

Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021

Amendment of the Real Estate Valuation Decree (ImmoWertV) 2021

von Michael Debus, Sandra Schilling, Philip Gärtner und Hans-Joachim Linke

Schlagwörter/Keywords

ImmoWertV, ImmoWertA, NHK 2010, Novellierung, WertR 2006, WertV 88, Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie

ImmoWertV, ImmoWertA, NHK 2010, Amendment, WertR 2006, WertV 88, Standard Land Value Directive, Cost Approach Directive, Income Approach Directive, Comparative Value Directive

Zusammenfassung / Summary

Im vorliegenden Beitrag werden die Neuerungen der novellierten ImmoWertV der bisherigen Rechtslage gegenübergestellt. Die Novellierung war notwendig, da das bisherige Recht nicht ausreichte, um eine bundesweite Homogenität bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten, sowie deren modellkonformen Anwendung sicherzustellen. Trotz vieler Bedenken ist mit der neuen ImmoWertV ein praxisnahes und umfassendes Regelwerk entstanden. Dabei konnte nicht allen geäußerten Bedenken Rechnung getragen werden. Die Regelungen vor allem bezüglich des Erbbaurechtes werden ihre Praxistauglichkeit unter Beweis stellen müssen.

This article compares the innovations of the amended ImmoWertV with the previous legal situation. The amendment was necessary because the previous law was not sufficient to ensure nationwide homogeneity in the determination of the data required for the valuation and to ensure their application in conformity with the models. Despite many concerns, a practical and comprehensive set of rules has emerged with the new ImmoWertV. However, not all concerns expressed could be taken into account. The regulations, especially with regard to heritable building rights, will have to prove their practical suitability.

1. Anlass der Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung 2010

Die am 01. Juli 2010 in Kraft getretene Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 (ImmoWertV 2010)¹ löste die Wertermittlungsverordnung 1988 (WertV 88)² ab und wurde nachfolgend um die Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)³, die Sachwertrichtlinie (SW-RL)⁴, die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)⁵ und die Ertragswertrichtlinie

(EW-RL)⁶ als detaillierte Vorgaben zur Ermittlung von Bodenrichtwerten bzw. zur Anwendung von Wertermittlungsverfahren ergänzt. Soweit nicht alle Vorgaben der die WertV 88 ergänzenden Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)⁷ durch die vorgenannten Richtlinien abgelöst wurden, galten diese weiter fort, soweit sie mit den Vorgaben der ImmoWertV 2010 vereinbar waren. Die Einzelrichtlinien zur Verkehrswertermittlung und die fortgeltenden Teile der WertR 2006 sollten in einem finalen Schritt zu einer neuen „Wertermittlungsrichtlinie“ zusammengeführt werden.⁸ Von diesem Ansatz wird mit der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)⁹ Abstand genommen. Hierzu werden in der Begründung zur ImmoWertV 2021¹⁰ zwei Maßgaben angeführt:

1. Die bisher entwickelten Richtlinien für die Verkehrswertermittlung bzw. die Bodenrichtwertermittlung waren nicht verbindlich, sondern wurden allen in der Wertermittlung Tätigen bzw. den Gutachterausschüssen nur zur Anwendung empfohlen. Da auch nur ein Teil der Bundesländer die Anwendung dieser Richtlinien im Erlasswege für verbindlich erklärt hatte, verfehlten die Richtlinien ihren Ansatz, dass die Wertermittlung einschließlich der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bundesweit nach einheitlichen Grundsätzen erfolgt.

Die fehlende Homogenität bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten läuft dem Ziel einer einheitlichen Immobilienmarkttransparenz zuwider, wie dies im § 198 Abs. 2 BauGB¹¹ gefordert wird. Diese erschwert damit auch die Herausgabe des Immobilienmarktberichts Deutschland, wenn die von den Bundesländern bereitgestellten Daten teilweise auf unterschiedlichen Ermittlungs- und Analysemethoden basieren (vgl. Immobilienmarktbericht Deutschland 2019, S. 15¹²).

Auch die nach § 193 Abs. 5 Satz 3 BauGB für Zwecke der steuerlichen Bewertung von den Gutachterausschüssen den Finanzämtern mitzuteilenden Daten müssen nach bundesweit einheitlichen Grundsätzen ermittelt werden, um eine allgemeine Steuergerechtigkeit sicherzustellen. Leider werden

1 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

2 Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 6. Dezember 1988 (BAnz. Nr. 56 S. 2209)

3 Bodenrichtwertrichtlinie vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

4 Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012 B1)

5 Vergleichswertrichtlinie vom 24. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3)

6 Ertragswertrichtlinie vom 15. November 2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4)

7 Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a, ber. Nr. 121)

8 Verordnung der Bundesregierung: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV), Bundesrat-Drucksache 407/21 vom 12. Mai 2021, S. 1

9 s. FN 8

10 s. FN 8

11 Konkretisiert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

12 <https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/startseite/download/downloads-183285.html>

diese Daten nicht von allen Bundesländern übermittelt, was zu unterschiedlichen Besteuerungsansätzen je nach Verfügbarkeit der Daten führt. Auch wenn viele Bundesländer von der Öffnungsklausel des Grundsteuer-Reformgesetzes¹³ Gebrauch machen werden und Bodenwerte ggf. nicht zur Steuerbemessung heranziehen wollen (z.B. Bayern), werden sinnvollerweise Bodenrichtwerte wie auch Vergleichsfaktoren für die Ermittlung des Grundbesitzwertes nach dem Bewertungsgesetz (BewG)¹⁴ bei der Ermittlung der Erbschafts- und Schenkungssteuer benötigt.

Auch die Tätigkeit von privaten Immobiliensachverständigen, insbesondere bei einer überregionalen Tätigkeit, wird durch regionale Besonderheiten bei der Verwendung der durch die Gutachterausschüsse ermittelten Daten zumindest erschwert und führt dazu, dass parallel eigenständige Datensammlungen von privaten Institutionen im Bereich der Immobilienwertermittlung entstehen.

2. Außerdem besteht aus zweierlei Gründen grundsätzlicher Anpassungsbedarf bei der ImmoWertV 2010. Nach allgemeiner Ansicht ist es aufgrund des Grundsteuerreformgesetzes notwendig, dass die Bodenrichtwertermittlung in eine verbindliche Verordnung überführt wird. Außerdem wären auch bei einer Zusammenfassung der bisherigen Einzelrichtlinien in einer neuen Immobilienwertermittlungsrichtlinie Anpassungen an der ImmoWertV notwendig geworden.

Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 25. Juni 2021 der Verordnung unter der Maßgabe zugestimmt, dass Änderungen in den §§ 36 und 38 ImmoWertV 2021 vorgenommen werden. Außerdem wurde die Bundesregierung gebeten, bis spätestens Ende 2024 die Normalherstellungskosten 2010 zu überarbeiten.¹⁵ Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) ist der Auffassung, dass die Änderungen einen klarstellenden Charakter haben und damit die Anwendung der neuen Regelungen erleichtern. Das Bundeskabinett wird daher, wie von § 65 Nummer 1 GGO vorgesehen, die Verordnung in der geänderten Fassung erneut beschließen; die Beschlussfassung ist für den 14. Juli 2021 vorgesehen. Dem schließt sich die Ausfertigung durch den Bundespräsidenten und die Verkündung im Bundesgesetzblatt an. Die Verordnung soll am 1. Januar 2022 in Kraft treten.¹⁶

Die im ImmoWertV 2021 ergänzenden Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) sollen in der ersten Jahreshälfte 2022 fertiggestellt werden.¹⁷

¹³ Grundsteuer-Reformgesetz vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

¹⁴ Bewertungsgesetz i. d. F. d. B. v. 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 15. Juni 2021 (BGBl. I S. 2056).

¹⁵ Bundesrat, Drucksache 407/21 (Beschluss)

¹⁶ Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat: <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/novellierung-des-wertermittlungsrechts.html>

¹⁷ s. FN 15

2. Wesentliche Änderungen der ImmoWertV 2021 gegenüber der ImmoWertV 2010

Die ImmoWertV 2021 gliedert sich in fünf Teile:

- Allgemeines
- Für die Wertermittlung erforderliche Daten
- Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren
- Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- Schlussvorschriften

2.1 Allgemeines (Teil 1)

Teil 1 tritt an die Stelle des Abschnittes 1 der ImmoWertV 2010. Er unterteilt sich in die Abschnitte „Anwendungsbereich“, „Begriffsbestimmungen“ und „Allgemeine Grundsätze“.

Abschnitt 1: Anwendungsbereich; Gegenstand und Grundlagen der Wertermittlung (§§ 1 und 2)

Im Gegensatz zur ImmoWertV 2010 ist die ImmoWertV 2021 auch auf die Wertermittlung von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen anwendbar (§ 1 Absatz 1 i.V. m. Absatz 2 Nr. 2 – Anwendungsbereich; Wertermittlungsobjekt).

Im Gegensatz zur ImmoWertV 2010, die auf Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, nur entsprechend anwendbar war, ist die ImmoWertV 2021 auf solche Wertermittlungsobjekte nunmehr unmittelbar anwendbar (§ 1 Abs. 1 Nr. 1; siehe § 44 für Gemeinbedarfsflächen und § 47 für in der Regel nicht isoliert handelbare Rechte, z.B. Nießbrauch und Wohnungsrecht). Analog zur Wertermittlungsverordnung 1988 wurde in § 1 Abs. 2 Nr. 1 zur Verdeutlichung ausdrücklich geregelt, dass auch Grundstücksteile Wertermittlungsobjekt sein können (Vgl. § 200 Abs. 1 BauGB). Ein Grundstück im Sinne des Wertermittlungsrechts kann darüber hinaus aber auch eine aus mehreren Grundstücken bestehende Fläche sein. Maßgeblich ist das Vorliegen einer wirtschaftlichen Einheit des Grundvermögens (vgl. auch § 2, § 70 Abs.1; § 157 Abs. 3 und § 244 Abs. 1 des BewG).

Ohne inhaltliche Änderungen vorzunehmen, werden die bisher im § 2 Abs. 2 ImmoWertV 2010 enthaltenen Ausführungen zu „künftigen Entwicklungen“ in Bezug auf den in § 2 Abs. 1 ImmoWertV 2021 genannten Qualitätsstichtag in den § 11 ImmoWertV 2021 (Künftige Änderungen des Grundstückszustands) verschoben.

Ebenfalls ohne inhaltliche Änderungen, wird zukünftig nur noch der Begriff „Grundstückszustand“ verwendet (§ 2 Abs. 3 – Grundlagen der Wertermittlung). Damit werden alle das Grundstück prägenden Grundstücksmerkmale erfasst, auch wenn sie nicht wertbeeinflussend sind. Dass für die Wertermittlung nur wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind, ergibt sich aus § 8 Abs. 1.

Die bisher in § 4 Abs. 2 S. 2 und § 6 Abs. 5 ImmoWertV 2010 enthaltene nicht abschließende Liste der Grundstücksmerkmale wird zusammenhängend in § 2 Abs. 3 S. 2 übernommen und zur Klarstellung aktueller Entwicklung ergänzt (z.B. Barrierefreiheit baulicher Anlagen). Die bisher in § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2010 genannten unterschiedlichen Fallkonstellationen mit Auswirkung auf die Berücksichtigung des Entwicklungszustandes werden bei Bedarf an anderer Stelle aufgegriffen.

Abschnitt 2: Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen (§§ 3–5)

Die in den §§ 5 und 6 ImmoWertV 2010 enthaltenen Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen werden inhaltlich in die §§ 3 bis 5 übernommen. Die Erläuterung der wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2010) wird in den Teil 4 Abschnitt 2 (§§ 46 bis 52) verschoben.

Leider wurde der Begriff „begünstigtes Agrarland“ nicht (§ 3 Abs. 1) bei den Entwicklungszuständen aufgeführt. Obwohl die bisherige ImmoWertV ebenfalls schon diesen Begriff gestrichen hatte, wird dieser Begriff weiterhin in Verkehrswertgutachten verwandt. Auch werden für diesen Entwicklungszustand bundesweit Bodenrichtwerte ermittelt. Der Wegfall dieses Begriffes führt auch zu abweichenden Beurteilungen z.B. bei der Bestimmung des entwicklungsunbeeinflussten Anfangswertes.

Bei dem Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“ (§ 3 Abs. 2) handelt es sich um eine Zustandsstufe, die schwer abgrenzbar ist. Die aktuelle Formulierung, dass eine bauliche Nutzung mit „hinreichender Sicherheit (zu) erwarten“ sein soll, trägt nicht zu einer Konkretisierung bei. Auf welcher Grundlage Sachverständige den Tatbestandseintritt und die maßgebliche Dauer bis zu Baureife abschätzen sollen ist unklar. Wird diese Zustandsstufe nur durch eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan bzw. entsprechendes konkludentes Handeln der Gemeinde bestimmt und/oder auch durch gezahlte Kaufpreise aus denen sich eine allgemeine Markteinschätzung ableiten lässt?

Neu eingeführt wird in § 3 Abs. 5 (Entwicklungszustand; sonstige Flächen) der Begriff der „sonstigen Flächen“ für solche Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen. Der Begriff wurde in gleicher Weise bereits in Anlage 1 BRW-RL verwendet (s. jetzt Anlage 5 Nr. I; Ordnungsnummern 8.1 bis 8.14).

Im § 4 Abs. 1 (Alter; Gesamt- und Restnutzungsdauer) wird der Begriff „Alter einer baulichen Anlage“ als Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr als Grundstücksmerkmal neu eingeführt. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass Gesamt- und Restnutzungsdauer (in den nachfolgenden Absätzen 2 und 3 definiert) formal keine Grundstücksmerkmale sind, sondern Modellgrößen.

