

## Stellungnahme zu den ImmoWertA Referentenentwurf Stand 19.06.2020

### Vorbemerkung

Die in „Anführungszeichen“ gesetzten Texte sind – teilweise ergänzt – die jeweiligen Vorschriftstexte. ~~Durchgestrichene~~ Texte werden zum Streichen vorgeschlagen, unterstrichene Texte sind Vorschläge für Neuformulierungen und Ergänzungen. Der Begriff Begründung ist wegen der besseren Erkennbarkeit ebenfalls unterstrichen.

Nr.	Stellungnahme
2.2	<p>Die Anwendungshinweise werden sich hoffentlich künftig auch als Grundlage für die Beschreibung der wertrelevanten Merkmale in Gutachten etablieren. Daher sollte die Reihenfolge der Werteinflüsse entsprechend gewählt werden. Vorschlag hierzu:</p> <p>a) Merkmale des Grund und Bodens sind zum Beispiel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Lagemerkmale (s. § 5 Absatz 4),</li> <li>– <del>Bodenbeschaffenheit (s. § 5 Absatz 5),</del></li> <li>– Grundstücksgröße,</li> <li>– Grundstückszuschnitt,</li> <li>– <del>Topographie,</del></li> <li>– <del>Aufwuchs</del></li> <li>– <del>Gartengestaltung einschließlich Bodenbefestigungen und Einfriedungen,</del></li> <li>– <del>Bodenschätze,</del></li> <li>– Entwicklungszustand (s. § 3),</li> <li>– beitragsrechtlicher Zustand (s. § 5 Absatz 2),</li> <li>– Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung (s. § 5 Absatz 1),</li> <li>– <u>Topographie,</u></li> <li>– <u>Bodenbeschaffenheit (s. § 5 Absatz 5),</u></li> <li>– <u>Aufwuchs,</u></li> <li>– <u>Gartengestaltung einschließlich Bodenbefestigungen und Einfriedungen,</u></li> <li>– <u>Bodenschätze,</u></li> <li>– <u>grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (s. §§ 46 bis 52)</u></li> </ul> <p>b) Merkmale der baulichen und sonstigen Anlagen sind zum Beispiel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Art der Anlage (z. B. Gebäude, bauliche Außenanlagen wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Bodenbefestigungen, Einfriedungen),</li> <li>– Ergänzung zur Art der Nutzung (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser),</li> <li>– Anbauart (z. B. <del>Einzelhäuser, Doppelhäuser, Doppelhaushälften</del> Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenendhaus oder Reihemittelhaus),</li> <li>– <del>Ertragsverhältnisse (s. § 5 Absatz 3),</del></li> <li>– <del>Größe der baulichen Anlage,</del></li> <li>– Baujahr, Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer (s. § 4),</li> <li>– <u>Größe der baulichen Anlagen (Plural),</u></li> <li>– Bauausführung (Ausstattung, Qualität) des Rohbaus (Baukonstruktion nach KG 300 DIN 276) und des Ausbaus (Technische Anlagen nach KG 400 DIN 276),</li> <li>– Bau- und Unterhaltungszustand, <del>wie</del> Modernisierungen, Baumängel und Bauschäden,</li> <li>– <u>Ertragsverhältnisse (s. § 5 Absatz 3),</u></li> <li>– energetischer Zustand,</li> </ul>

---

– Barrierefreiheit.

---

3.(2) Letzter Satz:

a) Ich schlage vor, statt des Begriffs „Baureifmachung“ den üblicherweise in diesem Kontext verwendeten Begriff „Baureife“ zu verwenden

b) Die Bezeichnung dieses Zeitraums als „Entwicklungsgrad“ ist m.E. unzutreffend; „Grad“ beschreibt z.B., wie weit eine Entwicklung fortgeschritten ist, jedoch nicht den Zeitraum. Wortbeispiele: Bekanntheitsgrad, Bildungsgrad, Schwierigkeitsgrad, Sättigungsgrad. Vorschlag: Klammerzusatz ersatzlos streichen.

Textvorschlag: „Die Wartezeit bis zur Baureife ist zu ermitteln.“

---

3.(3).1 Weil der Begriff „Entwicklungsgrad“ als Beschreibung eines Zeitraums unzutreffend ist (vgl. 3.(2)), sollte der letzte Satz ersetzt werden durch den Text „Die Wartezeit bis zur Baureife ist zu ermitteln.“

---

3.(3).2 Textvorschlag: „... aber noch nicht gesichert ist oder die nach ihrer Form und Größe für eine Bebauung noch nicht geeignet sind, handelt es sich um Rohbauland.“

Begründung

Weiteres Kriterium neben der fehlenden Erschließung ist die in der Regel erforderliche Bodenordnung. Dieses Kriterium ist in Nr. 3.(4)3 im Kontext mit dem baureifen Land zutreffend dargestellt.

---

3.(4).1 „Zu Neben den maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften...“

---

4.(3).2 • Textvorschlag: „Soweit Modernisierungsmaßnahmen eine Verlängerung der Restnutzungsdauer bewirken, kann deren Größenordnung insbesondere nach Anlage 2 abgeschätzt werden.“

Begründung

Der vorhandene Satz kann missverstanden werden, weil daraus eine Zwangsläufigkeit gefolgert werden kann, deren Größenordnung sich nach Anlage 2 bemisst.

