



Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat  
Referat SW II 5, Besonderes Städtebaurecht,  
Wertermittlung, Kleingartenrecht

[REDACTED]  
Krausenstraße 17 – 18  
10117 Berlin

Düsseldorf, 20.08.2020

**Stellungnahme des BDB – Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V., Landesverband NRW, zur Novellierung des Wertermittlungsrechts (Referentenentwurf der ImmoWertV 2021 und ImmoWertA)**

[REDACTED]  
sehr geehrte Damen und Herren,

für die Möglichkeit zu oben genanntem Referentenentwurf Stellung nehmen zu dürfen, bedanken wir uns ausdrücklich. Nachfolgend nehmen wir zu den unseres Erachtens wesentlichen Merkmalen Stellung. Weitere Hinweise haben wir in beiliegender Tabelle im Detail dargestellt. Eine gleichlautende Stellungnahme geht von Seiten der Bundesgeschäftsstelle des Bundes Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. zu.

**Regelungsstruktur**

Die wesentliche Änderung der vorliegenden Regelungen gegenüber der ImmoWertV 2010 und der darauf aufbauenden Richtlinien wird in der Zusammenführung in die ImmoWertV und ImmoWertA 2021 gesehen.

Diese Neustrukturierung des Immobilienwertermittlungsrechts ist unseres Erachtens sehr sinnvoll, da die bisherigen Richtlinien im Erlassweg und auch in der praktischen Umsetzung bisher nicht durchgängig einheitlich angewandt wurden. Insbesondere für überregional tätige Anwender ist es wesentlich, bundeseinheitliche Regelungen verwenden zu können. Eine Regelungsvielfalt führt nicht zur Grundstücksmarkttransparenz und birgt die Gefahr, dass die einzelnen Modelle durch die Anwender fehlinterpretiert werden.

**Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, zeitlicher Bezug; §§ 12 bis 22 der ImmoWertV 2021**

Lediglich in der Anlage 3 zum Referentenentwurf der ImmoWertV 2021 wird im Rahmen der allgemeinen Vorgaben zur Modellbeschreibung der zeitliche Bezug (der Stichtag auf den das





zur Wertermittlung erforderliche Datum bezogen ist) hergestellt. Für die einheitliche Anwendung dieser Daten wäre es sehr sinnvoll, wenn das Bezugsdatum auch für die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten einheitlich definiert wäre – so wie es bereits beim Bodenrichtwert praktiziert wird. Nicht einheitliche Zeitbezüge erschweren die Vergleichbarkeit der Daten untereinander und reduzieren somit die Markttransparenz.

### **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010); Anlage 6 der ImmoWertV 2021**

In der Praxis finden die NHK 2010 immer weniger Anerkennung, da ihre Datengrundlage als überaltert gilt. Deshalb gehen wir davon aus, dass die Kostenkennwerte ohnehin in bereits naher Zukunft neu abgeleitet werden müssen.

Da die NHK verbindlich im Verordnungsteil der ImmoWertV geregelt werden sollen, ist es unseres Erachtens unabdingbar, dass eine Überarbeitung dieser Kostenkennwerte zeitnah, am besten bereits im Zuge der Novellierung des Wertermittlungsrechts, erfolgt und dies bereits in der neuen ImmoWertV/ImmoWertA Berücksichtigung findet. Hierbei sollten auch Regionalfaktoren im Sinne des § 36 Abs. 4 der ImmoWertV 2021 erarbeitet werden.

Um eine Vergleichbarkeit der Daten der einzelnen Gutachterausschüsse zu gewährleisten, ist nicht nur die Modellkonformität wesentlich. Vielmehr trägt auch die zeitliche Kontinuität bezüglich der Ableitungsmodelle erheblich zur Markttransparenz bei. Daher ist dringend von schrittweisen Modelländerungen abzusehen, da diese jeweils zu erheblichen Überleitungsschwierigkeiten führen werden.

### **Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (vgl. zweiter Teil der WertR 2006)**

Wesentliche grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, beispielsweise zum Nießbrauch, zum Wohnungsrecht und dem Wegerecht sind im aktuellen Regelwerk nicht mehr enthalten.

Für die Praxis und für die Rechtssicherheit hat sich das bisherige Regelwerk als sehr sinnvoll erwiesen. Wir bitten daher weiterhin um Berücksichtigung dieser Regelungen bei der Überarbeitung der Novellierung des Wertermittlungsrechts.

### **Erbbaurecht**

Die vorgeschlagene Vorgehensweise, vom Volleigentum auszugehen, stellt unseres Erachtens eine sinnvolle Modellvereinfachung dar. Dagegen stellt die getrennte Kapitalisierung des marktüblichen und des erzielbaren Erbbauzinses mit möglicherweise unterschiedlichen Zinssätzen eine Abkehr von der Kapitalisierung der Differenz des marktüblichen und des erzielbaren Erbbauzinses dar – diese Berücksichtigung ist fehleranfällig und nicht am Markt erklärbar. Die bisherige Vorgehensweise zur Kapitalisierung dieser Differenz hat sich in der Praxis bewährt und ist allgemein anerkannt. Wir bitten auch um sachgerechte und



widerspruchsfreie Berücksichtigung der Begrifflichkeiten und verweisen hierzu auf unsere Hinweise in beiliegender Tabelle.

### **Ergänzender Hinweis**

Wir begrüßen ausdrücklich, dass durch das schriftliche Beteiligungsverfahren eine breite fachliche Diskussion beginnen konnte. Es ist in diesem Zusammenhang jedoch bedauerlich, dass eine Fachtagung zum Ende der ersten Beteiligungsphase entgegen der ursprünglichen Planung wegen des schwer prognostizierbaren Verlaufs der Pandemie als nicht durchführbar eingeschätzt wird.

Der Landesverband NRW des BDB hat sehr gute Erfahrungen mit Hybrid-Veranstaltungen unter Berücksichtigung sämtlicher Pandemieauflagen im Rahmen des diesjährigen BDB-Immobilien-symposiums erfahren können. Hierbei konnten neben einigen Teilnehmern vor Ort unter den strengen Pandemieauflagen zahlreiche weitere Teilnehmer über das Internet die Veranstaltung aktiv verfolgen. Für die Online-Teilnehmer wurde die Veranstaltung durch ein professionelles Kamerateam übertragen. Über die Chat-Funktion mit einem dazwischen geschalteten Chatmoderator konnten Diskussionsbeiträge der Online-Teilnehmer berücksichtigt werden.

Das vorgestellte Format eignet sich unseres Erachtens für die Durchführung einer Podiumsdiskussion unter den strengen Pandemieschutzauflagen – ohne dabei höhere Kosten als bei einer Präsenzveranstaltung zu verursachen. Wir regen an, eine solche Möglichkeit in Betracht zu ziehen, um das Beteiligungsverfahren in bestmöglicher Qualität durchführen zu können. Bei Bedarf ist der BDB bei der praktischen und auch kurzfristigen Umsetzung gerne behilflich.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Jörg Friemel  
Landesvorsitzender BDB.NRW

