

# André Hintz

Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH) für Grundstücksbewertung / Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten ZIS Sprengnetter Zert (AI) / Ehrenamtliches Mitglied im Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz sowie in den Gutachterausschüssen Osteifel-Hunsrück und Westerwald-Taunus

---

André Hintz, [REDACTED]

per Email  
ImmoWertV@bmi.bund.de  
Bundesministerium des Innern,  
für Bau und Heimat  
Referat SW II 5

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht:  
Mein Zeichen:  
Meine Nachricht:

Ansprechpartner: André Hintz  
[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]

Datum: 21.08.2020

## Stellungnahme zum Entwurf der ImmoWertV (und ImmoWertA) vom 19.06.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst einmal danke ich Ihnen für die geleistete Arbeit und die Möglichkeit der Beteiligung. Meine Stellungnahme bezieht sich vorrangig auf den Entwurf der ImmoWertV. Zur besseren Übersichtlichkeit nehme ich nachfolgend zu einzelnen Paragraphen der ImmoWertV Stellung. Zunächst möchte ich jedoch einige generelle Anmerkungen vorausschicken:

### 1 Allgemeines

#### 1.1 Besser „Immobilie“ statt „Grundstück“

Die Verordnung heißt bewusst „Immobilienwertermittlungsverordnung“ und nicht „Grundstückswertermittlungsverordnung“. Dies ist auch zutreffender, da ebenso grundstücksgleiche Rechte wie Wohnungs- und Teileigentum sowie Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke nach dieser Verordnung zu bewerten sind. Konsequenterweise sollte deshalb in der Verordnung in den entsprechenden allgemeinen Regelungen nicht vom „Grundstück“ sondern von der „Immobilie“ gesprochen werden (alternativ vom „Wertermittlungsobjekt“ bzw. vom „Bewertungsobjekt“).

#### 1.2 Zuordnungen zum Verordnungstext und zu Anwendungshinweisen

Generell stellt es sich noch sehr unausgewogen dar, welche Regelungen im Verordnungstext untergebracht sind und welche (nur) in den Anwendungshinweisen. Zum Beispiel wird die „WGFZ“ im Verordnungstext ausführlich besprochen, aber ihre Ermittlung wird erst in den Anwendungshinweisen definiert; die Definition gehört meines Erachtens in den Verordnungstext bzw. in dessen Anhang (wie die NHK2010 und die BWK-Einzelansätze). Es sollte deshalb in der Weiterentwicklung des Entwurfs der ImmoWertV generell noch einmal geprüft werden, wo Kürzungen durch Verschiebungen in die ImmoWertA möglich sind.

---

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### 1.3 Bewertungsmaßstäbe für Rechte an Grundstücken wie Wohnungsrecht, Nießbrauch, Leibrente

Die diesbezüglichen Formulierungen sind wenig inhaltsreich bzw. wenig konkret und wirken deshalb eher wie ein Platzhalter. Hier sollte der Text deutlich gekürzt werden, zumal Vergleichspreise und Umrechnungskoeffizienten in diesem Bereich in der Regel nicht vorliegen.

Formulierungsvorschlag für § 47 (Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen):

*„Sofern der Wert bzw. der Werteeinfluss durch Rechte und Belastungen nicht aus Vergleichswerten oder mittels Umrechnungskoeffizienten bestimmt werden kann, ist dieser grundsätzlich durch Kapitalisierung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile zu ermitteln. Die Kapitalisierung erfolgt in Abhängigkeit von der Fallgestaltung mit Zeit- oder Leibrentenbarwertfaktoren. Kapitalisierungs-, Auf- und Abzinsungszinssätze sind ausgehend vom nutzungsartspezifischen Liegenschaftszinssatz zu bestimmen, der ggf. mittels sachverständig geschätzten und begründeten Zu- bzw. Abschlägen an den konkreten Sachverhalt anzupassen ist. Abschließend ist zu prüfen bzw. zu würdigen, ob eine zusätzliche Marktanpassung des ermittelten Werts bzw. Werteeinflusses erforderlich ist.“*

Der geringe Regelungsumfang zu Wohnungsrechten und Nießbrauch etc. ist für die Bewertungspraxis ein Rückschritt. Den geringen Regelungsumfang über eine geringe praktische Bedeutung zu begründen, ist nicht überzeugend. Wohnungsrecht und Nießbrauch haben z.B. in der vorweggenommenen Erbfolge (damit bei Verkehrswertermittlungen aus Anlass der Ehescheidung und im Zusammenhang mit Pflichtteilsergänzungsansprüchen) und im Rahmen der steuerlichen Wertermittlung bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer häufig eine wesentlich größere praktische Bedeutung als Erbbaurechte. Die unterschiedlich tiefe Behandlung in der Verordnung ließe sich aber überzeugender damit begründen, dass das Erbbaurecht als grundstücksgleiches Recht (ebenso wie das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück) tatsächlich einen Markt-/Verkehrswert besitzt. Die genannten Rechte haben diesen nicht, da sie nicht verkauft werden können.

