

# SACHVERSTÄNDIGEN-KURATORIUM

für Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Gartenbau,  
Landespflege, Weinbau, Binnenfischerei, Pferde



Redaktion

Sachverständigen-Kuratorium eV · Auß. Dresdner Str. 29 · 08066

Äußere Dresdner Str. 29 · 08066

Zwickau

Telefon

(0375) 294-████

Telefax

(0375) 294-████

e-mail

www.svkonline.de

## Stellungnahme zu den Entwürfen der ImmoWertV-E 2021 und den ImmoWertA

Zwickau, 27. Februar 2021

Az.: Stellungnahme-ImmoWertV-E-

27\_02\_2021.tmdx

bitte stets angeben, danke

Via Mail

Sehr geehrter Herr ██████████

sehr geehrte Frau ██████████

vielen Dank für die Überarbeitung der Entwürfe und die eingeräumte Möglichkeit, uns in einer weiteren Beteiligungsphase kritisch äußern dürfen. Das transparente Verordnungsgebungsverfahren mit der umfassenden Auswertungsübersicht und entsprechender Kommentierung, ob und warum bestimmte Anregungen berücksichtigt oder nicht berücksichtigt wurden, ist aufschlussreich und dient dem Verständnis.

### 1. Grundsätzliches zur Bewertung von Immobilien im ländlichen Raum bzw. im ungeplanten Außenbereich

Das SachverständigenKuratorium ist als gemeinnützige Ausbildungsorganisation auf die Aus- und Fortbildung der Sachverständigen im gesamten Agrarbereich, d. h. Landwirtschaft, Gartenbau, Forst, Binnenfischerei, Landespflege, Weinbau, Pferde und Agrarrecht tätig. Ein Schwerpunkt der gutachterlichen Tätigkeit besteht in der Bewertung landwirtschaftlicher, gartenbauliche, forstwirtschaftliche und fischereiwirtschaftlich genutzte Flurstücke im ländlichen Raum in den Ortslagen bzw. im unbeplanten Außenbereich. In diesem Arbeitsschwerpunkt gibt es für bebaute Flächen unbeplanten Außenbereich und den Dörfern und Kleinstädten kaum Vergleichswerte, definitiv keine Liegenschaftszinsen und keine Sachwertfaktoren. Die Gebäude haben teilweise ihre regelmäßige Nutzungsdauer bei Weitem überschritten und werden weiterhin genutzt. Vergleichswerte für Agrarland bzw. begünstigtes Agrarland sind nur verwertbar, wenn sie sich verifizieren lassen. Das setzt voraus, dass die zur Verifizierung notwendigen Daten - Flurstücksnummer, Gemarkung, Flurstücksgröße, Kaufpreis und der Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles - durch die Gutachterausschüsse deutschlandweit einheitlich geführt und den mit der Begutachtung betrauten Personen und selektiert zur Verfügung gestellt werden. Auch das in der Vergangenheit häufig betriebene Selektieren der Vergleichsfälle, die es so teilweise gar nicht in die Kaufpreissammlung geschafft haben, verzerrt den Blick auf das reale Marktgeschehen. Das Bundesverwaltungsgericht (9 C 5/02) hat sich klar geäußert, wenn es von nachvollziehbaren Vergleichsfällen und ihre Auswertung in einer ausreichenden Zahl an Vergleichsfällen spricht. Es ist daher für die von unseren Sachverständigen anzufertigen Gutachten von essenzieller Bedeutung, das belastbare Datengrundlagen durch einen Zugang zu den Kaufpreissammlungen geschaffen wird, ohne dass die allseits beliebte missbräuchliche Verweisung auf den Datenschutz Raum greift. Vorstehendes vorausschickend stellen wir fest, dass verbindliche Bewertungsvorgaben, wie sie derzeit von Ihnen vorgesehen sind, für den ländlichen Raum und den ungeplanten Außenbereich kontraproduktiv sind. Zum einen, weil die Individualität der notwendigen Bewertung nicht in unflexible Verordnungen geparkt werden kann, denn es mangelt an den notwendigen Rahmendaten,

Dr. Sascha Brückner      Vorstandsvorsitzender

Angelika Tiedtke-Crede      Geschäftsführung

Daniel Menges

Redaktionsleitung WF

Äuß. Dresdner Str. 29 08066 Zwickau

Dt. Kreditbank AG

BLZ 12030000

DE44120300001016151068

sei es weil die Gutachterausschüsse personell nicht in der Lage sind derartige Faktoren und Indexreihen zu ermitteln, oder weil nicht genug Vergleichsfälle, die dem Wortsinn gerecht werden, vorhanden sind. Zum anderen würde ein vermeintlich normiertes Verfahren der Individualität des ländlichen Grundbesitzes nicht gerecht. Die Lebenswirklichkeit des Gutachterausschusswesens in einzelnen Bundesländern, speziell Baden-Württemberg, Gutachterausschüsse (teilweise Gemeinderat) bis heute zu politischen Zwecken missbraucht werden, aber auch in Teilen Bayerns oder Sachsens besteht eine personelle Überforderung sowohl im Hauptamt der Geschäftsstellen, als auch im Ehrenamt der Ausschussmitglieder, wenn es um die Beurteilung agrarischer Zusammenhänge und Sachverhalte geht.

