

[REDACTED]

An das
Bundesministerium des Innern, für Bau und
Heimat
11014 Berlin

[REDACTED]

[REDACTED]

4.9.2020

Per E-Mail ImmoWertV@bmi.bund.de

Novellierung des Wertermittlungsrechts

Sehr [REDACTED], sehr [REDACTED],

zu dem vorgelegten Entwurf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Anwendungshinweise (ImmoWertA) möchte ich folgende Anmerkungen und Vorschläge einbringen:

1. Modifizierung des Sachwertverfahrens

Die Wiedereinführung eines Regionalfaktors ist umstritten. Aus Sicht der Verkehrswertermittlung ist er nicht notwendig. Regional unterschiedliche Sachwertfaktoren sind vor allem Ausdruck regional unterschiedlicher Preisverhältnisse am Immobilienmarkt und weniger Ausdruck regional unterschiedlicher Baupreise. Ein regionales Baupreisniveau kann fachlich nicht sicher abgeleitet werden, der Regionalfaktor ist daher ein mehr oder weniger willkürlich festgelegter Modellparameter. Sachwertfaktoren, die sich auf unterschiedliche Regionalfaktoren beziehen, sind nicht mehr miteinander vergleichbar und es gibt auch keine Möglichkeit, Sachwertfaktoren von einem Regionalfaktor auf einen anderen umzurechnen. Dies läuft der Intention der ImmoWertV, für mehr Einheitlichkeit und Vergleichbarkeit zu sorgen, entgegen.

Problematisch sind Sachwertfaktoren, die von 1,0 abweichen, vor allem für die Aufteilung von Kaufpreisen und Verkehrswerten in einen Boden- und einen Gebäudeanteil, weil der Sachwertfaktor sowohl auf den – nicht marktangepassten – vorläufigen Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen als auch auf den – eigentlich bereits marktkonform ermittelten – Bodenwert angewendet wird. Aus diesem Grund wird ein Regionalfaktor auch von der Finanzverwaltung befürwortet oder gefordert.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind regionale Baukostenunterschiede in der Marktanpassung (Sachwertfaktor) enthalten. Bei der Kaufpreisaufteilung wird dieser nicht herangezogen, da er sich gleichmäßig auf den Grund und Boden, sowie Gebäude und Außenanlagen auswirkt. Regional vorhandene höhere Baukosten werden also in der Kaufpreisaufteilung nicht abgebildet. Höhere Baukosten führen zu höheren Gebäudewertanteilen und damit in der Kaufpreisaufteilung zu einem für die Steuerpflichtigen günstigeren Aufteilungsverhältnis und in der Folge möglicherweise zu einer höheren Akzeptanz der durch das Finanzamt ermittelten Werte und damit zu weniger Einsprüchen.

Eine Lösung könnte darin bestehen, das Sachwertverfahren dahingehend zu ändern, dass ein „Gebäudesachwertfaktor“ nur auf den vorläufigen Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen angewendet wird:

Klassisches Sachwertverfahren:

$$SW = (VSW \text{ bsA} + BW) * SWF + boG$$

Modifiziertes Sachwertverfahren:

$$SW = VSW \text{ bsA} * GSWF + BW + boG$$

Mit

SW = Sachwert

VSW bsA = vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen

BW = Bodenwert

boG = Verkehrswerteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

SWF = Sachwertfaktor (klassisches Sachwertverfahren)

GSWF = Gebäudesachwertfaktor (modifiziertes Sachwertverfahren)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen würde dann in der Regel auch dem Gebäudeertragswert im klassischen Ertragswertverfahren entsprechen, Sach- und Ertragswertverfahren wären harmonisiert.

Kaufpreise und Verkehrswerte könnten dann im Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts der baulichen und sonstigen Anlagen zum Bodenwert aufgeteilt werden.

Gegebenenfalls könnte der Verkehrswerteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale auch noch unterteilt werden in Anteile, die auch auf den Bodenwert wirken, und solche, die darüber hinaus gehen und damit dem Gebäudeanteil am Verkehrswert zuzuordnen sind.

Bei dem in der dargestellten Weise modifizierten Sachwertverfahren wäre die Einführung eines Regionalfaktors auch unschädlich, weil sich jeder regionale Gebäudesachwertfaktor ($GSWF_{RF}$) durch Multiplikation mit dem Regionalfaktor (RF) auf einen bundesweit vergleichbaren Sachwertfaktor ($GSWF_1$) mit Regionalfaktor 1,0 umrechnen ließe: $GSWF_1 = GSWF_{RF} * RF$

2. Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Der Begriff des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und weitere damit zusammenhängende Begriffe werden in dem Entwurf nicht immer konsistent und sachlogisch verwendet. Einzelheiten und die sich daraus ergebenden Vorschläge sind im Anhang ausgeführt.

3. Vorgaben der Modellparameter

Ein wesentliches Ziel der Novellierung ist die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten mit einheitlichen Modellparametern, die insbesondere in den Anlagen enthalten sind. Die entsprechenden Vorgaben sind daher bereits in § 21 zu verankern und nicht erst bei der Verfahrensanwendung in § 32 und § 36.

4. Zusammenfassung der Regelungen zur Eignung von Kaufpreisen

Regelungen zur Eignung von Kaufpreisen und anderen Daten wie Mieten finden sich in § 9 Absatz 1 und 3 sowie in § 12 Absatz 3 und in § 24. Diese Regelungen sollten in § 9 zusammengefasst werden, so dass in § 12 und § 24 lediglich darauf verwiesen werden braucht:

§ 12 Absatz 3 wird neuer § 9 Absatz 3.

§ 24 Absatz 1 Satz 3 wird neuer § 9 Absatz 4.

§ 24 Absatz 2 wird neuer § 9 Absatz 5.

§ 24 Absatz 3 wird neuer § 9 Absatz 6.

§ 9 Absatz 3 wird neuer § 9 Absatz 7 und erhält folgende Fassung: „Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten sind ungeeignet und daher nicht zu verwenden, wenn sie

1. unter ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen zustande gekommen sind,
2. außergewöhnlich stark von den Daten in vergleichbaren Fällen abweichen oder
3. Ausdruck einer Immobilienspekulation sind.

Veräußerungen der öffentlichen Hand und der von ihr beherrschten Unternehmen stellen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse dar. Preise sind als Ausdruck einer Spekulation zu werten, wenn sie die Preise in vergleichbaren Fällen um mehr als 20 % übersteigen.“

§ 12 Absatz 4 wird neuer Absatz 3.

§ 24 Absatz 1 Satz 1 wird neuer § 24.

5. Harmonisierung der Vorschriften zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Die §§ 18 – 22 sollten harmonisiert werden, indem jeweils im Absatz 1 der Zweck, in Absatz 2 die Definition und in Absatz 3 die Berechnungsvorschriften dargestellt werden. Dabei sind die Texte auch sprachlich aneinander anzugleichen.

Es wäre außerdem zu überlegen, die Regelungen zum marktüblichen Erbbauzinssatz (§ 50 Abs. 7) in den § 22 zu integrieren, da es sich dabei ebenfalls um ein für die Wertermittlung erforderliches Datum handelt, das mit den Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaugrundstücksfaktoren substantiell zusammenhängt.

6. Zu den Regelungen der ImmoWertV im Einzelnen:

Zu § 1 Absatz 1:

Füge hinter dem Wort „Verkehrswerte“ die Worte „und Inneren Werte“ ein.

Begründung: Siehe Anhang Ziffer 4.

Zu § 2 Absatz 2a (neu):

Füge folgenden Absatz 2a ein:

„Bei der Ermittlung des Inneren Werts sind kurzfristige Ausschläge der allgemeinen Wertverhältnisse (ungewöhnliche Marktverhältnisse), die nach herrschender Meinung des Marktes innerhalb weniger Jahre ausgeglichen werden, nicht zu berücksichtigen. Abweichend von Absatz 1 sind in diesem Fall nicht die ungewöhnlichen allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag maßgebend, sondern die zwischen den Zeitpunkten des Beginns und des Endes der ungewöhnlichen Marktverhältnisse auf den Wertermittlungsstichtag interpolierten oder hilfsweise seit dem Beginn der ungewöhnlichen Marktverhältnisse fortgeschriebenen allgemeinen Wertverhältnisse.“

Begründung: Siehe Anhang Ziffer 4.

Zu § 2 Absatz 3:

1. Ergänze Nr. 9 um „und die Topografie“.

Begründung: wesentlicher Werteinfluss z.B. von Hanglagen.

2. Ergänze Nr. 10 um „und die Bodenschätze“.

Begründung: wesentlicher Werteinfluss. Siehe auch § 8 Abs. 3 Nr. 6.

Zu § 5 Absatz 1:

Ersetze die Worte „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ durch „am Grundstücksmarkt üblicherweise“.

Begründung: Siehe Anhang, gemeint ist das mehrheitliche „übliche Marktverhalten“, nicht das Marktverhalten aller Geschäftsvorfälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

Zu § 5 Absatz 4:

Ergänze den Absatz um folgenden Satz 2: „Sie beschreiben die Eigenschaften nicht des Grundstücks selbst, sondern seiner Umgebung und seiner Beziehung zu ihr.“

Begründung: Bereits in § 2 Abs. 3 wird die Lage von den rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften und der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks unterschieden. Dieser Unterschied soll durch die vorgeschlagene Ergänzung klarer herausgearbeitet werden.

Zu § 7 Absatz 2:

Ersetze die Worte „in Absatz 1 Satz 1“ durch „in § 6 Absatz 1“.

Begründung: Der Verweis bezieht sich auf § 6 Absatz 1 Satz 1 und nicht auf § 7 Absatz 1 Satz 1.

Zu § 8 Absatz 3:

Ersetze die Worte „Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“ durch „Soweit ihnen der Grundstücksmarkt üblicherweise einen Werteeinfluss beibringt“.

