

15.05.09

Beschluss

des Bundesrates

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Der Bundesrat hat in seiner 858. Sitzung am 15. Mai 2009 beschlossen, der Verordnung gemäß Artikel 80 Absatz 2 des Grundgesetzes nach Maßgabe folgender Änderungen zuzustimmen:

1. Zu § 8 Absatz 2 und 4 - neu -

§ 8 ist wie folgt zu ändern:

a) Absatz 2 ist wie folgt zu fassen:

"(2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks."

b) Folgender Absatz 4 ist anzufügen:

"(4) Bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Wertermittlungsverfahren nicht berücksichtigte wertbeeinflussende Umstände sind ergänzend zu berücksichtigen."

Begründung:

Die WertV hat in den einzelnen Wertermittlungsverfahren die Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden, die wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit des Grundstücks und die Anpassung an die Marktlage unterschiedlich geregelt. Die genannten Eigenschaften wurden aber überwiegend in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt. Die Zusammenfassung dieser Regelungen in § 8 Absatz 2 ImmoWertV wird im Sinne der Vereinfachung der Vorschrift ausdrücklich begrüßt. Hierzu ist es allerdings nicht erforderlich, die Berücksichtigung der genannten Eigenschaften aus den Wertermittlungsverfahren herauszunehmen, da dies z. B. eine wesentliche Änderung des Sachwertverfahrens selbst bedeutet, während das Vergleichs- und das Ertragswertverfahren dagegen weitgehend unverändert bleiben. Die einseitige Modelländerung bedeutet für die Praxis die erschwerte Vergleichbarkeit der Verfahrensergebnisse in den Fällen nach § 8 Absatz 1 Satz 3 ImmoWertV.

Im Übrigen ist die Wertermittlung nach dem neuen Wertermittlungsmodell für den häufig nicht sachkundigen Auftraggeber eines Gutachtens schlechter nachvollziehbar. Diese Nachteile lassen sich durch die vorgeschlagene Änderung vermeiden, denn der Vorschlag zur Änderung der ImmoWertV weist die Berücksichtigung der genannten Eigenschaften wieder den einzelnen Wertermittlungsverfahren zu, ohne die angestrebte Vereinfachung aufzugeben.

2. Zu § 10 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2

§ 10 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 ist wie folgt zu fassen:

"2. bei baureifem Land je nach Wertrelevanz das Maß der baulichen Nutzung oder die Grundstücksgröße (in Form von Grundstücksfläche, -tiefe oder -breite) und"

Begründung:

Es ist sachgerecht, in § 10 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 eine Wahlmöglichkeit zwischen dem Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksgröße anzubieten. Die Einstufung ist regional unterschiedlich und sollte nach dem jeweiligen Marktverhalten möglich sein.

In den Ballungsgebieten - wie etwa dem Rhein-Main-Gebiet - orientieren sich die Bodenrichtwerte in der Regel an dem Maß der baulichen Nutzung, während in ländlichen Bereichen die Grundstücksgröße wertbeeinflussend ist. Deshalb ist es erforderlich, dass - je nach Wertrelevanz - entweder das Maß der baulichen Nutzung oder die Grundstücksgröße als wertbestimmendes Merkmal angegeben werden kann.

3. Zu § 10 Absatz 3 Satz 1

In § 10 Absatz 3 Satz 1 sind das Wort "Richtwertzone" durch das Wort "Bodenrichtwertzone" und die Angabe "20 Prozent" durch die Angabe "30 Prozent" zu ersetzen.

Begründung:

Das Wort "Richtwertzone" sollte richtigerweise in "Bodenrichtwertzone" geändert werden.

Die Festlegung auf 20 Prozent war in der letzten Fassung des Referentenentwurfs nicht enthalten. Die zuvor festgelegten 30 Prozent sind bereits in der Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte beschrieben, die von einer Arbeitsgruppe der für die Gutachterausschüsse zuständigen Ministerien und Senatsverwaltungen der Länder unter Mitwirkung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und des Bundesministeriums der Finanzen im Jahr 2000 erarbeitet wurde.

Eine Abweichung der Bodenwerte der einzelnen Grundstücke um maximal 20 Prozent ober- oder unterhalb des Bodenrichtwertes ist in der Gesamtheit unrealistisch.

Ein Zusammenhang zum in der Begründung genannten Erbschaftsteuer-Urteil des Bundesverfassungsgerichts und den dort gemachten Ausführungen zur Streubreite zum Verkehrswert kann nicht erkannt werden. Der Verkehrswert und der Bodenrichtwert haben keinen direkten Zusammenhang, somit ist eine Angleichung der Abweichungsquote willkürlich.

Die Entscheidung, dass der aus der Wertermittlung für ein bestimmtes Objekt hervorgegangene Verkehrswert maximal um +/- 20 Prozent vom Marktwert abweichen darf, ist nachvollziehbar. Allerdings kann diese Entscheidung nicht auf den Bodenrichtwert übertragen werden, denn hierbei handelt es sich um einen Wert, der für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt wurde, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse haben.

4. Zu § 10 Absatz 4 - neu -

Dem § 10 ist folgender Absatz 4 anzufügen:

"(4) Bodenrichtwerte sind in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte zu führen."

Begründung:

Um die wirtschaftliche, sachgerechte und eindeutige Zuordnung eines Grundstücks zu einer oder mehreren Bodenrichtwertzonen zu gewährleisten, müssen Bodenrichtwerte in automatisierter Form und in dem gleichen Raumbezugssystem wie die amtliche Liegenschaftskarte geführt werden. Werden diese Anforderungen nicht in die Verordnung aufgenommen, ist zu befürchten, dass einzelne Gutachterausschüsse diese Anforderungen nicht beachten und die vorgesehene verstärkte Anwendung der Bodenrichtwerte für steuerliche Zwecke erschwert wird. Zudem lassen sich moderne Kommunikationsprozesse, wie sie von Bund, Ländern und Kommunen im

Rahmen der eGovernment-Initiative angestrebt werden, ohne geeigneten Raumbezug und ohne automatisierte Führung nicht oder nur mit zusätzlichem Aufwand realisieren. Die bisherigen ergänzenden Regelungen einzelner Länder gehen zukünftig ins Leere, da den Ländern nach der am 1. Juli 2009 in Kraft tretenden Änderung des § 199 Absatz 2 BauGB die hierzu erforderliche Ermächtigung fehlt.

5. Zu § 16 Absatz 4

§ 16 Absatz 4 ist wie folgt zu fassen:

"(4) Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück ergeben, sind bei der Ermittlung des Bodenwertes nach Absatz 1 zu berücksichtigen, wenn es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder aus sonstigen Gründen geboten erscheint, das Grundstück in der bisherigen Weise zu nutzen."

Begründung:

Eine wirtschaftliche Beeinträchtigung durch bestehenbleibende Bebauung tritt nicht nur im Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich auf. Das vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung einberufene Sachverständigengremium zur Überprüfung des Wertermittlungsrechts hat in seinen Empfehlungen diese Sonderfälle allgemein beschrieben und unabhängig vom Ausgleichsbetrag behandelt. Die jetzige Beschränkung auf das Sanierungs- bzw. Entwicklungsrecht ist weder sachgerecht noch praxisgerecht.