- Definition von Modernisierungen: Alternativer Text gem. § 11 Abs. 6 II. BV: „Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.“
- 

4.(3).3 Text ändern in Baumängel ~~oder~~ und Bauschäden

Begründung

Der Begriff „Baumängel“ sollte ausschließlich in der Kombination mit dem Begriff „und Bauschäden“ verwendet werden. Die Feststellung von Baumängeln ist eine juristische Frage und gehört daher nicht zur Kompetenz des Wertermittlungssachverständigen. Dieser bewertet jedoch die Folgen des Mangels (Mangelfolgeschaden) und Bauschäden. Der Begriff wird in unterschiedlicher Weise genutzt, Baumängel und / oder / bzw.

Vorschlag: Ausnahmslos Baumängel und Bauschäden verwenden

---

4.(4) Textvorschlag: „Die Modellkonformität nach § 10 wird u.a. dadurch gewährleistet, dass die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 2 angesetzt wird.“

---

5.(3).1 „...Vertragsdaten, z. B. Lage des Mietobjekts auf dem Grundstück, Art der Nutzung...“

Begründung

Vorschlag: Satzteil streichen. Die Lage des Mietobjekts auf dem Grundstück kann bei der Ermittlung der marktüblichen Miete bzw. bei der Beurteilung der Angemessenheit der einkommenden Erträge wertrelevant sein, nicht aber bei der Feststellung der erzielten Erträge.

Ergänzt werden sollte die Aufzählung um evtl. Befristungen der Vertragslaufzeit, Lastentragung für die Instandhaltung (insbesondere bei Gewerbemietverträgen) sowie ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (z.B. Mietvertrag mit Verwandten)

---

5.(3).2 Ketzerische Anmerkung: Mietspiegel werden nach dem Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete vom 21.12.2019 künftig wohl kaum noch Grundlage der Verkehrswertermittlung sein können, da der Markt nun gar nicht mehr abgebildet wird ... Welche Alternativen hätten wir denn?

---

5.(4).1 Aufzählung ggf. ergänzen um die Lage des Mietobjekts auf dem Grundstück (ist m.E. aber nicht zwingend notwendig)

---

6.(1).1 Zeile 4: „das Wertbild nicht verzerren“. Dieser Teilsatz ist m.E. überflüssig, weil zuvor die sachgerechten Ergebnisse genannt sind und dies eine Verzerrung ausschließt; diese wäre eben gerade nicht sachgerecht. Im Übrigen ist das Wort „Wertbild“ nicht Bestandteil des Duden, und es wird nicht deutlich, was hiermit gemeint ist.

---

6.(3) „Wurde nur ein Wertermittlungsverfahren angewandt, entspricht der jeweilige Verfahrenswert (bei den normierten Verfahren: Vergleichswert, Sachwert und Ertragswert) in der Regel dem Verkehrswert. Wurden mehrere dieser Verfahren angewandt, ist bei der Ermittlung des Verkehrswerts die Aussagefähigkeit der jeweiligen Verfahren zu berücksichtigen. Eine Mittelwertbildung aus den Verfahrensergebnissen ist nicht sachgerecht.“

Begründung

Der Entwurf trägt m.E. der Realität nicht Rechnung. Wenn zwei Verfahren angewandt wurden, ergeben sich – wenn die Verfahren korrekt angewandt wurden – in der Regel unterschiedliche Ergebnisse. Die Anwendungshinweise sollten die Verfahrensweise in solchen Fällen beschreiben.

---

7.1 Letzter Absatz vorletzte Zeile: „... allgemeine ~~Markt~~ Wertverhältnisse...“

---

8.(1).1 **Widerspruch zwischen VO und Anwendungshinweisen**  
**§ 8 (1):** Im Rahmen der Wertermittlung sind nur solche Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

**8.(1).1:** Zur umfassenden Beschreibung des Wertermittlungsobjekts sollen auch nicht wertbeeinflussende, das Wertermittlungsobjekt gleichwohl prägende Grundstücksmerkmale aufgeführt werden.

Vorschrift und Anwendungshinweise widersprechen sich m.E. Die Verordnung fordert zutreffend die Beschränkung auf wertrelevante Merkmale, die Hinweise öffnen sich zu nicht wertrelevanten gleichwohl prägenden Merkmalen.

---

8.(1).3 Zeile 3: „... (z. B. bei Altlasten ~~und~~ sowie Baumängeln und Bauschäden)...“

Begründung

Siehe 4.(3).3

Soweit die Aufzählung der wertrelevanten Merkmale in § 8 Abs. 1 um „Verunreinigungen am und im Gebäude“ ergänzt wird, wäre hier eine entsprechende Erweiterung erforderlich.

