

18.08.2020

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
[REDACTED]

Referat SW II 5

per E-Mail: ImmoWertV@bmi.bund.de

Referentenentwurf zur ImmoWert-V und zu den ImmoWert-A

Sehr [REDACTED],

danke für die eingeräumte Beteiligung, die mir zur Person Gelegenheit zur Mitwirkung gibt. Als ausgewiesener Fachmann mit vielschichtigen Erfahrungen in Theorie und Praxis gestatte ich mir die nachfolgende Stellungnahme (nachfolgend Rn. 1 bis 12, kursiv) und die angefügten Lösungsvorschläge. Angesichts zeitlich erschwerter Abstimmungen und ohne Kenntnis bisheriger Anregungen und Abwägungen beschränke ich mich auf einige mir besonders zweckdienlich erscheinende Punkte.

Nach Ihrem Anschreiben [REDACTED] und den Hinweisen im Internet jeweils vom 19.06.2020 soll die neue VO durch anwenderfreundliche Integration der wesentlichen Grundsätze der bisherigen Richtlinien bundesweit einheitliche Grundsätze schaffen, um die Ziele einer bundesweiten Grundstücksmarkt-Transparenz zu fördern, der steuerlichen Bewertung zu erleichtern und die Tätigkeit auch der privaten Sachverständigen zu unterstützen. Verständnishinweise sollen durch die ImmoWertA gegeben werden.

Die vorgesehene Aufteilung der Inhalte wird ausdrücklich begrüßt, wobei Inhalte der ImmoWertA a) erklärende Regeln und b) möglichst nur Hinweise auf Grundlagen sein sollten. Grundlagen sollten die ImmoWertA nur enthalten, wenn sie anderweitig nicht verfügbar sind. 1

Die Regeln der ImmoWertA sollten sich auf Anwendungshinweise ordnungsgemäßer Wertermittlung mit ihren Abwägungsprozessen beschränken; sie sollten somit möglichst auf Begriffserläuterungen und wörtliche Zitate von Vorschriften verzichten und entsprechend gestrafft überarbeitet werden. Sie können insbesondere auch Anwendungshinweise zu alternativen Verfahren wie zum Beispiel zum in der ImmoWertV nicht geregelten, aber bewährten Münchner Verfahren bei Erbbaurechten geben. 2

Im **Vortext** und in der **Begründung** des **Referentenentwurfs** vom 19.06.2020 ist weiter ausgeführt, dass a) wegen der Unverbindlichkeit der bisherigen Richtlinien einheitliche bundesweite Grundsätze für Wertermittlungen, Bodenrichtwertermittlungen und Ermittlungen sonstiger Daten für die Wertermittlung bisher nicht gesichert sind, b) die Verwertbarkeit der Daten für die Wertermittlung für die steuerliche Bewertung eine Erhebung nach einheitlichen Grundsätzen voraussetzt und c) überregional tätige private Grundstückssachverständige wegen regionaler Besonderheiten Anwendungsschwierigkeiten haben.

Durch diese Anforderungen sollte die Innovativkraft der Gutachterausschüsse und der die ImmoWertV anwendenden Sachverständigen zur Nutzung weiterer Daten und Verfahren nicht eingeschränkt werden. Es ist also zu unterscheiden zwischen übergeordneten Grundsätzen und Grundsätzen, die für obige Zwecke einzuhalten sind. Auf die in der Anlage zu § 6 enthaltenen Anmerkungen und Lösungsvorschläge und den dortigen Hinweis unter § 1 wird verwiesen. 3

Schon aus Gründen der Akzeptanz sollte die VO gar nicht erst den Anschein erwecken, dass Verkehrswerte mit abgeleiteten Daten für die Wertermittlung errechnet werden können. Die Wertermittlung ist weiterhin durch sachgerechte Auftragsgestaltung und sachverständige Ermessensentscheidungen sowohl bei der Zustandserhebung und -wertung als auch bei der Datenrecherche und der daraus folgenden Wertbemessung insbesondere auch der boG (§ 8) geprägt. Die mehrfach geforderten Begrün- 4

dungen reichen nicht aus, um diese Ermessensgrundsätze zu verdeutlichen. Sie sollten spätestens in den ImmoWertA an prominenter Stelle beschrieben werden.

