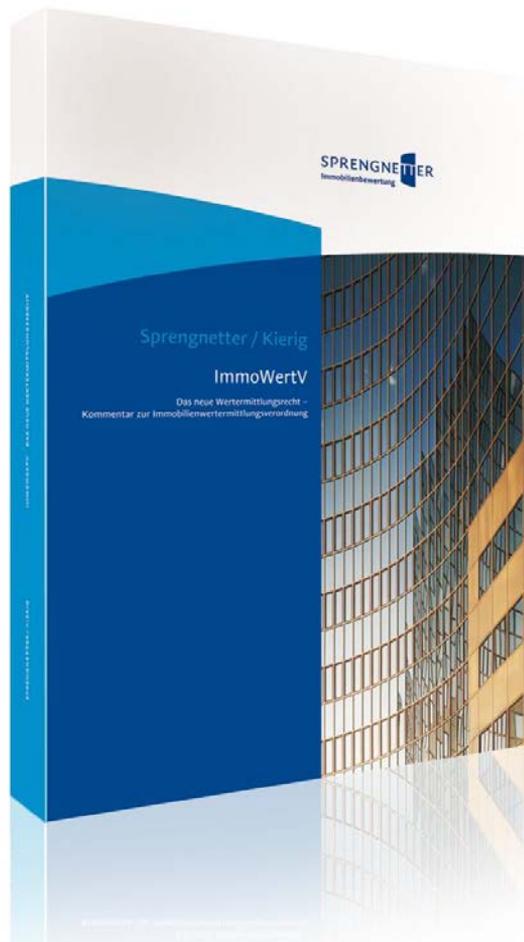


Sprengnetter / Kierig
ImmoWertV-Kommentar
Das neue Wertermittlungsrecht



Alle Rechte, insbesondere das Recht zur Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung vorbehalten. Die Verwendung von Text und Bildern, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Zustimmung der Sprengnetter GmbH urheberrechtswidrig und strafbar.

Sprengnetter / Kierig
ImmoWertV

Das neue Wertermittlungsrecht –
Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

ISBN: 978-3-937513-51-5

Impressum

Verlag: Sprengnetter GmbH
Barbarossastraße 2
53489 Sinzig

Autoren: Dr.-Ing. Hans Otto Sprengnetter
Dipl.-Ing. (Ass.) Jochem Kierig

Telefon: +49 (0)2642 / 97 96 97

Telefax: +49 (0)2642 / 97 96 69

Internet: www.sprengnetter.de

E-Mail: info@sprengnetter.de

Herstellung: Books on Demand GmbH, Norderstedt

© 2010 Sprengnetter GmbH, 53489 Sinzig

Alle Rechte, insbesondere das Recht zur Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werks darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung der Sprengnetter GmbH reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Die Autoren



Dr.-Ing. Hans Otto Sprengnetter, Sprengnetter Immobilienbewertung

Dr. Hans Otto Sprengnetter ist Gründer und Leiter von „Sprengnetter Immobilienbewertung“, der in Deutschland führenden Institution in der Komplettbetreuung von Bewertungssachverständigen (Aus- und Weiterbildung, Zertifizierung, Marktforschung, Arbeitshilfen, Lehrbücher, Kommentare, Software und Bewertungsdienstleistungen). Der Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige ist seit 1974 in der Ausbildung von Bewertungssachverständigen tätig und war viele Jahre Hochschullehrer im Bereich der Immobilienbewertung. Dr. Sprengnetter entwickelte ein ganzheitliches wissenschaftliches Konzept für eine marktkonforme Immobilienbewertung und viele darauf aufbauende bewertungstheoretische Modelle zur Lösung von Einzelthemen. Diese Bewertungsmodelle haben das deutsche Wertermittlungsrecht (z. B. WertV 88, WertR 2006, BewG 2008, ImmoWertV 2010) maßgeblich geprägt. Er ist Autor zahlreicher Fachpublikationen. Dr. Sprengnetter ist Mitglied des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz und war Gründungsmitglied sowie stellvertretender Vorsitzender des TGA-Sektorkomitees „Sachverständige für Immobilienbewertung“.



**Dipl.-Ing. (Assessor) Jochem Kierig,
Sprengnetter Immobilienbewertung**

Jochem Kierig ist Geschäftsleiter der Sprengnetter GmbH (Fachverlag, Softwareentwicklung, Marktforschung). Als Sachverständiger für Immobilienbewertung und Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte Ahrweiler verfügt er über einen reichen Erfahrungsschatz. Eine umfassende Lehrerfahrung hat er als Dozent der Sprengnetter Akademie, der IHK Koblenz, der Sparkassenakademie Bayern und vielen weiteren Ausbildungsinstitutionen erlangt. Seine wissenschaftliche Reputation hat er in unzähligen Veröffentlichungen unter Beweis gestellt. So hat er u.a. zahlreiche Beiträge und Lehrbuchkapitel zum Thema „internationale Wertermittlung“ veröffentlicht.

1	Vorwort, Ziele des Kommentars	10
2	Rechtsgrundlage der ImmoWertV	11
3	Ziele der ImmoWertV	13
4	Die Geschichte der ImmoWertV	15
5	Gründe für und Ziele der Novellierung der WertV88.....	18
6	Umbenennung und Gliederung der ImmoWertV	21
6.1	Umbenennung: Aus WertV wird ImmoWertV	21
6.2	Gliederung der ImmoWertV	23
7	§ 1 ImmoWertV: Anwendungsbereich.....	25
7.1	Verkehrswert \triangleq Marktwert	26
7.2	Wer muss die ImmoWertV anwenden?.....	27
7.3	Gegenstand der Wertermittlung	31
8	§ 2 ImmoWertV: Grundlagen der Wertermittlung.....	35
9	§ 3 ImmoWertV: Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse	41
10	§ 4 ImmoWertV: Qualitätsstichtag und Grundstückszustand.....	44
11	§ 5 ImmoWertV: Entwicklungszustand	49
11.1	Historischer Anlass für diese Vorschrift	49
11.2	Inhaltliche Änderungen gegenüber § 4 WertV88	50
12	§ 6 ImmoWertV: Weitere Grundstücksmerkmale	57
12.1	Neue Überschrift	57
12.2	§ 6 Absatz 1 ImmoWertV: Art und Maß der baulichen Nutzung	58
12.3	§ 6 Absatz 2 ImmoWertV: Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	59
12.4	§ 6 Absatz 3 ImmoWertV: Abgabenrechtlicher Zustand	60
12.5	§ 6 Absatz 4 ImmoWertV: Lagemerkmale	60
12.6	§ 6 Absatz 5 ImmoWertV: Weitere Merkmale	61

