

2 Gesetze und Verordnungen

Bei der Wertermittlung von Immobilien sind eine Reihe von Gesetzen und Verordnungen zu beachten. Zu unterscheiden sind grundsätzlich

- allgemeine Grundsätze der Wertermittlung und
- einzelfallbezogene Gesetze, Verordnungen und Normen.

Gegenstand der Wertermittlung ist im Regelfall ein Grundstück, ein Teil eines Grundstücks, ein Grundstücksbestandteil oder ein grundstücksgleiches Recht. Insofern sind zunächst allgemeine Kenntnisse zum Sachenrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)⁷³ über die rechtliche Stellung eines Wertermittlungsobjekts erforderlich.

Die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung finden ihren Ursprung im Baugesetzbuch (BauGB), sie werden unterlegt durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Wertermittlungsrichtlinien (WertR).⁷⁴ BauGB und nachgeordnet ImmoWertV sowie WertR sind das Grundgerüst des Gesetzgebers, das jeder Wertermittlung zugrunde liegt. Im Falle kreditwirtschaftlicher Wertermittlungen treten hinzu das Pfandbriefgesetz (PfandBG) und die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV),⁷⁵ steuerliche Wertermittlungen unterliegen dem BewG.⁷⁶ In jedem Wertermittlungsfall wird darüber hinaus die Beachtung gesetzlicher Verordnungen, Richtlinien und Normen verlangt, die auf die Besonderheiten des Einzelfalls abstellen. Außerhalb von Standardsituationen bei der Wertermittlung können in besonderen Fällen Kenntnisse selten benötigter oder auch nicht mehr rechtskräftiger Gesetze (bei zurückliegenden Stichtagen) erforderlich sein.

Das Bauplanungsrecht ist in nahezu jedem Wertermittlungsfall von Bedeutung. Im Wesentlichen sind Aussagen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu treffen, einschlägig sind hier die §§ 30 bis 35 BauGB sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO). So vorhanden, ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan zu beachten. Besonderes Augenmerk gilt den Angaben des Planungsrechts zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die mit den tatsächlichen Gegebenheiten eines Bewertungsgrundstücks abgeglichen werden müssen – zum maßgeblichen Wertermittlungsstichtag.

73 Hier z. B. Buch 3, §§ 873 ff. BGB.

74 Hier gemeint immer mit den ergänzenden bzw. erneuernden Einzelvorschriften (BRW-RL, VW-RL, EW-RL und SW-RL).

75 Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12.5.2006 (BGBl. I S. 1175), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 16.9.2009 (BGBl. I S. 3041).

76 Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.2.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.11.2016 (BGBl. I S. 2464).

Ein Grundstück hinsichtlich des geltenden Baurechts zu beurteilen, schließt u. U. auch bauordnungsrechtliche Belange ein. Die Bauordnungen der Bundesländer enthalten die einschlägigen Festlegungen, beispielsweise zu den nötigen Abstandsflächen, den erforderlichen Stellplätzen oder auch zur Definition von Vollgeschossen. Von Bundesland zu Bundesland kann es Abweichungen geben.

Die tatsächliche Nutzung einer Immobilie (Grundstücksmerkmale, § 6 Abs. 5 ImmoWertV) kann durchaus von der zulässigen Nutzung abweichen (s. z. B. Rohertrag im Ertragswertverfahren, § 18 Abs. 2 ImmoWertV). Führt beispielsweise der Ausbau eines Garagenanbaus zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums, kann das Auswirkungen auf die notwendigen Abstandsflächen der Bebauung haben. In den Bauordnungen ist überwiegend geregelt, dass Garagen innerhalb der erforderlichen Abstandsflächen zulässig sind, Wohnräume hingegen nicht. In einem anderen Fall kann sich die Frage stellen, ob eine Nutzungsänderung innerhalb eines Gewerbegebäudes als zulässig angesehen werden kann, wenn dadurch notwendige Flucht- und Rettungswege nicht mehr gewährleistet sind. Derartige Sachverhalte muss der Sachverständige erkennen und hinsichtlich ihrer Wertrelevanz beurteilen.

Häufig erstrecken sich zivilrechtliche Streitfälle von Grundstückseigentümern auf das Nachbarschaftsrecht. Aussagen hierzu finden sich in den Nachbarrechtsgesetzen der Bundesländer.

