüsse kann das Bestreben nach bundesweiter Einheitlichkeit nicht rechtfertigen, welche durch die Wiedereinführung der Regionalfaktoren gemäß § 36 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ohnehin bereits stark eingeschränkt wird.</p> <p><u>Herr Fuchs, E-Mail vom 12.08.2020</u></p> <p>Die Festsetzung von starren Gesamtnutzungsdauern erachte ich nicht für sach- und marktgerecht. Es kann nicht nachvollzogen werden, wie man dazu kommt, für den jeweiligen Gebäudetyp eine Gesamtnutzungsdauer vorzuschreiben, ohne die Bauqualität sowie die Ausstattung des jeweiligen Gebäudes zu berücksichtigen. Die Anlage 3 der bisherigen Sachwertrichtlinie ist hier deutlich praktikabler. So wird z. B. im Referentenentwurf für 1- und 2-Familienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren „vorgeschrieben“. Die bisher gültige Anlage 3 der Sachwertrichtlinie benennt – je nach Ausstattungsstandard – eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren. Nachdem bei der Einführung der NHK 2010 die in der NHK 2000 gültigen Gebäudealtersklassen weggefallen sind, hat sich die von der Ausstattung abhängige Gesamtnutzungsdauer als praktikabel erwiesen, dies insbesondere bei einfacher ausgestatteten Objekten.</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern wird im Entwurf eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren „vorgeschrieben“. In der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie wurde für Mehrfamilienhäuser im Regelfall von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen. Dabei war</p>	<p>In § 4 Absatz 2 und korrespondierend in Anlage 1 soll nunmehr ausdrücklich geregelt werden, dass die Ansätze für die Gesamtnutzungsdauer in Anlage 1 bei Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zwingend anzuwenden sind und dass bei der Wertermittlung die Ansätze zugrunde zu legen sind, die auch der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lagen; im Übrigen sind vorrangig die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>vermerkt, dass die übliche Bandbreite bei +/- 10 Jahren liegt. Bei einem einfachen Mehrfamilienhaus – wie es ggf. für den sozialen Wohnungsbau genutzt wird – konnte man (sachgerechterweise) von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ausgehen. Nunmehr soll eine 20 Jahre höhere Gesamtnutzungsdauer „vorgeschrieben“ werden. Dies erscheint nicht sach- und marktgerecht.</p> <p><u>Herr Hemker. E-Mail vom 12.08.2020</u> Bereits hier sollte klargestellt werden, dass die in der Anlage 1 angegebenen Werte für Gesamtnutzungsdauern zwingend anzuwenden sind (sh. B besonderer Teil zu § 4 zu Absatz 2).</p> <p><u>LVS Bayern. E-Mail vom 15.08.2020</u> Die Vorschriften zur Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer, des Lebensalters und der Restnutzungsdauer als strenge Modelgrößen war aus Sicht des LVS Bayern e.V. bereits in der Vergangenheit unbefriedigend. Aus aller Erfahrung kann aufgrund der Herstellungskosten nicht automatisch auf die Gesamtlebensdauer geschlossen werden, da eine Kostenmehrung oftmals durch eher kurzlebige (z. B. technische) Ausstattungsmerkmale ausgelöst wird und dadurch die GND nicht erhöht wird. Äußerst problematisch wird dieses Verfahren bei älteren Gebäuden, die vielfach erweitert, umgebaut und verändert wurden. Die Verfahrensweise zur Bestimmung der Restnutzungsdauer und deren Verlängerung über die komplexen Tabellen wird als nicht praktikabel und auch fachlich als nicht vermittelbar gesehen. Nur selten können die dazu differenziert zu bestimmenden Modernisierungselemente in der notwendigen, konkreten Sorgfalt bzw. Detailtiefe ermittelt werden. Insbesondere bei älteren Bestandsobjekten ist dies i.d.R. nicht möglich. Besonders problematisch wird dieses Verfahren dann, wenn die so ermittelte Restnutzungsdauer in einem parallelen Ertragswertverfahren übernommen wird, das völlig anderen Perspektiven zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unterliegt. Hier plädiert der LVS Bayern e.V. sehr stark, diese Verfahrensgänge als „Kann-Regelung“ zu formulieren bzw. für eine Öffnungsklausel nach sachverständigem Ermessen, die sowohl den Gutachterausschüssen als auch den Gutachtern eine Marktorientierung ermöglicht.</p> <p><u>HLBS. E-Mail vom 18.08.2020</u> § 4, Abs. 2 i.V.m. Anlage 1: Es wäre sachgerecht für die Gesamtnutzungsdauer Spannen anzugeben und keine Absolutwerte. Gerade für den landwirtschaftlichen Bereich war es schon schwierig mit der Spanne von 30 Jahren +/- 10 Jahre aus der Sachwertrichtlinie die Realität abzubilden. Die Einengung auf eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren schränkt die bisherige Gutachtenpraxis deutlich ein, ohne dass ein Vorteil zu erkennen ist. Für Bereiche, in denen so und so keine</p>	

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Modelle zur Berechnung von Sachwertfaktoren oder objektbezogene Liegenschaftszinssätze existieren, ist diese Festlegung nicht zielführend.</p> <p><u>Frau Schöffel. E-Mail vom 20.08.2020</u> Die Verwendung von fest vorgegebenen Gesamtnutzungsdauern statt von Spannen ist nicht marktgerecht: In Abhängigkeit der Bauweise, der Ausstattung, auch des Baujahres oder Lage innerhalb Deutschlands stellt jedes Gebäude ein individuelles Objekt dar, das nicht mit einer einheitlichen Gesamtnutzungsdauer dargestellt werden kann. V.a. ist es dem Leser nicht vermittelbar, warum z.B. ein Fertighaus aus den 1960er Jahren im Bayerischen Wald die gleiche Gesamtnutzungsdauer haben soll wie eine Villa in München/Bogenhausen. Es sollten die bisherigen Spannen weiterhin zur Anwendung empfohlen werden.</p> <p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Streichung von Satz 2 Begründung: Es ist nicht sinnvoll eine Tabelle zur theoretischen Gesamtnutzungsdauer in die Rechtsverordnung einzustellen. In zahlreichen Fällen sind die in dieser Tabelle genannten Zahlen längst überholt und von der Realität her sind wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauern völlig anders zu setzen. Nicht hilfreich ist die Übernahme von Tabellen des Steuerrechts, denn dort wird nicht der Grundstücksmarkt abgebildet, sondern die Erforderlichkeit der Finanzverwaltung. Je länger die theoretische Gesamtnutzungsdauer ist, umso geringer sind die jährlichen steuerlichen Abschreibungen für die Grundstückseigentümer. Genau mit diesem Argument hat die Finanzverwaltung bereits im Rahmen der SW-RL argumentiert. In der ImmoWertV ist eine solche Regelung schädlich, da der Eindruck vermittelt wird, es gäbe bei der Bundesregierung Untersuchungen zur realen Gesamtnutzungsdauer, wie es besonders in gerichtlichen Streitverfahren von allen Beteiligten einschließlich der Gerichte als Argument vorgebracht wird.</p> <p><u>BVS-LV Niedersachsen-Bremen. E-Mail vom 20.08.2020</u> Gleiches gilt für die modellhaften Gesamtnutzungsdauern die schon heute teils deutlich von den tatsächlichen Gesamtnutzungsdauern abweicht, und zwar sowohl nach oben als auch nach unten. Hier wäre ein Hinweis auf Tabellenwerke, jedoch keine Einbindung in die Verordnung die sehr viel lebensnähere Lösung. Darüber hinaus würde dann auch klarer ersichtlich, dass die angegebenen Werte bestenfalls grobe Erfahrungswerte darstellen, da es belastbare statistische Untersuchungen zu Gesamtnutzungsdauern von Gebäuden weder bundesweit noch regional gibt.</p> <p><u>Frau Viebrok-Hörmann. E-Mail vom 19.08.2020</u> Gleiches gilt für die modellhaften Gesamtnutzungsdauern, die schon heute teils deutlich von den tatsächlichen Gesamtnutzungsdauern abweichen, und zwar sowohl nach oben als auch nach unten. Hier wäre ein Hinweis auf Tabellenwerke, jedoch keine</p>	

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Einbindung in die Verordnung die sehr viel lebensnähere Lösung. Darüber hinaus würde dann auch klarer ersichtlich, dass die angegebenen Werte bestenfalls grobe Erfahrungswerte darstellen, da es belastbare statistische Untersuchungen zu Gesamtnutzungsdauern von Gebäuden weder bundesweit noch regional gibt.</p> <p><u>gif. E-Mail vom 20.08.2020</u> Anlagen 1 & 2: Einschränkungen wie die enge Festlegung der Restnutzungsdauer (Anlage 1) oder die Vorschrift, das Modell zur Anpassung der Restnutzungsdauer (Anlage 2) anzuwenden, führen zu starken Einschränkungen in der praktischen Anwendung. Die Ermittlung des Marktwertes ist dadurch in Einzelfällen nicht sachgerecht durchzuführen. Die Angabe einer Spanne (4/- 10 Jahre) wie in der aktuellen Sachwertrichtlinie für die Restnutzungsdauer ermöglicht eine gutachterliche objektspezifische Einschätzung. Das Modell zur Anpassung der Restnutzungsdauer sollte nicht verbindlich anzuwenden sein.</p> <p><u>BIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Der Begriff „Modellgröße“ sollte vermieden werden, da er eine Beliebigkeit der Festsetzung suggeriert, die gerade nicht erwünscht ist. Gesamtnutzungsdauern und mithin Restnutzungsdauern sind keine reinen „Modellgrößen“, sondern weisen einen sachlichen Zusammenhang zum Baujahr, dem Alter der baulichen Anlage und ihrer typisierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auf [siehe auch insoweit die Ausführungen in der Begründung.] Das Merkmal der „ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Instandhaltung) sollte zur Verdeutlichung dieses Sachzusammenhangs wieder aufgenommen werden. Die in Anlage 1 aufgeführten GND sollen ausweislich der Begründung „nicht widerlegbar“ sein. Weder sind die in Anlage 1 aufgeführten Objekttypen hinreichend kategorisiert noch sind die aufgeführten GND abschließend in allen Fällen zutreffend. Aus diesem Grund sollte die Ausführung in der Begründung „nicht widerlegbaren“ GND gestrichen werden und ausdrücklich eine Öffnung für im Einzelfall sachlich bessere begründete GND [und damit RND] vorgesehen werden. Zu lange oder zu kurze GND müssen im Einzelfall z. B. beim Ertragswertverfahren sachfremd über einen geänderten Ansatz des LZ korrigiert werden, damit der Ertragswert marktgerecht ist. Eine verbindliche Bezugnahme auf die Dauern der Anlage 1 sollte vermieden werden, da nicht alle Objekttypen aufgelistet sind und die genannten Dauern teilweise nicht mit den tatsächlichen durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauern korrespondieren. Ausreichend wäre eine „Kann“-Regelung oder ggfs. eine Öffnungsklausel für begründete Abweichungen. Der Begriff „Modellgröße“ sollte vermieden werden, da er eine Beliebigkeit der Festsetzung suggeriert, die gerade nicht erwünscht ist.</p>	

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u> Die Einführung der Gesamtnutzungsdauer als verbindlich festgelegte Modellgröße wird begrüßt. Kritisch ist allerdings anzumerken, dass die Modelle zur Restnutzungsdauer nicht in allen Märkten gleich funktionieren werden. Die weitere Erläuterung, dass es sich um eine Annahme handelt ist entbehrlich; zur Klarstellung und einfacheren Lesbarkeit wird folgende Formulierung angeregt: „(...) gibt Anlage 1 für verschiedene Arten von baulichen Anlagen als Annahme die Anzahl von Jahren vor, in denen die jeweilige bauliche Anlage ab Fertigstellung wirtschaftlich genutzt werden kann. (...)“</p> <p><u>Haus und Grund. E-Mail vom 21.08.2020</u> Wenn nun auch die ImmoWertV 2021 bei der Gesamtnutzungsdauer unwiderlegliche Annahmen vorsehen soll, wird die Möglichkeit, individuelle Gegebenheiten der Immobilie bei der steuerlichen Bewertung durch ein Gutachten nachzuweisen, extrem eingeschränkt. Der Steuerpflichtige hat praktisch kaum noch eine Möglichkeit, die tatsächlichen Gegebenheiten seiner Immobilie in die steuerliche Wertermittlung einfließen zu lassen.</p>	

§ 4 Absatz 3

Begriff „wirtschaftliche Restnutzungsdauer“	
Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>GAA LK Nürnberger Land. E-Mail vom 30.07.2020</u> Die bisherige Definition der „wirtschaftlichen Restnutzungsdauer“ sollte zur Differenzierung zur rechnerischen Restnutzungsdauer und zur technischen Restnutzungsdauer/Restlebensdauer beibehalten werden.</p> <p><u>Frau Viebrok-Hörmann. E-Mail vom 19.08.2020</u> Auch sollte klargestellt werden, dass die Restnutzungsdauern jeweils die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bezeichnen.</p> <p><u>BVS-LV Niedersachsen-Bremen. E-Mail vom 20.08.2020</u> Auch sollte klargestellt werden, dass die Restnutzungsdauern jeweils die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bezeichnen.</p>	<p>Auch im bisherigen § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2010 wird lediglich der Begriff „Restnutzungsdauer“ verwendet. Daran soll festgehalten werden. Auf die Begründung zu § 4 Absatz 3 wird insoweit hingewiesen. Durch eine Umformulierung des § 4 Absatz 3 Satz 2 soll jedoch klarer herausgestellt werden, dass die Berücksichtigung individueller Gegebenheiten Bestandteil der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist.</p>

Modell für Ermittlung der der verlängerten Restnutzungsdauer	
Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>HLBS. E-Mail vom 18.08.2020</u> § 4, Abs. 3 i.V.m. Anlage 2: Hier ist zu wenig Freiraum zur sachverständigen Würdigung, wenn die Restnutzungsdauer (markt)üblicherweise bei einzelnen Gebäudetypen grundsätzlich und unabhängig vom Stand der Modernisierung über (oder unter) der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und des Gebäudealters liegt. (Das könnte man zwar mit dem Sachwertfaktor grundsätzlich heilen; aber eben nur wenn der überhaupt sachgerecht und für den betreffenden Gebäudetyp ermittelt wird ...)</p> <p><u>Frau Viebrok-Hörmann. E-Mail vom 19.08.2020</u> Weiterhin fehlt der Hinweis auf die Sonderfälle wie Denkmäler, wenn die Angaben denn so detailliert sein sollen. Auch das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer, dessen Formel aus dem Marktgeschehen so nicht abgeleitet sein kann und das wissenschaftlich in dieser Form nicht bewiesen ist, sollte lediglich als Verweis eingebunden werden. Nicht nachvollziehbar ist, warum Restnutzungsdauern nicht auch für Gewerbe- und Produktionsimmobilien aufgeführt werden, wenn denn schon so ein Modell verwendet wird (Abschnitt 2 § 4). Eine jahresgenaue Schätzung der Restnutzungsdauer ist jedoch nicht sachgerecht, hier wäre wünschenswert, eine Rundung auf 5-Jahres-Schritte vorzusehen (Anlage 1).</p> <p><u>BVS-LV Niedersachsen-Bremen. E-Mail vom 20.08.2020</u> Es fehlt der Hinweis auf die Sonderfälle wie Denkmäler. Auch das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer, dessen Formel aus dem Marktgeschehen so nicht abgeleitet sein kann und das wissenschaftlich in dieser Form nicht bewiesen ist, sollte lediglich als Verweis eingebunden werden. Nicht nachvollziehbar ist, warum Restnutzungsdauern nicht auch für Gewerbe- und Produktionsimmobilien aufgeführt werden, wenn denn schon so ein Modell verwendet wird (Abschnitt 2 § 4). Eine jahresgenaue Schätzung der Restnutzungsdauer ist jedoch nicht sachgerecht, hier wäre wünschenswert, eine Rundung auf 5-Jahres-Schritte vorzusehen (Anlage 1).</p> <p><u>gif. E-Mail vom 20.08.2020</u> siehe Anmerkungen zu § 4 Absatz 2</p> <p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Streichung von Satz 4 Begründung:</p>	<p>In § 4 Absatz 3 und korrespondierend in Anlage 2 wird soll nunmehr ausdrücklich geregelt werden, dass das Modell der Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Falle von Modernisierungen bei Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zwingend anzuwenden sind und dass bei der Wertermittlung das Modell zugrunde zu legen ist, das auch der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag; im Übrigen ist vorrangig das Modell nach Anlage 2 zu verwenden.</p> <p>Des Weiteren soll die Möglichkeit, die Modernisierungspunktzahl aufgrund einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades zu ermitteln als gleichberechtigte Alternative neben der Ermittlung der Modernisierungspunktzahl für einzelne Modernisierungselemente genannt werden. Die Tabellen 4 bis 8 der Anlage 2 werden in die ImmoWertA verschoben.</p>

Es sollte deutlicher werden, dass es sich um die wirtschaftliche Restnutzungsdauer handelt und nicht um eine rechnerische oder bautechnische RND. Das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierung ist weder wissenschaftlich sicher nachgewiesen noch aus dem Geschehen des Grundstücksmarktes abgeleitet worden. Seine verpflichtende Anwendung ist durch die Gutachterausschüsse nicht umsetzbar, da die erforderlichen Daten nicht oder nur mit großem Aufwand ermittelt werden können und auch nicht in die Ableitung von Sachwertfaktoren direkt aufgenommen wird. Der Text des Entwurfs täuscht eine rechnerische Genauigkeit vor, die weder bewiesen ist noch zutrifft.

BDGS. E-Mail vom 21.08.2020

Der Hinweis auf die Modellgröße sollte entfallen. Der Satz bleibt auch ohne den Einschub richtig. Modellgröße und gewöhnlicher Geschäftsverkehr stehen generell im Widerspruch.

Statt der zwingenden Vorgabe der Anlage 2 sollte die Formulierung „soll“ und „kann“ gewählt werden, auch um Abweichungen auf dem Grundstücksmarkt angemessen berücksichtigen zu können.

BDVI. E-Mail vom 21.08.2020

Abs. 3: Die Gesamtnutzungsdauer ist im dargestellten Modell in Anlage 2 tatsächlich eine Modellgröße, die Restnutzungsdauer nicht! Diese unterliegt auch bei Anwendung des Modells der sachverständigen Würdigung. Unabhängig davon, sollte aber in einer Verordnung die objektangemessene Ermittlung der RND aus der GND und dem Modernisierungsstand nicht anhand eines Modells in einer Verordnung vorgegeben werden. Man geht fehl in der Annahme, dass man die Restnutzungsdauer „berechnen“ kann. Der lange deutsche Weg von einer anfänglichen „technischen“ Restnutzungsdauer zu einer begrüßungswerten „wirtschaftlichen“ Restnutzungsdauer endet nun in einer „rechnerischen“ Restnutzungsdauer. Hier ist eine Öffnungsklausel unabdingbar.

BIIS. E-Mail vom 21.08.2020

Die in Anlage 1 aufgeführten GND sollen ausweislich der Begründung „nicht widerlegbar“ sein. Weder sind die in Anlage 1 aufgeführten Objekttypen hinreichend kategorisiert noch sind die aufgeführten GND abschließend in allen Fällen zutreffend. Aus diesem Grund sollte die Ausführung in der Begründung „nicht widerlegbaren“ GND gestrichen werden und ausdrücklich eine Öffnung für im Einzelfall sachlich bessere begründete GND [und damit RND] vorgesehen werden. Zu lange oder zu kurze GND müssen im Einzelfall z. B. beim Ertragswertverfahren sachfremd über einen geänderten Ansatz des LZ korrigiert werden, damit der Ertragswert marktgerecht ist.

TU Dresden. E-Mail vom 20.08.2020

Kritisch: „Zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen ist das in Anlage 2 beschriebene Modell anzuwenden; es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechend angewendet werden.“

Auf den Hinweis einer potenziellen entsprechenden Anwendung des Modells bei Wohn- und Geschäftshäusern wird verzichtet. Nach allgemeinen rechtsmethodischen Regelungen kann ggf. ohnehin eine analoge Anwendung in Betracht kommen. Einer gesetzlichen Anordnung, die lediglich als Kann-Vorschrift formuliert ist, hat keinen Regelungsgehalt.

<p>Von der Verwendung der Modernisierungsanpassung bei Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden ist dringend abzuraten: hier wirken andere Einflüsse auf eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer, die bei Wohngebäuden oft irrelevant sind.</p> <p><u>Sprengnetter GmbH, E-Mail vom 21.08.2020</u> Satz 4: Das in Anlage 2 beschriebene Modell zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer gilt sowohl für Wohngebäude als auch für Verwaltungs-, Büro und Geschäftsgebäude. Es fehlt ein Hinweis, wie für andere Gebäudearten die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt wird bzw. der Hinweis auf Anlage 2 könnte insofern allgemeiner gehalten werden, dass kein Hinweis auf bestimmte Gebäudearten erfolgt. Für welche Gebäudearten sich die Punktetabelle (Nr. 1.1 Anlage 2) eignet und für welche die Tabelle zur sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Nr. 1.2 Anlage 2) sollte der Übersichtlichkeit wegen besser in Anlage 2 geregelt werden. Zusammenfassung: Der Verweis auf Anlage 2 sollte verallgemeinert werden und sich nicht in § 4 Abs. 3 auf bestimmte Gebäudearten beziehen. Vorschlag: „... Zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer bei Modernisierungen ist das in Anlage 2 beschriebene Modell anzuwenden.“</p>	<p>In die ImmoWertA wird ein Hinweis aufgenommen, wonach die Anlage nach sachverständiger Prüfung auch für andere Gebäudearten angewendet werden kann..</p>
---	---

§ 4 Absatz 4

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS, E-Mail vom 20.08.2020</u> Neu: „Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren unter Beachtung von § 14 ImmoWertV zugrunde lag“ Begründung: Da es nicht nur einen Sachwertfaktor oder Liegenschaftszinssatz gibt, ist auf den Plural umzustellen.</p>	<p>Da es sich um eine Ausprägung des Grundsatzes der Modellkonformität nach § 10 handelt, kann auf Absatz 4 verzichtet werden.</p>

§ 5

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Prof. Freise, E-Mail vom 18.08.2020</u> eigene §§: § 5 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung § 6 Beitragsrechtlicher Zustand § 7 Durchschnittliche Herstellungskosten § 8 Ertragsverhältnisse § 9 Lagemerkmale § 10 Bodenbeschaffenheit Begründung: Die mit den §§ 3 und 4 gleichrangigen Begriffe sollten wegen ihrer Bedeutung nicht unter der Überschrift „Weitere Grundstücksmerkmale“ versteckt werden. Sie werden dann auch ihrer Bedeutung entsprechend in der Inhaltsübersicht genannt.</p>	<p>Von einer getrennten Darstellung der Grundstücksmerkmale soll aus Gründen der Beschränkung der Gesamtparagrafenzahl verzichtet werde. Auf die Begründung zu Teil 1 Abschnitt 2 wird ergänzend hingewiesen.</p>

<p><u>gif. E-Mail vom 20.08.2020</u> § 5: Es ist unverständlich, warum in § 5 Aussagen zu den Ertragsverhältnissen, aber keine Aussagen zu den „Herstellungskosten“ getroffen werden. Nach Abs. 2 sollte daher eingefügt werden: „(3) Die durchschnittlichen Herstellungskosten 36 Abs. 2) sind vorrangig orts- und grundstücksmarktunabhängige Modellgrößen zur Berücksichtigung der wesentlichen Herstellungs- und Ausstattungsmerkmale baulicher Anlagen im Sachwertverfahren. Sie werden auf der Grundlage der Kostenkennwerte der Anlage 6 ermittelt.“ Die nachfolgenden Absätze werden entsprechend umnummeriert.</p> <p><u>Herr Prof. Freise. E-Mail vom 18.08.2020</u> nach Abs. 2 einfügen: „(3) Die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2) sind vorrangig orts- und grundstücksmarktunabhängige Modellgrößen zur Berücksichtigung der wesentlichen Herstellungs- und Ausstattungsmerkmale baulicher Anlagen im Sachwertverfahren. Sie werden auf der Grundlage der Kostenkennwerte der Anlage 6 ermittelt.“ Die nachfolgenden Absätze werden umnummeriert.“</p> <p>Begründung: Es ist unverständlich, warum in § 5 Aussagen zu den Ertragsverhältnissen, aber keine Aussagen zu den „Herstellungskosten“ getroffen werden, obwohl der Grundsatz, diese in der vorgegebenen Form zu verwenden, gerade in Hinblick auf die Vergleichbarkeit der Daten für die Wertermittlung und die Parallele zu den RHK der Finanzverwaltung essenziell ist.</p>	<p>Auch nach bisheriger Rechtslage waren die Herstellungskosten (jetzt: durchschnittliche Herstellungskosten) im Kontext mit dem Sachwertverfahren geregelt. Daran soll festgehalten werden. Bei den Herstellungskosten handelt es sich zudem um Modellgrößen. Eine Verortung in § 5 (Weitere Grundstücksmerkmale) wäre daher grundsätzlich nicht sachgerecht. (Eine Ausnahme wird nur für die Gesamt- und Restnutzungsdauer gemacht. Auch hier handelt es sich zwar um Modellgrößen, die aber wegen der Abhängigkeit vom Alter der baulichen Anlage im Kontext mit diesem bei den Grundstücksmerkmalen geregelt wird.)</p>
---	---

§ 5 Absatz 1

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Sprengnetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020</u> Satz 1: Hier ist klarzustellen, dass es um die Art und das Maß der zulässigen bzw. maßgeblichen baulichen oder sonstigen Nutzung geht. (siehe oben § 2 Abs. 3)</p>	<p>Wird übernommen.</p>
<p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u> Ersetze die Worte „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ durch „am Grundstücksmarkt üblicherweise“. Begründung: Siehe Anhang, gemeint ist das mehrheitliche „übliche Marktverhalten“, nicht das Marktverhalten aller Geschäftsvorfälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr</p>	<p>Wird in der Sache übernommen.</p>

§ 5 Absatz 3

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> In den Regelungen zum Ertragswertverfahren einschließlich des Modells der Liegenschaftszinssätze ist der Hinweis auf die zu berücksichtigenden Erträge aufzunehmen. Der Umgang mit deutlich unterschiedlichen Angaben ist mit aufzunehmen, soweit die Verordnung in dieser Detailtiefe verabschiedet werden sollte. Begründung: Nach dem vorliegenden Text sind regelmäßig die marktüblichen und die tatsächlichen Erträge zu ermitteln und gegenüberzustellen. Das ist zu begrüßen. Eine solche Regelung erfordert aber auch im weiteren Text dazu deutliche Hinweise.</p> <p><u>Frau Viebrok-Hörmann. E-Mail vom 19.08.2020</u> Positiv ist auch, dass für das Ertragswertverfahren marktübliche und tatsächlich erzielte Erträge zu betrachten und gegenübergestellt werden müssen. Die sich daraus ergebenden Erfordernisse sind im weiteren Verlauf der Verordnung aber jeweils hervorzuheben.</p> <p><u>BVS-LV Niedersachsen-Bremen. E-Mail vom 20.08.2020</u> Positiv ist auch, dass für das Ertragswertverfahren marktübliche und tatsächlich erzielte Erträge zu betrachten und gegenübergestellt werden müssen. Die sich daraus ergebenden Erfordernisse sind im weiteren Verlauf der Verordnung aber jeweils hervorzuheben.</p>	<p>In § 5 Absatz 3 werden die tatsächlich erzielten und die marktüblich erzielbaren Erträge zunächst einmal nur als Grundstücksmerkmale benannt“ In § 31 Absatz 2 ist dann geregelt, dass sich der Rohertrag aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen ergibt.</p> <p>Soweit hiermit erhebliche Abweichungen der tatsächlichen von den marktüblichen Erträgen gemeint sind (besondere Ertragsverhältnisse; § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 1]), findet sich hierzu ein Anwendungshinweis in Nummer 8.(3).3 ImmoWertA.</p>
<p><u>ZIA. E-Mail vom 21.08.2020</u> Hier findet eine Verquickung von tatsächlichen und marktüblichen Erträgen statt. Eine Abgrenzung zwischen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr gemäß § 194 BauGB und der tatsächlichen Situation erfolgt nicht. Für die Ermittlung der marktüblichen Erträge wird bei Wohnimmobilien z.B. der Mietspiegel empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Mietspiegel ausschließlich für Wohnungen ortsübliche Vergleichsmieten mit einer klaren Definition ausweist, welche erheblich von den Marktmieten zum Wertermittlungsstichtag abweichen können. Die Definition einer marktüblichen Miete ist klar von der ortsüblichen Vergleichsmiete abzugrenzen.</p>	<p>In Nummer 5.(3):1 ImmoWertA wird lediglich angegeben, dass Daten aus örtlichen Mietspiegeln „Anhaltspunkte“ für die Ermittlung der marktüblichen Erträge liefern.</p>

§ 5 Absatz 4

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Prof. Dr.-Ing. Lützkendorf: E-Mail vom 06.08.20</u> Formulierungsvorschlag: ... und beziehen die Möglichkeiten zur Gewinnung erneuerbarer Energie ein.</p>	<p>Die Formulierung zu § 5 Absatz 4 wurde überarbeitet.</p>

Herr Prof. Freise, E-Mail vom 18.08.2020

Nach Satz 1 anfügen:

„Sie bestehen aus Ordnungs-, Klassifizierungs- und Lagezustandsmerkmalen.“
A 5.(4).1 entsprechend anpassen; dabei auch Begriffe wie Mikro- und Makrolage verwenden.

Begründung:

Wegen der unterschiedlichen Bedeutung im Wertermittlungsverfahren oder für Zwecke der Statistik sollten die Lagemerkmale gruppiert werden. Diese Anregung ist zwar nicht zwingend, sie regt aber zum Sondieren an, welche der Lagemerkmale von Bedeutung sind.

BIIS, E-Mail vom 21.08.2020

Die neue Formulierung in Absatz 4 ist eine inhaltlich leerlaufende Zirkeldefinition. Es sollte an der bisherigen beispielhaften Aufzählung der maßgeblichen Lagemerkmale eines Grundstücks festgehalten werden (Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse). Ebenso wie dies für die Bodenbeschaffenheit in Absatz 5 weiterhin festgelegt worden ist.

DVW, E-Mail vom 21.08.2020

Die Formulierung in Abs. 4 wird nicht für sinnvoll gehalten. Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus den Einflüssen der Umgebung. Dies sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Immissionen durch benachbarte Grundstücke, die Nähe zu Versorgungseinrichtungen sowie die raumordnerische Zentralität.

Herr Junge, E-Mail vom 04.09.2020

Ergänze den Absatz um folgenden Satz 2: „Sie beschreiben die Eigenschaften nicht des Grundstücks selbst, sondern seiner Umgebung und seiner Beziehung zu ihr.“

Begründung: Bereits in § 2 Abs. 3 wird die Lage von den rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften und der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks unterschieden.

Dieser Unterschied soll durch die vorgeschlagene Ergänzung klarer herausgearbeitet werden.

BDVI, E-Mail vom 21.08.2020

In Absatz 4 sollte die alte Auflistung verwendet werden. Die Feststellung, dass sich die Lagemerkmale eines Grundstücks aus dessen Lage („räumliche Position“) ergeben, ist nicht weiterführend und kann auch nicht gänzlich durch die ImmoWertA ersetzt werden.

§ 5 Absatz 5

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Prof. Dr.-Ing. Lützkendorf: E-Mail vom 06.08.20</u> Formulierungsvorschlag: ... sowie die Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung und/oder der Gewinnung erneuerbarer Energie.</p>	<p>Auch bei § 5 Absatz 5 handelt es sich um eine nur beispielhafte Aufzählung.</p>

§ 6

§ 6 Absatz 1

Forderung nach Öffnung für weitere Wertermittlungsverfahren, insb. DCF-Verfahren	
Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Prof. Freise, E-Mail vom 18.08.2020</u> Die Vorschrift ist zu eng: a) Ggf. geeignetere Verfahren und anderweitige Daten und Informationen müssen genutzt werden können. b) Das Prinzip der Verfahrenswahl sollte vorangestellt werden, da es den übergeordneten Grundsatz regelt. Das Wort „grundsätzlich“ sollte zur Verdeutlichung des Prinzips aufgelöst werden. Begründung: § 6 (neu, bisher Abs. 1) (1) Zur Verkehrswertermittlung ist das Wertermittlungsverfahren zu wählen, das nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, besonders geeignet ist; die Wahl ist zu begründen. (2) Nachfolgend werden von diesen Verfahren insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren geregelt. (3) Bei Bedarf können mehrere Verfahren herangezogen werden. Die bisherigen Abs. 2 ff sind umzunummerieren und anzupassen</p> <p><u>gif, E-Mail vom 20.08.2020</u> § 6: Der bisherige § 1 Abs. 2 (ImmoWertV 2010) zur Anwendung weiterer Verfahren ist entfallen. Einige Sachverhalte sind nun geregelt in § 14 (2) Bodenrichtwerte und § 40 (3) Bodenwerte. Es fehlen Regelungen für sonstige Fälle. Die Vorschrift ist zu eng. Ggf. geeignetere Verfahren und anderweitige Daten und Informationen müssen genutzt werden können. Das Prinzip der Verfahrenswahl sollte vorangestellt werden, da es den übergeordneten Grundsatz regelt.</p>	<p>Nach § 6 Absatz 1 sind die normierten Verfahren „grundsätzlich“ anzuwenden. Damit wird anders als nach der ImmoWertV 2010 auch die Anwendung nicht normierter Verfahren ermöglicht wie z. B. das DCF-Verfahren. Im Übrigen wird auf die Begründung zu Nummer § 6 Absatz 1 und auf Nummer 6.(1).1 ImmoWertA verwiesen.</p>

Der Abs. 1 sollte entsprechend umformuliert werden:

„(1) zur Verkehrswertermittlung ist das Wertermittlungsverfahren zu wählen, das nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, besonders geeignet ist; die Wahl ist zu begründen.

(2) Nachfolgend werden von diesen Verfahren insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren geregelt. Soweit geeignet, sind diese Verfahren von den Gutachterausschüssen anzuwenden, auch um die Qualität der von ihnen abgeleiteten Daten zu überprüfen.

(3) Bei Bedarf können mehrere Verfahren herangezogen werden.“

Die bisherigen Abs. 2 ff sind umzunummerieren und anzupassen.

Weiterhin sollten die mittlerweile etablierten Verfahren wie die DCF-Methode und das Residualwertverfahren möglich sein.

Herr Bock, E-Mail vom 21.08.2020

In § 6 wird eine einfache Verfahrenskaskade vorgegeben, die zunächst plausibel und durchsetzungsfähig erscheint.

Allerdings wird davon ausgegangen, dass der vorläufige Verfahrenswert und der marktangepasste Verfahrenswert im Ertragswert- und Vergleichswertverfahren aufgrund bereits gewählter marktkonformer Anpassungsfaktoren kein Auseinanderfallen mit sich bringen kann.

Diese Annahme ist aufgrund der realen Divergenzen insbesondere in Städten und Regionen mit angespannten Grundstücks- und Wohnungsmärkten in dieser Form nicht als zutreffend anzusehen.

Es wird deshalb vorgeschlagen, die Grundsätze des Wertermittlungsverfahrens in § 6 derart aufzubauen, dass alle am Grundstücksmarkt Beteiligten erkennen können, in welcher Höhe realwirtschaftlich überschreitende Kaufpreise vorliegen.

GdW, E-Mail vom 11.08.20

Wir bedauern aber, dass die Novellierung des Wertermittlungsrechts nicht zum Anlass genommen wird, um endlich in der Praxis anerkannte und international übliche Bewertungsverfahren wie z. B. das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren) in die Verordnung aufzunehmen.

Aufgrund der Bedeutung des DCF-Verfahrens - insbesondere für die Bewertung gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzter Ertragsimmobilien sowie von großen Wohnungsportfolios - möchten wir in dieser Stellungnahme schwerpunktmäßig auf dieses Thema eingehen.

Wir regen an, in die novellierte ImmoWertV eine Öffnungsklausel auch für andere, in der Immobilienbewertungspraxis anerkannte Bewertungsverfahren, aufzunehmen. Dies gilt insb. für die Anwendung des international üblichen DCF-Verfahrens.

Begründung:

Bereits bei der letzten Novellierung des Wertermittlungsrechts in 2009 zählte die Einbeziehung weiterer Verfahrensvarianten in die Wertverordnung zu den wesentlichen Zielen (Aufnahme sonstiger bislang nicht normierter Verfahrensvarianten, namentlich Discounted-Cash-Flow-Verfahren), um das Wertermittlungsrecht zu modernisieren. Das dann im Ergebnis aufgenommene "Periodische Ertragswertverfahren" erfüllt in keiner Weise die Anforderungen an ein international übliches DCF-Verfahren. In der Bewertungspraxis findet das periodische Ertragswertverfahren nach unserer Erfahrung auch keine Anwendung.

Wir begrüßen daher, dass das periodische Ertragswertverfahren in der Verordnungsbegründung zur novellierten ImmoWertV auch nicht mehr als DCF-Verfahren bezeichnet wird.

Etwas irritierend finden wir allerdings, dass das DCF-Verfahren in der novellierten ImmoWertV mit keinem Wort erwähnt wird, obwohl es *in der Praxis bei einem Großteil* der Bewertungen von Immobilien Anwendung findet.

Durch das Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) wurde mit dem IDW Standard "Grundsätze zur Bewertung von Immobilien" (IDW S 10) bereits in 2013 eine Standardisierung des DCF-Verfahrens vorgenommen.

Die Öffnungsklausel für andere, in der Immobilienbewertungspraxis anerkannte Bewertungsverfahren ist aus unserer Sicht dringend geboten, da z. B. bei kapitalmarktorientierten Wohnungsunternehmen jährliche Bewertungen von Wohnimmobilienbeständen in Höhe von über 100 Mrd. Euro auf der Grundlage des DCF-Verfahrens erfolgen.

Während bei nach internationalen Rechnungslegungsstandards bilanzierenden Immobilienunternehmen die Verkehrswertbewertung standardmäßig auf der Grundlage des DCF-Verfahrens erfolgt (die Marktwertermittlung bestimmt sich nach den in europäisches Recht übernommenen IAS/IFRS konkret IFRS 13), hält die novellierte Immobilienwertverordnung weiter am periodischen Ertragswertverfahren mit verpflichtender Anwendung des Liegenschaftszinssatzes fest.

Nach IDW S 10 Tz. 72 scheidet die Anwendung des Liegenschaftszinssatzes im Rahmen des DCF-Verfahrens aus, da dieser in der Regel aus dem (allgemeinen) Ertragswertverfahren abgeleitet wird und deshalb auch nur im Rahmen des (allgemeinen) Ertragswertverfahrens unter gleichen Prämissen ansetzbar ist. Insbesondere werden im Liegenschaftszinssatz implizit künftige Veränderungen des Reinertrags berücksichtigt, die im DCF-Verfahren hingegen explizit in den Einnahmenüberschüssen abgebildet werden.

Neben der Möglichkeit der Öffnungsklausel könnte das DCF-Verfahren auch als Ersatz für das periodische Ertragswertverfahren als eigenständiges Verfahren in die ImmoWertV aufgenommen werden. So könnten genaue Begrifflichkeiten wie Diskontierungszinssatz für das DCF-Verfahren und Liegenschaftszinssatz für das klassische Ertragswertverfahren auch deutlich machen, dass es sich um "andere" Zinssätze handelt. Aus unserer Sicht würde damit auch die internationale Akzeptanz des herkömmlichen Ertragswertverfahrens gestärkt werden.

IDW. E-Mail vom 21.08.2020

Wir bedauern, dass in dem vorliegenden Referentenentwurf zumindest keine explizite Öffnungsklausel auch für andere, in der Immobilienbewertungspraxis anerkannte Bewertungsverfahren aufgenommen wurde. Dies gilt insbesondere für die Anwendung der international üblichen Discounted Cash Flow-Verfahren (DCF-Verfahren). Ein Überblick über die in der Immobilienbewertungspraxis gängigen Verfahren bietet der IDW Standard: Grundsätze zur Bewertung von Immobilien (IDW S 10).

Wir regen daher an, § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV wie folgt zu formulieren: „Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren, andere im gewöhnlichen Geschäftsverkehr anerkannte Verfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.“

RICS. E-Mail vom 21.08.2020

In der Praxis zur Anwendung kommende andere Wertermittlungsverfahren werden weiterhin nicht berücksichtigt. Exemplarisch zu nennen sind das Discounted-Cash-Flow-Verfahren, das Liquidations- und das Residualwertverfahren. Diese sind international gebräuchlich und in anderen internationalen Standards ausreichend beschrieben. Etliche Bewertungsanlässe in der Praxis sind nur mit solchen Verfahren zu bearbeiten. Die ImmoWertV sollte die Anforderungen der Immobilienbewertungspraxis aufgreifen und diese etablierten, notwendigen Verfahren etwa durch eine Öffnungsklausel ermöglichen und dazu Anforderungen formulieren. Gerne können wir hierzu als Verband auch Praxistipps veröffentlichen.

Verzicht auf Öffnung (Streichung des Wortes „grundsätzlich“)

Anregung / Forderung

Einschätzung BMI

BDGS. E-Mail vom 21.08.2020

Das Wort „grundsätzlich“ sollte gestrichen werden, da sonst das Ziel der Wertermittlung nach einheitlichen Grundsätzen nicht erreicht werden kann.

Der Einschub „insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten“ kann nicht die Basis für die Wahl des Verfahrens sein, da dann der Grundsatz „marktgerecht“ nicht erfüllt werden kann. Der Einschub ist optimaler Weise zu streichen.

Der Satzteil „wenn hierfür geeignete Daten vorliegen“ ist überflüssig. Ohne geeignete Daten wären Alternativverfahren ohnehin nicht berechenbar.

BIIS. E-Mail vom 21.08.2020

Das Wort „grundsätzlich“ sollte mit Blick auf die Begründung unbedingt gestrichen werden. Nach der Begründung können zur Wertermittlung „ausnahmsweise“ auch mit entsprechender Begründung nicht normierte Verfahren zur Ermittlung eines Verkehrswertes iSd §194 BauGB herangezogen werden. Vermutlich sind hier u.a. DCF-Verfahren gemeint. Unklar ist, wie mit diesen nicht normierten Prognoseverfahren

Aufgrund der gegenüber der ImmoWertV 2010 umfassenderen Regelungen zu den normierten Verfahren wird eine Öffnungsmöglichkeit für weitere Verfahren für sachgerecht gehalten. Die Wahl eines nicht normierten Verfahrens ist eine Ausnahme und daher gesondert zu begründen. Auf Nummer 6.(1).1 ImmoWertA wird hingewiesen.

<p>vergleichbare Verkehrswerte iSd §194 BauGB ermittelt werden sollen, wenn für das Ertragswertverfahren stichtagsbezogen detaillierte Vorgaben zum zu kapitalisierenden Ertrag, dem anzusetzenden Kapitalisierungszinssatz und dem Kapitalisierungszeitraum gemacht werden, aber andererseits für diese nicht normierte Verfahren diesbezüglich völlige Freiheit herrscht.</p> <p>Es droht auf diese Weise für den Bereich der gesamten gewerblichen (Wohn)Immobilienwirtschaft, dass sich DCF-Verfahren als marktübliche Verfahren zur Ermittlung von Verkehrswerten iSd §194 BauGB durchsetzen werden und das normierte Ertragswertverfahren künftig ebenso wie das normierte Sachwertverfahren in der gewerblichen Immobilienwirtschaft nur noch eine unbeachtliche Nebenrolle spielen werden. Das Regel-Ausnahme-Verhältnis von normierten und nicht normierten Verfahren zur Ermittlung von Verkehrswerten dürfte sich sehr kurzfristig umkehren. Wie auf diese Weise die öffentliche Hand und die Finanzverwaltung eine stärkere einheitliche und weniger angreifbare Verkehrswertermittlung sicherstellen wollen, bleibt unklar. So dürfte die Finanzverwaltung objektspezifisch prognostischen DCF-Ansätzen für die 10-jährige Detailplanungsperiode ebenso wenig entgegenzusetzen haben wie einem prognostischen Exit-Value nach 10 Jahren. Die Daten der Gutachterausschüsse sind für eine Validierung dieser Verfahren nicht geeignet. Die ImmoWertV droht auf diese Weise rasch selbst zur Makulatur werden und sich darüber hinaus auch fachlich angreifbar zu machen, wenn im gewerblichen (Wohn)Immobilienmarkt praktisch keine normierten Verfahren mehr zu Anwendung kommen und die normierten Verfahren deshalb nicht mehr als „marktüblich“ angesehen werden können.</p>	
--	--

Sonstiges	
Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Sprengnetter GmbH, E-Mail vom 21.08.2020</u> § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV-E Die Regelung ist unverändert gegenüber der aktuellen Regelung der ImmoWertV. Sprengnetter empfiehlt eindringlich nicht auf die zur Verfügung stehenden Daten abzustellen, sondern auf deren Qualität. Das sollte auch in die neue ImmoWertV mit einbezogen werden. Das wäre auch nur konsequent, da die Eignung der Daten mit § 9 Abs. 1 ImmoWertV-E Einzug in die ImmoWertV finden sollen. Das Verfügbarsein von Daten ist nicht so entscheidend, dass es durch den Zusatz „insbesondere“ hervorgehoben werden sollte. Bedeutsamer für marktkonforme Verfahrensergebnisse sind u.a. die Qualität der Daten, dass die zur Anwendung kommenden Verfahren den Preisbildungsmechanismen des jeweiligen Grundstücksmarkts entsprechen, dass Besonderheiten des Einzelfalls zu sachgemäßen Verfahrensmodifizierungen führen und damit alles in allem die mit dem Verfahren erreichbare Ergebnisgenauigkeit. Zusammenfassung: Statt insbesondere auf die zur Verfügung stehenden Daten sollte auf die Qualität der zur Verfügung stehenden Daten hingewiesen werden.</p>	<p>Im überarbeiteten Entwurf wird abweichend von der bisherigen ImmoWertV 2010 zusätzlich auch auf die Eignung der Daten abgestellt.</p>

Vorschlag: „Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Qualität der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; ...“

degib e.V. E-Mail vom 17.08.2020

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Hinweis in Satz 2 „insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten“ kann nicht unwidersprochen bleiben. Dem Sachverständigen (und vor allem den Gerichten) sollte unmissverständlich klar gemacht werden, dass immer dann, wenn der gewöhnliche Geschäftsverkehr eine Ertragszielungsabsicht im Vordergrund sieht, ein Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen muss.

Man kann nicht hilfsweise das Sachwertverfahren zur Wertermittlung heranziehen, nur weil vermeintlich die notwendigen Daten zur eigentlich gebotenen Anwendung eines Ertragswertverfahrens nicht zur Verfügung stehen. Dieses Missverständnis hat schon seit der Nennung in der ImmoWertV 2010 zu erheblichen Irritationen in der Praxis geführt.

Der § 9 Absatz 2 Satz 3 fordert auch ausdrücklich, dass gegebenenfalls erforderliche Daten sachgerecht geschätzt werden müssen.

Unser Vorschlag:

Ersatzloses Streichen des Textes „insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten“ •
Entsprechende Korrektur der Ziffer 6.(1).2 ImmoWertA

degib e.V. E-Mail vom 17.08.2020

Die in Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren können jeweils zur Überprüfung der Ergebnisse eines anderen Wertermittlungsverfahrens herangezogen werden, wenn hierfür geeignete Daten vorliegen.

Die Möglichkeit, ein Verfahrensergebnis durch ein anderes zu überprüfen, ist völlig praxisfern. Ertrags- und Sachwert gehen von völlig diametralen Blickwinkeln aus (Ertragszielungsabsicht: ja oder nein) und sind deswegen grundsätzlich nicht deckungsgleich.

Unser Vorschlag:

- Ersatzloses Streichen des Satzes 3
- Entsprechende Korrektur der Ziffern 6.(1).3 sowie 6.(1).5 ImmoWertA

Sprenghetter GmbH E-Mail vom 21.08.2020

§ 6 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. Abs. 3 ImmoWertV-E i.V.m. Nr. 6.(3). ImmoWertA

Die bisherige Empfehlung aus den Richtlinien, dass ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Überprüfung der Ergebnisse eines anderen Wertermittlungsverfahrens herangezogen werden kann, sofern hierfür geeignete Daten vorliegen, sollte grundsätzlich – wenn eben möglich – verpflichtend eingeführt werden bzw. eine Plausibilisierung vorgeschrieben werden. Grundsätzlich stellen alle Wertermittlungsverfahren – richtig angewendet – eigene Verkehrswertschätzungen dar.

Eine Verpflichtung zur Durchführung mehrerer Verfahren erscheint nicht sachgerecht. Sofern eine Überprüfung mittels eines anderen Wertermittlungsverfahrens in Betracht kommt, wird im überarbeiteten Satz 3 für die Wahl dieses ergänzenden Verfahrens vorgegeben, dass die Maßstäbe des § 6 Absatz 1 Satz 2 entsprechend gelten.

Ihre Ergebnisse dürfen deshalb nicht (wesentlich) voneinander abweichen. Ein zweites Verfahren bzw. eine Plausibilisierung stützt deshalb immer die erste Ermittlung und führt zu mehr Ergebnissicherheit. Dies dient dem Verwerter des Gutachtens (Schutz vor Vermögensfehldispositionen) und dem Sachverständigen (Reduzierung von Haftungsrisiken). Auch fortgeschrittene statistische Modelle (vgl. EBA-Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung vom 29.05.2020) liefern bereits seit einigen Jahren gute bis sehr gute Ergebnisse, die sich als Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses eignen.

Zusammenfassung: Eine Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses sollte verpflichtend eingeführt werden. Dafür sollten zudem auch andere als die drei normierten Verfahren grundsätzlich zugelassen werden.

Vorschlag: Abs. 1 Satz 3 geht als Satz 2 in Abs. 3 über und sollte angepasst werden:

„(3) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Dafür können die in Abs. 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren herangezogen werden, wenn hierfür geeignete Daten vorliegen. Zusätzlich oder alternativ können auch andere geeignete Verfahren zur Plausibilisierung der Ergebnisse eines Wertermittlungsverfahrens herangezogen werden.“

In die ImmoWertA könnten dann weitere Ausführungen aufgenommen werden, z.B.: „6.(3). Zur Würdigung der Aussagefähigkeit des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren sollen Plausibilisierungen vorgenommen werden. Als solche eignen sich neben den drei normierten Verfahren auch andere Verfahren und Modelle – insbesondere fortgeschrittene statistische Modelle.“

BVS. E-Mail vom 20.08.2020

In Satz 4 wird am Schluss neu formuliert: wenn der gewöhnliche Geschäftsverkehr das jeweilige Verfahren nutzt und hierfür geeignete Daten vorliegen.

Begründung:

Zu begrüßen ist die zwingend erforderliche Erwähnung, dass zwei Verfahren nur dann sinnvoll sind, wenn geeignete Daten vorliegen. Hierbei sollte auch zusätzlich darauf hingewiesen werden, dass auch der gewöhnliche Geschäftsverkehr dann beide Verfahren real nutzt. So kann vermieden werden, dass für Mehrfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen das Sachwertverfahren genutzt wird oder bei eigengenutzten Einfamilienhäusern das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommt.

DVW. E-Mail vom 21.08.2020

Die Einfügung „Grundsätzlich“ wird ausdrücklich begrüßt; dies eröffnet die Möglichkeit auch andere Wertermittlungsverfahren als die in § 6 dargestellten zu verwenden. Demgegenüber sollte aber besonders Wert auf die Begründung für die Wahl des Verfahrens gelegt werden. Es wird angeregt in den Satz „die Wahl ist zu begründen“, den Begriff „fachlich“ einzufügen. Der Teilsatz würde dann wie folgt lauten: „...; die Wahl ist **fachlich** zu begründen.“

Die Pflicht zur Begründung impliziert bereits, dass es sich um eine fachliche Begründung handeln muss. Auf die besondere Begründungsbedürftigkeit bei Wahl eines nicht normierten Verfahrens wird in Nummer 6.(1).1 ImmoWertA hingewiesen.

§ 6 Absatz 2

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Sprenghetter GmbH, E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <p>Die neue zentrale Verfahrensgrundnorm ist insoweit nicht konsistent, als dass der Liegenschaftszinssatz als „marktgerechter Eingangsparemeter“ statt – wie bislang und richtigerweise – als Marktanpassung(sfaktor) gesehen wird. Damit steht und fällt die geplante zentrale Verfahrensgrundnorm. Der Liegenschaftszinssatz errechnet sich – ebenso wie der Sachwertfaktor – aus Modellgrößen und dem tatsächlichen Kaufpreis. Alleine das verdeutlicht, dass über beide Größen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in den jeweiligen Verfahren berücksichtigt werden. Auch Nr. 7 EW-RL sagt eindeutig, dass der Liegenschaftszinssatz insbesondere der Marktanpassung dient. An dieser aktuellen und nachvollziehbaren Sichtweise sollte unbedingt weiter festgehalten werden. Wenn der Liegenschaftszinssatz als „marktgerechter Eingangsparemeter“ bezeichnet wird, so muss das auch für den Sachwertfaktor gelten. Es kann aber im Vorfeld gar nicht abgeschätzt werden, ob es sich sowohl beim Liegenschaftszinssatz als auch beim Sachwertfaktor um „marktgerechte Eingangsgrößen“ handelt, da sie keine direkt greifbaren Größen, wie z.B. ein Vergleichspreis, ein Vergleichsfaktor, einer Miete oder Indexreihe, darstellen. Eine ggf. erforderliche Marktanpassung, die – nach den aktuellen Richtlinien – nur im Vergleichsverfahren und dem Ertragswertverfahren vorgesehen ist, wäre ebenso für das Sachwertverfahren notwendig, wenn die veröffentlichten Marktdaten (Vergleichswerte, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren) aufgrund von längeren Aktualisierungszyklen noch nicht das Marktgeschehen zutreffend abbilden.</p> <p>Es sollte daher die bisherige Regelung beibehalten werden, die in der Fachwelt soweit auf große Akzeptanz stößt. Die entsprechenden Hinweise in den ImmoWertA sind entsprechend anzupassen.</p> <p>Zusammenfassung: Die zentrale Verfahrensgrundnorm ist in sich nicht konsistent und sollte daher wieder durch die bisherige in der Fachwelt akzeptierte Regelung des § 8 Abs. 2 ImmoWertV ersetzt werden.</p> <p>Vorschlag: „In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 Satz 1 sind grundsätzlich in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: 1. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung), 2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks. Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts sind ...“</p>	<p>Der Regelungsgehalt des bisherigen § 8 Absatz 2 ImmoWertV 2010 wird zusätzlich als neuer § 6 Absatz 2 aufgenommen. Der bisherige § 6 Absatz 2 wird Absatz 3. § 7 wird angepasst.</p>
<p><u>BIIS, E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <p>Die Einführung des neuen Begriffs „Verfahrenswert“ als Ausgangsgröße für den zu ermittelnden Verkehrswert nach Absatz 3 bedeutet mit Blick auf die Ausführungen zu Absatz 1 und der Öffnung der ImmoWertV für nicht normierte Verfahren, dass Verfahrenswerte in diesem Sinne jegliche Form von Kapitalwerten sein können. Zugleich wird mit dem Verfahrenswert ein neuer Wertbegriff eingeführt, dem mit Blick auf die normierten Verfahren keine eigene Aussagekraft als Wert zukommt, da es sich</p>	<p>Der Begriff „Verfahrenswert“ bezieht sich nur auf die in § 6 Absatz 1 Satz 1 genannten Verfahren, also die normierten Verfahren. Der Begriff „Verfahrenswert“ ist somit der Oberbegriff für den Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert.</p>

letztlich lediglich um kalkulatorische Zwischenergebnisse für Vergleichs-, Sach- und Ertragswert handelt.	
<u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Satz 2 ersatzlos streichen. Begründung: Satz 2 ist überflüssig und schränkt die Anwendung der Wertermittlungsverfahren ein. Sollte der Satz ein Hinweis auf die zwingende Berücksichtigung dieser Vorschriften sein, könnten auch andere Texte genannt werden.	§ 6 Absatz 2 Satz 2 dient dazu, die in § 6 Absatz 2 Satz 1 beschriebenen Verfahrensschritte zu konkretisieren. Eine Streichung erscheint nicht sachgerecht.
<u>Herr Hemker. E-Mail vom 12.08.2020</u> Nrn. 1 bis 3: Der Klarheit wegen sollte es heißen: "Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertes". sh. Anwendungshinweise 6.(2).1	Mit der Regelung soll der allgemeine Verfahrensablauf beschrieben werden; dies wird mit dem gemeinsamen Oberbegriff „Verfahrenswert“ deutlicher zum Ausdruck gebracht. Auf die Übersicht in Nr. 6.(2).1 ImmoWertA wird hingewiesen.

§ 6 Absatz 3

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<u>Frau Lindner. E-Mail vom 19.07.20</u> Formulierungsvorschlag: Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Er ist durch geeignete Marktdaten zu plausibilisieren. Begründung: In der Praxis wird nicht selten allein das Ertragswertverfahren angewendet, auch dann, wenn keine Liegenschaftszinssätze oder Mieten für die konkrete Lage veröffentlicht wurden. Wenn abschließend eine Vergleich zB zu Wertspannen pro m² Wohn-/Nutzfläche oder ähnlichen Daten hergestellt wird, können Rechenfehler ausgeschlossen werden. Es darf nicht nur ein Weg der Wertermittlung zulässig sein.	Der bisherige § 8 Absatz 1 Satz 3 ImmoWertV 2010 soll unverändert übernommen werden.

§ 7

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u> § 7 definiert den Begriff der „Allgemeinen Wertverhältnisse“ und in diesem Zusammenhang die Anpassung von modellhaft ermittelten Zwischenwerten an das tatsächliche Marktverhalten (Marktanpassung). Es wird vorgeschlagen, die Überschrift wie folgt zu ergänzen: „Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse, Marktanpassung “	Durch die Ergänzung der Überschrift könnte der Eindruck entstehen, dass – anders als nach § 7 vorgesehen – der Begriff „Marktanpassung“ wie bisher als Oberbegriff für jegliche Berücksichtigung der allgemeinen Marktverhältnisse Verwendung finden soll. Davon soll Abstand genommen werden. Auf die Begründung zu § 6 Absatz 2 und § 7 Absatz 1 wird ergänzend hingewiesen.

