

Stellungnahme zur ImmoWertV

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.

Entwurf der ImmoWertV

<u>§, Abs.</u>	<u>Stellungnahme</u>
§ 2 Abs. 3	<p>a) Nr. 3: die hier bezeichneten grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen sollten als letztes Merkmal (Nr. 12 neu) genannt werden. Die übrigen Merkmale erhalten eine jeweils um eins verminderte Ziffer.</p> <p><u>Begründung</u> Grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale erst am Ende der Wertermittlungsverfahren behandelt. Daher ist es m.E. sinnvoll, diese am Ende der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale zu nennen.</p> <p>b) Nr. 11: im weiteren Verordnungstext und in den Anwendungshinweisen wird in aller Regel zutreffend der Plural „bauliche Anlagen“ verwendet, z.B. in § 28. Dieser Plural sollte auch hier verwendet werden. Zum einen wird dieser Begriff dann durchgängig gebraucht (semantische Kontinuität). Zum anderen ist der Singular nicht zielführend, da sich auf einem bebauten Grundstück auch mehrere bauliche Anlagen befinden können.</p>
§ 3 Abs. 3	<p>„Rohbauland sind Flächen, die zwar nach § 30 Absatz 1 und 2 sowie nach den §§ 33 und oder 34 des Baugesetzbuchs...“</p> <p><u>Begründung</u> Die planungs- und baurechtliche Beurteilung einer Fläche kann nur nach <u>einem</u> dieser Paragraphen erfolgen. Daher sollte statt des Wortes „und“ (verbindend) das Wort „oder“ (Alternative aufzeigend) verwendet werden.</p>
§ 8 Abs. 3	<p>Hinter Nr. 4 wird eingefügt: „5. Verunreinigungen im und am Gebäude“.</p> <p>Die Nummern der folgenden Punkte werden um eins erhöht.</p> <p><u>Begründung</u> Wertrelevante Verunreinigungen können auch im Gebäude (z.B. Asbest oder andere Schadstoffe wie PCB, Asphalt pp. enthaltende Bauteile und Wandbekleidungen, Fliesenkleber) oder am Gebäude (asphalt- oder asbesthaltige Fassadenverkleidungen, Dächer pp.) vorhanden sein. Angesichts ihrer Verbreitung dürften sie noch einen noch höheren Stellenwert als die Bodenverunreinigungen einnehmen und sollten daher ebenfalls aufgeführt werden.</p>
§ 12 Abs. 3	<p>Nr. 1:</p> <p>Auch wenn die Formulierung unverändert aus der ImmoWertV 2010 übernommen wurde, erschließt sich mir der Sinngehalt nicht. Wie können sich die Auswirkungen ausgleichen? Bei Kaufpreis 1 positive, bei Kaufpreis 2 wertmäßig gleiche negative Auswirkung? Dann würden sich beide Kaufpreise von den Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts soweit unterscheiden, dass die Abweichungen nicht mehr nur</p>

unerheblich wären. Ich rege an, hierzu in den Anwendungshinweisen möglichst mit einem Beispiel weiter auszuführen.

-
- § 15 Abs. 4
- Diese Forderung wird von der Finanzverwaltung aufgestellt. Wertermittlungsfachleute wissen, dass diese in der Praxis nicht zu erfüllen ist, da es nur sehr wenige Verkäufe dieser Qualitätsstufen gibt und jede verkaufte Fläche hinsichtlich ihres detaillierten Entwicklungszustands einer Einzelfallbeurteilung bedarf. Schon von daher ist die Darstellung solcher Bodenrichtwertzonen nicht möglich. Qualitätsunterschiede im Grad der Entwicklung sprich der Wartezeit und des Risikos dieser Entwicklung nicht mit Umrechnungskoeffizienten dargestellt werden.
 - Der Begriff Entwicklungsgrad ist semantisch unzutreffend und sollte eliminiert werden, vgl. meine Anmerkungen zu Nr. 3.(2) der Anwendungshinweise.

-
- § 18 Abs. 3
- Satz 2: Was ist damit gemeint? Was soll verglichen, was ggf. „geändert“ werden? Bedeutet das vielleicht, dass Indexreihen aus anderen räumlichen Bereichen herangezogen werden sollen? Das wäre ok, doch nicht der Vergleich mit vorangehenden Erhebungszeiträumen. Außerdem würden die „Ergebnisse eines Erhebungszeitraums“ (was auch immer damit gemeint sein soll, Indexreihen werden nicht erhoben, sondern berechnet) nicht durch solche Vergleiche „geändert“ werden können, denn es sind originäre Daten.

