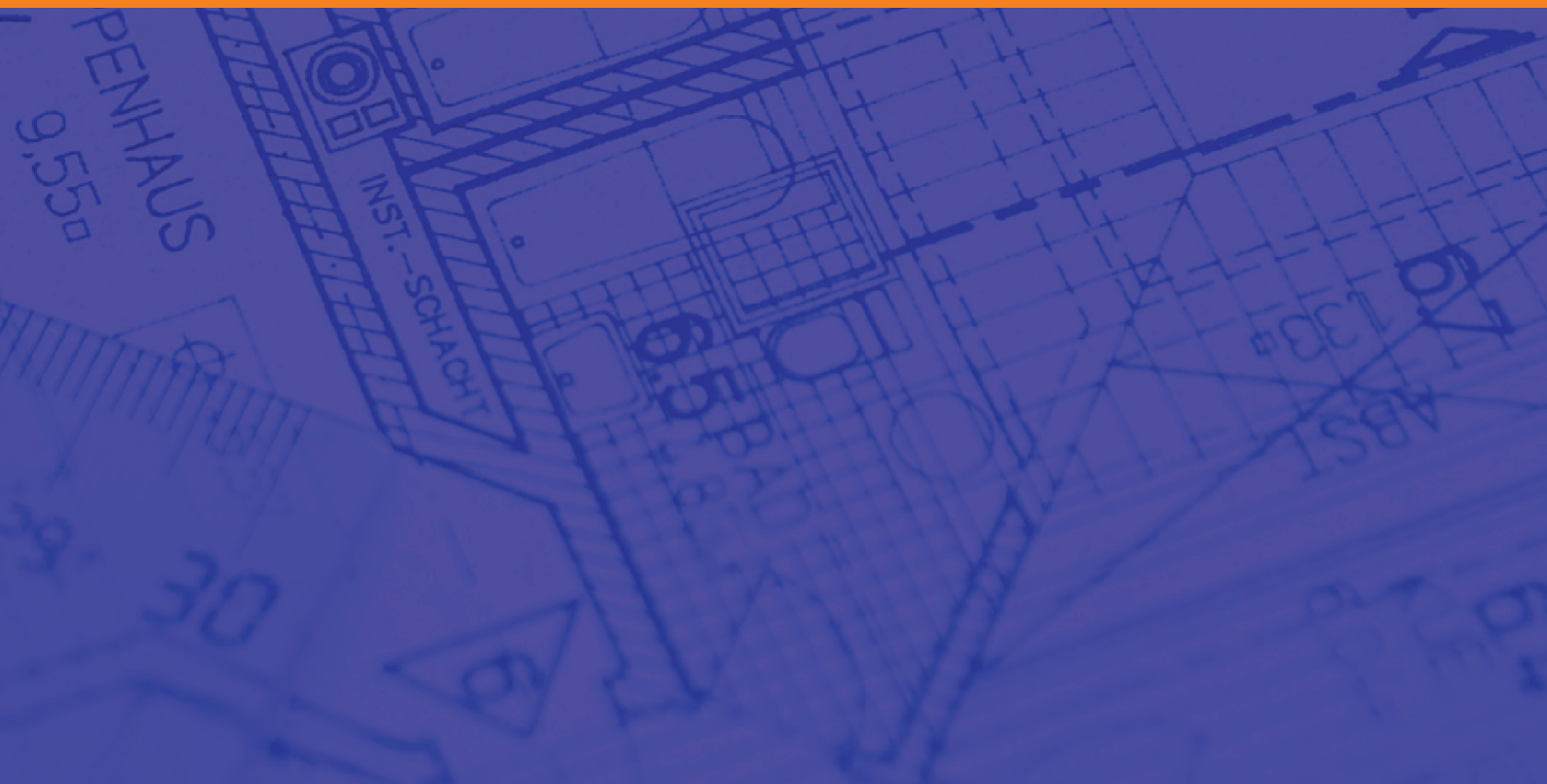


Martin Woltemate

Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung

Die neue Rechtsnorm des Immobilienmarkts in Deutschland



Martin Woltemate

Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung

Die neue Rechtsnorm des Immobilienmarkts in Deutschland

ISBN: 978-3-8366-4458-7

Herstellung: Diplomica® Verlag GmbH, Hamburg, 2010

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden und der Verlag, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