Je nach Besonderheit des Wertermittlungsfalls muss sich der Sachverständige auseinandersetzen mit

- dem Mietrecht (BGB, früher MHG),
- dem Wohnungseigentumsrecht (WEG),
- dem Erbbaurecht (Erbbaurecht, vormals ErbbauVO),
- steuerlichen Grundsätzen (BewG).

Die Aufzählung ist bei weitem nicht vollständig. So sind u. a. umweltrechtliche und energiewirtschaftliche Gesetzmäßigkeiten neben anderen möglichen Aspekten nicht genannt. Deutlich wird jedoch die rechtliche Komplexität der Immobilienbewertung.

Hinzu kommen Normen und Verordnungen, die überwiegend technischen Charakter haben. Sie bilden das Grundgerüst der vorwiegend auf Preise, Erträge und Kosten bezogenen Wertermittlungsansätze. Hier sind beispielhaft genannt:

- Wohnflächenverordnung (WoFlV bzw. als Vorgängerversion die II. BV),
- DIN 277, DIN 283 als Berechnungsgrundlage für Flächen und Rauminhalte,
- Kostenkennwerte von Bauwerken (DIN 276) und Normalherstellungskosten von Gebäuden.

Die Kenntnis und die sachgerechte Anwendung der normierten Größen sind Voraussetzung für die Vergleichbarkeit der darauf beruhenden Wertermittlungen. Werden falsche Ausgangswerte herangezogen, resultieren daraus zwangsläufig unzutreffende Ergebnisse. So wird bei der Beurteilung des Rohertrags

eines Renditeobjekts (z. B. Mietwohnhaus) vorausgesetzt, dass bei der Ermittlung der Wohnfläche die jeweils zutreffende Verordnung in Anwendung gebracht wurde. Es muss im Einzelfall entschieden werden, welche Berechnungsverordnung den Wohn-/Nutzflächen eines Objekts zugrunde liegt.

Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden in unregelmäßigen Abständen angepasst. Es ist deshalb unerlässlich, die zur Bewertung herangezogenen Vorschriften regelmäßig auf Aktualität zu prüfen. Darüber hinaus empfehlen wir, bei jeder Erstattung eines Gutachtens die relevanten Vorschriften aufmerksam durchzulesen, um sie anschließend sachgerecht anwenden zu können. Manchmal erschließt sich der Text einer Vorschrift erst bei der wiederholten Lektüre. Die Wiederholung sollte deshalb möglichst früh erfolgen, um Fehler zu vermeiden.

Aufgrund der Vielfalt anzuwendender Vorschriften ist es für den einzelnen Sachverständigen, insbesondere in kleinen Büros, kaum oder gar nicht möglich, alle Neuerungen im Blick zu haben. Wer kann helfen? Verbände und Verlage geben in ihren Newslettern Hinweise auf Änderungen. Es ist deshalb ratsam, bei mehreren Verfassern Newsletter zu abonnieren und sich auf diese Weise über relevante Veränderungen zu informieren.⁷⁷

2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Das Baugesetzbuch (BauGB) ist die wichtigste Rechtsquelle des Städtebaurechts. Es ist in vier Kapitel gegliedert und enthält neben den Vorschriften zum allgemeinen und besonderen Städtebaurecht in den §§ 192 ff. gesetzliche Regelungen zur Wertermittlung. Diese richten sich vornehmlich an die Gutachterausschüsse, deren Aufgabenbereiche in den §§ 192, 193 BauGB definiert sind. Die Definition des Verkehrswerts in § 194 BauGB setzt auch den für die Wertermittlungssachverständigen allgemein gültigen Standard.

Um alle Zweifel auszuräumen, wurde sowohl im BauGB als auch in der ImmoWertV und in den WertR 2006 dem Begriff *Verkehrswert* (BauGB) die Bezeichnung *Marktwert* (BauGB) beigefügt. Diese Sprachregelung dient vorrangig der Harmonisierung von Definitionen innerhalb Europas (Marktwert nach TEGoVA im sog. Blue Book bzw. auch IVS, hier wird der Marktwert im sog. Red Book auch als *Fair Value* bezeichnet).⁷⁸ Wir sollten uns künftig wieder für einen Begriff entscheiden, denn es handelt sich letztlich nur um eine Frage der Bezeichnung und nicht des Inhalts.