Auf die Begriffe „wirtschaftliche Restnutzungsdauer“ (bisher Nr. 4.3.2 S. 2 SW-RL) und „modifizierte Restnutzungsdauer“ wird verzichtet, da der Ansatz der Restnutzungsdauer im Rahmen der Wertermittlung deren sachgerechte Ermittlung bereits voraussetzt und es daher unerheblich ist und somit auch nicht begrifflich unterschieden werden sollte, ob sich die Restnutzungsdauer als Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergibt oder ob aufgrund individueller Gegebenheiten ein anderer Wert anzusetzen ist.

Bisher im § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV 2010 und nunmehr im § 5 Abs. 1 Satz 2 Variante 1 (Weitere Grundstücksmerkmale) wird die Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung bei der Wertermittlung für den Fall geregelt, dass regelmäßig in der Umgebung des Bewertungsobjektes von dem städtebaulich zulässigen Maß abgewichen wird. Dies wird nunmehr im § 5 Abs. 1 Satz 2 Variante 2 um den Fall ergänzt, dass die tatsächliche bauliche Ausnutzung eines Grundstücks von dem (höchstzulässigen) städtebaulichen Maß der Nutzung abweicht (z.B. durch Nichtinanspruchnahme von in Nicht-Vollgeschoss erzielter Erträge). Damit wird rechtlichen Bedenken Rechnung getragen, dass die bisherige Regelung des § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2010 durch den Verweis auf das Städtebaurecht die Ermittlung einer abweichenden, wertrelevanten GFZ nicht zulässt.

Da weder die in § 5 Abs. 3 WertV 88 („beitrags- und abgabenrechtliche Zustand“) bzw. in § 6 Abs. 3 ImmoWertV 2010 („abgabenrechtlicher Zustand“) verwendeten Begriffe die für die Wertermittlung relevanten Arten der Abgaben beschreiben, wird nunmehr der Begriff „beitragsrechtlicher Zustand“ mit der Fiktion eingeführt, dass – beschränkt auf den Bereich der Immobilienwertermittlung – hierunter grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben wie Beiträge verstanden werden. Anstatt des Begriffs „Erträge“ (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV 2010) wird nunmehr der Begriff „Ertragsverhältnisse“ (§ 5 Abs. 3) als Grundstücksmerkmal eingeführt. Diese ergeben sich aus den tatsächlich erzielten und marktüblich erzielbaren Erträgen. Die marktüblich erzielbaren Erträge zielen auf das tatsächlich und rechtlich zulässigerweise erzielbare Ertragspotenzial eines Grundstücks ab, wobei durch die Wendung „in vergleichbaren Fällen“ insbesondere unterschiedliche Marktsegmente (z.B. Mietbindungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung) Berücksichtigung finden.

In vielen Gutachten werden die Ist-Mieten (§ 5 Abs. 3) fälschlicherweise durch die Angebotsmieten aus Immobilienportalen überprüft. Es erfolgt häufig kein Abgleich mit dem rechtlichen Rahmen des lokalen Mietspiegels. Dies birgt das Risiko, dass illegale Mieten als marktüblich erzielbare Mieten angenommen werden. Durch das zukünftige Mietspiegelreformgesetz wird die Verpflichtung zur Erstellung von Mietspiegeln wesentlich erweitert. Hierdurch wird sich die Bedeutung von Mietspiegeln in den Bewertungsansätzen wesentlich erhöhen.

Abschnitt 3: Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6–11)

Abschnitt 3 fasst die wesentlichen Grundsätze der Wertermittlung zusammen, indem er die an verschiedenen Stellen in der ImmoWertV 2010 enthaltenen Regelungen (§ 2 S. 2 [künftige Entwicklung], § 7 [ungewöhnliche persönliche Verhältnisse]; § 8 Abs. 2 und 3 [Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale]) zusammenzieht sowie unterschiedliche Formulierungen zwischen den Einzelrichtlinien (Eignung und Herkunft der Daten) beseitigt. Hinsichtlich der Wahl des Wertermittlungsverfahrens wird durch das in § 6 Abs. 1 (Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts) neu eingefügte Wort „grundsätzlich“ in zu begründenden Ausnahmefällen die Möglichkeit eröffnet, ein anderes Wertermittlungsverfahren anstelle des Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertwertverfahrens anzuwenden. Die Notwendigkeit neben einem nicht normierten Verfahren auch immer ein normiertes Verfahren anzuwenden, besteht nicht.

§ 6 Abs. 3 übernimmt die Funktion einer zentralen Verfahrensnorm indem die Verfahrensschritte (vorläufiger Verfahrenswert, marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert, Verfahrenswert) und deren Reihenfolge einer Wertermittlung benannt werden (S. 1). S. 2 verweist auf die weiteren Regelungen der ImmoWertV 2021 (§ 7 (Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse) und 8 (Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)), die bei der Ermittlung der jeweiligen Werte zu berücksichtigen sind.

§ 8 Abs. 2 definiert erstmalig den Begriff der „allgemeinen Grundstücksmerkmale“ als solche, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten und die daher bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes berücksichtigt werden.

§ 8 Abs. 3 S. 1 Variante 1 definiert in Anlehnung an die Regelungen der bisher geltenden Richtlinien die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wobei hierbei sowohl die Art wie auch das Ausmaß des Merkmals zu einer Einordnung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal führen kann. Nach Abs. 3 S. 1 Variante 2 gehören zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen auch solche, die erheblich von den zugrunde gelegten Modellen und Modellansätzen abweichen. Ebenso ist eine, nicht abschließende Liste besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale enthalten.

Bei der Wahl der bei einer Wertermittlung verwendeten Daten ist auf deren Eignung nach § 9 Abs. 1 S. 1 (Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten) abzustellen. Hier verweist die Begründung zum Verordnungsentwurf (S. 99) auf die Daten der örtlichen Gutachterausschüsse, Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen, denen die größte Eignung beizumessen sei. Nur in Fällen in denen ausnahmsweise keine geeigneten Daten ver-

fügar sind, können diese Daten oder deren Einflüsse sachverständig geschätzt werden. Dabei sind die Grundlagen der Schätzung zu dokumentieren.

Die Tatsache, dass an dieser Stelle die Daten des Gutachterausschusses nicht priorisiert genannt werden (§ 9 Abs. 3) führt dazu, dass alle „geeigneten“ Datenquellen herangezogen werden können. Hierzu wäre es notwendig, dass alle Datenlieferanten die Qualität ihrer Daten und der Datenanalyse offenlegen. Der Sachverständige steht bei der Verwendung unterschiedlicher Datenquellen, die zu unterschiedlichen Ergebnissen führen, vor der Herausforderung sachgerechte Schlussfolgerungen zu ziehen. Die Überprüfung eines Gutachtens wird gleichzeitig erschwert, wenn eine wirkliche Nachverfolgung der Quellen nicht möglich ist. Im § 10 Abs. 1 S. 1 wird erstmalig der Grundsatz der Modellkonformität definiert. Danach sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Damit dieser Grundsatz auch eingehalten werden kann, wenn vorliegende erforderliche Daten nicht nach der ImmoWertV 2021 ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen (Abs. 2).

