

Stellungnahme zu den Muster- Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. -BDB- bedankt sich für die Möglichkeit zur ImmoWertA Stellung nehmen zu dürfen.

Die Erörterung der Anwendungshinweise mit den Verbänden und den Landesverwaltungen fand ausführlich und konstruktiv statt. Die breite Beteiligung wird unseres Erachtens zur Weiterentwicklung der Standards beitragen, die Qualität der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und Bodenrichtwerte verbessern und somit die Markttransparenz erhöhen.

Stellungnahmen im Einzel

▪ zu 1.(1).1 [Anwendungsbereich; Wertermittlungsobjekt]

Bei dieser Regelung handelt es sich um eine wesentliche Ankerregelung. Die nun gefundene Lösung

- zum originären Anwendungsbereich,
- zum Anwendungsbereich kraft Verweisung und
- zum faktischen Anwendungsbereich

wird ausdrücklich begrüßt.

▪ zu 6.(3).2 [Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts]

Im Schaubild erfolgt im Sachwertverfahren die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Sinne des § 7 Abs. 1 Nummer 3 erst nach der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts, dagegen werden die allgemeinen Wertverhältnisse im Vergleichs- und Ertragswertverfahren bereits im vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt. Dies ist bereits in der ImmoWertV so angelegt. Es wird im Bewusstsein, dass es einer Änderung der ImmoWertV bedarf, angeregt, die Markt Anpassung nach § 7 Abs. 1 Nummer 3 bereits im vorläufigen Sachwert zu erfassen.

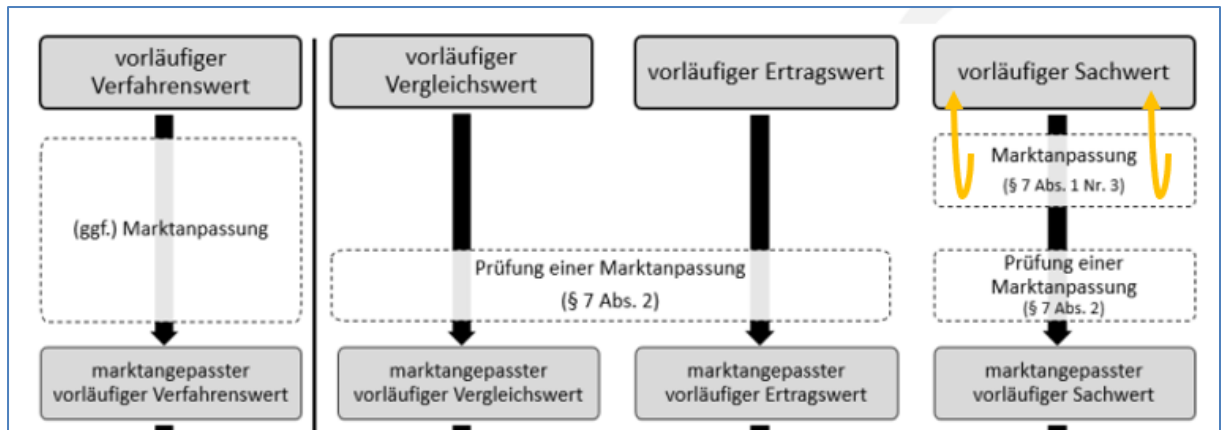


Abbildung zum Workflow § 6 mit Änderungsvorschlag Berücksichtigung der Marktanpassung nach § 7 Abs. 1 Nummer 3

▪ **zu 10.(1) (Grundsatz der Modellkonformität)**

Der Grundsatz der Modellkonformität bezieht sich sowohl auf die für die Wertermittlung erforderlichen Daten als auch auf die Bodenrichtwerte. Es wird angeregt, auch den Bezug auf die Bodenrichtwerte im Satz 1 zu berücksichtigen.

▪ **zu 49.(1) (Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht) in Verbindung mit den Beispielen im Anhang G**

Die Entschädigungsvereinbarungen für die baulichen Anlagen bei Zeitablauf des Erbbaurechts erfolgt in Verfahren unter Anwendung der Erbbaurechtskoeffizienten als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Dagegen werden im finanzmathematischen Verfahren diese Vereinbarungen im Modell erfasst. Es ist nicht nachvollziehbar, warum beide Verfahren uneinheitlich konzipiert wurden. Es wird angeregt sowohl im Verfahren unter Anwendung der Erbbaurechtskoeffizienten als auch unter Anwendung des finanzmathematischen Modells die Entschädigungssachverhalte als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu erfassen.

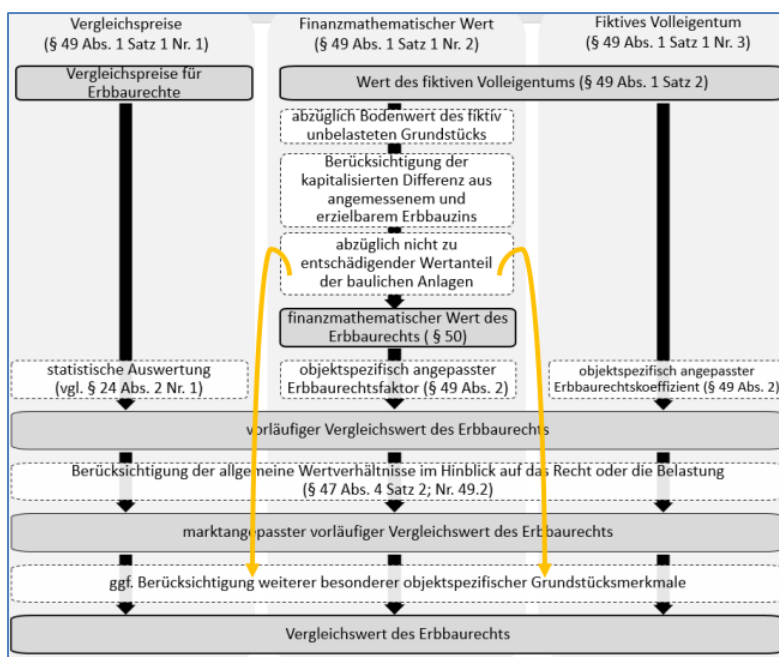


Abbildung zum Workflow § 49 und, hier nicht dargestellt, § 50 mit Änderungsvorschlag Berücksichtigung des nicht zu entschädigenden Wertanteils der baulichen Anlagen als besonderes objektspezifische Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV

Abschließender Hinweis

Im Rahmen der Erörterung der ImmoWertA wurden auch Handlungsfelder zur Korrektur der ImmoWertV herausgearbeitet. Es wird angeregt zu prüfen, ob diese Handlungsfelder in der ImmoWertV und ImmoWertA im Rahmen der Novellierung der Normalherstellungskosten 202X überarbeitet werden können.

Die ImmoWertV trägt in Verbindung mit der ImmoWertA dazu bei, die Qualität der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und Bodenrichtwerte zu verbessern und somit die Immobilienmarkttransparenz zu erhöhen.

Berlin, den 16. Juni 2023

RA Martin Wittjen, Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. -BDB-

Der BDB ist im Lobbyregister des Deutschen Bundestages unter der Registriernummer R001921 mit allen Angaben eingetragen, die zuletzt aktualisiert wurden am 27.03.2023.