

Die neue ImmoWertV 2021

WHITEPAPER



Vorwort	6
Die ImmoWertV - kurz und knapp	7
TEIL 1	8
1.1 Von der ImmoWertR zur ImmoWertV	9
1.2 Anwendungshinweise statt Richtlinien?!	11
1.3 Aufbau der ImmoWertV	12
1.4 Verbindlichkeit der ImmoWertV	13
2 Konkrete Änderungen in Teil 1 „Allgemeines“	14
2.1 Barrierefreiheit wird neues Grundstücksmerkmal bebauter Immobilien	14
2.2 Aufnahme der sonstigen Flächen bei den Entwicklungszuständen	15
2.3 Es gibt nur noch die eine Restnutzungsdauer	16
2.4 Öffnung für nicht nominierte Wertermittlungsverfahren	17
2.5 Die neue zentrale Verfahrensgrundnorm	18
Zwischenfazit	20

TEIL 2	21
2.6 Würdigung der Verfahrensergebnisse	22
2.7 Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	24
2.8 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
2.9 Eignung und Herkunft der Daten	28
2.10 Grundsatz der Modellkonformität	30
Zwischenfazit	36
TEIL 3	37
3. Konkrete Änderungen in Teil 2 „Für die Wertermittlung erforderliche Daten“	38
3.1 Allgemeines zu den für die Wertermittlung erforderliche Daten (§ 12)	38
3.2 Bodenrichtwertermittlung	41
3.3 Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung Daten	47
Zwischenfazit	55

TEIL 4	56
4 Konkrete Änderungen in Teil 3 „Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren“	57
4.1 Vergleichswertverfahren	58
4.2 Ertragswertverfahren	60
4.3 Sachwertverfahren	64
Zwischenfazit	69
TEIL 5	70
5 Bodenwertermittlung	71
5.1 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40)	71
5.2 Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße (§ 41)	72
5.3 Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland (§ 42)	75
5.4 Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten (§ 43)	76
5.5 Gemeinbedarfsflächen (§ 44)	78
5.6 Wasserflächen (§ 45)	79

6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	80
6.1 Allgemeines zu Grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen (§ 47)	80
6.2 Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen (§ 47)	81
6.3 Erbbaurecht und Erbbaugrundstück (§§ 48 bis 52)	83
Zwischenfazit	90
7 Schlussvorschriften (§§ 53 und 54)	92
7.1 Übergangsregelungen	92
7.2 Inkrafttreten; Außerkrafttreten (§ 54)	93
8 Gesamtfazit	94

LIEBE LESERSCHAFT,

Ein erster großer Schritt zur Novellierung des deutschen Wertermittlungsrechts ist getan.

Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ist am 14.07.2021 vom Bundeskabinett beschlossen und am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Sie trat am 01.01.2022 in Kraft und hat die bisherige ImmoWertV 2010 abgelöst sowie die ergänzenden fünf Richtlinien gegenstandslos gemacht. Ein Sprengnetter-Team hatte sich mit Stellungnahmen zu den Vorentwürfen sowie als Vertreter des SVK e.V. bei der mündlichen Verbändeanhörung im März 2021 an dem Verfahren direkt beteiligt. Die neue ImmoWertV ist die umfangreichste Änderung des Sachverständigen-Regelwerks seit vielen Jahren.

Dieses Whitepaper gibt einen tieferen Einblick in die veränderten Rahmenbedingungen und deren Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Haben Sie viel Spaß beim Lesen und bleiben Sie positiv und gesund.

Herzliche Grüße

Ihr Sebastian Drießen
*Vermessungsassessor und Sachverständiger
für Immobilienbewertung*



IMMOWERTV 2021 – KURZ UND KNAPP

- » am 01.01.2022 in Kraft getreten
- » mit 54 Paragrafen und 5 Anlagen deutlich umfangreicher als die vorherige ImmoWertV 2010 (24 Paragrafen und 2 Anlagen)
- » erhöhte Verbindlichkeit durch Aufnahme bislang nur empfehlender Hinweise
- » Barrierefreiheit als neues, explizit genanntes Merkmal bebauter Grundstücke
- » theoretische Öffnung für nicht normierte Wertermittlungsverfahren
- » Einführung einer zentralen Verfahrensgrundnorm
- » Aufnahme von Regelungen zur Dateneignung
- » Modellkonformität wird zum zentralen Bestandteil der Marktwertermittlung
- » fixe (statt standardabhängige) Gesamtnutzungsdauern
- » deutschlandweit einheitliche Definition der WGFZ
- » Ansatz der tatsächlichen Miete im Ertragswertverfahren (wenn sie marktüblich erzielbar ist)
- » Wiedereinführung von (Baukosten-)Regionalfaktoren im Sachwertverfahren
- » Aufnahme von allgemeingültigen Regelungen bzgl. der Bewertung von Rechten und Belastungen
- » detaillierte Regelungen zur Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- » Aufnahme einer klarstellenden Regelung zum Stichtagsprinzip
- » bisherige und viel kritisierte NHK 2010 wurde Bestandteil der ImmoWertV 2021
- » Änderung von Begrifflichkeiten
- » Ergänzung durch Anwendungshinweise (statt Richtlinien) – sollen bis Mitte 2023 fertiggestellt sein

Die neue ImmoWertV 2021

TEIL 1 VON 5

1.1 | VON DER ImmoWertR ZUR ImmoWertV

Nach dem Inkrafttreten der ImmoWertV 2010 am 01.07.2010 wurden die neuen Vorgaben in unverbindlichen Einzelrichtlinien konkretisiert und lösten die entsprechenden Regelungen der WertR 2006 nach und nach ab. Seit Veröffentlichung der letzten Richtlinie in 2015 galten im deutschen Wertermittlungsrecht neben der ImmoWertV 2010 die Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL), die Sachwertrichtlinie (SWRL), die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL), die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) und die übrig gebliebenen Regelungen der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006). Die Einzelrichtlinien sollten in einem weiteren Schritt zu einer gemeinsamen Immobilienwertermittlungsrichtlinie (ImmoWertR) zusammengefasst und dabei weiter harmonisiert werden.

Unter Federführung des zuständigen Referats im Bundesinnenministerium traf sich erstmals im Juni 2017 der gebildete Arbeitskreis, bestehend aus Vertretern des Bundes (BMI, BMF und BlmA), der Länder (für die Gutachterausschüsse zuständige Ministerien) und der kommunalen Spitzenverbände. Nach zwei Jahren und mehreren Treffen kamen über die Grundsteuerreform neue Anforderungen an die Daten der Gutachterausschüsse auf, insbesondere an die Ermittlung der Bodenrichtwerte.

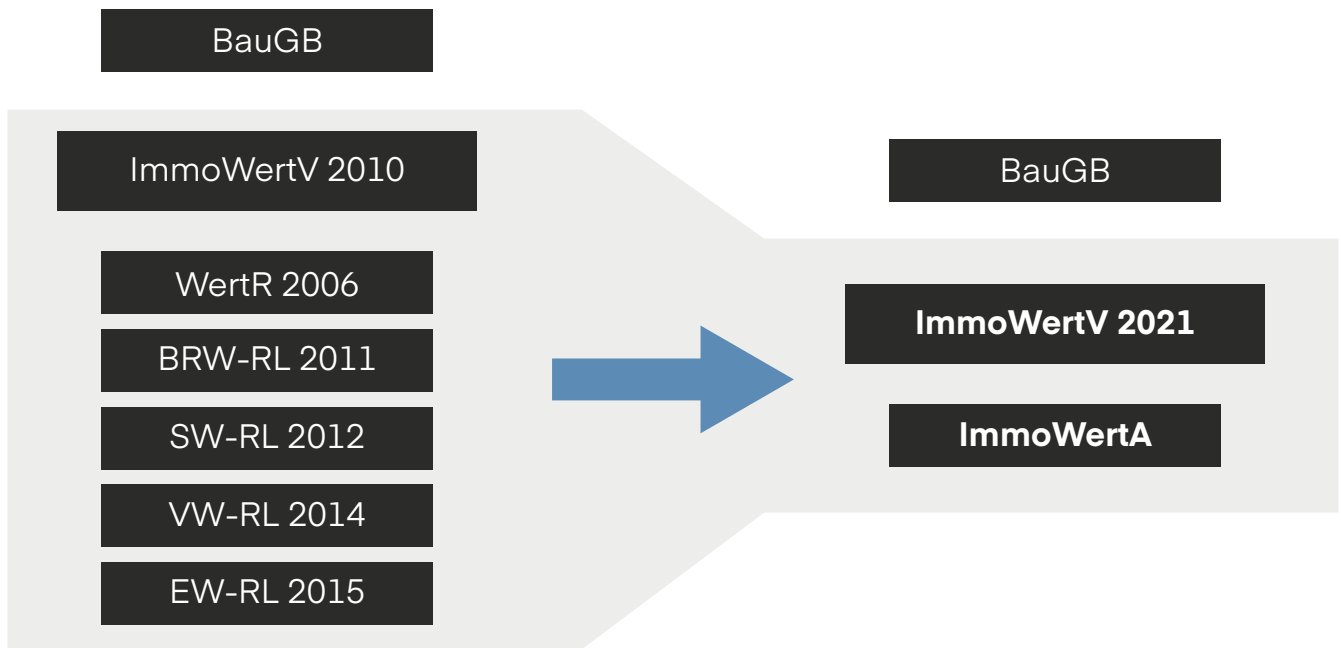


ABB. 1: Rechtsgrundlagen der Immobilienbewertung vor (links) und nach (rechts) der Novellierung des deutschen Wertermittlungsrechts.

Die Aufnahme verbindlicher Regelungen zur Bodenrichtwertermittlung in die ImmoWertV – und damit deren Novellierung – war demgemäß unumgänglich. Obwohl es die Möglichkeit gegeben hätte, nur die Bodenrichtwertermittlung in die ImmoWertV aufzunehmen und daneben über eine gemeinsame Richtlinie die weiteren Verfahren und die Bewertung von Rechten und Belastungen zu regeln, hatte sich der Arbeitskreis dafür ausgesprochen, das deutsche Wertermittlungsrecht aus einem Guss neu zu regeln.

Aus der bisherigen ImmoWertV 2010 und den fünf unterschiedlichen und nicht auf die ImmoWertV abgestimmten Richtlinien ist eine deutlich umfangreichere ImmoWertV 2021 mit auf die neue ImmoWertV 2021 abgestimmten – im nächsten Jahr noch zu veröffentlichen – Anwendungshinweisen (ImmoWertA) entstanden (**ABB. 1**).

1.2 | ANWENDUNGSHINWEISE STATT RICHTLINIEN?!

Die beiden neuen Regelwerke lassen auf den ersten Blick vermuten, dass die Regelungen aus den Richtlinien in die Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) aufgehen, während die ImmoWertV ohne große Änderungen angepasst wurde. Dem ist allerdings nicht so.

Während die wesentlichen Grundsätze aus den Richtlinien in die ImmoWertV 2021 aufgenommen wurden, beschränken sich die ImmoWertA darauf, erläuternde Hinweise zu den einzelnen Vorschriften der ImmoWertV 2021

zu geben. Während die Richtlinien bislang völlig unabhängig vom Aufbau der ImmoWertV gegliedert waren, sind die ImmoWertA auf den Aufbau der ImmoWertV 2021 abgestimmt, so dass paragrafen- und absatzweise Erläuterungen zu den entsprechenden Regelungen der ImmoWertV 2021 erfolgen können.

1.3 | AUFBAU DER ImmoWertV

Die ImmoWertV 2021 ist in fünf Teile mit insgesamt elf Abschnitten, fünf Unterabschnitten und zwei Schlussvorschriften sowie fünf Anlagen gegliedert (› [ABB. 2](#)).

Im Vergleich zur ImmoWertV 2010 ist der Aufbau deutlich umfangreicher (Teile, Abschnitte, Unterabschnitte), was mit der deutlich größeren Anzahl an Paragraphen (54 statt 24) zu tun hat.

Zudem ist die Bodenwertermittlung in einem eigenen Abschnitt geregelt und die Regelungen zu den grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen sowie die Übergangsregelungen sind neu aufgenommen.

Die Anlagen 1 bis 5 sind ebenfalls neuer Bestandteil der ImmoWertV, auch wenn diese bereits aus den Richtlinien bekannt waren.

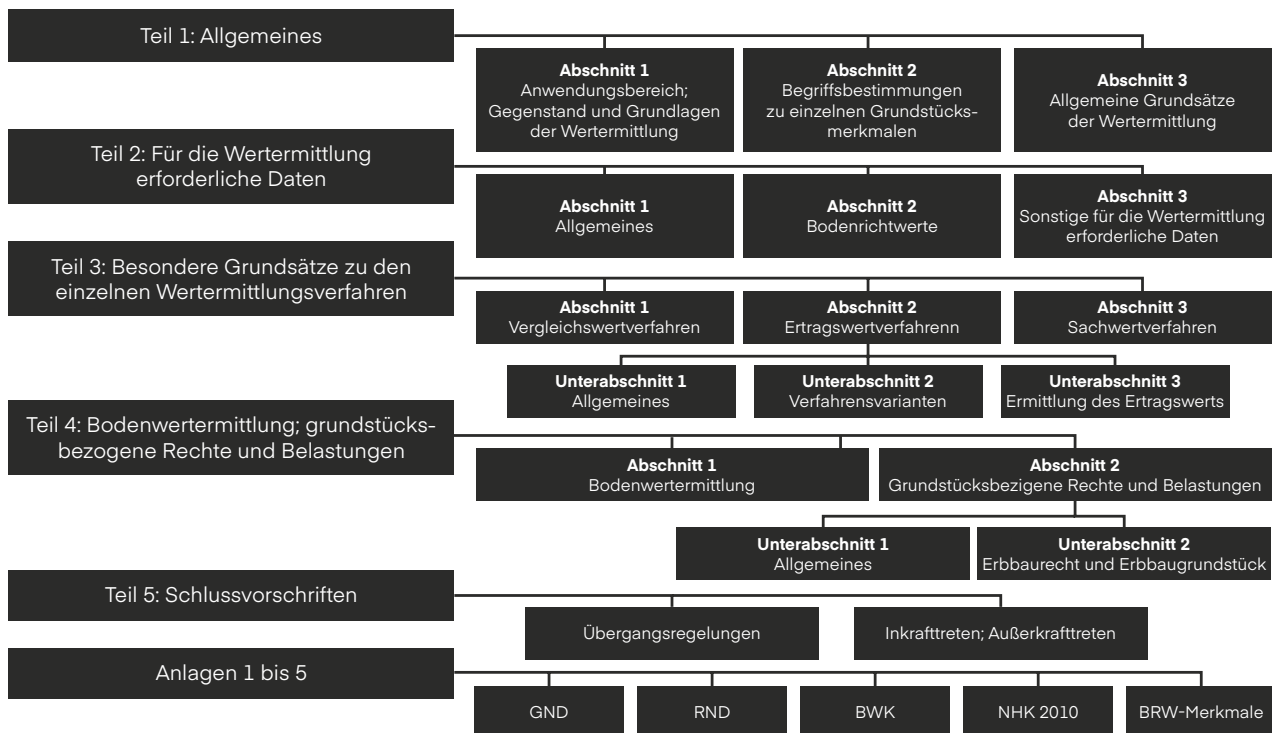


ABB. 2: Gliederung der ImmoWertV 2021.

1.4 | VERBINDLICHKEIT DER ImmoWertV

Für wen die ImmoWertV verbindlich anzuwenden ist – und für wen nicht –, lässt die Verordnung auf den ersten Blick nicht erkennen. Da sie ihre Rechtsgrundlage im Baugesetzbuch (BauGB) hat, ist sie zunächst einmal eine Durchführungsverordnung zum BauGB und daher formal nur für Gutachterausschüsse und deren Verkehrswertermittlungen sowie wenn die Verordnung ausdrücklich vorgeschrieben ist, verbindlich.

Mit Urteil vom 12.01.2001 (V ZR 420/99) hat der BGH allerdings ausgeführt, dass die Anwendbarkeit der WertV (als Vorgänger der ImmoWertV) nicht auf die Wertermittlung der Gutachterausschüsse beschränkt sei. Von einer zwingenden Anwendung, z. B. durch private Sachverständige, geht jedoch auch der BGH nicht aus.

Für private Sachverständige stellt die ImmoWertV kein zwingend anzuwendendes Recht dar, zumindest, soweit sie nicht im engeren Anwendungsbereich des BauGB tätig werden.

Die Vorschriften der ImmoWertV werden von den Gerichten und in der überwiegenden Fachliteratur allerdings als „anerkannte Regeln

der Bewertungslehre“ angesehen, sodass sich schon aus diesem Grund die Anwendung der ImmoWertV bei allen Verkehrswertermittlungen empfiehlt. Die weitreichende Anerkennung der ImmoWertV basiert im Wesentlichen darauf, dass es kein vergleichbar differenziertes Regelwerk bezüglich der Begriffe und Methoden zur Marktwertermittlung gibt und sich die Vorschrift in der Praxis weitgehend bewährt hat. Grundsätzlich sind jedoch auch begründete Abweichungen von den Regelungen der ImmoWertV zulässig.¹⁾

In der amtlichen Begründung zur ImmoWertV 2021 wurde empfohlen, in den ImmoWertA entsprechende Hinweise zur Verbindlichkeit aufzunehmen, um Fehlinterpretationen zu vermeiden. Die Sachverständigenverbände hatten in der zweiten Beteiligungsphase darauf gedrängt, eine entsprechende Klarstellung in die ImmoWertV 2021 aufzunehmen oder als Präambel der ImmoWertV 2021 voranzustellen.

¹⁾ Vgl. Sprengnetter/Kierig: Kommentar zur ImmoWertV 2010, S. 27 ff.

2 I KONKRETE ÄNDERUNGEN IN TEIL 1 „ALLGEMEINES“

2.1 I BARRIEREFREIHEIT WIRD NEUES GRUNDSTÜCKSMERKMAL BEBAUTER IMMOBILIEN

Durch die explizite Aufnahme des Grundstücksmerkmals „Barrierefreiheit“ bei bebauten Grundstücken (§ 2 Abs. 3 Nr. 10 Buchstabe d) ImmoWertV 2021) werden Sachverständige quasi verpflichtet, bei jeder Wertermittlung bebauter Grundstücke den Einfluss der Barrierefreiheit auf den Immobilienwert zu prüfen sowie ggf. den Werteinfluss zu bestimmen und zu berücksichtigen.

Für bestimmte Objektarten – wie z. B. Pflegeimmobilien – spielte die Barrierefreiheit bzw. der Grad der Barrierefreiheit bereits eine wichtige Rolle. Nun sollte dieses Merkmal aber bei allen bebauten Grundstücken beachtet und beschrieben werden, selbst wenn es letztlich keinen Einfluss auf den Marktwert hat.

So können beispielsweise folgende Fragen bezüglich der Barrierefreiheit während des Ortstermins geklärt und später als Beschreibung in das Gutachten übernommen werden:

1. Hat das Gebäude einen barrierefreien Zugang?
2. Sind die Türöffnungen 90 cm breit oder breiter sowie schwellenfrei?
3. Ist ausreichend Bewegungsfläche (1,50 m x 1,50 m) in Wohn-, Schlaf-, Sanitärräumen und der Küche vorhanden?
4. Sind behindertengerechte Nachrüstungen ohne großen Aufwand möglich?

