



DVW e.V.
Prof. Hansjörg Kutterer • c/o KIT • Geodätisches Institut • Englerstr. 7 • 76131
Karlsruhe

Kontakt
Prof. Dr.-Ing. Hansjörg Kutterer
DVW-Präsident
c/o KIT
Geodätisches Institut
Englerstr. 7
76131 Karlsruhe

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

Krausenstraße 17 – 18
10117 Berlin

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

21. August 2020

Stellungnahme des DVW e. V. Gesellschaft für Geodäsie,
Geoinformation und Landmanagement zur Novellierung des
Wertermittlungsrechts, Erste Beteiligungsphase „Jedermann-
Beteiligung“¹

Bezug: Referentenentwurf des Bundesministeriums des Innern, für Bau und
Heimat (BMI) zu der Verordnung und den Anwendungshinweisen vom
19.06.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

der DVW bedankt sich für die Gelegenheit, zu dem o. g.
Referentenentwurf zur ImmoWertV und dem Entwurf über die Muster-
ImmoWertA des BMI Stellung nehmen zu können.

Die Stellungnahme wurde von dem Facharbeitskreis 6 –
Immobilienwertermittlung – des DVW e. V. verfasst.

Die Stellungnahme finden Sie auf den folgenden Seiten.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Hansjörg Kutterer
Präsident

¹

[Redacted text]

PRÄSIDIUM
Prof. Dr.-Ing. Hansjörg Kutterer

[Redacted text]

[Redacted text]

Stellungnahme, Inhalt

1. Allgemeines	3
1.1. Beteiligungsverfahren, Struktur des Entwurfs, Verbindlichkeit der Vorschrift	3
1.2. Bundesweite Vereinheitlichung	3
1.3. Kostenkennwerte nach Anlage 6, Regionalfaktor	3
1.4. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.....	4
1.5. Gewöhnlicher Geschäftsverkehr und ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	4
2. Anregungen im Einzelnen	6
2.1. Teil 1 „Allgemeines“ (§§ 1 – 11).....	6
2.2. Teil 2 "Bodenrichtwerte ..." (§§ 12 – 22).....	10
2.3. Teil 3 „... einzelnen Wertermittlungsverfahren“ (§§ 23– 39).....	13
2.3.1. „Vergleichswertverfahren“ (§§ 23 – 25)	13
2.3.2. „Ertragswertverfahren“ (§§ 26 – 34)	15
2.3.3. „Sachwertverfahren“ (§§ 35 – 39)	15
2.4. Teil 4 „... bestimmte Wertermittlungsobjekte“ (§§ 40 – 52).....	15

1. Allgemeines

1.1. Beteiligungsverfahren, Struktur des Entwurfs, Verbindlichkeit der Vorschrift

Das Verfahren zur Beteiligung der Fachöffentlichkeit in seiner Breite und in unterschiedlichen Phasen wird begrüßt und für zielführend gehalten. Die Struktur des Referentenentwurfs der ImmoWertV 2021 wird als überwiegend logisch aufgebaut und strukturiert eingeschätzt; als Nachteil ergibt sich dadurch jedoch, dass die starke Begriffsdifferenzierung den Entwurf an vielen Stellen schwer verständlich macht. Die Übernahme der vormaligen Richtlinien nunmehr in eine verbindliche Vorschrift und ihre Regelungstiefe mit dem Ziel der Vereinheitlichung der Wertermittlung wird begrüßt.

Es wird bedauert, dass eine Fachtagung zum Ende der ersten Beteiligungsphase aufgrund der Coronapandemie nicht erfolgen kann. Gleichwohl halten wir die Durchführung einer Fachtagung für sinnvoll und regen an, eine Hybrid- bzw. reine Onlineveranstaltung durchzuführen. Dadurch würde eine weitere breite Diskussion ermöglicht und letztlich könnte weitere Überzeugungsarbeit zu dem Erfordernis einer Novellierung des Wertermittlungsrechts geleistet werden.

1.2. Bundesweite Vereinheitlichung

Der Kernaspekt einer bundesweiten Vereinheitlichung der Grundstückswertermittlung wird positiv für die Stärkung einer bundesweiten Markttransparenz und Vergleichbarkeit beurteilt. Dies vor allem vor dem Hintergrund der Anforderungen aus dem Grundsteuerreformprozess, vor dem Hintergrund der Anforderungen aus der Baulandkommission und unter Beachtung der allgemeinen gesellschaftlichen Entwicklungen hin zur digitalen Bereitstellung von Geodaten. Für konkrete Bewertungsaufgaben durch Sachverständige und Gutachterausschüsse führen die neu entstandenen Regelungen teilweise zu Erschwernissen und zusätzlichen Aufwand.

