

Begehren in Form einer allgemeinen Leistungsklage geltend machen. Bei einer Feststellungsklage bliebe die Frage gänzlich ungeklärt.

Aus dem Erfordernis einer positiven Feststellung der Zielerreichbarkeit durch das Gericht folgt, dass die Darlegungs- und Beweislast hierfür auf der Klägersseite liegt. Gelingt es dem Gericht nicht, im Wege der Amtsermittlung und mithilfe des klägerischen Vorbringens ein konkretes Maßnahmenprogramm zu identifizieren, das unter Beachtung entgegenstehender (Grund-)Rechte Dritter zum begehrten Ziel führen würde, ist die Klage abzuweisen. Dem steht nicht entgegen, dass bei Bestehen mehrerer gleichwertiger Alternativen von vornherein kein Anspruch auf bestimmte Maßnahmen besteht und sich der Klageantrag daher sinnvollerweise nicht auf konkrete Maßnahmen richten kann. Denn es macht einen Unterschied, ob die fraglichen Maßnahmen lediglich für die gerichtliche Prüfung des geltend gemachten Anspruchs unter dem Aspekt der Erfüllbarkeit herangezogen werden oder sich auch im Urteilstenor wiederfinden. Nur im letzten Fall wird die Wahlfreiheit des Staates im Ergebnis eingeschränkt. Diese Verteilung der Darlegungs- und Beweislast ist auch deswegen sachgerecht, weil anderenfalls umgekehrt der Staat aufzeigen müsste, dass keine Möglichkeit der Zielerreichung besteht, weil jede denkbare Alternative zu einer Verletzung von Rechten Dritter führen würde. Einen solchen Versuch zu unternehmen, erscheint von vornherein aussichtslos, denn allein das Erfordernis, alle theoretisch in Betracht kommenden Handlungsalternativen zu identifizieren, würde zwangsläufig zu einer Überforderung aller Prozessbeteiligten einschließlich der aufseiten des Staates beteiligten Ministerialbürokratie führen. Dass umgekehrt bei komplexen Themen wie dem Klimawandel bereits das Auf-

zeigen eines einzelnen Lösungswegs eine Herausforderung darstellen kann, die im Rahmen eines Gerichtsverfahrens kaum zu bewältigen ist, spricht nicht gegen die hier vertretene Verteilung der Darlegungs- und Beweislast, sondern führt vielmehr zu der Überlegung, ob es sich dabei überhaupt um eine Frage handelt, die sinnvollerweise durch Gerichte entschieden werden kann.

V. Fazit

Die Klimaklage vor dem VG Berlin hatte keinen Erfolg. Dennoch ist angesichts des weltweiten Phänomens der „climate change litigation“ auch hierzulande mit weiteren Verfahren dieser Art zu rechnen. Ein zweiter Versuch ist in Gestalt einer Verfassungsbeschwerde bereits beim BVerfG anhängig.²⁵ Mit jeder Klage steigt der Druck auf die politischen Akteure, die staatlichen Aktivitäten in Sachen Klimaschutz zu intensivieren. Gleichzeitig werden die Gerichte jedes Mal neu gefordert, eine klare Grenze zwischen Recht und Politik zu ziehen. Hierin liegt die größte rechtliche Herausforderung der Klimaklagen: auf der einen Seite den hohen grundrechtlichen Standard zu wahren und dabei den fortschreitenden naturwissenschaftlichen Erkenntnisstand angemessen zu verarbeiten, auf der anderen Seite aber demokratische Entscheidungsprozesse mit ihren Eigenheiten nicht auszuhöhlen. Dass Gerichte besser als Parlamente und Regierungen in der Lage wären, auf komplexe Zukunftsfragen sachgerechte Antworten in adäquater Zeit zu finden, mag eine Hoffnung von Klimaklägern sein – der Beweis hierfür steht allerdings noch aus. ■

²⁵ <https://www.greenpeace.de/klimaklage-aktuell>.