Inwieweit der Grad der Barrierefreiheit einen Einfluss auf den Marktwert hat, hängt in starkem Maße von der Objektart und der Bevölkerungsstruktur ab. Ist der Anteil der über 65-Jährigen verhältnismäßig hoch, kann davon ausgegangen werden, dass die Barrierefreiheit bzw. Möglichkeit der Nachrüstung kaufpreisentscheidend und kaufpreisbildend sein kann. Überwiegt der Anteil jüngerer Personen, kann für Wohnimmobilien davon ausgegangen werden, dass das Thema „Barrierefreiheit“ in der Regel keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf den Kaufpreis hat.

2.2 | AUFNAHME DER SONSTIGEN FLÄCHEN BEI DEN ENTWICKLUNGSZUSTÄNDEN

In § 3 Abs. 5 wird neu geregelt, dass eine Fläche, die sich keinem der bisherigen in der ImmoWertV beschriebenen Entwicklungszustände zuordnen lässt, als sonstige Fläche zu qualifizieren ist.

Auch wenn dieser Begriff bereits in Anlage 1 BRW-RL bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten verwendet wurde, fehlte er bislang in

der ImmoWertV, um eine einfache kurze Entwicklungszustandsangabe für z. B. Abbaufläche für Kies, Campingplatz oder Kleingartenfläche im Gutachten vornehmen zu können.

2.3 | ES GIBT NUR NOCH DIE EINE RESTNUTZUNGSDAUER

Bei der Definition und Beschreibung der Restnutzungsdauer wird im Vergleich zur SW-RL auf den Begriff „wirtschaftliche Restnutzungsdauer“ und „modifizierte Restnutzungsdauer“ verzichtet, da sie suggerierten, dass es der Ermittlung von unterschiedlichen Restnutzungsdauern im Rahmen der Wertermittlung bedürfe. Letztlich gebe es aber nur eine sachgerecht ermittelte Restnutzungsdauer.

Dass die Begriffe „wirtschaftliche“ und „modifizierte“ Restnutzungsdauer nicht mit in die ImmoWertV 2021 übernommen wurden, heißt nicht gleichzeitig, dass man diese nicht mehr verwenden darf.

Vielmehr bleibt die Rechtslage wie gehabt, da die ImmoWertV 2010 und deren Vorgänger-Verordnungen bislang auch keine diesbezüglichen Unterscheidungen vorsahen.

Sofern es dem Verständnis und der Nachvollziehbarkeit im Gutachten dient, sollten die Begrifflichkeiten unbedingt weiterhin verwendet werden.

2.4 | ÖFFNUNG FÜR NICHT NORMIERTE WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

In § 6 Abs. 1 wird geregelt, dass grundsätzlich ein normiertes Wertermittlungsverfahren (Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren) heranzuziehen seien. Mit dem neu eingefügten Wort „grundsätzlich“ soll gemäß amtlicher Begründung auch die Anwendung anderer Wertermittlungsverfahren ermöglicht werden; zudem folgt aus dem Wort „grundsätzlich“, dass die Wahl eines nicht normierten Verfahrens eine Ausnahme darstellt. Es ist bei dem Wort „grundsätzlich“ zu beachten, dass dieses in der Rechtssprache („Vom Grundsatz her schon, aber mit Ausnahmen“) eine andere Bedeutung hat als in der Umgangssprache („in jedem Fall“).²⁾

Einigen Verbänden ging diese Öffnungsklausel nicht weit genug. Sie forderten über Stellungnahmen die explizite Aufnahme z. B. des DCF-Verfahrens oder des Residualwertverfahrens, während andere Verbände die Öffnungsklausel für zu riskant hielten und forderten, dass auf das Wort „grundsätzlich“ weiterhin verzichtet werden sollte.

Das BMI hielt schließlich an ihr fest und betont sowohl in der amtlichen Begründung zur ImmoWertV als auch in den ImmoWertA, dass nur dann andere als die normierten Wertermittlungsverfahren herangezogen werden könnten, wenn die normierten Wertermittlungsverfahren nicht anwendbar seien und das nicht normierte Wertermittlungsverfahren zu sachgerechten Ergebnissen führe. Da die Wahl eines nicht normierten Verfahrens eine Ausnahme darstellt, sei sie besonders zu begründen.

²⁾ Vgl. Kranich: Spezialimmobilien
– besondere Anforderungen an
Wertermittler und Wertermittlung;
in: immobilien & bewerten 4/2019,
S. 6.

2.5 | DIE NEUE ZENTRALE VERFAHRENSGRUNDNORM

Die Wertermittlungsverfahren werden – unter Beibehaltung der bisherigen stets zu berücksichtigenden Reihenfolge „erst die Marktanpassung, dann die boG“ – in Form einer Verfahrensgrundnorm beschrieben, nach der die einzelnen Verfahrensschritte in der vorgegebenen Reihenfolge abzarbeiten sind.

Verfahren grundsätzlich aus denselben grundlegenden Verfahrensschritten zusammensetzen. Dafür werden die Oberbegriffe „vorläufiger Verfahrenswert“, „marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert“ und „Verfahrenswert“ verbindlich eingeführt (› **ABB. 3**).

Mit der neuen zentralen Verfahrensgrundnorm möchte der Verordnungsgeber auch deutlicher herausstellen, dass sich die normierten

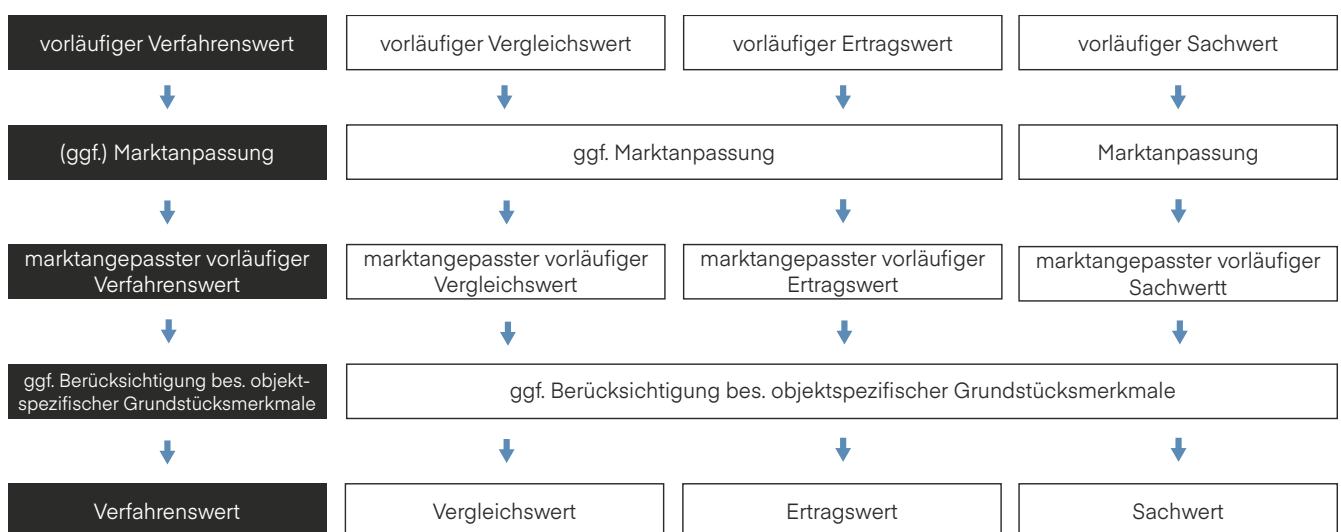


ABB. 3: Neue Verfahrensgrundnorm nach § 6 ImmoWertV 2021



So werden bei der Ermittlung der vorläufigen Verfahrenswerte die allgemeinen Grundstücksmerkmale, bei der Ermittlung der marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerte die allgemeinen Wertverhältnisse und bei der Ermittlung der Verfahrenswerte die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Dabei ist zu beachten, dass die allgemeinen Wertverhältnisse im Vergleichs- und Ertragswertverfahren in der Regel bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts

durch die Eingangsgrößen (Vergleichspreise, Mieten, Liegenschaftszinssätze) berücksichtigt werden. Lediglich wenn diese Eingangsgrößen die aktuelle Marktlage am Wertermittlungsstichtag nicht ausreichend abbilden, ist im Vergleichswert- und Ertragswertverfahren eine weitere Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich.

ZWISCHENFAZIT

Umfang und Struktur des Wertermittlungsrechts hat sich mit der Umsetzung der ImmoWertV 2021 deutlich verändert. Damit wurde den Forderungen der Sachverständigenverbände, die ImmoWertV 2021 nur auf die wirklich notwendigen Regelungen („Grundsätze“) zu begrenzen, nicht nachgekommen. Viele Änderungen sind aus Sachverständigensicht jedoch begrüßenswert.

Aufgrund der Umstrukturierung ergab sich ein enormer Anpassungsbedarf in den Gutachten-Textbausteinen. Denn es haben sich nicht nur Paragraphen innerhalb der ImmoWertV geändert, sondern es wurden etliche Regelungen aus den bisherigen Richtlinien als neue Paragraphen in die ImmoWertV 2021 aufgenommen. Die Richtlinien selbst werden mit Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 gegenstandslos.

Das Thema „Barrierefreiheit“ wurde durch die explizite Aufnahme als Merkmal bebauter Grundstücke deutlich aufgewertet und muss daher – unabhängig von dessen Wertrelevanz – in Verkehrswertgutachten behandelt werden.

Insgesamt sorgt der Umfang der neuen ImmoWertV für einen höheren Detaillierungsgrad, was im Weiteren erkennbar wird.

Die neue ImmoWertV 2021

TEIL 2 VON 5

2.6 | WÜRDIGUNG DER VERFAHRENERGEBNISSE

Die ImmoWertV 2021 übernimmt unverändert die bisherige Forderung der ImmoWertV 2010, wonach der Marktwert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln ist.

Das Ziel einer jeden Marktwertermittlung ist – vereinfacht ausgedrückt – die Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objekts zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei wird ein konkreter Wertermittlungstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt.

Die Aufgabe des Sachverständigen bzw. Wertermittlers ist es dann, die wertbeeinflussenden Eigenschaften und die allgemeinen Wertverhältnisse des zu bewertenden Objekts sachgerecht, d. h. insbesondere marktkonform, zu berücksichtigen. Eine strikte Anwendung der normierten Verfahren unter Zugrundelegung von ungeprüften und/oder nicht an die örtlichen Marktverhältnisse und das Wertermittlungsobjekt angepassten Daten (insbesondere Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze) werden in der Regel nicht zu dem in § 194 BauGB definierten Marktwert führen.

Vielmehr müssen die Verfahrenswerte (also die Rechenergebnisse Vergleichswert, Ertragswert und/oder Sachwert) gewürdigt, plausibilisiert und ggf. durch sachverständige (nachvollziehbar begründete) Anpassungen von Eingangsgrößen so geändert werden, dass im Ergebnis der sachgerecht ermittelte Marktwert steht.

Der Begriff „Marktwert“ impliziert den „Markt“, der letztlich abgebildet werden muss: Wie sieht und bewertet der durchschnittliche Marktteilnehmer das konkrete Wertermittlungsobjekt? Welche Preisbildungsmechanismen stehen im Vordergrund? Welche Eigenschaften sind in diesem konkreten Fall wertentscheidend? Denn diese Fragen werden von einem örtlichen Markt zum anderen – auch innerhalb einer Gemeinde oder Ortschaft – unterschiedlich zu beantworten sein und müssen demnach auch unterschiedlich bewertet werden.

Die Würdigung der Verfahrensergebnisse ist daher eine sehr wichtige Aufgabe – nicht zuletzt, um eigene Haftungsrisiken zu reduzieren. Konkrete Vorgaben oder Empfehlungen für

diese wichtige Aufgabe gibt es derzeit nicht. Die Würdigung sollte – sofern möglich – insbesondere über folgende Methoden erfolgen:

- » Ergebnisvergleich mittels eines anderen Verfahrensergebnisses („2-Säulen-Prinzip“)
- » Vergleich mittels fortgeschrittener statistischer Verfahren („AVM“)
- » Vergleich mittels Gutachterausschussdaten (z. B. „Immobilienrichtwerte“, Vergleichsfaktoren, Vergleichspreise)
- » Vergleich mittels eigenen Erfahrungswerten/Marktkennntnis
- » Vergleich mittels zum Wertermittlungstichtag aktueller Angebotsdaten

2.7 | DIE BERÜCKSICHTIGUNG DER ALLGEMEINEN WERTVERHÄLTNISSE

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt durch den Einbezug von tatsächlichen Kaufpreisen. Dieses Thema findet in der ImmoWertV 2021 einen eigenen Paragraphen (§ 7), in dem für jedes Verfahren dargestellt wird, an welcher Stelle die allgemeinen Wertverhältnisse Berücksichtigung finden:

1. im **Vergleichswertverfahren** bei der Ermittlung des **vorläufigen Verfahrenswerts** insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen,
2. im **Ertragswertverfahren** bei der Ermittlung des **vorläufigen Verfahrenswerts** insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und
3. im **Sachwertverfahren** bei der Ermittlung des **marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts** insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Die ImmoWertV 2021 sieht nach der neuen Verfahrensgrundnorm nur noch für die Sachwertermittlung zwingend eine Marktanpassung vor. Im Vergleichswert- und Ertragswertverfahren sind die allgemeinen Wertverhältnisse bereits über die Eingangsgrößen berücksichtigt. Der Liegenschaftszinssatz selbst wird nicht mehr als „Marktanpassungsfaktor“ bezeichnet, da ansonsten die zentrale Verfahrensgrundnorm nicht mehr funktioniert. Praktisch gesehen ändert sich seine Funktion aber nicht. Über ihn findet weiterhin der Marktbezug statt, da nur über ihn die tatsächlichen Kaufpreise Einzug in das Ertragswertverfahren finden.

In § 7 Abs. 1 ImmoWertV 2021 müsste es sich bei den aufgeführten Marktdaten (Vergleichspreise, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren; vgl. Aufzählung 1. bis 3.) streng genommen um jeweils objektspezifisch angepasste handeln. Denn dem Verordnungsgeber war die Unterscheidung zwischen den von datenableitenden Stellen veröffentlichten Marktdaten und den in der Marktwertermittlung eingesetzten, an das jeweilige Bewertungsobjekt „objektspezifisch angepassten“ Marktdaten wichtig.

In allen drei Wertermittlungsverfahren kann gemäß § 7 Abs. 2 eine zusätzliche Marktanpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge erforderlich sein, wenn die zur Verfügung stehenden und objektspezifisch angepassten Marktdaten die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigen. Hier stellt sich jedoch eher die Frage, ob die Marktdaten dann überhaupt für Wertermittlungszwecke geeignet sind (vgl. Abschnitt 2.9) oder besser auf andere (aktuellere) Daten zurückgegriffen werden sollte.

2.8 | ALLGEMEINE UND BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

In der ImmoWertV 2021 werden erstmals sogenannte **„Allgemeine Grundstücksmerkmale“** – in Abgrenzung zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen – genannt und definiert. Diese sind gemäß § 8 Abs. 2 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

In der Wertermittlung sind Sachverständige nach Meinung des Autors dieses Beitrags bislang ganz gut ohne diese Abgrenzung „allgemeine“ vs. „besondere objektspezifische“ Grundstücksmerkmale zurechtgekommen. Es wird sich dadurch auch nichts ändern.

In § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 werden die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)** in Anlehnung an die SW-RL, VW-RL und EW-RL definiert. Zu den boG gehören auch solche Grundstücksmerkmale, die erheblich von den zugrunde gelegten Modellen und Modellansätzen abweichen.

In der beispielhaften Aufzählung von boG wird auf die laut Verordnungsverfasser in der Praxis eher selten vorkommenden Merkmale der wirtschaftlichen Überalterung und des überdurchschnittlichen Erhaltungszustandes verzichtet. Statt der „von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichenden Erträge“ wird nun sprachlich vereinfacht nur noch von „besonderen Ertragsverhältnissen“ gesprochen.

Aufgrund ihrer Bedeutung wurden Liquidationsobjekte, die zur alsbaldigen Freilegung anstehen, in die beispielhafte Auflistung aufgenommen. Anders, als der bisherige § 16 Abs. 3 ImmoWertV 2010 suggeriert, sind die Freilegungskosten bei einer alsbaldigen Freilegung in der Regel nicht beim Bodenwert, sondern als boG bei der Ermittlung des Verfahrenswerts zu berücksichtigen.

Liquidationsobjekte werden definiert als bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind. Für die Definition des Liquidationsobjekts wird § 16 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ImmoWertV 2010 nicht übernommen, der lediglich für das Ertragswertverfahren Anhaltspunkte beschreibt, bei deren Vorliegen von einer alsbaldigen Freilegung ausgegangen werden kann. Der Hinweis ist jedoch für die Anwendungshinweise zur ImmoWertV (siehe Abschnitt 1.2) vorgesehen. Stehen Liquidationsobjekte nicht zur alsbaldigen Freilegung an, ist bei der Bodenwertermittlung die Regelung zum nutzungsabhängigen Bodenwert des § 43 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen.

Ebenfalls in die beispielhafte Auflistung neu mit aufgenommen werden Bodenverunreinigungen, Bodenschätze und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte zu berücksichtigen (nach der aus der ImmoWertV 2010 bekannten Reihenfolge „Erst die Marktanpassung, dann die boG“). BoG sind **insbesondere** durch marktgerechte Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, was die Möglichkeit einer Berücksichtigung „in anderer geeigneter Weise“ einschließt.

In die ImmoWertV 2021 ist zudem der Grundsatz mit aufgenommen, dass die boG bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren – soweit möglich – in allen Verfahren identisch anzusetzen sind.

2.9 | EIGNUNG UND HERKUNFT DER DATEN

In der ImmoWertV 2021 sind in § 9 auch erstmals Regelungen zur Dateneignung und Datenherkunft in eine Verordnung zur Immobilienbewertung aufgenommen worden. Während im Vorentwurf noch den Gutachterausschussdaten ein Vorrang eingeräumt wurde, heißt es in der am 01.01.2022 in Kraft tretenden ImmoWertV 2021, dass Maßstab für die Wahl der Datenquelle allein die Eignung der Daten ist.

Denn einen Grundsatz, dass nur Gutachterausschüsse geeignete Daten zur Grundstücksbewertung zur Verfügung stellen können, existiert nicht. Ebenso wenig existiert ein Grundsatz, wonach die Gutachterausschüsse per se die am besten geeigneten Daten ermitteln können. Vielmehr sind die Qualität und auch die Vollständigkeit der Daten der Gutachterausschüsse deutschlandweit unterschiedlich. Es gibt in Deutschland einige nicht behördliche Anbieter, die über große Transaktionsdatenbanken verfügen und auf dieser Grundlage geeignete Daten für Grundstücksbewertungen ableiten und anbieten. Diese (z. B. von Sprengnetter) abgeleiteten Marktdaten erfüllen auch vollumfänglich die Anforderungen der ImmoWertV.

