



BIIS

BUNDESVERBAND
DER IMMOBILIEN-INVESTMENT-
SACHVERSTÄNDIGEN

BIIS e.V., Friedrichstr. 34, 60323 Frankfurt am Main

Bundesministerium des Innern, für
Bau und Heimat
Referat SWII5

10117 Berlin

21. August 2020

**Novellierung des Wertermittlungsrechts
hier: Länder und Verbände Anhörung**

Sehr [REDACTED],

wir bedanken uns recht herzlich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zur geplanten Novellierung des Wertermittlungsrechts (ImmoWertV 2021).

Der BIIS Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V. ist der Berufsverband der nach dem Kapitalanlagegesetzbuch tätigen externen Bewerter im Bereich der regulierten Immobilien-Kapitalanlage. Dem BIIS sind über seine Mitglieder und deren Unternehmen mehr als 600 Berufsträger mit einem jährlichen Bewertungsvolumen von über 1 Billion Euro angeschlossen. Unsere Mitglieder und deren Unternehmen erstatten über 60.000 Verkehrswertgutachten jährlich. Ein Großteil der Bewertungstätigkeit findet im Bereich der Gewerbeimmobilien statt. Auftraggeber sind Fondsgesellschaften, Banken und andere institutionelle Investoren. Die Bewertungstätigkeit selbst erfolgt auf Basis der rechtlichen Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und der Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) deren Verkehrswertbegriff sich an die Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB anlehnt. Demzufolge wird ein Großteil der Wertgutachten unserer Mitglieder in diesem Bereich in Anlehnung an die Vorgaben der ImmoWertV 2010 erstattet. Darüber hinaus sind unsere Mitglieder als öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige auch für Gerichte, Behörden und private Auftraggeber tätig und wenden insoweit die Vorschriften der ImmoWertV 2010 auch unmittelbar an.

Vorbemerkung

Das Konsultationsverfahren ist zeitlich zu knapp bemessen. Es wird empfohlen das Inkrafttreten zeitlich so zu verschieben, dass ausreichend Zeit für ein ordnungsgemäßes Konsultationsverfahren verbleibt. Die Erfahrungen mit dem Konsultationsverfahren zur letzten Novellierung des Wertermittlungsrechts (ImmoWertV 2010) waren in dieser Hinsicht positiv.



Seite 2 zum Schreiben vom 21.08.2020

Soweit das beabsichtigte Inkrafttreten zum 1. Januar 2021 allein oder vorwiegend steuerlichen Überlegungen geschuldet ist, sollten ggfs. erforderliche steuerliche Vorgaben zum 1. Januar 2021 von der Novellierung des allgemeinen Wertermittlungsrechts getrennt werden. Die ImmoWertV (2021) primär fiskalisch motiviert zu gestalten, wäre ein Sonderweg in der internationalen Marktwertermittlung. Es bestünde die Gefahr, dass bei der Erhebung und Auswertung von Primärdaten durch lokale Gutachterausschüsse und deren Anwendung in der Praxis fiskalische Überlegungen einen Einfluss gewinnen könnten.

Es ist unklar, auf Grund welcher gesetzlichen Bestimmung die Verordnung auch für private Sachverständige allgemein verbindlich sein soll wie dies im Anschreiben ausgeführt wird. Eine entsprechende Rechtsgrundlage ist weder im BauGB noch in anderen Gesetzen ersichtlich. Sie wäre von den im BIIS zusammengeschlossenen Berufsträgern auch nicht erwünscht. Private Sachverständige erstatten regelmäßig Verkehrswertgutachten ausdrücklich nur „in Anlehnung“ an die „Grundsätze“ der ImmoWertV (2010) oder ermitteln gesetzlich vorgeschriebene Verkehrswerte analog §194 BauGB in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV (2010) wie dies beispielsweise nach §2 Nr. 5 KARBV iVm §30 KARBV iVm KVG-Bewertungsrichtlinien im Bereich der regulierten Immobilienanlage (KAGB) der Fall ist.

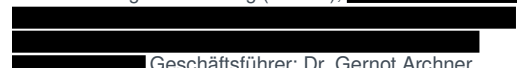
Es wäre deshalb wichtig, dass der sachliche und persönliche Anwendungsbereich der ImmoWertV 2021 präzisiert und auf die öffentliche Hand beschränkt bleibt.

Unsere inhaltlichen Anmerkungen zum Entwurf der Verordnung im Einzelnen sind als **Anlage** diesem Schreiben beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Birger Ehrenberg
Vorstandsvorsitzender

Dr. Gernot Archner
Geschäftsführer





Allgemeine Anmerkungen zum Entwurf einer neuen ImmoWertV

- Positiv sind die Ausführungen in der Begründung zu Teil 3 (Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren) und hier insbesondere zur Einführung des Begriffs „objektspezifischer Liegenschaftszinssatz“ und die Deutlichmachung des Unterschieds zwischen GA-Liegenschaftszinssatz(spannen) und den vom Sachverständigen im Rahmen der Wertermittlung verwendeten Liegenschaftszinssatz und dessen objektspezifische Anpassung bzw. Ableitung aus dem Markt.
- Das Ziel einer gut lesbaren ImmoWertV wird im Detail leider allzu häufig aufgegeben, wenn auf Inhalte der ImmoWertV, der RiLi und des BauGB an maßgeblichen Stellen unter Verweis auf andere Vorgaben im Verordnungsentwurf oder Regelungen im BauGB verzichtet wird aber zugleich neue Querbezüge eingeführt werden.
- Der Begriff „Immobilie“ in der Überschrift der Verordnung als Bezugsobjekt der Verkehrswertermittlung wird weder im BauGB noch in der ImmoWertV-E definiert. Eine Begriffsbestimmung (Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und vergleichbare Rechte = Immobilie) wäre in §1 (2) analog zu §1 (19) Nr. 21 KAGB vorzunehmen.
- Das Sachwertverfahren sollte überdacht werden, damit einem (kostenbasierten) Sachwert wieder die Bedeutung zukommt, die er nach der WertV 88 einmal hatte. In der heutigen Wertermittlungspraxis spielt der Sachwert auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie vielfach praktisch leider keine Rolle mehr.
- Objekt, Standort und Markt sind die drei Säulen jeder marktgerechten Verkehrswertermittlung. Umso bedauerlicher ist es, dass der Entwurf den Ausgangspunkt jeder validen Verkehrswertermittlung, die Besichtigung von Bewertungsobjekt, Standort und ggf. auch Vergleichsobjekte, und welche Anforderungen an eine ordnungsgemäße Durchführung der Besichtigung zu stellen sind, mit keinem Wort erwähnt. Aktuelle branchenrelevante Vorgaben wie die Grundsätze ordnungsmäßiger Marktwertermittlung (GoM) der Gesellschaft für immobilienwissenschaftliche Forschung (gif e.V.) sollten dem Verordnungsgeber als gesetzlicher Mindeststandard dienen.
- Die Kategorien der Objekttypen z. B. in den Anlagen zur GND etc. sollten im Bereich „Gewerbeimmobilien“ überdacht bzw. modernisiert werden. Sie entsprechen weder der Sprache des Marktes noch den publizierten Kategorien für Wirtschaftsimmobilien des AKA OGA/ZIA. Es handelt sich hierbei durchaus nicht nur um semantische Unschärfen, sondern um ggfs. erforderliche Anpassungen und Abgrenzungen von segment-/typenspezifischen GND.

