

Datum: 12. August 2020

Bundesministerium des
Innern, für Bau und Heimat

Entwurf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und zum Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin im Bereich der Immobilienbewertung inkl. der Ableitung wertermittlungsrelevanter Daten hauptberuflich beschäftigt und möchte nachfolgend von der angebotenen Möglichkeit Gebrauch machen, als Einzelperson eine Stellungnahme zum Entwurf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und zum Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) abzugeben.

Ich bin mit der Veröffentlichung meines Namens und meiner Stellungnahme zum Entwurf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und zum Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) einverstanden.

Mit freundlichem Grüßen,

gez.

Herbert Hemker

2020 - Novellierung ImmoWertV

Allgemeines Auch Ausnahmefälle in der ImmoWertV berücksichtigen	Wenn Gutachterausschüsse die an verschiedenen Stellen genannten Koeffizienten und Faktoren nicht bereitstellen, stellt sich die Frage, wie der Anwender damit umgeht. Ist das im vorliegenden Entwurf ausreichend berücksichtigt?
§ 4 Absatz 2 klarer formulieren	Bereits hier sollte klargestellt werden, dass die in der Anlage 1 angegebenen Werte für Gesamtnutzungsdauern <u>zwingend</u> anzuwenden sind (sh. B besonderer Teil zu § 4 zu Absatz 2).
§ 6 Absatz 2, Nrn. 1-3 Formulierung	Der Klarheit wegen sollte es heißen: "Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertes". sh. Anwendungshinweise 6.(2).1
§ 9 Absatz 3 Satz 2 flexibel bleiben!	Statt der Wörter „grundsätzlich angenommen werden“ wird zur Entschärfung vorgeschlagen: „... kann beispielsweise vorliegen, wenn ...“
§ 10 Formulierung	Sollte es hier statt „Modellgrößen“ ggf. "Modelle" heißen? Es kommt eben nicht auf die „Größe“ eines einzelnen Wertes allein an, sondern auf das gesamte „Modell“-Verfahren.
§ 16 Absatz 2 Formulierung	Im ersten Satz muss „dargestellt werden.“ ersetzt werden durch „darzustellen.“ Im zweiten Satz sollten zur Entschärfung die Worte „sind darzustellen“ durch die Worte „sollen dargestellt werden“.
§ 20 Absätze 1 & 2 Definition und Ermittlung von Vergleichsfaktoren	Die Absätze sollten getauscht werden, damit zunächst die Definition erfolgt und danach die Ermittlung beschrieben wird. In Nr. 2 muss es heißen „ <u>der</u> diesen Kaufpreisen ... Erträge“. Müsste hier nicht auch eine Formulierung aufgenommen werden, die Regelungen zur Darbietung von Korrekturparametern bei abweichenden Objekteigenschaften enthält? Ohne diese wäre Vergleichsfaktoren, wie die IRW unbrauchbar.
§ 22 Satz 1 Formulierung	Es muss heißen „...finanzmathematischen <u>Werte</u> ...“.
§ 24 Absatz 1 Formulierung	Im Satz 2 fehlt "...oder diesbezüglich angepasst werden können." Anderenfalls machen die Absätze 2 und 3 keinen Sinn, da solche Preise wegen der Sätze 1 und 2 in Absatz 1 von vornherein als ungeeignet herausfallen.
§ 26 Absätze 1 -4	Umsortieren, damit die Darstellung der Rangfolge des § 6 entspricht!
§ 32 Absatz 1 Nr. 4 Formulierung	Auch wenn im Satz 1 der Hinweis auf die Umlagefähigkeit gegeben ist, sollte hier als wesentlicher Unterschied zu den unter 1. – 3. genannten Kosten hier nochmal der Einschub gemacht werden „, soweit sie umlagefähig sind.“
§ 32 Absatz 2 Formulierung	Es muss „den Gegenwert“ statt „der Gegenwert“ heißen.