Im Falle von Sprengnetter werden die Marktdaten mit den gleichen normierten Methoden abgeleitet, die auch die Gutachterausschüsse – sofern sie Daten ableiten – verwenden. Die Datenqualität ist transparent, indem die primären Datenquellen, verwendeten Ableitungsmodelle und Genauigkeiten der veröffentlichten Daten im Detail beschrieben werden. Eine deutschlandweit einheitliche Anwendung der Sprengnetter-Daten zur Verkehrswertermittlung ist gegeben, da diese Daten in deutschlandweit einheitlichen Modellen abgeleitet werden. Anders als die Daten der Gutachterausschüsse werden die Sprengnetter-Daten vierteljährlich aktualisiert. Für die Auswertungen der Daten stehen Sprengnetter nicht nur reine Kaufpreisinformationen zur Verfügung. Sprengnetter verfügt vielmehr über Informationen zum jeweiligen kaufzeitpunktnahen Zustand des verkauften Objekts. Dies macht deutlich, dass es neben den Gutachterausschüssen durchaus andere geeignete Datenanbieter gibt.

Gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind Kaufpreise und sonstige Daten zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten

- » hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und
- » hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt

zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können. Dieser § 9 Abs. 1 stellt eine zentrale Norm zur Eignung und Anpassung von Kaufpreisen und weiteren Daten im Rahmen der Wertermittlung dar. Auf sie wird an vielen Stellen in der ImmoWertV 2021 verwiesen.

Um die Eignung der zur Verfügung stehenden Daten überhaupt erst einschätzen zu können, werden die datenableitenden Stellen mit § 9 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 6 nun verpflichtet, offen und transparent ihre Daten mit Datengrundlage und statistischen Kenngrößen zu veröffentlichen. Sofern keine geeigneten Daten zur Verfügung stehen, können diese Daten oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden. Bei einer ausnahmsweisen Schätzung sind die Grundlagen der Schätzung zu dokumentieren.

2.10 | GRUNDSATZ DER MODELLKONFORMITÄT

Die Modellkonformität ist der wichtigste Grundsatz marktkonformer Wertermittlung. Er besagt, dass stets in dem Modell zu bewerten ist, in dem die verwendeten Daten (insbesondere der Sachwertfaktor und der Liegenschaftszinssatz) abgeleitet worden sind. Bei Beachtung dieses Grundsatzes gleichen sich die meisten Modellfehler weitestgehend aus.¹⁾

Dieser Grundsatz wurde von Dr. Sprengnetter bereits Ende der 1970er-Jahre entwickelt und seitdem konsequent verfolgt und gelehrt – trotz vieler kritischer Stimmen aus der Fachwelt. Erst mit den neueren Einzelrichtlinien (seit 2012) wurde der Grundsatz in die Wertermittlung aufgenommen – in der ImmoWertV fehlte er bislang.

Wenn ein Sachwertfaktor oder Liegenschaftszinssatz in einem Wertermittlungsverfahren verwendet wird, muss wir gemäß dem Grundsatz der Modellkonformität genau mit den Modellgrößen (wie beispielsweise der Gesamtnutzungsdauer, der Bodenwerte, dem Alterswertminderungsmodell etc.) gerechnet werden, die bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten angesetzt wurden – egal, wie sinnvoll oder realitätsfern diese Ansätze im Einzelfall erscheinen.

Die Auswirkungen einer Nichtbeachtung des Grundsatzes der Modellkonformität zeigen die › **TAB. 1** (Sachwertverfahren) und › **TAB. 2** (Ertragswertverfahren).

Den Beispielen liegen folgende Daten zugrunde:

- » Einfamilienhaus (Sachwertverfahren) bzw. Mehrfamilienhaus (Ertragswertverfahren)
- » Standardstufe 2
- » Alter: 35 Jahre
- » Sachwertfaktoren nach dem Modell der SW-RL
- » Liegenschaftszinssätze nach dem Modell der EW-RL

¹⁾ Vgl. Sprengnetter in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar. Teil 2, Kapitel 2 (Anforderungen an Wertermittlungsverfahren), Abschnitt 2 (Forderung 1: Dasselbe Modell); Loseblattsammlung; Stand: 36. EL

Sachwertverfahren	SW-RL	ImmoWertV 2021
Herstellungskosten	387.460 €	387.460 €
RND/GND	30/ 65	45/ 80
Alterswertminderung	0,4615	0,5625
Gebäudewert am WES	178.813 €	217.946 €
Außenanlagen	12.000 €	12.000 €
Bodenwert	150.000 €	150.000 €
Vorläufiger Sachwert	340.813 €	379.946 €
Sachwertfaktor	0,93	0,9
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	316.956 €	341.952 €
boG	0 €	0 €
Sachwert	316.956 €	341.952 €
Delta	ca. 25.000 € (8 %)	

TAB. 1: Sachwertermittlung gemäß Vorgaben der ImmoWertV 2021 unter Ansetzung von nach SW-RL ermittelten Sachwertfaktoren.

Ertragswertverfahren	EW-RL	ImmoWertV 2021
Rohertrag am Wertermittlungstichtag	300.000 €	300.000 €
Bewirtschaftungskosten	8.162 €	8.162 €
Reinertrag am Wertermittlungstichtag	21.838 €	21.838 €
RND/GND	30/ 65	45/ 80
Liegenschaftszinssatz	4,42 %	4,53 %
Reinertragsanteil des Bodens (LZ x 120.000 €)	5.310 €	5.437 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	16.529 €	16.402 €
Kapitalisierungsfaktor	16,434	19,067
vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen	271.642 €	312.727 €
Bodenwert	120.000 €	120.000 €
(Marktangepasste) vorläufige Ertragswert	391.642 €	432.727 €
boG	0 €	0 €
Sachwert	391.642 €	432.727 €
Delta	ca. 41.000 € (9 %)	

TAB. 2: Ertragswertermittlung gemäß Vorgaben der ImmoWertV 2021 unter Ansetzung von nach EW-RL ermittelten Liegenschaftszinssätzen.

Die Beispiele zeigen, dass – selbst wenn nur eine Modellgröße (hier: die Gesamtnutzungsdauer (GND)) anders als im (der Datenableitung zugrunde liegenden) Modell angesetzt wird –, kein marktkonformes Ergebnis erzielt werden kann. Es wird schlichtweg nicht modellkonform bewertet.

Eine Modelländerung – und das bedeutet die neue ImmoWertV 2021 an vielen Stellen – darf aber nicht zu anderen Marktwerten führen. Denn auf dem Grundstücksmarkt werden durch die neue ImmoWertV 2021 auch keine höheren oder niedrigeren Kaufpreise ausgehandelt.

In den Beispielen müsste der nach ImmoWertV 2021 angesetzte Sachwertfaktor beispielsweise um 8 % verringert und der Liegenschaftszinssatz um 14 % erhöht werden, um die gleichen Verfahrenswerte wie im Modell der nach SW-RL bzw. EW-RL zu erreichen.

Eine zentrale Anforderung, die der Grundsatz der Modellkonformität mit sich bringt, ist daher die Veröffentlichung der konkreten Modellbeschreibung. Diese Anforderung wird mit § 12 Abs. 6 ImmoWertV 2021 verbindlich eingeführt.²⁾

²⁾ Dies formulierte Dr. Sprengnetter ebenfalls in Teil 2, Kapitel 2, Abschnitt 2 als „ganz wichtige Folgerung“ aus dem Grundsatz der Modellkonformität: *„In Geschäftsstellenberichten der Gutachterausschüsse ist es nicht ausreichend, bloß die erforderlichen Daten der Wertermittlung zu veröffentlichen, sondern es muss auch das bei ihrer Ableitung angewandte Modell genau beschrieben werden. Nur so ist gewährleistet, dass bei Anwendung dieser Daten auch dasselbe Modell gewählt wird, d. h. modellkonform bewertet und somit marktkonforme Ergebnisse ‚errechnet‘ werden.“*

Erhebliche Abweichungen von den vorgegebenen Modellparametern sind gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV 2021 durch marktübliche Zu- und Abschläge – d. h. mit ihrem Werteinfluss – als boG zu berücksichtigen.

An dieser Stelle wird auch deutlich, dass in der Marktwernermittlung eines individuellen Objekts die von der datenableitenden Stelle veröffentlichten Modellparameter nicht immer sklavisch in der Wertermittlung anzusetzen sind. Dies ist nur bei systematisch wirkenden Modellparametern zwingend erforderlich.

In der Sachwertermittlung gehören zu den systematisch wirkenden – und daher zwingend dem Modell entsprechend anzusetzenden – Modellgrößen³⁾ insbesondere:

- » die angesetzten NHK,
- » ob und wenn ja, in welcher Höhe eine Baukostenregionalisierung durchgeführt wurde,
- » die verwendete Vorschrift zur Berechnung der Bezugsfläche,
- » die verwendeten Baupreisindizes,
- » die zugrunde gelegte Alterswertminderung inklusive der Restnutzungsdauerermittlung und des Ansatzes der Gesamtnutzungsdauer und
- » der Ansatz der Bodenwerte.

³⁾ Vgl. Sprengnetter in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar. Teil 2, Kapitel 2 (Anforderungen an Wertermittlungsverfahren), Abschnitt 2 (Forderung 1: Dasselbe Modell); Loseblattsammlung; Stand: 36. EL

In der Ertragswertermittlung gehören zu den systematisch wirkenden – und daher zwingend dem Modell entsprechend anzusetzenden – Modellgrößen⁴⁾ insbesondere:

- » Die Angabe, auf welchen Rohertragsbegriff sich die marktüblich erzielbaren Erträge beziehen,
- » die Ansätze der Bewirtschaftungskosten,
- » die Vorschrift zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen,
- » die zugrunde gelegte Restnutzungsdauer-ermittlung inklusive des Ansatzes der Gesamtnutzungsdauer und
- » der Ansatz der Bodenwerte.

Wenn hingegen in den Modellparametern der datenableitenden Stelle im Ertragswertverfahren die Angabe „tatsächliche Miete“ als Ansatz für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zu finden ist, darf daraus nicht automatisch geschlossen werden, dass der Sachverständige – unter Verwendung des von der datenableitenden Stelle zur Verfügung gestellten Liegenschaftszinssatzes – ebenfalls mit der tatsächlichen Miete als Ansatz für den Rohertrag

rechnen darf. Bei der datenableitenden Stelle wird der Liegenschaftszinssatz aus einer Vielzahl an Einzelliegenschaftszinssätzen gemittelt, bzw. es wird eine ausgleichende Funktion gebildet. Dabei wird die datenableitende Stelle – wenn sie ausschließlich mit der tatsächlichen Miete nachbewertet – letztlich teils mit marktüblichen Mieten, teils aber auch mit geringeren und höheren Mieten arbeiten. Im besten Fall mitteln sich die angesetzten tatsächlichen Mieten auf die marktüblich erzielbare Miete; dies ist im Zweifel aber zu recherchieren, indem Rücksprache mit der datenableitenden Stelle gehalten wird.

⁴⁾ Vgl. Sprengnetter in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar. Teil 2, Kapitel 2 (Anforderungen an Wertermittlungsverfahren), Abschnitt 2 (Forderung 1: Dasselbe Modell); Loseblattsammlung; Stand: 36. EL

Ein weiteres Beispiel ist der Ansatz der Außenanlagen bei der Ermittlung des Sachwertfaktors. Gibt die datenableitende Stelle beispielsweise an, dass sie für die Außenanlagen 4 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen angesetzt hat, muss in der Marktwertermittlung nicht in jedem Fall auf diese 4 % zurückgegriffen werden, sondern die Außenanlagen sind gemäß § 37 in Bezug auf die zu bewertende Immobilie zu ermitteln und in der Sachwertermittlung anzusetzen. Nur wenn der Wert der Außenanlagen erheblich von dem Ansatz der datenableitenden Stelle abweicht, ist dies gesondert als boG zu berücksichtigen.

Hinweis: Eine Fehleinschätzung der Außenanlagen in Höhe von 50 % verändert den Sachwert in der Regel nur um ca. 2 %.

Während in § 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021 der Grundsatz der Modellkonformität erläutert wird, zielt Abs. 2 auf die übergeordnete Bedeutung der Modellkonformität: Der Grundsatz der Modellkonformität steht über (den Vorgaben) der ImmoWertV 2021. Liegen einem Sachverständigen auch nach dem 01.01.2022 für einen aktuellen (oder zurückliegenden) Wertermittlungsstichtag lediglich Bodenrichtwerte und/oder sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten vor, die nicht nach der dann gültigen ImmoWertV 2021 ermittelt wurden, ist die neue ImmoWertV 2021 zwar anzuwenden, zur Wahrung der Modellkonformität ist dann jedoch von dieser Verordnung in Bezug auf die Modellvorgaben abzuweichen.

Hinweis

Aktuelle Informationen zum Thema „ImmoWertV 2021“ und anderen spannenden Themen finden Sie auch regelmäßig im Sprengnetter-Blog unter <https://shop.sprengnetter.de/Blog/> sowie im 14-tägig erscheinenden Sprengnetter Newsletter.

ZWISCHENFAZIT

Während es bei der Würdigung der Verfahrensergebnisse keine Änderung im Vergleich zur ImmoWertV 2010 gibt, finden sich bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale einige Neuerungen wieder, die allerdings keine Auswirkungen auf die praktische Wertermittlung haben werden.

Das Thema „Eignung und Herkunft der Daten“ ist zwar auch neu in die ImmoWertV 2021 aufgenommen worden, orientiert sich jedoch an den Formulierungen der bisherigen Richtlinien. Sinnvoll für die praktische Arbeit der Sachverständigen ist auch der Verzicht auf einen Vorrang der Gutachterausschussdaten. Es kommt letztlich nur auf die Eignung der Daten an und nicht auf deren Herkunft.

Die Modellkonformität ist der wichtigste Grundsatz marktkonformer Wertermittlung und findet endlich Einzug in die ImmoWertV. Die Modellkonformität wird aber sicherlich noch zu vielen Diskussionen führen, denn sie kann leicht in der Art missverstanden werden, dass Sachverständige sklavisch genau die Modellangaben auch in der Wertermittlung eines individuellen Objekts anzusetzen haben, die die datenableitende Stelle in der Modellbeschreibung veröffentlicht hat. Dies gilt jedoch nur für systematisch wirkende Modellangaben.

Die neue ImmoWertV 2021

TEIL 3 VON 5

3 | KONKRETE ÄNDERUNGEN IN TEIL 2 „FÜR DIE WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHE DATEN“

In Teil 2 finden sich Vorgaben für Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Diese sind in Teilen erheblich umfangreicher ausgestaltet als es in der ImmoWertV 2010 der Fall war.

3.1 | ALLGEMEINES ZU DEN FÜR DIE WERT- ERMITTLUNG ERFORDERLICHE DATEN (§ 12)

In § 12 wird zunächst klargestellt, dass zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten einerseits die Bodenrichtwerte und andererseits die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören. Neu aufgenommen wird die Aussage, dass die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf einen Stichtag zu beziehen sind. Es wird zudem geregelt, dass die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen zu erfolgen hat. Mit „insbesondere“ wird klargestellt,

dass auch andere Daten zur Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (zusätzlich) herangezogen werden dürfen.

Weiterhin wird geregelt, dass sich Kaufpreise dann für eine gemeinsame Auswertung eignen, wenn sie hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale und hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse hinreichend übereinstimmen. Die hinreichende Übereinstimmung wird nicht näher definiert. Daher kann sie je nach Fallgestaltung unterschiedlich ausgelegt werden. Allgemein wird jedoch geregelt, dass eine hin-

reichende Übereinstimmung vorliegt, wenn sich etwaige Abweichungen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder wenn sich die Abweichungen berücksichtigen lassen. Die Abweichungen lassen sich nur dann in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen, wenn eine hinreichend große Anzahl von Preisen („Gesetz der großen Zahl“) vorliegt. Kaufpreise sind zudem grundsätzlich um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmal zu bereinigen. Für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind geeignete statistische Verfahren heranzuziehen.

In dem Paragraphen werden zudem bestimmte Modelle und Modellansätze verbindlich vorgegeben, um die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten einheitlich zu ermitteln. Den Gutachterausschüssen werden demnach keine Spielräume bei den folgenden Modellansätzen belassen:

- » Festlegung der Gesamtnutzungsdauer: Bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen.
- » Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden: Bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderliche Daten ist das in Anlage 2 beschriebene Modell anzuwenden.
- » Ermittlung der Liegenschaftszinssätze: Als Bewirtschaftungskosten sind die Modellansätze der Anlage 3 anzuwenden.
- » Ermittlung der Sachwertfaktoren: Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind die Normalherstellungskosten nach Anlage 4 zugrunde zu legen.

Für eine modellkonforme Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten müssen die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie ggf. weitere Informationen bekannt sein. Daher ist nun auch geregelt, dass diese Informationen in einer Modellbeschreibung anzugeben sind. In der ImmoWertV werden folgende bestimmte Themengruppen mit „insbesondere“ benannt:

1. Die Angabe von Rahmendaten zum Beispiel zum Stichtag, auf den sich das zur Wertermittlung erforderliche Datum bezieht, zum sachlichen und räumlichen Anwendungsbereich und zur Datengrundlage,
2. die Beschreibung der Stichprobe,
3. die Beschreibung der Ermittlungsmethodik,

4. die Beschreibung der verwendeten Parameter und der zugrunde gelegten Bezugseinheiten sowie
5. sonstige Selektionsparameter.

Einzelheiten hierzu werden voraussichtlich in die geplanten Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) aufgenommen.

3.2 | BODENRICHTWERTERMITTLUNG

Die Bodenrichtwertermittlung (§§ 13–17 ImmoWertV 2021) tritt an die Stelle des vorherigen § 10 ImmoWertV 2010 und übernimmt die wesentlichen Empfehlungen der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) in teils überarbeiteter Form.

Bei der Definition des Bodenrichtwertgrundstücks ist nun ausdrücklich vorgesehen, dass sich der Bodenrichtwert auf ein unbebautes und **fiktives** Grundstück bezieht. „Fiktiv“ bezieht sich dabei sowohl auf die Lage als auch auf die dargestellten Grundstücksmerkmale. Damit soll sichergestellt werden, dass durch das Bodenrichtwertgrundstück keine Rückschlüsse auf ein einzelnes Grundstück innerhalb einer Bodenrichtwertzone gezogen werden können.

Weiterhin wird unverändert übernommen, dass je Bodenrichtwertzone ein Bodenrichtwert anzugeben ist. In begründeten Fällen dürfen sich Bodenrichtwertzonen deckungsgleich überlagern. Bodenrichtwertspannen hingegen sind nicht zulässig.

Bodenrichtwerte sind **insbesondere aus der Kaufpreissammlung** auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise **vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln**. Eine konkrete Zahl für die „ausreichende Zahl“ wird nicht genannt. Es ist also weiterhin je nach den konkreten Umständen des Einzelfalls zu entscheiden. Bei der Bodenrichtwertermittlung kann **bei geringem oder keinem Grundstücksverkehr auf Kaufpreise und Bodenrichtwerte vergleichbarer Gebiete oder aus vorangegangenen Jahren** zurückgegriffen werden. Auch **deduktive oder andere marktbezogene Verfahrensweisen können hier angewendet werden**, worunter u. a. die Zielbaummethode, die Wohn- und Geschäftslagenklassifizierung, die Miet- und Pachtentwicklung, das Verhältnis der Mieten in Geschäftslagen und das Mietsäulenverfahren verstanden werden können. Bodenrichtwerte enthalten zudem **grundsätzlich keinen Wertanteil für den Aufwuchs**.