<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Streichung von § 7 Begründung: Die Einschränkung zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf „Eingangsparameter“, die ebenfalls nicht definiert werden, ist unrealistisch, denn Marktparameter sind vollständig bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Das geschieht zwingend an unterschiedlichen Teilen der Wertermittlung. Bereits durch die Modellkonformität werden erforderliche Marktparameter ausgeschlossen, denn deren Berücksichtigung ist in der in § 7 dargestellten Form nicht vorgesehen. Das ist nicht richtig.</p>	<p>§ 7 wird präziser formuliert. Eine Streichung wäre dagegen nicht sachgerecht, da verdeutlicht werden soll, in welchen Verfahrensschritten die allgemeinen Wertverhältnisse zu berücksichtigen sind. -</p>
<p><u>BDGS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Die Formulierung in § 7 (1) 2 ist ausgesprochen unglücklich, da für eine weitere Marktanpassung kein Bedarf besteht, wenn marktgerechte Eingangsparameter bereits in S 7 (1) 1 angewandt werden. Dies wird in Absatz 2 auch erkannt. Besser wäre es direkt einen Absatz für das Ertrags- und Vergleichswertverfahren zu formulieren und einen anderen Absatz für das Sachwertverfahren. Das Wort „standardmäßig“ ist zudem überflüssig, weil in anderen Verfahren bei marktgerechten Parametern per Definition keine weitere Marktanpassung erfolgen kann.</p>	<p>Anstelle des Begriffs „marktgerechte Eingangsparameter“ soll nunmehr zur Vermeidung von Missverständnissen der Begriff „Eingangsparameter“ verwendet werden – und zwar beschränkt auf das Vergleichswertverfahren. Es handelt sich hierbei um einen Oberbegriff für z. B. Vergleichspreise, Vergleichsfaktoren und Indexreihen handelt. Absatz 2 erhält eine allgemeinere Formulierung.</p>
<p><u>Sprengetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020</u> Der gesamte Paragraph ist entsprechend der Umstellung des § 6 Abs. 2 anzupassen. Vorschlag: „(1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt 1. Im Vergleichswertverfahren durch den Ansatz von marktgerechten Eingangsparametern wie beispielsweise Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, 2. im Ertragswertverfahren durch den Ansatz von Liegenschaftszinssätzen und 3. im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. (2) Bilden die angesetzten marktgerechten Eingangsparameter, Liegenschaftszinssätze oder Sachwertfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nicht zutreffend ab, [ggf. für ImmoWertA: da diese aufgrund von längeren Ableitungszyklen nicht aktuell genug sind bzw. plötzliche und unerwartete Situationen auf dem Grundstücksmarkt aufgetreten sind,] kann eine zusätzliche Marktanpassung in Form von Zu- oder Abschlägen sachgerecht sein.“</p>	<p>Wird in der Sache übernommen.</p>
<p><u>ZIA. E-Mail vom 21.08.2020</u> Für einen Großteil von Wirtschaftsimmobilien werden keine marktgerechten Eingangsparameter von den Gutachterausschüssen ermittelt. Eine Vielzahl von Grundstücksmarktberichten empfehlen die Anwendung „allgemeiner“ Liegenschaftszinssätze, deren Quelle und Berechnung nicht transparent ist. Ebenfalls werden in der Regel keine Sachwertfaktoren für Wirtschaftsimmobilien abgeleitet.</p>	<p>Zur Herkunft der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wird auf den neuen § 9 Absatz 3 verwiesen, wonach neben oder anstelle der Daten der Gutachterausschüsse auch geeignete Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten aus anderen Quellen verwendet werden können. Auf die Vorgaben zur Modellbeschreibung (§ 12 Absatz 5 Satz 3 i. V. m. Anlage 3) wird hingewiesen.</p>

§ 7 Absatz 1

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Einführen einer Definition für „Allgemeine Wertverhältnisse“ und für „Eingangsparemeter“. Begründung: Es fehlt an einer Definition des Begriffs „allgemeine Wertverhältnisse“. Der Begriff der „Eingangsparemeter“ ist nicht definiert und neu in der ImmoWertV. Die Einschränkung des gemeinten Einflusses erfolgt nicht.</p> <p><u>BVS-LV Niedersachsen-Bremen. E-Mail vom 20.08.2020</u> Gleiches gilt für die Begriffe „...“ oder „Eingangsparemeter“. Hier fehlen eindeutige Definitionen.</p>	<p>Die allgemeinen Wertverhältnisse werden in § 2 Absatz 2 wortgleich mit dem bisherigen § 3 Absatz 2 ImmoWertV 2010 definiert.</p> <p>Anstelle des Begriffs „marktgerechte Eingangsparemeter“ soll nunmehr in § 7 Nummer 1 Begriff „Eingangsparemeter“ verwendet werden – und zwar nur für das Vergleichswertverfahren. Der Begriff „Eingangsparemeter“ dient lediglich als Oberbegriff für z. B. Vergleichspreise, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Hinsichtlich der Eignung und ggf. Anpassung der Daten gilt § 9 Absatz 1.</p>
<p><u>BDB-BV. E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW. E-Mail vom 20.08.2020</u> Vorschlag: § 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt 1. bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts durch den Ansatz von marktgerechten Eingangsparemetern wie beispielsweise von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren, Indexreihen, Liegenschaftszinssätzen, Umrechnungskoeffizienten und Erbaurechts- sowie Erbaugrundstücksfaktoren,</p> <p><u>BDVI. E-Mail vom 21.08.2020</u> In Absatz 1 Nr. 1 fehlen als wesentliche Einflussgröße des Immobilienmarktes die marktüblichen Erträge.</p> <p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Es wären ggfs. auch marktübliche Erträge und BWK als „marktgerechte Eingangsparemeter“ zur Abbildung der allgemeinen Wertverhältnisse aufzuführen.</p> <p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u> Es wird vorgeschlagen in die Aufzählung der Ziff. 1 die Erträge aufzunehmen. Aus diesem Grund wird die folgende Formulierung angeregt: „ beispielsweise Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren, Indexreihen, Erträgen und Liegenschaftszinssätzen,“</p>	<p>§ 7 Absatz 1 wird umformuliert.</p>

§ 7 Absatz 2

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Frau Viebrok-Hörmann. E-Mail vom 19.08.2020</u> Dass nicht bei allen Verfahren zwingend eine Marktanpassung vorgesehen ist, ist nach meiner Ansicht grundlegend falsch. Bei keinem Bewertungsverfahren liegen stichtagsbezogene Bewertungsparameter vor, weder Sachwert- oder Vergleichsfaktoren noch Liegenschaftszinssätze können derart genau ermittelt werden. Im Gegenteil werden sie häufig über längere Perioden abgeleitet und bedürfen für eine marktgerechte Bewertung unbedingt und immer einer Anpassung.</p> <p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Öffnung der Marktanpassung auf alle Verfahren und Herstellung eines Bezugs auf den Stichtag, keine Einschränkung bei der Anwendung und kein Ausschluss eines Verfahrens, auch nicht andeutungsweise. Begründung: Die Einschränkung der Marktanpassung ist nicht sinnvoll und in der Praxis falsch. In allen drei Verfahren ist eine Marktanpassung vorzunehmen, da es zum Stichtag erforderliche Aussagen in der Regel zumindest bei aktuellen Stichtagen nicht gibt. Das gilt auch für Liegenschaftszinssätze, die von den Gutachterausschüssen zum Teil über mehrere rückwärtigen Jahre ermittelt werden und nicht die Situation am Wertermittlungsstichtag darstellen. Die vorgesehene Regelung führt dazu, bei jeder Marktanpassung zusätzlich zu begründen, dass sie erforderlich ist. Da es ohne Marktanpassung nicht geht, ist sie zwingend aufzunehmen. Fehlende Praxisnähe führt wohl zu dieser Fehleinschätzung.</p> <p><u>BVS-LV Niedersachsen-Bremen. E-Mail vom 20.08.2020</u> Dass nicht bei allen Verfahren zwingend eine Marktanpassung vorgesehen ist, hält der LVS Niedersachsen-Bremen für grundlegend falsch. Bei keinem Bewertungsverfahren liegen stichtagsbezogene Bewertungsparameter vor, weder Sachwert- oder Vergleichsfaktoren noch Liegenschaftszinssätze können derart genau ermittelt werden. Im Gegenteil werden sie häufig über längere Perioden abgeleitet und bedürfen für eine marktgerechte Bewertung unbedingt einer Anpassung.</p>	<p>§ 7 Absatz 2 wird umformuliert und deutlich gemacht, dass in allen Verfahren eine Marktanpassung erforderlich sein kann.</p>
<p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u> Die Formulierung erscheint nicht gut verständlich. Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen: „In den Wertermittlungsverfahren nach § 6 Abs. 1 findet die Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren nur im Sachwertverfahren statt. Bei Anwendung des Vergleichswert- und Ertragswertverfahrens erfolgt die Marktanpassung nur dann, wenn die Eingangparameter im Sinne des Abs. 1, Ziff. 1 die Marktverhältnisse für die Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes des betreffenden Objektes nicht ausreichend berücksichtigen. Die Marktanpassung erfolgt dann durch Zu- oder Abschläge. Die Höhe der Zu- und Abschläge ist fachlich zu begründen.“</p>	<p>§ 7 wird insgesamt umformuliert.</p>

§ 8

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> In dieser Form ersatzlos streichen und für die Beschreibung aller Grundstücksmerkmale verwenden (siehe §§ 3 bis 7 ImmoWertV 2010) Begründung: Es ist nicht erforderlich, Grundstücksmerkmale in allgemeine und besondere aufzuteilen. Weder die Teilnehmer des Grundstücksmarktes kennen und berücksichtigen eine solche Aufteilung noch ist sie in der täglichen Praxis nachvollziehbar. Da jeder Grundstücksteilmarkt seine eigenen tatsächlichen, regionalen, marktbezogenen oder weiteren Grundstücksmerkmale unterschiedlich ausgeprägt anwendet und diese auch zeitlichen Veränderungen unterliegen, ist die hier gewählte Aufteilung weltfremd. Grundstücksmerkmale die im Rahmen der Modellkonformität berücksichtigt werden, sind Teil des vorläufigen Verfahrenswertes, andere Einflüsse sind als boGs zu berücksichtigen. Diese Aufteilung ist damit auch abhängig von der Wahl des Modells für u.a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren. Umrechnungskoeffizienten oder Indexreihen.</p>	<p>Bereits nach bisheriger Rechtslage galten für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale spezielle Vorgaben (vgl. § 8 Absatz 2 und 3 ImmoWertV 2010), die nicht für sämtliche Grundstücksmerkmale gelten. Die vorgeschlagenen Neuregelungen knüpfen daran an und bezeichnen die Grundstücksmerkmale, die keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind, als allgemeine Grundstücksmerkmale und definieren diese zugleich.</p>

§ 8 Absatz 1

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> BVS, E-Mail vom 20.08.2020 Ergänzen um: Ein Werteinfluss liegt vor, wenn..... Begründung: Geklärt werden sollte, ob alle beeinflussenden Merkmale zu berücksichtigen sind oder ob eine Einschränkung vorliegt.</p>	<p>Ob ein Werteinfluss im Einzelfall vorliegt, bleibt der sachverständigen Einschätzung überlassen.</p>

§ 8 Absatz 2

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Zur Vermeidung von Missverständnissen, sollte diese Regelung gestrichen werden. Begründung: Es fehlt eine Erläuterung, was unter dem „jeweiligen Grundstücksmarkt“ zu verstehen ist. So ist der Teilmarkt der Büroobjekte regional in Deutschland sehr unterschiedlich zu betrachten. Gehört eine Regionalisierung dazu wie es auch bei einer Wasserlage unterschiedlich gesehen werden kann?</p>	<p>Die Beurteilung, welcher Grundstücksmarkt maßgeblich ist, obliegt sachverständiger Einschätzung.</p>

§ 8 Absatz 3

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Prof. Dr.-Ing. Lützkendorf: E-Mail vom 06.08.20</u> Aufgezählt werden im Falle von besonderen Merkmalen bebauter Grundstücke i.d.R. nachteilige Aspekte. Es sollte geprüft werden, ob und welche positiven Aspekte aufgezählt werden können, hier i.S.v.</p> <ul style="list-style-type: none"> • besonderen Qualitätsnachweisen / Gutachten • besonderen Nachhaltigkeitszertifikaten • eingehaltenen Fördervoraussetzungen <p><u>Herr Schaar. E-Mail vom 16.08.2020</u> Hinter Nr. 4 wird eingefügt: „5. Verunreinigungen im und am Gebäude“. Die Nummern der folgenden Punkte werden um eins erhöht. <u>Begründung</u> Wertrelevante Verunreinigungen können auch im Gebäude (z.B. Asbest oder andere Schadstoffe wie PCB, Asphalt pp. enthaltende Bauteile und Wandbekleidungen, Fliesenkleber) oder am Gebäude (asphalt- oder asbesthaltige Fassadenverkleidungen, Dächer pp.) vorhanden sein. Angesichts ihrer Verbreitung dürften sie noch einen noch höheren Stellenwert als die Bodenverunreinigungen einnehmen und sollten daher ebenfalls aufgeführt werden.</p> <p><u>Herr Prof. Freise. E-Mail vom 18.08.2020</u> Nach 2. sollte eingefügt werden: „3. Abweichungen der tatsächlichen von der wirtschaftlich und rechtlich zulässigen orts- und grundstücksüblichen Bebauung und Nutzung,“ Hierdurch verschiebt sich die nachfolgende Nummerierung. <u>Begründung:</u> Die Abwägung der lage- und marktadäquaten Nutzung(en) und der Alternativen der Anpassung ist Bestandteil jeder Wertermittlung, die mglw. in den Modellwerten nicht hinreichend berücksichtigt wird.</p> <p><u>BAK. E-Mail vom 21.08.2020</u> Wir empfehlen eine Ergänzung: „6. Bodenschätzen oder archäologischen Funden im Boden“ Diese können nämlich ganz erhebliche Kosten (Befundung, Sicherung, ggf. Verbleib auf dem Grundstück) auslösen und sind entsprechend wertbeeinflussend (meist: wertmindernd).</p> <p><u>BlnqK. E-Mail vom 21.08.2020</u> Es sollte klargestellt werden, dass neben den in Ziffer 6 genannten Bodenschätzen auch archäologische Funde im Boden erfasst werden, welche durch erforderliche Sicherungsmaßnahmen oder durch deren Verbleib auf den Grundstück erhebliche Kostenfolgen auslösen und sich damit wertbeeinflussend auswirken können. Es wird daher vorgeschlagen, die Ziffer 6 wie folgt zu formulieren:</p>	<p>Auch die Auflistung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale stellt keine abschließende Auflistung dar. Aufgeführt werden solche Merkmale, die häufig vorkommen. Weitere Merkmale können in die geplanten Anwendungshinweise aufgenommen werden (s. Nummer 8.(3).10 ImmoWertA zur wirtschaftlichen Überalterung, zum überdurchschnittlichen Erhaltungszustand und zur Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage)</p>

<p>6. Bodenschätzen „<u>oder archäologischen Funden im Boden</u>“ oder dies zumindest in den geplanten Ausführungshinweisen mit aufzunehmen. <u>BIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Es sollten die Fälle der „wirtschaftlichen und technischen Überalterung und des überdurchschnittlichen Erhaltungszustandes“ wieder aufgenommen werden, da in der Praxis entgegen der Begründung diese Fälle bei Besichtigungen – insbesondere bei Wirtschaftsimmobilien - sehr häufig anzutreffen sind.</p>	
<p><u>HLBS. E-Mail vom 18.08.2020</u> § 8, Abs. 3, Nr. 6. und 8.(3).8 der Anwendungshinweise: Bei den Bodenschätzen kann es sich nur um grundeigene Bodenschätze handeln. Bergfreie Bodenschätze sind nicht dem Bewertungsobjekt zuzuordnen. Von daher ist hier eine Ergänzung vorzunehmen.</p>	<p>In den Anwendungshinweisen wird ein Hinweis auf § 3 Bundesberggesetz aufgenommen.</p>
<p><u>Frau Viebrok-Hörmann. E-Mail vom 19.08.2020</u> Insgesamt sollte die „sachverständige Einschätzung“ objektspezifischer Besonderheiten in der Bewertung ausdrücklich zugelassen sein. Es ist nämlich vollkommen unmöglich, alle denkbaren Ausprägungen in einer Verordnung zu erfassen, und deshalb umso wichtiger, die Sachkunde und den Sachverstand der Immobilienbewerter ausdrücklich als Korrektiv zuzulassen.</p> <p><u>BVS-LV Niedersachsen-Bremen. E-Mail vom 20.08.2020</u> Insgesamt fehlen Hinweise auf die „sachverständige Einschätzung“ objektspezifischer Besonderheiten. Es ist vollkommen unmöglich, alle denkbaren Ausprägungen in einer Verordnung zu erfassen, und deshalb umso wichtiger, die Sachkunde und den Sachverstand der Immobilienbewerter ausdrücklich als Korrektiv zuzulassen.</p>	<p>Ob Grundstücksmerkmale von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen, kann von vornherein nur durch sachverständige Einschätzung festgestellt werden. Darauf wird in den Anwendungshinweisen hingewiesen.</p>
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Streichung von Satz 1. Erweiterung der Anstriche um</p> <ul style="list-style-type: none"> • Modellbezogene Abweichungen, • nicht ausreichende Marktanpassungen durch Sachwertfaktoren oder Liegenschaftszinssätze sowie bei Vergleichskauffällen <p>Begründung: Die boGs dienen zur Berücksichtigung von Merkmalen und Einflüssen, die im Verfahren bis zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert nicht beachtet wurden bzw. werden konnten. Ob eine Abweichung vom Üblichen vorliegt ist dabei nicht relevant, denn auch Marktanpassungsverfahren und Parameter der Verfahren sind nicht vollständig und es bedarf regelmäßig der boGs diesen Mangel auszugleichen.</p>	<p>Auf Abweichungen von den zugrunde gelegten Modellen und Modelansätzen soll hingewiesen werden.</p>
<p><u>Herr Hintz. E-Mail vom 21.08.2020</u> In § 8 Abs. (3) Ziffer 5 sind als eine „boG“-Gruppe zutreffend die „grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen“ aufgeführt. Im Vorgriff auf die finanzmathematische Methode zur Bewertung von Erbbaurechten möchte ich darauf hinweisen, dass der Erbbauzins (die Erbbauzinsrealast) nicht Inhalt des Erbbaurechts sondern ebenfalls eine Belastung des Erbbaurechts ist. In der Bewertungspraxis sind</p>	<p>Zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Erbbaurechts ist der Umstand zu berücksichtigen, dass sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Belastung des Erbbaurechts durch die Zahlung eines Erbbauzinses in der Regel wertmindernd auf den Wert eines Erbbaurechts auswirkt. Werterhöhend wird dagegen auf dem Grundstücksmarkt gerade bei älteren Erbbaurechten der Umstand berücksichtigt, dass der tatsächlich zu zahlende Erbbauzins in</p>

<p>Erbbaurechte deshalb häufig (insbesondere in Verkehrswertermittlungen aus Anlass der Versteigerung aber auch in der Beleihungswertermittlung) lastenfrei (d.h. erbbauzinsfrei) zu bewerten; die Wertbeeinflussung durch die Pflicht zur Entrichtung von Erbbauzinsen ist in diesen Fällen nicht im Verkehrswert sondern separat auszuweisen. Der Ablauf der finanzmathematischen Methode sollte dementsprechend angepasst werden. Vgl. hierzu den entsprechenden Änderungsvorschlag im Abschnitt 2.12.</p>	<p>vielen Fällen deutlich unter dem Erbbauzins liegt der bei Neuabschluss des Erbbaurechts zu zahlen wäre. Dem steht nicht entgegen, dass sich Ermittlung des Werts eines Erbbaurechts für Zwecke der Zwangsversteigerung eine separate Ausweisung und Berücksichtigung des Erbbauzinses erfolgt.</p>
<p><u>Sprengnetter GmbH, E-Mail vom 21.08.2020</u> Die Regelung zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sollte um den Grundsatz ergänzt werden, dass diese – soweit möglich – in allen Verfahren in identischer Höhe anzusetzen sind. Eine Ergänzung dieses Grundsatzes in den ImmoWertA – wie es aktuell vorgesehen ist – ist nicht ausreichend. Zudem sollte die Systematik und teilweise Formulierungen angepasst werden. Vorschlag: „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, erfolgt die Berücksichtigung insbesondere durch marktgerechte Zu- oder Abschläge. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei 1. besonderen Ertragsverhältnissen, 2. Baumängeln und Bauschäden, 3. zur Freilegung anstehenden baulichen Anlagen, 4. Bodenverunreinigungen, 5. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen, 6. Bodenschätzen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind – soweit sachgemäß möglich – in allen Verfahren identisch anzusetzen. Diese besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden spätestens bei der Ermittlung der Verfahrenswerte nach § 6 Absatz 2 Nummer 3 berücksichtigt, wenn sie nicht bereits vorab in den einzelnen Verfahren berücksichtigt worden sind.“</p>	<p>Wird in der Sache übernommen.</p>
<p><u>Herr Junge, E-Mail vom 04.09.2020</u> Ersetze die Worte „Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“ durch „Soweit ihnen der Grundstücksmarkt üblicherweise einen Werteinfluss beibringt“. Alternativ: Ersetze Satz 3 durch folgende Fassung: „Die Berücksichtigung erfolgt insbesondere durch marktgerechte Zu- oder Abschläge.“ Begründung: Der Konditionalsatz in Satz 3 besagt nichts anderes als § 8 Abs. 1 oder das Wort „marktgerecht“ in Satz 3. Er ist daher eigentlich überflüssig. Auf jeden Fall geht es um das durchschnittliche „übliche Marktverhalten“, nicht das Marktverhalten aller oder auch nur einiger weniger Geschäftsvorfälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.</p>	<p>Es ist bereits Begriffsmerkmal der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, dass diese wertbeeinflussend sind (vgl. § 8 Absatz 3 Satz 1).</p>

§ 9

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Junge, E-Mail vom 04.09.2020</u></p> <p>Zusammenfassung der Regelungen zur Eignung von Kaufpreisen Regelungen zur Eignung von Kaufpreisen und anderen Daten wie Mieten finden sich in § 9 Absatz 1 und 3 sowie in § 12 Absatz 3 und in § 24. Diese Regelungen sollten in § 9 zusammen-gefasst werden, so dass in § 12 und § 24 lediglich darauf verwiesen werden braucht:</p> <p>§ 12 Absatz 3 wird neuer § 9 Absatz 3. § 12 Absatz 4 wird neuer Absatz 3. § 24 Absatz 1 Satz 3 wird neuer § 9 Absatz 4. § 24 Absatz 2 wird neuer § 9 Absatz 5. § 24 Absatz 3 wird neuer § 9 Absatz 6. § 24 Absatz 1 Satz 1 wird neuer § 24.</p>	<p>Wird in Teilen übernommen: Insbesondere wird der bisherige § 24 Absatz 2 und 3 in § 9 Absatz 1 integriert.</p>

§ 9 Absatz 1

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS, E-Mail vom 20.08.2020</u></p> <p>Neu. Aktualität zum Wertermittlungs- oder Qualitätsstichtag und Repräsentativität Begründung: Hilfreich wäre es, den Begriff der Aktualität auf den Wertermittlungsstichtag oder den Qualitätsstichtag zu beziehen. So können zahlreiche Missverständnisse zu den Stichtagen vermieden werden.</p>	<p>Wird übernommen.</p>
<p><u>BIIS, E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <p>Aktualität (Zeitbezug) und Repräsentativität (Segmentbezug/Quantität) sollten um Validität ergänzt werden, um sicherzustellen, dass die Wertermittlung auch anhand korrekter Primärdaten erfolgt.</p>	<p>Der Gesichtspunkt der Validität ist in der Vorschrift bereits enthalten („zutreffend abbilden“ „markgerecht berücksichtigt“).</p>
<p><u>Herr Stieren, E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <p>Mit aufgenommen sollte in der Begründung auch Nummer 4.3 VW-RL (Umrechnungskoeffizienten) für „abweichende wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale“ bebaut/unbebaut, zur Anpassung an das Bewertungsobjekt.</p>	<p>Der Inhalt des bisherigen § 24 Absatz 2 und damit auch die Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten wird als § 9 Absatz 1 Satz 3 übernommen.</p>

§ 9 Absatz 2

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Satz 1 streichen, Abs. 1 reicht aus. Die Daten sind auf Ihre Aussagekraft und Marktbezogenheit auch unter Beachtung der Stichtage regelmäßig zu prüfen. Die Anwendung der Daten ist zu begründen. Begründung: Der Begriff „Maßstab“ ist missverständlich, weil er auch inhaltliche Vorgaben trifft. Daten aus anderen Quellen sollten auf Repräsentativität geprüft werden, hierzu fehlt ein aus der Praxis heraus erforderlicher Hinweis.</p>	<p>Es ist hiesigen Erachtens sachgerecht, ausdrücklich vorzugeben, dass die Eignung der Daten auch maßgebend für die Wahl der Quelle der Daten sein soll.</p>
<p><u>HypZert. E-Mail vom 20.08.2020</u> Die beschriebene Vorrangigkeit der Daten der Gutachterausschüsse ist grundsätzlich nachvollziehbar. HypZert schlägt jedoch vor, die Nutzung anderer Quellen nicht durch eine Formulierung „nachrangig“ zu stark in den Hintergrund zu stellen. In einigen Regionen Deutschlands ist die Datenverfügbarkeit über die Gutachterausschüsse leider sehr unzureichend. Wir erhoffen uns, durch die Novellierung des Wertermittlungsrechts — wie eingangs ausgeführt — eine Besserung. Zum aktuellen Zeitpunkt muss jedoch für eine fachgerechte Wertermittlung insbesondere im Bereich der Finanzwirtschaft auch auf andere Quellen zurückgegriffen werden. Diesem Aspekt sollte dadurch in der ImmoWertV Rechnung getragen werden, dass den Daten der Gutachterausschüsse zwar ein Vorrang eingeräumt wird, andere Quellen jedoch nicht als „nachrangig“ bezeichnet werden.</p> <p><u>BDGS. E-Mail vom 21.08.2020</u> § 9 (1) in Verbindung mit § 9 (2) Satz 1 ist in seiner Eindeutigkeit zu begrüßen! Allerdings wird diese Klarheit im unterstrichenen Teil des Absatzes [gemeint ist der bisherige § 9 Absatz 2 Satz 2] wieder in Frage gestellt. Es wäre sinnvoll, die Formulierung von „sind ... zu verwenden“ auf „sollten“ abzuschwächen, um zum Beispiel Wertermittlungen im aktuellen COVID-19-Umfeld nicht mit Daten begründen zu müssen, die aus den Jahren 2019 oder früher stammen.</p> <p><u>on-geo GmbH. E-Mail vom 20.08.2020</u> Insbesondere die im RefE in Artikel 9, Absatz (1) aufgeführten qualitativen Bedingungen dafür, wann die für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Wertermittlung geeignet sind, sind von zentraler Bedeutung. Diese Bedingungen besagen, dass diese Daten (z.B. Kaufpreise, Mieten, Bodenrichtwerte etc.) nicht nur hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden müssen, sondern dass zusätzlich auch etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen, sowie Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts marktgerecht berücksichtigt werden können.</p>	<p>Im überarbeiteten § 9 Absatz 3 Satz 2 des Entwurfs wird auf die Vorgabe einer Rangfolge verzichtet.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Es scheint uns daher geboten, dass die zur Wertermittlung herangezogenen Daten und Datenquellen allein an diesen Bedingungen und somit an ihrer Qualität und Geeignetheit gemessen werden dürfen.</p> <p>Formulierungsvorschlag: Maßstab für die Wahl und Eignung der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist Absatz 1. Bei Kaufpreisen, Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die Daten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse zu verwenden; stehen dort keine geeigneten Daten zur Verfügung, können, Daten von anderen Gutachterausschüssen und Stellen nach § 198 des Baugesetzbuchs, sowie nachrangig- oder Daten aus anderen geeigneten Quellen herangezogen werden zu verwenden. Stehen nach Satz 2 keine geeigneten Daten zur Verfügung, sind sie unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig zu schätzen.</p> <p>Begründung: In Artikel 9, Absatz (2), Satz 2 des RefE wird bei den für die Wertermittlung erforderlichen Daten eine Rangfolge der Datenquellen bei ihrer Heranziehung impliziert, welche die Daten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse sowie anderer Stellen nach Artikel 198 des Baugesetzbuchs vor anderen, ebenfalls geeigneten Quellen bevorzugt.</p> <p><u>ydp. E-Mail vom 20.08.2020</u> Die hier beschriebene Vorrangigkeit der Daten der Gutachterausschüsse ist grundsätzlich nachvollziehbar. Wir schlagen jedoch vor, die Nutzung anderer Quellen nicht durch eine Formulierung „nachrangig“ zu stark in den Hintergrund zu stellen. In einigen Regionen Deutschlands ist die Datenverfügbarkeit über die Gutachterausschüsse leider unzureichend. Wir erhoffen uns, durch die Novellierung des Wertermittlungsrechts – wie eingangs ausgeführt – eine Besserung. Zum aktuellen Zeitpunkt muss jedoch für eine fachgerechte Wertermittlung tlw. auch auf andere Quellen zurückgegriffen werden. Diesem Aspekt sollte dadurch in der ImmoWertV Rechnung getragen werden, dass den Daten der Gutachterausschüsse zwar ein Vorrang eingeräumt wird, andere Quellen jedoch nicht als „nachrangig“ bezeichnet werden.</p> <p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> •Die Vorschrift suggeriert, dass die Gutachterausschüsse stets über die beste und aktuellste Datenqualität und –quantität verfügen. Dies ist in der Praxis – gerade, aber nicht nur im Bereich der Wirtschaftsimmobilien – im Digitalzeitalter nicht mehr der Fall. Selbst wenn vereinzelt in bestimmten gewerblichen Marktsegmenten bei den lokalen Gutachterausschüssen Daten vorhanden sind, so sind diese häufig in der Praxis nicht zu gebrauchen, da der lokale Gutachterausschuss die aktuellen und marktüblichen Ertragsverhältnisse nicht zutreffend einschätzen kann und deshalb häufig auch Liegenschaftszinssätze nicht marktkonform abgeleitet werden können. Zudem ist der Zugang zur granularen objektbezogenen Datenbasis der Gutachterausschüsse in der</p>	

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Regel für Dritte nicht möglich und bloße Spannenwerte nicht ausreichend. Aus diesem Grund sollte auf die lokalen Gutachterausschüsse als zu bevorzugende Primärquelle verzichtet werden oder alternativ eine Öffnung für andere „geeignete Primärdatenquellen“ vorgesehen werden. Zudem sollte in Anlehnung an Art. 67 ff. der delegierten EU-Verordnung zur AIFMD bei der Wahl der Datenquellen darauf geachtet werden, dass es sich um unabhängig erhobene Daten handelt.</p> <p><u>Sprengnetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <p>Die Regelung des § 9 Abs. 2 Satz 2 wird im derzeitigen Wortlaut nicht von der Ermächtigungsgrundlage gedeckt und stellt zudem einen Eingriff in das Grundrecht der Berufsfreiheit dar. Vorschlag: „Bei Kaufpreisen, Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten können neben oder anstelle der Daten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse auch geeignete Daten aus anderen Datensammlungen herangezogen werden.“ [Auf die Ausführungen in der Original-Stellungnahme wird hingewiesen.]</p> <p><u>gif. E-Mail vom 20.08.2020</u></p> <p>§ 9 (2) Satz 2: Die Anordnung der vorrangigen Verwendung der Daten der Gutachterausschüsse ist nicht sachgerecht. Die Reihenfolge der Vorgehensweise ergibt sich aus der Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens nach § 6 und der gebotenen Modellkonformität. Daher sollte der Satz 2 folgendermaßen neu formuliert werden : „Es sind modellkonforme Daten zu verwenden; sind solche nicht vorhanden, können auch sonstige Daten herangezogen werden, wenn der Modellbezug hergestellt wird.“ Vorschlag: „Bei Kaufpreisen, Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten können neben oder anstelle der Daten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse auch geeignete Daten aus anderen Datensammlungen herangezogen werden.“</p> <p><u>Herr Prof. Freise. E-Mail vom 18.08.2020</u></p> <p>Satz 2 neu: Es sind modellkonforme Daten zu verwenden; sind solche nicht vorhanden, können auch sonstige Daten herangezogen werden, wenn der Modellbezug hergestellt wird. Begründung: Die Anordnung der vorrangigen Verwendung der Daten der Gutachterausschüsse ist nicht sachgerecht; Die Reihenfolge der Vorgehensweise ergibt sich aus der Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens nach § 6 und der gebotenen Modellkonformität. Bei entsprechender Datenlage werden die Daten dann auch vorrangig genutzt.</p> <p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u></p>	

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Abs. 2 bezieht sich auf Kaufpreise, Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und legt eine Priorisierung der zu verwendenden Datenquellen fest. Dies wird begrüßt.</p>	
<p><u>TU Dresden. E-Mail vom 20.08.2020</u> Vorschlag: Hier sollte ergänzt werden, dass eine Begründung der Schätzung erfolgen sollte (Dokumentation des Vorgehens), insbesondere die Herkunft der verwendeten Informationen sollten referenziert werden (Literatur, andere Gutachten, ImmoPortale etc.).</p> <p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u> Die Eröffnung einer Möglichkeit zur „sachverständigen Schätzung“ der o. g. Daten wird in diesem Zusammenhang nicht für sinnvoll gehalten. Eine Schätzung von Kaufpreisen, Bodenrichtwerten oder Liegenschaftszinssätzen ohne geeignete Datengrundlage ist, insbesondere vor dem Hintergrund heutiger Datenverarbeitungsmöglichkeiten, nicht sachgerecht. Es wird vorgeschlagen, den letzten Satz zu streichen. Der Abs. 2 würde dann lauten: „(2) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist Absatz 1. Bei Kaufpreisen, Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind vorrangig die Daten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse zu verwenden; stehen dort keine geeigneten Daten zur Verfügung, können Daten von anderen Gutachterausschüssen und Stellen nach § 198 des Baugesetzbuchs sowie nachrangig Daten aus anderen Quellen herangezogen werden. Stehen nach Satz 2 keine geeigneten Daten zur Verfügung, sind sie unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig zu schätzen.“</p>	<p>In Anlehnung an Nummer 5 Absatz 1 Satz 4 Variante 2 SW-RL und Nummer 7 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 EW-RL wird es für sachgerecht gehalten, hilfsweise die Möglichkeit einer Schätzung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bzw. der entsprechenden Werteinflüsse zu ermöglichen.</p>

§ 9 Absatz 3

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>GdW. E-Mail vom 11.08.20</u> Daneben sollten spekulative Grundstücksgeschäfte bei der Bestimmung von Bodenrichtwerten bei einer Abweichung von 15% nicht berücksichtigt werden. Wir regen an, spekulative Grundstücksgeschäfte (mit übereinstimmenden Merkmalen mit dem Bodenrichtwertgrundstück) bei einer Abweichung von 15 %, bei der Bestimmung von Bodenrichtwerten nicht mit zu berücksichtigen. Begründung: Angesichts verknappter Angebote an unbebauten Grundstücken in den angespannten Wohnungsmärkten, weiter steigender Liquidität und sinkender Zinsen steigt das Risiko einer Immobilienpreisblase. Zwar haben die Gutachter die Aufgabe, das Marktgeschehen neutral abzubilden, allerdings besteht auch die Möglichkeit, durch</p>	<p>Nach dem vorgeschlagenen § 9 Absatz 2 (bisher: Absatz 3) sowie nach dem geltenden § 7 ImmoWertV 2010 dürfen keine Kaufpreise und sonstige Daten herangezogen werden, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Kaufpreise, die Ausdruck einer Immobilienspekulation sind, können nicht unberücksichtigt gelassen werden, wenn der maßgebliche Grundstücksmarkt nicht nur ausnahmsweise, sondern generell durch spekulative Geschäfte geprägt ist. In der Dokumentation zu den Beratungen in der Baulandkommission (S. 71) heißt es hierzu: „Wertzuwächse aufgrund preistreibender Effekte auf dem Bodenmarkt (inkl. Bodenspekulation, knappes Baulandangebot, historisch niedriges Zinsniveau) dürfen bei Ermittlung des Verkehrswerts nicht außeracht gelassen werden, wenn sie der allgemeinen Entwicklung auf dem</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Nichteinbeziehung von spekulativen Grundstücksgeschäften, preisdämpfend auf den Markt einzuwirken. Insbesondere müsste dies an Standorten berücksichtigt werden, wo die Kommunen selbst durch nicht ausreichende Baulandentwicklung zur Verknappung des Angebots beitragen.</p> <p><u>Herr Junge, E-Mail vom 04.09.2020</u></p> <p>§ 9 Absatz 3 wird neuer § 9 Absatz 7 und erhält folgende Fassung: „Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten sind ungeeignet und daher nicht zu verwenden, wenn sie</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. unter ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen zustande gekommen sind, 2. außergewöhnlich stark von den Daten in vergleichbaren Fällen abweichen oder 3. Ausdruck einer Immobilienspekulation sind. <p>Veräußerungen der öffentlichen Hand und der von ihr beherrschten Unternehmen stellen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse dar. Preise sind als Ausdruck einer Spekulation zu werten, wenn sie die Preise in vergleichbaren Fällen um mehr als 20 % übersteigen.“</p> <p>Begründung: Regelungen zur Eignung von Kaufpreisen und anderen Daten wie Mieten finden sich in § 9 Absatz 1 und 3 sowie in § 12 Absatz 3 und in § 24. Diese Regelungen sollten in § 9 zusammengefasst werden, so dass in § 12 und § 24 lediglich darauf verwiesen werden braucht.</p> <p>Kauffälle, von denen man weiß, dass ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorgelegen haben sind grundsätzlich als Vergleichsfälle auszuschließen, der Nachweis, dass diese Verhältnisse den Kaufpreis nicht beeinflusst haben, kann in der Praxis nicht geführt werden.</p> <p>Bisher wurde es teilweise kontrovers diskutiert, ob die verbilligte Abgabe von Baugrundstücken durch die öffentliche Hand, so genanntes kommunales Bauland, als ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu werten seien. Diese Frage soll nun eindeutig geregelt werden.</p> <p>Im bisherigen Absatz 3 Satz 2 geht es dagegen um so genannte „Ausreißer“, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nicht bekannt sind, der Kaufpreis aber außerordentlich stark“ vom Erwartungswert abweicht. Als Kriterium wird häufig die 2-fache Standardabweichung, also etwa 40-50% verwendet. Die starke Abweichung wird dann als Indiz dafür gewertet, dass ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorgelegen haben müssen, die nur nicht bekannt geworden sind. Der Ausschluss von Kauffällen mit „erheblichen“, d.h. das Wertermittlungsergebnis verändernden Abweichungen würde zu weit gehen. Gerade bei kleinen Stichproben würde das dazu führen, dass immer mehr Kauffälle ausgesondert würden, bis zum Schluss nur noch Kauffälle, deren Preise sich nicht mehr unterscheiden, oder gar kein Kauffall mehr übrig bleiben.</p>	<p>Immobilienmarkt entsprechen und die zum Vergleich herangezogenen Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprochen haben.“</p> <p>Möglich ist es jedoch, durch präzisierende Anwendungshinweise die Handhabung dieser Vorschrift zu erleichtern und auch den Aspekt der Veräußerungen der öffentlichen Hand präziser zu erfassen (s. Nummern 9.(2).2 und 9.(2).5.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Während die statistische Ausreißerermittlung und –eliminierung eine mathematisch-statistische Fachaufgabe ist, soll aus wohnungs- und immobilienwirtschaftlicher Sicht auch der Einfluss der Immobilienspekulation auf den Markt, die Marktanalysen und die Marktberichterstattung zurückgedrängt werden. Dafür wird hier ein weiteres Ausschlusskriterium definiert, das spekulative Kauffälle als Vergleichsfälle ausschließt. Ein spekulativer Verkauf gilt dabei als gegeben, „wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet“ (§ 28 Absatz 3 Satz 1 BauGB). Dafür hat die Rechtsprechung eine Grenze von 20 % festgelegt, die hier aus Gründen der Eindeutigkeit konkret übernommen wird. Begründung siehe auch Anmerkungen zu § 2 Absatz 2</p> <p><u>DMB. E-Mail vom 21.08.2020</u> Darüber hinaus müssen in die Berechnung des Verkehrswertes auch Faktoren einbezogen werden, die spekulativen Entwicklungen entgegenwirken, um so einen realistischeren Marktwert bestimmen zu können. Der DMB fordert, dass zukünftig spekulative Grundstückstransaktionen nicht mehr in die Ermittlung von Bodenrichtwerten miteinbezogen werden. Als Abgrenzung bietet sich hier an, dass Grundstücke, die mehr als 15 Prozent vom durchschnittlichen Bodenrichtwert – bei gleichen Grundstücksmerkmalen – abweichen, nicht mehr in die Wertermittlung einbezogen werden. (Siehe auch § 12 Absatz 3)</p>	
<p><u>Herr Hemker. E-Mail vom 12.08.2020</u> Satz 2 flexibel bleiben! : Statt der Wörter „grundsätzlich angenommen werden“ wird zur Entschärfung vorgeschlagen: „... kann beispielsweise vorliegen, wenn ...“</p> <p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Umfangreichere Erläuterung zur Definition der ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, alternativ Umsetzung in den Richtlinien oder Hinweisen Begründung: Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse kommen regelmäßig in der Wertermittlung wie auch bei der Auswertung von Kauffällen durch die Gutachterausschüsse vor. Eine einheitliche Definition wäre sehr hilfreich, insbesondere sollte die Abweichung der Preise in den Vordergrund gestellt werden.</p> <p><u>BVS-LV Niedersachsen-Bremen. E-Mail vom 20.08.2020</u> Hinsichtlich des Begriffes „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ wäre gleichfalls eine Erläuterung sinnvoll, da er nicht definiert ist. Ergänzend wären Hinweise nützlich, wie die Gutachterausschüsse derlei Einflüsse ermittelt und eliminiert haben.</p> <p><u>Herr Bock. E-Mail vom 21.08.2020</u> Sodann ist gesondert festzulegen, dass eine normale Gewinnerwartung und reale Erträge überschreitende Kaufpreise bei der Ermittlung von Vergleichswerten und Verkehrswerten keine Rolle spielen dürfen.</p>	<p>Mit § 9 Absatz 2 (bisher Absatz 3) soll im Wesentlichen unverändert § 7 ImmoWertV 2010 übernommen werden. Präzisierungen finden sich in den Anwendungshinweisen.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Es sollten wieder die BWK aufzunehmen – wie in §7 ImmoWertV -, da die festen prozentualen und betraglichen BWK-Ansätze in Anlage 5 für gewerbliche Objekte vielfach in der Praxis nicht marktkonform sind. •Die pauschale Annahme des Satz 2 zu „Preisausreißern“ sollte entweder ersatzlos gestrichen oder aber präzisiert werden, da in dynamischen Märkten „Preisausreißer“ durchaus auch dem gewöhnlichen Marktgeschehen geschuldet sein können. Eine Nichtberücksichtigung gemäß dieser Vorschrift würde ggf. zu nicht marktkonformen Verkehrswerten führen.</p>	<p>Da die Anlage 5 bei Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zwingend und bei der Wertermittlung in der Regel anzuwenden sind, erschiene ihre Nennung an dieser Stelle für den Regelfall nicht sachgerecht.</p> <p>Zu Preisausreißern finden sich Anwendungshinweise (s. insb. Nummer 9.(2).4 ImmoWertA).</p>

§ 10

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Hemker. E-Mail vom 12.08.2020</u> Sollte es hier statt „Modellgrößen“ ggf. "Modelle" heißen? Es kommt eben nicht auf die „Größe“ eines einzelnen Wertes allein an, sondern auf das gesamte „Modell“-Verfahren.</p>	<p>In § 10 werden nun neben den Modellansätzen auch die Modelle genannt.</p>
<p><u>HLBS. E-Mail vom 18.08.2020</u> Folgende Ergänzung wird vorgeschlagen unter Bezug auf die genannte allgemeine Öffnungsklausel: „Liegen keine Marktdaten vor, dann sind die Eingangsdaten sachverständig zu schätzen und zu begründen. Eine Orientierung an Modellgrößen entfällt.“</p>	<p>Nach § 9 Absatz 3 Satz 2 (bisher: § 9 Absatz 2) des Entwurfs kann auch auf Daten aus anderen Quellen zurückgegriffen werden; nach § 9 Absatz 3 Satz 3 kann hilfsweise eine Schätzung erfolgen. Dagegen wäre eine Einschränkung des Grundsatzes der Modellkonformität nach § 10 nicht sachgerecht.</p>
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Neue Formulierung. „... für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie insbesondere Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Erbbaurechtsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten oder Indexreihen sind dieselben ...“ Begründung: Sehr begrüßt wird die Aufnahme von § 14. Es sollte verdeutlicht werden, dass zur Modellkonformität auch die Bekanntgabe der Modelldaten und ihrer Ansätze gehört. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass Modellkonformität auch Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten umfasst.</p>	<p>Eine beispielhafte Aufzählung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten erfolgt in § 12 Absatz 2. In § 10 ist sie daher nicht erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich der Modellbeschreibung wird auf § 12 Absatz 5 Satz 3 hingewiesen. Davon unabhängig bleibt die Veröffentlichung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und die Veröffentlichung der Modellbeschreibung in der Kompetenz des Landesverordnungsgebers (vgl. § 199 Absatz 2 Nummer 4 BauGB).</p>
<p><u>gif. E-Mail vom 20.08.2020</u> § 10: Dieser Paragraph sollte entsprechend nur zur Anwendung kommen, wenn der Gutachter die Daten des Gutachter-ausschusses verwendet. Werden diese nicht in Ansatz gebracht, sollte der Gutachter frei in der Entscheidung seiner Ansätze sein.</p> <p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u></p>	<p>Unmittelbarer Adressatenkreis der ImmoWertV sind die Gutachterausschüsse. Unmittelbar anwendbare Aussagen für private Sachverständige enthält die ImmoWertV daher nicht. Allerdings ist durch die privaten Sachverständigen der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten; das gilt auch in Fällen, in denen die Daten aus anderen Quellen stammen.</p>

<p>Es bleibt unklar, was mit „Modell“ und „Modellkonformität“ von Ermittlung und Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten für den Bereich der privaten Sachverständigen gemeint ist.</p>	
<p><u>HypZert. E-Mail vom 20.08.2020</u> HypZert begrüßt, dass der Grundsatz der Modellkonformität erstmalig in einem Verordnungstext legaldefiniert wird. Dieser Ansatz ist von größter Bedeutung für eine sachgerechte Anwendung der Daten. Er setzt jedoch voraus, dass die von den Gutachterausschüssen genutzten Modelle auch transparent offengelegt werden. Da trotz der größeren Verbindlichkeit des neuen Wertermittlungsrechts richtigerweise - um Besonderheiten einzelner Immobilien adäquat Rechnung zu tragen - gewisse Spielräume bei der Modellierung möglich sind, sollte diese Notwendigkeit der Offenlegung unseres Erachtens nach noch deutlicher verankert werden.</p> <p><u>ydp. E-Mail vom 20.08.2020</u> Wir begrüßen, dass der Grundsatz der Modellkonformität erstmalig in einem Verordnungstext legaldefiniert wird. Dieser Ansatz ist von größter Bedeutung für eine sachgerechte Anwendung der Daten. Er setzt jedoch voraus, dass die von den Gutachterausschüssen genutzten Modelle auch transparent offengelegt werden. Da trotz der größeren Verbindlichkeit des neuen Wertermittlungsrechts richtigerweise - um Besonderheiten einzelner Immobilien adäquat Rechnung zu tragen - gewisse Spielräume bei der Modellierung möglich sind, sollte diese Notwendigkeit der Offenlegung unseres Erachtens deutlicher verankert werden.</p>	<p>Zur Modellbeschreibung enthält § 12 Absatz 5 Satz 3 i. V. m. Anlage 3 Vorgaben. Hierauf wird in § 10 ausdrücklich verwiesen. Die Veröffentlichung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und die Veröffentlichung der Modellbeschreibung obliegt jedoch der Regelungskompetenz der Länder (§ 199 Absatz 2 Nummer 4 BauGB).</p>

§ 11

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Prof. Dr.-Ing. Lützkendorf: E-Mail vom 06.08.20</u> Lässt sich prinzipiell auf die Änderung der Standortbedingungen im Kontext bereits eintretender Folgen des Klimawandels anwenden. Dabei sollte geklärt werden, ob und welche Risikokarten als Datengrundlage akzeptiert werden.</p>	<p>Die Anwendung des § 11 auf Änderungen von Standortbedingungen ist bereits jetzt möglich. Eine Festlegung zu Risikoarten würde den Rahmen der in der ImmoWertV zu regelnden Grundsätze der Wertermittlung sprengen.</p>
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Der frühere Begriff „Entwicklung“ stellte sprachlich deutlicher klar, dass hier vorwiegend bauplanungsrechtliche Entwicklungszustände gemeint sind. Insoweit war mit Entwicklung auch stets eine Änderung verbunden.</p>	<p>Da von § 11 nicht nur Entwicklungszustände i. S. des § 3 erfasst werden, erscheint der umfassendere Begriff „Änderung“ sachgerechter.</p>
<p><u>Frau Kirschner. E-Mail vom 23.07.20</u> s. a. Anmerkungen zu § 3 Abs. 1 und 2 Im Entwurf zu § 11 ImmoWertV heißt es nun „spekulative Annahmen sind nicht zulässig“.</p>	<p>§ 11 soll sich nunmehr ausdrücklich nur auf Änderungen des Grundstückszustands beziehen. § 11 Absatz 1 Satz 2 wird zur Vermeidung von Missverständnissen gestrichen.</p>

<p>Der Markt gibt aber nach der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss Traunstein deutlich mehr für Flächen, bei denen man auf eine Weiterentwicklung spekulieren kann. Der Satz „spekulative Annahmen sind unzulässig“ könnte insoweit missverstanden werden, als die Annahme von „spekulativer BE“ nun unzulässig sei. Zumindest in den Anmerkungen zu §11 ImmoWertV sollte klargestellt werden, dass dem nicht so ist.</p> <p><u>LVS Bayern. E-Mail vom 15.08.2020</u></p> <p>Dieser Paragraph ist in seiner Gesamtheit im heutigen Immobilienmarkt nicht nachvollziehbar, da er die künftige Marktentwicklung des Bewertungsobjekts sowie des gesamten Umfelds aus unerklärlichem Grunde einschränkt bzw. negiert. Es gibt sehr wohl und weit verbreitet tendenzielle wirtschaftliche Strömungen und Erwartungen zu städtebaulichen und sonstige Entwicklungen die markt- und wertprägend sind. Dies ist auch nicht neu, vielmehr gilt dies als marktmanent und ist eine wesentliche Motivation der Marktteilnehmer, auch wenn die Erwartungen vorerst noch nicht gesichert und der zeitliche Entwicklungshorizont nicht konkret feststeht. Dies gilt sowohl für die großräumige und langzeitliche Betrachtung als auch für variantenreich mögliche individuelle Entwicklungen der zu bewertenden Objekte. Insofern können aus Sicht des LVS Bayern e.V. diese Perspektiven keinesfalls ausgeschlossen werden.</p>	
<p><u>GAA LK Nürnberger Land. E-Mail vom 30.07.2020</u></p> <p>Der Wegfall der beispielhaft genannten künftigen Entwicklungen aus § 2 ImmoWertV sowie die Aufteilung des ursprünglichen Regelungsinhalts auf § 2 Abs. 1 ImmoWertV 2021 und § 11 ImmoWertV 2021 eröffnet einen unnötigen Interpretationsspielraum und führt zu Irritationen, inwiefern zukünftige Entwicklungen (gleich welcher Art) in der Verkehrswertermittlung Berücksichtigung finden.</p>	<p>Der Bedeutungsgehalt des § 11 wird in Nummer 11 ImmoWertA näher umrissen. Eine beispielhafte Nennung der anderweitigen Nutzung in Absatz 1 im Verordnungstext hätte demgegenüber keinen Mehrwert. Der neue Regelungsstandort, auf den in § 2 Absatz 1 lediglich verwiesen wird, führt zu keinen inhaltlichen Änderungen.</p>
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u></p> <p>Neu: Satz anfügen: Publikationen und andere Veröffentlichungen wie Bodenrichtwerte oder wesentliche Daten sowie Marktberichte nach dem jeweiligen Wertermittlungs- oder Qualitätsstichtag sind nicht zu berücksichtigen. Begründung: Ein Hinweis auf das strenge Stichtagsprinzip der Immobilienbewertung ist erforderlich</p>	<p>Aus § 11 Absatz 1 Satz 1 ergibt sich bereits, dass der maßgebliche Stichtag zu beachten ist. In § 9 Absatz 1 wird darüber hinaus ergänzt, dass sich die Aktualität der Daten auf den maßgeblichen Stichtag bezieht.</p>
<p><u>gif. E-Mail vom 20.08.2020</u></p> <p>§ 11 ImmoWertV in Verbindung mit Nr. 11.(1).4 ImmoWertA: Die Vorschrift zur lediglichen Berücksichtigungsfähigkeit „konkret absehbarer künftiger Änderungen“ folgt dem Steuerrecht (§ 69 BewG, Abgrenzung von Vermögensarten) und Bodenrecht (Bodenwerte in Bodenordnungs- und Entschädigungsverfahren) sowie der dortigen Rechtsprechung zum Verkehrswert.</p>	<p>Bereits nach dem bisherigen § 2 Satz 2 ImmoWertV 2010 waren künftige Entwicklungen (nun: konkret absehbare Änderungen) zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Auf die Begründung zu § 11 Absatz 1 wird hingewiesen.</p>
<p><u>BDVI. E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <p>Abs. 1: es sind die Worte „nur dann“ zu streichen, da überflüssig.</p>	<p>Wird übernommen.</p>

<p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u> Zur Klarstellung, dass es sich bei künftigen Änderungen nicht nur um Veränderungen der Wertverhältnisse nach § 2 Abs. 2 handeln kann, (z.B. bei Ansätzen zu nachhaltig erzielbaren Roherträgen oder dem Ansatz zu Liegenschaftszinssätzen unter Berücksichtigung der Auswirkung von Krisen) sondern auch um Änderungen des Grundstückszustandes nach § 2 Abs. 3, sollte eine Ergänzung in § 11 Abs. 1 erfolgen. Durch die Einfügungen würde zudem deutlich, dass für die Bemessung des Grundstückszustandes auch ein vom Wertermittlungsstichtag nach § 2 Abs. 4 abweichender Stichtag (Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5) maßgeblich sein kann. Der letzte Satz in Abs. 1 ist wegen allgemein unzureichender Definitionen des Begriffs „spekulativ“ nicht hilfreich. Es wird vorgeschlagen, diesen Satz ersatzlos zu streichen. Es wird angeregt, Abs. 1, Satz 1 wie folgt zu fassen: „(...) Künftige Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse oder des Grundstückszustandes sind nur dann bei der Wertermittlung zu berücksichtigen, wenn sie an am maßgeblichen Stichtag den maßgeblichen Stichtagen mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (konkret absehbare zukünftige Änderungen). Spekulative Annahmen sind nicht zulässig.“</p>	<p>§ 11 soll sich nunmehr ausdrücklich nur auf Änderungen des Grundstückszustands beziehen.</p>
<p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u> Füge hinter dem Wort „ist“ die Worte „die verbleibende Unsicherheit des Eintritts (Realisierungswahrscheinlichkeit) und“ ein. Begründung: Die „hinreichende Sicherheit“ bedeutet keine 100-prozentige Sicherheit. Das verbleibende Restrisiko ist zu berücksichtigen. Das Realisierungsrisiko kann auch nicht einfach in die Wartezeit integriert werden. Wenn eine Änderung mit 100 % Wahrscheinlichkeit in 2 Jahren zu realisieren ist, geht sie bei einem Liegenschaftszinssatz von 3 % zu $1 / (1+3\%)^2 = 94 \%$ in den Wert ein. Wenn die Änderung jedoch nur mit 80 % Wahrscheinlichkeit eintritt, ist die Änderung mit $80 \% * 94 \% = 75 \%$ zu berücksichtigen. Wenn man versucht, dies durch die Wartezeit auszudrücken, muss die Wartezeit auf 10 Jahre verlängert werden, was an dem Charakter der Wartezeit vollkommen vorbei geht. Damit ist es auch möglich, mehrere – auf konkrete Tatsachen gegründete – Szenarien zu entwerfen, diese mit entsprechenden Wahrscheinlichkeiten zu versehen, die sich zu 100 % ergänzen, und so zu einem begründeten und abgewogenen Werturteil zu gelangen.</p>	<p>Wird in der Sache übernommen.</p>

§ 12

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BDVI. E-Mail vom 21.08.2020</u> Kürzung der Überschrift auf „Für die Wertermittlung erforderliche Daten“.</p>	<p>Zur Vermeidung von Missverständnissen soll es in der Überschrift bei dem Begriffspaar „Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten“ bleiben.</p>

§ 12 Absatz 1

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Junge, E-Mail vom 04.09.2020</u> Füge hinter dem Wort „sind“ die Worte „für die jeweilige Nutzungsart oder Gebäudeart“ ein. Begründung: Die Bodenrichtwerte und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten müssen sich immer auf eine spezifische Nutzungsart beziehen.</p>	<p>Die bisherige Formulierung soll im Wesentlichen beibehalten werden..</p>

§ 12 Absatz 2

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Dr. Koch GmbH: E-Mail vom 05.08.20</u> Regionalfaktoren sind hier nicht genannt, werden aber im Abschnitt Sachwertverfahren als Option angeboten. Daher sollte im Abschnitt „Daten für die Wertermittlung“ eine Definition des Regionalfaktors eingefügt werden.</p>	<p>Regionalfaktoren sollen nach § 36 Absatz 4 nur ausnahmsweise verwendet werden. Dafür scheint es sachgerechter, sie im Kontext des Sachwertverfahrens zu regeln.</p>
<p><u>BDB-BV, E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW, E-Mail vom 20.08.2020</u> Vorschlag § 12 (2 neu): „Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere im Sinne des Abs. 1 und 2 sollen sich auf den 1. Januar eines Jahres beziehen.“ Begründung: Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten beziehen sich bei den einzelnen Gutachterausschüssen auf unterschiedliche Stichtage, sofern dies überhaupt definiert ist (Vergleiche auch Anlage 3 zur ImmoWertV). Hier wäre eine einheitliche Vorgehensweise wünschenswert.</p>	<p>Von der Verordnungsermächtigung in § 199 Absatz 1 BauGB wäre eine Vorgabe von Stichtagen nicht erfasst; erforderlich wäre eine Änderung des BauGB.</p>
<p><u>BVS, E-Mail vom 20.08.2020</u> Aufnahme als 6. Erbbaurechtsfaktoren Begründung: Da der Erbbaurechtsfaktor nicht zwingend auch ein Vergleichsfaktor ist, sollte er gesondert erwähnt werden (soweit er in der ImmoWertV 2021 überhaupt vorkommen muss).</p>	<p>Wird übernommen.</p>
<p><u>DVW, E-Mail vom 21.08.2020</u> In der Aufzählung der als „insbesondere“ geltenden zur Wertermittlung erforderlichen Daten ist die Wertermittlung im Rahmen von Erbbaurechten nicht berücksichtigt. Dies widerspricht der expliziten Aufzählung in § 22. Es wird angeregt die Aufzählung der als „insbesondere“ geltenden für die Wertermittlung erforderlichen Daten um „Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren“ gem. § 22 zu ergänzen. Dies ist zum einen konsequenter in der Systematik der Verordnung, zum anderen wird der Eindruck vermieden, die in § 22 explizit genannten Faktoren seien untergeordnet.</p>	