77 Unter www.gesetzbuch24.de kann man sich eine Gesetzessammlung individuell zusammenstellen. Bei Änderungen in den jeweiligen Rechtsvorschriften erhält man automatisch eine Benachrichtigung und kann die aktualisierte Sammlung als Druckexemplar bestellen.

78 Vgl. Abschnitt 3.4.

Der Aufgabenkatalog der Gutachterausschüsse (§ 193 BauGB) umfasst u. a. das Führen der Kaufpreissammlung und hieraus die Ableitung von Bodenrichtwerten sowie der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Gemäß § 193 Abs. 5 BauGB gehören dazu insbesondere:

- Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (*Liegenschaftszinssätze*), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,
- Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (*Sachwertfaktoren*), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, zum Beispiel bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (*Gebäudefaktoren*) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (*Ertragsfaktoren*).

Die Gutachterausschüsse in den einzelnen Bundesländern erfüllen diesen gesetzlichen Auftrag in unterschiedlicher Qualität. Insbesondere dort, wo die für die Wertermittlung erforderlichen Daten nicht oder nicht in vollem Umfang zur Verfügung stehen, ist die Erstattung eines Wertgutachtens nicht unproblematisch. Bei der Beurteilung des Grades der Aufgabenerfüllung ist jedoch immer zu berücksichtigen, dass die zur Wertermittlung erlassenen Vorschriften nicht den freien Sachverständigen, sondern nach der Intention des Gesetzgebers vor allem den Finanzämtern zur einheitlichen Besteuerung der Vermögenswerte dienen sollen.⁷⁹

Im Rahmen der Novellierung des BauGB haben sich auch die Anforderungen an die Ermittlung der Bodenrichtwerte erheblich verändert. Nunmehr heißt es in § 196 Abs. 1 BauGB:

„Aufgrund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.“⁸⁰

79 Das Bundesverfassungsgericht hat (u. a.) die Erhebung der Erbschaftsteuer auf Grundbesitz als nicht verfassungsgemäß gerügt. Im Rahmen des Erbschaftsteuerreformgesetzes (2008) wurden mit Wirkung zum 1.7.2009 das BauGB neu gefasst und mit Wirkung vom 1.7.2010 die ImmoWertV als Nachfolgeregelung zur WertV erlassen. Vgl. BVerfG, Beschluss v. 7.11.2006, 1 BvL 10/02, [lexetius.com/2006, 3627](http://lexetius.com/2006/3627).

80 BauGB vom 23.6.1960 (BGBl. 1960 I S. 341), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).

Nach dem Gesetzestext sind Bodenrichtwerte für alle Bereiche eines Gemeindegebiets zu ermitteln, unabhängig von ihrer baulichen Nutzbarkeit und ihrem Entwicklungszustand bzw. ihrer Erschließungsbeitragspflicht. Wenn die Gutachterausschüsse künftig ihrer gesetzlichen Aufgabe entsprechen, gibt es in Deutschland zwischen den Nordfriesischen Inseln und Berchtesgaden kein Gebiet mehr ohne Bodenrichtwert. Wenn dazu noch flächendeckend durch die Gutachterausschüsse die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, mithin Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Umrechnungs- und Anpassungsfaktoren, erhoben und veröffentlicht werden (§ 193 Abs. 5 BauGB), brechen für die Wertermittlungssachverständigen goldene Zeiten an. Die Frage ist jedoch berechtigt, ob in Zeiten knapper öffentlicher Mittel die Gutachterausschüsse rein personell überhaupt in der Lage sind, ihre gesetzlichen Aufgaben umfassend zu erfüllen. Es schließt sich auch hier der dringende Appell an, die Gutachterausschüsse besser auszustatten! Vermutlich wird auch künftig der Sachverstand nicht allein an der korrekten Handhabung von Bodenrichtwerten und Umrechnungs-/Anpassungskoeffizienten bemessen werden können – so denn diese Daten zur Verfügung stehen –, sondern es wird nach wie vor die umfassende Kenntnis des Grundstücksmarkts und seiner Mechanismen gefordert sein, die aus dem Gutachten erkennbar sein muss.