Wie schon in der BRW-RL empfohlen, schreibt die ImmoWertV 2021 nun vor, dass das oder die **angewendeten Verfahren** für die Ermittlung von Bodenrichtwerten **zu dokumentieren** sind, wobei **einzelne Bodenrichtwerte nicht zu begründen** seien.

Nach der neuen ImmoWertV müssen Bodenrichtwertzonen aus einem **räumlich zusammenhängenden Gebiet** bestehen, was inhaltlich der vorherigen Empfehlung aus der BRW-RL entspricht. Bodenrichtwertzonen sind zudem so abzugrenzen, dass **lagebedingte Wertunterschiede** zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich **nicht mehr als 30 %** betragen sollen. Dies war inhaltlich bereits mit dem Grundsteuerreformgesetz in die ImmoWertV 2010 aufgenommen worden, um eine praktikable Anwendung der

Bodenrichtwerte in Massenverfahren zu ermöglichen. Mit dem Wort „grundsätzlich“ wird verdeutlicht, dass einzelne Überschreitungen zulässig sind. Darüber hinaus regelt die neue ImmoWertV, dass **einzelne untergeordnete Grundstücke** oder Grundstücksteile **mit** einer vom Bodenrichtwertgrundstück **abweichenden Art der Nutzung** oder Qualität **Bestandteile einer Bodenrichtwertzone sein können**. Für diese (untergeordneten) Flächen **gilt der Bodenrichtwert nicht**. **Bodenrichtwertzonen können sich** in begründeten Fällen **deckungsgleich überlagern**. Dies kann insbesondere in Betracht kommen, wenn sich aufgrund der unregelmäßigen Verteilung von Grundstücken mit unterschiedlichen Nutzungen oder anderen erheblichen Unterschieden in wertbeeinflussenden Merkmalen keine eigenen Bodenrichtwertzonen abgrenzen lassen.



Ein Bodenrichtwertgrundstück ist grundsätzlich frei von Grundstücksmerkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können. Zu den bei Bodenrichtwerten darzustellenden **wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen** zählen **stets** der **Entwicklungszustand** und die **Art der Nutzung**. Es werden nicht abschließend weitere Grundstücksmerkmale aufgelistet, von denen ein Werteeinfluss ausgehen kann.

Hierzu können insbesondere gehören:

1. das Maß der baulichen Nutzung,
2. die Bauweise oder die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung (zuvor „Anbauart“),
3. die Grundstückgröße,
4. die Grundstückstiefe und
5. die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl.

Bei baureifem Land gehört zu den darzustellenden Grundstücksmerkmalen zusätzlich stets der **beitragsrechtliche Zustand**. Bei **förmlich festgelegten Sanierungsgebieten** und Entwicklungsbereichen ist zusätzlich darzustellen, ob sich der Bodenrichtwert auf den sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten oder -beeinflussten Zustand bezieht.

Nr.	Art der Nutzung bzw. Ergänzung zur Art der Nutzung	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung
Baufreies Land (B) Rohbauland (R) Bauerwartungsland (E)			
1	Wohnbaufläche	W	
1.1	Kleinsiedlungsgebiet	WS	
1.2	Reines Wohngebiet	WR	
1.3	Allgemeines Wohngebiet	WA	
1.4	Besonderes Wohngebiet	WB	
2	Gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)	M	
2.1	Dorfgebiet	MD	
2.2	Dörfliches Wohngebiet	MDW	
2.3	Mischgebiet	MI	
2.4	Kerngebiet	MK	
2.5	Urbanes Gebiet	MU	
3	Gewerbliche Baufläche	G	
3.1	Gewerbegebiet	GE	
3.2	Industriegebiet	GI	
4	Sonderbaufläche	S	
4.1	Sondergebiet für Erholung	SE	
4.2	Sonstige Sondergebiete	SO	
5	Baufläche für Gemeinbedarf	GB	

ABB. 4: Auszug aus Anlage 5 ImmoWertV 2021: Nutzungsartenkatalog bis Nr. 5 (von 8.14)

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind nach Anlage 5 zu spezifizieren. Neben der Art der Nutzung (**ABB. 4**) werden der beitragsrechtliche Zustand (frei, ebf, ebp), die Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung (o, g, a, eh, ed, dh, rh, rm, re), das Maß der baulichen Nutzung (ZVG, ZOG, GFZ, WGFZ, GRZ, BMZ), die Angaben zum Grundstück (t, b, f), der Sanierungs- oder Entwicklungszusatz (SU, SB, EU, EB) und die Bewertung der Bodenschätzung (AZ, GZ) aufgeführt.

Das Maß der baulichen Nutzung kann sich neben den Vorschriften des Städtebaurechts auch auf ein abweichendes Maß beziehen, wenn dies auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird. In diesen Fällen enthält die ImmoWertV 2021 eine von der GFZ-Berechnung abweichende Vorschrift für die sogenannte **wertrelevante GFZ (WGFZ)**. Demnach sind die Flächen aller oberirdischen Geschosse nach den jeweiligen Außenmaßen mit Ausnahme von Kellergeschossen und nicht ausbaufähigen Dachgeschossen

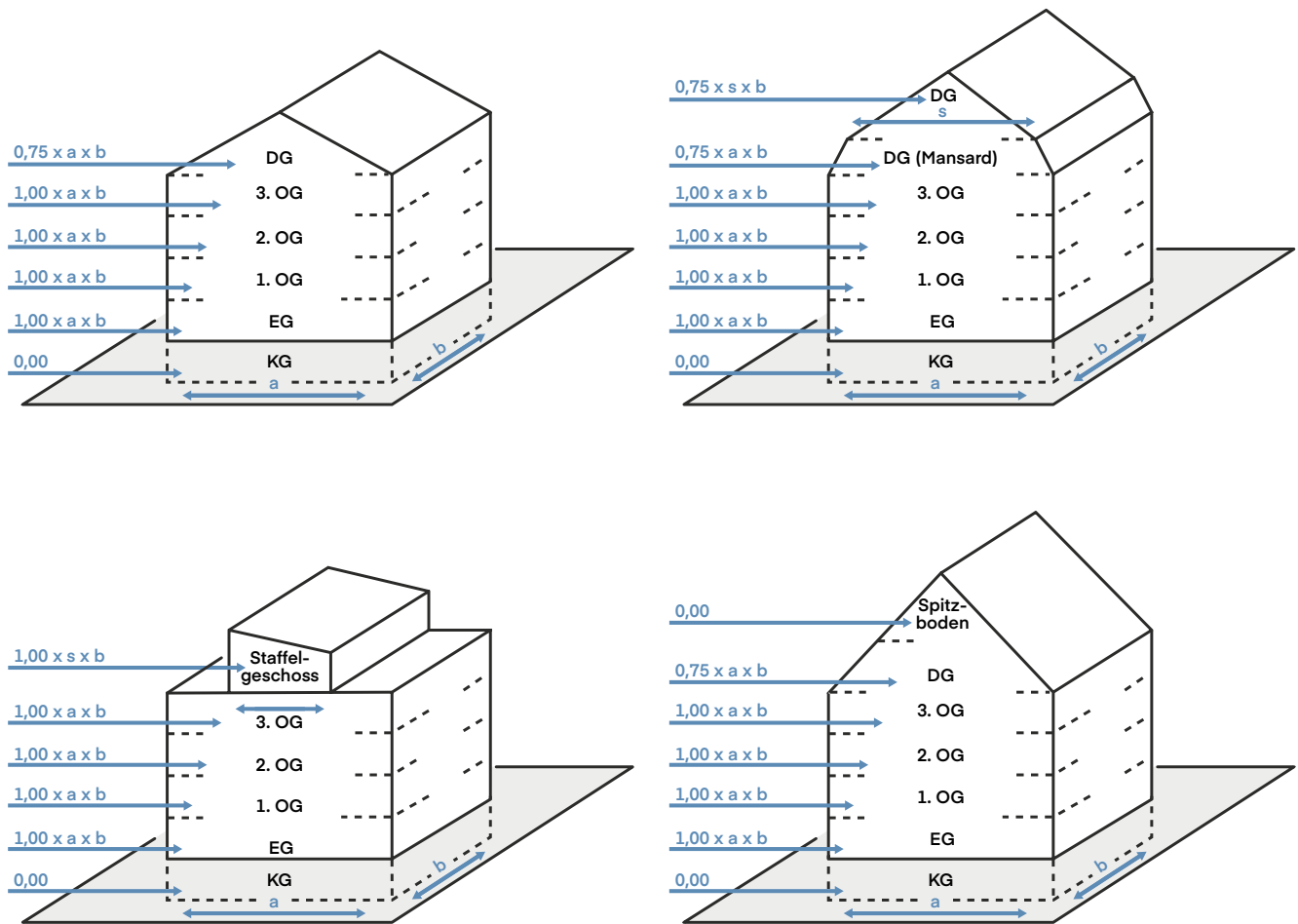


ABB. 5: Übersicht zur Ermittlung der WGFZ nach § 16 Abs. 4 Satz 2 bis 5 ImmoWertV 2021 aus dem 3. Entwurf der ImmoWertA

zu berücksichtigen. Dabei sind die oberirdischen Geschosse nicht gleichbedeutend mit den Vollgeschossen im Sinne des jeweiligen Landesbauordnungsrechts. Als oberirdische Geschosse gelten alle Geschosse, deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausreichen. Hierbei sind die ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosse pauschal mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen, Kellergeschosse werden dagegen nicht berücksichtigt. Staffelgeschosse gelten nicht als Dachgeschosse, sie werden

in vollem Umfang berücksichtigt (**ABB. 5**). Das nach dieser Vorschrift ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche wird in Abgrenzung zur Geschossfläche nach § 20 BauNVO (Verhältnis der Flächen der Vollgeschosse zur Grundstücksfläche) als wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bezeichnet.

Hiermit soll für die Gutachterausschüsse die Ermittlung der WGFZ erleichtert werden, da vielfach keine konkreten Informationen über die Einzelobjekte vorliegen.

In Ermangelung einer Vorschrift oder zumindest eines Hinweises zur **Ermittlung der WGFZ im Zuge einer Einzelbewertung** stellt sich die berechtigte Frage, wie Gutachterausschüsse und Sachverständige die WGFZ ermitteln können/müssen, wenn das Objekt besichtigt wurde, oder zumindest weitere Kenntnisse vorliegen, die eine genauere Ermittlung der WGFZ zuließen. Aus Sicht des Autors dieses Fachbeitrags kann und sollte in diesen Fällen weiterhin auf die Definition nach Nr. 6 Abs. 6 Satz 2 BRW-RL zurückgegriffen werden:

„Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.“

In der ImmoWertV 2021 wird die bisherige Vorschrift unverändert übernommen, dass die Bodenrichtwerte in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten zu führen sind. Verbindliche Vorgaben für die Schnittstellenbeschreibung sind kein Bestandteil der ImmoWertV 2021, sollen aber als Anhang zur ImmoWertA aufgenommen werden.

3.3 | ERMITTLUNG DER SONSTIGEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHEN DATEN

Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören gemäß § 12 Abs. 1 ImmoWertV 2021 insbesondere:

1. Indexreihen,
2. Umrechnungskoeffizienten,
3. Vergleichsfaktoren,
4. Liegenschaftszinssätze,
5. Sachwertfaktoren,
6. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie
7. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten.

Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind **auf einen Stichtag zu beziehen** und werden – wie Bodenrichtwerte – insbesondere aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter – um die Werteinflüsse von boG bereinigter – Kaufpreise ermittelt. Dabei sind geeignete statistische Verfahren heranzuziehen.

Bei der Ermittlung sind zur **Festlegung der Gesamtnutzungsdauer** bzw. der **Restnutzungsdauer** im Falle von Modernisierung von Wohngebäuden – unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen in § 53 ImmoWertV 2021 – die Modellansätze der Anlage 1 bzw. Anlage 2 ImmoWertV 2021 zugrunde zu legen. Bei der **Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen** sind als Bewirtschaftungskosten die Modellansätze der Anlage 3 und bei der **Ermittlung von Sachwertfaktoren** im Zuge der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Normalherstellungskosten nach Anlage 4 zugrunde zu legen.

Zur Sicherstellung der modellkonformen Anwendung der Daten (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021) sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen in einer Modellbeschreibung anzugeben. Gemäß § 12 Abs. 6 Halbsatz 2 ImmoWertV 2021 gehören hierzu insbesondere:

1. die Angabe von Rahmendaten z. B. zum Stichtag, auf den sich das zur Wertermittlung erforderliche Datum bezieht, zum sachlichen und räumlichen Anwendungsbereich und zur Datengrundlage,
2. die Beschreibung der Stichprobe,
3. die Beschreibung der Ermittlungsmethodik, die Beschreibung der verwendeten Parameter und der zugrunde gelegten Bezugseinheiten sowie
4. sonstige Selektionsparameter.

Weitere Einzelheiten sollen in die geplanten Anwendungshinweise (ImmoWertA) übernommen werden.

INDEXREIHEN (§ 18)

Indexreihen dienen der **Berücksichtigung von** im Zeitverlauf eintretenden **Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse** und bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums ergeben. Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

Im Vergleich zu den vorherigen ImmoWertV-Regelungen haben sich lediglich Umformulierungen und Präzisierungen ergeben. § 11 Abs. 4 ImmoWertV 2010, der lediglich denkbare Anwendungsfälle von Indexreihen benennt, wurde nicht übernommen. Er soll jedoch als Hinweis in die ImmoWertA übernommen werden.

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN (§ 19)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale ansonsten gleichartiger Grundstücke ergeben. Sie geben das Verhältnis des Werts eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zu dem Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung dieses Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an. Hauptanwendungsfälle sind ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung sowie eine unterschiedliche Grundstücksgröße oder -tiefe. Umrechnungskoeffizienten werden aus geeigneten Kaufpreisen solcher Grundstücke abgeleitet, die sich im Wesentlichen nur in dem Grundstücksmerkmal unterscheiden, für das die Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden.

Im Vergleich zur ImmoWertV 2010 werden die Regelungen zu Umrechnungskoeffizienten durch eine neu aufgenommene Definition sowie durch die allgemeine Ermittlungsvorschrift erweitert.

VERGLEICHS- FAKTOREN (§ 20)

Vergleichsfaktoren dienen der **Ermittlung von Vergleichswerten** insbesondere für bebaute Grundstücke. Mit dem im Vergleich zur ImmoWertV 2010 aufgenommenen „insbesondere“ wird klargestellt, dass Vergleichsfaktoren zwar ihren wesentlichen, aber nicht ihren ausschließlichen Anwendungsbereich bei der Wertermittlung bebauter Grundstücke haben. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der entsprechenden Flächen oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt.

Vonseiten der Gutachterausschüsse werden vermehrt u. a. Immobilienrichtwerte und Immobilienpreis-Kalkulatoren zur Verfügung gestellt. Um Vergleichsfaktoren im Sinne der ImmoWertV 2021 handelt es sich hierbei jedoch nur, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen.

LIEGENSCHAFTS- ZINSSÄTZE (§ 21)

Liegenschaftszinssätze dienen der **Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse** auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Gemäß ImmoWertV 2021 handelt es sich um Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27–34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Im Vergleich zur ImmoWertV 2010 gibt es an dieser Stelle keine inhaltlichen Änderungen.

SACHWERTFAKTOREN (§ 21)

Sachwertfaktoren dienen der **Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse** auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35–38 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Im Vergleich zur ImmoWertV 2010 gibt es an dieser Stelle die Änderung, dass nicht allgemein vom „Marktanpassungsfaktor“, sondern konkret vom Sachwertfaktor gesprochen wird und wie sich der Sachwertfaktor ermittelt.

ERBBAURECHTS- UND ERBBAU-GRUNDSTÜCKSFAKTOREN (§ 22)

Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren dienen im Wesentlichen der **Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse**, soweit sie nicht bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt sind. Sie geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts bzw. Erbbaugrundstücks zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts bzw. Erbbaugrundstücks an. Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaugrundstücksfaktoren werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden finanzmathematischen Werten ermittelt.

Mit Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sollen die dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse berücksichtigt werden, die über die Werteinflüsse hinausgehen, die bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt werden. Im finanzmathematischen Wert sind bereits wesentliche sich

aus den vertraglichen Vereinbarungen ergebende Werteinflüsse, insbesondere aus dem Verhältnis von tatsächlichen zu den erzielbaren Erbbauzinsen und die Vereinbarungen zur Entschädigung des Werts der baulichen Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts, berücksichtigt. Die allgemeinen Wertverhältnisse werden hingegen bereits bei der Ermittlung des fiktiven Volleigentums (Erbbaurecht) bzw. bei der Ermittlung des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks (Erbbaugrundstück) berücksichtigt.

Im **Unterschied zum Marktanpassungsfaktor** für das Erbbaurecht nach Nr. 4.3.2.2 Abs. 1 Satz 2 WertR 2006, wonach sich der Gebäudewertanteil des Erbbaurechts aus dem Sachwert bzw. Ertragswerts des Gebäudes, also aus einem Zwischenergebnis des jeweiligen Verfahrens ergab, wird der Erbbaurechtsfaktor auf der Grundlage des finanzmathematischen Werts ermittelt, wobei sich der Wertanteil der baulichen Anlagen aus der Differenz aus dem Wert des fiktiven Volleigentums und dem Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks ergibt.

Im Unterschied zum Marktanpassungsfaktor für das Erbbaugrundstück, der nach Nr. 4.3.3.2.1 Abs. 4 WertR 2006 lediglich am Bodenwertanteil anzusetzen war, wird der Erbbaugrundstücksfaktor auf der Grundlage des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks ermittelt. Der finanzmathematische Wert enthält neben dem Wertanteil für den Boden – welcher mit dem Bodenwertan-

teil nach Nr. 4.3.3.2.1 WertR 2006 vergleichbar ist – auch einen ggf. vorliegenden Wertanteil der baulichen Anlagen, der im Wesentlichen dem in Nr. 4.3.3.2.2 WertR 2006 geregelten Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks entspricht, vom Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke nach Nr. 4.3.3.2.1 Abs. 4 WertR 2006 jedoch nicht berücksichtigt wurde.

ERBBAURECHTS- UND ERBBAU-GRUNDSTÜCKSKOEFFIZIENTEN (§ 23)

Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten dienen im Wesentlichen der **Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse**. Sie geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts bzw. Erbbaugrundstücks zum Wert des fiktiven Volleigentums bzw. Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks an. Erbbaurechtskoeffizienten bzw. Erbbaugrundstückskoeffizienten werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Werten des fiktiven Volleigentums bzw. Bodenwerten der fiktiv unbelasteten Grundstücke ermittelt.

Im Vergleich zu der ImmoWertV 2010 sind die Regelungen zu Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten neu aufgenommen worden, knüpfen aber an die Regelungen von Nr. 4.3.2.1 Abs. 4 sowie Nr. 4.3.3.1 Abs. 4 WertR 2006 an. Allerdings verwendet die ImmoWertV 21 an dieser Stelle nicht den Begriff „Vergleichsfaktoren“, sondern die Begriffe „Erbbaurechts-“ bzw. „Erbbaugrundstückskoeffizienten“. Die Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstückskoeffizienten berücksichtigen – wie auch die genannten Vergleichsfaktoren nach den WertR 2006 – die allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht.