Zudem enthält die **Begründung A.I.** einen Hinweis, dass sich die VO im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage des § 199 Abs. 1 BauGB bewegt. In der **Begründung A.II.VII** wird betont, dass die VO bewährte Grundsätze der Wertermittlung lediglich in einer neuen Systematik abbildet. Beide Punkte können nicht unkommentiert bleiben:

Zu A.I.: Hier melde ich zu § 40 Abs. 4 Bedenken an.

- 5 *Die VO kann und darf materielles Sanierungsrecht weder auslegen noch weiterentwickeln. Tut sie es bei ungefestigter bzw. entgegen eindeutiger Rechtslage in § 40 Abs. 4 dennoch, trägt sie nur zur Verwirrung bei, zumal die Gerichte nicht gebunden sind. Angemessen können jedoch Hinweise in den ImmoWertA und der Fachliteratur sein. Um einen Anknüpfungspunkt zu haben, verweist eine Alternative meines Vorschlags zu § 40 Abs. 4 Satz 2 deshalb auf § 154 Abs. 2 BauGB als Rechtsgrundlage.*

Zu A.II.VII.: Wenn die VO lediglich bisher geregelte bewährte Grundsätze der Wertermittlung in einer neuen Systematik abbildet, wird die Chance der Behebung von Mängeln vertan, die sich aus zwischenzeitlichen Änderungen des (angestrebten) Anwenderkreises und der Aufgabenschwerpunkte ergeben.

- 6 *Aktuelle Probleme für Sachverständige und Gutachterausschüsse stellen sich vermehrt bei bebauten Grundstücken infolge von demografischem und wirtschaftlichem Wandel. Um der Bedeutung der erforderlichen Herausarbeitung von Stärken und Schwächen bebauter Wertermittlungsobjekte gerecht zu werden, wird zu § 8 Abs. 3 die Einfügung eines weiteren Beispiels angeregt.*
- 7 *Überraschend werden bei den Begriffsbestimmungen in § 5 die Normalherstellungskosten nicht genannt, obwohl der Grundsatz, diese in der vorgegebenen Form zu verwenden, gerade in Hinblick auf die Vergleichbarkeit der Daten für die Wertermittlung und die Parallele zu den RHK (§ 190 BewG) essenziell ist; die Anlage enthält hierzu einen provokanten, aber erforderlichen Formulierungsvorschlag.*
- 8 *Außerdem werden mit den §§ 3 und 4 gleichrangige Begriffe unter der sie zurücksetzenden Überschrift des § 5 (Weitere Grundstücksmerkmale) versteckt; sie sollten unter eigenen Paragrafen bestimmt werden; sie werden dann auch in der Inhaltsübersicht genannt.*

Dies vorausgeschickt, erklären sich die Lösungsvorschläge der Anlage aus sich heraus.

- 9 **Falls diese noch nicht übernommen werden und die ImmoWertA nicht den oben geforderten Beitrag zur ordnungsgemäßen Wertermittlung leisten, sollte die im Vorlageschreiben unter C. beschriebene Alternative (kleine Lösung) absoluten Vorrang haben.**
- 10 *Besonders wichtig ist hier, eine Rechtsgrundlage für sich mit unterschiedlichen Bodenrichtwerten überlagernde Bodenrichtzonen zu schaffen; denn die bisherige Bestimmung der BRW-RL hat bekanntlich keine Rechtsgrundlage.*
- 11 *Aus Anwendersicht (auch der Finanzverwaltung) könnte sogar gefordert werden, dass die Gutachterausschüsse solche Zonen in Gemengelagen bilden müssen, um dort für möglichst viele Grundstücke geeignete Bodenrichtwerte zu haben; aber auch ohne normativen Zwang werden sich die Gutachterausschüsse ihrer Verantwortung stellen.*
- 12 *Zusätzlich sollten auch andere Zonen überlappende größere Bodenrichtwertzonen ermöglicht werden, um so z. B. für singuläre Gewerbestandteile geeignete Bodenrichtwerte in geeigneten Zonen mit einer Mehrheit derartiger Grundstücke zu haben.*

