

# Zur Wiedereinführung des Regionalfaktors mit der neuen ImmoWertV

## The Reintroduction of the Regional Factor by the new ImmoWertV

Jürgen Störy

### Zusammenfassung

Die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) aus dem Jahr 2010 und die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Wertermittlungsrichtlinien 2006) sollen durch eine vollständig überarbeitete ImmoWertV und ergänzende Anwendungshinweise abgelöst werden. Darin ist auch die Wiedereinführung des Regionalfaktors vorgesehen. Der Beitrag beleuchtet die Aufgabe des Regionalfaktors im Sachwertverfahren und schlägt eine praktische Methode zur Ermittlung vor.

**Schlüsselwörter:** ImmoWertV, Sachwertverfahren, Normalherstellungskosten, Sachwertfaktor, Regionalfaktor

### Summary

*The previous Real Estate Valuation Ordinance (ImmoWertV) from 2010 and the various directives (Standard Land Value Directive, Cost Approach Directive, Comparison Approach Directive, Income Approach Directive, Valuation Guidelines 2006) are to be replaced by a completely revised ImmoWertV and supplementary application notes. This also involves the reintroduction of the regional factor. The article illustrates the task of the regional factor in the cost approach and proposes a practical method for its determination.*

**Keywords:** ImmoWertV, cost approach, standard construction costs, asset value factor, regional factor

## 1 Einführung

Der Regionalfaktor ist zurück! Lange Zeit war der Wertermittlung die Modifizierung der Normalherstellungskosten (NHK) durch einen Regionalfaktor verwehrt. Nun zeichnet sich ab, dass die bevorstehende Änderung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) künftig wieder den Gebrauch von Regionalfaktoren ermöglichen wird, um die bundesweit gültigen NHK an örtliche Gegebenheiten anzupassen. Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat hat im Juni 2020 einen Referentenentwurf zur Novellierung der ImmoWertV nebst Anwendungshinweisen veröffentlicht, die – neben vielen anderen Regelungen – den Gebrauch von Regionalfaktoren als Ausnahmefall zulassen und dessen Ermittlung den

Gutachterausschüssen als Aufgabe zuweisen. Es stellt sich daher die Frage, auf welche Weise der Faktor zu ermitteln wäre.

## 2 Historie

Noch die Wertermittlungsverordnung 1988 (BGBl. I, Nr. 56, S. 2209) gebot lediglich die Ermittlung des Herstellungswertes mit Hilfe gewöhnlicher Herstellungskosten. In den Jahren 1995, 2000, 2005 und 2010 wurden dann NHK mit bundesweiter Gültigkeit veröffentlicht. Die Wertermittlungsrichtlinien von 2002 (BANz. Nr. 238a vom 20.12.2002) sahen vor, diese Kosten mit Hilfe von Regionalfaktoren zu modifizieren, und bestimmten in ihrer Regelung 3.6.1.2: »Bei Heranziehung der ausgewiesenen Normalherstellungskosten sind [...] Abweichungen aufgrund regionaler Einflüsse und der Ortsgröße zu berücksichtigen. Insbesondere sind die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelten Korrekturfaktoren hinzuzuziehen.« Der Rechenvordruck 1.4.3.1 sah sodann im Berechnungsgang Korrekturen für das Bundesland, die Ortsgröße, die Grundrissart und die Wohnungsgröße vor. Entsprechende Zahlenwerte waren in der NHK 1995 veröffentlicht (Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1997, S. 4–6).

Offenbar wurden Regionalfaktoren von den Gutachterausschüssen nicht in größerem Umfang ermittelt, denn die Wertermittlungsrichtlinien von 2006 (BANz. Nr. 108a vom 10.06.2006) forderten nur noch, die »gegebenenfalls« ermittelten Faktoren auch zu verwenden.

