



Bund Deutscher Baumeister  
Architekten + Ingenieure e.V.  
Landesverband Nordrhein-Westfalen

Der Verband, der verbindet!

BDB Bund Deutscher Baumeister • Pempelforter Str. 47 • 40211 Düsseldorf

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

Referat SW II 5, Besonderes Städtebaurecht,  
Wertermittlung, Kleingartenrecht



Krausenstraße 17 – 18

10117 Berlin

Düsseldorf, 26.02.2021

**Stellungnahme des BDB – Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V., Landesverband NRW, zur Novellierung des Wertermittlungsrechts, Stand 01.02.2021 (Referentenentwurf der ImmoWertV 2021)**

Sehr geehrter Herr 

sehr geehrte Damen und Herren,

für die Einbeziehung in die Beteiligung zu o.g. Gesetbeugungsverfahren bedanken wir uns ausdrücklich. Nachfolgend nehmen wir zu den unseres Erachtens wesentlichen Merkmalen Stellung. Aufgrund der kurzen Fristen wird auf eine Stellungnahme zur noch nicht vollständig angepassten ImmoWertA zunächst verzichtet.

Anwendungsbereich der ImmoWertV ist einerseits die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) und andererseits die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte.

Um zu gewährleisten, dass die ImmoWertV eine möglichst hohe Akzeptanz findet, wurde eine breite fachliche Diskussion ermöglicht. Keinesfalls darf der (nichtzutreffende) Eindruck entstehen, dass die ImmoWertV lediglich zu einem „marktfremden Behördenwert“ führen würde. Die bisherige Diskussion und die damit verbundene Weiterentwicklung der Entwürfe wird als unverzichtbar und zielführend erachtet – auch um die Absichten und Hintergründe zu vermitteln. Hinsichtlich der aktuellen Diskussion ist festzustellen, dass dieser Prozess offensichtlich noch nicht beendet ist.



Bund Deutscher Baumeister  
Architekten + Ingenieure e.V.  
Landesverband Nordrhein-Westfalen

Pempelforter Str. 47  
40211 Düsseldorf

Tel.: 0211-36 31 71  
Fax: 0211-35 61 41

Email: [info@bdb-nrw.de](mailto:info@bdb-nrw.de)  
[www.bdb-nrw.de](http://www.bdb-nrw.de)

Stadtparkasse Düsseldorf  
IBAN: DE35 3005 0110 0010 1476 27  
BIC: DUSSDE33XXX



In der Fachwelt wird die Verbindlichkeit der Regelungen in Teilen sehr kritisch diskutiert. Die Verbindlichkeit im Rahmen der Ableitung der für die Wertermittlung notwendigen Daten ist unseres Erachtens für eine deutschlandweit einheitliche Auswertung und die damit verbundene Vergleichbarkeit erforderlich. Die notwendige Flexibilität für besondere Teilmärkte und die Tätigkeit des Sachverständigen im Rahmen der Ermittlung der Verkehrswerte ist durch entsprechende Formulierungen, auch durch die erfolgten Änderungen gegenüber dem vorangegangenen Entwurf, nunmehr überwiegend gewährleistet.

Gleichwohl ist zu überlegen, inwieweit diese zwei Anwendungsbereiche sprachlich noch deutlicher differenziert werden können. In dieser Hinsicht scheint insbesondere der Teil 3 (Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren) der ImmoWertV keine endgültige Verordnungsvorlage darzustellen.

**Ziel muss sein, dass die zukünftige ImmoWertV in den Fachkreisen als Instrument zur Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) allgemeine Anerkennung findet.**

### Zu den Regelungen im Einzelnen:

#### **Zu § 4 – Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer – ImmoWert-A**

Der Begriff „**maßgeblicher Stichtag**“ ist nicht hinreichend definiert. Hierzu bedarf es einer Ergänzung in den Anwendungshinweisen, gegebenenfalls mit Beispielen.

#### **Zu § 12 Abs. 3 – Allgemeines zu Bodenrichtwerten und zu sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten**

Der Begriff Grundstücksmerkmale wurde durch Grundstückszustand ersetzt. Die bisherige Begriffswahl war zutreffender. Grundstückszustand suggeriert tendenziell die Entwicklungsstufe von landwirtschaftlicher Fläche zu Bauland. Hingegen müssen die Grundstücksmerkmale soweit vergleichbar sein, dass die Anpassungen im Auswertungsmodell bzw. der Vergleichswertermittlung nicht zu groß werden, was beispielsweise durch eine Anpassungssumme von maximal 30 % in den Anwendungshinweisen präzisiert werden kann.



