

# Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die  
Bewertungspraxis



## Bildungsimmobilien

- Wertermittlung von Bildungsimmobilien Teil II
- 15. BDB-Symposium Immobilienwerte 2025
- Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025

Herausbergemeinschaft



Deutsche  
Immobilien-Akademie  
an der Universität  
Freiburg GmbH

Reguvis

# EDITORIAL

## Liebe Leserinnen und Leser!



Die neue Regierung setzt auf eine umfassendere Digitalisierung bei Beurkundungen und beim Grundstückskauf. Das Kabinett verabschiedete hierzu zwei Gesetzentwürfe. Beurkundungen sollen künftig generell in elektronischer Form errichtet werden können, auch in Präsenzverfahren. Das Signieren erfolgt beispielsweise mittels qualifizierter elektronischer Signatur oder eines Unterschriftenpads. Abschließend bringt die Urkundsperson ihre qualifizierte elektronische Signatur an, wodurch die Authentizität und Integrität der Urkunde bestätigt wird. Der Zugang der öffentlich beglaubigten Abschrift einer notariell beurkundeten oder öffentlich beglaubigten Erklärung reicht dann aus, damit die Erklärung wirksam wird.

In Deutschland werden jährlich über eine Million Kaufverträge über bebauete und unbebaute Grundstücke sowie andere Arten von Grundstücksübertragungen beurkundet. Künftig sollen daher auch Grundstückskaufverträge komplett digital vollzogen werden. Konkret geht es dabei um den Austausch von Dokumenten und Informationen zwischen Notaren, Gerichten und Behörden im Nachgang der Beurkundung eines Immobilienvertrags. Die dafür genutzten strukturierten Datensätze sollen eine automatisierte, sichere Bearbeitung ermöglichen. Die neuen Regelungen führen zu Änderungen im BauGB, im Beurkundungsgesetz (BeurkG), im Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), im Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz (ErbStG) und im Geldwäschegesetz (GwG). Der Gesetzgeber verspricht sich davon eine Reduzierung des Verwaltungsaufwands, die Verhinderung von Medienbrüchen und den Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs in Grundbuchsachen.

Profitieren sollen auch die Gutachterausschüsse und das Statistische Bundesamt, indem ihnen vollständige Datensätze zu Immobilientransaktionen zur Verfügung gestellt werden. Destatis benötigt diese u.a. zur Erstellung der Immobilienpreisindizes. Die Mitteilungspflicht der Beteiligten eines Immobilienvertrags gegenüber den Gutachterausschüssen soll genauer ausgestaltet und durch eine Hinweispflicht der Notare verstärkt werden. In der Praxis erhalten die Gutachterausschüsse die Daten bisher häufig nicht, zu spät oder nur teilweise, was die Qualität der Datenerhebung erheblich beeinträchtigt. Zudem erfolgt die Datenübermittlung überwiegend papiergebunden und unstrukturiert, was zu weiteren Verzögerungen führt. Die Bodenrichtwerte sind gemäß dem geänderten § 196 Abs. 3 S. 1 BauGB als strukturierter Datensatz über die amtlich bestimmte Schnittstelle elektronisch an die zuständigen Finanzbehörden zu übermitteln. Die neu eingefügten §§ 213a und 213b BauGB regeln Umfang, Inhalt und Form der digitalen Übermittlung, differenziert nach den Beteiligten. Die Zeitpunkte, ab denen die elektronische Kommunikation zwischen den Notaren und den Verwaltungsbehörden möglich oder verpflichtend ist, regeln die Länder per Rechtsverordnung, können aber auch die obersten Landesbehörden damit beauftragen. Die elektronische Kommunikation zwischen Notaren und Gerichten wird mit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes verpflichtend. Für die elektronische Kommunikation zwischen Notaren und der Finanzverwaltung sieht der Entwurf eine stufenweise Einführung vor. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung soll spätestens zum 1.1.2028 einbezogen werden. Werden die Gesetze wie geplant umgesetzt, könnte das erheblich zur Verbesserung der Transparenz auf den Grundstücksmärkten beitragen. Gutachterausschüsse wären dann vielleicht flächendeckender in der Lage, aktuelle Daten zur Verfügung zu stellen.

Ihre Gabriele Bobka

## WERTERMITTLUNG

*Gabriele Bobka*

**Wertermittlung von Bildungsimmobilien ..... 3**

*Gabriele Bobka*

**15. BDB-Symposium Immobilienwerte ..... 11**

*Gabriele Bobka*

**Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025 ..... 17**

## REZENSION

**Marktwertermittlung nach ImmoWertV ..... 21**

## ANALYSEN UND STUDIEN

*Verband der Ersatzkassen (vdek)*

**Die monatliche Eigenbeteiligung in der stationären  
Pflege steigt weiter ..... 23**

*BerlinHyp, bulwiengesa*

**Erbbaurecht im Wohnungsbau: von der Nische  
zur Chance ..... 24**

*Ausschuss für Finanzstabilität (AFS)*

**Zwölfter Bericht zur Finanzstabilität in Deutschland ..... 25**

*Wuest Partner*

**Office Report Deutschland 2025 ..... 26**

*FUB IGES Wohnen++Immobilien++Umwelt*

**Kommunale Instrumente zur Baulandschaffung für  
den Wohnungsbau und deren Potenziale in mittel-  
großen Städten ..... 28**

*BBSR*

**Nebenkosten beim Erwerb von Wohnimmobilien ..... 29**

**IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL ..... 30**

**NACHRICHTEN ..... 31**

**RECHT AKTUELL ..... 35**

**IMPRESSUM ..... 40**

## Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis

### Herausgeber

Reguvis Fachmedien GmbH,  
Amsterdamer Straße 192, 50735 Köln  
Deutsche Immobilien-Akademie an der  
Universität Freiburg GmbH,  
Eisenbahnstraße 56, 79098 Freiburg

### Kooperationspartner

IVD Bundesverband e.V.,  
Littenstraße 10, 10179 Berlin

### Chefredakteurin

Gabriele Bobka  
Sankt-Michael-Straße 27  
79189 Bad Krozingen  
Telefon 0 76 33-92 33 448;  
E-Mail: bobka@gabriele-bobka.de

### Beirat

Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen,  
Gesamts Studienleiter der Deutschen  
Immobilien-Akademie (DIA) an der  
Universität Freiburg;  
Prof. Dr. Heinz Rehkugler, wissenschaftlicher  
Leiter des Center for Real Estate Studies  
(CRES);  
Prof. Dr. Marco Wölfle, wissenschaftlicher  
Leiter des Center for Real Estate Studies  
(CRES);  
Christian Gorber, Vorsitzender IVD Bundes-  
fachausschuss Sachverständige, öffentlich  
bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Grundstücksbewertung, Überlingen;  
Hugo W. Sprenker, öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für die Grund-  
stücksbewertung, Freiburg;  
Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter (MRICS),  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Grundstücksbewer-  
tung, München;  
Thomas Bühnen, Geschäftsführer Deutsche  
Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität  
Freiburg, AIF-IVD Servicestelle für Immobilien-  
sachverständige, Freiburg;  
Dr. Stephan Findeisen, Leiter der Zertifizie-  
rungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG,  
Zertifizierungsstelle für Immobilienmakler-  
und sachverständige, Freiburg.

Cover + Fotos: Gabriele Bobka

Reguvis

DIA

ivd IVD Bundes-  
verband

# Wertermittlung von Bildungsimmobilien

Auf Bildungseinrichtungen wie Kindertagesstätten oder Schulen entfallen ein großer Teil der öffentlichen Bildungsausgaben. Angesichts der Transformation der schulpädagogischen Konzepte, des ausgeweiteten Rechtsanspruchs auf eine Ganztagsbetreuung und des hohen Instandhaltungsrückstaus in Bestandsbauten der öffentlichen Hand gewinnen Kooperationen mit privaten Investoren steigende Attraktivität. Environmental, Social and Governance, kurz ESG, bestimmen als neue Maßstäbe die Ausrichtung in der Immobilien- und Finanzwirtschaft und verhelfen dem Nischenprodukt zu verstärkter Aufmerksamkeit seitens der Investoren. Kindertagesstätten und Schulen zählen zu den Spezialimmobilien mit entsprechenden Besonderheiten. Teil I beschäftigte sich mit den Rahmenbedingungen von Kindertagesstätten und allgemeinbildenden Schulen. Teil II widmet sich den unterschiedlichen Bewertungsanlässen, der Differenzierung der Bewertung von Gemeinbedarfsflächen, der Vermögensrechnung im öffentlichen Haushalt und der Verkehrswertermittlung im Fall der privaten Trägerschaft.