Alternativ: Ersetze Satz 3 durch folgende Fassung: „Die Berücksichtigung erfolgt insbesondere durch marktgerechte Zu- oder Abschläge.“

Begründung: Der Konditionalsatz in Satz 3 besagt nichts anderes als § 8 Abs. 1 oder das Wort „marktgerecht“ in Satz 3. Er ist daher eigentlich überflüssig. Auf jeden Fall geht es um das durchschnittliche „übliche Marktverhalten“, nicht das Marktverhalten aller oder auch nur einiger weniger Geschäftsvorfälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Zu § 9 Absatz 3 ff:

§ 12 Absatz 3 wird neuer § 9 Absatz 3.

§ 24 Absatz 1 Satz 3 wird neuer § 9 Absatz 4.

§ 24 Absatz 2 wird neuer § 9 Absatz 5.

§ 24 Absatz 3 wird neuer § 9 Absatz 6.

§ 9 Absatz 3 wird neuer § 9 Absatz 7 und erhält folgende Fassung: „Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten sind ungeeignet und daher nicht zu verwenden, wenn sie

1. unter ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen zustande gekommen sind,
2. außergewöhnlich stark von den Daten in vergleichbaren Fällen abweichen oder
3. Ausdruck einer Immobilienspekulation sind.

Veräußerungen der öffentlichen Hand und der von ihr beherrschten Unternehmen stellen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse dar. Preise sind als Ausdruck einer Spekulation zu werten, wenn sie die Preise in vergleichbaren Fällen um mehr als 20 % übersteigen.“

Begründung:

Regelungen zur Eignung von Kaufpreisen und anderen Daten wie Mieten finden sich in § 9 Absatz 1 und 3 sowie in § 12 Absatz 3 und in § 24. Diese Regelungen sollten in § 9 zusammengefasst werden, so dass in § 12 und § 24 lediglich darauf verwiesen werden braucht.

Kauffälle, von denen man weiß, dass ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorgelegen haben sind grundsätzlich als Vergleichsfälle auszuschließen, der Nachweis, dass diese Verhältnisse den Kaufpreis nicht beeinflusst haben, kann in der Praxis nicht geführt werden.

Bisher wurde es teilweise kontrovers diskutiert, ob die verbilligte Abgabe von Baugrundstücken durch die öffentliche Hand, so genanntes kommunales Bauland, als ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu werten seien. Diese Frage soll nun eindeutig geregelt werden.

Im bisherigen Absatz 3 Satz 2 geht es dagegen um so genannte „Ausreißer“, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nicht bekannt sind, der Kaufpreis aber „außerordentlich stark“ vom Erwartungswert abweicht. Als Kriterium wird häufig die 2-fache Standardabweichung, also etwa 40-50% verwendet. Die starke Abweichung wird dann als Indiz dafür gewertet, dass ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorgelegen haben müssen, die nur nicht bekannt geworden sind. Der Ausschluss von Kauffällen mit „erheblichen“, d.h. das Wertermittlungsergebnis verändernden Abweichungen würde zu weit gehen. Gerade bei kleinen Stichproben würde das dazu führen, dass immer mehr Kauffälle ausgesondert würden, bis zum Schluss nur noch Kauffälle, deren Preise sich nicht mehr unterscheiden, oder gar kein Kauffall mehr übrig bleiben.

Während die statistische Ausreißerermittlung und –eliminierung eine mathematisch-statistische Fachaufgabe ist, soll aus wohnungs- und immobilienwirtschaftlicher Sicht auch der Einfluss der Immobilienspekulation auf den Markt, die Marktanalysen und die Marktberichterstattung

zurückgedrängt werden. Dafür wird hier ein weiteres Ausschlusskriterium definiert, das spekulative Kauffälle als Vergleichsfälle ausschließt. Ein spekulativer Verkauf gilt dabei als gegeben, „wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet“ (§ 28 Absatz 3 Satz 1 BauGB). Dafür hat die Rechtsprechung eine Grenze von 20 % festgelegt, die hier aus Gründen der Eindeutigkeit konkret übernommen wird.

Zu § 11 Absatz 2:

Füge hinter dem Wort „ist“ die Worte „die verbleibende Unsicherheit des Eintritts (Realisierungswahrscheinlichkeit) und“ ein.

Begründung: Die „hinreichende Sicherheit“ bedeutet keine 100-prozentige Sicherheit. Das verbleibende Restrisiko ist zu berücksichtigen. Das Realisierungsrisiko kann auch nicht einfach in die Wartezeit integriert werden. Wenn eine Änderung mit 100 % Wahrscheinlichkeit in 2 Jahren zu realisieren ist, geht sie bei einem Liegenschaftszinssatz von 3 % zu $1 / (1+3\%)^2 = 94 \%$ in den Wert ein. Wenn die Änderung jedoch nur mit 80 % Wahrscheinlichkeit eintritt, ist die Änderung mit $80 \% \cdot 94 \% = 75 \%$ zu berücksichtigen. Wenn man versucht, dies durch die Wartezeit auszudrücken, muss die Wartezeit auf 10 Jahre verlängert werden, was an dem Charakter der Wartezeit vollkommen vorbei geht.

Damit ist es auch möglich, mehrere – auf konkrete Tatsachen gegründete – Szenarien zu entwerfen, diese mit entsprechenden Wahrscheinlichkeiten zu versehen, die sich zu 100 % ergänzen, und so zu einem begründeten und abgewogenen Werturteil zu gelangen.

Zu § 12 Absatz 1:

Füge hinter dem Wort „sind“ die Worte „für die jeweilige Nutzungsart oder Gebäudeart“ ein.

Begründung: Die Bodenrichtwerte und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten müssen sich immer auf eine spezifische Nutzungsart beziehen.

Zu § 12 Absatz 3 und 4:

Der bisherige Absatz 3 wird neuer § 9 Absatz 3.

Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 3.

Begründung: siehe zu § 9 Absatz 3.

Zu § 13:

Füge hinter dem Wort „Lagewert“ die Worte „zum Bodenrichtwertstichtag“ ein.

Ersetze die Worte „Grundstücksmerkmale weitgehend“ durch „wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale hinreichend“.

Ersetze die Worte „und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen“ durch „und nur geringe lagebedingte Wertunterschiede aufweisen“.

Begründung: Die allgemeinen Wertverhältnisse beziehen sich auf einen räumlichen und sachlichen Teilmarkt und einen Stichtag, nicht auf einzelne Grundstücke. Zur räumlichen Abgrenzung, insbesondere im Hinblick auf die unterschiedlichen Lagewerte, siehe § 15. Nicht wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale sind unbeachtlich. Zur „hinreichenden Übereinstimmung“ siehe § 12 Abs. 3.

Zu § 14 Absatz 1:

Ersetze die Worte „Stichtag der Bodenrichtwertermittlung“ durch „Bodenrichtwertstichtag“.

Begründung: Einheitliche Begrifflichkeit.

Zu § 14 Absatz 4:

Ersetze den Absatz durch folgenden Satz: „Der Bodenrichtwert enthält keinen Wertanteil für Aufwuchs, bauliche und sonstige Anlagen.“

Begründung: Die Beschränkung auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke legt den falschen Umkehrschluss nahe, dass Bodenrichtwerte für andere Nutzungen Wertanteile für Aufwuchs, bauliche und sonstige Außenanlagen enthalten.

Zu § 16 Absatz 1:

Ersetze die Worte „darf keine Grundstücksmerkmale aufweisen“ durch „weist grundsätzlich keine Grundstücksmerkmale auf“.

Begründung: Das Verbot von bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen geht zu weit. Es muss auch mit Annahmen gearbeitet werden können. Der beitragsrechtliche Zustand gehört z.B. dazu. Das Bodenrichtwertgrundstück ist schließlich ein fiktives Grundstück. Als Ausnahme soll es auch möglich sein, Bodenrichtwerte für Grundstücke zu ermitteln, die dem öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorbehalten sind. Vgl. § 9 Absatz 2d Nr. 3 BauGB in der Fassung des Baulandmodernisierungsgesetz-Entwurfes.

Zu § 16 Absatz 2:

Ersetze die Worte „dargestellt werden“ durch „darzustellen“.

Ersetze das Wort „Anbauart“ durch „Gebäudestellung zur Nachbarbebauung“.

Begründung: Der Begriff „Gebäudestellung“ erscheint allgemein verständlicher und wird z.B. in Elementbeschreibungen von Kaufpreissammlungen verwendet.

Zu § 18 Absatz 1:

Ersetze den Absatz durch folgenden Satz: „Mit Indexreihen sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden.“

Begründung: Sprachliche Angleichung an § 20 und § 21.

Zu § 18 Absatz 3 Satz 1:

Ersetze die Worte „für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen“ durch „aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte“.

Begründung: Die vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnisse werden durch die Verwendung geeigneter (i.S. § 12 Abs.3) Kaufpreise erreicht.

Zu § 18 Absatz 3 Satz 2:

Ersetze in Satz 2 das Wort „geeigneten“ durch „besonderen“.

Streiche in Satz 2 das Wort „vorausgegangener“.

Begründung: Die Änderung von Indexzahlen in Abweichung von den Ergebnissen der Rohdaten ist kein Standardverfahren, sondern eine Hilfslösung bei schlechter Datenlage. Die Ausnahme soll sprachlich verdeutlicht werden.

Beim Verfahren der „Glättung“ werden die Daten vorausgegangener und nachgelagerter Erhebungszeiträume mit einbezogen. Diese Glättung muss symmetrisch erfolgen, also den nachgelagerten Erhebungszeitraum genauso berücksichtigen wie den vorangehenden Erhebungszeitraum.

Zu § 19 Absatz 1:

Ersetze den Absatz durch folgenden Satz: „Mit Umrechnungskoeffizienten sollen Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und –tiefe, sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, erfasst werden.“

Begründung: Sprachliche Angleichung an § 20 und § 21.

Zu § 19 Absatz 2:

Ersetze den Absatz durch folgenden:

„Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Merkmalsausprägung zu dem Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Bezugsausprägung des Merkmals (Normgrundstück) an. Umrechnungskoeffizienten für das Erbbaurecht (Erbbaurechtskoeffizienten) geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum vorläufigen Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 an. Umrechnungskoeffizienten für das Erbbaugrundstück (Erbbaugrundstückskoeffizienten) geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks zum vorläufigen Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks an.“

Begründung: Die §§ 18 – 22 sollten harmonisiert werden, indem jeweils im Absatz 1 der Zweck, in Absatz 2 die Definition und in Absatz 3 die Berechnungsvorschriften dargestellt werden, soweit nicht § 12 bereits ausreichende Vorgaben enthält. Dabei sind die Texte auch sprachlich aneinander anzugleichen. Bisher fehlt es an einer Definition der Umrechnungskoeffizienten.