2.2 ImmoWertV und WertR, Verbindlichkeit

Nahezu versteckt, im nachgeordneten § 199 BauGB, findet sich die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass des aktuellen Wertermittlungsrechts (ImmoWertV, WertR). In Abs. 1 heißt es:

„Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte zu erlassen.“

Von dieser Ermächtigung hat die Bundesregierung Gebrauch gemacht. Ausfluss davon sind die ImmoWertV sowie die WertR, die derzeit (2017) durch Aktualisierungen teilweise neu gefasst worden sind. Die Überarbeitungen gründen sich auf die Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL), die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL), die Sachwertrichtlinie (SW-RL) und die Ertragswertrichtlinie (EW-RL). Zur Verbindlichkeit von ImmoWertV und WertR bzw. deren überarbeiteten Teilen herrschen unterschiedliche Auffassungen; teilweise wird von einem eher empfehlendem als verbindlichem Charakter gesprochen. Vereinzelt wird sogar die Anwendung der NHK 2010 abgelehnt. Das ist nicht sachgerecht: Es versteht sich von selbst, dass eine im Tätigkeitsbereich eines Sachverständigen erlassene Verordnung als Grundlage seiner Arbeit heranzuziehen ist. Ausnahmen können nur dann gelten, wenn der örtlich zuständige Gutachterausschuss bei der Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten (in diesem Fall vor allem der

Marktanpassungsfaktoren) eine andere Grundlage gewählt hat, die nach dem Grundsatz der Modellkonformität⁸¹ dann ebenfalls heranzuziehen ist.

Dadurch, dass die Gutachterausschüsse nach ImmoWertV und WertR bewerten, sind die Vorschriften für freie und öffentlich bestellte Sachverständige *mittelbar verbindlich* geworden.⁸²

2.3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Die ImmoWertV hat die Wertermittlungsverordnung (WertV) aus dem Jahr 1988 ersetzt. Sie ist seit Inkrafttreten am 1.7.2010 in Deutschland die Grundlage der Wertermittlung von Grundstücken. Zwar ist ihre Anwendung explizit nur den staatlichen Wertermittlungsstellen und den Gutachterausschüssen vorgeschrieben, es handelt sich jedoch um den fachbezogenen Standard mit normierten Begriffen und Verfahren. Die Normung dient primär dem Zweck, Wertermittlungen zum Zwecke der Besteuerung auf eine einheitliche Grundlage zu stellen. Die Anwendung wird durch Erlasse der jeweils zuständigen Ministerien angeordnet, sodass die Gutachterausschüsse grundsätzlich einheitlich auf der Basis der ImmoWertV ihre Daten ermitteln.

Sofern bei der Verkehrswertermittlung durch die Sachverständigen der Grundsatz der Modellkonformität eingehalten wird, können die Gutachten nunmehr für die Allgemeinheit verständlich, transparent und vergleichbar gestaltet werden. Ob sie auch die Anforderung der Nachvollziehbarkeit erfüllen, wird im Einzelfall durch die Arbeit des Gutachters bestimmt. Hier gibt es deutliche Unterschiede.

Die Vorschrift zur Anwendung normierter Verfahren schließt nicht aus, dass Sonderfälle der Immobilienwertermittlung auch mit anderen, nicht normierten Verfahren gelöst werden können. Diese Fälle sollten allerdings besonders gut begründet werden.

2.3.1 Grundsätzliche Anpassungen in der ImmoWertV

Synoptische Gegenüberstellungen zwischen WertV und ImmoWertV liegen in der Fachliteratur in auskömmlichem Umfang vor, die Unterschiede sollen hier nicht umfassend weiter vertieft werden. Eine wesentliche Änderung besteht darin, dass die Marktanpassung und die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nun konsequent innerhalb der Wertermittlungsverfahren Berücksichtigung finden. Damit ist der jeweilige Vergleichswert/Ertragswert/Sachwert ohne weitere Anpassung als Verkehrswert anzusetzen.

⁸¹ Vgl. Abschnitt 4.3.

⁸² Vgl. Abschnitt 2.4.1.