Wir haben diese grundsätzlichen Bedenken und Anmerkungen zu Bewertung im unbeplanten Außenbereich bzw. im ländlichen Raum den weiteren Stellungnahmen vorangestellt, weil sie für die von uns vertretenen Sachverständigen ein wesentlicher Teil ihrer täglichen Arbeit sind. Nachstehend haben wir uns die bisherigen Stellungnahmen und Änderungen zum Vorentwurf angesehen und uns mit Fachkollegen (Herrn Sebastian Drießen und André Hintz, die sich beide bereits in der ersten Beteiligungsphase eingebracht haben) besprochen und uns, die wir das SVK im Ehrenamt leiten, von den Herren die fachliche Zuarbeit erbeten. Dessen ungeachtet sind die nachstehenden Ausführungen Teil der fachlichen Expertise des SVK.

## **2. Allgemeine Anmerkungen**

Grundsätzlich sehen wir auch den überarbeiteten Entwurf der ImmoWertV als für die Zwecke der Verkehrswertermittlung überreguliert an, sodass am Ende des Tages die Bewertungsprobleme eines vielfältigen Immobilienmarkts nur noch komplexer und verzerrender werden und sich von dem Ziel einer größeren Markttransparenz und Verfahrensvereinfachungen rasant entfernen. Die Immobilienbewertung geht mit einer sehr viel größeren Individualität bzw. Heterogenität des Bewertungsobjektes einher, sodass – bildlich gesprochen – das Wertermittlungskorsett der Immobilienindividualität gerecht werden muss. Es ist die ordinäre Aufgabe des bewertenden Sachverständigen mit seiner Expertise, die dem Objekt gerecht werdende Bewertungsmethode zu wählen und die Basisdatenlage zu recherchieren. Aus diesem Grund fordern wir die vom Verordnungsgeber selbst als Alternative vorgestellte „kleine Lösung“ umzusetzen in dem die bisherige Systematik (knappe Regelungen in der Verordnung und vertiefende Hinweise in unverbindlichen Richtlinien) mit kleineren Korrekturen beibehalten wird und die Bodenrichtwertermittlung, die für die zukünftige Grundsteuerbemessung von essenzieller Bedeutung ist, mit detaillierteren Vorgaben in die neue ImmoWertV zu integrieren.

## **3. Anregungen zu den einzelnen Regelungen**

Unbeachtet dessen sehen wir an folgenden Stellen weiteren Anpassungsbedarf:

### **§ 1 Abs. 2 ImmoWertV-E / Zu 2.2 ImmoWertA**

Die Integration des Grundstückszubehörs in die Bewertung nach der ImmoWertV birgt erhebliche Risiken, denn die Zubehördefinition ergibt sich aus § 10 ZVG und ist speziell im ländlichen Bereich z. B. auf Tiere, die dem Gebäude dienen und den Traktoren ausgeweitet. Es bedarf hier der Einschränkung auf bestimmte Zubehörteile. Unter 1. (2). 6 ist auf diese Thematik Bezug genommen, freilich ohne das das Zubehör, das mit der Immobilienbewertung erfasst ist, klar umschrieben wurde.

### **§ 2 Abs. 3 ImmoWertV-E / Zu 2.2 ImmoWertA**

Die beispielhafte Auflistung der Merkmale baulicher und sonstiger Anlagen sollte noch um die Punkte „Vermietbarkeit, Verwertbarkeit und Drittverwendungsfähigkeit“ und nicht zu vergessen die mit dem Grundstück verbundenen Bäume und Sträucher erweitert werden. Zudem werden in Bezug auf den Nachhaltigkeitsaspekt, der gemäß Teil V Abschnitt 2 der amtlichen Begründung zur ImmoWertV-E 2021 als relevant eingestuft wird, keine weiteren Anforderungen gestellt oder Hinweise aufgenommen – weder in der ImmoWertV-E 2021 noch in der ImmoWertA.

### **Zu 6.(3).1 ImmoWertA**

Das Ablaufschema ist an die verallgemeinerte Regelung des § 7 Abs. 2 ImmoWertV-E anzupassen, wonach auch im Sachwertverfahren eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich sein kann (siehe Anmerkung/Anregung § 7 Abs. 2 ImmoWertV-E).

### **Zu 6.(3). ImmoWertA**

Die Aussage „eine Mittelwertbildung aus den Verfahrensergebnissen ist nicht sachgerecht“ sollte so nicht Eingang in die ImmoWertA finden. Sachgerechter wäre folgende Formulierung: „eine arithmetische Mittelbildung ist i.d.R. nicht sachgerecht.“

Tatsächlich kann man sich hier sogar die Frage stellen, warum eigentlich nicht! Unter der Maßgabe dass das Sachwert- und das Ertragswertverfahren 2 unterschiedliche Ansätze wählen - der Sachwert reflektiert die Errichtung des Gebäudes dar, während der Ertragswert die Amortisation eines Gebäudes widerspiegelt -, es aber von jedem Objekt nur einen Marktwert geben kann, dann ist bei sachgerechter Anwendung beider Verfahren ein annähernd identisches Ergebnis zu generieren. In einem solchen Fall ist die Mittelwertbildung durchaus ein probates Mittel zur geeigneten Wertfindung, wenn beide Werte nur geringfügig voneinander abweichen. Es entspricht einer lange gepflegten Unsitte, dass das Sachwertverfahren wegen der Verwendung normierter Baukosten (NHK) bzw. der Brandversicherungswerte vorsichtig ausgedrückt zweifelhafte Ergebnisse generiert. Würde man analog dem Ertragswertverfahren die tatsächlichen Errichtungskosten ansetzen, wie man es beim Ertragswertverfahren mit den gegendüblichen Mieten macht, dann zeigt die lang geübte Praxis ein weitgehend identisches Wertbild der zu bewertenden Immobilie (zumindest im ländlichen Raum) von dem anschließend Bauschäden abgezogen werden können.