12.7	§ 6 Absatz 6 ImmoWertV: Restnutzungsdauer	62
13	§ 7 ImmoWertV: Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse	64
14	§ 8 ImmoWertV: Ermittlung des Verkehrswerts	67
14.1	Gliederung des § 8.....	67
14.2	Anzuwendende Verfahren.....	68
14.3	Verfahrenswahl und deren Begründung.....	69
14.4	Ableitung des Verkehrswerts	70
14.5	Verfahrensablauf.....	71
14.5.1	Regelungen in der ImmoWertV	71
14.5.2	Entwicklungsgeschichte zum Verfahrensablauf	76
14.5.2.1	Ausgangssituation: Verfahrensbegriffe unklar geregelt.....	76
14.5.2.2	Folgerungen: In der Fachliteratur werden widersprüchliche Verfahrensabläufe vorgeschlagen.....	77
14.6	Zum Begriff und zur Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	82
15	Abschnitt 2 ImmoWertV: Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten	84
16	§ 9 ImmoWertV: Grundlagen der Ermittlung.....	85
17	§ 10 ImmoWertV: Bodenrichtwerte.....	89
18	§ 11 ImmoWertV: Indexreihen	98
19	§ 12 ImmoWertV: Umrechnungskoeffizienten	102
20	§ 13 ImmoWertV: Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	105
21	§ 14 ImmoWertV: Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze.....	109
22	Abschnitt 3 ImmoWertV: Wertermittlungsverfahren	114
23	Unterabschnitt 1: Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung	116
24	§ 15 ImmoWertV: Ermittlung des Vergleichswerts.....	117
24.1	Vergleichspreisverfahren	118

24.2	Vergleichsfaktorverfahren	120
25	§ 16 ImmoWertV: Ermittlung des Bodenwerts	122
25.1	Vorrangige Anwendung des Vergleichswertverfahrens	125
25.2	Keine generelle Bodenwertdämpfung bei bebauten Grundstücken	127
25.3	Bodenwertermittlung bei bebauten Außenbereichsgrundstücken	128
25.4	Bodenwertermittlung bei freizulegenden Grundstücken (Liquidationswertverfahren)	130
25.5	Bodenwertermittlung bei unter- oder überausgenutzten Grundstücken	131
25.6	Sonderregelungen zur Ermittlung sanierungs- und entwicklungsbedingter Bodenwerterhöhungen.....	135
26	Unterabschnitt 2: Ertragswertverfahren	136
27	§ 17 ImmoWertV: Ermittlung des Ertragswerts	137
27.1	Das allgemeine Ertragswertverfahren.....	139
27.2	Das vereinfachte Ertragswertverfahren.....	141
27.3	Das Ertragsfaktorverfahren.....	148
27.4	Das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge (DCF-Verfahren)	148
27.5	Das Liquidationswertverfahren	152
27.6	Das besondere Liquidationswertverfahren.....	152
27.7	Behandlung selbstständig nutzbarer Teilflächen	153
27.8	Marktübliche anstelle nachhaltiger Erträge	154
28	§ 18 ImmoWertV: Reinertrag, Rohertrag	157
29	§ 19 ImmoWertV: Bewirtschaftungskosten	159
30	§ 20 ImmoWertV: Kapitalisierung und Abzinsung	164
31	Unterabschnitt 3: Sachwertverfahren	166
32	§ 21 ImmoWertV: Ermittlung des Sachwerts	167
33	§ 22 ImmoWertV: Herstellungskosten.....	175

34	§ 23 ImmoWertV: Alterwertminderung	182
34.1	Zukünftig: Lineare Alterswertminderung als Regelfall	183
34.2	Abwendung von den baujahresbedingten NHK-Abschlägen.....	184
34.3	Harmonisierung von ImmoWertV, BewG und BelWertV	187
34.4	Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer.....	188
35	Abschnitt 4 ImmoWertV: Schlussvorschrift	189
36	§ 24 ImmoWertV: Inkrafttreten und Außerkrafttreten	190
37	Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV	191
38	Anlage 2 zu § 21 ImmoWertV	192
39	„Spurensuche“ der (Immo)WertV-Verbesserungen	193
40	Verbesserungsvorschläge zur ImmoWertV	199
40.1	Berücksichtigte Anregungen	199
40.2	Weitere Verbesserungsvorschläge	201
41	Die wichtigsten Neuerungen (Zusammenfassung)	210
41.1	Gliederung der Neuerungen.....	210
41.2	Geänderte Begriffe und inhaltliche Regelungen.....	210
41.3	Neue Begriffe	211
41.4	Weggelassene Begriffe und inhaltliche Regelungen	213
41.5	Geänderte Verfahrensregelungen.....	214
41.6	Neue Verfahren.....	215
42	Zusammenfassende Würdigung der ImmoWertV	216
43	Verwendete Literatur u.a.	217

1 Vorwort, Ziele des Kommentars

Dieses Buch ist ein **praxisorientierter Kommentar** zur „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010“.

Diese Abhandlungen haben das vorrangige **Ziel**, die **Regelungen der ImmoWertV für Bewertungspraktiker und Bewertungsrechtler** verständlich zu **kommentieren** und damit bei ihrer Auslegung/Deutung und Anwendung die notwendige Hilfestellung zu geben. Mit den ausführlichen Interpretationshilfen werden gleichzeitig auch **Vorschläge für eine zukünftige Weiterentwicklung unterbreitet**.¹⁾ Unser diesbezügliches Engagement ist insbesondere darin begründet, dass alle Immobilienbewerter ein großes Interesse an einem vernünftigen Regelwerk über die Immobilienbewertung haben.