1.3. Kostenkennwerte nach Anlage 6, Regionalfaktor

Die Übernahme der Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010 (NHK 2010) in die Verordnung wird kritisch eingeschätzt. Die NHK 2010 haben sich nur bedingt als geeignet und aufwändig in der Umsetzung erwiesen. Insbesondere die automatisierte Ableitung von Kostenkennwerten ist schwierig und führt mancherorts dennoch zu vergleichsweise hohen Auf-/bzw. Abschlägen durch Sachwertfaktoren. Es wird angeregt, die Kostenkennwerte der NHK vollständig zu überarbeiten und gleichermaßen Regionalfaktoren einheitlich zu ermitteln.

Dazu wird auch angeregt, die Indikatoren zur Ableitung der Standardstufen und Modernisierungsgrade so zu gestalten, dass diese durch die Gutachterausschüsse bereits bei der Erfassung der Kauffälle in die Kaufpreissammlungen eindeutig und überschneidungsfrei ermittelt werden können. Dies würde zu einheitlichen Befragungsstrukturen für die Nacherhebungen durch die Gutachterausschüsse führen und eine

einheitliche Automatisierung bis hin zur Berechnung von Sachwertfaktoren insgesamt vereinfachen. Damit wäre eine einheitliche und eindeutige Basis-Informationen zu Gebäudemerkmalen gegeben und dies wiederum trüge erheblich zur Vereinheitlichung der Grundstückswertermittlung bei.

Die Möglichkeit der Einführung eines Regionalfaktors nach § 36 des Entwurfs wird in dem o. g. Zusammenhang begrüßt. Es wird angeregt, im Zuge einer Überarbeitung der NHK auch Regionalfaktoren nach einer einheitlichen Methode abzuleiten und diese in die NHK zu übernehmen. Der Ordnungscharakter der NHK mit Regionalfaktoren führt zu mehr Transparenz und Sicherheit bei der Anwendung des Sachwertverfahrens.

1.4. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Die Grundlagen zur Bewertung von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen waren bislang in den WertR 2006 dargelegt. In der Praxis der Immobilienbewertung hat sich das bisherige Regelwerk als sinnvoll erwiesen. In dem Entwurf zur ImmoWertV 2021 sind nunmehr wesentliche grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, beispielsweise zum Nießbrauch, zum Wohnungsrecht und dem Wegerecht nicht mehr enthalten. Wir regen daher an, die diese Bewertungsaufgaben ebenfalls in die Novellierung einzubeziehen.

1.5. Gewöhnlicher Geschäftsverkehr und ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

Es wird angeregt, die Begriffe „gewöhnlicher Geschäftsverkehr“ und „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ in der Verordnung zu konkretisieren und dazu bereits in § 2 (Grundlagen der Wertermittlung) einen Absatz 3 in die Verordnung einzufügen.

Die o. g. Begriffe werden zwar in § 194 BauGB („Verkehrswert“) herangezogen, eindeutig definiert werden sie jedoch nicht. Gleichwohl spielen sie im Zusammenhang mit der Grundstückswertermittlung eine ausgesprochen bedeutsame Rolle. In dem Entwurf der ImmoWertV 2021 werden in Bezug auf die o. g. Begriffe unterschiedliche Formulierungen zur Beschreibung gleicher Sachverhalte verwendet. Die betreffenden Sachverhalte können in zwei Kategorien aufgeteilt werden:

- a) Es handelt sich um ungewöhnliches Marktverhalten bei Betrachtung der Objektwerte wie z. B. Kaufpreis, Liegenschaftszinssatz, Sachwert etc. (z. B. von dem mittleren Wert stark abweichende Preise).
- b) Es handelt sich um ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse der an der Transaktion Beteiligten (z. B. Verkäufe unter Verwandten, Eigentumsübergänge bei Zwangsmaßnahmen oder Ankäufe von kleineren Nachbarflächen).