### **§ 7 Abs. 2 ImmoWertV-E**

Die verallgemeinerte Aussage, dass eine zusätzliche Marktanpassung bei allen drei normierten Wertermittlungsverfahren erforderlich sein kann, ist sachgemäß, da auch ein Sachwertfaktor die allgemeinen Wertverhältnisse ggf. nicht aktuell genug abbildet und daher eine weitere sachverständig vorzunehmende Marktanpassung erforderlich sein kann. Das Argument, dass der Sachwertfaktor ja direkt angepasst werden könne, sodass dieser Schritt im Sachwertverfahren nicht notwendig sei, ist insofern unplausibel, da gleiches für den Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren gilt. So wird anstelle einer weiteren Marktanpassung i.d.R. der Liegenschaftszinssatz sachverständig angepasst. Die Änderungen durch den neuen § 7 Abs. 2 sind aber noch nicht in Gänze in den weiteren Regelungen eingearbeitet worden (z.B. § 35 Abs. 3 sowie einige Hinweise aus der ImmoWertA (s.u.))

### **Zu 7.2 ImmoWertA**

Im Kontext der Ausführungen zur Verwendung des Sach- und Ertragswertverfahrens unter 6.(3) Abs. 2. Ist die Verwendung des Wortes „stets“ Ausdruck einer Verpflichtung, die in der individuellen Bewertung von Immobilien im ländlichen Raum nicht akzeptabel ist.

Der Umstand, dass auch im Sachwertverfahren eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich sein kann, müsste konsequenterweise in den Hinweis zu § 7 Abs. 2 mit aufgenommen werden.

### **Zu 9.(3) ImmoWertA**

Die Hinweise sind noch an die neue Formulierung des § 9 Abs. 3 anzupassen.

## **Zu 21 ImmoWertA**

Satz 3 müsste allgemeiner formuliert werden, da nicht ausschließlich Gutachterausschüsse Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren ableiten. Vorschlag: „Durchschnittliche regional gültige Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren für bestimmte Teilmärkte werden aus einer ausreichenden Anzahl an dementsprechend ermittelten Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren mithilfe statistischer Verfahren ermittelt.“

## **Zu 24.2 ImmoWertA**

In der Praxis werden die geeigneten Kaufpreise bzw. Vergleichspreise auf eine Bezugsgröße (i.d.R. Wohnfläche) bezogen und nach der (ggf. gewichteten) Mittelbildung mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjektes multipliziert. Das Ablaufschema sollte dementsprechend angepasst werden.

## **§ 31 Abs. 2 ImmoWertV-E**

Die Regelung, dass für die marktüblich erzielbaren Erträge die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen sind, wenn sie marktüblich sind, sollte so nicht in der ImmoWertV geregelt sein. Dass Gutachterausschüsse in einigen Regionen Deutschlands keine ortsüblichen Vergleichsmieten vorliegen haben und daher oftmals die tatsächliche Miete ansetzen (müssen), ist insofern sachgerecht, da sich i.d.R. die Mehr- und Mindermieten in der Masse ausgleichen. Für eine einzelne Verkehrswertermittlung sollte dies jedoch nicht gelten. Es wird empfohlen, den Halbsatz 2 in Absatz 2 zu streichen. Praxistaugliche Hinweise für Gutachterausschüsse stehen bereits in der ImmoWertA bzw. könnten diesbezüglich ggf. konkretisiert werden (siehe Zu 31.2 ImmoWertA).

## **Zu 31.2 ImmoWertA**

Satz 3 sollte angepasst werden. Vorschlag: „Wenn die marktüblich erzielbaren Erträge nur unwesentlich von den tatsächlichen Erträgen abweichen, können die tatsächlichen Erträge als marktübliche Erträge angesetzt werden. Bei nicht mehr unwesentlichen Abweichungen sind die marktüblichen Erträge anzusetzen und es ist ggf. nach Buchstabe b weiter zu verfahren. Bei der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen können grundsätzlich die tatsächlichen Erträge angesetzt werden, wenn diese marktüblich sind. Dies ist der Fall, wenn sich die tatsächlichen Erträge innerhalb einer bestimmten Spanne bewegen, also nicht erheblich von marktüblichen Erträgen abweichen. Bei einer erheblichen Abweichung gilt dagegen Buchstabe b.

## **Zu 35.1 ImmoWertA**

In dem Ablaufschema ist die überarbeitete Regelung des § 7 Abs. 2 (ggf. zusätzliche Marktanpassung) zu ergänzen.

## **§ 35 Abs. 3 ImmoWertV-E**

In dem Absatz ist die überarbeitete Regelung des § 7 Abs. 2 zu ergänzen. Vorschlag: Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich in der Regel durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor unter Berücksichtigung des § 7 Abs. 2.