Rechtsanwalt Albert Schlund und Steuerberaterin Karoline Nagel*

Novellierung des Wertermittlungsrechts

Vorstellung der neuen geplanten ImmoWertV 2021

I. Einführung und bisheriges Konzept

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010) feiert dieses Jahr ihren zehnten Geburtstag. Viel älter wird sie wohl auch nicht werden, denn das BMI, für Bau und Heimat (BMI) hat auf seinen Internetseiten eine umfassende Novellierung des Wertermittlungsrechts angekündigt. Bisher gibt es die ImmoWertV 2010, die sich auf Kernaussagen beschränkt. Einzelheiten sind in verschiedenen Richtlinien geregelt. Die Pläne sehen vor, dass es künftig nur noch zwei Regelwerke geben soll: Alle bisherigen Richtlinien sollen in eine neue ImmoWertV 2021 eingearbeitet werden. Daneben gibt es noch Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA), die weitergehende Hinweise enthalten. Der Beitrag stellt das neue Konzept und wichtige damit einhergehenden Änderungen vor.

Die ImmoWertV 2010 vom 19.5.2010 (BGBl. I 2010, 639) ist am 1.7.2010 in Kraft getreten.¹ Sie enthält materielle Vorgaben zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 BauGB), der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 V 2 BauGB) und zur Ermittlung der Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB). Die ImmoWertV 2010 trifft dabei nur Kernaussagen zu den einzelnen Themen. Einzelheiten werden in zahlreichen Richtlinien geregelt, die jedoch ledig-

lich Empfehlungscharakter haben. Zunächst wurde die Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) mit Vorgaben zur Bodenrichtwertermittlung veröffentlicht.² Es folgten die Sachwertrichtlinie (SW-RL),³ die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)⁴ und die Ertragswertrichtlinie (EW-RL)⁵ für die einzelnen Wertermittlungsverfahren. Des Weiteren gelten noch die nicht abgelösten Vorgaben der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006),⁶ soweit sie mit den Vorgaben der ImmoWertV 2010 übereinstimmen. Intention der Richtlinien („soll“) ist es jeweils die Verkehrswertermittlung (Nr. 1 I 2 SW-RL/VW-RL/EW-RL) bzw. die Bodenrichtwertermittlung (Nr. I 2 BRW-RL) nach einheitlichen und marktgerechten

* Der Autor Schlund ist als Rechtsanwalt tätig bei einer in München ansässigen Immobilien-KVG mit den Schwerpunkten Steuerrecht, Aufsichtsrecht und Gesellschaftsrecht; die Autorin Nagel ist Steuerberaterin und Leiterin der Steuerabteilung der BayWa AG.

1 Dazu Stornuner, ZfBR 2010, 637; Bischoff, DS 2010, 215 und DS 2010, 268; ausführlich Haase/Jachmann/Danesitz, ImmobilienStr-Hdb, 2. Aufl. 2020, § 2.

2 Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.1.2011 – BAnz. Nr. 24, 579.

3 Sachwertrichtlinie v. 5.9.2012 – BAnz. AT 18.10.2012B1; dazu Weglage, DS 2013, 51.

4 Vergleichswertrichtlinie v. 20.3.2014 – BAnz. AT 11.4.2014B3; dazu Bischoff, DS 2014, 263, und DS 2014, 299.

5 Ertragswertrichtlinie v. 15.11.2015 – BAnz. 4.12.2015B4; dazu Eisele, NWB 2016, 778.

6 Wertermittlungsrichtlinien 2006 v. 1.3.2006 – BAnz. Nr. 108 a, ber. Nr. 121.

Grundsätzen sicherzustellen. Dieses Ziel kann mit Richtlinien nur eingeschränkt erreicht werden, da sie lediglich Empfehlungen darstellen.⁷ Zudem haben die Länder die Richtlinien nur teilweise im Erlasswege für verbindlich erklärt. Es gibt somit keine einheitlichen Vorgaben,⁸ was eine bundesweite Grundstücksmarkttransparenz erschwert, die jedoch nach § 198 II 1 BauGB gerade ein gesetzgeberisches Ziel darstellt. Das Wertermittlungsrecht hat außerdem nicht nur Bedeutung, wenn es nach den Vorschriften des BauGB auf den Verkehrswert ankommt, vgl. § 193 I 1 Nr. 1 BauGB. Auch bestimmte andere Behörden können ein Verkehrswertgutachten beantragen, vgl. § 193 I 1 Nr. 2 BauGB,⁹ gleiches gilt für bestimmte Privatpersonen oder Gerichte und Justizbehörden, vgl. § 193 I Nr. 3 und Nr. 4 BauGB. Überdies sehen auch andere Gesetze Antragsberechtigungen vor, vgl. § 193 I 2 BauGB.¹⁰ Die steuerlichen Bewertungsvorschriften aus dem BewG¹¹ greifen gleichfalls auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten und veröffentlichten Bodenrichtwerte zurück. Im Übrigen werden die Bodenrichtwerte und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitgeteilt, vgl. § 193 V 3 BauGB. Aufgrund der großen Bedeutung der Wertermittlung – weit über das Städtebaurecht, deren Teilgebiet sie ist, hinaus – ist ein Reformvorhaben, das die Anwendung gleicher Grundsätze verfolgt, sehr zu begrüßen.