Daher wird angeregt, bereits unter dem § 2 „Grundlagen der Wertermittlung“ eine Definition dieser Begriffe einzuführen und damit zum Beispiel die Regelung in § 9 Abs. 3 vorzuziehen. Sie könnte wie folgt lauten:

„(3) Gewöhnlicher Geschäftsverkehr liegt grundsätzlich dann vor, wenn Kaufpreise, Erträge oder andere Daten nicht erheblich von denen in vergleichbaren Fällen abweichen, nachhaltig erzielbar sind und nicht einer besonderen, zeitlich begrenzten

wirtschaftlichen Lage oder einem besonderen individuellen Interesse entsprechen.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse liegen grundsätzlich dann vor, wenn ein zu veräußerndes Grundstück auf dem freien Grundstücksmarkt nicht für jedermann uneingeschränkt zugänglich ist.“

Die Formulierungen in einer erheblichen Anzahl folgender Paragraphen der Vorschrift müssten dann allerdings vor dem Hintergrund dieser Einfügung angepasst werden. Insgesamt würde dies jedoch zu einer eindeutigeren und den § 194 BauGB erläuternden Vorschrift führen.

Es sind z. B.:

§ 5 Abs. 3 Weitere Grundstücksmerkmale

Die Ertragsverhältnisse ergeben sich aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen ~~erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen~~, soweit sie dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

§ 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

Mit Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren ~~sollen die Verhältnisse des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs allgemeinen Wertverhältnisse~~ auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

2. Anregungen im Einzelnen

2.1. Teil 1 „Allgemeines“ (§§ 1 – 11)

Zu § 1 Anwendungsbereich; Wertermittlungsobjekt

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

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

~~*Eine Marktfähigkeit oder Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts ist nicht erforderlich.“*~~

Zu § 2 Abs. 3 „Grundstückszustand“

In Ziff. 11 c) ist „die Größe der baulichen Anlage“ genannt. Dieser Begriff ist unbestimmt und trägt daher nicht zur bundesweiten Vereinheitlichung der Immobilienwertermittlung bei. Es wird vorgeschlagen, die Angabe zu Erfassung der Größe der Bebauung eines Grundstückes zu konkretisieren. Dazu könnte eine Mindestangabe dienen, die auch in die Kaufpreissammlungen vergleichsweise einfach aus dem Liegenschaftskataster zu übertragen wäre und damit für eine Vielzahl von Kauffällen eine bundesweit einheitliche Größenbemessung der betreffenden Objekte darstellen könnte. Es wird folgende Formulierung angeregt:

c) die Größe der baulichen Anlage, mindestens nach der Gebäudegrundfläche und Anzahl der Vollgeschosse des Hautgebäudes.

Zu § 3 Abs. 1 Entwicklungszustand

Der Abs. 1 beschreibt den Entwicklungszustand von Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Der Zusatz „wirtschaft“ legt nahe, dass es sich hier um Flächen handelt, die ausschließlich einer wirtschaftlichen – also auf Gewinn abzielenden Nutzung dienen. Flächen, die keiner wirtschaftlichen Nutzung dienen können (Flächen mit keiner oder geringer Ertragsfähigkeit oder starken rechtlichen Einschränkungen) sind hier nicht erfasst. Gleiches gilt für Flächen, die im Außenbereich liegen jedoch außerland- oder forstwirtschaftlichen genutzt werden (s. auch ImmoWertA Ziff. 3.1 ff).

Zur Klarstellung wird angeregt, einen weiteren Entwicklungszustand „Sonstige Flächen“ einzuführen. Dazu wird angeregt einen Abs. 5 wie folgt anzufügen.

„(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die aufgrund ihrer rechtlichen und tatsächlichen Merkmale keinem der

Entwicklungszustände nach Abs. 1 bis Abs. 4 zuzuordnen sind.“

Zu § 4 Abs. 2

Die Einführung der Gesamtnutzungsdauer als verbindlich festgelegte Modellgröße wird begrüßt. Kritisch ist allerdings anzumerken, dass die Modelle zur Restnutzungsdauer nicht in allen Märkten gleich funktionieren werden.

Die weitere Erläuterung, dass es sich um eine Annahme handelt ist entbehrlich; zur Klarstellung und einfacheren Lesbarkeit wird folgende Formulierung angeregt:

*„(...) gibt Anlage 1 für verschiedene Arten von baulichen Anlagen ~~als Annahme~~ die Anzahl von Jahren vor, in denen die **jeweilige bauliche Anlage** ab Fertigstellung wirtschaftlich genutzt werden kann. (...)“*

Zu § 5 Abs. 4 Weitere Grundstücksmerkmale

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

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

Zu § 6 Abs. 1 „Wertermittlungsverfahren“

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

*„...; die Wahl ist **fachlich** zu begründen.“*

Zu § 7 „Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse“

§ 7 definiert den Begriff der „Allgemeinen Wertverhältnisse“ und in diesem Zusammenhang die Anpassung von modellhaft ermittelten Zwischenwerten an das tatsächliche Marktverhalten (Marktanpassung). Es wird vorgeschlagen, die Überschrift wie folgt zu ergänzen:

*„Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse,
Marktanpassung“*

Zu § 7 Abs. 1

Es wird vorgeschlagen in die Aufzählung der Ziff. 1 die Erträge aufzunehmen. Aus diesem Grund wird die folgende Formulierung angeregt:

*„**beispielsweise Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren, Indexreihen, Erträgen und Liegenschaftszinssätzen,**“*

Zu § 7 Abs. 2 „Marktanpassung“

Die Formulierung erscheint nicht gut verständlich. Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

„In den Wertermittlungsverfahren nach § 6 Abs. 1 findet die Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren nur im Sachwertverfahren statt. Bei Anwendung des Vergleichswert- und Ertragswertverfahrens erfolgt die Marktanpassung nur dann, wenn die Eingangsparameter im Sinne des Abs. 1, Ziff. 1 die Marktverhältnisse für die Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes des betreffenden Objektes nicht ausreichend berücksichtigen. Die Marktanpassung erfolgt dann durch Zu- oder Abschläge. Die Höhe der Zu- und Abschläge ist fachlich zu begründen.“

Zu § 9 Abs. 2

Abs. 2 bezieht sich auf Kaufpreise, Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und legt eine Priorisierung der zu verwendenden Datenquellen fest. Dies wird begrüßt. Die Eröffnung einer Möglichkeit zur „sachverständigen Schätzung“ der o. g. Daten wird in diesem Zusammenhang nicht für sinnvoll gehalten. Eine Schätzung von Kaufpreisen, Bodenrichtwerten oder Liegenschaftszinssätzen ohne geeignete Datengrundlage ist, insbesondere vor dem Hintergrund heutiger Datenverarbeitungsmöglichkeiten, nicht sachgerecht. Es wird vorgeschlagen, den letzten Satz zu streichen.

Der Abs. 2 würde dann lauten:

„(2) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist Absatz 1. Bei Kaufpreisen, Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind vorrangig die Daten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse zu verwenden; stehen dort keine geeigneten Daten zur Verfügung, können Daten von anderen Gutachterausschüssen und Stellen nach § 198 des Baugesetzbuchs sowie nachrangig Daten aus anderen Quellen herangezogen werden. ~~Stehen nach Satz 2 keine geeigneten Daten zur Verfügung, sind sie unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig zu schätzen.“~~

Zu § 11 Abs. 1

Zur Klarstellung, dass es sich bei künftigen Änderungen nicht nur um Veränderungen der Wertverhältnisse nach § 2 Abs. 2 handeln kann, (z. B. bei Ansätzen zu nachhaltig erzielbaren Roherträgen oder dem Ansatz zu Liegenschaftszinssätzen unter Berücksichtigung der Auswirkung von Krisen) sondern auch um Änderungen des Grundstückszustandes nach § 2 Abs. 3, sollte eine Ergänzung in § 11 Abs. 1 erfolgen. Durch die Einfügungen würde zudem deutlich, dass für die Bemessung des Grundstückszustandes auch ein vom Wertermittlungstichtag nach § 2 Abs. 4 abweichender Stichtag (Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5) maßgeblich sein kann.

Der letzte Satz in Abs. 1 ist wegen allgemein unzureichender Definitionen des Begriffs „spekulativ“ nicht hilfreich. Es wird

vorgeschlagen. diesen Satz ersatzlos zu streichen. Es wird angeregt, Abs. 1, Satz 1 wie folgt zu fassen:

„(...) Künftige Änderungen **der allgemeinen Wertverhältnisse oder des Grundstückszustandes** sind nur dann bei der Wertermittlung zu berücksichtigen, wenn sie **an am maßgeblichen Stichtag den maßgeblichen Stichtagen** mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (konkret absehbare zukünftige Änderungen). ~~Spekulative Annahmen sind nicht zulässig.~~“

2.2. Teil 2 "Bodenrichtwerte ..." (§§ 12 – 22)

Zu § 12 Abs. 2

In der Aufzählung der als „insbesondere“ geltenden zur Wertermittlung erforderlichen Daten ist die Wertermittlung im Rahmen von Erbbaurechten nicht berücksichtigt. Dies widerspricht der expliziten Aufzählung in § 22. Es wird angeregt die Aufzählung der als „insbesondere“ geltenden für die Wertermittlung erforderlichen Daten um „Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren“ gem. § 22 zu ergänzen. Dies ist zum einem konsequenter in der Systematik der Verordnung, zum anderen wird der Eindruck vermieden, die in § 22 explizit genannten Faktoren seien untergeordnet.

Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

- „(2) Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind insbesondere*
- 1. Indexreihen,*
 - 2. Umrechnungskoeffizienten,*
 -*
 - 5. Sachwertfaktoren,*
 - 6. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren.“*

Zu § 12 Abs. 5

Vor dem Hintergrund des Anspruches vergleichbarer Modelle ist die zeitbezogene Vergleichbarkeit nicht nur der Bodenrichtwerte, sondern auch der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten sinnvoll. Aus diesem Grund, sollte auch hier ein Stichtagsbezug eingeführt werden. Dies gilt insbesondere auch für die Umrechnungskoeffizienten, die mit den Bodenrichtwerten verknüpft sind, wenn Werteeinflüsse identifiziert sind.

Die Angaben nach Anlage 3, Ziff. I, 1 („zeitlicher Bezug“) sind hilfreich, führen jedoch zu je nach Gutachterausschuss uneinheitlichen Zeitbezügen. Dies ist insbesondere in Regionen mit hoher Dynamik problematisch und erschwert eine Vergleichbarkeit erheblich.

Es wird daher vorgeschlagen, einen Abs. 5 einzuführen, der den einheitlichen Stichtagsbezug für die Daten nach § 12 (2) regelt.

Die Formulierung könnte wie folgt lauten:

- „(5) Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind auf den Zeitpunkt zu beziehen auf den auch die Bodenrichtwerte bezogen sind.“*

Alternativ, allerdings etwas weniger praktikabel wäre die Nennung eines von Bodenrichtwerten unabhängigen Zeitbezuges. Die Formulierung eines Abs. 5 könne dann wie folgt lauten:

- „(5) Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind auf einen Stichtag zu beziehen. Der Stichtag ist anzugeben.“*

Zu § 13 Bodenrichtwertzone und Bodenrichtwertgrundstück

Die Ergänzung, dass es sich bei dem Bodenrichtwertgrundstück um ein „fiktives“ Grundstück handelt wird wegen seiner Klarstellung begrüßt.

Zu § 14 Abs. 1

Wenn im ersten Satz dargestellt wird, dass die Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln sind, so ist der zweite Satz nicht erforderlich. Die in Satz 2 vorgenommene Regelung findet sich § 24 umfänglich wieder; sinnvoll wäre u. U. ein Verweis auf § 24. § 14 (1) könnte wie folgt formuliert werden:

„Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach § 24 zu ermitteln. Hierbei sind die Kaufpreise mittels Umrechnungskoeffizienten....“

Zu § 14 Abs. 2, Satz 1, Nr. 2 und § 14 Abs. 2, Satz 2

Die Pflicht zur Anpassung der Kaufpreise und BRW vorangegangener Jahre an die allgemeinen Wertverhältnisse ergibt sich bereits aus den allgemeinen Grundsätzen des anzuwendenden Vergleichswertverfahrens. Insoweit ist in § 14 Abs. 2 keine entsprechende Regelung erforderlich.

Der Begriff „marktbezogene Verfahren“ ist nicht eindeutig; insoweit sollte dieser durch den Begriff „geeignete Verfahren“ ersetzt werden.

Insgesamt wird die Offenheit der Verfahrenswahl begrüßt.

Es wird damit folgende Formulierung für § 14 Abs. 2 vorgeschlagen:

„(2) Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können herangezogen werden

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

*Darüber hinaus können andere **marktbezogene geeignete** Verfahren angewendet werden.“*

Zu § 14 Abs. 5

Die Einführung der Dokumentationsverpflichtung zu dem Verfahren bei der Ableitung von Bodenrichtwerten in die Verordnung wird aus Gründen der Transparenz und besseren Akzeptanz der Bodenrichtwerte begrüßt.

Zu § 15 Abs. 1

Die Bedeutung bzw. auch die Ermittlung der genannten lagebedingten Wertunterschiede i. H. v. 30% ist nicht klar genug zum Ausdruck gebracht.

Es sollte die Bezugsgröße für die Berechnung der 30%-Schranke genannt werden.

Gemeint ist ja, dass in einem Gebiet mit z. B. 100 Baugrundstücken und einem Bodenrichtwert von 100 Euro/m² der Bodenwert bei mehr als 50 Grundstücken zwischen 70 Euro/m² und 130 Euro/m² liegen darf.

