

## **Stellungnahme zum Referentenentwurf des BMI zur Novellierung des Wertermittlungsrechts vom 19.06.2020**

### Entwurf der ImmoWertV 2021 Entwurf der ImmoWertA

#### Autoren

Dr.- Ing. Jürgen E. Koch  
Gabriele Koch  
Katrin Britzelmayer  
Dr. Toni Caesperlein  
Iris Graf

Stand: 05.08.2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Stellungnahme .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anwendungsbereich .....	3
1.2	Überregulierung .....	3
<b>2</b>	<b>Inhaltliche Kritikpunkte .....</b>	<b>4</b>
2.1	ImmoWertV 2021 .....	4
2.2	Begründung zur ImmoWertV 2021 .....	5
2.3	ImmoWertA .....	5
<b>3</b>	<b>Rechtschreib-, Grammatik- und Verweisfehler .....</b>	<b>6</b>
3.1	ImmoWertV 2021 .....	6
3.2	Begründung zum ImmoWertV 2021 .....	6
3.3	ImmoWertA .....	6
<b>4</b>	<b>Fazit.....</b>	<b>7</b>

## 1 Allgemeine Stellungnahme

### 1.1 Anwendungsbereich

Es sollte an geeigneter Stelle geklärt werden, für wen und wann die Wertermittlungsvorschriften des BauGB, der ImmoWertV und der Anwendungshinweise tatsächlich gelten.

Wenn man darauf hinweist, dass die Wertermittlungsvorschriften des BauGB, der ImmoWertV und der heutigen Wertermittlungsrichtlinien keinesfalls allgemein verbindliches Wertermittlungsrecht in Deutschland seien, erntet man in der Regel erstauntes Unverständnis. Denn de facto sind sie das.

Auch im Entwurf der Neufassung der ImmoWertV bleibt unklar, an wen sich diese Vorschrift eigentlich richtet. Schon aus dem Einleitungstext geht hervor, dass es eben nicht nur die Gutachterausschüsse sind oder die kommunale Wertermittlung, sondern dass auch Finanzämter und private Grundstückssachverständige berührt sind. Rechtlich mag es so sein, dass die Wertermittlungsvorschriften nur für den Vollzug des BauGB anzuwenden sind, also für Bodenordnung, Vorkaufsrecht, Enteignung, Entschädigung usw. Doch bestehen bereits jetzt Querbezüge zur finanzamtlichen Bewertung (§ 198 BewG Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts), was sich vermutlich durch die Neuregelung der Grundsteuer verstärken wird.

Mit der Neufassung der ImmoWertV wird der Aspekt, dass die Wertermittlungsregeln des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung sozusagen die anerkannten, allgemeinen Regeln der Wertermittlung in Deutschland sind, weiter gestärkt. Schließlich soll die bundesweite Grundstücksmarkttransparenz auf der Grundlage dieser Vorschriften und Grundsätze hergestellt werden. Wenn dann die sehr differenzierten Anwendungshinweise auch noch als Einführungserlasse der Länder veröffentlicht werden, entfalten auch diese die praktische Wirksamkeit allgemein gültiger Vorschriften.

Es wäre deshalb wünschenswert, z. B. im Allgemeinen Teil unter der Überschrift „Anwendungsbereich“ etwas Klärendes über die rechtliche und tatsächliche, allgemeine Anwendbarkeit und Bedeutung der Vorschriften auszuführen.

### 1.2 Überregulierung

Mit der vorgeschlagenen Neuregelung erlangen bisherige Richtlinien Rechtskraft. Anwendungsvorschriften, wenn sie als Erlass der Länder eingeführt werden, nahezu desgleichen. Die Regelungen sind so detailliert und zahlreich, dass der Fortentwicklung der Wertermittlung kaum Spielraum bleibt. Der Tenor der Neufassung der ImmoWertV ist, alles genau zu regeln und festzuschreiben.

Es wird nicht verkannt, dass einheitliche Grundsätze und Methoden einen Wert an sich darstellen. Die Tiefe der Vorgaben und der Anwendungszwang schränken aber gleichzeitig die Flexibilität ein, erschweren und bremsen die Innovation. Hier scheint das Ziel der Herstellung einheitlicher Methoden zu sehr im Fokus zu stehen. Der Innovation wird kein Wort gewidmet.