© Diplomica Verlag GmbH

<http://www.diplomica-verlag.de>, Hamburg 2010

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	9
2	Wertermittlungsverfahren.....	11
2.1	Entstehungsgeschichte der Verordnung über Wertermittlung (WertV)	12
2.2	Wertermittlungsrichtlinie (WertR)	13
2.3	Grundlagen der Wertermittlung im Baugesetzbuch (BauGB)	14
2.3.1	Gutachterausschuss (§ 192 BauGB)	14
2.3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses (§ 193 BauGB)	14
2.3.2	Verkehrswert (§ 194 BauGB)	15
2.3.3	Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB)	16
2.3.4	Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB)	17
2.3.5	Befugnisse des Gutachterausschusses (§ 197 BauGB)	18
2.3.6	Oberer Gutachterausschuss (§ 198 BauGB)	18
2.3.7	Ermächtigungen (§ 199 BauGB)	19
3	Gründe und Ziele der Novellierung der Wertermittlungsverordnung.....	21
4	Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.1	Inhaltsübersicht der ImmoWertV.....	24
5	Abschnitt 1	25
5.1	Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze	25
5.1.1	§ 1 Anwendungsbereich (ImmowertV)	25
5.1.2	§ 2 Grundlagen der Wertermittlung (ImmoWertV).....	27
5.1.3	§ 3 Wertermittlungstichtag und allgemeine Wertverhältnisse (ImmoWertV)	29
5.1.4	§ 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand (ImmoWertV)	31
5.1.5	§ 5 Entwicklungszustand (ImmoWertV)	34
5.1.6	§ 6 Weitere Grundstücksmerkmale (ImmoWertV)	38
5.1.7	§ 7 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (ImmoWertV)	43
5.1.8	§ 8 Ermittlung des Verkehrswerts (ImmoWertV)	45
6	Abschnitt 2.....	53
6.1	Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten.....	53
6.1.1	§ 9 Grundlagen der Ermittlung (ImmoWertV)	53
6.1.2	§ 10 Bodenrichtwerte (ImmoWertV)	55
6.1.3	§ 11 Indexreihen (ImmoWertV)	60

6.1.4	§ 12 Umrechnungskoeffizienten (ImmoWertV)	63
6.1.5	§ 13 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (ImmoWertV)	64
6.1.6	§ 14 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze (ImmoWertV)	65
7	Abschnitt 3 - Wertermittlungsverfahren	68
7.1	Unterabschnitt 1 - Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung	68
7.1.1	§ 15 Ermittlung des Vergleichswerts (ImmoWertV)	68
7.1.2	§ 16 Ermittlung des Bodenwerts (ImmoWertV)	73
7.2	Unterabschnitt 2 – Ertragswertverfahren.....	83
7.2.1	§ 17 Ermittlung des Ertragswertes (ImmoWertV)	83
7.2.2	§ 18 Reinertrag, Rohertrag (ImmoWertV)	95
7.2.3	§ 19 Bewirtschaftungskosten (ImmoWertV)	97
7.2.4	§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung (ImmoWertV)	99
7.3	Unterabschnitt 3 – Sachwertverfahren	101
7.3.1	§ 21 Ermittlung des Sachwerts (ImmoWertV)	101
7.3.2	§ 22 Herstellungskosten (ImmoWertV)	108
7.3.3	§ 23 Wertminderung wegen Alters (ImmoWertV)	111
8	Abschnitt 4.....	113
8.1	Schlussvorschrift.....	113
9	Schlussfolgerung	115
	Literaturverzeichnis	119
	Abbildungsverzeichnis	122
	Tabellenverzeichnis	123

Abkürzungsverzeichnis

AZ	Abszinsungsfaktor
BauROG	Bau- und Raumordnungsgesetz
BGF	Bruttogrundfläche
BORIS	Bodenrichtwertinformationssystem
BauGB	Baugesetzbuch
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BWK	Bewirtschaftungskosten
DCF-Verfahren	Discounted-Cash-Flow-Verfahren
EW	Ertragswert
GAVO NRW	Gutachterausschussverordnung NRW
GBO	Grundbuchordnung
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
LZ	Liegenschaftszins
RND	Restnutzungsdauer
V	Vervielfältiger
VW	Verkehrswert
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WertV	Wertermittlungsverordnung

1 Einleitung

Die Wertermittlungsverordnung (**WertV**) wurde 1961 als Urfassung aller Normierungen zur Verkehrswertermittlung erlassen. Seit 1988 erfolgte keine inhaltliche Änderung.

