



degib \* z.Hd. Dr. Goetz Sommer \* Fichtestr. 45 \* 53177 Bonn

per E-Mail an:  
ImmoWertV@bmi.bund.de

Bundesministerium des Innern, für Bau und  
Heimat, 11014 Berlin

████████████████████

Dr. Goetz Sommer  
Präsident  
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung  
DIAZert (LF) – DIN EN ISO/IEC 17024  
Regierungsdirektor a.D.

Fichtestr. 45 \* 53177 Bonn

████████████████████  
████████████████████  
████████████████████

---

**Betreff: Novellierung des Wertermittlungsrechts  
hier: Länder und Verbändeanhörung**

████████████████████, am 17. August 2020

████████████████████

Sehr ██,

gern kommt die Deutsche Gesellschaft für Immobilienbewertung Ihrer Bitte um Anregungen in  
o.g. Angelegenheit nach.

**zu § 6 Absatz 1 Satz 2 des Entwurfs:**

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

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

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

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

Unser Vorschlag:

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

**zu § 6 Absatz 1 Satz 3 des Entwurfs:**

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

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

Unser Vorschlag:

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

**zu § 26 ff des Entwurfs:**

Es sollte an geeigneten Stellen in der ImmoWertV sowie in den ImmoWertA darauf hingewiesen werden, dass alle Ertragswertmodelle, auch diejenigen, welche nicht explizit in der ImmoWertV genannt sind (zum Beispiel bei Renditeanalysen oder Ertragswertermittlungen bei unendlicher Restnutzungsdauer) unter der Modellprämisse der Inflationsneutralität stehen.

Wenn in einer Wertermittlungsaufgabe (zusätzlich) inflationäre Tendenzen einfließen, die in einem aus dem Markt abgeleiteten Diskontierungszinssatz bereits abgebildet sind, darf nicht mit dem Liegenschaftszinssatz, so wie er in der ImmoWertV definiert ist, gearbeitet werden.

Unser Vorschlag:

Die Prämisse der Inflationsneutralität sollte auch in den Modellparametern enthalten sein.

Wir verbleiben mit freundlichen Grüßen,



(Dr. Goetz Sommer)

