

Die Neufassung der ImmoWertV begrüße ich. Sie schafft Klarheit für unsere Arbeit. Einige wenige Ergänzungen/ Änderungen schlage ich vor:

§ 3 Entwicklungszustand

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die **nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich** insbesondere auf dem Stand der Bauleitplanung und auf die sonstige städtebauliche Entwicklung des Gebiets **gründen**.

Begründung:

Die hier vorgeschlagene Formulierung ähnelt der Beschreibung in der WertV 88. ME kann auch die volle alte Form wieder eingeführt werden. Wir sind nicht frei in der Bestimmung von Bauerwartungsland. Es liegt vielfältige Rechtsprechung des BGH vor, die über die Berücksichtigung von planerischen oder politischen Bestrebungen hinaus geht. Der BGH sieht dort Bauerwartungsland, wo der Markt entsprechend vorgeht. So gibt es beispielsweise im Bezirk Reinickendorf von Berlin mitten in der Bebauung mit Einfamilienhäusern Ackerland, das als solches bewirtschaftet wird. Diese Flächen werden nicht für den Ackerlandpreis von 2-5 €/m² verkauft. Lange hat der Gutachterausschuss dort einen Wert von 15,00 €/m² gesehen. Tatsächlich würde im Markt deutlich mehr gezahlt, obwohl der Flächennutzungsplan Grünland darstellt und eine Bebauung nach § 34 BauGB ausscheidet, weil diese Flächen zu groß sind.

BGH, Urteil vom 08.11.1962 – III ZR 86/61

„Zur Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen landwirtschaftlich als Ackerland genutztes Gelände bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung seiner Qualität nach höher als reines Ackerland zu bewerten ist.

„Zu dieser Abgrenzung hat bereits das Reichsgericht in ständiger Rechtsprechung (RGZ 128, 18, 26 und die dort zitierte Rechtsprechung, besonders eindrucksvoll in dem Urteil vom 30.05.1911 Gruchot Bd. 55, 1176) ausgeführt: „Grundstücke, die dieser Zwischenstufe angehören, haben noch nicht den Wert des eigentlichen Baustellenlandes, aber auch nicht mehr den bloßen Wert des dauernd nur zur landwirtschaftlichen Nutzung geeigneten und bestimmten Bodens. Der Verkehr räumt der für die Zukunft zu erwartende Einbeziehung in das eigentliche Baustellenland schon für die Gegenwart einen steigenden Einfluss auf die Preisforderung und Preisbewilligung ein; die Zukunftserwartungen werden bereits in die Angebot und Nachfrage bestimmende Vorteilsberechnung eingestellt. Jedoch macht sich dieser Einfluss auf die Preisbildung im gesunden Grundstücksverkehr und unter gewöhnlichen Verhältnissen erfahrungsgemäß nur dann geltend, wenn die Umstände so liegen, dass die Bebauung bereits in absehbarer Zeit, wenn auch nicht unumstößlich sicher feststeht, doch mit mehr oder weniger großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten und zu erhoffen ist.

Auch das Bundesverwaltungsgericht (vgl. BVerwG 2, 154, 158/9; Urteil vom 09.06.1959 in NJW 1959, 1649) stellt darauf ab, „ob für Grundstücke gleicher oder ähnlicher Art über den landwirtschaftlichen Nutzwert hinausgehende Kaufpreise allgemein bezahlt werden, die jeder andere Bewerber auch zu zahlen gewillt ist“. Der erkennende Senat hat bereits in BGHZ 28, 160 (163) ausgeführt, für die Ermittlung der „Qualität“ eines Grundstücks sei nicht allein auf die konkrete Nutzungsart zur Zeit der Enteignung abzustellen, sondern es seien vielmehr alle im maßgeblichen Zeitpunkt vorhanden gewesene Nutzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen, wobei jedoch Nutzungsmöglichkeiten, deren Verwirklichung nicht in greifbarer Nähe läge, und die mithin den damaligen Verkehrswert nicht hätten beeinflussen können, ausscheiden müssen.“

Weiter schlage ich eine Ergänzung des § 6 wie folgt vor:

§ 6

Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

(3) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. **Er ist durch geeignete Marktdaten zu plausibilisieren.**

Begründung:

In der Praxis wird nicht selten allein das Ertragswertverfahren angewendet, auch dann, wenn keine Liegenschaftszinssätze oder Mieten für die konkrete Lage veröffentlicht wurden. Wenn abschließend eine Vergleich zB zu Wertspannen pro m² Wohn- /Nutzfläche oder ähnlichen Daten hergestellt wird, können Rechenfehler ausgeschlossen werden. Es darf nicht nur ein Weg der Wertermittlung zulässig sein.

Weiter schlage ich eine Ergänzung des § 47 ImmoWertV aus der ImmoWertA wie folgt vor:

§ 47

Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen

(3) Der Werteinfluss durch Rechte und Belastungen kann ermittelt werden

1. durch Kapitalisierung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile oder
2. in anderer geeigneter Weise.

Bei Rechten, deren Ausübung räumlich begrenzt ist, ist neben der Betrachtung des Ausübungsbereiches stets auch eine Auswirkung auf das Gesamtgrundstück zu prüfen. Dies betrifft insbesondere linienhafte Belastungen wie Leitungs- und Wegerechte.

Begründung:

In der Praxis werden Wertminderungen durch belastende Rechte nicht selten völlig losgelöst vom Wert des Gesamtgrundstücks ausgewiesen, obwohl der BGH in sich wiederholender Rechtsprechung das Differenzwertverfahren fordert. Um sachgerecht arbeiten zu können, muss aber immer das Gesamtgrundstück (wenigstens überschlägig) bewertet werden. Ist beispielsweise die vorhandene Bebauung erweiterungsfähig oder obsolet, ergibt sich meistens ein anderer Werteinfluss durch das belastende Recht. Die in der ImmoWertA vorgesehene Regelung bedarf der Verbindlichkeit durch die ImmoWertV.

BGH, Urteil vom 20.12.1963 – III ZR 112/63

„Entscheidend ist allein, ob und in welchem Umfang der Wert der Grundstücke als Vermögenssubstanz durch die Belastung mit der Dienstbarkeit eine Beeinträchtigung erfahren hat, und zwar kommt es dabei darauf an, welchen Wert der gesunde Grundstücksverkehr dem Gelände in dem einen Fall (ohne Belastung mit der Dienstbarkeit) und in dem anderen Fall (mit Belastung) beimisst.“