Sprachliche und methodische Korrektheit qualifizieren die ImmoWertV gegenüber der WertV. So wurde in § 4 ImmoWertV der Qualitätsstichtag zusätzlich zum Wertermittlungsstichtag neu aufgenommen. Meistens sind beide Stichtage identisch. Ein abweichender Qualitätsstichtag ist kein aktuelles Wertermittlungsphänomen – dieser Sachverhalt trat auch schon in der Frühzeit der WertV auf, z. B. bei der Ermittlung des Entschädigungsbetrags (§§ 95, 96 BauGB), im besonderen Städtebaurecht (§§ 136 ff. BauGB), zur Bewertung sanierungs- oder entwicklungsbedingter Bodenwerterhöhungen oder bei privatrechtlichen Auseinandersetzungen (Erbschafts-, Scheidungsverfahren). Vom Grundsatz her unterscheidet sich in diesen Fällen der Stichtag der Wertermittlung vom Zeitpunkt der Beurteilung der Grundstücksqualität, der zeitlich davor liegt. Die Angabe der beiden Stichtage lässt den Adressaten des Gutachtens Abweichungen schneller erkennen.

Bei der Darstellung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird in der ImmoWertV (§ 3 Abs. 2) nunmehr auch die Berücksichtigung *demografischer Entwicklungen* verlangt. Damit wird normativ die Beachtung der Bevölkerungsentwicklung im Gebiet eines Wertermittlungsobjekts gefordert. Eine verbindliche Aussage zu diesem Qualitätsmerkmal bei der Darstellung der Wertverhältnisse einer Immobilie ist neu in der ImmoWertV, obwohl derartige Überlegungen auch zu Zeiten der WertV notwendigerweise erbracht werden mussten. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung in Deutschland mit einer flächendeckenden Überalterung und teilweiser Entvölkerung ganzer Landstriche war eine derartige Festlegung überfällig.

In ähnlicher Weise haben *Klimawandel* und *Energieeinsparung* in die ImmoWertV Einzug gehalten. Nunmehr fordert § 6 Abs. 5 ImmoWertV die Berücksichtigung der energetischen Eigenschaften eines Gebäudes als Grundstücksmerkmal. Die Frage dabei ist: Kann jedes Qualitätsmerkmal einer Immobilie normativ erfasst und vorgegeben werden? Kann die ImmoWertV diesen Anspruch im Detail erfüllen, oder hätte es bei der Benennung allgemeiner Qualitätsparameter bleiben können? Der Sachverständige ist in jedem Fall gefordert, die allgemeinen Wertverhältnisse und die Grundstücksmerkmale einer Immobilie zum Wertermittlungsstichtag umfänglich zu erfassen und zu bewerten. Bei einer Immobilie in einer strukturschwachen Region war die Frage der *Nachhaltigkeit* der Erträge gemäß § 17 Abs. 1 WertV auch schon vor dem 1.7.2010 zu beachten, ohne dass explizit Aussagen zur Demografie gefordert wurden. Gleiches trifft auf den energetischen Zustand zu. Ohne Energieausweis konnte auch früher schon ein Blick in die Heizkostenabrechnung des Objekts hilfreiche Aufschlüsse über die Energiebilanz eines Gebäudes liefern.

Neu ist in der ImmoWertV, dass die *Restnutzungsdauer* (RND) eines Gebäudes als weiteres Grundstücksmerkmal in § 6 Abs. 5 erfasst wurde. Die RND wird damit auf eine Ebene gestellt mit objektiven Grundstücksmerkmalen (wie etwa dem Planungsrecht, den Lagemerkmalen, Rechten und Belastungen etc.), also Grundstückseigenschaften, die der Sachverständige zunächst zusammentragen muss, bevor er seine Wertungen vornehmen kann. Die Restnutzungsdauer wird

einheitlich nach den Vorschriften der Sachwertrichtlinie ermittelt. Damit erhält die eine Richtlinie Verbindlichkeit für die anderen. Die Gesamtnutzungsdauer bleibt hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Verkehrswertermittlung im Hintergrund; sie ist vor allem maßgeblich für den jährlichen Prozentsatz der (linearen) Alterswertminderung sowie für die Bestimmung des Gebäudealters.

