

**S**ie ist inzwischen 20 Jahre alt, die WertV 88. Noch für die alte BRD geschneidert und auf der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage des § 199 Baugesetzbuch (BauGB) basierend sollte die Wertermittlungsverordnung gleiche »Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte« zur Verfügung stellen. 1990 begann die große Bewährungsprobe. Würde sich die Anwendung der WertV auch im wiedervereinten Deutschland durchsetzen und eine einheitliche und transparente Vorgehensweise auch unter veränderten gesellschaftlichen Bedingungen sicherstellen? Für die Wertermittlung im Rahmen des Baugesetzbuchs mochte das angehen, wie stark würde aber der Einfluss der WertV auf die anderen Anwendungsbereiche sein? Gab es überhaupt noch den »Verkehrswert« alter Prägung oder musste für die Liegenschaften in den ostdeutschen Ländern eine neue Wertdefinition gefunden werden?

Die Antwort ist inzwischen schon Geschichte. Die WertV 88 bestand nicht nur im Nachwende-Deutschland ihre Bewährungsprobe, sie setzte sich auch gegenüber bohrenden Fragen angelsächsischer Wertermittler und ihrer deutschen Epigonen durch, die die normierten Wertermittlungsverfahren der WertV 88 als zu einengend, formalistisch, ja für marktfremd befanden.

Um die Jahrtausendwende herum dämmerte es sowohl den deutschen Neuanwendern wie auch den Protagonisten internationaler Bewertungsverfahren, dass ein einheitliches und verbindliches Bewertungssystem für ein Land ein hohes Gut darstellt, das es zu pflegen gilt. Aufgrund der hohen Akzeptanz in allen gesellschaftlichen Bereichen waren und sind sowohl die Verfahren wie auch deren fachlicher Hintergrund wichtige Voraussetzungen für einen transparenten Grundstücksmarkt.

**Und trotzdem:** Die marktordnenden Aufgaben der Wiedervereinigung, die Entwicklung eines europäischen Grundstücksmarkts oder die Herausforderungen der Stadterneuerung waren Anforderungen, die die Verordnungsgeber der alten WertV nicht im Blick haben konnten. So war es an der Zeit, die Vorschrift zu aktualisieren und die Inhalte neu auszurichten, allerdings ohne das national und international erprobte Bewertungssystem in Frage zu stellen.

Die Vorgehensweise zur Novellierung der WertV war neu. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) wählte nicht die Form eines genialistischen ministeriellen Ent-

wurfs, sondern den Weg der Überprüfung des Wertermittlungsrechts im Rahmen eines Sachverständigenremiums aus Vertretern bundesweit tätiger Sachverständigenorganisationen und kommunaler Spitzenverbände. Die Leitung hatte das Bundesministerium. Der BDVI hatte die Ehre, mit vertreten zu sein. Zugestandenermaßen lässt sich der Gremienentwurf in der zum Beschluss vorliegenden Fassung nur noch in Grundzügen wiederfinden – die im Zuge des Verfahrens beteiligten Bundes- und Landesministerien, Behörden und Fachvertreter haben ihre Spuren hinterlassen –, aber das grunddemokratische Verfahren beförderte die Diskussion über die novellierte Verordnung von Anfang an. **Man darf feststellen: ein Wert an sich.**

Bei der neuen Vorschrift handelt es sich um eine Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), soll sagen: Die Verordnung ist Grundlage für die Wertermittlung im städtebaulichen Anwendungsbereich, nimmt aber auch für sich in Anspruch, darüber hinaus grundlegend für die Wertermittlung in allen weiteren immobilienwirtschaftlichen Bereichen zu sein.

