



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

## **Novellierung des Wertermittlungsrechts**

Am 1. Januar 2022 ist die neue  
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom  
14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten

Am 1. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021 ([BGBl. I S. 2805](#)) in Kraft getreten. Mit der neuen Verordnung soll stärker als bislang sichergestellt werden, dass insbesondere die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen der für die Wertermittlung erforderlichen Daten bundesweit nach einheitlichen Grundsätzen erfolgt. Damit wird der im Baugesetzbuch geforderten bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz Rechnung getragen.



Zuvor waren materielle Vorgaben und Ausführungshinweise zur Ermittlung der Bodenrichtwerte und des Verkehrswerts auf sechs Regelwerke verteilt (ImmoWertV 2010, Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL), Sachwertrichtlinie (SW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL), Ertragswertrichtlinie (EW-RL) und Teile der Wertermittlungsrichtlinien 2006). Die Richtlinien waren jedoch nicht verbindlich, sondern wurden lediglich für die Wertermittlung den Gutachterausschüssen bzw. allgemein zur Anwendung empfohlen.

In die vollständig neu konzipierte ImmoWertV 2021 sind nun wesentliche Grundsätze der bisherigen Richtlinien integriert worden. Diese wurden präzisiert und bestimmte Modelle und Modellansätze verbindlich vorgegeben. Zur Sicherstellung einer

## Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung (ZGG) beim LGL

---

modellkonformen Anwendung der Daten wird die Erstellung einer Modellbeschreibung vorgeschrieben. Inhaltliche Änderungen gegenüber den bisherigen Vorgaben insgesamt sind dabei aber nur in beschränktem Umfang enthalten.

Für weitergehende Hinweise, die keinen Regelungscharakter haben, aber zum Verständnis beitragen, sollen Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) möglichst noch im ersten Halbjahr 2022 von der Bauministerkonferenz beschlossen werden.

---

Link siehe oben:

[https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger\\_BGBl&jumpTo=bgbl121s2805.pdf#\\_bgbl\\_%2F%2F\\*%5B%40attr\\_id%3D%27bgbl121s2805.pdf%27%5D\\_1643881807354](https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBl&jumpTo=bgbl121s2805.pdf#_bgbl_%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl121s2805.pdf%27%5D_1643881807354)