### **§ 36 Abs. 4 ImmoWertV-E**

Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass die Regionalisierung der Herstellungskosten weiterhin möglich sein soll. Es stellt sich aber die Frage, warum eine solche Regelung überhaupt verbindlich in die ImmoWertV mit aufgenommen werden soll und nicht in den ImmoWertA. Es stellt sich auch die Frage, warum die Regionalisierung der Herstellungskosten ein Ausnahmetatbestand sein soll, denn die Frage „Baukosten regionalisieren – ja oder nein?“ geht weit über die Verkehrswertermittlung hinaus. Zu nennen sind hier neben der Baukostenberechnung insbesondere die Anwendungsfachbereiche:

- Markt-/Verkehrswertermittlungen (a)
- Beleihungswertermittlungen (b)
- Versicherungswertermittlungen (c)
- steuerliche Wertermittlungen (d)

Wenn man die ImmoWertV auch weiterhin als Grundlage für alle diese Anwendungsfachbereiche gestalten möchte (was aus unserer Sicht das Ziel sein sollte, damit die ImmoWertV nicht an Bedeutung verliert), sollte man auch deren Belange mit berücksichtigen. Zu den einzelnen Punkten verweisen wir auf die Stellungnahme von Sprengnetter aus der ersten Beteiligungsphase.

### **Nr. 36.(4).1 ImmoWertA**

Die Formulierung „Außergewöhnlich hohe oder außergewöhnlich niedrige Sachwertfaktoren können dazu führen, dass das Sachwertverfahren in der Praxis schwer vermittelbar ist.“ ist unglücklich. Warum ist nicht die aus der Sachwertrichtlinie (Nr. 5 Abs. 1: „... In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein.“) übernommen worden? Und was ist hier unter „außergewöhnlich“ zu verstehen?

Vorschlag: „In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Durch die Berücksichtigung der örtlich unterschiedlichen Baupreisniveaus über Baukostenregionalfaktoren werden die Sachwertfaktoren entsprechend gedämpft.“

### **§ 47 Abs. 5 ImmoWertV-E**

Nach Satz 3 sollte folgender Satz ergänzt werden: „Wenn das Recht oder die Belastung eine von Immobilien abweichend Dynamik hat, dann ist der Liegenschaftszinssatz sachgemäß zu modifizieren.“

### **Zu 47.(5).3 ImmoWertA**

Wie in der ImmoWertV (s.o.) sollte auch in dem entsprechenden Hinweis der ImmoWertA folgender Satz ergänzt werden: „Wenn das Recht oder die Belastung eine von Immobilien abweichend Dynamik hat, dann ist der Liegenschaftszinssatz sachgemäß zu modifizieren.“

### **§ 48 ImmoWertV-E**

Es wird begrüßt, dass keine Verfahren mehr vorgeschrieben sind, da die Anwendbarkeit immer von den zur Verfügung stehenden Daten abhängt. Dieses Kriterium der Verfahrenswahl ist im allgemeinen Teil der ImmoWertV bereits hinreichend geregelt.

#### **Zu 48.1 ImmoWertA**

Wir empfehlen hier als vierten Punkt „sonstige besondere vertragliche Bindungen (z.B. Bau- und Nutzungsbeschränkungen)“ aufzunehmen, da die Verkehrswertermittlung individueller Erbbaurechte regelmäßig wesentlich komplexer ist als hier suggeriert. Alternativ kann der v.g. Punkt in 48.3 als weiterer Punkt ergänzt werden.

#### **Zu 48.2 ImmoWertA**

Wir raten dringend, den Einschub „,d.h. für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung“ zu löschen, weil er irreführend ist. Was „minderbemittelte Bevölkerungskreise“ sind, ist weder gesetzlich noch durch die Rechtsprechung positiv definiert, der BGH hat sich nach unserer Erkenntnis bisher nur insoweit dazu geäußert, was nicht damit gemeint ist.

Sinnvoll wäre eine Empfehlung, was unter dem „Wert des Gebäudes bei Zeitablauf des Erbbaurechts“ zu verstehen ist. Nach der BGH-Rechtsprechung ist dies der gemeine Wert = Verkehrs-/Marktwert und damit ist die ImmoWertV anzuwenden. Es sollte hier die Definition aus dem Mustererbbaurechtsvertrag (Anlage 20 zur WertR 2006) übernommen werden, um insoweit für mehr Klarheit zu sorgen: demnach ist der Wert des Gebäudes die Differenz der Verkehrswerte des bebauten und des fiktiv unbebauten Grundstücks, denn die Differenz ist der Mehrwert (mitunter auch der Minderwert), den der Erbbauberechtigte geschaffen hat und bei Zeitablauf in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergibt.

#### **Zu 48.3 ImmoWertA**

Siehe zunächst Anmerkung zu 48.1; das hier genannte Beispiel ist veraltet, da es aus der WertR 2006 stammt. In der WertR 2006 wurde zur Ermittlung des finanzmathematischen Bodenwertanteils sehr pauschal nur die aktuelle Differenz aus dem üblichen und dem tatsächlich erzielbaren Erbbauzins am Wertermittlungsstichtag gebildet und diese Differenz über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert. In der neuen ImmoWertV ist jetzt eine getrennte Barwertermittlung für den marktüblichen und den tatsächlich erzielbaren Erbbauzins vorgesehen, sodass die hier genannten Besonderheiten unmittelbar bei der Kapitalisierung des tatsächlich erzielbaren Erbbauzins Berücksichtigung finden. Es gibt also keinen Grund mehr, „fehlende Wertsicherungsklauseln oder der Ausschluss der Anpassung des Erbbauzinses“ als gesonderte Werteeinflüsse zu berücksichtigen. Ausführliche Berechnungsbeispiele mit sog. „Teilbarwerten“ oder „Schichtbarwerten“ sowie zur sog. „internen Dynamik des Erbbauzinses“ sind beispielsweise in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar Teil 9 Kapitel 2 (Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken) beschrieben.