-
- § 32 Abs. 1
- Schon die EW-RL gingen bei den Bewirtschaftungskosten von modellhaften Kosten, sprich Modellgrößen aus. Der Entwurf der ImmoWertV verweist am Ende des Abs. 1 auf die Modellkosten der Anl. 5. Konsequenterweise sollten die Bewirtschaftungskosten als Modellgröße deklariert werden.
Textvorschlag:
Bei den Die Kosten nach Satz 2 Nummer 1 bis 3 sind Modellgrößen. Bei ihrer Bemessung ist in der Regel von den Modellkosten nach Anlage 5 auszugehen.

- Als letzten Satz einfügen: Diese sind auf kaufmännisch auf einen Euro zu runden.
Begründung
Die EW-RL verzichtete im Hinblick auf den Charakter „Modellgröße“ bei **allen** Bewirtschaftungskosten bewusst auf **Nachkommastellen**. Die Berücksichtigung von Cent-Beträgen ergibt keinen Genauigkeitsgewinn gegenüber den auf 1 Euro gerundeten Beträgen, sondern vermittelt eine Scheingenauigkeit. Solche Rechenschärfe führt bekanntlich auch zu Verkehrsgutachten, bei denen mehrstellige Millionenwerte mit Nachkommastellen oder gar Cent-Beträgen angegeben werden und eine nicht vorhandene und auch nicht erreichbare Genauigkeit vortäuschen.

In der Neufassung der ImmoWertV sollte konsequent bei allen Bewirtschaftungskosten auf Nachkommastellen verzichtet werden.

-
- § 32 Abs. 3
- Der letzte Satz: sollte unbedingt gestrichen werden, auch wenn er aus der EW-RL übernommen wurde.
Begründung:
Der Satz konterkariert m.E. die Modelleigenschaft der Bewirtschaftungskosten nach Abs. 1.
Instandhaltungskosten werden nirgendwo erfasst. Zahlen, die der Eigentümer eventuell zu liefern vermag, belegen den tatsächlichen Instandhaltungsaufwand nur, wenn sie über einen wirklich langen Zeitraum (> 10 Jahre) und unter Berücksichtigung der Entwicklung der Baupreise zur Verfügung stehen (länger als 10 Jahre ist jedoch niemand verpflichtet, Rechnungen aufzubewahren). In allen anderen Fällen werden zufällige Ereignisse abgebildet – dies kann jedoch kein Maßstab für eine seriöse

Wertermittlung sein. Die Zahlen der II. BV sind von der Sache her systematisch veraltet und erhalten nur durch die fortwährende Indexierung den Anstrich einer Aktualität.

Die Bewirtschaftungskosten werden der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze als Modellgrößen zugrunde gelegt. Diese Werte beruhen keinesfalls auf langjährigen Mittelwertbildungen, sondern wie ausgeführt auf der langjährigen Indexierung von Daten aus der II. BV. Werden bei der Wertermittlung hingegen mehr oder weniger dubiose langjährige Mittelwerte aus tatsächlichen Instandhaltungskosten verwendet, ist die Modellkonformität nicht mehr gewahrt.

§ 35 Abs. 2 „Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und einer erforderlichen der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.“

Begründung

Die bestehende Formulierung suggeriert, dass in jedem Fall BoG zu berücksichtigen seien – das ist indes nicht der Fall.

§ 36 Abs. 2 Als Satz 2 anfügen: „Sie sind Modellgrößen im Sachwertverfahren und können keinesfalls zur Kalkulation von Baukosten herangezogen werden.“

Begründung

Die Genese der NHK 2010 (Grundlagenermittlung durch BKI, Bemessung der nicht untersuchten Standardgruppen 1 und 2 allein aufgrund sachverständiger Schätzung, rechnerische Modellierung von Gebäudetypen) zeigt ihre Modellhaftigkeit. Dies sollte in der Verordnung klar zum Ausdruck kommen. Auch namhafte Referenten bemängeln ernsthaft an den NHK 2010, dass man sie leider nicht mehr für Baukostenkalkulationen nutzen könne...

§ 36 Abs. 3

a) Indexierung

Mitte des Absatzes: „... mit ~~dem entsprechenden einem geeigneten~~ Basisjahr...“
Wie ich bei Nr. 36.(3) ausführen werde, kommt es nicht auf das „entsprechende“, sondern lediglich auf ein geeignetes Basisjahr an.

b) nicht erfasste Bauteile pp.