Die Sachwertrichtlinie aus dem Jahr 2012 (BANz. AT vom 18.10.2012 B1) schaffte dann den Regionalfaktor ausdrücklich ab und bestimmte in Ziffer 5 Abs. 1: »Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der [...] vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren [...]«. Aufgabe des Sachwertfaktors soll also sein, sowohl die Marktverhältnisse abzubilden als auch die NHK zu korrigieren. Das Sachverständigengremium des Bauministeriums formuliert es so: »Das Gremium hat darüber hinaus erörtert, ob für das Sachwertverfahren die Anpassung an regionale Preisverhältnisse durch Regionalisierungsfaktoren geregelt

werden sollte. Es sieht dafür letztlich kein Bedürfnis, da regionale Preisunterschiede bereits durch Marktanpassungsfaktoren berücksichtigt werden.« Dies soll sich nun wieder ändern. Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat veröffentlichte jüngst auf seiner Homepage einen Referentenentwurf zur Änderung der ImmoWertV.

### 3 Novellierung

Hierzu gab es einigen Anlass. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Inhalte der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) dadurch neu gefasst, dass Spezialrichtlinien veröffentlicht und zur Anwendung empfohlen wurden (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie). Deren Inhalte ersetzen insoweit die Bestimmungen der WertR, erlangten allerdings nicht Verordnungsrang und förderten daher auch nicht im erforderlichen Maß die Vereinheitlichung des behördlichen Wertermittlungswesens in der Bundesrepublik. Diese Vereinheitlichung ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund der bevorstehenden Änderungen im Grundsteuerwesen in den Fokus gerückt.

Fortan sollen zahlreiche Regelungen aus den Richtlinien in den Verordnungsrang gehoben werden, wodurch die ImmoWertV umfangreicher werden wird. Die neue Verordnung soll an die Stelle der alten treten und die Richtlinien sollen entfallen. Ergänzend sind Musteranwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) vorgesehen. Sie haben keinen regelnden Charakter und sind auch ausdrücklich keine Richtlinie zur Ergänzung der Verordnung. Vielmehr lassen sie zu den einzelnen Regelungen der künftigen ImmoWertV die Intention des Verordnungsgebers erkennen. Den Regionalfaktor betreffend finden sich folgende Regelungen:

- § 36 Abs. 4 ImmoWertV (Entwurf): »Die durchschnittlichen Herstellungskosten oder die Kostenkennwerte sind im Regelfall nicht mittels eines Regionalfaktors an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Der örtliche zuständige Gutachterausschuss kann jedoch aus besonderem Grund abweichend von Satz 1 eine Anpassung durch Festlegung eines von 1,0 abweichenden Regionalfaktors vorgeben.«
- 36.(4).1 ImmoWertA (Entwurf): »Außergewöhnlich hohe oder außergewöhnlich niedrige Sachwertfaktoren können dazu führen, dass das Sachwertverfahren in der Praxis schwer vermittelbar ist. Dem kann bei Bedarf durch die Festlegung eines von 1,0 abweichenden Regionalfaktors begegnet werden, mit dem die Marktanpassung gleichsam in zwei Schritte aufgeteilt wird. Dies kann die Sachwertermittlung insgesamt nachvollziehbarer machen.«
- 36.(4).2 ImmoWertA (Entwurf): »Die Vorgabe eines Regionalfaktors kommt insbesondere in Betracht, wenn das örtliche Baupreisniveau erheblich von dem bundesdurchschnittlichen Baupreisniveau abweicht.«

In der Begründung zur Verordnung heißt es dann weiter, in einigen Regionen Deutschlands würde bereits heute teilweise eine regionale Anpassung der Herstellungskosten vorgenommen, da die Anwendung außergewöhnlich hoher oder niedriger Sachwertfaktoren teilweise dazu geführt habe, dass das Sachwertverfahren in der Praxis nur noch schwer vermittelbar sei. Aus den betroffenen Ländern sei der Wunsch gekommen, die Verwendung eines Regionalfaktors aus besonderem Grund zuzulassen. Der frühere Verweis auf »Abweichungen aufgrund regionaler Einflüsse und der Ortsgröße« entfällt. Stattdessen werden außergewöhnliche Beträge von Sachwertfaktoren als möglicher besonderer Grund für den Gebrauch eines Regionalfaktors genannt.