Der § 11 Abs. 1 präzisiert den Regelungsgehalt des § 2 S. 2 ImmoWertV 2010 in dem er die Berücksichtigung künftiger Änderungen des Grundstückszustands bei der Wertermittlung anspricht, nicht aber künftige Entwicklungen im Allgemeinen.

2.2 Für die Wertermittlung erforderliche Daten (Teil 2)

Teil 2 tritt an die Stelle des bisherigen Abschnitts 2 ImmoWertV 2010 zu Bodenrichtwerten und zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Abschnitt 1: Allgemeines (§ 12)

§ 12 Abs. 1 (Allgemeines zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten) subsumiert unter dem Begriff der für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Bodenrichtwerte sowie die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Für letztere wird eine nicht abschließende Liste beigefügt, die nunmehr auch die Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren bzw. die Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten umfasst.

Die Absätze 2 bis 4 übernehmen die bisherigen Regelungen zur Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, der Geeignetheit von Kaufpreisen und der Anwendung geeigneter statistischer Verfahren inhaltlich und präzisieren nur die bisherigen Formulierungen.

Neu ist die in Abs. 5 enthaltene verbindliche Vorgabe der Anwendung bestimmter Modelle und Modellansätze bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Festlegung der Gesamtnutzungsdauer (Anlage 1 der ImmoWertV 2021), Ermittlung der Restnutzungsdauer im Falle der Moderni-

sierung von Wohngebäuden (Anlage 2), Bewirtschaftungskosten bei der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen (Anlage 3), Normalherstellungskosten bei der Ermittlung von Sachwertfaktoren (Anlage 4) zur Sicherstellung einer einheitlichen Ermittlung. Den Gutachterausschüssen verbleibt hier kein Ermessensspielraum. Um eine modellkonforme Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sicherzustellen, sind nach Abs. 6 in einer Modellbeschreibung die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen darzulegen. Eine nicht abschließende Liste enthält die Anforderungen an die Modellbeschreibung.

Abschnitt 2: Bodenrichtwerte (§§ 13–17)

Der Abschnitt 2 tritt an die Stelle des bisherigen § 10 ImmoWertV und übernimmt die wesentlichen Vorgaben der Bodenrichtwertrichtlinie und präzisiert diese.

Der Bodenrichtwert bezieht sich nach § 13 Abs. 2 auf ein unbebautes und „fiktives“ Grundstück und dies sowohl hinsichtlich der Lage wie auch der Grundstücksmerkmale. Letztere beziehen sich auf die vorherrschenden, grund- und bodenbezogenen Grundstücksmerkmale. Die weiteren Regelungen des § 13 (Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück) wurden ansonsten wie folgt übernommen:

Abs. 1: Bodenrichtwert bezieht sich auf Quadratmeter Grundstücksfläche; ansonsten wird auf die Wiederholung der Definition des Bodenrichtwerts aus § 196 Abs. 1 S. 1 BauGB verzichtet	Nr. 2 S. 2 BRW-RL
Abs. 2 S. 1: Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	Nr. 6 Abs. 1 BRW-RL
Abs. 2 S. 2.: ein Bodenrichtwert je Bodenrichtwertzone	Nr. 5 Abs. 2 S. 1 BRW-RL
Abs. 2 S. 3: Bodenrichtwertspanne nicht zulässig	Nr. 7 Abs. 5 S. 2 BRW-RL

Die Regelungen der §§ 14 bis 17 werden nachfolgend den bisherigen Regelungen gegenübergestellt:

§ 14 Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung	Nr. 7 BRW-RL
§ 15 Bildung der Bodenrichtwertzonen	§ 10 Abs. 3 ImmoWertV 2010, Nr. 5 BRW-RL
§ 16 Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks	Nr. 6 Abs. 2 bis 7 BRW-RL
§ 17 Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte	§ 10 Abs. 3 ImmoWertV 2010

Bedauerlicherweise wird im § 14 Abs. 4 etwas vorgegeben, was in der Praxis nicht umsetzbar ist. In stadtnähe werden die meisten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke mit der aktuellen Nutzungsart Freizeit- und Gartengrundstücke verkauft. Es ist

nicht möglich Kaufpreise für Freizeit- und Gartengrundstücke um den Preiseinfluss von Einfriedungen, Anpflanzungen und geringwertigen Aufbauten zu bereinigen. Die Bodenrichtwerte für solche Grundstücke schließen daher zwangsläufig eine Grundausrüstung der ausgeübten Nutzung mit ein. Verkäufe von Grundstücken mit forstwirtschaftlicher Nutzung (z.B. Tannen- und Fichtenbestände, Buchenwälder etc.) sind selbstverständlich um den Wert des Aufwuchses zu bereinigen.

Unklar ist nach § 16 Abs. 4, ob und wie die Gutachterausschüsse Wohnflächen in Kellergeschossen berücksichtigen sollen. Die Ausbaufähigkeit des Dachgeschosses hat je nach Region einen unterschiedlichen Markteinfluss. Bisher ist es so, dass die nun vorgesehene 75 Prozent-Pauschalregelung nur dann zum Ansatz kommt, falls die reale Ermittlung der Fläche sehr aufwändig ist. So können nach der derzeitigen Bodenrichtwertrichtlinie auch die realen Gegebenheiten in Ansatz gebracht werden. Die Abgrenzung der Geschosse zu Kellergeschossen ist sehr aufwendig und nur beschränkt alltagstauglich. Obwohl Wohnfläche im Kellergeschoss werterhöhend ist, wird dieser Mehrwert zukünftig bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung nicht mehr beachtet. Diese Regelungen erfolgten im Bewusstsein, dass die Genauigkeit der Berechnung abnimmt, aber dafür eine bundesweit einheitliche und gerichtsfähige (W)GFZ-Ermittlung für die Wertermittlung möglich ist.

Abschnitt 3: Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten (§§ 18–23)

Im Abschnitt 3 wurden inhaltliche Neuerungen in den § 19 sowie 22 und 23 vorgenommen.

In § 19 Abs. 2 wurde eine Definition des Begriffs „Umrechnungskoeffizienten“ aufgenommen. Mit einem solchen wird das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zu dem Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung dieses Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) angegeben. Neu aufgenommen wurde im Abs. 3 die Regelung, wonach Umrechnungskoeffizienten aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke abzuleiten sind, die sich abgesehen von solchen Abweichungen, die nach § 9 Abs. 1. S. 2 und 3 berücksichtigt werden, im Wesentlichen nur in den Grundstücksmerkmalen unterscheiden, für die die Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden. Bei etwaigen weiteren Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse und der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind die Kaufpreise nach § 9 Abs. 1 S. 2 und 3 anzupassen.

Im § 21 Abs. 3 wird zu den Sachwertfaktoren im Unterschied zur ImmoWertV 2010 klarstellend geregelt, dass die Sachwertfaktoren nicht aus dem Sachwert, sondern aus dem vorläufigen Sachwert zu ermitteln sind, welcher die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale unberücksichtigt lässt.