Der Originalbeitrag umfasst 8 Seiten.

## Allgemeines

Der rechtliche Status des Eigentümers von Kindertagesstätten und Schulen wirkt sich unmittelbar auf die Bewertung aus. Grundsätzlich lässt sich unterscheiden nach:

- Liegenschaften im Eigentum der öffentlichen Hand
- Liegenschaften im Eigentum privater Eigentümer

Je nach Bewertungsanlass gilt es, bei Liegenschaften der öffentlichen Hand weiter zu differenzieren:

- Bestimmung des Wertes im Rahmen der Rechnungslegung der öffentlichen Haushalte (Doppik)
- Bewertung als Gemeinbedarfsfläche nach ImmoWertV mit der Unterscheidung nach bleibendem, abgehendem und künftigem Gemeinbedarf

Bei Liegenschaften im Eigentum privater Eigentümer lassen sich je nach Bewertungsanlass grob die Ermittlung

- des Verkehrswertes nach § 194 BauGB
- des Beleihungswertes nach § 3 BelWertV
- des gemeinen Wertes nach § 9 BewG

unterscheiden, wobei sich dieser Beitrag auf den ersten Fall beschränkt.

Für Wertermittler kann angesichts der Personalknappheit in den öffentlichen Verwaltungen und der zunehmenden Attraktivität von Bildungsimmobilien für Fonds und Kapitalsammelstellen die Bewertung öffentlicher Liegenschaften ein attraktives Tätigkeitsfeld darstellen. Allerdings gilt es, dabei zahlreiche Besonderheiten zu berücksichtigen.

## Wertermittlung im Rahmen der Rechnungslegung der öffentlichen Haushalte

Die Diskussion um die Umstellung der Haushalte von der Kameralistik auf die doppelte Buchführung (Doppik) begann bereits in den 1990er-Jahren und erstreckte sich zunächst auf die Kommunen. Vereinfacht ausgedrückt sollte die Buchführung der öffentlichen Hand von einer Buchführung der Einnahmen-Überschuss-Rechnung (EÜR) und periodengerechten Zuordnung (Kameralistik) auf eine den Ressourcenverbrauch abbildende zweiseitige Methode (Doppik) umgestellt werden. Im Jahr 2003 verabschiedete die Innenministerkonferenz der Länder (IMK) Rahmenregelungen zur entsprechenden Umstellung der Kommunalhaushalte. Rechtsgrundlagen der Haushaltspläne sind neben Artikel 109 GG die

haushaltsrechtlichen Bestimmungen der jeweiligen Landesverfassungen, die in Erfüllung des Haushaltsgrundsatzgesetzes (HGrG) erlassenen 16 Landeshaushaltsordnungen bzw. die Bundeshaushaltsordnung (BHO), bestimmte Vorschriften des Stabilitäts- und Wachstumsgesetzes (StWG) sowie der unmittelbar anzuwendende Teil II des HGrG. Hinzu kommt bei den Ländern, wie beim Bund, das jeweilige Haushaltsgesetz als ein auf die Haushaltsperiode zeitlich begrenztes Gesetz. Die wesentlichen Bestimmungen zur Abrechnung des kommunalen Haushalts sind in den Gemeindeordnungen (GO) bzw. Kommunalverfassungen der Länder kodifiziert. Zur Regelung der Einzelheiten erließen die Innenminister Rechtsverordnungen, von denen die Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) die für die kommunale Haushaltswirtschaft bedeutendste ist. Mit der Einführung des doppischen Rechnungswesens entstanden viele verschiedene Lösungen. So gibt es zwischen den Bundesländern erhebliche Unterschiede bei den eingeführten Systemen, deren Rechtsgrundlagen, Darstellungsformen und Begriffsdefinitionen.

Das 2009 in Kraft getretene Gesetz zur Modernisierung des HGrG (HGrGMoG) weitete erstmals die Grundsätze der staatlichen Doppik auf das Rechnungswesen von Bund und Ländern aus. Zur Orientierung veröffentlichte das Bundesfinanzminis-

# 15. BDB-Symposium Immobilienwerte

Die komplexe Materie der Immobilienbewertung fordert von Sachverständigen, stets auf dem aktuellen Stand der rechtlichen, ökonomischen und technischen Rahmenbedingungen zu sein. Die geopolitischen Unsicherheiten und die nicht vorhersehbaren externen Schocks erschweren die Einschätzung des Immobilienmarktes und die Reaktionen der Akteure. Im Rahmen des 15. BDB-Symposiums Immobilienwerte 2025 des Landesverbands NRW des Bunds Deutscher Baumeister, Architekten + Ingenieure (BDB) servierten die Referenten fundiertes Fachwissen, kombiniert mit Tipps aus und für die Praxis. In der abschließenden Diskussionsrunde ließen die Experten den Tag Revue passieren und stellten sich den Fragen des Publikums.

## Bewertung im öffentlich geförderten Wohnungsbau unter energetischen Gesichtspunkten

„Die Rahmenbedingungen des Klimaschutzes im Gebäudebereich wie EU-Taxonomie, EU-Gebäuderichtlinie, die deutsche Nachhaltigkeitsstrategie und das Gebäudeenergiegesetz (GEG) sind bekannt, die Umsetzung der ehrgeizigen Ziele hinkt allerdings vor allem im Bestand hinterher“, führte **Karsten Schmidt**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung, aus. Die stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum habe bis 2023 zu einem jährlichen Neubaubedarf von 320.000 Wohnungen geführt, 100.000 Wohnungen davon öffentlich gefördert. Die Fertigstellungszahlen seien allerdings seit 2022 deutlich niedriger ausgefallen, mit rd. 1,05 Mio. im Jahr 2024 habe sich die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen seit der Jahrtausendwende mehr als halbiert. Die Baukosten seien seit dem Jahr 2020 um mehr als 50 % gestiegen, der Kapitalmarktzinssatz bewege sich in einer Spanne zwischen 3,3 % und 3,6 %. Die Kostenmieten lägen im Neubau inzwischen deutlich über 16,00 €/m<sup>2</sup>. Mehr als 50 % der Haushalte besäßen Anspruch auf eine geförderte Wohnung. Die Bedarfsdeckung in Großstädten bewege sich allerdings auf einem niedrigen Niveau von unter 15 %. Von den 21,7 Mio. Gebäuden in Deutschland handle es sich bei 19 Mio. um Wohngebäude, von denen 68 % ein Baujahr vor 1978

aufwiesen. Der Endenergiebedarf läge im Mittel bei 170 kWh pro Quadratmeter und Jahr und entspreche damit der Energieeffizienzklasse F. „Wohngebäude der Energieeffizienzklassen G bis H dürften künftig zu den ‚Stranded Assets‘ zählen“, sagte Schmidt. Angesichts der ungünstigen Rahmenbedingungen im freien Wohnungsneubau gewänne die Modernisierungsförderung von Sozialwohnungen an Bedeutung. Gefördert würde die energetische Modernisierung von Mietwohnungen sowie von Wohnungsbeständen mit mehr als 70 Wohnungen. Die Zweckbindung umfasse 25 Jahre.

Bei der Verkehrswertermittlung im öffentlich geförderten Wohnungsbau gelte es, die in § 2 Abs. 3 ImmoWertV aufgeführten Grundstücksmerkmale zu beachten. Energetische Eigenschaften kämen bei Modernisierungsmaßnahmen in der Restnutzungsdauer (RND), bei der Berücksichtigung der CO<sub>2</sub>-Umlage in den Bewirtschaftungskosten (BWK) und der Prüfung der Klimafolgen im Liegenschaftszinssatz zum Tragen. Die Durchführung von Nachrüstungs-pflichten gemäß GEG, die Beachtung der Solardachpflicht oder auch der Klimaanpassung fänden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) Berücksichtigung. Als Quellen könnten Grundstücksmarktberichte, Energieausweise, Zertifikate, das CO<sub>2</sub>-Rechentool des Bundeswirtschaftsministeriums, das GIS-Immo-Risk-Tool des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Ökobilanzen (LCA) oder Lebenszyklus-

kostenkalkulationen (LCC) herangezogen werden. Am Beispiel einer Wohnanlage mit 40 Wohnungen, drei Läden im Erdgeschoss und 67 Tiefgaragen-Stellplätzen zeigte Schmidt im Rahmen der ertragsorientierten Wertermittlung die Unterschiede zwischen frei finanziertem und öffentlich geförderten Wohnungsbau auf. „Das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 zählt zu den marktrelevanten Rahmenbedingungen. Die Festlegung der Mindest-Energieeffizienzklassen führt zum Sanierungszwang. Neben den bereits vorhandenen gesetzlichen Regelungen sind weitere Gesetze auch für den Bestand zu erwarten. Öffentlich geförderter Wohnungsbau ist heute schon rentabel und mit geringen Vermietungsrisiken verbunden. Die Darlehenshöhen und Tilgungsnachlässe werden für Investoren künftig noch attraktiver“, lautete Schmidts Fazit.