Der Gebrauch eines Regionalfaktors soll also künftig eine Ausnahme sein. Dies war bislang nicht anders. Die Verordnung nennt seine Zweckbestimmung und eine Zuständigkeit (Vorgabe durch den Gutachterausschuss), gibt jedoch keine Hinweise auf eine Methode zur Ermittlung seines Betrags.

### 4 Die Ermittlung des Sachwertfaktors

Der Regionalfaktor ist stets im Zusammenhang mit dem Sachwertfaktor zu betrachten. Nach der Sachwertrichtlinie, die keinen Regionalfaktor kennt, bildet der Sachwertfaktor das Verhältnis von Kaufpreis zum vorläufigen Sachwert. Der Gutachterausschuss ermittelt also zunächst für eine Vielzahl geeigneter Kaufpreise je einen Quotienten  $SWF_i$

$$SWF_i = \frac{bKP_i}{Sb_i + Sa_i + BW_i} \quad \text{mit } i = 1..n \quad (1)$$

Hierin ist

- $bKP$  der bereinigte und normierte (also insbesondere um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigte) Kaufpreis,
- $Sb$  der nach der NHK 2010 ermittelte Sachwert der baulichen Anlagen abzüglich der Alterswertminderung,
- $Sa$  der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, die nach Erfahrungssätzen oder gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt werden, ggf. abzüglich der Alterswertminderung,
- $BW$  der Bodenwert,
- $n$  die Anzahl der Kauffälle.

Dem Gutachterausschuss obliegt es, eine geeignete Sachwertfaktorfunktion  $SWF$  zu ermitteln (ggf. tabellarisch), die die o.g. Relation mit möglichst geringen Restfehlern  $\varepsilon$  darstellt.

$$bKP_i = SWF \cdot (Sb_i + Sa_i + BW_i) + \varepsilon_i \quad \text{mit } i = 1..n \quad (2)$$

Dem Sachwertfaktor kommt bei der Umkehrung, nämlich der Wertermittlung, eine doppelte Aufgabe zu. Zum einen

ist der auf Basis der NHK berechnete Sachwert der baulichen Anlagen für ein gegebenes Haus überall in Deutschland gleich groß und unabhängig vom örtlichen Baukostenniveau. Insofern korrigiert der Sachwertfaktor teilweise die Normalherstellungskosten. Zum anderen finden durch bloße Multiplikation mit diesem Faktor erstmalig örtliche Marktverhältnisse Eingang in die Berechnung. Somit besteht ein Vorteil dieser Methode darin, dass der Vergleich der Sachwertfaktoren auch implizit einen Vergleich der örtlichen Marktverhältnisse ermöglicht.

Diese Vorschrift erfuhr jedoch auch Kritik, unter anderem aus zwei Gründen. In Hochpreisregionen nimmt der Sachwertfaktor einen hohen Betrag an. In Gutachten wird also ein detailliert aus (Normalherstellungs-)Kosten hergeleiteter vorläufiger Sachwert mit einem hohen Faktor multipliziert, was dem Laien schwer zu vermitteln ist. Noch irritierender ist, dass auch der Bodenwert eine Korrektur durch denselben Faktor erfährt, obwohl er doch als fiktiv unbebaut bereits möglichst genau ermittelt wurde.

*vorläufiger marktangepasster Sachwert*  
 $= SWF \cdot (Sa + Sb + BW)$

Hierin wird von Kritikern ein Webfehler des Sachwertverfahrens gesehen.