<p>Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen: „(2) Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind insbesondere 1. Indexreihen, 2. Umrechnungskoeffizienten, 5. Sachwertfaktoren, 6. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren.“</p>	
--	--

§ 12 Absatz 3

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Schaar. E-Mail vom 16.08.2020</u> Nr. 1: Auch wenn die Formulierung unverändert aus der ImmoWertV 2010 übernommen wurde, erschließt sich mir der Sinngehalt nicht. Wie können sich die Auswirkungen ausgleichen? Bei Kaufpreis 1 positive, bei Kaufpreis 2 wertmäßig gleiche negative Auswirkung? Dann würden sich beide Kaufpreise von den Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts soweit unterscheiden, dass die Abweichungen nicht mehr nur unerheblich wären. Ich rege an, hierzu in den Anwendungshinweisen möglichst mit einem Beispiel weiter auszuführen.</p> <p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Deutliche Konkretisierung oder Streichung von 1. Begründung: Die Formulierung zum Ausgleichen von Einflüssen ist stark konkretisierungsbedürftig. Dieser Ausgleich kann gelten, wenn weitere Bedingungen zur Vergleichbarkeit erfüllt sind. So kann nicht eine sehr hohe Miete und eine sehr geringe Miete durch Mittelbildung „gleich gemacht“ werden. Oder eine sehr gute Lage mit einer sehr schlechten so ausgeglichen werden.</p>	<p>§ 12 Absatz 3 wird insgesamt neu formuliert. Bei Nummer 1 wird dabei ergänzend aufgenommen, dass ein Ausgleich der Auswirkungen auf die Preise nur bei einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in Betracht kommt. Hierzu wird auch ein Anwendungshinweis in die ImmoWertA aufgenommen.</p>
<p><u>DMB. E-Mail vom 21.08.2020</u> Zu den preissenkenden Maßnahmen gehört außerdem, dass Grundstücke mit Miet- und Belegungsbindungen zwingend in die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse und damit in die Wertermittlung miteinbezogen werden müssen. Ansonsten haben die bodenpreissenkenden Maßnahmen der öffentlichen Hand, u.a. vergünstigte Grundstückspreise bei Konzeptvergaben, keine Auswirkungen auf die Bodenrichtwerte und damit auch auf die Verkehrswertermittlung. (siehe auch § 9 Absatz 3)</p>	<p>Sozialbindungen gehören zu den grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen, die als Grundstücksmerkmal in § 2 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 benannt sind. In Anlage 4 Nummer I wird der Soziale Mietwohnungsbau ausdrücklich als Ergänzung zur Art der Nutzung im Rahmen der Bodenrichtwertermittlung benannt. In Nummer 46.(2).5 ImmoWertA wird empfohlen, dass die Gutachterausschüsse Kaufpreise und sonstige Daten für entsprechende Objekte systematisch erfassen und in der Kaufpreissammlung differenziert kennzeichnen. Dies gilt insbesondere für Mietwohnraum, der gefördert ist oder aus sonstigen Gründen zu preisgedämpften Mieten anzubieten ist.</p> <p>Im Hinblick auf die Empfehlung der Baulandkommission, Verfahrensweisen zur einheitlichen Ermittlung des Werteeinflusses von Miet- und Belegungsbindungen auf Grundstücken mit gefördertem und</p>

	<p>preisgedämpfem Wohnraum zu entwickeln, wird darauf hingewiesen, dass der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) auf Veranlassung des BMI eine Projektgruppe unter Beteiligung des BMI eingesetzt. Derzeit werden die Informationen zu Förderungen und Sozialbindungen erhoben. Der AK OGA wird sie mit den bei den Gutachterausschüssen vorhandenen Daten zusammenführen, um auf dieser Basis die bestehenden Auswirkungen von Sozialbindungen auf den Verkehrswert zu ermitteln. Auf dieser Grundlage können ggf. allgemeine Verfahrensweisen zur Berücksichtigung von Sozialbindungen bei der Wertermittlung entwickelt werden.</p>
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> •Die Abkehr von der bisherigen (bedingten) Negativ-Definition mit eindeutigen Begriffsbestimmungen hin zu einer Positivbestimmung mit unklaren Rechtsbegriffen („hinreichend“, „unerheblich“), was unter „geeigneten Kaufpreisen“ zu verstehen ist, erfordert dass der Sachverständige in einem ersten Schritt zunächst alle ihm vorliegenden Kaufpreise auf eine „hinreichende“ Übereinstimmung ihrer Grundstücksmerkmale mit dem Bewertungsobjekt untersucht und erst in einem zweiten Schritt die Geeignetheit von Grundstücken mit abweichenden Grundstücksmerkmalen zum Bewertungsobjekt untersucht. Häufig wird der Sachverständige wie die lokalen Gutachterausschüsse auch mangels detaillierter Kenntnis der (potentiellen) Vergleichsobjekte (durch Besichtigung) diesen Schritt gar nicht durchführen können. Es sollte deshalb allein bei dem zweiten Schritt des bisherigen §9 Abs.2 ImmoWertV 2010 verbleiben.</p>	<p>§ 12 Absatz 3 wird neu formuliert.</p>

§ 12 Absatz 4

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Zusatz: „in einer Modellbeschreibung zwingend anzugeben“ Begründung: Trotz einer ähnlichen bisherigen Formulierung in den Richtlinien, geben viele Gutachterausschüsse, soweit solche Daten veröffentlicht werden, die Modelle nicht vollständig an.</p>	<p>Soweit Rechtsnormen kein Ermessen einräumen, sind sie per se zwingend zu beachten. Zu beachten ist, dass die Veröffentlichung der Daten sowie der Modellbeschreibung nach § 199 Absatz 2 Nummer 4 BauGB durch Landesverordnung geregelt wird.</p>
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Die in der Begründung angeführten maßgeblichen steuerlichen Überlegungen sind verkehrswertfremd und sollten ausschließlich ggfs. im Bewertungsgesetz oder anderen ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung Eingang finden, siehe auch §196 Abs.1 Satz 6 BauGB.</p>	<p>Aus § 193 Absatz 5 Satz 3 BauGB ergibt sich, dass die von den Gutachterausschüssen ermittelten Daten den Finanzämtern mitzuteilen sind. Es ist Aufgabe des Ordnungsgebers, diesen Umstand zu berücksichtigen.</p>

§ 12 Absatz 5 neu

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <p>Vor dem Hintergrund des Anspruches vergleichbarer Modelle ist die zeitbezogene Vergleichbarkeit nicht nur der Bodenrichtwerte, sondern auch der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten sinnvoll. Aus diesem Grund, sollte auch hier ein Stichtagsbezug eingeführt werden. Dies gilt insbesondere auch für die Umrechnungskoeffizienten, die mit den Bodenrichtwerten verknüpft sind, wenn Werteeinflüsse identifiziert sind.</p> <p>Die Angaben nach Anlage 3, Ziff. 1, 1 („zeitlicher Bezug“) sind hilfreich, führen jedoch zu je nach Gutachterausschuss uneinheitlichen Zeitbezügen. Dies ist insbesondere in Regionen mit hoher Dynamik problematisch und erschwert eine Vergleichbarkeit erheblich.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, einen Abs. 5 einzuführen, der den einheitlichen Stichtagsbezug für die Daten nach § 12 (2) regelt.</p> <p>Die Formulierung könnte wie folgt lauten:</p> <p>„(5) Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind auf den Zeitpunkt zu beziehen auf den auch die Bodenrichtwerte bezogen sind.“</p> <p>Alternativ, allerdings etwas weniger praktikabel wäre die Nennung eines von Bodenrichtwerten unabhängigen Zeitbezuges. Die Formulierung eines Abs. 5 könne dann wie folgt lauten:</p> <p>„(5) Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind auf einen Stichtag zu beziehen. Der Stichtag ist anzugeben.“</p>	<p>Indirekt würde hiermit auch die Häufigkeit der Ermittlung festgelegt, was von der Ermächtigungsgrundlage nicht mehr gedeckt wäre. In § 12 Absatz 5 Satz 2 wird jedoch neu aufgenommen, dass die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf einen Stichtag zu beziehen sind. In den Anwendungshinweise kann aufgenommen werden, dass eine Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zum Bodenrichtwertstichtag nach § 196 Absatz 1 Satz 5 BauGB empfehlenswert ist.</p>

§ 13

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Frau Kirschner. E-Mail vom 23.07.20</u></p> <p>Das Bodenrichtwertgrundstück war in der BRW-Karte des Gutachterausschuss xy bisher stets durch einen Punkt in der Karte lagemäßig fixiert. Sachverständige und auch Private haben so auf den ersten Blick gesehen, wo der Normalnullpunkt ist. Abschlüge oder Zuschläge für ein zu bewertendes Grundstück waren so leicht zu machen.</p> <p>Bei einem fiktiven BRW-Grundstück muss man sich künftig einen lagemäßigen Durchschnitt denken, wo der ist, bleibt jedem Betrachter überlassen. Es ist sehr bedauerlich, dass die lagemäßige Festlegung abgeschafft werden soll. Das fördert weder Verständlichkeit, noch Praxisnähe der BRW.</p> <p>Außerdem wird es schwierig werden, eine fiktive Grundstücksbeschreibung/Bodenrichtwertgrundstück für jede Zone, die nicht selten auch kleinflächig ist, z.B. in innerstädtischen Lagen, mit beschreibendem Text in einer BRW-Karte für jede Zone so unterzubringen, dass man das von Schriftgröße und</p>	<p>Der Bodenrichtwert ist nach § 196 Absatz 1 Satz 1 BauGB als durchschnittlicher Lagewert definiert. Daraus folgt indirekt auch, dass das Bodenrichtwertgrundstück ein fiktives Grundstück sein muss. Wäre es dagegen ein reales Grundstück, würde kein durchschnittlicher Lagewert angegeben, sondern der Wert in einer bestimmten Lage</p>

<p>Überlagerung mit anderen Informationen/Zonennummer/Nutzart/Maß der Nutzung/DFK-Einträge noch zuordnen und auch lesen kann.</p> <p>Wir bitten daher darum, das beizubehalten, dass man ein verortetes Grundstück oder ein fiktives BRW-Grundstück benennen darf.</p> <p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Die Begründung zur Lageneutralität des „fiktiven“ Bodenrichtwertgrundstücks innerhalb der Zone überzeugt nicht, da die Übereinstimmung der Lagequalität des Bodenrichtwertgrundstücks mit der Mehrheit der Zonengrundstücke das wesentliche Bestimmungskriterium für das Richtwertgrundstück ist, siehe auch Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 BRW-RiLi. Insoweit (!) ist dieses nicht fiktiv. Lageunterschiede innerhalb einer Richtwertzone sind insbesondere und stets (!) vom Sachverständigen bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen und nicht allein durch Bildung einer neuen Zone. Der Text der Begründung sollte entsprechend angepasst werden. § 14</p> <p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Den Klammerzusatz Bodenrichtwertgrundstück ersatzlos streichen Begründung: Der Begriff des Bodenrichtwertgrundstücks bedarf einer Konkretisierung. Da einige Gutachterausschüsse ein Modellgrundstück beschreiben veröffentlichen andere Gutachterausschüsse Rahmenvorgaben für die wesentlichen Merkmale. Beides sollte weiter Bestand haben. Alternativ sollte zur Vermeidung von Missverständnissen der Begriff wegen des Bezugs zum Grundstück gestrichen werden.</p> <p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u> Die Ergänzung, dass es sich bei dem Bodenrichtwertgrundstück um ein „fiktives“ Grundstück handelt wird wegen seiner Klarstellung begrüßt.</p>	
<p><u>Frau Viebrok-Hörmann. E-Mail vom 19.08.2020</u> Für die Ermittlung von Bodenrichtwerten wäre eine Auflistung derjenigen Grundstücksarten hilfreich, für die Bodenrichtwerte ausgewiesen werden sollten.</p> <p><u>BVS-LV Niedersachsen-Bremen. E-Mail vom 20.08.2020</u> Für die Ermittlung von Bodenrichtwerten wäre eine Auflistung derjenigen Grundstücksarten hilfreich, für die Bodenrichtwerte ausgewiesen werden sollten.</p>	<p>Bodenrichtwerte sind nach § 196 Absatz 1 Satz 1 BauGB flächendeckend zu ermitteln. Im Übrigen werden Bodenrichtwerte entsprechend den Gegebenheiten des jeweiligen örtlichen Grundstücksmarkts ermittelt. Eine Auflistung möglicher Nutzungsarten enthält Anlage 4.</p>
<p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u> Zu Satz 1: Durch den Bezug auf die „Mehrheit der Grundstücke“ würde z.B. die gemarkungsweise Zonenbildung für Außenbereichsgrundstücke, die für die Grundsteuerreform gefordert werden, verhindert werden. Auch wirft diese Definition Fragen zu deckungsgleichen Zonen auf. Satz 1 ist daher zu streichen.</p>	<p>§ 13 wird insgesamt neu formuliert. Auf den Begriff der Mehrheit wird dabei verzichtet. Er findet sich zwar auch in Nummer 2 BRW-RL. Als durchschnittlicher Lagewert (vgl. auch § 196 BauGB) gilt der Bodenrichtwert jedoch - anders als die Wörter „die Mehrheit“ suggeriert - grundsätzlich für alle Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Ausgenommen sind nur Flächen im Sinne des geänderten § 15 Absatz 2.</p>
<p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u></p>	<p>Im überarbeiteten § 13 wird ausdrücklich geregelt, dass Bodenrichtwertspannen nicht zulässig sind.</p>

<p>Zu Satz 2: bisher wurde die Regelung „ein Betrag in Euro“ in der ImmoWertV als notwendig empfunden, um Spannenangaben (z.B. 40 € - 60 €) zu verhindern. Kann hierauf wirklich verzichtet werden?</p>	
<p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u> Füge hinter dem Wort „Lagewert“ die Worte „zum Bodenrichtwertstichtag“ ein. Ersetze die Worte „Grundstücksmerkmale weitgehend“ durch „wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale hinreichend“. Ersetze die Worte „und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen“ durch „und nur geringe lagebedingte Wertunterschiede aufweisen“. Begründung: Die allgemeinen Wertverhältnisse beziehen sich auf einen räumlichen und sachlichen Teilmarkt und einen Stichtag, nicht auf einzelne Grundstücke. Zur räumlichen Abgrenzung, insbesondere im Hinblick auf die unterschiedlichen Lagewerte, siehe § 15. Nicht wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale sind unbeachtlich. Zur „hinreichenden Übereinstimmung“ siehe § 12 Abs. 3.</p>	<p>§ 13 wird insgesamt umformuliert.</p>
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> •Es sollte die Definition der Bodenrichtwertzone ergänzt werden um „innerhalb eines räumlich abgegrenzten Gebiets“, siehe auch Nr. 5 Abs.2 Satz 2 BRW-RiLi.. Zur Bestimmung einer Bodenrichtwertzone ist nach Maßgabe des §196 Abs.1 Satz 3 BauGB Art und Maß der baulichen Nutzung der Mehrheit der bebauten Grundstücke das entscheidende Kriterium. Dies ist entgegen der Begründung auch nicht dadurch verzichtbar, da nach §16-E für die Darstellung der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks Art und Nutzung vorgeschrieben da gerade die Zonierung vorrangig hierüber entscheidet.</p>	<p>§ 13 wird umformuliert. Im Übrigen wird auf § 15 Absatz 1 hingewiesen.</p>

§ 14 Absatz 1

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Dr. Homuth. E-Mail vom 20.07.20</u> Insgesamt fehlen Vorschriften zur Ableitung von Bodenrichtwerten in kaufpreisarmen Lagen (z.B. Anwendung intersubjektiver Sachverstand, Mietsäulenmodell).</p> <p><u>HLBS. E-Mail vom 18.08.2020</u> Insgesamt fehlen Vorschriften zur Ableitung von Bodenrichtwerten in kaufpreisarmen Lagen.</p>	<p>Auf § 14 Absatz 2 wird hingewiesen.</p>
<p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u> Wenn im ersten Satz dargestellt wird, dass die Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln sind, so ist der zweite Satz nicht erforderlich. Die</p>	<p>§ 14 Absatz 1 wird umformuliert.</p>

<p>in Satz 2 vorgenommene Regelung findet sich § 24 umfänglich wieder; sinnvoll wäre u. U. ein Verweis auf § 24. § 14 (1) könnte wie folgt formuliert werden: „Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach § 24 zu ermitteln. Hierbei sind die Kaufpreise mittels Umrechnungskoeffizienten....“</p>	
<p>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</p> <p>Es sollte klargestellt werden, dass im vorrangig anzuwendenden Vergleichswertverfahren die Datengrundlage jeder Umrechnung und Indexierung eine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung sein müssen. Zwar enthält §12 Abs.1-E diese Vorgabe, es sollte aber auch mit Blick auf Absatz 2 Nr. 1 zumindest eine Bezugnahme auf „Kaufpreise gemäß §12 Abs.1“ erfolgen, um die ausreichende Anzahl und die Geeignetheit der Kaufpreise herauszustellen.</p>	<p>In Nummer 14.1 ImmoWertA wird nun auf die Geltung des § 12 Absatz 1 und 3 hingewiesen.</p>
<p>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</p> <p>Ersetze die Worte „Stichtag der Bodenrichtwertermittlung“ durch „Bodenrichtwertstichtag“. Begründung: Einheitliche Begrifflichkeit.</p>	<p>Wird übernommen.</p>

§ 14 Absatz 2

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</p> <p>Der pauschale Verweis auf „andere marktbezogene Verfahren“ ist nicht konkret und transparent genug. Es sollte die in Nr. 7 Abs.2 BRW-RiLi enthaltene Aufzählung konkret geeigneter anderer Verfahren übernommen und ggf. um den Zusatz „sowie andere vergleichbar geeignete Verfahren“ (zB Residualwertverfahren) übernommen werden.</p> <p>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</p> <p>Zu § 14 Abs. 2, Satz 1, Nr. 2 und § 14 Abs. 2, Satz 2 Die Pflicht zur Anpassung der Kaufpreise und BRW vorangegangener Jahre an die allgemeinen Wertverhältnisse ergibt sich bereits aus den allgemeinen Grundsätzen des anzuwendenden Vergleichswertverfahrens. Insoweit ist in § 14 Abs. 2 keine entsprechende Regelung erforderlich. Der Begriff „marktbezogene Verfahren“ ist nicht eindeutig; insoweit sollte dieser durch den Begriff „geeignete Verfahren“ ersetzt werden. Insgesamt wird die Offenheit der Verfahrenswahl begrüßt. Es wird damit folgende Formulierung für § 14 Abs. 2 vorgeschlagen: „(2) Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können herangezogen werden 1. Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten,</p>	<p>§ 14 Absatz 2 wird präziser formuliert.</p>

<p>2. Kaufpreise und Bodenrichtwerte vorangegangener Jahre., die mit Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise an die allgemeine Marktentwicklung angepasst werden. Darüber hinaus können andere marktbezogene geeignete Verfahren angewendet werden.“</p>	
---	--

§ 14 Absatz 4

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Junge, E-Mail vom 04.09.2020</u> Ersetze den Absatz durch folgenden Satz: „Der Bodenrichtwert enthält keinen Wertanteil für Aufwuchs, bauliche und sonstige Anlagen.“ Begründung: Die Beschränkung auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke legt den falschen Umkehrschluss nahe, dass Bodenrichtwerte für andere Nutzungen Wertanteile für Aufwuchs, bauliche und sonstige Außenanlagen enthalten.</p>	<p>Die Regelung aus Nummer 7 Absatz 4 BRW-RL soll im Wesentlichen unverändert übernommen werden, allerdings nicht beschränkt auf forstwirtschaftliche Grundstücke.</p>
<p><u>Dr. Homuth, E-Mail vom 20.07.20</u> Die Ableitung von Bodenrichtwerten für Forstflächen ohne Aufwuchs entspricht zwar allgemeinen Wertermittlungsmodellen, ist aber in der Praxis aufgrund fehlender entsprechender Kaufpreise für unbestockte Forstflächen kaum anwendbar. Daraus ergibt sich bei Anwendung eine Qualitätsverschlechterung der Bodenrichtwerte, weil noch weniger Kauffälle als bisher zur Auswertung zur Verfügung stehen.</p> <p><u>HLBS, E-Mail vom 18.08.2020</u> Die Ableitung von Bodenrichtwerten für Forstflächen ohne Aufwuchs entspricht zwar allgemeinen Wertermittlungsmodellen, ist aber in der Praxis aufgrund fehlender entsprechender Kaufpreise für unbestockte Forstflächen kaum anwendbar. Daraus ergibt sich bei Anwendung eine Qualitätsverschlechterung der Bodenrichtwerte, weil noch weniger Kauffälle als bisher zur Auswertung zur Verfügung stehen.</p> <p><u>BVS, E-Mail vom 20.08.2020</u> Die vorgesehene Regelung ist zu begrüßen. Insbesondere können Gutachterausschüsse den Aufwuchs nicht ermitteln und auch nicht in Bodenrichtwerten berücksichtigen.</p>	<p>Bodenrichtwerte können begrifflich keinen Wertanteil für Aufwuchs, bauliche und sonstige Anlagen enthalten.</p>

§ 14 Absatz 5

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Dr. Koch GmbH: E-Mail vom 05.08.20</u> Falls nicht bereits unter „Verfahren“ für die Ermittlung der Bodenrichtwerte mehrere Verfahren (Methoden) zu verstehen sind, können statt nur eines Verfahrens bzw. einer</p>	<p>Wird in der Sache übernommen,</p>

<p>Methode bei der Ermittlung der BRW auch mehrere Verfahren zum Einsatz kommen, deshalb Vorschlag zur Präzisierung mit Änderung von Singular in Plural: „Die Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte (...)“, oder beides: „Das oder die Verfahren (...)“.</p> <p><u>BAK. E-Mail vom 21.08.2020</u> Falls nicht bereits unter „Verfahren“ für die Ermittlung der Bodenrichtwerte mehrere Verfahren (Methoden) zu verstehen sind, können statt nur eines Verfahrens bzw. einer Methode bei der Ermittlung der BRW auch mehrere Verfahren zum Einsatz kommen, deshalb Vorschlag zur Präzisierung mit Änderung von Singular in Plural: „Die Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte (. ..)“, oder beides: „Das oder die Verfahren</p>	
<p><u>TU Dresden. E-Mail vom 20.08.2020</u></p> <p>Positiv + Vorschlag: Dokumentationspflicht für Bodenrichtwerte ist sehr positiv. Dies darf auch gern weitreichender sein (Bezug zu einzelnen BRWen).</p> <p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <p>Die Einführung der Dokumentationsverpflichtung zu dem Verfahren bei der Ableitung von Bodenrichtwerten in die Verordnung wird aus Gründen der Transparenz und besseren Akzeptanz der Bodenrichtwerte begrüßt.</p>	<p>Die Regelung wird für ausreichend gehalten.</p>

§ 15

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Ausschluss von einzelnen Grundstücken als Bodenrichtwertzone Begründung: Hilfreich wäre eine Vorgabe zu einzelnen Grundstücken, die einen eigenen Bodenrichtwert als Bodenrichtwertzone erhalten sollen. Da in diesen Fällen der Bodenrichtwert wie bei einer vollständigen Bodenrichtwertermittlung zu mitteln wäre, sollte der Ausschluss solcher Bodenrichtwerte erfolgen. Betroffen davon sind einzelne Flächen im Außenbereich oder sehr große Flächen im Rahmen von Industrie- oder Gewerbenutzungen, Gemeinbedarf oder Wasser.</p>	<p>Daraus, dass § 196 Absatz 1 Satz 1 den Bodenrichtwert als durchschnittlichen Lagewert definiert, folgt bereits, dass in aller Regel keine Bodenrichtwertzonen für einzelne Grundstücke festgelegt werden können.</p>

§ 15 Absatz 1 Satz 2

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Frau Kirschner. E-Mail vom 23.07.20</u> Das angedachte Verbot von Multipolygonen wird zu einer Mehrung der Zonen um ca. 1/3 führen (680/3 = 227 neue Zonen/geschätzt/Landkreis xy).</p> <p>Mehrarbeit kommt nicht nur bei der ersten kartenmäßigen Erfassung der über 200 neuen Zonen auf den Gutachterausschuss zu. Die Zonen müssen ja alle zwei Jahre fortgeschrieben werden.</p> <p>Liegen in den dann sehr kleinräumigen Zonen keine Verkäufe vor, muss jedes Mal neu überlegt werden, welche Quartiere passen dazu, hat man in anderen Quartieren vielleicht Preise, die auch für die Zone x2, x3, x4 passen. Daran erinnert man sich bei fast 700 Zonen nach 2 Jahren nicht ohne weiteres.</p> <p>Man hat dadurch bei jeder künftigen Fortschreibung Mehrarbeit für die Fortschreibung von 200 BRW- Zonen.</p>	<p>Bei entsprechenden Fallkonstellationen können ggf. nach § 15 Absatz 2 sich deckungsgleich überlagernde Bodenrichtwertzonen gebildet werden. Eine Verarbeitung nicht zusammenhängender Bodenrichtwertzonen im Vernetzten Bodenrichtwertsystem (VBORIS) wäre zudem problematisch.</p>

§ 15 Absatz 1 Satz 3

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Frau Kirschner. E-Mail vom 23.07.20</u> Wenn lagebedingte Wertunterschiede nicht mehr als 30 % vom Bodenrichtwertgrundstück abweichen dürfen, dann kann für ein Objekt eine Abweichung plus 30 % und für ein anderes minus 30 % in einer Zone vorliegen. Das wäre dann eine Range von 60% (!) innerhalb einer Zone.</p> <p>Gleichzeitig sieht der Entwurf in Art. 13 ImmoWertV/2021 vor, dass die „Mehrheit der Grundstücke“ innerhalb einer Zone weitgehend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.</p> <p>Im Ergebnis können also 49 % der Grundstücke, die Minderheit, wertrelevante andere Merkmale aufweisen.</p> <p>Im Grunde ergibt sich aus der Kombination des Verbotes von Multipolygonen mit dieser Regelung „Zuschlag Range 30 % und 30% Abschlag möglich“, dass die Gutachterausschüsse richtig große Zonen machen können, innerhalb derer nur 51 % zum Richtwert passen müssen.</p> <p>Für den Rest reicht ein sich in etwa annähernder Wert.</p> <p><u>Dr. Koch GmbH: E-Mail vom 05.08.20</u> Abweichung der Wertunterschiede innerhalb einer Grenze von max. 30% sind in vielen Mischgebieten (z. B. in alten Ortskernen) oft nicht nur bei einzelnen Grundstücken</p>	<p>§ 15 Absatz 3 übernimmt ohne inhaltliche Änderung den bisherigen § 10 Absatz 3 ImmoWertV 2010, der durch Artikel 16 des Grundsteuer-Reformgesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) eingefügt worden ist. Im Rahmen der Novellierung des Wertermittlungsrechts soll dieser Bestandteil des nach äußerst langwierig erzielten Kompromisses zur Grundsteuerreform nicht zur inhaltlichen Disposition gestellt werden. Die Regelung soll allerdings präziser formuliert werden; auf den Begriff „Mehrheit“ wird verzichtet. Maßgeblich ist, ob die Grundstücke, für die der Bodenrichtwert gelten soll, grundsätzlich keine lagebedingten Wertunterschiede zum Bodenrichtwertgrundstück aufweisen, die mehr als 30% betragen.</p>

möglich. Deshalb Verzicht auf Nennung einer Ober- und Untergrenze in Verordnung, sondern beibehalten der Formulierung wie bisher in Nr. 5 Abs. 1 S. 1 BRW-RL: „(...) nicht erheblich sind.“

LVS Bayern. E-Mail vom 15.08.2020

Zwar ist ein anzustrebender Genauigkeitsrahmen von +/-30 % für Bodenrichtwerte in den festgesetzten Zonen zu begrüßen, der LVS Bayern e.V. weist jedoch darauf hin, dass dies in Innenstadtlagen, zumindest größerer Städte nicht möglich sein wird und deshalb für solche Bereiche eine größere Toleranz notwendig ist.

HLBS. E-Mail vom 18.08.2020

§ 15, Abs. 1: „[...] Die Bodenrichtwertzonen sind grundsätzlich so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrheit der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als 30 Prozent betragen.“

Das ist grundsätzlich zu befürworten. Es dürfte aber im landwirtschaftlichen Bereich kaum umsetzbar sein. Statistische Ausreißertests schlagen auch bei um objektspezifische Merkmale und nach der allgemeinen Wertentwicklung bereinigten Vergleichspreisen kaum an, wenn die Abweichung „nur“ 30 % beträgt.

Frau Schöffel. E-Mail vom 20.08.2020

Die Forderung nach Bodenrichtwertzonen, in denen der Bodenwert keines einzigen Grundstücks mehr als +/- 30 % vom Richtwert abweicht, lässt sich mit Sicherheit nicht umsetzen. Dazu müsste jedes einzelne Grundstück von den Geschäftsstellen quasi bewertet werden, was sie aber definitiv aus mehreren Gründen nicht leisten können.

Die Forderung sollte auf eine Empfehlung zurückgefahren werden.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland zu fordern, führt erfahrungsgemäß zu synthetischen Werten, weil i.d.R. keine geeigneten und zahlenmäßig ausreichenden Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen. Aufgrund einer sehr dynamischen oder aber auch zögerlichen städtebaulichen Entwicklung sind sie zudem bereits mit der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte wieder überholt. Ohne kritische Würdigung derartiger Bodenrichtwerte führt ihre Anwendung regelmäßig zu falschen Ergebnissen; so auch bei Behörden, für die die Anwendung verpflichtend ist. Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland sollten nur dann festgesetzt werden müssen, wenn das diesbezügliche örtliche Marktgeschehen durch eine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen dargestellt wird.

BVS. E-Mail vom 20.08.2020

Neu: „ ...nicht mehr als +/- 30% um den Bodenrichtwert ...“

Begründung:

Die Formulierung der Schwankungsbreite von 30 % ist ungenau. Es sollte deutlich werden, dass die Bodenrichtwerte um + und – 30 % schwanken können und nicht um +/- 15 %

BAK. E-Mail vom 21.08.2020

Abweichung der Wertunterschiede innerhalb einer Grenze von max. 30% sind in vielen Mischgebieten (z. B. in alten Ortskernen) oft nicht nur bei einzelnen Grundstücken

möglich. Deshalb Verzicht auf Nennung einer Ober- und Untergrenze in Verordnung, sondern beibehalten der Formulierung wie bisher in Nr. 5 Abs. 1 S. 1 BRW-RL: "nicht erheblich sind".

BIS. E-Mail vom 21.08.2020

die pauschale 30%-Grenze erscheint für aktive Märkte in guten Lagen mit vergleichsweise hohen Bodenwerten als sehr hoch. Es sollte stärker ausdifferenziert werden.

DVW. E-Mail vom 21.08.2020

Die Bedeutung bzw. auch die Ermittlung der genannten lagebedingten Wertunterschiede i. H. v. 30% ist nicht klar genug zum Ausdruck gebracht. Es sollte die Bezugsgröße für die Berechnung der 30%-Schranke genannt werden.

Gemeint ist ja, dass in einem Gebiet mit z. B. 100 Baugrundstücken und einem Bodenrichtwert von 100 Euro/m² der Bodenwert bei mehr als 50 Grundstücken zwischen 70 Euro/m² und 130 Euro/m² liegen darf. Liegen Grundstücke in einer bestimmten Lage z. B. über 130 Euro/m², dann ist hier eine neue Zone zu bilden. Es wird die folgende Ergänzung vorgeschlagen:

„(1) Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind grundsätzlich so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrheit der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als 30 Prozent vom Bodenrichtwert betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.“

Haus und Grund. E-Mail vom 21.08.2020

Hier wurde sogar direkt eine Regelung aus dem Grundsteuer-Reformgesetz herangezogen und in § 15 Abs. 1 ImmoWertV-E integriert: Demnach können lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrheit der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück bis zu 30 Prozent betragen. Diese erhebliche Abweichung wird nun zulasten des Steuerzahlers als hinzunehmende Abweichung festgelegt, während bisher ein nicht näher prozentual bestimmter „nicht erheblicher“ Wertunterschied als noch tolerierbar galt.

Herr Hintz. E-Mail vom 21.08.2020

Es wird in der Praxis nicht möglich sein, überall Bodenrichtwertzonen so exakt abzugrenzen, dass keine lagebedingten Wertunterschiede größer 30 % existieren. Ich schlage deshalb vor, zur Entlastung der GAA diese Vorgabe auf Bodenrichtwertzonen mit einem Bodenwertniveau ab 50,- €/m² zu beschränken. Formulierungsvorschlag zu § 15 Abs. (1) Satz 2:

„Ab einem Bodenwertniveau von 50,- €/m² sind die Bodenrichtwertzonen grundsätzlich so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrheit der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als 30 Prozent betragen.“

<p><u>gif. E-Mail vom 20.08.2020</u> § 15 Abs. 1 Satz 3 und § 16 Abs. 1 Satz I: Die Begriffe „Mehrheit von Grundstücken“ (maximal lagebedingter Wertunterschied bei der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen) bezieht sich auf § 13. Das sind alle Grundstücke einer Bodenrichtwertzone, die nach ihren Grundstücksmerkmalen dem Bodenrichtwertgrundstück zugeordnet werden können. Auch die Darstellung der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und dessen durchschnittlicher Lagewert beziehen sich wegen der Definition der Bodenrichtwertzone 13) auf alle Grundstücke, die nach ihren Grundstücksmerkmalen dem Bodenrichtwertgrundstück zugeordnet werden können. Die Präzisierung durch § 13 wird in den Bestimmungen der 15 Abs. 1 Satz 3 und 16 Abs. 1 Satz I erst auf den zweiten Blick deutlich. Sie bedeutet, dass die Anwendbarkeit des Bodenrichtwerts auch im Besteuerungsverfahren, auf das die Bildung der Bodenrichtwertzonen insbesondere zielt, die Überprüfung einer hinreichenden Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale mit denen des Bodenrichtwertgrundstücks erfordert. Zudem verwirren die Ausführungen in 15.(2).1 ImmoWertV-A. Es sollte eine Erläuterung in ImmoWertV-A 15.(1) und 16.(1)1 ergänzt werden, dass § 13 gemäß Begründung die allgemeine Definition des Bodenrichtwerts präzisiert und Legaldefinitionen der Begriffe „Bodenrichtwertzone“ und „Bodenrichtwertgrundstück“ enthält., wonach die o.g. Grundsätze gelten.</p>	<p>Auf den Begriff der Mehrheit wird hier und in den §§ 13 und 15 verzichtet. Maßgeblich ist, ob die Grundstücke, für die der Bodenrichtwert gelten soll, grundsätzlich keine lagebedingten Wertunterschiede zum Bodenrichtwertgrundstück aufweisen, die mehr als 30% betragen.</p>
--	---

§ 15 Absatz 2

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Prof. Freise. E-Mail vom 18.08.2020</u> In Satz 1 vor dem Wort Mehrheit das Wort „jeweiligen“ einfügen. Begründung: Der Begriff „Mehrheit von Grundstücken“ ist für sich deckungsgleich überlagernde Bodenrichtwertzonen nicht geklärt. Jede dieser Bodenrichtwertzonen hat eine eigene „Mehrheit von Grundstücken“. Siehe Anregung zu Absatz 1</p>	<p>Auf den Begriff der Mehrheit wird im neuen § 15 Absatz 3 verzichtet, da sich grundsätzlich jedes Grundstück eindeutig einem Bodenrichtwertgrundstück zuordnen lassen muss (Ausnahme: § 15 Absatz 2).</p>

§ 15 Absatz 3 neu

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Prof. Freise. E-Mail vom 18.08.2020</u> In Sonderfällen, in denen eine Mehrheit von Grundstücken nur über einen größeren räumlichen Bereich feststellbar ist, können hierfür eigene überlappende Bodenrichtwertzonen gebildet werden. Sie sind in Ergänzungskarten zur Bodenrichtwertkarte darzustellen.</p>	<p>Neben den sich deckungsgleich überlagernden Bodenrichtwertzone (§ 15 Absatz 3) wird kein Bedarf für überlappende Bodenrichtwertzonen gesehen, zumal dies auch im Hinblick auf das Vernetzte Bodenrichtwertsystem (VBORIS) Probleme aufwerfen könnte.</p>

<p>Hinweis: Durch die Einfügung verschiebt sich die Nummerierung der folgenden Absätze.</p> <p>Begründung: Es sollte ermöglicht werden, auch für Grundstücksarten, die nur über größere Gebiete eine Mehrheit bilden (z. B. singuläre Gewerbestandorte), Bodenrichtwerte zu ermitteln. Zur Vermeidung von Darstellungsschwierigkeiten könnten hier Ergänzungskarten zur Bodenrichtwertkarte zugelassen werden.</p>	
--	--

§ 15 Absatz 3

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Statt „Flächen“ wird „Grundstück“ oder ein vergleichbarer Ansatz gewählt Begründung: Die Nutzung des Begriffs Flächen ist ungewöhnlich, wenn in der ImmoWertV von Grundstücken die Rede ist. Eine Einheitlichkeit sollte möglich sein.</p> <p><u>BVS-LV Niedersachsen-Bremen. E-Mail vom 20.08.2020</u> Dass in § 15 Abs. 3 von Flächen gesprochen wird, ist gleichfalls unglücklich.</p>	<p>Wird in der Sache übernommen.</p>
<p><u>DVV. E-Mail vom 21.08.2020</u> Neben den dort genannten Grundstücksarten sollten auch Wohn- bzw. Gewerbenutzung erwähnt werden, wenn diese untergeordnet sind. Z.B. der integrierte Laden im Wohnhaus, Hausmeisterwohnungen etc.</p>	<p>Die Aufzählung ist nicht abschließend. Insbesondere in Mischgebieten und urbanen Gebieten ist zudem eine untergeordnete Gewerbenutzung verbreitet; auf die Möglichkeit geschosswiseiger Festsetzungen in urbanen Gebieten (§ 6a Absatz 4 BauNVO) wird hingewiesen.</p>
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Keine Anmerkung, wobei die Begründung für die Herausnahme von Gemeinbedarfsflächen nicht überzeugt.</p>	<p>Die Begründung wird angepasst.</p>

§ 15 Absatz 4

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>LVS Bayern. E-Mail vom 15.08.2020</u> Die Forderungen von Bodenrichtwertzonen für Bauerwartungsland und für Rohbauland ist systemimmanent nicht erfüllbar. Gerade diese beiden Qualitäten sind alternativlos individuell nach ihren wertprägenden Einzeleigenschaften zu bewerten, während Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte darstellen. Rohbauland kann sich naturgemäß zudem in seiner Entwicklung so dynamisch entwickeln, dass ein dafür</p>	<p>Die Pflicht zur flächendeckenden Ermittlung von Bodenrichtwerten ergibt sich aus § 196 BauGB. § 15 Absatz 4 beschränkt sich in der geänderten Fassung darauf, vorzugeben, was im Falle der Bildung von Bodenrichtwertzonen für Rohbauland und Bauerwartungsland zu beachten ist.</p>

<p>festgesetzter Bodenrichtwert, der immer eine stichtagsbezogene Betrachtung ist, bereits mit Veröffentlichung der Bodenrichtwerte verfallen sein kann.</p> <p><u>Herr Schaar. E-Mail vom 16.08.2020</u> Diese Forderung wird von der Finanzverwaltung aufgestellt. Wertermittlungsfachleute wissen, dass diese in der Praxis nicht zu erfüllen ist, da es nur sehr wenige Verkäufe dieser Qualitätsstufen gibt und jede verkaufte Fläche hinsichtlich ihres detaillierten Entwicklungszustands einer Einzelfallbeurteilung bedarf. Schon von daher ist die Darstellung solcher Bodenrichtwertzonen nicht möglich. Qualitätsunterschiede im Grad der Entwicklung sprich der Wartezeit und des Risikos dieser Entwicklung nicht mit Umrechnungskoeffizienten dargestellt werden.</p> <p><u>BDVI. E-Mail vom 21.08.2020</u> Abs. 4 ist akademisch, die bisherige Erfahrung hat gezeigt, dass nicht genügend Daten vorliegen, um eine solche Zonenbildung durchzuführen. Dieser Absatz sollte daher gestrichen werden.</p>	
<p><u>Herr Schaar. E-Mail vom 16.08.2020</u> Der Begriff Entwicklungsgrad ist semantisch unzutreffend und sollte eliminiert werden, vgl. meine Anmerkungen zu Nr. 3.(2) der Anwendungshinweise.</p>	<p>Der Begriff „Entwicklungsgrad“ findet sich bereits in Nummer 5 Absatz 4 BRW-RL und sollte beibehalten werden. Er bezeichnet den zeitlichen Fortschritt im Hinblick auf die Erlangung der Baureife, was In Nummer 3.(2) ImmoWertA präzisiert werden kann.</p>

§ 16 Absatz 1

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u> Ersetze die Worte „darf keine Grundstücksmerkmale aufweisen“ durch „weist grundsätzlich keine Grundstücksmerkmale auf“. Begründung: Das Verbot von bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen geht zu weit. Es muss auch mit Annahmen gearbeitet werden können. Der beitragsrechtliche Zustand gehört z.B. dazu. Das Bodenrichtwertgrundstück ist schließlich ein fiktives Grundstück. Als Ausnahme soll es auch möglich sein, Bodenrichtwerte für Grundstücke zu ermitteln, die dem öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorbehalten sind. Vgl. § 9 Absatz 2d Nr. 3 BauGB in der Fassung des Baulandmodernisierungsgesetz-Entwurfes.</p>	<p>Wird übernommen.</p>

§ 16 Absatz 2

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Hemker. E-Mail vom 12.08.2020</u></p>	<p>Da maßgebliches Kriterium ein bestehender Werteinfluss der Grundstücksmerkmale ist, ist an der Verpflichtung zur Darstellung</p>

<p>Im zweiten Satz sollten zur Entschärfung die Worte „sind darzustellen“ durch die Worte „sollen dargestellt werden“.</p>	<p>festzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgende Auflistung lediglich ausdrückt, welche Grundstücksmerkmale hier Bedeutung erlangen können, aber nicht müssen.</p>
<p><u>HLBS. E-Mail vom 18.08.2020</u> § 16, Abs. 2, Ziffer 5: Es bestehen i.d.R. signifikanten Preisunterschiede zwischen Grünland einerseits und Ackerland andererseits. Die Gutachterausschüsse mögen grundsätzlich Bodenrichtwerte für Grünland und daneben auch für Ackerland ermitteln. Mit Bodenrichtwerten für „Landwirtschaft“ kann ein Sachverständiger wenig anfangen.</p>	<p>Bei der Art der Nutzung werden in Anlage 4 Nummer I.6 verschiedenen Arten der landwirtschaftlichen Nutzung beschrieben.</p>
<p><u>Herr Hintz. E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <p>Die Formulierung des Abs. (2) birgt die Gefahr, dass viele Gutachterausschüsse die Bodenrichtwerte für Bauflächen (insbesondere Wohnbauflächen) veröffentlichen, ohne das Maß der baulichen Nutzung und insbesondere die Grundstücksgröße zu definieren, weil sie einen diesbezüglichen Werteeinfluss nicht festgestellt haben oder einfach nicht erwarten. Dies ist jedoch für die Bewertungspraxis extrem nachteilig. Denn auch bei einem geringen Bodenwertniveau ist es wichtig zu wissen, für welche übliche Grundstücksgröße der Bodenrichtwert gilt.</p> <p>Beispiel:</p> <p>Der Bodenrichtwert wurde mit rd. 30,- €/m² aus Kaufpreisen abgeleitet, wobei die Baugrundstücke eine durchschnittliche Größe von rd. 800 m² hatten. Zu bewerten ist ein nicht teilbares Grundstück mit 1.000 m² Grundstücksgröße. Fehlt nun in der Richtwertdefinition die übliche Grundstücksgröße von 800 m², weiß bei der praktischen Anwendung des BRW niemand mehr, für welche Größe die 30,- €/m² abgeleitet wurden. In der Praxis ist in derartigen Fällen immer wieder zu beobachten, dass dann eine vermeintlich übliche Baugrundstücksgröße von z.B. 500 m² mit dem BRW bewertet und der angeblich übergroße Grundstücksteil als „Gartenland“ mit einem deutlich geringeren Bodenwert bewertet wird.</p> <p>Dies kann nicht gewollt sein. Selbst wenn man der Auffassung ist, dass die Grundstücksgröße keine entscheidende Rolle bei der Kaufpreisbildung gespielt hat, muss definiert sein, wofür der BRW gilt. Im Übrigen würde eine Flächenanpassung des BRW mittels Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten zu keiner wesentlichen Verfälschung des Gesamtbodenwerts führen. Die fehlende Definition würde einen erheblich größeren Schaden mit sich bringen. Ich rege deshalb an, Abs. (2) wie folgt zu formulieren: „(2) Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind mindestens der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen. Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind; ein Werteeinfluss ist regelmäßig anzunehmen für:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. das Maß der baulichen Nutzung (vorrangig in Gestalt der WGFZ), 	<p>Da der Werteeinfluss der Grundstücksmerkmale von den Grundstücksarten und vom jeweiligen Grundstücksmarkt abhängig ist, erscheint es nicht sachgerecht, bei den in § 16 Absatz 1 Satz 2 genannten Grundstücksmerkmalen von einem regelmäßigen Werteeinfluss auszugehen.</p>

<p>2. die Grundstücksgröße bzw. -tiefe,</p> <p>3. die Bauweise bzw. Anbauart,</p> <p>4. die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl.</p> <p>Bei baureifem Land gehört ...“</p> <p>Die angeregte Vorgabe, grundsätzlich immer die v.g. Wertmerkmale anzunehmen und anzugeben, korrespondiert auch wesentlich besser mit den Maßgaben zur Bodenwertermittlung in § 40 Abs. 2. Denn nur für hinreichend definierte Bodenrichtwerte kann festgestellt werden, ob sie mit den Merkmalen des Wertermittlungsobjekts hinreichend übereinstimmen und damit zur Bodenwertermittlung geeignet sind.</p> <p><u>Sprengnetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <p>Sätze 1 und 2: In der Praxis sind neben dem Entwicklungszustand und der Art der Nutzung auch weitere Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks so wichtig, dass sie auch verpflichtend aufgenommen werden sollten.</p> <p>Vorschlag: „Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertobjekts sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen. Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind; ein Werteeinfluss ist regelmäßig anzunehmen für 1. das Maß der baulichen Nutzung, 2. die Bauweise oder Anbauart, 3. Die Grundstücksgröße bzw. Grundstücksform bzw. Grundstückszuschnitt, 4. die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl.“</p>	
<p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u></p> <p>Ersetze das Wort „Anbauart“ durch „Gebäudestellung zur Nachbarbebauung“.</p> <p>Begründung: Der Begriff „Gebäudestellung“ erscheint allgemein verständlicher und wird z.B. in Elementbeschreibungen von Kaufpreissammlungen verwendet.</p>	<p>Es soll an dem durch die BRW-Richtlinie eingeführten Begriff festgehalten werden.</p>
<p><u>GAA LK Nürnberger Land. E-Mail vom 30.07.2020</u></p> <p>Eine zusätzliche Aufnahme der Ertragsmesszahl wäre hier [bei § 16 Absatz 2 Nummer 5] zweckdienlich, wenn lokal überwiegend Verkäufe von Flächen mit gemischter Qualität (Acker- und Grünland) auftreten.</p>	<p>Die Aufzählung ist nicht abschließend.</p>

§ 16 Absatz 4

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u></p> <p>Streichen des Absatzes und aller weiteren Bezüge zur wGFZ</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Aufnahme der wGFZ ist überflüssig und wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht angewandt, obwohl seit Jahren diese Regelung besteht. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Ermittlung der wGFZ auf erhebliche Probleme stößt, da die Interpretation der betroffenen Flächen sowie deren Recherche faktisch einem Gutachterausschuss nicht möglich sind. In der Praxis haben sich deswegen mehre Verfahren entwickelt, die der Berücksichtigung gerecht werden sollen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Setzen eines „w“ vor der GFZ ohne jede weitere Überlegung.• Standardisierte Ermittlung der wertrelevanten Flächen durch Nutzung eines einvernehmlich vereinbarten Korrekturfaktors,• Versuch der Ermittlung durch Außenbesichtigung mit Schätzungen,• Auswertung von Fragebögen an Marktteilnehmer,• Nutzung von Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörden. <p>Dem BVS ist kein Fall bekannt, bei dem es einen Unterschied zwischen GFZ und wGFZ gibt, wenn es um Abhängigkeiten zum Kaufpreis geht. Die Daten sind identisch.</p> <p>Marktteilnehmer nutzen die wGFZ nicht und bilden auch nicht Kaufpreise darüber. Die wGFZ wird nicht benötigt, um richtige Verkehrswerte zu ermitteln, die das Geschehen des Grundstücksmarktes bilden. Eine Genauigkeitssteigerung findet nicht statt.</p> <p><u>BVS-LV Niedersachsen-Bremen. E-Mail vom 20.08.2020</u></p> <p>Die Einführung der WGFZ ist wenig nützlich gewesen und sollte rückgängig gemacht werden. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist dieser Wert unbekannt und spielt im Marktgeschehen keine Rolle. Die Ermittlung ist unter der derzeitigen Personalausstattung der Gutachterausschüsse schlicht und ergreifend nicht möglich. Zuschläge für nutzbare Räume in Dach- und Kellerebenen sind als boG's leichter und im Grunde passender anzubringen.</p> <p><u>BAK. E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <p>Die Aufnahme der wGFZ erscheint überflüssig und wird im geschäftlichen Verkehr nicht angewandt, obwohl seit Jahren diese Regelung besteht. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Ermittlung der wGFZ auf erhebliche Probleme stößt, da die Interpretation der betroffenen Flächen sowie deren Recherche faktisch einem Gutachterausschuss nicht möglich ist.</p>	<p>Bei den Vorbereitungen des Verordnungsgebungsverfahrens hat sich gezeigt, dass in den Ländern überwiegend ein Bedarf für die Schaffung einer Regelung zur WGFZ gesehen wird. Aus § 16 Absatz 4 Satz 1 i. V. m. § 5 Absatz 1 Satz 2 ergibt sich, dass die WGFZ nur dann zugrunde zu legen ist, wenn bei der Kaufpreisbemessung das Verhältnis der Geschosse zur Grundstücksfläche abweichend von der BauNVO bestimmt oder berechnet wird. Die Handhabbarkeit wird durch eine standardisierte Berechnungsregel erleichtert. Auf die Begründung zu § 5 Absatz 1 Satz 2 wird ergänzend hingewiesen.</p>

Frau Viebrok-Hörmann. E-Mail vom 19.08.2020

Die Einführung der wGFZ ist wenig nützlich gewesen und sollte dringend rückgängig gemacht werden. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist dieser Wert unbekannt und spielt im Marktgeschehen keine Rolle. Die Ermittlung ist unter der derzeitigen Personalausstattung der Gutachterausschüsse schlicht und ergreifend nicht möglich. Zuschläge für nutzbare Räume in Dach- und Kellerebenen sind als boGs leichter und im Grunde passender anzubringen.

GAA LK Nürnberger Land. E-Mail vom 30.07.2020

Bei der Definition der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ) sollte der Pauschalansatz der Dachgeschossflächen durch die Gutachterausschüsse erfolgen, da regional unterschiedliche Bauarten und Dachformen vorherrschen.

Herr Fuchs. E-Mail vom 12.08.2020

Hier ist die Vorschrift enthalten, ein ausgebautes Dachgeschoss – unabhängig von der Wohnfläche, die sich hier realisieren lässt – mit 75 % ihrer Grundfläche der wGFZ zuzurechnen. Diese Größenordnung geht an der Realität vorbei. Beim Großteil der von mir bewerteten Objekte hatte sich in der Vergangenheit lediglich eine Wohnfläche ermitteln lassen, die ca. 2/3 der Wohnfläche des darunterliegenden Vollgeschosses entspricht. Je nach Dachneigung, Haustiefe und Kniestockhöhe haben sich dabei auch deutlich niedrigere Ausbauverhältnisse (in Höhe von ca. 55 bis 60 %) ergeben. Ein Ausbauverhältnis in der in den Anwendungshinweisen enthaltenen Größenordnung lässt sich meines Erachtens nur bei einer ausgesprochen hohen Dachneigung und einem Kniestock mit einer Höhe von ca. 50 cm realisieren.

LVS Bayern. E-Mail vom 15.08.2020

Die Vorschrift bei der Bodenrichtwertfestsetzung grundsätzlich Kellergeschosse nicht zu berücksichtigen ist in dieser rigiden Form als nicht marktkonform zu bezeichnen. Während diese Anweisung für eine Wohnbebauung sinnvoll erscheint, ist bei einer Gewerbenutzung zu unterscheiden. In allen größeren Geschäftsstraßen der Großstädte, insbesondere in Fußgängerzonen, werden bei Neubauten (und dafür gelten Bodenrichtwerte) vorwiegend Geschäftshäuser (Warenhäuser) mit hochpreisigen Untergeschosslagen erstellt und sind damit wertrelevant. Die Mieten in diesen UG-Lagen sind mit einem Vielfachen der oberen Geschosse, die ab dem 3. oder 4. OG oft nur als Büros oder Praxen genutzt werden können so hoch, dass teilweise die Haustechnik in die oberen Geschosse verlegt wird.

Ebenfalls nicht marktkonform ist ein Ansatz eines ausbaufähigen Dachgeschosses zu 75 % der darunter liegenden Vollgeschosse. Diese Vorgabe ist in zweifacher Hinsicht als sinnwidrig abzulehnen:

Bei einem unbebauten Grundstück ist der Ausbau abhängig von der zulässigen Dachform und des Kniestocks, in seltenen Fällen ist damit ein derart hoher Ausbaufaktor erreichbar, der jetzt generell angesetzt werden soll. Im Gegensatz zu anderen Bundesländern gilt in Bayern die 2/3 bzw. 66 % Grenze. Dementsprechend sind tatsächlich niedrigere Ausbaureserven vorhanden bzw. genehmigungsfähig.

Zur pauschalen Anrechnung von Dachgeschossen: Ziel der Regelung ist die Schaffung einer einheitlichen und leicht handhabbaren Berechnungsvorschrift. Damit ist zwangsläufig verbunden, dass der pauschalierte vom tatsächlichen Ausbaufaktor abweichen kann.

Zur Berücksichtigung von Kellergeschossen:

Die wGFZ dient ebenso wie die GFZ der Beschreibung des Maßes der Nutzung. Die wGFZ ist dabei eine Modifikation der planungsrechtlichen GFZ. Die GFZ bezeichnet das Verhältnis der Vollgeschosse zur Grundstücksfläche. Das Vollgeschoss wird in den Bundesländern unterschiedlich definiert (§ 20 Absatz 1 BauNVO). Bei der wGFZ soll u.a. die Möglichkeit gegeben werden, das zulässige Maß der Nutzung unabhängig von den teils nur in Nuancen abweichenden landesrechtlichen Regelungen zum Vollgeschoss zu bestimmen. Alle Landesbauordnungen stimmen jedoch darin überein, dass nur oberirdische Geschosse zu berücksichtigen sind. Eine Ausweitung der wGFZ auf Kellergeschosse wie in der bisherigen Nummer 6 Absatz 4 BRW-RL würde diesen Umstand nivellieren.

Da die nutzbare Wohnfläche regelmäßig über 2/3 der Fläche hinausgeht, wird eine Anrechnung in Höhe von 75% bevorzugt.

Sollte dagegen in besonderen Fällen bekannt sein, dass im Dachgeschoss, z. B. aufgrund eines Mansarddaches, ein höherer Ausbaufaktor zu verwirklichen ist, macht diese einschränkende Regelung ebenfalls keinen Sinn.
Sollten diese Vorschriften Rechtsverbindlichkeit für die Gutachterausschüsse erhalten, sind die davon betroffenen Bodenrichtwerte jetzt schon als falsch anzusehen. Deshalb sieht der LVS Bayern e.V. hier eine Öffnungsklausel, die den lokalen Markt berücksichtigt, als absolut erforderlich an.

TU Dresden, E-Mail vom 20.08.2020

Vorschlag: „Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen.“

Der Wunsch einer einheitlichen Regelung für die Interpretation des Vollgeschosses ist nachvollziehbar. Das gewählte Mittel von 1,40 m für die Deckenoberkante ist räumlich nicht zwingend flächendeckend im Markt abgebildet (Flachland versus Hanglage). Marktnäher wäre eine Fokussierung auf die realisierbare Wohnfläche/Nutzfläche am Markt.

Frau Schöffel, E-Mail vom 20.08.2020

Die WGFZ ist seit Jahrzehnten z.B. in den Städten Regensburg und München die wichtigste wertrelevante Größe für den Bodenwert von Wohnbaugrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und mit Büro-/Geschäftshäusern bebauten/bebaubaren Grundstücken (Grundstücke des höherwertigen Gewerbes), auf die nicht verzichtet werden kann, handelt doch der Grundstücksmarkt entsprechend. Die Berechnung der wertrelevanten Dachgeschossfläche ist dabei entsprechend der tatsächlichen Nutzbarkeit vorzunehmen.

Pauschale Vorgaben für den Ansatz von Dachgeschossen zu machen, ist nicht sachgerecht: je nachdem, ob das Dachgeschoss über einen Kniestock verfügt oder nicht, ergeben sich u.U. sehr unterschiedliche wertrelevante Geschossflächen bis hin zur vollen Fläche des darunter liegenden Geschosses.

Für die pauschale Anrechnung von Kellergeschossen gilt Vergleichbares.

Eine einheitliche Regelung für die Berechnung der WGFZ ist grundsätzlich zu bejahen, jedoch nur, wenn die o.g. Besonderheiten differenzierter und genauer dargestellt sind.