- § 32 Absatz 3 Satz 2**
Instandhaltungskosten individuell?
- Nach Absatz 1 ist auch bei den Instandhaltungskosten (i.d.R.) vom Satz der Anlage 5 auszugehen. Wie ist der Satz 2 vor diesem Hintergrund zu verstehen? Handelt es sich um Ausnahme von der Modellkonformität?
- § 33 Satz 2**
Beispiele?
- Welche Anpassungen werden darunter verstanden? Beispiele wären hier hilfreich. Die bisherige Formulierung „angemessener nutzungstypische Liegenschaftszinssatz“ war ausreichend.
- § 33 Absätze 1 - 4**
- Umsortieren, damit die Darstellung der Rangfolge des § 6 entspricht!
- § 39 (sh. § 33 Satz 2)**
fehlende Erklärung
- Wie geschieht die Anpassung des Sachwertfaktors „an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts“? Sind künftig Anpassungsfaktoren für Anpassungsfaktoren erforderlich?
- § 40 Absatz 2**
Formulierung
- Satz 2 beschreibt die Voraussetzungen, wann ein Bodenrichtwert anstelle von Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung geeignet ist. Er impliziert damit auch, wann ein Bodenrichtwert ungeeignet ist. Auch wenn Satz 3 Aussagen zur Anpassung trifft, bleiben hinsichtlich der genannten Merkmale ungeeignete Bodenrichte weiter ausgeschlossen. Somit muss im Satz 2 sprachlich die Ausnahme der Anpassung aufgenommen werden: "... hinreichend übereinstimmen oder sachgerecht angepasst werden können."
- § 40 Absatz 5**
„gedämpfter Bodenwert“
- Da auch die Begründung an dieser Stelle von „kann“ spricht, sollte hier kein abschließender Ausnahmefall beschrieben werden, sondern eine offene Formulierung gewählt werden: „Die tatsächliche bauliche Nutzung kann in folgenden Fällen ausnahmsweise den Bodenwert beeinflussen:“
Die gesamte Aussage des Absatzes 5 scheint bedenkenswert: Ist es nicht eigentlich der Verkehrswert, der durch die beschriebenen baulichen Anlagen beeinflusst wird, etwa wie bei Altlasten!? Kann der Bodenwert nicht weiterhin grundsätzlich als unbebaut bewertet werden? Sinnvolle Ausnahme könnte die Nr 2 sein. Hier könnte der planungs-/baurechtliche Zustand des Grundstücks tatsächlich ursächlich von der bloßen Existenz eines Bauwerks abhängen!
- § 41**
Übergröße nicht doppelt berücksichtigen
- Sind solche Überschreitungen der Grundstücksgröße nicht bereits mit den § 24 und 40 ff geregelt? Meint die Formulierung, zwei getrennte Bodenwertermittlungen durchführen zu müssen? Das sollte den Sachverständigen überlassen bleiben! Anderenfalls kann der Paragraf ganz entfallen.
- § 49**
- Umsortieren wegen § 6 und Berechnungsvorschrift freistellen.
- § 50 Absätze 4 & 6**
neuer, fraglicher Ansatz für Bodenwertanteil des Erbbaurechts
- Bislang war entscheidend der Unterschied zwischen erzielbarem Erbbauzins und angemessenem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes. Dieser korreliert üblicherweise mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz. Damit stand der Wert des Erbbaurechts in unmittelbarem Zusammenhang mit der marktüblichen Überlegung eines frei handelnden Erwerbers, ob ein Erbbaurecht einem Kauf vorzuziehen ist. Mit der neuen Regelung ist u.a. maßgeblich für den Wert des Erbbaurechts, welche und wie viele Anbieter von Erbbaurechten es auf dem jeweiligen Markt gibt. Da vielerorts oftmals nur ein,

ggf. zwei Anbieter den Markt bestimmen und die Vertragsgestaltungen bei teils überhöhten Forderungen keine genauen Rückschlüsse auf die Höhe des Erbbauzinses oder des zugrundeliegenden Bodenwertes zulassen (Zitat: „Der Erbbauzins beträgt monatlich 240 € und ist im Voraus zu zahlen.“), ist der bisherige Bezug zum „angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes“ zielführender und transparenter. Es stellt sich die Frage, ob die neue Formulierung/Bewertungsstrategie ggf. dazu führt, dass der sog. Bodenwertanteil des Erbbaurechts nicht in vielen Fällen losgelöst von der tatsächliche Höhe oftmals gegen null geht.

Begründung Ziffer II
vorgeschriebene Gesamtnutzungsdauern nach Anlage 1

Der Verzicht einer standardstufenabhängigen Gesamtnutzungsdauer kann mancherorts eine Modelländerung bedeuten. Wenn, wie bei uns, bisher im Dreijahreszyklus MAF's und LZ's mit einer ausstattungsabhängigen Gesamt-ND ermittelt wurden, wie und mit welchem Verfahren wird dann einem Modellbruch begegnet?

Zu den Anwendungshinweisen

9 (1) d)
Umfassende Korrekturfaktoren zu BRW?

Wenn Bodenrichtwerte nur geeignet sein sollen, wenn zu jedem Merkmal auch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- bzw. Abschläge angegeben sind (W-II-30), dann werden sehr viele Bodenrichtwerte hier herausfallen.

12.(1).1
Formulierung

Die Formulierung ist unverständlich. Soll der Satz nicht lediglich sagen, dass im Rahmen der Wertermittlung die veröffentlichten Daten ggf. auf das Wertermittlungsobjekt angepasst werden müssen?