## 2 Inhaltliche Kritikpunkte

### 2.1 ImmoWertV 2021

#### 2.1.1 Teil 1 - Allgemeines

##### Objektspezifische Marktanpassungsfaktoren:

In den Regelungen zu § 25 (objektspezifischer Vergleichsfaktor), § 33 (objektspezifischer Liegenschaftszins) und § 39 (objektspezifischer Sachwertfaktor) werden dreimal dieselben Sachverhalte für die drei verschiedenen Wertermittlungsverfahren beschrieben. Zur Vermeidung von Wiederholungen könnte in Teil 1 Abschnitt 3 eine allgemeine Vorschrift für alle Verfahren formuliert werden.

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird in den § 23 Abs. 2, § 26 Abs. 2, § 35 Abs. 2 dreimal benannt. Zur Vermeidung von Wiederholungen könnte eine allgemeine Formulierung in § 6 Abs. 2 ergänzt werden.

§ 50 Abs. 2, § 52 Abs. 2, Regelung zu BoG, siehe oben

#### 2.1.2 Teil 2 – Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten

##### § 14 Abs. 5:

Falls nicht bereits unter „Verfahren“ für die Ermittlung der Bodenrichtwerte mehrere Verfahren (Methoden) zu verstehen sind, können statt nur eines Verfahrens bzw. einer Methode bei der Ermittlung der BRW auch mehrere Verfahren zum Einsatz kommen, deshalb Vorschlag zur Präzisierung mit Änderung von Singular in Plural: „Die Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte (...)“, oder beides: „Das oder die Verfahren (...)“.

##### § 15 Abs. 1:

Abweichung der Wertunterschiede innerhalb einer Grenze von max. 30% sind in vielen Mischgebieten (z. B. in alten Ortskernen) oft nicht nur bei einzelnen Grundstücken möglich. Deshalb Verzicht auf Nennung einer Ober- und Untergrenze in Verordnung, sondern beibehalten der Formulierung wie bisher in Nr. 5 Abs. 1 S. 1 BRW-RL: „(...) nicht erheblich sind.“

##### Regionalfaktoren:

Regionalfaktoren sind hier nicht genannt, werden aber im Abschnitt Sachwertverfahren als Option angeboten. Daher sollte im Abschnitt „Daten für die Wertermittlung“ eine Definition des Regionalfaktors eingefügt werden.

#### 2.1.3 Teil 3 – Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren

##### § 40 Abs. 4:

Änderung in der Formulierung notwendig:

„... Die Qualitätsstichtage beziehen sich in der Regel auf **den Zeitpunkt unmittelbar vor Beginn des Sanierungs- oder Entwicklungseinflusses und nach** Ende des Sanierungs- oder Entwicklungsverfahrens...“

##### § 49 Abs. 3 und § 51 Abs. 3:

Wiederholung, steht bereits in § 7 Abs. 1

## § 50 Abs. 3 und § 52 Abs. 2:

Missverständliche Formulierung, die dazu führt, dass der Eindruck entsteht, der Erbbaurechtsfaktor / Erbbaugrundstücksfaktor sei eine Marktanpassung

## Erbbaurechtsfaktor und Erbbaurechtskoeffizient:

Verwechslungsgefahr von Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstücks-Koeffizient und Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstücks-Faktor, zumal künftiger „Koeffizient“ früher in der Sache „Faktor“ war.

## **2.2 Begründung zur ImmoWertV 2021**

keine inhaltlichen Kritikpunkte

## **2.3 ImmoWertA**

Wie soll die Verbindlichkeit der Anwendungshinweise geregelt werden? Evtl. in jedem Bundesland andere Anwendungshinweise -> keine Verbesserung  
Aus unserer Sicht sollte eine Lösung gefunden werden, die für alle Bundesländer eine einheitliche Regelung vorschreibt.

## Zu § 14, Nr. 14.2:

Dass Bodenrichtwertspannen nicht zulässig sind gehört sinngemäß aus unserer Sicht zum § 15 Abs. 1: „Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben“.