Zu § 19 Absatz 3:

Ersetze den Absatz durch folgenden:

„Die Umrechnungskoeffizienten werden aus geeigneten Kaufpreisen bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.“

Begründung: Die Ermittlungsvorschrift kann durch die in Absatz 2 enthaltenen Definitionen und den Verweis auf die geeigneten Kauffälle im Sinne des § 12 Abs. 3 kurz gehalten werden. Die Bereinigung um den Werteeinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist bereits in § 12 Abs. 3 implizit enthalten.

Zu § 20 Absatz 1 Satz 1:

Ersetze Satz 1 durch folgenden Satz: „Mit Vergleichsfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt insbesondere von bebauten Grundstücken erfasst werden.“

Begründung: Sprachliche Angleichung an § 21.

Zu § 20 Absatz 1 Satz 2:

Streiche die Worte „die um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen sind“ und bilde aus dem übrigen Satz den neuen Absatz 3.

Zu § 20 Absatz 2:

Ergänze den Absatz um folgende Sätze 2 und 3: „Ertragsfaktoren sind auf den marktüblich erzielbaren Ertrag bezogen. Gebädefaktoren sind auf einen Quadratmeter der Gebäudefläche oder Kubikmeter des Gebäudevolumens bezogen.“

Zu § 20 Absatz 3 (neu):

Bilde aus § 20 Absatz 1 Satz 2 folgenden Absatz 3:

„Die Vergleichsfaktoren werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren), Gebäudeflächen bzw. Gebäudevolumina (Gebädefaktoren) oder sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt.“

Begründung: Die Bereinigung um den Werteeinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist bereits in § 12 Abs. 3 implizit enthalten. Die Gliederung des Paragraphen entspricht der des § 18: (1) Zweck, (2) Definition, (3) Berechnungsvorschrift.

Zu § 21 Absatz 2:

Ergänze den Absatz um folgenden Satz 2: „Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an.“

Begründung: Ergänzung um eine Definition des Sachwertfaktors.

Zu § 21 Absatz 3:

Bilde aus den bisherigen Absatz 2 Satz 2 und dem bisherigen Absatz 3 folgenden neuer Absatz: „Die Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge ermittelt. Als Bewirtschaftungskosten sind die Modellkosten der Anlage 5 zu verwenden. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerte ermittelt. Zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind die Kostenkennwerte der Anlage 6 zu verwenden.“

Begründung: Sprachliche Angleichung. Die Bereinigung um den Werteeinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist bereits in § 12 Abs. 3 bzw. im neuen § 9 Abs. 3 implizit enthalten. Ebenso ist die hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich der Nutzungs- und Gebäudeart bereits enthalten. Eine von § 12 Abs. 3 bzw. § 9 Abs. 3 abweichende Definition „geeigneter“ Kauffälle ist zu vermeiden. Die Modellparameter der Anlagen 5 und 6 sind bereits für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren verbindlich festzuschreiben. Bei der Anwendung in der Verkehrswertermittlung sind dann jeweils die Modellparameter zu verwenden, die auch bei der Ermittlung dieser Daten verwendet wurden. Die Gliederung des Paragraphen entspricht der des § 18: (1) Zweck, (2) Definition, (3) Berechnungsvorschrift.

Zu § 22 Absatz 1 (neu):

Ergänze folgenden Absatz 1: „Mit Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sollen die finanzmathematisch errechneten Werte von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken an den Grundstücksmarkt angepasst werden.“

Zu § 22 Absatz 2 (neu):

Ergänze folgenden Absatz 2: „Erbbaurechtsfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Werts zum vorläufigen finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an. Erbbaugrundstücksfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Werts zum vorläufigen finanzmathematischen Wert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an.“

Zu § 22 Absatz 3:

Bilde aus dem bisherigen § 22 folgenden Absatz 3: „Die Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaugrundstücksfaktoren werden nach den Grundsätzen des finanzmathematischen Verfahrens auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und ihnen entsprechenden finanzmathematischen Werte ermittelt.“

Begründung: Sprachliche Angleichung. Die Bereinigung um den Werteeinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist bereits in § 12 Abs. 3 implizit enthalten. Ebenso ist die hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich der Nutzungs- und Gebäudeart in § 12 Abs. 3 bereits enthalten. Eine von § 12 Abs. 3 abweichende Definition „geeigneter“ Kauffälle ist zu vermeiden. Die Gliederung des Paragraphen entspricht der des § 18: (1) Zweck, (2) Definition, (3) Berechnungsvorschrift.

Zu § 24 Absatz 1:

Füge in Satz 1 vor dem Punkt die Worte „im Sinne des § 9“ ein.
Streiche Satz 2.
Satz 3 wird neuer § 9 Absatz 4

Begründung: Siehe § 9 Abs. 3ff. Die Definition geeigneter Kaufpreise in § 9 ist ausreichend. Abweichende Definitionen an anderer Stelle sind verwirrend und zu vermeiden.

Zu § 24 Absatz 2 (neu: § 9 Abs. 5):

Absatz 2 wird neuer § 9 Absatz 5.
Ersetze das Wort „unzulässig“ durch „nach Möglichkeit zu vermeiden“.

Begründung: Bei miteinander korrelierten Einflussgrößen ist die Berücksichtigung dieser Kreuzkorrelation nur im Ausnahmefall möglich. Gewisse Überschneidungen sind daher hinzunehmen und vertretbar. Ein kategorisches Verbot würde mehrdimensionale Modelle faktisch ausschließen.

Zu § 24 Absatz 3 (neu: § 9 Abs. 6):

Absatz 3 wird neuer § 9 Absatz 6

Begründung: Siehe oben § 9 Abs. 3ff..

Zu § 30 Absatz 1:

Ersetze das Wort „kann“ durch „wird“ und streiche das Wort „werden“.

Begründung: Angleichung an § 28 und § 29. Zu dem in Absatz 1 beschriebenen Verfahren gibt es keine Alternative. Für modifizierte Verfahrensabläufe wird kein Bedarf gesehen. Bei modifizierten Verfahrensabläufen entstünde die Notwendigkeit, die Übereinstimmung des modifizierten Verfahrens mit dem in § 30 kodifizierten Verfahren nachzuweisen. Im Übrigen ist die Anwendung alternativer Verfahren ohnehin nicht ausgeschlossen (vgl. 6.(1).1). Unterschiedliche Möglichkeiten gibt es nur bei der Ermittlung des Restwertes in Absatz 3.

Zu § 32 Absatz 1:

Streiche die Worte „nach Anlage 5“ und füge nach dem Wort „auszugehen“ die Worte „, die bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden, hilfsweise von den Modellkosten nach Anlage 5“ ein.

Begründung: Der Ansatz der Modellkosten hat modellkonform zu erfolgen.

Zu § 33:

Streiche nach „§ 21“ die Worte „Absatz 2“.

Begründung: Folgeänderung zu den Änderungen in § 21.

Zu § 34 Absatz 2 und 3:

Streiche die Formeln „ $LZ = p / 100$ “ und die Angaben „ $p = \text{Zinsfuß}$ “.

Ergänze die alternativen Formeln „ $KF = (1 - q^{-n}) / LZ = (1 - AF) / LZ$ “.

Begründung: Ermittelt und verwendet wird der Liegenschaftszinssatz (LZ). Der Zinsfuß p ist überflüssig und führt eher zur Verwirrung. Die Formel des Kapitalisierungsfaktors lässt sich auch einfacher schreiben.

Zu § 35 Absatz 2:

Füge nach den Worten „marktangepassten vorläufigen Sachwert“ die Worte „der baulichen und sonstigen Anlagen, dem Bodenwert“ ein.

Begründung: Siehe oben unter 5.

Zu § 35 Absatz 3:

Ersetze die Worte „des Grundstücks“ durch die Worte „der baulichen und sonstigen Anlagen“.

Füge nach den Worten „des vorläufigen Sachwerts“ die Worte „der baulichen und sonstigen Anlagen“ ein.

Begründung: Siehe oben unter 5.

Zu § 35 Absatz 4:

Ersetze die Worte „des Grundstücks“ durch die Worte „der baulichen und sonstigen Anlagen“.

Ersetze das Komma vor Nr. 2 durch das Wort „und“.

Streiche die Worte „und 3. dem Bodenwert“.

Begründung: Siehe oben unter 5.

Zu § 36 Absatz 3:

Füge nach dem Wort „Kostenkennwerte“ die Worte „, die bei der Ermittlung des Sachwertfaktors verwendet wurden, hilfsweise von den Kostenkennwerten“ ein.

Begründung: Der Ansatz der Modellkosten hat modellkonform zu erfolgen.

Zu § 36 Absatz 4:

Siehe oben unter 5.

Zu § 37 Absatz 1:

Füge nach Satz 2 folgenden neuen Satz 3 ein: „Dabei sind grundsätzlich die Ansätze zu wählen, die bei der Ermittlung des Sachwertfaktors verwendet wurden.“

Begründung: Der Ansatz der Modellkosten hat modellkonform zu erfolgen.

Zu § 39:

Streiche nach „§ 21“ die Worte „Absatz 3“.

Begründung: Folgeänderung zu den Änderungen in § 21.

Zu § 40 Absatz 5 Nummer 1:

Ersetze die Nummer 1 durch die Worte „wenn der Grundstücksmarkt dem Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung üblicherweise einen Werteeinfluss beimisst, ist dies bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;“.

Zu § 41:

Ersetze den Paragraphen durch folgende Neufassung:

„§ 41 Übergröße Grundstücksflächen

(1) Wenn die Grundstücksfläche die für eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung benötigte Fläche deutlich übersteigt, ist zu prüfen, ob wirtschaftlich selbstständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder Teilflächen unterschiedlicher Nutzbarkeit vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln und insbesondere bei bebauten Grundstücken als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu behandeln.