## Schiedsgutachten: eine Tätigkeit für Sachverständige

„Die Erstellung von Schiedsgutachten kann für Grundstücksbewerter ein durchaus interessantes Geschäftsfeld darstellen, das allerdings spezifisches Know-how voraussetzt“, erläuterte **Viktor-Hermann Müller**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung. Zu unterscheiden sei zwischen Schiedsgutachten und Schiedsspruch. Beim Schiedsgutachten werde gemäß § 317 BGB die Leistung durch einen Dritten bestimmt. Dieser kläre verbindlich die divergierenden Auffassungen der Vertragsparteien. Der Schiedsspruch erfolge als Urteil im privaten Schiedsgerichts-

verfahren gemäß den §§ 1025 ff. ZPO. Er entscheide, unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte, einen Rechtsstreit zwischen den Parteien. Gegen das Urteil des Schiedsrichters sei i.d.R. keine Rechtsmittel möglich. Es gebe verschiedene Erscheinungsformen von Schiedsgutachten. Das Tatsachengutachten diene beispielsweise der Beurteilung des Zustands eines Bauteils, der Flächenermittlung sowie der Ursache und des Ausmaßes eines Schadens. Das Schätzgutachten drehe sich um die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, die Ermittlung der angemessenen Leistungsvergütung oder einer schadensbedingten Wertminderung. Das Anpassungsgutachten fände oftmals Einsatz in Verträgen mit Leistungsvorbehaltsklauseln wie bei Erbbauzinsanpassungen oder Mietanpassungen. Das rechtsfeststellende Gutachten beurteile neben den ermittelten Tatsachen auch deren rechtliche Auswirkungen, beispielsweise im Hinblick auf die Schadenverantwortlichkeit oder die Haftungsquote. Im Rahmen der Schiedsgutachterabrede könnten die Parteien bereits im Grundvertrag vereinbaren, möglicherweise auftretende Streitigkeiten durch ein Schiedsgutachten verbindlich zu regeln. Die Abrede enthalte u.a. Regelungen zu den Verfahrensvoraussetzungen, dem Verfahrensgang, der Anzahl und der Qualifikation des bzw. der Schiedsgutachter, der Kostentragung und der Entscheidungsgrundlage des Schiedsgutachtens. Im Rahmen eines Schiedsgutachtervertrags beauftragten die Parteien des Grundvertrages als Auftraggeber den Schiedsgutachter als Auftragnehmer mit der Erstellung des Schiedsgutachtens. Als wesentliche Regelungsinhalte nannte Müller den Zweck des Schiedsgutachtens, Ablauf und Richtlinien des Verfahrens, die Mitwirkungspflicht der Parteien, die Honorarregelung oder auch die Haftung des Gutachters. Das Honorar könne frei als Pauschal-, Zeit- oder wertabhängiges Honorar vereinbart werden und liege durchschnittlich 15 bis 20 % über dem Satz eines Privatgutachtens. Als Orientierung könnten die Honorarempfehlung institutioneller Schiedsstellen, beispielsweise der Gebührenrechner der deutschen Institution für Schiedsgerichtsbarkeit „DIS“, dienen. Die Auswahl des Schiedsgutachters erfolge durch die

Parteien selbst oder auf den Vorschlag eines Dritten wie der IHK hin. Eine Verpflichtung zur Auftragsübernahme bestehe nicht. Erforderlich sei die neutrale, höchstpersönliche Durchführung durch einen Sachverständigen. Der Einsatz von Hilfs- und Drittkräften sei möglich, sofern der Vertrag das vorsehe. Die Ladung zum Ortstermin erfolge an alle Beteiligten bzw. deren Vertreter. Das für beide Parteien verbindliche Ergebnis – die Beantwortung der Schiedsfrage – solle für die Parteien nachvollziehbar, akzeptabel und praktisch umsetzbar sein. Eine Entscheidung nach billigem Ermessen müsse die Abwägungsüberlegungen des Gutachters erkennen lassen. Es seien die hierbei berücksichtigten Tatsachen und deren individuelle, an den Interessen beider Parteien orientierte Würdigung darzulegen. Das Schiedsgutachten sei den Parteien, für die es mit dem Zugang Verbindlichkeit erlange, gleichzeitig zu übermitteln.

Beim schiedsrichterlichen Verfahren handle es sich um ein privates Entscheidungsverfahren über zivilrechtliche Streitigkeiten unter Ausschluss der staatlichen Gerichte, dessen grundlegende Regelungen sich im 10. Buch der ZPO (§§ 1025–1066) fänden. Die Verfahrensregelungen legten oftmals die Schiedsordnungen von Schiedsinstitutionen oder die Schiedsvereinbarung der Parteien fest. Die Anzahl der Schiedsrichter vereinbarten die Parteien. Der Schiedsrichtervertrag zwischen dem Schiedsrichter und den Parteien regle u.a. die Rechte und Pflichten des Schiedsrichters, die Mitwirkungspflicht der Parteien, das Honorar und die Haftungsbegrenzung. Das Schiedsgericht entscheide nach materiellem Recht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Vertrages und unter Berücksichtigung von Handelsbräuchen. Die Entscheidung sei zu begründen und in einem von allen Schiedsrichtern zu unterschreibenden Schiedsspruch mit Angabe von Ort und Tag zu dokumentieren und den Parteien zuzustellen. Der Schiedsspruch, der das Schiedsverfahren beende, wirke unter den Parteien wie ein rechtskräftiges Urteil (§ 1055 ZPO). Er werde auf Antrag durch das staatliche Gericht für vollstreckbar erklärt, sofern keine Aufhebungsgründe vorlägen bzw. gel-

tend gemacht würden. Aus dem vollstreckbaren Schiedsspruch könne dann die Zwangsvollstreckung (§ 1060 ZPO) erfolgen.

### Schadstoffe in Fertighäusern des Baualters 1965–1985 und ihre Auswirkungen bei der Immobilienbewertung

„In den 1960er- und 1970er-Jahren waren Fertighäuser beliebt, typisch waren Holzständerbauweise, Spanplatten und einfache Dämmung. Zu den bekanntesten Herstellern zählten OKAL, Streif oder auch Zenker. Bei diesen Häusern besteht aufgrund ihrer Bauweise die Gefahr der Schadstoffbelastung“, berichtete **Horst Schmid**, ö.b.u.v. SV für Grundstücksbewertung sowie Schäden an Gebäuden. Zu den hierfür typischen Schadstoffen zählten PCP, Lindan, Formaldehyd, Asbest und Chloranisol, aber auch biologische Schadstoffe wie Schimmel. Die Rolle des Sachverständigen läge im Erkennen, Bewerten und Dokumentieren der Schadstoffbelastungen. Schadstoffe könnten eine relevante Werteinflussgröße in Form von Sanierungskosten, Marktgängigkeit und Rückbaukosten darstellen.

Bei der Bewertung eines Fertighausgrundstücks sei der Blick in spezifische Auswertungen der Kaufpreissammlungen durch die zuständigen Gutachterausschüsse hilfreich. So habe der Gutachterausschuss für die Westpfalz für Massivwohnhäuser im Mittel einen Gebäudewert von 158.520,00 €, für Fertighäuser von 108.758,64 € festgestellt. Die ImmoWertV 2021 sehe für Wohngebäude generell eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren vor. Fertighäuser wiesen jedoch am Markt typischerweise niedrigere Gebäudewerte auf als Massivhäuser. „Ohne Korrektur würde die normierte GND zu einer systematischen Überbewertung von Fertighäusern führen“, stellte Schmid fest. Es bedürfe daher eines Abschlagsfaktors zur marktkonformen Bewertung von Fertighäusern, der sich aus dem Vergleich der Gebäudewerte (bereinigter Kaufpreis minus Bodenwert) je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche entwickeln lasse. Als Berechnungs-

grundlage ließen sich Kaufpreissammlungen mit getrennten Datensätzen für Massiv- und Fertighäuser heranziehen. Bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 982,02 €/m<sup>2</sup> bei Massivhäusern und von 880,85 €/m<sup>2</sup> bei Fertighäusern betrage der Abschlagsfaktor 0,897, was rd. 10,3 % entspreche. Die Formulierung im Gutachten könne dann lauten: „Da für Fertighäuser gemäß Marktanalyse ein durchschnittlich um rund 10 % geringerer Gebäudewert je Quadratmeter festzustellen ist, wird der Gebäudezeitwert zur marktgerechten Abbildung um einen Abschlagsfaktor von 0,897 korrigiert.“