8.(3).3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baumängel <u>und</u> Bauschäden, siehe 4.(3).1</li> <li>• Umlegbarkeit ersetzen durch Umlage bzw. Umlagefähigkeit</li> </ul>
8.(3).4	<p>Einfügen vor dem vorletzten Satz:  ... ausgeführter Instandhaltung. <u>Die Bewertung von Baumängeln ist eine juristische Aufgabe und nicht Aufgabe des Wertermittlungssachverständigen. Eine Abgrenzung von Mangelfolgeschäden und Bauschäden ist im Rahmen der Wertermittlung ...</u></p>
8.(3).6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Als Satz 2 einfügen, alternativ als letzten Satz: <u>„Die Kosten für entsprechende Sanierungsmaßnahmen sind in der Regel durch spezialisierte Sachverständige zu ermitteln.“</u>  <u>Begründung:</u>  Wertermittlungssachverständige verfügen in der Regel nicht über das erforderliche Spezialwissen, um qualifiziert die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen zu beurteilen und die Kosten zu ermitteln. Sie haben jedoch in Abstimmung mit Auftraggeber, Planungsverwaltung und ggf. anderen Dienststellen (z.B. Umweltverwaltung) Vorgaben hinsichtlich der Folgenutzung zu machen.</li> <li>• Nach 8.(3).6 einfügen (die weiteren Ziffern verschieben sich entsprechend):  <u>Bei Verunreinigungen im oder am Gebäude ist entsprechend zu verfahren. Soweit sich Verunreinigungen erst bei Abbruch des Gebäudes auswirken (z.B. Asbest in der Fassade), sind die Beseitigungskosten über die Restnutzungsdauer zu diskontieren.</u></li> </ul>
8.(3).8	Auch bei bereits „aktivem“ Abbau sollten Spezial-Sachverständige herangezogen werden
9.(1)	„Geeignetheit“ ersetzen durch „Eignung“
9.(1) d)	<p>Textvorschlag:  <del>„... Umrechnungskoeffizienten oder Zu- beziehungsweise Abschläge angegeben sind oder sachverständige Schätzungen erfolgen,“</del></p> <p><u>Begründung</u>  Zu- bzw. Abschläge müssen z.B. bei Lageabweichungen sachverständig geschätzt werden, hierfür gibt es weder Tabellen noch sonstige Hinweise.</p>
9.(2) c)	Einfügen am Ende: <u>„Etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen sind marktgerecht zu berücksichtigen.“</u>
9.(3).1	<p>Zeile 3 von unten: <del>„Umgekehrt ist es bei Vorliegen einer erheblichen Abweichung ist es nicht unbedingt erforderlich, ... „</del>  Das Wort „umgekehrt“ ist überflüssig bzw. nicht zielführend, weil es den Sachverhalt nicht richtig trifft.</p>
9.(3).4	Der Satz als solcher ist zwar zutreffend, doch wie sollen Sachverständige dann vorgehen? Auch das Verhalten anderer Marktteilnehmer könnte ähnliche Effekte bewirken. Satz sollte m.E. komplett entfallen.
11.(2)	<p>Als letzten Satz anfügen: <u>„Das Wagnis, dass die erwartete Entwicklung möglicherweise nicht eintritt, ist zusätzlich zu berücksichtigen.“</u>  <u>Begründung:</u>  Zusätzlich zum Zeitablauf besteht das Risiko, dass eine erwartete Entwicklung nicht eintritt, z.B. komplette Aufgabe einer Bebauungsplanung nach einer Kommunalwahl. Dieses</p>

Risiko kann in der Abschätzung einer Wartezeit nicht berücksichtigt werden. Vgl. auch Kleiber in Kleiber online

Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Abschnitt 1 ImmoWertV: Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze > § 2 ImmoWertV Grundlagen der Wertermittlung > 2 Wartezeit (§ 2 Satz 3 ImmoWertV)

<b>Werk:</b>	Verkehrswertermittlung von Grundstücken
<b>Autor:</b>	Wolfgang Kleiber
<b>Stand:</b>	Dezember 2019

#### Rn. 15 (Abruf 29.06.2020):

In der Wertermittlungspraxis wird neben der Wartezeit bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung auch das damit verbundene **Wagnis** berücksichtigt, dass die bauliche oder sonstige Nutzung auch tatsächlich eintritt. I.d.R. ist dabei die Wartezeit umso risikobehafteter, je länger die Wartezeit ist. Insbesondere im gewerblichen Bereich sind Investoren nicht zuletzt aufgrund der „Demokratisierung der Planung“ auf Planungssicherheit bedacht und an einer „gebrauchsfertigen“ Immobilie interessiert<sup>1</sup>Vgl. Gütler/Kleiber, BBauBl. 1989, 236.. Dieses Wagnis wird in der Wertermittlungspraxis mit sog. Risikoabschlägen zusätzlich berücksichtigt.

---

12.(1).2 Was machen Sachverständige, wenn nicht genügend Preise verfügbar sind?

---

12.(3)1 Abs. 3 Nr. 1:  
Siehe Anmerkung zu § 12 Abs. 3

---

13 **Satz 1:**

Vorschlag für einen leichter verständlichen Text:

„Bei der Die Bodenrichtwertzone handelt es sich um ist ein abgegrenztes Gebiet, in dem der überwiegende Teil der hier erfassten Grundstücke soll weitgehend gleichartige Wertverhältnisse aufweisen.“

#### Satz 5

Vorab: Ich befürworte kleine Bodenrichtwertzonen (so wie z.B. bis 2018 in Essen), da sie die Wertverhältnisse sehr viel besser abbilden als die manchmal riesigen und sich dann noch überlagernden Zonen andernorts. Doch selbst in kleinen Zonen sind Lageunterschiede zu berücksichtigen, denn Lagemerkmale sind nach § 2 Abs. 3 Nr. 5 Grundstücksmerkmale und somit zu beurteilen. Seit 2020 dürfen die Bodenwerte der einzelnen in der Bodenrichtwertzone gelegenen Grundstücke gem. § 15 Abs. 3 lagebedingt um  $\pm 30\%$  vom Bodenrichtwert abweichen. Die Lage des Grundstücks wird in § 2 Abs. 3 als wertrelevantes Merkmal postuliert. Somit ist eine Berücksichtigung der Lage – wie bisher – zwingend erforderlich. Bislang werden Bodenrichtwerte zumindest in größeren Zonen in der Lage des fiktiven Bodenrichtwertgrundstücks dargestellt, und Sachverständige können sich daran hinsichtlich erforderlicher Lagekorrekturen orientieren. Diese Orientierung würde durch die Neuregelung entfallen, da keine Referenzlage mehr in der Bodenrichtwertzone gegeben ist.