## 5 Die Funktion des Regionalfaktors

Die Einführung eines die Herstellungskosten korrigierenden Regionalfaktors  $r$  kann diese Probleme verringern. Zur Unterscheidung bietet es sich an, dann auch von einem regionalisierten Sachwertfaktor  $rSWF$  zu sprechen.

$$rSWF = \frac{bKP}{r \cdot Sb + Sa + BW} \cong \frac{bKP}{r \cdot S + BW} \quad (3)$$

Auch bei der Wertermittlung nach diesem Modell erfährt der Bodenwertanteil eine Multiplikation mit einem Sachwertfaktor. Eine weitergehende Verfahrensumstellung im Sinne von  $SWF \cdot Sb + Sa + BW = bKP$  beabsichtigt der Verordnungsgeber nicht vorzunehmen. Gleichwohl bewirkt die Einführung eines Faktors  $r > 1$  in Hochpreisregionen die gewünschte Verringerung des (nunmehr regionalisierten) Sachwertfaktors und auch der Bodenwertanteil wird mit einem kleineren Faktor multipliziert.

Unter der Sachwertrichtlinie ist der Sachwert der baulichen Anlagen ( $Sb$ ) vorrangig nach den NHK 2010 abzuleiten, der Sachwert der baulichen Außenanlagen ( $Sa$ ) und der sonstigen Anlagen hingegen nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten. Der Wert der Außenanlagen bedarf also nicht der »Korrektur« der NHK, wie es noch die WertR ausdrücklich nannte. Die WertR 2006 sah den Korrekturfaktor (Regionalfaktor) nur bei der Heranziehung von NHK vor (Regelung 3.6.1.1.2). Streng genommen hat also der Regionalfaktor lediglich auf den

Teil der Herstellungskosten zu wirken, der nach den NHK ermittelt wird. In der Praxis dürfte der Unterschied in der Größenordnung der Rundung liegen.

## 6 Die Ermittlung des Regionalfaktors

Die Verordnung sieht vor, dass der Gutachterausschuss den Regionalfaktor vorgibt, ohne jedoch eine Methode zu seiner Ermittlung aufzuzeigen. Diese Festlegung kann natürlich nicht willkürlich geschehen, etwa nach bloßer Schätzung, sondern hat nach sachlichen Erwägungen zu erfolgen. Als Zweck wird im Verordnungsentwurf und seiner Begründung lediglich die Vermeidung außergewöhnlich hoher oder niedriger Sachwertfaktoren genannt, die das Verfahren schwer vermittelbar machten. Daneben bietet die Einführung einer weiteren Variablen  $r$ , die ausschließlich auf den Sachwert der baulichen Anlagen wirkt und eben nicht mehr zwangsläufig auch auf den Bodenwert, das Potenzial, die Ergebnisse der Wertermittlung zu verbessern. Ob eine solche Verbesserung erzielt wird, die sich an der Verringerung der Residuen (vgl. Formel 5) ablesen lässt, ist durch den Gutachterausschuss im Einzelfall zu prüfen. Es stellt sich also die Frage, wie ein Regionalfaktor sachgerecht zu ermitteln ist.

Man könnte versucht sein, zur Korrektur der NHK (wie es noch die WertR 2002 nannte), das regionale Baupreisniveau im Verhältnis zu den NHK zu untersuchen. Dies ist für die Gutachterausschüsse aus naheliegenden Gründen wenig verlockend und käme einer Neuermittlung örtlicher Kostenkennwerte gleich.

Einen anderen Weg beschritten Zaddach et al. (2011). Sie gaben ein Verfahren an, das die Kostenkennwerte der NHK 2000 mit solchen Herstellungswerten verglich, die Gutachter in Einzelgutachten geschätzt hatten. Dabei wurde angenommen, dass »der durch die Gutachter ermittelte Herstellungswert nach gutachterlichem Sachverstand dem wahren Wert entspricht« (Zaddach et al. 2011, S. 206). Diese Methode ist leider stark hypothesenbehaftet und für das Massengeschäft in den Gutachterausschüssen weniger praktikabel.