### Modellkonformität und Datenquellen richtig angewandt

„Der Grundsatz der Modellkonformität ist ein wesentlicher Baustein der ImmoWertV 2021. Trotz Einhaltung aller formalen Voraussetzungen ist dies jedoch keine Garantie für marktadäquate Bewertungsergebnisse. Die Qualität der von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Daten hängt wesentlich von der Homogenität des örtlichen Grundstücksmarkts und der Auswahl bzw. Bearbeitung der Stichprobe ab“, berichtete Prof. **Thore Simon**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung. Alle von Datenanbietern, sei es von Gutachterausschüssen oder privaten Unternehmen, veröffentlichten Daten hätten einen Bezugszeitpunkt, dessen Kenntnis für den Sachverständigen essenziell für die Beurteilung der Datenqualität sei. § 9 ImmoWertV 2021 qualifiziere Kaufpreise und Daten als geeignet, wenn sie den Grundstücksmarkt hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität zutreffend widerspiegeln. Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse gelte es, durch Indexreihen, Abweichungen hinsichtlich der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) durch Umrechnungskoeffizienten, marktübliche Zu- bzw. Abschläge oder jeweils in anderer Weise zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse müssten außer Acht bleiben. Im Gegensatz zu den allgemeinen Grundstücksmerkmalen fänden die boG in den Auswertungen der Gutachterausschüsse keine Berücksichtigung.

Um modellkonform bewerten zu können, benötigten Sachverständige eine

hinreichend genaue Beschreibung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Vergleichsgrundstücke und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Vertragszeitpunkt. Bei den Bodenrichtwerten bedürfe es einer Darstellung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und bei den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten einer Modellbeschreibung. Eine Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Stichtag der Gutachterausschussdaten und dem Wertermittlungsstichtag sei bei der Wertermittlung erforderlichenfalls durch eine angemessene Anpassung der Daten zu berücksichtigen. Ziff. 9.(3).1 ImmoWertA empfehle, im Hinblick auf die Wahl der Quelle vorrangig die Daten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zu verwenden. Stünden beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss keine geeigneten Daten zur Verfügung, könnten Daten von anderen Gutachterausschüssen und Stellen nach § 198 BauGB oder auch andere Quellen herangezogen werden. Falls die Daten des Gutachterausschusses den Grundstücksmarkt nur unzureichend oder falsch widerspiegeln sollten, müsse nach Alternativen gesucht werden. Die Nutzung von Drittquellen sei nach § 9 Abs. 3 ImmoWertV 2021 grundsätzlich möglich und aus sachverständiger Sicht in vielen Fällen auch erforderlich. Um den Anforderungen der ImmoWertV 2021 zu entsprechen, hätten die Sachverständigen bei der Verwendung anderer Quellen sicherzustellen, dass diese Daten unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Herkunft innerhalb der jeweiligen Berechnungen modellkonform Anwendung fänden. Die Vorschriften des § 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021 sowie die Anlagen 1 bis 4 könnten in derartigen Fällen dagegen grundsätzlich ignoriert werden. Stünden überhaupt keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, könnten sie oder die entsprechenden Werteinflüsse als ultima ratio auch sachverständig geschätzt werden. Die Grundlagen der Schätzung seien zu dokumentieren, die Quelle der verwendeten Daten sei anzugeben.

Bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen

Daten greife der zuständige Gutachterausschuss zwingend auf die Regelungen der ImmoWertV und die Modellansätze ihrer Anlagen zurück. Zu den wesentlichen Problemen bei der Anwendung von recherchierten Daten im Gutachten zähle der Zeitversatz zwischen dem Stichtag bzw. Bezugszeitpunkt der Daten und dem Wertermittlungsstichtag, der eine Anpassung an den Wertermittlungsstichtag erfordere. Am Beispiel des Jahresberichts 2022 des Münchner Gutachterausschusses, der im Juni 2023 veröffentlicht worden sei und noch auf der ImmoWertV 2010 basiert habe, verdeutlichte Prof. Simon die Herausforderungen für Sachverständige. Doch auch aktuellere Grundstücksmarktberichte wie beispielsweise der Grundstücksmarktbericht 2024 von Potsdam bereiteten Probleme, da das Datum der Beschlussfassung fehle, abweichende Zeiträume bei Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren Berücksichtigung gefunden hätten und Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren unterschiedliche Stichtage für die Normierung im Marktbericht aufwiesen. In fast allen Fällen seien die Daten der Marktberichte am Wertermittlungsstichtag veraltet und könnten nicht ohne sachverständige Korrektur übernommen werden.

Als eine Möglichkeit zur Berücksichtigung des Zeitversatzes nannte Prof. Simon den Wechsel auf eine alternative Quelle, die zeitnähere Informationen enthalte, die Anpassung der vorliegenden Daten über einen Auszug aus der Kaufpreissammlung bis zum Wertermittlungsstichtag, die Heranziehung von aktuellen Indexreihen sowie von Datenbanken, die Rückschlüsse über das Preisniveau erlaubten. Um die Modellkonformität wahren zu können, müsse der Stichtag der Datennormierung bekannt sein. Zur modellkonformen Verwendung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren gelte es, die zum Zeitpunkt ihrer Ableitung gültigen sonstigen für die Wertermittlung relevanten Daten sowie die jeweils gültigen Bodenrichtwerte heranzuziehen. Als Unterstützung für die Praxis wies Prof. Simon auf ein Excel-Tool der Internetseite [www.](http://www.)

simon-reinhold.de hin, mit dem sich Anpassungen des Liegenschaftszinssatzes berechnen ließen, sofern das Preisniveau des Bewertungsobjekts bekannt sei. „Es sollte nicht vergessen werden, dass die Findung des wahrscheinlichsten Kaufpreises im Mittelpunkt jeder Marktwertermittlung steht. Unabhängig vom Modell“, lautete das Fazit von Prof. Simon.

### Sachverständigenwesen im europäischen Ausland – und was wir daraus lernen können

„Der Begriff des Sachverständigen ist in Österreich nicht geschützt. Etwas anderes gilt für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige“, führte Georg Flödl, allgemein beeidigter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger aus Wien, aus. Für sie bestehe die Verpflichtung zur Unabhängigkeit, Objektivität und Unparteilichkeit sowie zur ständigen Weiterbildung. Die gesetzlichen Grundlagen zur Verkehrswertermittlung ergäben sich aus dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) und der ÖNORM B 1802 – 1 bis 3, ein in Österreich gültiger Standard, der von Austrian Standards herausgegeben werde. Zu den Wertermittlungsverfahren zählten das Vergleichswert-, das Sachwert- und das Ertragswertverfahren und unter Umständen mehrere Wertermittlungsverfahren. Hinzu kämen in der Praxis die Discounted-Cash-Flow-Methode, die Residualwertmethode, das vereinfachte Ertragswertverfahren, das Liquidationswertverfahren, die Zoning-Methode und die Faktorenmethode. Zu berücksichtigen seien die Marktverhältnisse sowie Rechte und Lasten. Der Verkehrswert sei gemäß § 2 Abs. 2 LBG der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden könne. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen hätten bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 Abs. 3 LBG). Nach § 7 Grundbuchgesetz (GBG) sei das Grundbuch in Österreich öffentlich und könne von jedem eingesehen werden. Über die Plattform IMMO-mapping von IMMOUnited ([momapping/Vergleichstransaktionen\), die sämtliche, im österreichischen Grundbuch eingetragenen Immobilien-Kaufverträge in Österreich auswerte und geografisch darstelle, ließen sich die Immobilienpreise in Österreich oder in einzelnen Regionen analysieren.](https://www.immounited.com/produkte/im-</a></p></div><div data-bbox=)

Die Situation des Gutachterwesens in den Niederlanden erläuterte **Tristan Bons**, Deputy Director Vastgoed Nederland. „Gutachter werden in das Niederländische Register für Immobilienbewerter (NRVT) eingetragen, in dessen Rahmen die Qualität des Berufszugangs und der registrierten Bewerter überprüft, die Bewertungsstandards festgelegt und Bildungsinstitute bewertet und akkreditiert werden“, führte Bons aus. Es verfüge über eine eigene Disziplinarordnung. Zur Qualitätsverbesserung seien in den vergangenen Jahren die beruflichen und schulischen Mindestanforderungen angehoben worden.

