

IfS:“

Aktuelles aus Sachverständigenwesen, Sachverständigenrecht und Immobilienbewertung: Was beschert die Gesetzgebung den Immobilienbewertern?

Dipl.-Betw. Bernhard Floter, Geschäftsführer IfS GmbH für Sachverständige

IfS:

Institut für Sachverständigenwesen e. V.
Hohenzollernring 85-87
50672 Köln
Telefon 02 21/91 27 71 12
Fax 02 21/91 27 71 99
www.ifsforum.de

“

Aktuelles aus Sachverständigenwesen, Sachverständigenrecht und Immobilienbewertung: Was beschert die Gesetzgebung den Immobilienbewertern?

I. Die öffentliche Bestellung auf dem Weg in die EU, Änderungen der Gewerbeordnung (§§ 36, 36a GewO)

Bis zum 28.12.2009 muss die am 28.12.2006 in Kraft getretene Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12.12.2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (Dienstleistungsrichtlinie – DLRL) in deutsches Recht umgesetzt werden. Zu diesem Zweck müssen alle nationalen Regelungen auf ihre Vereinbarkeit mit der DLRL überprüft und ggf. richtlinienkonform angepasst werden. Dabei ist auch die Anwendung anderer Richtlinien zu prüfen – z. B. die Richtlinie 2005/36/UG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 07.09.2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen (Berufsanerkennungsrichtlinie – BARL).

Die Bundesministerien für Wirtschaft (BMWi) und der Justiz (BMJ) sind der Auffassung, dass die öffentliche Bestellung nach § 36 GewO in den Anwendungsbereich dieser beiden Richtlinien fällt und daher richtlinienkonform angepasst werden muss. Entgegen der Rechtsauffassung der Bestellungskörperschaften und Verbände stelle die öffentliche Bestellung und Vereidigung eine Genehmigungsregelung nach der DLRL, bzw. eine Berufszugangsregelung nach der BARL dar, was für EU-Ausländer eine Zugangshürde darstelle und daher richtlinienkonform ausgestaltet werden müsse.

Im Ergebnis hat am 17. Juli 2009 der Deutsche Bundestag ein „Gesetz zur Umsetzung der Dienstleistungsrichtlinie im Gewerberecht und in weiteren Rechtsvorschriften“ (BT-DS 16/12783) beschlossen (BGBl. vom 24. Juli 2009, Teil I Nr. 44, S. 2091). Zuvor hatte am 10. Juli 2009 auch der Bundesrat beschlossen, keinen Einspruch gegen das Gesetz einzulegen (Beschluss des Bundesrats vom 10.07.2009, Drucksache 606/09). Das Gesetz sieht eine Änderung der Niederlassungsregelung in § 36 Abs. 3 Nr. 3, Buchstabe e) GewO vor und schafft für das Bestellungsverfahren bei Vorlage ausländischer Sachkundenachweise aus der EU einen neuen § 36 a GewO. Das Gesetz und damit die neuen Regelungen für die öffentliche Bestellung treten am 28. Dezember 2009 in Kraft.

1. Neuer Wortlaut des § 36 Abs. 3. Nr. 3 Buchstabe e) GewO

Buchstabe e) wird wie folgt gefasst [Anm.: Zum besseren Verständnis des neuen Buchstaben e) wird der Gesetzestext von § 36 Abs. 3 Nr. 3 GewO vorangestellt, der neue Gesetzestext unter e) ist fett markiert]:

§ 36 Abs. 3 Nr. 3 GewO

„Körperschaften des öffentlichen Rechts, die für die öffentliche Bestellung und Vereidigung von Sachverständigen zuständig sind, können durch Satzung Vorschriften über die Voraussetzungen für die Bestellung sowie über die Befugnisse und Verpflichtungen der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bei der Ausübung ihrer Tätigkeit erlassen, insbesondere über [...]