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020****Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV****§ 1****Anwendungsbereich; Wertermittlungsobjekt**

- (1) Diese Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände (Wertermittlung) und bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte anzuwenden.
- (2) Gegenstand der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) sind
1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
 2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

Eine Marktfähigkeit oder Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts ist nicht erforderlich.

zu § 1

- *Die der Wertermittlung zugrunde zu legenden Markt-/Objekt-/Standortdaten werden vom Sachverständigen aus dem tatsächlichen Marktgeschehen und den tatsächlichen Objekt-/Standortverhältnissen anlässlich der Objektunterlagen und der Verhältnisse vor Ort (Besichtigung) als Primärdaten erfasst bzw. abgeleitet. Hiervon getrennt findet sodann auf einer zweiten Stufe die Wertermittlung als Ansatz der maßgeblichen Bewertungsparameter statt. Eingangsdaten werden vom Sachverständigen nicht „wertermittelt“.*
- *Es sollte der Plural verwendet werden „Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind“*
- *Es besteht ein struktureller Unterschied zwischen einem „inaktiven Markt“ (kein/kaum Marktgeschehen) für grundsätzlich marktfähige und marktgängige Wertermittlungsobjekte und einer entsprechenden Anwendung der ImmoWertV (s. §1 (2) S.1 ImmoWertV 2010 in diesem Fall und einer andererseits grundsätzlich fehlenden Verkehrsfähigkeit eines (Verkehrs)Wertermittlungsobjektes. Für diese Gegenstände können Bedarfswerte aber keine Verkehrswerte ermittelt werden. Es sollte deshalb an der bisherigen Formulierung festgehalten werden.*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020****§ 2
Grundlagen der Wertermittlung**

- (1) Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Zum jeweiligen Stichtag konkret absehbare künftige Änderungen sind nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen.
- (2) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.
- (3) Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften,

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV****zu § 2**

- *Auch wenn nach der Begründung keine inhaltlichen Änderungen beabsichtigt sind, umfasst der Wortlaut auch Änderungen bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse. Es droht insoweit ein Einfallstor für prognostische Annahmen aller Art, die der Verkehrswertermittlung strukturell fremd sind, auch wenn dies nach §11-E nicht erwünscht sein sollte. §2 S.2 ImmoWertV 2010 erfasst allein aufgrund konkreter Tatsachen absehbare künftige Entwicklungen des Objektes und Standortes während §2 (1)-E auch Änderungen an den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mitumfasst. Derartige Änderungsannahmen fließen in die Erwartungshaltung der Marktteilnehmer ein und sind im Ertragswertverfahren (anders im DCF) allein über die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und marktübliche Erträge wertrelevant. Es sollte deshalb an der bisherigen Formulierung festgehalten werden.*
- Soll diese Vorschrift nur für die Wertermittlung von Grundstücken oder auch grundstücksgleichen Rechten gelten? Mit Blick auf die Bezeichnung der ImmoWertV sollte ggf. einheitlich als Oberbegriff von „Immobilien“ und „Immobilienmarkt“ gesprochen werden. Dies entspricht auch mehr der Sprache des Marktes. Entgegen der Begründung wird weiterhin der Begriff „bestimmen“ anstelle „richten“ verwendet.
- *keine*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen zählen insbesondere

1. der Entwicklungszustand,
2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,
3. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen,
4. der beitragsrechtliche Zustand,
5. die Lagemerkmale,
6. die tatsächliche Nutzung,
7. die Ertragsverhältnisse,
8. die Grundstücksgröße,
9. der Grundstückszuschnitt,
10. die Bodenbeschaffenheit,
11. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - a) die Art der baulichen Anlage,
 - b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlage,

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

- c) die Größe der baulichen Anlage,
 - d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlage einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
 - e) der bauliche Zustand der baulichen Anlage,
 - f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage,
12. bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die forstlich nutzbare Bestockung.
- (4) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
- (5) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

**§ 3
Entwicklungszustand**

- (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV****zu § 3**

- *keine*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die zwar nach § 30 Absatz 1 und 2 sowie nach den §§ 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

§ 4**Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer**

- (1) Das Alter der baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des Qualitätsstichtags und dem Baujahr. Das Baujahr bezeichnet das Kalenderjahr der Fertigstellung der baulichen Anlage.
- (2) Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße zur Ermittlung der Restnutzungsdauer. Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer gibt Anlage 1 für verschiedene Arten von baulichen Anlagen als Annahme die Anzahl der Jahre vor, in denen die Anlagenart ab Fertigstellung wirtschaftlich genutzt werden kann.

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV****zu § 4**

- *Es ist wohl das „Alter“ in Jahren gemeint. Präziser wäre deshalb: „Das Alter der baulichen Anlage in Jahren ergibt sich...“*
- *Der Begriff „Modellgröße“ sollte vermieden werden, da er eine Beliebigkeit der Festsetzung suggeriert, die gerade nicht erwünscht ist. Gesamtnutzungsdauern und mithin Restnutzungsdauern sind keine reinen „Modellgrößen“, sondern weisen einen sachlichen Zusammenhang zum Baujahr, dem Alter der baulichen Anlage und ihrer typisierten*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020****Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

- (3) Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße für die Anzahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird vorbehaltlich des Satzes 3 aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Qualitätsstichtag ermittelt. Individuelle Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen ist das in Anlage 2 beschriebene Modell anzuwenden; es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechend angewendet werden.
- (4) Die Restnutzungsdauer ist bei der Wertermittlung nach demselben Modell zu ermitteln, das der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes oder des Sachwertfaktors nach § 21 zugrunde lag.

wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auf [siehe auch insoweit die Ausführungen in der Begründung.] Das Merkmal der „ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Instandhaltung) sollte zur Verdeutlichung dieses Sachzusammenhangs wieder aufgenommen werden.

- *Die in Anlage 1 aufgeführten GND sollen ausweislich der Begründung „nicht widerlegbar“ sein. Weder sind die in Anlage 1 aufgeführten Objekttypen hinreichend kategorisiert noch sind die aufgeführten GND abschließend in allen Fällen zutreffend. Aus diesem Grund sollte die Ausführung in der Begründung „nicht widerlegbaren“ GND gestrichen werden und ausdrücklich eine Öffnung für im Einzelfall sachlich bessere begründete GND [und damit RND] vorgesehen werden. Zu lange oder zu kurze GND müssen im Einzelfall z. B. beim Ertragswertverfahren sachfremd über einen geänderten Ansatz des LZ korrigiert werden, damit der Ertragswert marktgerecht ist.*
- *Eine verbindliche Bezugnahme auf die Dauern der Anlage 1 sollte vermieden werden, da nicht alle Objekttypen aufgelistet sind und die genannten Dauern teilweise nicht mit den tatsächlichen durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauern korrespondieren. Ausreichend wäre eine „Kann“-Regelung oder ggfs. eine Öffnungsklausel für begründete Abweichungen.*
- *Der Begriff „Modellgröße“ sollte vermieden werden, da er eine Beliebigkeit der Festsetzung suggeriert, die gerade nicht erwünscht ist. In diesem Sinne sind bspw. im*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

Erträge.

- (4) Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks.
- (5) Die Bodenbeschaffenheit umfasst beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

§ 6**Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts**

- (1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Die in Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren können jeweils zur Überprüfung der Ergebnisse eines anderen Wertermittlungsverfahrens herangezogen werden, wenn hierfür geeignete Daten vorliegen.

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

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

zu § 6

- *Das Wort „grundsätzlich“ sollte mit Blick auf die Begründung unbedingt gestrichen werden. Nach der Begründung können zur Wertermittlung „ausnahmsweise“ auch mit entsprechender Begründung nicht normierte Verfahren zur Ermittlung eines Verkehrswertes iSd §194 BauGB herangezogen werden. Vermutlich sind hier u.a. DCF-Verfahren gemeint. Unklar ist, wie mit diesen nicht normierten Prognoseverfahren vergleichbare Verkehrswerte iSd §194 BauGB ermittelt werden sollen, wenn für das Ertragswertverfahren stichtagsbezogen detaillierte Vorgaben zum zu kapitalisierenden Ertrag, dem anzusetzenden Kapitalisierungszinssatz und dem Kapitalisierungszeitraum gemacht werden, aber andererseits für diese nicht normierte Verfahren diesbezüglich völlige*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020****Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

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

(2) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;

- *Die Einführung des neuen Begriffs „Verfahrenswert“ als Ausgangsgröße für den zu ermittelnden Verkehrswert nach Absatz 3 bedeutet mit Blick auf die Ausführungen zu Absatz 1 und der Öffnung der ImmoWertV für nicht normierte Verfahren, dass Verfahrenswerte in diesem Sinne jegliche Form von*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten, bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten. Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind im Teil 3 dieser Verordnung enthalten.