Die Herausnahme der Regelung des bisherigen § 22 Absatz 2 Satz 2 ImmoWertV 2010 begegnet stärksten Bedenken. Zwar wird dadurch dem Modellgedanken in Perfektion Rechnung getragen, doch ist diese Regelung praxisfremd. Zudem ist nicht mehr erkennbar, dass die Kostenkennwerte hierfür bereits Kostenanteile enthalten, auch wenn deren Umfang zu keinem Zeitpunkt bekannt war. Auch Nr. 36.(3).2 enthält hierzu keine Hinweise.

Die Regelung, von den Kostenkennwerten nicht erfasste Bauteile als BoG zu berücksichtigen, ist m.E. in der Praxis aus folgenden Gründen nicht umsetzbar:

1. Unbekannter Umfang der in den Kostenkennwerten bereits enthaltener, in der BGF nicht berücksichtigter Bauteile
2. Fragwürdige Marktanpassung

Zu 1.:

BKI hat während der Erarbeitung der Kostenkennwerte bestätigt, dass die Kosten von Dachgauben, Balkone, Kellerausgangstreppen, Kellerlichtschächten pp. bei der Auswertung nicht bereinigt werden, folglich in den Kostenkennwerten enthalten sind. Kellerausgangstreppen seien in die Ermittlung der BGF einzubeziehen (vgl. E-Mail vom 21.01.2008 von Herrn Ruland, BKI, an Dr. Stemmler, BMVBS, und mich, seinerzeit Vorsitzender des Arbeitskreises Wertermittlung des Deutschen Städtetags). Die Größenordnung der enthaltenen Anteile war zu keinem Zeitpunkt bekannt. Der Baustil in Deutschland ist regional durchaus unterschiedlich, so dass Gutachterausschüsse

bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren und Sachverständige bei der Wertermittlung die Unterschiede zwischen einem unbekanntem „Deutschland-Durchschnittshaus“ und dem Wertermittlungsobjekt wertmäßig zu berücksichtigen hätten – mangels Definition unmöglich. Weiterhin rechnet das „BGF-Haus“ in Nr. VI.(I).2 wie schon in der Sachwert-Richtlinie Balkone dem Bereich c zu; dieser ist nach der getroffenen Definition der NHK 2010 nicht in der BGF enthalten. Dachgauben, Kellerlichtschächte, Kellerabgangstreffen u.ä. sind im BGF-Haus nicht zugeordnet und werden daher wie die Balkone in aller Regel kostenmäßig gesondert berücksichtigt. Solange dies in Kaufvertragsauswertung und Wertermittlung gleichermaßen geschieht, wäre dies unproblematisch. Jedoch haben einige Bundesländer wie z.B. Brandenburg in ihren Sachwert-Richtlinien die in den Kostenkennwerten enthaltenen Anteile definiert. Andere Modelle wie z.B. das Sachwertmodell der AGVGA.NRW sehen in ihren Korrekturtabellen zu den Kostenkennwerten regelmäßig Wertansätze für diese Bauteile vor.

Bei der Ermittlung von Sachwertfaktoren müssten die Gutachterausschüsse bei wortgetreuer Anwendung der Verordnung die Aufteilung in „bereits enthalten“ und „Ansatz als BoG“ ebenfalls vornehmen, was nur mit einem unangemessen hohen Aufwand möglich wäre.

Das Sachwertverfahren sollte im Wohngebäudebereich nur für Ein- und Zweifamilienhäuser angewandt werden. Hier sind die Kostenkennwerte der NHK 2010 schon von ihrer Entstehung her lediglich Modellgrößen. Daten wurden nur für die Gebäudestandardstufen 3 bis 5 erhoben. Die Kostenkennwerte wurden sodann rein rechnerisch auf der Basis sachverständiger Schätzungen ausgehend vom Kostenkennwert eines freistehenden Einfamilienhauses der Standardstufe 4 mit festen prozentualen Zuschlägen festgelegt.

Häufig haben die ermittelten Sachwertfaktoren eine geringe statistische Aussagefähigkeit (ausgedrückt z.B. durch die Angabe des Genauigkeitsmaßes R^2). In vielen Fällen werden durch die Faktoren lediglich 10 bis 30 % der Unterschiede zwischen vorläufigem Sachwert und dem Kaufpreis erklärt. Zudem streuen die Einzelwerte häufig sehr stark.