Die **WertV 88** wird vielfach von verschiedenen Berufsgruppen im Zusammenhang mit verschiedenen Fragestellungen angewendet. Sie findet auch im europäischen Raum Anerkennung.

Trotz dieses hohen Stellenwerts erweist sich eine Aktualisierung aufgrund von wirtschaftlichen, demografischen und politischen Veränderungen als notwendig. Hier sind zu nennen der Beitritt der neuen Bundesländer, der Stadtumbau, die "Soziale Stadt", der Wandel der Bevölkerungsstruktur, die stärkere Kapitalmarktorientierung und die Öffnung des internationalen Marktes auch im Immobilienbereich.

Ein Gremium mit Vertretern aus den im Sachverständigenbereich tätigen Berufsverbänden, Sachverständigen der Immobilienwirtschaft und -forschung, der Fachbehörden des Bundes und Landes und Sachverständigen der Kommunalen Spitzenverbände wurde von dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Jahr 2007 gebildet, um über eine Novellierung der Verordnung zu beraten. Das Sachverständigengremium legte im Jahr 2008 einen Bericht zur Änderung der **WertV 88** vor, der nach einer Überarbeitung am 01. April 2009 vom Bundeskabinett verabschiedet wurde. Der Bundesrat stimmte am 15. Mai 2009 mit einigen Änderungen der Novellierung zu (Bundesrat Drucksache 296/09). Das Kabinett hat am 24. März 2010 eine Novelle der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschlossen. Die viel diskutierte Novellierung dieser Verordnung steht unter der Bezeichnung „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (**ImmoWertV**) kurz vor ihrem Inkrafttreten.

Im Rahmen dieser Untersuchung sollen Gründe und Ziele der Novellierung genannt werden. Hauptsächlich erfolgt eine vergleichende Betrachtung der Vorschriften der **WertV 88** und der **ImmoWertV**. Mögliche Auswirkungen der Änderungen auf die Immobilienbewertung werden angesprochen.

Bei der Bezeichnung der in meiner Untersuchung handelnden Personen wurde zugunsten der besseren Lesbarkeit jeweils die männliche Form gewählt. Selbstverständlich sind Personen beiderlei Geschlechts gemeint.

2 Wertermittlungsverfahren

In der Wertermittlungsverordnung sind die Richtlinien zur möglichst objektiven Ermittlung eines Verkehrswertes bzw. Marktwertes eines bebauten oder unbebauten Grundstücks aufgeführt. Anlässe dafür sind z.B.:

- Kauf und Verkauf von unbebauten und bebauten Grundstücken
- Vermögensauseinandersetzungen
- Beleihung
- Wertbestimmung besonderer Rechte wie Wohnrecht, Nießbrauchrecht, Erbbaurecht, Wegerecht etc.
- Bewertung bei Entschädigungsbeiträgen oder Enteignung
- Bewertung für Zwangsversteigerungsverfahren
- Bewertung bei Sanierungsfragen.

Grundlage dieser Ermittlungen bilden Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Erlasse, die in der folgenden Abbildung dargestellt werden.