### Neues aus der steuerlichen Wertermittlung

„Nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG können anstelle der Absetzungen nach § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG die der tatsächlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes entsprechende Abschreibung für Alter (AfA) vorgenommen werden. Nutzungsdauer in diesem Sinne ist der Zeitraum, in dem ein Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann“, startete Diplom-Finanzwirt **Michael Roscher** in das Thema des Nachweises einer kürzeren Nutzungsdauer. Zur Darlegung der verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer eines zur Erzielung von Einkünften genutzten Gebäudes könne sich der Steuerpflichtige jeder Darlegungsmethode bedienen, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheine. Die Darlegungen des Steuerpflichtigen müssten Aufschluss über die maßgeblichen Determinanten geben, welche die Nutzungsdauer im Einzelfall beeinflussten. Anzugeben sei zudem der Zeitraum, in dem das maßgebliche Gebäude, auf der Basis der angeführten Determinanten, voraussichtlich seiner Zweckbestimmung

entsprechend genutzt werden könne. Das Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 22.2.2023 umfasse die maßgeblichen Kriterien und Nachweiserfordernisse für die Schätzung einer kürzeren Nutzungsdauer von Gebäuden. Relevante Einflussfaktoren seien technischer Verschleiß, wirtschaftliche Entwertung und rechtliche Gegebenheiten, welche die Nutzungsdauer eines Gegenstands begrenzen könnten. Auszugehen sei regelmäßig von der technischen Nutzungsdauer. Falle die wirtschaftliche Nutzungsdauer ausnahmsweise kürzer als die technische Nutzungsdauer aus, könne sich der Steuerpflichtige hierauf berufen. Für bestimmte betrieblich genutzte Gebäude könne sich jeweils in Abhängigkeit von der Bauart, der Bauweise und der Nutzung aus den amtlichen AfA-Tabellen eine kürzere Nutzungsdauer als nach den typisierten festen AfA-Sätzen ergeben. Ausgangspunkt für die Beurteilung des technischen Verschleißes bzw. der technischen Nutzungsdauer sei die Nutzungsdauer der Tragstruktur des Bauwerks. Eine mit wirtschaftlicher Entwertung begründete kürzere tatsächliche Nutzungsdauer könne der AfA nur zugrunde gelegt werden, wenn das Gebäude vor Ablauf der technischen Nutzungsdauer objektiv wirtschaftlich verbraucht, die Möglichkeit einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung oder Verwertung endgültig entfallen sei. Der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer erfordere die Vorlage eines Gutachtens, erstellt durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstücksbewertung oder von Personen, die von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für Grundstücksbewertung nach entsprechender Norm zertifiziert worden seien. Der Gutachtenzweck müsse sich ausdrücklich auf den Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer richten und zwingend die maßgeblichen Determinanten berücksichtigen. Hierbei sei auch eine mögliche Nachfolgenutzung des Gebäudes und deren Auswirkung auf die Nutzungsdauer einzubeziehen. Im Rahmen des Nachweises gelte es, den Zustand des Gebäudes in seinen die Nutzungsdauer bestimmenden Elementen darzustellen und begründet darzulegen, weshalb am Ende der geltend ge-

machten kürzeren Nutzungsdauer voraussichtlich keine wirtschaftlich sinnvolle Nachfolgenutzung mehr möglich und kein Restwert mehr vorhanden sei. Ein Bausubstanzgutachten könne dagegen nicht gefordert werden. Die bloße Übernahme einer Restnutzungsdauer aus einem Verkehrswertgutachten eigne sich nicht als Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer.

Der Bundesfinanzhof habe in seinem Urteil vom 23.1.2024 (IX R 14/23) festgestellt, dass die sachverständige Ermittlung der Restnutzungsdauer gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV eine gutachterlich anerkannte Schätzungsmethode darstelle, die ohne eine gesetzliche Anordnung wie die Schätzung der kürzeren Nutzungsdauer gem. § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG für steuerrechtliche Schätzungen nicht ausgeschlossen werden könne. Für die Gutachtenerstellung sei daher die sachverständige Begutachtung bzw. Würdigung der tatsächlichen individuellen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts i.S.d. § 4 Abs. 3 ImmoWertV relevant. Die Reaktion von Finanzverwaltung und Gesetzgeber bleibe abzuwarten. Als formale Anforderung an ein Gutachten zum Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer habe der Verfasser seine Sachkunde für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken durch eine öffentliche Bestellung oder Zertifizierung nachzuweisen. Das Objekt sei durch den Gutachter, der das Gutachten erstelle, persönlich vor Ort zu besichtigen. Der Stichtag der Objektbesichtigung und die Beantragung der kürzeren Nutzungsdauer sollten in einem engen zeitlichen Zusammenhang erfolgen. Das Gutachten sei durch den Gutachter eigenständig zu verfassen und zu unterschreiben, der Zweck des Gutachtens und der Auftraggeber im Gutachten anzugeben und das Gutachten einschließlich aller Anlagen vollständig einzureichen. Im Hinblick auf den Inhalt müsse das Gutachten hinreichenden Aufschluss über die maßgeblichen Determinanten für eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer geben. Gefordert werde eine nachvollziehbare Darlegung der rechtlichen Gegebenheiten mit Auswirkung auf die Nutzungsdauer des Gebäudes sowie eine nachvollzieh-

bare umfassende Objekt- bzw. Baubeschreibung. Von Bedeutung sei die Darstellung der Wohn- und Nutzfläche, der Raumaufteilung und der Nutzungsverhältnisse, des Instandhaltungs- und Modernisierungszustands sowie etwaiger Bauschäden oder -mängel. Stelle das Gutachten auf den technischen Verschleiß der Tragstruktur zum Nachweis der kürzeren Restnutzungsdauer ab, sei die Beeinträchtigung der Nutzungsfähigkeit des gesamten Gebäudes nachvollziehbar sachverständig zu begründen. Stelle der Nachweis auf die wirtschaftliche Entwertung ab, gelte es, die sachverständige Begutachtung der individuellen Gegebenheiten des Objekts darzustellen, bei erfolgten Modernisierungen die angesetzten Modernisierungspunkte nachvollziehbar herzuleiten und zu begründen sowie darzulegen, ab welchem Zeitpunkt das Objekt nicht mehr rentabel genutzt werden könne. Zudem sei zu begründen, warum die Möglichkeit einer wirtschaftlich sinnvollen, auch anderweitigen Nutzung oder Verwertung endgültig entfallen sei. Abschließend sei eine Plausibilitätsprüfung sinnvoll.

Der zweite Themenkomplex des Referenten drehte sich um den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts bei der Grundsteuerwertfeststellung. Der BFH habe in zwei Beschlüssen vom 27.5.2024 (II B 78/23, II B 79/23) festgestellt, dass bei der Grundsteuerwertfeststellung im Einzelfall der Nachweis eines niedrigeren (gemeinen) Werts erfolgen könne. Dies setze voraus, dass der Wert der wirtschaftlichen Einheit den festgestellten Grundsteuerwert derart unterschreite, dass sich der festgestellte Wert als erheblich über das normale Maß hinausgehend erweise (Übermaßverbot). Nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung setze dies voraus, dass der festgestellte Grundsteuerwert den nachgewiesenen niedrigeren gemeinen Wert um 40 % oder mehr übersteige oder, anders ausgedrückt, der gemeine Wert weniger als 28,571 % des Grundsteuerwerts betrage. Der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und das bei der Besteuerung zu beachtende Übermaßverbot lasse sich generell nur dann ge-

währleisten, wenn sich das Gesetz auf der Bewertungsebene am gemeinen Wert als dem maßgeblichen Bewertungsziel orientiere und den Sollertrag mittels einer verkehrswertorientierten Bemessungsgrundlage bestimme. Diese Regelung sei im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2024 vom 2.12.2024 mit der Neufassung von § 220 BewG in die steuerlichen Bewertungsvorschriften aufgenommen worden. Als weiterer Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts könne ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt zustande gekommener Kaufpreis über die zu bewertende wirtschaftliche Einheit dienen, wenn die maßgeblichen Verhältnisse hierfür gegenüber den Verhältnissen am Hauptfeststellungszeitpunkt unverändert seien. Nutzungsrechte und weitere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen seien bei der Ermittlung des niedrigeren gemeinen Werts nur zu berücksichtigen, soweit sie nach Inhalt und Entstehung mit der Beschaffenheit der wirtschaftlichen Einheit zusammenhängen. Dabei treffe den Steuerpflichtigen die Nachweislast, nicht die bloße Darlegungslast. Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts könne ein Gutachten vom zuständigen Gutachterausschuss, von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstücksbewertung oder von Personen, die von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige für die Wertermittlung von Grundstücken nach entsprechender Norm zertifiziert worden seien, dienen. Es gelte, grundsätzlich alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale i.S.d. § 2 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, soweit sich aus dem Bewertungsgesetz keine abweichenden Maßgaben ergäben. Nutzungsrechte und weitere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen seien bei der Ermittlung des niedrigeren gemeinen Werts nur zu berücksichtigen, soweit sie nach Inhalt und Entstehung mit der Beschaffenheit der wirtschaftlichen Einheit zusammenhängen. Bodenschätze und Betriebsvorrichtungen im Sinne des § 243 Abs. 2 BewG seien nicht einzubeziehen. Zu beachten seien zudem die jeweiligen landesrechtlichen Regelungen, insbesondere bei Abweichungen vom Bundesmodell.