#### **Zu 48.4 ImmoWertV-E**

Wenn hier schon das Gesetz (§ 9a ErbbauRG) zitiert werden soll, dann darf der wesentliche Aspekt nicht fehlen, dass bei der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse immer die Entwicklung seit Vertragsbeginn und nicht nur die Entwicklung seit der letzten Erbbauzinsanpassung maßgeblich ist. Wir raten deshalb, hier eine entsprechende Einfügung vorzunehmen: „... begrenzt auf die seit Vertragsbeginn eingetretenen Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse ...“.

Der zweite Satz „Fehlt eine Wertsicherungsklausel ...“ sollte ein separater Punkt (48.5) werden, damit deutlich wird, dass diese Rechtsprechung für alle Erbbaurechte gilt und nicht nur für Erbbaurechte, die für Wohnzwecke begründet wurden. Irreführend ist unter Umständen auch die Formulierung „... wenn der Verbraucherpreisindex zwischen den Stichtagen um mehr als 150 % gestiegen ...“. Hier sollte es zutreffender heißen „wenn der Verbraucherpreisindex seit der letzten Erbbauzinsanpassung (bzw. seit Vertragsbeginn, wenn der ursprüngliche Erbbauzins noch nicht angepasst wurde) um mehr als 150 % gestiegen ...“.

### **Zu 48.5 ImmoWertA**

Dieser Hinweis auf einen erhöhten Erbbauzins, weil bei der Begründung des Erbbaurechts bereits ein Gebäude vorhanden und dessen Kaufpreis im Erbbauzins verrechnet wurde, geht viel zu sehr ins Detail und sollte gestrichen werden. Denn in der Praxis gibt es vielfältigste diesbezügliche Vereinbarungen. Ebenso könnte für das Gebäude kein Kaufpreis gezahlt und kein erhöhter Erbbauzins vereinbart worden sein, sondern der nicht gezahlte Kaufpreis wird auf die spätere Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts mindernd angerechnet. Diese Sonderfälle müssen die Anwendungshinweise nicht regeln.

### **§ 49 ImmoWertV-E**

In diesem einen Paragraphen werden 3 Verfahren vorgegeben, die absolut unterschiedliche Wertigkeiten haben:

Verfahren 1 ist das direkte Vergleichswertverfahren, das in der Praxis keine Bedeutung hat, weil es direkt vergleichbare Erbbaurechte in der Regel nicht gibt; es gibt diesbezüglich auch nichts zu regeln, sodass ein Verweis auf das Vergleichswertverfahren absolut ausreichend wäre.

Die Bezeichnung des Paragraphen „Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht“ ist deshalb unpassend, letztendlich wird hier die finanzmathematische Bewertung geregelt.

Verfahren 3 ist die Anwendung eines sog. „Erbbaurechts-Koeffizienten“ auf den Wert des Volleigentums, der alle Besonderheiten des Erbbaurechts gegenüber dem Volleigentum wertmäßig erfassen soll. Hierbei handelt es sich nicht um ein Wertermittlungsverfahren, sondern allenfalls um einen durchschnittlichen Erfahrungswert. Wären die Erbbaurechte tatsächlich so wenig komplex, bräuhete man nicht die finanzmathematische Bewertung.

Wir regen dringend an, statt des ersten Verfahrens (Vergleichswertverfahrens) auf das Vergleichswertverfahren im allgemeinen Teil zu verweisen und das dritte Verfahren ersatzlos zu streichen. Es verbliebe dann letztendlich das zweite Verfahren, die marktangepasste finanzmathematische Methode.

### **Zu 49.1 ImmoWertA**

In „... Vergleichs-, Ertrags-, oder Sachwertverfahrens ...“ ist vor „oder“ ein Komma zu viel. Um Irritationen zu vermeiden, würden wir die Worte „zunächst“ und „insoweit“ einfügen. Denn im weiteren Verlauf der Bewertung sind natürlich die „BoG“ auch hier zu berücksichtigen: „... , sondern auch alle weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hier zunächst nicht berücksichtigt werden.“ Und im vorläufigen Verfahrenswert des Volleigentums (bzw. des Wohnungseigentums) sind nur die diesbezüglichen allgemeinen Wertverhältnisse enthalten; für den Teilmarkt der Erbbaurechte benötigt man immer eine zusätzliche Marktanpassung, da die Abschläge für die begrenzte Laufzeit, den Barwert der Erbbauzinsen und die Gebäudeentschädigung nur deduktive (finanzmathematisch berechnete) Abschläge sind, die in der Summe nicht zwingend dem tatsächlichen Marktverhalten entsprechen; hier deshalb die Ergänzung / Änderung wie folgt: „ist die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) bezogen auf das fiktive Volleigentum insoweit enthalten.“

### **Zu 49.2 (und 49.3) ImmoWertA**

„Erbbaurechtskoeffizienten“ sollen ermöglichen, in einem einzigen Faktor vom Verkehrswert des Volleigentums auf den Verkehrswert des Erbbaurechts zu schließen. Dies ist absurd bzw. zumindest kein Wertermittlungsverfahren. Dass die Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern auf dem örtlichen Grundstücksmarkt durchschnittlich (!) dem 18-fachen des Jahresrohertrags entsprechen, ist schließlich auch kein Wertermittlungsverfahren. Hierbei handelt es sich lediglich um einen Durchschnittswert, der nachrichtlich in einem Grundstücksmarktbericht mitgeteilt werden kann, der aber nicht Eingang in gesetzlich geregelte Bewertungsverfahren finden sollte.