3. den Umfang der Verpflichtungen des Sachverständigen bei der Ausübung seiner Tätigkeit, insbesondere über die Verpflichtung

e) zur Anzeige bei der zuständigen Behörde hinsichtlich aller Niederlassungen, die zur Ausübung der in Absatz 1 genannten Sachverständigentätigkeiten genutzt werden.“

2. Wortlaut des neuen § 36 a GewO:

„§ 36 a GewO

Öffentliche Bestellung von Sachverständigen mit Qualifikationen aus einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum

- (1) Bei der Bewertung der nach § 36 Absatz 1 geforderten besonderen Sachkunde von Antragstellern sind auch Ausbildungs- und Befähigungsnachweise anzuerkennen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgestellt wurden.

Wenn der Antragsteller in einem der in Satz 1 genannten Staaten für ein bestimmtes Sachgebiet

1. zur Ausübung von Sachverständigentätigkeiten berechtigt ist, die dort Personen vorbehalten sind, die über eine der besonderen Sachkunde im Sinne des § 36 Absatz 1 im Wesentlichen entsprechende Sachkunde verfügen, oder
 2. in zwei der letzten zehn Jahre vollzeitig als Sachverständiger tätig gewesen ist und sich aus den vorgelegten Nachweisen ergibt, dass der Antragsteller über eine überdurchschnittliche Sachkunde verfügt, die im Wesentlichen der besonderen Sachkunde im Sinne des § 36 Absatz 1 entspricht, ist seine Sachkunde bezüglich dieses Sachgebiets vorbehaltlich des Absatzes 2 als ausreichend anzuerkennen.
- (2) Soweit sich die Inhalte der bisherigen Ausbildung oder Tätigkeit eines Antragstellers auf dem Sachgebiet, für das die öffentliche Bestellung beantragt wird, wesentlich von den Inhalten unterscheiden, die nach § 36 Voraussetzung für die öffentliche Bestellung als Sachverständiger für das betreffende Sachgebiet sind, kann dem Antragsteller nach seiner Wahl eine Eignungsprüfung oder ein Anpassungslehrgang auferlegt werden. Diese Maßnahme kann insbesondere auch die Kenntnis des deutschen Rechts und die Fähigkeit zur verständlichen Erläuterung fachlicher Feststellungen betreffen.
- (3) Soweit an den Antragsteller nach Absatz 1 Satz 2 in seinem Herkunftsstaat außerhalb der Sachkunde liegende Anforderungen gestellt wurden, die den nach § 36 Absatz 1 geltenden vergleichbar sind, sind diese nicht nochmals nachzuprüfen. §13 b gilt entsprechend.
- (4) Die zuständige Behörde bestätigt binnen eines Monats den Empfang der von dem Antragsteller eingereichten Unterlagen und teilt gegebenenfalls mit, welche Unterlagen noch nachzureichen sind. Das Verfahren für die Prüfung des Antrags auf Anerkennung muss innerhalb von drei Monaten nach Einreichen der vollständigen Unterlagen abgeschlossen sein. Diese Frist kann in begründeten Fällen um einen Monat verlängert werden. Bestehen Zweifel an der Echtheit von vorgelegten Bescheinigungen und Nachweisen oder benötigt die zuständige Behörde weitere Informationen, kann sie durch Nachfrage bei der zuständigen Stelle des Herkunftsstaats die Echtheit überprüfen und entsprechende Auskünfte einholen. Der Fristablauf ist solange gehemmt.“

Der „Werdegang“, weitere Hintergründe dieses Gesetzes und Stellungnahmen der betroffenen Dachorganisationen können nachgelesen werden in den IfS-Informationen Heft 3/2009, S. 2; Heft 2/2009, S. 2; Heft 1/2009, S. 2. Alle Beiträge sind natürlich für IfS-Mitglieder und Abonnenten der Zeitschrift „IfS-Informationen“ auch kostenlos im „IfS-Wissensforum“ online abrufbar.

II. Novellierung der HOAI

Am 18.08.2009 ist die neue „Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI)“ in Kraft getreten (BGBl. 2009, Teil I Nr. 53 v. 17.08.2009). Für Wertermittler ist dies insoweit von Bedeutung, dass die Honorarvorschriften für die Grundstückswertermittlung weggefallen sind.