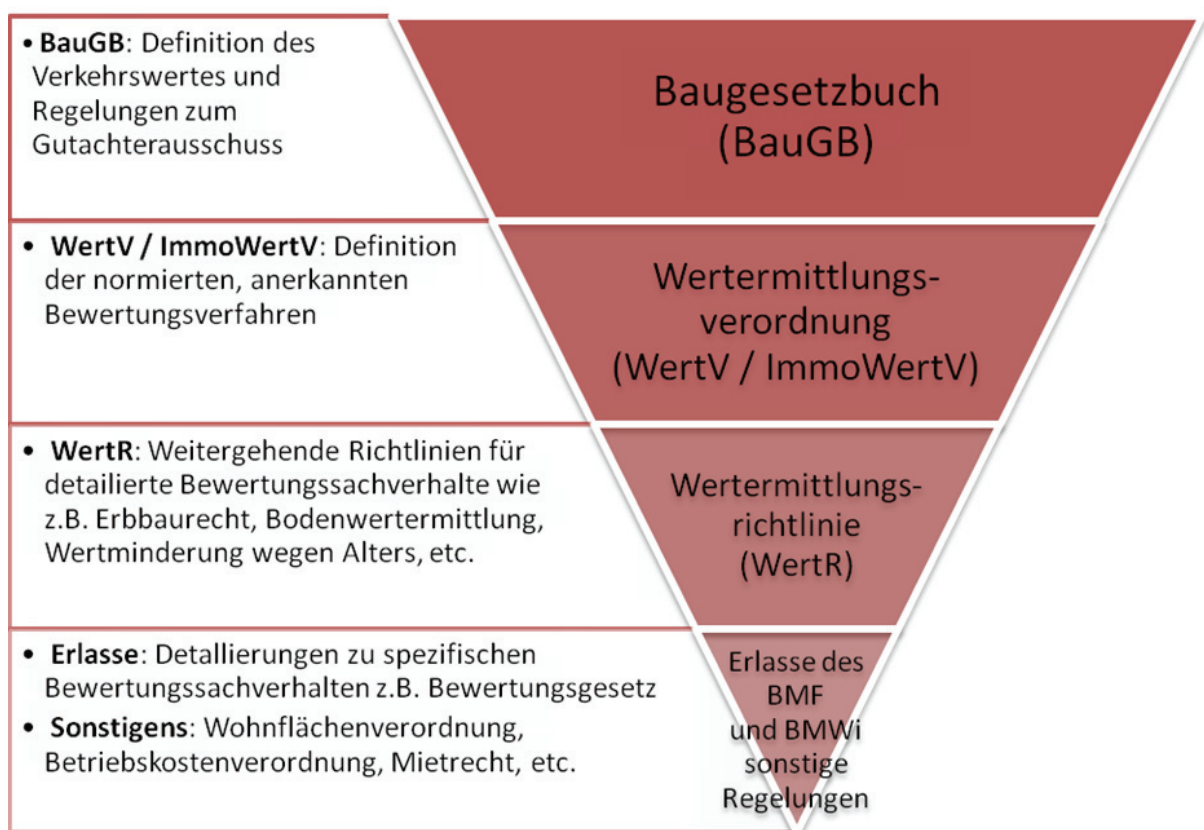


Abb. 1: Darstellung zur Rangordnung der Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Erlasse (Dietrich, Florian)

2.1 Entstehungsgeschichte der Verordnung über Wertermittlung (WertV)

- 07.08.1961** Die **WertV 61** ist die Urfassung aller nachfolgenden Verordnungen über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken. Erst-mals werden damit entsprechend dem **§ 199 Abs. 1 BauGB** „Vorschriften über die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung von Verkehrswerten“ aufgestellt. Diese Verordnung soll unterschiedlichen, voneinander abweichenden Ergebnissen bei der Wertermittlung entgegenwirken. Allerdings sind diese „gleichen Grundsätze“ nicht auf jeden Einzelfall übertragbar. Daher besteht auch die Möglichkeit andere Methoden zu verwenden, wenn die vorgesehenen Methoden der **WertV** nicht auf die grundstücksspezifische Situation zutreffen (BVerwG 16.01.1967).
- 1971** Die **WertV 71** wird durch sanierungs- und entwicklungsrechtliche Vorschriften ergänzt.
- 1988** Mit der **WertV 88** sollen die Bewertungsgrundlagen für eine bundesweit einheitliche und marktangepasste Wertermittlung geschaffen werden. Die **WertV 88** regelt die Verwendung der Daten, von denen Gutachterausschüsse Wertermittlungen ableiten, wie Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke (**§ 8 WertV 88**). Außerdem werden mit **§ 4 WertV 88** die Einteilung der Flächen in Land- und Fortwirtschaft, Rohbauland, Bauerwartungsland und baureifes Land festgelegt.
- 1998** Die Überarbeitung der **WertV 88** im Jahr 1998 erfolgt, weil sie dem zu dieser Zeit novellierten Baugesetzbuch (BauROG 98) angepasst wird.
- vorauss. 2010** Mit der neuen **ImmoWertV** hat das Sachverständigengremium die **WertV 88** sprachlich modernisiert und die immobilienwirtschaftlichen Gegebenheiten anwenderfreundlich integriert.