- (3) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

§ 7**Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse**

- (1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt
 1. bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts durch den Ansatz von marktgerechten Eingangsparametern wie beispielsweise von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren, Indexreihen und Liegenschaftszinssätzen,
 2. bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts durch eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren oder durch Zu- und Abschläge.

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

Kapitalwerten sein können. Zugleich wird mit dem Verfahrenswert ein neuer Wertbegriff eingeführt, dem mit Blick auf die normierten Verfahren keine eigene Aussagekraft als Wert zukommt, da es sich letztlich lediglich um kalkulatorische Zwischenergebnisse für Vergleichs-, Sach- und Ertragswert handelt.

zu § 7

- *Es wären ggfs. auch marktübliche Erträge und BWK als „marktgerechte Eingangsparameter“ zur Abbildung der allgemeinen Wertverhältnisse aufzuführen.*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020****Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

- (2) In den in § 6 Absatz 1 genannten Verfahren findet eine Marktanpassung im Sinne des Absatzes 1 Nummer 2 standardmäßig nur im Sachwertverfahren statt; die Marktanpassung erfolgt hier durch die Anwendung von Sachwertfaktoren. Im Übrigen findet eine Marktanpassung in den in Absatz 1 Satz 1 genannten Verfahren nach nur statt, soweit der Ansatz marktgerechter Eingangsparemeter im Sinne Absatzes 1 Nummer 1 die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt; die Marktanpassung erfolgt hier durch marktgerechte Zu- oder Abschläge.

§ 8**Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen
objektspezifischen Grundstücksmerkmale**

- (1) Im Rahmen der Wertermittlung sind nur solche Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.
- (2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Sie werden bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts nach § 6 Absatz 2 Nummer 1 berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte nach § 6 Absatz 2 Nummer 3 berücksichtigt,

- *Vorzugswürdig wäre die wahlweise Öffnung des normierten Sachwertverfahrens zu einem kostenbasierten Sachwertverfahren in Anlehnung an die WertV88, sodass direkt aus typisierten Kostenansätzen für bauliche und sonstige Anlagen zuzüglich dem Bodenwert der Sachwert ermittelt werden kann. Auf diese Weise könnte der Markt entscheiden, welches Sachwertverfahren mehr Akzeptanz findet.*

zu § 8

- *keine*
- *Es sollten die Fälle der „wirtschaftlichen und technischen Überalterung und des überdurchschnittlichen Erhaltungszustandes“ wieder aufgenommen werden, da in der Praxis entgegen der Begründung diese Fälle bei Besichtigungen – insbesondere bei Wirtschaftsimmobilien - sehr häufig anzutreffen sind.*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, erfolgt die Berücksichtigung insbesondere durch marktgerechte Zu- oder Abschläge. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. zur Freilegung anstehenden baulichen Anlagen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen,
6. Bodenschätzen.

§ 9**Eignung und Herkunft der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse**

- (1) Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten sowie Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen sowie Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts marktgerecht berücksichtigt werden können.

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV****zu § 9**

- *Aktualität (Zeitbezug) und Repräsentativität (Segmentbezug/Quantität) sollten um Validität ergänzt werden, um sicherzustellen, dass die Wertermittlung auch anhand korrekter Primärdaten erfolgt.*



Entwurf einer neuen ImmoWertV Stand: 19.06.2020

Anmerkungen zum Entwurf einer neuen ImmoWertV

- (2) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist Absatz 1. Bei Kaufpreisen, Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind vorrangig die Daten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse zu verwenden; stehen dort keine geeigneten Daten zur Verfügung, können Daten von anderen Gutachterausschüssen und Stellen nach § 198 des Baugesetzbuchs sowie nachrangig Daten aus anderen Quellen herangezogen werden. Stehen nach Satz 2 keine geeigneten Daten zur Verfügung, sind sie unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig zu schätzen.
- (3) Zur Wertermittlung und zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann grundsätzlich angenommen

- *Die Vorschrift suggeriert, dass die Gutachterausschüsse stets über die beste und aktuellste Datenqualität und –quantität verfügen. Dies ist in der Praxis – gerade, aber nicht nur im Bereich der Wirtschaftsimmobilien – im Digitalzeitalter nicht mehr der Fall. Selbst wenn vereinzelt in bestimmten gewerblichen Marktsegmenten bei den lokalen Gutachterausschüssen Daten vorhanden sind, so sind diese häufig in der Praxis nicht zu gebrauchen, da der lokale Gutachterausschuss die aktuellen und marktüblichen Ertragsverhältnisse nicht zutreffend einschätzen kann und deshalb häufig auch Liegenschaftszinssätze nicht marktkonform abgeleitet werden können. Zudem ist der Zugang zur granularen objektbezogenen Datenbasis der Gutachterausschüsse in der Regel für Dritte nicht möglich und bloße Spannenwerte nicht ausreichend. Aus diesem Grund sollte auf die lokalen Gutachterausschüsse als zu bevorzugende Primärquelle verzichtet werden oder alternativ eine Öffnung für andere „geeignete Primärdatenquellen“ vorgesehen werden. Zudem sollte in Anlehnung an Art. 67 ff. der delegierten EU-Verordnung zur AIFMD bei der Wahl der Datenquellen darauf geachtet wird, dass es sich um unabhängig erhobene Daten handelt.*
- *Es sollten wieder die BWK aufzunehmen – wie in §7 ImmoWertV -, da die festen prozentualen und betraglichen BWK-Ansätze in Anlage 5 für gewerbliche Objekte vielfach in der Praxis nicht marktkonform sind.*
- *Die pauschale Annahme des Satz 2 zu „Preisausreißern“ sollte entweder ersatzlos gestrichen oder aber präzisiert werden, da in*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

**§ 10
Grundsatz der Modellkonformität**

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modellgrößen zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

**§ 11
Konkret absehbare künftige Änderungen**

- (1) Künftige Änderungen sind nur dann bei der Wertermittlung zu berücksichtigen, wenn sie am maßgeblichen Stichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (konkret absehbare künftige Änderungen). Spekulative Annahmen sind nicht zulässig.
- (2) Bei konkret absehbaren künftigen Änderungen ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) bei der Wertermittlung angemessen zu berücksichtigen.

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

dynamischen Märkten „Preisausreißer“ durchaus auch dem gewöhnlichen Marktgeschehen geschuldet sein können. Eine Nichtberücksichtigung gemäß dieser Vorschrift würde ggf. zu nicht marktkonformen Verkehrswerten führen.

zu § 10

- *Es bleibt unklar, was mit „Modell“ und „Modellkonformität“ von Ermittlung und Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten für den Bereich der privaten Sachverständigen gemeint ist.*

zu § 11

- *Keine (siehe aber Anmerkung zu §2 „Allgemeine Wertverhältnisse“)*
- *Der frühere Begriff „Entwicklung“ stellte sprachlich deutlicher klar, dass hier vorwiegend bauplanungsrechtliche Entwicklungszustände gemeint sind. Insoweit war mit Entwicklung auch stets eine Änderung verbunden.*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020****Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

3. durch andere geeignete Verfahren berücksichtigt werden können.

- (4) Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zur Sicherstellung der modellkonformen Anwendung dieser Daten bestimmte Modellgrößen, Bezugseinheiten sowie sonstige Vorgaben zu berücksichtigen und zusammen mit weiteren Informationen in einer Modellbeschreibung anzugeben; Vorgaben hierzu enthält Anlage 3.

§ 13**Bodenrichtwertzone und Bodenrichtwertgrundstück**

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit der Grundstücke innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines unbebauten und fiktiven Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Häufig wird der Sachverständige wie die lokalen Gutachterausschüsse auch mangels detaillierter Kenntnis der (potentiellen) Vergleichsobjekte (durch Besichtigung) diesen Schritt gar nicht durchführen können. Es sollte deshalb allein bei dem zweiten Schritt des bisherigen §9 Abs.2 ImmoWertV 2010 verbleiben.