## Zu § 12 Abs. 5 Satz 2 – Grundlage der Bodenrichtwertermittlung

Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zukünftig auf einen Stichtag zu beziehen. Dies ist zu begrüßen. Es ist unseres Erachtens sinnvoller, dass dieser Stichtag mit dem Bezugsstichtag des Bodenrichtwertes übereinstimmt.

Unseres Erachtens deckt die Ermächtigung des § 199 Baugesetzbuch den hier erfolgten Änderungsvorschlag ab.

## Zu § 14 Abs. 4

Um eine missverständliche Interpretation bei bebauten Grundstücken zu vermeiden, ist unseres Erachtens nachfolgende Präzisierung erforderlich:

*(4) Bodenrichtwerte enthalten bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken keinen Wertanteil für den Aufwuchs.*

## Zu § 16 Abs. 2/4 – Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwert Grundstücks

Der Begriff zulässiges Maß und der Bezug auf § 5 Abs. 1 ist unseres Erachtens im Zusammenhang mit den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks nicht zutreffend, da sich dieser an den jeweiligen BauNVO der einzelnen lokal geltenden Bebauungspläne orientiert.

Beim Bodenrichtwert ist hingegen die von den unterschiedlichen Regelungen der BauNVO unabhängige WGFZ als Modellgröße maßgebend, da Umrechnungskoeffizienten eines Gutachterausschusses nur auf Basis einer einheitlichen Ermittlungsgrundlage mathematisch ausgewertet werden können. Gleiches gilt für einen überregionalen Vergleich.

## Zu § 40 Abs. 2 – Allgemeines zur Bodenwertermittlung

Es wird vorgeschlagen, auf den Verweis auf § 24 Abs. 2 Nummer 2 und § 26 Abs. 2 zu verzichten. Ein allgemeiner Verweis erfolgte bereits in Abs. 1. Durch die zahlreichen Verweise ist die Regelung schwer lesbar.

*2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.*



## Anlage 2 (zu § 4 Abs. 3) – Allgemeines zur Bodenwertermittlung

In Anlage 2 wurde die sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades vor das ausführliche Verfahren gezogen.

Diese Rangfolge lässt eine unbegründete oder nicht nachvollziehbare Pauschalschätzung durch den Sachverständigen und erhebliche Abweichungen von den vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen befürchten.

Grundsätzlich lässt das umfassende Modell den Ansatz von Modernisierungspunkten auch für Merkmale zu, die selbst nach 20, 30 oder bei Altbauten mehr als 80 Jahren noch aktuellen Anforderungen entsprechen. Zu nennen sind hier beispielsweise tragende Bausubstanz oder Grundrissituation, die sich bei diversen Altbauten massiver und großzügiger darstellen als bei frühen Nachkriegsbauten.

Im Weiteren wird für Kernsanierungen der Ansatz von 90 % der üblichen Gesamtnutzungsdauer zugelassen. Reell können aber auch Gebäude, die Stück für Stück modernisiert wurden, dem Zustand einer Kernsanierung recht nah kommen.

Entsprechend ist dem Sachverständigen eine begründete Verlängerung der Restnutzungsdauer einer sich im guten Zustand darstellenden Bausubstanz möglich.

Die vorgezogene Pauschalschätzung entbindet den Sachverständigen nunmehr von einer Auseinandersetzung mit dem Punktemodell.

Wir schlagen vor, dass die bisherige Entwurfsfassung mit zunächst ausführlich beschriebenen Modell wieder vor die „Hilfsweise Pauschalschätzung“ gezogen wird und im Abschnitt „Sachverständige Einschätzung“ ein Begriff wie „eingehende Begründung“ aufgenommen wird. Darüber hinaus schlagen wir vor, perspektivisch ein praxisgerechteres Alternativverfahren zu entwickeln.

Statt pauschal Modernisierungspunkte aus der Luft zu greifen, könnten beispielsweise die Gebäudemerkmale im Sinne des Wägungsschemas für Einfamilienhäuser bewertet und durch vergleichende Parameter zu einem fiktiven Baujahr berechnet werden. Gerade die gemäß diversen Kritiken im Modell überbewerteten energetischen Modernisierungen ließen sich durch einen Vergleich mit den deutschlandweit verfügbaren Gebäudetypologien und Energieausweisen sinnvoll bewerten, ohne die wertrelevante Wohnqualität innerhalb der Wohnung zu vernachlässigen.

BDB.NRW