Neben den bekannten ministerialen Zielsetzungen, mit der Novelle zu einer verbesserten Verfahrenstransparenz und Vergleichbarkeit, aber auch zur Verwaltungsvereinfachung und Deregulierung beizutragen, enthält die ImmoWertV eine Reihe von neuen Regelungen, die tatsächlich als Antwort auf die oben beschriebenen Entwicklungen und Herausforderungen verstanden werden dürfen. Das gilt eingedenk der Einwürfe professioneller Kritiker, man könne wenig Neues entdecken, da die Wert-

## Anmerkungen aus der Praxis zur neuen Immobilienwertverordnung



# Von der WertV 88 zur ImmoWertV

WALTER SCHWENK | BERLIN

ermittlungspraxis entweder längst nach den neuen Regelungen verfahren oder sich behelfen habe, so dass es neuer Regelungen nicht bedürfe. Die erwarteten Begleittöne sind also auch zu hören, was heißt: alles im grünen Bereich.

#### Die neuen Regelungen betreffen insbesondere:

- Verkehrswertermittlung in kaufarmen Lagen, auch auf der Grundlage marktkonformer Modelle
- Einführung des Qualitätsstichtages und Verhältnis zum Wertermittlungsstichtag
- Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungen eines Grundstücks (z. B. demographische Entwicklung, höher- oder minderwertigere Nutzungen, Entwicklungspotenziale)
- Erweiterung der Grundstücksmerkmale um die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes
- Berücksichtigung besonderer Situationen des Planungsrechts sowie anderer Nutzungsformen (z. B. Sanierungsgebiete, Stadtumbau, Ausgleichsflächen, Nutzung für erneuerbare Energien)
- Bodenrichtwerte sind jetzt zonal und flächendeckend für alle Entwicklungsstufen zu ermitteln und zu veröffentlichen.
- Stärkere Begründung der Verfahrensauswahl und Prüfung der Datenlage für die Verfahren
- Marktanpassung ist künftig vor der Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzubringen.
- Indexreihen auch für bebaute Grundstücke
- Vereinfachte Darstellung der Wertermittlung bei negativen Reinerträgen oder dem Liquidationsverfahren
- Drei Methoden des Ertragswertverfahrens: allgemeines Ertragswertverfahren, vereinfachtes Ertragswertverfahren und Ertragswertverfahren mit periodisch unterschiedlichen Erträgen
- Liegenschaftszinssätze als für die Verkehrswertermittlung zu verwendende Kapitalisierungszinssätze

Nach umfangreichen Vorarbeiten hat das Bundeskabinett die ImmoWertV beschlossen. Sie nimmt bereits Bezug auf die Änderungen im BauGB, die im Zusammenhang mit dem Erbschafts-

steuerreformgesetz vorgenommen wurden. Die Gesetzesänderungen treten am 1. Juli 2009 in Kraft.

Die ImmoWertV ist also noch in der Pipeline. Die Zitate aus der Vorschrift beziehen sich somit auf den derzeitigen Entwurfsstand. Im Mai wird die Zustimmung des Bundesrats erwartet. Das Regelungsgerüst »steht« aber bereits, so dass erste Gedanken darüber, welche Konsequenzen sich daraus für die Wertermittlungspraxis ergeben, angezeigt sind.

Zur Beschäftigung mit dem Thema werden in diesem Beitrag einige Anwendungsbeispiele vorgestellt, an denen die wichtigsten Neuerungen der ImmoWertV und die Veränderungen gegenüber der WertV 88 erkennbar werden. Begründung: Wir Praktiker sind die Ersten, die eine Vorschrift verstehen müssen. Die systematische Abarbeitung der ImmoWertV sei dann später den (einschlägigen) Kommentatoren überlassen.

#### MARKTKONFORME MODELLE, QUALITÄTSSTICHTAG, BERÜCKSICHTIGUNG KÜNFTIGER ENTWICKLUNGEN

Die ImmoWertV ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihren Bestandteilen sowie ihrem Zubehör und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte anzuwenden. Aber – und das ist neu – die Vorschrift ist auch auf solche Wertermittlungsobjekte anzuwenden, für die kein Markt besteht. Mehr noch:

In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden (§ 1, Abs. 2, Satz 2).