Bezüglich 49.3 wird auf die Kritik zum Ablauf der Bewertung nach § 49 verwiesen.

#### **Zu 49.4 und 49.5 ImmoWertA**

Die Formulierung kann nur als verzweifelter Versuch verstanden werden, die unsinnigen Erbbaurechtskoeffizienten als Verfahren zu retten. Übertragen auf das v.g. Beispiel zu den MFH-Rohtragsfaktoren bedeutet dies, dass das durchschnittliche 18-fache nicht immer passt. Wie man es dreht, es eignet sich nicht als Wertermittlungsverfahren.

Bezogen auf die Erbbaurechtsfaktoren für die finanzmathematische Bewertung der Erbbaurechte hätte es dieses Hinweises nicht bedurft. Sollte es hier Abhängigkeiten zu bestimmten Einflussfaktoren geben, werden diese bei der Datenableitung analog zu den Sachwertfaktoren erkannt und berücksichtigt. Gesetzlich Vorgaben sind hier überflüssig.

#### **§ 50 ImmoWertV-E**

Der Barwert der tatsächlichen Erbbauzinsen sollte aufgrund ihres rechtlichen Charakters als dingliche Belastung des Erbbaurechts und im Hinblick auf die entsprechend lastenfrei durchzuführende Bewertung für die Beleihung und die Zwangsversteigerung nach der Marktanpassung im Bereich der boG angesiedelt werden. In der Auswertungsübersicht zur ersten Beteiligungsübersicht wurde diesbezügliche Anregungen nicht übernommen, stattdessen wurde darauf verwiesen, dass der Bewertungsablauf für diesbezügliche Bewertungsanlässe entsprechend modifiziert werden könnten. Betrachtet man nun dementsprechend den Wortlaut des § 50 Abs. 2 ImmoWertV-E neu, dann ist der finanzmathematische Wert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts so zu ermitteln, dass vom Wert des fiktiven Volleigentums nach Ziffer 1 der Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks in Abzug zu bringen ist und zu dieser Differenz ist nach Ziffer 2 nur der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierte marktübliche Erbbauzins zu addieren, da ein tatsächlicher Erbbauzins nicht gegeben ist. Wer selten Erbbaurechte bewertet, muss sich also sehr konzentrieren, um hier den richtigen Bewertungsablauf herauszulesen. Würde der tatsächliche Erbbauzins erst im Bereich der boG berücksichtigt, wäre der Bewertungsablauf immer gleich und niemand müsste aus verschiedenen Bewertungsanlässen unterschiedlich an das Objekt herangehen.

Hinzu kommt, dass bei allen Objekten bei denen es keine bodenwertbezogenen Besonderheiten gibt, die Bewertung weiter vereinfacht werden könnte, indem nicht der Bodenwert des Grundstücks in Abzug gebracht und anschließend der Barwert des üblichen Erbbauzinses wieder addiert wird, sondern bei gleichem Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssatz ergibt sich das gleiche Ergebnis, wenn man gleich vom vorläufigen Wert des fiktiven Volleigentums (bzw. Wohnungseigentums) den über die Restlaufzeit des Erbbaurechts diskontierten Bodenwert in Abzug bringt.

Der vorstehende Exkurs soll deutlich machen, wie unnötig schwer man sich bei der Erbbaurechtsbewertung bzw. bereits bei den diesbezüglichen Regelungen tut, wenn man die einzelnen Komponenten nicht sauber trennt. Die Erbbaurechtsbewertung wäre viel übersichtlicher, wenn man am Wert des Volleigentums,

1. den Bodenwert in Abzug bringt (dann erkennt man immer, ob die aufstehende Bebauung überhaupt noch werthaltig ist und kann diese bei Sachwertobjekten unmittelbar mit der Alterswertminderung auf die Situation bei Zeitablauf des Erbbaurechts umrechnen)
2. den Barwert des marktüblichen Erbbauzinses addiert (man hat dann den Wert der ewigen Bodennutzung durch die zeitlich befristete Grundstücksnutzung ersetzt und erkennt so den ungefähren Wertabschlag für die nur befristete Eigentumszeit)
3. ggf. den Verlust durch die unvollständige Gebäudeentschädigung in Abzug bringt (in der Regel (d.h. bei mittleren bis längeren Restlaufzeiten) ist dies ein untergeordneter Werteeinfluss.
4. das Zwischenergebnis mit dem Erbbaurechtsfaktor marktangepasst und
5. erst vom marktangepassten finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts den Barwert der tatsächlichen Erbbauzinsen in Abzug bringt.



Völlig überflüssig ist die Regelung, dass nach Abs. 2 Satz 1 Ziffer 2 zunächst die alte WertR-Berechnungsanweisung in die ImmoWertA überführt wird und erst nach Abs. 3 die getrennte Kapitalisierung des marktüblichen und des erzielbaren Erbbauzinses eingeführt wird. Selbst ohne EDV ist es kein Problem, zwei getrennte Kapitalisierungen durchzuführen, schon gar nicht, wenn der gleiche Kapitalisierungsfaktor angehalten wird. Hier sollte die Regelung im Sinne der Einheitlichkeit und Übersichtlichkeit eindeutig in Richtung zwei getrennte Barwertermittlungen gestrafft werden.

