

bvs Charlottenstraße 79/80 – 10117 Berlin

nur per Mail: WI2@bmwsb.bund.deBundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und
Bauwesen
Dr. Rolf Blechschmidt
Krausenstraße 17-18
10117 Berlin**Bundesfachbereich
Immobilienbewertung**
Ina Viebrok-HörmannUnser Zeichen: IVH/MEy
Telefon: 030 255938 0
Telefax: 030 255938 14
E-Mail: immobilienbewertung@bvs-ev.de
Internet: www.bvs-ev.de

13. Juni 2023

Stellungnahme des BVS zu den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertA

Der Bundesverband der öffentlich bestellten und vereidigten sowie gleichwertig qualifizierten Sachverständigen - BVS bedankt sich für das neuerliche Angebot, den überarbeiteten Entwurf der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertA zu kommentieren. Auch wenn nicht alle Vorschläge und Kritikpunkte des BVS und seiner Mitglieder in die ImmoWertA eingeflossen sind, zeigt sich wie bereits bei den Entwicklungsprozessen der früheren Richtlinien (Bodenwert, Vergleichs-, Sach- und Ertragswert), dass die Beteiligung von Fachverbänden der Immobilienbewertung für die praxistaugliche Gestaltung solcher Verordnungen, Richtlinien pp. von Vorteil ist. Durch den regen fachlichen Austausch in den einzelnen Arbeitsgruppen wurde sichtbar, welche Anforderungen diejenigen haben, denen die Verordnung und die Anwendungshinweise zur Grundlage ihrer täglichen Bewertungsarbeit sind, und welche Probleme sich für diejenigen ergeben, die die erforderlichen Daten ermitteln und markttransparent aufarbeiten sollen.

Da der BVS bereits im März 2022 eine umfangreiche Stellungnahme abgegeben hat, soll sich die vorliegende Stellungnahme lediglich auf die wesentlichsten, bisher unberücksichtigten Aspekte sowie die seit dieser Stellungnahme eingeführten Veränderungen beschränken.

Zu §	Nr.	Anmerkung
2	2.(3)	An mehreren Stellen der ImmoWertA finden sich Beispiele für die jeweiligen Inhalte, die i. d. R. ausdrücklich als nicht abschließend bezeichnet sind. Die praktische Erfahrung mit derartigen Aufzählungen hat jedoch gelehrt, dass nicht aufgeführte Aspekte, die in einem Gutachten aufgeführt werden, in Gerichtsverfahren oder von Behörden und Ämtern häufig nicht anerkannt werden. Der BVS empfiehlt daher folgende Formulierung:

Seite 1 von 7

Zu §	Nr.	Anmerkung
		§ 2 Absatz 3 Satz 2 listet eine beispielhafte und nicht abschließende Auswahl von Grundstücksmerkmalen auf.
2	2.(3)	Darüber hinaus sollte die Aufzählung um den Punkt „ Natur- und Umweltschutz “ ergänzt werden.
2	2.(4)	Es sollte unbedingt klargestellt werden, dass bei zurückliegenden Stichtagen nur am Stichtag bekannte und veröffentlichte oder in Erfahrung zu bringende Daten verwendet werden dürfen.
2	2.(5).2	Die Aufzählung sollte um den Punkt „ Überbau “ ergänzt werden.
3	3.(2)	Die Aufzählung sollte um die Punkte „ Fachplanungsrecht und damit verbundene Planfeststellungsverfahren “, „ Raumordnung nach Bundes- und Landesrecht “ und „ Gesetzgebung zu Umwelt-, Natur- und Wasserschutz von Bund und Ländern “ ergänzt werden.
4	4.(3).2	Auch in der überarbeiteten Fassung sind einige, für die Wertermittlung und ihre praktische Anwendung sehr wesentliche Begriffe nicht definiert oder erklärend beschrieben. Hier ist eine Definition des Begriffes „ nachhaltig “ dringend erforderlich.
5	5.(1).3	Die Aufzählung sollte um die Punkte „ Baulinien, Baugrenzen “ sowie „ Gebäudehöhe “ ergänzt werden.
5	5.(1).8	Die Modelle der Immobilienbewertung haben sich an neue Aspekte und Erfahrungen anzupassen. Gleichwohl ist sicherzustellen, dass in der täglichen Praxis nur diejenigen Begriffe eine Rolle spielen, die sowohl in den Auswertungen belegbar als auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr von Bedeutung sind. Unstrittig ist, dass Flächen, die im Planungsrecht oder nach Landesbauordnung nicht einzurechnen sind, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dennoch Einfluss haben können. Die WGFZ ist jedoch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine weitgehend unbekannte Maßeinheit. Der BVS empfiehlt daher, den letzten Satz „Bedeutung hat dies insbesondere für die WGFZ (§ 16 Absatz 4).“ zu streichen
5	5.(2).1	Die Aussage, dass „eine Unterscheidung von grundstücksbezogenen Abgaben und Beiträgen [...] für die Wertermittlung nicht erforderlich“ sei, sollte statistisch belegt werden und ist bis dahin in Frage zu stellen. Der BVS empfiehlt, diesen Satz zu streichen.
8	8.(3).5	Hinweise auf das Marktverhalten als Einflussgröße bei der Berücksichtigung von objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sind in der ImmoWertV und der ImmoWertA erfreulicherweise an zahlreichen Stellen