Nur im Ertragswertverfahren hat der Bodenwert in bestimmten Fällen keine große Bedeutung, so dass eine fehlende Lagekorrektur unproblematisch wäre. Beim Sachwertverfahren indes oder bei der Bewertung unbebauter Grundstücke schlägt der Bodenwert voll auf das Ergebnis durch, so dass die fehlende Lagekorrektur das Ergebnis erheblich zu verfälschen vermag.

Die Gutachterausschüsse tun sich oft schwer, kleine Zonen zu bilden. Die Gründe hierfür sind unterschiedlich. Fakt ist zumindest in den großen Städten eine zu geringe Anzahl von Kaufpreisen unbebauter, baureifer Grundstücke. Die Anwendung statistischer Verfahren (z.B. Hedonik wie in bis 2018 in Essen und Freiburg), die kleinteilige Zonenbildung ermöglichen würde, wird insbesondere wegen der relativ komplexen Theorie und des ca. alle 5 Jahre entstehenden größeren Aufwands zur Datenbeschaffung häufig abgelehnt, während die Vorteile derartiger Verfahren verkannt werden.

Diese neue Festlegung mag den Wünschen der Finanzverwaltung entgegenkommen, ist jedoch für die Belange der Verkehrswertermittlung – und dafür gilt diese Verordnung doch wohl in erster Linie – nach meiner Auffassung schieres Gift, weil brauchbare Gutachten nicht mehr zu erstellen wären.

Der letzte Satz suggeriert, dass Lageunterschiede von bis zu  $\pm 30\%$  unerheblich sind, denn sonst müsste der Gutachterausschuss ja eine eigene Zone ausweisen.

- 
- 14.3 Die Liste der verwendbaren Daten sollte dringend um folgende Informationsgruppen erweitert werden, da manche Gutachterausschüsse diese sehr erfolgreich verwenden und mit der Nennung andere Gutachterausschüsse auf die Verwendbarkeit aufmerksam gemacht werden können:
- Sonstige statistische Daten zu Bevölkerungs-, Einkommens- und sonstigen Strukturen
  - Ergebnisse örtlicher Ermittlungen (z.B. Zählung von Passantenfrequenzen)

---

15.(4) Zum Begriff „Entwicklungsgrad“ siehe Anmerkung zu Nr. 3.(2)

- 
- 16.(2).1 Anwendungshinweise und Verordnung widersprechen sich m.E.; die VO lässt die Darstellung weiterer, über die wertbeeinflussenden Merkmale hinausgehenden Merkmale zu, die Hinweise beschränken die Darstellung wieder auf die wertbeeinflussenden Merkmale.

Vgl. auch Anmerkung zu § 16 Abs. 2

Hinweis, dass die Aufzählung nicht abschließend ist, reicht hier m.E. aus.

- 
- 16.(4).1
- Vgl. Anmerkung zu § 16 Abs. 4
  - Abbildung: die Beschriftungen sollten in schwarz erscheinen, die Abb. an den rechten Rändern verkleinert werden, um der wesentlichen Darstellung des Gebäudes mehr Raum zu geben.
  - Wie ist zu verfahren, wenn das Gebäude mehr als 2 Dachebenen hat, siehe Foto? Das sind übrigens keine „karierten Maiglöckchen“, sondern in jeder Stadt – wenn auch vielleicht nicht in dieser extremen Form – vielfach anzutreffen, z.B. in Form des ausgebauter Spitzböden.



- 
- 17.(2) Hauptfeststellungszeitpunkt ist der 01.01.2022. Die Bodenrichtwerte sind nach § 196 BauGB zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln. Wohl den Gutachterausschüssen, die ohnehin jährlich und zum Stichtag 01.01. ableiten. Wäre dies nicht eine Gelegenheit, den Stichtag im BauGB generell auf den 01.01. zu ändern?

- 
18. Falls § 18 Abs. 3 Satz 2 so bestehen bleibt, sollte eine Erläuterung / Beispiel gegeben werden. Vgl. meine Anmerkung zu § 18

- 
21. Um Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren wirklich vergleichbar zu machen, sollten auch erforderliche Bereinigungen der Kaufpreise z.B. um Nebengebäude (auch Garagen) und übergroße Flächen einheitlich erfolgen und in den Modellbeschreibungen ausgewiesen werden. Zum Zwecke der angestrebten Vereinheitlichung sollten hier entsprechende Empfehlungen erfolgen.

Textvorschlag (nach dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW vom 11.07.2017, modifiziert):

Bei der Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisannteilen für Inventar und Nebengebäude) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B. Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt) zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind bei der Ermittlung erforderlicher Daten auszuschließen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Wenn genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, sollte auf solche Objekte jedoch nicht zurückgegriffen werden.

- 
- 21.(2) Diese Nummer wird 21.(2).1  
Dahinter sollte eingefügt werden:  
21.(2).2 Der Reinertrag ist aus den auf Marktüblichkeit geprüften einkommenden Mieten zu ermitteln. Alternativ können hierzu die marktüblichen Mieten verwendet werden.  
21.(2).3 Als Bewirtschaftungskosten sind die Modellwerte der Anlage 5 zu verwenden

Begründung:

Wie in Kap. A des Referentenentwurfs ausgeführt, sind Ziele der Verordnung eine nach einheitlichen Grundsätzen stattfindende Wertermittlung und die Grundstücksmarkttransparenz. Dabei sollen auch die erforderlichen Daten vergleichbarer werden. Dies ist jedoch nur möglich, wenn die Liegenschaftszinssätze nach einheitlichen Kriterien ermittelt werden. Vgl. auch meine Anmerkung zu Nr. 31.2 a)