II. Überblick über das neue Konzept

Mit der ImmoWertV 2021 soll das Wertermittlungsrecht nach dem Willen des Verordnungsgebers gleichsam aus einem Guss neu geregelt werden und dabei die erstrebte einheitlichere Anwendung der Grundsätze sichergestellt und die Übersichtlichkeit gesteigert werden.¹² Die wesentlichen Empfehlungen der bisherigen Richtlinien werden in der überarbeiteten ImmoWertV 2021 zusammengefasst, die wiederum die maßgeblichen Prinzipien zur Wertermittlung und Bodenrichtwertermittlung enthält. Die ImmoWertA beziehen sich nunmehr auf konkrete Vorschriften und Anlagen der neuen Verordnung und haben nicht mehr – wie die bisherigen Richtlinien – eine vom Aufbau der Verordnung unabhängige Darstellung von Verfahrensweisen.¹³ Sie enthalten weitergehende Hinweise, die keinen Regelungscharakter haben, aber zum Verständnis beitragen sollen.¹⁴ Die ImmoWertA sollen der Fachkommission Städtebau als dem zuständigen Gremium der Bauministerkonferenz mit der Empfehlung der Beschlussfassung als Muster-Anwendungshinweise für entsprechende Ländererlasse vorgelegt werden.¹⁵ Inhaltliche Änderungen sind in der ImmoWertV 2021 hingegen nur in begrenztem Umfang vorgesehen,¹⁶ da sich aus Sicht des Verordnungsgebers die bisherigen Grundsätze bewährt hätten.¹⁷ Die ImmoWertV 2021 soll am 1.1.2021 in Kraft treten, § 53. Die ImmoWertV 2010 tritt dann außer Kraft und die genannten Richtlinien werden gegenstandslos.

III. Die wesentlichen Neuerungen in den einzelnen Teilen

1. Allgemeines zum Aufbau der ImmoWertV 2021

Im Gegensatz zur ImmoWertV 2010, die in vier Abschnitte gegliedert ist, soll die ImmoWertV 2021 aus fünf Teilen bestehen, die wiederum Abschnitte enthalten.¹⁸ Der erste Teil gliedert sich in drei Abschnitte und enthält Regelungen zum Anwendungsbereich (§ 1 I), zum Wertermittlungsobjekt (§ 1 II), zu den Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 I, II), zu den einzelnen Grundstücksmerkmalen (§ 2 III, § 3 ff.) und zu den allgemeinen Grundsätzen der Wertermittlung (§§ 6 ff.). Teil 2 hat ebenfalls drei Abschnitte und beinhaltet,

wie auch schon Abschnitt 2 der ImmoWertV 2010, die Vorgaben zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (§§ 13 ff.) und zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§§ 18 ff.). In Teil 3, der an die Stelle des bisherigen Abschnitts 3 treten soll, sind die Vorgaben zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren enthalten. Der vierte Teil, der aus zwei Abschnitten besteht, fasst Regelungen zu bestimmten Wertermittlungsobjekten zusammen. Zum einen finden sich hier die Vorgaben für die Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.); diese wird also nicht mehr im Zusammenhang mit dem Vergleichswertverfahren behandelt, sondern gesondert. Zum anderen sind hier neue Vorgaben zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen enthalten (§§ 46 ff.). Teil 5 enthält schließlich Regelungen zum Inkraft- und Außerkrafttreten.