Liegen Grundstücke in einer bestimmten Lage z. B. über 130 Euro/m², dann ist hier eine neue Zone zu bilden. Es wird die folgende Ergänzung vorgeschlagen:

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

Zu § 15 Abs. 3

Neben den dort genannten Grundstücksarten sollten auch Wohn- bzw. Gewerbenutzung erwähnt werden, wenn diese untergeordnet sind. Z.B. der integrierte Laden im Wohnhaus, Hausmeisterwohnungen etc.

Zu § 16 Abs. 2

Der Satz muss vermutlich lauten:

*(2) Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung **darzustellen** ~~dargestellt werden~~. Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind; hierzu können insbesondere gehören (...)*

Zu § 16 Abs. 4

Die Klarstellung des Begriffes „Wertrelevante Geschossflächenzahl“ und die Übernahme einer Berechnungsvorschrift in die Verordnung wird begrüßt. Nunmehr besteht eine eindeutige Vorschrift zu Ableitung der WGFZ.

Für die Erfassung der WGFZ in den Kaufpreissammlungen der Gutachtachterausschüsse wäre noch zu klären, ob die Ermittlung der WGFZ nicht erst durch Nacherhebung nach Fertigstellung der Gebäude, sondern bereits aus den Angaben des Bebauungsplanes abgeleitet werden können. Ggf. wären hier Handreichungen sinnvoll, um eine einheitliche Erhebung der WGFZ zu fördern.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass z. B. die nicht Berücksichtigung von Kellergeschossen oder Tiefgaragen einen starken Einfluss auf die Erträge haben können, insoweit wird angeregt eine „Öffnungsklausel“ einzufügen. Satz 1 könnte damit wie folgt lauten:

*Ist hinsichtlich des Verhältnisses der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein vom städtebaulich zulässigen Maß abweichendes Maß wertbeeinflussend, so sind zu dessen Ermittlung die Flächen aller oberirdischen Geschosse nach den jeweiligen Außenmaßen mit Ausnahme von **nicht***

ertragsrelevanten Kellergeschossen und nicht ausbaufähigen Dachgeschossen zu berücksichtigen.

2.3. Teil 3 „... einzelnen Wertermittlungsverfahren“ (§§ 23– 39)

2.3.1. „Vergleichswertverfahren“ (§§ 23 – 25)

Zu § 23 Abs. 1, Satz 2

Die Verwendung des Plurals bei „objektspezifischen Vergleichsfaktoren“ und „geeigneten Bodenrichtwerten“ ist missverständlich. Von beiden Größen werden im einzelnen Bewertungsfall, von dem hier die Rede ist, jeweils nur eine kumulativ verwendet werden (ein Vergleichsfaktor, ein Bodenrichtwert). Die beiden Begriffe sollten im Singular verwendet werden. Würde man „neben“ nur einem vorhandenen Vergleichspreis mehrere Vergleichsfaktoren oder Bodenrichtwerte hinzuziehen, und das Mittel bilden, kann der Vergleichspreis völlig unbedeutend werden; diese Entwertung der Vergleichspreise gegenüber den Vergleichsfaktoren und Bodenrichtwerten ist nicht sachgerecht.

Beim Vergleichsfaktor wird der Begriff „objektspezifisch“ vorangestellt, beim Bodenrichtwert der Begriff „geeignet“, in beiden Fällen ist aber eine Angleichung an die Merkmale des Bewertungsgrundstücks gemeint. Konsequenter wäre hier, auch von „objektspezifischen Bodenrichtwerten“ zu sprechen.

Zu § 23 Abs. 3

Dieser Absatz hat zwar nur klarstellende Funktion, ist aber dennoch sehr sinnvoll, um die grundsätzliche Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens herauszustellen.

Zu § 23 Abs. 4

Nach den Erfahrungen im Zusammenhang mit der Verwendung von statistischen Lagemaßen wird oft der arithmetische Mittelwert mit dem Begriff „Mittelwert“ gleichgesetzt. Dies ist – insbesondere in der Immobilienwertermittlung – i. d. R. nicht richtig. Wegen der oftmals linkssteilen Häufigkeitsverteilung und wegen einer besseren Resistenz gegen Ausreißer empfiehlt sich oft die Verwendung des Medianwertes. Aus dem Unterschied zwischen Medianwert und arithmetischem Mittelwert ist i. d. R. schon die Verteilungsstruktur gut erkennbar. Aus diesem Grund sollten beide Lagewerte gleichrangig erwähnt werden.

Zudem darauf hingewiesen, dass der Bezug in Nr. 2 auf die Multiplikation „mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts“ auch für die Vergleichspreise gilt. Die Unterscheidung zu Nr. 1 führt hier zu dem Missverständnis, dass in Nr. 1 eine Mittelbildung aus absoluten Preisen vorzunehmen wäre.