BDB-BV, E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW, E-Mail vom 20.08.2020

Ergänzungsvorschlag zu § 16 (4), einzufügen als vorletzter Satz:

“Sind im Kellergeschoss Flächen zum dauerhaften Aufenthalt genehmigt oder aufgrund einer Hanglage genehmigungsfähig, sind deren Grundflächen einschließlich ihren umgebenden Wänden auf die GFZ anzurechnen.“

Begründung: Der Ansatz anteiliger Flächen im Keller ist zu starr.

<p>Wenn Aufenthaltsräume in Geschossen deren Deckenoberkante weniger als im Mittel 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen genehmigungsfähig sind, bilden diese eine für den Bodenwert maßgebliche Ertragsfläche</p> <p>Dies betrifft vor allem Gebiete mit ausgeprägten Hanglagen.</p> <p><u>DVW, E-Mail vom 21.08.2020</u> Die Klarstellung des Begriffes „Wertrelevante Geschossflächenzahl“ und die Übernahme einer Berechnungsvorschrift in die Verordnung wird begrüßt. Nunmehr besteht eine eindeutige Vorschrift zu Ableitung der WGFZ. Für die Erfassung der WGFZ in den Kaufpreissammlungen der Gutachtachterausschüsse wäre noch zu klären, ob die Ermittlung der WGFZ nicht erst durch Nacherhebung nach Fertigstellung der Gebäude, sondern bereits aus den Angaben des Bebauungsplanes abgeleitet werden können. Ggf. wären hier Handreichungen sinnvoll, um eine einheitliche Erhebung der WGFZ zu fördern. Zudem wird darauf hingewiesen, dass z. B. die nicht Berücksichtigung von Kellergeschossen oder Tiefgaragen einen starken Einfluss auf die Erträge haben können, insoweit wird angeregt eine „Öffnungsklausel“ einzufügen. Satz 1 könnte damit wie folgt lauten: Ist hinsichtlich des Verhältnisses der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein vom städtebaulich zulässigen Maß abweichendes Maß wertbeeinflussend, so sind zu dessen Ermittlung die Flächen aller oberirdischen Geschosse nach den jeweiligen Außenmaßen mit Ausnahme von nicht ertragsrelevanten Kellergeschossen und nicht ausbaufähigen Dachgeschossen zu berücksichtigen.</p>	
<p><u>Herr Hintz, E-Mail vom 21.08.2020</u> Zum Beispiel wird die „WGFZ“ im Verordnungstext ausführlich besprochen, aber ihre Ermittlung wird erst in den Anwendungshinweisen definiert; die Definition gehört meines Erachtens in den Verordnungstext bzw. in dessen Anhang (wie die NHK2010 und die BWK-Einzelansätze). Abs. (4) wird im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) eigentlich immer benötigt. Es wäre sinnvoll, die Anweisungen zur Berechnung der WGFZ in den Anhang des Verordnungstextes zu verlagern und dort mit den diesbezüglichen Inhalten der ImmoWertA zusammenzufassen.</p>	<p>Die wesentlichen Grundsätze der Berechnung lassen sich auch dem Text des § 16 Absatz 4 entnehmen.</p>
<p><u>Herr Prof. Freise, E-Mail vom 18.08.2020</u> Bei der Ermittlung des Verhältnisses der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche sind die Flächen aller zulässigen oberirdischen Geschosse nach den jeweiligen Außenmaßen mit Ausnahme von Kellergeschossen und nicht ausbaufähigen Dachgeschossen zu berücksichtigen.“ Auch A 16.(4).1 sollte insoweit angepasst werden</p>	<p>Mit dem Verweis auf § 5 Absatz 1 wird die Gesamtheit der dort genannten „städtebaurechtlichen Vorschriften“ in Bezug genommen. Dabei kann es sich um Bebauungsplangebiete nach § 30 Absatz 1 BauGB, Gebiete nach § 34 BauGB oder übergeleitete Pläne im Sinne des § 233 Absatz 3 BauGB handeln. Dies wird durch eine Ergänzung in Nummer 5.(1).2 ImmoWertA klargestellt.</p>

<p>Begründung: Satz 1 berücksichtigt weder übergeleitete B-Pläne noch § 34 BauGB-Fälle. Grundlage des bewertungstechnischen Nutzungsmaßes sollte immer die realisierbare Geschossfläche unabhängig von der Rechtsgrundlage sein.</p>	
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Hier sollte mit Blick auf Nr. 6 BRW-RiLi präzisiert werden, dass eine Berücksichtigung bauplanungsrechtlich nichtzulässiger Flächen (WGFZ) nur unter der Voraussetzung möglich ist, dass a) Art und Maß der baulichen Nutzung außerhalb des Bauplanungsrechts regelmäßig in der näheren Umgebung vorkommt und b) es sich um eine (wertrelevante!) wirtschaftliche Nutzung handelt.</p>	<p>§ 16 Absatz 4 Satz 1 wurde umformuliert. Damit soll deutlicher werden, dass es bei der WGFZ nicht um die Berücksichtigung bauplanungsrechtlich unzulässige Flächen geht, sondern um eine von den planungsrechtlichen Vorschriften abweichende Berechnungsvorschrift. Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit bleibt davon unberührt.</p>
<p><u>Sprenghetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020</u> Satz 5: Bei der Ermittlung der WGFZ sollte in der ImmoWertV und/oder in den ImmoWertA ein Bezug auf § 41 (Bildung von Teilflächen) erfolgen, da es sich bei der zu dividierenden Grundstücksfläche um die marktübliche Grundstücksfläche handelt. Grundsätzlich wäre es auch sinnvoll, die Berechnungsanweisungen der WGFZ – analog z.B. zur Berechnung der BGF – in den Anhang der ImmoWertV-E zu verschieben. Vorschlag: „... Das nach dieser Vorschrift ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur marktüblichen Grundstücksfläche i.S.d. § 41 wird als wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bezeichnet.“</p>	<p>Bei der Bodenrichtwertermittlung erscheint ein Hinweis auf die marktübliche Grundstücksgröße nicht zielführend.</p>
<p><u>ZIA. E-Mail vom 21.08.2020</u> Hier wird eine neue Flächendefinition entwickelt. Die Negierung der Flächen nach Landesbauordnung trägt nicht dazu bei, einer bundesweiten Einheitlichkeit zu entsprechen.</p>	<p>Eine Regelung zur WGFZ war bereits in Nummer 6 Absatz 4 BRW-RL enthalten. Angesichts der bislang bestehenden Unterschiede in den landesbauordnungsrechtlichen Vollgeschossdefinitionen steht die Regelung einer bundesweiten Einheitlichkeit gerade nicht entgegen.</p>

§ 16 Absatz 5

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>GAA LK Nürnberger Land. E-Mail vom 30.07.2020</u> Nr. 3: Nach hiesiger Auffassung sollten an dieser Stelle auch die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung aufgeführt werden.</p> <p><u>VVS Berlin und Brandenburg e.V. E-Mail vom 18.08.2020</u> Verständnisfrage zu § 16 (5) ImmoWertV (neu) Beiträge für die Grundstücksentwässerung</p>	<p>Absatz 5 wird deutlich kürzer formuliert. Die einzelnen Beiträge, einschließlich der Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung, sollen nunmehr in den Anwendungshinweisen genannt werden.</p>

§ 17

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Aufnahme einer Regelung mit Empfehlung zur Änderung des BauGB Begründung: Es fehlt ein Hinweis zur gleichen grenzenlosen Darstellung der Bodenrichtwerte, zur kostenlosen Veröffentlichung und Einsichtnahme sowie zur flächendeckenden Bereitstellung im Internet durch alle Gutachterausschüsse.</p> <p><u>Haus und Grund. E-Mail vom 21.08.2020</u> Eine für den steuerzahlenden Immobilieneigentümer nützlichere verbindlichere Regelung zur Art des automatisierten Führens der Bodenrichtwerte (§ 17 ImmoWertV-E) wurde hingegen unterlassen. Dies ist umso bedauerlicher, als nach wie vor zahlreiche Gemeinden keine oder nur kostenpflichtige Auskünfte zum aktuellen Bodenrichtwert – zum Teil nur auf Antrag hin – erteilen und ein aktueller Bodenrichtwert vielfach nicht online kostenfrei verfügbar ist.</p>	<p>Die Ermächtigungsgrundlage des § 199 Absatz 1 BauGB erstreckt sich nicht auf die Veröffentlichung der Daten und auf Auskunftsansprüche. Hierzu sind nach § 199 Absatz 2 Nummer 4 BauGB die Landesregierungen ermächtigt. -</p>

§§ 18-22

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>HLBS. E-Mail vom 18.08.2020</u> Wenn Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten und andere Faktoren von Gutachterausschüssen veröffentlicht werden, dann müsste auch immer das entsprechende Modell mit veröffentlicht werden. Ansonsten sind die Daten nicht nachvollziehbar und die bloße Anwendung widerspricht den Sorgfaltspflichten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen im Hinblick auf die notwendige Würdigung verwendeter Daten. Gerade hierfür ist Markttransparenz geboten.</p> <p><u>Frau Viebrok-Hörmann. E-Mail vom 19.08.2020</u> An dieser Stelle ist noch hinzuzufügen, dass die Modellbeschreibungen und Ableitung von Indexreihen, Liegenschaftszinsen, Sach- und Vergleichsfaktoren usw. in den Grundstücksmarktberichten nach wie vor dürftig sind und häufig eine Nachvollziehbarkeit nicht möglich ist. Die neue Verordnung sollte eine ausführliche und umfassende Modell-Darstellung deutlich als Pflichtaufgabe festlegen. So sind bei Vergleichsfaktoren Angaben zu Grundstücksgröße und –zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Art und Zustand der baulichen Anlagen, Baujahr, Wohn-/Nutzfläche, Mietniveau usw. erforderlich, um die Faktoren sinnvoll verwenden zu können. Außerdem sind Lagefaktoren für das Bodenrichtwertniveau und dessen Festsetzungen nötig.</p>	<p>Für die Ermittlung dieser Daten und zur Modellbeschreibung enthält § 12 Absatz 5 Satz 3 i. V. m. Anlage 3 Vorgaben-Die Veröffentlichung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und die Veröffentlichung der Modellbeschreibung obliegt der Regelungskompetenz der Länder (§ 199 Absatz 2 Nummer 4 BauGB).</p>

<p><u>BAK. E-Mail vom 21.08.2020</u> Regionalfaktoren sind hier nicht genannt, werden aber im Abschnitt Sachwertverfahren als Option angeboten. Daher sollte im Abschnitt „Daten für die Wertermittlung“ eine Definition des Regionalfaktors eingefügt werden.</p>	<p>Da Regionalfaktoren nur ausnahmsweise angewendet werden sollen, erscheint eine Verortung allein im Rahmen des Sachwertverfahrens sachgerechter.</p>
<p><u>Herr Stieren, E-Mail vom 21.08.2020</u> Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 sind vorrangig die Daten, unter anderem, nach §§ 18 – 21, des örtlichen GAA zu verwenden. Wie aus der Begründung zu entnehmen ist, werden die Texte entsprechend weitgehend aus der bisherigen Verordnung übernommen. Zwingende Ermittlungsanweisung für die Gutachterausschüsse besteht durch die Novelle der ImmoWertV nicht. Entsprechend müssten hier die Lücken im § 193 Abs. 5 BauGB analog zu §§ 18 – 19 ImmoWertV geschlossen werden.</p>	<p>Eine Änderung des BauGB ist nicht Gegenstand dieses Novellierungsvorhabens.</p>
<p><u>Herr Junge, E-Mail vom 04.09.2020</u> 5. Harmonisierung der Vorschriften zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten Die §§ 18 – 22 sollten harmonisiert werden, indem jeweils im Absatz 1 der Zweck, in Absatz 2 die Definition und in Absatz 3 die Berechnungsvorschriften dargestellt werden. Dabei sind die Texte auch sprachlich aneinander anzugleichen. Es wäre außerdem zu überlegen, die Regelungen zum marktüblichen Erbbauzinssatz (§ 50 Abs. 7) in den § 22 zu integrieren, da es sich dabei ebenfalls um ein für die Wertermittlung erforderliches Datum handelt, das mit den Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaugrundstücks-faktoren substantiell zusammenhängt.</p>	<p>Es erfolgt eine Angleichung der Formulierungen in den §§ 18 bis 22. Eine Regelung zu den Erbbauzinsen im Zusammenhang mit den Rechten und Belastungen wird für ausreichend gehalten.</p>

§ 18

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Aufgrund der mangelnden Datengrundlagen für bestimmte Segmente/Regionen außerhalb von Bodenpreisen, ETW und EFH ist die Aufhebung des sachlich beschränkenden §11 Abs.4 ImmoWertV 2010 ggf. problematisch.</p>	<p>Der Regelungsgehalt des bisherigen § 11 Absatz 4 ImmoWertV 2010, der lediglich eine beispielhafte Aufzählung enthält, ist in Nummer 18 ImmoWertA übernommen worden.</p>

§ 18 Absatz 1

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Aufnahme von Regelungen zum Modell der Indexreihe sowie zur Erstellung der Indexreihen sowie Angaben zur Genauigkeit der Indexreihe. Begründung: Es fehlt ein Hinweis zur Erstellung von Indexreihen und dem genutzten Datenmaterial. So gibt es Bodenpreisindexreihen aus Kaufpreisen oder aus Bodenrichtwerten abgeleitet, was ein deutlicher Unterschied ist. Zusätzlich werden die Kaufpreise bereinigt oder umgerechnet, aber auch nicht. Die Methodik einer Indexreihe ist anzugeben. Indexreihen sind sehr oft Zeitreihen und können mit unterschiedlichen Methoden abgeleitet werden (arithmetische Mittelwerte, gewogene Mittelwerte gleitende Mittelwerte, Ausreißertest, etc.). Zum Verstehen und sachgemäßen Anwenden müssen diese Angaben jeweils mit der Indexreihe veröffentlicht werden.</p> <p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Es sollte sich um „geeignete“ Indexreihe handeln und die Datengrundlage der Indexreihe sollte transparent gemacht werden.</p>	<p>Zur Modellbeschreibung enthält der neue § 12 Absatz 5 Satz 3 i. V. m. Anlage 3 Vorgaben-Die Veröffentlichung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und die Veröffentlichung der Modellbeschreibung obliegt jedoch der Regelungskompetenz der Länder (§ 199 Absatz 2 Nummer 4 BauGB). Zur Eignung der Indexreihen vgl. § 9 Absatz 1.</p>
<p><u>Herr Hintz. E-Mail vom 21.08.2020</u> Zur Klarstellung des Gemeinten und in Analogie zu § 19 Abs. (1) rege ich folgende Formulierung des Abs. (1) an: „(1) Die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Immobilienmarkt soll durch Indexreihen erfasst werden.“</p> <p><u>Sprengnetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020</u> Es wäre sinnvoll, die Indexreihen analog zu den Umrechnungskoeffizienten zu beschreiben. Vorschlag: „Die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen durch Indexreihen erfasst werden.“</p> <p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u> Ersetze den Absatz durch folgenden Satz: „Mit Indexreihen sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden.“ Begründung: Sprachliche Angleichung an § 20 und § 21.</p>	<p>Es erfolgt eine Angleichung der Formulierungen in den §§ 18 bis 22.</p>

§ 18 Absatz 3

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u> Zu § 18 Absatz 3 Satz 1: Ersetze die Worte „für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen“ durch „aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte“. Begründung: Die vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnisse werden durch die Verwendung geeigneter (i.S. § 12 Abs.3) Kaufpreise erreicht.</p>	<p>Wird übernommen..</p>
<p><u>Herr Schaar. E-Mail vom 16.08.2020</u> Satz 2: Was ist damit gemeint? Was soll verglichen, was ggf. „geändert“ werden? Bedeutet das vielleicht, dass Indexreihen aus anderen räumlichen Bereichen herangezogen werden sollen? Das wäre ok, doch nicht der Vergleich mit vorangehenden Erhebungszeiträumen. Außerdem würden die „Ergebnisse eines Erhebungszeitraums“ (was auch immer damit gemeint sein soll, Indexreihen werden nicht erhoben, sondern berechnet) nicht durch solche Vergleiche „geändert“ werden können, denn es sind originäre Daten.</p> <p><u>TU Dresden. E-Mail vom 20.08.2020</u> Unklar + Vorschlag: „Das Ergebnis eines Erhebungszeitraums kann in geeigneten Fällen durch Vergleich mit den Indexreihen anderer Bereiche und vorausgegangener Erhebungszeiträume geändert werden.“ Hier wird die Möglichkeit eröffnet, beschlossene Indexreihen im Nachgang abändern zu können. Eine Konkretisierung ist dringend anzuraten: „geeignete Fälle“, „andere Bereiche“ sollten besser spezifiziert werden (hinsichtlich einer Einschränkung der willkürlichen Manipulation von Indexreihen). Die Änderung sollte nachvollziehbar begründet werden.</p> <p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u> Zu § 18 Absatz 3 Satz 2: Ersetze in Satz 2 das Wort „geeigneten“ durch „besonderen“. Streiche in Satz 2 das Wort „vorausgegangener“. Begründung: Die Änderung von Indexzahlen in Abweichung von den Ergebnissen der Rohdaten ist kein Standardverfahren, sondern eine Hilfslösung bei schlechter Datenlage. Die Ausnahme soll sprachlich verdeutlicht werden. Beim Verfahren der „Glättung“ werden die Daten vorausgegangener und nachgelagerter Erhebungszeiträume mit einbezogen. Diese Glättung muss symmetrisch erfolgen, also den nachgelagerten Erhebungszeitraum genauso berücksichtigen wie den vorangehenden Erhebungszeitraum.</p>	<p>§ 18 Absatz 3 Satz 2 entfällt und wird mit geänderter Formulierung in die ImmoWertA übernommen.</p>

<p><u>Herr Hintz, E-Mail vom 21.08.2020</u> In Abs. (3) sollte „Grundstücke“ durch „Immobilien“ ersetzt werden (s. einleitende Anmerkungen).</p>	<p>Es wird auf die Einschätzung des BMI zur Bezeichnung der Verordnung verwiesen (s. o.).</p>
--	---

§ 19

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS, E-Mail vom 20.08.2020</u> Aufnahme von Regelungen zum Modell der Umrechnungskoeffizienten, zum genutzten Datenmaterial (Stichprobe) und zur Genauigkeit der Koeffizienten. Begründung: Es gilt der gleiche Hinweis wie zu § 18. Ergänzt werden muss jede Veröffentlichung auch mit einer Beschreibung des ausgewerteten Datenmaterials, um die Anwendung in der täglichen Praxis entsprechend vorzunehmen.</p>	<p>Zur Modellbeschreibung enthält § 12 Absatz 5 Satz 3 i. V. m. Anlage 3 Vorgaben. Die Veröffentlichung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und die Veröffentlichung der Modellbeschreibung obliegt jedoch der Regelungskompetenz der Länder (§ 199 Absatz 2 Nummer 4 BauGB).</p>
<p><u>Dr. Koch GmbH: E-Mail vom 05.08.20</u> Verwechslungsgefahr von Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstücks-Koeffizient und Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstücks-Faktor, zumal künftiger „Koeffizient“ früher in der Sache „Faktor“ war.</p> <p><u>Herr Hintz, E-Mail vom 21.08.2020</u> Meines Erachtens passen sog. „Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten“ nicht in diese Systematik. Hier sind Umrechnungskoeffizienten gemeint, die Werte ansonsten gleichartiger Immobilien bei Abweichungen in einzelnen Wertmerkmalen anpassen (z.B. die relativen Bodenwerte von ansonsten gleichartigen Grundstücken bezüglich der WGFZ bzw. der Grundstücksfläche oder m²-Preise der Eigentumswohnungen bzw. Wohnungsmieten bezüglich der Wohnungsgröße). Die sog. „Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten“ sind vielmehr Vergleichsfaktoren, die deshalb in § 20 (Vergleichsfaktoren) gehören.</p> <p>Bezüglich der Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksvergleichsfaktoren muss sichergestellt werden, dass hier nicht einfach das durchschnittliche Verhältnis der Erbbaurechtskaufpreise zu vergleichbaren Volleigentumen abgeleitet und veröffentlicht wird. Diese Faktoren müssen nach den üblichen Wertmerkmalen von Erbbaurechten (insbesondere nach der Restlaufzeit des Erbbaurechts, dem Bodenwertniveau bzw. der Höhe der tatsächlichen Erbbauzinsen etc.) gestaffelt ausgewertet werden, damit dieses Verfahren tatsächlich praxistauglich ist. Anderenfalls handelt es sich lediglich um einen pauschalen Durchschnittswert, der nicht zur Verkehrswertermittlung geeignet ist.</p>	<p>Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren und Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten werden jeweils in eigenen Paragrafen geregelt, auch um zu verdeutlichen, dass es sich nicht um typische Vergleichsfaktoren bzw. Umrechnungskoeffizienten handelt (vgl. auch Begründung zu den §§ 22 und 23).</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Sprengnetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020</u> Bei den Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten handelt es sich nicht um Umrechnungskoeffizienten im eigentlichen Sinne, sondern eher um Vergleichsfaktoren. Daher sollten diese umbenannt und in § 20 aufgenommen werden. Vorschlag: Absätze 2 und 3 sollten als Absätze 3 und 4 in § 20 (Vergleichsfaktoren) überführt werden und dementsprechend umbenannt werden.</p> <p><u>Herr Hintz. E-Mail vom 21.08.2020</u> Ich rege an, § 19 wie folgt zu formulieren: „(1) Wertunterschiede, die sich aus Abweichungen einzelner Wertmerkmale ansonsten gleichartiger Immobilien ergeben, sollen durch Umrechnungskoeffizienten erfasst werden. Dies gilt insbesondere für das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung von Grundstücken und für abweichende Grundstücksgrößen bzw. –tiefen. (2) Umrechnungskoeffizienten werden auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise abgeleitet. Geeignet sind Kaufpreise, wenn sie sich im Wesentlichen nur in dem Wertmerkmal unterscheiden, für das die Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden oder wenn abweichende Wertmerkmale bzw. Wertverhältnisse zuvor durch entsprechende Anpassungen bzw. Indexierungen eliminiert werden können.“ Die bisherigen Abs. (2) und (3) sollten in § 20 (Vergleichsfaktoren) verschoben und dementsprechend dort in „-Vergleichsfaktoren“ umbenannt werden.</p> <p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u> Ersetze den Absatz durch folgenden: Absatz 1: „Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Merkmalsausprägung zu dem Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Bezugsausprägung des Merkmals (Normgrundstück) an. Umrechnungskoeffizienten für das Erbbaurecht (Erbbaurechtskoeffizienten) geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum vorläufigen Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 an. Umrechnungskoeffizienten für das Erbbaugrundstück (Erbbaugrundstückskoeffizienten) geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks zum vorläufigen Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks an.“</p> <p>Begründung: Die §§ 18 – 22 sollten harmonisiert werden, indem jeweils im Absatz 1 der Zweck, in Absatz 2 die Definition und in Absatz 3 die Berechnungsvorschriften dargestellt werden, soweit nicht § 12 bereits ausreichende Vorgaben enthält. Dabei sind die Texte auch sprachlich aneinander anzugleichen. Bisher fehlt es an einer Definition der Umrechnungskoeffizienten.</p> <p>Absatz 3: Ersetze den Absatz durch folgenden:</p>	

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>„Die Umrechnungskoeffizienten werden aus geeigneten Kaufpreisen bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.“ Begründung: Die Ermittlungsvorschrift kann durch die in Absatz 2 enthaltenen Definitionen und den Verweis auf die geeigneten Kauffälle im Sinne des § 12 Abs. 3 kurz gehalten werden. Die Bereinigung um den Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist bereits in § 12 Abs. 3 implizit enthalten</p> <p><u>LVS Bayern. E-Mail vom 15.08.2020</u> Eine Vorschrift zu Umrechnungskoeffizienten für Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke sollte nicht in dieser verpflichtenden Weise ausgeführt werden. In der Regel sind erfahrungsgemäß für diese Marktsegmente individuelle Wertableitungen notwendig und alternativlos. In weiten Bereichen finden wegen der bekannten Niedrigzinspolitik und entsprechend günstigen Krediten kaum mehr Erbbaurechtsbestellungen statt, so dass die örtlichen Gutachterausschüsse hier auch keine Umrechnungskoeffizienten anleiten können. Aus Sicht des LVS Bayern e.V. sollte diese Vorschrift in Gänze als Möglichkeit („KannVorschrift“) formuliert werden.</p> <p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Aufnahme von Regelungen zum Modell der Erbbaurechtskoeffizienten und -faktoren, zum genutzten Datenmaterial (Stichprobe) und zur Genauigkeit der Koeffizienten.</p> <p>Begründung: Die theoretische Ableitung von Erbbaurechtskoeffizienten und -faktoren sollte in der Praxis nachgewiesen werden. Dabei sind die genutzten Modelle detailliert wie auch die Stichprobe einschließlich der Zeitvariablen darzustellen. Die Datenquellen sind konkret anzugeben. Nur so kann der Vielfalt der Gestaltung von Erbbaurechtsverträgen Rechnung getragen werden. Der BVS bezweifelt, dass alle erforderlichen Einflussfaktoren erfasst werden können, da der Aufwand zur Ermittlung sehr aufwändig ist. Die Darstellung der Erbbaurechtsverträge in der Kaufpreissammlung ist dann ebenfalls in diesem Umfang sicherzustellen. Wegen der geringen Anzahl von Erbbaurechtskauffällen einschließlich der Erbbaurechtsgrundstücke sind marktbezogene Auswertungen ohne zahlreiche Annahmen treffen zu müssen nahezu unmöglich. Zu beachten ist auch die Rechtsprechung, die Erbbaurechtsverträge von einem Erbbaurechtsgeber in vielen Fällen für Vergleiche und Faktoren ausgeschlossen hat.</p>	
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Absatz 1: Die Grundstücksgröße ist hier nur bei selbstgenutzten Grundstücken (Einfamilienhausbebauung relevant. Nur hier gibt es eine Wertdegression abhängig von der Grundstücksgröße. Bei vorrangig im Ertragswert zu bewertenden Grundstücken verhält es sich oft genau andersherum. Exemplarisch seien Logistikgrundstücke genannt, deren Größe ein Mindestmaß zur funktionalen Nutzung</p>	<p>§ 19 regelt inhaltlich unverändert gegenüber § 12 ImmoWertV 2010, dass Umrechnungskoeffizienten der Berücksichtigung von Wertunterschieden dienen, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe sonst gleichartiger Grundstücke ergeben. Wenn</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
bedarf. Ähnlich verhält es sich aber auch bei Grundstücken mit wohnwirtschaftlichem Nutzungszweck. hier ist die Bebauung mit einem wirtschaftlichen Geschosswohnungsbau auch abhängig von einer Mindestgrundstücksgröße und es ist kein Wertabschlag für größere Grundstücke erkennbar.	solche Abweichungen zu keinen Wertunterschieden führen, ist eine Ermittlung von und eine Anpassung durch Umrechnungskoeffizienten nicht erforderlich.

§ 20

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Aufnahme von Regelungen zum Modell der Vergleichsfaktoren, zum genutzten Datenmaterial (Stichprobe) und zur Genauigkeit der Faktoren. Begründung: Es gilt sinngemäß das gleiche wie bei den anderen Koeffizienten und Faktoren.</p>	<p>Zur Modellbeschreibung enthält § 12 Absatz 5 Satz 3 i. V. m. Anlage 3 Vorgaben Die Veröffentlichung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und die Veröffentlichung der Modellbeschreibung obliegt jedoch der Regelungskompetenz der Länder (§ 199 Absatz 2 Nummer 4 BauGB).</p>
<p><u>TU Dresden. E-Mail vom 20.08.2020</u> Vorschlag: Vergleichsfaktoren: Der Hinweis auf die Nutzung statistischer Verfahren sollte erfolgen</p>	<p>Zur Heranziehung geeigneter statistischer Verfahren soll nunmehr in § 12 Absatz 5 Satz 1 eine Regelung aufgenommen werden.</p>
<p><u>Herr Hintz. E-Mail vom 21.08.2020</u> In Abs. (1) sollte „bebaute Grundstücke“ durch „Immobilien“ ersetzt werden, da Vergleichsfaktoren regelmäßig z.B. auch für Eigentumswohnungen abgeleitet und veröffentlicht werden.</p>	<p>Es wird auf die Einschätzung des BMI zur Bezeichnung der Verordnung verwiesen (s. o.). Die Einschätzung, nach welchen Wertmerkmalen die Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren variieren, bleibt der Einschätzung des Gutachterausschusses vorbehalten. Eine starre Regelung ist in dieser Beziehung nicht förderlich.</p>
<p><u>Sprenghetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020</u> Der Paragraph sollte mit der Definition des Vergleichsfaktors beginnen. Erst danach sollten die Anwendungsfälle dargestellt werden.</p> <p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u> Zu § 20 Absatz 1 Satz 1: Ersetze Satz 1 durch folgenden Satz: „Mit Vergleichsfaktoren sollen die allgemeinen Wert-verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt insbesondere von bebauten Grundstücken erfasst werden.“ Begründung: Sprachliche Angleichung an § 21. Zu § 20 Absatz 1 Satz 2: Streiche die Worte „die um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen sind“ und bilde aus dem übrigen Satz den neuen Absatz 3. Zu § 20 Absatz 2:</p>	<p>§ 20 wurde überarbeitet. In Anlehnung an die ImmoWertV 2010 soll es jedoch dabeibleiben, dass zunächst der Zweck der jeweiligen Daten erläutert wird. Im Anschluss soll (wie auch bei den §§ 18 und 19 sowie §§ 21 bis 23) die Definition erfolgen sowie die Ermittlung dargestellt werden.</p>

<p>Ergänze den Absatz um folgende Sätze 2 und 3: „Ertragsfaktoren sind auf den marktüblich erzielbaren Ertrag bezogen. Gebädefaktoren sind auf einen Quadratmeter der Gebäudefläche oder Kubikmeter des Gebäudevolumens bezogen.“ Zu § 20 Absatz 3 (neu): Bilde aus § 20 Absatz 1 Satz 2 folgenden Absatz 3: „Die Vergleichsfaktoren werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren), Gebäudeflächen bzw. Gebäudevolumina (Gebädefaktoren) oder sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt.“ Begründung: Die Bereinigung um den Werteeinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist bereits in § 12 Abs. 3 implizit enthalten. Die Gliederung des Paragraphen entspricht der des § 18: (1) Zweck, (2) Definition, (3) Berechnungsvorschrift.“ und bilde aus dem übrigen Satz den neuen Absatz 3.</p> <p><u>Herr Hemker. E-Mail vom 12.08.2020</u> Die Absätze sollten getauscht werden, damit zunächst die Definition erfolgt und danach die Ermittlung beschrieben wird. In Nr. 2 muss es heißen „der diesen Kaufpreisen ... Erträge“. Müsste hier nicht auch eine Formulierung aufgenommen werden, die Regelungen zur Darbietung von Korrekturparametern bei abweichenden Objekteigenschaften enthält? Ohne diese wäre Vergleichsfaktoren, wie die IRW unbrauchbar.</p> <p><u>Sprenghetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020</u> Zudem sollen die Absätze 2 und 3 aus § 19 als Absätze 3 und 4 aufgenommen sowie sprachlich angepasst (Erbbaurechtsfaktor und Erbbaugrundstücksfaktor) werden. Vorschlag: Absatz 1 wird Absatz 2 und Absatz 2 wird Absatz 1. „(3) Die Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht (Erbbaurechtsfaktoren) (4) Die Vergleichsfaktoren für das Erbbaugrundstück (Erbbaugrundstücksfaktoren)“</p>	
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> •Es sollte in Absatz 1 Nr. 1 ergänzt werden „geeigneter Kaufpreise in ausreichender Anzahl...“, um dem Anspruch an den Marktvergleich gerecht zu werden.</p>	<p>Diese Anforderung ergibt sich bereits aus § 12 Absatz 1,.</p>

§ 21

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Absatz 1: Es ist methodisch fragwürdig, ob mit aus Kaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse erfasst werden.</p>	<p>§ 21 Absatz 1 entspricht inhaltlich dem bisherigen § 14.</p>
<p><u>LVS Bayern. E-Mail vom 15.08.2020</u> Absatz 2 Nr. 2: Hier sollte aus Sicht des LVS Bayern e.V. eingefügt werden:</p>	<p>Die Ergänzung wird mit Blick auf die Definitionen von Reinertrag und Rohertrag in § 31 nicht für erforderlich gehalten.</p>

<p>2. die diesen Grundstücken entsprechenden marktüblichen und nachhaltig erzielbaren Reinerträge</p>	
<p><u>BVS, E-Mail vom 20.08.2020</u> Streichung von Absatz 2 Satz 2 und 3 Begründung: Die Einschränkung auf „gleichartige Grundstücke“ ist nicht hilfreich. Sehr viele Gutachterausschüsse ermitteln Liegenschaftszinssätze auch für nicht gleichartige Grundstücke, wenn diese Differenzen im Rahmen einer mathematisch-statistischen Untersuchung ermittelt und dargestellt werden. Eine Definition von „gleichartig“ gibt es nicht, so dass diese Regelung ohne inhaltliche Aussagekraft ist. Es fehlt jeder Bezug zum gewöhnlichen Geschäftsverkehr. So ist es bei einigen Gutachterausschüssen üblich, bei Liegenschaftszinssätzen für Einfamilienhäuser nur theoretische Erträge anzusetzen, da es an echten Kauffällen fehlt. So abgeleitete Zinssätze sind nicht marktkonform.</p>	<p>Mit Blick auf die allgemeine Regelung in § 12 Absatz 3 kann auf die Wendung „von für die Nutzungsart typischen gleichartig bebauten und genutzten Grundstücken“ verzichtet werden. Auf Satz 3 wird verzichtet, da implizit bereits in § 12 Absatz 3 enthalten.</p>
<p><u>ZIA, E-Mail vom 21.08.2020</u> Für einen erheblichen Anteil von Wirtschaftsimmobilien werden keine Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren abgeleitet.</p>	<p>Mit den Regelungen in Abschnitt 3 ist keine Verpflichtung zur Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten verbunden. Ob und für welchen Grundstücksmarkt bzw. Grundstücksteilmarkt derartige Daten abgeleitet werden, hängt vor allem von den Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts und der vorhandenen Kaufpreise ab und bleibt der Einschätzung der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse vorbehalten. Auf den überarbeiteten § 9 Absatz 3 wird ergänzend hingewiesen.</p>
<p><u>Herr Junge, E-Mail vom 04.09.2020</u> Ergänze den Absatz 3 um folgenden Satz 2: „Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an.“ Begründung: Ergänzung um eine Definition des Sachwertfaktors.</p>	<p>Wird übernommen.</p>
<p><u>Herr Junge, E-Mail vom 04.09.2020</u> Bilde aus den bisherigen Absatz 2 Satz 2 und dem bisherigen Absatz 3 folgenden neuer Absatz: „Die Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge ermittelt. Als Bewirtschaftungskosten sind die Modellkosten der Anlage 5 zu verwenden. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerte ermittelt. Zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind die Kostenkennwerte der Anlage 6 zu verwenden.“ Begründung: Sprachliche Angleichung. Die Bereinigung um den Werteeinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist bereits in § 12 Abs. 3 bzw. im neuen § 9 Abs. 3 implizit enthalten. Ebenso ist die hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich der Nutzungs- und Gebäudeart bereits enthalten. Eine von § 12 Abs. 3 bzw. § 9 Abs. 3 abweichende Definition „geeigneter“ Kauffälle ist zu vermeiden. Die Modellparameter der Anlagen 5 und 6 sind bereits für die Ermittlung der</p>	<p>Das Anliegen wird durch eine Ergänzung der §§ 32 und 36 aufgegriffen.</p>

<p>Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren verbindlich festzuschreiben. Bei der Anwendung in der Verkehrswertermittlung sind dann jeweils die Modellparameter zu verwenden, die auch bei der Ermittlung dieser Daten verwendet wurden. Die Gliederung des Paragraphen entspricht der des § 18: (1) Zweck, (2) Definition, (3) Berechnungsvorschrift.</p>	
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Streichung von Absatz 3 Satz 2 Begründung: Die Berücksichtigung der boGs kann von den Gutachterausschüssen nicht modellhaft sichergestellt werden, da weder eine eingehende Besichtigung noch eine einheitliche Bewertung der Ansätze und Zustände möglich ist.</p>	<p>Auf Absatz 3 Satz 2 wird verzichtet.</p>

§ 22

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Frau Lindner. E-Mail vom 19.07.20</u> Formulierungsvorschlag: Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten (Erbbaurechtsfaktoren) oder Erbbaugrundstücken (Erbbaugrundstücksfaktoren) werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken und der ihnen entsprechenden jeweiligen vorläufigen finanzmathematischen Werten ermittelt. Geeignet im Sinne des Satzes 1 sind Kaufpreise von typischen Erbbaurechten oder typischen Erbbaugrundstücken mit (für die Beleihung) ausreichender Restlaufzeit. Dabei sind die Kaufpreise um den Werteeinfluss vorliegender weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen; bei Erbbaurechten auch für den Erbbauzins.</p> <p>Begründung: Es gibt Ableitungen für Erbbaurechtsfaktoren, die Erbbaurechte mit einer Restlaufzeit von 10 Jahren einbeziehen. Das ist nicht sachgerecht. Das ErbbauRG aber auch jede Beleihungsvorschrift sieht die Tilgung der Grundschulden bis 10 Jahre vor Zeitablauf des Erbbaurechts vor. Damit werden Erbbaurechte oft schon 30 Jahre vor Zeitablauf schwer verkäuflich. Diese Verkäufe dürfen nicht in die Ermittlung der Faktoren einfließen. Bei Erbbaurechten gehört der Erbbauzins zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und darf nicht in den Erbbaurechtsfaktor einfließen.</p>	<p>Zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Erbbaurechts ist der Umstand zu berücksichtigen, dass sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Belastung des Erbbaurechts durch die Zahlung eines Erbbauzinses in der Regel wertmindernd auf den Wert eines Erbbaurechts auswirkt. Werterhöhend wird dagegen auf dem Grundstücksmarkt gerade bei älteren Erbbaurechten der Umstand berücksichtigt, dass der tatsächlich zu zahlende Erbbauzins in vielen Fällen deutlich unter dem Erbbauzins liegt der bei Neuabschluss des Erbbaurechts zu zahlen wäre. Dem steht nicht entgegen, dass sich Ermittlung des Werts eines Erbbaurechts für Zwecke der Zwangsversteigerung eine separate Ausweisung und Berücksichtigung des Erbbauzinses erfolgt. Die mit dem Formulierungsvorschlag verbundene Modelländerung soll deshalb nicht übernommen werden.</p> <p>Darüber hinaus bleibt es der sachverständigen Einschätzung der Gutachterausschüsse vorbehalten, welche Kaufpreise in die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einfließen.</p>
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Streichung der Regelung oder Ergänzung zum Umgang mit vertraglichen Unterschieden einschließlich der Angabe der Daten der Stichprobe und der Genauigkeit der einzelnen Faktoren. Begründung:</p>	<p>Die Regelung übernimmt in ausführlicherer Form den bisherigen § 14 Absatz 2 Nummer 2 ImmoWertV 2010. Auf § 12 Absatz 5 Satz 3 i. V. m. Anlage 3 wird hingewiesen. Für die einheitliche Ableitung von Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten wird auf die Regelungen in den §§ 22 und</p>

<p>Die erforderliche Auswertung von Erbbaurechtsverträgen ist für die Gutachterausschüsse sehr umfangreich und nur selten in der für eine Verkehrswertermittlung erforderlichen Tiefe zu realisieren. Die sehr große Vielfalt bei der Vertragsgestaltung sowie die unterschiedlichen Gestaltungen und deren Einflussgrößen erfordert eine erhebliche Anzahl von Erbbaurechtsverträgen gleicher Art. Da Erbbaurechtsverträge einheitlicher Art, die von wenigen Grundstückseigentümern für Siedlungen oder bestimmte Konstellationen (Kirchen) zahlreich abgeschlossen werden, nicht geeignet sind (Rechtsprechung!) fällt auch ein großer Teilmarkt aus den Vergleichen heraus. Diese Regelung verzichtet auf Untererbbaurechte, Teilerbbaurechte oder Eigenerbbaurechte, Erstverkäufe oder Wiederverkäufe, Verlängerungen der Verträge etc., was nicht sinnvoll ist.</p>	<p>23 in Verbindung mit den Regelungen in den §§ 48 bis 52 verwiesen. Auch hier gilt die allgemeingültige Regel, dass vom Üblichen erheblich abweichende Grundstücksmerkmale wozu auch vertragliche Vereinbarungen gehören können, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind.</p>
<p><u>Sprengnetter GmbH, E-Mail vom 21.08.2020</u> Bei den „Erbbaurechtsfaktoren“ und „Erbbaugrundstücksfaktoren“ handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren, sondern um Marktanpassungsfaktoren, daher sollten diese umbenannt werden in „Erbbaurechts-Marktanpassungsfaktoren“ und „Erbbaugrundstücks-Marktanpassungsfaktoren“. Vorschlag: Änderung der Bezeichnung „Erbbaurechtsfaktoren“ => „Erbbaurechts-Marktanpassungsfaktoren“ sowie „Erbbaugrundstücksfaktoren“ => „Erbbaugrundstücks-Marktanpassungsfaktoren“</p>	<p>An der bisherigen Bezeichnung soll festgehalten werden. Die „normale“ Marktanpassung ist bereits im Wert des fiktiven Volleigentums bzw. im Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks berücksichtigt (siehe auch Begründung zu den § 22).</p>
<p><u>Herr Junge, E-Mail vom 04.09.2020</u> Zu § 22 Absatz 1 (neu): Ergänze folgenden Absatz 1: „Mit Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sollen die finanzmathematisch errechneten Werte von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken an den Grundstücksmarkt angepasst werden.“ Zu § 22 Absatz 2 (neu): Ergänze folgenden Absatz 2: „Erbbaurechtsfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Werts zum vorläufigen finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an. Erbbaugrundstücksfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Werts zum vorläufigen finanzmathematischen Wert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an.“ Zu § 22 Absatz 3: Bilde aus dem bisherigen § 22 folgenden Absatz 3: „Die Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaugrundstücksfaktoren werden nach den Grundsätzen des finanzmathematischen Verfahrens auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und ihnen entsprechenden finanzmathematischen Werte ermittelt.“ Begründung: Sprachliche Angleichung. Die Bereinigung um den Werteeinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist bereits in § 12 Abs. 3 implizit enthalten. Ebenso ist die hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich der Nutzungs- und Gebäudeart in § 12 Abs. 3 bereits enthalten. Eine von § 12 Abs. 3 abweichende Definition „geeigneter“ Kauffälle ist zu vermeiden. Die Gliederung des Paragraphen entspricht der des § 18: (1) Zweck, (2) Definition, (3) Berechnungsvorschrift.</p>	<p>Wird im Wesentlichen in der Sache übernommen.</p>

§ 23

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Dr. Koch GmbH: E-Mail vom 05.08.20</u> Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird in den § 23 Abs. 2, § 26 Abs. 2, § 35 Abs. 2 dreimal benannt. Zur Vermeidung von Wiederholungen könnte eine allgemeine Formulierung in § 6 Abs. 2 ergänzt werden. § 50 Abs. 2, § 52 Abs. 2, Regelung zu BoG, siehe oben</p> <p><u>BAK: E-Mail vom 21.08.2020</u> Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird in den § 23 Abs. 2, § 26 Abs. 2, § 35 Abs. 2 dreimal benannt. Zur Vermeidung von Wiederholungen könnte eine allgemeine Formulierung in § 6 Abs. 2 ergänzt werden.</p>	<p>Zur Darstellung der einzelnen Verfahren wird es für verständlicher gehalten, wenn dort jeweils eindeutig der Prüfungsstandort der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale genannt wird. Die Einzelregelungen stellen sich insoweit als Konkretisierung des neuen § 8 Absatz 3 Satz 4 dar.</p>
<p><u>Sprenghetter GmbH: E-Mail vom 21.08.2020</u> Absätze 2 und 4: Die Reihenfolge der Absätze sollte an die Reihenfolge im Wertermittlungsverfahren angepasst werden, wonach zunächst der vorläufige Vergleichswert (aktuell Absatz 4), dann der marktangepasste vorläufige Vergleichswert (Absatz 3) und schließlich der Vergleichswert (aktuell Absatz 2) ermittelt wird. Im aktuellen Absatz 2 sollte zudem ein „ggf.“ eingefügt werden.</p> <p>Vorschlag: Abs. 2 wird Abs. 4. Zudem wird ein ggf. eingefügt („Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und einer ggf. erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.“ Abs. 4 wird Abs. 2.</p>	<p>Wird übernommen.</p>
<p><u>BVS: E-Mail vom 20.08.2020</u> Absatz 1 Streichung des Bezugs auf objektspezifische Vergleichsfaktoren Begründung: Nach dieser Formulierung haben Vergleichsfaktoren zum Verkehrswert zu führen oder es muss eindeutig erkennbar sein, welche Einflüsse nicht durch den Vergleichsfaktor berücksichtigt sind. Solche Vergleichsfaktoren gibt es bisher nicht. Um dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr gerecht zu werden, müssten sie in kurzen Abständen ermittelt werden und regelmäßig auf den gleichen Einflüssen beruhen. Das dazu erforderliche Datenmaterial können Gutachterausschüsse nicht recherchieren bzw. nur mit sehr großem Aufwand darstellen. Der Versuch der Finanzbehörden in Deutschland, solche Vergleichsfaktoren für die steuerliche Bewertung zu erhalten und dass als Verkehrswertermittlung nach dem BauGB zu bezeichnen sowie durch die Gutachterausschüsse beglaubigt zu erhalten, ist für die ImmoWertV und den Aufgaben des BauGB nicht erfüllbar. Dafür gibt es zahlreiche Beispiele, die gerne benannt werden können. Es ist nicht Aufgabe der ImmoWertV die steuerliche Bewertung zu unterstützen oder zu kopieren.</p>	<p>Mit dem objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor (bislang: objektspezifischer Vergleichsfaktor) soll gerade sichergestellt werden, dass der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor nicht unbesehen bei der Wertermittlung angewendet wird. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung nach § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 anzupassen.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u> Absatz 1 Satz 2: Die Verwendung des Plurals bei „objektspezifischen Vergleichsfaktoren“ und „geeigneten Bodenrichtwerten“ ist missverständlich. Von beiden Größen werden im einzelnen Bewertungsfall, von dem hier die Rede ist, jeweils nur eine kumulativ verwendet werden (ein Vergleichsfaktor, ein Bodenrichtwert). Die beiden Begriffe sollten im Singular verwendet werden. Würde man „neben“ nur einem vorhandenen Vergleichspreis mehrere Vergleichsfaktoren oder Bodenrichtwerte hinzuziehen, und das Mittel bilden, kann der Vergleichspreis völlig unbedeutend werden; diese Entwertung der Vergleichspreise gegenüber den Vergleichsfaktoren und Bodenrichtwerten ist nicht sachgerecht.</p> <p>Beim Vergleichsfaktor wird der Begriff „objektspezifisch“ vorangestellt, beim Bodenrichtwert der Begriff „geeignet“, in beiden Fällen ist aber eine Angleichung an die Merkmale des Bewertungsgrundstücks gemeint. Konsequenter wäre hier, auch von „objektspezifischen Bodenrichtwerten“ zu sprechen.</p>	<p>Wird übernommen.</p>
<p><u>HLBS. E-Mail vom 18.08.2020</u> Absatz 4 Nr. 1: Bei bestimmten Konstellationen kann es sinnvoll sein, nicht den Mittelwert, sondern den Median von Vergleichspreisen heranzuziehen. Daher sollte die Ziffer 1. wie folgt ergänzt werden: „1. Aus dem Mittelwert oder Median einer ausreichenden.....“</p> <p><u>Frau Viebrok-Hörmann. E-Mail vom 19.08.2020</u> Absatz 4 Weiterhin fehlt in der Verordnung bei der Verwendung des Begriffs „Mittelwert“ die Erläuterung, welcher Mittelwert gemeint ist (siehe §§ 23 (4), § 49 (4) und § 51 (4)). Da es sehr unterschiedliche Mittelwerte gibt, ist hier eine Klarstellung unerlässlich.</p> <p><u>BDB-BV. E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW. E-Mail vom 20.08.2020</u> „(4) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden</p> <p>1. aus einer statistischen Auswertung bei einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder...“</p> <p>Begründung: Statt „Mittelwert“ sollte besser „statistische Auswertung“ formuliert werden, da die bisher vorgeschlagene Formulierung eine zu starke Einschränkung für die Anwendung darstellt.</p> <p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Nr. 1 umformulieren in „aus Mittelwerten einer...“</p> <p>Nr. 2 umformulieren im Sinne von Abs. 1 in dieser Stellungnahme</p> <p>Begründung: Der Bezug auf „dem Mittelwert“ ist mathematisch sehr ungenau und ist bereits heute in der Praxis überholt. Da es mehrere Mittelwerte in der Statistik gibt, sollte es allen</p>	<p>In § 23 Absatz 4 Nummer 1 wurde geändert; statt vom Mittelwert ist nun von einer statistischen Auswertung die Rede.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Anwendern freigestellt sein, welcher Mittelwert genutzt wird und wie er berechnet wird. Oft ist es erforderlich mehr als einen Mittelwert zu ermitteln (so zeigt die Differenz des arithmetischen Mittelwerts und des Medianwerts eine erste Aussage zur mathematischen-statistischen Verteilung der Daten).</p> <p><u>BVS-LV Niedersachsen-Bremen. E-Mail vom 20.08.2020</u> Weiterhin fehlt in der Verordnung bei der Verwendung des Begriffs „Mittelwert“ die Erläuterung, welcher Mittelwert gemeint ist (siehe §§ 23 (4), § 49 (4) und § 51 (4)).</p> <p><u>TU Dresden. E-Mail vom 20.08.2020</u> Vorschlag: „Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden</p> <p style="padding-left: 20px;">1. aus dem Mittelwert einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen“</p> <p>Die Beschränkung auf den Mittelwert ist hier nicht sachgerecht. Vielfach liegen Baugebiete in großen BRW-Zonen oder viele gleichartige ETW werden jeweils zu gleichen Preisen veräußert, sodass eine sachgerechte Berücksichtigung nur unter Abgewichtung erfolgen kann.</p> <p>Die alte Formulierung aus VW-RL § 7 ist zu empfehlen: „aus dem (gegebenenfalls gewichteten) Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (ggf. mit Zusatz: die erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen ist insbesondere unter Berücksichtigung statistischer Anforderungen sachverständig zu bestimmen; eine vorgenommene Gewichtung ist zu begründen; soweit fachlich sinnvoll, ist die Güte des Mittelwerts statistisch zu belegen)“.</p> <p><u>BDVI. E-Mail vom 21.08.2020</u> In Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 sind die Worte „dem Mittelwert“ zu streichen, da auch eine andere Ermittlung möglich ist (gewichtet, Regression etc.)</p> <p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u> Nach den Erfahrungen im Zusammenhang mit der Verwendung von statistischen Lagemaßen wird oft der arithmetische Mittelwert mit dem Begriff „Mittelwert“ gleichgesetzt. Dies ist – insbesondere in der Immobilienwertermittlung – i. d. R. nicht richtig. Wegen der oftmals linkssteilen Häufigkeitsverteilung und wegen einer besseren Resistenz gegen Ausreißer empfiehlt sich oft die Verwendung des Medianwertes. Aus dem Unterschied zwischen Medianwert und arithmetischem Mittelwert ist i. d. R. schon die Verteilungsstruktur gut erkennbar. Aus diesem Grund sollten beide Lagewerte gleichrangig erwähnt werden.</p> <p>Zudem darauf hingewiesen, dass der Bezug in Nr. 2 auf die Multiplikation „mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts“ auch für die Vergleichspreise gilt. Die Unterscheidung zu Nr. 1 führt hier zu dem Missverständnis, dass in Nr. 1 eine Mittelbildung aus absoluten Preisen vorzunehmen wäre.</p>	

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Die beiden mit „oder“ verbundenen Alternativen Nr. 1 und Nr. 2 lassen die Möglichkeit der kumulativen Anwendung gemäß Abs. 1 Satz 2 außer Acht. Der Verweis auf § 40 Abs. 2 Satz 3, der wiederum auf § 24 Abs. 2 und 3 verweist, ist irreführend; hier sollte direkt auf § 24 Abs. 2 und 3 verwiesen werden.</p> <p>Zur Klarstellung wird die folgende Formulierung für des Abs. 4 vorgeschlagen:</p> <p>„(4) Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation mit einem geeigneten statistischen Lagemaß (z. B. Medianwert oder arithmetischen Mittelwert) einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen, eines objektspezifischen Vergleichsfaktors oder eines objektspezifischen Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.“</p>	

§ 24

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <p>Die Unterscheidung zwischen „geeigneten Kaufpreisen“ und Vergleichspreisen“ ist hier – im Gegensatz zur Formulierung in der Vergleichsrichtlinie Nr. 3 - unklar; die Begründung dazu ist nicht nachvollziehbar. Abs. 1 Satz 2 bestimmt klar, wann man von „geeigneten Kaufpreisen“ sprechen kann (und zwar, wenn eine hinreichende Übereinstimmung in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen gegeben ist). Hier fehlt die Bestimmung entsprechend der VW-RL Nr. 3 Satz 1: „Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden“.</p> <p>Zur (eher unnötigen) Begriffsvielfalt trägt auch bei, dass sowohl Vergleichspreise „ermittelt“ werden als auch der Vergleichswert, erstere durch Anpassungen gemäß Abs. 2 und 3, letzterer durch Mittelbildung. Diese komplizierte Begriffsstaffelung ist nicht erforderlich und sollte vereinfacht dargestellt werden.</p> <p>Die getrennte Definition von „Vergleichsgrundstücke“ und „Vertragszeitpunkte“ ist unnötig, der Klammerzusatz (Vertragszeitpunkt) sollte entfallen. Da der Verkaufszeitpunkt eines der wichtigen Vergleichsmerkmale darstellt, ist die Subsumierung unter „Vergleichsgrundstücke“ völlig ausreichend; die Regelung in der bisherigen VW-RL Nr. 3 sollte beibehalten werden und am Ende von Satz 2 durch den Klammerzusatz „(Vergleichsgrundstücke)“ fixiert werden.</p> <p><u>Herr Hemker. E-Mail vom 12.08.2020</u></p> <p>Im Satz 2 fehlt "...oder diesbezüglich angepasst werden können." Anderenfalls machen die Absätze 2 und 3 keinen Sinn, da solche Preise wegen der Sätze 1 und 2 in Absatz 1 von vornherein als ungeeignet herausfallen.</p> <p><u>HLBS. E-Mail vom 18.08.2020</u></p> <p>§ 24, Abs. 1, letzter Satz und Absatz 3:</p>	<p>Die Formulierung wird überarbeitet und als allgemeine Regelung in § 9 Absatz 1 integriert.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Die Formulierung ist hier notwendig und sinnvoll. Es sollte mit einem Querbezug klar gestellt werden, dass analog bei der Ableitung von Bodenrichtwerten vorzugehen ist.</p>	
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Problematisch erscheint die gewollte zeitliche Übereinstimmung zwischen Stichtag und Verkaufszeitpunkten („signing“) der Vergleichstransaktionen für die Geeignetheitsprüfung von Kaufpreisen. Zum einen haben die meisten Marktteilnehmer (inkl. GA) von einer Transaktion und dem nach dem Kaufvertrag (Übernahme Verbindlichkeiten, Garantien etc.) „netto“ gezahlten Kaufpreis zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung keine Kenntnis, zum anderen gibt es zahlreiche überregionale und spezifische Marktsegmente (Shopping Center, Hotels etc.) für die ein auch älterer Vergleichspreis wesentlich bedeutsamer sein kann als ein jünger aber sachlich nicht gleichermaßen einschlägiger Kaufpreis. Auch mit Blick auf übliche mehrmonatige Verhandlungs- und Transaktionsdauern ggf. in Verbindung mit preislichen Anpassungen nach „Closing“ erscheint ein zu enger Zeitbezug sachlich unpassend. Besser wäre deshalb entweder auf einen direkten Zeitbezug zu verzichten oder aber negativ formuliert zeitliche „Ausreißer“ auf ihre Geeignetheit hin zu überprüfen.</p>	<p>Kaufpreise müssen sowohl im Hinblick auf die Grundstücksmerkmale als auch im Hinblick auf die Vertragszeitpunkte geeignet sein. Nach § 25 (bisher: § 24) sind hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse solche Kaufpreise geeignet, die möglichst zeitnah zum Wertermittlungsstichtag abgeschlossen wurden. Abweichungen sind nach § 9 Absatz 1 Satz 2 zu berücksichtigen. Preisliche Anpassungen nach dem Vertragsschluss können nicht ohne Weiteres berücksichtigt werden.</p>
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> neue Formulierung: „sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen oder nach sachverständiger Schätzung...“ Aufnahme einer Vorschrift zur Prüfung der Mittelwerte mit statistischen Methoden Begründung: In den meisten Fällen einer erforderlichen Anpassung der Vergleichsfälle an das Wertermittlungsobjekt stehen keine Umrechnungskoeffizienten (oder Indexreihen) zur Verfügung (z.B. Balkone und Aufzüge, individuelle Lage, Nachbarschaft, Geschosslage, etc.). „Hilfsweise“ sieht nur eine Ausnahmesituation vor, statt dem Regelfall abzubilden. Es fehlt ein Hinweis auf die zwingende Erforderlichkeit, die jeweiligen Mittelwerte mit mathematisch-statistischen Methoden zu prüfen und deren Genauigkeit darzustellen.</p> <p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Zur Stärkung der Kompetenz der Sachverständigen sollte auf das „hilfsweise“ verzichtet werden und stattdessen ein „oder“ eingefügt werden. Warum sollten Sachverständige nicht – wie nach Abs.3 bei einer Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse, siehe auch Begründung zu Absatz 3 - nach eigenem fachlichen Ermessen entscheiden können, auf welche Weise eine Anpassung der wertbeeinflussenden Abweichungen des Vergleichsgrundstücks sinnvoll zu erfolgen hat.</p>	<p>Die Vorschriften zur Anpassung der Kaufpreise wurden überarbeitet und in § 9 Absatz 1 integriert.</p>
<p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u> Zu § 24 Absatz 2 (neu: § 9 Abs. 5): Absatz 2 wird neuer § 9 Absatz 5. Ersetze das Wort „unzulässig“ durch „nach Möglichkeit zu vermeiden“.</p>	<p>Die Regelung soll in die ImmoWertA überführt werden. Dort wird der Vorschlag in der Sache übernommen.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
Begründung: Bei miteinander korrelierten Einflussgrößen ist die Berücksichtigung dieser Kreuzkorrelation nur im Ausnahmefall möglich. Gewisse Überschneidungen sind daher hinzunehmen und vertretbar. Ein kategorisches Verbot würde mehrdimensionale Modelle faktisch ausschließen.	
<p><u>BVS, E-Mail vom 20.08.2020</u> Streichung von § 24 Abs. 3 Begründung: Die Regelung ist überflüssig und inhaltlich ergibt sich die Regelung bereits aus Abs. 2.</p>	Die Regelung wird in § 9 Absatz 1 Satz 2 überführt. Sie ist nicht überflüssig, da sie sich auf Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht, während sich der bisherige § 24 Absatz 2 (§ 9 Absatz 1 Satz 3 neu) auf Abweichungen bei den Grundstücksmerkmalen bezieht.