Ich wünsche dem Verfahren einen guten Verlauf und hoffe auf ein überzeugendes Ergebnis, das ich dann gerne wie bisher in der Fachliteratur kommentieren, in Fachgremien vertreten, Sachverständigen vermitteln und im Gutachterausschuss umsetzen werde. Im Übrigen bin ich gerne bereit, mich weiter einzubringen.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage: Anregungen und Forderungen zu den Paragrafen

Betreff	Anmerkung	Lösungsvorschlag
§ 1	Der bisherige § 1 Abs. 2 zur Anwendung weiterer Verfahren ist entfallen. Einige Sachverhalte sind nun geregelt in § 14 (2) Bodenrichtwerte, § 40 (3) Bodenwerte und § 47 Rechte. Es fehlen entsprechende Regelungen z. B. für bebaute Grundstücke oder Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht. Nach BVerwG 16.1.1996 – 4 B 69.95 – besteht zwar die Möglichkeit, von der VO abweichende geeignetere Verfahren zu wählen. Die Akzeptanz bei Sachverständigen wird hierdurch jedoch nicht gefördert. Der Lösungsvorschlag fördert die gebotene Flexibilität; er sichert die Weiterentwicklung und Nutzung von den Gutachterausschüssen abweichender Erkenntnisquellen ohne Aufgabe der Grundprinzipien.	§ 6 Abs. 1 neu Abs. 1-3
§ 2	Der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand ist ggf. nicht durch den Qualitätsstichtag bestimmt, Beispiele: ohne Aussicht auf bzw. nach Durchführung der Sanierung, mit bzw. ohne bestimmte Zustandsmerkmale nach Auftrag oder nach rechtlichen Gegebenheiten. Dem Missverständnis, dass es immer einen Qualitätsstichtag gibt, ist zu begegnen.	<ul style="list-style-type: none"> • In Satz 1 nach Qualitätsstichtag einfügen: „oder nach sonstigen Gegebenheiten“ • neuen Absatz 6 anfügen: „(6) Sonstige Gegebenheiten können sich nach Vorgabe oder Rechtslage ergeben.“ • und § 11 ergänzen
§ 5	Die mit den §§ 3 und 4 gleichrangigen Begriffe sollten wegen ihrer Bedeutung nicht unter der Überschrift „Weitere Grundstücksmerkmale“ versteckt werden. Sie werden dann auch ihrer Bedeutung entsprechend in der Inhaltsübersicht genannt.	eigene §§: § 5 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung § 6 Beitragsrechtlicher Zustand § 7 Durchschnittliche Herstellungskosten § 8 Ertragsverhältnisse § 9 Lagemerkmale § 10 Bodenbeschaffenheit
§ 5 Abs. 1	Ergänzungsbedarf in A 5.(1).2: dort nicht behandelt sind die häufig maßgeblichen übergeleiteten Bebauungspläne (vor 1960) mit ihren Berechnungs- und Nutzungsvorschriften. Die Anwendungshinweise hierzu bedürfen wie viele der dortigen Hinweise dringend einer Orientierung an den in der Praxis auftretenden Gegebenheiten.	<ul style="list-style-type: none"> • Die Erläuterung ist weiter zu fassen. • Alte Vorschriften sind in aktuelle und für die Wertermittlung geeignete Bezeichnungen zu übertragen. Auch hier zu beachten: Die Begrifflichkeiten des Bauplanungsrechts wie MI, GE oder GFZ sind mglw. nicht hinreichend.
§ 5 Abs. 3 neu	Es ist unverständlich, warum in § 5 Aussagen zu den Ertragsverhältnissen, aber keine Aussagen zu den „Herstellungskosten“ getroffen werden, obwohl der Grundsatz, diese in der vorgegebenen Form zu verwenden, gerade in Hinblick auf die Vergleichbarkeit der Daten für die Wertermittlung und die Parallele zu den RHK der Finanzverwaltung essenziell ist.	nach Abs. 2 einfügen: „(3) Die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2) sind vorrangig orts- und grundstücksmarktunabhängige Modellgrößen zur Berücksichtigung der wesentlichen Herstellungs- und Ausstattungsmerkmale baulicher Anlagen im Sachwertverfahren. Sie werden auf der Grundlage der Kostenkennwerte der Anlage 6 ermittelt.“ Die nachfolgenden Absätze werden unnummeriert.