Die beiden mit „oder“ verbundenen Alternativen Nr. 1 und Nr. 2 lassen die Möglichkeit der kumulativen Anwendung gemäß Abs. 1 Satz 2 außer Acht.

Der Verweis auf § 40 Abs. 2 Satz 3, der wiederum auf § 24 Abs. 2 und 3 verweist, ist irreführend; hier sollte direkt auf § 24 Abs. 2 und 3 verwiesen werden.

Zur Klarstellung wird die folgende Formulierung für des Abs. 4 vorgeschlagen:

„(4) Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation mit einem geeigneten statistischen Lagemaß (z. B. Medianwert oder arithmetischen Mittelwert) einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen, eines objektspezifischen Vergleichsfaktors oder eines objektspezifischen Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.“

Zu § 24

Die Unterscheidung zwischen „geeigneten Kaufpreisen“ und Vergleichspreisen“ ist hier – im Gegensatz zur Formulierung in der Vergleichsrichtlinie Nr. 3 - unklar; die Begründung dazu ist nicht nachvollziehbar. Abs. 1 Satz 2 bestimmt klar, wann man von „geeigneten Kaufpreisen“ sprechen kann (und zwar, wenn eine hinreichende Übereinstimmung in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen gegeben ist). Hier fehlt die Bestimmung entsprechend der VW-RL Nr. 3 Satz 1: „Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden“.

Zur (eher unnötigen) Begriffsvielfalt trägt auch bei, dass sowohl Vergleichspreise „ermittelt“ werden als auch der Vergleichswert, erstere durch Anpassungen gemäß Abs. 2 und 3, letzterer durch Mittelbildung. Diese komplizierte Begriffsstaffelung ist nicht erforderlich und sollte vereinfacht dargestellt werden.

Die getrennte Definition von „Vergleichsgrundstücke“ und „Vertragszeitpunkte“ ist unnötig, der Klammerzusatz (Vertragszeitpunkt) sollte entfallen. Da der Verkaufszeitpunkt eines der wichtigen Vergleichsmerkmale darstellt, ist die Subsumierung unter „Vergleichsgrundstücke“ völlig ausreichend; die Regelung in der bisherigen VW-RL Nr. 3 sollte beibehalten werden und am Ende von Satz 2 durch den Klammerzusatz „(Vergleichsgrundstücke)“ fixiert werden.

Zu § 25

Die Definition eines objektspezifischen Vergleichsfaktors ist systematisch den Regelungen zum Vergleichsfaktor in § 20 zuzuordnen und weniger dem Vergleichswertverfahren.

Es wird vorgeschlagen den § 25 „Objektspezifischer Vergleichsfaktor“ zu streichen und stattdessen einen **Abs. 3 in § 20 „Vergleichsfaktoren“** wie folgt einzuführen:

„(3) Im jeweiligen Bewertungsfall ist der auf Grundlage des Abs. 1 ermittelte Vergleichsfaktor an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifischer Vergleichsfaktor). § 24 Absatz 2 und 3 gilt entsprechend.“

2.3.2. „Ertragswertverfahren“ (§§ 26 – 34)

Zu § 34 Abs. 2

Bei der Verwendung von Barwertfaktoren wird in der Regel der jährlich nachschüssige Barwertfaktor verwendet. Zu Klarstellung wird angeregt, das Wort „jährlich“ zu ergänzen. Die Formulierung würde dann wie folgt lauten:

*„Der **jährlich** nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln...“*

Zu § 30 Abs. 1

In Nr. 2 des Absatzes 1 sollte klargestellt werden, dass der Restwert des Grundstücks auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen ist. Die Formulierung würde dann wie folgt lauten:

*„... 2. dem über den Betrachtungszeitraum **auf den Wertermittlungsstichtag** abgezinsten Restwert des Grundstücks.“*

2.3.3. „Sachwertverfahren“ (§§ 35 – 39)

Zu §§ 35 ff

Hier wären die Anregungen unter 1.3 „Kostenkennwerte nach Anlage 6, Regionalfaktor“ zur Neufassung der NHK und zur Ermittlung von Regionalfaktoren zu berücksichtigen.