Zu §	Nr.	Anmerkung
		aufgenommen worden. Zur Klarstellung sollte es diesen Hinweis aber noch an weiteren Stellen geben. Der BVS empfiehlt folgende Ergänzung ans Ende zu stellen: Entscheidend ist in jedem Fall, wie im jeweiligen Teilmarkt auf derlei Grundstücksmerkmale reagiert wird.
9	9.(2.3)	Wie unter 4.(3).2 bereits aufgeführt, fehlt die Definition des Begriffes „nachhaltig“.
14	14.(1).2	Die Aufzählung sollte um den Punkt „Umgebungs-/Ensembleschutz bei Denkmälern“ ergänzt werden
14	14.(5)	Der BVS schlägt folgende Ergänzung vor, um die Bedeutung der Modellkonformität und die dafür erforderliche Offenlegung der Datengrundlage zu betonen: Die Dokumentation ist nicht Bestandteil der Veröffentlichungs- und Auskunftspflicht nach § 196 Absatz 3 BauGB. Der Gutachterausschuss hat jedoch entsprechend der Maßgaben in 12.(4) ImmoWertA insbesondere die Methoden der Bodenrichtwertableitung einschließlich der Datenlage allgemein darzustellen und zu veröffentlichen.
21	21.(2)	Es fehlen Hinweise, wie die unterschiedlichen Wertanteile, die in nachfolgenden Abschnitten (u. a. 26.3 und 33.3) genannt werden, ermittelt und in ihrem Werteinfluss dargestellt werden sollen.
26	26.3	Hier wären praktische Beispiele hilfreich gewesen, die sowohl den Gutachterausschüssen Anleitung für die Darstellung der Einflussgrößen geben als auch den mit praktischer Immobilienbewertung befassten Personen Hinweise, wie sie die unterschiedlichen Wertanteile handhaben sollen.
27	27.(5)	Bedauerlich ist die auch in der überarbeiteten Fassung verbliebene Unklarheit bezüglich der modellkonformen oder objektspezifischen Berücksichtigung von Bodenwerten. Zur Vermeidung von Missverständnissen empfiehlt der BVS eine weitere Präzisierung in den Ablaufschemata und Beschreibungen. Folgende Erläuterung sollte ergänzt werden: Im allgemeinen Ertragswertverfahren können sowohl der Bodenwert als auch der Liegenschaftszinssatz objektspezifisch angesetzt werden, wenn aus den Modellbeschreibung alle erforderlichen Einflussgrößen und die Auswirkung von Abweichungen hervorgehen. Falls die modellkonformen Erträge und Bewirtschaftungskosten von den tatsächlichen Erträgen und Bewirtschaftungskosten abweichen, ist jedoch eine weitere Berechnung nötig, um den Werteinfluss als objektspezifisches Grundstücksmerkmal abzuschätzen.