Weiterhin wurde die Begrifflichkeit *nachhaltig* in der ImmoWertV durchgängig durch *marktüblich* ersetzt (vgl. § 17 Abs. 1 WertV/ImmoWertV). Es erscheint plausibel, beispielsweise bei der Ermittlung des Rohertrags auf die Mieten abzustellen, die am Markt üblicherweise gezahlt werden. Der Begriff der Marktüblichkeit ist ein reiner Stichtagswert. Nachhaltigkeit steht im allgemeinen Verständnis für *dauerhaft/langfristig*, beinhaltet also bereits eine sachverständige Annahme eines zukünftigen Geschehens.

Da im Ertragswertverfahren konstante Zuflüsse der zum Stichtag marktüblichen Erträge über zumeist lange Zeiträume einfließen, ist es durchaus angebracht, diese nicht nur als marktüblich, sondern auch unter dem Blickwinkel der Nachhaltigkeit einzuschätzen. Der Ertragswert ist ein Zukunftswert. Es reicht nicht, zum Stichtag erzielbare – ungewöhnlich – hohe Mieten als marktüblich einzuschätzen. Mieten müssen nach sachverständiger Einschätzung auch über einen längeren Zeitraum als erzielbar angesehen werden können.

Die vier Entwicklungszustandsstufen von Grund und Boden sind in § 4 WertV bzw. § 5 ImmoWertV benannt und weitgehend identisch. Es handelt sich um die Entwicklungsstufen, welche die Bauerwartung eines Grundstücks vom reinen Agrarland über das Bauerwartungsland und das Rohbauland bis hin zum baureifen Land durchläuft. In der ImmoWertV ist jedoch der Passus aus § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV entfallen, der im Rahmen der Wertermittlung die Entwicklungsstufe von begünstigten Agrarland begründet. Nachfolgend der Auszug aus § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV im textlichen Zusammenhang:

„Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.“

Für den Grundstückssachverständigen stellt die Streichung dieser Passage in der ImmoWertV kein großes Problem dar – er kann bei seiner Darstellung der Zustandsmerkmale eines Grundstücks weiterhin den Begriff des *begünstigten Agrarlands* verwenden, wenn es seiner Einschätzung entspricht. Problematisch wird es bei der amtlichen Wertermittlung und bei der Darstellung der Bodenrichtwerte – die ja nunmehr flächendeckend ausgewiesen werden sollen. Welche Qualität haben Sportplatz, Golfplatz o.Ä., die weder als Flächen der Land- oder Forstwirtschaft gelten können noch eine Bauerwartung aufweisen? Da sie keiner genormten Zustandsstufe mehr zugeordnet werden können, werden sie entwe-

der den umliegenden Flächen der Kategorie *Land- oder Forstwirtschaft* oder als *Bauerwartungsland* ausgewiesen. Beides erscheint sowohl in Bezug auf Nutzung als auch auf die Wertigkeit des Grund und Bodens bedenklich.

2.3.2 Bodenwertermittlung, gedämpfter Bodenwert

Als Wertermittlungsverfahren sind unverändert in der ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren genannt; die Aufzählung in dieser *Reihenfolge* beinhaltet auch eine *Rangfolge*. Einheitlich gilt für alle Verfahren die Ermittlung des (anteiligen) Bodenwerts *vorrangig* im Vergleichswertverfahren (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Um der Bedeutung des Bodenwerts gerecht zu werden, wurde die Bodenwertermittlung nunmehr als eigenständiges Verfahren in § 16 ImmoWertV aufgeführt. Es wird deutlich, dass es unabhängig von der Verfahrenswahl nur *einen* Bodenwert geben kann. Und zwar den Bodenwert unter der Annahme, dass ein bebauter Grundstück fiktiv unbebaut wäre. Damit wird der – insbesondere in Süddeutschland – bis dahin teilweise verbreiteten Praxis eines Abschlags auf den Bodenwert allein aus der Tatsache, dass das Grundstück bebaut ist, ein Riegel vorgeschoben.⁸³

2.4 Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)

2.4.1 Grundsätzliches

Die WertR sind eine bundesministerielle Verwaltungsanweisung.⁸⁴ Sie sind *vom Grundsatz her* nur für die Behörden verbindlich, denen sie zur Anwendung vorgeschrieben sind. Dazu zählen nicht die Gutachterausschüsse. Dennoch sind in der Kombination ImmoWertV/WertR die geltenden Wertermittlungsgrundsätze formuliert, die in der täglichen Praxis durch die Gutachterausschüsse und die Immobiliensachverständigen angewendet werden.