§ 22 Abs. 2 enthält eine Definition für Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaugrundstücksfaktoren, die an die Stelle der in Nr. 4.3.2.2 Abs. 1 S. 2. WertR 2006 geregelten Marktanpassungsfaktoren für das Erbbaurecht bzw. Nr. 4.3.2.1 Abs. 4 WertR 2006 geregelten Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke treten. Dabei wird der Erbbaurechtsfaktor auf der Grundlage des finanzmathematischen Werts nach § 50 ermittelt, wobei sich der Wertanteil der baulichen Anlagen aus der Differenz zwischen dem Wert des fiktiven Volleigentums (§ 49 Abs. 1 S. 2) und dem Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks nach § 50 Abs. 2 S. 1 Nr. 1. ergibt. Der Erbbaugrundstücksfaktor wird auf der Grundlage des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks nach § 52 ermittelt.

§ 23 enthält eine neu aufgenommene Regelung zu Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten, die statt des bisher nach WertR 2006 verwendeten Begriffs „Vergleichsfaktor“ verwendet werden. Der Erbbaugrundstückskoeffizient basiert zukünftig auf dem Wert des fiktiven Volleigentums statt des Werts des unbelasteten bebauten Grundstücks (Nr. 4.3.2.1 Abs. 4 WertR 2006) und der Erbbaugrundstückskoeffizient bezieht sich auf den Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks nach § 47 Abs. 1 Nr. 2 statt des Bodenwerts ohne Belastung durch das Erbbaurecht (Nr. 4.3.3.1 Abs. 4 WertR 2006).

Das „Münchener Verfahren“ wird in den Regelungen der §§ 22 und 23 sowie 48 bis 52 nicht explizit benannt. Nach Aussage des Verordnungsgebers bestehen aber keinerlei Hinderungsgründe das Münchener Verfahren weiterhin anzuwenden. Welche Zinssätze beim Münchener Verfahren zur Anwendung gebracht werden, wird daher auch nicht beschrieben.

Die Verfahren der ImmoWertV 2021 sind beispielhaft und nicht abschließend. Beim Erbbaurecht/Erbbaugrundstück wird durch die Aufnahme der Begriffe des Erbbaugrundstücksfaktors, des Erbbaurechtsfaktors, sowie des Erbbaugrundstückskoeffizienten und des Erbbaurechtskoeffizienten eine klare begriffliche Abgrenzung zum Voll-/Grundeigentum vorgenommen.

Weithin verfügbare Erbbaugrundstückskoeffizienten oder auch Erbbaurechtskoeffizienten könnten zur Vereinheitlichung und Vereinfachung der Wertermittlung beitragen, es bedarf jedoch der Überprüfung in der Praxis, ob diese gesichert abgeleitet werden können. Es darf bezweifelt werden, dass es möglich ist, die oft emotionale Kaufentscheidung eines Erbbaurechtes mittels finanzmathematischer Modelle nachweisbar abzubilden. Bei dem Segment „Erbbaurecht“ liegt zumindest bei einigen Gutachterausschüssen ein zum Teil umfangreicher Datenbestand vor. Bei dem Segment „Erbbaurechtsgrundstück“ ist allerdings die Datenlage im Normalfall so gering, dass eine gesicherte statistische Auswertung nicht möglich ist.

Ansonsten wurden, wie nachfolgend gegenübergestellt, die Regelungen der ImmoWertV 2010 mit teilweiser Präzisierung von Formulierungen übernommen:

§ 18 Indexreihen	§ 11 ImmoWertV 2010
§ 19 Umrechnungskoeffizienten	§ 12 ImmoWertV 2010
§ 20 Vergleichsfaktoren	§ 13 ImmoWertV 2010
§ 21 Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren	§ 14 ImmoWertV 2010

2.3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren (Teil 3)

Teil 3 regelt in drei Abschnitten die besonderen Grundsätze zum Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren. Er tritt an die Stelle der §§ 15 sowie 17 bis 23 ImmoWertV 2010. Die Ermittlung des Bodenwertes wird im Teil 4 gesondert geregelt.

Die Verfahrensarten werden gegenüber der ImmoWertV 2010 detaillierter beschrieben, damit die Verfahren nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen angewendet werden. Da Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen der jeweils einschlägigen normierten Verfahren zu ermitteln sind, dienen ausführlichere Vorgaben zu diesen Verfahren auch der stärkeren Einheitlichkeit bei Ermittlung der für die Wertermittlung erforderliche Daten.

Einleitend werden bei allen drei Verfahrensarten zunächst die Grundlagen der jeweiligen Verfahrensart dargestellt. Dazu gehört insbesondere, dass die in § 6 Abs. 3 allgemein vorgegebenen Verfahrensschritte für das jeweilige Wertermittlungsverfahren präzisiert werden. Um den Unterschied zwischen den von den Gutachterausschüssen ermittelten Daten und den bei einer Wertermittlung verwendeten Daten sprachlich klar hervorzuheben, wird für alle Verfahrensarten einheitlich und präziser die Wendung „objektspezifisch angepasst“ (z.B. „objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins“) verwendet.

Abschnitt 1: Vergleichswertverfahren (§§ 24–26)

Die Regelungen zum Vergleichswertverfahren wurden, wie nachfolgend gegenübergestellt, aus der ImmoWertV 2010 und der VW-RL mit teilweiser Präzisierung von Formulierungen übernommen:

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens	§ 15 Abs. 1 S. 1 u. Abs. 2 S. 1 ImmoWertV 2010, Nr. 7 Abs. 3 VW-RL
§ 25 Vergleichspreise	§ 15 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV 2010, Nr. 3 Abs. 1 S. 1 und 2 VW-RL
§ 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	Nr. 6 Abs. 4 VW-RL

Abschnitt 2: Ertragswertverfahren (§§ 27–34)

Zur verbesserten Lesbarkeit wurden die Einzelheiten der Verfahrensvarianten (Allgemeines Ertragswertverfahren, Vereinfachtes

Ertragswertverfahren, Periodisches Ertragswertverfahren) jeweils einzeln in den §§ 28 bis 30 geregelt.

Die Regelungen zum Ertragswertverfahren wurden ansonsten, wie nachfolgend gegenübergestellt, aus der ImmoWertV 2010 und der EW-RL mit teilweiser Präzisierung von Formulierungen übernommen:

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens	§ 17 Abs. 1 ImmoWertV 2010, Nr. 4 S. 1 1. Halbsatz und Nr. 12 Abs. 2 S. 1 EW-RL
§ 28 Allgemeines Ertragswertverfahren	§ 17 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV 2010, Nr. 4.1 Abs. 1 EW-RL
§ 29 Vereinfachtes Ertragswertverfahren	§ 17 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV 2010, Nr. 4.2 Abs. 1 EW-RL
§ 30 Periodisches Ertragswertverfahren	§ 17 Abs. 3 ImmoWertV 2010, Nr. 4.3 EW-RL
§ 31 Reinertrag; Rohertrag	§ 18 ImmoWertV 2010, Nr. 5 Abs. 1 EW-RL
§ 32 Bewirtschaftungskosten	§ 19 ImmoWertV 2010
§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	Nr. 7 Abs. 3 S. 1 EW-RL
§ 34 Barwertfaktor	§ 20 ImmoWertV 2010