ZWISCHENFAZIT

Die Bodenrichtwertermittlung und die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind insbesondere die Aufgabe der Gutachterausschüsse. Während die ImmoWertV 2010 keine konkreten Vorgaben zur Ermittlung dieser Daten machte und sich Gutachterausschüsse an den Empfehlungen der Richtlinien orientieren konnten, bedeutet die Aufnahme in die ImmoWertV 2021 eine bundesweit striktere Vorgabe bei der Ermittlung der Daten. Diese größere Verbindlichkeit musste insbesondere wegen der Grundsteuerreform hergestellt werden. In der Praxis bedeutet dies bei den Gutachterausschüssen einigen Aufwand, um die Modelle anzupassen. Bei der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren können die datenableitenden Stellen bis Ende 2024 noch mit von der ImmoWertV 2021 abweichenden Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer und die

Restnutzungsdauer bei Modernisierung arbeiten. Zudem sind Gutachterausschüsse nicht verpflichtet, ab dem 01.01.2022 bereits Daten nach den verbindlichen Modellvorgaben der ImmoWertV 2021 zu ermitteln und zu veröffentlichen, sondern erst mit dem nächsten Ableitungszyklus. Je nach Bundesland kann dieser auch erst im Jahr 2023 der Fall sein. Beim Ansatz solcher Daten ist dann weiterhin abweichend von den Regelungen der ImmoWertV 2021 in den „alten“ Modellen zu rechnen.

Die neue ImmoWertV 2021

TEIL 4 VON 5

4 | KONKRETE ÄNDERUNGEN IN TEIL 3 „BESONDERE GRUNDSÄTZE ZU DEN EINZELNEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN“

In Teil 3 werden die besonderen Grundsätze zum Vergleichswertverfahren (Abschnitt 1), zum Ertragswertverfahren (Abschnitt 2) und zum Sachwertverfahren (Abschnitt 3) geregelt. Der deutlich umfangreichere Teil tritt an die Stelle des bisherigen Abschnitts 3 der ImmoWertV 2010. Die Bodenwertermittlung wird nicht mehr im Zusammenhang mit den Wertermittlungsverfahren geregelt, sondern eigenständig in Teil 4.

Die drei normierten Wertermittlungsverfahren werden gegenüber den Regelungen der ImmoWertV 2010 detaillierter beschrieben. Damit soll sichergestellt werden, dass die Verfahren nach einheitlichen Grundsätzen angewendet werden.

In allen drei Abschnitten werden zunächst die Grundlagen der jeweiligen Verfahrensart dargestellt. Diesbezüglich wird die zentrale Verfahrensgrundnorm mit den allgemein vorgegebenen Verfahrensschritten präzisiert.

Neu ist die in allen Wertermittlungsverfahren vereinheitlichte Begrifflichkeit „objektspezifisch angepasst“. In den einzelnen Wertermittlungsrichtlinien war dies unterschiedlich bezeichnet worden:

- » angepasster Vergleichsfaktor
- » angemessener und nutzungstypischer Liegenschaftszinssatz
- » zutreffender Sachwertfaktor

Die Begrifflichkeit „objektspezifisch angepasst“ soll den Unterschied zwischen den von den Gutachterausschüssen und datenableitenden Stellen ermittelten Marktdaten (z. B. Sachwertfaktor) und den im Rahmen der Wertermittlung verwendeten Marktdaten (z. B. objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor) sprachlich klarer hervorheben.

4.1 | VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Das Vergleichswertverfahren wird in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 geregelt. Dabei ist der grundsätzliche Ablauf des Vergleichswertverfahrens mit seinen beiden Varianten beibehalten worden. Er kann entweder auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter

Vergleichspreise oder auf der Grundlage eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors (bzw. bei der Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts) ermittelt werden (**ABB. 6**).



ABB. 6: Ablaufschema der Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV 2021

Bei den Regelungen der Grundlagen zum Vergleichswertverfahren (§ 24) ist die Klarstellung aufgenommen worden, dass „insbesondere“ bei bebauten Grundstücken Vergleichsfaktoren herangezogen werden können. In der ImmoWertV 2010 war hier noch von ausschließlich bebauten Grundstücken gesprochen worden. Es wird zudem bereits bei der Regelung der Grundlagen des Vergleichswertverfahrens der Hinweis aufgenommen, dass bei der Bodenwertermittlung auch ein Bodenrichtwert herangezogen werden kann.

Die Ermittlung von Vergleichspreisen ist in § 25 geregelt und entspricht inhaltlich den vorherigen Regelungen und Empfehlungen. Es werden lediglich die Begriffe „Vergleichsgrundstück“ und „Vertragszeitpunkt“ legal definiert. Demnach sind zur Ermittlung von Vergleichspreisen *„Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten*

verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.“ Es wird zudem neu aufgenommen, dass zur Ermittlung von Vergleichspreisen die Kaufpreise auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen sind und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist.

In § 26 wird die Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors bzw. Bodenrichtwerts geregelt. Dabei wird sich auf die Aussage beschränkt, dass der ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen ist und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist. Entsprechende Regelungen wurden auch für den Liegenschaftszinssatz (§ 33) und den Sachwertfaktor (§ 39) eingeführt.

4.2 | ERTRAGSWERTVERFAHREN

Das Ertragswertverfahren wird in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Dabei ist der grundsätzliche Ablauf der drei bekannten Verfahrensvarianten des Ertragswertverfahrens beibehalten worden (**ABB. 7**). Der Ertragswert kann demnach ermittelt werden

- » im allgemeinen Ertragswertverfahren,
- » im vereinfachten Ertragswertverfahren oder
- » im periodischen Ertragswertverfahren.

In § 27 werden die Grundlagen des Ertragswertverfahrens aufgeführt. Zunächst wird die Aussage aus der ImmoWertV 2010 unverändert übernommen, dass der Ertragswert auf Grundlage von marktüblich erzielbaren Erträgen ermittelt wird und bei konkret absehbaren wesentlichen Veränderungen der Erträge oder einer wesentlichen Abweichung von den marktüblichen Erträgen auch auf Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden kann.

In den §§ 28 bis 30 werden die Abläufe der drei Verfahrensvarianten des Ertragswertverfahrens konkretisiert und dabei die Empfehlungen und Begrifflichkeiten aus der Ertragswertrichtlinie inhaltlich übernommen. Bei den Regelungen zum periodischen Ertragswertverfahren wird klargestellt, dass der Restwert auch mithilfe eines anderen Wertermittlungsverfahrens ermittelt werden kann.

Die Regelungen zum Roh- und Reinertrag sind in § 31 zu finden und haben sich gegenüber den alten Regelungen und Empfehlungen im Detail geändert. Während in Absatz 1 (Reinertrag) nur klargestellt wird, dass es sich auch beim Reinertrag um einen auf ein Jahr bezogenen Ertrag handelt, wird in Absatz 2 (Rohertrag) ergänzt, dass beim Ansatz des Rohertrags die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen seien, sofern sie marktüblich sind. Eine durchaus fragwürdige Ergänzung, die dem Grundsatz der Modellkonformität widerspricht und in der Wertermittlungspraxis zu Problemen und Miss-



ABB. 7: Ablaufschema der Ertragswertverfahren nach ImmoWertV 2021.

verständnissen führen kann. Denn es stellt sich hier die Frage, ab wann tatsächliche Erträge marktüblich sind? Laut drittem Entwurf der ImmoWertA ist dies der Fall, wenn die tatsächlichen Erträge nicht erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen. Und eine

erhebliche Abweichung wird jeder Sachverständige unterschiedlich bewerten. Folgende Beispielrechnung (**ABB. 8**) soll die Problematik aufzeigen. Die Abweichung zwischen tatsächlicher und marktüblich erzielbarer Miete beträgt dabei 7 %. Und diese 7 % Abweichung

Ertragswertverfahren	über marktüblich erzielbare Miete (a)	über tatsächliche Miete (b)
jährlicher Rohertrag (ca. 7 % Abweichung)	21.000 €	19.500 €
– Bewirtschaftungskosten (20 %)	4.200 €	3.906 €
= jährlicher Reinertrag	16.800 €	15.624 €
Reinertragsanteil des Bodens		
– betragsfreier Bodenwert: 120.000 € Liegenschaftszinssatz 3 %	3.600 €	3.600 €
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	13.200 €	12.024 €
Kapitalisierungsfaktor		
x Restnutzungsdauer: 60 Jahre Liegenschaftszinssatz: 3 %	27.676 €	27.676 €
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	365.317 €	332.771 €
+ Bodenwert	120.000 €	120.000 €
= (Marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	485.317 €	452.771 €
+/- boG	0 €	0 €
= Ertragswert	485.317 €	452.771 €
Abweichung (a → b)		ca. 7 %

ABB. 8: Gegenüberstellung des Ertragswertverfahrens mittels marktüblich erzielbarer Miete und der um 7 % geringeren tatsächlichen Miete.

finden sich auch im Ergebnis (Ertragswert) wieder. Wenn in einem solchen Fall eine unmittelbare Anpassung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete rechtlich möglich ist, sollte dies in der Marktwertermittlung entsprechend berücksichtigt werden. Denn hier ist stets von

wirtschaftlich vernünftig denkenden und handelnden Marktteilnehmern (sowohl Verkäufer als auch Käufer) auszugehen. Eine Wertermittlung über die tatsächliche Miete käme in diesem Fall zu einem zu geringen Ertragswert.

In § 32 werden die Bewirtschaftungskosten geregelt und definiert. Es wird nunmehr für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes geregelt, dass bei den Kosten die Modellansätze der Anlage 3 zugrunde zu legen sind. Bei der Wertermittlung sind dann – aufgrund des Grundsatzes der Modellkonformität – dieselben Bewirtschaftungskosten zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung des verwendeten Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen. Die Definitionen der einzelnen Bewirtschaftungskosten werden inhaltlich unverändert aus der ImmoWertV 2010 übernommen.

In § 33 wird die Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes geregelt. Es wird eindeutiger als zuvor geregelt, dass der vom Gutachterausschuss oder einer anderen datenableitenden Stelle ermittelte Liegenschaftszinssatz im Rahmen der Ertrags-

wertermittlung nicht von vornherein mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz identisch sein muss. Vielmehr ist der Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Die Regelungen zur Bestimmung des Barwertfaktors finden sich in § 34 wieder. Auf die Anlagen 1 und 2 ImmoWertV 2010 wurde verzichtet, da es wegen der heute üblichen computergestützten Berechnung neben den Formeln keiner Auflistung der Barwertfaktoren in der Verordnung mehr bedürfe.

4.3 | SACHWERTVERFAHREN

Das Sachwertverfahren wird in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Dabei ist der Ablauf des Verfahrens im Vergleich zu dem Ablauf nach Sachwertrichtlinie leicht modifiziert worden ([ABB. 9](#)).

In § 35 werden die Grundlagen des Sachwertverfahrens aufgeführt. Zunächst wird die Aussage aus der ImmoWertV 2010 inhaltlich unverändert übernommen, dass sich der Sachwert aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammensetzt. Neu aufgenommen wird in diesem Zusammenhang lediglich das Wort „vorläufig“. Damit soll präziser als bisher ausgedrückt werden, dass es sich um Zwischenergebnisse für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts handelt.

In § 36 werden Regelungen zur Bestimmung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) und zu den durchschnittlichen Herstellungskosten aufgenommen und dabei wesentliche Grundsätze zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der

baulichen Anlagen aus der Sachwertrichtlinie übernommen. Darüber hinaus werden weitere wesentliche Regelungen aus der Sachwertrichtlinie, insbesondere zu den NHK und den damit in Zusammenhang stehenden Regelungen zum Gebäudestandard und zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche in die Anlage 4 übernommen. Erst Ende 2024 sollen neue Normalherstellungskosten (NHK 2020) mit zugehörigen Gebäudestandardbeschreibungen und Regelungen zur BGF-Ermittlung etc. die alten Regelungen und Kostenkennwerte ersetzen.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von durchschnittlichen Herstellungskosten und der Multiplikation mit dem Regionalfaktor sowie dem Alterswertminderungsfaktor zu ermitteln. Statt von Herstellungskosten wird von durchschnittlichen Herstellungskosten gesprochen, um bereits durch die Begrifflichkeit deutlich zu machen, dass es sich hierbei nicht um tatsächliche Herstellungskosten handelt.

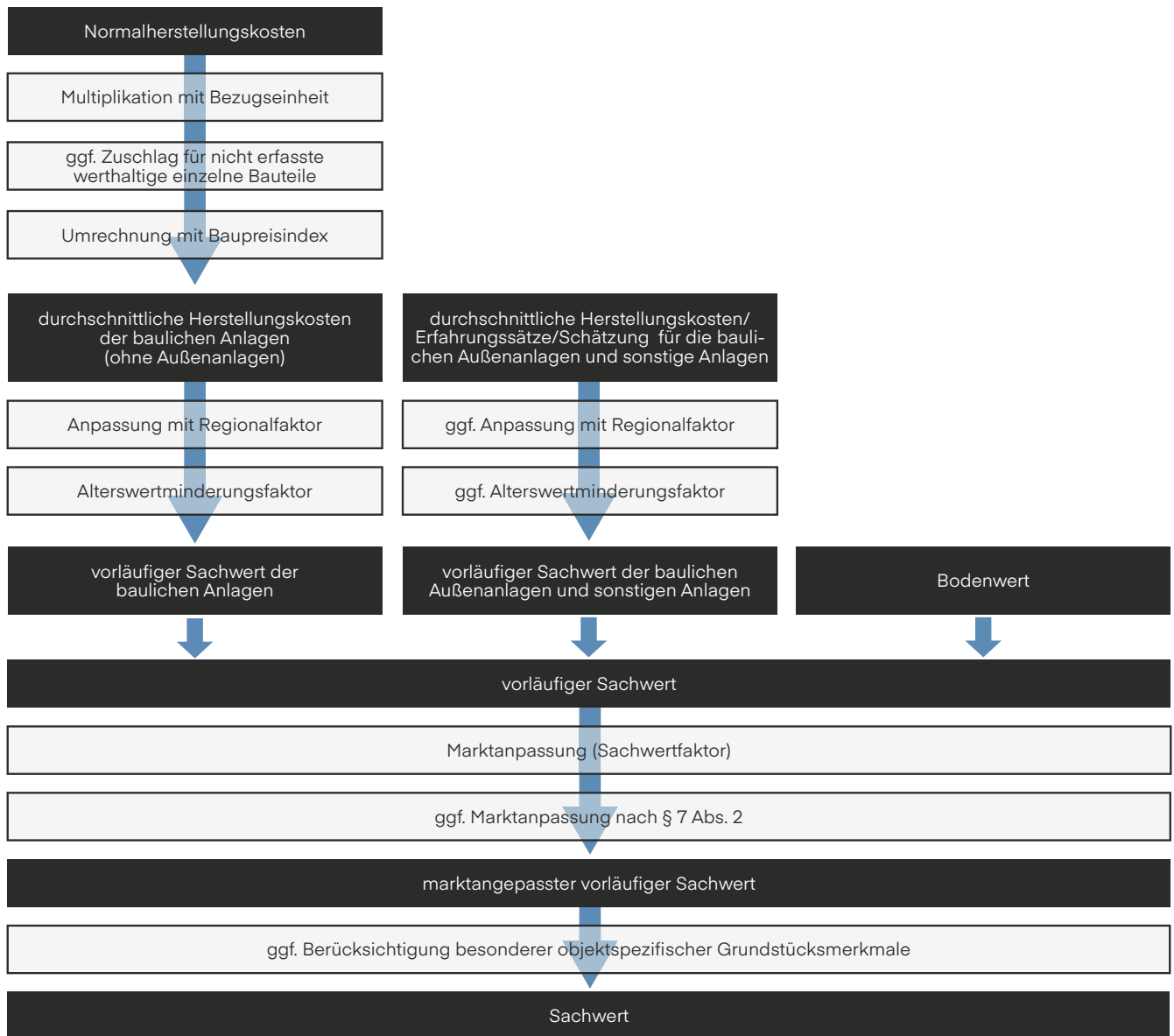


ABB. 9: Ablaufschema des Sachwertverfahrens nach ImmoWertV 2021.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen sollen für die Kosten stehen, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Die Regelung knüpft an die Definition der Normalherstellungskosten der ImmoWertV 2010 an. Abweichend davon werden hier jedoch nicht die Normalherstellungskosten, sondern die durchschnittlichen Herstellungskosten definiert. Damit soll zur klareren begrifflichen Abgrenzung eindeutiger als bisher herausgestellt werden, dass es sich bei den durchschnittlichen Herstellungskosten um einen absoluten Wert handelt, während der Begriff „Normalherstellungskosten“ nur für die Benennung der auf eine Flächeneinheit bezogenen modellhaften Kostenkennwerte verwendet werden soll. Auf den in der ImmoWertV 2010 zusätzlich verwendeten Begriff der gewöhnlichen Herstellungskosten wird verzichtet.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste, werthaltige einzelne Bauteile – wie beispielsweise eine Dachgaube oder eine Kelleraußentreppe – sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Damit entfällt nach strenger Auslegung der ImmoWertV 2021 die in der Praxis häufig genutzte Variante, für besondere Bauteile oder besondere Einrichtungen einen Zeitwert anzusetzen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für diesen aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes vorgeschrieben.

Der Regionalfaktor ist ein von der datenableitenden Stelle festzulegender Modellparameter, der im eigentlichen Sinne die regionalen Baukostenunterschiede berücksichtigen soll (**ABB. 10**). Er kann aber auch unabhängig von seiner eigentlichen Funktion bei der Ableitung der Sachwertfaktoren auf 1,00 (oder einen beliebigen anderen Wert) festgelegt werden und wäre dann in der Sachwertermittlung entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität ebenfalls mit 1,00 (bzw. dem jeweils bei der Ableitung des Sachwertfaktors festgelegten Wert) anzusetzen.