Da die WertR 2006 Querbezüge zur überholten WertV aufweisen, wurde zunächst schon aus rein formalen Gründen eine Überarbeitung notwendig. Ansonsten enthalten die WertR eine interessante Öffnungsklausel in Bezug auf die Auswahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens, die über die engeren Grenzen der ImmoWertV hinausgeht. In Nr. 1.5.5 heißt es:

⁸³ Sog. *Bodenwertdämpfung* bzw. *gedämpfte Bodenwerte*.

⁸⁴ Näheres auch beim BMUB unter www.bmub.bund.de, Suchbegriff „Wertermittlungsrichtlinien“ oder „WertR“.

„Der Verkehrswert ist mithilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Neben den in § 7 WertV⁸⁵ genannten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) können auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren.“

Die WertR enthalten im zweiten Teil Richtlinien zur Ermittlung grundstücksbezogener Rechte und Belastungen, zur Bodenwertermittlung in besonderen Fällen sowie Grundsätze zur Enteignungsentschädigung. Auch wenn die Verfahren der WertR für Sachverständige nicht unmittelbar verbindlich sind, so haben sie doch normativen Charakter, an denen sich ggf. abweichende Wertermittlungen messen lassen müssen. Wendet der örtlich zuständige Gutachterausschuss bei seinen Bewertungen bzw. bei der Ableitung von Daten für die Wertermittlung die Vorschriften der WertR an, so sind sie nach dem Grundsatz der Modellkonformität auch von den Sachverständigen heranzuziehen, die sich auf diese Daten beziehen.

Bei der Beantwortung der Frage, ob es nötig ist, die WertR inhaltlich an der ImmoWertV auszurichten, wird Gelassenheit empfohlen. Nicht jede Aufgabenstellung der Immobilienwertermittlung verlangt nach einer normativen Vorgabe.

Im Gegenzug können die normativen Vorgaben auch nicht allen Ansprüchen der Praxis genügen. Beispielhaft seien die Regelungen der WertR zur Wertermittlung von Erbbaurechten genannt, insbesondere die Berücksichtigung eines *fiktiven* Bodenwertanteils zu Gunsten des Erbbauberechtigten (Nr. 4.3.2.2.1 der WertR). Diese Konstellation ergibt sich im sog. Normalfall aus der Differenz einer angemessenen Bodenwertverzinsung zum Stichtag und dem tatsächlich zu zahlenden Erbbauzins. Hierbei wird unterstellt, dass die Grundstückspreise schneller steigen als die Lebenshaltungskosten, an die üblicherweise der Erbbauzins gekoppelt ist. Was passiert, wenn das Gegenteil eintritt? Und eben die grundsätzliche Frage: Gibt es überhaupt einen *fiktiven Bodenwertanteil* für den Erbbauberechtigten, der doch lediglich über ein zeitlich befristetes Nutzungsrecht an einem Grundstück verfügt? Oder ist es vielleicht sogar methodisch falsch, einen Bodenwertanteil für den Erbbauberechtigten zu berücksichtigen? In der Literatur wird auch diese Meinung vertreten.⁸⁶

Gegenüber der Vorgängerversion, den WertR 2002, wurden auch die umstrittenen Wertfaktoren bei der Ermittlung des Bodenwerts des Erbbauberechtigten (siehe oben) bzw. Erbbaurechtsausgebers abgeschafft. Mit den Wertfaktoren sollten die Besonderheiten (Vor- und Nachteile) aus der jeweiligen Perspektive berücksichtigt werden. Entsprechende Vor- oder Nachteile können jetzt als Zu- oder Abschläge vom Erbbaurecht bzw. dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück erfasst werden. Die korrigierte Vorgehensweise ist marktgerecht. Sie stellt das Äquivalent der vorstehend genannten Anpassung des Verkehrs-

⁸⁵ Nunmehr § 8 ImmoWertV.

⁸⁶ Siehe Abschnitt 7.4.4.1.