Nach der bisherigen HOAI fielen auch Grundstückswertermittlungen in die gesetzlich festgelegte Honorarordnung mit ihren gesetzlichen Gebührentatbeständen. Grundsätzlich konnte auch nach der „alten“ HOAI (§ 33 HOAI) das Honorar für Gutachten über Leistungen, die in der HOAI genannt waren, frei vereinbart werden. Wenn aber bei Auftragserteilung das Honorar nicht schriftlich vereinbart worden war, wurde es nach einem festgelegten Stundensatz berechnet (§ 6 HOAI); § 6 Abs. 2 HOAI enthielt für den Auftragnehmer, also den Wertermittler, in diesen Fällen Stundensätze zwischen 38 und 82, wobei bei fehlender anderweitiger Vereinbarung die jeweiligen Mindestsätze als vereinbart galten (§ 4 HOAI). Es galt hier also nicht das Prinzip der

„üblichen Vergütung“ nach § 632 Abs. 2 BGB, sondern es mussten die Sonderregelungen der HOAI angewendet werden.

Entsprechend § 34 Abs. 1 HOAI richtete sich das Honorar in diesen Fällen nach dem Wert der Grundstücke, Gebäude, anderer Bauwerke oder Rechte, der nach dem Zweck der Ermittlung zum Zeitpunkt der Wertermittlung festgestellt wurde; bei unbebauten Grundstücken war der Bodenwert maßgebend. Die Mindest- und Höchstsätze der Honorare für die Wertermittlung waren in einer Honorartafel festgesetzt, die in § 34 Abs. 1 HOAI abgedruckt war. Dabei konnten nach § 34 Abs. 4 HOAI Wertermittlungen je nach Schwierigkeiten zusätzlich einer Schwierigkeitsstufe der Honorartafel zugeordnet werden, wenn dies bei Auftragserteilung schriftlich vereinbart worden war.

Wichtig war außerdem, dass nach § 34 Abs. 6 HOAI die ermittelten Honorare sich minderten bei überschlägigen Wertermittlungen nach Vorlagen von Banken und Versicherungen um 30%, Verkehrswertermittlungen nur unter Heranziehung des Sachwerts oder Ertragswerts um 20%, Umrechnungen von bereits festgestellten Wertermittlungen auf einen anderen Zeitpunkt um 20%.

Sowohl § 33 HOAI als auch § 34 HOAI enthalten nach der Novellierung der HOAI keine Vergütungsregelungen für Wertermittlungen mehr. Die außergerichtliche Vergütung für sachverständige Leistungen richtet sich also zukünftig ausschließlich nach den allgemeinen zivilrechtlichen Regelungen: Die Vergütung kann – in den Grenzen der Sittenwidrigkeit und des Wuchers – frei vereinbart werden und ist an keine gesetzliche Gebührenordnung gebunden. Lediglich die „Altfälle“, die noch vor Inkrafttreten der neuen HOAI abgerechnet werden müssen, unterliegen diesen gesetzlichen Gebührentatbeständen.

III. Änderungen im GmbH-Recht

Zum 1. November 2008 ist in Deutschland ein neues GmbH-Recht in Kraft getreten (s. Beitrag in IFS-Informationen 2/2008, S. 2). Da sich zunehmend mehr Immobilienbewerter in der Rechtsform der GmbH zusammenschließen, dürfte eine einführende Information über die Neuerungen sowohl für die bereits bestehenden Sachverständigen-GmbH's als auch für diejenigen Sachverständigen, die die Gründung einer GmbH beabsichtigen von Interesse sein. Hier bietet der Deutsche Industrie- und Handelskammertag (DIHK) eine 120-seitige Broschüre unter dem Titel „Die modernisierte GmbH und die neue Unternehmersgesellschaft (haftungsbeschränkt)“ zum Preis von 9,50 € an (Bezugsquelle: DIHK Publikationen-Service, Eichelkampstr. 2, 53340 Meckenheim. Internet-Bestellshop: <http://verlag.dihk.de>).