## Zu § 14, Nr. 14.3:

Ergänzung der Aufzählung um Hochwassergefahrenkarten und Lärmkarten

## Zu § 19, Nr. 19.(2).4:

Bezieht sich auf § 19 Abs. 3 (nicht auf § 19 Abs. 2)

## Zu § 23, Nr. 23.2:

Der Begriff „angepasster Vergleichsfaktor“ ist noch im Schema eingetragen. Die neue Bezeichnung lautet „**objektspezifischer** Vergleichsfaktor“

## Zu § 28, Nr. 28.2:

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird aus dem um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderten **kapitalisierten** Reinertrag ermittelt.

## Zu § 44:

Wir vermissen einen Hinweis auf Objekte, die tatsächlich Erträge erwirtschaften (z.B. Krankenhäuser) und dies bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt werden müsste

## Zu § 44, Nr. 44.1, 44.2 und 44.3:

§ 44 hat im Verordnungstext 3 Nummern. Zu diesen wird in den Anwendungshinweisen unter Pkt. 44.1, 44.2 und 44.3 eingegangen. Zusätzlich gibt es in den Anwendungshinweisen unter Pkt. 44.4 Hinweise zu Gemeinbedarfs-Teilflächen, jedoch ohne Bezug zum Verordnungstext, da dort keine Nr. 4 vorhanden ist. Die Frage ist, ob ein Pkt. 4 im Verordnungstext vorgesehen ist, auf den sich die Anwendungshinweise unter Pkt. 44.4 beziehen oder ob hier nur in den Anwendungshinweisen Anmerkungen zu Teilflächen gemacht werden, ohne dass im Verordnungstext Inhalte vorhanden sind.

## 3 Rechtschreib-, Grammatik- und Verweisfehler

Die Korrekturvorschläge sind rot gekennzeichnet.

### 3.1 ImmoWertV 2021

#### 3.1.1 Teil 2 – Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten

##### § 16 Abs. 2:

Grammatik S. 1: „(...) sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung **dargestellt werden**“. Ändern in „... darzustellen.“

### 3.2 Begründung zum ImmoWertV 2021

##### Zu § 17:

§ 17 ImmoWertV 2021 übernimmt unverändert § 10 **Absatz 3** ImmoWertV 2010 (nicht Absatz 4).

##### Zu § 23, zu Absatz 2:

Dies entspricht dem in § 6 **Absatz 2** Nr. 3 Satz 2 i. V. m. § 8 Absatz 3 Satz 2...

##### Zu § 23, zu Absatz 3:

letzter Satz, letzte Klammer (vgl. § 7 **Absatz 1** Nummer 1)

##### Zu § 24, zu Absatz 1:

Absatz 1 tritt an die Stelle des bisherigen § 15 Absatz 1 **Satz 2** ImmoWertV 2010 und ergänzt dessen Inhalt um den...

##### Zu § 26, zu Absatz 3:

letzter Satz, letzte Klammer (vgl. § 7 **Absatz 1** Nummer 1)

##### Zu § 47, zu Absatz 3:

**Absatz 3** knüpft an die Regelung von Absatz 2 Nummer 2

### 3.3 ImmoWertA

##### Zu § 19, Nr. 19.(2).1:

Die Klammer in der Nummernangabe ist verschoben. Die richtige Bezeichnung lautet Nr. 19.(2).1.

##### Zu § 19, Nr. 19.(2).4:

Der angegebene Absatz in der Nummernangabe stimmt nicht. Der Text bezieht sich auf § 19 **Absatz 3**. Die richtige Bezeichnung lautet Nr. 19.(3).1.

##### Zu § 39, Nr. 39.:

Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind das bei der Ermittlung des Sachwertfaktors (§ 21 **Absatz 3**) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten.

##### Zu Anlage 5

Basisjahr für den VPI Oktober 2019 falsch angeben. Der angegebene Wert entspricht dem Basisjahr **2015** = 100

## 4 **Fazit**

Die Zusammenführung und Vereinheitlichung der einzelnen Richtlinien wird grundsätzlich begrüßt. Die Wertermittlungsverfahren werden stringenter geregelt, um die Vergleichbarkeit der vorläufigen Verfahrenswerte zu gewährleisten. Dadurch wird den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen eine höhere Bedeutung zugewiesen. Gleichzeitig geht die Individualität verloren.