- *Die in der Begründung angeführten maßgeblichen steuerlichen Überlegungen sind verkehrswertfremd und sollten ausschließlich ggfs. im Bewertungsgesetz oder anderen ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung Eingang finden, siehe auch §196 Abs.1 Satz 6 BauGB.*

zu § 13

- *Es sollte die Definition der Bodenrichtwertzone ergänzt werden um „innerhalb eines räumlich abgegrenzten Gebiets“, siehe auch Nr. 5 Abs.2 Satz 2 BRW-RiLi.*
- *Zur Bestimmung einer Bodenrichtwertzone ist nach Maßgabe des §196 Abs.1 Satz 3 BauGB Art und Maß der baulichen Nutzung der Mehrheit der bebauten Grundstücke das entscheidende Kriterium. Dies ist entgegen der Begründung auch nicht dadurch verzichtbar, da nach §16-E für die Darstellung der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks Art und Nutzung vorgeschrieben*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

§ 14

Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung

- (1) Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hierbei sind die Kaufpreise mittels Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen oder anderer geeigneter Verfahren an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und an den Stichtag der Bodenrichtwertermittlung anzupassen.
- (2) Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können herangezogen werden

sind, da gerade die Zonierung vorrangig hierüber entscheidet.

- *Die Begründung zur Lageneutralität des „fiktiven“ Bodenrichtwertgrundstücks innerhalb der Zone überzeugt nicht, da die Übereinstimmung der Lagequalität des Bodenrichtwertgrundstücks mit der Mehrheit der Zonengrundstücke das wesentliche Bestimmungskriterium für das Richtwertgrundstück ist, siehe auch Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 BRW-RiLi. Insoweit (!) ist dieses nicht fiktiv. Lageunterschiede innerhalb einer Richtwertzone sind insbesondere und stets (!) vom Sachverständigen bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen und nicht allein durch Bildung einer neuen Zone. Der Text der Begründung sollte entsprechend angepasst werden.*

zu § 14

- *Es sollte klargestellt werden, dass im vorrangig anzuwendenden Vergleichswertverfahren die Datengrundlage jeder Umrechnung und Indexierung eine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung sein müssen. Zwar enthält §12 Abs.1-E diese Vorgabe, es sollte aber auch mit Blick auf Absatz 2 Nr. 1 zumindest eine Bezugnahme auf „Kaufpreise gemäß §12 Abs.1“ erfolgen, um die ausreichende Anzahl und die Geeignetheit der Kaufpreise herauszustellen.*
- *Der pauschale Verweis auf „andere marktbezogene Verfahren“ ist nicht konkret und transparent genug. Es sollte die in Nr. 7 Abs.2 BRW-RiLi enthaltene Aufzählung konkreter geeigneter*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

1. Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten,
2. Kaufpreise und Bodenrichtwerte vorangegangener Jahre, die mit Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise an die allgemeine Marktentwicklung angepasst werden.

Darüber hinaus können andere marktbezogene Verfahren angewendet werden.

- (3) Zustand und Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung können als Lagemerkmale den Bodenrichtwert beeinflussen.
- (4) Bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken enthält der Bodenrichtwert keinen Wertanteil für den Aufwuchs.
- (5) Das Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.

§ 15**Bildung der Bodenrichtwertzonen**

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

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

anderer Verfahren übernommen und ggf. um den Zusatz „sowie andere vergleichbar geeignete Verfahren“ (zB Residualwertverfahren) übernommen werden.

zu § 15

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



Entwurf einer neuen ImmoWertV Stand: 19.06.2020

sollen mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden grund- und bodenbezogenen Grundstücksmerkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Das Bodenrichtwertgrundstück darf keine Grundstücksmerkmale aufweisen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von nur für einzelne Grundstücke bestehenden

1. privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen,
 2. öffentlich-rechtlichen Belastungen und
 3. tatsächlichen Belastungen.
- (2) Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung dargestellt werden. Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind; hierzu können insbesondere gehören
1. das Maß der baulichen Nutzung,
 2. die Bauweise oder Anbauart,
 3. die Grundstücksgröße,
 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 förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen ist zusätzlich darzustellen, ob sich der Bodenrichtwert auf den sanierungs-

Anmerkungen zum Entwurf einer neuen ImmoWertV

- *keine*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

oder entwicklungsunbeeinflussten Zustand oder auf sanierungs- oder entwicklungsbeeinflussten Zustand bezieht; dies gilt nicht, wenn nach § 144 Absatz 4 des Baugesetzbuchs ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

- (3) Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind nach Anlage 4 zu spezifizieren.
- (4) Ist hinsichtlich des Verhältnisses der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein vom städtebaulich zulässigen Maß abweichendes Maß wertbeeinflussend, so sind zu dessen Ermittlung die Flächen aller oberirdischen Geschosse nach den jeweiligen Außenmaßen mit Ausnahme von Kellergeschossen und nicht ausbaufähigen Dachgeschossen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Keller- geschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung mit seinem Verweis auf die Vollgeschossdefinitionen der Landesbauordnungen findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind pauschal mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse gelten nicht als Dachgeschosse; ihre Flächen werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach dieser Vorschrift ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche wird als wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bezeichnet.

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

- *keine*
- *Hier sollte mit Blick auf Nr. 6 BRW-RiLi präzisiert werden, dass eine Berücksichtigung bauplanungsrechtlich nichtzulässiger Flächen (WGFZ) nur unter der Voraussetzung möglich ist, dass a) Art und Maß der baulichen Nutzung außerhalb des Bauplanungsrechts regelmäßig in der näheren Umgebung vorkommt und b) es sich um eine (wertrelevante!) wirtschaftliche Nutzung handelt.*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020****Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

- (5) Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, vorbehaltlich des Satzes 2 für beitrags- freie Grundstücke zu ermitteln; die Beitragsfreiheit bezieht sich auf
1. die Erschließungsbeiträge nach § 127 des Baugesetzbuchs oder entsprechendem Landesrecht,
 2. naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge nach § 135a des Baugesetzbuchs sowie
 3. die Beiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabenrecht.

Aufgrund örtlicher Gegebenheiten können vorübergehend erschließungsbeitrags- oder kostenerstattungsbetragspflichtige und nach dem Kommunalabgabenrecht beitragspflichtige Bodenrichtwerte ermittelt werden.

§ 17**Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte**

Die Bodenrichtwerte sind in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten zu führen.

§ 18**Indexreihen**

- (1) Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden.

- *keine*

zu § 17

- *keine*

zu § 18

- *Es sollte sich um „geeignete“ Indexreihe handeln und die Datengrundlage der Indexreihe sollte transparent gemacht werden.*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

- (2) Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.
- (3) Die Indexzahlen werden für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungs-verhältnissen ermittelt. Das Ergebnis eines Erhebungszeitraums kann in geeigneten Fällen durch Vergleich mit den Indexreihen anderer Bereiche und vorausgegangener Erhebungszeiträume geändert werden.

**§ 19
Umrechnungskoeffizienten**

- (1) Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, sollen durch Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

- *keine*

- *keine*

- *Aufgrund der mangelnden Datengrundlagen für bestimmte Segmente/Regionen außerhalb von Bodenpreisen, ETW und EFH ist die Aufhebung des sachlich beschränkenden §11 Abs.4 ImmoWertV 2010 ggf. problematisch.*

zu § 19

- Die Grundstücksgröße ist hier nur bei selbstgenutzten Grundstücken (Einfamilienhausbebauung relevant. Nur hier gibt es eine Wertdegression abhängig von der Grundstücksgröße. Bei vorrangig im Ertragswert zu bewertenden Grundstücken verhält es sich oft genau andersherum. Exemplarisch seien Logistikgrundstücke genannt, deren Größe ein Mindestmaß zur funktionalen Nutzung bedarf. Ähnlich verhält es sich aber auch bei Grundstücken mit wohnwirtschaftlichem Nutzungszweck. hier ist die Bebauung mit einem wirtschaftlichen

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020****Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

- (2) Die Umrechnungskoeffizienten für das Erbbaurecht (Erbbaurechtskoeffizienten) werden auf der Grundlage von Vergleichspreisen für Erbbaurechte und den ihnen entsprechenden vorläufigen Werten des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 ermittelt. Dabei sind die Vergleichspreise aus geeigneten Kaufpreisen für Erbbaurechte abzuleiten. Die Kaufpreise für Erbbaurechte sind um den Werteeinfluss vorliegender weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.
- (3) Die Umrechnungskoeffizienten für das Erbbaugrundstück (Erbbaugrundstückskoeffizienten) werden auf der Grundlage von Vergleichspreisen für mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken und den ihnen entsprechenden Bodenwerten des fiktiv unbelasteten Grundstücks ermittelt. Dabei sind die Vergleichspreise aus geeigneten Kaufpreisen für Erbbaurechtsgrundstücke abzuleiten. Die Kaufpreise sind für Erbbaugrundstücke sind um den Werteeinfluss vorliegender weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

**§ 20
Vergleichsfaktoren**

- (1) Vergleichsfaktoren sollen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke dienen. Vergleichsfaktoren sind zu ermitteln auf der Grundlage

Geschosswohnungsbau auch abhängig von einer Mindestgrundstücksgröße und es ist kein Wertabschlag für größere Grundstücke erkennbar.