- 
- 24.(2) Vorschlag Ergänzung:  
„a) Die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten sind vorrangig zu verwenden.“  
lit. a) bis c) werden lit. b) bis d)

Begründung:

Neben den als Anl. 11 WertR veröffentlichten und in der Anwendung weit verbreiteten Umrechnungskoeffizienten haben zahlreiche Gutachterausschüsse lokale Koeffizienten ermittelt, die den Bodenrichtwerten zugrunde liegen. Mit dem neuen lit. a) wird klargestellt, dass die vorhandenen, zum Teil langjährig verwendeten Koeffizienten weiterhin anzuwenden sind, sofern sich der Gutachterausschuss nicht aus fachlichen Gründen für die Anwendung der neuen bundesweiten Koeffizienten entscheidet. Örtlich ermittelte Umrechnungskoeffizienten genießen stets Vorrang vor bundesdurchschnittlichen Werten.

Zum anderen kann damit die Praxis von Sachverständigen kanalisiert werden, die unreflektiert die neuen bundesweiten Koeffizienten anwenden, auch wenn diese örtlich keine Rolle spielen, weil z.B. andere wertrelevante Merkmale (z.B. Breite, Tiefe) festgestellt wurden.

- 
- 31.2 a) Vorrang haben sollen nunmehr die auf ihre Marktüblichkeit geprüften einkommenden Erträge. Dies war bislang in dieser Form nicht geregelt und steht überdies im Widerspruch zu Anl. 3, nach der den Liegenschaftszinssätzen der marktübliche Ertrag zugrunde zu legen ist. Viele, wenn nicht sogar die meisten Gutachterausschüsse und auch

Sachverständige legen der Ertragswertermittlung die marktüblichen Erträge zugrunde und prüfen, ob Abweichungen zu den einkommenden Erträgen vorliegen; diese werden dann ggf. als „overrent“ oder „underrent“ im Rahmen der BoG berücksichtigt. So gibt z.B. das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA.NRW diese Verfahrensweise ausdrücklich vor.

Der Entwurf der ImmoWertV legt diesbezüglich keine Verfahrensweise fest und gibt auch keine Begründung oder Hinweise. Die Formulierung als Sollvorschrift, auch wenn nur im Rahmen der Anwendungshinweise, erweckt den Eindruck, dass diese Verfahrensweise vorteilhafter bzw. richtiger als das Verfahren auf der Basis der marktüblichen Mieten sei; hierfür gibt es jedoch nach meiner Kenntnis keine Belege. Zudem wird unter lit. b) – zwar unter anderen Voraussetzungen – das Verfahren mit marktüblichen Mieten postuliert. Im Interesse der ebenfalls gewollten Verbesserung der Anwenderfreundlichkeit sollten beide Varianten gleichrangig zulässig sein, zumal die Ergebnisse keine signifikanten Unterschiede aufweisen dürften – vorausgesetzt, der Liegenschaftszinssatz wurde mit dem gleichen Verfahren ermittelt. Anl. 3 wäre entsprechend zu ergänzen.

- 
- 31.2 b) Der Begriff „besonderen Ertragsverhältnisse“ sollte klarer definiert werden. Viele Sachverständige denken dabei an aus persönlichen Gründen reduzierte Mieten u.ä. Vorhandene erhebliche Unterschiede zwischen einkommenden und marktüblichen Erträgen sollten zur Klarstellung als solche bezeichnet werden.  
Textvorschlag:  
„Liegen besondere Ertragsverhältnisse, z.B. erhebliche Abweichungen zwischen einkommenden und marktüblichen Erträgen, vor oder sind ...“
- 
- 31.4 Der Begriff „selbstgenutzt“ sollte der Klarheit wegen durch „für vom Eigentümer genutzte Flächen“ ersetzt werden.
- 
- 32.(1).2 Nach Satz 2 einfügen: „Soweit Betriebskosten nur teilweise umgelegt werden, sind nur die nicht umgelegten Kostenanteile zu berücksichtigen.“  
Begründung: Gerade in älteren Mietverträgen ist häufig eine Teilinklusion vereinbart, bei der diese Regelung zum Tragen kommt.
- 
- 32.(3).1 Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Aufwendungen, die auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.  
Begründung:  
Kosten sind nicht „erforderlich“, sondern Aufwendungen
- 
- 32.(3).2 Die Nr. sollte komplett entfallen.  
Die Wortwahl „im Regelfall“ eröffnet die Möglichkeit, von den Modellgrößen der Bewirtschaftungskosten abzuweichen. Damit ist die Modellkonformität gefährdet. Die Gutachterausschüsse sollen ja gerade diese Modellgrößen verwenden. Der ganze Absatz führt m.E. weg von dem folgerichtigen bisherigen Konzept der „Modellgröße Bewirtschaftungskosten“ und verleitet „Sachverständige“, die Instandhaltungskosten nach eigenem Gutdünken „zu ermitteln“
- 
- 35.2
- Satz 4: „... zwei Schritten durch eine die vorherige Anpassung der Modell-Kostenkennwerte mittels eines Regionalfaktors nach § 36 Absatz 4 ...“
  - Satz 5: Dieser Satz sollte entfallen, vgl. Ausführungen zu Nr. 36.(3).2
- 
- 36.(3).2 Letzter Satz entfällt, falls meinem Vorschlag zu § 36 gefolgt wird.