Alternativ bietet es sich an, den Regionalfaktor aus Kauffällen abzuleiten. Ziffer 36.(4).1 ImmoWertA (Entwurf) deutet dies bereits an, indem dort von einer Marktanpassung (sic) in zwei Schritten gesprochen wird. Der Regionalfaktor wird also auch dort in der Sphäre der Marktanpassung, nicht der Baukosten gesehen.

Gegeben seien  $n$  Kauffälle, woraus sich  $n$  regionalisierte Sachwertfaktoren ergeben

$$rSWF_i = \frac{bKP_i}{r \cdot Sb_i + Sa_i + BW_i} \cong \frac{bKP_i}{r \cdot S_i + BW_i} \quad \text{mit } i = 1..n \quad (4)$$

Gesucht ist eine Funktion, die in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert die  $rSWF_i$  approximiert.

Der Sachwertfaktor ist in den seltensten Fällen eine Konstante, wie das Wort vermuten ließe, sondern üblicherweise eine Funktion des vorläufigen Sachwertes, des Gebäudetyps und gegebenenfalls der Lage. Gebräuchlich sind nach Lage und Gebäudetyp getrennte exponentielle Darstellungen, sodass sich die Funktion reduziert auf

$$SWF = a \cdot \text{vorläufiger Sachwert}^b$$

Man beachte, dass der vorläufige Sachwert einen Regionalfaktor enthalten kann – je nach Modell.

Ein naheliegender Gedanke wäre also, den Regionalfaktor  $r$  gemeinsam mit den Parametern  $a$  und  $b$  der Sachwertfaktorfunktion zu schätzen. Durch Umstellung von Formel 4 ergibt sich

$$0 = rSWF_i \cdot (r \cdot S_i + BW_i) - bKP_i \quad \text{mit } i = 1..n$$

$$v_i = \hat{a} \cdot (\hat{r} \cdot S_i + BW_i)^{\hat{b}} \cdot (\hat{r} \cdot S_i + BW_i) - bKP_i \quad \text{mit } i = 1..n \quad (5)$$

Es wären also  $\hat{a}$ ,  $\hat{b}$  und  $\hat{r}$  so zu bestimmen, dass  $\sum_{i=1}^n v_i^2$  einen minimalen Wert annimmt. Dies wäre hinsichtlich des Fehlerhaushalts optimal, jedoch kann in der Praxis eine gemeinsame Bestimmung aller Parameter zu Regionalfaktoren mit einem sehr hohen Betrag führen. Auch ist zu bedenken, dass zwar der Sachwertfaktor jährlich bestimmt wird, der Regionalfaktor jedoch gegebenenfalls überjährig ermittelt werden kann. Daher wird eine zweistufige Berechnung vorgeschlagen.

In einem ersten Schritt kann der Regionalfaktor in einfacher Weise ermittelt werden. Er wird daraufhin als Konstante in die Bestimmung der Parameter der Sachwertfunktion eingeführt. Aus

$$bKP_i = r \cdot S_i + BW_i$$

mit  $i = 1..n$  und der Unbekannten  $r$

kann nach der Methode der kleinsten Quadrate ein Regionalfaktor ermittelt werden. Hierin ist  $S_i$  der Zeitwert der baulichen Anlagen, wie er sich aus den NHK ergibt. Die praktische Berechnung dieser wie auch der folgenden Rechenaufgaben kann z.B. mit dem freien Programmsystem R und darin mit dem Modul nls (non-linear least squares) ausgeführt werden.

In einem zweiten Schritt kann nun, nachdem der Regionalfaktor  $r$  geschätzt wurde, in hergebrachter Weise die

Sachwertfaktorfunktion ermittelt werden, z.B. per Excel oder Ausgleichung. Hierzu wird Formel 4 umgestellt:

$$bKP_i = a \cdot (r \cdot S_i + BW_i)^b \cdot (r \cdot S_i + BW_i)$$

mit den Unbekannten  $a$  und  $b$

$r$  wird als bekannte Größe in die Berechnung eingeführt, die Parameter  $a$  und  $b$  sind die zu ermittelnden Unbekannten. Bereits Excel ermöglicht dies. Aber auch hier kann zur praktischen Berechnung einer nichtlinearen Regression das Modul nls des Programmsystems R verwendet werden.