Hier die wichtigsten Neuerungen in Kurzform:

- : Kernpunkte der Neuerungen sind die Beschleunigung der Unternehmensgründungen, Einführung einer GmbH-Variante mit wenig Stammkapital, aber voller Rechtswirkung und die Bekämpfung von Missbräuchen. Ganz allgemein wird die Attraktivität der GmbH erhöht.
- : Es ist tatsächlich so, dass man mit einem Stammkapital von einem Euro ein GmbH gründen kann mit der Rechtsfolge einer vollen Haftungsbeschränkung. Das Gesetz bringt eine neue Einstiegsvariante für Existenzgründer mit wenig Eigenkapital. Allerdings darf diese GmbH ihre Gewinne nicht voll ausschütten. Sie muss vielmehr auf diese Weise das Mindeststammkapital der normalen GmbH nach und nach auf das Mindestkapital von 25.000 Euro ansparen. Im Firmennamen muss jedoch erkennbar sein, dass es sich hier um eine GmbH mit wenig Stammkapital handelt. Es wird daher vorgeschrieben, dass die Bezeichnung „Unternehmersgesellschaft (haftungsbeschränkt)“ enthalten sein muss.
- : Für unkomplizierte Standardgründungen (u. a. Bargründung, höchstens drei Gesellschafter) werden zwei beurkundungspflichtige Musterprotokolle als Anlage zum GmbH-Gesetz zur Verfügung gestellt. Die GmbH-Gründung wird einfacher, wenn ein Musterprotokoll verwendet wird. Bei der haftungsbeschränkten Unternehmersgesellschaft mit geringem Stammkapital wird die Gründung unter Verwendung eines Musterprotokolls darüber hinaus aufgrund einer kostenrechtlichen Privilegierung zu einer erheblichen Kosteneinsparung führen.
- : Die Registereintragung wird beschleunigt. Unternehmen, die eine gewerbliche Erlaubnis oder Genehmigung benötigen, müssen diese als Voraussetzung der Eintragung nicht mehr vorlegen.
- : Die Nachteile der deutschen GmbH im Wettbewerb mit ausländischen Gesellschaftsformen (z. B. der englischen Limited) werden beseitigt. Bisher war es so, dass EU-Auslandsgesellschaften nach der Rechtsprechung des EuGH ihren Verwaltungssitz in einem anderen Staat – also auch in

Deutschland – wählen konnten. Umgekehrt hatten deutsche Gesellschaften diese Möglichkeit nicht. Nunmehr können deutsche Gesellschaften einen Verwaltungssitz wählen, der nicht notwendig mit dem Satzungssitz übereinstimmt. Dieser Verwaltungssitz kann auch im Ausland liegen. Dies erhöht den Spielraum deutscher Gesellschaften, ihre Geschäftstätigkeit auch außerhalb Deutschlands zu entfalten.

- : Es gibt mehr Transparenz bei Gesellschaftsanteilen. Nach dem Vorbild des Aktiengesetzes gilt künftig nur derjenige als Gesellschafter, der in die Gesellschafterliste eingetragen ist. So können Geschäftspartner der GmbH lückenlos und einfach nachvollziehen, wer hinter der Gesellschaft steht.
- : Missbräuche bei der Verwendung der Gesellschaftsform der GmbH können intensiver bekämpft werden. Die Rechtsverfolgung gegenüber Gesellschaftern wird beschleunigt. Künftig muss in das Handelsregister eine inländische Geschäftsanschrift eingetragen werden. So können Mahnungen und Klagen rechtsicher zugestellt werden; öffentliche Zustellungen im Inland werden dadurch möglich gemacht. Hat die Gesellschaft keinen Geschäftsführer mehr, so sind dann die Gesellschafter verpflichtet, bei Zahlungsunfähigkeit und Überschuldung einen Insolvenzantrag zu stellen. Damit kann die Insolvenzpflicht durch ein „Abtauchen“ des Geschäftsführers nicht mehr umgangen werden. Und schließlich werden die Kündigungsmöglichkeiten und die Haftung des Geschäftsführers erweitert, wenn er gegen Straftatbestände des Wirtschaftsstrafrechts verstoßen hat.
- : Weitere Verbesserungen: Gutgläubiger Erwerb von Gesellschaftsanteilen; Sicherung des Cash-Pooling; Deregulierung des Eigenkapitalersatzrechts; Beseitigung der Gefahr, dass dem Unternehmen nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens Gegenstände nicht mehr zur Verfügung stehen, die für eine Fortführung des Betriebes unerlässlich sind; zeitliche Beschränkung der Geltendmachung des Aussonderungsanspruchs eines Gesellschafters.

