



Dresden, den 20. August 2020

Zusammenstellung Anmerkungen zur Novellierung des Wertermittlungsrechts

Grundsätzliche Anmerkungen

Aspekt (Kurzbezeichnung)	Einordnung
<p>Trennung in ImmoWertV und ImmoWertA nicht immer logisch:</p> <p>Die Verordnung ist bspw. beim Vergleichswertverfahren sehr strikt („Mittelwertbildung“) und wird erst durch Anwendungshinweise eingeschränkt und die Nutzung von Gewichten genannt. Im Kontext der Regressionsanalyse bzw. Gewichtung nach Wertabständen (Dissertation von Zaddach), die in den letzten Jahren mehr und mehr an Bedeutung gewonnen hat, sollte diese nicht erst in den Anwendungshinweisen auftauchen. An vielen Stellen regelt die Verordnung sehr (bzw. zu) tiefgreifend (z. B. 1,40 m bei der Wohnflächendefinition).</p> <p>Eine deutlichere Trennung der allgemeinen Regelungen (Verordnung) und der weitergehenden informellen Hinweise (Anwendungshinweise) sollte erfolgen.</p>	kritisch
<p>Grundsätzlich ist von der Fokussierung auf ‚Mittelwert‘ dringend abzuraten. Dieser hat sich in vielen Fällen als unpassend erwiesen. Die Wertermittlungsdaten sind vielfach schiefssymmetrisch (linkssteil), sodass die Verwendung des Mittelwertes zu ungenauen Ergebnissen führt. Der Median ist in solchen Fällen als robustes Maß zu bevorzugen (als Ersatz des eigentlich gesuchten Modus).</p> <p>Die Verwendung (begründet) verwendeter Gewichte wie beispielsweise durch Wertabstände oder in der Regressionsanalyse ist seit Jahren in der Wertermittlung international etabliert und zielführend (und in den Anwendungshinweisen auch aufgenommen), sodass auf die Beschränkung Mittelwert dringend verzichtet werden sollte.</p>	kritisch

Anmerkungen zu einzelnen Regelungen in der ImmoWertV

§	Aspekt (Kurzbezeichnung)	Einordnung
2	Bogenschluss zur Wirtschaft	positiv
4 (3)	<p>„Zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen ist das in Anlage 2 beschriebene Modell anzuwenden; es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechend angewendet werden.“</p> <p>Von der Verwendung der Modernisierungsanpassung bei Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden ist dringend abzuraten: hier wirken</p>	kritisch

	andere Einflüsse auf eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer, die bei Wohngebäuden oft irrelevant sind.	
9 (2)	Hier sollte ergänzt werden, dass eine Begründung der Schätzung erfolgen sollte (Dokumentation des Vorgehens), insbesondere die Herkunft der verwendeten Informationen sollten referenziert werden (Literatur, andere Gutachten, ImmoPortale etc.).	Vorschlag
14 (1)	Die verpflichtende Nutzung von aktuellen Kaufpreisen ist sehr zielführend. Auch hier (kaufpreisreiche Lage) sollte eine Öffnung zur ergänzenden (gewichteten) Nutzung der vergangenen (beschlossenen) BRW erfolgen, um die Konsistenz/zeitliche Entwicklung sicherzustellen.	Vorschlag
14 (5)	Dokumentationspflicht für Bodenrichtwerte ist sehr positiv. Dies darf auch gern weitreichender sein (Bezug zu einzelnen BRWen).	Positiv + Vorschlag
§ 16 (4)	„Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen.“ Der Wunsch einer einheitlichen Regelung für die Interpretation des Vollgeschosses ist nachvollziehbar. Das gewählte Mittel von 1,40 m für die Deckenoberkante ist räumlich nicht zwingend flächendeckend im Markt abgebildet (Flachland versus Hanglage). Marktnäher wäre eine Fokussierung auf die realisierbare Wohnfläche/Nutzfläche am Markt.	Vorschlag
§ 18	„Das Ergebnis eines Erhebungszeitraums kann in geeigneten Fällen durch Vergleich mit den Indexreihen anderer Bereiche und vorausgegangener Erhebungszeiträume geändert werden.“ Hier wird die Möglichkeit eröffnet, beschlossene Indexreihen im Nachgang abändern zu können. Eine Konkretisierung ist dringend anzuraten: „geeignete Fälle“, „andere Bereiche“ sollten besser spezifiziert werden (hinsichtlich einer Einschränkung der willkürlichen Manipulation von Indexreihen). Die Änderung sollte nachvollziehbar begründet werden.	Unklar + Vorschlag
§ 20	Vergleichsfaktoren: Der Hinweis auf die Nutzung statistischer Verfahren sollte erfolgen	Vorschlag
§ 23 (4)	„Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden 1. aus dem Mittelwert einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen“ Die Beschränkung auf den Mittelwert ist hier nicht sachgerecht. Vielfach liegen Baugebiete in großen BRW-Zonen oder viele gleichartige ETW werden jeweils zu gleichen Preisen veräußert, sodass eine sachgerechte Berücksichtigung nur unter Abgewichtung erfolgen kann. Die alte Formulierung aus VW-RL § 7 ist zu empfehlen: „aus dem (gegebenenfalls gewichteten) Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (ggf. mit Zusatz: die erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen ist insbesondere unter Berücksichtigung statistischer Anforderungen sachverständig zu bestimmen; eine	Vorschlag

	vorgenommene Gewichtung ist zu begründen; soweit fachlich sinnvoll, ist die Güte des Mittelwerts statistisch zu belegen)“	
§ 41	Es sollte nicht nur geprüft werden, ob eine Teilfläche getrennt ermittelt werden sollte, sondern dies auch tatsächlich durchgeführt werden.	Vorschlag
§ 49 (4)	Siehe Kommentar zu § 23 (4)	Vorschlag
Anlage 3	Die Einführung einer Vorgabe zur Beschreibung der Modellgüte wird begrüßt	Positiv
	Beschreibung der Stichprobe: müsste erweitert werden um die ‚klassische‘ deskriptive Statistik der Ziel- und Einflussgrößen Lage der Daten (wie Min/Max, Median/Mittelwert), deren Verteilungsbreite (z.B. Standardabweichung) und Symmetrie dieser Verteilung (z. B. Schiefe).	Vorschlag
	Aussagen zur Qualität: hier sollte für Regressionsanalysen nicht auf das Bestimmtheitsmaß abgestellt werden, dass sich in vielen Fällen als wenig aussagekräftig erweist (Vergrößerung durch Hinzunahme von Parametern, kein Modellvergleich möglich): zu empfehlen wären geeignetere (in der Statistik etablierte) Gütemaße wie das BIC oder AIC (Ersatzweise sollte zumindest das angepasste Bestimmtheitsmaß verwendet werden); Kreuzvalidierung sollte erwähnt werden: die Methodik sollte dann offengelegt werden	Vorschlag
Anlage 6	Kostenkennwerte für Mehrfamilienhäuser sollten aus den NHK entfernt werden. Als Renditeobjekte ist die Verwendung des Sachwertverfahrens für MFH nicht sachgerecht.	Vorschlag