(2) Wenn keine Teilflächen im Sinne des Absatzes 1 abgegrenzt werden können und die Übergröße nicht durch entsprechende Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden kann, ist der Einfluss der Übergröße in anderer Weise sachverständig zu berücksichtigen.“

Begründung: Die bisherige Formulierung ist unbefriedigend und berücksichtigt nicht die verschiedenen Fallgestaltungen. Die Aufteilung von Grundstücksflächen in Flächen verschiedener Wertigkeit muss an Hand nachvollziehbarer Kriterien in der Örtlichkeit nachvollzogen werden können. Deshalb wird hier auch von (lokalisierbaren) Flächen gesprochen und nicht von (abstrakten) Größenangaben. Wenn eine Aufteilung nicht möglich ist, ist das Grundstück weiterhin als eine Einheit ohne wertunterschiedliche Zonen zu betrachten.

Zu § 43 Absatz 1:

Ersetze die Worte „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ durch „bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise“.

Alternativ: Ersetze den Konditionalsatz durch folgenden: „Stehen bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 40 Absatz 5 Nummer 3 einer alsbaldigen Freilegung keine Hindernisse im Wege,“.

Begründung: Der Verweis auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist hier fehl am Platz und überflüssig. Wenn das Objekt nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist und eine Freilegung möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, sind eigentlich keine Gründe denkbar, weshalb die Wertermittlung nicht von einer alsbaldigen Freilegung ausgehen sollte. Umgekehrt bedarf es in den Fällen der

Absätze 2 und 3 einer Begründung, weshalb von einer alsbaldigen Freilegung nicht auszugehen ist.

Zu § 43 Absatz 2 Satz 2:

Füge nach den Worten „Differenz zwischen dem Bodenwert“ die Worte „in freigelegtem Zustand“ ein.

Begründung: Der Begriff „Bodenwert“ ist in diesem Zusammenhang zu präzisieren. Es handelt sich nämlich nicht um den Bodenwert des mit dem Liquidationsobjekt belasteten Grundstücks, sondern um den Bodenwert im freigelegten Zustand.

Zu § 44:

Ergänze den Paragraphen um folgenden Satz 3:

„Außerdem ist zu unterscheiden,

- ob der öffentliche Zweck in privatwirtschaftlicher Weise oder von alternativen Trägern betrieben werden kann oder nicht und
- ob die Flächen für diesen Zweck enteignet werden können oder nicht.“

Begründung: Die genannten für die Wertermittlung wesentliche Kriterien, auf die auch die ImmoWertA Bezug nehmen, sollten bereits in der ImmoWertV Erwähnung finden.

Zu § 46 Absatz 2 Nummer 2:

Ersetze das Wort „beschränkt“ durch „beschränkte“.

Begründung: Die Rechte sind beschränkt, nicht ihre Dinglichkeit.

Zu § 47 Absatz 5:

Ergänze folgenden Satz 3: „Der finanzmathematisch ermittelte Barwert ist soweit erforderlich an den Markt anzupassen.“

Begründung: § 8 Absatz 3 fordert einen „marktgerechten“ Ansatz von Kosten und finanzmathematisch ermittelten Werten. Vergleiche auch die Marktanpassung in § 50 und § 52. Ein entsprechender Hinweis fehlt bisher an dieser Stelle.

Zu § 48:

Füge nach dem Wort „oder“ das Wort „im“ ein.

Begründung: sprachlich besser.

Zu § 50 Absatz 6:

Ersetze die Worte „dem Bodenwert“ durch „des Bodenwerts“.

Begründung: Der Dativ ist dem Genitiv sein Tod.

Zu § 50 Absatz 7:

Ersetze den Absatz durch folgende Formulierung:

„Der marktübliche Erbbauzinssatz ist das am Wertermittlungsstichtag bei Neubestellung von Erbbaurechten der betreffenden Grundstücksart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse übliche Verhältnis des jährlichen Erbbauzinses zum Verkehrswert des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird.“

Zu Anlage 2:

Ersetze in der Überschrift zu I. die Worte „von Modernisierungspunkten“ durch „der Modernisierungspunktzahl“.

Ersetze den Klammerzusatz „Modernisierungspunkte“ durch „Modernisierungspunktzahl“.

Ersetze in der Überschrift zu 2. die Worte „des Modernisierungsgrades“ durch „der Modernisierungspunktzahl“.

Ersetze unter 2. den Satz durch „Hilfsweise kann die Modernisierungspunktzahl auf der Grundlage der sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades an Hand der Tabelle 2 ermittelt werden.“

Ersetze die Unterschrift der Tabelle 2 durch „Ermittlung der Modernisierungspunktzahl aufgrund des Modernisierungsgrades“.

Ersetze unter II. die Worte „Aus den nach I. ermittelten Modernisierungspunkten“ durch „Aus der nach I. ermittelten Modernisierungspunktzahl“

Begründung: sprachliche Vereinheitlichung

Zu Anlage 3 Nummer I.3:

Die statistischen Kenngrößen gehören zur Stichprobenbeschreibung (I.2).

Zu Anlage 3 Nummer II.3:

In der letzten Zeile ersetze das Wort „Ertragswert“ durch „vorläufigen Sachwert“.

Begründung: Die Tabelle bezieht sich auf das Sachwertverfahren und nicht auf das Ertragswertverfahren.

Zu Anlage 4 Nummer I:

Ergänze zu Nr. 1 „(auch Wohnnutzung ohne Ausweisung als Wohnbaufläche)“.

Ergänze zu Nr. 3 „(auch Nichtwohnnutzung ohne Ausweisung als gewerbliche Baufläche)“.

Begründung: In BORIS-D sollen Bodenrichtwerte für Wohnimmobilien, Wirtschaftsimmobilien und gemischte Nutzungen farblich differenziert dargestellt werden. Bisher ist jedoch die einzige Klassifizierung, die sich nicht auf die bauplanungsrechtliche Ausweisung bezieht, die Nr. 2.

Füge hinter „Mehrfamilienhäuser MFH“ ein: „Sozialer Mietwohnungsbau SOW“

Begründung: Es soll auch möglich sein, Bodenrichtwerte für Grundstücke zu ermitteln, die dem öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorbehalten sind. Vgl. § 9 Absatz 2d Nr. 3 BauGB in der Fassung des Baulandmodernisierungsgesetz-Entwurfes.

Zu Anlage 4 Nummer II.2:

Ersetze die Überschrift durch „Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung“.

Ergänze „Einzelhäuser“ durch „(freistehend)“.

Begründung: Bodenrichtwerte können sich auf die planungsrechtlich festgelegte Bauweise im Sinne der BauNVO beziehen oder auf die in der Bodenrichtwertzone übliche Stellung der Gebäude zueinander. Reihenhauseszeilen bis zu 50 m Länge gelten zwar baurechtlich als Einzelhaus, auf dem Immobilienmarkt wird aber das Einzelhaus eher als freistehendes Haus mit Abstand zur Nachbarbebauung verstanden. Dies soll hier verdeutlicht werden. Der bisher verwendete Begriff „Anbauart“ wird durch die aussagekräftigere „Gebäudestellung“, die z.B. auch in der Elementbeschreibung von Kaufpreissammlungen verwendet wird, ersetzt.

Zu Anlage 5 Nummer II.2:

Ersetze das Wort „Vomhundertsatz“ durch „folgende Prozentsatz“.

Begründung: sprachliche Angleichung.

Zu Anlage 6 Nummer III:

Es wird angeregt, Wägungsanteile auch für die Gebäudearten 2.-15. anzugeben.

7. Zu den Regelungen der ImmoWertA im Einzelnen

Zu 2.2:

Ersetze diese Passage durch folgenden Punkt 2.(3):

1. „1. Zum Entwicklungszustand siehe § 3.
2. Zur Art und Maß der baulichen Nutzung siehe § 5 Absatz 1.
3. Zu den grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen siehe §§ 46 bis 52.
4. Zum beitragsrechtlichen Zustand siehe § 5 Absatz 2.
5. Zu den Lagemerkmalen siehe § 5 Absatz 4.
6. Die tatsächliche Nutzung ist die am Qualitätsstichtag ausgeübte oder kurzfristig realisierbare Nutzung.
7. Zu den Ertragsverhältnissen siehe § 5 Absatz 3.
8. Die Grundstücksgröße ist die Größe der horizontalen Grundstücksfläche in Geländehöhe.
9. Der Grundstückszuschnitt und die Topografie bestimmen die Nutzbarkeit des Grundstücks z.B. durch einzuhaltende Abstandsflächen, notwendige Erschließungsflächen, realisierbare Gebäudemaße oder auch Bewirtschaftungerschwernisse oder Vorteile von Hanglagen.
10. Zur Bodenbeschaffenheit siehe § 5 Absatz 5. Bei den Bodenschätzen sind die bergrechtlichen Bestimmungen zu beachten, inwieweit sie dem Grundstückseigentümer oder dem Land zustehen.
11.
 - a. Bei der Art der baulichen Anlage handelt es sich z.B. um ein Einfamilienhaus, ein Mehrfamilienhaus, eine Garage, eine Hofbefestigung usw.
 - b. Bei der Bauweise und Baugestaltung sind z.B. die Konstruktionsart (z.B. Fachwerk, Massivbau, Fertigteilbauweise), die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung (z.B. freistehendes Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihemittelhaus), die Dachform (z.B. Flachdach, Pultdach, Satteldach) von Bedeutung.
 - c. Die Größe der baulichen Anlagen wird insbesondere durch die Wohnfläche und die nicht zu Wohnzwecken dienende Nutzfläche (Mietfläche), die Bruttogrundfläche nach DIN 277, die Zahl der Geschosse, Wohnungen, Zimmer usw. beschrieben. Die Ausstattung und Qualität wird u.a. durch den Gebäudestandard (Anlage 6 Teil III) beschrieben.
 - d. Der bauliche Zustand wird insbesondere durch den Bau- und Unterhaltungszustand, vorhandene Bauschäden und erfolgte Modernisierungsmaßnahmen und die Modernisierungspunktzahl (Anlage 2 Teil I) beschrieben.
 - e. Die energetischen Eigenschaften werden z.B. im Energieausweis beschrieben und dort insbesondere durch den Endenergiebedarf.
 - f. Zu Alter, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer siehe § 4.“

Begründung: Diese Passage ist nicht auf § 2 Abs. 3 abgestimmt. Daher wird o.g. Fassung vorgeschlagen, die systematisch auf die dort angeführten Punkte eingeht.