Da die ImmoWertV für private Sachverständige, wenn überhaupt, nur für im BauGB begründete Wertermittlungsanlässe verbindlich ist,²⁾ so ist sie als ein bewertungstheoretisch fundiertes praxisorientiertes Regelwerk zur Immobilienbewertung dennoch auch für sonstige Bewertungsaufgaben eine große Hilfe. Die Autoren wollen mit dieser Abhandlung auch zur sachrichtigen Anwendung und damit **zu einer größeren Akzeptanz der ImmoWertV beitragen**.

Erläutert werden einleitend die Ziele, die Geschichte sowie Anlass und Gründe für die im Jahr 2010 als Novellierung der WertV88 eingeführte ImmoWertV. Ausführlich beschrieben und kommentiert werden die Neuerungen gegenüber der WertV88. Dies soll den schnellen Umstieg von der WertV88 auf die ImmoWertV ermöglichen. Aus diesem Grund werden jedem ImmoWertV-Paragrafen vorweg die WertV88-Regelungen gegenüber gestellt.

Vertiefende bewertungstheoretische Erläuterungen enthält dieser Kommentar nicht. Zur Vermeidung von Doppelabhandlungen wird diesbezüglich auf die umfassenden Abhandlungen in den ebenfalls von Sprengnetter herausgegebenen „Lehrbuch und Kommentar“ [2] und „Marktdaten und Praxishilfen“ [1] sowie bezüglich der Gerichtsentscheidungen auf die in der „Sprengnetter-Bibliothek“ [3] enthaltenen Kompletttexte verwiesen.

Durch die strenge inhaltliche Trennung (Kommentierung des Verordnungstextes ↔ Bewertungstheorie) wird der Text der ImmoWertV in seinem Zusammenhang kompakt und damit verständlicher erläutert.

1) Wichtige Vorschläge zur Weiterentwicklung/Verbesserung der ImmoWertV sind am Rand wie nebenstehend gekennzeichnet:



2) Vgl. Abschnitt 7.2 (Wer muss die ImmoWertV anwenden?)

3 Ziele der ImmoWertV

Die ImmoWertV ist die zentrale Vorschrift zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß der materiellen Definition des § 194 BauGB.¹⁾

Jedoch regelt auch die **ImmoWertV** die Wertermittlung (Begriffe, Methoden) **nicht final**. Dies wird bereits durch den vollständigen Titel dieser „*Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)*“ zum Ausdruck gebracht. Durch Verordnungen und Richtlinien ist eine abschließende Regelung aller Sonderfälle, Spezialverfahren etc. der Immobilienbewertung nicht möglich. Die ImmoWertV ist demzufolge vielmehr **als „Richtschnur“** des deutschen Rechts der Verfahren **zur Immobilienbewertung zu verstehen**.

In der amtlichen Begründung zur **WertV88** wurden als **Ziele** der Wertermittlungsverordnung dementsprechend herausgestellt:²⁾

- a) Die wesentlichsten **Begriffe der Immobilienbewertung** sollten bundeseinheitlich **standardisiert** werden. Damit z.B. künftig bei jeder Wertermittlung der jeweilige Entwicklungszustand eines Grundstücks nach gleichen Grundsätzen beurteilt wird, werden mit dem § 4 WertV88 (vgl. § 5 ImmoWertV) für die Zwecke der Wertermittlung von Grundstücken Begriffsbestimmungen für die Kategorisierung des Grund und Bodens unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Merkmale vorgegeben (Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land). In der Praxis und Rechtsprechung wurden nämlich vormals die erstmals in § 4 WertV88 definierten Qualitätsstufen des Grund und Bodens – die Verordnung spricht vom „Entwicklungszustand“ des Bodens – nicht selten mit unterschiedlichem Inhalt gebraucht.
- b) Die wichtigsten **Wertermittlungsverfahren** sollten zwecks einheitlicher Anwendung **standardisiert** und auch im Hinblick auf ihre Anwendung zur Bewertung bebauter Grundstücke, **praxisgerecht ausgestaltet** werden.

1) Vgl. hierzu [2], Teil 1, Kapitel 3, Abschnitt 2.4 (Verkehrswert).

2) Diese basieren im Wesentlichen auf den Ausführungen in dem von Seele, Sprengnetter u.a. [5] 1976 abgelieferten Forschungsbericht. Diese Ziele besitzen für die ImmoWertV unverändert Gültigkeit.

- c) Durch die Verordnung sollen **gleiche Grundlagen** und Materialien **für die Wertermittlung durch amtliche und private Stellen geschaffen** werden. Besonders herausgestellt werden daher die den Gutachterausschüssen obliegende **Ableitung der** für die Wertermittlung **erforderlichen Daten**, wie Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke.¹⁾ Diese Daten sind nach § 8 WertV88 (vgl. § 9 ImmoWertV) abzuleiten und sollen die **Voraussetzungen schaffen, dass marktkonforme Verkehrswerte** für die verschiedensten Zwecke **auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen ausgewerteten Kaufpreissammlung abgeleitet werden können**. Sie sollen auch von den außerhalb der Gutachterausschüsse tätigen Sachverständigen herangezogen werden können. Eine **Bedingung** hierfür **ist** allerdings deren **Veröffentlichung**.

Es wird vom **Verordnungsgeber** erhofft, **dass behördliche und privat erstellte Gutachten** einschließlich der zugrunde gelegten Marktdaten, angewandten Verfahren und deren Ergebnisse somit **vergleichbar**, den davon Betroffenen transparenter und **verständlicher** sowie **unnötige prozessuale Auseinandersetzungen** zwischen den Beteiligten **vermieden** werden.

1) Vgl. Zweiter Teil der WertV88 (ImmoWertV) und § 193 Abs. 3 BauGB.