2.4. Teil 4 „... bestimmte Wertermittlungsobjekte“ (§§ 40 – 52)

Zu § 40 Abs. 4, Satz 2

Die Beschreibung zur Festlegung von Qualitätsstichtagen könnte zu Unsicherheit führen. I.d.R. beziehen sich die Qualitätsstichtage z. B. weniger auf den formalen Beginn einer Sanierung, sondern eher auf den Zeitpunkt, zu dem die Vorwirkung einer solchen Maßnahme eingesetzt hat. Dieser kann bereits vor dem formellen Beginn der Maßnahme und allein aufgrund der Aussicht auf eine Sanierung bzw. Entwicklung liegen. Es wird angeregt, den Satz 2 zu streichen; die Vorschrift hätte dann folgende Formulierung:

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. ~~Die Qualitätsstichtage beziehen sich in der Regel auf den Beginn und das Ende des Sanierungs- oder Entwicklungsverfahrens. Bodenwertbeeinflussende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sind zu berücksichtigen.~~

Zu §§ 49 bis 52 Allgemeine Anmerkung

Allgemein wird festgestellt, dass angesichts der vielen unterschiedlichen möglichen Fallgestaltungen und Einflussgrößen bei der Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken nahezu unmöglich ist, in nur vier Paragraphen detaillierte und eindeutige Regelungen zu treffen. Es sind Unterscheidungen zu „bebaut“ oder „unbebaut“, Nutzungsformen wie Ertragsorientierung oder Wohnen etc. zu regeln und die Bewertung von Sonderobjekten zu regeln.

Um keine abschließenden Regelungen für alle Fälle finden zu wollen, dies hätte den Charakter eines Lehrbuches, sollten in die §§ 49 bis 52 jeweils entsprechende Formulierungen wie „grundsätzlich“ oder „im Regelfall“ etc. eingefügt werden.

Zu § 49 Abs. 1

Der Abs. 1 ist dem Grunde nach nicht erforderlich. Der Inhalt wird in den folgenden Absätzen wiederholt. Wichtiger wäre es hier, klarzustellen, ob unter dem Begriff „Erbbaurecht“ das Recht inklusive der Gebäude oder ohne Gebäude gemeint ist. Lediglich aus dem Abs. 4 Nr. 2 ist indirekt zu vermuten, dass das Gebäude enthalten ist (s. auch Anmerkung zu § 50).

Zu § 49 Abs. 2

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) werden im Bewertungsverfahren im Zusammenhang mit Erbbaurecht gewürdigt. Daher wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

(2) Der Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts und einer erforderlichen Berücksichtigung weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. ~~ohne das Erbbaurecht.~~

Zu § 50 Abs. 1

Der Abs. 1 ist unklar formuliert. Gemeint ist offensichtlich, dass sich der Wert des Erbbaurechtes aus dem Gebäudewert und dem entsprechenden Bodenwertanteil zusammensetzt. Hier umfasst der Begriff „Erbbaurecht“ anders als in § 49 nur den Boden(wertanteil). Bei einem Ertragswertobjekt ist der Erbbaurechtsfaktor nicht in jedem Fall notwendig, sogar in der Regel überflüssig, weil die Rendite beim richtigen Zinssatz vollständig erfasst wird. Es müsste also eine Klarstellung erfolgen.

Zu § 50 Abs. 2

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) werden im Bewertungsverfahren im Zusammenhang mit Erbbaurecht gewürdigt. Daher wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

(2) Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts und einer erforderlichen Berücksichtigung weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. ~~ohne das Erbbaurecht.~~

Zu § 50 Abs. 4 und 5

Die Regelungen der Abs. 4 und 5 greifen bei der Anwendung auf unbebaute Grundstücke nicht. Wenn keine baulichen Anlagen auf dem betreffenden Grundstück vorhanden sind bzw. diese nach Abbruch ersetzt werden sollen, laufen die Regelungen des Abs. 4 Nr. 1 ins Leere.

Zu § 52 Abs. 1

Die Formulierung des Abs. 1 ist unklar. Das in den Abs. 2 bis 4 geregelte Verfahren entspricht nicht demjenigen in Abs. 1. Insbesondere stehen hier nicht wirtschaftliche Vor- oder Nachteile in Rede, sondern lediglich um den Erbbauzins, der auf der Grundlage des lokalen Marktes erzielt wird (s. auch Abs. 4 Nr. 2).

Zu § 52 Abs. 2

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) werden im Bewertungsverfahren im Zusammenhang mit Erbbaurecht gewürdigt. Allerdings müssten die BoG's eigentlich schon im Bodenwert nach Abs. 4 Nr.1 enthalten sein. Dann aber wäre eine weitere Beachtung nicht erforderlich. Insofern wird vorgeschlagen, den Abs. 2 zu streichen.

(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.