Die Vorschrift zielt auf die Anwendungsbereiche, in denen geeignete Kauffälle in ausreichender Zahl oder auch aus Kaufpreisen abgeleitete Marktanpassungsfaktoren nicht vorliegen, um eines der normierten Verfahren der WertV anwenden zu können. Dies kann bei Bodenrichtwertermittlungen einzelner Teilmärkte der Fall sein, es kann aber auch ganze Regionen betreffen, in denen der Grundstücksmarkt sich eine Zeit lang nicht durch Kauffälle abbildet.

Die ImmoWertV gibt dem Wertermittler nun auf, in diesen Fällen das Marktgeschehen im Wege sachverständig entwickelter Modelle nachzuvollziehen und der Wertfindung das wahrscheinlichste Marktverhalten der Beteiligten zugrunde zu legen.

Diejenigen, die sich schon bisher der Aufgabe gestellt haben, in kaufpreisarmeren Lagen Marktentwicklungen mit Hilfe sekundä-

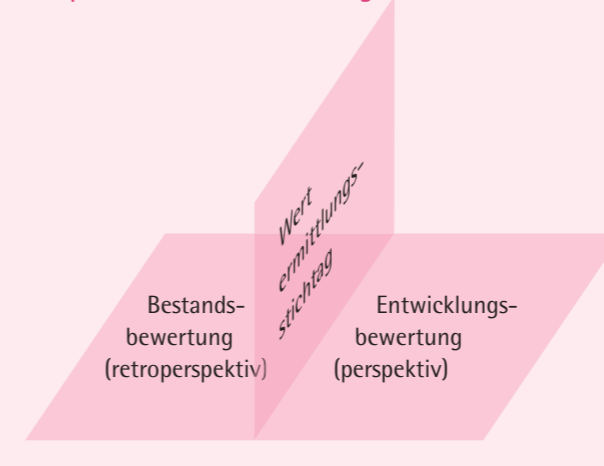
rer Marktdaten – etwa mit der Entwicklung von Mietpreisen – sichtbar zu machen, werden durch die neue Vorschrift unterstützt.

Auch die Unterscheidung zwischen Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag kann als Unterstützung der Wertermittlungspraxis aufgefasst werden. In der Entschädigungsbewertung oder bei städtebaulichen Maßnahmen längst unentbehrlich, differenziert der Verordnungsgeber nunmehr auch den Zeitpunkt, zu dem der Verkehrswert unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ermittelt wird, und den Zeitpunkt, der für den zu bewertenden Grundstückszustand anzunehmen ist.

Ähnlich verhält sich die ImmoWertV in der Frage der zukünftigen Entwicklung von Grundstückszuständen. Die Vorschrift nimmt eine in der Wertermittlungspraxis geübte Vorgehensweise auf, ohne die Grundstückswerte in Konversionsgebieten oder Neuordnungswerte in Maßnahmegebieten nach dem besonderen Städtebaurecht nicht gestaltbar wären.

Sie trägt damit dem Umstand Rechnung, dass der Wert eines Grundstücks maßgeblich von seiner künftigen Nutzung für die Eigentümer abhängt.