## 2 Stellungnahme zu einzelnen Paragrafen

### 2.1 Zu§ 1 (Anwendungsbereich; Wertermittlungsobjekt):

Der abschließende Satz lautet: „Eine Marktfähigkeit oder Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts ist nicht erforderlich.“ Dieser Satz sollte ersatzlos gestrichen werden. Durch die vorgehende Formulierung wird bereits hinreichend deutlich, dass die ImmoWertV auch für die Bewertung grundstücksbezogener Rechte und Belastungen anzuwenden ist. Der v.g. Satz kann im Zusammenhang mit der Bewertung grundstücksgleicher Rechte leicht missverstanden werden. Z.B. ist ein Erbbaurecht mit einer Restlaufzeit von lediglich 5 Jahren nicht marktfähig und ein Verkehrswert kann im Einzelfall ohne ergänzende Maßgaben (z.B. durch das Gericht) nicht ermittelt werden.

### 2.2 Zu§ 2 (Grundlagen der Wertermittlung):

Abs. (4) [Wertermittlungsstichtag] ist nicht hinreichend eindeutig formuliert. Hier sollte die Definition analog zu Abs. (5) [Qualitätsstichtag] erfolgen; Formulierungsvorschlag:

*„Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die für die Wertermittlung maßgeblichen allgemeinen Wertverhältnisse beziehen. Nicht maßgeblich sind der Zeitpunkt der Durchführung der Wertermittlung und der Zeitpunkt der Ableitung bzw. Veröffentlichung der verwendeten Daten, sondern ausschließlich deren Bezug zu den allgemeinen Wertverhältnissen des Wertermittlungsstichtags.“*

Der Formulierungsvorschlag korrespondiert auch wesentlich besser mit § 9 (1) [Aktualität und Herkunft der Daten].

Beispiel:

Wertermittlungsstichtag ist der 01.09.2018. Der zuständige Gutachterausschuss hat am 15.03.2019 seinen „Marktbericht 2019“ veröffentlicht, in dem er Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren enthalten sind, die aus Kaufpreisen der Jahre 2017 und 2018 abgeleitet wurden. Der o.g. Formulierungsvorschlag macht deutlich, dass dieser erst nach dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Grundstücksmarktbericht dennoch anzuwenden ist. Denn es geht in einem Gutachten nicht darum, dazulegen, wie ein Sachverständiger am Wertermittlungsstichtag den Verkehrswert ermitteln konnte. Sondern es geht ausschließlich darum, den Verkehrswert im Sinne des erzielbaren marktüblichen Preises zu ermitteln. Würde man anderslautenden Meinungen folgen, müsste man den Marktbericht 2017 verwenden, der auf Kaufpreisen der Jahre 2015/2016 basiert. Der Verkehrswert zum 01.09.2018 würde damit deutlich verfehlt.

### 2.3 Zu § 8 (Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale):

In § 8 Abs. (3) Ziffer 5 sind als eine „boG“-Gruppe zutreffend die „grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen“ aufgeführt. Im Vorgriff auf die finanzmathematische Methode zur Bewertung von Erbbaurechten möchte ich darauf hinweisen, dass der Erbbauzins (die Erbbauzinsreallast) nicht Inhalt des Erbbaurechts sondern ebenfalls eine Belastung des Erbbaurechts ist. In der Bewertungspraxis sind Erbbaurechte deshalb häufig (insbesondere in Verkehrswertermittlungen aus Anlass der Versteigerung aber auch in der Beleihungswertermittlung) lastenfrei (d.h. erbbauzinsfrei) zu bewerten; die Wertbeeinflussung durch die Pflicht zur Entrichtung von Erbbauzinsen ist in diesen Fällen nicht im Verkehrswert sondern separat auszuweisen. Der Ablauf der finanzmathematischen Methode sollte demensprechend angepasst werden. Vgl. hierzu den entsprechenden Änderungsvorschlag im Abschnitt 2.12.