### Urheberrecht für Sachverständige

„Unter Urheberrecht versteht man das geistige Eigentum einer Person bezogen auf von ihr hergestellte Werke, sofern diese Werke ‚persönliche geistige Schöpfungen‘ gemäß § 2 Abs. 2 Urheberrechtsgesetz (UrhG) darstellen“, erläuterte der Vors. Richter am Landgericht Dortmund a.D. Prof. **Jürgen Ulrich**. Insoweit komme es nicht auf eine besondere Werkhöhe, also ein erreichtes Niveau des geschaffenen Produkts, an. Die Leistung müsse nur individuell genug erscheinen, um sich vom Alltäglichen, Landläufigen, üblicherweise Hervorgebrachten abzuheben. Einer Leistung, die jedermann mit fachdurchschnittlichen Fähigkeiten ebenso zustande bringen könne, fehle die für die Einordnung als Werk im Sinne des UrhG erforderliche Individualität. Im Hinblick auf die Gutachten von Sachverständigen als urheberrechtlich geschützte Werke urteile die Rechtsprechung unterschiedlich. Urheberrecht an einem Werk entstehe nicht bereits durch die Aufnahme des Zusatzes: „Hier besteht Urheberrecht“ oder durch den Einsatz des Copyright-Zeichens „©“. Die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass das gutachterliche Schriftwerk die für das Auslösen von Urheberrecht erforderliche Schöpfungshöhe erreiche, trage der sich auf das Urheberrecht Berufende. Der Urheber habe nach § 12 Abs. 1 UrhG das Recht, zu bestimmen, ob und wie sein Werk zu veröffentlichen sei. Genieße ein Gutachten ausnahmsweise Urheberrechtsschutz, sei zu beachten, dass § 12 UrhG den Rechteinhaber nur vor der urheberrechtswidrigen Verwendung schütze. Diese Norm gebe mithin kein Instrument an die Hand, Dritten die Wiedergabe derjenigen Tatsachen zu untersagen, auf denen dieses Gutachten beruhe. Deshalb seien die den wissenschaftlichen Gutachten zugrunde liegenden wissenschaftlichen Entdeckungen, Daten, Lehren und Theorien in ihrem Kern

nicht schutzwürdig. Das Urheberrecht verbiete ferner nicht, sich mit der fachlichen Einschätzung kritisch auseinanderzusetzen, die ein Sachverständiger in seinem urheberrechtlich geschützten Werk abliefern. Für Fotos gelte eine Besonderheit. Ein Foto sei als urheberrechtlich geschützt zu qualifizieren, wenn es das Ergebnis der eigenen geistigen Schöpfung des Fotografen bzw. des dieses Foto Veranlassenden ist, der damit zu seinem Urheber werde. Ein besonderes Maß an Originalität der Darstellung auf diesem Foto sei nicht erforderlich. § 53 Abs. 1 S. 1 UrhG gestatte dem Gutachter nicht, fremde urheberrechtlich geschützte Werke zu vervielfältigen und diese Kopien ohne Weiteres zu verwenden. Allerdings ermögliche § 51 UrhG das Zitieren, sofern der Umfang durch den besonderen Zweck gerechtfertigt sei. In Fachbüchern und Fachaufsätzen veröffentlichte aufwendige Zeichnungen und aufwendige Skizzen unterlägen i.d.R. gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 7 UrhG dem Urheberrechtsschutz. Es sei gestattet, urheberrechtlich geschützte Gebäude von der der Allgemeinheit zugänglichen Straße aus zu fotografieren und diese Fotos auch gewerblich zu nutzen. Diese „Panoramafreiheit“ umfasse jedoch nicht den Blick mittels Drohnenaufnahmen aus der Luft. Die Verletzung des Urheberrechts könne als Lizenzschaden gemäß § 97 Abs. 2 UrhG einen Schadensersatzanspruch begründen. Landkarten und Stadtpläne seien im Regelfall ebenso wie im Internet zugängliche Geoinformationsdaten urheberrechtlich geschützt. Für die rechtswidrige Nutzung einer einzelnen Stadtplankachel könne bis zu 1.200 € Schadensersatz verlangt werden. Für Anwender in Nordrhein-Westfalen komme TIM-Online ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) in Betracht, da das Land für dieses öffentlich-rechtliche Angebot eine unbeschränkte Lizenz zur Verfügung stelle. Der Dienst stelle Karten- und Luftbildmaterial sowie digitale Höhen- und Landschaftsmodelle

zur Verfügung. DIN-Normen könnten als private Normwerke Urheberrechtsschutz genießen, sofern sie den Anforderungen des § 2 Abs. 2 UrhG genügen, also einen technisch komplexen Sachverhalt sprachlich darstellen.

Einschränkungen erfahre das Urheberrecht in gerichtlichen Prozessen. Die Vervielfältigung eines urheberrechtlich geschützten Werkes sei dabei zulässig, da sie auf einige wenige Stücke für das Gericht und die Prozessbevollmächtigten beschränkt bleibe. Die Verbreitung des Werkes erfasse auch mit Sachverständigen und etwaigen Zuhörern in der mündlichen Verhandlung einen kaum größeren Personenkreis. Überschreitungen der für die Verwendung im Rechtsstreit erforderlichen Zahl von Vervielfältigungsstücken oder eine Verbreitung über den genannten Personenkreis hinaus sei durch § 45 UrhG dagegen nicht mehr gedeckt. Der gerichtlich hinzugezogene Sachverständige sei von der Beachtung fremden Urheberrechts befreit. Im Umfang der Erledigung der ihm erteilten Aufgabe dürfe er urheberrechtlich geschützte Werke ohne das Erfordernis der vorherigen Einholung der Einwilligung des Berechtigten verwenden. Für diese Verwendung brauche der gerichtliche Sachverständige keine Lizenzgebühren aufzuwenden, sodass von ihm dennoch bezahlte Gebühren nicht zu vergüten seien. Er habe bei seinem Eingriff in ansonsten geschütztes Urheberrecht schonend und zeitlich beschränkt vorzugehen sowie zusätzlich die Quelle zu nennen. Ob ein zur Vorbereitung oder während des Gerichtsverfahrens privat eingeschalteter Sachverständiger dieselben Befugnisse habe, sei streitig.

In einer Abschlussrunde, moderiert von **Andreas Jardin**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung, ließen die Referenten die angesprochenen Themen Revue passieren und stellten sich den Fragen der Teilnehmer.

# Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main stellt im Betrachtungszeitraum 2024 wieder eine positivere Entwicklung auf dem Frankfurter Immobilienmarkt fest. Die erhoffte Verhinderung mehrerer Modellbrüche im Sachwertverfahren schlug fehl, da die seitens der Politik angekündigten neuen Normalherstellungskosten (NHK) „2020“ noch ausstehen. Aufgrund des Auslaufens der in der ImmoWertV vorgesehenen Übergangsfrist Ende Dezember 2024 sieht sich der Gutachterausschuss genötigt, für die Kauffälle des Jahres 2025 die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV 2021 sowie die entsprechend abgeleiteten Restnutzungsdauern für die Datenauswertung zu verwenden. „Die Konsequenz ist: Der Grundgedanke, Modellbrüche zu reduzieren, ist damit ins Leere gelaufen“, bringt es Christine Helbach, Vorsitzende des Frankfurter Gutachterausschusses, in ihrem Vorwort auf den Punkt. Im vorliegenden Immobilienmarktbericht wurden die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten für Wohngebäude dagegen noch mit der „alten“ Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgewertet. Für Sachverständige gilt es daher, bei Auszügen aus den Kaufpreissammlungen für Wohnobjekte mit Daten aus den Jahren 2024 und 2025 diese Modelländerung zu beachten. Der Originalbeitrag umfasst 4 Seiten.