§ 25

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Dr. Koch GmbH: E-Mail vom 05.08.20</u> In den Regelungen zu § 25 (objektspezifischer Vergleichsfaktor), § 33 (objektspezifischer Liegenschaftszins) und § 39 (objektspezifischer Sachwertfaktor) werden dreimal dieselben Sachverhalte für die drei verschiedenen Wertermittlungsverfahren beschrieben. Zur Vermeidung von Wiederholungen könnte in Teil 1 Abschnitt 3 eine allgemeine Vorschrift für alle Verfahren formuliert werden.</p> <p><u>BAK, E-Mail vom 21.08.2020</u> In den Regelungen zu § 25 (objektspezifischer Vergleichsfaktor), § 33 (objektspezifischer Liegenschaftszins) und § 39 (objektspezifischer Sachwertfaktor) werden dreimal dieselben Sachverhalte für die drei verschiedenen Wertermittlungsverfahren beschrieben. Zur Vermeidung von Wiederholungen könnte in Teil 1 Abschnitt 3 eine allgemeine Vorschrift für alle Verfahren formuliert werden.</p>	Der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor, der objektspezifisch angepasster Liegenschaftzinssatz und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (bislang: objektspezifischer Vergleichsfaktor/Liegenschaftzinssatz/Sachwertfaktor) werden erst in den einzelnen Wertermittlungsverfahren relevant und sollen aus diesem Grund auch im Kontext mit diesen erläutert werden. Anders als nach den früheren Einzelrichtlinien wird nunmehr eine einheitliche Begrifflichkeit gewählt (vgl. einleitende Begründung zu Teil 3).

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Streichung von § 25 Begründung: Einer solche Regelung bedarf es nicht, denn bereits § 24 sieht das vor.</p> <p><u>BDB-BV. E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW. E-Mail vom 20.08.2020</u> Die Einführung "Objektspezifischer" VWF wird begrüßt!</p> <p><u>BDVI. E-Mail vom 21.08.2020</u> Die Bezeichnung „objektspezifisch“ vor dem Vergleichsfaktor, Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor wird ausdrücklich begrüßt. Dies verdeutlicht die immer durchzuführende (sachverständige) Anpassung an das Bewertungsobjekt. Leider wird dieser Vorgehensweise an andere Stelle der Verordnung zu wenig Platz eingeräumt.</p>	<p>Auf die Begründung zu § 26 (bisher: § 25) und die einleitende Begründung zu Teil 3 wird hingewiesen.</p>
<p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u> Die Definition eines objektspezifischen Vergleichsfaktors ist systematisch den Regelungen zum Vergleichsfaktor in § 20 zuzuordnen und weniger dem Vergleichswertverfahren. Es wird vorgeschlagen den § 25 „Objektspezifischer Vergleichsfaktor“ zu streichen und stattdessen einen Abs. 3 in § 20 „Vergleichsfaktoren“ wie folgt einzuführen: „(3) Im jeweiligen Bewertungsfall ist der auf Grundlage des Abs. 1 ermittelte Vergleichsfaktor an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifischer Vergleichsfaktor). § 24 Absatz 2 und 3 gilt entsprechend.“</p>	<p>Da es im einzelnen Bewertungsfall auf den objektspezifischen Vergleichsfaktor ankommt, erscheint eine Zuordnung zu den Verfahrensvorschriften sachgerechter.</p>

§ 26

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>degib e.V. E-Mail vom 17.08.2020</u> Es sollte an geeigneten Stellen in der ImmoWertV sowie in den ImmoWertA darauf hingewiesen werden, dass alle Ertragswertmodelle, auch diejenigen, welche nicht explizit in der ImmoWertV genannt sind (zum Beispiel bei Renditeanalysen oder Ertragswertermittlungen bei unendlicher Restnutzungsdauer) unter der Modellprämisse der Inflationsneutralität stehen. Wenn in einer Wertermittlungsaufgabe (zusätzlich) inflationäre Tendenzen einfließen, die in einem aus dem Markt abgeleiteten Diskontierungszinssatz bereits abgebildet sind, darf nicht mit dem Liegenschaftszinssatz, so wie er in der ImmoWertV definiert ist, gearbeitet werden. Unser Vorschlag: Die Prämisse der Inflationsneutralität sollte auch in den Modellparametern enthalten sein.</p>	<p>Anliegen nicht eindeutig erkennbar.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Frau Viebrok-Hörmann. E-Mail vom 19.08.2020</u> Unvollständig ist auch die Beschreibung des Ertragswertverfahrens. Hier fehlt u. a. ein Hinweis auf das periodische Verfahren.</p> <p><u>BVS-LV Niedersachsen-Bremen. E-Mail vom 20.08.2020</u> Unvollständig ist auch die Beschreibung des Ertragswertverfahrens. Hier fehlt ein Hinweis auf das periodische Verfahren.</p>	<p>Auf § 26 Absatz 1 Satz 2, § 27 Nummer 3 und § 30 wird hingewiesen.</p>
<p><u>Herr Hemker. E-Mail vom 12.08.2020</u> Umsortieren, damit die Darstellung der Rangfolge des § 6 entspricht!</p>	<p>Wird übernommen.</p>
<p><u>Herr Hintz. E-Mail vom 21.08.2020</u> Hier sollte es in Abs. (4) klarstellend nicht nur „des Bodenwerts“ sondern „des nutzungsentsprechenden Bodenwerts“ heißen. Denn eine zeitlich befristete Unter- oder Überausnutzung des Grundstücks sollte einheitlich in allen Verfahren unter den boG in Form der abgezinsten Bodenwertdifferenz zwischen tatsächlicher und zulässiger bzw. üblicher Bebauung berücksichtigt werden. Gleichermaßen muss dann in § 28 (allgemeines Ertragswertverfahren) auf den nutzungsentsprechenden Bodenwert abgestellt werden; in § 29 (vereinfachtes Ertragswertverfahren) muss der über die Restnutzungsdauer zu diskontierende Bodenwert des (fiktiv) freigelegten Grundstücks angehalten werden. Derartige Klarstellungen würden ein Wiederaufleben alter Diskussionen in der Praxis verhindern und gleichzeitig dazu führen, dass in beiden Verfahrensvarianten tatsächlich gleich hohe Verkehrswerte ermittelt werden. Es ist nicht sachgemäß, die Problematik insbesondere unterausgenutzter Grundstück nur auf Liquidationsobjekte (§ 43) zu beziehen</p>	<p>Einzelheiten zur Bodenwertermittlung werden erst in den §§ 40 ff geregelt. Ein Vorziehen von einzelnen Sachverhalten in die Regelungen zu den Wertermittlungsverfahren wäre unsystematisch.</p>

§ 27

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Sprengnetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020</u> Es stellt sich die Frage, warum bei den Regelungen zum Ertragswertverfahren die drei Verfahrensvarianten in einem eigenen Paragraphen benannt werden, während die beiden Vergleichswert-Verfahrensvarianten (Vergleichspreisverfahren und Vergleichsfaktorverfahren) bei den Regelungen zum Vergleichswertverfahren nicht extra aufgeführt wurden. Das sollte besser vereinheitlicht werden. Vorschlag: entweder Aufnahme eines weiteren Paragraphen zur Benennung der beiden Verfahrensvarianten des Vergleichswertverfahrens oder Integration des Inhalts des § 27 in § 26.</p>	<p>Der ehemalige § 27 ist nunmehr als Absatz 5 Bestandteil des neuen § 27 (Grundlagen des Ertragswertverfahrens).</p>

§ 29

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>GAA LK Nürnberger Land. E-Mail vom 30.07.2020</u> Da es sich bei dem sogenannten „vereinfachten Ertragswertverfahren“ um eine reine Formelumstellung des allgemeinen Ertragswertverfahrens handelt und keinerlei Vereinfachung festzustellen ist, ist zumindest die Bezeichnung fragwürdig.</p> <p>Der Hinweis auf ein „echtes“ vereinfachtes Ertragswertverfahren, ohne Ansatz des Bodenwerts bei sehr langen Restnutzungsdauern, wäre hier sinnvoller.</p>	<p>Die Bezeichnung „vereinfachtes Verfahren“ für die unter § 29 beschriebene Verfahrensvariante wurde schon in der WertR 2006 verwendet und später in die Ertragswertrichtlinien übernommen. An dem seitdem bewährten Begriff soll festgehalten werden. Ob und unter welchen Bedingungen der Ansatz des Bodenwerts ggf. unberücksichtigt bleiben kann, bleibt der sachverständigen Einschätzung vorbehalten und ist mit einer Begründung auch nach den bisher vorgesehenen Regelungen möglich.</p>

§ 30

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>LVS Bayern. E-Mail vom 15.08.2020</u> Grundsätzlich ist das „Periodische Ertragswertverfahren“ in der dargestellten Form schon deshalb problematisch, weil es im bestehenden Markt in der idealen Form mit regelmäßigen Ertragsperioden nicht oder nur sehr selten zur Anwendung kommt. Aus diesen Gründen sind auch keine objektspezifischen Auswertungen der Gutachterausschüsse dazu bekannt. Diese dürften auch deshalb schwierig sein, da die Algorithmen zur Bestimmung der Liegenschaftszinssätze dazu nicht geeignet sind und keine periodischen Zahlungsströme zulassen.</p> <p>Sehr wohl besteht jedoch häufig die Bewertungsaufgabe für Objekte, die vertraglich für bestimmte Zeiträume vereinbarte besonders hohe oder niedrige Mieterträge aufweisen. In diesen Fällen ist zu diesen Erträgen und für die zu unterstellende Dauer die Nachhaltigkeit und ein eventuell höheres Ausfallrisiko (bei sogenanntem Overrent) oder ein geringeres Risiko (bei sogenanntem Underrent) abzuwägen und zu berücksichtigen. Dieses wiederum beeinflusst durchaus die wertrelevante Renditeüberlegung und somit auch eine temporär unterschiedliche Liegenschaftsverzinsung. Insofern geht aus Sicht des LVS Bayern e.V. sowohl die Bezeichnung des „objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes“ als auch die Anwendung des immer selbigen Zinssatzes fehl. Auch bzw. gerade in diesen Fällen ist eine sehr individuelle und sorgfältige Einzelbetrachtung und eine sachverständige Auswahl aller Ansätze essentiell.</p>	<p>Selbst wenn es in der Praxis selten angewendet werden sollte, soll an einer entsprechenden Regelung festgehalten werden.</p> <p>Der § 30 enthält mit der Formulierung „kann“ nach Meinung des BMI ausreichend Möglichkeiten, die Ermittlung des Verkehrswerts an die Gegebenheiten des Einzelfalls anzupassen. Dies trifft insbesondere auf den beschriebenen Verfahrensablauf, den Ansatz des Liegenschaftszinssatzes und den Ansatz der Erträge zu. Zudem ist es gerade das Merkmal des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes, dass er an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts im einzelnen Bewertungsfall anzupassen ist.</p>
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Zusatz in Abs. 1. Begründung: Es fehlt an einem Hinweis auf die Möglichkeit, dass beide Ertragswertverfahren zum periodischen Ertragswertverfahren genutzt werden können. Es sind nur die jeweiligen Reinerträge entsprechend zu ermitteln.</p>	<p>In 30.(1).2 ImmoWertA finden sich folgende Anwendungshinweise: „Der Restwert kann neben dem Ertragswertverfahren auch mit Hilfe anderer Wertermittlungsverfahren ermittelt werden. Neben dem in § 30 beschriebenen Verfahrensablauf für das periodische Ertragswertverfahren können auch modifizierte Verfahrensabläufe angewandt werden.“</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u> In Nr. 2 des Absatzes 1 sollte klargestellt werden, dass der Restwert des Grundstücks auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen ist. Die Formulierung würde dann wie folgt lauten: „... 2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.“</p>	<p>Wird übernommen</p>
<p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u> Absatz 1: Ersetze das Wort „kann“ durch „wird“ und streiche das Wort „werden“. Begründung: Angleichung an § 28 und § 29. Zu dem in Absatz 1 beschriebenen Verfahren gibt es keine Alternative. Für modifizierte Verfahrensabläufe wird kein Bedarf gesehen. Bei modifizierten Verfahrensabläufen entstünde die Notwendigkeit, die Übereinstimmung des modifizierten Verfahrens mit dem in § 30 kodifizierten Verfahren nachzuweisen. Im Übrigen ist die Anwendung alternativer Verfahren ohnehin nicht ausgeschlossen (vgl. 6.(1).1). Unterschiedliche Möglichkeiten gibt es nur bei der Ermittlung des Restwertes in Absatz 3.</p>	<p>Es gibt modifizierte Verfahrensabläufe die hier nicht ausgeschlossen werden sollen.</p>
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> identische Formulierung wie in § 17 Abs. 3 ImmoWertV 2010 Begründung: An die Genauigkeit der Ansätze nicht nur für die Erträge sollte identisch wie beim sonstigen Ertragswertverfahren gestellt werde.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis auf gesicherte Daten wird in § 30 Absatz 1 Nummer 1 übernommen.</p>
<p><u>Sprenghetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020</u> Für die Abzinsung der einzelnen Perioden im periodischen Ertragswertverfahren sollte nicht in der Regel der objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt werden, sondern dieser ist um sachverständige Zu- oder Abschläge zu modifizieren. Vorschlag: „... Der Abzinsung ist ein marktgerechter Zinssatz zu Grunde zu legen. Dieser kann sich an dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz orientieren, der in der Regel um sachverständige Zu- und Abschläge zu modifizieren ist.“</p> <p><u>Frau Dr. Moll-Amrein. E-Mail vom 17.08.2020</u> § 30 Absatz 2 Satz 2: Periodisches Ertragswertverfahren: Der Abzinsung ist in der Regel der (ggf. modifizierte) objektspezifische Liegenschaftszinssatz oder ein anderer, geeigneter Diskontierungszinssatz zugrunde zu legen.</p> <p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Die Ergänzung in Satz 2, wonach der Abzinsung „in der Regel“ der objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen ist, sollte gestrichen werden. Welcher andere Zinssatz sollte in der Logik der ImmoWertV zugrunde gelegt werden, wenn man nicht einem prognostischen DCF-Verfahren mit einem z. B. aus dem Kapitalmarkt abgeleiteten Zinssatz das Tor öffnen möchte. Weder §17 Abs.3 ImmoWertV noch Nr. 4 EW-RL enthält im Übrigen den Zusatz „in der Regel“.</p>	<p>In Nummer 33.2 ImmoWertA ist Folgendes vorgesehen: „Insbesondere bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ist der auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Anwendbarkeit zu prüfen und gegebenenfalls sachverständig anzupassen.“</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Hintz, E-Mail vom 21.08.2020</u> In Abs. (2) letzter Satz heißt es: „Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.“ Diese unsachgemäße Maßgabe wird in den meisten Fällen – im Vergleich zum allgemeinen und vereinfachten Ertragswertverfahren – zu falschen, d.h. überhöhten Ertragswerten führen. Denn in den Kaufpreisen der Immobilien, aus denen im barwerttechnisch statischen Ertragswertverfahren die Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden, sind immer die erwarteten Wertsteigerungspotentiale enthalten. Der Liegenschaftszinssatz ist um den Renditebaustein der Wertsteigerung zu gering. Wenn nun im periodischen Ertragswertverfahren aber die Reinerträge dynamisch in Ansatz gebracht werden, müssen diese stärker (d.h. mit einem höheren Zinssatz) als mit dem Liegenschaftszinssatz diskontiert werden. Ich schlage deshalb folgende Formulierung vor: „Der Abzinsung ist in der Regel ausgehend vom objektspezifischen Liegenschaftszinssatz ein Zinssatz zugrunde zu legen, der angemessen berücksichtigt, dass die Reinerträge der Perioden sowie der Restwert bereits zukünftige Preissteigerungen enthalten.“ Unsachgemäß ist deshalb auch die Formulierung am Ende des Absatzes (3). Es ist aus v.g. Gründen gerade nicht sachgemäß, der Kapitalisierung [bei der Ermittlung des Restwerts] und den Abzinsungen jeweils denselben objektspezifischen Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Bei der Kapitalisierung ist dies ein Liegenschaftszinssatz, bei der Abzinsung bereits dynamisierter periodischer Erträge bzw. des Restwerts muss es tendenziell immer ein höherer Zinssatz sein, um marktkonforme Bewertungsergebnisse zu erzielen.</p>	
<p><u>BIIS, E-Mail vom 21.08.2020</u> Absatz 3: Der letzte Satz sollte ersatzlos gestrichen werden, da eine Ermittlung des kapitalmäßig wesentlich bedeutsameren Restwertes bei RND von über 40 Jahren durch „andere Wertermittlungsverfahren“ (z. B. nicht normierte DCFVerfahren?) verbindliche Vorgaben für die kapitalmäßig vergleichsweise unbedeutende Detailperiode sinnlos erscheinen lassen. Wenn gemäß der Begründung keine inhaltlichen Änderungen gegenüber §17 ImmoWertV 2010 und EW-RL beabsichtigt sind, sollten entsprechende Anpassungen in Absatz 2 und 3 erfolgen.</p>	<p>In Absatz 3 Satz 5 wird nunmehr auf die Kriterien zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens in § 6 Absatz 1 Satz 2 verwiesen.</p>

§ 31

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BDGS, E-Mail vom 21.08.2020</u> Der Hinweis zum Jahresrohertrag im periodischen Ertragswertverfahren (vertragliche Vereinbarung) steht im Widerspruch zum Rohertrag im allgemeinen oder vereinfachten</p>	<p>Wenn die vertraglich vereinbarten Erträge von den marktüblichen Erträgen abweichen, so ist, sofern das Objekt mit dem vereinfachten oder dem allgemeinen Ertragswertverfahren bewertet wird, die Abweichung als</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
Ertragswertverfahren (marktüblich). Das führt entweder zu zwei unterschiedlichen Ertragswerten/Verkehrswerten oder benötigt unterschiedliche Ansätze für die wertermittlungsrelevanten Parameter, also Liegenschaftszinssätze für das übliche Ertragswertverfahren und solche für das periodische Ertragswertverfahren.	besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Alle Verfahrensvarianten führen dann zum gleichen Ergebnissen.

§ 32

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Fuchs, E-Mail vom 12.08.2020</u></p> <p>Die Bewirtschaftungskosten gemäß der Anlage 5 (zu § 32 Abs. 1) erscheinen völlig weltfremd. So können bspw. die Instandhaltungskosten für ein Wohngebäude künftig nicht mehr nach Baualter und Ausstattungsqualität differenziert werden. Stattdessen werden Instandhaltungskosten in Höhe von 11,70 €/m² Wohnfläche und Jahr festgesetzt. Dies entspricht in keinster Weise der Realität. Meines Erachtens sind Instandhaltungskosten wesentlich von der Ausstattung bzw. Ausstattungsqualität eines zu bewertenden Gebäudes abhängig.</p> <p>Nicht nachvollziehbar ist auch der Umstand, dass einem gewerblich genutzten Objekt (mit Büros, Praxen, Geschäften und vergleichbaren Nutzungen) die gleichen Instandhaltungskosten zugeordnet werden wie einem Wohngebäude, obwohl der Vermieter hier nur für die Instandhaltung von „Dach und Fach“ verantwortlich ist. Auch diese Regelung hat mit der Realität nichts zu tun.</p> <p>Der Ansatz der Verwaltungskosten von gewerblich genutzten Objekten in Höhe von 3 % des Rohertrags geht völlig an der Realität vorbei. Insbesondere bei größeren gewerblichen Objekten – wie bspw. Einkaufsmärkten oder Logistikimmobilien – betragen die Verwaltungskosten meist lediglich ca. 1 % des Rohertrags.</p> <p>Wäre man nun gezwungen, auf Grundlage des Referentenentwurfs ein Gutachten über ein gewerblich genutztes Objekt zu erstellen, so hätte man bspw. Abweichungen zur Realität bezüglich der Instandhaltungskosten sowie der Verwaltungskosten als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale darzustellen. Dies führt meines Erachtens dazu, dass ein Gutachten, welches auf dieser Grundlage (Referentenentwurf) erstellt worden ist, nicht mehr nachvollziehbar ist.</p> <p>Ebenfalls nicht sach- und marktgerecht erscheint die Festsetzung des Mietausfallwagnisses. Ohne Berücksichtigung der Tatsache, ob es sich beim Bewertungsobjekt bspw. um ein Bürogebäude handelt, welches langfristig an einen Mieter mit erstklassiger Bonität vermietet ist oder ob man ein Gastronomieobjekt mit einer fragwürdigen Bonität zu bewerten hat (bei dem zudem eine Neuvermietung schwierig sein wird), erscheint es nicht sach- und marktgerecht, immer pauschal ein Mietausfallwagnis in Höhe von 4 % anzusetzen</p>	<p>Auf den Ansatz höherer Instandhaltungskosten für ältere Gebäude wird verzichtet, da hierbei insbesondere nicht berücksichtigt wird, dass ältere Gebäude vielfach modernisiert werden, was in der Wertermittlung mit einer verlängerten Restnutzungsdauer berücksichtigt wird. Im Übrigen wird auf die Begründung verwiesen.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>GAA LK Nürnberger Land. E-Mail vom 30.07.2020</u></p> <p>Die Kritik an den Bewirtschaftungskosten nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) kann teilweise nachvollzogen werden. Der statische Ansatz von 11,70 €/m² für alle Altersstufen bei den Instandhaltungskosten ist allerdings sicher keine Verbesserung. Besonders bei älteren Wohnungen würde hier ein marktfremder Reinertrag vorgegaukelt.</p> <p>Die auf den statischen Ansatz der Instandhaltungskosten von Wohnungen aufbauenden Bewirtschaftungskosten von Gewerbeobjekten können schon von der Begründung nicht überzeugen. Wie kann z.B. die Instandhaltung eines Büros, bei dem der Vermieter nur die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt, 100 % der Instandhaltung einer Wohnung entsprechen?</p> <p>Die Formulierung zur jährlichen Anpassung ist missverständlich. Die Werte nach I.1 und I.2 sind bereits auf dem Stand 2020 und sollen im Folgejahr wohl nicht mit der Entwicklung des Verbraucherpreisindex seit Oktober 2001 auf Oktober 2020 indiziert werden. Abgesehen von diesem offensichtlichen Schreibfehler erscheint die Indexierung nach den Maßgaben der II. BV hier nicht zielführend.</p> <p>Der Ausgangswert Oktober 2001 in Verbindung mit den Werten der II. BV, Stand 2002 als Basiswert, ist wenig anwenderfreundlich. Der Bezugszeitpunkt auf den, dem Jahr der Liegenschaftszinssatzableitung vorausgehenden Oktober, würde logisch auch einen entsprechenden Ansatz der Mieten bedingen, denn der Liegenschaftszinssatz wird aus Reinerträgen abgeleitet.</p> <p>Die reale Preisentwicklung der (häufig von der Instandhaltung geprägten) Bewirtschaftungskosten würde über den Baupreisindex für die Instandhaltung von Wohngebäuden (Fachserie 17, Reihe 4) marktnäher wiedergegeben.</p> <p>Grob pauschalierte Bewirtschaftungskosten (des Vorjahres) können nicht zu marktüblichen Reinerträgen zum Stichtag (vgl. § 5 Abs. 3 ImmoWertV 2021, § 21 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV 2021 und § 31 ImmoWertV 2021) führen.</p> <p>Die Möglichkeit, unübliche (im Verhältnis zu den Modellwerten nach Anlage 5 der ImmoWertV 2021) Bewirtschaftungskosten im Ertragswertverfahren als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sachverständig zu berücksichtigen, setzt von Seiten des Gutachterausschusses entsprechend korrigierte Kaufpreise zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes voraus.</p> <p>Beispielsweise ist es in Fachkreisen unumstritten, dass ein Aufzug im Haus die üblichen Instandhaltungskosten erhöht. Um als Gutachterausschuss nun den Liegenschaftszinssatz modellkonform mit den Instandhaltungskosten von 11,70 €/m² abzuleiten, wäre der Kaufpreis einer Wohnung mit Aufzug um den Aufzug, der dann ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal darstellen würde, zu bereinigen. Aus sachverständiger Sicht ein wenig praxisnahes Vorgehen.</p>	

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Hier sollte den Gutachterausschüssen weiterhin die Möglichkeit zu marktnahen Ansätzen der Bewirtschaftungskosten gegeben werden. Dies ist, solange die erzielbare Miete nicht nach bundeseinheitlichen Modellwerten ermittelt werden soll, nur konsequent gemäß § 10 ImmoWertV 2021 (Modellkonformität).</p>	
<p><u>Sprenghetter GmbH, E-Mail vom 21.08.2020</u> Nach der Aufzählung der Bewirtschaftungskosten in Absatz 1 werden die Betriebskosten mit aufgeführt, in den weiteren Absätzen jedoch vergessen zu beschreiben (wie es für die übrigen Bewirtschaftungskosten aber ausführlich erfolgt). Das sollte als Absatz 5 ergänzt werden, wobei die Regelung aus Nr. 6.4 EW-RL – ohne den letzten Satz – übernommen werden kann. Vorschlag: „(5) Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks angefallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können.“</p>	<p>In § 32 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 wird nun ausdrücklich auf § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB verwiesen. Diese Definition wird in Nummer 32.(1).2 ImmoWertA wiedergegeben. Auf eine Wiedergabe dieser Definition in der ImmoWertV kann verzichtet werden.</p>

§ 32 Absatz 1

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Hemker, E-Mail vom 12.08.2020</u> Auch wenn im Satz 1 der Hinweis auf die Umlagefähigkeit gegeben ist, sollte hier als wesentlicher Unterschied zu den unter 1. – 3. genannten Kosten hier nochmal der Einschub gemacht werden „, soweit sie umlagefähig sind</p>	<p>Eine Wiederholung der Anforderung aus § 32 Absatz 1 Satz 1 im Folgesatz ist rechtsförmlich bedenklich. Der Anwendungshinweis Nummer 32.(2).2 ImmoWertA erscheint ausreichend.</p>
<p><u>Herr Schaar, E-Mail vom 16.08.2020</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Schon die EW-RL gingen bei den Bewirtschaftungskosten von modellhaften Kosten, sprich Modellgrößen aus. Der Entwurf der ImmoWertV verweist am Ende des Abs. 1 auf die Modellkosten der Anl. 5. Konsequenterweise sollten die Bewirtschaftungskosten als Modellgröße deklariert werden. <u>Textvorschlag:</u> Bei den Die Kosten nach Satz 2 Nummer 1 bis 3 sind Modellgrößen. Bei ihrer Bemessung ist in der Regel von den Modellkosten nach Anlage 5 auszugehen. Als letzten Satz einfügen: <u>Diese sind auf kaufmännisch auf einen Euro zu runden.</u> <u>Begründung</u> Die EW-RL verzichtete im Hinblick auf den Charakter „Modellgröße“ bei allen Bewirtschaftungskosten bewusst auf Nachkommastellen. Die Berücksichtigung von Cent-Beträgen ergibt keinen Genauigkeitserfolg gegenüber den auf 1 Euro 	<p>Der Hinweis darauf, dass es sich bei den Ansätzen der Anlage 5 um Modellansätze handelt, erscheint ausreichend.</p> <p>In Anlage 5 Nummer III wurde eine Rundungsregel aufgenommen.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>gerundeten Beträgen, sondern vermittelt eine Scheingenaugigkeit. Solche Rechenschärfe führt bekanntlich auch zu Verkehrsgutachten, bei denen mehrstellige Millionenwerte mit Nachkommastellen oder gar Cent-Beträgen angegeben werden und eine nicht vorhandene und auch nicht erreichbare Genauigkeit vortäuschen.</p> <p>In der Neufassung der ImmoWertV sollte konsequent bei <u>allen</u> Bewirtschaftungskosten auf Nachkommastellen verzichtet werden.</p>	
<p><u>HLBS. E-Mail vom 18.08.2020</u></p> <p>Es gibt nicht für alle Bewertungsobjektarten im Modell abgeleitete, objektbezogene Liegenschaftszinssätze. Bei der Bewertung dieser Objekte macht es daher keinen Sinn, sich an Modellkosten zu orientieren. Folgende Ergänzung wird vorgeschlagen unter Bezug auf die genannte allgemeine Öffnungsklausel: „Liegt kein Modell abgeleiteter objektbezogener Liegenschaftszinssätze vor, dann sind bei den Kosten nach Satz 2 Nummer 1 bis 3 die objektbezogenen Kosten anzusetzen.“.</p>	<p>Die Ergänzung erscheint nicht erforderlich. Liegen keine Liegenschaftszinssätze vor, deren Ermittlung die Bewirtschaftungskosten nach Anlage 5 zugrunde liegen, besteht nach § 32 Absatz 1 Satz 4 („vorrangig“) keine Verpflichtung, die Modellansätze nach Anlage 5 zugrunde zu legen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nicht der nach § 21 von den Gutachterausschüssen ermittelte Liegenschaftszinssatz ist; zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ist der nach § 21 ermittelte Liegenschaftszinssatz vielmehr auf seine Eignung nach § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und ggf. nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 anzupassen (§ 33).</p>
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u></p> <p>Streichen von Satz 2</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Verpflichtung zur Nutzung der Modellkosten ist nicht erforderlich. Für die Anwendung des Ertragswertverfahrens sollte auf die Modellkonformität abgestellt werden. Da es erhebliche regionale Unterschiede gibt, wäre das wiederum zur Erläuterung eines Verkehrswertes in den boGs oder im Liegenschaftszinssatz zu berücksichtigen. Das mindert die Akzeptanz des Verfahrens.</p>	<p>Die Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten gelten zwingend bei der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen. Bei der Wertermittlung die Bewirtschaftungskosten zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen. Im Übrigen sind als Bewirtschaftungskosten die Modellansätze der Anlage 5 vorrangig zugrunde zu legen. Dies wird auch in er Einleitung zu Anlage 5 klargestellt.</p>
<p><u>BAK. E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <p>Die Betriebskosten sollten nachfolgend — wie die Verwaltung in Abs. 2, die Instandhaltung in Abs. 3 und das Mietausfallwagnis in Abs. 4 — erläutert und zu den umlagefähigen Betriebskosten abgegrenzt werden.</p>	<p>In Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 wird ein Verweis auf die Definition in § 555b Absatz 1 Satz 2 BGB aufgenommen. Eine Wiederholung dieser Definition im Verordnungstext erscheint nicht sachgerecht, findet sich aber in Nummer 31.(1).2 ImmoWertA.</p>
<p><u>BDGS. E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <p>Während das Ziel der einheitlichen Grundsätze mit dem vorliegenden Entwurf erreicht werden dürfte, sind manche Formulierungen hinsichtlich der marktgerechten Werte unglücklich gewählt, wie nachfolgend gezeigt werden wird. Dies betrifft insbesondere den Verweis auf Anlage 5 in § 32.</p> <p>Der Schlusssatz konterkariert den richtigen Einleitungssatz. Es sind die ordnungsgemäßen — das heißt marktüblichen Kosten — anzusetzen. Lediglich hilfsweise, d.h. nachrangig sollten die Kosten nach Anlage 5 angesetzt werden. Das „ist“ ist folglich durch ein „kann“ zu ersetzen, mit der Maßgabe, dass diese</p>	<p>In § 21 Absatz 2 und § 32 Absatz 1 Satz 3 und korrespondierend in Anlage 5 wird ausdrücklich geregelt, dass die Ansätze für die Gesamtnutzungsdauer in Anlage 1 bei Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zwingend anzuwenden sind und dass sie bei der Wertermittlung vorrangig anzuwenden sind.</p> <p>Hinsichtlich der Umlagen und sonstigen Kostenübernahmen wird unverändert § 19 Absatz 1 ImmoWertV 2010 übernommen.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Kosten gewählt werden können, wenn objektspezifische Bewirtschaftungskosten nicht ermittelbar sind.</p> <p>Hinsichtlich der „Kostenübernahmen“ ist ebenfalls auf die Marktüblichkeit abzustellen und nicht nur auf die konkrete Vereinbarung im ggfs. noch kurzlaufenden Mietvertrag. Hinsichtlich der Beträge aus Anlage V könnte darauf verwiesen werden, dass diese lediglich die indexierten Beträge aus der II. BV darstellen und somit bei jährlicher Indexierung im Drei-Jahres-Turnus mit den II. BV-Beträgen identisch sind.</p>	
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <p>Die Vorgabe zur Berücksichtigung von „Modellkosten“ nach Anlage 5 erscheint mit Blick auf die unterschiedlichen tatsächlichen BWK bei Gewerbeobjekten nicht hinreichend ausdifferenziert und zum anderen können die Vorgaben der Anlage nicht ausreichend Objektspezifika (ESG) berücksichtigen. Zudem sind BWK in ihrer Entwicklung dynamisch, so dass die segment- und objektspezifische Ermittlung von BWK dem Sachverständigen vorbehalten bleiben sollte. Anderenfalls bestünde bei einem Festschreiben von „Modellkosten“ auch die Gefahr einer Marktferne (analog NHK 2010) und damit nicht marktgerechter Bewertungen bzw. zur Vermeidung dessen das Erfordernis einer Anpassung an einer anderen, weniger sachgerechten Stelle (z. B. LZ). Lediglich hilfsweise sollten/können die Größen der Anlage 5 von Sachverständigen mangels besserer Einschätzung übernommen werden.</p>	<p>Die Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten gelten zwingend bei der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen (s. Ergänzung in § 36 Absatz 1 Satz 3). Bei der Wertermittlung die Modellansätze zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen. Im Übrigen sind die Modellansätze der Anlage 5 vorrangig zugrunde zu legen. Dies wird auch in der Einleitung zu Anlage 5 klargestellt.</p>
<p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u></p> <p>Streiche die Worte „nach Anlage 5“ und füge nach dem Wort „auszugehen“ die Worte „, die bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden, hilfsweise von den Modellkosten nach Anlage 5“ ein.</p> <p>Begründung: Der Ansatz der Modellkosten hat modellkonform zu erfolgen.</p>	<p>Wird in der Sache übernommen.</p>

§ 32 Absatz 3

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Prof. Dr.-Ing. Lützkendorf: E-Mail vom 06.08.20</u></p> <p>Nachhaltige Gebäude können sich durch hochwertige und langlebige Baustoffe und Bauteile auszeichnen. „Marktübliche“ oder durchschnittliche Aufwendungen werden dem nicht gerecht. Es wird vorgeschlagen, in Sonderfällen eine Berücksichtigung konkreter Verhältnisse zuzulassen.</p>	<p>Ein Abweichen von der bisherigen Definition der Instandhaltungskosten wird für nicht sachgerecht gehalten. Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts können als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.</p>
<p><u>Herr Hemker. E-Mail vom 12.08.2020</u></p> <p>Satz 2: Instandhaltungskosten individuell? : Nach Absatz 1 ist auch bei den Instandhaltungskosten (i.d.R.) vom Satz der Anlage 5 auszugehen. Wie ist der Satz 2</p>	<p>Der Satz 2 wird gestrichen und sein Sinngehalt stattdessen in Satz 1 eingefügt, um zu verdeutlichen, dass die Modellgröße für die im langjährigen Mittel entstehenden Instandhaltungskosten steht.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>vor diesem Hintergrund zu verstehen? Handelt es sich um Ausnahme von der Modellkonformität?</p> <p><u>Herr Schaar. E-Mail vom 16.08.2020</u> Der letzte Satz: sollte unbedingt gestrichen werden, auch wenn er aus der EW-RL übernommen wurde. <u>Begründung:</u> Der Satz konterkariert m.E. die Modelleigenschaft der Bewirtschaftungskosten nach Abs. 1. Instandhaltungskosten werden nirgendwo erfasst. Zahlen, die der Eigentümer eventuell zu liefern vermag, belegen den tatsächlichen Instandhaltungsaufwand nur, wenn sie über einen wirklich langen Zeitraum (> 10 Jahre) und unter Berücksichtigung der Entwicklung der Baupreise zur Verfügung stehen (länger als 10 Jahre ist jedoch niemand verpflichtet, Rechnungen aufzubewahren). In allen anderen Fällen werden zufällige Ereignisse abgebildet – dies kann jedoch kein Maßstab für eine seriöse Wertermittlung sein. Die Zahlen der II. BV sind von der Sache her systematisch veraltet und erhalten nur durch die fortwährende Indexierung den Anstrich einer Aktualität. Die Bewirtschaftungskosten werden der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze als Modellgrößen zugrunde gelegt. Diese Werte beruhen keinesfalls auf langjährigen Mittelwertbildungen, sondern wie ausgeführt auf der langjährigen Indexierung von Daten aus der II. BV. Werden bei der Wertermittlung hingegen mehr oder weniger dubiose langjährige Mittelwerte aus tatsächlichen Instandhaltungskosten verwendet, ist die Modellkonformität nicht mehr gewahrt.</p>	

§ 33

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Hemker. E-Mail vom 12.08.2020</u> Satz 2: Beispiel? : Welche Anpassungen werden darunter verstanden? Beispiele wären hier hilfreich. Die bisherige Formulierung „angemessener nutzungstypische Liegenschaftszinssatz“ war ausreichend</p> <p><u>BDVI. E-Mail vom 21.08.2020</u> Die Bezeichnung „objektspezifisch“ vor dem Vergleichsfaktor, Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor wird ausdrücklich begrüßt. Dies verdeutlicht die immer durchzuführende (sachverständige) Anpassung an das Bewertungsobjekt. Leider wird dieser Vorgehensweise an andere Stelle der Verordnung zu wenig Platz eingeräumt.</p> <p><u>BlS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Positiv sind die Ausführungen in der Begründung zu Teil 3 (Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren) und hier insbesondere zur Einführung des</p>	<p>Gemeint sind Anpassungen zur Berücksichtigung von etwaigen Abweichungen des Grundstückszustands und der allgemeinen Wertverhältnisse. Hierzu wird nunmehr auf die allgemeinen Vorgaben zur Anpassung in § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 verwiesen. Hinsichtlich der Bezeichnung „objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz“ (zuvor: objektspezifischer Liegenschaftszinssatz) wird auf die einleitende Begründung zum Teil 3 hingewiesen.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Begriffs „objektspezifischer Liegenschaftszinssatz“ und die Deutlichmachung des Unterschieds zwischen GA Liegenschaftszinssatz(spannen) und den vom Sachverständigen im Rahmen der Wertermittlung verwendeten Liegenschaftszinssatz und dessen objektspezifische Anpassung bzw. Ableitung aus dem Markt.</p>	
<p><u>HLBS. E-Mail vom 18.08.2020</u> Für bestimmte Teilmärkte und selten gehandelte Gebäudearten (z. B. landwirtschaftliche Hofstellen) sind keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht und wegen fehlender Vergleichspreise auch nicht ableitbar. In diesen Fällen ist der objektspezifische Liegenschaftszinssatz sachverständig zu schätzen und zu begründen. Folgende Ergänzung wird vorgeschlagen unter Bezug auf die genannte allgemeine Öffnungsklausel: „Sind keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht und wegen fehlender Vergleichspreise auch nicht ableitbar, ist der objektspezifische Liegenschaftszinssatz sachverständig zu schätzen und zu begründen.“</p>	<p>Im überarbeiteten § 9 Absatz 3 Satz 3 wird für den Fall, dass keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, auf die Möglichkeit einer Schätzung der Daten oder der entsprechenden Werteinflüsse auf die Möglichkeit einer sachverständigen Schätzung hingewiesen.</p>
<p><u>HypZert. E-Mail vom 20.08.2020</u> Der Höhe des Liegenschaftszinssatzes kommt im Rahmen der Ertragswertermittlung eine erhebliche Bedeutung zu, geringe Änderungen haben einen erheblichen Einfluss auf den Immobilienwert. HypZert schlägt daher vor, dass der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz für Dritte nachvollziehbar an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen ist.</p> <p><u>ydp. E-Mail vom 20.08.2020</u> Der Höhe des Liegenschaftszinssatzes kommt im Rahmen der Ertragswertermittlung eine erhebliche Bedeutung zu, geringe Änderungen haben einen erheblichen Einfluss auf den Immobilienwert. Wir schlagen daher vor, dass der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz für Dritte nachvollziehbar an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.</p>	<p>Verkehrswertgutachten sind ohnehin nachvollziehbar zu begründen. Eine Betonung dieses Aspekts beim objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz (bisher: objektspezifischer Liegenschaftszinssatz) wäre nicht sachgerecht.</p>

§ 34

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BDB-BV. E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW. E-Mail vom 20.08.2020</u> Tabellen der Barwertfaktoren in den Anwendungshinweisen abdrucken. Begründung: Die Tabellen für die Barwertfaktoren zur Kapitalisierung bzw. zur Abzinsung sind nicht mehr aufgeführt. Die Begründung geht im dortigen Text zu § 34 davon aus, dass für die Auflistung aufgrund der heutigen computergestützten Berechnungen kein Bedarf besteht. Dem wird widersprochen. Es wäre auch heute noch sinnvoll, die Barwertfaktoren in den Anwendungshinweisen weiterhin abzudrucken, da von Sachverständigen nicht generell computergestützt</p>	<p>Die bisherigen Anlagen 1 und 2 der ImmoWertV 2010 werden in die ImmoWertA übernommen.</p> <p>-</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>berechnet wird, z. B. in der Ausbildung oder etwa bei Kontrollrechnungen von Gutachten durch Juristen.</p> <p><u>Sprengnetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020</u> Der Kapitalisierungsfaktor soll zukünftig nur noch über die Formel ermittelt werden. Eine Tabelle mit Kapitalisierungsfaktoren ist nicht mehr vorgesehen. Laut amtlicher Begründung sei dies angesichts der heute üblichen computergestützten Berechnungen angemessen. Schaut man sich die geplanten Anlagen an, würde dies allerdings auch für viele weitere Tabellen gelten, bei denen die Tabellenwerte ebenfalls über eine Formel ermittelt werden können. Entgegen der Darstellung in der EW-RL sind nicht mehr zwei alternative Formeln angegeben (über mathematische Umstellung), sondern nur noch die auf den ersten Blick einfachere, wenngleich die mathematischen Zusammenhänge über die nicht übernommene Formel deutlicher werden. Zusammenfassung: Es sollten entweder grundsätzlich die Tabellen aus der Verordnung herausgenommen werden, sofern die Werte über eine Formel ermittelt werden können oder eben alle – sinnvollen, da häufiger benötigten – Tabellen beibehalten werden. Vorschlag: Die Tabellen mit Werten, die sich über eine Formel errechnen lassen, sollten in die ImmoWertA übernommen werden. Hierzu gehören insbesondere Die Kapitalisierungsfaktoren, die Abzinsungsfaktoren und die Tabellen zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer bei unterschiedlicher Gesamtnutzungsdauer</p>	
<p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u> Abs. 2: Bei der Verwendung von Barwertfaktoren wird in der Regel der jährlich nachschüssige Barwertfaktor verwendet. Zu Klarstellung wird angeregt, das Wort „jährlich“ zu ergänzen. Die Formulierung würde dann wie folgt lauten: „Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln...“</p>	Wird übernommen.
<p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u> Streiche die Formeln „$LZ = p / 100$“ und die Angaben „$p = \text{Zinsfuß}$“. Ergänze die alternativen Formeln „$KF = (1-q-n) / LZ = (1 - AF) / LZ$“. Begründung: Ermittelt und verwendet wird der Liegenschaftszinssatz (LZ). Der Zinsfuß p ist überflüssig und führt eher zur Verwirrung. Die Formel des Kapitalisierungsfaktors lässt sich auch einfacher schreiben.</p>	Die bisherige Darstellung soll beibehalten werden.

§ 35

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Hemker. E-Mail vom 12.08.2020</u> Absätze 1 bis 4: Umsortieren, damit die Darstellung der Rangfolge des § 6 entspricht!</p>	Wird übernommen.

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Sprengnetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020</u> Die Reihenfolge der Absätze sollte an die Reihenfolge im Wertermittlungsverfahren angepasst werden, wonach zunächst der vorläufige Sachwert (aktuell Absatz 4), dann der marktangepasste vorläufige Sachwert (Absatz 3) und schließlich der Sachwert (aktuell Absatz 2) ermittelt wird. Im aktuellen Absatz 2 sollte zudem ein „ggf.“ eingefügt werden.</p>	
<p><u>HLBS. E-Mail vom 18.08.2020</u> Hier ist gegenüber der aktuellen ImmoWertV das Wort „nutzbar“ gestrichen worden. Den Verfassern des Entwurfs mag es selbstverständlich sein, dass nur nutzbare bauliche Anlagen oder nur nutzbare Teile von baulichen Anlagen für die Bewertung zu erfassen sind. Hier ist aber aus der Praxis von Gutachtenprüfungen auch bekannt, dass diese Vorgehensweise nicht selbstverständlich ist. Von daher sollte die alte Formulierung, wie folgt, erhalten bleiben: „Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.“ In Anlage 6 erfolgt – sinnvollerweise wie bisher - ein Hinweis, dass nur die BGF der marktüblich nutzbaren Grundflächen zu erfassen sind.</p> <p><u>BDVI. E-Mail vom 21.08.2020</u> Abs. 1: es fehlt das Wort „nutzbaren“ vor baulichen; ferner muss es „und“ statt „oder“ heißen.</p> <p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Die Begründung für den Wegfall der sachlichen Einschränkung „nutzbar“ überzeugt nicht, da nach der neuen Regelung nicht nutzbare „bauliche Anlagen“ des Grundstücks erfasst wären, obgleich dies nach der Begründung richtiger Weise nicht der Fall sein soll. Es sollte deshalb die bisherige Formulierung des §21 Abs.1 Satz 1 ImmoWertV beibehalten werden.</p>	<p>Wird wieder eingefügt.</p>
<p><u>Sprengnetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020</u> Statt des „oder“ müsste es korrekterweise „und“ heißen. Vorschlag: „Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.“</p>	<p>Wird übernommen.</p>
<p><u>Sprengnetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020</u> Vorschlag: Abs. 2 wird Abs. 4. Zudem wird ein ggf. eingefügt („Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und einer ggf. erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.“ Abs. 4 wird Abs. 2.</p>	<p>Wird in der Sache übernommen.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Schaar. E-Mail vom 16.08.2020</u> Absatz 2: „Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und einer erforderlichen der Berücksichtigung <u>eventuell vorhandener</u> besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.“ <u>Begründung</u> Die bestehende Formulierung suggeriert, dass in jedem Fall BoG zu berücksichtigen seien – das ist indes nicht der Fall.</p>	<p>Wird übernommen (auch in § 23 Absatz 2 und § 26 Absatz 2).</p>
<p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u> Abs. 2: Füge nach den Worten „marktangepassten vorläufigen Sachwert“ die Worte „der baulichen und sonstigen Anlagen, dem Bodenwert“ ein. Abs. 3: Ersetze die Worte „des Grundstücks“ durch die Worte „der baulichen und sonstigen Anlagen“. Füge nach den Worten „des vorläufigen Sachwerts“ die Worte „der baulichen und sonstigen Anlagen“ ein. Begründung: Siehe oben unter 5. Absatz 4: Ersetze die Worte „des Grundstücks“ durch die Worte „der baulichen und sonstigen Anlagen“. Ersetze das Komma vor Nr. 2 durch das Wort „und“. Streiche die Worte „und 3. dem Bodenwert“. Begründung: Siehe oben unter 5.</p>	<p>Die damit verbundene Modelländerung soll nicht übernommen werden.</p>
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Absatz 4: Umformulierung und Öffnung für eine sachverständige Schätzung von untergeordneten Grundstücksteilen <u>Begründung:</u> Die vorliegende Formulierung erfordert regelmäßig die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Eine solche Regelung entspricht weder dem Marktgeschehen noch der Realität bei der Wertermittlung. Es fehlt an der sehr häufig genutzten Variante der Schätzung der Außenanlagen und der baulichen weiteren Anlagen durch Sachverständige oder bei der Auswertung von Kaufverträgen durch die Gutachterausschüsse. Die in der Formulierung enthaltene Hoffnung, man könne alle Zahlen einfach errechnen ohne den Markt zu beachten, ist weit entfernt von dem Geschehen des Grundstücksmarktes. Es ist nicht vorstellbar, für jeden Schuppen oder jede gefestigte Fläche einen eigenen Sachwert zu ermitteln.</p>	<p>§ 37 wird entsprechend erweitert.</p>

§ 36

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Dr. Homuth, E-Mail vom 20.07.20</p> <p>Auch die mit dieser Regelung verbindliche Anwendung der Kostenkennwerte, NHK 2010 halte ich für nicht geeignet, den Grundstücksmarkt transparenter zu gestalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Die NHK 2010 sind ein Anwendungsmodell, die darin enthaltenen Beschreibungen der Standardstufen entsprechen insbesondere in den höheren Standardstufen heute nicht mehr dem Stand der Technik (Niedrigenergiestandards und Elemente von „smart home“ fehlen) in der Beschreibung bzw. sind unterrepräsentiert o Die notwendige Anwendung des Baupreisindex Stand 2010 ergibt in der Berechnung bereits jetzt einen Zuschlag von über 30 %, der dem Leser von Wertermittlungen kaum zu vermitteln ist o Der durch die „Hintertür“ wieder eingeführte Regionalfaktor schränkt die gewünschte Vergleichbarkeit von Daten ein. o Marktanpassungsfaktoren, die selbst in der ländlichen Region, in der ich tätig bin, häufig bei deutlich über 1 liegen, machen das Verfahren nicht transparenter o Eine regelmäßige Überarbeitung der Modellgrößen, die zwingend erforderlich ist, fehlt in der Vorlage. 	<p>Die beschriebenen Themen sollen bei der auf geplante Überarbeitung der NHK geprüft werden.</p>

§ 36 Absatz 1

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u></p> <p>Streichung des Bezugs zum Abs, 4, Streichung von Abs. 4 und Einführung einer Klausel zur Individualisierung durch die Gutachterausschüsse.</p> <p>Begründung: Der Absatz 4 muss nicht erwähnt werden, er ist überflüssig. Es ist ausreichend das Modell des Referentenentwurfs so zu öffnen, dass alle regionalen Besonderheiten vom Gutachterausschuss abweichend von der ImmoWertV 2021 zu beachten sind. So wird dem Geschehen des Grundstücksmarktes deutlich mehr gefolgt als mit theoretischen Ansätzen, die in einer Verordnung zwingend gelten sollen.-</p>	<p>Die Anwendung eines Regionalfaktors wird nicht zwingend vorgeschrieben, sondern stellt eine Ausnahme dar. Für die Einführung eines Regionalfaktors hat sich bei den vorbereitenden Beratungen der Novellierung des Wertermittlungsrechts Bedarf gezeigt. Auf die Begründung zu § 36 Absatz 4 wird hingewiesen. Regionale Besonderheiten sind im Rahmen der Modellbeschreibung aufzuführen.</p>

§ 36 Absatz 2

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Schaar, E-Mail vom 16.08.2020</u> Als Satz 2 anfügen: „<u>Sie sind Modellgrößen im Sachwertverfahren und können keinesfalls zur Kalkulation von Baukosten herangezogen werden.</u>“ <u>Begründung</u> Die Genese der NHK 2010 (Grundlagenermittlung durch BKI, Bemessung der nicht untersuchten Standardgruppen 1 und 2 allein aufgrund sachverständiger Schätzung, rechnerische Modellierung von Gebäudetypen) zeigt ihre Modellhaftigkeit. Dies sollte in der Verordnung klar zum Ausdruck kommen. Auch namhafte Referenten bemängeln ernsthaft an den NHK 2010, dass man sie leider nicht mehr für Baukostenkalkulationen nutzen könne...</p> <p><u>Herr Prof. Freise, E-Mail vom 18.08.2020</u> Vorschrift als Regel- / Ausnahmefall nach dem Gewollten ausgestalten. Regel: Ermittlung der Herstellungskosten i.S. der Vorschrift nach bundesweit einheitlichen Kostenkennwerten Ausnahmen: Abs. 3 Satz 3 Begründung: Bei Vorgabe der Kostenkennwerte nach Anlage 6 (siehe Abs. 3) handelt es sich bei den durchschnittlichen Herstellungskosten um bundesweite Durchschnittswerte mit Modellcharakter ohne örtlichen Bezug. Der Grundsatz des Abs. 2, der vom unbefangenen Leser als typische örtliche Herstellungskosten verstanden wird, wird gar nicht angestrebt, sondern durch die Marktanpassungsvorschrift mittels örtlich abgeleiteten Sachwertfaktoren ersetzt.</p> <p><u>BIIS, E-Mail vom 21.08.2020</u> Wichtiger Grundsatz, d. h. realistische Wiederherstellungskosten zum Stichtag! Der folgende Absatz 3 wird dem im Ergebnis aber nicht gerecht, siehe Absatz 3.</p>	<p>Ein Hinweis auf den modellhaften Charakter der Anlage 6 ist im neuen § 36 Absatz 3 Satz 1 enthalten.</p>
<p><u>BVS, E-Mail vom 20.08.2020</u> Streichung von Absatz 2 Begründung: Die in diesem Absatz aufgestellte Behauptung ist für die NHK 2010 falsch. Wer die Ableitung der NHK 2010 kennt und verfolgt hat, wird das wissen. Auch nachträglich kann verantwortlich nicht von „durchschnittlichen Herstellungskosten“ die Rede sein. Die Autoren des Referentenentwurfs haben die Ermittlung der NHK 2010 nicht verfolgt und beachtet.</p>	<p>Anders als § 22 ImmoWertV 2010, der pauschal von „Herstellungskosten“ spricht verwendet § 36 den Begriff „durchschnittliche Herstellungskosten, um bereits durch die Begrifflichkeit deutlicher zu machen, dass es sich nicht um tatsächliche Herstellungskosten handelt. Auf den zusätzlichen Begriff „gewöhnliche Herstellungskosten“ (§ 22 Absatz 1 ImmoWertV 2010) wird verzichtet.</p> <p>Im überarbeiteten § 36 Absatz 3 Satz 1 wird der modellhafte Charakter der NHK betont. Auf die Begründung zu § 36 Absatz 2 wird ergänzend hingewiesen.</p>

§ 36 Absatz 3

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Schaar. E-Mail vom 16.08.2020</u> Mitte des Absatzes: „... mit dem entsprechenden einem <u>geeigneten</u> Basisjahr...“ Wie ich bei Nr. 36.(3) ausführen werde, kommt es nicht auf das „entsprechende“, sondern lediglich auf ein <u>geeignetes</u> Basisjahr an.</p> <p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Streichung von „entsprechenden Basisjahr“. Begründung: Die Verwendung des Bundesindex ist richtig. Der Begriff des entsprechenden Basisjahres ist mehrdeutig und verkennt ein Problem. Da die NHK nicht mit einem Basisjahr ermittelt worden sind, welches auch ein aktuelles Basisjahr der Baupreisindices ist, wäre ein historischer Baupreisindex fortzuführen, was das Statistische Bundesamt nicht realisiert.</p>	<p>Der Begriff „entsprechendes Basisjahr“ entfällt.</p>
<p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u> Füge nach dem Wort „Kostenkennwerte“ die Worte „, die bei der Ermittlung des Sachwertfaktors verwendet wurden, hilfsweise von den Kostenkennwerten“ ein.</p> <p>Begründung: Der Ansatz der Modellkosten hat modellkonform zu erfolgen.</p>	<p>Wird in der Sache übernommen.</p>
<p><u>Sprengnetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <p>Der über Jahrzehnte verwendete Begriff der Normalherstellungskosten soll mit der Novellierung durch den allgemeineren Begriff „Kostenkennwerte“ ersetzt werden – auch wenn in Anlage 6 zunächst die Bezeichnung NHK 2010 beibehalten wird. Mit Kostenkennwerten kommt man üblicherweise in Kontakt, wenn man sich Baukosten-Tabellen und Auswertungen anschaut, die insbesondere von Architekten benötigt werden. Durch die bisherige Bezeichnung „Normalherstellungskosten“ hatte man sich insoweit von den Architekten unterscheiden können. Aus unserer Sicht sollte man an der bisherigen Bezeichnung der Normalherstellungskosten festhalten und diese nicht durch den Begriff „Kostenkennwerte“ ersetzen.</p> <p>Zusammenfassung: Der Begriff „Normalherstellungskosten“ sollte beibehalten werden.</p> <p>Vorschlag: „Für die Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind vorrangig die auf eine Flächeneinheit bezogenen Normalherstellungskosten der Anlage 6 zu verwenden und mit ...“</p>	<p>Wird übernommen.</p>

von den Kostenkennwerten nicht erfasste Bauteile

Herr Schaar. E-Mail vom 16.08.2020

Die Herausnahme der Regelung des bisherigen § 22 Absatz 2 Satz 2 ImmoWertV 2010 begegnet stärksten Bedenken. Zwar wird dadurch dem Modellgedanken in Perfektion Rechnung getragen, doch ist diese Regelung praxisfremd. Zudem ist nicht mehr erkennbar, dass die Kostenkennwerte hierfür bereits Kostenanteile enthalten, auch wenn deren Umfang zu keinem Zeitpunkt bekannt war. Auch Nr. 36.(3).2 enthält hierzu keine Hinweise.

Bezüglich der weiteren Ausführungen zu dieser Thematik wird auf die Stellungnahme verwiesen.

Sprenqnetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020

In § 36 Abs. 3 ImmoWertV-E wird bewusst auf die bisherige Aussage verzichtet, wonach von den Normalherstellungskosten bzw. den Kostenkennwerten nicht erfasste Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind. Hierbei handele es sich um besondere objektspezifische Merkmale, deren Berücksichtigung sich nach allgemeinen Regeln richte. In den ImmoWertA wird weiter ausgeführt, dass mit den Kostenkennwerten nicht erfasste Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen seien, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspreche. Die Abkehr von der sich in der Praxis etablierten Vorgehensweise, auch die mit der BGF nicht erfassten Bauteile über durchschnittliche Herstellungskosten inkl. Alterswertminderung und/oder dem Zeitwert dem vorläufigen Sachwert hinzuzufügen, ist nicht nachvollziehbar. Die besonderen Bauteile regelmäßig vor der Marktanpassung zu berücksichtigen erscheint sachgerecht, da der Sachwertfaktor auf die Höhe des vorläufigen Sachwerts reagiert. Sind die besonderen Bauteile im vorläufigen Sachwert enthalten, gehen sie aufgrund der nachfolgenden Marktanpassung mit ihrem verfahrensbezogenen Wertanteil in den Verkehrswert mit ein. Dies ist insoweit modellkonform, als dass auch bei der Ableitung der Sachwertfaktoren die besonderen Bauteile gleichermaßen berücksichtigt werden. Zudem liefe die ausschließliche Berücksichtigung als boG dem Grundsatz der in allen Verfahren nach Möglichkeit gleich anzusetzenden boG zuwider.

Zusammenfassung: Von der BGF nicht erfasste Bauteile sollten weiterhin auch vor der Marktanpassung berücksichtigt werden können.

Vorschlag: „(3) ... zu multiplizieren. In diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ...“

Siehe auch Formulierungsvorschlag zu 36.(3).2

Die Regelung des bisherigen § 22 Absatz 2 Satz 2 ImmoWertV 2010 wird im Wesentlichen wieder aufgenommen.

Öffnung auch für die Verwendung anderer Datensammlungen

HLBS, E-Mail vom 18.08.2020

Abs. 3 „[...] Wenn die entsprechende Art der baulichen Anlage in Anlage 6 nicht ausgewiesen ist, können andere geeignete Datensammlungen verwendet werden. [...]“ Es wäre gut, die Bedingung zu streichen. Das heißt, es sollten immer andere Datensammlungen verwendet werden dürfen, wenn sie (schon) geeignet sind. Gerade dann ist die sachverständige Würdigung sinnvoll. Die Kostenkennwerte und die Beschreibung der Gebäudestandards in der Anlage 6 wurden zu dem unverändert übernommen. Hier sollte eine turnusmäßige Überarbeitung / Aktualisierung bereits im Verordnungstext vorgesehen werden.

BVS, E-Mail vom 20.08.2020

Der Bezug zu anderen Datensammlungen ist überflüssig. Ein Hinweis auf die Modellkonformität fehlt.
Streichung von Satz 3 und 4

Der entsprechende Satz wird gestrichen. Eine entsprechende Öffnung ist bereits in dem neuen § 36 Absatz 3 Satz 2 enthalten, der auch den Aspekt der Modellkonformität berücksichtigt.

durchschnittliche Herstellungskosten / Modellkosten

BVS, E-Mail vom 20.08.2020

Ersetzen des Begriffs „Herstellungskosten“ durch „Modellwerte des Sachwertverfahrens“
Begründung:
Die Verwendung des Begriffs Herstellungskosten ist falsch. Weder liegen marktbezogene Herstellungskosten für alle Gebäudearten vor noch werden diese regelmäßig angepasst. Auch ist der weit verbreitete Glaube nicht richtig, dass im Sachwertverfahren Herstellungskosten (Baukosten) zwingend erforderlich sind. Auch mit modellhaften Ansätzen freier Wahl lassen sich Verkehrswerte im Sachwertverfahren ermitteln, wenn die Modellkonformität gewährleistet ist. Mit Ansätzen von 1€/m² BGF ist eine solche Berechnung wie mit 1.000€/m² BGF möglich. Es ist gefährlich, wie die Erfahrung von Sachverständigen zeigt, zu glauben und diese falsche Meinung zu manifestieren, dass der Ansatz im Sachwertverfahren mit realen Baukosten im Einklang steht. Die Mitglieder des BVS kennen sehr viele Beispiele, bei denen in Gerichtsverfahren oder vergleichbaren Streitfällen, über jeden Euro bei Quadratmeterpreisen gestritten wird und Wertermittlungen für falsch gehalten werden. In der SW-RL wurde das bereits aufgegriffen und nunmehr unverständlich nicht weitergeführt. Dort ist von Modellwerten und von Kostenkennwerten die Rede, was dem Problem der Herstellungskosten entgegentritt. Erkennbar haben die Autoren des Referentenentwurfs die fachliche Praxis und die theoretische Grundlage des Sachwertverfahrens nicht gekannt.
Wenn es diesen Bezug zu Herstellungskosten wirklich gibt, hätte der Referentenentwurf neue NHK ermitteln lassen müssen, um den Anspruch gerecht zu werden. Zusätzlich wäre hilfreich zu klären, wie mit früheren Stichtagen umzugehen ist und welche NHK anzuwenden sind.

Anders als der bisherige § 22 ImmoWertV 2010 verwendet § 36 den Begriff „durchschnittliche Herstellungskosten“ anstelle von „Herstellungskosten“; auf den zusätzlichen Begriff „gewöhnliche Herstellungskosten“ (§ 22 Absatz 1 ImmoWertV 2010) wird verzichtet. Die Begrifflichkeit soll deutlicher als bisher zum Ausdruck bringen, dass es sich nicht um tatsächliche Herstellungskosten handelt, in der Nummer 36.(2). 1 ImmoWertA wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die durchschnittlichen Herstellungskosten nicht zur Kalkulation von Baukosten verwendet werden können. Im überarbeiteten § 36 Absatz 2 werden die durchschnittliche Herstellungskosten zunächst als Ausgangsgröße des Sachwertverfahrens dargestellt. Erst in Absatz 3 wird der Bezug zu den modellhaften Normalherstellungskosten und der Anlage 6 hergestellt.

Im neuen Absatz 3 Satz 2 wird vorgesehen, dass die bei der Wertermittlung die Normalherstellungskosten zugrunde zu legen sind, die auch der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde liegen; im Übrigen sind vorrangig die Normalherstellungskosten der Anlage 6 zugrunde zu legen.

Streichung der Herstellungskosten und Umformulierung mit Beachtung der Modellkonformität

BDVI, E-Mail vom 21.08.2020

Abs. 3: Entgegen anderer Regelungen der neuen ImmoWertV wird hier fälschlicherweise nicht von einem „Modell“ gesprochen, obwohl die NHK 2010 eben keine „durchschnittliche Herstellungskosten“ sind, sondern Modellwerte. Wenn gewollt ist, tatsächliche Baukosten abzubilden, ist zwingend eine Überarbeitung der NHK 2020 erforderlich!

BVS-LV Niedersachsen-Bremen, E-Mail vom 20.08.2020

Hinsichtlich der Normalherstellungskosten werden Aktualisierungen oder ggf. erforderliche Änderungen von Gebäudearten, Kostenansätzen erheblich erschwert.

Zu ändern ist auch die Gleichsetzung der Normalherstellungskosten mit tatsächlichen Baukosten. Tatsächlich handelt es sich bei den NHK immer um modellhafte Ansätze, die erst durch Sachwertfaktoren Marktpreise darstellen.

Begründung:

Eine Formulierung darf sich nicht auf durchschnittliche Herstellungskosten beziehen, da es diese nicht gibt. Es ist ausreichend nur auf Kostenkennwerte abzustellen und es auch so zu formulieren. Der Bezug zur Modellkonformität ist dabei sicherzustellen.

Forderung nach neuen NHK

GdW, E-Mail vom 11.08.20

Beim Sachwertverfahren regen wir an, auf die BKI-NHK 2020 zurückzugreifen Die BKI-NHK 2020 spiegeln die aktuellen Preisentwicklungen wieder und würden zu einer verbesserten Akzeptanz des Sachwertverfahrens führen.

Wir regen an, die Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) der Anlage 6 (zu § 36 Absatz 3) II. durch die BKI-NHK 2020 zu ersetzen.

Begründung:

Wir begrüßen es, dass die novellierte ImmoWertV bei der Bestimmung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen nun auch die Verwendung eines Regionalfaktors zur Anpassung der bundesdurchschnittlichen NHK 2010 an das regionale Preisniveau zulässt. Dadurch können die deutlichen Preisunterschiede in dynamischen Märkten besser berücksichtigt werden.

Fraglich ist, ob die Indizierung der NHK 2010 die tatsächlichen Baukostensteigerungen der letzten 10 Jahre widerspiegelt.

Das Baukosteninformationszentrums Deutscher Architekten (BKI) hat mittlerweile auf der Grundlage realer, abgerechneter Neubauten neue Kostenkennwerte ermittelt, die BKI-NHK 2020. Diese wurden den Gebäudetypen nach NHK zugeordnet und ausgewertet. Die

Eine Überarbeitung der NHK 2010 soll im Anschluss an das Verordnungsgebungsverfahren mit externer wissenschaftlicher Begleitung erfolgen. Bis dahin soll es bei den bisherigen Regelungen zu den NHK 2010 und der Ermittlung der BGF bleiben.

Gliederung und die Strukturen entsprechen daher weitgehend der gewohnten NHK Darstellung.

Die Unterschiede zwischen NHK 2010 (indiziert auf das Jahr 2020) und den BKI-NHK 2020 lassen sich durch folgendes Beispiel verdeutlichen: (...)

VVS Berlin und Brandenburg e.V., E-Mail vom 18.08.2020

Übernahme der NHK 2010

fehlende Berücksichtigung der Preissteigerungen in den letzten Jahren

Frau Viebrok-Hörmann, E-Mail vom 19.08.2020

Hinsichtlich der Normalherstellungskosten werden Aktualisierungen oder ggf. erforderliche Änderungen von Gebäudearten, Kostenansätzen erheblich erschwert.

BDB-BV, E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW, E-Mail vom 20.08.2020

Warum noch immer die alten NHK?

Neuableitung der NHK unter Berücksichtigung der regionalen Baukostenunterschiede wegen der abgeänderten Gebäudetechnik und Konstruktionsarten (Green Building/Holzbau) Die neuen NHK sollten gemeinsam mit der neuen Verordnung in Kraft treten. Ggf. tritt die Verordnung erst dann in Kraft, wenn die NHK erarbeitet sind, also später als 2021. Die Datenerfassung sollte möglichst automatisiert bei den zuständigen Gutachterausschüssen ggf. auch ein überregional zuständiger GAA erfolgen. (Oberer GAA etc.)

BIIS, E-Mail vom 21.08.2020

Hier wäre das Regel-Ausnahme-Verhältnis umzudrehen. In der Regel sollten Wiederherstellungskosten für die einzelnen Bauleistungen kostenbasiert ermittelt werden und nur ausnahmsweise, d. h. dort wo keine belastbaren Kostendaten vorhanden sind, Kostenkennwerte gem. Anlage 6 verwendet werden. Es ist im Markt seit Jahrzehnten ein Problem, dass sowohl die NHK als auch die Baupreisindices die tatsächliche Kostenentwicklung nicht mehr marktgerecht abbilden und die Differenzen zu tatsächlichen Herstellungskosten immer größer geworden sind. Mitte der ersten Dekade führten die NHK 2000 mit Anpassung durch Baupreisindices insbesondere bei Gewerbebauten zu überhöhten Sachwerten, während seit 2008 die gegenläufige Tendenz zu beobachten ist. Dies führt im Ergebnis zu aussagelosen „vorläufigen Sachwerten“ deren „Markt“anpassung durch Sachwertfaktoren („Black box“) erfolgen muss, die kein Marktteilnehmer und auch kein Sachverständiger nachvollziehen kann. Der verbleibende Wert eines solchen Sachwertverfahrens ist letztendlich nicht mehr als eine umständliche Feststellung eines Kapitalwertes je Flächeneinheit. Transparent, belastbar und mit einem eigenen Aussagewert versehen wäre allein ein kostenbasiertes Sachwertverfahren. Die öffentliche Hand sollte sich dabei auf eine realistische und zeitnahe Fortschreibung der NHKs konzentrieren, um dem Sachwertverfahren und seiner Aussagekraft wieder den gebührenden Stellenwert zukommen zu lassen (insbesondere Differenz von Sachwert zu

<p>Ertragswert bei Neubauten aber auch bzgl. replacement cost Überlegungen vieler Marktteilnehmer).</p> <p><u>DVW, E-Mail vom 21.08.2020</u> Die Übernahme der Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010 (NHK 2010) in die Verordnung wird kritisch eingeschätzt. Die NHK 2010 haben sich nur bedingt als geeignet und aufwändig in der Umsetzung erwiesen. Insbesondere die automatisierte Ableitung von Kostenkennwerten ist schwierig und führt mancherorts dennoch zu vergleichsweise hohen Auf-/bzw. Abschlägen durch Sachwertfaktoren. Es wird angeregt, die Kostenkennwerte der NHK vollständig zu überarbeiten und gleichermaßen Regionalfaktoren einheitlich zu ermitteln.</p> <p><u>IDW, E-Mail vom 21.08.2020</u> Wir regen an, dass bei Anwendung des Sachwertverfahrens auch die tatsächlichen Kostensteigerungen der vergangenen zehn Jahre zu berücksichtigen sind, um die Akzeptanz des Sachwertverfahrens zu verbessern.</p> <p><u>RICS, E-Mail vom 21.08.2020</u> Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen basieren weiterhin auf den NHK 2010, die aus unserer Marktkennntnis und Erfahrung weder das aktuelle Preisniveau widerspiegeln, noch den aktuellen Eigenschaften von Neubauten, wie z.B. Niedrigenergie-, Passivhausstandard etc. entsprechen.</p>	
--	--

§ 36 Absatz 4

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>HLBS, E-Mail vom 18.08.2020</u> Abs. 4 „[...] Der örtlich zuständige Gutachterausschuss kann jedoch aus besonderem Grund abweichend von Satz 1 eine Anpassung durch Festlegung eines von 1,0 abweichenden Regionalfaktors vorgeben.“ Was sollen das für Gründe sein? Die Formulierung ist nicht verständlich und auch nicht akzeptabel. Wenn es keinen (statistisch gesicherten) Regionalfaktor gibt, dann können die Gründe für die Vorgabe eines abweichenden Faktors nicht objektiver Natur sein.</p> <p><u>BDB-BV, E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW, E-Mail vom 20.08.2020</u> Es ist zu begrüßen, dass die Regionalfaktoren wieder zugelassen werden. Dass die Abweichung regionaler Baukosten eine Marktanpassung ist, ist Auslegungssache. Versteht man die Marktanpassung als die von den Marktteilnehmern im Zeitpunkt des Kaufs unter Beachtung der tatsächlichen und wegen Alters geminderten</p>	<p>Es wird auf die Begründung zu § 36 Absatz 4 verwiesen. Die Regionalisierung der NHK soll zudem im Rahmen der Aktualisierung der NHK 2010 thematisiert werden.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Herstellungskosten zzgl. Bodenwert beigemessenen Zu- oder Abschlag, werden diese immer von marktüblichen Baukosten ausgehen. Während Baukosten eine am lokalen Markt tatsächlich vorzufindende Größe darstellen, würdigt die Marktanpassung vor allem die lokale Nachfragesituation.</p> <p>Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser in Düsseldorf liegen z. B. zwischen 1,10 und 1,40. Aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Handwerker (begrenzt Angebot) liegen die Baukosten somit im Mittel 25 % über dem bundesweiten Durchschnitt.</p> <p><u>BDVI, E-Mail vom 21.08.2020</u> Es wird begrüßt, dass wieder ein Regionalisierungsfaktor eingeführt wird, um regionale Unterschiede nicht vollständig in den Sachwertfaktor abzubilden, da dieser aus den vorliegenden Daten nicht immer zuverlässig ermittelt werden kann. Allerdings ist die strenge „Ausnahmeregelung“ abzulehnen. Der letzte Satz ist daher zu streichen und zu ersetzen mit: „Der örtlich zuständige Gutachterausschuss kann abweichend von Satz 1, wenn es das vorliegende Datenmaterial erlaubt, einen von 1,0 abweichenden Regionalfaktor veröffentlichen.“</p> <p><u>BVS, E-Mail vom 20.08.2020</u> Streichung von Abs. 4</p> <p><u>gif, E-Mail vom 20.08.2020</u> § 36 (4): Die Möglichkeit eines Regionalfaktors wird gegeben, dieser wird aber nicht definiert.</p> <p><u>BIIS, E-Mail vom 21.08.2020</u> Die in der Begründung zu Abs.4 geschilderte Problematik der „Vermittelbarkeit des Sachwertverfahrens in der Praxis“ und dem „ausgleichenden“ Ansatz von Regionalfaktoren im zweistufigen Verfahren gäbe es gar nicht, wenn das Sachwertverfahren wieder strikt kostenbasiert aufgebaut wäre.</p> <p><u>DVW, E-Mail vom 21.08.2020</u> Die Möglichkeit der Einführung eines Regionalfaktors nach § 36 des Entwurfs wird in dem o. g. Zusammenhang begrüßt. Es wird angeregt, im Zuge einer Überarbeitung der NHK auch Regionalfaktoren nach einer einheitlichen Methode abzuleiten und diese in die NHK zu übernehmen. Der Ordnungscharakter der NHK mit Regionalfaktoren führt zu mehr Transparenz und Sicherheit bei der Anwendung des Sachwertverfahrens.</p> <p><u>IDW, E-Mail vom 21.08.2020</u> Wir unterstützen den Vorschlag, dass bei der Bestimmung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen künftig auch ein Regionalfaktor zur Anpassung der bundesdurchschnittlichen NHK 2010 an das regionale Preisniveau verwendet werden</p>	

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>kann, damit regionale Preisunterschiede besser als bisher in die Wertermittlung einfließen können.</p> <p><u>RICS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Zusätzlich halten wir verbindliche Regionalisierungsfaktoren, wie sie z.B. bei den BKI Regionalfaktoren zur Anwendung kommen, für sinnvoll. Zum einen führen nicht an das regionale Baupreisgefüge angepasste Herstellungskosten zu Sachwertanpassungsfaktoren, die für Gutachtenempfänger wie u.a. Gerichte, Privatkunden etc. als Nicht-Fachleute nicht nachzuvollziehen sind. In nachfragearmen Märkten ergeben sich sehr hohe Abschläge, die den vorläufigen Sachwert oftmals halbieren, um den marktangepassten vorläufigen Sachwert abzuleiten. In nachfragestarken Märkten ergeben sich Sachwertanpassungsfaktoren, die zu einem Vielfachen des vorläufigen Sachwerts führen. Auch bei sachlicher Richtigkeit und marktkonformem Endergebnis sind die Herleitung und deren Zwischenergebnisse nicht nachzuvollziehen. Zum anderen ist die Regionalisierung der Herstellungskosten in der kreditwirtschaftlichen Wertermittlung zwingend vorzunehmen.</p> <p><u>Sprengher GmbH. E-Mail vom 21.08.2020</u> Zusammenfassung: Wenn die Regionalisierung in der ImmoWertV geregelt werden soll oder muss, sollte der umgekehrte Weg (grundsätzliche Einführung der Regionalisierung) gegangen werden, zumal nur bei einem einheitlichen Modell die Sachwertfaktoren vergleichbar werden und zudem die Akzeptanz für das Sachwertverfahren größer wird. Für andere Fachbereiche, wie die Beleihungswertermittlung, Versicherungswertermittlung oder die steuerliche Wertermittlung, ist der Einsatz von BKRF sehr sinnvoll bzw. notwendig. Damit die ImmoWertV in diesen Bereichen nicht an Bedeutung verliert, sollten die BKRF auch hier grundsätzlich zur Anwendung vorgeschrieben werden – wenn es denn einer verbindlichen/grundsätzlichen Regelung bedarf Vorschlag: „Die durchschnittlichen Herstellungskosten oder die Normalherstellungskosten sind grundsätzlich mittels eines geeigneten Baukostenregionalfaktors an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss kann jedoch aus besonderem Grund abweichend von Satz 1 eine Sachwertermittlung ohne Baukostenregionalfaktoren vorgeben.“</p>	

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Junge, E-Mail vom 04.09.2020</u></p> <p>1. Modifizierung des Sachwertverfahrens</p> <p>Die Wiedereinführung eines Regionalfaktors ist umstritten. Aus Sicht der Verkehrswertermittlung ist er nicht notwendig. Regional unterschiedliche Sachwertfaktoren sind vor allem Ausdruck regional unterschiedlicher Preisverhältnisse am Immobilienmarkt und weniger Ausdruck regional unterschiedlicher Baupreise. Ein regionales Baupreisniveau kann fachlich nicht sicher abgeleitet werden, der Regionalfaktor ist daher ein mehr oder weniger willkürlich festgelegter Modellparameter. Sachwertfaktoren, die sich auf unterschiedliche Regionalfaktoren beziehen, sind nicht mehr miteinander vergleichbar und es gibt auch keine Möglichkeit, Sachwertfaktoren von einem Regionalfaktor auf einen anderen umzurechnen. Dies läuft der Intention der ImmoWertV, für mehr Einheitlichkeit und Vergleichbarkeit zu sorgen, entgegen. Problematisch sind Sachwertfaktoren, die von 1,0 abweichen, vor allem für die Aufteilung von Kaufpreisen und Verkehrswerten in einen Boden- und einen Gebäudeanteil, weil der Sachwertfaktor sowohl auf den – nicht marktangepassten – vorläufigen Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen als auch auf den – eigentlich bereits marktkonform ermittelten – Bodenwert angewendet wird. Aus diesem Grund wird ein Regionalfaktor auch von der Finanzverwaltung befürwortet oder gefordert.</p> <p>Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind regionale Baukostenunterschiede in der Markt-anpassung (Sachwertfaktor) enthalten. Bei der Kaufpreisaufteilung wird dieser nicht herangezogen, da er sich gleichmäßig auf den Grund und Boden, sowie Gebäude und Außenanlagen auswirkt. Regional vorhandene höhere Baukosten werden also in der Kaufpreisaufteilung nicht abgebildet. Höhere Baukosten führen zu höheren Gebäudewertanteilen und damit in der Kaufpreisaufteilung zu einem für die Steuerpflichtigen günstigeren Aufteilungsverhältnis und in der Folge möglicherweise zu einer höheren Akzeptanz der durch das Finanzamt ermittelten Werte und damit zu weniger Einsprüchen.</p> <p>Eine Lösung könnte darin bestehen, das Sachwertverfahren dahingehend zu ändern, dass ein „Gebäudesachwertfaktor“ nur auf den vorläufigen Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen angewendet wird:</p> <p>Klassisches Sachwertverfahren: $SW = (VSW \text{ bsA} + BW) * SWF + \text{boG}$</p> <p>Modifiziertes Sachwertverfahren: $SW = VSW \text{ bsA} * GSWF + BW + \text{boG}$</p> <p>Mit</p> <p>SW = Sachwert</p> <p>VSW bsA = vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</p> <p>BW = Bodenwert</p> <p>boG = Verkehrswerteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale</p> <p>SWF = Sachwertfaktor (klassisches Sachwertverfahren)</p> <p>GSWF = Gebäudesachwertfaktor (modifiziertes Sachwertverfahren)</p>	<p>Die damit verbundene Modelländerung soll nicht übernommen werden.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Der marktangepasste vorläufige Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen würde dann in der Regel auch dem Gebäudeertragswert im klassischen Ertragswertverfahren entsprechen, Sach- und Ertragswertverfahren wären harmonisiert.</p> <p>Kaufpreise und Verkehrswerte könnten dann im Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts der baulichen und sonstigen Anlagen zum Bodenwert aufgeteilt werden. Gegebenenfalls könnte der Verkehrswerteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale auch noch unterteilt werden in Anteile, die auch auf den Bodenwert wirken, und solche, die darüber hinaus gehen und damit dem Gebäudeanteil am Verkehrswert zuzuordnen sind.</p> <p>Bei dem in der dargestellten Weise modifizierten Sachwertverfahren wäre die Einführung eines Regionalfaktors auch unschädlich, weil sich jeder regionale Gebäudesachwertfaktor (GSWFRF) durch Multiplikation mit dem Regionalfaktor (RF) auf einen bundesweit vergleichbaren Sachwertfaktor (GSWF1) mit Regionalfaktor 1,0 umrechnen ließe: $GSWF1 = GSWFRF * RF$</p>	

§ 37

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Streichung des § 37 Begründung: Der § 37 geht von einer Überlegung aus, dass alle baulichen Außenanlagen wie im Sachwertverfahren über Herstellungskosten zu ermitteln sind und entsprechend berücksichtigt werden. Das ist in der Realität der Immobilienbewertung nicht der Fall. So sind Sachwertfaktoren mit Ansätzen auch für die Außenanlagen nicht existent, bzw. nie aus den Kaufpreisen abgeleitet worden. Diese Regelung zeigt, dass die Autoren des Referentenentwurfs dem Glauben folgen, alles könnte modellhaft gerechnet werden. Das ist ein Irrtum, denn kein Gutachterausschuss ermittelt alle Details (Flächen Baujahr, Qualität, etc.) der hier zu bewertenden Flächen. Auch die Anpassung an die Restnutzungsdauer der Gebäude ist nicht nachvollziehbar, denn Schuppen haben eine andere Restnutzungsdauer als ein kompaktes Gebäude.</p>	<p>§ 37 tritt an die Stelle von Nummer 4.2 SW-RL. Über die dortige Regelung hinaus wird auch ausdrücklich eine Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Wege einer Schätzung ermöglicht. Im Gegensatz zu nebenstehender Annahme ist der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nicht mit einem eigenen Sachwertfaktor anzupassen. Nach § 35 Abs. 4 wird erst der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit einem Sachwertfaktor angepasst.</p>
<p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u> Füge nach Absatz 1 Satz 2 folgenden neuen Satz 3 ein: „Dabei sind grundsätzlich die Ansätze zu wählen, die bei der Ermittlung des Sachwertfaktors verwendet wurden.“ Begründung: Der Ansatz der Modellkosten hat modellkonform zu erfolgen.</p>	<p>Wird in der Sache übernommen.</p>
<p><u>Herr Schaar. E-Mail vom 16.08.2020</u> Wie bei § 36 gilt auch hier: Theoretisch gut, weil der Modellgedanke konsequent verfolgt wird. In der Praxis nicht sauber durchführbar, weil es für bauliche Außenanlagen keine geeigneten Sachwertfaktoren gibt. Streng genommen müsste</p>	<p>§ 37 Absatz 2 wird in die ImmoWertA übernommen.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>zudem auch hier eine Definition des „Üblichen“ in der Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgen. Insgesamt würde bei einem völlig untergeordneten Sachverhalt ein unverhältnismäßig hoher Aufwand betrieben. Wie bei den in der BGF nicht berücksichtigten Bauteilen pp. sollten Sachverständige eine praxisorientierte Handlungsanweisung erhalten, die es ihnen ermöglichen, ihr Augenmerk auf die wesentlichen Fragen und Probleme der Wertermittlung zu richten.</p> <p>Lösungsvorschlag (ggf. um die „erheblich abweichenden Bauteile“ zu kürzen)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">$NHK_{2010} \times BGF_{NHK2010}$</p> <p>+ werthaltige, vom Üblichen erheblich abweichende Bauteile, soweit gewönl. Geschäftsverkehr</p> <p>+ alle Außen-/sonstige Anlagen soweit gewönl. Geschäftsverkehr</p> </div> <p>x Baupreisindex - Alterswertminderung + Bodenwert = vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor ± sonstige BoG = Sachwert</p> <p>Die Zahlenbeispiele in Anlage 2 verdeutlichen, welche marginale Auswirkung das Verlassen der „reinen Lehre“ hat: Der Sachwert eines Einfamilienhauses wurde ermittelt. Hierbei sind die baulichen Außenanlagen mit einem üblichen, durchschnittlichen Ansatz von 10 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen angesetzt (Spalte B). Spalten C und D beschreiben ein Grundstück, dessen bauliche Außenanlagen um 50% höher bewertet werden als im Ausgangsfall (=15%), und in den Spalten E und F sind die „unüblichen“ baulichen Außenanlagen sogar doppelt so hoch bewertet (=20 %). In der jeweils ersten Spalte ist der höhere Wertansatz für die baulichen Außenanlagen vor der Indexierung pp. berücksichtigt. In der jeweils zweiten Spalte wurde nur der „übliche“ Anteil vor der Indexierung berücksichtigt, die „unüblichen“ baulichen Außenanlagen wurden indexiert, alterswertgemindert und mit einem „nach Bauchgefühl geschätzten“ Sachwertfaktor angepasst. Die Abweichungen zwischen der praxisorientierten und der nur scheinbar mit der reinen Lehre übereinstimmenden, in Wahrheit aber durch den nicht vorhandenen Sachwertfaktor verfälschten Lösung liegen mit unter 1 % deutlich unterhalb der Genauigkeit, mit der ein Verkehrswert und erst recht ein Sachwert ermittelt werden kann.</p>	

§ 38

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BDB-BV. E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW. E-Mail vom 20.08.2020</u> Die Darstellung der Formeln sollte einheitlich entweder immer in der Verordnung oder immer in den Anwendungshinweisen erfolgen. Die derzeitige Mischung wirkt unsystematisch. Es wäre auch heute noch sinnvoll, die Tabelle zur linearen Alterswertminderung in den Anwendungshinweisen weiterhin abzudrucken, da nicht generell computergestützt berechnet. Begründung: Während für die Barwertfaktoren in der Verordnung Formeln angegeben sind (§ 34), ist eine solche (kleine) Formel für die Alterswertminderung im Verordnungstext nicht vorhanden (§ 38), jedoch in den Anwendungshinweisen.</p>	<p>Die Formel zur linearen Alterswertminderung wird in die Verordnung übernommen. Die entsprechende Tabelle wird in die ImmoWertA übernommen.</p>
<p><u>BDB-BV. E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW. E-Mail vom 20.08.2020</u> Vorschlag: Etwa wie in der Begründung zu § 53 ausgedrückt: „Der Grundsatz der Modellkonformität kann jedoch übergangsweise eine modifizierte Anwendung erfordern.“ Oder alternativ: „Bei zurückliegenden Stichtagen ist der Grundsatz der Modellkonformität gemäß § 10 zu beachten.“ Begründung: Zurückliegende Stichtage §38 und § 53 Die Begründung führt zu § 38 aus, dass bei zurückliegenden Stichtagen der Sachwertfaktor ggf. auf der Grundlage einer anderen Alterswertminderung ermittelt wurde und sodann diese abweichende Alterswertminderung aufgrund des übergeordneten Grundsatzes der Modellkonformität anzusetzen ist. Die Begründung zu § 53 weist zudem auf den Grundsatz der Modellkonformität hin. Es wäre aus Gründen der Klarstellung und Außenwirkung sinnvoll, einen Absatz in den Paragrafen „Grundsatz der Modellkonformität“ (§ 10) einzuführen, in dem auch die Vorgehensweise für zurückliegenden Stichtage insgesamt thematisiert wird, um rechtliche Unsicherheiten zu vermeiden. Etwa wie in der Begründung zu § 53 ausgedrückt: „Der Grundsatz der Modellkonformität kann jedoch übergangsweise eine modifizierte Anwendung erfordern.“</p>	<p>Eine Übergangsregelung wird in § 53 Absatz 2 eingefügt.</p>
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Es sollte das bisherige Regel-Ausnahme-Verhältnis beibehalten werden, um bei Bedarf eine hinreichend „objektspezifische Alterswertminderung“ sachverständig nichtlinear ansetzen zu können</p>	<p>Mit dem Zusatz „in der Regel“ in § 23 Satz 2 ImmoWertV 2010 sollte in erster Linie das Problem weit zurückliegender Stichtage begegnet werden. Aufgrund des übergeordneten Grundsatzes der Modellkonformität bleibt dies auch in Zukunft möglich (vgl. auch den neuen § 53 Absatz 2 und die Begründung zu § 38).</p>

§ 39

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Hemker. E-Mail vom 12.08.2020</u></p>	<p>Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (bislang: objektspezifischer Sachwertfaktor) tritt an dies Stelle des „zutreffenden Sachwertfaktors“ im</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>sh. § 33 Satz 2) fehlende Erklärung: Wie geschieht die Anpassung des Sachwertfaktors „an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts“? Sind künftig Anpassungsfaktoren für Anpassungsfaktoren erforderlich?</p> <p><u>BDB-BV. E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW. E-Mail vom 20.08.2020</u> Die Einführung „Objektspezifischer“ SWF wird begrüßt!</p> <p><u>BDVI. E-Mail vom 21.08.2020</u> Die Bezeichnung „objektspezifisch“ vor dem Vergleichsfaktor, Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor wird ausdrücklich begrüßt. Dies verdeutlicht die immer durchzuführende (sachverständige) Anpassung an das Bewertungsobjekt. Leider wird dieser Vorgehensweise an andere Stelle der Verordnung zu wenig Platz eingeräumt.</p> <p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Eine objektspezifische Anpassung des Sachwertfaktors ist anders als beim objektspezifischen Liegenschaftszinssatz nicht genuin denkbar, sondern allenfalls über eine ergebnisbezogene Rückrechnung möglich. Zur grundsätzlichen Kritik siehe §36-E.</p>	<p>Sinne der Nummer 5 Absatz 1 Satz 2 SW-RL. Gemeint sind Anpassungen zur Berücksichtigung von Abweichungen des Grundstückszustands und der allgemeinen Wertverhältnisse nach dem neuen § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3. Auf die einleitende Begründung zum Teil 3 wird hingewiesen.</p>
<p><u>HLBS. E-Mail vom 18.08.2020</u> Für bestimmte Teilmärkte und selten gehandelte Gebäudearten (z. B. landwirtschaftliche Hofstellen) sind nur von sehr wenigen Gutachterausschüssen Sachwertfaktoren veröffentlicht und wegen fehlender Vergleichspreise auch nicht ableitbar. In diesen Fällen ist der objektspezifische Sachwertfaktor sachverständig zu schätzen und zu begründen. Folgende Ergänzung wird vorgeschlagen unter Bezug auf die genannte allgemeine Öffnungsklausel: „Sind keine Sachwertfaktoren veröffentlicht und wegen fehlender Vergleichspreise auch nicht ableitbar, ist der Sachwertfaktor sachverständig zu schätzen und zu begründen.“</p>	<p>Auf die Möglichkeit einer Schätzung wird bereits in § 9 Absatz 3 Satz 3 hingewiesen.</p>
<p><u>Sprenghetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020</u> In Analogie zu den §§ 25 und 33 sollte der Zusatz „von den Gutachterausschüssen“ zu streichen. In diesem Zusammenhang wird auf unsere Ausführungen zu § 9 Abs. 2 ImmoWertV-E verwiesen. Vorschlag: „Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. § 24 Absatz 2 und 3 gelten entsprechend.“</p>	<p>Wird übernommen.</p>

§ 40

§ 40 Absatz 2

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Hemker. E-Mail vom 12.08.2020</u> Satz 2 beschreibt die Voraussetzungen, wann ein Bodenrichtwert anstelle von Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung geeignet ist. Er impliziert damit auch, wann ein Bodenrichtwert ungeeignet ist. Auch wenn Satz 3 Aussagen zur Anpassung trifft, bleiben hinsichtlich der genannten Merkmale ungeeignete Bodenrichte weiter ausgeschlossen. Somit muss im Satz 2 sprachlich die Ausnahme der Anpassung aufgenommen werden: "... hinreichend übereinstimmen oder sachgerecht angepasst werden können."</p>	Es wird auf den neuen § 26 Absatz 2 hingewiesen.
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> •Es sollte die Rangordnung der Datenqualitäten der §§15,16 ImmoWertV („vorrangig“ Vergleichspreise als Primärdaten) nicht aufgegeben werden. Bodenrichtwerte sind stets mehr oder weniger valide Sekundärdaten auf der Basis von Kaufpreisen (Primärdaten). Die Formulierung „Neben oder anstelle von Vergleichspreisen“ suggeriert, dass trotz Vorliegen valider, ggfs. auch zu einem anderen Ergebnis führender Marktdaten mehr oder weniger marktgerechte Bodenrichtwerte allein (!) zur Ermittlung eines Bodenwertes herangezogen werden können. Die Rangfolge in Absatz 2 sollte sich deshalb wie in Absatz 3 gestalten, d. h. nur bei Nichtvorliegen valider Vergleichspreise können geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.</p>	Ein Vorrang der Verwendung von Vergleichspreisen war nach bisheriger Rechtslage nicht vorgesehen (vgl. § 16 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV 2010, Nummer 9 Absatz 1 Satz 3 VW-RL).

§ 40 Absatz 3

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Der Begriff „deduktive Verfahren“ aus Nr. 9 VW-RL sollte wieder aufgenommen werden, da hierdurch nicht nur die Nachvollziehbarkeit der Vorgehensweise festgelegt wird, sondern darüber hinaus der Anspruch einer wissenschaftlichen Methode (Objektivität, Reliabilität und Validität).</p>	Es wird nun ausdrücklich auch die deduktive Ermittlung des Bodenwerts benannt. Der Begriff „Verfahren“ soll an dieser Stelle zur Vermeidung begrifflicher Überschneidung mit den Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts nach § 6 Absatz 1 Satz 1 vermieden werden.

§ 40 Absatz 4 Satz 2

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Dr. Koch GmbH: E-Mail vom 05.08.2020</u></p>	§ 40 Absatz 4 Satz 2 wird in der Weise umformuliert, dass der jeweilige Grundstückszustand nach § 154 Absatz 2 BauGB zu ermitteln ist.

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Formulierungsvorschlag: „... Die Qualitätsstichtage beziehen sich in der Regel auf den Zeitpunkt unmittelbar vor Beginn des Sanierungs- oder Entwicklungseinflusses und nach Ende des Sanierungs- oder Entwicklungsverfahrens...“</p> <p>Begründung: Andererseits besteht außerhalb der ImmoWertV Regelungsbedarf insbesondere in den häufigen Fällen der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags bei noch nicht abgeschlossener sanierungsbedingter Gebietsentwicklung.</p> <p><u>Herr Prof. Freise. E-Mail vom 18.08.2020</u> ersatzlos streichen, da gesetzlich geregelt, Die Qualitätsstichtage beziehen sich in der Regel auf den Beginn und das Ende des Sanierungs- oder Entwicklungsverfahrens</p> <p>oder Formulierung: Der Zustandsunterschied ist nach den Vorgaben des § 154 (2) BauGB zu ermitteln. Begründung: Wie bereits zu § 2 aufgezeigt, gibt es Fälle, in denen der maßgebliche Grundstückszustand keinem Qualitätsstichtag entspricht. So ist in § 154 (2) BauGB die Ermittlung des Ausgleichsbetrags bestimmt nach dem Unterschied</p> <p>a) dem Bodenwert, der sich ... ergeben würde, wenn die Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), b) Dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ... ergibt (Endwert).</p> <p>Nach der Begründung soll der Sachverhalt klargestellt werden; Satz 2 entstellt aber die gesetzlichen Vorgaben. Oder: nichts regeln</p> <p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Streichung von „in der Regel“ und Aufnahme eines Hinweises auf die zu beachtende Vorwirkung der Ausweisung von Sanierungsgebieten. Begründung: Die Vorwirkung einer Ausweisung auf Verkehrswerte im Sanierungsgebiet wird durch die Formulierung „in der Regel“ faktisch ausgeschlossen. Vielmehr ist in jedem Einzelfall die Vorwirkung zu beachten.</p> <p><u>BAK. E-Mail vom 21.08.2020</u> Wir schlagen eine Änderung in der Formulierung vor: Die Qualitätsstichtage beziehen sich in der Regel auf den Zeitpunkt unmittelbar vor Beginn des Sanierungs- oder Entwicklungseinflusses und nach Ende des Sanierungs- oder Entwicklungsverfahrens.</p> <p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u></p>	

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Die Beschreibung zur Festlegung von Qualitätsstichtagen könnte zu Unsicherheit führen. I.d.R. beziehen sich die Qualitätsstichtage z. B. weniger auf den formalen Beginn einer Sanierung, sondern eher auf den Zeitpunkt, zu dem die Vorwirkung einer solchen Maßnahme eingesetzt hat. Dieser kann bereits vor dem formellen Beginn der Maßnahme und allein aufgrund der Aussicht auf eine Sanierung bzw. Entwicklung liegen. Es wird angeregt, den Satz 2 zu streichen; die Vorschrift hätte dann folgende Formulierung:</p> <p>(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Die Qualitätsstichtage beziehen sich in der Regel auf den Beginn und das Ende des Sanierungs- oder Entwicklungsverfahrens. Bodenwertbeeinflussende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sind zu berücksichtigen.</p>	

§ 40 Absatz 4 Satz 3

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Prof. Freise, E-Mail vom 18.08.2020</u> ersatzlos streichen. Begründung: Die Regelung betrifft materielles Recht, das der ImmoWertV nicht zugänglich ist. Formulierung: Den Bodenwertunterschied beeinflussende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (§ 46 (2) Nr. ...) sind zu berücksichtigen. Hinweis: Die dortige Nummerierung ist zu spezifizieren. (In der ImmoWertA sollte an Beispielen klargestellt werden, was gemeint ist, zumal die Bebauung und deren Nutzung bei der Bodenwertermittlung nicht zu berücksichtigen ist.) Begründung: Darüber hinaus geht die Regelung zu weit oder ist missverständlich. Die Berücksichtigung von Rechten und Belastungen bei der Ermittlung des Bodenwertunterschieds sollte sich abweichend von § 46 (2) allenfalls auf Grunddienstbarkeiten (Wegerechte) und Baulasten, da hier i.d.R. das Grundeigentum wechselseitig betroffen ist, und auf entsprechende sanierungsbedingte Änderungen solcher Rechte beziehen. Im Übrigen ist die Erhebung und Berücksichtigung nicht geänderter bzw. beitragsrechtlich irrelevanter Rechte und Belastungen aufwändig, fehleranfällig und abgabenrechtlich nicht geboten. Letzteres gilt z. B. auch für Belastungen durch Erbbaurechte (§ 46 (2) Nr. 1).</p>	<p>§ 40 Absatz 4 Satz 3 wird gestrichen.</p>

§ 40 Absatz 5

Herr Hemker. E-Mail vom 12.08.2020

„gedämpfter Bodenwert“: Da auch die Begründung an dieser Stelle von „kann“ spricht, sollte hier kein abschließender Ausnahmefall beschrieben werden, sondern eine offene Formulierung gewählt werden: „Die tatsächliche bauliche Nutzung kann in folgenden Fällen ausnahmsweise den Bodenwert beeinflussen.“ Die gesamte Aussage des Absatzes 5 scheint bedenkenswert: Ist es nicht eigentlich der Verkehrswert, der durch die beschriebenen baulichen Anlagen beeinflusst wird, etwa wie bei Altlasten!? Kann der Bodenwert nicht weiterhin grundsätzlich als unbebaut bewertet werden? Sinnvolle Ausnahme könnte die Nr. 2 sein. Hier könnte der planungs-/baurechtliche Zustand des Grundstücks tatsächlich ursächlich von der bloßen Existenz eines Bauwerks abhängen!

BVS. E-Mail vom 20.08.2020

Ausnahmsweise“ streichen, Öffnung der strikten Regelung durch eine allgemeine Formulierung und bei einer Aufzählung keine abschließende Aufzählung vornehmen.

Streichung von „rechtlich und“

Begründung:

Die Einschränkung der Berücksichtigung der im Entwurf genannten Fälle übersieht die Verfahrensweise bei Denkmalschutzobjekten, bei Objekten die Bestandschutz haben und deswegen wirtschaftlich erhalten werden oder in Fällen einer völlig anderen Nutzung (z.B. Tankstelle im Wohngebiet).

Die Erforderlichkeit, dass im Rahmen einer Wertermittlung rechtlich zu prüfen ist, ob eine Nutzung weiterhin zulässig ist, kann nicht Aufgabe der Immobilienbewertung sein. Rechtsfragen dürfen nicht von Sachverständigen oder anderen Fachleuten der Immobilienbewertung geklärt werden.

BIIS. E-Mail vom 21.08.2020

•Die Vorgabe in Nr. 2 zum verbindlich werterhöhenden Charakter von vorhandenen baulichen Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich, sofern diese rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, sollte entfallen, da durchaus vielfach trotz einer aktuellen Noch-Nutzung Liquidationsfälle denkbar sind in denen marktbedingt der Abzug von Liquidationskosten in den Bodenwert einzupreisen ist. Die Entscheidung hierüber muss stets dem Sachverständigen obliegen. Es sollte bei Nr. 2 insoweit analog Absatz 3 iVm §43 Abs.1 ergänzt werden „sofern dies marktüblich ist“.

Herr Hemker. E-Mail vom 12.08.2020

„gedämpfter Bodenwert“: Da auch die Begründung an dieser Stelle von „kann“ spricht, sollte hier kein abschließender Ausnahmefall beschrieben werden, sondern eine offene Formulierung gewählt werden: „Die tatsächliche bauliche Nutzung kann in folgenden Fällen ausnahmsweise den Bodenwert beeinflussen.“ Die gesamte Aussage des Absatzes 5 scheint bedenkenswert: Ist es nicht eigentlich der Verkehrswert, der durch die beschriebenen baulichen Anlagen beeinflusst wird, etwa wie bei Altlasten!? Kann der Bodenwert nicht weiterhin grundsätzlich als unbebaut bewertet werden? Sinnvolle Ausnahme könnte die Nr. 2 sein. Hier könnte der planungs-/baurechtliche Zustand des Grundstücks tatsächlich ursächlich von der bloßen Existenz eines Bauwerks abhängen!

Eine Beeinflussung des Bodenwerts in den Fallgruppen des § 40 Absatz 5 soll nunmehr nur als Möglichkeit („kann insbesondere“) dargestellt werden. Auf den Begriff „ausnahmsweise“ soll verzichtet werden. Für bebaute Grundstücke wird ergänzend auf den Anwendungshinweis in Nummer 40.(5).1 und 40.(5).2 hingewiesen.

BVS. E-Mail vom 20.08.2020

Ausnahmsweise“ streichen, Öffnung der strikten Regelung durch eine allgemeine Formulierung und bei einer Aufzählung keine abschließende Aufzählung vornehmen. Streichung von „rechtlich und“

Begründung:

Die Einschränkung der Berücksichtigung der im Entwurf genannten Fälle übersieht die Verfahrensweise bei Denkmalschutzobjekten, bei Objekten die Bestandschutz haben und deswegen wirtschaftlich erhalten werden oder in Fällen einer völlig anderen Nutzung (z.B. Tankstelle im Wohngebiet).

Die Erforderlichkeit, dass im Rahmen einer Wertermittlung rechtlich zu prüfen ist, ob eine Nutzung weiterhin zulässig ist, kann nicht Aufgabe der Immobilienbewertung sein. Rechtsfragen dürfen nicht von Sachverständigen oder anderen Fachleuten der Immobilienbewertung geklärt werden.

BIIS. E-Mail vom 21.08.2020

•Die Vorgabe in Nr. 2 zum verbindlich werterhöhenden Charakter von vorhandenen baulichen Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich, sofern diese rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, sollte entfallen, da durchaus vielfach trotz einer aktuellen Noch-Nutzung Liquidationsfälle denkbar sind in denen marktbedingt der Abzug von Liquidationskosten in den Bodenwert einzupreisen ist. Die Entscheidung hierüber muss stets dem Sachverständigen obliegen. Es sollte bei Nr. 2 insoweit analog Absatz 3 iVm §43 Abs.1 ergänzt werden „sofern dies marktüblich ist“.

Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020

Zu § 40 Absatz 5 Nummer 1:

Ersetze die Nummer 1 durch die Worte „wenn der Grundstücksmarkt dem Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung üblicherweise einen Werteeinfluss beimisst, ist dies bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;“.

Wird übernommen.

§ 41

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Hemker. E-Mail vom 12.08.2020</u> Übergröße nicht doppelt berücksichtigen: Sind solche Überschreitungen der Grundstücksgröße nicht bereits mit den § 24 und 40 ff geregelt? Meint die Formulierung, zwei getrennte Bodenwertermittlungen durchführen zu müssen? Das sollte den Sachverständigen überlassen bleiben! Anderenfalls kann der Paragraf ganz entfallen.</p> <p><u>Frau Viebrok-Hörmann. E-Mail vom 19.08.2020</u> Fehlender Praxisbezug zeigt sich auch bei der Frage, ob auch nicht erhebliche Abweichungen von der marktüblichen Grundstücksgröße Auswirkungen auf den Bodenwert haben und ob ggf. auch kleinere Teile eines solchen Grundstücks schon eigenständig bebaut werden könnten.</p> <p><u>BVS-LV Niedersachsen-Bremen. E-Mail vom 20.08.2020</u> Fehlender Praxisbezug zeigt sich auch bei der Frage, ob auch nicht erhebliche Abweichungen von der marktüblichen Grundstücksgröße Auswirkungen auf den Bodenwert haben und ob ggf. auch kleinere Teile eines solchen Grundstücks schon eigenständig bebaut werden könnten.</p> <p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Streichung von „erheblichen“ und „marktübliche Grundstücksgröße“, ersetzen durch inhaltliche Anforderungen wie „selbstständig bebaubar“ oder „auf anderem Wege einer Bebauung zugeführt werden kann“. Begründung: Die hier getroffene Formulierung berücksichtigt nicht, dass auch bei nicht erheblichen Abweichungen von marktüblichen Grundstücksgrößen zu prüfen ist, ob eine eigenständige Bebauung möglich ist oder Teile des Grundstücks nicht als baureifes Land gelten.</p> <p><u>BDVI. E-Mail vom 21.08.2020</u> Dieser Paragraph gehört hier nicht hin. Diese Eigenschaft des Bewertungsgrundstücks sollte bereits in § 2 oder § 6 erwähnt und beschrieben werden.</p>	<p>Die Vorschrift soll Konstellationen erfassen, in denen sich eine erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße nicht mehr sachgerecht mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigen lässt. Ob dies der Fall ist, obliegt sachverständiger Einschätzung. Im Übrigen wird auf die Begründung zu § 41 und Nummer 41.1 bis 41.3 ImmoWertA verwiesen.</p>
<p><u>TU Dresden. E-Mail vom 20.08.2020</u> Vorschlag: Es sollte nicht nur geprüft werden, ob eine Teilfläche getrennt ermittelt werden sollte, sondern dies auch tatsächlich durchgeführt werden.</p>	<p>§ 41 wird umformuliert.</p>
<p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u> Ersetze den Paragrafen durch folgende Neufassung: „§ 41 Übergröße Grundstücksflächen</p>	<p>§ 47 wird in Teilen umformuliert.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>(1) Wenn die Grundstücksfläche die für eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung benötigte Fläche deutlich übersteigt, ist zu prüfen, ob wirtschaftlich selbstständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder Teilflächen unterschiedlicher Nutzbarkeit vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln und insbesondere bei bebauten Grundstücken als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu behandeln.</p> <p>(2) Wenn keine Teilflächen im Sinne des Absatzes 1 abgegrenzt werden können und die Übergröße nicht durch entsprechende Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden kann, ist der Einfluss der Übergröße in anderer Weise sachverständig zu berücksichtigen.“</p> <p>Begründung: Die bisherige Formulierung ist unbefriedigend und berücksichtigt nicht die verschiedenen Fallgestaltungen. Die Aufteilung von Grundstücksflächen in Flächen verschiedener Wertigkeit muss an Hand nachvollziehbarer Kriterien in der Örtlichkeit nachvollzogen werden können. Deshalb wird hier auch von (lokalisierbaren) Flächen gesprochen und nicht von (abstrakten) Größenangaben. Wenn eine Aufteilung nicht möglich ist, ist das Grundstück weiterhin als eine Einheit ohne wertunterschiedliche Zonen zu betrachten.</p>	

§ 42

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Marktanpassung zwingend mit aufnehmen. Begründung: Der Entwurf vermittelt den Eindruck, dass die Kosten einfach vom Baulandwert abzuziehen sind. Es fehlt vollständig der Marktbezug, der oft nicht mit der Berücksichtigung von Kosten und Zeit in Einklang zu bringen ist. Angebot und Nachfrage sind zu beachten.</p>	<p>Auf die Marktanpassung wird nun in § 40 Absatz 3 Satz 2, auf den § 42 Bezug nimmt, hingewiesen. (Entsprechendes war bereits in § 42 Satz 2 der Entwurfsfassung vom 19.06.2020 vorgesehen).</p>

§ 43

§ 43 Absatz 1

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u> Ersetze die Worte „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ durch „bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise“.</p>	<p>Absatz 1 entfällt, da sich § 43 nur noch auf den nutzungsabhängigen Bodenwert bei Liquidationsobjekten beziehen soll. Wenn Liquidationsobjekte zur alsbaldigen Freilegung anstehen, sind die Freilegungskosten als boG zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3).</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Alternativ: Ersetze den Konditionalsatz durch folgenden: „Stehen bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 40 Absatz 5 Nummer 3 einer alsbaldigen Freilegung keine Hindernisse im Wege.“ Begründung: Der Verweis auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist hier fehl am Platz und überflüssig. Wenn das Objekt nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist und eine Freilegung möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, sind eigentlich keine Gründe denkbar, weshalb die Wertermittlung nicht von einer alsbaldigen Freilegung ausgehen sollte. Umgekehrt bedarf es in den Fällen der Absätze 2 und 3 einer Begründung, weshalb von einer alsbaldigen Freilegung nicht auszugehen ist.</p>	

§ 43 Absatz 2

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Schaar. E-Mail vom 16.08.2020</u> Seite 29 oben Zeile 3: „...über die Dauer den Zeitraum bis zur Freilegung</p>	<p>Wird übernommen.</p>
<p><u>HLBS. E-Mail vom 18.08.2020</u> In Satz 3 wird zur Klarstellung folgende Ergänzung vorgeschlagen: „Die Freilegungskosten sind über die Dauer bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal beim Bodenwert wertmindernd zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.“</p>	<p>Die Freilegungskosten beeinflussen als besondere objektspezifisches Grundstücksmerkmal nicht den Bodenwert sondern den Verfahrenswert.</p>
<p><u>BDVI. E-Mail vom 21.08.2020</u> Abs. 2: der Begriff „Wertvorteil“ sollte ersetzt werden durch „Wertdifferenz“, außerdem ist die Silbe „zu“ in „zukünftig“ entbehrlich.</p>	<p>Wird übernommen.</p>
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Die Einschränkung „soweit dies marktüblich ist“ sollte sich bereits auf die Betrachtungsweise des Satzes 1 erstrecken</p>	<p>Wird in den neuen Absatz 1 übernommen.</p>
<p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u> Zu § 43 Absatz 2 Satz 2: Füge nach den Worten „Differenz zwischen dem Bodenwert“ die Worte „in freigelegtem Zustand“ ein. Begründung: Der Begriff „Bodenwert“ ist in diesem Zusammenhang zu präzisieren. Es handelt sich nämlich nicht um den Bodenwert des mit dem Liquidationsobjekt belasteten Grundstücks, sondern um den Bodenwert im freigelegten Zustand.</p>	<p>Wird in der Sache übernommen.</p>

§ 44

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Frau Schöffel, E-Mail vom 20.08.2020</u> Diese Flächen sind im Vergleich zur „Überregelung“ vieler Bereiche in der ImmoWertV nach wie vor sehr stiefmütterlich behandelt. Nähere Erläuterungen zu den rechtlichen Grundlagen und zur Differenzierung bleibt der einschlägigen Literatur und dem „Wissensdurst“ des Sachverständigen und der in solchen Wertermittlungsfällen beteiligten Parteien vorbehalten. Dies führt regelmäßig zu völlig unqualifizierten Wertermittlungen (bis hin zu Gefälligkeitsgutachten von Seiten der BlmA, wie die Praxis zeigt), die ungerechtfertigter Weise die Basis für „millionenschwere“ Rechtsvorgänge werden und nach endlosen Streitereien häufig in nicht mehr nachvollziehbaren Kaufpreisen enden. In diesem Punkt vermisste ich im Gegensatz zur sonst übersteigerten Reglementierung der Wertermittlung eine Verbindlichkeit, die sich zumindest in einer ordentlichen, auf entsprechende Rechtsgrundlagen beruhende Darstellung der unterschiedlichen Gemeinbedarfsflächen äußern sollte.</p> <p><u>BVS, E-Mail vom 20.08.2020</u> Aufnahme einer Definition von „Gemeinbedarf“. Streichung der Nr. 1 bis 3 prüfen Begründung: Es fehlt an einer Definition des Gemeinbedarfs. In der Realität gibt es zahlreiche unterschiedliche Formen des Gemeinbedarfs oder des vermeintlichen Gemeinbedarfs wie Krankenhaus mit Ärztezentrum, Privatkliniken mit eingeschränkter medizinischer Behandlung, private Hochschulen oder Schulen, vermietete öffentliche Parkplätze, Schwimm- und Freizeitbäder. Eine „öffentliche Zweckbindung“ ist besonders bei Mischnutzungen (z.B. Kindereinrichtungen) nicht hilfreich, da sie nicht eindeutig definiert ist. Die Unterteilung von Gemeinbedarfsflächen ist für die Wertermittlung nicht relevant.</p> <p><u>Herr Junge, E-Mail vom 04.09.2020</u> Ergänze den Paragrafen um folgenden Satz 3: „Außerdem ist zu unterscheiden, - ob der öffentliche Zweck in privatwirtschaftlicher Weise oder von alternativen Trägern betrieben werden kann oder nicht und - ob die Flächen für diesen Zweck enteignet werden können oder nicht.“ Begründung: Die genannten für die Wertermittlung wesentliche Kriterien, auf die auch die ImmoWertA Bezug nehmen, sollten bereits in der ImmoWertV Erwähnung finden.</p>	<p>Die vorgenommene Differenzierung von Gemeinbedarfsflächen entspricht der in Nummer 5 WertR 2006 vorgenommenen Differenzierung. Auf weitergehende Vorgaben, einschließlich einer Definition des „Gemeinbedarfs“ ist bewusst verzichtet worden, da aufgrund der in vielen Bereichen vorgenommenen Privatisierung öffentlicher Aufgaben oftmals in besonderem Maße eine einzelfallbezogene Betrachtung erforderlich ist.</p>
<p><u>BDVI, E-Mail vom 21.08.2020</u> Nr.1: nach dem Wort „Zweckbindung“ ist das Wort „lediglich“ zur Klarstellung einzufügen</p>	<p>Die Ergänzung erscheint nicht erforderlich.</p>

§ 45

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Einordnung der Wasserflächen in das öffentlich-rechtliche System. Aufnahme von Verlandungsflächen in der Wertermittlung. Begründung: Es fehlt ein Hinweis auf die öffentlich-rechtlichen Ausweisungen einer Wasserfläche. Das Problem der Verlandungsflächen fehlt vollständig.</p>	<p>§ 45 soll sich auf wenige Kernaussagen zu Wasserflächen beschränken. Detaillierte Vorgaben sind in Nummer 45 ImmoWertA enthalten.</p>

§ 46 ff

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BDB-BV. E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW. E-Mail vom 20.08.2020</u> Wesentliche grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, beispielsweise zum Nießbrauch, zum Wohnungsrecht und dem Wegerecht sind im aktuellen Regelwerk nicht mehr enthalten. Für die Praxis und für die Rechtssicherheit hat sich das bisherige Regelwerk als sehr sinnvoll erwiesen. Wir bitten daher weiterhin um Berücksichtigung dieser Regelungen bei der Überarbeitung der Novellierung des Wertermittlungsrechts.</p> <p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u> Die Grundlagen zur Bewertung von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen waren bislang in den WertR 2006 dargelegt. In der Praxis der Immobilienbewertung hat sich das bisherige Regelwerk als sinnvoll erwiesen. In dem Entwurf zur ImmoWertV 2021 sind nunmehr wesentliche grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, beispielsweise zum Nießbrauch, zum Wohnungsrecht und dem Wegerecht nicht mehr enthalten. Wir regen daher an, die diese Bewertungsaufgaben ebenfalls in die Novellierung einzubeziehen.</p> <p><u>Herr Hintz. E-Mail vom 21.08.2020</u> Die diesbezüglichen Formulierungen sind wenig inhaltsreich bzw. wenig konkret und wirken deshalb eher wie ein Platzhalter. Hier sollte der Text deutlich gekürzt werden, zumal Vergleichspreise und Umrechnungskoeffizienten in diesem Bereich in der Regel nicht vorliegen. Der geringe Regelungsumfang zu Wohnungsrechten und Nießbrauch etc. ist für die Bewertungspraxis ein Rückschritt. Den geringen Regelungsumfang über eine geringe praktische Bedeutung zu begründen, ist nicht überzeugend. Wohnungsrecht und Nießbrauch haben z.B. in der vorweggenommenen Erbfolge (damit bei Verkehrswertermittlungen aus Anlass der Ehescheidung und im Zusammenhang mit Pflichtteilergänzungsansprüchen) und im Rahmen der steuerlichen Wertermittlung bei</p>	<p>In der Verordnung sollen nur Vorgaben zum Erbbaurecht getroffen werden, weil es sich hier um ein selbständig handelbares Recht handelt. Im weiteren Verfahren kann die Aufnahme von Anwendungshinweisen zum Nießbrauch, Wohnungsrecht und Wegerecht in die ImmoWertA geprüft werden.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>der Erbschafts- und Schenkungssteuer häufig eine wesentlich größere praktische Bedeutung als Erbbaurechte. Die unterschiedlich tiefe Behandlung in der Verordnung ließe sich aber überzeugender damit begründen, dass das Erbbaurecht als grundstücksgleiches Recht (ebenso wie das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück) tatsächlich einen Markt-/Verkehrswert besitzt. Die genannten Rechte haben diesen nicht, da sie nicht verkauft werden können.</p> <p><u>Sprengnetter GmbH, E-Mail vom 21.08.2020</u> i.V.m. Nr. 47 ImmoWertA: Die Regelungen zur Wertermittlung bei Rechten und Belastungen ist im Vergleich zu den Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken sehr dünn geregelt. In den ImmoWertA hätten durchaus Beispiele für ein Wohnungsrecht und/oder ein Nießbrauch aufgenommen werden können bzw. sollen. Vorschlag: Aufnahme von Beispielen für die Wertermittlung von Wohnungsrechten und/oder Nießbrauch sowie für die Wertermittlung von durch Wohnungsrechten und/oder Nießbrauch belasteten Wertermittlungsobjekten.</p>	
<p><u>BVS-LV Niedersachsen-Bremen, E-Mail vom 20.08.2020</u> Weiterhin bleibt unberücksichtigt, dass sich der Werteeinfluss von Rechten und Lasten in unterschiedlicher Weise für das Grundstück und den Berechtigten bemessen kann. Diese Unterscheidung ist aber für die Immobilienbewertung von entscheidender Bedeutung.</p> <p><u>Frau Viebrok-Hörmann, E-Mail vom 19.08.2020</u> Weiterhin bleibt unberücksichtigt, dass sich der Werteeinfluss von Rechten und Lasten in unterschiedlicher Weise für das Grundstück und den Berechtigten bemessen kann. Diese Unterscheidung ist aber für die Immobilienbewertung von entscheidender Bedeutung.</p>	<p>Die bisherige Nummer 47.6 ImmoWertA, die ausdrücklich klarstellt, dass die Wertminderung des belasteten Grundstücks nicht dem Wert des Rechts bzw. der Werterhöhung entspricht, wird als § 47 Absatz1 Satz 2 übernommen.</p>

§ 46

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS, E-Mail vom 20.08.2020</u> Absatz 1: Hinweis aufnehmen Begründung: Auch benachbarte Grundstücke können wertrelevant betroffen sein, auch wenn sie nicht belastet oder begünstigt sind</p>	<p>In diesem Abschnitt sollen, ebenso wie in der WertR 2006, nur Regelungen zur Wertermittlung von Rechte und Belastungen sowie von belasteten oder begünstigten Grundstücken aufgenommen werden. Damit wird eine Berücksichtigung der durch Rechte oder Belastungen ausgelösten Werteeinflüsse auf benachbarte Grundstücke nicht ausgeschlossen.</p>
<p><u>BVS, E-Mail vom 20.08.2020</u> Aufnahme von dinglich nicht gesicherten Rechten sowie des Begriffs Dienstbarkeiten Begründung:</p>	<p>Es wird auf Nummer 46 ImmoWertA verwiesen. Daraus wird erkennbar, dass zu den weiteren beschränkten dinglichen Rechten (§ 46 Absatz 2 Nummer 2) auch Dienstbarkeiten gehören. Zu nicht dinglich gesicherten</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
In der Aufzählung sollten auch dinglich nicht gesicherte Rechte aufgeführt, da sie häufig vorkommen. Der Verzicht auf den Begriff Dienstbarkeit erklärt sich nicht.	schuldrechtlichen Ansprüchen findet sich eine Aussage in Nummer 46.(2):6 ImmoWertA.
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Allgemeine gesetzliche Beschränkungen des Eigentums (z. B. Mietgesetzgebung allgemein) sind nicht individuell grundstücksbezogen. Insoweit sollte unterschieden werden zwischen allgemeinen gesetzlichen Eigentumsbelastungen aus Art. 14 GG und einzelnen grundstücksbezogenen gesetzlichen Belastungen. Die Formulierung und Begründung stellen dies nicht ausreichend klar. 	§ 46 Absatz 2 Nummer 4 wird das Wort „grundstücksbezogene“ vorangestellt.
<p><u>Sprenghetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <p>Die nicht abschließende Aufzählung der grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen sollte angepasst werden. Der Punkt „grundstücksgleiche Rechte“ gehört insofern nicht in die Auflistung, als dass diese an anderen Stellen in der Verordnung abgehandelt werden.</p> <p>Vorschlag: „Als grundstücksbezogene Rechte und Belastungen kommen insbesondere in Betracht: 1. Dienstbarkeiten, 2. Nutzungsrechte, 3. Baulasten, 4. gesetzliche Beschränkungen des Eigentums sowie 5. miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen.“</p>	Es handelt sich um allgemeine Regelungen zu Rechten und Belastungen. Deshalb erscheint die Nennung der grundstücksgleichen Rechte an dieser Stelle sachgerecht.