Fazit: Die Kostenkennwerte sind überwiegend künstlich abgeleitete Modellgrößen, die auch in der zugrundgelegten Definition des BGF-Hauses nicht mit dem Ermittlungsmodell von BKI übereinstimmen. Der enthaltene Anteil von in der BGF nicht berücksichtigten Bauteilen ist unbekannt.

Zu 2.:

Für den Wertansatz als BoG müssen die Herstellungskosten auf den Wertermittlungstichtag indiziert, alterswertgemindert und sodann marktangepasst werden. Geeignete Marktanpassungsfaktoren fehlen indes hierfür regelmäßig; diese können auch nicht ermittelt werden, da derartige Bauteile nicht einzeln gehandelt werden. Sachverständige greifen daher auf drei – allesamt unbefriedigende – Möglichkeiten zurück:

1. Ansatz des gleichen Sachwertfaktor wie für die baulichen Anlagen
2. Ansatz des niedrigsten ermittelten Sachwertfaktors (falls der Gutachterausschuss überhaupt Sachwertfaktoren für unterschiedlich hohe vorläufige Sachwerte ermittelt hat)
3. Grobe Schätzung

In allen drei Fällen wird eine unzutreffende Marktanpassung durchgeführt (selbst der erfahrenste Sachverständige wird keine belastbare Schätzung abgeben und erst recht nicht begründen können). Die Marktanpassung muss gerichtsfest begründet werden

können. Hier stellt sich die Frage, warum Sachverständige bei einem wertmäßig und inhaltlich völlig nachgeordneten Sachverhalt gewaltige Anstrengungen machen sollen, Wertansätze zu finden und diese dann auch noch gerichtsfest zu begründen. In besondere Erklärungsnot geraten Sachverständige, wenn die Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert oder von anderen Parametern, z.B. dem Bodenwert, abhängig sind.

Lösungsvorschläge

1. Vollständiger Verzicht auf den Wertansatz für „in den Kostenkennwerten nicht erfasste, in der BGF nicht berücksichtigte Bauteile“. Damit wird unterstellt, dass alle diese Bauteile bereits in den Kostenkennwerten enthalten sind – die Definition der enthaltenen Bauteile wurde auch bisher schon „willkürlich“ geregelt, siehe Verfahren bei Balkonen.

Vorteil: Erleichtert Auswertung und Bewertung erheblich und spiegelt angesichts der vorstehenden Ausführungen keine nicht vorhandene Genauigkeit vor.

Nachteil: Sehr umfangreich Bauteile wie z.B. sehr große Dachgauben (siehe Anlage 1) werden nicht berücksichtigt und können ggf. das Verfahrensergebnis verfälschen. In Anbetracht der „Genauigkeit“ des Sachwertverfahrens ist dies m.E. jedoch hinnehmbar.

2. Die Herstellungswerte der von den Kostenkennwerte noch nicht erfassten Bauteile werden, gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorausgesetzt, den Herstellungskosten des Gebäudes zugeschlagen und mit diesen indiziert, alterswertgemindert und schließlich marktangepasst. Der Verfahrensablauf stellt sich wie folgt dar:

$$\begin{array}{l}
 \text{NHK}_{2010} \times \text{BGF}_{\text{NHK}2010} \\
 + \text{ mit den Kostenkennwerten} \\
 \text{ nicht erfasste Bauteile,} \\
 \text{ soweit gewöhnlicher} \\
 \text{ Geschäftsverkehr} \\
 + \text{ Außen-/sonstige Anlagen} \\
 \hline
 \times \text{ Baupreisindex} \\
 - \text{ Alterswertminderung} \\
 + \text{ Bodenwert} \\
 = \text{ vorläufiger Sachwert} \\
 \times \text{ Sachwertfaktor} \\
 = \text{ Sachwert}
 \end{array}$$

Das Zahlenbeispiel in der Anlage zeigt die Ergebnisse der unterschiedlichen Vorgehensweisen für ein typisches Zweifamilienhaus (BGF 480 m², 40 Jahre alt, Standardstufe 3, Grundstücksfläche 400 m² bei 300 €/m²). In der Zusammenstellung (Fallnr. bezogen auf die oben angeführten „Möglichkeiten“):

Fall 1	rd. 523.000 €
Fall 2	rd. 500.000 €
Fall 3	rd. 510.000 €
Lösungsvorschlag	rd. 515.000 €.