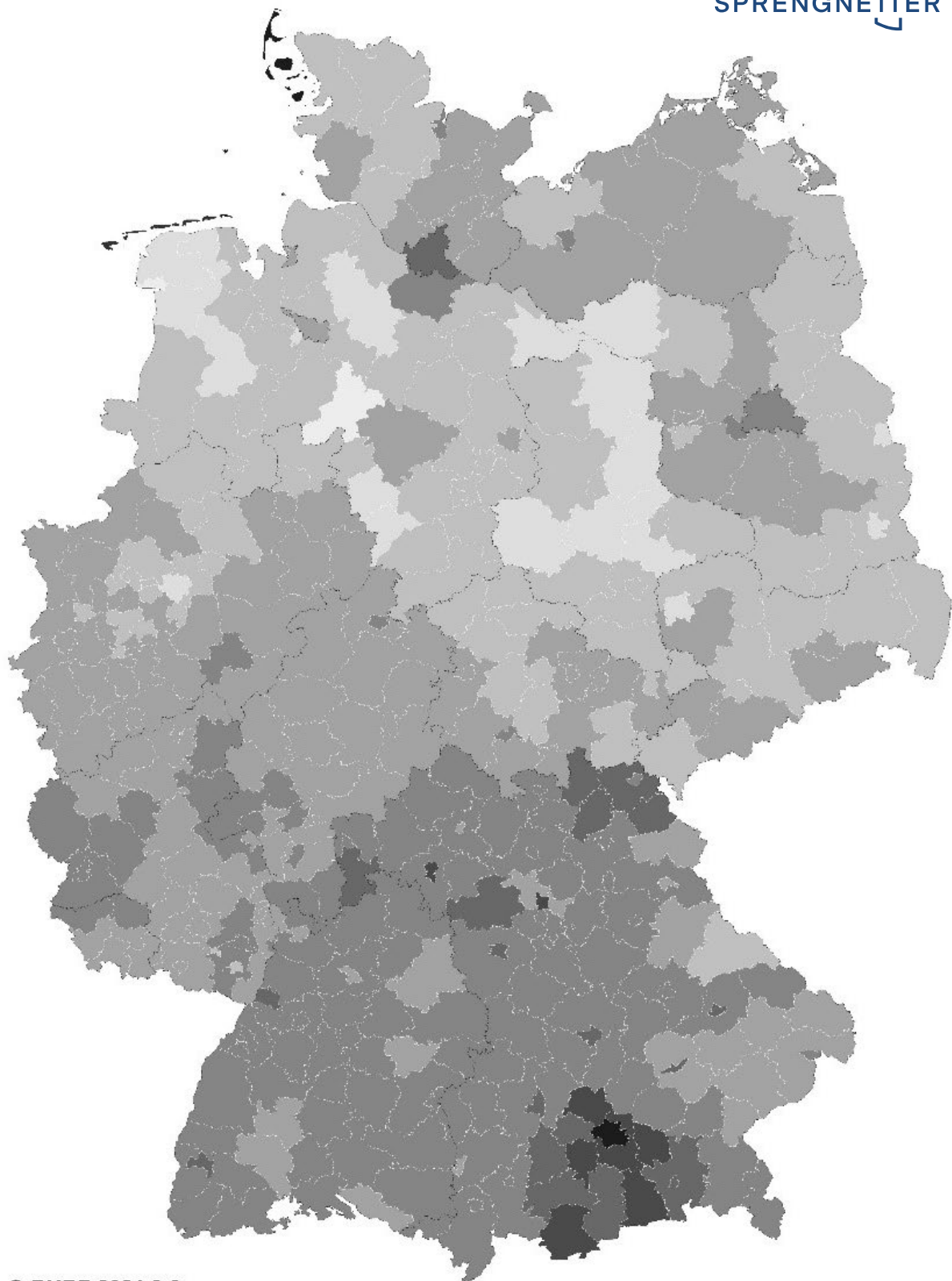
Der Alterswertminderungsfaktor ersetzt die bisherige allgemeinere „Alterswertminderung“ insofern, als dass die ImmoWertV 2021 nur noch eine multiplikative Berücksichtigung der Alterswertminderung vorsieht (und nicht mehr die alternative Subtraktion eines absoluten Eurobetrages). Es bleibt aber weiterhin bei der linearen Alterswertminderung. Der Alterswertminderungsfaktor ist in § 38 geregelt und beschreibt das Verhältnis aus Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird in § 7 beschrieben. Demnach sind drei Arten der Berücksichtigung möglich:

1. entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten
2. nach Erfahrungssätzen oder
3. hilfsweise durch sachverständige Schätzung.

Dabei wird im Vergleich zur ImmoWertV 2010 die dritte Variante neu aufgenommen. Wenn durchschnittliche Herstellungskosten (Variante 1) zugrunde gelegt werden, richtet sich die anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

In § 39 wird die Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors geregelt. Es wird eindeutiger als zuvor geregelt, dass der vom Gutachterausschuss oder einer anderen datenableitenden Stelle ermittelte Sachwertfaktor im Rahmen der Sachwertermittlung nicht von vornherein mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor identisch sein muss. Vielmehr ist der Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.



S-BKRF 2021 3.0

<0,50	<= 0,90	<= 1,30
<= 0,60	<= 1,00	<= 1,40
<= 0,70	<= 1,10	<= 1,50
<= 0,80	<= 1,20	>1,50

04.02.2021 | Kartengrundlage © infas 360

Nachdruck und Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH zulässig.

ABB. 10: (Baukosten-)Regionalfaktoren nach Sprengnetter.

ZWISCHENFAZIT

Die drei normierten Wertermittlungsverfahren haben sich vom Grundsatz her nicht verändert.

Im Vergleichswertverfahren beschränken sich die Änderungen lediglich auf neue Paragraphen und teilweise geänderten und neuen Begrifflichkeiten.

Ebenso im Ertragswertverfahren, wobei die ergänzenden Regelungen zum Rohertrag aufgrund der unglücklichen Formulierung in der Praxis durchaus zu Missverständnissen führen können.

Die neuen Regelungen zum Sachwertverfahren bringen von den drei normierten Wertermittlungsverfahren die meisten Änderungen mit sich. Neben neuen Paragraphenbezügen und teilweise geänderten und neuen Begrifflichkeiten wird der Ablauf des Sachwertverfahrens ohne Notwendigkeit und vor allem

praxisfern eingeschränkt. Zudem werden die (Baukosten-)Regionalfaktoren wieder eingeführt, allerdings als von der datenableitenden Stelle selbst festzulegender Modellparameter und damit in der Praxis überwiegend ohne Bezug zu den tatsächlichen regionalen Baukostenunterschieden.

Weitere Hinweise und Erläuterungen zu den Regelungen der normierten Wertermittlungsverfahren sollen in den noch zu finalisierenden Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (ImmoWertA) aufgenommen werden.

Die neue ImmoWertV 2021

TEIL 4 VON 5

5 | BODENWERTERMITTLUNG

Die Bodenwertermittlung wird in den §§ 40 bis 45 ausführlicher als zuvor in der ImmoWertV geregelt. Dabei treten die Regelungen an die Stelle des vorherigen § 16 ImmoWertV 2010, der bisherigen Empfehlungen aus der Vergleichswertrichtlinie und den Definitionen zu Gemeinbedarfs- und Wasserflächen aus den WertR 2006.

5.1 | ALLGEMEINES ZUR BODENWERTERMITTLUNG (§ 40)

In dem Paragraphen wird geregelt, in welcher Form Bodenwerte zu ermitteln sind. Ohne inhaltliche Änderungen bleibt es bei dem Grundsatz, dass der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist.

Die Ausnahmen werden in Abs. 5 konkretisiert, wonach in bestimmten Fällen die tatsächliche bauliche Nutzung den Bodenwert beeinflussen kann, nämlich

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist.

Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung (Fall 1) kann in folgenden Fällen vorliegen:

1a) Art der Nutzung: Beispielsweise bei Vorgaben des Denkmalschutzes oder aufgrund von Bebauungsplan-Änderungen sind bestehende bauliche Anlagen bei Neuerrichtung unzulässig, genießen aber Bestandsschutz.

1b) Maß der Nutzung: Kann eine erhebliche Unterausnutzung zeitnah angepasst werden, wird der freigelegte Bodenwert angesetzt. Ist die Anpassung über einen bestimmten Zeitraum oder dauerhaft nicht möglich, ist der sogenannte nutzungsabhängige Bodenwert (§ 43) anzusetzen. Bei einer erheblichen Überausnutzung über einen bestimmten Zeitraum wird der Wertunterschied über die Nutzungsdauer kapitalisiert und bei einer dauerhaften Überausnutzung der nutzungsabhängige Bodenwert angesetzt.

Bei einem Außenbereichsgrundstück mit einer vorhandenen baulichen Anlage (Fall 2) können folgende Fälle unterschieden werden:

2a) rechtlich und wirtschaftlich weiter nutzbare bauliche Anlagen: Diese haben in der Regel einen höheren Bodenwert als unbebaute Grundstücke im Außenbereich. Bei der Bodenwertermittlung kann man beispielsweise von dem Bodenwert eines benachbarten Baugebietes ausgehen und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale berücksichtigen (**ABB. 11**).

2b) Grundstücke, deren bauliche Anlagen rechtlich oder tatsächlich nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind: Sofern eine alsbaldige Freilegung sinnvoll und möglich erscheint, handelt es sich um ein Liquidationsobjekt, andernfalls ist der nutzungsabhängige Bodenwert (§ 43) anzusetzen.

Bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt ohne alsbaldige Freilegung (Fall 3) gilt § 43 (s. u.).



ABB. 11: Mögliche Herangehensweise zur Bodenwertermittlung von Grundstücken mit rechtlich und wirtschaftlich weiter nutzbaren baulichen Anlagen im Außenbereich (aus: Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; S. 5/4/2/1).

Die den Bodenwert betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z. B. noch ausstehende Erschließungsbeiträge) sind bei bebauten Grundstücken in der Regel erst am Ende des Verfahrens für das bebaute Grundstück zu berücksichtigen.

Für die Ermittlung des Bodenwerts kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Sollte über diese beiden Varianten kein Bodenwert ermittelt werden können, kann dieser auch deduktiv bzw. in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

5.2 | ERHEBLICHE ÜBERSCHREITUNG DER MARKTÜBLICHEN GRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 41)

In dem Paragraphen wird verallgemeinernd – und nicht nur für das Ertragswertverfahren – geregelt, dass bei übergroßen Grundstücken ggf. getrennt zu bewertende Teilflächen gebildet werden können. Dabei können die Teilflächen wirtschaftlich selbstständig nutzbar sein oder eine abweichende Nutzbarkeit aufweisen.

Der Wert der Teilflächen ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen. Insbesondere die Regelung des letzten Satzes stand bislang so konkret weder in der ImmoWertV 2010 noch in den Wertermittlungsrichtlinien, wenngleich sie aufgrund des Grundsatzes der Modellkonformität auch bislang galt.

Eine erhebliche Überschreitung kann beispielsweise dann vorliegen, wenn sie nicht mehr sachgerecht mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden kann. In solchen Fällen ist dann nur die übliche Grundstücksgröße der Wertermittlung zugrunde zu legen und der Wert der übrigen Teilfläche als boG zu berücksichtigen.

Hinweis

Aktuelle Informationen zum Thema „ImmoWertV 2021“ sowie weitere spannende Informationen finden Sie auch regelmäßig im Sprengnetter-Blog unter <https://shop.sprengnetter.de/Blog/> sowie im 14-tägig erscheinenden Sprengnetter Newsletter.

5.3 | BODENWERT VON BAUERWARTUNGS- LAND UND ROHBAULAND (§ 42)

In diesem Paragraphen wird geregelt, dass der Bodenwert von Bauerwartungsland oder Rohbauland auch deduktiv oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden kann. Bei der deduktiven Variante sind die auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und die Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko angemessen zu berücksichtigen. Die diesbezüglichen Zusammenhänge verdeutlicht ([ABB. 12](#)).

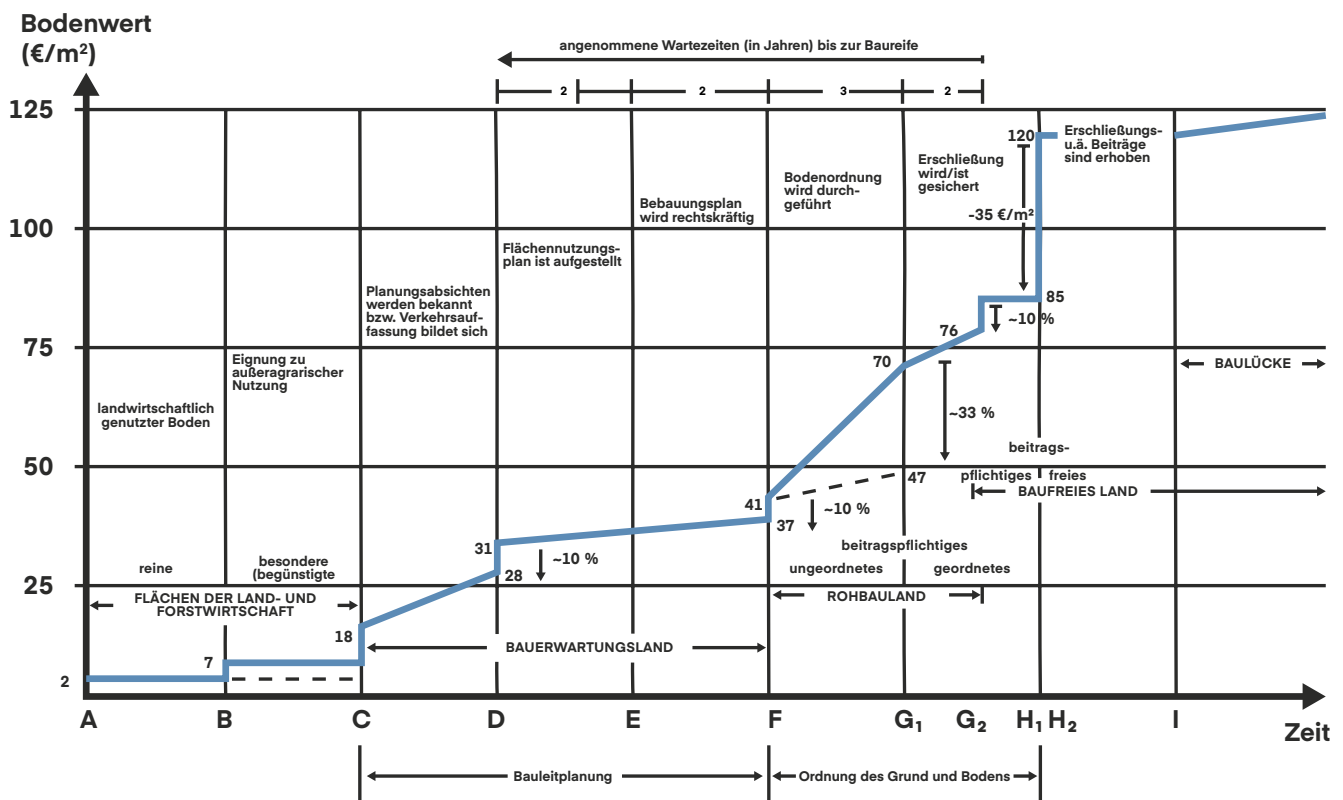


ABB. 12: Städtebauliche Entwicklungszustände von Grundstücken und Bodenwertermittlung (aus: Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Schema 5.20.2)

5.4 | NUTZUNGSABHÄNGIGER BODENWERT BEI LIQUIDATIONSOBJEKTEN (§ 43)

Die Regelungen des Paragraphen zielen auf solche Fälle, in denen bei Grundstücken mit Liquidationsobjekten keine alsbaldige Freilegung ansteht. Während Liquidationsobjekte, die zur alsbaldigen Freistellung anstehen, als boG bei der Ermittlung des Verfahrenswerts zu berücksichtigen sind, kommt es bei der aufgeschobenen Freilegung oder bei dem dauerhaften Ausschluss der Freilegung zu einer Beeinflussung des Bodenwerts.

Im ersten Absatz wird geregelt, in welchen Fällen der nutzungsabhängige Bodenwert bei Grundstücken mit einem Liquidationsobjekt anzusetzen ist:

1. wenn aus rechtlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen ist (aufgeschobene Freilegung)
2. wenn langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen ist.

In diesen Fällen ist bei der Bodenwertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen, soweit dies marktüblich ist.

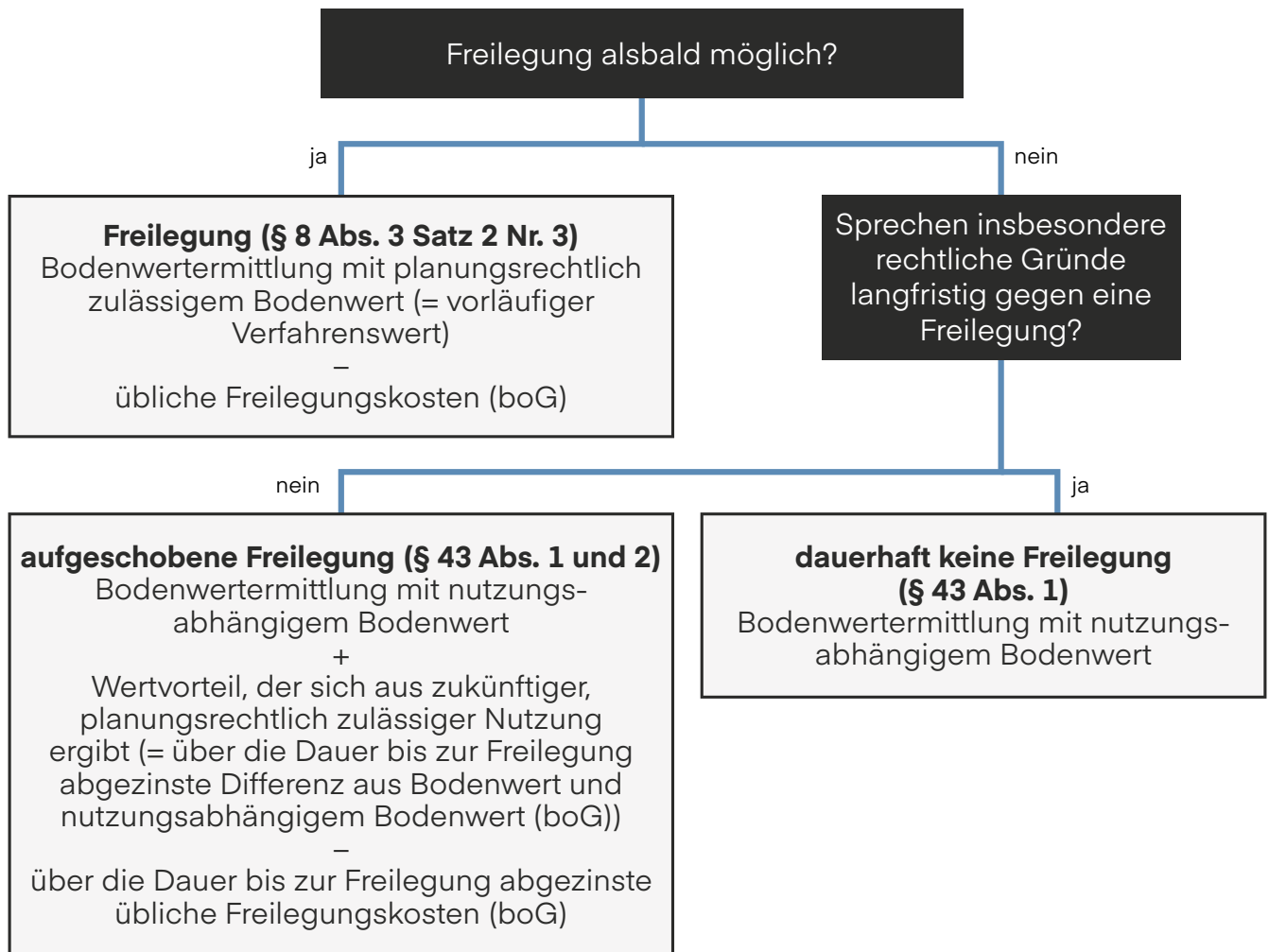


ABB. 13: Systematik für Liquidationsobjekte nach den Regelungen der ImmoWertV 2021.