§ 47

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BDB-BV. E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW. E-Mail vom 20.08.2020</u></p> <p>Vorschlag: Hinweistext als Absatz 1 in den § 47 einfügen.</p> <p>Begründung: Anwendungshinweis 47.1. als § 47 Abs 1 in die Verordnung</p>	Der Anwendungshinweis gibt lediglich wieder, was sich bereits aus § 1 Absatz 2 Nummer 2, § 2 Absatz 3 Satz 2 Nummer 12 und § 46 Absatz 1 ergibt. Insofern ist es ausreichend diese Aussage in den Anwendungshinweisen zu belassen.
<p><u>Frau Lindner. E-Mail vom 19.07.2020</u></p> <p>(3) Der Werteeinfluss durch Rechte und Belastungen kann ermittelt werden</p> <ol style="list-style-type: none"> durch Kapitalisierung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile oder in anderer geeigneter Weise. <p>Bei Rechten, deren Ausübung räumlich begrenzt ist, ist neben der Betrachtung des Ausübungsbereiches stets auch eine Auswirkung auf das Gesamtgrundstück zu prüfen. Dies betrifft insbesondere linienhafte Belastungen wie Leitungs- und Wegerechte.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>In der Praxis werden Wertminderungen durch belastende Rechte nicht selten völlig losgelöst vom Wert des Gesamtgrundstücks ausgewiesen, obwohl der BGH in sich wiederholender Rechtsprechung das Differenzwertverfahren fordert. Um sachgerecht</p>	Bei der Ermittlung des Werteeinflusses durch Rechte und Belastungen für das belastete oder begünstigte Grundstück sind sämtliche Werteeinflüsse also auch die Werteeinflüsse auf das Gesamtgrundstück zu berücksichtigen. Insoweit dürfte ein entsprechende Hinweis zu § 47 in der ImmoWertA ausreichen, zumal in § 46 Absatz 1 nunmehr darauf hingewiesen wird, dass der Werteeinfluss durch Rechte und Belastungen auf den Wert des belasteten oder begünstigten Grundstücks in der Regel nicht dem Wert des Rechts oder der Belastung entspricht.

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>arbeiten zu können, muss aber immer das Gesamtgrundstück (wenigstens überschlägig) bewertet werden. Ist beispielsweise die vorhandene Bebauung erweiterungsfähig oder obsolet, ergibt sich meistens ein anderer Werteeinfluss durch das belastende Recht. Die in der ImmoWertA vorgesehene Regelung bedarf der Verbindlichkeit durch die ImmoWertV.</p>	
<p><u>Herr Hintz. E-Mail vom 21.08.2020</u> Formulierungsvorschlag für § 47 (Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen): „Sofern der Wert bzw. der Werteeinfluss durch Rechte und Belastungen nicht aus Vergleichswerten oder mittels Umrechnungskoeffizienten bestimmt werden kann, ist dieser grundsätzlich durch Kapitalisierung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile zu ermitteln. Die Kapitalisierung erfolgt in Abhängigkeit von der Fallgestaltung mit Zeit- oder Leibrentenbarwertfaktoren. Kapitalisierungs-, Auf- und Abzinsungszinssätze sind ist ausgehend vom nutzungsartspezifischen Liegenschaftszinssatz zu bestimmen, der ggf. mittels sachverständig geschätzten und begründeten Zu- bzw. Abschlägen an den konkreten Sachverhalt anzupassen ist. Abschließend ist zu prüfen bzw. zu würdigen, ob eine zusätzliche Marktanpassung des ermittelten Werts bzw. Werteeinflusses erforderlich ist“.</p> <p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Streichung von Absatz 2 und 3 Begründung: Die Detailregelungen sind aussagefrei und lassen alle Möglichkeiten der Berücksichtigung in der Wertermittlung zu, was richtig ist. Durch Streichung der Absätze ändert sich inhaltlich nichts. Diese Regelung sollte Teil einer Richtlinie werden und dann mit Beispielen erläutert werden.</p>	<p>Die bisherige Struktur des § 47 mit einer differenzierten Darstellung einzelner Sachverhalte soll beibehalten werden.</p>
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Absatz 1: statt „ohne Berücksichtigung der Belastung oder der Begünstigung durch das Recht“ neu: „ohne Einfluss des Rechts“ Begründung: In Nr. 2 sollte umformuliert werden, um alle möglichen Einflüsse zu beachten.</p>	<p>Die bisherige Formulierung ist präziser und soll beibehalten werden.</p>
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Es sollte der Vorrang des Vergleichswertverfahrens der Nr. 4.2 der WertR 2006 aufgenommen werden, da das Ergebnis der kalkulatorischen Differenzrechnung nach Abs.1 Nr.2 iVm Absatz 2 nicht mit vorliegenden Vergleichspreisen übereinstimmen muss.</p>	<p>Ein Vorrang des Vergleichswertverfahrens auf der Grundlage von Vergleichspreisen wäre nur sachgerecht, wenn davon auszugehen ist, dass in der Praxis regelmäßig ausreichend Vergleichspreise vorliegen.</p>
<p><u>BDVI. E-Mail vom 21.08.2020</u> Abs. 3 hier fehlt der Hinweis auf eine immer erforderliche Einschätzung des Einflusses des Rechtes auf die Reaktion des Immobilienmarktes darauf (Marktanpassung). Im § 8</p>	<p>Im überarbeiteten Entwurf wird ausdrücklich auf die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse hingewiesen.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>ist von „marktgerechten zu- oder Abschlägen“ die Rede. Dies kommt hier nicht genügend zum Ausdruck. Es kann der Eindruck entstehen, dass durch reine (rechnerische) Anwendung des § 47 bereits eine marktgerechte Bewertung erfolgt.</p>	
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Absatz 3: Es sollte ein Rangverhältnis der Nummern 1 bis 3 vorgesehen werden. Die individuellen wirtschaftlichen Vor- und Nachteile des aktuell Berechtigten nach Abs. 4 Nr. 2 müssen nicht dem verobjektivierten Wert des Rechts oder der Belastung entsprechen.</p>	<p>Durch die unterschiedlichen Regelungen in den Absätzen 3 und 4 wird deutlich, dass nicht von einer Gleichsetzung des Werteeinflusses durch Rechte und Belastungen und dem Wert des Rechts auszugehen ist.</p>
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Aufgrund der Grundstücksbezogenheit des Rechts oder der Belastung und der Ermittlung des Wertes vorzugsartig unmittelbar aus dem Immobilienmarkt anhand des Vergleichswertverfahrens, sollte in Ermangelung vorliegender Vergleichswerte der verobjektivierte wirtschaftliche Vor- oder Nachteil stets mit dem aus dem Immobilienmarkt abzuleitenden Liegenschaftszinssatz abgezinst werden, siehe auch Nr. 4.2 WertR 2006.</p>	<p>Nach dem überarbeiteten Absatz 5 Satz 2 soll der Liegenschaftszinssatz in der Regel angewandt werden.</p>
<p><u>BDB-BV. E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW. E-Mail vom 20.08.2020</u> Absatz 5: Es sollte hier besser heißen: „mit Zeit- bzw. Leibrentenfaktoren“ Begründung: Zu Zeit- / Leibrentenfaktoren (zu § 47 Abs. 5) Die textliche Darstellung in der Verordnung kann im Absatz 5 „mit Zeit- oder Leibrentenfaktoren“ missverständlich interpretiert werden, denn es besteht hier keine Alternative, auf die das „oder“ hinweisen könnte, sondern es ist stets der dem entsprechenden Sachverhalt zuzurechnende Faktor anzuwenden.</p>	<p>Wird in der Sache übernommen.</p>
<p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u> Ergänze folgenden Absatz 5 Satz 3: „Der finanzmathematisch ermittelte Barwert ist soweit erforderlich an den Markt anzupassen.“ Begründung: § 8 Absatz 3 fordert einen „marktgerechten“ Ansatz von Kosten und finanzmathematisch ermittelten Werten. Vergleiche auch die Marktanpassung in § 50 und § 52. Ein entsprechender Hinweis fehlt bisher an dieser Stelle.</p>	<p>Anregung wird in den Absätzen 1 und 4 umgesetzt.</p>

§ 48ff

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Frau Viebrok-Hörmann. E-Mail vom 19.08.2020</u> Die Darstellung der Bewertung von Erbbaurechten ist in dieser Form eine Einschränkung, die nicht marktgerecht ist und regionale Gepflogenheiten nicht zulässt. Außerdem fehlen wichtige Erläuterungen zu den zu erhebenden Daten, z. B. wird nicht erläutert, wie objektspezifische Merkmale bei Erbbaugrundstücken ermittelt werden sollen und was objektspezifische Merkmale überhaupt umfassen. Da in den Grundstücksmarktberichten i. d. R. nicht erkennbar ist, welche Einflussgrößen in den Kaufpreis für ein Erbbaurecht einbezogen worden sind, ist die Verwendung eines Vergleichspreises im Grunde überhaupt nicht möglich. Grundsätzlich ist es nach meiner Auffassung nicht erforderlich, das Erbbaurecht in dieser Form in die Verordnung aufzunehmen, insbesondere deshalb nicht, weil andere Rechte nicht in gleicher Weise behandelt werden (Wohnrecht, Nießbrauchsrecht, Wegerecht, Leitungsrecht usw. usw.). Dabei sollte auch ein Hinweis auf einen möglichen Werteeinfluss nicht dinglich gesicherter Rechte, aber auch auf Dienstbarkeiten sowie auf den Einfluss eines Rechtes auf angrenzende Grundstücke erfolgen.</p> <p><u>BVS-LV Niedersachsen-Bremen. E-Mail vom 20.08.2020</u> Die Darstellung der Bewertung von Erbbaurechten ist in dieser Form eine Einschränkung, die nicht marktgerecht ist und regionale Gepflogenheiten nicht zulässt. Außerdem fehlen wichtige Erläuterungen zu den zu erhebenden Daten, z. B. wird nicht erläutert, wie objektspezifische Merkmale bei Erbbaugrundstücken ermittelt werden sollen und was objektspezifische Merkmale überhaupt umfassen. Da in den Grundstücksmarktberichten i. d. R. nicht erkennbar ist, welche Einflussgrößen in den Kaufpreis für ein Erbbaurecht einbezogen worden sind, ist die Verwendung eines Vergleichspreises im Grunde überhaupt nicht möglich. Grundsätzlich ist es nach Auffassung des LVS Niedersachsen-Bremen nicht erforderlich, das Erbbaurecht in dieser Form in die Verordnung aufzunehmen, insbesondere deshalb nicht, weil andere Rechte nicht in gleicher Weise behandelt werden (Wohnrecht, Nießbrauchrecht, Wegerecht, Leitungsrecht usw. usw.). Dabei sollte auch ein Hinweis auf einen möglichen Werteeinfluss nicht dinglich gesicherter Rechte, aber auch auf Dienstbarkeiten sowie auf angrenzende Grundstücke erfolgen.</p> <p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Streichung des Unterabschnitts 2 Begründung: Die Aufnahme der Wertermittlung bei einem Erbbaurecht ist in einer Verordnung nicht zielführend. Da es in Deutschland zahlreiche Methoden und Verfahren zur Berücksichtigung von Erbbaurechten gibt, die auch regional unterschiedlich angewendet werden, ist es wenig hilfreich in einer Verordnung eine bestimmte Vorgehensweise festzuschreiben. Zu berücksichtigen ist auch, dass es mehr Formen</p>	<p>Die überarbeiteten §§ 49 bis 52 zur Ermittlung des Werts des Erbbaurechts bzw. Erbbaugrundstücks wurden dahingehend geändert, dass die finanzmathematische Methode weitgehend in das Vergleichswertverfahren integriert wurde. Diesbezüglich wird auf die Begründung zu den §§ 48 bis 52 verwiesen. Die §§ 49 und 51 enthalten eine Öffnung „insbesondere“, so dass auch andere Verfahrensweisen möglich sind.</p> <p>Insbesondere für die, aus Gründen der Modellkonformität erforderliche einheitliche Ermittlung von Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren ist die Aufnahme einer Regelung zur Ermittlung des finanzmathematischen Werts für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke erforderlich.</p> <p>Wie auch bisher sind bei der Ermittlung des finanzmathematischen Werts nur übliche Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Vom Üblichen wesentlich abweichende Grundstücksmerkmale sind wie auch bisher als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (zur Verdeutlichung vergleiche auch die Darstellung der Ablaufdiagramme zu den §§ 49 bis 52).</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>eines Erbbaurechts gibt, die im Referentenentwurf nicht enthalten sind wie z.B. Teilerbbaurecht, Untererbbaurecht, Eigenerbbaurecht, über mehrere Grundstücke reichendes Erbbaurecht, Wohnungseigentum im Erbbaurecht, so dass hier unvollständig auf ein spezielles Problem hingewiesen wird. Eine Verordnung sollte kein Lehrbuch sein, da alle möglichen Varianten nicht abgebildet werden können.</p> <p>Es gibt mehr als die im Referentenentwurf enthaltene finanzmathematische Methode zur Ermittlung des Wertes von Erbbaurechten bzw. belasteten Grundstücken. Nicht erkennbar ist die Notwendigkeit, eine Methode in der ImmoWertV festzuschreiben. Bei der Befragung von Sachverständigen des BVS wurde auch die Regelung zum Erbbaurecht in dem Referentenentwurf Gegenstand einer Frage: „Für die Wertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten wird eine Methode vorgegeben, obwohl es zahlreiche unterschiedliche Methoden in der Praxis und in der Literatur gibt. Ist es für die Immobilienbewertung erforderlich, nur eine Methode in einer Verordnung zu regeln?“ Die Antworten sind im folgenden Diagramm dargestellt: [von der Wiedergabe wird abgesehen.]</p> <p>Es zeigt sich, dass über 60 % der befragten Sachverständigen der Aufnahme nur einer Methode zur Bewertung von Erbbaurechten negativ gegenüberstehen. Die Vielfalt in der Immobilienbewertung sollte nicht durch Regelungen in einer Verordnung eingeschränkt werden, solange die anderen Modelle und Methoden nicht falsch sind und zu richtigen Ergebnissen führen. Die fehlende Marktanpassung in den Regelungen der ImmoWertV 2021 führt nicht zu richtigen Ergebnissen.</p> <p><u>gif. E-Mail vom 20.08.2020</u> Die Integration des Münchener Verfahrens nach Werth zur Ermittlung des Wertes eines Erbbaurechts wäre wünschenswert.</p> <p><u>IDW. E-Mail vom 21.08.2020</u> Schließlich begrüßen wir, dass in den §§ 48-52 ImmoWertV 2021 explizite Vorschriften zur Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken enthalten sind. Nach unserem Verständnis bestimmt sich der Wert des Erbbaurechts bei Anwendung der finanzmathematischen Methode auf Grundlage des Gebäudewerts (§ 50 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Dieser wiederum resultiert gemäß § 50 Abs. 4 ImmoWertV 2021 im Wesentlichen aus dem Wert eines nach dem Grundstückszustand vergleichbaren Grundstücks ohne Erbbaurecht (fiktives Volleigentum) abzüglich des Bodenwerts des fiktiven Volleigentums. Wir weisen darauf hin, dass es vor allem in Regionen mit sehr hohen Bodenrichtwerten sein kann, dass der nach Abzug des Bodenwerts verbleibende Gebäudewert sehr niedrig ausfällt oder überhaupt kein Gebäudewert mehr verbleibt. Insbesondere in den Fällen, in denen das Erbbaurecht ausläuft, kann es sein, dass der Grundstückseigentümer somit keine oder nur noch eine sehr geringe Entschädigung für</p>	

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>den Verlust des Eigentums an den baulichen Anlagen erhält. Der Schutzzweck des § 27 Abs. 2 ErbbauRG würde nicht erreicht werden.</p> <p><u>RICS, E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <p>Bei der Ermittlung von Verkehrswerten für Erbbaurechte wird nach wie vor ausschließlich die finanzmathematische Methode dargestellt. Für deren Anwendung liegen die von den Gutachterausschüssen bereitzustellenden Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte aufgrund unzureichender Datenlage nur in seltenen Fällen vor. In der Praxis der kreditwirtschaftlichen Wertermittlung hat sich das Münchener Verfahren etabliert (wie wir auch mit unserem Positionspapier zu den Erbbaurechten ausführten). Wir regen an, dieses Verfahren ebenfalls in die ImmoWertV aufzunehmen und zu normieren, da es anschaulich und verständlich ist und mit den allgemein bei einer Wertermittlung zur Verfügung stehenden Daten angewendet werden kann.</p> <p><u>BDB-BV, E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW, E-Mail vom 20.08.2020</u></p> <p>Die vorgeschlagene Vorgehensweise, vom Volleigentum auszugehen, stellt unseres Erachtens eine sinnvolle Modellvereinfachung dar</p> <p>Vorschlag: § 48 sollte mit den nebenstehenden Klarstellungen versehen werden: § 48 (Abs.1) einfügen nach "zur Verfügung stehenden Daten anhand der folgenden Verfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unmittelbare Ermittlung anhand geeigneter Vergleichspreise - Mittelbare Ermittlung aus dem Verkehrswert (fiktives Volleigentum) und Anpassung über Erbbaurechtsfaktoren - Finanzmathematische Verfahren <p>Abs. 2: Die boG sind nach den vorläufigen Ergebnissen des jeweiligen Verfahrens zu berücksichtigen</p> <p><u>DVW, E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <p>Allgemein wird festgestellt, dass angesichts der vielen unterschiedlichen möglichen Fallgestaltungen und Einflussgrößen bei der Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken nahezu unmöglich ist, in nur vier Paragraphen detaillierte und eindeutige Regelungen zu treffen. Es sind Unterscheidungen zu „bebaut“ oder „unbebaut“, Nutzungsformen wie Ertragsorientierung oder Wohnen etc. zu regeln und die Bewertung von Sonderobjekten zu regeln.</p> <p>Um keine abschließenden Regelungen für alle Fälle finden zu wollen, dies hätte den Charakter eines Lehrbuches, sollten in die §§ 49 bis 52 jeweils entsprechende Formulierungen wie „grundsätzlich“ oder „im Regelfall“ etc. eingefügt werden.</p> <p>Der § 49 Abs. 1 ist dem Grunde nach nicht erforderlich. Der Inhalt wird in den folgenden Absätzen wiederholt.</p>	

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Ein Vergleichsverfahren ist in der Praxis nicht möglich, da weder alle wertrelevanten Daten zur Vergleichbarkeit fehlen bzw. es regelmäßig nicht vergleichbare Unterschiede gibt. Diese Regelung kann nur dann sinnvoll sein, wenn aus rechtlichen systematischen Gründen auch das Vergleichsverfahren zu erwähnen wäre. Das wird aber bereits nach Streichung des Unterabschnitts erreicht.</p> <p><u>Herr Hintz. E-Mail vom 21.08.2020</u> Diese Regelung ist überflüssig und sollte gestrichen werden. Das Vergleichsverfahren allgemein ist ausreichend beschrieben. Und in § 19 (bzw. nach meinem Vorschlag in § 20) sind die Vergleichswertfaktoren für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke ebenfalls ausreichend beschrieben. Darüber hinaus gibt es keinen Regelungsbedarf. Außerdem liegen in der Praxis im Regelfall ohnehin keine Vergleichskaufpreise für gleichartige Erbbaurechte vor, die eine Verkehrswertermittlung im direkten Vergleichsverfahren ermöglichen.</p> <p><u>Herr Stieren. E-Mail vom 21.08.2020</u> Grundsätzlich würde ich es aber begrüßen, wenn zumindest bei der finanzmathematischen Methode (§§ 50 und 52) auf das herkömmliche Ertragswertverfahren z. B. n. Hausmann/Kröll (siehe auch eigene Grafik im Anhang) zurückgegriffen würde. Dies auch der o.g. Fachliteratur und BGH-Rechtsprechung geschuldet. Aus meiner Sicht sind die Ableitungen von Erbbaufaktoren gut zur Plausibilisierung der Wertermittlung, nicht aber zum Heranziehen als Wertermittlungsbestandteil. Dies bitte ich zu überdenken.</p>	

§ 48

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BDB-BV. E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW. E-Mail vom 20.08.2020</u> Vorschlag: „Das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück (das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück) sind selbstständige Gegenstände der Wertermittlung“. Begründung: Verdeutlichung zu § 48 Aus der WertR 06 sollte klarstellenderweise für den Sachverhalt an sich, sowie den zu verwendenden Begriff des Erbbaugrundstücks der Satz aufgenommen werden: [Vorschlag]</p>	<p>Die Ergänzung erscheint neben der Regelung in § 46 Absatz 1 Satz 1 nicht erforderlich. Zudem ergibt sich aus § 48 , dass der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks ermittelt werden.</p>
<p><u>Herr Stieren. E-Mail vom 21.08.2020</u> Grundsätzlich ist zu begrüßen, das es durch den Grundstückssachverständigen, in Abänderung zu 4.2.1 WertR 2006, in Abhängigkeit zu den zur Verfügung stehenden</p>	<p>Bei Heimfall ist der Wert des Erbbaurechts oder des Erbbaugrundstücks, wie in § 48 bereits geregelt, unter Berücksichtigung der vertraglichen</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Daten, das Vergleichswertverfahren oder das Ertragswertverfahren herangezogen werden kann. Damit sind beide Verfahren gleichrangig in Abhängigkeit der vorhandenen Datenlage.</p> <p>Zu Beachten und zumindest in den Anwendungshinweisen aufzunehmen sind beide möglichen Bedingungen, für die zu zahlende Entschädigungen von baulichen Anlagen möglich sind.</p> <p>Nach § 27 ErbbauRG ist dies der Zeitablauf wie bereits aufgenommen. Das Erbbaurecht erlischt.</p> <p>Nach § 32 ErbbauRG ist dies der Heimfall. Der Zeitpunkt wirksamer Geltendmachung des Heimfallanspruchs gem. Erbbaurechtsvertrag mit Entschädigungsvereinbarung, vertraglicher oder gesetzlicher Art, ist der Wertermittlungstichtag. Der Vollzug des Heimfalls erfolgt – wenn gegenseitiges Einvernehmen erzielt ist – rechtlich mit Eintragung im Grundbuch. Das Erbbaurecht erlischt aber rechtlich mit diesem Vorgang nicht. Für die Wertermittlung bedeutet dies einen abzumindernden Ertragswert gemindert um die erbbaurechtliche Zinsbelastung als variable Zeitgröße zwischen Wertermittlungstichtag und grundbuch-amtlichen Vollzug (s. hierzu v. Oefele Handbuch Erbbaurecht 6. Auflage - § 4. Rnd 115; BGH V ZR 187/90 v. 22.11.1991 – Leitsatzentscheidung: Erbbaurecht; Heimfall; Heimfallvergütung; Wert des Erbbaurechts).</p>	<p>Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände zu ermitteln.</p>

§ 49

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Hemker. E-Mail vom 12.08.2020</u> Umsortieren wegen § 6 und Berechnungsvorschrift freistellen</p>	<p>Wird in der Sache übernommen.</p>
<p><u>Herr Stieren. E-Mail vom 21.08.2020</u> Das Erbbaurecht und das mit dem Recht belastete Grundstück, wie im Referentenentwurf und in den Anwendungshinweisen vorgesehen, stützt sich auf Erbbaurechtsfaktoren respektive Erbbaurechtskoeffizienten. Dies bedeute aus Sicht der privaten Grundstückssachverständigen Abhängigkeit vom Gutachterausschuss (GAA). Auf den Status quo, siehe oben, wird hingewiesen. Dies bedeutet aber auch Zugriff auf die Kaufpreissammlung in nicht anonymisierter Form (aaO). Darüber hinaus sollte das Modell, das zu den Erbbaurechtsfaktoren und -koeffizienten führt, offengelegt werden.</p>	<p>Auskünfte aus der Kaufpreissammlung unterliegen der Regelungskompetenz der Länder (§ 199 Absatz2 Nummer 4 BauGB). Darüber wird hinsichtlich der Modellbeschreibung auf Anlage 3 verwiesen.</p>
<p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u> Wichtiger wäre es hier, klarzustellen, ob unter dem Begriff „Erbbaurecht“ das Recht inklusive der Gebäude oder ohne Gebäude gemeint ist. Lediglich aus dem Abs. 4 Nr. 2 ist indirekt zu vermuten, dass das Gebäude enthalten ist (s. auch Anmerkung zu § 50).</p>	<p>Zum Wert des Erbbaurechts gehört naturgemäß auch der Wert eine Gebäudes, das aufgrund des Erbbaurechts errichtet und verwendet wird.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u> Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) werden im Bewertungsverfahren im Zusammenhang mit Erbbaurecht gewürdigt. Daher wird folgende Formulierung vorgeschlagen: (2) Der Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts und einer erforderlichen Berücksichtigung weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. ohne das Erbbaurecht.</p>	Wird in der Sache übernommen.
<p><u>Dr. Koch GmbH: E-Mail vom 05.08.20</u> Absatz 3: Wiederholung, steht bereits in § 7 Abs. 1</p> <p><u>gif. E-Mail vom 20.08.2020</u> § 49 Abs. 3 und S 51 Abs. 3: Diese Paragraphen sind unnötig, da die Inhalte bereits in § 7 Abs. 1 enthalten sind.</p>	Zur Darstellung des Verfahrens wird es für verständlicher gehalten, die allgemeine Regelung des § 7 – ebenso wie bei § 23 Absatz 3 –in verfahrensspezifischer Weise zu konkretisieren.

§ 50

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Die Erwähnung des Begriffs „Volleigentum“ (Abs. 4) führt zu einer erforderlichen Definition, an der es fehlt. Ein Bezug zu einer gesetzlichen Regelung würde helfen können, aber welche könnte es sein?</p>	Der Begriff „fiktives Volleigentum“ ist in § 47 Absatz 4 Nummer 3 definiert.
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Auffällig ist, dass keine Marktanpassung vorgesehen ist wie auch jeder Hinweis auf die boGs fehlt, die es im Falle einer Erbbaurechtsbewertung gibt.</p>	Die Marktanpassung ist insbesondere im Wert des fiktiven Volleigentums enthalten.
<p><u>Herr Hintz. E-Mail vom 21.08.2020</u> Es ist sehr zu begrüßen, dass auch die finanzmathematische Methode der ImmoWertV jetzt von den vorläufigen Verfahrenswerten bzw. vorläufigen Verkehrswerten vergleichbarer Immobilien ausgeht. Der Unterzeichner hat bereits seit Jahren für diesen Ansatz geworben und im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019 wurden dementsprechende Erbbaurechtsfaktoren veröffentlicht. Ebenso erfreulich ist, dass nun auch die ImmoWertV der Erkenntnis folgt, dass der marktübliche und der für das Bewertungsobjekt erzielbare Erbbauzins häufig eine unterschiedliche Dynamik aufweisen und deshalb zunächst getrennt voneinander zu kapitalisieren sind. Die Differenz der Barwerte entspricht dem wirtschaftlichen Vor- bzw. Nachteil des Erbbauberechtigten.</p>	Zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Erbbaurechts ist der Umstand zu berücksichtigen, dass sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Belastung des Erbbaurechts durch die Zahlung eines Erbbauzins in der Regel wertmindernd auf den Wert eines Erbbaurechts auswirkt. Werterhöhend wird dagegen auf dem Grundstücksmarkt gerade bei älteren Erbbaurechten der Umstand berücksichtigt, dass der tatsächlich zu zahlende Erbbauzins in vielen Fällen deutlich unter dem Erbbauzins liegt der bei Neuabschluss des Erbbaurechts zu zahlen wäre. Dem steht nicht entgegen, dass sich Ermittlung des Werts eines Erbbaurechts für Zwecke der Zwangsversteigerung eine separate Ausweisung und Berücksichtigung des Erbbauzinses erfolgt. Die mit dem Formulierungsvorschlag verbundene

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Um die finanzmathematische Methode tatsächlich praxistauglich zu machen, rege ich an, den Barwert der erzielbaren Erbbauzinsen erst nach der Marktanpassung, d.h. nach Multiplikation des vorläufigen finanzmathematischen Werts des (zunächst also erbbauzinsfreien) Erbbaurechts mit Erbbaurechtsfaktor nach § 22 vorzunehmen.</p> <p>Denn ein wesentlicher Anteil der Verkehrswertermittlungen für bebaute Erbbaurechte sind im Rahmen der Zwangsversteigerung und aus Anlass der Beleihungswertermittlung durchzuführen. Die Verkehrswertermittlung ist dort zunächst lastenfrem durchzuführen, d.h. die Erbbauzinsreallast ist zunächst nicht zu berücksichtigen sondern die Wertminderung durch die Erbbauzinsen ist separat zu ermitteln und auszuweisen. Mit der vorgeschlagenen Umstellung der finanzmathematischen Methode könnten die Verkehrswertermittlungen für die verschiedenen Bewertungsanlässe mit dem gleichen Aufbau durchgeführt werden. Dies würde zu wesentlich mehr Klarheit sorgen</p> <p><u>Frau Lindner. E-Mail vom 19.07.20</u></p> <p>Formulierungsvorschlag: Bei der finanzmathematischen Methode wird der Wert des Erbbaurechts auf der Grundlage des Gebäudewerts und des Werts der Bodennutzung (über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierter marktüblicher Erbbauzins) unter Berücksichtigung eines Erbbaurechtsfaktors ermittelt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht, welches erlaubt fremden Grund und Boden baulich zu nutzen. Diese gestattete Bodennutzung hat einen eigenen Wert, der gut durch den über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierter marktüblicher Erbbauzins dargestellt werden kann.</p> <p>Diese Kapitalisierung kann nur sachgerecht über den marktüblichen Erbbauzinssatz erfolgen; andere Kapitalisierungszinssätze führen zu falschen Ergebnissen. Zum Erbbaurecht gehört das Gebäude, unabhängig davon ob es bei Vertragsabschluss schon vorhanden ist oder später vom Erbbauberechtigten errichtet wird. (Nur) diese beiden Bestandteile sind Inhalt des Erbbaurechts und sind damit wertbestimmend. Nicht zwingend, aber meistens wird für die Bodennutzung ein Entgelt verlangt, der sogenannte Erbbauzins. Diese Belastung des Erbbaurechts wird in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs als Reallast eingetragen. Reallasten sind nach § 8 des Referentenentwurfs immer als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu bewerten.</p> <p>In der Anlage werden drei Beispielrechnungen gezeigt, die unterschiedliche tatsächliche Erbbauzinsen berücksichtigen. Das im Referentenentwurf vorgesehene Modell funktioniert dann ganz gut, wenn der Erbbauzins gering ist. In den vergangenen Jahrzehnten war das weit überwiegend der Fall. Heute werden auslaufende Verträge erneuert und hohe Erbbauzinsen gezahlt. Dabei kommen durch den methodischen Fehler auch erhebliche Ergebnisdifferenzen zustande.</p> <p>Neben dem erzielbaren Erbbauzins müssen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale auch andere im Erbbauvertrag vereinbarten Begünstigungen oder Belastungen berücksichtigt werden, wenn sie von üblichen Regelungen</p>	<p>Modelländerung soll deshalb nicht übernommen werden (vergleiche auch die Begründung zu den §§ 22 und 48 bis 52).</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>abweichen. Als Beispiel sind vorgeschriebene Mietobergrenzen, Einheimischenmodell, das Verbot zu vermieten, besondere Nutzungsaufgaben und dgl. genannt. Der Referentenentwurf suggeriert, dass man den Erbbauvertrag gar nicht lesen muss. In der Praxis gibt es jedoch erhebliche Abweichungen in den Vertragsinhalten, die sich deutlich auf den Verkehrswert auswirken.</p> <p>Der erzielbare Erbbauzins bestimmt sich immer aus vertraglich vereinbarten sowie gesetzlich zulässigen Anpassungsmöglichkeiten. Jedes Verkehrswertgutachten zu Wohnungserbbaurechten muss beide Berechnungen enthalten, nicht entweder oder. Im Absatz 7 unterstellt der Referentenentwurf, dass Erbbaurechte nur an unbebauten Grundstücken vergeben werden. Dem ist nicht so. Z.B. vergeben Kommunen an Denkmälern Erbbaurechte, um diese erhalten zu können. Die Erneuerung von Erbbaurechten nach Zeitablauf erfolgt an bebauten Grundstücken usw. Deshalb ist nicht der Verkehrswert sondern der Bodenwert maßgeblich.</p>	

§ 50 Absatz 1

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>GdW. E-Mail vom 11.08.20</p> <p>Wir regen an, dass in der novellierten ImmoWertV klargestellt wird, dass es sich bei den Begriffen "Reinertragsanteil der baulichen Anlagen" und "Ertragswert der baulichen Anlagen" (§ 28 ImmoWertV-E) nicht verbindlich um "den Gebäudewert" handelt, der z. B. zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen bei Erbbaurechten, Erbbaugrundstücken und bei der Berechnung der Gebäudeentschädigung bei ablaufenden Erbbaurechten bzw. für bilanzielle und steuerliche Zwecke zu bestimmen ist.</p> <p>Begründung: Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Bewertung von Erbbaurechten und von Erbbaugrundstücken im Teil 4 der novellierten ImmoWertV aufgenommen wurde.</p> <p>Wir möchten aber auf eine Problematik aus der Praxis hinweisen, die sich vor allem bei der Ermittlung des Gebäudewertanteils eines Erbbaurechtes und der Entschädigungssumme bei Ablauf des Erbbaurechts ergibt.</p> <p>§ 50 Abs. 1 ImmoWertV-E gibt vor, dass bei der finanzmathematischen Methode "der Wert des Erbbaurechts auf der Grundlage des Gebäudewerts und der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile aus dem Erbbaurecht ... ermittelt" wird.</p> <p>In § 50 Abs. 4 Nr. 1 ImmoWertV-E wird der Gebäudewert definiert als "Wert des fiktiven Volleigentums ... abzüglich des Bodenwerts des fiktiven Volleigentums". Die Ermittlung des Werts des Volleigentums erfolgt entsprechend der Definition nach § 28 ImmoWertV-E.</p>	<p>Ausgangswert des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist der Wert des fiktiven Volleigentums, welches in § 47 Absatz 4 Nummer 3 definiert wird. Demnach handelt es sich um den Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Ertrags-, Sach- oder Vergleichswert entspricht. Damit gelten die speziellen Regelungen in den §§ 27 bis 39 zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren, die eine eindeutige Definition der einzelnen Verfahrensschritte enthalten. Darüber hinaus sollen auch die in die ImmoWertA aufzunehmenden Ablaufschemata die einzelnen Verfahrensschritte verdeutlichen.</p> <p>Der Wert des fiktiven Volleigentums enthält auch den Bodenwert. Naturgemäß ist der Wertanteil des Bodens am marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert besonders hoch, wenn sich regional sehr hohe Bodenwerte ergeben.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Danach setzt sich der vorläufige Ertragswert des Volleigentums zusammen aus dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen und - dem Bodenwert.</p> <p>Wird der Gebäudewert als Differenz von Gesamtwert und Wert des unbebauten Bodens ermittelt führt dies dazu, dass vor allem in Ballungszentren sich bei sehr hohen Bodenrichtwerten ein sehr niedriger oder sogar überhaupt kein Gebäudeanteil ergibt. Die folgenden Fallbeispiele verdeutlichen die Problematik.</p> <p>Fall 1: Auslaufen des Erbbaurechts und Entschädigung des Erbbaurechtsnehmer Die Aufteilung des Wertes von Volleigentum in einen Boden- und Gebäudeanteil hat vor allem dann eine besondere Bedeutung, wenn das Erbbaurecht abläuft. Nach Ende der vertraglichen Laufzeit, die z. B. bei Geschosswohnungsbauten häufig 99 Jahre dauert, erlischt das Erbbaurecht und die baulichen Anlagen, die während der Vertragslaufzeit Bestandteil des Erbbaurechts waren, gehen in das Eigentum des Grundstückseigentümers und Erbbaurechtsgebers über. Der Grundstückseigentümer hat dafür eine Entschädigung an den Erbbaurechtsnehmer zu leisten. § 27 Abs. 2 Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) regelt dazu: "Ist das Erbbaurecht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise bestellt, so muss die Entschädigung mindestens zwei Drittel des gemeinen Wertes betragen, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts hat." Diese Regelung ist bei Erbbaurechten anzuwenden, die sozialen Wohnungsbau zum Zweck haben. Die Wohnungswirtschaft fordert für die Akzeptanz von Erbbaurechten sogar eine 100%-Entschädigung. Die Ableitung des Gebäudewertes aus den §§ 28 und 50 ImmoWertV-E führt im Ergebnis dazu, dass vor allem in dynamischen Grundstücksmärkten mit hohem Bodenwertniveau nur sehr geringe oder gar keine Entschädigungen für die baulichen Anlagen anfallen. Damit wird der Schutzzweck des § 27 Abs. 2 Erbbaurechtsgesetz sogar völlig umgangen.</p> <p>Fall 2: Ankauf des Grundstücks vor Auslaufen des Erbbaurechts durch den Erbbaurechtsnehmer Vielfach hat aber auch der Erbbaurechtsnehmer ein Interesse, das Grundstück vor Auslaufen des Erbbaurechts anzukaufen. Gerade Wohnungsbaugenossenschaften würde nach Auslaufen des Erbbaurechts die Geschäftsgrundlage entzogen werden, wenn die Gebäude in das Eigentum des Grundstückseigentümers und Erbbaurechtsgebers übergehen würden. Hier besteht dieselbe Problematik, dass das Erbbaurecht in Ballungszentren mit sehr hohen Bodenrichtwerten durch den hohen Grundstücksanteil definiert wird und der Gebäudeanteil nahezu keinen Wertanteil hat. Das kann im Ergebnis so weit gehen, dass die Genossenschaft die Gebäude, die sie selbst auf eigene Kosten gebaut und unterhalten hat, bei Erwerb des Erbbaugrundstücks nochmal bezahlen müsste.</p>	

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u> Der Abs. 1 ist unklar formuliert. Gemeint ist offensichtlich, dass sich der Wert des Erbbaurechtes aus dem Gebäudewert und dem entsprechenden Bodenwertanteil zusammensetzt. Hier umfasst der Begriff „Erbbaurecht“ anders als in § 49 nur den Boden(wertanteil). Bei einem Ertragswertobjekt ist der Erbbaurechtsfaktor nicht in jedem Fall notwendig, sogar in der Regel überflüssig, weil die Rendite beim richtigen Zinssatz vollständig erfasst wird. Es müsste also eine Klarstellung erfolgen.</p>	§ 50 wird neu strukturiert. Absatz 1 entfällt..

§ 50 Absatz 2

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Frau Lindner. E-Mail vom 19.07.20</u> Formulierungsvorschlag: Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts und einer erforderlichen Berücksichtigung des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinses sowie weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ohne Berücksichtigung der üblichen Vertragsbedingungen des Erbbaurechts.</p>	Die Modelländerung soll nicht übernommen werden. Vergleiche Ausführungen zu § 22 und 50.
<p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u> Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) werden im Bewertungsverfahren im Zusammenhang mit Erbbaurecht gewürdigt. Daher wird folgende Formulierung vorgeschlagen: (2) Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts und einer erforderlichen Berücksichtigung weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. ohne das Erbbaurecht.</p>	§ 50 wird neu strukturiert Absatz 2 entfällt.

§ 50 Absatz 3

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BDB-BV. E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW. E-Mail vom 20.08.2020</u> Der marktangepasste mit dem [entsprechenden streichen] objektspezifischen Erbbaurechtsfaktor [neuen § objektspezifischer Erbbaurechtsfaktor wie § 33 und § 39] Begründung: Gliederung in die nebenstehenden Absätze, damit jeder Begriff einzeln erkennbar ist.</p>	§ 50 wird neu strukturiert Absatz 3 entfällt.

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Zu §50, marktangepasster vorläufiger finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts, hier Verständlichkeit für den Anwender: Die verwendete Begrifflichkeit ist im Zusammenhang mit dem Erbbaurechtsfaktor verwirrend.</p> <p>Der „Wert des Volleigentums“ (marktangepasster vorläufiger Wert) beruht bereits auf einer Marktanpassung („1“) (siehe Anwendungshinweise 50.1).</p> <p>Der „vorläufige finanzmathematische Wert des Erbbaurechts“ wird sodann mit dem Erbbaurechtsfaktor versehen, um zu dem „marktangepassten vorläufigen finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts“ zu gelangen. (Marktanpassung („2“) ???). Zu dem Erbbaurechtsfaktor ist sodann in den Anwendungshinweisen 50.2 ausgeführt, dass mit dem Erbbaurechtsfaktor keine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt.</p> <p>Somit ist der zweite Begriff der Marktanpassung („marktangepasster vorläufiger finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts“) gerade aufgrund der Erläuterung des Erbbaurechtsfaktor ein wenig verwirrend. Da beide „Marktanpassungen“ („1“) und („2“) einen unterschiedlichen Inhalt zum Gegenstand haben, sollten hier auch unterschiedliche Begriffe Verwendung finden, wenngleich dadurch die sonstige Systematik der Begriffe, siehe Verfahrensschritte (§ 6 Abs. 2) gestört würde. Es stellt sich zudem die Frage, ob bei der finanzmathematischen Methode für das Erbbaurecht überhaupt eine „echte“ „Markt“anpassung vorgesehen ist, denn § 50 Abs. 3 führt aus: „Der „marktangepasste vorläufige Wert des Erbbaurechts ergibt sich aus der Multiplikation des vorläufigen finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts mit dem entsprechenden Erbbaurechtsfaktor im Sinne des § 22.“ Siehe auch obige Bemerkung zum falsch verwendeten Begriff „Marktanpassungsfaktor“ in den Hinweisen unter 52.(5).</p> <p><u>gif. E-Mail vom 20.08.2020</u></p> <p>§ 50 Abs. 3 und § 52 Abs. 2: Die Formulierung ist missverständlich, was dazu führt, dass der Eindruck entsteht, der Erbbaurechtsfaktor/ Erbbaugrundstücksfaktor sei eine Marktanpassung.</p> <p><u>BAK. E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <p>Unseres Erachtens liegt eine missverständliche Formulierung vor, die dazu führt, dass der Eindruck entsteht, der Erbbaurechtsfaktor / Erbbaugrundstücksfaktor sei eine Marktanpassung. Verwechslungsgefahr von Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstückskoeffizient und Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstücks-Faktor, zumal künftiger „Koeffizient“ früher in der Sache „Faktor“ war.</p>	

§ 50 Absatz 4

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Frau Lindner. E-Mail vom 19.07.20</u></p>	<p>Die Modelländerung soll nicht übernommen werden. Vergleiche Ausführungen zu § 22 und 50.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Formulierungsvorschlag: Der vorläufige finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch die Bildung der Summe aus</p> <p>1. dem Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 abzüglich des Bodenwerts des fiktiven Volleigentums</p> <p>dem Wert der Bodennutzung (über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierter marktüblicher Erbbauzins)</p>	
<p><u>Herr Hemker. E-Mail vom 12.08.2020</u> neuer, fraglicher Ansatz für Bodenwertanteil des Erbbaurechts: Bislang war entscheidend der Unterschied zwischen erzielbarem Erbbauzins und angemessenem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes. Dieser korreliert üblicherweise mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz. Damit stand der Wert des Erbbaurechts in unmittelbarem Zusammenhang mit der marktüblichen Überlegung eines frei handelnden Erwerbers, ob ein Erbbaurecht einem Kauf vorzuziehen ist. Mit der neuen Regelung ist u.a. maßgeblich für den Wert des Erbbaurechts, welche und wie viele Anbieter von Erbbaurechten es auf dem jeweiligen Markt gibt. Da vielerorts oftmals nur ein, ggf. zwei Anbieter den Markt bestimmen und die Vertragsgestaltungen bei teils überhöhten Forderungen keine genauen Rückschlüsse auf die Höhe des Erbbauzinses oder des zugrundeliegenden Bodenwertes zulassen (Zitat: „Der Erbbauzins beträgt monatlich 240 € und ist im Voraus zu zahlen.“), ist der bisherige Bezug zum „angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes“ zielführender und transparenter. Es stellt sich die Frage, ob die neue Formulierung/Bewertungsstrategie ggf. dazu führt, dass der sog. Bodenwertanteil des Erbbaurechts nicht in vielen Fällen losgelöst von der tatsächlichen Höhe oftmals gegen null geht.</p> <p><u>BDB-BV. E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW. E-Mail vom 20.08.2020</u> Vorschlag: „Es ist stets zu prüfen, ob sich in der Region ggf. übliche Erbbauzinssätze herausgebildet haben, die anstelle der des Liegenschaftszinssatzes den Berechnungen zugrunde gelegt werden können.“ Ggf. als letzten Satz in § 48 einfügen. Begründung: Der Fall, dass keine marktüblichen Erbbauzinsen veröffentlicht sind, ist derzeit unberücksichtigt geblieben (im Vergleich zur WertR 06) Mit (Rück-)Blick auf die WertR06, dort 4.3.2.2.1, sollte eine entsprechende Formulierung aufgenommen werden, etwa :[Vorschlag]...</p>	<p>Der marktübliche Erbbauzinssatz kann auch dem regional üblichen Liegenschaftszinssatz entsprechen. Ein diesbezüglicher Hinweis wird in die ImmoWertA aufgenommen.</p>
<p><u>BDB-BV. E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW. E-Mail vom 20.08.2020</u> Dagegen stellt die getrennte Kapitalisierung des marktüblichen und des erzielbaren Erbbauzinses mit möglicherweise unterschiedlichen Zinssätzen eine Abkehr von der Kapitalisierung der Differenz des marktüblichen und des erzielbaren Erbbauzinses dar – diese Berücksichtigung ist fehleranfällig und nicht am Markt erklärbar. Die bisherige Vorgehensweise zur Kapitalisierung dieser Differenz hat sich in der Praxis bewährt und ist allgemein anerkannt. Wir bitten auch um sachgerechte und widerspruchsfreie</p>	<p>§ 50 Absatz 2 Nummer 2 übernimmt insoweit wieder die Formulierung aus der WertR 2006 als Regelfall für die Ermittlung des Erbbaurechtsfaktors, Nach Absatz 3 kann jedoch bei der Wertermittlung (vergleichbar zum Entwurf vom 10.06.2020) unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität nach § 10 abweichend von § 50 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 auch die Differenz des jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten marktüblichen und erzielbaren Erbbauzinses zugrunde gelegt werden. Damit</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Berücksichtigung der Begrifflichkeiten und verweisen hierzu auf unsere Hinweise in beiliegender Tabelle.</p> <p><u>BDB-BV. E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW. E-Mail vom 20.08.2020</u> 2. der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus marktüblichen und erzielbaren Erbbauzins. Begründung: Gliederung in die nebenstehenden Absätze, damit jeder Begriff einzeln erkennbar ist.</p>	<p>soll die Möglichkeit gegeben werden, für die Kapitalisierung des marktüblichen und des erzielbaren Erbbauzins unterschiedliche Zinssätze zu verwenden. Bei gleichem Zinssatz ergibt sich kein Unterschied zur Vorgehensweise nach WertR.</p>

§ 50 Absatz 4 und 5

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u> Die Regelungen der Abs. 4 und 5 greifen bei der Anwendung auf unbebaute Grundstücke nicht. Wenn keine baulichen Anlagen auf dem betreffenden Grundstück vorhanden sind bzw. diese nach Abbruch ersetzt werden sollen, laufen die Regelungen des Abs. 4 Nr. 1 ins Leere.</p>	<p>§ 50 Absätze 4 und 5 regeln die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts. Bei einem unbebauten Erbbaurecht sind die unter den Absätzen 4 und 5 aufgeführten Wertanteile für die baulichen Anlagen nicht zu berücksichtigen.</p>

§ 50 Absatz 6

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Frau Lindner. E-Mail vom 19.07.20</u> Formulierungsvorschlag: Der marktübliche Erbbauzins ist der Betrag, der am Wertermittlungsstichtag bei Neubestellung eines vergleichbaren Erbbaurechts marktüblich gezahlt wird; er wird in der Regel auf der Grundlage des marktüblichen Erbbauzinssatzes und dem Bodenwert ermittelt. Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter sowie gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.</p>	<p>Wird in der Sache übernommen.</p>
<p><u>BDB-BV. E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW. E-Mail vom 20.08.2020</u> (6) Der marktübliche Erbbauzins ist der Betrag, der am Wertermittlungsstichtag bei Neubestellung eines vergleichbaren Erbbaurechts marktüblich gezahlt wird; er wird in der Regel auf der Grundlage des marktüblichen Erbbauzinssatzes und dem Bodenwert ermittelt.</p>	<p>Die Struktur und Inhalt der entsprechenden Absätze soll beibehalten werden.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>(7) Der marktübliche Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ergibt. Er entspricht dem üblichen Verhältnis des jährlichen Erbbauzinses zum Verkehrswert des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird. Anliegen: Umsortieren der Absätze 6-8</p> <p>(9) Der jeweiligen Kapitalisierung und Abzinsung sind geeignete Zinssätze und Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Vorrangig sind die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Zinssätze für Erbbaurechte heranzuziehen. Anliegen: Umsortieren der Absätze 6-8 Hinweis: Bezogen auf den neu vorgeschlagenen Absatz 9 wäre 50.(8) anzupassen</p>	

§ 50 Absatz 7

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Frau Lindner, E-Mail vom 19.07.20</u> Formulierungsvorschlag: Der marktübliche Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ergibt. Er entspricht dem üblichen Verhältnis des jährlichen Erbbauzinses zum Bodenwert des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird.</p>	Wird übernommen.
<p><u>Herr Junge, E-Mail vom 04.09.2020</u> Ersetze den Absatz durch folgende Formulierung: „Der marktübliche Erbbauzinssatz ist das am Wertermittlungsstichtag bei Neubestellung von Erbbaurechten der betreffenden Grundstücksart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse übliche Verhältnis des jährlichen Erbbauzinses zum Verkehrswert des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird.“</p>	Die bisherige Formulierung soll in Abgrenzung zum neuen Absatz 2 beibehalten werden.

§ 51

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>HLBS, E-Mail vom 18.08.2020</u> Erbbaugrundstücke werden nach unserer Einschätzung zu mindestens 95 % an den Erbbaurechtnnehmer veräußert. Dies zeigt eine besondere Marktkonstellation an. Sofern Vergleichspreise aus Verkäufen an Dritte vorliegen, liegen diese deutlich unter den</p>	In der ImmoWertV werden allgemeine Grundsätze geregelt. Spezielle Fallgestaltungen erfordern eine sachgerechte Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls.