IV. Neustrukturierung des Akkreditierungssystems

Das Akkreditierungssystem in Deutschland wird neu strukturiert: Es wird zukünftig nur noch eine einheitliche nationale Akkreditierungsstelle geben, die die Prüfung (Akkreditierung) von Konformitätsbewertungsstellen übernimmt. So will es das Europäische Parlament. Dieses hat am 21.02.2008 das so genannte „Goods Package“ verabschiedet, das auch eine Verordnung über die Vorschriften für die Akkreditierung enthält (EU-Verordnung Nr. 765/2008/EG, veröffentlicht im Amtsblatt der Europäischen Union vom 13.08.2008, L 218, S. 30). Die europäische Akkreditierungs-Verordnung muss bis zum 01.01.2010 in deutsches Recht umgesetzt werden.

Hierfür hat das Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) einen „Entwurf eines Gesetzes über die Errichtung einer nationalen Akkreditierungsstelle (Akkreditierungsstelleneinrichtungsgesetz)“ vorgelegt. Der Gesetzentwurf schlägt für die neue zentrale Akkreditierungsstelle die Beleihung einer noch zu bildenden privaten Stelle vor. Alternativ ist die Schaffung einer Akkreditierungsbehörde vorgesehen. Auf Grundlage des Gesetzesentwurfs des BMWi hat am 31.07.2009 der Deutsche Bundestag das „Gesetz über die Akkreditierungsstelle (Akkreditierungsstellengesetz – AkkStelleG)“ beschlossen (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51 vom 06.08.2009, S. 2625).

Das BMWi hat sich auf die Beleihung einer GmbH festgelegt; ein Entwurf für eine Beleihungsverordnung liegt bereits vor: „Entwurf zur Verordnung über die Beleihung der Akkreditierungsstelle nach dem Akkreditierungsstellengesetz (AkkStelleG-Beleihungsverordnung – AkkStelleGBV)“ vom 07.09.2009. Parallel dazu haben die privaten großen Akkreditierungsstellen inzwischen eine Fusion beschlossen, die in Bälde eingetragen werden soll. Inwieweit dieser Zusammenschluss der bisherigen Akkreditierungsstellen zukünftig die beliehene nationale Akkreditierungsstelle bilden wird, ist noch offen.

Für nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierte Zertifizierungsstellen ändert sich hauptsächlich, dass sie nun alle von einer Akkreditierungsstelle überwacht werden und sich die Zuständigkeit nicht mehr auf mehrere Akkreditierungsstellen unter dem Deutschen Akkreditierungsrat aufteilt.

Übrigens können nationale Qualifizierungssysteme als Alternative zur Akkreditierung in die nationale Umsetzung eingebracht werden. Diese Möglichkeit eröffnet die Europäische Akkreditierungsverordnung in Artikel 5 Abs. 2: „Entscheidet sich ein Mitgliedsstaat, auf eine Akkreditierung zu verzichten, legt er der Kommission und den übrigen Mitgliedsstaaten alle Unterlagen vor, die zum Nachweis der Kompetenz der Konformitätsbewertungsstellen, die für die Umsetzung dieser Harmonisierungsrechtsvorschriften der Gemeinschaft auswählt, erforderlich sind“.