## Der Immobilienmarkt im Jahr 2024

Der Frankfurter Immobilienmarkt scheint das Tal der Tränen durchschritten zu haben. 2024 stiegen die Transaktionszahlen im Vergleich zum Vorjahr um rund 23,3 %, der Geldumsatz um rd. 19,1 %. Umsatzstarke Großtransaktionen (Verkäufe über 10,0 Mio. €) legten 2024 im Vergleich zu 2023 sogar um rund 80 % zu (2024: 38 Transaktionen, 2023: 21 Transaktionen). Der Umsatz dieser hochpreisigen Transaktionen fiel mit rund 1,5 Mrd. € allerdings nur rund 12 % höher aus als 2023 (1,3 Mrd. € Umsatz). 2024 wurden nur drei Transaktionen mit einem Kaufpreis über 100 Mio. € beurkundet (2022: 2 Transaktionen). Die Großtransaktionen nahmen daher nur einen Anteil von rund 38 % am Gesamtumsatz ein (2023 rund 40 %, 2022 rund 47 %).

Verträge über Wohnungseigentum bildeten den Schwerpunkt der in Frankfurt verkauften Immobilientypen. Die Zahl der Wohnungen im Erstverkauf legte dabei um 50 % zu, der Weiterverkauf stieg dagegen nur um 20 %. Weiterhin gefragt sind reine Mehrfamilienhäuser, deren Verkaufszahlen sich um knapp 25 % erhöhten, während sich der Umsatz um fast 75 % steigerte. In den

Rohertragsfaktoren spiegelt sich das noch nicht wider. Der Gutachterausschuss vermutet jedoch, dass Erwerber darauf spekulieren, dass das Land Hessen die seit dem 28.4.2022 geltende Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung nicht verlängert und solche Gebäude in naher Zukunft wieder ohne Einschränkungen nach WEG geteilt werden können. Ob sich der Trend eines erholten Immobilienmarktes im laufenden Jahr fortsetzt, müssen die Zahlen zeigen. Im 1. Quartal 2025 stieg die Anzahl der Transaktionen bei bebauten Grundstücken gegenüber dem Vorjahresquartal um rd. 10 %, der Geldumsatz legte um rd. 16 % zu.

Das Sorgenkind auf dem Frankfurter Immobilienmarkt bleibt der Wohnungsneubau. Laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung benötigt Frankfurt jährlich rd. 4.000 Neubauwohnungen. Der Blick auf die in den vergangenen beiden Jahren verkauften Wohnbaugrundstücke – 33 ha im Jahr 2023 und 24 ha im Jahr 2024 – zeigt, dass diese Zahl wohl deutlich verfehlt werden dürfte. Eine durchschnittliche WGFZ von 2 sowie 100 m<sup>2</sup> BGF pro Wohnung unterstellt, könnten rd. 1.140 Wohnungen errichtet werden. Viele Investoren haben nach Einschätzung des Gutachterausschusses bis Mitte 2022 Flächen

zu Preisen erworben, die aktuell bei einem Verkauf nicht mehr erzielbar sind, sodass diese Flächen im Bestand gehalten werden und nur in Einzelfällen zum Verkauf kommen. Da die weiteren Rahmenbedingungen wie Baukosten und Verkaufspreise nicht mehr dem Niveau von 2022 entsprechen, werden diese Flächen nur mittel- bis langfristig bebaut werden.

Der Anstieg der Zwangsversteigerungen setzte sich 2024 nicht fort. Mit 41 registrierten Zwangsversteigerungen sank deren Zahl gegenüber dem Vorjahr um rund 16 %. Im Segment „bebaute Grundstücke“ bewegte sich die Zahl der Zwangsversteigerungen mit acht Objekten auf dem Niveau des Vorjahres. Es handelte sich dabei sowohl um Einfamilienhäuser als auch um Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung und gemischter Nutzung. Mit 17 zwangsversteigerten Eigentumswohnungen lag die Zahl der Zwangsversteigerungen in diesem Segment rund ein Viertel niedriger als im Vorjahr (2023: 23).

Die Zahl der verkauften Gewerbeobjekte (ohne Büro und Handel) verdreifachte sich im Jahr 2024, allerdings stieg der Umsatz nur um rund 60 %. Im 1. Quartal 2025 wurden rund 30 % weniger Verkäufe bebauter Gewerbeimmobilien beurkundet als im Vorjahreszeit-

# REZENSION

Kleiber, Wolfgang

## ■ Marktwertermittlung nach ImmoWertV

10. Auflage, 2025, Reguvis Fachmedien GmbH, ISBN (Print): 978-8462-1606-4

Mit 2448 Seiten bietet das bereits in der 10. Auflage erschienene Werk „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“ von Prof. Wolfgang Kleiber jedem Wertermittler umfassendes und fundiertes Wissen. Das Buch ist nicht als Leitfaden für das schnelle Querlesen konzipiert, lädt jedoch in jeder Phase des beruflichen Kontextes der Marktwertermittlung zur vertieften Auseinandersetzung mit der immer komplexer werdenden Materie ein. Dem Verordnungstext folgen Vorbemerkungen zur ImmoWertV sowie anschließend Erläuterungen zu ihren einzelnen Paragraphen. Die 9. Auflage orientierte sich zwar bereits an der ImmoWertV 2021, konnte aber noch nicht auf die erst später veröffentlichte ImmoWertA eingehen. Hinweise auf die ImmoWertA finden sich vor allem in den Ausführungen zu den §§ 49 bis 52 mit der Aufnahme der dort zur Verfügung gestellten Beispielrechnungen. Die Erläuterungen im Hinblick auf die BelWertV und die steuerlichen Bewertungen wurden umfassend an die relevanten Neuregelungen angepasst.

Trotz des geringen zeitlichen Abstandes zur Vorgängerausgabe lohnt sich eine Neuanschaffung auch für treue Stammleser, da eine Auswahl zahlreicher Änderungen und Ergänzungen vorgestellt werden. Ablaufschemata und Grafiken visualisieren die komplexen Ausführungen und erleichtern das Verständnis. Eine umfassende Überarbeitung mit neuer Struktur und deutlichen Erweiterungen weisen insbesondere die Ausführungen zu den Erbbaurechten auf. Knapp 50 % der Tabellen und Grafiken weisen eine auf das Erscheinungsjahr der Grundstücks-

marktberichte 2024 aktualisierte Datenbasis auf. Zu beachten ist dabei, dass es sich auch bei der Präsentation als 2024 um den Betrachtungszeitraum 2023 handelt. Eine fragliche Aussagekraft weisen Tabellen mit Vergleichen von Landkreisen, verschiedenen großen Städten und unterschiedlichen Betrachtungszeiträumen (S. 1262 bis 1271, 1292 bis 1297, 1302 bis 1304, 1396). Die interessanten Betriebskosten für Bürogebäude stammen noch aus einem zehn Jahre alten JLL-OSCAR, der seit 2021 unter dem Namen NEO firmiert und jährlich von JLL veröffentlicht wird. Ähnliches gilt auch für die reduzierte Aufnahme aktueller Rechtsprechung und den Rückgriff auf ein meist älteres Schrifttum bzw. im Fall der Periodika auf nur eine Fachzeitschrift. Zu begrüßen im Hinblick auf die Lesefreundlichkeit ist die etwas größere Schriftgröße in den Tabellen. Die immer wieder auftauchenden Trennungsstriche innerhalb einzelner Wörter sowie die Dopplung von Textstellen und Grafiken hindern den Lesefluss und sollten künftig innerhalb des Korrekturprozesses eliminiert werden.

Erweiternd geht Kleiber in **§ 1 ImmoWertV** bei der Grundsteuer auf das Bundesmodell und die Modelle der Länder ein, die von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht und eigene Modelle entwickelt haben. Im Kapitel zum Nachweis des niedrigeren Steuerwerts weist der Autor auf das neue Urteil des BFH hin, das dem Steuerzahler im Rahmen einer Öffnungsklausel ermöglicht, einen niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen, wenn der nach dem BewG ermittelte Wert deutlich (40 %) vom Verkehrswert abweicht. Sprachlich sollte dieser Abschnitt (Rn. 24) überarbeitet werden, da er für inhaltliche Verwirrung sorgt. Interessant ist der Hinweis auf ein Urteil des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg von 2024 zur Notwendigkeit der Individualisierbarkeit von Vergleichsgrundstücken bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens. In spä-

teren Ausführungen (Kapitel 2.6.4.3) greift das Werk dieses Thema erneut auf, zitiert dann allerdings umfassend ältere Rechtsprechung, die genau entgegengesetzt urteilte. Ausführlicher geht das Werk auch auf die Risiken beim Erwerb eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück ein und stellt fest, dass der Verkehrswert von Miteigentumsanteilen gegenüber dem prozentualen Anteil am Gesamteigentum mit einem deutlich geringeren Wertanteil am Verkehrswert verbunden ist. Das sehen die Finanzgerichte allerdings nicht immer so. Klarer zu differenzieren wären die Rechtsgrundlagen nach BGB bzw. WEG im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum als besondere Form des Miteigentums nach Bruchteilen an einem Grundstück. Zwar steht, da über den gemeinschaftlichen Gegenstand im Ganzen nur gemeinschaftlich verfügt werden kann, jedem Teilhaber das Recht zu, die Aufhebung der Gemeinschaft nach § 749 Abs. 1 BGB zu verlangen. Speziell für das Wohnungseigentum bestimmt jedoch § 11 Abs. 1 und 2 WEG zur Aufhebung der Gemeinschaft, dass kein Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen kann. Dies gilt auch für eine Aufhebung aus wichtigem Grund.