- *keine*

- *keine*

zu § 20

- *Es sollte in Nr. 1 ergänzt werden „geeigneter Kaufpreise in ausreichender Anzahl...“, um dem Anspruch an den Marktvergleich gerecht zu werden.*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

1. geeigneter Kaufpreise, die um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen sind, und
 2. den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit, insbesondere einer Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren).
- (2) Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

**§ 21
Liegenschaftszinssätze;
Sachwertfaktoren**

- (1) Mit Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.
- (2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze sind nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer zu ermitteln. Dabei sind heranzuziehen
 1. geeignete Kaufpreise von für die jeweilige Nutzungsart typischen gleichartig bebauten und gleichartig genutzten

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV****zu § 21**

- *Es ist methodisch fragwürdig, ob mit aus Kaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse erfasst werden.*
- *keine*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

Grundstücken und

2. die diesen Grundstücken entsprechenden Reinerträge.

Die Kaufpreise sind um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

- (3) Sachwertfaktoren werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerte ermittelt. Geeignet im Sinne des Satzes 1 sind Kaufpreise von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken. Die Kaufpreise sind um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

§ 22**Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren**

Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten (Erbbaurechtsfaktoren) oder Erbbaugrundstücken (Erbbaugrundstücksfaktoren) werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken und der ihnen entsprechenden jeweiligen vorläufigen finanzmathematischen Werten ermittelt. Geeignet im Sinne des Satzes 1 sind Kaufpreise von typischen Erbbaurechten oder typischen Erbbaugrundstücken. Dabei sind die Kaufpreise um den Werteeinfluss vorliegender weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

- *keine*

zu § 22

- *keine*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020****§ 23****Grundlagen des Vergleichswertverfahrens**

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken objektspezifische Vergleichsfaktoren, bei der Bodenwertermittlung geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.
- (2) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und einer erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert, soweit in ihm die allgemeinen Wertverhältnisse nach Maßgabe des § 7 durch den Ansatz marktgerechter Eingangsparameter ausreichend berücksichtigt sind.
- (4) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden
 1. aus dem Mittelwert einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
 2. durch Multiplikation eines objektspezifischen Vergleichsfaktors oder eines nach § 40 Absatz 2 Satz 3 angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV****zu § 23**

- *keine*

- *keine*

- *keine*

- *keine*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020****§ 24
Ermittlung von Vergleichspreisen**

- (1) Grundlage für die Ermittlung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise. Geeignet sind Kaufpreise solcher bebauten oder unbebauten Grundstücke (Vergleichsgrundstücke), die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten (Vertragszeitpunkte) verkauft worden sind, die hinreichend mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen. Liegen wertbeeinflussende Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Vergleichsgrundstücks und des Wertermittlungsobjekts sowie zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen zum Vertragszeitpunkt und am Wertermittlungsstichtag vor, sind die Kaufpreise nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 anzupassen.
- (2) Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Vergleichsgrundstücks gegenüber denen des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen; hilfsweise kann nach sachverständiger Würdigung eine Anpassung mittels marktgerechter Zu- oder Abschläge vorgenommen werden. Werden mehrere Anpassungen erforderlich, sind eventuelle Überschneidungen der unterschiedlichen Einflüsse zu

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV****zu § 24**

- *Problematisch erscheint die gewollte zeitliche Übereinstimmung zwischen Stichtag und Verkaufszeitpunkten („signing“) der Vergleichstransaktionen für die Geeignetheitsprüfung von Kaufpreisen. Zum einen haben die meisten Marktteilnehmer (inkl. GA) von einer Transaktion und dem nach dem Kaufvertrag (Übernahme Verbindlichkeiten, Garantien etc.) „netto“ gezahlten Kaufpreis zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung keine Kenntnis, zum anderen gibt es zahlreiche überregionale und spezifische Marktsegmente (Shopping Center, Hotels etc.) für die ein auch älterer Vergleichspreis wesentlich bedeutsamer sein kann als ein jünger aber sachlich nicht gleichermaßen einschlägiger Kaufpreis. Auch mit Blick auf übliche mehrmonatige Verhandlungs- und Transaktionsdauern ggf. in Verbindung mit preislichen Anpassungen nach „Closing“ erscheint ein zu enger Zeitbezug sachlich unpassend. Besser wäre deshalb entweder auf einen direkten Zeitbezug zu verzichten oder aber negativ formuliert zeitliche „Ausreißer“ auf ihre Geeignetheit hin zu überprüfen.*
- *Zur Stärkung der Kompetenz der Sachverständigen sollte auf das „hilfsweise“ verzichtet werden und stattdessen ein „oder“ eingefügt werden. Warum sollten Sachverständige nicht – wie nach Abs.3 bei einer Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse, siehe auch Begründung zu Absatz 3 - nach eigenem fachlichen Ermessen entscheiden können, auf welche Weise eine Anpassung der wertbeeinflussenden Abweichungen des Vergleichsgrundstücks sinnvoll zu erfolgen*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

beachten; eine Doppelberücksichtigung ist unzulässig.

- (3) Bei einer Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Kaufpreise durch geeignete Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

§ 25**Objektspezifischer Vergleichsfaktor**

Ist nach § 23 Absatz 4 Nummer 2 ein objektspezifischer Vergleichsfaktor zu verwenden, so ist der auf Grundlage des § 20 ermittelte Vergleichsfaktor an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. § 24 Absatz 2 und 3 gilt entsprechend.

§ 26**Grundlagen des Ertragswertverfahrens**

- (1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
- (2) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und einer erforderlichen

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

hat.

- *keine*

zu § 25

- *keine*

zu § 26

- *keine*

- *keine*



**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

- (3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dem vorläufigen Ertragswert, soweit nach Maßgabe des § 7 die allgemeinen Wertverhältnisse durch den Ansatz marktgerechter Eingangsparameter ausreichend berücksichtigt werden.
- (4) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Rohertrags und des Bodenwerts ermittelt.

**§ 27
Verfahrensvarianten**

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren,
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren und
3. das periodische Ertragswertverfahren.

**§ 28
Allgemeines Ertragswertverfahren**

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum

• *keine*

• *keine*

zu § 27

• *keine*

zu § 28

• *keine*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020****Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

Wertermittlungsstichtag, der unter

1. Berücksichtigung des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

§ 29**Vereinfachtes Ertragswertverfahren**

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

zu § 29

- *keine [zur Kritik am geänderten Verständnis der RND siehe §4 Abs.3 – E]*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020****§ 30****Periodisches Ertragswertverfahren**

- (1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus
 1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
 2. dem über den Betrachtungszeitraum abgezinsten Restwert des Grundstücks
- (2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.
- (3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus
 1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und
 2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV****zu § 30**

- *keine*
- *Die Ergänzung in Satz 2, wonach der Abzinsung „in der Regel“ der objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen ist, sollte gestrichen werden. Welcher andere Zinssatz sollte in der Logik der ImmoWertV zugrunde gelegt werden, wenn man nicht einem prognostischen DCF-Verfahren mit einem z. B. aus dem Kapitalmarkt abgeleiteten Zinssatz das Tor öffnen möchte. Weder §17 Abs.3 ImmoWertV noch Nr. 4 EW-RL enthält im Übrigen den Zusatz „in der Regel“.*
- *Der letzte Satz sollte ersatzlos gestrichen werden, da eine Ermittlung des kapitalmäßig wesentlich bedeutsameren Restwertes bei RND von über 40 Jahren durch „andere Wertermittlungsverfahren“ (z. B. nicht normierte DCF-Verfahren?) verbindliche Vorgaben für die kapitalmäßig vergleichsweise unbedeutsame Detailperiode sinnlos erscheinen lassen. Wenn gemäß der Begründung keine inhaltlichen Änderungen gegenüber §17 ImmoWertV 2010 und*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Der Restwert kann auch durch ein anderes Wertermittlungsverfahren ermittelt werden.