36.(3).3 Satz 2 gehört m.E. thematisch zu 36.(3).4

36.(3).4 ~~„Beispiel: Berücksichtigung der Abweichung des Basisjahres des Baupreisindex vom Basisjahr der NHK 2010.“~~  
 Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor, ~~der für den Wertermittlungstichtag der~~ aktuell veröffentlichte Baupreisindex (Stand 2020) des Statistischen Bundesamtes basiert auf der hat die Preisbasis 2015 = 100. ~~Eine direkte Anwendung des Baupreisindex ist damit nicht möglich. Die unmittelbare Anwendung der zum~~ Wertermittlungstichtag jeweils aktuellen Baupreisindexreihe führt zu zutreffenden Ergebnissen, wenn der durchschnittliche Preisindex für das Jahr 2010 in der jeweils aktuellen Reihe (im Jahr 2020: 2015=100) berücksichtigt wird.

Beispiel: Berücksichtigung der Abweichung des Basisjahres des Baupreisindex vom Basisjahr der NHK 2010 bei einem freistehenden Einfamilienhaus

<u>Kostenkennwert aus den Tabellen der NHK 2010</u> <u>Gebäudeart 1.01, Standardstufe 4;</u> <u>Basisjahr der NHK 2010 = 2010</u>	<u>1.005 €/m<sup>2</sup> BGF</u>
<u>durchschnittlicher Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) für das Jahr 2010; Basisjahr = 2015</u>	<u>90,1</u>
<u>Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zum Wertermittlungstichtag 15. Februar 2020; Basisjahr = 2015</u>	<u>115,7</u>

(Formel)

Begründung:

Die Darstellung in den Anwendungshinweisen ist zwar nicht ganz unrichtig, jedoch bleibt der Begriff „Anpassung“ nebulös. Richtiger wäre der Begriff „Umbasieren“, doch das verwirrt noch mehr. Einfacher nachzuvollziehen und praxisorientiert ist für nicht täglich mit Preisindexreihen befasste Sachverständige m.E. mein Textvorschlag

37. Aufzählung ergänzen um Terrassen

38.1 Letzte Zeile ~~anzusetzen~~ anzuwenden

39 Sätze 2 und 3: Wie bereits unter 36.(3).2 ausgeführt, ist in der Praxis dieses Verfahren nicht streng umsetzbar und führt zu größeren Problemen. Sollte meinem Vorschlag gefolgt werden, wären die Sätze zu streichen.

40.(5).1 Lit. b) aa) Zeile 1: „...Anpassung der Bebauung oder Nutzung ...“

40.(5).3

- Lit. a) aa) Zeile 1: „... Mängeln oder Schäden der Bausubstanz...“
- Begründung  
vgl. 8.(1).3. Die Feststellung von Mängeln ist nicht Aufgabe des Wertermittlungssachverständigen, sondern eine Rechtsfrage.
- Lit. a) bb) Zeile 1: „...Anpassung der Bebauung oder Nutzung ...“

41.1

- Zeilen 3, 4: ~~„insbesondere bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße,“~~  
Begründung: Redundanz mit 1. Satzteil

- Textvorschlag:  
„ist bei überwiegend vom Eigentümer genutzten Immobilien (Ein- und Zweifamilienhäuser) nur die übliche dem Bodenrichtwertgrundstück zugrundeliegende Grundstücksgröße der Wertermittlung zugrunde zu legen und der Wert der darüberhinausgehenden (ggf. fiktiven) Teilfläche als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Bei Ertragsobjekten (Renditeobjekten) ist diese Grundstücksfläche mit dem entsprechend geringerem Wertansatz in den im Ertrag zu rentierenden Bodenwert einzubeziehen.“

Begründung:

Wenn eine solche Fläche Teil eines Ertragswertobjekts, z.B. Mietwohngebäudes, ist, sollte diese Fläche mit dem geringeren Wertansatz in den im Ertrag zu rentierenden Bodenwert einbezogen werden. Der Eigentümer muss Kaufpreis und Unterhaltung dieser Fläche aus den Erträgen des „Hauptgrundstücks“ mit bedienen. Daher sollte diese Fläche logischerweise in den im Ertrag zu rentierenden Bodenwert einbezogen werden.

---

41.2 Letzte Zeile: „nicht mehr als Hausgarten, sondern ~~nur noch~~ zum Beispiel als geringerwertige Streuobstwiese genutzt werden

Begründung

Die Engführung auf Streuobstwiesen halte ich nicht für zielführend. Außerdem sollte die Wertung „nur noch“ vermieden werden, da Streuobstwiesen eine ökologische Bedeutung zugesprochen wird.

---

44.1 Lit. c) Zeile 2: ~~werten~~ bewerten (einheitlicher Sprachgebrauch)

- 
- 44.2
- Lit a) Zeile 2: „Flächen die ausgewiesene bzw. die zu erwartende privatwirtschaftliche Qualität die sich nach dem Planungsrecht ergebende Nutzungsmöglichkeit ...“
  - Lit. a) letzter Satz: Die Bedeutung dieses Satzes erschließt sich mir nicht

---

46.(2).1 Letzte Zeile: „(siehe Erbbaurechtsgesetz).“

- 
- 46.(2).2
- Zeile 1: ~~Beschränkt~~ Beschränkte dingliche Rechte
  - Letzte Zeile: „Nicht alle ~~beschränkt~~ beschränkten dinglichen Rechte

---

46.(2).4 Letzter Satz: „Derartige Beschränkungen ergeben sich ~~nur ausnahmsweise~~ häufig aus öffentlichen, zum Teil online einsehbaren Büchern Verzeichnissen (z. B. Altlastenkataster, Denkmalliste, Karte der Überschwemmungsgebiete).

Begründung

In vielen Bundesländern sind derartige Informationen heute online abrufbar.