V. Umsetzung der EU-Mediationsrichtlinie

In den zuständigen Ministerien in Berlin wird derzeit an einem Mediationsgesetz gearbeitet. Damit soll die europäische Richtlinie zur grenzüberschreitenden Mediation (Richtlinie 2005/52/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21.05.2008) umgesetzt werden, wobei voraussichtlich auch der nationale Bereich geregelt werden soll. Zurzeit kann sich jeder als Mediator bezeichnen und sich als solcher beruflich betätigen; eine gesetzlich vorgeschriebene Ausbildung oder Zulassung ist hierfür nicht erforderlich. Das soll nun anders werden. Überlegt wird ein Berufsgesetz mit Ausbildungsordnung und Bezeichnungsschutz. Die Richtlinie muss bis 2011 in deutsches Recht umgesetzt werden.

VI. Erbschaftssteuerreform seit 01.01.2009 in Kraft

Die Reform der Erbschaftsteuer ist am 01.01.2009 in Kraft getreten. Durch das Reformgesetz soll das Immobilienvermögen im Erbfall marktnäher bewertet werden, ein der Erbschaftsteuer zugrundeliegender Immobilienwert soll damit dem Verkehrswert (Marktwert, gemeiner Wert) der Immobilie entsprechen.

Die Regelungen des Reformgesetzes zur Bewertung des Grundvermögens basieren in ihren Grundsätzen auf den anerkannten Verfahren der Verkehrswertermittlung. Als anerkannte Verfahren der Verkehrswertermittlung werden die Normierungen der Wertermittlungsverordnung (WertV) gesehen, die nach der zurzeit statt findenden Novellierung Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) heißen wird (s. nachfolgend unter VII.). Die Finanzbehörde hat den Wert von Immobilien allerdings auf der Grundlage eines vereinfachten und schematisierten Verfahrens zu ermitteln, das nur rudimentär der WertV entspricht. Bewertungsexperten erwarten, dass die Schematisierung der Immobilienbewertung in zu vielen Fällen zu erheblichen Abweichungen vom Verkehrswert führen wird. Denn die Immobilienbewertung wird weitgehend auf die Durchführung von Rechenoperationen reduziert. Rechenoperationen gleich welcher Art können eine Immobilienbewertung, die diese Bezeichnung auch verdient, bekanntlich nicht ersetzen. Ein Objekt- oder Marktbezug, der die Rechenoperationen in eine begründete Nähe zum Marktwert der Immobilie rücken könnte, erfolgt weitgehend nicht. Dies kann auch durch einen Verweis auf Gutachterausschüsse und deren Daten nicht geheilt werden.

Ist der Steuerzahler der Auffassung, dass der von der Finanzbehörde ermittelte Wert erheblich höher als der tatsächliche Verkehrswert ist, kann er auf seine Kosten einen Nachweis über die Höhe des Verkehrswerts erbringen. In der Regel wird er sich hierzu des Gutachtens eines qualifizierten Sachverständigen - beispielsweise eines durch eine IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder eines von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle zertifizierten Sachverständigen - bedienen. Belegt ein Gutachten, dass der Verkehrswert niedriger ist als der durch die Finanzbehörde ermittelte Wert, so ist der tatsächliche durch Gutachten festgestellte Verkehrswert und nicht das Rechenergebnis der Finanzbehörde **als Grundlage der Besteuerung anzusetzen**.

VII. Novellierung der Wertermittlungsverordnung

Die seit nunmehr 20 Jahren fast vollständig unverändert bestehende Wertermittlungsverordnung soll novelliert werden. Hintergrund dafür ist, dass sich die Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt in der Zwischenzeit durch neue stadtentwicklungs- und allgemeinpolitische Rahmenbedingungen sowie den demographischen und wirtschaftlichen Wandel tiefgreifend verändert haben. Auch die zunehmende Internationalisierung der Immobilienwirtschaft und vor allem die stärkere Kapitalmarktorientierung der immobilienwirtschaftlichen Akteure beeinflusst das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt immer mehr und führt zu gestiegenen Anforderungen an die Transparenz und Nachvollziehbarkeit von Grundstücksbewertungen.