**§ 31
Reinertrag; Rohertrag**

- (1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.
- (2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zu- lässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

**§ 32
Bewirtschaftungskosten**

- (1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören
 1. die Verwaltungskosten,
 2. die Instandhaltungskosten,

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

EW-RL beabsichtigt sind, sollten entsprechende Anpassungen in Absatz 2 und 3 erfolgen.

zu § 31

- *keine*
- *keine*

zu § 32

- Die Vorgabe zur Berücksichtigung von „Modellkosten“ nach Anlage 5 erscheint mit Blick auf die unterschiedlichen tatsächlichen BWK bei Gewerbeobjekten nicht hinreichend ausdifferenziert und zum anderen können die Vorgaben der Anlage nicht ausreichend Objektspezifika (ESG) berücksichtigen. Zudem sind BWK in ihrer Entwicklung dynamisch, so dass die segment- und objektspezifische Ermittlung von BWK dem Sachverständigen vorbehalten bleiben sollte. Anderenfalls bestünde bei einem Festschreiben

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten.

Bei den Kosten nach Satz 2 Nummer 1 bis 3 ist in der Regel von den Modellkosten nach Anlage 5 auszugehen.

- (2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie der Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.
- (3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltungskosten sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen.
- (4) Das Mietausfallwagnis umfasst
 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Flächen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

von „Modellkosten“ auch die Gefahr einer Marktferne (analog NHK 2010) und damit nicht marktgerechter Bewertungen bzw. zur Vermeidung dessen das Erfordernis einer Anpassung an einer anderen, weniger sachgerechten Stelle (z. B. LZ). Lediglich hilfsweise sollten/können die Größen der Anlage 5 von Sachverständigen mangels besserer Einschätzung übernommen werden.

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

2. Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung
3. auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

§ 33**Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz**

Bei der Ertragswertermittlung ist der objektspezifische Liegenschaftszinssatz zu verwenden. Hierzu ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. § 24 Absatz 2 und 3 gilt entsprechend.

§ 34**Barwertfaktor**

- (1) Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.
- (2) Der nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:
- (3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV****zu § 33**

- *keine*

zu § 34

- *keine*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020****§ 35****Grundlagen des Sachwertverfahrens**

- (1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der baulichen oder sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.
- (2) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und einer erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor.
- (4) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus
 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV****zu § 35**

- *Die Begründung für den Wegfall der sachlichen Einschränkung „nutzbar“ überzeugt nicht, da nach der neuen Regelung nicht nutzbare „bauliche Anlagen“ des Grundstücks erfasst wären, obgleich dies nach der Begründung richtiger Weise nicht der Fall sein soll. Es sollte deshalb die bisherige Formulierung des §21 Abs.1 Satz 1 ImmoWertV beibehalten werden.*
- *keine*
- *keine*
- *keine*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020****§ 36****Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen;
durchschnittliche Herstellungskosten**

- (1) Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, ist ausgehend von durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und nach Maßgabe des Absatzes 4 eines Regionalfaktors zu ermitteln.
- (2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen entsprechen den aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.
- (3) Für die Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind vorrangig die auf eine Flächeneinheit bezogenen Kostenkennwerte der Anlage 6 zu verwenden und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Wenn die entsprechende Art der baulichen Anlage in Anlage 6 nicht ausgewiesen ist, können andere geeignete Datensammlungen verwendet werden. Ausnahmsweise können die

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV****zu § 36**

- *keine*

- *Wichtiger Grundsatz, d. h. realistische Wiederherstellungskosten zum Stichtag! Der folgende Absatz 3 wird dem im Ergebnis aber nicht gerecht, siehe Absatz 3.*

- *Hier wäre das Regel-Ausnahme-Verhältnis umzudrehen. In der Regel sollten Wiederherstellungskosten für die einzelnen Bauleistungen kostenbasiert ermittelt werden und nur ausnahmsweise, d. h. dort wo keine belastbaren Kostendaten vorhanden sind, Kostenkennwerte gem. Anlage 6 verwendet werden. Es ist im Markt seit Jahrzehnten ein Problem, dass sowohl die NHK als auch die Baupreisindices die tatsächliche Kostenentwicklung nicht mehr marktgerecht abbilden und die Differenzen zu tatsächlichen Herstellungskosten immer größer geworden sind. Mitte der ersten Dekade führten die NHK 2000 mit Anpassung durch Baupreisindices insbesondere bei Gewerbebauten zu überhöhten Sachwerten, während seit 2008 die gegenläufige Tendenz zu beobachten ist. Dies führt*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

- (4) Die durchschnittlichen Herstellungskosten oder die Kostenkennwerte sind im Regelfall nicht mittels eines Regionalfaktors an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Der örtliche zuständige Gutachterausschuss kann jedoch aus besonderem Grund abweichend von Satz 1 eine Anpassung durch Festlegung eines von 1,0 abweichenden Regionalfaktors vorgeben.

§ 37**Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

- (1) Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

im Ergebnis zu aussagelosen „vorläufigen Sachwerten“ deren „Markt“-Anpassung durch Sachwertfaktoren („Black box“) erfolgen muss, die kein Marktteilnehmer und auch kein Sachverständiger nachvollziehen kann. Der verbleibende Wert eines solchen Sachwertverfahrens ist letztendlich nicht mehr als eine umständliche Feststellung eines Kapitalwertes je Flächeneinheit. Transparent, belastbar und mit einem eigenen Aussagewert versehen wäre allein ein kostenbasiertes Sachwertverfahren. Die öffentliche Hand sollte sich dabei auf eine realistische und zeitnahe Fortschreibung der NHKs konzentrieren, um dem Sachwertverfahren und seiner Aussagekraft wieder den gebührenden Stellenwert zukommen zu lassen (insbesondere Differenz von Sachwert zu Ertragswert bei Neubauten aber auch bzgl. replacement cost Überlegungen vieler Marktteilnehmer).

- *Die in der Begründung zu Abs.4 geschilderte Problematik der „Vermittelbarkeit des Sachwertverfahrens in der Praxis“ und dem „ausgleichenden“ Ansatz von Regionalfaktoren im zweistufigen Verfahren gäbe es gar nicht, wenn das Sachwertverfahren wieder strikt kostenbasiert aufgebaut wäre.*

zu § 37

- *siehe Anmerkung zu §36 Abs.2 – E*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert wird nach den durchschnittlichen Herstellungskosten entsprechend § 36 Absatz 2 oder nach Erfahrungssätzen ermittelt. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage richtet.

- (2) Weichen bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erheblich vom Üblichen ab, ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

**§ 38
Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist die Wertminderung linear zu ermitteln.

**§ 39
Objektspezifischer Sachwertfaktor**

Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors ist der von den Gutachterausschüssen nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. § 24 Absatz 2 und 3 gelten entsprechend.