2.2 Wertermittlungsrichtlinie (WertR)

Ergänzend zu den Wertermittlungsverordnungen gibt es verschiedene Richtlinien zur Wertermittlung (**WertR**). Sie konkretisieren die Verordnungen und enthalten Ausführungsbestimmungen zur Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten und bebauten Grundstücken und von Rechten an Grundstücken.

Bisherige Wertermittlungsrichtlinien:

WertR 76	Erstmalig erlassen vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
WertR 91	Entstehung aufgrund der Neufassung der WertV 88
WertR 2002	Aktualisierung und redaktionelle Überarbeitung
WertR 2006	Erneute Aktualisierung, weil Regelungen zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen mit entsprechenden Anlagen noch der Fassung von 1976 entsprachen.

2.3 Grundlagen der Wertermittlung im Baugesetzbuch (BauGB)

2.3.1 Gutachterausschuss (§ 192 BauGB)

Selbstständige und unabhängige Gutachterausschüsse wurden nach **§ 192 Abs. BauGB** im Jahr 1960 erstmals gebildet zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstiger Wertermittlungen. Es sind neutrale, weisungsungebundene Kollegialgremien. Die Sachverständigen aus den Bereichen Architektur, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt, sowie für spezielle Bewertungsfragen haben das gemeinsame Ziel, für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Die Ausschüsse werden eingerichtet für Kreise, kreisfreie Städte und kreisangehörige Gemeinden. Sie erhalten eine Geschäftsstelle, in NRW eingerichtet bei den Vermessungs- und Katasterämtern. In NRW bestellt die Bezirksregierung den Vorsitzenden und seinen Stellvertreter, sowie die weiteren ehrenamtlichen Mitglieder für 5 Jahre. Die Gutachterausschüsse erhalten Rechts- und Amtshilfe von allen Gerichten und Behörden.

2.3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses (§ 193 BauGB)

Zu den wesentlichen Aufgaben eines Gutachterausschusses gehören entsprechend dem BauGB:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke, Rechte an Grundstücken, grundstücksgleiche Rechte sowie Verkehrswerte von Grundstücksteilen, Gebäuden und Außenanlagen
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlungen
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten und die Ermittlung von sonstigen für die Verkehrswertbestimmung erforderlichen Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszins, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, Markt-anpassungsfaktoren)
- die Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erstellen eines Grundstücksmarktberichts
- Erstellen von Gutachten über die Entschädigungshöhe für den Rechtsverlust und andere Vermögensnachteile
- Über die Aufgaben nach dem BauGB hinaus erteilen die Gutachterausschüsse Auskünfte, z.B. über Bodenrichtwerte. Sie erstellen Mietwertübersichten und erstatten Gutachten über Miet- und Pachtwerte.

2.3.2 Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Der Verkehrswert ist nach **§ 194 BauGB** eindeutig bestimmt:

§ 194 BauGB	Erläuterung
„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt,	Verkehrswert ist der Preis, der sich mit der höchsten Wahrscheinlichkeit ergeben würde
der in dem Zeitpunkt , auf den sich die Ermittlung bezieht,	§ 3 Abs. 1 WertV 88: nicht zwangsläufig identisch zum Zeitpunkt der Wertermittlung, falls doch, „Randwertproblem“
im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	wirtschaftliches, vernünftiges, marktgerechtes Handeln
nach den rechtlichen Gegebenheiten und	§§ 4 und 5 Abs. 1 – 4 WertV 88: Art und Maß der baulichen Nutzung, Entwicklungs- und Erschließungszustand, Rechte und Belastung
tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der	§ 5 Abs. 5 WertV 88: Grundstücksgröße und -gestalt, Bodenbeschaffenheit, Immissionen, tatsächliche Nutzung. Falls bebaut: Beschaffenheit und Zustand der baulichen Anlagen
Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung	§ 5 Abs. 6 WertV 88: Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage, Entfernung zu Ortszentrum, Schulen, Einkaufsstätten, ...
ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	§ 6 WertV 88: keine Bindung verwandtschaftlicher oder wirtschaftlicher Art, kein Notverkauf, kein außergewöhnliches Interesse, kein unerklärbar hoher / tiefer Kaufpreis, keine ungewöhnlichen Erträge, ...
zu erzielen wäre. “	Nicht existierender Markt muss dennoch unterstellt werden

Abb. 2: Erläuterung zur Definition des Verkehrswerts (Kulpe, Rainer)

2.3.3 Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB)

Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für die allgemeine Markttransparenz und für die Wertermittlung der Gutachterausschüsse. Sie beinhaltet nach **§ 195 BauGB** Informationen zu allen Grundstücksverkäufen, zu Verkäufen von Grundstücksteilen und grundstücksgleichen Rechten, sowie Informationen zu preis- und wertbestimmenden Merkmalen. Die Kaufpreissammlung besteht aus der Kaufpreiskarte und den Kaufpreisdaten bzw. -karteien.