## 7 Beispiele und Deutung

Für eine Mittelstadt in Nordrhein-Westfalen wurden auf diese Weise die in Tab. 1 wiedergegebenen Werte ermittelt. Die Berücksichtigung des Regionalfaktors führt sodann zu kleineren Beträgen des Sachwertfaktors. Die Auswirkung ist in der Abb. 1 erkennbar. Dort sind die Graphen der Sachwertfaktorfunktion ohne Regionalfaktor (rot) und mit Regionalfaktor (blau) dargestellt.

Während ohne Berücksichtigung eines Regionalfaktors in der Wertermittlung stets ein Sachwertfaktor größer 1 zu verwenden wäre, benötigen Gebäude, die vor Ort einer

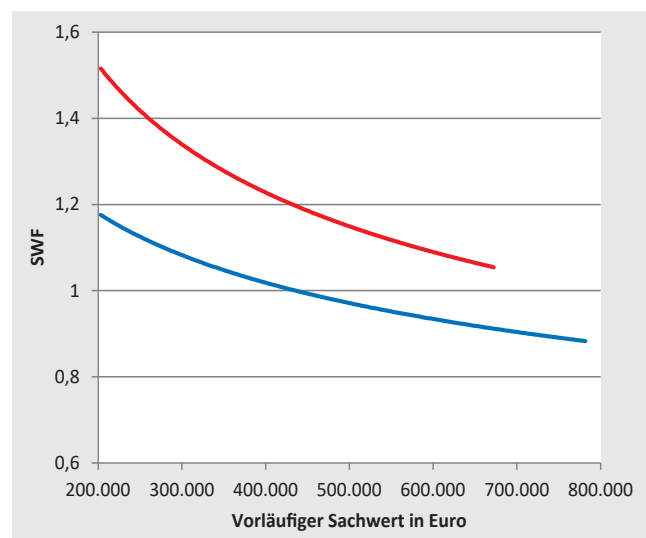


Abb. 1: Die Sachwertfaktorfunktion ohne (rot) und mit Berücksichtigung des Regionalfaktors (blau) bei Doppelhaushälften in einer Mittelstadt in NRW (2018)

Tab. 1 : Regionalfaktor  $r$ , dessen Standardabweichung  $s(r)$ , Anzahl der Preise  $n$

Jahr	Reihenendhäuser			Reihenmittelhäuser			Doppelhaushälften			Freistehende Einfamilienhäuser		
	$r$	$s(r)$	$n$	$r$	$s(r)$	$n$	$r$	$s(r)$	$n$	$r$	$s(r)$	$n$
2017	1,54	0,04	30	1,53	0,06	51	1,35	0,04	65	1,21	0,06	65
2018	1,54	0,04	43	1,80	0,05	44	1,48	0,05	68	1,12	0,05	64



mittleren Preisklasse entsprechen, nun einen Sachwertfaktor nahe 1. Und als schöner Nebeneffekt wird, wie oben dargestellt, auch der Bodenwert mit einem kleineren Faktor multipliziert.

Hohe Sachwertfaktoren sind übrigens nicht nur bei der Vermittlung eines Gutachtens hinderlich. Kleiber 2020 (Teil IX – BelWertV, Rd.-Nr. 344 ff.) verweist auf Probleme, die sich in der Beleihungswertermittlung ergeben können, da Sachwertfaktoren größer 1 als Zuschläge verstanden werden, die mit dem dort geltenden Vorsichtsprinzip nicht uneingeschränkt vereinbar sind. Viele Kreditinstitute hätten sich dafür entschieden, Marktanpassungen »nach oben« überhaupt nicht zuzulassen.