#### Perspektivische Wertermittlung

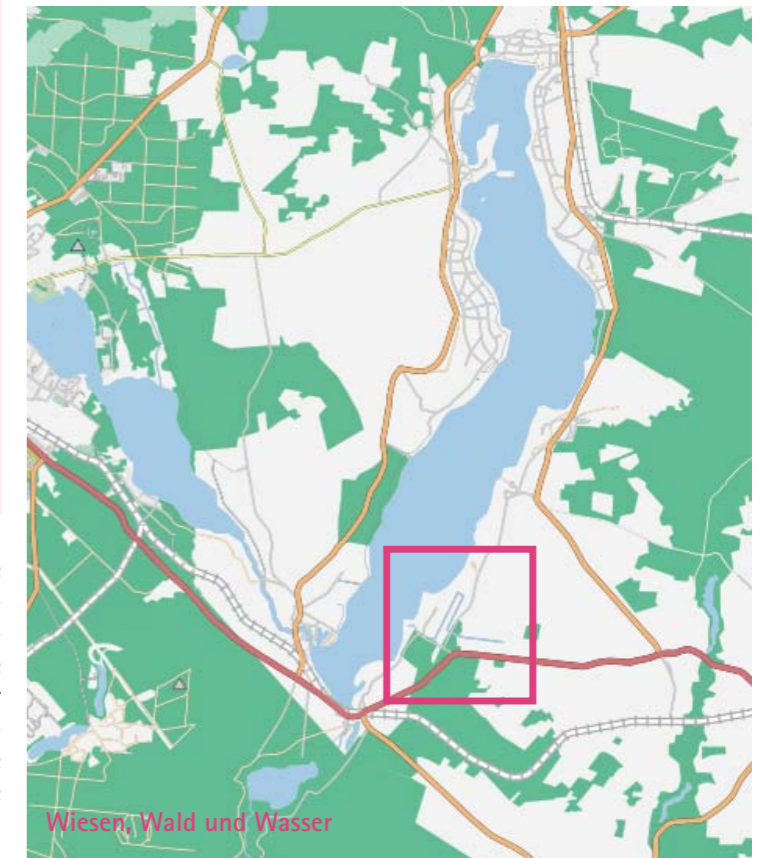


Wer sich also bei der Ermittlung eines Verkehrswerts auf die Sammlung der historischen Entwicklungsdaten eines Grundstücks und die Darstellung der Grundstücksmerkmale zum Wertermittlungsstichtag beschränkt, drückt damit aus, dass er die gegenwärtige Nutzung für dauerhaft fortführbar hält, und zwar unter unveränderten Rahmenbedingungen. Das ist aber häufig nicht der Fall. Gerade bei rückläufigen Märkten stellt die Grundstückssituation zum Wertermittlungsstichtag nur eine Momentaufnahme dar, die wenig wertbildend ist.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen (§ 2 ImmoWertV).

Das folgende Beispiel soll die Wichtigkeit der Entwicklung von Rahmenbedingungen für den Wert eines Grundstücks verdeutlichen.

Zu bewerten war ein ca. 400 ha großes Areal, an der Ostseite eines ostdeutschen Sees gelegen, malerisch mit Wald und Wiesen bewachsen. Zum Zeitpunkt der Wertermittlung war das Gelände nur an wenigen Punkten mit Erholungseinrichtungen aus der Vorwendezeit und mit verbrauchten Bauernhäusern bebaut.



Die Gemeinde hatte frühzeitig einen Bebauungsplan aufgestellt, der auch zum Wertermittlungsstichtag Bestand hatte. Darin waren neben reinen Wohngebieten Sondergebiete für den Fremdenverkehr und Sportflächen ausgewiesen, als Nettobauland in der Summe etwa 50 % der Gesamtfläche.

In einem älteren Verkehrswertgutachten wird die Umsetzbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans angenommen. Dieser ist zwar nach wie vor gültig, aber faktisch obsolet. Allen ist klar: Der errechnete Verkehrswert ist nicht der Marktwert.

Keines der ehrgeizigen Nutzungsziele konnte trotz vereinter Anstrengungen von Gemeinde, Kreis und Land bis zum Wertermittlungsstichtag verwirklicht werden. Die Gründe? Das Bundesland, in dem das Areal gelegen ist, entvölkert sich. Der Bevölkerungsrückgang seit der Wende lag bis zum Wertermittlungsstichtag bei 5 %. Er wird bis 2020 erwartungsgemäß weitere 10 % betragen. In der Region besteht zudem seit Jahren ein Überangebot von Bauland für den individuellen Wohnungsbau, aber auch für Freizeiteinrichtungen.

Es liegt auf der Hand, dass der neue Auftrag zu einer marktnahen Verkehrswertermittlung des Areal, nicht ohne Berücksichtigung der erkennbaren Entwicklungstendenzen erfüllt werden konnte. Der eigentlichen Wertermittlung waren also eine Standortuntersuchung und Marktanalyse über die gegenwärtigen und zukünftigen Nutzungsbedingungen vorzuschalten.