7 § 1 ImmoWertV: Anwendungsbereich

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2010	Wertermittlungsverordnung – WertV88
Abschnitt 1: Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze	Erster Teil: Anwendungsbereich, allgemeine Verfahrensgrundsätze und Begriffsbestimmungen
<p>§ 1 Anwendungsbereich (1) Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte ist diese Verordnung anzuwenden.</p> <p>(2) Die nachfolgenden Vorschriften sind auf grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken sowie auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend anzuwenden. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.</p>	<p>§ 1 Anwendungsbereich (1) Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.</p> <p>§ 2 Gegenstand der Wertermittlung Gegenstand der Wertermittlung kann das Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile, wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie des Zubehörs, sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne der in Satz 1 bezeichneten Gegenstände beziehen.</p> <p>§ 1 Anwendungsbereich (2) Absatz 1 ist auf die Wertermittlung von grundstücksgleichen Rechten, Rechten an diesen und Rechten an Grundstücken entsprechend anzuwenden.</p>

Der neue § 1 ImmoWertV fasst, wie von Sprengnetter vorgeschlagen, die Regelungsbereiche der bisherigen §§ 1 (Anwendungsbereich) und 2 (Gegenstand der Wertermittlung) WertV88 zusammen.¹⁾

7.1 Verkehrswert \triangleq Marktwert

Es wird befürwortet, dass in **Absatz 1** hinter den Begriff „Verkehrswert“ wie auch in § 194 BauGB die Bezeichnung „Marktwert“ als erläuternder Klammerzusatz eingeführt wird. Damit werden die Identität zu dem international geläufigeren „market value“ verdeutlicht und frühere Irritationen beseitigt.

Bis vor wenigen Jahren wurde in der Literatur allgemein die Auffassung vertreten, dass unter dem Verkehrswert der durchschnittlich zu erzielende Preis und unter dem Marktwert (market value) der höchste zu erzielende Preis zu verstehen sei.

Kierig hat hingegen bereits 1995 nachgewiesen, dass es sich bei den unterschiedlichen Begriffen um materiell sich entsprechende Wertdefinitionen handelt.²⁾ Diese Auffassung hat sich in den Folgejahren allgemein durchgesetzt, so dass 2004 eine Klarstellung in § 194 BauGB und 2006 in der WertR erfolgte. 2005 wurde die bis dahin international gebräuchliche Wertdefinition des „Marktwerts“ erstmals ins deutsche Recht, nämlich in § 16 PfandBG, übernommen. Seit dieser Zeit existieren in Deutschland zwei sich sprachlich unterscheidende Wertdefinitionen, die jedoch zu inhaltlich übereinstimmenden Wertbegriffen führen. Umso wichtiger ist es, nun in der ImmoWertV nochmals klarzustellen, dass „Verkehrswert“ und „Marktwert“ identische Wertbegriffe sind.

1) Vgl. Erläuterung in Abschnitt 7.3 (Gegenstand der Wertermittlung).

2) Vgl. [4] Kierig, J.: Entspricht der „Open Market Value“ dem „Verkehrswert“? immobilien & bewerten (vormals WFA) 1-2/1996, 35.

7.2 Wer muss die ImmoWertV anwenden?

Die **ImmoWertV** hat ihre Rechtsgrundlage im BauGB (vgl. Abschnitt 2); sie ist demnach eine **Durchführungsverordnung zum BauGB**.¹⁾ Demzufolge kann der Gesetzgeber selbst den **Anwendungsbereich grundsätzlich auch nur für den Anwendungsbereich des BauGB** vorschreiben **und** dort auch **nur für die Tätigkeiten der Gutachterausschüsse**.

Die **WertV72** enthielt deshalb folgende Regelung:

„§ 1 Anwendungsbereich

Bei der Ermittlung von Grundstückswerten nach dem Baugesetzbuch und dem Städtebauförderungsgesetz sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden“.

Damit war der Anwendungsbereich zutreffend beschrieben, die Anwender jedoch nicht.

Aus dieser Formulierung leitete denn auch der BGH in seinem Urteil vom 09.12.1968 ab, dass die WertV61 nur für die Gutachterausschüsse und nicht für Gerichte verbindlich ist.²⁾

Trotz der sachrichtigen, auf das BauGB und die Gutachterausschüsse begrenzten Anwendungsbeschreibung fanden die Regelungen der WertV nach und nach auch Anwendung außerhalb des behördlichen (städtebaulichen) Gutachterausschusswesens.

Die **WertV88** bestimmte:

„§ 1 Anwendungsbereich

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden“.

Mit dieser Regelung war die generelle Begrenzung der Verordnung auf städtebauliche bzw. im BauGB genannte Wertermittlungsanlässe nicht mehr explizit formuliert.

Dennoch war diese neu gefasste WertV88 wegen unveränderter Rechtsgrundlage (BauGB) und der mit der Verordnung nur treffbaren Zielgruppe (Gutachterausschüsse) keine allgemeine Anwendungsvorschrift. Die WertV ist zunächst auch weiterhin ausschließlich von behördlichen Gutachterausschüssen anzuwenden, wenn diese Verkehrswerte i.S.d. § 194 BauGB oder sonstige Werte für die in § 193 Absatz 1 und 2 BauGB genannten Aufgaben ermitteln.

Dieser noch bis zur WertV72 eingeschränkte Anwendungsbereich sollte mit der WertV88 nicht erweitert werden. Hier heißt es in der amtlichen Begründung zu § 1:

1) Wertermittlungsaufgaben des BauGB sind vorrangig gegeben im Zusammenhang mit Planungsschäden (§§ 39 ff.), Bodenordnungsverfahren (§§ 45 ff.), Enteignungen (§§ 85 ff.), Kaufpreisprüfungen (§ 144) und Ausgleichsbetragsermittlungen (§§ 154 ff.) in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen.

Vgl. hierzu die ausführlichen Abhandlungen in [2], Teil 1, Kapitel 1, Abschnitt 5 (Grundbesitz und Städtebau).