Abschnitt 3: Sachwertverfahren (§§ 35–39)

Statt des bisherigen unmittelbaren Bezugs auf die Normalherstellungskosten (§ 22 Abs. 2 S. 1 ImmoWertV 2010) definiert § 36 Abs. 2 nunmehr gleichlautend die „durchschnittlichen Herstellungskosten“. Der Begriff „Normalherstellungskosten“ wird nur noch für die Benennung des auf eine Flächeneinheit bezogenen modellhaften Kostenkennwerts verwendet (Abs. 2 S. 2). Bei der Definition der durchschnittlichen Herstellungskosten wird außerdem statt von einem in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubau von einem nach Art und Standard vergleichbaren Neubau gesprochen. Außerdem wird aus sprachlichen Gründen der Begriff zeitgemäße Bauweise statt neuzeitliche Bauweise verwendet. Der Grundgedanke bei der Bestimmung der Herstellungskosten zielt auf die Errichtung eines gleichwertigen Gebäudes ab. Ein Reproduktionswert ist normalerweise nicht gefragt. Herausforderungen entstehen bei Immobilien, die heutigen Baustandards nicht entsprechen; z.B. einem Stiltaltbau. Bezieht sich in einem solchen Fall die Gleichwertigkeit eines Gebäudes auf den energetischen Standard oder auf die typischen Stuckdecken? Werden für solche Gebäude hohe Kaufpreise erzielt, beziehen diese sich gerade auf die Einzigartigkeit des Bauwerkes und die Nichtreproduzierbarkeit.

§ 36 Abs. 3 führt den Regionalfaktor wieder ein, als einen von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen festzulegenden Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Her-

stellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt. Dadurch erfolgt die Marktanpassung in zwei Schritten: Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und Multiplikation mit dem Sachwertfaktor statt des bisher exklusiv anzuwendenden Sachwertfaktors.

Es ist zu begrüßen, dass die Möglichkeit eines Regionalfaktors wiederum eingeräumt wird, auch das die Festlegung des Regionalfaktors durch den örtlichen Gutachterausschuss erfolgt und nicht durch eine bundesweite rein statistische Auswertung. Der Regionalfaktor ermöglicht ein weiteres Auseinanderdriften von Bewertungen nach § 194 BauGB sowie § 16 Pfandbriefgesetz¹⁸ in Verbindung mit § 16 Beleihungswertermittlungsverordnung¹⁹ zu vermeiden. Auch wird dieser Regionalfaktor einen positiven Einfluss auf die Abschreibungsfähigkeit von Immobilien nehmen. Nachdem in den letzten Jahren sehr hohe Bodenwertsteigerungen in den Metropolen stattgefunden haben, reduzierte sich der abschreibungsfähige Gebäudeanteil am Kaufpreis erheblich.

Die Bundesregierung hatte in ihrem Entwurf zum § 38 für die lineare Alterswertminderung einen absoluten Wert vorgesehen. Der Bundesrat forderte aber einen relativen Alterswertminderungsfaktor (Verhältnis Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer), damit sich u.a. die Alterswertminderung nicht allein auf die bundesweit durchschnittlichen Herstellungskosten bezieht, sondern auch den Regionalfaktor berücksichtigt.²⁰ Daraus ergibt sich dann auch ein Änderungsbedarf im § 36 Abs.1 indem die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor multipliziert werden.

Die Alterswertminderung resultiert aus der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer. Künftig wird bundesweit für die verschiedenen Arten der baulichen Anlagen jeweils eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer angesetzt. Das ist sehr zu begrüßen, da die bisherigen Regelungen großen Interpretationsspielraum boten und von den einzelnen Gutachterausschüssen unterschiedlich angewandt wurden.

Es besteht die Gefahr, dass die Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zunehmend durch Modelle technisiert wird und der Sachverstand der Sachverständigen in den Hintergrund tritt.

Wesentliche Regelungen der SW-RL wurden in die Anlage 4 übernommen. Diese ist nach § 12 Abs. 5 S. 3 bei der Ermittlung des Sachwertfaktors anzuwenden.

¹⁸ Pfandbriefgesetz vom 22. Mai 2005 (BGBl. I S. 1373), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Juni 2021 (BGBl. I S. 1423)

¹⁹ Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 16. September 2009 (BGBl. I S. 3041)

²⁰ Bundesrat, Drucksache 407/21 (Beschluss)

Die Regelungen zum Sachwertverfahren wurden ansonsten, wie nachfolgend gegenübergestellt, aus der ImmoWertV 2010 und der SW-RL mit teilweiser Präzisierung von Formulierungen übernommen:

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens	§ 21 Abs. 1 1. Halbsatz ImmoWertV 2010, Nr. 3 Abs. 2 SW-RL
§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten	§ 21 Abs. 2 und § 22 ImmoWertV 2010, Nr. 4.1 SW-RL
§ 37 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 2010, Nr. 4.2 SW-RL
§ 38 Alterswertminderung	§ 23 ImmoWertV 2010, Nr. 4.3 SW-RL
§ 39 Objektspezifisch angepasster Sachwert	Nr. 5 Abs. 1 SW-RL

2.4 Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (Teil 4)

Abschnitt 1: Bodenwertermittlung (§§ 40–45)

Dieser Abschnitt regelt ausführlicher als § 16 ImmoWertV 2010 die Besonderheiten, die bei der Bodenwertermittlung zu beachten sind und übernimmt wesentliche Inhalte der Nr. 9 VW-RL. Bei den gegenüber der ImmoWertV 2010 neu eingeführten Regelungen zur Wertermittlung bei Gemeinbedarfsflächen und Wasserflächen werden Regelungen der WertR 2006 angehalten.

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung	§ 16 ImmoWertV 2010, Nr. 9 Abs. 1 und 2 VW-RL
§ 41 Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße	§ 17 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 Halbsatz 2 und S. 2 ImmoWertV 2010, Nr. 9 Abs. 3 VW-RL
§ 42 Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland	Nr. 9.1 Abs. 2 VW-RL
§ 43 Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten	Nr. 9.2.2.1 VW-RL
§ 44 Gemeinbedarfsflächen	Nr. 5 WertR 2006
§ 45 Wasserflächen	Nr. 5.3.3, 5.3.4, 5.3.6 WertR 2006

Der Fall eines Liquidationsobjektes, bei dem eine alsbaldige Freilegung möglich ist, wird im § 43 nicht berücksichtigt. Dennoch besteht ein Einfluss durch die anzusetzenden Freilegungskosten. Diese sind als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bei Ermittlung des Verfahrenswerts zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 S. 2 Nr. 3 und 4).