Zu 2.4:

Streiche das Wort „grundsätzlich“.

Begründung: Dass für den Verkehrswert andere Wertverhältnisse maßgeblich sein sollen als die, die am Wertermittlungsstichtag geherrscht haben, ist nach § 197 BauGB ausgeschlossen. Etwas anderes gilt nur z.B. für den Beleihungswert oder den „inneren Wert“ (s.o. Nr. 3.4).

Zu 5.(3).2:

Ersetze Satz 2 wie folgt: „Bei den marktüblichen Erträgen handelt es sich regelmäßig um eine marktübliche Mischung aus Mieten langfristig bestehender und erst kürzlich neu abgeschlossener Mietverträge. Lediglich bei Neubauten sind marktübliche Erstbezugsmieten zugrunde zu legen.“

Begründung: Präzisierung.

Zu 5.(4).1:

Ersetze das Wort „Wasserlage“ durch „unmittelbarer Zugang zu Gewässern“.

Ersetze „Aussichts- und Wasserlage“ durch „Aussichtslage“,

Begründung: Streichung einer Doppelung, Präzisierung.

Zu 6.(1).3:

Ersetze diese Passage durch folgende Fassung:

„Die Anwendung des Verfahrens mit den geeignetsten Daten ist regelmäßig ausreichend. Weitere Verfahren können zur Plausibilisierung herangezogen werden, wenn hierfür geeignete Daten vorliegen. Die Anwendung mehrerer Verfahren ist nur dann geboten, wenn diese annähernd gleich aussagefähig sind.“

Begründung: Stärkere Betonung des allein maßgeblichen Verfahrens.

Zu 8.(3).10 (neu):

Ergänze folgende Nummer 8.(3).10:

„Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung bei Vorliegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale hat marktgerecht zu erfolgen. Die von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen verursachten Kosten und Ertragsunterschiede sind in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen.“

Begründung: bisher fehlender, aber wichtiger Anwendungshinweis zum Begriff „marktgerechte Zu- oder Abschläge“ in § 8 Abs. 3.

Zu 9.(3).1:

Siehe die Ausführungen zu § 9 Abs. 3.

Zu 9.(3).2:

Siehe die Ausführungen zu § 9 Abs. 3.

Zu 11.(1).5:

Ersetze diesen Abschnitt durch folgenden Text:

„Die Erwartungen an künftige Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse, insbesondere an der Entwicklung der Immobilienpreise, Mieten, Einkommen, Kapitalmarktzinssätze usw., sind in den Preisen und den daraus abgeleiteten für die Wertermittlung erforderlichen Daten bereits vollständig eingepreist. Eine zusätzliche Berücksichtigung dieser späteren Veränderungen ist daher bei der Ermittlung der vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerte ausgeschlossen. Die Erwartung künftiger Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse kann sich nur auf die Ermittlung der Werteinflüsse von Kosten oder Erträgen beziehen, die infolge von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in der Zukunft anfallen, z.B. aufgeschobene Freilegungskosten oder Mehr- oder Mindererträge gegenüber den marktüblichen Erträgen.“

Begründung: Wie aus dem letzten Satz der bisherigen Darstellung hervorgeht, beschreibt sie eher das Problem, dass die verfügbaren Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze sich auf zurückliegende Zeiträume beziehen und die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag nicht zutreffend abbilden. Dies ist jedoch kein Fall künftiger Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse, sondern der Marktanpassung der vorläufigen Verfahrenswerte.

Zu 12.(1).1:

Ersetze diesen Abschnitt durch folgenden Text:

„Zu unterscheiden sind

- a) die sich im Rahmen der Auswertung einzelner Kauffälle ergebenden Einzeldaten,
- b) die auf dieser Grundlage ermittelten und veröffentlichten Durchschnittsdaten bestimmter Teilmärkte und Zeiträume oder Zeitpunkte und
- c) die im Rahmen der Wertermittlung für das Wertermittlungsobjekt z.B. gemäß § 33 oder § 39 zugrunde gelegten objektspezifischen Daten.“

Begründung: bessere Verständlichkeit.

Zu 12.(1).2:

Ersetze Satz 2 durch folgende Sätze: „In der Regel sind möglichst alle geeigneten Kaufpreise des betrachteten Teilmarktes zu berücksichtigen. Reicht diese Anzahl nicht aus, sollte versucht werden, durch Vergrößerung des Betrachtungszeitraums oder des räumlichen Auswertebereichs die Aussagefähigkeit zu verbessern, soweit dies sachgerecht ist.“

Begründung: Der in Satz 2 angesprochene Fall kommt in der Praxis nicht vor. Im Übrigen wird die Zahl der geeigneten Kauffälle in den seltensten Fällen so groß sein, dass auf einen Teil dieser Fälle verzichtet werden könnte. Viel häufiger ist die Zahl der geeigneten Kauffälle nach statistischen Kriterien eigentlich zu klein, dennoch müssen die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aber nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt werden.

Zu 12.(3).1:

Siehe die Ausführungen zu § 9 Abs. 3.

Zu 13.:

Ersetze in Satz 2 das Wort „beschreibt“ durch „spiegelt ... wider“.

Ersetze Satz 6 durch „Größere Lageunterschiede sind durch die Bildung kleinerer Bodenrichtwertzonen zu berücksichtigen.“

Begründung: Präzisierung.

Zu 15.(4):

Ersetze die Worte „bis zur Baureifmachung“ durch „bis zum Erreichen der Entwicklungsstufe baureifes Land“.

Begründung: Präzisierung.

Zu 18.(3) (neu):

Ergänze folgenden Abschnitt:

„Die Anwendung des § 18 Absatz 3 Satz 2 kommt z.B. in Betracht, wenn die originär ermittelte Indexzahl statistisch unsicher ist und in Anlehnung an andere Indexverläufe oder unter Einbeziehung angrenzender Zeiträume (Glättung) sachverständig modifiziert wird.“

Begründung: Verdeutlichung von Anwendungsfällen zum besseren Verständnis.

Zu 21.(2):

Streiche „p“ und führe stattdessen $LZ = \text{Liegenschaftszinssatz}$ ein mit der ersten Näherung $LZ_0 = RE / KP^*$

Begründung: Ermittelt und verwendet wird der Liegenschaftszinssatz (LZ). Der Zinsfuß p ist überflüssig und führt eher zur Verwirrung.

Zu 23.(3):

Ersetze in Satz 2 die Worte „aus zurückliegenden Zeiträumen stammen“ durch „sich auf zurückliegende Zeitpunkte beziehen“.

Ersetze in Satz 3 die Worte „Wird die Marktlage nicht hinreichend berücksichtigt,“ durch „In diesem Fall“.

Begründung: Präzisierung.

Zu 24:

Verschiebe die Anwendungshinweise zu § 24 nach zu § 9.

Streiche 24.(1).1 Absatz 1 und 24.(1).2

Begründung: Siehe zu § 9 Abs. 3 ff.

24.(1).1 Absatz 1, 24.(1).2, 24.(3) und 24.(4) können entfallen, da der Text der ImmoWertV bereits aus sich heraus aussagefähig genug ist.

Zu 24.(2) Buchstabe c:

Ersetze den Satz 1 durch folgenden Text:

„Zur Wertermittlung beitragsfreier Grundstücke sind nur Kaufpreise zum Vergleich heranzuziehen, die sich ebenfalls auf einen beitragsfreien Zustand beziehen oder entsprechend bereinigt wurden. Zur Wertermittlung von ganz oder teilweise beitragspflichtigen Grundstücken ist dieses Merkmal in der Regel als besonderes objektspezifisches Merkmal zu berücksichtigen. Liegen genügend Kaufpreise von Grundstücken mit einem vergleichbar beitragspflichtigem Zustand vor, können diese ausnahmsweise direkt als Vergleichspreise verwendet werden.“

Begründung: Eine Anpassung von beitragsfreien Kaufpreisen an den beitragspflichtigen Zustand des Wertermittlungsobjekts scheidet aus. Ebenso können Kaufpreise von Grundstücken, bei denen sich eine Beitragspflicht unterschiedlich auswirkt, nicht sinnvoll auf einen einheitlichen beitragspflichtigen Zustand umgerechnet werden. Der dargestellte Weg ist daher die einzige sinnvolle Vorgehensweise.

Zu 28.1, 29.1 und 30.(1).1:

Streiche die Formeln „ $LZ = p / 100$ “ und die Angaben „ $p = \text{Zinsfuß}$ “.

Ergänze die alternativen Formeln „ $KF = (1 - q^{-n}) / LZ = (1 - AF) / LZ$ “

Begründung: Ermittelt und verwendet wird der Liegenschaftszinssatz (LZ). Der Zinsfuß p ist überflüssig und führt eher zur Verwirrung. Die Formel des Kapitalisierungsfaktors lässt sich auch einfacher schreiben.

Zu 28.2:

Streiche diesen Abschnitt.

Begründung: Der Text ist überflüssig. Er enthält keine über den § 28 hinaus gehende Informationen.

Zu 29.1:

Streiche die Formeln „ $LZ = p / 100$ “ und die Angaben „ $p = \text{Zinsfuß}$ “.

Ergänze die alternativen Formeln „ $KF = (1 - q^{-n}) / LZ = (1 - AF) / LZ$ “

Begründung: Ermittelt und verwendet wird der Liegenschaftszinssatz (LZ). Der Zinsfuß p ist überflüssig und führt eher zur Verwirrung. Die Formel des Kapitalisierungsfaktors lässt sich auch einfacher schreiben.

Zu 29.2:

Streiche diesen Abschnitt.

