

Stellungnahme der Bundesingenieurkammer

zum Entwurf einer Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV - Stand: 19.06.2020)

Die Bundesingenieurkammer begrüßt das Anliegen der Bundesregierung, eine bundesweite Grundstücksmarkttransparenz mittels einer vereinfachten steuerlichen Bewertung nach einheitlichen Grundsätzen herzustellen. Die Integration der wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertrichtlinie) sowie der nicht abgelösten Teile der Wertermittlungsrichtlinien 2006 – in eine vollständig überarbeitete Verordnung ist dabei grundsätzlich geeignet, zu einer einheitlicheren Anwendung der Wertermittlungsgrundsätze beizutragen. Darüber hinaus trägt die Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze zur Wertermittlung und Bodenrichtwertermittlung in einer Verordnung zur Rechtssicherheit der anzuwendenden Bestimmungen bei. Deren Flankierung durch Muster- Anwendungshinweise der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz ist notwendig und sinnvoll um bestehende praktische Anwendungsfragen der Verordnungstatbestände zu erläutern.

Zu begrüßen ist ferner, dass die neue ImmoWertV keine grundlegenden inhaltlichen Abweichungen von der bisherigen Rechtslage zum Inhalt haben soll, auch wenn deren Inhalt und Umfang teilweise deutlich umfangreichere Regelungen wie z.B. zur Bodenrichtwertermittlung enthält. Es sollte bei der Neufassung der ImmoWertV aber die Übernahme bereits eingeführter und mit Rechtsprechung belegter Fachtermini sichergestellt werden. Daneben sollten weiterhin individuelle Einflüsse, regionale Besonderheiten des jeweiligen Grundstücksmarktes sowie ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse die für die Kaufpreisbildung relevant sind eine abweichende Beurteilung ermöglichen.

Zu einzelnen Punkten des Verordnungsentwurfes möchten wir darüber hinaus nachfolgende Hinweise geben:

Zu § 1 Abs. 2

Bei den Anwendern der ImmoWertV in der Praxis stößt der letzte Satz des § 1 Abs. 2, wonach eine Marktfähigkeit oder Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts nicht erforderlich ist, auf Missverständnisse. Der Regelungsgehalt dieses Satzes ergibt sich erst aus der Verordnungsbegründung, wonach damit klargestellt werden soll, dass Gegenstand der Wertermittlung auch Wertermittlungsobjekte sein können, die nicht marktgängig oder nicht marktfähig sind.

Um dem Gebot der hinreichenden Bestimmtheit des Verordnungstextes Rechnung zu tragen wäre es sachgerecht und auch erforderlich, die Begründung zu § 1 Abs. 2 direkt in den Verordnungstext zu übernehmen.

Zu § 8 Abs. 3 Ziffer 6:

Es sollte klargestellt werden, dass neben den in Ziffer 6 genannten Bodenschätzen auch archäologische Funde im Boden erfasst werden, welche durch erforderliche Sicherungsmaßnahmen oder durch deren Verbleib auf den Grundstück erhebliche Kostenfolgen auslösen und sich damit wertbeeinflussend auswirken können.

Es wird daher vorgeschlagen, die Ziffer 6 wie folgt zu formulieren:

6. Bodenschätzen oder archäologischen Funden im Boden

oder dies zumindest in den geplanten Ausführungshinweisen mit aufzunehmen.

Die Bundesingenieurkammer vertritt die Interessen der Ingenieurkammern der Länder, die als Körperschaften des öffentlichen Rechts in ihrer überwiegenden Zahl ermächtigt sind, Sachverständige in den Bereichen des Ingenieurwesens - insbesondere auch der Wertermittlung von Immobilien - auf der Grundlage von § 36 Gewerbeordnung öffentlich zu bestellen und zu vereidigen. Mitglieder der Länderkammern sind ebenfalls die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (ÖbVI).

Berlin, August 2020

Bundesingenieurkammer
Joachimsthaler Str. 12
10719 Berlin