Betreff	Anmerkung	Lösungsvorschlag
§ 5 Abs. 4 alt	Wegen der unterschiedlichen Bedeutung im Wertermittlungsverfahren oder für Zwecke der Statistik sollten die Lagemerkmale gruppiert werden. Diese Anregung ist zwar nicht zwingend, sie regt aber zum Sondieren an, welche der Lagemerkmale von Bedeutung sind.	Nach Satz 1 anfügen: „Sie bestehen aus Ordnungs-, Klassifizierungs- und Lagezustandsmerkmalen.“ A 5.(4).1 entsprechend anpassen; dabei auch Begriffe wie Mikro- und Makrolage verwenden.
§ 6	Die Vorschrift ist zu eng: a) Ggf. geeignetere Verfahren und anderweitige Daten und Informationen müssen genutzt werden können. b) Das Prinzip der Verfahrenswahl sollte vorangestellt werden, da es den übergeordneten Grundsatz regelt. Das Wort „grundsätzlich“ sollte zur Verdeutlichung des Prinzips aufgelöst werden.	§ 6 (neu, bisher Abs. 1) (1) Zur Verkehrswertermittlung ist das Wertermittlungsverfahren zu wählen, das nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, besonders geeignet ist; die Wahl ist zu begründen. (2) Nachfolgend werden von diesen Verfahren insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren geregelt. (3) Bei Bedarf können mehrere Verfahren herangezogen werden. Die bisherigen Abs. 2 ff sind umz Nummerieren und anzupassen.
§ 8 Abs. 3	Die Abwägung der lage- und marktadäquaten Nutzung(en) und der Alternativen der Anpassung ist Bestandteil jeder Wertermittlung, die mglw. in den Modellwerten nicht hinreichend berücksichtigt wird.	Nach 2. sollte eingefügt werden: „3. Abweichungen der tatsächlichen von der wirtschaftlich und rechtlich zulässigen orts- und grundstücksüblichen Bebauung und Nutzung,“ Hierdurch verschiebt sich die nachfolgende Nummerierung.
§ 9 (2) Satz 2	Die Anordnung der vorrangigen Verwendung der Daten der Gutachterausschüsse ist nicht sachgerecht; Die Reihenfolge der Vorgehensweise ergibt sich aus der Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens nach § 6 und der gebotenen Modellkonformität. Bei entsprechender Datenlage werden die Daten dann auch vorrangig genutzt.	Satz 2 neu: Es sind modellkonforme Daten zu verwenden; sind solche nicht vorhanden, können auch sonstige Daten herangezogen werden, wenn der Modellbezug hergestellt wird.
§ 11 A 10.(1).4	Die Vorschrift zur lediglichen Berücksichtigungsfähigkeit „konkret absehbarer künftiger Änderungen“ folgt dem Steuerrecht (§ 69 BewG, Abgrenzung von Vermögensarten) und Bodenrecht (Bodenwerte in Bodenordnungs- und Entschädigungsverfahren) sowie der dortigen Rechtsprechung zum Verkehrswert. In den ImmoWert-A werden für bebaute Grundstücke lediglich absehbar sich ändernde Ertragsverhältnisse, nicht aber absehbare Änderungen der Grundstücksnutzung wegen Funktionsmängeln der Bebauung behandelt.	Wegen ihrer allgemeinen Bedeutung sollte in der ImmoWertV-A unter 11.(1).4 a) an erster Stelle eingefügt werden: aa) ein bebautes Grundstück wegen der Bebauung durch erhebliche Funktionsverluste belastet und deshalb marktüblich eine Änderung der baulichen Anlagen bis hin zur Neubebauung in absehbarer Zeit zu erwarten ist;