Die Unterschiede in den Ergebnissen liegen weit innerhalb der Genauigkeit des Sachwertverfahrens.

Dem Lösungsvorschlag könnte entgegengehalten werden, dass ein „falscher“ Sachwertfaktor verwendet wird, da der vorläufige Sachwert um die BoG erhöht wurde. Dieses Argument folgt zwar dem strengen Modellgedanken, „erkaufte“

sich diesen jedoch mit unzutreffenden, nicht modellkonformen Sachwertfaktoren oder einer wilden Schätzung.

Der Lösungsvorschlag beseitigt überdies die Schwierigkeiten, eigenständige Marktanpassungsfaktoren für die BoG zu begründen.

Einrichtungen oder sonstige **Vorrichtungen** können analog behandelt werden, da die Problemstellung, den marktangepassten Wert zu finden, hier ebenfalls gegeben ist.

§ 37 Abs. 2

Wie bei § 36 gilt auch hier: Theoretisch gut, weil der Modellgedanke konsequent verfolgt wird. In der Praxis nicht sauber durchführbar, weil es für bauliche Außenanlagen keine geeigneten Sachwertfaktoren gibt. Streng genommen müsste zudem auch hier eine Definition des „Üblichen“ in der Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgen. Insgesamt würde bei einem völlig untergeordneten Sachverhalt ein unverhältnismäßig hoher Aufwand betrieben. Wie bei den in der BGF nicht berücksichtigten Bauteilen pp. sollten Sachverständige eine praxisorientierte Handlungsanweisung erhalten, die es ihnen ermöglichen, ihr Augenmerk auf die wesentlichen Fragen und Probleme der Wertermittlung zu richten.

Lösungsvorschlag (ggf. um die „erheblich abweichenden Bauteile“ zu kürzen)

- $NHK_{2010} \times BGF_{NHK2010}$
- | | |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| + | werthaltige, vom Üblichen erheblich abweichende Bauteile, soweit gewönl. Geschäftsverkehr |
| + | alle Außen-/sonstige Anlagen soweit gewönl. Geschäftsverkehr |
- x Baupreisindex
 - Alterswertminderung
 - + Bodenwert
 - = vorläufiger Sachwert
 - x Sachwertfaktor
 - ± sonstige BoG
 - = Sachwert

Die Zahlenbeispiele in Anlage 2 verdeutlichen, welche marginale Auswirkung das Verlassen der „reinen Lehre“ hat: Der Sachwert eines Einfamilienhauses wurde ermittelt. Hierbei sind die baulichen Außenanlagen mit einem üblichen, durchschnittlichen Ansatz von 10 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen angesetzt (Spalte B). Spalten C und D beschreiben ein Grundstück, dessen bauliche Außenanlagen um 50% höher bewertet werden als im Ausgangsfall (=15%), und in den Spalten E und F sind die „unüblichen“ baulichen Außenanlagen sogar doppelt so hoch bewertet (=20%). In der jeweils ersten Spalte ist der höhere Wertansatz für die baulichen Außenanlagen vor der Indexierung pp. berücksichtigt. In der jeweils zweiten Spalte wurde nur der „übliche“ Anteil vor der Indexierung berücksichtigt, die „unüblichen“ baulichen Außenanlagen wurden indexiert, alterswertgemindert und mit einem „nach Bauchgefühl geschätzten“ Sachwertfaktor angepasst. Die Abweichungen zwischen der praxisorientierten und der nur scheinbar mit der reinen Lehre übereinstimmenden, in Wahrheit aber durch den nicht vorhandenen Sachwertfaktor verfälschten Lösung liegen mit unter 1 % deutlich unterhalb der Genauigkeit, mit der ein Verkehrswert und erst recht ein Sachwert ermittelt werden kann.

§ 43 Abs. 2 Seite 29 oben Zeile 3: „...über die Dauer den Zeitraum bis zur Freilegung

§ 46 Abs. 2 Nr. 2: es handelt sich um **beschränkte** dingliche Rechte

Anlage 3 2. Liegenschaftszinssätze

Rohertrag

Ergänzen um oder auf Marktüblichkeit geprüfter einkommender Ertrag

Begründung

Siehe ausführliche Anmerkung zu 31.2. a)

Wertansatz für bauliche und sonstige Außenanlagen

Der Wertanteil dieser Anlagen ist in aller Regel im Ertragswert enthalten. Daher sollte die zweite Alternative „oder Vorgabe pauschaler Werte“ ersatzlos gestrichen werden