Abschnitt 2: Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (§§ 46–52)

In Abschnitt 2 werden wesentliche Regelungen der Nr. 4 des zweiten Teils der WertR 2006 übernommen. Die ImmoWertV 2021 enthält aber nur die wesentlichen allgemeinen Wertermittlungsgrundsätze zu den grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen sowie Detailregelungen zu selbstständig handelbaren Erbbaurechten bzw. Erbbaugrundstücken. Weitergehende Ausführungen sollen den geplanten Anwendungshinweisen überlassen werden. Abschnitt 2 gliedert sich in die zwei Unterabschnitte:

Allgemeines (§§ 46–47)

§ 46 (Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen) stellt klar, dass grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowohl den Wert des belasteten als auch den Wert des begünstigten Grundstücks beeinflussen können (Abs. 1) und benennt solche in einer nicht abschließenden Liste (Abs. 2).

§ 47 (Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen) beschreibt in Abs. 1 die grundsätzliche Vorgehensweise der Wertermittlung eines Grundstücks bei Vorliegen von Rechten und/oder Belastungen (vgl. Nr. 4.2 Abs. 2 und 3 WertR 2006) und benennt in Abs. 2 zwei Möglichkeiten, ausgehend vom Wert eines fiktiv nicht begünstigten bzw. eines fiktiv unbelasteten Grundstücks den Wert eines begünstigten bzw. eines belasteten Grundstücks zu ermitteln. Abs. 3 beschreibt die Möglichkeiten für die Ermittlung des Werteinflusses von Rechten und Belastungen. Abs. 4 regelt die Wertermittlung des Rechts oder der Belastung und findet in den Fällen Anwendung, bei denen von einer eigenständigen Ermittlung des Werts des Rechts oder der Belastung auszugehen ist. Nach Abs. 5 (vgl. Nr. 4.2. Abs. 9 bis 12 WertR 2006) ist bei der Kapitalisierung zu unterscheiden, ob die jährlichen Vor- und Nachteile aus den Rechten bzw. Belastungen auf feste Zeiträume bezogen werden (Satz 1), ob sie an das Leben gebunden sind (Satz 2) oder ob der Berechtigte eine juristische Person (Satz 3) ist.

Es ist nicht davon auszugehen, dass Vergleichspreise über Rechte zur Verfügung stehen werden (§ 47 Absatz 4 Nr. 1). Falls es solche Verkäufe gibt, sind sie jedenfalls nicht übertragungspflichtig.

Erbbaurecht und Erbbaugrundstück (§§ 48–52)

Die §§ 48–52 enthalten die Grundlagen für die Ermittlung des Werts des Erbbaurechts bzw. Erbbaugrundstücks (vgl. Nr. 4.3 WertR 2006). Dabei werden drei Vorgehensweisen zur Ermittlung des Vergleichswerts des Erbbaurechts (§ 49 – Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht) bzw. des Erbbaugrundstücks (§ 51 – Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück) beschrieben, nämlich

- aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte bzw. Erbbaugrundstücke,

- ausgehend von dem zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts bzw. des Erbbaugrundstücks unter Verwendung des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktors bzw. Erbbaugrundstücksfaktors (§ 22) oder
- ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums bzw. des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks unter Verwendung des objektspezifisch angepasster Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstückskoeffizienten (§ 23).

Bei der Ermittlung des finanzmathematischen Wertes des Erbbaurechts (§ 50) wird der Bodenwertanteil am Erbbaurecht aus der kapitalisierten Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins ermittelt (bisher wurde nach Nr. 4.3.2.2.1 Abs. 3 WertR 2006 die Differenz zwischen dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und dem erzielbaren Erbbauzins angesetzt). Neben dieser Vorgehensweise kann die Differenz auch aus den jeweils kapitalisierten Beträgen von angemessenem und erzielbarem Erbbauzins ermittelt werden. Damit bleibt die Möglichkeit offen, für die Kapitalisierung des angemessenen bzw. des erzielbaren Erbbauzins ggf. unterschiedliche Zinssätze zu verwenden. Diese offene Formulierung wurde gewählt, da die unterschiedlichen Auffassungen von einigen Bedenkenrägern nicht miteinander vereinbar waren. Dennoch stellt sich für Sachverständige die Frage mit welchem Zinssatz die Berechnungen vorzunehmen sind. Es wäre falsch, die Zinssätze je nach gewünschtem Ergebnis individuell zu wählen. Falls z.B. der langfristige Kapitalmarktzins herangezogen wird, müsste dieser bei der Bewertung eines Einfamilienhauses und eines Bürohochhauses unverändert bleiben. Daher wird empfohlen, eine konsequente Linie bei der Wahl des Zinssatzes zu verfolgen und die Marktbesonderheiten über einen Marktanpassungsfaktor abzubilden.²¹ Bei dem angemessenen Erbbauzinssatz handelt es sich um den Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz (Abs. 3). Bei der Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks (§ 52) werden der „Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks“ bzw. der „Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks“ analog zu Nr. 4.3.3.2.1 bzw. 4.3.3.2.2 WertR 2006 ermittelt.

2.5 Schlussvorschriften (Teil 5)

Die Übergangsregelungen (§ 53 Abs. 1) stellen ausdrücklich klar, dass der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung, nicht aber der Wertermittlungstichtag, maßgeblich für die Anwendung der ImmoWertV 2021 ist. Darüber hinaus erhalten die Gutachterausschüsse die Möglichkeit bis Ende 2024 die Gesamtnutzungsdauer abwei-

chend von § 12 Abs. 5 S. 1 und Anlage 1 festzulegen sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 S. 1 und Anlage 2 zu ermitteln.

Nach § 54 (Inkrafttreten; Außerkrafttreten) tritt die ImmoWertV 2021 zum 1.1.2022 in Kraft und gleichzeitig die ImmoWertV 2010 außer Kraft. Damit werden auch alle bisherigen Richtlinien (BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL und WertR 2006) gegenstandslos. Im Anhang zum Verordnungstext der ImmoWertV 2021 sind fünf Anlagen enthalten, die über die Bezugnahme aus dem Verordnungstext verbindlich anzuwenden sind:

- Anlage 1 (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer) – bisher Anlage 3 SW-RL
- Anlage 2 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen) – bisher Anlage 4 SW-RL
- Anlage 3 (Modellansätze für Bewirtschaftungskosten) – bisher Anlage 1 EW-RL
- Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)) – bisher Anlagen 1 und 2 SW-RL
- Anlage 5 (Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks) – bisher Anlage 1 BRW-RL

Damit modellkonforme Bewertungen sowohl nach dem Bewertungsgesetz wie auch der ImmoWertV 2021 sichergestellt sind, ist ein enger Abgleich zwischen den Modellansätzen (z.B. Anlage 1) erforderlich.

Veränderungen im Nutzungsartenkatalog (Anlage 5) und anderen Kategorisierungen können zu erheblichem EDV-Umstellungsaufwand führen. Eine Umsetzung der neuen Anforderungen wird zum Teil mehrere Jahre in Anspruch nehmen.