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

- *keine*

zu § 38

- *Es sollte das bisherige Regel-Ausnahme-Verhältnis beibehalten werden, um bei Bedarf eine hinreichend „objektspezifische Alterswertminderung“ sachverständig nichtlinear ansetzen zu können.*

zu § 39

- *Eine objektspezifische Anpassung des Sachwertfaktors ist anders als beim objektspezifischen Liegenschaftszinssatz nicht genuin denkbar, sondern allenfalls über eine ergebnisbezogene Rückrechnung möglich. Zur grundsätzlichen Kritik siehe §36-E.*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020****§ 40
Allgemeines zur
Bodenwertermittlung**

- (1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 23 bis 25 zu ermitteln.
- (2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können geeignete Bodenrichtwerte verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks mit den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts sowie die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen. Zur Berücksichtigung wertbeeinflussender Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks und des Wertermittlungsobjekts sowie zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungsstichtag gelten § 24 Absatz 2 und 3.
- (3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder stehen keine geeigneten Bodenrichtwerte zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.
- (4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV****zu § 40**

- *keine*
- *Es sollte die Rangordnung der Datenqualitäten der §§15,16 ImmoWertV („vorrangig“ Vergleichspreise als Primärdaten) nicht aufgegeben werden. Bodenrichtwerte sind stets mehr oder weniger valide Sekundärdaten auf der Basis von Kaufpreisen (Primärdaten). Die Formulierung „Neben oder anstelle von Vergleichspreisen“ suggeriert, dass trotz Vorliegen valider, ggfs. auch zu einem anderen Ergebnis führender Marktdaten mehr oder weniger marktgerechte Bodenrichtwerte allein (!) zur Ermittlung eines Bodenwertes herangezogen werden können. Die Rangfolge in Absatz 2 sollte sich deshalb wie in Absatz 3 gestalten, d. h. nur bei Nichtvorliegen valider Vergleichspreise können geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.*
- *Der Begriff „deduktive Verfahren“ aus Nr. 9 VW-RL sollte wieder aufgenommen werden, da hierdurch nicht nur die Nachvollziehbarkeit der Vorgehensweise festgelegt wird, sondern darüber hinaus der Anspruch einer wissenschaftlichen Methode (Objektivität, Reliabilität und Validität).*
- *keine*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Die Qualitätsstichtage beziehen sich in der Regel auf den Beginn und das Ende des Sanierungs- oder Entwicklungsverfahrens. Bodenwertbeeinflussende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sind zu berücksichtigen.

- (5) Die tatsächliche bauliche Nutzung beeinflusst in folgenden Fällen ausnahmsweise den Bodenwert:
1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
 2. vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich sind bei der Ermittlung des Bodenwerts werterhöhend zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind;
 3. bei einem Grundstück mit einer baulichen Anlage, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist (Liquidationsobjekt), gilt § 43

§ 41**Erhebliche Überschreitung der marktüblichen
Grundstücksgröße**

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist zu prüfen, ob der Wert der über die

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

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

zu § 41

- *keine*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden Teilfläche getrennt zu ermitteln ist.

§ 42

Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

Der Bodenwert von Bauerwartungs- oder Rohbauland kann, wenn keine Vergleichspreise oder keine geeigneten Bodenrichtwerte vorliegen, ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung unter Berücksichtigung der Wartezeit oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden. Soweit der Ansatz markgerechter Eingangsparmeter die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, erfolgt die Marktanpassung nach sachverständiger Würdigung durch Zu- und Abschläge.

§ 43

**Freilegungskosten bei Liquidationsobjekten,
nutzungsabhängiger Bodenwert**

- (1) Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 40 Absatz 5 Nummer 3 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer alsbaldigen Freilegung zu rechnen, so ist der Bodenwert, den das Grundstück ohne die bauliche Anlage haben würde, um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit dies marktüblich ist.
- (2) Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt insbesondere aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

zu § 42

- Siehe zu „deduktivem Verfahren“ die Anmerkung zu §40 Abs.3.

zu § 43

- *keine*
- *Die Einschränkung „soweit dies marktüblich ist“ sollte sich bereits auf die Betrachtungsweise des Satzes 1 erstrecken.*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung), ist bei der Wertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen. Der Wertvorteil, der sich aus der zukünftigen Nutzbarkeit ergibt, ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist; der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die Freilegungskosten sind über die Dauer bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

- (3) Ist langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen, ist der nutzungsabhängige Bodenwert anzusetzen.

**§ 44
Gemeinbedarfsflächen**

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die einer öffentlichen Zweckbindung unterworfen sind. Bei 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

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

- *keine*

zu § 44

- *keine*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

Gemeinbedarfsflächen) oder bislang privatwirtschaftlich genutzt wurden und erst für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind (künftige Gemeinbedarfsflächen).

**§ 45
Wasserflächen**

Der Verkehrswert von Wasserflächen hängt 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 oder eine ertragsorientierte Nutzung der Wasserfläche maßgeblich sein.

**§ 46
Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen**

- (1) Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können den Wert des begünstigten oder des belasteten Grundstücks beeinflussen und Gegenstand einer eigenständigen Wertermittlung sein.
- (2) Als grundstücksbezogene Rechte und Belastungen kommen insbesondere in Betracht:
 1. grundstücksgleiche Rechte,
 2. weitere beschränkt dingliche Rechte,
 3. Baulasten,

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV****zu § 45**

- *keine*

zu § 46

- *keine*
- *Allgemeine gesetzliche Beschränkungen des Eigentums (z. B. Mietgesetzgebung allgemein) sind nicht individuell grundstücksbezogen. Insoweit sollte unterschieden werden zwischen allgemeinen gesetzlichen Eigentumsbelastungen aus Art. 14 GG und einzelnen grundstücksbezogenen gesetzlichen Belastungen. Die Formulierung und Begründung*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

4. gesetzliche Beschränkungen des Eigentums sowie
5. miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen.

§ 47**Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen**

- (1) Der Wert des belasteten oder des begünstigten Grundstücks kann ermittelt werden
 1. aus Vergleichspreisen oder
 2. ausgehend vom Wert eines vergleichbaren Grundstücks ohne Berücksichtigung der Belastung oder der Begünstigung durch das Recht.
- (2) In den Fällen nach Absatz 1 Nummer 2 kann der Wert des belasteten oder des begünstigten Grundstücks ermittelt werden
 1. durch den Ansatz von Umrechnungskoeffizienten oder
 2. durch Berücksichtigung des Werteinflusses durch Rechte und Belastungen; dabei ist der Werteinfluss vorbehaltlich des Unterabschnitt 2 regelmäßig als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal des begünstigten oder des belasteten Grundstücks zu berücksichtigen.
- (3) Der Werteinfluss durch Rechte und Belastungen kann ermittelt werden
 1. durch Kapitalisierung der wirtschaftlichen Vor- und

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

stellen dies nicht ausreichend klar.

zu § 47

- *Es sollte der Vorrang des Vergleichswertverfahrens der Nr. 4.2 der WertR 2006 aufgenommen werden, da das Ergebnis der kalkulatorischen Differenzrechnung nach Abs.1 Nr.2 iVm Absatz 2 nicht mit vorliegenden Vergleichspreisen übereinstimmen muss.*
- *siehe vor*
- *Es sollte ein Rangverhältnis der Nummern 1 bis 3 vorgesehen werden. Die individuellen wirtschaftlichen Vor- und Nachteile des aktuell Berechtigten nach Abs. 4 Nr. 2 müssen nicht dem*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020****Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

Nachteile oder

2. in anderer geeigneter Weise.

(4) Der Wert eines Rechts oder einer Belastung kann ermittelt werden

1. aus dem Vergleich mit Kaufpreisen für vergleichbare Rechte oder Belastungen,

2. mittels Kapitalisierung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile für den Berechtigten oder

3. in anderer geeigneter Weise.

(5) Wird der Wert einfluss oder der Wert des Rechts oder der Belastung aus wirtschaftlichen Vor- und Nachteilen ermittelt, so sind die jährlichen Vor- und Nachteile über die Restlaufzeit des Rechts oder der Belastung mit Zeit- oder Leibrentenbarwertfaktoren zu kapitalisieren. Dabei ist zu prüfen, ob der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz oder ein anderer Kapitalisierungszinssatz zu verwenden ist.

§ 48**Allgemeines zum Erbaurecht und Erbbaugrundstück**

Der Verkehrswert des Erbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten im Vergleichswertverfahren oder finanzmathematischen Verfahren zu ermitteln.

verobjektivierten Wert des Rechts oder der Belastung entsprechen.