Begründung: Der Text ist überflüssig. Er enthält keine über den § 29 hinaus gehende Informationen. Außerdem fehlen vor dem Wort „Bodenwert“ die Worte „über die Restnutzungsdauer abgezinsten“.

Zu 30.(1).1:

Streiche die Formeln „ $LZ = p / 100$ “ und die Angaben „ $p = \text{Zinsfuß}$ “.

Ergänze die alternativen Formeln „ $KF = (1 - q^{-n}) / LZ = (1 - AF) / LZ$ “

Begründung: Ermittelt und verwendet wird der Liegenschaftszinssatz (LZ). Der Zinsfuß p ist überflüssig und führt eher zur Verwirrung. Die Formel des Kapitalisierungsfaktors lässt sich auch einfacher schreiben.

Zu 30.(1).2:

Streiche diesen Abschnitt.

Begründung: Der Text ist überflüssig. Er enthält keine über den § 28 hinaus gehende Informationen. Für modifizierte Verfahrensabläufe wird kein Bedarf gesehen. Bei modifizierten Verfahrensabläufen entstünde die Notwendigkeit, die Übereinstimmung des modifizierten Verfahrens mit dem in § 30 kodifizierten Verfahrens nachzuweisen. Im Übrigen ist die Anwendung alternativer Verfahren ohnehin nicht ausgeschlossen (vgl. 6.(1).1).

Zu 31.6 (neu):

Ergänze folgenden Abschnitt:

„Nach § 32 Absatz 1 Satz 1 zählen regelmäßige Aufwendungen, die durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, nicht zu den Bewirtschaftungskosten. Diese Umlagen und sonstigen Kostenübernahmen insbesondere von Betriebskosten zählen daher auch nicht zu den Roherträgen.“

Begründung: Klarstellung, dass nicht alle Einnahmen zu den Roherträgen zählen.

Zu 32.(3).2:

Ersetze diesen Abschnitt durch folgenden Text:

„Im Rahmen der Wertermittlung sind keine tatsächlichen oder für das Wertermittlungsobjekt individuell prognostizierten Instandhaltungskosten anzusetzen, sondern Erfahrungssätze, die aus dem langjährigen Mittel einer Vielzahl ähnlicher Gebäude abgeleitet wurden.“

Begründung: Klarstellung.

Zu 36.(1) (neu):

Ergänze folgenden Abschnitt:

„Die Formel für den vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage lautet:

$vSWB = DHK * ARWF * RF$

wobei $ARWF = RND / GND = 1 - AWM$

$vSWB$ = vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage

DHK = durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlage

$ARWF$ = Altersrestwertfaktor

RND = Restnutzungsdauer

GND = Gesamtnutzungsdauer

AWM = Alterswertminderung“

Begründung: Erläuterung.

Zu 36.(3).1 (neu):

Füge vor 36.(3).1 folgenden neuen Abschnitt ein:

„Die Formel für die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlage lautet:

$DHK = KKW * BGF * BPI / 100$

DHK = durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlage

KKW = Kostenkennwert gemäß Anlage 6 Teil II

BGF = Bruttogrundfläche gemäß Anlage 6 Teil I.2

BPI = Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag, bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100“

Begründung: Erläuterung.

Zu 38.2:

1. Ergänze vor dem Wort „Gebäudeherstellungskosten“ die Worte „mit dem Regionalfaktor multiplizierten durchschnittlichen“.

Begründung: Präzisierung.

2. Streiche die Worte „in %“ und „x 100“.

Begründung: Die Unterscheidung zwischen „Alterswertminderung“ („30%“) und „Alterswertminderung in %“ („30“) führt eher zur Verwirrung und sollte unterlassen werden.

Zu 38.3 (neu):

Füge folgenden neuen Abschnitt ein:

„Die Alterswertminderung kann auch mit Hilfe des Altersrestwertfaktors, d.h. des Verhältnisses des Zeitwertes zum Neubauwert ausgedrückt werden. Die Alterswertminderung und der Altersrestwertfaktor ergänzen sich zu 100 Prozent. Bei einer linearen Alterswertminderung entspricht der Altersrestwertfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.“

Begründung: Ergänzende Erläuterung, auch im Hinblick auf die unter 36.(1) angegebene Formel.

Zu 44.3 Buchstabe d (neu):

Ergänze folgenden neuen Buchstaben d):

„d) Sofern eine Enteignung nicht möglich ist, bestimmt sich der Verkehrswert der künftigen Verkehrsfläche nach dem Verkehrswert im Rahmen einer privatwirtschaftlichen Nutzung bei gleichem Maß der baulichen Nutzung ohne die öffentliche Zweckbindung, z.B. in einem Baugebiet, in dem die öffentliche Nutzung allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist.“

Begründung: Ausführungen für den Fall, dass die Voraussetzungen für eine Enteignung nicht vorliegen, fehlen bisher.

Zu 44.4 Buchstabe d:

Ersetze den Klammerzusatz hinter den Worten „relative Bebaubarkeit“ durch „(wertrelevante Geschossflächenzahl, § 16 Absatz 4)“

Zu 45.2:

Ersetze Satz 2 durch folgenden Satz: „Der Wert pro Quadratmeter Wasserfläche ergibt sich dann aus dem Bodenwert pro Quadratmeter der Bezugsfläche an Land und einem sachverständig ermittelten Umrechnungskoeffizienten.“

Ersetze in Satz 3 das Wort „Vomhundertsatzes“ durch „Umrechnungskoeffizienten“.

Begründung: sprachliche Vereinheitlichung.

Zu 45.4:

Füge hinter dem Wort „Wasserfläche“ die Worte „und der Landfläche gemeinsam“ ein.

Begründung: Die Erträge beziehe sich auf die wirtschaftliche Einheit von Wasser- und Landfläche. Der Wert kann daher auch nur für die gesamte wirtschaftliche Einheit ermittelt werden.

Zu 46.(2).2:

Ersetze das Wort „Beschränkt“ durch „Beschränkte“.

Begründung: Die Rechte sind beschränkt, nicht ihre Dinglichkeit.

Zu 46.(2).6:

Ersetze den Konditionalsatz durch „sofern sie nicht auch einen Erwerber binden (z.B. aufgrund § 566 BGB).“

Begründung: Verdeutlichung.

Zu 47.(5).2:

Ersetze die Worte „Versicherungsbarwerte für Leibrenten“ durch „Daten“.

Begründung: Entscheidend ist die Datengrundlage des Statistischen Bundesamtes. Die Anwendung sollte nicht auf eine bestimmte Veröffentlichung eingeschränkt werden. Für die Praxis sind z.B. Internet-Anwendungen wie die des Gutachterausschusses Kiel, die auf den Daten des Statistischen Bundesamtes beruhen, aber eine flexible Berücksichtigung von Kapitalisierungszinssätzen und Personenkonstellationen erlauben, von größerer Bedeutung.

Zu 50.(4).1:

Füge hinter dem Wort „Gebäudes“ die Worte „zu diesem Zeitpunkt“ ein.

Begründung: Klarstellung, dass in diesem Fall nicht die Restnutzungsdauer zum Qualitätsstichtag gemeint ist, sondern die Restnutzungsdauer beim Auslaufen des Erbbaurechts.

Zu II.6 Buchstabe b:

Füge vor dem Wort „Restnutzungsdauer“ das Wort „verlängerte“ ein.

Streiche die Worte „80 – 34 =“.

Begründung: Die Subtraktion ist falsch. Die verlängerte Restnutzungsdauer ergibt sich nicht aus der Subtraktion, sondern aus der Anwendung der Tabelle 4.

Zu VI.(III).5:

Ergänze den Text und ersetze die Tabelle wie folgt:

„Aus den Standardstufen und Wägungsanteilen der Bauteile wird die Standardstufe der baulichen Anlage als gewogenes Mittel berechnet, hier z.B. 3,141. Der Kostenkennwert der baulichen Anlage wird dann zwischen den Kostenkennwerten der ganzen Standardstufen interpoliert.“

Bauteil	Standardstufe						Wägungs- anteil	Produkt
	1	2	3	4	5	gemittelt		
Außenwände			1			3	23%	0,690
Dächer			0,5	0,5		3,5	15%	0,525
Außentüren und Fenster				1		4	11%	0,440
Innenwände und Türen			0,5	0,5		3,5	11%	0,385
Deckenkonstruktion und Treppen				1		4	11%	0,440
Fußböden			0,5	0,5		3,5	5%	0,175
Sanitäreinrichtungen	1					1	9%	0,090
Heizung			0,6	0,4		3,4	9%	0,306
Sonstige technische Einrichtung	0,5	0,5				1,5	6%	0,090
Summe						3,141	100%	3,141
Kostenkennwert	655	725	835	1005	1260			

Kostenkennwert der baulichen Anlage: $835 + 0,141 \cdot (1005 - 835) = 858,97 = \text{rd. } 860 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Begründung: Die Standardstufe der baulichen Anlage ist ein eigenes Merkmal, das zunächst unabhängig von den Kostenkennwerten zu ermitteln ist und u.a. in den Kaufpreissammlungen gespeichert und ausgewertet werden kann, z.B. als Einflussgröße auf den Gebäudefaktor.

Mit freundlichen Grüßen

Volker Junge

Anhang: Zu einer einheitlichen Begriffsverwendung

1 Einführung

In der Immobilienwertermittlung spielt der Begriff des Verkehrswertes bzw. Marktwertes und des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs eine zentrale Rolle.

Dies beruht auf der Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) in § 194 BauGB: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert wurde früher auch als „gemeiner Wert“ bezeichnet. Der Klammerzusatz „Marktwert“ wurde 2004 hinzugefügt, um deutlich zu machen, dass zwischen dem international und im Europarecht gebräuchlichen Begriff „market value“ = „Marktwert“ und dem Verkehrswert im Sinne des BauGB kein inhaltlicher Unterschied besteht, sondern dass diese synonym sind.