Im zweiten Absatz wird die Vorgehensweise bei aufgeschobener Freilegung (Fall 1) weiter konkretisiert. Ohne inhaltliche Änderungen im Vergleich zur Vergleichswertrichtlinie ist der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, bei der Wertermittlung als boG zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert.

Die Freilegungskosten sind über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und ebenfalls als boG zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

Insgesamt ergibt sich aus den Regelungen die oben abgebildete Systematik für Liquidationsobjekte (› **ABB. 13**).

5.5 | GEMEINBEDARFSFLÄCHEN (§ 44)

Erstmals werden auch allgemeine Regelungen mit Kernaussagen zu Gemeinbedarfsflächen in die ImmoWertV übernommen. Demnach sind Gemeinbedarfsflächen solche Flächen, für die eine öffentliche Zweckbindung besteht. Bei der Ermittlung des Werts ist danach zu differenzieren, ob es sich um Gemeinbedarfsflächen handelt, die

1. weiterhin für denselben öffentlichen Zweck genutzt werden oder die unter der Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden sollen (bleibende Gemeinbedarfsflächen),
2. ihre öffentliche Zweckbindung verlieren (abgehende Gemeinbedarfsflächen) oder
3. bislang keiner öffentlichen Zweckbestimmung unterlagen und erst für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind (künftige Gemeinbedarfsflächen).

Weitere Hinweise und Empfehlungen sollen in die noch zu finalisierende ImmoWertA (Anwendungshinweise zur ImmoWertV) übernommen werden. Dabei soll es sich überwiegend um die bisherigen umfangreichen Bewertungsgrundsätze aus den WertR 2006 handeln.

5.6 | WASSERFLÄCHEN (§ 45)

Ebenso neu in der ImmoWertV sind die Regelungen zu Wasserflächen, die – wie die Regelungen zu den Gemeinbedarfsflächen – nur Kernaussagen enthalten. Demnach hängt der Verkehrswert von Wasserflächen in erster Linie von der rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit ab. Dabei kann insbesondere eine Abhängigkeit von dem Verkehrswert einer mit der Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Landfläche bestehen oder eine ertragsorientierte Nutzung der Wasserfläche maßgeblich sein.

Auch zu diesem Paragraphen sollen weitere Hinweise und Empfehlungen in die noch zu finalisierende ImmoWertA übernommen werden, bei denen es sich überwiegend um die bisherigen Bewertungsgrundsätze der WertR 2006 handeln soll.

6 | GRUNDSTÜCKSBEOZUGENE RECHTE UND BELASTUNGEN

Erstmals werden die wesentlichen allgemeinen Wertermittlungsgrundsätze zu den grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen in die ImmoWertV (§§ 46 bis 52) aufgenommen. Dabei werden die bisherigen wesentlichen Regelungen aus dem zweiten Teil der WertR 2006 – reduziert auf Kernaussagen – übernommen. Die bisherige finanzmathematische Methode bei der Ermittlung des Verkehrswerts von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken wird zudem umgestaltet.

6.1 | ALLGEMEINES ZU GRUNDSTÜCKSBEOZUGENEN RECHTEN UND BELASTUNGEN (§ 46)

In dem Paragrafen wird klargestellt, dass grundstücksbezogene Rechte und Belastungen den Wert eines Grundstücks beeinflussen können; d. h. nicht zwingend müssen. Sie können auch Gegenstand einer eigenständigen Wertermittlung sein. Es werden zudem die häufigsten grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen aufgeführt. Dies seien insbesondere:

1. grundstücksgleiche Rechte,
2. weitere, beschränkt dingliche Rechte,
3. Baulasten,
4. grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums sowie
5. miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen.

6.2 | GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG BEI RECHTEN UND BELASTUNGEN (§ 47)

In dem Paragraphen werden die Grundsätze bei der Wertermittlung von Rechten und Belastungen beschrieben. In den Absätzen 1 bis 3 wird beschrieben, wie der Wert des begünstigten bzw. belasteten Grundstücks ermittelt werden kann; nämlich aus Vergleichspreisen oder ausgehend vom Wert eines vergleichbaren Grundstücks ohne die Belastung oder Begünstigung. Dabei werden die Regelungen aus den WertR

2006 ohne den Vorrang des Vergleichswertverfahrens übernommen ([ABB. 14](#)) und zusätzlich darauf hingewiesen, dass bei Ermittlung des Werts des begünstigten oder des belasteten Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das jeweilige Recht oder die jeweilige Belastung zu berücksichtigen sind.

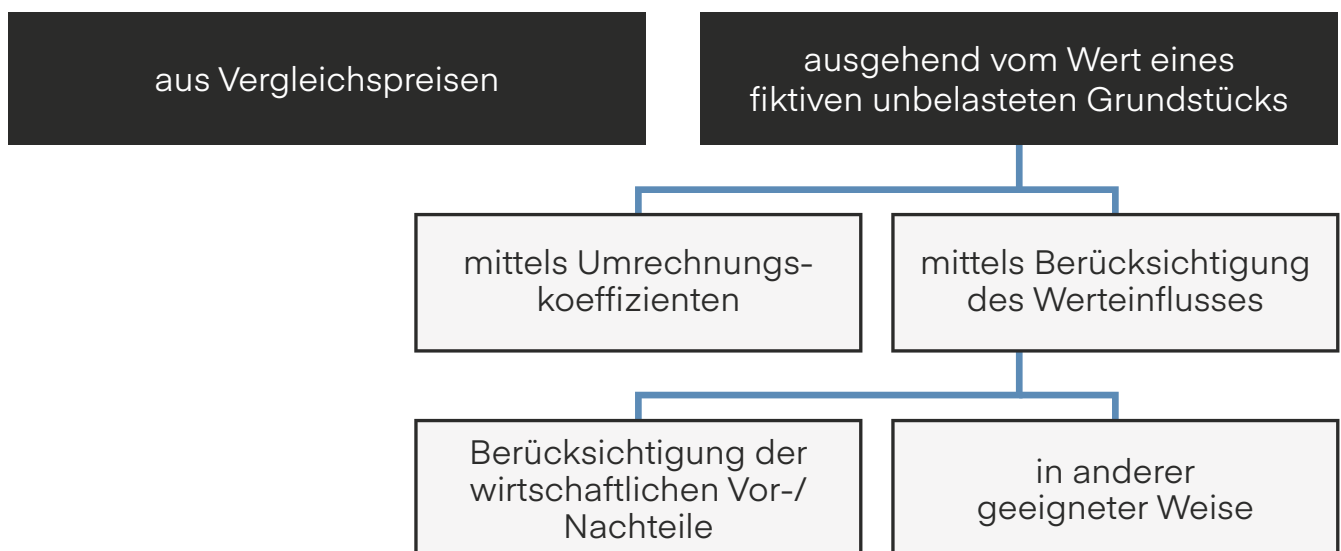


ABB. 14: Systematik zur Ermittlung des Werts des begünstigten/belasteten Grundstücks.

Absatz 4 regelt die eigenständige Wertermittlung eines Rechts bzw. einer Belastung und nennt dafür vier Möglichkeiten:

1. aus dem Vergleich mit Kaufpreisen für vergleichbare Rechte oder Belastungen,
2. durch Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile,
3. ausgehend vom Wert des fiktiv nicht begünstigten oder des fiktiv unbelasteten Grundstücks oder
4. in anderer geeigneter Weise.

Auch hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht oder die Belastung zu berücksichtigen.

Die Regelung des Absatzes 4 kommt immer dann in Betracht, wenn eine eigenständige Ermittlung eines Rechts oder einer Belastung durchzuführen ist, wie z. B. bei der Ermittlung des Werts des Erbbaurechts oder für Zwecke der Ablösung des Rechts.

Absatz 5 regelt die Kapitalisierung der Vor- und Nachteile und entspricht den Regelungen aus den WertR 2006. Wenn der Werteinfluss oder der Wert des Rechts bzw. der Belastung aus wirtschaftlichen Vor- und Nachteilen ermittelt wird, sind die jährlichen Vor- und Nachteile über die Restlaufzeit des Rechts bzw. der Belastung zu kapitalisieren. Wenn Rechte oder Belastungen an das Leben gebunden sind, erfolgt die Kapitalisierung mittels Leibrentenbarwertfaktoren. Wenn der Berechtigte eine juristische Person ist, muss von einem angemessenen Zeitrentenbarwertfaktor ausgegangen werden.

Bei der Ermittlung des Werteinflusses oder des Werts des Rechts bzw. der Belastung soll in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt werden, der der Nutzung des Objekts durch den Berechtigten entspricht.

6.3 | ERBBAURECHT UND ERBBAUGRUNDSTÜCK (§§ 48 BIS 52)

Diese Paragraphen beschreiben die Grundlagen für die Ermittlung des Werts von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken. Dabei werden die wesentlichen Regelungen von Nr. 4.3 WertR 2006 übernommen, konkretisiert und teilweise geändert.

In § 48 werden die wesentlichen Grundlagen für die Wertermittlung des Erbbaurechts und des Erbbaugrundstücks beschrieben. Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen¹⁾ und der sonstigen

wertbeeinflussenden Umstände²⁾ in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Dabei kann der Verkehrswert im Vergleichswertverfahren (§§ 49 und 50 bzw. §§ 51 und 52) oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Letzteres stellt eindeutig klar, dass der Verkehrswert auch auf andere Weise als durch das in den §§ 49 und 50 bzw. §§ 51 und 52 jeweils dargestellte Vergleichswertverfahren erfolgen kann.

¹⁾ Hierzu zählen insbesondere:

1. die Höhe des erzielbaren Erbbauzinses einschließlich seiner Anpassungsmöglichkeiten;
2. die Restlaufzeit des Erbbaurechts;
3. die bei Zeitablauf zu zahlende Entschädigung der baulichen Anlagen;
4. die Regelungen zum Heimfall.

²⁾ Hierzu zählen beispielsweise eine fehlende Wertsicherungsklausel oder der Ausschluss der Anpassung des Erbbauzinses.

In § 49 werden die drei Varianten des Vergleichswertverfahrens genannt, über die der Wert des Erbbaurechts ermittelt werden kann. Die Aufzählung ist dabei nicht abschließend, sodass auch andere geeignete Verfahren angewendet werden können.

Die drei Varianten des Vergleichswertverfahrens inkl. Ablauf bis zum Wert des Erbbaurechts werden in › **ABB. 15** dargestellt.

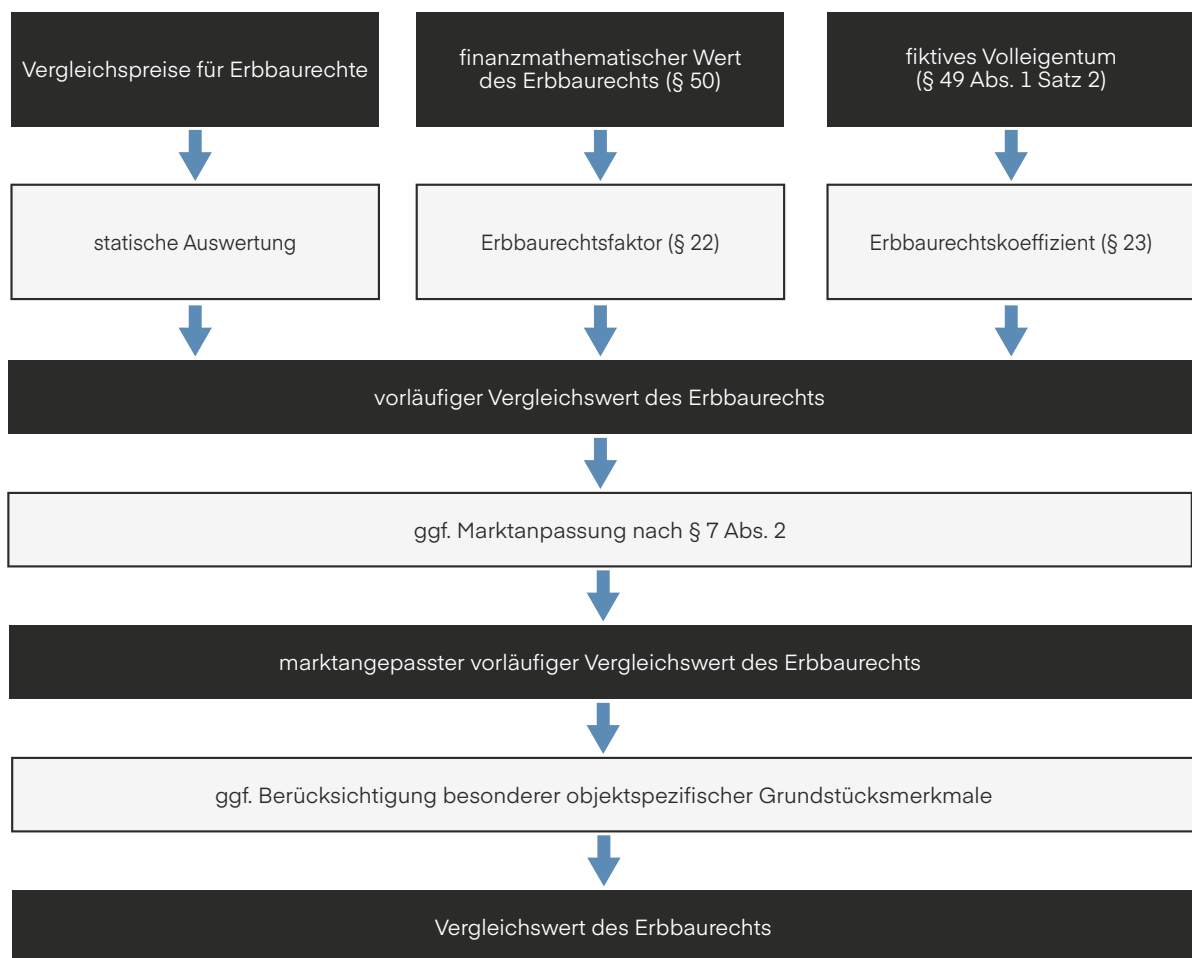


ABB. 15: Ablauf der drei Varianten des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Werts des Erbbaurechts.

In § 50 wird die Ermittlung des finanzmathematischen Werts eines Erbbaurechts geregelt. Sie entspricht in wesentlichen Teilen der in Nr. 4.3.2.2 WertR 2006 beschriebenen Vorgehensweise der finanzmathematischen Methode. Es wird jedoch auf die Nennung der Begriffe „Bodenwertanteil“ und „Gebäudewertanteil“ verzichtet; die Ermittlung entsprechend vergleichbarer Wertanteile wird jedoch weiterhin geregelt.

Ausgangsgröße ist der Wert des fiktiven Volleigentums, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von boG entspricht. Der Anteil des Gebäudes wird nunmehr aus der Differenz zwischen dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert für das fiktive Volleigentum und dem Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks ermittelt. Somit sind die allgemeinen Wertverhältnisse nach § 7 bereits berücksichtigt. Anschließend erfolgt die Berücksichtigung der Differenz zwischen angemessenem und erzielbarem Erbbauzins. Dabei kann je nach Modell entweder die kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins oder die Differenz

aus kapitalisiertem angemessenem und kapitalisiertem erzielbarem Erbbauzins angesetzt werden. Zusätzlich wird geregelt, dass in dem Fall einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen wertmindernd zu berücksichtigen ist (= abgezinster nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen).

Der angemessene Erbbauzins kann auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinsatzes und des Bodenwerts des Grundstücks ermittelt werden, an dem das Erbbaurecht bestellt wird. Der Begriff „angemessener Erbbauzins“ ersetzt den Begriff „angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks“ in Nr. 4.3.2.2.1 Abs. 3 WertR 2006. Diese beiden Beträge können, müssen aber nicht zwangsläufig deckungsgleich sein.

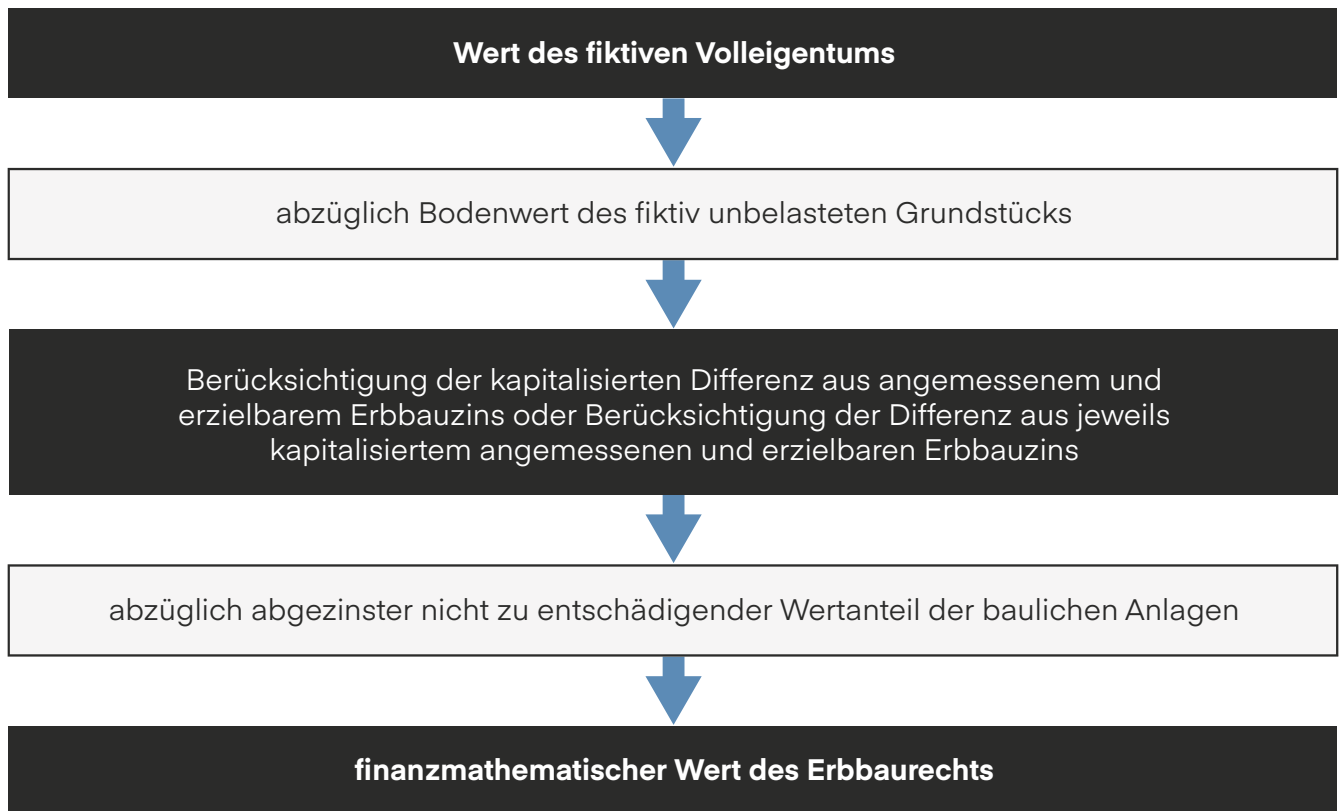


ABB. 16: Systematik zur Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts.