### 2.4 Zu § 15 (Bildung der Bodenrichtwertzonen):

Es wird in der Praxis nicht möglich sein, überall Bodenrichtwertzonen so exakt abzugrenzen, dass keine lagebedingten Wertunterschiede größer 30 % existieren. Ich schlage deshalb vor, zur Entlastung der GAA diese Vorgabe auf Bodenrichtwertzonen mit einem Bodenwertniveau ab 50,- €/m<sup>2</sup> zu beschränken. Formulierungsvorschlag zu § 15 Abs. (1) Satz 2:

*„Ab einem Bodenwertniveau von 50,- €/m<sup>2</sup> sind die Bodenrichtwertzonen grundsätzlich so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrheit der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als 30 Prozent betragen.“*

### 2.5 Zu § 16 (Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks), Abs. (2) und (4):

Die Formulierung des Abs. (2) birgt die Gefahr, dass viele Gutachterausschüsse die Bodenrichtwerte für Bauflächen (insbesondere Wohnbauflächen) veröffentlichen, ohne das Maß der baulichen Nutzung und insbesondere die Grundstücksgröße zu definieren, weil sie einen diesbezüglichen Werteeinfluss nicht festgestellt haben oder einfach nicht erwarten. Dies ist jedoch für die Bewertungspraxis extrem nachteilig. Denn auch bei einem geringen Bodenwertniveau ist es wichtig zu wissen, für welche übliche Grundstücksgröße der Bodenrichtwert gilt.

Beispiel:

Der Bodenrichtwert wurde mit rd. 30,- €/m<sup>2</sup> aus Kaufpreisen abgeleitet, wobei die Baugrundstücke eine durchschnittliche Größe von rd. 800 m<sup>2</sup> hatten. Zu bewerten ist ein nicht teilbares Grundstück mit 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße. Fehlt nun in der Richtwertdefinition die übliche Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup>, weiß bei der praktischen Anwendung des BRW niemand mehr, für welche Größe die 30,- €/m<sup>2</sup> abgeleitet wurden. In der Praxis ist in derartigen Fällen immer wieder zu beobachten, dass dann eine vermeintlich übliche Baugrundstücksgröße von z.B. 500 m<sup>2</sup> mit dem BRW bewertet und der angeblich übergroße Grundstücksteil als „Gartenland“ mit einem deutlich geringeren Bodenwert bewertet wird.

Dies kann nicht gewollt sein. Selbst wenn man der Auffassung ist, dass die Grundstücksgröße keine entscheidende Rolle bei der Kaufpreisbildung gespielt hat, muss definiert sein, wofür der BRW gilt. Im Übrigen würde eine Flächenanpassung des BRW mittels Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten zu keiner wesentlichen Verfälschung des Gesamtbodenwerts führen. Die fehlende Definition würde einen erheblich größeren Schaden mit sich bringen. Ich rege deshalb an, Abs. (2) wie folgt zu formulieren:

*„(2) Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind mindestens der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen. Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind; ein Werteeinfluss ist regelmäßig anzunehmen für:*

- 1. das Maß der baulichen Nutzung (vorrangig in Gestalt der WGFZ),*
- 2. die Grundstücksgröße bzw. -tiefe,*
- 3. die Bauweise bzw. Anbauart,*
- 4. die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl.*

*Bei baureifem Land gehört ...“*

Die angeregte Vorgabe, grundsätzlich immer die v.g. Wertmerkmale anzunehmen und anzugeben, korrespondiert auch wesentlich besser mit den Maßgaben zur Bodenwertermittlung in § 40 Abs. 2. Denn nur für hinreichend definierte Bodenrichtwerte kann festgestellt werden, ob sie mit den Merkmalen des Wertermittlungsobjekts hinreichend übereinstimmen und damit zur Bodenwertermittlung geeignet sind.

Abs. (4) wird im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) eigentlich immer benötigt. Es wäre sinnvoll, die Anweisungen zur Berechnung der WGFZ in den Anhang des Verordnungstextes zu verlagern und dort mit den diesbezüglichen Inhalten der ImmoWertA zusammenzufassen.

## 2.6 Zu § 18 (Indexreihen):

Zur Klarstellung des Gemeinten und in Analogie zu § 19 Abs. (1) rege ich folgende Formulierung des Abs. (1) an:

*„(1) Die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Immobilienmarkt soll durch Indexreihen erfasst werden.“*

In Abs. (3) sollte „Grundstücke“ durch „Immobilien“ ersetzt werden (s. einleitende Anmerkungen).