Nachdem der Bundestag am 27.11.2008 und der Bundesrat am 05.12.2008 die Reform der Erbschaftsteuer beschlossen haben, hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BVBS) den „Entwurf einer Verordnung über die Grundsätze zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)“ veröffentlicht. Grundlage war der Bericht eines Sachverständigen-gremiums, das zur Überprüfung des Wertermittlungsrechts eingesetzt worden war.

Die Bundesregierung hatte daraufhin den Entwurf für eine neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorgelegt (BR-Drs 296/09), die das Bundeskabinett am 01.04.2009 beschlossen hat.

Der Bundesrat hat am 15.05.2009 dem Verordnungsentwurf zugestimmt (BR-Drucksache 296/09), diesen allerdings nur mit solchen Maßgaben gebilligt, denen die Bundesregierung nicht in vollem Umfang zustimmen kann. Derzeit wird deshalb ein geänderter Entwurf erarbeitet, der noch mit den Ländern abgestimmt und vom Bundeskabinett beschlossen werden muss.

Der Bundesrat stimmt dem Entwurf der neuen ImmoWertV mit folgenden Änderungen, bzw. Ergänzungen in den §§ 8, 10 und 16 zu:**1. Zu § 8 Absatz 2 und Absatz 4 - neu -****§ 8 ist wie folgt zu ändern:****a) Absatz 2 ist wie folgt zu fassen:**

„(2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.“

b) Folgender Absatz 4 ist anzufügen:

„(4) Bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Wertermittlungsverfahren nicht berücksichtigte wertbeeinflussende Umstände sind ergänzend zu berücksichtigen.“

Begründung:

Die WertV hat in den einzelnen Wertermittlungsverfahren die Berücksichtigung von Baumängeln und Bau-schäden, die wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit des Grundstücks und die Anpassung an die Marktlage unterschiedlich geregelt. Die genannten Eigenschaften wurden aber überwiegend in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt. Die Zusammenfassung dieser Regelungen in § 8 Absatz 2 ImmoWertV wird im Sinne der Vereinfachung der Vorschrift ausdrücklich begrüßt. Hierzu ist es allerdings nicht erforderlich, die Berücksichtigung der genannten Eigenschaften aus den Wertermittlungsverfahren herauszunehmen, da dies z. B. eine wesentliche Änderung des Sachwertverfahrens selbst bedeutet, während das Vergleichs- und das Ertragswertverfahren dagegen weitgehend unverändert bleiben. Die einseitige Modelländerung bedeutet für die Praxis die erschwerte Vergleichbarkeit der Verfahrensergebnisse in den Fällen nach § 8 Absatz 1 Satz 3 ImmoWertV. Im Übrigen ist die Wertermittlung nach dem neuen Wertermittlungsmodell für den häufig nicht sachkundigen Auftraggeber eines Gutachtens schlechter nachvollziehbar. Diese Nachteile lassen sich durch die vorgeschlagene Änderung vermeiden, denn der Vorschlag zur Änderung der ImmoWertV weist die Berücksichtigung der genannten Eigenschaften wieder den einzelnen Wertermittlungsverfahren zu, ohne die angestrebte Vereinfachung aufzugeben.

2. § 10 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 ist wie folgt zu fassen:

„2. bei baureifem Land je nach Wertrelevanz das Maß der baulichen Nutzung oder die Grundstücksgröße (in Form von Grundstücksfläche, -tiefe oder -breite) und“

Begründung:

Es ist sachgerecht, in § 10 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 eine Wahlmöglichkeit zwischen dem Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksgröße anzubieten. Die Einstufung ist regional unterschiedlich und sollte nach dem jeweiligen Marktverhalten möglich sein. In den Ballungsgebieten - wie etwa dem Rhein-Main-Gebiet - orientieren sich die Bodenrichtwerte in der Regel an dem Maß der baulichen Nutzung, während in ländlichen Bereichen die Grundstücksgröße wertbeeinflussend ist. Deshalb ist es erforderlich, dass - je nach Wertrelevanz - entweder das Maß der baulichen Nutzung oder die Grundstücksgröße als wertbestimmendes Merkmal angegeben werden kann.

