

IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG

Bundesrat bestätigt Entwurf der ImmoWertV

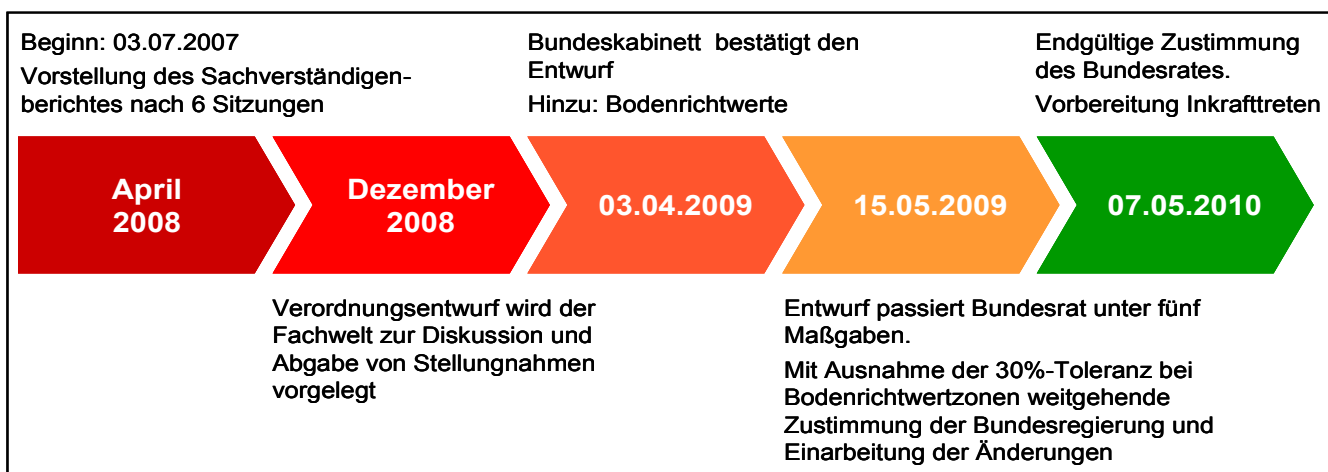
Der Bundesrat hat dem Verordnungsentwurf über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in seiner 869. Plenarsitzung am 7. Mai 2010 zugestimmt. Nach Überwindung dieser letzten Hürde kann die ImmoWertV nun kurzfristig in Kraft treten.

Mit der Zustimmung des Bundesrats zum Entwurf der neuen deutschen Verordnung zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken nimmt die seit fast 22 Jahren im Kern unverändert bestehende Wertermittlungsverordnung von 1988 endgültig ihren Abschied.

Straffung des Verordnungstextes. Unter diese fällt die Zusammenfassung von verfahrensunabhängigen, objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B. Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, abweichende Erträge) in einem zentralen Paragraphen.

detaillierte Regelung der Ermittlung von Bodenrichtwerten vor dem Hintergrund der anstehenden Grundsteuerreform, nur unzureichend gelungen ist.

Nach dem Scheitern des ersten Regierungsentwurfs vom 03.04.2009 (296/09), der noch vorsah, eine



Historie der Novellierung

Wer nun aufgrund der sehr langen Zeitspanne vermutet, dass beinahe zwangsläufig wesentliche Teile einer durchgreifenden Erneuerung unterzogen worden wären, wird indes eines Besseren belehrt. Nur wenig wirklich Neues lässt sich aus der Verordnung gewinnen. Dies ist nicht zuletzt den Verfassern der WertV von 1988 zu verdanken, deren sorgfältiger Arbeit das Sachverständigengremium ein hohes Qualitätsniveau bescheinigt hat, das den internationalen Vergleich nicht scheuen muß.

So beschränken sich die Änderungen denn auch im Wesentlichen auf die Überarbeitung der bestehenden Vorschriften hinsichtlich der in der Praxis heute üblichen Wertermittlungsmethodik, sprachlicher und grammatischer Glättung sowie der

Die Ableitung des Verkehrswerts hat hiernach in drei Stufen zu erfolgen: Zunächst die Ermittlung des unbelasteten und schadenfreien Vergleichs-, Sach- oder Ertragswerts, sodann die Marktanpassung, falls erforderlich und im dritten und letzten Schritt die Berücksichtigung von objektimmanenten Besonderheiten.

Eine klare und eindeutige Absage erteilt der Ordnungsgeber an alle prognostischen Wertermittlungsansätze. Künftige Entwicklungen sollen nur berücksichtigt werden, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund von konkreten Tatsachen zu erwarten sind (§ 2 ImmoWertV). Spekulative und rein subjektive Elemente hingegen sind aus der Bewertung gänzlich auszublenden. Nicht unerwähnt bleiben darf, dass ein ursprünglicher Kernpunkt der Modernisierungsabsicht, nämlich die

Abweichung von maximal 20 Prozent zwischen Bodenwerten einzelner Grundstücke und Bodenrichtwert zuzulassen (Maßgabe des Bundesrats hier abweichend: 30 Prozent), liegt im jetzt bestätigten zweiten Regierungsentwurf der Minimalkon-sens vor - die betreffende Vorschrift wurde ersatzlos gestrichen.

Offenkundig wollte der Verordnungsgeber an dieser Stelle nicht einer qualitativen Aufweichung der Bodenrichtwerte Vorschub leisten; eine Klärung muß nun an anderer Stelle erfolgen - und bleibt abzuwarten.

Thore Simon,
Simon & Reinhold, Partner
www.simon-reinhold.de

HypZert dankt Herrn Simon für diesen Beitrag!