Zu §	Nr.	Anmerkung
32	32.(1).1	Der BVS begrüßt die Verdeutlichung de Modellkonformität und weist darauf hin, dass die Umsetzung in der Praxis auf erhebliche Schwierigkeiten stößt. Die Gutachterausschüsse veröffentlichen ihre Modelle nicht in ausreichender Vollständigkeit. In der Praxis der ImmoWertV ist es für die Sachverständigen und anderen Nutzer deshalb nur eingeschränkt möglich, in verständlicher Weise die Wirkung der Modellkonformität in den Gutachten darzustellen.
33	33.3	Die Anmerkungen unter 26.3 gelten sinngemäß auch für die Berücksichtigung der Wertanteile beim objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und dessen grundsätzlicher Ermittlung (21.(2)).
35	35.1	Bedauerlich ist die auch in der überarbeiteten Fassung verbliebene Unklarheit bezüglich der modellkonformen oder objektspezifischen Berücksichtigung von Bodenwerten im Sachwertverfahren. Zur Vermeidung von Missverständnissen empfiehlt der BVS eine weitere Präzisierung in den Ablaufschemata und Beschreibungen. Folgende Erläuterung sollte ergänzt werden: Beim Sachwertverfahren ist der Bodenwert hingegen zunächst modellkonform anzusetzen, da sich der vorläufige Sachwert aus dem Wert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen errechnet. Der zugehörige Sachwertfaktor kann aber nur auf Grundlage modellkonformer Bodenwerte aus dem Marktgeschehen abgeleitet werden. Abweichungen des modellkonformen vom objektspezifischen Bodenwert müssen daher zwingend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden.
35	35.1	Im Ablaufschema findet sich der Hinweis auf ggf. erforderliche Zuschläge für von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile. Hier sollte ergänzend erläutert werden, dass die Zuschläge zum einen mit dem Wert zum Wertermittlungsstichtag und zum anderen marktkonform anzusetzen sind. Der BVS empfiehlt für den 2. Spiegelstrich deshalb folgende Ergänzung: Bei werthaltigen einzelnen Bauteilen ist zu prüfen, ob diese in den NHK berücksichtigt sind. Nicht in den NHK erfasste Bauteile sind mit ihrem Wert am Wertermittlungsstichtag in marktkonformer Höhe anzusetzen. Im Rahmen der Novelle der ImmoWertV 2021 sollte diese Fragestellung behandelt werden.
37	37.2	Es fehlt der Hinweis darauf, dass das zu Grunde gelegte Modell eine Definition „des Üblichen“ enthalten muss und dass der Werteinfluss bei davon abweichenden Merkmalen mit dem Wertansatz am Wertermittlungsstichtag und in marktkonformer Höhe anzusetzen ist.

Zu §	Nr.	Anmerkung
		<p>Der BVS empfiehlt deshalb folgende Ergänzung:</p> <p>Die Definition der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist detailliert in der jeweiligen Modellbeschreibung anzugeben, beispielsweise als Anteil Gartenfläche zu Grundstücksgröße, Einstufung der Gartenanlage in einfach (wenige Rabatten, Bäume oder Sträucher, große befestigte Flächen, Grünfläche < 30 % der nicht mit baulichen Anlagen vorhandenen Grundstücksfläche), mittel (zahlreiche Rabatten, Bäume oder Sträucher, befestigte Flächen kleiner als Grünfläche, Grünfläche < 50 % der nicht mit baulichen Anlagen vorhandenen Grundstücksfläche) und gehoben (großflächige Grünanlage mit Rabatten, Baum- und Strauchbesatz, Teichanlage, mehrere Terrassen oder befestigte Aufenthaltsbereiche im Garten, Grünfläche >60 % der nicht mit baulichen Anlagen bedeckten Grundstücksfläche) o. ä.). Davon abweichende bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind mit ihrem Wert am Wertermittlungsstichtag in marktkonformer Höhe anzusetzen.</p>
44		Eine Definition des Begriffes Gemeinbedarfsflächen ist dringend erforderlich, um Unklarheiten in der praktischen Wertermittlung auszuschließen.
45		Wegen der Vielfalt und unterschiedlichen Bundes-, Landes- und örtlichen Regelungen sollte § 45 in der Novelle der ImmoWertV 2021 entfallen.
47	47.8	Wie unter 4.(3).2 bereits aufgeführt, fehlt die Definition des Begriffes nachhaltig .
50	50.(2).3	<p>Lt. Modellbeschreibung soll der Bodenwert vom Wert des fiktiven Volleigentums abgezogen werden. Wenn der Wert des fiktiven Volleigentums ggf. unter Einrechnung von Sachwertfaktoren < oder > 1 ermittelt wurde, bedeutet der Abzug des Bodenwertes u. U. einen zu hohen oder zu geringen Wertanteil am fiktiven Volleigentum.</p> <p>Der BVS empfiehlt folgende Formulierung:</p> <p>Der nach § 50 Absatz 2 Satz 2 nicht zu entschädigende Wertanteil [.....] unter Abzug des Bodenwertes des fiktiv unbebauten Grundstücks zu ermitteln. Dabei ist zu prüfen, ob und ggf. wie der für die Ermittlung des Wertes des fiktiven Volleigentums angewandte Sachwertfaktor einzurechnen ist.</p>
50	50.(2).3	<p>Unklar bleibt hier auch, ob der in Abzug zu bringende Bodenwert modellkonform oder objektspezifisch eingerechnet werden soll und wie bei einem modellkonformen Ansatz mit einer ggf. vorhandenen Differenz umzugehen ist.</p> <p>Der BVS empfiehlt folgende Formulierung:</p>