- *Aufgrund der Grundstücksbezogenheit des Rechts oder der Belastung und der Ermittlung des Wertes vorzugswürdig unmittelbar aus dem Immobilienmarkt anhand des Vergleichswertverfahrens, sollte in Ermangelung vorliegender Vergleichswerte der verobjektivierte wirtschaftliche Vor- oder Nachteil stets mit dem aus dem Immobilienmarkt abzuleitenden Liegenschaftszinssatz abgezinst werden, siehe auch Nr. 4.2 WertR 2006.*

zu § 48

- *keine*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020****Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV****§ 49****Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht**

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Wert des Erbbaurechts ermittelt
 1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte oder
 2. ausgehend vom Wert eines nach dem Grundstückszustand vergleichbaren Grundstücks ohne das Erbbaurecht (fiktives Volleigentum).
- (2) Der Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts und einer erforderlichen Berücksichtigung weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ohne das Erbbaurecht.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts, soweit nach Maßgabe des § 7 die allgemeinen Wertverhältnisse durch den Ansatz marktgerechter Eingangsparameter ausreichend berücksichtigt werden.
- (4) Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts wird ermittelt
 1. aus dem Mittelwert einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
 2. durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit dem Erbbaurechtskoeffizienten nach § 19 Absatz 2; der Wert des fiktiven Volleigentums entspricht dem marktangepassten vorläufigen Ertrags-, Sach- oder

zu § 49

- *keine*

- *keine*

- *keine*

- *keine*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

Vergleichswert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

**§ 50
Finanzmathematische Methode
für das Erbbaurecht**

- (1) Bei der finanzmathematischen Methode wird der Wert des Erbbaurechts auf der Grundlage des Gebäudewerts und der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile aus dem Erbbaurecht unter Berücksichtigung eines Erbbaurechtsfaktors ermittelt.
- (2) Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts und einer erforderlichen Berücksichtigung weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ohne das Erbbaurecht.
- (3) Der marktangepasste vorläufige finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich aus der Multiplikation des vorläufigen finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts mit dem entsprechenden Erbbaurechtsfaktor im Sinne des § 22.
- (4) Der vorläufige finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Bildung der Summe aus
 1. dem Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 abzüglich des Bodenwerts des fiktiven Volleigentums und
 2. der Differenz des jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten markt- üblichen und erzielbaren Erbbauzinses.

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV****zu § 50**

- *keine*

- *keine*

- *keine*

- *keine*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020****§ 51
Vergleichswertverfahren für das
Erbbaugrundstück**

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Wert des Erbbaugrundstücks ermittelt
 1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaugrundstücke oder
 2. ausgehend vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks durch Umrechnung.
- (2) Der Vergleichswert des Erbbaugrundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaugrundstücks und einer erforderlichen Berücksichtigung weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ohne das Erbbau- recht.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaugrundstücks entspricht dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaugrundstücks, soweit nach Maßgabe des § 7 die allgemeinen Wertverhältnisse durch den Ansatz marktgerechter Eingangsparameter aus- reichend berücksichtigt werden.
- (4) Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaugrundstücks kann ermittelt werden
 1. aus dem Mittelwert einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen für Erbbaugrundstücke oder
 2. durch Multiplikation des Bodenwerts des fiktiv

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV****zu § 51**

- *keine*

- *keine*

- *keine*

- *keine*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

unbelasteten Grundstücks mit dem
Erbbaugrundstückskoeffizienten nach § 19 Absatz 3.

**§ 52
Finanzmathematische Methode
für das Erbbaugrundstück**

- (1) Bei der finanzmathematischen Methode wird der Wert des Erbbaugrundstücks auf der Grundlage des Bodenwerts und der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile aus dem Erbbaugrundstück unter Berücksichtigung eines Erbbaugrundstücksfaktors ermittelt.
- (2) Der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks und einer erforderlichen Berücksichtigung weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ohne das Erbbaurecht.
- (3) Der marktangepasste vorläufige finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks mit dem entsprechenden Erbbaugrundstücksfaktor im Sinne des § 22.
- (4) Der vorläufige finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks wird ermittelt durch Bildung der Summe aus
 1. dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV****zu § 52**

- *keine*

- *keine*

- *keine*

- *keine*

**Entwurf einer neuen ImmoWertV
Stand: 19.06.2020**

Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks und
2. dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten
erzielbaren Erbbauzins im Sinne des § 50 Absatz 6.

- (5) Bei einer über die Restlaufzeit hinausgehenden
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu
Satz 1 der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil
der baulichen und sonstigen Anlagen abzuzinsen und
hinzuzuaddieren.
- (6) Der jeweiligen Kapitalisierung und Abzinsung sind geeignete
Zinssätze und Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Vorrangig
sind die vom Gutachterausschuss veröffentlichten
Erbbaugrundstücksfaktoren modellkonform anzusetzen.

**§ 53
Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2021 in Kraft. Gleichzeitig tritt
die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl.
I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November
2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

**Anmerkungen zum Entwurf einer
neuen ImmoWertV**

• *keine*

• *keine*

zu § 53

• *siehe Vorbemerkung*



Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

Kommentierung zu Anlage 1 (zu § 4 Absatz 2)

Ansätze für Gesamtnutzungsdauern von Arten von baulichen Anlagen

- Den im Bereich der Gewerbeimmobilien genannten Arten (z. B. Banken, Kaufhäuser, Warenhäuser etc.) kommt im Markt zu einem Teil nur noch geringe Bedeutung zu.
- Neue Arten von baulichen Anlagen in den Bereichen Logistik, Serviced Apartments, Shopping Center etc. werden nicht aufgeführt.
- Die Arten der baulichen Anlagen der Anlage 1 sollten „modellkonform“ mit Blick auf die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und den entsprechenden Grundstücksmarktberichten der GA und OGA mit Renditeausweisen getrennt nach Immobiliensegmenten den vom AK OGA vorgeschlagenen Kategorien und Objekttypen entsprechen, siehe [https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Positionen/PDF/2. Ergebnisbericht zur Kategorisierung von Wirtschaftsimmobilien.pdf](https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Positionen/PDF/2_Ergebnisbericht_zur_Kategorisierung_von_Wirtschaftsimmobilien.pdf)
- Es sollte an den Beginn der Anlage eine Öffnungsklausel wie in Anlage 2 vorgesehen werden.

Kommentierung zu Anlage 2 (zu § 4 Absatz 3)

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

- Das schematische Punktemodell birgt die Gefahr einer Scheingenauigkeit beim Ansatz der „modellhaften“ RND.
- Viele Sachverständige werden bereits aus Haftungsgründen auch dann nicht vom Schema abweichen werden, wenn dies objektspezifisch angezeigt wäre.
- Die Abstufungen beim Modernisierungsgrad und deren Einordnung in der Praxis dürften bei objektiv gleichen oder ähnlichen Sachverhalten zu unterschiedlichen Ergebnissen führen.
- Vielfach ist die Abgrenzung zur bloßen Instandhaltung (BWK) nicht klar, so dass die Gefahr einer Doppelberücksichtigung besteht.
- Das Schema eignet sich entgegen §4 Abs.3 Satz 4 in keiner Weise für Gewerbeobjekte. Weder bezüglich der aufgezählten Modernisierungselemente noch von der Gewichtung der zu vergebenden Punkte.



Kommentierung zu Anlage 5 (zu § 32 Absatz 1)

Modellwerte für Bewirtschaftungskosten

- Der Ansatz fester Pauschalbeträge für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten unabhängig von individuellem Objekttyp, Alter und Objektzustand, Lage/Region und Eigentümer-/Managementstruktur sind nicht marktkonform.
- Die genannten festen prozentualen Sätze für die Verwaltungs- und Instandhaltungskostenansätze für Gewerbeobjekte differenzieren ebenfalls nicht ausreichend und sind deshalb vielfach nicht marktkonform.
- Ein pauschaler Prozentsatz von 4% für das kalkulatorische Mietausfallwagnis von Gewerbeobjekten unabhängig von der konkreten Nutzungsart, Marktsituation im Flächenmarkt und der Mieterstruktur ist nicht marktkonform.
- Der undifferenzierte Ansatz dieser pauschalen Sätze führt im Ergebnis zu kumuliert fehlerhaften Verkehrswerten, da lokale GA vielfach „modellkonform“ fehlerhafte Liegenschaftszinssätze ableiten werden und der Sachverständige zugleich ggf., einen nicht marktkonformen BWK-Ansatz für sein Bewertungsobjekt vorsehen muss.