Hierzu wurden die Standortbedingungen untersucht, die zwar landschaftlich reizvoll sind, sich aber auch durch eine schlechte Verkehrsanbindung, eine rückläufige Bevölkerungszahl und durch ein nachgeordnetes Entwicklungsinteresse des Landes auszeichnen.

Von den zahlreichen theoretischen Nutzungen schieden bald Freizeit- und Pflegeeinrichtungen wegen Überangebot und Desinteresse für den Standort aus. Auch für die übrigen, in einem Scoring-Modell näher beurteilten Nutzungen bestanden zum Wertermittlungsstichtag erhebliche wirtschaftliche Risiken.

Die Nutzungen kamen allenfalls in einer vorsichtigen Vorschau der Entwicklungsmöglichkeiten des Areals in Frage. Als Entwicklungszeit wurden ca. zehn Jahre angenommen.

Im Ergebnis schienen für wirtschaftlich relevante Nutzungen nur ca. 25 % der Fläche verwertbar, vorwiegend am Seeufer gelegen. Und auch für die Nutzungen, die aus der Zahl der möglichen Verwertungen des Areals herausgefiltert wurden, ergaben sich eine Reihe von investorischen Fragezeichen.

**Nördlicher Grundstücksbereich (20.000 m<sup>2</sup>): Eigentumsbildung mit See- und Stadtvillen mit mittlerem Ausstattungsstandard**

**Mittlerer Grundstücksbereich (40.000 m<sup>2</sup>): Hotelanlage für Familientouristik im Low-Budget-Segment mit zahlreichen Freizeitangeboten**

**Südlicher Grundstücksbereich (ca. 60.000 m<sup>2</sup>): großzügige, hochwertige Ferienhausanlage als abgeschlossener Bereich**

Das wird regelmäßig der Fall sein, wenn Nutzungserwartungen auf vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplänen beruhen oder wenn von Kommunal- oder Gebietsgremien bestätigte Stadtentwicklungskonzepte vorliegen. Auch demographische Aussagen über die Bevölkerungsentwicklung einer Gemeinde oder einer Region und Daten zur Wirtschaftsentwicklung (s. o.) können konkrete Hinweise auf die Zukunft eines Bewertungsobjekts geben.

Es liegt allerdings in der Natur der Sache, dass Unsicherheiten im Umgang mit der zukünftigen Entwicklung von Grundstückszuständen verbleiben.

Möglicherweise wäre es hilfreich, Hinweise und Regeln für den Umgang mit perspektivischen Aussagen aufzustellen, wie sie etwa in der angewandten Demographie seit Jahrzehnten bekannt sind.

Dazu könnten Hinweise zur Beurteilung statistischer Aussagen über Entwicklungsverläufe, Fingerzeige zur Aufstellung von Entwicklungsszenarien und zur Findung eines am Markt wahrscheinlichsten Verlaufs oder Beurteilungskriterien für Marktmodelle gehören.

Der Arbeitskreis 6 des Deutschen Vereins für Vermessungswesen hat bereits dieses Thema aufgegriffen.

*(wird fortgesetzt)*

Die beauftragte Verkehrswertermittlung konnte daher nach den recherchierten Rahmenbedingungen und mit Blick auf die Wartezeit bis zu einer Umsetzung der Nutzungsmöglichkeiten nur als »Abschätzung« bezeichnet werden. Trotzdem war sie dem Auftraggeber eine Hilfe, um von den alten, immerhin durch einen festgesetzten Bebauungsplan gestützten Vorstellungen Abschied zu nehmen und die Verwertung des Gesamtareals neu auszurichten.

Sicherlich darf man kritisch fragen: Wie viele Anteile »Spekulation« enthält eine derartige Wertabschätzung? Oder: Wie muss eine Abschätzung von zukünftigen Entwicklungen gestaltet sein, damit diese als seriöse Wertermittlung gelten kann?