Zu §	Nr.	Anmerkung
		Der Abzinsung nach § 50 Absatz 2 Satz 2 kann grundsätzlich der marktübliche Liegenschaftszinssatz für das fiktive Volleigentum oder ein anderer geeigneter Zinssatz zugrunde gelegt werden.
50	50.(2).5	Hier sollte das Wort „grundsätzlich“ entfallen, denn eine Anlehnung an den Liegenschaftszinssatz ist sinnvoll, sollte jedoch nicht grundsätzlich und ausschließlich sein. Es sollte auch die Möglichkeit eröffnet werden, einen anderen geeigneten Kapitalmarktzinssatz zur Diskontierung des Bodenwerts verwenden zu können.
Anhang		
D	D.IV.1	Auch wenn bei den Beispielrechnungen ausdrücklich auf den Beispielcharakter der Berechnungen hingewiesen wird, hält der BVS es für unglücklich, die Berechnungen mit den historisch niedrigen Zinssätzen der vergangenen Jahre durchzuführen. Schon im Mai 2023 sind diese niedrigen Zinssätze überholt. Zur Vermeidung von Missverständnissen regt der BVS an, alle Beispielrechnungen hinsichtlich des Zinssatzes zu überprüfen und anzupassen und um durchschnittlich 2 bis 3 % zu erhöhen. Es scheint widersinnig, in einer Marktumgebung von Inflationsraten zwischen 5 und 10 % und einem EBZ-Refinanzierungszinssatz von 3,75 % einen marktüblichen „angemessenen Erbbauzinssatz“ mit 2,5 % zu beziffern.
G	G.I.1	In der Auflistung der Parameter bei der Beschreibung des Modells für den Erbbaurechtsfaktor erschließt sich in der Zeile „Größe der Stichprobe“ in der 2. Spalte, letzte Zeile nicht, welche Spanne dort angegeben ist. Gleiches gilt für G.II.1, G.III.1 und G.IV.1
	G.I.1	In der Tabelle mit Modellbeschreibung und Objektbeschreibung werden in der 2. Zeile 2 Fallkonstellationen aufgeführt und mit Ziffern unterschieden. Bei den Annahmen für die Beispielrechnung lautet die Bezeichnung Fall A und B. Hier wäre eine Vereinheitlichung der Bezeichnung empfehlenswert, insbesondere als in G.II.1, G.III.1 und G.IV.1 einheitlich Ziffern verwendet werden.
	G.I.3	In der Berechnung wird in der linken Spalte ein nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen von 25 % aufgeführt. In der rechts daneben stehenden Spalte wird jedoch mit 0,25 % multipliziert und nicht mit 0,25.
		In den Beispielrechnungen unter G (G.I.3 – Beispielrechnung: Fall.(2).– Restlaufzeit des Erbbaurechts 27 Jahre; Anhang G.II.3 – Beispielrechnung: Fall.(4).– Restlaufzeit des Erbbaurechts 26 Jahre; G.III.3 Beispielrechnung: Fall.(6).- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen 56 Jahre; G.IV.3 Beispielrechnung: Fall.(8).- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen 56 Jahre) wäre jeweils ein ergänzender Hinweis in der Fußnote hilfreich,

Zu §	Nr.	Anmerkung
		um klarzustellen, dass der Wertanteil der baulichen Anlagen einer Marktanpassung unterliegt. <u>Änderungsvorschlag für die Fußnote:</u> ** Das Verfahren zur Ermittlung des Wertanteils der baulichen Anlagen ist entsprechend § 6 Absatz 1 zu wählen. Der Wertanteil der baulichen Anlagen entspricht dem Volleigentum (§ 49 Abs. 1 Satz 2) abzüglich Bodenwert.

Der BVS ist gern bereit, bei der weiteren Ausarbeitung der ImmoWertA und der Novellierung der ImmoWertV aktiv mitzuwirken.

Mit freundlichen Grüßen



Ina Viebrok-Hörmann
Bundesfachbereichsleitung Immobilienbewertung