Anlage 3 3. Sachwertfaktoren

1. **Wertansatz für ~~besondere Bauteile~~ bei der Ermittlung der BGF nicht erfasste Bauteile**

Begründung

Der Begriff „besondere Bauteile“ wird zwar häufig verwendet, er ist indes sinnfrei und war zu keinem Zeitpunkt in einer Vorschrift verankert. Gemeint sind/waren

- bei der Ermittlung der BGF nicht erfasste Bauteile nach NHK 2010 (streng genommen müsste hier auch noch der Hinweis erfolgen, dass diese Bauteile bei der NHK-spezifischen Ermittlung nicht erfasst werden)
- besonders zu berücksichtigende Bauteile (NHK 1995 und 2000) oder
- besonders zu veranschlagende Bauteile (DIN 277 aus 1950)

Da die aktuelle Datenbasis die NHK 2010 ist, sollte die zugehörige Definition in der VO verwendet werden. Nebenbei bemerkt: Was soll den in der BGF-Ermittlung nicht berücksichtigten Bauteilen Besonderes anhaften, dass sie als „besondere“ Bauteile hervorgehoben werden? Der unpräzisen Formulierung mancher Sachverständiger sollte nicht Vorschub geleistet werden, indem unzulässig verkürzte und sinnentstellte Begriffe die „Weihen“ einer amtlichen Verordnung erhalten.

2. Wertansatz für bauliche und sonstige Außenanlagen

Die erste Alternative „im Wert erhalten“ ist m.E. fehlerhaft. Außenanlagen sind in der Regel im Ertragswert erhalten, doch hier geht es um Sachwertfaktoren, die mit dem Ertragswert nichts zu tun haben. Dieser Begriff muss jedenfalls gestrichen / ersetzt werden. Wird der Begriff „Ertragswert“ durch den Begriff „Sachwert“ ersetzt, stellt sich unmittelbar die Frage, wie etwas, das in den Wertansätzen des Sachwertverfahrens nicht zum Ansatz kam, im Sachwert enthalten sein kann. Nach dem Abschlussbericht „Aktuelle Gebäudesachwerte in der Verkehrswertermittlung“ (BKI, Februar 2008) sind in den Normalherstellungskosten 2010 lediglich die Kostengruppen 300 und 400 enthalten, nicht jedoch die Kostengruppe 500 (Außenanlagen). In § 35 Abs. 4 werden die baulichen und sonstigen (= nicht baulichen) Außenanlagen ausdrücklich als Bestandteile des Sachwerts definiert. Daraus ergeben sich folgende Konsequenzen:

- a) Bauliche Außenanlagen können nicht bereits im Sachwert berücksichtigt sein. Sie erfordern einen gesonderten Wertansatz.
- b) Sonstige, nicht bauliche Außenanlagen sind differenziert zu betrachten. Typischer Auswuchs z.B. auf einem Einfamilienhausgrundstück ist nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2010 und der entsprechenden Begründung sowie nach gängiger Literaturmeinung bereits im Bodenwert enthalten. Somit können lediglich für außergewöhnliche nicht bauliche Außenanlagen Wertansätze gebildet werden.

Daher sollte der erste Absatz in dieser Anlage ersatzlos gestrichen werden. Die heute übliche Praxis der pauschalen Wertansätze sollte gestärkt werden, wobei dem prozentualen Wertansatz der Vorzug gegeben werden sollte.

Textvorschlag:

Vorgabe pauschaler Wertansätze als Prozentsatz vom Herstellungswert der baulichen Anlagen oder als Fixbetrag

-
- Anlage 5
- Instandhaltungskosten
Entsprechend Vorschlag zu § 32 Abs. 1 werden alle Zahlen kaufmännisch auf einen Euro gerundet und ohne Nachkommastelle angegeben.
 - III. Jährliche Anpassung
Die Jahreszahl 2001 muss durch die Zahl 2019 ersetzt werden.
Begründung:
Die Formulierung wurde unverändert aus der Ertragswertrichtlinie übernommen. Dort traf sie zu, da diese Regelung auf die Kostenansätze der II. BV aus dem Jahr 2002 bezogen war. Anlage 5 setzt indes die Modellansätze der Bewirtschaftungskosten definitiv als neue Werte auf den 01.01.2020 fest. Daher muss sich eine Wertfortschreibung ebenfalls auf diesen Zeitpunkt bzw. auf den Oktober 2019 beziehen.