Kennt man nun, nach Ermittlung eines Regionalfaktors, die lokalen Baukosten besser? Dies ist nicht der Fall. Der Regionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Er wurde aus tatsächlichen Kauffällen nicht ermittelt, um Kenntnis über »richtigere« Baukosten zu erlangen, sondern um mithilfe des Gesamtmodells Verkehrswerte zu schätzen. Treffend formuliert es § 36 des Entwurfs der neuen ImmoWertV, der auch nicht die Anpassung der Kostenkennwerte an die örtlichen Baupreise vorsieht, sondern an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes.

Im Übrigen ist in der Bewertung darauf zu achten, dass Regionalfaktor und Sachwertfaktor nur modellkonform in dem System verwendet werden, in dem sie auch ermittelt wurden. So bietet beispielsweise das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH eine grafische Darstellung von Regionalfaktoren auf Ebene der Landkreise an. Für die oben genannte Mittelstadt wird dort ein Regionalfaktor von 0,875 angegeben. Derartige Angaben dürfen mit den Daten der Gutachterausschüsse nicht vermischt werden.

## 8 Ausblick

Soweit die Verordnung in der vorgesehenen Weise in Kraft tritt, werden einzelne Gutachterausschüsse die Möglichkeit haben, durch Regionalfaktoren die Beträge ihrer Sachwertfaktoren zu reduzieren, um auf diese Weise ihre Wertermittlungen besser vermitteln zu können. In diesem Zusammenhang ist auch zu bedenken, dass die Normalherstellungskosten 2010 auf der Auswertung von Bauten basieren, die vor mehr als zehn Jahren errichtet wurden. Sie bedürfen inzwischen der Überprüfung.

Soweit die bessere Vermittelbarkeit von Ergebnissen der Wertermittlung im Fokus steht, wie es die Verordnungsbegründung ja ausführt, sollte man Immobilienrichtwerte im Blick behalten. Sie sind Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und als solche dem Leser eines Gutachtens besonders einfach zu vermitteln. Sie könnten künftig das Sachwertverfahren ergänzen. Zwar haben sie in den Verordnungsentwurf des Bundes nicht ausdrücklich Eingang gefunden, jedoch ist zu erwarten, dass zunächst Nordrhein-Westfalen Vorschriften zur Ermittlung von Immobilienrichtwerten erlassen wird.

## Literatur

- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2020): Novellierung des Wertermittlungsrechts, Bearbeitungsstand 19.06.2020. [www.bmi.bund.de/ImmoWertV](http://www.bmi.bund.de/ImmoWertV), letzter Zugriff 20.10.2020.
- Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (1997): Normalherstellungskosten 1995 – NHK 95. [www.werttax.de/plaintext/downloads/normalherstellungskosten1995nhk95.pdf](http://www.werttax.de/plaintext/downloads/normalherstellungskosten1995nhk95.pdf), letzter Zugriff 20.10.2020.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2008): Bericht des Sachverständigengremiums zur Überprüfung des Wertermittlungsrechts. [www.immobilienerwertermittlungsverordnung.info/downloads/20080400-berichtdessachverstaendigengremiumszu.pdf](http://www.immobilienerwertermittlungsverordnung.info/downloads/20080400-berichtdessachverstaendigengremiumszu.pdf), letzter Zugriff 20.10.2020.
- Kleiber, W. (2020): Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 9. Aufl., Reguvis Fachmedien, Köln.
- Zaddach, S., Weitkamp, A., Käker, R., Alkhatib, H. (2011): Empirische Ableitung des Regionalfaktors mit statistischen Methoden. In: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Heft 4/2011, 21. Jg., 200–210.

## Kontakt

Dipl.-Ing. Jürgen Störy  
c/o Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen  
Stadionring 17, 40878 Ratingen  
[juergen@stoery.de](mailto:juergen@stoery.de)

Dieser Beitrag ist auch digital verfügbar unter [www.geodaesie.info](http://www.geodaesie.info).