2 Markt, Preis, Marktwert

Zu einem Markt gehören Gegenstände oder Leistungen (Vertragsgegenstände) und Personen (Vertragsparteien), die die Verfügungsgewalt über die Vertragsgegenstände besitzen und dazu in der Lage sind, sich über den Austausch der Vertragsgegenstände oder die Übertragung eines Vertragsgegenstands gegen eine Gegenleistung zu einigen (Vertragsabschluss).

Der Geschäftsverkehr umfasst alle konkreten Geschäftsvorfälle zur Anbahnung, zum Abschluss und zum Vollzug von Verträgen. Der Geschäftsverkehr kann daher als konkrete Manifestation des Marktes, aber auch als synonym dazu betrachtet werden.

Man spricht von unterschiedlichen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Teilmärkten, wenn die Vertragsgegenstände aufgrund der funktionalen Anforderungen der Mehrheit der potenziellen Erwerber nicht durch Vertragsgegenstände eines anderen Teilmarkts ersetzt werden können.

Eine Abgrenzung von Teilmärkten nach Gruppen von Vertragsparteien ist möglich, wenn der Vertragsabschluss auf bestimmte Personengruppen beschränkt ist, z.B. auf Landwirte oder Einheimische.

Der Preis ist der in der Regel in Geld ausgedrückte Gegenwert der Gegenleistung eines einzelnen Vertragsabschlusses.

Werden in mehreren Vertragsabschlüssen gleichartige Vertragsgegenstände gleichzeitig von verschiedenen Vertragsparteien gehandelt, ist der durchschnittliche Preis oder der Gleichgewichtspreis der Marktpreis zum Vertragszeitpunkt.

Der Durchschnittspreis ist das (ggfs. mit der Anzahl der gleichartigen Vertragsgegenstände gewichtete) arithmetische Mittel der Einzelpreise.

Der Gleichgewichtspreis ist der Preis, zu dem eine maximale Zahl von Vertragsabschlüssen zustande kommt.

Ein Beispiel ist der Aktienhandel an der Börse.

Gleichzeitig bedeutet in diesem Zusammenhang, dass Zeitunterschiede keine Rolle spielen.

Der Marktwert ist der Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt am wahrscheinlichsten vereinbart würde oder worden wäre oder werden wird. (Der Wertermittlungszeitpunkt kann aus Sicht desjenigen, der den Wert ermittelt oder verwendet, in der Vergangenheit, Gegenwart oder Zukunft liegen.)

„Der Verkehrswert ist der Preis, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Qualität des Grundstücks am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.“ (Reuter, zitiert nach Gerardy/Möckel: Praxis der Grundstücksbewertung 1.2.3/3)

„Am wahrscheinlichsten“ bedeutet entweder den mit der jeweiligen Wahrscheinlichkeit gewichteten Durchschnittswert aller möglichen Vertragsabschlüsse oder den Preis, der mit mindestens 50% Wahrscheinlichkeit nicht unterschritten und mit mindestens 50% Wahrscheinlichkeit nicht überschritten wird.

3 gewöhnlicher Geschäftsverkehr, ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

Bei der Definition des Marktwerts wird nicht jeder denkbare Vertragsabschluss berücksichtigt, sondern ein in bestimmter Hinsicht idealer Markt unterstellt, in dem sich die Preisbildung nur an den objektiven Eigenschaften des Vertragsgegenstands, die für jeden Marktteilnehmer oder zumindest für eine Mehrzahl von potenziellen Erwerbern von Bedeutung sind, und an vernünftig handelnden Vertragsparteien (homo oeconomicus) orientiert. Daher müssen mögliche Preise, die durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zustande kämen, außer Acht gelassen werden (gewöhnlicher Geschäftsverkehr). Dieses Außerachtlassen von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen bezieht sich auf theoretische Verkaufsverhandlungen des zu bewertenden Objekts am Markt.

Die ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse, die den „ungewöhnlichen Geschäftsverkehr“ kennzeichnen, beziehen sich auf den einzelnen Geschäftsvorfall.

Dass sich die ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse, die in der Verkehrswertdefinition angesprochen sind, nicht auf den Markt im Allgemeinen, sondern auf die individuell handelnden Personen beziehen, ist dem Urteil des Reichsgerichts vom 19.11.1879 zu entnehmen: „Der gemeine Wert einer Sache entspricht regelmäßig dem Kaufpreis, welcher hierfür im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach ihrer objektiven Beschaffenheit, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche, lediglich persönliche Verhältnisse, also von jedermann zu erzielen wäre.“ (EzGuG 19.2, auch Gerardy/Möckel: Praxis der Grundstücksbewertung 1.2.3/2) Hier wird das subjektive Element noch deutlicher hervorgehoben als in der aktuellen Formulierung.

In der Definition des Verkehrswertes in § 194 BauGB bezieht sich der Ausschluss der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse auf den fiktiven Verkauf des Wertermittlungsobjekts, nicht auf die Kaufpreise, die zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden. Allerdings ist unmittelbar einsichtig, dass Kaufpreise, die unter ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen zustande kamen, in der Regel nicht als Vergleichspreise geeignet sind und deshalb bei der Ermittlung des Marktwertes nicht herangezogen werden können.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse liegen vor, wenn Umstände, die

- a. in den handelnden Personen,
- b. in besonderen Grundstückseigenschaften, die nicht für jeden potenziellen Erwerber von Bedeutung sind, oder
- c. in den Vertrags- oder Vergabe-/Verhandlungsbedingungen

liegen können, einen Verdacht begründen, dass der Kaufpreis niedriger oder höher vereinbart sein könnte als unter „gewöhnlichen“ Umständen („gewöhnlicher Geschäftsverkehr“).

Ungewöhnliche persönliche Verhältnisse liegen vor bei persönlichen Beziehungen zwischen Erwerber oder Veräußerer (z.B. aufgrund von Verwandtschaft, Freundschaft, wirtschaftlicher Verflechtungen) oder bei besonderen persönlichen Umständen eines Vertragspartners (z.B. wirtschaftliche oder sonstige Notlage, Irrtum, Unwissenheit, Unzurechnungsfähigkeit, Zugehörigkeit zu einer privilegierten Personengruppe).

Sonstige „ungewöhnliche Verhältnisse“ liegen z.B. vor, wenn aufgrund spezieller Grundstückseigenschaften oder Umstände im Einzelfall die Preisbildung eingeschränkt ist, z.B. weil die Auswahl potenzieller Vertragspartner auf eine bestimmte Person reduziert ist (Monopolstellung).

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse liegen auch vor, wenn das Grundstück dem konkreten Erwerber besondere Vorteile bietet, die es anderen potenziellen Erwerbern nicht bietet, z.B. Arrondierungsgewinne.

Zu unterscheiden sind die so genannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV, die für grundsätzlich jeden Eigentümer von Bedeutung sind und den Verkehrswert beeinflussen, und objektspezifische Grundstückseigenschaften, die nur für einen bestimmten potenziellen Eigentümer von Bedeutung sind und beim Erwerb durch diese Person ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse im Sinne des § 7 ImmoWertV darstellen.

Ungewöhnliche Verhältnisse können auch in der Vertragsgestaltung liegen, z.B. in nicht marktüblichen Zahlungskonditionen, Nebenleistungen, Paketverkäufen oder Koppelgeschäften.

Kaufpreise, die unter ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen zustande kamen, sind nach § 7 ImmoWertV2010 und § 9 Abs. 3 ImmoWertV21-Entwurf dennoch geeignet, wenn der Kaufpreis nachweislich dem Verkehrswert entspricht, denn dann sind sie durch diese ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse ja offenbar nicht beeinflusst worden. Verwendbar wären etwa Kaufpreise, die dem Bodenrichtwert entsprechen, wenn sich die Preisverhältnisse seit dem Bodenrichtwertstichtag nicht klar erkennbar verändert haben.

Die Beweislast stellt sich dabei bisher wie folgt dar:

- a. Wenn keine Anhaltspunkte für ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorliegen, ist von einer grundsätzlichen Eignung auszugehen.
- b. Wenn entsprechende Anhaltspunkte vorliegen, besteht die widerlegliche Vermutung, dass der Kaufpreis entsprechend beeinflusst wurde und deshalb auszuschließen ist.
- c. Wenn die Übereinstimmung des Kaufpreises mit dem Verkehrswert nachgewiesen wird oder die Beeinflussung dadurch ausgeschlossen werden kann, dass z.B. ein verbilligt vermuteter Kaufpreis über dem Verkehrswert liegt, scheidet ein Ausschluss wegen der ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse aus.

Wenn bewusst unter oder über Wert verkauft wurde (Schenkung, Subvention), handelt es sich auf jeden Fall um ungewöhnliche Verhältnisse, die zu einem Ausschluss als Vergleichspreis führen.

Die Fälle unter Buchstabe c sind in der Praxis zu vernachlässigen. Für die Praxis können Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen grundsätzlich als Vergleichspreise ausgeschlossen werden.

4 ungewöhnliche Marktverhältnisse, innerer Wert

Vom „ungewöhnlichen Geschäftsverkehr“ aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse beim einzelnen Geschäftsvorfall zu unterscheiden sind „ungewöhnliche

Marktverhältnisse“, wie sie z.B. Kleiber in GuG aktuell 3/2020 und Eusani in GuG 4/2020 beschreiben. Hierbei geht es nicht um die Umstände eines bestimmten Vertragsabschlusses, sondern um die allgemeinen Wertverhältnisse zu einem Zeitpunkt. Solche ungewöhnlichen Marktverhältnisse sind z.B. anzunehmen, wenn die herrschende Meinung das Immobilienpreisniveau insgesamt für deutlich über- oder unterbewertet hält und in absehbarer Zeit (innerhalb von 2 Jahren) eine deutliche Wertkorrektur (über 20 %) erwartet. Dies trifft z.B. auf eine „Immobilienblase“ zu oder auf die kurzfristigen Kurseinbrüche an der Börse infolge der Corona-Pandemie.

Dass auch in diesen Zeiten ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr stattfindet, liegt daran, dass diese Zeiten natürlich keine sicheren Zukunftsprognosen erlauben, der Zeitpunkt, die Höhe und bereits der Tatbestand einer künftigen Wertkorrektur unsicher sind und daher dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr, der ja alle Geschäftsvorfälle umfasst mit Ausnahme der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse und nicht nur den Mainstream einer vorherrschenden Meinung, ein breites Spektrum individueller Handlungsmotivationen bietet.