Die Ausführungen zu **§ 3 ImmoWertV** bieten wie schon die Vorgängerausgabe eine Übersicht über die Entwicklungszustandsstufen und erläutern diese anschließend im Detail. Bei Randnummer 152 muss es heißen Bauerwartungsland i.S. des § 3 Abs. 2 ImmoWertV statt § 5 Abs. 2 ImmoWertV und in Rn. 307 hat sich in § 52 Abs. 1 WHG eine Dopplung eingeschlichen, durch die sich der Leser nicht verwirren lassen sollte.

Das Kapitel zu **§ 4 ImmoWertV** erfuhr eine größere Neubearbeitung. Die Unterschiede der jeweils anzusetzenden Modellansätze für die GND einer baulichen Anlage ergänzt Rn. 26 mit der Vorgehensweise zur Auflösung der mathematischen Formel

des Ertragswertverfahrens zur Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) und erläutert diese anhand eines Beispiels Schritt für Schritt.

Zu **§ 5 ImmoWertV** enthält Rn. 3 neue Ausführungen hinsichtlich der Gebiete nach § 34 BauGB und den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie Erläuterungen zur Schutzwürdigkeit des Vertrauens in die Geltung der planerischen Festsetzungen in Fällen von obsoleten Bebauungsplänen (Rn. 14). Eine umfassende Überarbeitung weisen die Ausführungen zu den Vollgeschossen aus (Rn. 51, 52, 53). Fehlende inhaltliche Anschlüsse bzw. Bezüge führen hier allerdings zu Verwirrung. In Kapitel 3.1 ergänzt Rn. 95 mit Hinweisen zu sektoralen Bebauungsplänen, das neue Kapitel 3.3.2 erläutert die Festsetzungsmöglichkeiten für Flüchtlingsunterkünfte (Rn. 103/104). Hilfreich gestalten sich in Kapitel 5 die neuen Ausführungen zu den Auswirkungen besonderer Ertragsverhältnisse auf den Bodenwert.

In Kapitel 3.4.2 zu **§ 13 ImmoWertV**, umfassend überarbeitet, weist Kleiber kritisch darauf hin, dass nicht erwartet werden kann, „dass die Bodenrichtwerte allerorts eine realitäts- und relationsgerechte Bewertung gewährleisten“. Die Ausführungen in Rn. 49 zum möglichen Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts in der Grundsteuerbewertung widerspricht der in § 1 ImmoWertV vorgestellten aktuellen BFH-Rechtsprechung.

**§ 21 ImmoWertV** verfügt über umfangreiche Überarbeitungen, Ergänzungen, Aktualisierungen und veränderte Betrachtungsparameter in den Tabellen. Rn 101 erläutert die Berücksichtigung von Abweichungen der objektspezifischen Restnutzungsdauer von der modellkonformen Gesamtnutzungsdauer. Nicht ganz nachvollziehbar ist die Aufnahme der neuen Abb. 7 mit der Datenbasis 2012. Der Hamburger Gutachterausschuss veröffentlicht schließlich jährlich einen Grundstücksmarktbericht mit umfangreichen Darstellungen und aktuellerer Datenbasis.

**§ 22 ImmoWertV** beschäftigt sich mit den Erbrechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren. Hilfreich sind die neu aufgenommen Hinweise zu den Ab-

hängigkeiten der Erbrechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren (Rn. 4) und der Notwendigkeit diese um die Werteeinflüsse der boG zu bereinigen (Rn. 7).

Mit einer **systematischen Darstellung des Vergleichswertverfahrens** führt das Werk in die Regelungen der §§ 24 bis 26 ImmoWertV ein. Rn. 1 weist darauf hin, dass dem Vergleichswertverfahren auch das sog. Residualwertverfahren zur Ermittlung des Bodenwerts von Bauerwartungs- und Rohbauland hinzuzurechnen ist. Fraglich ist, ob die Umrechnungskoeffizienten für Hochhäuser in Frankfurt/M. aus dem Jahr 2000 (S. 1260) auf aktuelle Marktverhältnisse übertragbar sind.

Rn. 1 zu **§ 24 ImmoWertV** unterscheidet zwischen unterschiedlichen Grundlagen des direkten Preisvergleichs, allerdings verwirrt hier etwas eine Dopplung des Textes. Umfassendere Änderungen finden sich in **§ 26 ImmoWertV** zu den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten. Rn. 9 erweitert die Liste der wesentlichen Referenzmerkmale des dem Vergleichsfaktor zugrundeliegenden „Normobjekts“.

Die **systematische Darstellung des Ertragswertverfahrens**, die den §§ 27 bis 34 ImmoWertV vorangestellt ist, weist zahlreiche Überarbeitungen und Ergänzungen auf. So erläutert Kapitel 3.8 das umgekehrte Ertragswertverfahren und stellt in Abb. 42 das Ertragswertverfahren in Formeln dar, die mit Abb. 43 eine Dopplung erfährt. Die Übersicht (Kap. 1.1) zu **§ 33 ImmoWertV** weist eine umfassend Überarbeitung auf. Zwar treten hier gewisse Wiederholungen zu den Vorbemerkungen auf, dennoch entsprechen die Ausführungen der Bedeutung der notwendigen Anpassung gegenüber den Modellansätzen. Das Kapitel differenziert zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt und den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks und erläutert das zweistufige Verfahren zur Berücksichtigung erheblich abweichender Grundstücksmerkmale.

**§ 40 ImmoWertV** regelt Allgemeines zur Bodenwertermittlung und weist an einigen Stellen interessante

Ergänzungen auf. Deutlich überarbeitet, erweitert und durch eine neue Abbildung sowie ein Beispiel ergänzt, wurden die Ausführungen in Kapitel 8.1.1.2 zu den weiteren atypischen Nutzungen.

**§ 46 ImmoWertV** präsentiert sich umfassend überarbeitet, neu strukturiert und deutlich erweitert, auch durch hilfreiche tabellarische Einordnungen. Zu den beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten werden nun Wohnungerrechte sowie Nießbrauch erläutert. Ausführlich dargestellt werden zudem die Grunddienstbarkeiten, gegliedert in die Benutzerdienstbarkeit, die Unterlassungsdienstbarkeit und die Ausschlussdienstbarkeit sowie das Wegerecht. Im Kapitel Erwerbsrechte geht das Werk neu auf die Vorkaufsrechte, das Wiederkaufsrecht, das Ankaufsrecht, die Ankaufspflicht, die Vormerkung und die Rückkaufsvormerkung ein. Die Baulasten stellen erweitert nun auch die Vereinigungsbaulast, die Stellplatzpflichtbaulast, die Abstandsflächenbaulast und die Baulast in der Zwangsversteigerung dar. Das neu aufgenommene Kapitel zu den grundstücksbezogenen gesetzlichen Beschränkungen des Eigentums weist Ausführungen zu Überbau und Notweg auf.

In den Erläuterungen zu **§ 47 ImmoWert V** kommen die wirtschaftlichen Vor- und Nachteile (2.3.3.2) deutlich erweitert und mit den entsprechenden Hinweisen samt Ablaufschemata der ImmoWertA daher. Neu strukturiert und mit zahlreichen neuen Hinweisen versehen präsentiert sich auch Kapitel 5 zur Verrentung von Kaufpreisen.

Neu aufgenommen in die Ausführungen zu **§ 48 ImmoWertV** wurden das Eigentümererbaurecht, das Gesamterbaurecht, das Nachbarerbaurecht, das Untererbaurecht sowie das Wohnungs- und Teilerbaurecht. Im Kapitel zur Ermittlung des nach Ablauf des Erbbaurechts verbleibenden Wertanteils der baulichen Anlagen visualisieren zwei neue Grafiken die unterschiedlichen Entschädigungen bei Heimfall und Zeitablauf des Erbbaurechts und die Marktanpassung bei der Gebäudesachwertermittlung.

Gabriele Bobka