3. Kritik an der Novellierung

Das BMI war, da es sich um ein sehr umfangreiches Novellierungsvorhaben handelt, bestrebt im Verordnungsgebungsverfahren eine möglichst breite fachliche Diskussion zu ermöglichen. Daher fand ein zweistufiges Verfahren statt. Eine erste Beteiligungsphase („Jedermann-Beteiligung“) fand im Zeitraum vom 19. Juni bis zum 21. August 2020 statt. Länder, kommunale Spitzenverbände und Verbände, sowie jedermann, insbesondere die gesamte Fachöffentlichkeit, aber auch sonstige natürliche und juristische Personen des Privatrechts erhielten die Möglichkeit zur Stellungnahme zu den Referentenentwürfen der ImmoWertV 2021 sowie der ImmoWertA. Mehr als 50 Stellungnahmen von Verbänden und Einzelpersonen sowie eine Auswertungsübersicht der einzelnen Anregungen und Forderungen versehen mit einer Einschätzung des BMI finden sich auf der Internetseite des BMI.²² Der geänderte Entwurf der ImmoWertV wurde im Februar 2021 Gegenstand einer zweiten Beteiligungsphase für kommunale

²¹ Debus, Michael: Marktgerechte Verkehrswertermittlung von Erbbaurechten in der Niedrigzinsphase, GuG 4/2021, Seite 213 ff.

²² s. FN 15

Spitzenverbände, Länder und Fachverbänden. Auch hier sind die Stellungnahmen der Verbände auf der Internetseite des BMI einsehbar.²³ Die Anhörungen der kommunalen Spitzenverbände, der Länder und der Fachverbände fanden Anfang März 2021 statt. Trotz dieser Art der Beteiligung kritisieren einige Sachverständigenverbände,²⁴ dass ihnen, im Gegensatz zu früheren Novellierungen, der Zugang zu den Beratungen zur ImmoWertV 2021 im Vorfeld der Erstellung der Referentenentwürfe verwehrt wurde. Diese kritisieren auch, dass die ImmoWertV 2021 durch die aus den Richtlinien übernommenen bisher nur empfohlenen nunmehr aber verbindlichen Regelungen dem vielfältigen und komplexen Immobilienmarkt nicht gerecht wird.²⁵

Es werden auch Bedenken formuliert, dass die Gutachterausschüsse in den Bundesländern die erforderlichen Daten nicht ermitteln können, da ihnen die erforderliche personelle und technische Ausstattung fehlt²⁶ und das Personal nicht hinreichend qualifiziert ist.²⁷

Ebenso wurde kritisiert, dass die novellierte ImmoWertV keine allgemeine Öffnungsklausel für andere in der Immobilienbewertungspraxis anerkannte Bewertungsverfahren (z.B. das international übliche DCF-Verfahren) vorsieht. Vielmehr ist ein solches nur zulässig, wenn kein normiertes Verfahren möglich ist und eine besondere Begründung vorliegt.²⁸

Bei der Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken wird bei regional sehr hohen Bodenwerten befürchtet, dass bei vermieteten Wohngebäuden kein Reinertragsanteil der baulichen Anlagen verbleibt, wenn für die Aufteilung des Werts des Voll Eigentums die durch das Allgemeine Ertragswertverfahren vorgegebene Systematik verwendet wird. Dies kann im Extremfall dazu führen, dass bei Ablauf des Erbbaurechts dem Erbbauberechtigten (nicht rechtskonform) keinerlei Entschädigungsanspruch zustünde.²⁹

Mehrere Verbände³⁰ haben daher gefordert, dass zunächst nur eine kleine Modernisierung der ImmoWertV 2010 erfolgen sollte, mit der

für Zwecke der Grundsteuererhebung die Bodenrichtwerte nach bundesweit einheitlichen Grundsätzen ermittelt werden können. Außerdem sollten die bisherigen Einzelrichtlinien in einer Immobilienwertermittlungsrichtlinie zusammengefasst werden, um den Sachverständigen Ermessensspielräume einzuräumen, was eine geeignete, marktgerechte Handhabung im Sinne von Angebot und Nachfrage ermöglichte und somit den Markt gem. § 194 BauGB abbildbar mache.

4. Fazit

Mit der neuen ImmoWertV ist ein wichtiger Schritt hin zu einer verbesserten Immobilienmarkttransparenz gemacht. Diese neuen rechtlichen Grundlagen in der Immobilienbewertung werden in den nächsten Jahren durch die Verabschiedung der ImmoWertA und die Erarbeitung der neuen NHK bis Ende 2024 komplettiert. Es bleibt zu hoffen, dass alle Gutachterausschüsse über entsprechendes Personal und Ausstattung verfügen, um diese Aufgaben zu erfüllen. Da sowohl die neue Grundsteuer, die Erbschafts- und Schenkungssteuer, die Einkommenssteuer, sowie andere Besteuerungsarten auf den Daten der Gutachterausschüsse aufbauen, ist mit einer Verbesserung der gegenwärtigen Situation durchaus zu rechnen. Nur so ist eine bundesweit einheitliche Steuergerechtigkeit sicherzustellen.

Die jeweiligen Gutachterausschüsse sollten erkennen, dass sie nicht nur individuelle, wertrelevante Daten veröffentlichen, sondern dass die Gutachterausschüsse insgesamt den Auftrag haben, den Immobilienmarkt Deutschland nach einheitlichen Kriterien abzubilden.

Anschrift der Verfasser

Michael Debus, Sandra Schilling

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main,

Kurt-Schumacher-Straße 10

60311 Frankfurt am Main, Deutschland

gutacherausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de

Prof. Dr.-Ing. Hans-Joachim Linke, Philip Gärtner

Technische Universität Darmstadt,

Fachgebiet Landmanagement

64287 Darmstadt, Deutschland

linke@geod.tu-darmstadt.de; gaertner@geod.tu-darmstadt.de

²³ s. FN 15

²⁴ z. B. Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V., zuletzt durch Stellungnahme vom 26.02.2021, s. FN 15

²⁵ z. B. Drießen, S.: Zum aktuellen Stand der ImmoWertV-Novellierung, *immobilien & bewerten*, Heft 3/2020, S. 6; Bischoff, B.: Pressemitteilung des Sachverständigenverbands BVS, https://www.bvs-ev.de/uploads/media/PM_ImmoWertV_20210317.pdf; DVW e.V. Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, zuletzt durch Stellungnahme vom 27. Februar 2021, S. 3, s. FN 15; Sachverständigen-Kuratorium eV, zuletzt durch Stellungnahme vom 27. Februar 2021, S. 1, s. FN 15

²⁶ BDGS, BIIS, BVS, gif e.V., HypZert, IVD, RICS und ZIA: Verbändeübergreifende Positionierung, Stellungnahme vom 26. Februar 2021, s. FN 15

²⁷ s. FN 20

²⁸ z. B. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., zuletzt durch Stellungnahme vom Februar 2012, s. FN 15

²⁹ s. FN 23

³⁰ z. B. Bundesarchitektenkammer, zuletzt durch Stellungnahme vom 26. Februar 2021, s. FN 15; Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V., zuletzt durch Stellungnahme vom 26.02.2021, s. FN 15; BDGS, BIIS, BVS, gif e.V., HypZert, IVD, RICS und ZIA: Verbändeübergreifende Positionierung, Stellungnahme vom 26. Februar 2021, s. FN 15