



degib * z.Hd. Dr. Goetz Sommer * Fichtestr. 45 * 53177 Bonn

per E-Mail an:
ImmoWertV@bmi.bund.de

Bundesministerium des Innern, für Bau und
Heimat, 11014 Berlin

Herrn [REDACTED]

Dr. Goetz Sommer
Präsident

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
DIAZert (LF) – DIN EN ISO/IEC 17024
Regierungsdirektor a.D.

Fichtestr. 45 * 53177 Bonn

Tel.: 0228- 4 [REDACTED]

Fax.: 0228- 442 [REDACTED]

Email: [REDACTED]

**Betreff: Novellierung des Wertermittlungsrechts
hier: Länder und Verbändeanhörung**

Bonn-Bad Godesberg, am 23. Februar 2021

Ihr Schreiben vom 1. Februar 2021

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

gern kommt die Deutsche Gesellschaft für Immobilienbewertung Ihrer Bitte um Anregungen in o.g. Angelegenheit nach und weist auf zwei nachstehende Aspekte im Referentenentwurf mit Stand vom 1.2.2021 hin:

zu § 24 Absatz 2 des überarbeiteten Entwurfs:

Es muss bei der Verknüpfung von Nr. 1 mit Nr. 2 bei dem „oder“ bleiben. Ein „oder“ schließt das „und“ mit ein.

Man kann auch mit „und/oder“ verknüpfen. Das ist zwar nicht sonderlich elegant, sprachlich jedoch durchaus korrekt und ist leichter verständlich für Leser, die mit der formalen Logik nicht vertraut sind.

Der entsprechende Hinweis in den ImmoWertA kann entfallen.

zu § 38 des überarbeiteten Entwurfs:

1. Im Satz 2 muss „100%“ durch „100“ ersetzt werden. Die Formel lautet dann korrekt:

Alterswertminderung in % =

$$\frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

In den ImmoWertA ist die Formel korrekt.

2. Damit Satz 1 mit Satz 2 inhaltlich transparent übereinstimmt, müsste aber die Formel wie folgt umgestellt werden:

$$\begin{aligned} &\text{Alterswertminderung in \% =} \\ &\left(1 - \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \right) \times 100 \end{aligned}$$

3. Eine derartige Umstellung ist jedoch nicht zu empfehlen. Nach unseren jahrzehntelangen Erfahrungen in der einschlägigen Lehre mache ich Ihnen folgenden Vorschlag zur leicht nachvollziehbaren Formulierung:

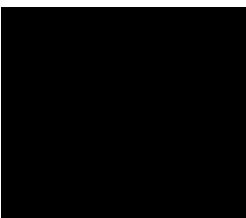
§ 38

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses des Alters zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen linear zu ermitteln. Die Alterswertminderung ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\begin{aligned} &\text{Alterswertminderung in \% =} \\ &\frac{\text{Alter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100 \end{aligned}$$

Wir verbleiben mit freundlichen Grüßen,



(Dr. Goetz Sommer)