#### **Zu 50.2 ImmoWertA**

Der Hinweis ist nicht hilfreich bzw. sogar grober Unfug. Natürlich kann es vorkommen, dass der marktübliche Erbbauzinssatz auf dem örtlichen bzw. regionalen Grundstücksmarkt dem marktüblichen Liegenschaftszinssatz entspricht. Zufällig kann das vorkommen, aber sachlich begründbar ist dies keinesfalls. Beide haben nichts miteinander zu tun. Was soll also eine solche Aussage bringen? Gemeint ist vielleicht folgendes (alternativer Formulierungsvorschlag): „Ist ein marktüblicher Erbbauzinssatz nicht feststellbar, kann es unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität sachgemäß sein, zur Bestimmung des marktüblichen jährlichen Verzinsungsbetrags des Bodenwerts in der finanzmathematischen Bewertung den nutzungsspezifischen Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.“

Damit wird den Gutachterausschüssen bereits für die Ableitung der Erbbaurechtsfaktoren die Alternative eröffnet, bei der Nachbewertung der Kauffälle den jeweiligen Liegenschaftszinssatz anstelle eines marktüblichen Erbbauzinssatzes in Ansatz zu bringen. Unseres Erachtens ist dies sogar die bessere Bewertungsmethode im deduktiven Preisvergleich mit dem entsprechenden Volleigentum.

#### **Zu 50.3 ImmoWertA**

Die Ausführungen hier sind zutreffend, führen aber zu einer unnötigen Verkomplizierung der Regelungen. Siehe hierzu die Anmerkungen zu § 50 (letzter Absatz); eine klare Regelung, dass marktüblicher und erzielbarer Erbbauzins getrennt voneinander zu kapitalisieren sind, würde auch die Anwendungshinweise an dieser Stelle weniger kompliziert machen.

#### **Zu 50.4 ImmoWertA**

Eine faszinierende Regelungswut hat sich hier offensichtlich verselbstständigt. Letztlich gilt der Grundsatz der Modellkonformität, alles Weitere ist Sache des Gutachters, der seine Bewertungsansätze nachvollziehbar und begründet herleiten muss. Hier sollte nicht stärker reguliert werden als beim Liegenschaftszinssatz für das Volleigentum.

#### **Zu 50.5 ImmoWertA**

Der Satz „Ggf. kann zusätzlich das Risiko sonstiger Zustandsverschlechterungen zu berücksichtigen sein.“ Geht zu weit und sollte gestrichen werden. Dies gehört nicht in die generellen Anwendungshinweise. Derartige Einzelfälle können in einem Individualgutachten immer berücksichtigt werden, dieser Fall z.B. unter den boG.

#### **Zu 50.6 ImmoWertA**

Es ist überflüssig, die Vernachlässigung dieses in der ImmoWertV vorgesehenen Berechnungsschritts über die Anwendungshinweise zu ermöglichen. Die (überschlägige) Berechnung der diskontierten fehlenden Gebäudeentschädigung macht in der Praxis keine große Mühe und ist bei langer Restlaufzeit für den Gutachtenkonsumenten ein Nachweis, dass deren Werteeinfluss nicht erheblich ist.

### **§ 51 ImmoWertV-E**

Hier wird auf § 50 verwiesen. Ein Verweis auf das Vergleichswertverfahren hätte ausgereicht. Bei der finanzmathematischen Methode ist im Hinblick auf die Marktanpassung noch darauf hinzuweisen, dass eine Trennung nach den Teilmärkten „Erbbauberechtigter kauft Erbbaugrundstück“ (interner Markt) und „Dritter kauft Erbbaugrundstück“ (externer Markt) bei der Bewertung bei der Datenableitung erforderlich ist. Hier drückt sich die ImmoWertV vor einer Klarstellung.

Das aufgeführte 3. Verfahren („ausgehend vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks“) ist absoluter Unfug. Solche „Erbbaugrundstückskoeffizienten“ nach Abs. 2 Ziffer 3 sind schlichtweg nicht ableitbar. Kaufpreise bebauter Grundstücke und Kaufpreise gleichartiger Erbbaugrundstücke müssten sehr uniform und zudem in ausreichender Anzahl vorhanden sein, um ein belastbares durchschnittliches Verhältnis zu ermitteln. Während man sich dies für gleichartige Eigentumswohnungen mit und ohne Erbbaurecht noch theoretisch vorstellen kann, ist so etwas für Erbbaugrundstücke in der Praxis nicht vorhanden. Reduziert man die Betrachtung nur auf den Bodenwert, dann fehlt in diesem Verfahren der Gebäudewertanteil. Dieses Verfahren sollte deshalb aufgegeben werden. Das finanzmathematische Verfahren ist hier unsicher genug, da bedarf es nicht eines noch weniger brauchbaren Verfahrens.

### **Zu 51.2 ImmoWertA**

Besonderheiten des Einzelfalls sollten nicht durch eine Modifizierung des Erbbaurechtsfaktors, sondern analog zum Sachwertfaktor auch hier im Bereich der boG durch nachvollziehbar hergeleitete Zu- und Abschläge berücksichtigt. Diese „Ermunterung“, mit dem Erbbaurechtsfaktor zu spielen, sollte deshalb nicht Eingang in die Anwendungshinweise finden.