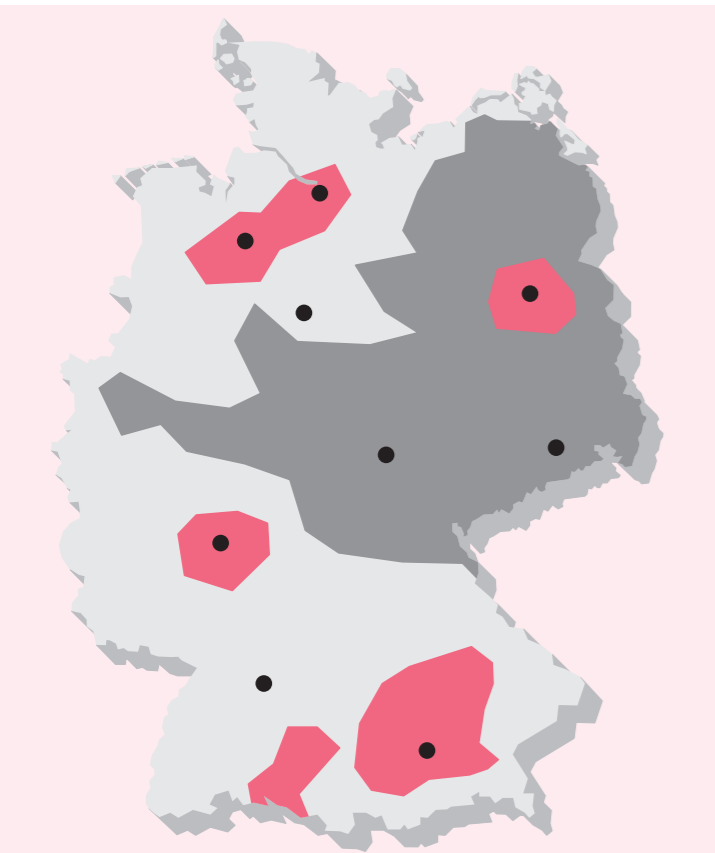
Die ImmoWertV fordert unmissverständlich, dass Aussagen über künftige Entwicklungen nur dann in Wertermittlung aufgenommen werden dürfen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Diese Spekulationsbremse scheint dem Verordnungsgeber sehr wichtig zu sein, da sich die Formulierung auch in der neuen Definition für Bauerwartungsland und im Zusammenhang mit dem periodischen Ertragswertverfahren findet.

Leider fehlt in der ImmoWertV eine Klärung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs (und auch die Verwendung in der Vorschrift selbst entbehrt der Stringenz), so dass man auf ergänzende Annahmen und Beispiele angewiesen ist.

Man darf also vermuten, dass zukünftige Entwicklungen dann in die Wertermittlung einbezogen werden dürfen, wenn zum Wertermittlungsstichtag Sachverhalte über die künftige Entwicklung von Grundstückszuständen belegbar sind.

Dr.-Ing. Walter Schwenk | FORUM-Redaktion



Demographische Entwicklung Deutschlands: pink Zuwachs, dunkelgrau Rückgang der Bevölkerung (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2006)

Scoring-Modell

Investitionseignung (immobilienbezogen)	Wohnen (Stadtvillen)	Ferienpark (in Wassernähe)	Hotellerie (Familienhôtel,*-***)	Villengrundstücke (Ufereinzelparzellen)
Lagequalität	-	0	+	0
Marktchancen	0	0	0	0
Entwicklungsdauer	-	-	-	-
Amortisationszeit	0	0	-	0
Umweltverträglichkeit	+	++	+	++
Wirtschaftspolit. Umfeld	-	-	0	-
Konkurrenzsituation	-	-	+	+
Genehmigungsfähigkeit	+	+	+	--
<b>Gesamtpunktzahl</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>-1</b>

Legende:

++	= 2 Punkte
+	= 1 Punkte
0	= 0 Punkte
-	= -1 Punkte
--	= -2 Punkte