2) Vgl. BGH, Urteil vom 09.12.1968 – III ZR 114/66 ([3], Sprengnetter-Bibliothek). 3. Leitsatz: „Die >Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken< (WertV61) ist nur für die Gutachterausschüsse und nicht für die Gerichte verbindlich.“

„... Ein Beibehalten der bisherigen Formulierung wäre missverständlich, da die Verordnung nicht nur bei Wertermittlungen in Durchführung des Baugesetzbuches angewendet werden soll, sondern bei allen nach den §§ 192, 193 und 199 BauGB vorzunehmenden Wertermittlungen. Hierzu gehören auch Wertermittlungen auf Antrag von Gerichten und Grundstückseigentümern.“

Die amtliche Begründung verkennt jedoch, dass § 193 BauGB Wertermittlung für Gerichte und Grundstückseigentümer bereits als Aufgaben der Gutachterausschüsse beschreibt.

Die WertV88-Begründung sagt zwar nichts über den Personenkreis aus, für den die WertV verbindlich ist. Diesbezüglich führt die amtliche Begründung zum Allgemeinen Teil, letzter Absatz, weiter aus:

*„Durch die Verordnung werden gleiche Grundlagen und Materialien für die Wertermittlung durch amtliche und **private Stellen** geschaffen ...“.*

Auch hiermit ist nur ausgesagt, dass von den Gutachterausschüssen Grundlagen geschaffen werden, die einer allgemeinen Anwendung zugänglich zu machen und von diesen verwendbar sind.

Mit Urteil vom 12.01.2001 – V ZR 420/99 –¹⁾ hat der BGH ausgeführt, dass die Anwendbarkeit der WertV nicht auf die Wertermittlung der Gutachterausschüsse beschränkt ist. Von einer zwingenden Anwendung z.B. durch private Sachverständige geht jedoch auch der BGH nicht aus.

Der BGH hat diese Frage – ob die WertV auch für private Sachverständige verbindlich ist – entgegen anderweitiger Behauptung bisher offen gelassen. In dem o.g. Urteil vom 12.01.2001 hat er diesbezüglich salomonisch ausgeführt:

„... die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken vom 6. Dezember 1988 (WertV88, BGBl. I S. 2209) ... gelten nicht nur bei Wertermittlungen in Durchführung des Baugesetzbuches, sondern enthalten für nahezu alle Bereiche anerkannte Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken. Ob sie deswegen auch für alle Sachverständigen verbindlich sind ... braucht hier nicht entschieden zu werden, denn die Anwendbarkeit der WertV88 ist jedenfalls nicht auf die Wertermittlung durch Gutachterausschüsse (§§ 192, 193 BauGB) beschränkt (vgl. Senatsurteil vom 17.05.1991 – V ZR 104/90, NJW 1991, 2698).“

Da der Begriff des Verkehrswerts in § 194 BauGB definiert ist, es also nur diesen einen Verkehrswert zu bestimmen gilt, ist die Anwendung der Regelungen der ImmoWertV auch für Nicht-Gutachterausschüsse immer **für alle städtebaulichen Bewertungen** und **für alle Be-**

1) BGH, Urteil vom 12.01.2001 – V ZR 420/99 [3], Sprengnetter-Bibliothek), vgl. [4], immobilien & bewerten (vormals WFA) 2/2001, 86; BGH, Urteil vom 02.07.2004 – V ZR 213/03 [3], Sprengnetter-Bibliothek).

reiche, für die explizit auf die Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) i.S.d. § 194 BauGB verwiesen wird, zumindest angeraten.¹⁾

Die ImmoWertV ist (neben dem BauGB auch) in vielen bundes- und landesrechtlichen Verwaltungsanweisungen nachgeordneten Dienststellen zur Anwendung vorgeschrieben.²⁾

Auch für steuerliche Bewertungen gilt die ImmoWertV als anerkannte Schätzungsregelung.³⁾ In einer neuen Entscheidung⁴⁾ hat der BFH entschieden, dass die (Immo)WertV in Ermangelung anderer Vorschriften beim Nachweis des (niedrigeren) gemeinen Werts nach § 198 BewG anzuwenden ist.

Selbst in Regelungen zur Wertermittlung für Beleihungszwecke und zum Bilanzrecht wird auf die ImmoWertV Bezug genommen.⁵⁾

Für **private Sachverständige**, zumindest soweit sie nicht im engeren Anwendungsbereich des BauGB tätig werden, stellt die ImmoWertV **kein zwingend anzuwendendes Recht** dar. In einer Vielzahl von berufständigen Rechtsvorschriften werden sie jedoch direkt oder indirekt zur Anwendung der WertV-Regelungen verpflichtet.⁶⁾

Abgesehen von der in der Literatur auch vertretenen Auffassung der allgemeinen Verbindlichkeit der ImmoWertV⁷⁾ werden die Vorschriften der ImmoWertV von den Gerichten und in der überwiegenden Fachliteratur als „**anerkannte Regeln der Bewertungslehre**“ angesehen, so dass sich schon aus diesem Grund die Anwendung der ImmoWertV bei allen Ver-

1) Vgl. auch [2], Teil 1, Kapitel 1, Abschnitt 5.3 (Wertermittlungsvorschriften im Städtebaurecht).

2) Baden-Württemberg: Schreiben des FM vom 22.04.1992 (GeschZ VV 2030-19); Niedersachsen: RdErl. des nds. MF vom 23.12.1991 – Gütl. 151/666; Schleswig-Holstein: Schreiben des FM vom 19.08.1991 (GeschZ 596-3540); Thüringen: Schreiben des FM vom 12.08.1991 1991 (GeschZ 42.01); Rheinland-Pfalz: Schreiben des Ministeriums des Innern und für Sport vom 12.07.1991 1991 (GeschZ 366/648-15/0); Hessen: Erl. des IM vom 22.01.1991 (GeschZ 4161a24-1/91); Sachsen-Anhalt: Erl. des MF vom 06.07.1992 (MBL. LSA 1991, 1100) etc.