Jeder beurkundete Kaufpreis über ein Grundstück, eine Eigentumswohnung oder ein Erbbaurecht wird von den Notaren dem Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt mit dem Ziel, die Kaufpreissammlung ständig zu aktualisieren.

Auskunft über die Kaufpreissammlung wird einzelfallbezogen in anonymisierter Form bei berechtigtem Interesse erteilt.

Die folgende Darstellung verdeutlicht den Aufbau und die Funktion einer Automatisierten Kaufpreissammlung AKS:

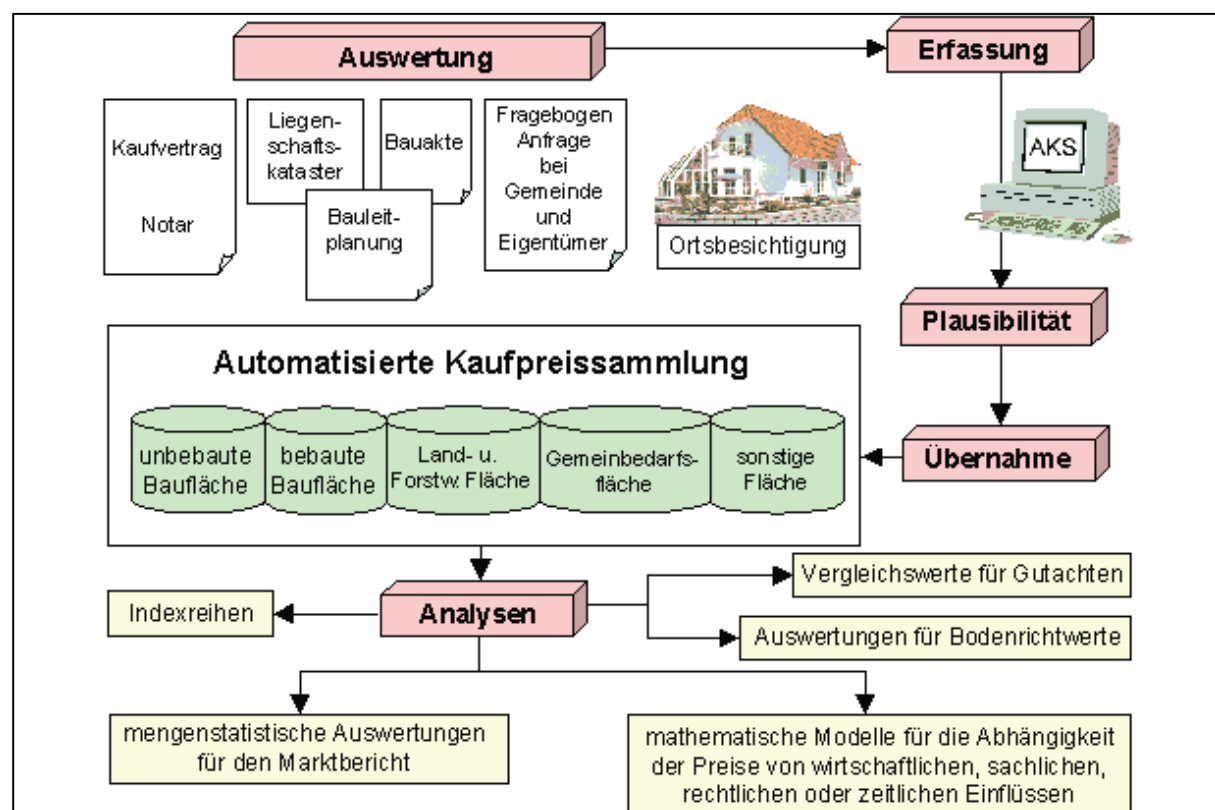


Abb. 3: Aufbau und Funktion einer Automatisierten Kaufpreissammlung AKS (gag.niedersachsen.de)