Betreff	Anmerkung	Lösungsvorschlag
<p>§ 15 (1) Satz 3</p> <p>§ 16 (1) Satz 1</p>	<p>Der Begriff „Mehrheit von Grundstücken“ (maximal lagebedingter Wertunterschied bei der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen) bezieht sich auf § 13. Das sind alle Grundstücke einer Bodenrichtwertzone, die nach ihren Grundstücksmerkmalen dem Bodenrichtwertgrundstück zugeordnet werden können.</p> <p>Auch die Darstellung der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und dessen durchschnittlicher Lagewert beziehen sich wegen der Definition der Bodenrichtwertzone (§ 13) auf alle Grundstücke, die nach ihren Grundstücksmerkmalen dem Bodenrichtwertgrundstück zugeordnet werden können.</p> <p>Die Präzisierung durch § 13 wird in den Bestimmungen der §§ 15 Abs. 1 Satz 3 und 16 Abs. 1 Satz 1 erst auf den zweiten Blick deutlich. Sie bedeutet, dass die Anwendbarkeit des Bodenrichtwerts auch im Besteuerungsverfahren, auf das die Bildung der Bodenrichtwertzonen insbesondere zielt, die Überprüfung einer hinreichenden Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale mit denen des Bodenrichtwertgrundstücks erfordert. Zudem verwirren die Ausführungen in 15.(2).1 ImmoWertV-A.</p>	<p>Erläuterung in ImmoWertV-A 15.(1) und 16.(1)1, dass § 13 gemäß Begründung die allgemeine Definition des Bodenrichtwerts präzisiert und Legaldefinitionen der Begriffe „Bodenrichtwertzone“ und „Bodenrichtwertgrundstück“ enthält, wonach die nebenstehenden Grundsätze gelten.</p> <p>15.(2).1 sollte für sich deckungsgleich überlagernde Bodenrichtwertzonen entsprechend formuliert werden: die dortigen Bodenrichtwerte beziehen sich nicht auf die Mehrheit der Grundstücke des abgegrenzten Gebiets sondern der Grundstücke, die dem Bodenrichtwert zugeordnet werden können.</p>
§ 15 Abs. 2	Der Begriff „Mehrheit von Grundstücken“ ist für sich deckungsgleich überlagernde Bodenrichtwertzonen nicht geklärt. Jede dieser Bodenrichtwertzonen hat eine eigene „Mehrheit von Grundstücken“. Siehe Anregung zu Absatz 1.	In Satz 1 vor dem Wort Mehrheit das Wort „jeweiligen“ einfügen.
§ 15 Abs. 3 neu	Es sollte ermöglicht werden, auch für Grundstücksarten, die nur über größere Gebiete eine Mehrheit bilden (z. B. singuläre Gewerbestandorte), Bodenrichtwerte zu ermitteln. Zur Vermeidung von Darstellungsschwierigkeiten könnten hier Ergänzungskarten zur Bodenrichtwertkarte zugelassen werden.	<p>(3) In Sonderfällen, in denen eine Mehrheit von Grundstücken nur über einen größeren räumlichen Bereich feststellbar ist, können hierfür eigene überlappende Bodenrichtwertzonen gebildet werden. Sie sind in Ergänzungskarten zur Bodenrichtwertkarte darzustellen.</p> <p>Hinweis: Durch die Einfügung verschiebt sich die Nummerierung der folgenden Absätze.</p>
§ 16 Abs. 4	Satz 1 berücksichtigt weder übergeleitete B-Pläne noch § 34 BauGB-Fälle. Grundlage des bewertungstechnischen Nutzungsmaßes sollte immer die realisierbare Geschossfläche unabhängig von der Rechtsgrundlage sein.	„Bei der Ermittlung des Verhältnisses der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche sind die Flächen aller zulässigen oberirdischen Geschosse nach den jeweiligen Außenmaßen mit Ausnahme von Kellergeschossen und nicht ausbaufähigen Dachgeschossen zu berücksichtigen.“ Auch A 16.(4).1 sollte insoweit angepasst werden.

