



BDVI Kommission Wertermittlung /Flurbereinigung /Bodenordnung – Am Stadion 3b – 40878 Ratingen

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat  
Referat SW II 5, Besonderes Städtebaurecht, Wertermittlung,  
Kleingartenrecht

Herrn [REDACTED]  
Krausenstraße 17 – 18  
10117 Berlin

28. Februar 2021

**Stellungnahme des BDVI zur Novellierung des Wertermittlungsrechts, Zweite  
Beteiligungsphase „Länder- und Verbändebeteiligung“**

**Bezug:** Referentenentwurf des Bundesministeriums des Innern, für Bau und  
Heimat (BMI) zu der Verordnung und den Anwendungshinweisen vom  
01.02.2021


Sehr geehrter Herr [REDACTED] sehr geehrte Damen und Herren,

der BDVI bedankt sich für die Gelegenheit, erneut zu dem o. g. Referentenentwurf zur  
ImmoWertV und dem Entwurf über die Muster- ImmoWertA des BMI Stellung nehmen  
zu können.

Im Gegensatz zu anderen Sachverständigenverbänden lehnen wir den jetzt  
vorliegenden Entwurf nicht ab, regen aber eine weitere Überarbeitung dringend an.  
Wir bedanken uns zunächst ausdrücklich für die intensive Auseinandersetzung mit  
den eingegangenen Stellungnahmen und die Übernahme diverser Anregungen. Damit  
gehen zwar einige zwischenzeitliche Änderungen in die richtige Richtung, jedoch ist  
auch weiterhin eine deutliche Reduzierung der Vorgaben und Normen erforderlich.  
Der sachverständige Spielraum wird immer noch zu sehr eingeschränkt. Den  
wichtigsten Satz des Entwurfs zur ImmoWertV findet man bezeichnenderweise in der  
Anlage 2 (zu §4 Absatz 3): „**Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht  
die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls**“. Leider vermissen wir  
diesen Hinweis als wichtigste Prämisse in der ImmoWertV, zarte Andeutungen an  
einigen Stellen reichen leider immer noch nicht.

In der zur Veröffentlichung geeigneten Anlage haben wir unsere Anmerkungen,  
wieder bezogen auf die für uns wichtigsten Paragraphen des Entwurfs, zur weiteren  
Diskussion aufgeführt.

Mit freundlichen Grüßen

 Vorsitzender Kommission Wertermittlung / Flurbereinigung / Bodenordnung

Bund der Öffentlich bestellten  
Vermessungsingenieure e. V.  
**Kommission Wertermittlung /  
Flurbereinigung /Bodenordnung**

Vorsitzender  
Dipl.-Ing. Wolfgang Glunz  
c/o Vermessungsbüro Dr. Brauer –  
Glunz  
Am Stadion 3b  
40878 Ratingen

Fon (02102) [REDACTED]

Mail [REDACTED]

Web [www.bdvi.de](http://www.bdvi.de)



Bund der Öffentlich bestellten  
Vermessungsingenieure e. V.

Luisenstraße 46  
10117 Berlin

Fon (030) 24 08 [REDACTED]  
Fax (030) 24 08 [REDACTED]  
Mail info@bdvi.de  
Web www.bdvi.de

## Anlage zum Anschreiben zur Stellungnahme des BDVI vom 28.02.2021 zur Novellierung des Wertermittlungsrechts, Zweite Beteiligungsphase „Länder- und Verbändebeteiligung“

Der zweite Entwurf zeigt sich verbessert zum ersten Entwurf aus 2020. Eine weitere Überarbeitung wird jedoch dringend angeregt, es ist auch weiterhin eine deutliche Reduzierung der Vorgaben und Normen erforderlich. Der sachverständige Spielraum wird immer noch zu sehr eingeschränkt.

### Explizite Anmerkungen, Ergänzungen und Klarstellungen zu einzelnen Paragraphen

#### § Anmerkung

2	Abs. 1: Die Bezeichnung „jeweiligen Stichtag“ wurde durch „Qualitätsstichtag“ ersetzt. Hier sollte aber die Bezeichnung „maßgeblicher Stichtag“ analog des § 11 Absatz 1 gewählt werden, da es unterschiedliche Konstellationen geben kann.
4	Verbessert zum ersten Entwurf, aber immer noch zu schematisch. Abs. 3: Die ersten drei Sätze versprechen viel, halten das in der Folge aber nicht. Dann geht es in ein starres Model mit unlogischer Reihenfolge. Vor allen Dingen muss hier der Hinweis aus der Anlage 2 zu diesem Absatz als wichtigste Prämisse in der ImmoWertV <b>„Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls“</b> vorausgestellt oder an anderer Stelle platziert werden. Wir sind weiterhin der Meinung, dass die objektangemessene Ermittlung der RND aus der GND und dem Modernisierungsstand nicht anhand eines Modells in einer Verordnung vorgegeben werden sollte. Die Öffnungsklausel in der Anlage bzgl. der Modernisierungspunktzahl ist eine Verbesserung, aber immer noch zu wenig.
8	Abs. 3: Hier ist der eingefügte Satz <b>„Dazu gehören auch solche Grundstücksmerkmale, die von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen“</b> ersatzlos zu streichen. <b>Dieser Satz</b> , auch wenn er vielleicht nicht so gemeint ist, <b>gibt ein falsches Signal</b> . Das kann so verstanden werden, dass alle – wenn auch kleine – Abweichungen vom Model schon zu besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen führen, die dann nicht mehr <b>begründet</b> im Verfahren, sondern nach dem Verfahrenswert zu berücksichtigen sind. Das widerspricht auch dem vorletzten Satz in Absatz 3, der ausdrücklich eine „anderweitige Berücksichtigung“ erlaubt. Wo bleibt hier der sachverständige Spielraum innerhalb der Verfahren? Wie können dann noch objektspezifische Anpassungen erfolgen? In der ImmoWertA wird dieser Satz auch nicht erläutert, sondern nur wiederholt.
36	Abs. 3: Das Einfügen der Bezeichnung „modellhaften“ vor „Normalherstellungskosten“ wird ausdrücklich begrüßt. Der Regionalisierungsfaktor sollte wieder die Regel werden und nur ausnahmsweise nicht ermittelt werden dürfen.
47	Abs. 2: Die Einführung des letzten Satzes wird ausdrücklich begrüßt!
49 ff	Das finanzmathematische Verfahren ist kein Vergleichsverfahren! Es sollte hier zum alten Entwurf zurückgekehrt werden.