3) Vgl. [2], Teil 12, Kapitel 3 (Steuerliche Wertermittlung) und BFH, Urteil vom 15.01.1985 – IX R 81/83; BFH, Urteil vom 28.03.1984 – IV R 324/81; BFH, Urteil vom 17.08.1999 – IV B 116/98; BFH, Urteil vom 22.04.1998 – IV B 42/97 –, BFH/NV 1998, 1214; BFH, Urteil vom 28.03.1984 – IV R 224/81.

4) BFH- Urteil vom 03.12.2008 – II R 19/08 ([3], Sprengnetter-Bibliothek):
„Gemäß § 146 Abs. 7 BewG (§ 198 BewG neu) ist für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuerermittlung für bebaute Grundstücke ein niedrigerer Grundstückswert festzustellen, wenn der Steuerpflichtige nachweist, dass der gemeine Wert des Grundstücks niedriger ist als der nach dem Bewertungsgesetz ermittelte Wert. Der Nachweis kann u.a. durch Vorlage des Gutachtens eines Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken geführt werden. Ob das Gutachten den geforderten Nachweis erbringt, unterliegt der freien Beweiswürdigung des Finanzamtes und ggf. der Gerichte. Der Nachweis ist erbracht, wenn die Behörde und ggf. das Gericht dem Gutachten ohne Einschaltung bzw. Bestellung weiterer Sachverständiger folgen kann. Einem Sachverständigengutachten, das bei Fehlen bewertungsrechtlicher Sonderregelungen den Vorgaben der Wertermittlungsverordnung entspricht und plausibel ist, wird regelmäßig zu folgen sein.“

5) Vgl. Abschnitt 5 (Gründe für und Ziele der Novellierung der WertV88).

6) Vgl. z.B. Zertifizierungsregelungen der akkreditierten Zertifizierungsinstitutionen; Sachverständigenordnung der Kammern; InvG.

7) Siehe z.B. Zimmermann, P.: WertV88. Verlagsgruppe Jehle Rehm, 1. Auflage München und Berlin 1988, S. 23, Einführung, Rd. 35 – 62.

kehrswertermittlungen empfiehlt.¹⁾ Die weitreichende Anerkennung der ImmoWertV basiert im Wesentlichen darauf, dass es kein vergleichbar differenziertes Regelwerk bezüglich der Begriffe und Methoden zur Marktwertermittlung gibt und sich die Vorschrift in der Praxis weitgehend bewährt hat.

Grundsätzlich sind jedoch auch begründete Abweichungen von den Regelungen der ImmoWertV zulässig oder sogar erforderlich.

Beispiele

Erforderliches Abweichen von der ImmoWertV

- Mit den in der ImmoWertV geregelten Verfahren soll zumeist der Verkehrswert (Oberziel) nach einheitlichen Regelungen (Unterziel) ermittelt werden. Wenn die Regelungen der ImmoWertV unzureichend oder falsch sind, d.h. ihre Anwendung die Ermittlung des Verkehrswerts nicht garantiert, dann **muss** (begründet) insoweit **hiervon abgewichen werden**, dass durch Modifizierung sichergestellt wird, dass das Verfahrensergebnis auf den Verkehrswert zielt.
- **Sind andere** als die in der ImmoWertV beschriebenen **Methoden besser** geeignet, den zu ermittelnden Verkehrswert zu bestimmen, so **dürfen** auch **diese Methoden angewendet werden**. Die ImmoWertV ist insoweit weder für Gutachterausschüsse noch für private Sachverständige und erst recht nicht für Gerichte abschließend. Vgl. BVerwG, Urteil vom 16.01.1996.²⁾

Oberziel vieler Wertermittlungen ist nämlich die Bestimmung des Verkehrswerts, d.h. des im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreises und nicht die reine Anwendung einer Verordnungsvorschrift. Dort wo das Ziel – den Verkehrswert zu bestimmen – bei strikter Anwendung der Verordnung nicht erreicht werden kann, ist deshalb die ImmoWertV (und die WertR etc.) nicht bzw. modifiziert anzuwenden.

Aus alledem folgt:

Die ImmoWertV ist für Gutachterausschüsse und für deren Wertermittlungen nach dem Baugesetzbuch und allgemein in Bereichen, wo ihre Anwendung aufgrund anderer Regelungen zwingend vorgeschrieben ist, verbindlich. Für private Sachverständige stellt sie generell „anerkannte Bewertungsregeln“ zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) dar. Sie sollte nur dann nicht oder nur modifiziert angewendet werden, wenn bei ihrer strengen Anwendung das Hauptziel – nämlich die Ermittlung

1) Vgl. BGH, Urteil vom 12.01.2001 – V ZR 420/99 –; [4], immobilien & bewerten (vormals WFA) 2|2001, 86 ([3], Sprengnetter-Bibliothek): „Die Vorschriften der WertV 88 gelten nicht nur bei Wertermittlungen in Durchführung des Baugesetzbuchs, sondern enthalten für nahezu alle Bereiche anerkannte Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken.“

2) BVerwG, Beschluss vom 16.01.1996 – 4 B 96/95 ([3], Sprengnetter-Bibliothek).

des Verkehrswerts – nicht erreichbar ist. Das Abweichen von ihrer Anwendung sollte möglichst begründet werden.

Verbesserungsvorschläge zu § 1 ImmoWertV (Anwendungsbereich):

Der Anwendungsbereich der ImmoWertV wird derzeit nur inhaltlich beschrieben („Bei der Ermittlung der Verkehrswerte ...“). Es wird eine allgemeine Verbindlichkeit vorgetäuscht, die tatsächlich nicht gegeben ist. Es wird nicht beschrieben, wer die Vorschriften anzuwenden hat.¹⁾ **Absatz 1** sollte deshalb bezüglich der Anwender, für die die ImmoWertV verbindlich ist (Gutachterausschüsse i.S.d. § 192 BauGB haben diese Verordnung anzuwenden.), ergänzt werden. Zur Klarstellung wird hier eine Erweiterung in Absatz 1 sowie eine (entsprechend der Formulierung in Ziffer 1, Absatz 2 der WertR) in **Absatz 4** empfohlen.