Beim angemessenen Erbbauzinssatz handelt es sich um den Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ergibt, oder um einen anderen geeigneten Zinssatz. Hierfür fand sich keine entsprechende Regelung in der WertR 2006. Mit der Gegenüberstellung von angemessenem und erzielbarem Erbbauzins soll der Wertvorteil bzw. Wertnachteil berücksichtigt werden, der sich für den Erbbauberechtigten eines bereits bestehenden Erbbaurechts am Wertermittlungsstichtag ergibt, wenn das Erbbaurecht am Wertermittlungsstichtag neu be-

stellt worden wäre und wenn in diesem Fall der zu zahlende (angemessene) Erbbauzins ober- oder unterhalb des tatsächlich vereinbarten (erzielbaren) Erbbauzinses liegt. Bei der Wertermittlung gerade neu bestellter Erbbaurechte wäre dieser Wertanteil gleich null. Der erzielbare Erbbauzins wird inhaltsgleich zu Nr. 4.3.1 Abs. 3 WertR 2006 definiert und ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

Den Ablauf der Ermittlung des finanzmathematischen Werts eines Erbbaurechts zeigt (› **ABB. 16**).

In § 51 werden die drei Varianten des Vergleichswertverfahrens genannt, über die der Wert des Erbbaugrundstücks ermittelt werden kann. Die Aufzählung ist dabei nicht abschließend, sodass auch andere geeignete Verfahren angewendet werden können.

Die drei Varianten des Vergleichswertverfahrens inkl. Ablauf bis zum Wert des Erbbaugrundstücks werden in › **ABB. 17** dargestellt.

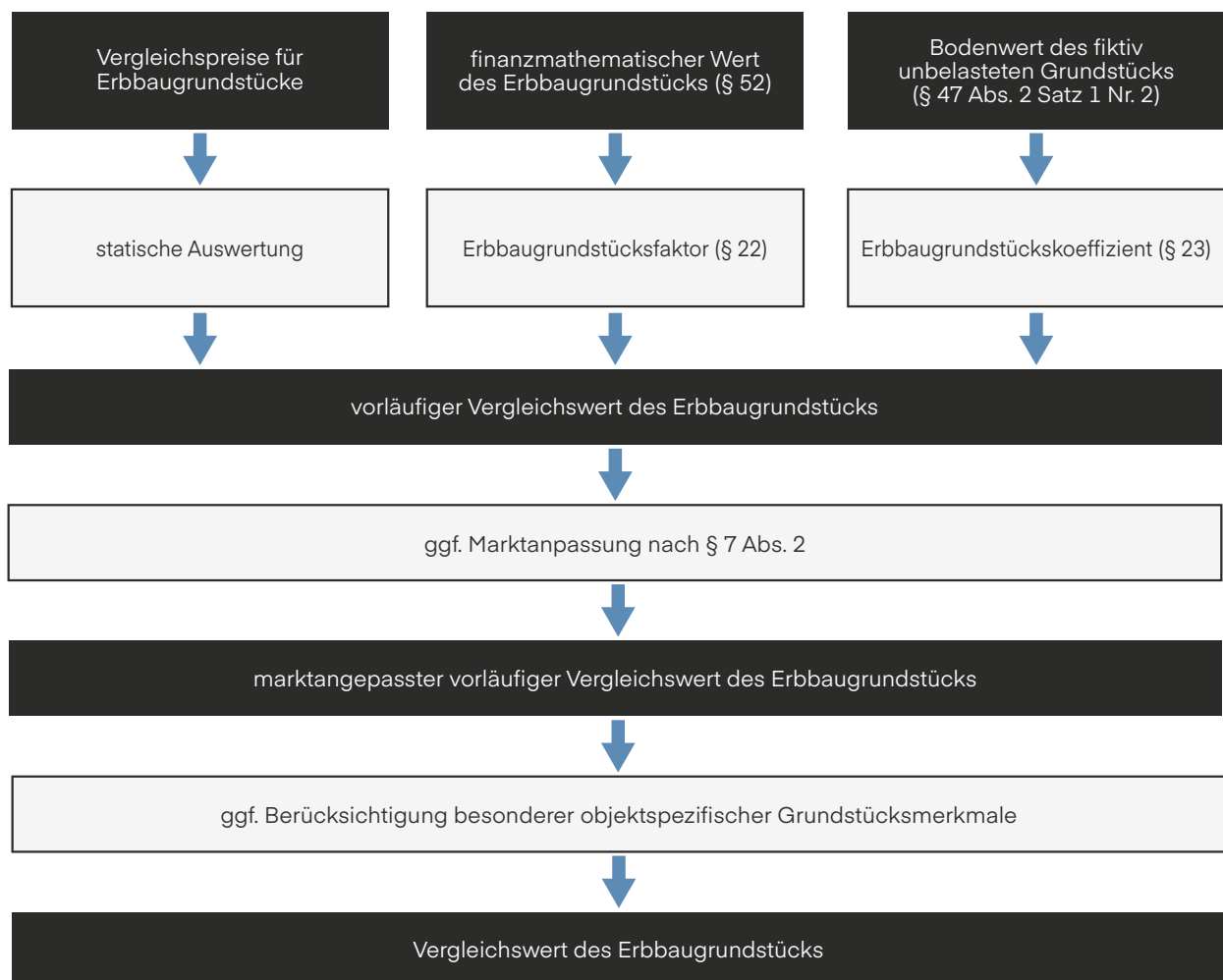


ABB. 17: Ablauf der drei Varianten des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Werts des Erbbaugrundstücks.



In § 52 wird die Ermittlung des finanzmathematischen Werts eines Erbbaugrundstücks geregelt. Sie entspricht in wesentlichen Teilen der in Nr. 4.3.3.2 WertR 2006 beschriebenen Vorgehensweise der finanzmathematischen Methode. Es wird auch hier auf die Nennung der Begriffe „Bodenwertanteil“ und „Gebäudewertanteil“ verzichtet; die Ermittlung entsprechend vergleichbarer Wertanteile wird jedoch weiterhin geregelt.

Ausgangsgröße ist der Bodenwert des fiktiven unbelasteten Grundstücks. Wie auch in Nr. 4.3.3.2.1 WertR 2006 werden anschließend die Wertbestandteile des „Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks“ benannt, nämlich der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert und der ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierte erzielbare Erbbauzins.

Als weiterer Bestandteil wird der in Nr. 4.3.3.2.2 WertR 2006 geregelte „Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks“ inhaltsgleich aufgeführt. Dieser ergibt sich aus dem abgezinster, nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen, wenn die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen die Restlaufzeit des Erbbaurechts überschreitet.

Den Ablauf der Ermittlung des finanzmathematischen Werts eines Erbbaugrundstücks zeigt (► **ABB. 18**).

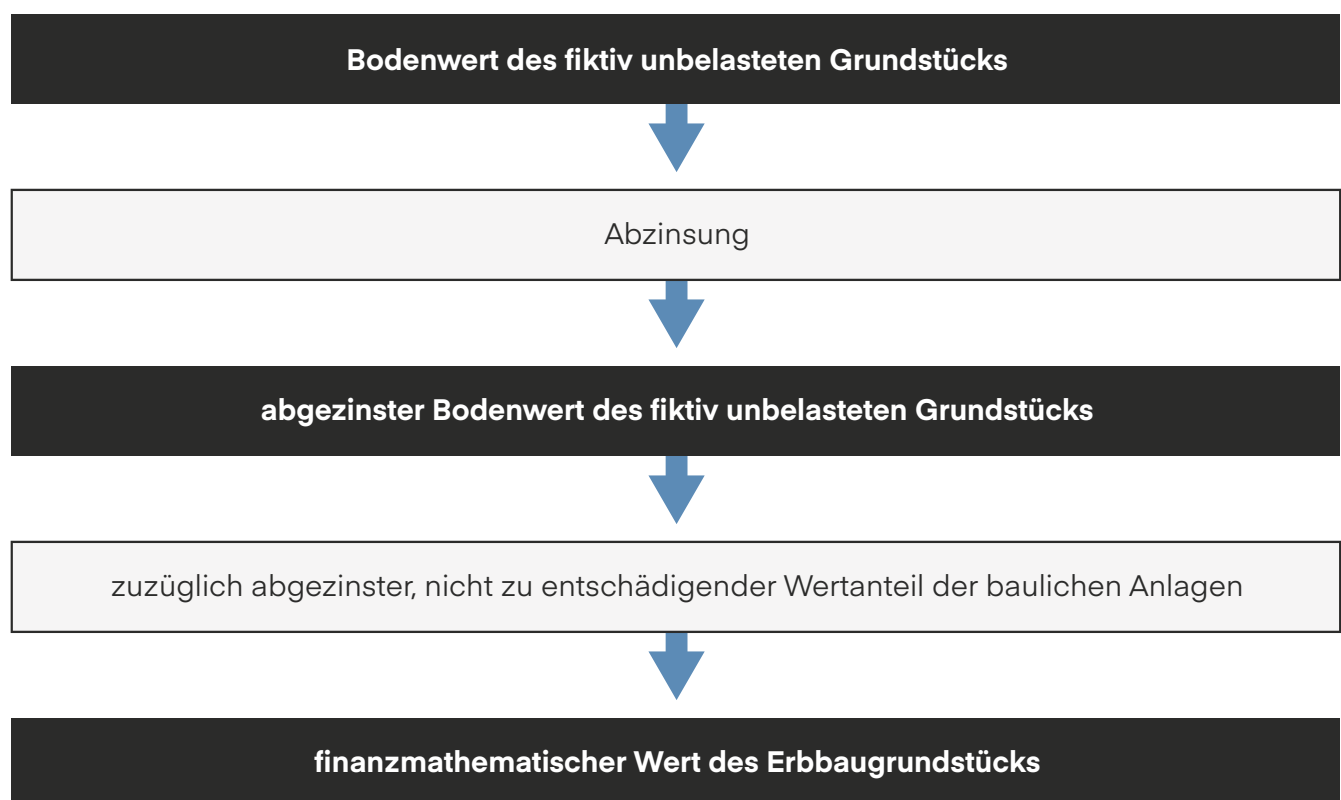


ABB. 18: Systematik zur Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks.

ZWISCHENFAZIT

Es ist zu begrüßen, dass die Regelungen zur Bodenwertermittlung in einem eigenen Abschnitt geregelt werden und nicht mehr – wie zuvor – im Rahmen der Vergleichswertermittlung bzw. der marktüblichen Grundstücksgröße im Rahmen der Ertragswertermittlung. Es ist sicherlich fraglich, ob die Regelungen zwingend in eine Verordnung hätten aufgenommen werden müssen. Aber diese Kritik zieht sich grundsätzlich durch die ganzen detaillierten Regelungen der ImmoWertV 2021.

Bei den Regelungen zu den grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen handelt es sich um wesentliche allgemeine Wertermittlungsgrundsätze, die in der Wertermittlung alle Möglichkeiten – auch solche, die in der ImmoWertV 2021 nicht genannt sind – offenlassen.

Für die Verkehrswertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken gilt Gleiches, jedoch ist die Zusammenführung der drei Varianten des Vergleichswertverfahrens in

der Form nicht notwendig gewesen bzw. bei der Variante Erbbaurecht mittels finanzmathematischem Wert sogar irritierend.

Während der Sachverständige bei der Bewertung eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Erbbaurechts in der Verfahrensvariante des finanzmathematischen Werts in der Regel vom marktangepassten vorläufigen Sachwert und/oder marktangepassten vorläufigen Ertragswert (= fiktives Volleigentum ohne boG) ausgehen wird – und das auch gemäß ImmoWertV 2021 ausdrücklich so möglich bzw. vorgesehen ist –, ist es aus Praktikersicht unglücklich, dass aus einem finanzmathematischen Sach- oder Ertragswert durch Multiplikation mit dem Erbbaurechtsfaktor plötzlich ein vorläufiger Vergleichswert wird.

Der Grund, warum die bisherige finanzmathematische Methode in der ImmoWertV 2021 als Variante des Vergleichswertverfahrens ausgestaltet wurde, ist wohl am ehesten als Vereinfachung bzw. Vereinheitlichung zu interpretieren. Demnach ist in der ImmoWertV 2021 die Bewertung des Erbbaurechts grundsätzlich im Vergleichswertverfahren vorgesehen, womit auch die bisherige finanzmathematische Methode in die allgemeine Verfahrensgrundnorm des § 6 Abs. 3 „passt“.

Die neue Ausgestaltung der früheren „finanzmathematischen Methode“ ist aus Praktikersicht eher unglücklich. Der vorgesehene Ablauf kann zwar grundsätzlich in die vom Oberen

Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz (OGA RLP) aufgestellte und im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlichte praxisnahe Methode zur Ermittlung von Erbbaurechten überführt werden bzw. entspricht dieser letztlich. Praxisgerechter ist jedoch die Methode des OGA RLP, da dort um den finanzmathematischen Wert kein Vergleichswertverfahren gebaut wurde, sondern konsequent mit den Begrifflichkeiten Sach-, Ertrags- und Vergleichswert (des Erbbaurechts) gearbeitet wird.

7 | SCHLUSSVORSCHRIFTEN (§§ 53 UND 54)

7.1 | ÜBERGANGSREGELUNGEN

§ 53 regelt in Absatz 1, dass mit Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 stets die Verordnung anzuwenden ist, die zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung – und nicht die zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags – gültig ist. Hintergrund ist ein anderslautendes Urteil des BFH, wonach stets die Verordnung zugrunde zu legen sei, die zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags galt.

Außerhalb der steuerlichen Bewertung war und ist der Zeitpunkt der Gutachtererstellung relevant. Durch die klarstellende Regelung gilt dies nun auch seit dem 01.01.2022 für Gutachten bei Finanzgerichten und/oder das Finanzamt.

Für Probleme im Alltag sorgt bei dem einen oder anderen Wertermittler die vermeintliche Vorgabe von neuen Modellen bzw. Modellparametern, die nicht im Einklang mit den Modellen stehen, die bei der Ableitung der in der

Wertermittlung verwendeten, für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z. B. Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen) genutzt wurden. Denn Gutachterausschüsse sind nicht verpflichtet, ihre Daten am 01.01.2022 nach den neuen verbindlichen Modellen und Modellparametern der ImmoWertV 2021 ermittelt und veröffentlicht zu haben. Vielmehr sollen die Gutachterausschüsse erst bei der nächsten routinemäßigen Ableitung die Daten nach den neuen Modellen und Modellparametern ermitteln.

Absatz 2 regelt, dass bis Ende 2024 Datenanbieter abweichend von der ImmoWertV 2021 noch andere als die verbindlich vorgegebenen GND sowie das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer nutzen können. Hintergrund ist hier, dass bis Ende 2024 neue NHK veröffentlicht werden sollen und damit insbesondere den Gutachterausschüssen nur ein Modellwechsel (statt zwei) ermöglicht werden soll.

7.2 | INKRAFTTRETEN; AUSSERKRAFTTRETEN (§ 54)

Der abschließende Paragraf regelt das Inkrafttreten der neuen ImmoWertV (01.01.2022) sowie das Außerkrafttreten der bisherigen ImmoWertV 2010 (01.01.2022).

Mit Inkrafttreten werden die bisherigen fünf Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006, BRW-RL, SW-RL, VW-RL und EW-RL) gegenstandslos. Sie können/müssen jedoch noch

angewendet werden, wenn die für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf deren Modellempfehlungen ermittelt wurden und statt einer Modellbeschreibung auf eine der Richtlinien verwiesen wird.

8 | GESAMTFAZIT

Der erste Schritt der Novellierung des deutschen Wertermittlungsrechts ist abgeschlossen. Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) wurde am 19. Juli 2021 im Bundesgesetzblatt verkündet und ist am 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Sie hat die bis dahin gültige ImmoWertV 2010 sowie die ebenfalls bis dahin empfohlenen ergänzenden fünf Wertermittlungsrichtlinien abgelöst. Während der Verordnungsgeber von einer Zusammenfassung bisheriger Grundsätze mit inhaltlichen Änderungen nur in begrenztem Umfang spricht, zeigen sich im Detail durchaus relevante Änderungen. Vor allem die Vorgabe konkreter Modelle bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wird Einflüsse auf die Arbeit der Gutachterausschüsse und die Arbeit von Sachverständigen haben.

Auch wenn sich die drei bekannten Wertermittlungsverfahren nicht grundlegend geändert haben, haben sich Umfang und Struktur des Wertermittlungsrechts mit der Umsetzung der ImmoWertV 2021 deutlich verändert. Damit

wurde den Forderungen der Sachverständigenverbände, die ImmoWertV 2021 nur auf die wirklich notwendigen Regelungen („Grundsätze“) zu begrenzen, nicht nachgekommen. Einige Änderungen sind aus Sachverständigen-sicht jedoch auch begrüßenswert.

Aufgrund der Umstrukturierung hat sich ein enormer Anpassungsbedarf in den Gutachten-Textbausteinen ergeben. Denn es haben sich nicht nur Paragraphen innerhalb der ImmoWertV geändert, sondern es wurden auch etliche Regelungen aus den bisherigen Richtlinien als neue Paragraphen in die ImmoWertV 2021 aufgenommen. Weiterhin gab es einige begriffliche Anpassungen. Die Richtlinien selbst sind mit Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 gegenstandslos geworden.

Das Thema „Barrierefreiheit“ ist durch die explizite Aufnahme als Merkmal bebauter Grundstücke deutlich aufgewertet worden und sollte – unabhängig von dessen Wertrelevanz – in Gutachten behandelt werden.

Das Thema „Eignung und Herkunft der Daten“ ist zwar auch neu in die ImmoWertV 2021 aufgenommen worden, orientiert sich jedoch an den Formulierungen der alten Richtlinien. Sinnvoll für die praktische Arbeit der Sachverständigen ist auch der Verzicht auf einen Vorrang der Gutachterausschussdaten. Es kommt letztlich nur auf die Eignung der Daten an und nicht auf deren Herkunft.

Die Modellkonformität ist der wichtigste Grundsatz marktkonformer Wertermittlung und findet nun auch (endlich) Einzug in die ImmoWertV. Die Modellkonformität wird aber sicherlich noch zu vielen Diskussionen führen, denn sie kann leicht in der Art missverstanden werden, dass Sachverständige sklavisch genau die Modellangaben auch in der Wertermittlung eines

individuellen Objekts ansetzen werden, die die datenableitende Stelle in der Modellbeschreibung veröffentlicht hat. Dies gilt jedoch nur für systematisch wirkende Modellangaben.

Insgesamt bleibt weiterhin abzuwarten, wie Gutachterausschüsse und Sachverständige in der täglichen Praxis mit der sehr stark regulierten ImmoWertV umgehen werden. Eine große Rolle werden dabei sicherlich auch die für das laufende Jahr angekündigten Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) sowie die Aktualisierung der NHK spielen.

Impressum:

Sprengnetter Real Estate Services GmbH

Sprengnetter Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Telefon: +49 (0) 2641 827 3000

E-Mail: info@sprengnetter.com

Web: shop.sprengnetter.de

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Bad Neuenahr-Ahrweiler und ist eingetragen beim Amtsgericht Koblenz unter HRB 27814.

Geschäftsführer: Jan Sprengnetter, Andreas Kadler

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2 RStV: Andreas Kadler (Anschrift wie oben)