## 2.7 Zu § 19 (Umrechnungskoeffizienten):

Meines Erachtens passen sog. „Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten“ nicht in diese Systematik. Hier sind Umrechnungskoeffizienten gemeint, die Werte ansonsten gleichartiger Immobilien bei Abweichungen in einzelnen Wertmerkmalen anpassen (z.B. die relativen Bodenwerte von ansonsten gleichartigen Grundstücken bezüglich der WGFZ bzw. der Grundstücksfläche oder m<sup>2</sup>-Preise der Eigentumswohnungen bzw. Wohnungsmieten bezüglich der Wohnungsgröße). Die sog. „Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten“ sind vielmehr Vergleichsfaktoren, die deshalb in § 20 (Vergleichsfaktoren) gehören.

Ich rege an, § 19 wie folgt zu formulieren:

*„(1) Wertunterschiede, die sich aus Abweichungen einzelner Wertmerkmale ansonsten gleichartiger Immobilien ergeben, sollen durch Umrechnungskoeffizienten erfasst werden. Dies gilt insbesondere für das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung von Grundstücken und für abweichende Grundstücksgrößen bzw. -tiefen.*

*(2) Umrechnungskoeffizienten werden auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise abgeleitet. Geeignet sind Kaufpreise, wenn sie sich im Wesentlichen nur in dem Wertmerkmal unterscheiden, für das die Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden oder wenn abweichende Wertmerkmale bzw. Wertverhältnisse zuvor durch entsprechende Anpassungen bzw. Indexierungen eliminiert*

werden können.“

Die bisherigen Abs. (2) und (3) sollten in § 20 (Vergleichsfaktoren) verschoben und dementsprechend dort in „-Vergleichsfaktoren“ umbenannt werden.

### 2.8 Zu § 20 (Vergleichsfaktoren):

In Abs. (1) sollte „bebaute Grundstücke“ durch „Immobilien“ ersetzt werden, da Vergleichsfaktoren regelmäßig z.B. auch für Eigentumswohnungen abgeleitet und veröffentlicht werden.

Bezüglich der Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksvergleichsfaktoren muss sichergestellt werden, dass hier nicht einfach das durchschnittliche Verhältnis der Erbbaurechtskaufpreise zu vergleichbaren Volleigentumen abgeleitet und veröffentlicht wird. Diese Faktoren müssen nach den üblichen Wertmerkmalen von Erbbaurechten (insbesondere nach der Restlaufzeit des Erbbaurechts, dem Bodenwertniveau bzw. der Höhe der tatsächlichen Erbbauzinsen etc.) gestaffelt ausgewertet werden, damit dieses Verfahren tatsächlich praxistauglich ist. Anderenfalls handelt es sich lediglich um einen pauschalen Durchschnittswert, der nicht zur Verkehrswertermittlung geeignet ist.

### 2.9 Zu § 26 (Grundlagen des Ertragswertverfahrens), auch zu §§ 28 und 29:

Hier sollte es in Abs. (4) klarstellend nicht nur „des Bodenwerts“ sondern „des nutzungsentsprechenden Bodenwerts“ heißen. Denn eine zeitlich befristete Unter- oder Überausnutzung des Grundstücks sollte einheitlich in allen Verfahren unter den boG in Form der abgezinnten Bodenwertdifferenz zwischen tatsächlicher und zulässiger bzw. üblicher Bebauung berücksichtigt werden.

Gleichermaßen muss dann in § 28 (allgemeines Ertragswertverfahren) auf den nutzungsentsprechenden Bodenwert abgestellt werden; in § 29 (vereinfachtes Ertragswertverfahren) muss der über die Restnutzungsdauer zu diskontierende Bodenwert des (fiktiv) freigelegten Grundstücks angehalten werden. Derartige Klarstellungen würden ein Wiederaufleben alter Diskussionen in der Praxis verhindern und gleichzeitig dazu führen, dass in beiden Verfahrensvarianten tatsächlich gleich hohe Verkehrswerte ermittelt werden.

Es ist nicht sachgemäß, die Problematik insbesondere unterausgenutzter Grundstück nur auf Liquidationsobjekte (§ 43) zu beziehen.