7.3 Gegenstand der Wertermittlung

In **§ 1 WertV88** (Anwendungsbereich) waren die Bewertungsgegenstände benannt als

- § 1 Absatz 1: • Grundstücke
- § 1 Absatz 2: • grundstücksgleiche Rechte
- Rechte an grundstücksgleichen Rechten
 - Rechte an Grundstücken.

§ 2 WertV88 (Gegenstand der Wertermittlung) benannte diese davon abweichend mit

- Grundstücke
- Grundstücksteile
- einschließlich Grundstücksbestandteile und Zubehör.

Sprengnetter hatte eine Harmonisierung der Beschreibungen, idealerweise eine Zusammenfassung der bisherigen §§ 1 und 2 WertV88, vorgeschlagen. Mit dem neuen § 1 der ImmoWertV wurde diesem Vorschlag gefolgt.

Als Bewertungsobjekte nennt § 1 ImmoWertV:

- **Grundstücke**, ihre **Bestandteile** sowie ihr **Zubehör**; **Ableitung erforderlicher Daten einschließlich der Bodenrichtwerte (Absatz 1)**

1) Vgl. z.B. die diesbezüglich eindeutigeren Regelungen in

a) WertR 2006, 1. Vorbemerkung, 2. Absatz (vgl. [3], Sprengnetter-Bibliothek):

„Diese Richtlinien sind verbindlich, soweit ihre Anwendung angeordnet ist.“

b) BelWertV 2006, § 1 Anwendungsbereich (vgl. [3], Sprengnetter-Bibliothek):

„Bei der Ermittlung des Beleihungswerts nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes ... sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.“

Durch Bezug auf das PfandBG und die dort eindeutige Bestimmung, dass dieses nur für Pfandbriefbanken gilt ist klargestellt, dass die BelWertV für andere Realkreditinstitute nicht verbindlich ist – es sei denn, sie ist für diese durch explizite Maßgaben auch eingeführt worden.



Nicht eindeutig ausgedrückt ist, ob die Verkehrswerte für die Bestandteile und das Zubehör nur gemeinsam mit dem Grundstück oder getrennt zu bestimmen sind. Da es grundsätzlich keinen Verkehrswert für die Bestandteile zu ermitteln gilt, sollte das Komma durch die Einfügung „einschließlich“ (entsprechend der Formulierung der bisherigen WertV88) ersetzt werden.

Vielfach wird behauptet, dass nunmehr die ImmoWertV (anders als die WertV) auch bei der Ableitung der Bodenrichtwerte anzuwenden sei. Dem ist nicht so, denn die WertV88 galt allgemein für die Ableitung der erforderlichen Daten (§ 1 WertV88), zu denen gemäß § 193 Absatz 3 BauGB86 auch die Bodenrichtwerte gehören.¹⁾

- **Grundstücksgleiche Rechte, Rechte an grundstücksgleichen Rechten und Rechte an Grundstücken sowie Wertermittlungsobjekte, für die sich kein Markt gebildet hat (Absatz 2)**

Nicht beschrieben ist, ob es sich hierbei ausschließlich um die Aufgabe der Verkehrswertermittlung oder auch um die zur Ermittlung anderer Werte handelt.



Der Gutachterausschuss hat auch die Aufgabe, andere Werte als Verkehrswerte (z.B. Entschädigungswerte) zu ermitteln. Es wird deshalb die diesen Sachverhalt klarstellende **Ergänzung um Absatz 3 empfohlen**. Während es sich bei dem Verkehrswert definitionsgemäß um einen Wert für jedermann handelt, sind in vielen Fällen „subjektive Werte“ („innere Werte“ bzw. „Werte für den Eigentümer“) zu bestimmen.

1) Neu ist nur, dass der Bund durch Artikel 4 des Erbschaftsteuerreformgesetzes vom 24.12.2008 seit deren Inkrafttreten am 01.07.2009 nunmehr die Kompetenz zum Erlass von Regelungen für die Bodenrichtwerte erhalten hat. Diese Richtlinienkompetenz lag vorher bei den Ländern. Vgl. hierzu die Ausführungen in Abschnitt 17 (§ 10 ImmoWertV: Bodenrichtwerte) und [2], Teil 1, Kapitel 3, Abschnitt 2.9 (Ermächtigungen (§ 199 BauGB)).

Beispiele

Vom Verkehrswert abweichende Werte

- Bestimmung des „inneren Werts“ bei der Bestimmung des Zugewinns¹⁾ oder Pflichtteilsanspruchs²⁾
- Entschädigungs- und Schadensersatzermittlungen³⁾
- nicht marktfähige Rechte (Wohnungsrechte, Wegerechte u.v.a.m.)⁴⁾

In diesen Fällen sind die Methoden und Verfahren der ImmoWertV gleichwohl anwendbar, obwohl es sich nicht um die Ermittlung von Verkehrswerten handelt.

In **Absatz 2 Satz 1 ImmoWertV sollte**, weil Absatz 3 die sonstigen Werte anspricht, der **Zusatz** „die Verkehrswertermittlung von“ **eingefügt werden**. 