17.3 Satz 2
„sollen“ statt „sind“

Nicht für jedes Merkmal können Umrechnungskoeffizienten oder Zu- bzw. Abschläge angegeben werden, z.B. „W“ (sh. Anmerkung zu 9.(1) d)). Solche sind i.d.R. nicht ableitbar, da es per Definition nur eine untergeordnete Zahl von Grundstücken mit abweichenden Merkmalen gibt, für die es sicher nicht in jedem Fall Vergleichspreise gibt.

19.(2).3 Satz 2
kann statt muss

Plausibilisierungsberechnungen sollten in der Verantwortung des jeweiligen Ausschusses bleiben. Deshalb sollte „...ist...“ ersetzt werden durch „...kann...ermittelt werden.“

23.(4) Satz 2
Formulierung

Ist der Mittelwert zu gewichten, oder sind es die Einzelwerte, die gewichtet werden? Wird die Gewichtung hier im Sinne von „beurteilen“ genutzt oder im Sinne der Statistik/Ausgleichung?

24.(1).4 Sätze 1 & 2
soll statt muss

"... sollen dargestellt werden", damit auch das sachverständige Ermessen seinen Platz behält, ohne angreifbar zu sein!

27.2
Gleiche Ergebnisse bei einfachem und allgemeinen Verfahren?

Wenn dieser Absatz nicht ganz gestrichen wird, sollte er jedoch vorsichtiger formuliert werden, etwa „... zu Ertragswerten, die innerhalb vertretbarer Toleranzen zum gleichen Verkehrswert führen.“ Das Wort „dass“ ist zu streichen.

33.2

Welche Wertanteile sind beispielsweise gemeint?

- 35.2 Satz 2**
36.(4).1
36.(4).2
Regionalfaktoren
- Auf fakultative Regionalfaktoren sollte trotz aller Bedenken zur Akzeptanz der Antragsteller verzichtet werden, weil damit die bundesweite und sogar regionale Vergleichbarkeit von Daten und Ergebnissen unmöglich wird. Dabei würde sich auch die Frage stellen, wie solche Faktoren zu ermitteln wären und in welchen Zyklen sie verändert werden sollten. Handelt es sich ggf. sogar um Indexreihen für Baupreinsniveaus? Könnten daraus vielleicht auch regional gelten Baupreistabellen resultieren? All das zeigt, dass es besser ist, in der Verordnung statt der Möglichkeit von Regionalfaktoren deutlich darauf hinzuweisen, dass es diesbezüglich teils erheblich von 1 abweichende Sachwertfaktoren geben kann.
- 35.4**
Formulierung
- Vorschlag: „Der Grundsatz der Modellkonformität gilt auch im Sachwertverfahren.“
- 41.1**
Formulierung
- Der Einschub „,, insbesondere bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße, “ kann entfallen.
- 44.4 b) & d)**
Zum besseren Verständnis
- Zu den Begriffen „Verschiebemethode“ und „Bruchteilstwerte“ könnte jeweils ein Bezug zu erläuternden Fundstellen angeboten werden.
- 45.2 letzter Satz**
Wasserflächenwerte
- Wo auch immer das so zutrifft, hier sollten solche Aussagen zu Wertigkeiten weggelassen werden.
- 48.(1).5**
Formulierung
- Vorschlag: „Soweit ein Grundstück bereits bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrags bebaut war, ist zu prüfen, ob dieser Umstand ggf. bereits durch die Vereinbarung eines erhöhten Erbbauzinses berücksichtigt wurde.“
- 50.1**
Rechengang
- Im Sachwertverfahren müsste vom Wert des fiktiven Volleigentums nur der „marktangepasste“ Bodenwert abgezogen werden. Anderenfalls ginge das zu Lasten des Wertanteils der Gebäude.
Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts sollte als Vergleich zum Liegenschaftszinssatz berücksichtigt werden (s.o.)
- 50.(4).3**
Begründung?
- Der Grund für unterschiedliche Ansätze von Kapitalisierungszinssätzen erschließt sich nicht. Hier sind eine Begründung und ggf. ein Beispiel erforderlich.
- 52.(5)**
Formulierung
- Warum heißt es nun „Marktanpassungsfaktoren“? Sind die Erbbaugrundstücksfaktoren doch die bisherigen Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke?
- II.4**
Verständnisfrage
- Kann es noch „...eine andere Gesamtnutzungsdauer...“ geben?
- II.5**
Formulierung
- Vorschlag: statt „Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind ...“ „Kernsanierungen können angenommen werden, wenn...“

II.5
Formulierung

Was meint der Satzteil am Ende „sofern diese technisch einwandfrei und als neubauähnlich und neuwertig zu betrachten sind“ nach einer Erneuerung derselben?