- 
- 47.5
- Satz 1 Formulierungsvorschlag: „Die Unkündbarkeit und gegebenenfalls auch die Sicherheit vor Mieterhöhungen sind wesentliche Merkmale des Nießbrauchs und des Wohnungsrechts.“  
Begründung: Wohnungsrechte können als unentgeltlich, aber auch als entgeltlich vereinbart werden. In diesem Fall sind Anpassungen an die Mietentwicklung nicht automatisch ausgeschlossen; ein Wohnungsrechts „schützt“ folglich keineswegs automatisch vor Mieterhöhungen. Hier kommt es ausschließlich auf die Gestaltung der der Eintragung zugrunde liegenden schuldrechtlichen Vereinbarung an – insoweit war schon die Regelung in Nr. 4.4.2.2 WertR 2006 unzutreffend.

- Satz 3: Vorschlag: Satz streichen.  
Begründung: Durch ein dingliches Wohnungsrecht wird der berechtigten Person die Nutzung einer in der schuldrechtlichen Vereinbarung und im Grundbuch eindeutig zu bezeichnenden Wohnung zu Wohnzwecken unter Ausschluss des Eigentümers eingeräumt. Dadurch fehlt es von vorneherein an der Flexibilität, denn das Recht bezieht sich auf eine bestimmte Wohnung, die wiederum eine fixe Lage und eine fixe Größe besitzt. Insofern kann der letzte Satz Fehlbeurteilungen verursachen.

---

50.(4).1 Letzte Zeile: „... Gebäudes baulichen Anlagen ...“  
Begründung: einheitliche Formulierung

---

II.6 Beispiele 1 und 2, Beschreibung des Wertermittlungsobjekts, Zeile 3: Gebäudestandardkennzahl streichen  
Begründung

- Der Begriff „Gebäudestandardkennzahl“ und seine Ermittlung ist weder in der ImmoWertV noch in den Anwendungshinweisen definiert.
- De facto wird eine „gewogene Gebäudestandardkennzahl“ verwendet.
- Um sie zu ermitteln, müsste jedes Gebäude nach den Ausstattungskriterien des Sachwertverfahrens eingestuft werden (Tabelle der Ausstattungsstandards). Welchen Sinn macht das bei Ertragsobjekten? Wo ist der zusätzliche Nutzen?
- Wozu soll diese Kennzahl verwendet werden? Doch hoffentlich nicht, um Restnutzungsdauern nach Modernisierung mit „maßloser Schärfe im Zahlenrechnen“ (C.F. Gauß) zu ermitteln?

Falls dem Vorschlag nicht gefolgt wird, sollten die Anwendungshinweise um folgende Punkte ergänzt werden:  
Definition: Die Gebäudestandardkennzahl beschreibt einen zwischen den in Anlage 6 beschriebenen Standardstufen liegenden Ausstattungsstandard eines Gebäudes. Ihre Berechnung ist in dem folgenden Beispiel beschrieben.  
Beispiel: (siehe Sachwertmodell der AGVGA.NRW, Stand 2017, S. 13 f.)

Beispiel 2: Die Auswirkung der erneuten Modernisierung in 2012 ist im Beispiel nicht berücksichtigt. Bei 8 Modernisierungspunkten hätte das Gebäude mit dem nach Kernsanierung fiktiven Alter von 34 Jahren eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

---

V.3 Die Aufforderung zur jährlichen Anpassung richtet sich primär an die Gutachterausschüsse. Sachverständige sollten diese Anpassung in ihren Gutachten nicht vornehmen, sondern die Bewirtschaftungskosten verwenden, die der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegen. Daher sollten die Gutachterausschüsse die verwendeten, angepassten Bewirtschaftungskosten regelmäßig, am besten jährlich veröffentlichen.

---

Anhang 2 Die mit der Vergleichswert-Richtlinie eingeführten Umrechnungskoeffizienten sind nach meiner Kenntnis noch nicht sehr weit verbreitet. Neben lokalen Koeffizienten werden häufig die „alten“, zuletzt in Anl. 11 WertR 2006 veröffentlichten Koeffizienten verwendet. Vergleiche mit den Koeffizienten der VW-RL zeigen in weiten Teilen eine gute Übereinstimmung. Für die Gutachterausschüsse besteht daher schon aus Gründen der Kontinuität keine Veranlassung, ihre Bodenrichtwertermittlung auf neue, nur geringfügig abweichende Koeffizienten umzustellen. Daher sollte Anl. 11 auszugsweise in Anhang 2 übernommen werden. Dabei sollte jedoch der bei einer früheren Neuauflage der WertR verursachte Fehler bereinigt werden: Vermutlich in der gut gemeinten Absicht, dem Anwender eine vollständige Tabelle zur Verfügung zu stellen, sind auch Koeffizienten berechnet worden, die schlichtweg unzulässig sind wie z.B. die Umrechnung von GFZ 0,4 auf 2,4. Beiden GFZ liegen unterschiedliche Grundstücksarten zugrunde. Daher sollten die in der nachstehenden Tabelle grau unterlegten Koeffizienten **nicht** abgebildet

werden (dies entspräche dann weitgehend der 1976 von Martin Tiemann entwickelten Ursprungstabelle).