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Kaufpreisen von Erbbaurechtnehmern. Wenn nun aber Pakete von 20 oder sogar 100 Erbbaugrundstücken zu bewerten sind, dann kann nicht davon ausgegangen werden, dass alle Erbbauberechtigten die Möglichkeit wahrnehmen, ihr Erbbaugrundstück zum üblichen durchschnittlichen Kaufpreis zu erwerben. Entweder muss der Preis reduziert werden oder zahlreiche Erbbaugrundstücke sind an Dritte zu veräußern, die aber i. d. R. nur bereit sind, den nach der finanzmathematischen Methode ermittelten Wert zu zahlen. Entsprechend erscheint der Hinweis wichtig, dass in begründeten Fällen (Paketbewertungen) nur der nach der finanzmathematischen Methode ermittelte Wert anzusetzen ist. Bei der „Paketbewertung“ kann zudem auch der Erbbaugrundstückskoeffizient nach § 19 Absatz 3 nicht angewendet werden, da dieser aus den Vergleichspreisen unter anderen Bedingungen (Veräußerung an den Erbbaurechtnnehmer) abgeleitet wurde.</p>	

§ 52

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>HLBS. E-Mail vom 18.08.2020</u> Anknüpfend an § 51: Bei der Paketbewertung kann auch nicht der nach § 22 ermittelte Erbbaugrundstücksfaktor angewendet werden, da dieser aus den Vergleichspreisen unter anderen Bedingungen (Veräußerung an den Erbbaurechtnnehmer) abgeleitet wurde. Auch hierzu sollte ein Hinweis aufgenommen werden.</p>	<p>In der ImmoWertV werden allgemeine Grundsätze geregelt. Spezielle Fallgestaltungen erfordern eine sachgerechte Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls.</p>
<p><u>BDB-BV. E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW. E-Mail vom 20.08.2020</u> gleiche Fehler wie bei § 50 Erbbauzinssatz ist der Zins für die Grundstücksnutzung z.B. 5 % für Wohneigentum und 6 % für Gewerbe. Zur Kapitalisierung der Differenz aus marktüblichem und erzielbarem Erbbauzins dürfte tendenziell der Liegenschaftszinssatz von Volleigentum vergleichbar sein. Gerade die Scherung aus Bodenwertvor- und Nachteil kann nur durch nach Restlaufzeiten gestaffelten Kapitalisierungszinssätzen und Erbbaurechtsfaktoren erfasst werden.</p>	<p>Beim Erbbaugrundstück erfolgt lediglich eine Kapitalisierung des erzielbaren Erbbauzinses.</p>
<p><u>BDB-BV. E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW. E-Mail vom 20.08.2020</u> Einführung neuer objektspezifischer Erbbaurechtsfaktor analog zu den §§ 33 und 39 zur Berücksichtigung der besonderen vertraglichen Vereinbarungen im Einzelfall in einem eigenen Paragraphen. Vorschlag: als neuer § 52 einfügen] Der objektspezifische Erbbaurechtsfaktor ist modellkonform aus dem nach § 22 ermittelten Erbbaurechtsfaktor an die vertraglichen Ausgestaltungen des Erbbaurechts anzupassen.</p>	<p>In den §§ 49 und 51 wird nunmehr die Anwendung eines objektspezifisch angepassten Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstücksfaktor bzw. eines objektspezifisch angepassten Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstückskoeffizienten vorgesehen.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u> Absatz 1: Die Formulierung des Abs. 1 ist unklar. Das in den Abs. 2 bis 4 geregelte Verfahren entspricht nicht demjenigen in Abs. 1. Insbesondere stehen hier nicht wirtschaftliche Vor- oder Nachteile in Rede, sondern lediglich um den Erbbauzins, der auf der Grundlage des lokalen Marktes erzielt wird (s. auch Abs. 4 Nr. 2).</p>	<p>§ 52 wird neu strukturiert. Absatz 1 entfällt..</p>
<p><u>BAK. E-Mail vom 21.08.2020</u> Absatz 2: Unseres Erachtens liegt eine missverständliche Formulierung vor, die dazu führt, dass der Eindruck entsteht, der Erbbaurechtsfaktor / Erbbaugrundstücksfaktor sei eine Marktanpassung. Verwechslungsgefahr von Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstückskoeffizient und Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstücksfaktor, zumal künftiger „Koeffizient“ früher in der Sache „Faktor“ war.</p> <p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u> Absatz 2: Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) werden im Bewertungsverfahren im Zusammenhang mit Erbbaurecht gewürdigt.</p> <p>Allerdings müssten die BoG's eigentlich schon im Bodenwert nach Abs. 4 Nr.1 enthalten sein. Dann aber wäre eine weitere Beachtung nicht erforderlich. Insofern wird vorgeschlagen, den Abs. 2 zu streichen.</p> <p>(1) Bei der finanzmathematischen Methode wird der Wert des Erbbaugrundstücks auf der Grundlage des Bodenwerts und der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile aus dem Erbbaugrundstück unter Berücksichtigung eines Erbbaugrundstücksfaktors ermittelt.</p> <p>(2) — Der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks und einer erforderlichen Berücksichtigung weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ohne das Erbbaurecht.</p> <p>(3) Der marktangepasste vorläufige finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks mit dem entsprechenden Erbbaugrundstücksfaktor im Sinne des § 22.</p>	<p>§ 52 wird neu strukturiert. Absatz 2 entfällt..</p>
<p><u>Dr. Koch GmbH: E-Mail vom 05.08.20</u> Absatz 3: Missverständliche Formulierung, die dazu führt, dass der Eindruck entsteht, der Erbbaurechtsfaktor / Erbbaugrundstücksfaktor sei eine Marktanpassung</p>	<p>§ 52 wird neu strukturiert. Absatz 3 entfällt.</p>
<p><u>BDB-BV. E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW. E-Mail vom 20.08.2020</u> Absatz 6: Sehr gut ist, dass nicht pauschal die Liegenschaftszinssätze für die Kapitalisierung genannt werden, sondern explizit geeignete Zinssätze!</p>	<p>Welche Zinssätze anzusetzen sind, ist im einzelnen Wertermittlungsfall unter Beachtung der Modellkonformität zu entscheiden.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
Die generelle Öffnungsklausel "geeignete Zinssätze" ist insbesondere im Hinblick auf ggf. Rechtsstreitigkeiten nicht zielführend. Es wäre klarzustellen, welcher Zinssatz im Einzelnen verwendet werden soll. 50. 8 der Hinweise gehört in den Verordnungstext.	

§ 53

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Zusatz: Diese Verordnung ist nach dem Inkrafttreten für alle Wertermittlungsfälle und Wertermittlungsstichtage anzuwenden Begründung: Es fehlt ein Hinweis auf die Anwendung der ImmoWertV 2021 auch für davor liegende Wertermittlungsstichtage. Das ist bis heute ein regelmäßiger Diskussionspunkt mit Auftraggebern, Rechtsanwälten oder mit Gerichten und hat zu diversen Rechtsentscheidungen geführt, die so geklärt werden könnten.</p>	Liegen für den maßgeblichen Stichtag noch keine nach dieser Verordnung ermittelten Bodenrichtwerte oder sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, kann die Wertermittlung soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität nach § 10 erforderlich ist, nach den zu den maßgeblichen Stichtagen geltenden Rechtsvorschriften erfolgen. Hierzu wird dem § 53 eine Überleitungsvorschrift angefügt.

Anlage 1

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Hemker. E-Mail vom 12.08.2020</u> Der Verzicht einer standardstufenabhängigen Gesamtnutzungsdauer kann mancherorts eine Modelländerung bedeuten. Wenn, wie bei uns, bisher im Dreijahreszyklus MAF's und LZ's mit einer ausstattungsabhängigen GesamtND ermittelt wurden, wie und mit welchem Verfahren wird dann einem Modellbruch begegnet?</p>	Der Ermittlungszyklus kann beibehalten werden. Auf die neu aufgenommene Überleitungsvorschrift in § 53 Absatz 2 wird hingewiesen.

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>LVS Bayern. E-Mail vom 15.08.2020</u> Die prinzipielle Anwendung der geplanten Tabelle sollte nicht zwingend vorgeschrieben, sondern als generelle Leitlinie mit der Möglichkeit sachverständig zu begründenden Abweichungen empfohlen werden.</p> <p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Die Notwendigkeit eine solche Regelung bei der Immobilienbewertung einzuführen ist nicht gegeben. Nur weil im Steuerrecht eine solche Regelung besteht, um das steuerrechtlich erforderliche gleiche Anwenden der Bestimmungen in Deutschland sicherzustellen, ist es bei individuellen Bewertungen nicht richtig. Da die Gesamtnutzungsdauer wirtschaftlich und nicht technisch zu berücksichtigen ist, sind weitere Kriterien für deren Einschätzung erforderlich. Eine Regelung in einer Rechtsverordnung ist dabei nicht erforderlich. Die angegebenen Werte differieren überraschend zu den aktuellen steuerlichen Werten, was wohl auch ein Aktualisierungsproblem ist. Der Verzicht auf Spannen ist kein Fortschritt. Hier sollten die unterschiedlichen Modelle der Gutachterausschüsse mit ihren regionalen Komponenten und Marktkenntnissen eine größere Bedeutung haben. Da die Aufzählung in der Anlage 4 auf relevante Gebäudearten verzichtet, ist diese Anlage nur in einer Richtlinie als Empfehlung vertretbar.</p>	<p>In § 4 Absatz 2 und korrespondierend in Anlage 1 wird soll nunmehr ausdrücklich geregelt werden, dass die Ansätze für die Gesamtnutzungsdauer in Anlage 1 bei Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zwingend anzuwenden sind und dass bei der Wertermittlung die Ansätze zugrunde zu legen sind, die auch der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lagen; im Übrigen sind vorrangig die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Für nicht aufgeführte Gebäudearten gilt die Auffangklausel.</p>
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Die Kategorien der Objekttypen z. B. in den Anlagen zur GND etc. sollten im Bereich „Gewerbeimmobilien“ überdacht bzw. modernisiert werden. Sie entsprechen weder der Sprache des Marktes noch den publizierten Kategorien für Wirtschaftsimmobilien des AKA OGA/ZIA. Es handelt sich hierbei durchaus nicht nur um semantische Unschärfen, sondern um ggfs. erforderliche Anpassungen und Abgrenzungen von segment-/typenspezifischen GND.</p> <p>Ansätze für Gesamtnutzungsdauern von Arten von baulichen Anlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Den im Bereich der Gewerbeimmobilien genannten Arten (z. B. Banken, Kaufhäuser, Warenhäuser etc.) kommt im Markt zu einem Teil nur noch geringe Bedeutung zu • Neue Arten von baulichen Anlagen in den Bereichen Logistik, Serviced Apartments, Shopping Center etc. werden nicht aufgeführt • Die Arten der baulichen Anlagen der Anlage 1 sollten „modellkonform“ mit Blick auf die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und den entsprechenden Grundstücksmarktberichten der GA und OGA mit Renditeausweisen getrennt nach Immobiliensegmenten den vom AK OGA vorgeschlagenen Kategorien und Objekttypen entsprechen sie 	<p>Für nicht aufgeführte Gebäudearten gilt die Auffangklausel. Eine Überarbeitung der Anlage 1 soll im Zusammenhang mit der Aktualisierung der NHK geprüft werden.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<ul style="list-style-type: none"> • Es sollte an den Beginn der Anlage eine Öffnungsklausel wie in Anlage 2 vorgesehen werden. 	
<p><u>Sprengnetter GmbH, E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <p>Die Gesamtnutzungsdauern von Wohnimmobilien sollen standardunabhängig auf 80 Jahre festgelegt werden, während sie aktuell in der Sachwertrichtlinie standardabhängig zwischen 60 bis 80 Jahren empfohlen werden. Dies ist sicherlich sinnvoll, da sich somit niedrigere Sachwertfaktoren und höhere Liegenschaftszinssätze ermitteln lassen – zumindest für Wohngebäude. Bei den sonstigen Gebäudearten soll nicht der bisherige Maximalwert für die Gesamtnutzungsdauer festgesetzt werden, sondern der Mittelwert – warum bei gewerblichen Objekten anders vorgegangen wurde als bei Wohnobjekten wird nicht erläutert. Durch die Umstellung von standardabhängigen Gesamtnutzungsdauern auf eine fixe Gesamtnutzungsdauer pro Gebäudeart, muss bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren beachtet werden, dass diese fortan auch in Abhängigkeit vom Gebäudestandard zu differenzieren sind. Ansonsten würden Immobilien mit geringerem Gebäudestandard zu hohe Verfahrenswerte liefern.</p> <p>Zusammenfassung: Es sollte nicht nur für Wohnobjekte die bislang maximal empfohlene Gesamtnutzungsdauer festgesetzt werden, sondern auch für die übrigen Objektarten. Zudem sollte ein Hinweis in die ImmoWertA aufgenommen werden, dass bei der Ableitung der Sachwertfaktoren der Umstand berücksichtigt wird, dass für unterschiedliche Gebäudestandards auch unterschiedliche Sachwertfaktoren veröffentlicht werden müssen.</p>	<p>In den vorbereitenden Beratungen sprach sich der Arbeitskreis bei den sonstigen Gebäudearten mehrheitlich für die Zugrundelegung des Mittelwerts aus, zumal für die Anwendung der vorgesehenen Spannen – anders als bei der standardabhängigen Gesamtnutzungsdauer bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern - keine Vorgaben gemacht worden sind.</p>

Anlage 2

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Prof. Dr.-Ing. Lützkendorf: E-Mail vom 06.08.20</u></p> <p>I.1. Absatz 1: Es wird vorgeschlagen, in Tabelle 1 Maßnahmen zur Verbesserung des thermischen Komforts im Sommer (Verschattung, Klimaanlage usw.) sowie zur Verbesserung der Barrierefreiheit/Eignung für Senioren zu berücksichtigen.</p> <p><u>BAK, E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <p>Man könnte sich vorstellen, dass speziell die energetische Ertüchtigung von Gebäuden spezieller bewertet wird, um eine Modernisierung anzuregen und um auch den Laien deutlich zu machen, dass energetische Sanierungen nicht nur die privaten</p>	<p>Eine Änderung der in der Tabelle 1 genannten Modernisierungselemente erfordert eine komplexere Überarbeitung der Tabelle. Dies kann im Zusammenhang mit der Aktualisierung der NHK geprüft werden</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Einsparungen am Energiehaushalt bringen werden, sondern auch gesamtwirtschaftlich, insbesondere bei der CO2-Einsparung wichtig sind.</p>	
<p><u>LVS Bayern, E-Mail vom 15.08.2020</u> Die Anwendung der vorgeschriebenen Ermittlung zur Restnutzungsdauer mutet ebenso theoretisch und marktfrem an, wie sie sich in Aufwand und Komplexität anwenderunfreundlich darstellt. Auch hier sollte die generelle Anwendung des Verfahrens und der geplanten Tabellen nicht zwingend vorgeschrieben, sondern als Leitlinie mit sachverständig zu begründenden Abweichungen empfohlen werden.</p> <p><u>BVS, E-Mail vom 20.08.2020</u> Dieses Modell täuscht mit seiner Genauigkeit eine exakte Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer vor und verwendet dabei ausschließlich technische Merkmale. In der Praxis ist es nur anwendbar, wenn die Modernisierungspunkte genau ermittelt werden und dabei ein einheitlicher Maßstab angesetzt wird. Da selten Personenidentität bei der Auswertung von Kaufverträgen in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse besteht, gibt es erfahrungsgemäß bei gleichen Situationen unterschiedliche Ansätze für die zu vergebenden Modernisierungspunkte. Erschwert wird diese Tatsache durch die modellbedingte Notwendigkeit, die Gebäude von Innen vollständig zu besichtigen. Das kann kein Gutachterausschuss leisten. Bei einer zwingend erforderlichen Nutzung des Modells im Rahmen einer Rechtsverordnung würde das erheblichen Personalbedarf in den Geschäftsstellen bedeuten, der mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit flächendeckend, wie die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, nicht sichergestellt werden kann. Zahlreiche Gutachterausschüsse geben in ihren Marktberichten an, dass zur Ermittlung von Sachwertfaktoren dieses Modell genutzt wird. Die Erfahrungen der qualifizierten Sachverständigen machen deutlich, dass alle Modelle ohne Innenbesichtigung genutzt werden und so systematische Fehler in Kauf nehmen. Daran wird sich in Zukunft nichts ändern. Die Anwendung dieses Modells und die erforderliche Genauigkeit wird vorgetäuscht, wenn die Modernisierungspunkte nach Außenbesichtigung von der Straße aus geschätzt werden. Einige Gutachterausschüsse führen Befragungen bei den Partnern der Kaufverträge durch und lassen die Modernisierungspunkte von den Eigentümern vergeben. So kann mit Sicherheit kein objektiver Maßstab erreicht werden und die Daten sind für die Modellkonformität und die Ableitung der Sachwertfaktoren nicht brauchbar. Das in der Anlage 2 vorgesehene Modell ist weder wissenschaftlich bewiesen noch aus dem Geschehen des Immobilienmarktes abgeleitet worden. Regionale Einflüsse, die faktisch bestehen werden nicht beachtet. In einer komplizierten Berechnung, deren Algorithmus in der Realität des Grundstücksverkehrs nicht bewiesen ist, werden Angaben errechnet, die eine Restnutzungsdauer auf Jahresgenauigkeit für scheinbar nachgewiesen halten. Da weder den Autoren des Referentenentwurfs noch den Sachverständigen die Fähigkeit der Vorhersage der Zukunft gegeben ist, sollte auch ehrlich mitgeteilt werden, dass diese Genauigkeit nicht gegeben ist. (...)</p>	<p>Im Einleitungssatz wird darauf hingewiesen, dass das Model der Anlage 2 nicht die sachverständige Würdigung des Einzelfalls ersetzt. Das Modell der Anlage 2 ermöglicht eine einheitliche Vorgehensweise im Fall von Modernisierungen und ermöglicht gleichzeitig eine sachverständige Einschätzung der vorgefundenen Modernisierungsmaßnahmen, deren Berücksichtigung ansonsten einer freien und damit nur bedingt nachvollziehbaren Schätzung unterliegen würden. Des Weiteren soll die Möglichkeit, die Modernisierungspunktzahl aufgrund einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades zu ermitteln, als gleichberechtigte Alternative neben der Ermittlung der Modernisierungspunktzahl für einzelne Modernisierungselemente genannt werden.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Das Modell wird nicht aus Überzeugung oder zur Verbesserung der Wertermittlung genutzt, sondern mit großer Mehrheit aus Gründen der Modellkonformität. Wenn berücksichtigt wird, dass die Gutachterausschüsse das Modell selten in der erforderlichen Genauigkeit anwenden (können), ist eine Verbesserung der Wertermittlung nicht zu erkennen. Die Abschaffung des Modells würde auf keine Schwierigkeiten stoßen.</p> <p>Zahlreiche Gutachterausschüsse missachten dieses Modell bei ihrer Arbeit und das wird sich auch durch eine Rechtsverordnung nicht ändern, da dieses Modell mit der Praxis nichts zu tun hat und nur Genauigkeit vorgaukelt. Die Anlage 2 ist vollständig zu streichen.</p> <p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das schematische Punktemodell birgt die Gefahr einer Scheingenauigkeit beim Ansatz der „modellhaften“ RND. • Viele Sachverständige werden bereits aus Haftungsgründen auch dann nicht vom Schema abweichen werden, wenn dies objektspezifisch angezeigt wäre. • <p><u>BAK. E-Mail vom 21.08.2020</u> Beim Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen ist anzumerken, dass selten Personenidentität bei der Auswertung von Kaufverträgen in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse besteht. Somit kann es zu unterschiedlichen Ansätzen für die Modernisierungspunkte kommen. Erschwert wird diese Tatsache durch die modellbedingte Notwendigkeit, die Gebäude von Innen vollständig zu besichtigen, was kein Gutachterausschuss leisten kann. Zahlreiche Gutachterausschüsse geben in ihren Marktberichten an, dass zur Ermittlung von Sachwertfaktoren das Modell der Anlage 2 genutzt werde. Die Erfahrungen der qualifizierten Sachverständigen machen deutlich, dass alle Modelle ohne Innenbesichtigung genutzt werden und so systematische Fehler in Kauf genommen werden. Das Modell der Anlage 2 ist weder wissenschaftlich bewiesen noch aus dem Geschehen des Immobilienmarktes abgeleitet worden.</p> <p>Bei dem Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen, sind die Punktezahlen, wie sie sich aus den bisherigen Modernisierungsansätzen ergeben, übernommen worden.</p>	
<p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen</p>	<p>Insbesondere bei Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten erscheint eine pauschalisierte Betrachtung erforderlich.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<ul style="list-style-type: none"> Die Abstufungen beim Modernisierungsgrad und deren Einordnung in der Praxis dürften bei objektiv gleichen oder ähnlichen Sachverhalten zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Vielfach ist die Abgrenzung zur bloßen Instandhaltung (BWK) nicht klar, so dass die Gefahr einer Doppelberücksichtigung besteht. Das Schema eignet sich entgegen §4 Abs.3 Satz 4 in keiner Weise für Gewerbeobjekte. Weder bezüglich der aufgezählten Modernisierungselemente noch von der Gewichtung der zu vergebenden Punkte 	<p>Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen Instandsetzung und Modernisierung liegen in der Natur der Sache begründet. Die Abgrenzung hat sachverständig zu erfolgen.</p> <p>Der Hinweis auf die entsprechende Anwendung bei Gewerbeobjekten wird gestrichen. Ob eine entsprechende Anwendung des Modells andere Gebäudearten sachgerecht ist, obliegt sachverständiger Einschätzung.</p>
<p><u>HLBS. E-Mail vom 18.08.2020</u> Auf die unter 2. angeführten Tabellen zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer bei unterschiedlicher Gesamtnutzungsdauer kann verzichtet werden. Hier gelten die gleichen Argumente wie beim Barwertfaktor (... angesichts der heute üblichen computergestützten Berechnung bedarf es neben den Formeln in Absatz 2 und 3 keiner Auflistung der Barwertfaktoren mehr.).</p> <p><u>Sprengnetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020</u> Zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer kann entweder die Formel mit entsprechenden Werten für die Variablen a, b und c oder die Tabellen für die unterschiedlichen Gesamtnutzungsdauern verwendet werden. Es sollte statt der vielen (fünf Stück) umfangreichen Tabellen nur eine abgedruckt werden, die sich auf die relative Restnutzungsdauer bezieht und somit für alle Gesamtnutzungsdauern gilt. Ansonsten gilt auch hier das in der amtlichen Begründung bzgl. der Kapitalisierungs- und Abzinsungsfaktoren beschriebene, dass die Immobilienbewertung überwiegend softwaretechnisch unterstützt wird und deswegen auf den Abdruck von solchen Tabellen verzichtet werden kann.</p> <p>Zusammenfassung: Statt der vielen (fünf Stück) umfangreichen Tabellen sollte nur eine abgedruckt werden, die sich auf das relative Gebäudealter bezieht und für alle Konstellationen einfach und schnell umgerechnet werden kann.</p> <p>Vorschlag: Die entsprechende Tabelle ist bereits in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; S. 3.02.4/2/6 ff.</p>	<p>Die Tabellen werden in die ImmoWertA integriert.</p>
<p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u> Ersetze in der Überschrift zu I. die Worte „von Modernisierungspunkten“ durch „der Modernisierungspunktzahl“. Ersetze den Klammerzusatz „Modernisierungspunkte“ durch „Modernisierungspunktzahl“.</p>	<p>Wird übernommen.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Ersetze in der Überschrift zu 2. die Worte „des Modernisierungsgrades“ durch „der Modernisierungspunktzahl“.</p> <p>Ersetze unter 2. den Satz durch „Hilfsweise kann die Modernisierungspunktzahl auf der Grundlage der sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades an Hand der Tabelle 2 ermittelt werden.“</p> <p>Ersetze die Unterschrift der Tabelle 2 durch „Ermittlung der Modernisierungspunktzahl aufgrund des Modernisierungsgrades“.</p> <p>Ersetze unter II. die Worte „Aus den nach I. ermittelten Modernisierungspunkten“ durch „Aus der nach I. ermittelten Modernisierungspunktzahl“</p> <p>Begründung: sprachliche Vereinheitlichung</p>	

Anlage 3

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>Herr Schaar. E-Mail vom 16.08.2020</u></p> <p>2. Liegenschaftszinssätze</p> <p><u>Rohertrag</u></p> <p>Ergänzen um <u>oder auf Marktüblichkeit geprüfter einkommender Ertrag Begründung</u></p> <p>Siehe ausführliche Anmerkung zu 31.2. a)</p> <p><u>Wertansatz für bauliche und sonstige Außenanlagen</u></p> <p>Der Wertanteil dieser Anlagen ist in aller Regel im Ertragswert enthalten. Daher sollte die zweite Alternative „oder Vorgabe pauschaler Werte“ ersatzlos gestrichen werden</p> <p>3. Sachwertfaktoren</p> <p>1. Wertansatz für besondere Bauteile bei der Ermittlung der BGF nicht erfasste Bauteile</p> <p>Begründung</p> <p>Der Begriff „besondere Bauteile“ wird zwar häufig verwendet, er ist indes sinnfrei und war zu keinem Zeitpunkt in einer Vorschrift verankert. Gemeint sind/waren</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei der Ermittlung der BGF nicht erfasste Bauteile nach NHK 2010 (streng genommen müsste hier auch noch der Hinweis erfolgen, dass diese Bauteile bei der NHK-spezifischen Ermittlung nicht erfasst werden) • besonders zu berücksichtigende Bauteile (NHK 1995 und 2000) oder • besonders zu veranschlagende Bauteile (DIN 277 aus 1950) <p>Da die aktuelle Datenbasis die NHK 2010 ist, sollte die zugehörige Definition in der VO verwendet werden. Nebenbei bemerkt: Was soll den in der BGF-Ermittlung nicht berücksichtigten Bauteilen Besonderes anhaften, dass sie als „besondere“ Bauteile hervorgehoben werden? Der unpräzisen Formulierung mancher Sachverständiger sollte</p>	<p>Anmerkungen werden im Wesentlichen übernommen.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>nicht Vorschub geleistet werden, indem unzulässig verkürzte und sinnentstellte Begriffe die „Weihen“ einer amtlichen Verordnung erhalten.</p> <p>2. Wertansatz für bauliche und sonstige Außenanlagen Die erste Alternative „im Wert erhalten“ ist m.E. fehlerhaft. Außenanlagen sind in der Regel im Ertragswert erhalten, doch hier geht es um Sachwertfaktoren, die mit dem Ertragswert nichts zu tun haben. Dieser Begriff muss jedenfalls gestrichen / ersetzt werden. Wird der Begriff „Ertragswert“ durch den Begriff „Sachwert“ ersetzt, stellt sich unmittelbar die Frage, wie etwas, das in den Wertansätzen des Sachwertverfahrens nicht zum Ansatz kam, im Sachwert enthalten sein kann. Nach dem Abschlussbericht „Aktuelle Gebäudesachwerte in der Verkehrswertermittlung“ (BKI, Februar 2008) sind in den Normalherstellungskosten 2010 lediglich die Kostengruppen 300 und 400 enthalten, nicht jedoch die Kostengruppe 500 (Außenanlagen). In § 35 Abs. 4 werden die baulichen und sonstigen (= nicht baulichen) Außenanlagen ausdrücklich als Bestandteile des Sachwerts definiert. Daraus ergeben sich folgende Konsequenzen:</p> <p>a. Bauliche Außenanlagen können nicht bereits im Sachwert berücksichtigt sein. Sie erfordern einen gesonderten Wertansatz.</p> <p>b. Sonstige, nicht bauliche Außenanlagen sind differenziert zu betrachten. Typischer Auswuchs z.B. auf einem Einfamilienhausgrundstück ist nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2010 und der entsprechenden Begründung sowie nach gängiger Literaturmeinung bereits im Bodenwert enthalten. Somit können lediglich für außergewöhnliche nicht bauliche Außenanlagen Wertansätze gebildet werden. Daher sollte der erste Absatz in dieser Anlage ersatzlos gestrichen werden. Die heute übliche Praxis der pauschalen Wertansätze sollte gestärkt werden, wobei dem prozentualen Wertansatz der Vorzug gegeben werden sollte.</p> <p>Textvorschlag: <u>Vorgabe pauschaler Wertansätze als Prozentsatz vom Herstellungswert der baulichen Anlagen oder als Fixbetrag</u></p>	
<p><u>BDB-BV, E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW, E-Mail vom 20.08.2020</u> Lediglich in der Anlage 3 zum Referentenentwurf der ImmoWertV 2021 wird im Rahmen der allgemeinen Vorgaben zur Modellbeschreibung der zeitliche Bezug (der Stichtag auf den das zur Wertermittlung erforderliche Datum bezogen ist) hergestellt. Für die einheitliche Anwendung dieser Daten wäre es sehr sinnvoll, wenn das Bezugsdatum auch für die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten einheitlich definiert wäre – so wie es bereits beim Bodenrichtwert praktiziert wird. Nicht einheitliche Zeitbezüge erschweren die Vergleichbarkeit der Daten untereinander und reduzieren somit die Markttransparenz.</p>	<p>Die Verordnungsermächtigung in § 199 Absatz 1 ermächtigt nicht zur Vorgabe von Stichtagen,</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Die Anlage 3 ist für viele Gutachterausschüsse eine Hilfe, die erforderlichen Daten darzustellen, so dass Anwender mit den Daten angemessen umgehen können. Einige Anmerkungen sind erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei den Vergleichsfaktoren fehlen Angaben wie das Baujahr, den Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen oder weitere objektbezogene Angaben. Sollte diese Anlage so zu verstehen sei, dass diese Darstellungen unter „Stichprobe“ zu finden sein müssten, sollten sie dort ergänzt werden. • Bei den Vergleichsfaktoren fehlen Lageangaben, um die Vergleichsfaktoren räumlich einordnen zu können. • Bei den Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren sollte der „Bodenwert“ zusätzlich angeben, welche Anpassungen auf der Grundlage welcher Ableitungen genutzt werden. Dazu ist auch die jeweilige Fundstelle anzugeben, damit wegen der Modellkonformität Anwender systemgerecht bewerten können. 	<p>Die Vorgaben unter Nummer II werden ausdrücklich als nicht abschließend gekennzeichnet.</p>
<p><u>BVS-LV Niedersachsen-Bremen. E-Mail vom 20.08.2020</u> An dieser Stelle ist noch hinzuzufügen, dass die Modellbeschreibungen und Ableitung von Indexreihen, Liegenschaftszinsen, Sach- und Vergleichsfaktoren usw. in den Grundstücksmarktberichten nach wie vor dürftig sind und häufig eine Nachvollziehbarkeit nicht möglich ist.</p> <p>Die neue Verordnung sollte eine ausführliche und umfassende Modell-Darstellung deutlich als Pflichtaufgabe festlegen. So sind bei Vergleichsfaktoren Angaben zu Grundstücksgröße und –zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Art und Zustand der baulichen Anlagen, Baujahr, Wohn-/Nutzfläche, Mietniveau usw. erforderlich, um die Faktoren sinnvoll verwenden zu können. Außerdem sind Lagefaktoren für das Bodenrichtwertniveau und dessen Festsetzungen nötig.</p>	<p>Die Modellbeschreibung ist nach § 12 Absatz 5 Satz 3 verpflichtend.</p>
<p><u>TU Dresden. E-Mail vom 20.08.2020</u> Positiv: Die Einführung einer Vorgabe zur Beschreibung der Modellgüte wird begrüßt.</p> <p>Vorschlag: Beschreibung der Stichprobe: müsste erweitert werden um die ‚klassische‘ deskriptive Statistik der Ziel- und Einflussgrößen Lage der Daten (wie Min/Max, Median/Mittelwert), deren Verteilungsbreite (z.B. Standardabweichung) und Symmetrie dieser Verteilung (z. B. Schiefe).</p> <p>Vorschlag: Aussagen zur Qualität: hier sollte für Regressionsanalysen nicht auf das Bestimmtheitsmaß abgestellt werden, dass sich in vielen Fällen als wenig aussagekräftig erweist (Vergrößerung durch Hinzunahme von Parametern, kein Modellvergleich möglich): zu empfehlen wären geeignetere (in der Statistik etablierte)</p>	<p>Die Beschreibung der Stichprobe ist beispielhaft und damit nicht abschließend.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Gütemaße wie das BIC oder AIC (Ersatzweise sollte zumindest das angepasste Bestimmtheitsmaß verwendet werden); Kreuzvalidierung sollte erwähnt werden: die Methodik sollte dann offengelegt werden.</p>	
<p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u></p> <p>Zu Anlage 3 Nummer I.3: Die statistischen Kenngrößen gehören zur Stichprobenbeschreibung (I.2).</p> <p>Zu Anlage 3 Nummer II.3: In der letzten Zeile ersetze das Wort „Ertragswert“ durch „vorläufigen Sachwert“.</p> <p>Begründung: Die Tabelle bezieht sich auf das Sachwertverfahren und nicht auf das Ertragswertverfahren.</p>	<p>Die Anmerkung zu Nummer I.3 wird übernommen. Der entsprechende Satzteil Nummer II.3 wird gestrichen.</p>

Anlage 4

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI								
<p><u>HLBS. E-Mail vom 18.08.2020</u></p> <p>Die bekannte Abkürzung für Ackerzahl ist AZ. Die bekannte Abkürzung für Grünlandzahl ist GZ oder GrZ. Zudem veröffentlichen einigen Gutachterausschüssen nach Bodenarten differenzierte Bodenrichtwerte. Daher ist der Punkt 6. noch um folgende Bodenarten zu ergänzen:</p> <table data-bbox="128 1013 409 1122"> <tr> <td>S</td> <td>Bodenart Sand</td> </tr> <tr> <td>Mo</td> <td>Bodenart Moor</td> </tr> <tr> <td>L</td> <td>Bodenart Lehm</td> </tr> <tr> <td>T</td> <td>Bodenart Ton</td> </tr> </table> <p>Die Überschrift müsste noch angepasst werden und könnte wie folgt lauten: „6. Bodenarten und Bodenschätzungsergebnisse“</p>	S	Bodenart Sand	Mo	Bodenart Moor	L	Bodenart Lehm	T	Bodenart Ton	<p>Die Änderungen der Abkürzungen werden übernommen. Darüber ist Anlage 4 nicht abschließend, siehe Einleitungssatz.</p>
S	Bodenart Sand								
Mo	Bodenart Moor								
L	Bodenart Lehm								
T	Bodenart Ton								
<p><u>Frau Viebrok-Hörmann. E-Mail vom 19.08.2020</u></p> <p>Dabei sollten weitere Unterscheidungen nutzbarer Wasserflächen (z. B. Fischteiche), aber auch Erholungs- oder Gemeinbedarfsflächen vorgenommen werden (Anlage 4, Abschnitt 8). Wie Verlandungsflächen behandelt werden, ist in der Verordnung nicht aufgeführt. Für Gemeinbedarfsflächen fehlt eine Auflistung der unterschiedlichen Arten, die sich auf die Bodenwerte auswirken.</p>	<p>Die Angaben in Anlage 4 sind nicht abschließend.</p>								

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BVS-LV Niedersachsen-Bremen. E-Mail vom 20.08.2020</u> Dabei sollten weitere Unterscheidungen nutzbarer Wasserflächen (z. B. Fischteiche), aber auch Erholungs- oder Gemeinbedarfsflächen vorgenommen werden (Anlage 4, Abschnitt 8). Wie Verlandungsflächen behandelt werden, ist in der Verordnung nicht aufgeführt. Für Gemeinbedarfsflächen fehlt eine Auflistung der unterschiedlichen Arten, die sich auf die Bodenwerte auswirken.</p>	
<p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Nicht erkennbar ist, warum diese Bezeichnungen in einer Rechtsverordnung darzustellen sind, wenn zahlreiche Gutachterausschüsse nicht einmal digitale Bodenrichtwerte publizieren.</p>	<p>Ziel sind einheitliche Angaben der Merkmale zur Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstück.</p>
<p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u></p> <p>Zu Anlage 4 Nummer I: Ergänze zu Nr. 1 „(auch Wohnnutzung ohne Ausweisung als Wohnbaufläche)“. Ergänze zu Nr. 3 „(auch Nichtwohnnutzung ohne Ausweisung als gewerbliche Baufläche)“. Begründung: In BORIS-D sollen Bodenrichtwerte für Wohnimmobilien, Wirtschaftsimmobilien und gemischte Nutzungen farblich differenziert dargestellt werden. Bisher ist jedoch die einzige Klassifizierung, die sich nicht auf die bauplanungsrechtliche Ausweisung bezieht, die Nr. 2.</p> <p>Füge hinter „Mehrfamilienhäuser MFH“ ein: „Sozialer Mietwohnungsbau SOW“ Begründung: Es soll auch möglich sein, Bodenrichtwerte für Grundstücke zu ermitteln, die dem öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorbehalten sind. Vgl. § 9 Absatz 2d Nr. 3 BauGB in der Fassung des Baulandmodernisierungsgesetz-Entwurfes.</p> <p>Zu Anlage 4 Nummer II.2: Ersetze die Überschrift durch „Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung“. Ergänze „Einzelhäuser“ durch „(freistehend)“. Begründung: Bodenrichtwerte können sich auf die planungsrechtlich festgelegte Bauweise im Sinne der BauNVO beziehen oder auf die in der Bodenrichtwertzone übliche Stellung der Gebäude zueinander. Reihenhauszellen bis zu 50 m Länge gelten zwar baurechtlich als Einzelhaus, auf dem Immobilienmarkt wird aber das Einzelhaus eher als freistehendes Haus mit Abstand zur Nachbarbebauung verstanden. Dies soll hier verdeutlicht werden. Der bisher verwendete Begriff „Anbauart“ wird durch die aussagekräftigere „Gebäudestellung“, die z.B. auch in der Elementbeschreibung von Kaufpreissammlungen verwendet wird, ersetzt.</p>	<p>Für die Ergänzung wird kein Bedarf gesehen. Die Darstellung unter Nummer 1 orientiert sich an der BauNVO.</p> <p>Eine Abweichung von der städtebaurechtlichen Begriffsgebung wird nicht für sachgerecht gehalten. Die Bauweise ist in § 22 BauNVO näher umrissen und bezieht sich auf die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück angeordnet werden. § 22 Absatz 2 Satz 1 BauNVO differenziert zwischen Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen (= Reihenhäusern), wobei Einzelhäuser üblicherweise als allseitig freistehende Gebäude angesehen werden (vgl. BVerwG Beschluss vom 31.01.1995 - 4 NB 48/ 93). Der Begriff „Anbauart“ wurde bereits in der BRW-RL verwendet und sollte nicht geändert werden.</p>

Anlage 5

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>LVS Bayern. E-Mail vom 15.08.2020</u> Die Einzelvorgaben in dieser Anlage sind teilweise nicht nachvollziehbar. Sofern es sich um Modellpauschalen handeln soll, vermitteln Kostenpauschalen für den Verwaltungsaufwand von 299 oder 39 Euro usw. nur sehr bedingt seriöse Glaubwürdigkeit. Eine generelle Kostenpauschale für Instandhaltungskosten bei Wohnimmobilien ohne Differenzierung nach Alter, technischer Ausstattung (z. B. Aufzüge) usw. ist nicht sachgerecht und deshalb nachzubessern. Zudem ist die hier festgesetzte Pauschale zu 11,70 €/m² und Jahr gegenüber früheren Ansätzen der II. BV für oftmals zu bewertende Altbauobjekte erheblich abgesenkt und entspricht schon deshalb nicht der Realität. Analog gilt dies für den gewerblichen Bereich. Aus Sicht des LVS Bayern e.V. ist auch hier eine Öffnungsklausel für eine individuelle Einschätzung durch die örtlichen Gutachterausschüsse und eine systemkonforme Bearbeitung bei der Bewertung unumgänglich.</p> <p><u>Frau Viebrok-Hörmann. E-Mail vom 19.08.2020</u> Die Modellgrößen für die Bewirtschaftungskosten sind zu pauschal und lassen regionale Unterschiede nicht zu, was nicht marktgerecht ist.</p> <p><u>BVS-LV Niedersachsen-Bremen. E-Mail vom 20.08.2020</u> Die Modellgrößen für die Bewirtschaftungskosten sind zu pauschal und lassen regionale Unterschiede nicht zu, was nicht marktgerecht ist.</p> <p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u> Die Daten sind regional sehr unterschiedlich. Es muss für Gutachterausschüsse weiter möglich sein, eigenständig abgeleitete Werte zu nutzen. In der Rechtsverordnung ist diese Angabe der Modellwerte nicht erforderlich.</p> <p><u>BIIS. E-Mail vom 21.08.2020</u> Modellwerte für Bewirtschaftungskosten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Ansatz fester Pauschalbeträge für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten unabhängig von individuellem Objekttyp, Alter und Objektzustand, Lage/Region und Eigentümer-/Managementstruktur sind nicht marktkonform. • Die genannten festen prozentualen Sätze für die Verwaltungs- und Instandhaltungskostenansätze für Gewerbeobjekte differenzieren ebenfalls nicht ausreichend und sind deshalb vielfach nicht marktkonform. • Ein pauschaler Prozentsatz von 4% für das kalkulatorische Mietausfallwagnis von Gewerbeobjekten unabhängig von der konkreten Nutzungsart, Marktsituation im Flächenmarkt und der Mieterstruktur ist nicht marktkonform. 	<p>Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten werden für die einheitliche Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen benötigt. Deshalb gelten die Modellansätze zwingend bei der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen; bei der Wertermittlung sind die Bewirtschaftungskosten zu verwenden die auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Der undifferenzierte Ansatz dieser pauschalen Sätze führt im Ergebnis zu kumuliert fehlerhaften Verkehrswerten, da lokale GA vielfach „modellkonform“ fehlerhafte Liegenschaftszinssätze ableiten werden und der Sachverständige zugleich ggf., einen nicht marktkonformen BWK-Ansatz für sein Bewertungsobjekt vorsehen muss.</p>	
<p><u>Herr Schaar. E-Mail vom 16.08.2020</u> Jährliche Anpassung Die Jahreszahl 2001 <u>muss</u> durch die Zahl 2019 ersetzt werden. Begründung: Die Formulierung wurde unverändert aus der Ertragswertrichtlinie übernommen. Dort traf sie zu, da diese Regelung auf die Kostenansätze der II. BV aus dem Jahr 2002 bezogen war. Anlage 5 setzt indes die Modellansätze der Bewirtschaftungskosten definitiv als neue Werte auf den 01.01.2020 fest. Daher muss sich eine Wertfortschreibung ebenfalls auf diesen Zeitpunkt bzw. auf den Oktober 2019 beziehen.</p>	<p>Wird korrigiert.</p>
<p><u>Herr Schaar. E-Mail vom 16.08.2020</u> Instandhaltungskosten Entsprechend Vorschlag zu § 32 Abs. 1 werden alle Zahlen kaufmännisch auf einen Euro gerundet und ohne Nachkommastelle angegeben.</p> <p><u>Frau Viebrok-Hörmann. E-Mail vom 19.08.2020</u> Außerdem sind sie mit der Angabe auf 1 Nachkommastelle pseudogenau. Hier wäre eine Rundung auf 50 ct oder besser 1 €-Schritte sinnvoller.</p> <p><u>BVS-LV Niedersachsen-Bremen. E-Mail vom 20.08.2020</u> Außerdem sind sie mit der Angabe auf 1 Nachkommastelle pseudogenau. Hier wäre eine Rundung auf 50 ct oder 1 €-Schritte sinnvoller.</p> <p><u>Sprengnetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020</u> Für die jährliche Wertfortschreibung gibt es keine Regelung bzgl. einer ggf. vorzunehmenden sachverständigen Rundung. In dem Beispiel der Nr. V.5 ImmoWertA wird deutlich, dass bei den Verwaltungskosten kaufmännisch auf einen Euro gerundet wird bzw. werden soll. Die Instandhaltungskosten für 2020 werden hingegen mit 10,70 €/m² angegeben, woraus geschlossen werden kann, dass hier keine kaufmännische Rundung auf den vollen Euro erfolgen soll. Es wäre sicherlich hilfreich, einen allgemeinen Hinweis zu geben, wann und in welcher Form gerundet werden soll. Zusammenfassung: Bei den Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sollten auch noch jene für sonstige Stellplätze ergänzt werden. Es sollte entweder in Anlage 5 ImmoWertV-E oder in den ImmoWertA eine einheitliche Regelung aufgenommen werden, wie eine ggf. vorzunehmende kaufmännische Rundung zu erfolgen hat oder erfolgen sollte.</p>	<p>In Anlage 5 Nummer III wird eine Rundungsregel aufgenommen.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>Anlage 5 III.: „... verringert hat. Die Werte sind danach sachverständig zu runden, wobei für die Instandhaltungskosten pro m² auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie Verwaltungskosten auf den vollen Euro kaufmännisch zu runden ist.“ Anlage 6 ImmoWertV-E</p>	
<p><u>BDB-BV. E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW. E-Mail vom 20.08.2020</u> Die Basiswerte in der Anlage V und in den Anwendungshinweisen explizit nennen. Dann ist der Verweis auf die II. BV nicht erforderlich und die Ausgangswerte für die Indexierung sind eindeutig. Rundungshinweise ergänzen.</p>	<p>Die Basiswerte der II.BV werden in die ImmoWertV übernommen.</p>
<p><u>BAK. E-Mail vom 21.08.2020</u> Zu Ziffer III: Bei den Modellwerten zu Bewirtschaftungskosten (unter Ziffer III „jährliche Anpassung“) ergibt sich die Fragestellung, ob aus einer Abweichung zwischen dem Qualitätsstichtag und dem Wertermittlungs-Stichtag, ein Verzug von einem Jahr ergibt.</p>	<p>Anliegen ist unklar.</p>
<p><u>Sprenghetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020</u> Bei den Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sollten auch noch jene für sonstige Stellplätze ergänzt werden. Zusammenfassung: Bei den Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sollten auch noch jene für sonstige Stellplätze ergänzt werden.</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass bei sonstigen Stellplätzen keine nennenswerten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten anfallen.</p>

Anlage 6

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>LVS Bayern. E-Mail vom 15.08.2020</u> Die Kostenkennwerte der NHK 2010 gelten bereits seit ihrer Veröffentlichung als deutlich zu gering und deshalb in Fachkreisen als äußerst kritisch und marktfremd. Die nochmalige und unveränderte Übernahme in die novellierte ImmoWertV ist deshalb aus Sicht des LVS Bayern e.V. nicht sinnvoll. Die deutlich zu geringen Ansätze für die Herstellungskosten führten deutschlandweit zu unglaublich hohen Sachwertfaktoren zur Marktanpassung (teilweise > 100%). Da die Finanzbehörden diese Anpassungen nicht vollziehen, kommt es zu deutlichen Steuerungerechtigkeiten. Besonders augenfällig, ist die offensichtlich fehlerhafte Darstellung der Tabellen mit den 1.01bis 3.1 1-Fällen, die in Abweichung von allen anderen Tabellen trotz unterschiedlicher Bauformen identische Kostenansätze aufweisen. Aus fachlicher Sicht ist dies nicht zu begründen, vielmehr liegt der Verdacht eines Kopierfehlers nahe. Insgesamt gilt aus Sicht des LVS Bayern e.V. die NHK 2010 als nicht brauchbar und sollten bei dieser Gelegenheit erneuert werden.</p>	<p>Die NHK 2010 sollen im Rahmen dieses Novellierungsvorhabens unverändert übernommen werden. Eine Aktualisierung der NHK 2010 wird nach Abschluss des Verordnungsgebungsverfahrens vorgenommen.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p><u>BDB-BV. E-Mail vom 21.08.2020 und BDB-NRW. E-Mail vom 20.08.2020</u> In der Praxis finden die NHK 2010 immer weniger Anerkennung, da ihre Datengrundlage als überaltert gilt. Deshalb gehen wir davon aus, dass die Kostenkennwerte ohnehin in bereits naher Zukunft neu abgeleitet werden müssen. Da die NHK verbindlich im Verordnungsteil der ImmoWertV geregelt werden sollen, ist es unseres Erachtens unabdingbar, dass eine Überarbeitung dieser Kostenkennwerte zeitnah, am besten bereits im Zuge der Novellierung des Wertermittlungsrechts, erfolgt und dies bereits in der neuen ImmoWertV/ImmoWertA Berücksichtigung findet. Hierbei sollten auch Regionalfaktoren im Sinne des § 36 Abs. 4 der ImmoWertV 2021 erarbeitet werden.</p> <p>Um eine Vergleichbarkeit der Daten der einzelnen Gutachterausschüsse zu gewährleisten, ist nicht nur die Modellkonformität wesentlich. Vielmehr trägt auch die zeitliche Kontinuität bezüglich der Ableitungsmodelle erheblich zur Markttransparenz bei. Daher ist dringend von schrittweisen Modelländerungen abzusehen, da diese jeweils zu erheblichen Überleitungsschwierigkeiten führen werden.</p> <p><u>Herr Bock. E-Mail vom 21.08.2020</u> Anlage 6 Nr. III: Unterschiedliche Gebäudestandards bedingen unterschiedliche Werte. Es wird begrüßt, dass auch neuere Entwicklungen (Barrierefreiheit und Energieeinsparung) verbindlichen Eingang in Wertermittlungsverfahren finden sollen. Höhere technische Infrastrukturausstattungen können ebenso Werte beeinflussen. Vermisst wird hier nur die Bewertung von hochwertigen schallgeschützten Wohnungen – das Problem des Schallschutzes nimmt aufgrund der knappen Grundstücksflächen immer mehr zu.</p> <p>Auch wenn dieser gezielten, standardabhängigen Vorgehensweise grundsätzlich zugestimmt wird, bleibt der einfache Wert eines soliden Gebäudes, das aufgrund seiner Bausubstanz und seiner herkömmlichen, dampfdiffusionsoffenen Bauart geringe Instandhaltungsaufwändungen erwarten lässt, weder erkannt noch zutreffend eingeschätzt. Da aber gerade die fortdauernde Bewirtschaftung eines Gebäudes einzuschätzen ist, erscheinen die Kategorien der Gebäudestandards noch nicht ausreichend an nachhaltigen Kriterien orientiert zu sein. Ein Gebäude mit solider Konstruktion und mit „alten“ Baumaterialien kann somit unterbewertet werden. Hier würde eine einfache qualitative Erwähnung eines Nachhaltigkeitsstandards ausreichend sein, um das Defizit zu beheben und diese Sachverhalte auch einer Bewertung zugänglich zu machen.</p> <p><u>TU Dresden. E-Mail vom 20.08.2020</u> Vorschlag: Kostenkennwerte für Mehrfamilienhäuser sollten aus den NHK entfernt werden. Als Renditeobjekte ist die Verwendung des Sachwertverfahrens für MFH nicht sachgerecht.</p> <p><u>Sprengnetter GmbH. E-Mail vom 21.08.2020</u> Die bisherigen NHK 2010, die auf Analysen aus 2005 basieren und damit kaum mehr plausibel anwendbar sind, werde zunächst in die ImmoWertV-E übernommen und</p>	

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>sollen erst zu einem späteren Zeitpunkt aktualisiert werden. Hier hat man u.E. die große Chance verpasst, mit neuen NHK wieder an die reale Marktsituation zu gelangen. Ebenso veraltet bleiben daher auch die Beschreibungen der Gebäudestandards. Neuere Gebäudestandards müssen daher weiterhin vom Sachverständigen berücksichtigt werden.</p> <p>Vorschlag: Es sollten alsbald neue NHK mit zugehörigen (aktuellen) Standardbeschreibungen entwickelt und veröffentlicht werden.</p> <p><u>DVW. E-Mail vom 21.08.2020</u></p> <p>Anlage 6 Nr. III: Dazu wird auch angeregt, die Indikatoren zur Ableitung der Standardstufen und Modernisierungsgrade so zu gestalten, dass diese durch die Gutachterausschüsse bereits bei der Erfassung der Kauffälle in die Kaufpreissammlungen eindeutig und überschneidungsfrei ermittelt werden können. Dies würde zu einheitlichen Befragungsstrukturen für die Nacherhebungen durch die Gutachterausschüsse führen und eine einheitliche Automatisierung bis hin zur Berechnung von Sachwertfaktoren insgesamt vereinfachen. Damit wäre eine einheitliche und eindeutige Basis-Informationen zu Gebäudemerkmale gegeben und dies wiederum trüge erheblich zur Vereinheitlichung der Grundstückswertermittlung bei.</p> <p><u>Prof. Dr.-Ing. Lützkendorf: E-Mail vom 06.08.20</u></p> <p>Zur Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser: Die Beschreibung der Standards ist unbefriedigend. Am Beispiel der Außenwände wird klar, dass hier folgende Aspekte in unzulässiger Weise verknüpft werden</p> <ul style="list-style-type: none"> • gestalterische Qualität • Materialauswahl und –wertigkeit • Dämmniveau <p>Es wird dringend empfohlen, die energetische Qualität der Gebäudehülle gesondert zu bewerten, z.B. über den mittleren U-Wert</p> <p><u>Herr Junge. E-Mail vom 04.09.2020</u></p> <p>Zu Anlage 6 Nummer III: Es wird angeregt, Wägungsanteile auch für die Gebäudearten 2.-15. anzugeben.</p> <p><u>BVS. E-Mail vom 20.08.2020</u></p> <p>Eine Regelung innerhalb einer Rechtsverordnung ist nicht hilfreich, da es auch regionale Abweichungen geben kann bzw. Genauigkeiten erfordert werden, die ein Gutachterausschuss bei der Auswertung von Kaufverträgen nicht leisten kann. Es entsteht der Eindruck, dass die Autoren des Referentenentwurfs eine reale Baukostenschätzung (nach DIN 276?) simulieren, um den Eindruck großer Genauigkeit des Sachwertes zu erzeugen.</p>	

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Ermittlung der BGF nur sinnvoll mit einer Innenbesichtigung vorgenommen werden kann. Das können Gutachterausschüsse nicht leisten. Die große Anzahl der Gutachterausschüsse, die Sachwertfaktoren ermitteln, recherchieren die BGF durch eine Außenbesichtigung und damit verbundener Schätzung und in geringen Teilen auch durch Auswertung von digital geführten Bauakten (wenn vorhanden).</p> <p>Die Festschreibung der NHK 2010 in einer Rechtsverordnung führt zu einem erheblichen Mehraufwand, wenn andere NHK eingeführt werden sollen. Die Notwendigkeit der rechtlichen Festlegung stärkt den Glauben vieler nicht fachlich informierten Anwender, dass die NHK einen Bezug zu irgendwelchen Baukosten hätten. Dem ist bekanntlich nicht so, wie z.B. die Entwicklung und Ableitung dieser NHK beweist. Auf den Forschungsbericht des BKI und die Arbeit des fachlich gemischt qualifizierten zusammengesetzten Sachverständigengremiums zum Sachwertverfahren wird an dieser Stelle verwiesen.</p>	
<p><u>HLBS. E-Mail vom 18.08.2020</u> Hier fehlt der Hinweis, aus welchen Gründen Dachgeschosse nicht ausbaubar sind. Daher folgender Formulierungsvorschlag: „Gebäude mit Dachgeschossen, die aus rechtlichen Gründen nicht zu einer Wohnnutzung als Hauptnutzung.....“ und Absatz 3, b): „Gebäude mit Dachgeschossen, die nach rechtlichen Kriterien für eine Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind.“</p>	<p>Die Ausbaufähigkeit richtet sich nicht allein nach rechtlichen Gründen.</p>
<p><u>Frau Viebrok-Hörmann. E-Mail vom 19.08.2020</u> Zu ändern ist auch die Gleichsetzung der Normalherstellungskosten mit tatsächlichen Baukosten. Tatsächlich handelt es sich bei den NHK immer um modellhafte Ansätze, die erst durch Sachwertfaktoren Marktpreise darstellen.</p> <p>Bedauerlich ist, dass bei den Herstellungskosten für Mehrfamilienhäuser und auch gewerbliche Immobilien Daten nur ab der Standardstufe drei ausgewiesen sind. Es müsste dann zumindest einen Umrechnungshinweis auf niedrigere Standardstufen geben.</p> <p>Leider fehlt bei den NHK komplett der Bereich Holzrahmenbauweise. Die Zuordnung zur Standardstufe 1 ist für solche Gebäude nicht richtig, wenn es sich um eine hochwertige Bauweise z. B. als Passivhaus handelt. Die Baukosten für solche Häuser sind genauso hoch wie die von Massivbauten, teilweise sogar etwas höher, und die Gesamtnutzungsdauer ist auch nicht geringer als von gemauerten Gebäuden.</p> <p>In der Anlage 6 findet sich die Definition für Dachgeschoss, Spitzboden usw. Die bisher verwendete Skizze ist in vielerlei Hinsicht nicht ausreichend eindeutig. Wünschenswert wäre mehr als eine Skizze. Auf diese Weise könnte man deutlicher herausstellen, was als Spitzboden betrachtet wird, der nicht in die BGF eingerechnet wird, und was als Dachgeschoss gilt, das in der BGF zu berücksichtigen ist. Damit wäre auch besser verständlich, was als nutzbare Fläche gilt und was nicht. In der bisherigen Praxis ist allerdings davon auszugehen, dass die Gutachterausschüsse diese Daten nicht</p>	<p>Ein Hinweis auf den modellhaften Charakter wird in § 36 Absatz 3 integriert. Darauf, dass sie nicht zur Kalkulation von Baukosten herangezogen werden können, wird eine Präzisierung in Nummer 36.(2) ImmoWertA aufgenommen. Auf die geplante Aktualisierung der NHK wird hingewiesen.</p>

Anregung / Forderung	Einschätzung BMI
<p>ausreichend gründlich ermitteln und für ihre Auswertungen berücksichtigen konnten, da die BGF ohne Innenbesichtigung oder Bauakteneinsicht nur grob geschätzt werden kann. Ohne personelle Aufstockung ist das auch zukünftig nicht zu erwarten.</p>	
<p><u>gif. E-Mail vom 20.08.2020</u> Anlage 6: Die Integration der NHK 2010 in die Verordnung macht eine zukünftige Aktualisierung schwierig. Bei der Integration in die ImmoWertA wäre eine Aktualisierung einfacher möglich.</p>	<p>Es wird eine Verbindlichkeit angestrebt, die nur durch eine Verordnung zu erlangen ist. Ein Verordnungsgebungsverfahren hat dem Vorteil einer förmlichen Beteiligung von Ländern und Verbänden.</p>
<p><u>BAK. E-Mail vom 21.08.2020</u> Zu Nr. I.2: Bei der Bruttogrundfläche sollte explizit darauf hingewiesen werden, dass die Flächen nach der alten DIN 277 von 2005 zu ermitteln sind und dass es Abweichungen (auch begrifflicher Art) zur neuen DIN 277 von 2016 gibt. Zum einfacheren Verständnis der BGF-Zurechnungen und der Nutzbarkeit von Dachgeschossen wäre es m. E. zielführend, die Abb. 1 der SW-RL (Ziffer 4.1.1.4 SWRL) und ggf. auch die Abb. 2 in Anlage 6 1 Nr. 2 wieder aufzunehmen. Zu Nr. I.3 Abs. 5: Auch die beiden Beispiele 1 und 2 zur Ziffer 4.1.1.6 der SW-RI würden den Punkt „Mischkalkulation“ etwas besser verdeutlichen.</p>	<p>In Nummer V.(I).2 ImmoWertA wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die DIN 277 in der Fassung von 2005 anwendbar ist.</p> <p>Die Abbildung 1 SW-RL findet sich in Nummer VI.(I).2 ImmoWertA, die Abbildung 2 SW-RL in Nummer V.(I).3. Die Beispiele zur Mischkalkulation (Nummer 4.1.1.6 SW-RL) finden sich in Nummer V.(I).4 ImmoWertA.</p>