Betreff	Anmerkung	Lösungsvorschlag
§ 36 Abs. 2	Bei Vorgabe der Kostenkennwerte nach Anlage 6 (siehe Abs. 3) handelt es sich bei den durchschnittlichen Herstellungskosten um bundesweite Durchschnittswerte mit Modellcharakter ohne örtlichen Bezug. Der Grundsatz des Abs. 2, der vom unbefangenen Leser als typische örtliche Herstellungskosten verstanden wird, wird gar nicht angestrebt, sondern durch die Markt Anpassungsvorschrift mittels örtlich abgeleiteten Sachwertfaktoren ersetzt.	Vorschrift als Regel- / Ausnahmefall nach dem Gewollten ausgestalten. Regel: Ermittlung der Herstellungskosten i.S. der Vorschrift nach bundesweit einheitlichen Kostenkennwerten Ausnahmen: Abs. 3 Satz 3
§ 40 (4) Satz 2	Wie bereits zu § 2 aufgezeigt, gibt es Fälle, in denen der maßgebliche Grundstückszustand keinem Qualitätsstichtag entspricht. So ist in § 154 (2) BauGB die Ermittlung des Ausgleichsbetrags bestimmt nach dem Unterschied a) dem Bodenwert, der sich ... ergeben würde, wenn die Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), b) Dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ... ergibt (Endwert). Nach der Begründung soll der Sachverhalt klargestellt werden; Satz 2 entstellt aber die gesetzlichen Vorgaben.	ersatzlos streichen, da gesetzlich geregelt, Die Qualitätsstichtage beziehen sich in der Regel auf den Beginn und das Ende des Sanierungs- oder Entwicklungsverfahrens oder Formulierung: Der Zustandsunterschied ist nach den Vorgaben des § 154 (2) BauGB zu ermitteln.
	Andererseits besteht außerhalb der ImmoWertV Regelungsbedarf insbesondere in den häufigen Fällen der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags bei noch nicht abgeschlossener sanierungsbedingter Gebietsentwicklung.	nichts regeln
§ 40 (4) Satz 3	Die Regelung betrifft materielles Recht, das der ImmoWertV nicht zugänglich ist.	ersatzlos streichen.
	Darüber hinaus geht die Regelung zu weit oder ist missverständlich. Die Berücksichtigung von Rechten und Belastungen bei der Ermittlung des Bodenwertunterschieds sollte sich abweichend von § 46 (2) allenfalls auf Grunddienstbarkeiten (Wegerechte) und Baulasten, da hier i.d.R. das Grundeigentum wechselseitig betroffen ist, und auf entsprechende sanierungsbedingte Änderungen solcher Rechte beziehen. Im Übrigen ist die Erhebung und Berücksichtigung nicht geänderter bzw. beitragsrechtlich irrelevanter Rechte und Belastungen aufwändig, fehleranfällig und abgabenrechtlich nicht geboten. Letzteres gilt z. B. auch für Belastungen durch Erbbaurechte (§ 46 (2) Nr. 1).	Formulierung: Den <u>Bodenwertunterschied</u> beeinflussende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (§ 46 (2) Nr. ...) sind zu berücksichtigen. Hinweis: Die dortige Nummerierung ist zu spezifizieren. (In der ImmoWertA sollte an Beispielen klargestellt werden, was gemeint ist, zumal die Bebauung und deren Nutzung bei der Bodenwertermittlung nicht zu berücksichtigen ist.)