Zu **Absatz 2 Satz 1, letzter Halbsatz** heißt es in der Begründung zur ImmoWertV:

*„In **Satz 1** wird erstmals ausdrücklich die entsprechende Anwendbarkeit der Verordnung auch für nicht marktgängige bzw. -fähige Wertermittlungsobjekte bestimmt. Betroffen sind insbesondere Rechte wie das Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und der Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB), die nur, wenn sie juristischen Personen zustehen, unter bestimmten Voraussetzungen übertragbar sind (§§ 1059 Satz 2, 1059a, 1092 Absatz 2 BGB). Für diese Rechte kann, da sie grundsätzlich nicht handelbar sind, ein Verkehrswert aus dem Markt nicht abgeleitet werden. Die Ermittlung ihrer Werte kann aber insbesondere für Zwecke der Ablösung erforderlich sein.“*

Dies sind Rechte, die grundsätzlich mangels Handelbarkeit keinen Verkehrswert besitzen können. Deshalb sollte Absatz 2 Satz 2 klarstellend ergänzt werden um den Einschub „die nicht marktfähig sind oder“.⁵⁾ 

Absatz 2 Satz 2 ImmoWertV beschreibt eine seit Jahrzehnten betriebene Bewertungspraxis, bei fehlendem Markt die Wertermittlung auf der Basis **deduktiver Modelle** durchzuführen. Sprengnetter hat diesbezüglich u.a. folgende Modelle entwickelt:

- Bewertung von Baulasten ([2], Teil 10, Kapitel 2)
- Bewertung von Überbaurechten ([2], Teil 10, Kapitel 15)
- Bewertung von Nießbrauchrechten ([2], Teil 10, Kapitel 18)
- Bewertung von Wohnungsrechten ([2], Teil 10, Kapitel 19)

1) Vgl. [2], Teil 9, Kapitel 11 (Ehescheidung), z.B. Abschnitt 2.2.4 (Wertermittlung bei ungünstiger Marktlage oder bei Wiederkaufsrechten).

2) Vgl. [2], Teil 9, Kapitel 10 (Erbaueinandersetzung), Abschnitt 5 (Besonderheiten).

3) Vgl. z.B. BGH, Urteil vom 02.07.1992 – III ZR 162/90 ([3], Sprengnetter-Bibliothek); BGH, Urteil vom 26.05.1977 – III ZR 93/75 und 109/75 – sog. Holzhandlungsurteile ([3], Sprengnetter-Bibliothek).

4) Vgl. [2], Teil 10 (Einfluss sonstiger Rechte und Belastungen), z.B. Kapitel 17 (Dienstbarkeiten) und Kapitel 18 (Nießbrauch).

5) Vgl. kompletten Vorschlag für die Formulierung der ImmoWertV in Abschnitt 40.2.

- Deduktive Methoden zur Bodenwertermittlung ([2], Teil 3, Kapitel 5 – 7 und Teil 4, Kapitel 2)
- Bewertung von Spezialimmobilien (vgl. z.B. [2], Teil 9, Kapitel 33 – 35).

Ein weiterer Anwendungsbereich deduktiver Modelle ist auch

- die Wertfortschreibung von Boden(richt)werten, Miet(spiegel)werten u.ä. bei fehlenden Vergleichskaufpreisen oder -mieten.

Bei der Konzeption (und der Anwendung) deduktiver Modelle werden

- bei fehlendem Markt und
- bei geringen Wertauswirkungen, d.h. bei Wertänderungen unterhalb der den Kaufpreisen und anderen Daten innewohnenden Streuungen

die Überlegungen wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer aus Wertrelationen anderer vergleichbarer Faktorleistungen abgeleitet oder gänzlich (jedoch aufgrund argumentativer Diskussion der Vor- und Nachteile gegebenen Merkmalunterschiede) simuliert.

Das **Erfordernis zur Anwendung deduktiver Modelle ergibt sich** nicht zuletzt **aus dem** von Sprengnetter entwickelten „**2. Grundsatz marktkonformer Wertermittlungen**“.¹⁾

Das erwartet Sie in diesem Buch:

- Synopse ImmoWertV – WertV88
- umfangreiche und detaillierte Erläuterungen der neuen Vorschrift sowie aller Änderungen und deren Hintergründe
- viele Beispiele
- wertvolle Tipps für Ihre Praxis
- Spurensuche der ImmoWertV-Verbesserungen
- übersichtliche Zusammenfassung aller Neuerungen

1) Vgl. [2], Teil 2, Kapitel 2 (Anforderungen an Wertermittlungsverfahren), Abschnitt 1 (Modellanforderungen), Forderung 2 (Ungleiches auch ungleich zu bewerten).



Drosdzol / Stemmler

**Die neue Bewertung des Grundbesitzes nach dem Erbschaftsteuerreformgesetz
Kommentar**

Autoren: W.-D. Drosdzol / J. Stemmler

Verlag: Sprengnetter GmbH, Sinzig 2010

184 Seiten, broschiert

Format 17 x 22 cm

Preis: 36,45 € zzgl. MwSt. und Versandkosten

ISBN 978-3-937513-52-2

Ihre Vorteile

- umfangreiche und detaillierte Erläuterung der neuen Vorschriften
- wertvolle Tipps für Ihre Praxis
- Aktualisierung Ihres Fachwissens für rechtssichere Bewertungen
- Sie partizipieren am Hintergrundwissen der Branchenspezialisten

Besuchen Sie uns online und erfahren Sie noch mehr zum Werk:

www.sprengnetter.de/immowertv-kommentar

Unsere Kundenbetreuer beraten Sie auch gerne:

telefonisch unter 02641-9130 4442 *oder*

per E-Mail: info@sprengnetter.de

Besuchen Sie unseren Online-Shop und sichern

Sie noch heute Ihren „ImmoWertV-Kommentar“:



www.sprengnetter.de/shop

„Sprengnetter Immobilienbewertung“ steht für einen einzigartigen Komplettservice im Bereich der Immobilienbewertung. Von der Ausbildung und Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 von Bewertungssachverständigen über umfassende Bewertungsliteratur, Spezialsoftware und eine eigene Marktforschung bis hin zur täglichen Fach-Beratungshotline für Sachverständige. Darüber hinaus bietet Sprengnetter Immobilienbewertung auch alle Arten von Bewertungsdienstleistungen an (z. B. Markt- und Beleihungswertgutachten, Portfoliobewertungen, Stellungnahmen, Obergutachten, Objektbesichtigungen, Bautenstandsprotokolle und Energieausweise). Hierzu steht ein deutschlandweites Netzwerk von rd. 1.000 qualifizierten Gutachtern zur Verfügung.