### **Zu 51.3 und 51.4 ImmoWertA**

Wie vor bzw. zu den Erbbaugrundstückskoeffizienten: wenn diese zu modifizieren sind, zeigt sich dies bereits bei der Datenableitung und den dabei festgestellten Einflussfaktoren. Darüber hinaus gibt es dann keinen Anlass, in die Koeffizienten einzugreifen, sondern objektspezifische Besonderheiten sind dann im Sinne einer nachvollziehbaren Bewertung im Bereich der boG vorzunehmen.

### **Zu 51.5 ImmoWertA**

Das ist überflüssig, die unterschiedlichen Konstellationen sind bereits in der Kapitalisierung der erzielbaren Erbbauzinsen zu berücksichtigen. Gerne können hier für die Anwendungshinweise die Berechnungsbeispiele aus Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar Teil 9 Kapitel 2 (Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken) zur Verfügung gestellt werden.

### **Zu 52.2 ImmoWertA**

Vgl. Ausführungen zu 50.5 ImmoWertA

### **Zu 52.3 ImmoWertA**

Vgl. Ausführungen zu 50.6 ImmoWertA

### **Zu 52.4 ImmoWertA**

Vgl. Ausführungen zu 50.4 ImmoWertA

## Zu II.6 ImmoWertA

In Beispiel 2 ist die Berechnung zu überprüfen. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer steht „80 – 34 = 50 Jahre“.

## Zu VI.(I).5 ImmoWertA

Die Überschrift des Buchstaben b) müsste angepasst werden, da dort nicht der Kostenkennwert eines nicht unterkellerten Anbaus ermittelt wird (der ist ja bekannt), sondern die Normalherstellungskosten für die gemischte Gebäudeart. Zudem sollte auf folgende Besonderheit hingewiesen werden: Die in dem Beispiel gewählte Gebäudeart des Anbaus hat aufgrund fehlenden Kellers und nicht ausgebautem Dachgeschoss einen vergleichsweise hohen Kostenkennwert bei niedriger Wohnfläche. Das ergibt sich aus dem Umstand, dass auch bei dieser Gebäudeart Flächen für Haustechnik etc. bereitgestellt werden müssen. In dem im Beispiel aufgeführten Objekt ist allerdings davon auszugehen, dass für diese Zwecke – wie üblich – der Keller des angrenzenden Gebäudeteils genutzt wird. Daher wären bei der angegebenen Konstellation die NHK für den eingeschossigen Anbau mit einem Abschlag (von z.B. 10%) zu versehen.

## Anlage 6 Abschnitte II und III ImmoWertV-E

Da die NHK 2010 zunächst ohne inhaltliche Änderungen aus der Sachwertrichtlinie übernommen werden, wird angeregt, die Nummerierung ebenfalls beizubehalten. Erst mit der Aktualisierung der NHK sollte eine neue Nummerierung eingeführt werden. Hintergrund: Eine ganze Reihe von Software, Literatur, Textbausteine etc. müsste diesbezüglich angepasst werden, ohne dass es zu inhaltlichen Änderungen kommt. Dieser Aufwand sowie die daraus resultierenden anfallenden Kosten stehen in keinem Verhältnis zu dem „Nutzen“.

Angeregt wird, die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude zur Gänze bereits jetzt aus den NHK zu streichen. Die in den NHK verwendeten Datensätze entsprechen nicht der in der Landwirtschaft üblichen Berechnung der Herstellungskosten, die verfahrenstypisch im Rahmen der Kostenblockmethode ermittelt werden. Dafür steht eine hervorragende Datenquelle beim Kuratorium für Technik und Bauen in der Landwirtschaft e.V. (KTBL) zur Verfügung, die Daten sind kostenfrei abrufbar. Ergänzend haben die jeweiligen Landesanstalten für Landwirtschaft und bei ihnen angegliederte Organisationen, wie der ALB Hessen e.V. oder der ALB Bayern e.V. oder BfL-online deutlich detailliertere und individuell anpassbare aktuelle Datensätze zur Verfügung. Die Darstellung in den NHK 2010 bzw. deren künftige Fortschreibung ist kontraproduktiv, weil sie nicht der professionellen Bewertungspraxis der Agrarsachverständigen entsprechend. Sie verleitet nicht mit der Landwirtschaft vertraute Immobilienbewerter zum fehlerhaften Gebrauch. Daran ändert auch der Hinweis auf die LandR19 nichts.

## 4. Vertreter bei der Anhörung

Durch seine ehrenamtliche Organisationsstruktur ist der Vorstand des SVK zeitlich begrenzt und nicht in der Lage an jeder Anhörung teilzunehmen. Darüber hinaus sind viele Themen der Anhörung für die landwirtschaftliche Bewertungspraxis, wie eingangs dargestellt, weniger relevant bis nicht anwendbar. Um dennoch kompetent an der anstehenden Verbandsanhörung teilnehmen zu können, haben wir uns entschlossen, Herrn Sebastian Drießen mit der Wahrnehmung der Interessen des Sachverständigenkuratorium e.V. zu betrauen. Herr Drießen war maßgeblich an der Erarbeitung dieser Stellungnahme beteiligt und ist als hauptamtlicher Mitarbeiter der auf die Immobilienbewertung im innerstädtischen Bereich spezialisierten Fa. Sprengnetter mit umfassenden Kompetenz und deutschlandweiten Wissen um die Geschehnisse am Immobilienmarkt ausgestattet.

Zwickau, den 27. Februar 2021

Menges D.

Mitglied des Vorstandes des SVK