		GFZ des zu beurteilenden Grundstücks																				
GFZ		0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4
GFZ des Bodenrichtwertgrundstücks	0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,06	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44
	0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24
	0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,96	2,01	2,06
	0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92
	0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79
	0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69
	1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61
	1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,46	1,50	1,53
	1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46
	1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41
	1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35
	1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30
	1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26
	1,7	0,50	0,55	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22
	1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18
	1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
	2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
	2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05
	2,3	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03
	2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00

Anhang 3 (neu) Leider fehlen im Entwurf die umfangreichen **Beispielrechnungen** der WertR 2006. Gerade sie tragen bereits heute sehr zur einheitlichen Bewertungspraxis in Deutschland bei. Daher plädiere ich eindringlich für die Aufnahme in die Anwendungshinweise. Da die Zuordnung der Beispiele zu den jeweiligen Nummern den Textfluss der Anwendungshinweise stören würde, könnten die Beispiele in einem neuen Anhang 3 zusammengefasst werden. In den entsprechenden Nummern wären sodann entsprechende Querverweise hilfreich.

**ANLAGE 1** Berechnungsbeispiel „In der BGF nicht berücksichtigte Dachgaube“

**ANLAGE 2** Berechnungsbeispiel bauliche Außenanlagen

<b>Beispielrechnung zu § 36 Abs. 2: Gaube als BoG bzw. integriert</b>							
Angebautes Einfamilienhaus, Typ 2.01							
Grundfläche (11 x 11 m)		121 m <sup>2</sup>					
Ebenen: KG, EG, OG, DG		4					
Standardstufe		3					
NHK 2010		785 €/m <sup>2</sup>					
		<b>Fall 1</b>		<b>Fall 3</b>	<b>Lösungsvorschlag</b>		<b>Fall 2</b>
		<b>BoG, SWF 1,26</b>		<b>BoG, SWF 1,00</b>	<b>integriert</b>		<b>BoG, SWF variabel</b>
NHK 2010		379.940		379.940	379.940		379.940
Außenanlagen %	10	37.994	10	37.994	37.994	10	37.994
Dachgaube		-		-	35.000		-
Herstellungskosten		417.934		417.934	452.934		417.934
Indexiert	115,1	533.898	115,1	533.898	578.609	115,1	533.898
Alterswertminderung %	50	- 266.949	50	- 266.949	- 289.305	50	- 266.949
Bodenwert 400 m <sup>2</sup> x 300 €		120.000		120.000	120.000		120.000
vorläufiger Sachwert		386.949		386.949	409.305		386.949
Sachwertfaktor	1,26	487.556	1,26	487.556	515.724	1,18	456.600
BoG	Gauben	35.492	Gauben	22.356	-	Gauben	43.817
Sachwert		523.048		509.912	515.724		500.417
				1,4%		3,0%	

<b>Gauben</b>						
Ansichtsfläche 8,5 x 1,5 m, straßen- und gartenseitig						
Werte nach AGVGA.NRW						
Gesamtansichtsfläche m <sup>2</sup>		26				
NHK 2010		1200				
Grundbetrag je Gaube		1900				
Anzahl der Gauben		2				
<b>HK der Gauben</b>		<b>SWF 1,26 fixer Wert</b>		<b>SWF 1,0 geschätzt</b>		<b>SWF 1,4 kleinsten</b>
26 x 1200 + 2 x 3800 €		35.000		35.000		35.000
Indexiert	115,1	44.711	115,1	44.711	115,1	44.711
Alterswertminderung %	50	- 22.356	50	- 22.356	50	- 22.356
vorläufiger Sachwert		22.356		22.356		22.356
Sachwertfaktor	1,26	28.168	1,00	22.356	1,40	31.298
marktangepasster Sachwert		35.492		22.356		43.817



Massive Gaube auf einem Einfamilienhaus

<b>Berechnungsbeispiel zu § 37 Abs. 2: Bauliche Außenanlagen</b>						
Spalte	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)
		übliche Außenanlagen	unübliche Außenanlagen 15% der HK	unübliche Außenanlagen 10% der HK, BoG	unübliche Außenanlagen 20% der HK	unübliche Außenanlagen 10% der HK, BoG
Einfamilienhaus, 261 m <sup>2</sup> BGF, 1005 €/m <sup>2</sup>						
Herstellungskosten der baulichen Anlagen 2010		262.305 €	262.305 €	262.305 €	262.305 €	262.305 €
Bauliche Außenanlagen		26.231 €	39.346 €	26.231 €	52.461 €	26.231 €
Sonstige Anlagen		- €	- €	- €	- €	- €
Herstellungskosten 2010		288.536 €	301.651 €	288.536 €	314.766 €	288.536 €
Preisindexiert auf Stichtag (x 110,5 / 90,1)		353.864 €	369.949 €	353.864 €	386.034 €	353.864 €
Alterswertminderung (linear) 34 %		- 120.314 €	- 125.783 €	- 120.314 €	- 131.251 €	- 120.314 €
Zeitwert der baulichen Anlagen		233.550 €	244.166 €	233.550 €	254.782 €	233.550 €
Bodenwert		100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €
Vorläufiger Sachwert		333.550 €	344.166 €	333.550 €	354.782 €	333.550 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (x 0,81)		270.176 €	278.775 €	270.176 €	287.374 €	270.176 €
Berücksichtigung der Außenanlagen als BoG		- €	- €	9.554 €	- €	19.109 €
<b>Sachwert</b>		<b>270.176 €</b>	<b>278.775 €</b>	<b>279.730 €</b>	<b>287.374 €</b>	<b>289.285 €</b>
			Differenz	0,3%	Differenz	0,7%
			262.305 x 5%	13.115 €	262.305 x 10%	26.231 €
			indexiert	16.085 €	indexiert	32.169 €
			Alterswertmind	10.616 €	Alterswertmind	21.232 €
			SWF (0,81)	8.599 €	SWF (0,81)	17.198 €
			SWF (0,90)	9.554 €	SWF (0,90)	19.109 €