3. § 10 Absatz 3 Satz 1:

In § 10 Absatz 3 Satz 1 sind das Wort „Richtwertzone“ durch das Wort „Bodenrichtwertzone“ und die Angabe „20 Prozent“ durch die Angabe „30 Prozent“ zu ersetzen.

Begründung:

Das Wort „Richtwertzone“ sollte richtigerweise in „Bodenrichtwertzone“ geändert werden. Die Festlegung auf 20 Prozent war in der letzten Fassung des Referentenentwurfs nicht enthalten. Die zuvor festgelegten 30 Prozent sind bereits in der Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte beschrieben, die von einer Arbeitsgruppe der für die Gutachterausschüsse zuständigen Ministerien und Senatsverwaltungen der Länder unter Mitwirkung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und des Bundesministeriums der Finanzen im Jahr 2000 erarbeitet wurde. Eine Abweichung der Bodenwerte der einzelnen Grundstücke um maximal 20 Prozent ober- oder unterhalb des Bodenrichtwertes ist in der Gesamtheit unrealistisch. Ein Zusammenhang zum in der Begründung genannten Erbschaftsteuer-Urteil des Bundesverfassungsgerichts und den dort gemachten Ausführungen zur Streubreite zum Verkehrswert kann nicht erkannt werden. Der Verkehrswert und der Bodenrichtwert haben keinen direkten Zusammenhang, somit ist eine Angleichung der Abweichungsquote willkürlich. Die Entscheidung, dass der aus der Wertermittlung für ein bestimmtes Objekt hervorgegangene Verkehrswert maximal um +/- 20 Prozent vom Marktwert abweichen darf, ist nachvollziehbar. Allerdings kann diese Entscheidung nicht auf den Bodenrichtwert übertragen werden, denn hierbei handelt es sich um einen Wert, der für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt wurde, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse haben.

4. Dem § 10 ist folgender Absatz 4 anzufügen:

„(4) Bodenrichtwerte sind in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte zu führen.“

Begründung:

Um die wirtschaftliche, sachgerechte und eindeutige Zuordnung eines Grundstücks zu einer oder mehreren Bodenrichtwertzonen zu gewährleisten, müssen Bodenrichtwerte in automatisierter Form und in dem gleichen Raumbezugssystem wie die amtliche Liegenschaftskarte geführt werden. Werden diese Anforderungen nicht in die Verordnung aufgenommen, ist zu befürchten, dass einzelne Gutachterausschüsse diese Anforderungen nicht beachten und die vorgesehene verstärkte Anwendung der Bodenrichtwerte für steuerliche Zwecke erschwert wird. Zudem lassen sich moderne Kommunikationsprozesse, wie sie von Bund, Ländern und Kommunen im Rahmen der eGovernment-Initiative angestrebt werden, ohne geeigneten Raumbezug und ohne automatisierte Führung nicht oder nur mit zusätzlichem Aufwand realisieren. Die bisherigen ergänzenden Regelungen einzelner Länder gehen zukünftig ins Leere, da den Ländern nach der am 1. Juli 2009 in Kraft tretenden Änderung des § 199 Absatz 2 BauGB die hierzu erforderliche Ermächtigung fehlt.

5. § 16 Absatz 4 ist wie folgt zu fassen:

„(4) Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück ergeben, sind bei der Ermittlung des Bodenwertes nach Absatz 1 zu berücksichtigen, wenn es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder aus sonstigen Gründen geboten erscheint, das Grundstück in der bisherigen Weise zu nutzen.“

Begründung:

Eine wirtschaftliche Beeinträchtigung durch bestehende bleibende Bebauung tritt nicht nur im Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich auf. Das vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung einberufene Sachverständigen-gremium zur Überprüfung des Wertermittlungsrechts hat in seinen Empfehlungen diese Sonderfälle allgemein beschrieben und unabhängig vom Ausgleichsbetrag behandelt. Die jetzige Beschränkung auf das Sanierungs- bzw. Entwicklungsrecht ist weder sachgerecht noch praxisgerecht.