Ein Wert, der diese ungewöhnlichen Marktverhältnisse ausblendet und z.B. bei der Pflichtteilsberechnung anstelle oder zusätzlich zum Marktwert zu berücksichtigen ist, wird in der Rechtsprechung als „Innerer Wert“ bezeichnet (EzGuG 19.2f, 19.8).

Dieser Innere Wert ist aber nicht identisch mit dem Verkehrswert bzw. Marktwert. Um verschiedene Werte mit Wasserständen zu vergleichen, könnte man sagen

- Innerer Wert = mittlerer Wasserstand
- Verkehrswert = aktueller Wasserstand
- Beleihungswert = mittleres Tideniedrigwasser (Seekartennull)

Wenn der BGH in seiner „Chruschtschow-Entscheidung“ für die Pflichtteilsberechnung den „Inneren Wert“ und nicht den Marktwert zum Zeitpunkt des Erbfalls als maßgeblich bestimmt, wird in gewisser Weise auf die allgemeinen Wertverhältnisse vor und nach der Krise, also zu abweichenden Stichtagen, Bezug genommen, aber nicht der Marktwert abweichend vom Markt definiert.

Den Anfang und das Ende der ungewöhnlichen Marktverhältnisse wird man in der Regel auch nicht leicht und häufig erst im Nachhinein identifizieren können. Wenn die Wertkorrektur ausbleibt, muss man sogar feststellen, dass es gar keine ungewöhnlichen Marktverhältnisse gegeben hat, sondern nur normale konjunkturelle Schwankungen und Reaktionen auf dauerhafte Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse.

Mit dem Begriff des „Inneren Wertes“ hat die Rechtsprechung den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB nicht abweichend von dem definiert, was am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse im oben beschriebenen Sinne ausweislich des Vergleichs mit den in dieser Marktsituation tatsächlich vereinbarten Kaufpreisen zu erzielen gewesen war, sondern hat für den Zweck der Pflichtteilsberechnung einen eigenen, vom Verkehrswert abweichenden Wertbegriff geprägt. Für Immobilien gilt genauso wie für Aktien, Gold, das Benzin an der Tankstelle oder die Chirurgenmaske als Marktwert der Preis, der zu diesem Zeitpunkt von der Masse der Käufer und Verkäufer akzeptiert wird.

Während der Verkehrswert den aktuellen Markt widerspiegelt, soll aber bereits nach der zitierten Rechtsprechung für bestimmte Zwecke nicht der Verkehrswert, sondern der Innere Wert zugrunde gelegt werden. Bisherige Anwendungsgebiete sind erbrechtliche Pflichtteilsansprüche und scheidungsrechtliche Vermögensauseinandersetzungen.

Für den „Inneren Wert“ fehlt es bisher an Ermittlungsvorschriften. Es wäre zu überlegen, die ImmoWertV entsprechend zu erweitern. Dies könnte etwa wie folgt geschehen:

1. In § 1 Absatz 1 werden hinter dem Wort „Verkehrswerte“ die Worte „und Inneren Werte“ eingefügt.
2. In § 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt: „Bei der Ermittlung des Inneren Werts sind kurzfristige Ausschläge der allgemeinen Wertverhältnisse (ungewöhnliche Marktverhältnisse), die nach herrschender Meinung des Marktes innerhalb weniger Jahre ausgeglichen werden, nicht zu berücksichtigen. Abweichend von Absatz 1 sind in diesem Fall nicht die ungewöhnlichen allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag maßgebend, sondern die zwischen den Zeitpunkten des Beginns und des Endes der ungewöhnlichen Marktverhältnisse auf den Wertermittlungsstichtag interpolierten oder hilfsweise seit dem Beginn der ungewöhnlichen Marktverhältnisse fortgeschriebenen allgemeinen Wertverhältnisse.“

Die Einführung des Inneren Wertes in die ImmoWertV erleichtert auch das Verständnis der „absehbaren künftigen Änderungen“ der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 11), die beim Verkehrswert im Gegensatz zum Inneren Wert gerade nicht zu berücksichtigen sind.

5 übliches Marktverhalten als Rahmen oder Durchschnittswert

Weiter zu unterscheiden ist das „gewöhnliche“ oder „übliche Marktverhalten“. Das „übliche Marktverhalten“ beschreibt einerseits den Bereich dessen, was am Markt vorkommt, ohne „außergewöhnlich“ zu sein, den Mainstream. Das sind Kaufpreise und Mieten, die sich in einem „üblichen Rahmen“ bewegen. Dieser „übliche Rahmen“ wird in der Regel durch die Standardabweichung oder ein Vielfaches davon oder die mittleren zwei Drittel oder mehr der Kauffälle gesteckt.

Zum anderen kann damit ein Mittelwert gemeint sein wie der (marktüblich durchschnittlich erzielbare) Verkehrswert oder die „marktüblich (durchschnittlich) erzielbare Miete“.

Wegen dieser Zweideutigkeit sollte jeweils klargestellt werden, ob mit dem „Üblichen“ der Rahmen oder der Durchschnittswert gemeint ist. Ein leider nicht verlässlicher Hinweis könnte sein, dass der Singular („marktüblich erzielbare Miete“) den Mittelwert meint, der Plural („Kaufpreise oder Daten in vergleichbaren Fällen“, § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV-E) den Rahmen. Allerdings wird im Ertragswertverfahren nicht zu Unrecht der Plural „marktüblich erzielbare Erträge“ verwendet, weil es sich nicht um den Ertrag eines Jahres zum Wertermittlungsstichtag, sondern um die Erträge vieler Jahre über die Restnutzungsdauer handelt.

Neben dem marktüblichen Verhalten der Marktteilnehmer, die Preise, Mieten und Vertragskonditionen aushandeln, gibt es auch „marktübliche Objekte“. Diese beschreiben ebenfalls einerseits den Bereich dessen, was am Markt vorkommt, ohne „außergewöhnlich“ zu sein, den Mainstream. § 8 Abs. 3 des ImmoWertV-Entwurfs spricht von „dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen“, § 41 des ImmoWertV-Entwurfs von der „marktüblichen Grundstücksgröße“. Bei diesen Formulierungen ist allerdings auch nicht sofort klar, ob damit eine Spanne oder ein Durchschnittswert gemeint ist. Dies wird erst aus dem Zusammenhang deutlich: Nicht jede Abweichung vom Durchschnittswert ist gleich ein „besonderes“ objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

Zur Kennzeichnung des durchschnittlichen marktüblichen Objekts sollte man zur Unterscheidung vielleicht den Begriff des „markt- oder lagetypischen Objekts“ verwenden. In idealisierter Form wird das „durchschnittliche marktübliche oder markttypische Objekt“ zum „Normobjekt“ (siehe § 20 Abs. 2 des ImmoWertV-Entwurfs) oder zum (zonentypischen) Bodenrichtwertgrundstück.

6 Abweichungen

Abweichungen oder Unterschiede bei den Grundstücksmerkmalen oder den allgemeinen Wertverhältnissen sind „erheblich“, wenn sie nicht vernachlässigt werden dürfen, weil ihre Nichtberücksichtigung das Wertermittlungsergebnis verfälschen würde.

Kaufpreise, bei denen solche Unterschiede bei der Umrechnung auf des Wertermittlungs- oder Normobjekt nicht berücksichtigt werden können, sind zur Wertermittlung nicht geeignet und können nicht verwendet werden.

Für Kaufpreise, die auf Verhältnissen beruhen, die vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr abweichen, gilt dasselbe. Da der Einfluss dieser ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse regelmäßig nicht erfasst werden kann, sind diese Kaufpreise ebenfalls zur Wertermittlung nicht geeignet und können nicht verwendet werden.

Bei Kaufpreisen, die trotz Berücksichtigung aller Grundstücksmerkmale außerordentlich stark von anderen vergleichbaren Preisen abweichen (Ausreißer), ohne dass ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse festgestellt wurden, wurde bisher, um deren Ausschluss zu rechtfertigen, gemäß § 7 Satz 2 ImmoWertV2010 unterstellt, dass sie trotzdem von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse beeinflusst wurden, die nur nicht erkannt wurden.

Dies ist jedoch nicht die einzige zwingende Erklärung. Mindestens genauso wahrscheinlich ist es, dass wertrelevante Grundstücksmerkmale nicht oder falsch erkannt wurden, z.B. Grundstücksmängel oder eine erweiterte oder alternative Nutzbarkeit. Die „Ausreißerregel“ sollte daher nicht den ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen zugeordnet werden, sondern ein eigenständiges Eignungskriterium sein.

7 Begriffsverwendung im ImmoWertV-Entwurf

Der Begriff „gewöhnlicher Geschäftsverkehr“ wird im ImmoWertV-Entwurf in § 2 Abs. 2, § 5 Abs. 1, § 8 Abs. 3, § 40 Abs. 5, § 43 Abs. 1 und § 50 Abs. 7 verwendet.

In § 2 ist dies korrekt, weil nur die ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse ausgeschlossen sein sollen.

In § 5 ist dagegen eigentlich das mehrheitliche „übliche Marktverhalten“ gemeint, nicht das Marktverhalten aller Geschäftsvorfälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

In § 8 ist ebenfalls das durchschnittliche „übliche Marktverhalten“ gemeint, nicht das Marktverhalten aller Geschäftsvorfälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

In § 40 und § 43 ist ebenfalls das mehrheitliche „übliche Marktverhalten“ gemeint, nicht das Marktverhalten aller Geschäftsvorfälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Gerade im Falle des § 43 kann man im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unterschiedliche Meinungen vertreten, ob die Freilegung alsbald erfolgen oder das Objekt weiter stehen bleiben sollte. In diesem Fall geht es aber eigentlich gar nicht um unterschiedliche oder mehrheitliche Meinungen, sondern um objektive Gründe, die einer Freilegung entgegenstehen.

In § 50 ist der Begriff des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dagegen korrekt, weil die Vorschrift der Verkehrswertdefinition nachgebildet ist.