### 2.10 Zu § 30 (Periodisches Ertragswertverfahren):

In Abs. (2) letzter Satz heißt es: „Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.“ Diese unsachgemäße Maßgabe wird in den meisten Fällen – im Vergleich zum allgemeinen und vereinfachten Ertragswertverfahren – zu falschen, d.h. überhöhten Ertragswerten führen. Denn in den Kaufpreisen der Immobilien, aus denen im barwerttechnisch statischen Ertragswertverfahren die Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden, sind immer die erwarteten Wertsteigerungspotentiale enthalten. Der Liegenschaftszinssatz ist um den Renditebaustein der Wertsteigerung zu gering. Wenn nun im periodischen Ertragswertverfahren aber die Reinerträge dynamisch in Ansatz gebracht werden, müssen diese stärker (d.h. mit einem höheren Zinssatz) als mit dem Liegenschaftszinssatz diskontiert werden. Ich schlage deshalb folgende Formulierung vor:

„Der Abzinsung ist in der Regel ausgehend vom objektspezifischen Liegenschaftszinssatz ein Zinssatz zugrunde zu legen, der angemessen berücksichtigt, dass die Reinerträge der Perioden sowie der Restwert bereits zukünftige Preissteigerungen enthalten.“

Unsachgemäß ist deshalb auch die Formulierung am Ende des Absatzes (3). Es ist aus v.g. Gründen gerade nicht sachgemäß, der Kapitalisierung [bei der Ermittlung des Restwerts] und den Abzinsungen jeweils

denselben objektspezifischen Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Bei der Kapitalisierung ist dies ein Liegenschaftszinssatz, bei der Abzinsung bereits dynamisierter periodischer Erträge bzw. des Restwerts muss es tendenziell immer ein höherer Zinssatz sein, um marktkonforme Bewertungsergebnisse zu erzielen.

### 2.11 Zu § 49 (Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht):

Diese Regelung ist überflüssig und sollte gestrichen werden. Das Vergleichswertverfahren allgemein ist ausreichend beschrieben. Und in § 19 (bzw. nach meinem Vorschlag in § 20) sind die Vergleichswertfaktoren für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke ebenfalls ausreichend beschrieben. Darüber hinaus gibt es keinen Regelungsbedarf. Außerdem liegen in der Praxis im Regelfall ohnehin keine Vergleichskaufpreise für gleichartige Erbbaurechte vor, die eine Verkehrswertermittlung im direkten Vergleichswertverfahren ermöglichen.

### 2.12 Zu § 50 (Finanzmathematische Methode für das Erbbaurecht):

Es ist sehr zu begrüßen, dass auch die finanzmathematische Methode der ImmoWertV jetzt von den vorläufigen Verfahrenswerten bzw. vorläufigen Verkehrswerten vergleichbarer Immobilien ausgeht. Der Unterzeichner hat bereits seit Jahren für diesen Ansatz geworben und im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019 wurden dementsprechende Erbbaurechtsfaktoren veröffentlicht.

Ebenso erfreulich ist, dass nun auch die ImmoWertV der Erkenntnis folgt, dass der marktübliche und der für das Bewertungsobjekt erzielbare Erbbauzins häufig eine unterschiedliche Dynamik aufweisen und deshalb zunächst getrennt voneinander zu kapitalisieren sind. Die Differenz der Barwerte entspricht dem wirtschaftlichen Vor- bzw. Nachteil des Erbbauberechtigten.

Um die finanzmathematische Methode tatsächlich praxistauglich zu machen, rege ich an, den Barwert der erzielbaren Erbbauzinsen erst nach der Marktanpassung, d.h. nach Multiplikation des vorläufigen finanzmathematischen Werts des (zunächst also erbbauzinsfreien) Erbbaurechts mit Erbbaurechtsfaktor nach § 22 vorzunehmen. Denn ein wesentlicher Anteil der Verkehrswertermittlungen für bebaute Erbbaurechte sind im Rahmen der Zwangsversteigerung und aus Anlass der Beleihungswertermittlung durchzuführen. Die Verkehrswertermittlung ist dort zunächst lastenfrei durchzuführen, d.h. die Erbbauzinsrealast ist zunächst nicht zu berücksichtigen sondern die Wertminderung durch die Erbbauzinsen ist separat zu ermitteln und auszuweisen. Mit der vorgeschlagenen Umstellung der finanzmathematischen Methode könnten die Verkehrswertermittlungen für die verschiedenen Bewertungsanlässe mit dem gleichen Aufbau durchgeführt werden. Dies würde zu wesentlich mehr Klarheit sorgen.

Vielen Dank. Mit einer Veröffentlichung meiner Stellungnahme im Internet bin ich einverstanden.

Mit freundlichen Grüßen

André Hintz  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)