2. Teil 1 – Allgemeines

Nach § 1 I in Verbindung mit II Nr. 2 soll die neue ImmoWertV 2021, anders als bisher, auch auf die Wertermittlung von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen anwendbar sein.¹⁹ § 2 ersetzt die bisherigen §§ 2 und 3 und § 4 I, II ImmoWertV 2010, um eine kompaktere Darstellung der Grundlagen der Wertermittlung zu ermöglichen.²⁰ In der weiterhin nicht abschließenden Aufzählung der Grundstücksmerkmale ist aus Klarstellungsgründen die Barrierefreiheit der baulichen Anlage benannt, § 2 III 2 Nr. 11 Buchst. d.²¹ Für die Merkmale des Grund und Bodens und die Merkmale der baulichen und sonstigen Anlage finden sich in Nr. 2.2 ImmoWertA zahlreiche Beispiele.

Bezüglich Gesamt- und Restnutzungsdauer wird in § 4 II 1, III 1 ausdrücklich klargestellt, dass es sich um Modellgrößen handelt.²² Die Restnutzungsdauer ist bisher in § 6 VI ImmoWertV 2010 als Grundstücksmerkmal benannt, während die Gesamtnutzungsdauer bei der Alterswertminderung iSd § 23 ImmoWertV 2010 eine Rolle spielt. Für die Gesamtnutzungsdauer werden in Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 verbindliche Vorgaben für die Anzahl der Jahre gemacht, in denen die Anlageart ab Fertigstellung wirtschaftlich genutzt werden kann.²³ Bisher sind hier nur Orientierungswerte mit Spannen vorgegeben.²⁴ Auch Nr. 4. (2) ImmoWertA stellt nochmal ausdrücklich klar: Anlage 1 räumt insoweit keinen Spielraum ein. Die Zuordnung zu Standardstufen für bestimmte Immobilien entfällt, da sich dies in der Praxis nicht bewährt habe.²⁵ Die Berechnung einer verlängerten Restnut-

7 Vgl. Referententwurf des BMI zur ImmoWertV 2021, 96 (im Folgenden ImmoWertV 2021; Paragraphen ohne Zusatz sind solche der Verordnung).

8 Vgl. ImmoWertV 2021, 96.

9 ZB Finanzämter im Rahmen der Einheitsbewertung und das Sozialamt, vgl. EZBK/Dieterich/Voß, BauGB, 138. EL 2020, § 193 Rn. 64 f.

10 ZB § 5 II Bundeskleingartengesetz.

11 BewG, §§ 145 III, 166 II Nr. 1, 179, 247 I, 256 II, III.

12 ImmoWertV 2021, 97.

13 Vgl. ImmoWertV 2021, 97.

14 Siehe hierzu Erläuterung des BMI auf <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/novellierung-des-wertermittlungsrechts.html> – Seite zuletzt besucht am 30.8.2020.

15 Siehe hierzu Erläuterung des BMI auf <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/novellierung-des-wertermittlungsrechts.html> – Seite zuletzt besucht am 30.8.2020.

16 Vgl. ImmoWertV 2021, 97.

17 Vgl. ImmoWertV 2021, 98.

18 Vgl. ImmoWertV 2021, 98.

19 Vgl. ImmoWertV 2021, 98; s. hierzu III 5.

20 ImmoWertV 2021, 102.

21 ImmoWertV 2021, 103; entgegen den Ausführungen in der Begründung sind die energetischen Eigenschaften als weitere Grundstücksmerkmale bereits in § 6 V ImmoWertV 2010 enthalten.

22 Vgl. ImmoWertV 2021, 98 und 104; so auch schon für die Gesamtnutzungsdauer SW-RL Nr. 4 3 1 S. 1.

23 ImmoWertV 2021, 104 und 139.

24 SW-RL Nr. 4 3 1 und Anlage 3.

zungsdauer iSd § 4 III 4Hs. 1 für Wohngebäude soll verständlicher und anwendungsfreundlicher gestaltet werden.²⁶ Hierfür wird auf das in Anlage 2 enthaltene Modell verwiesen, das der nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dient und mit einigen Abweichungen die Anlage 4 der SW-RL fortführt.²⁷ Unterlassene Instandhaltungen sowie Baumängel oder Bauschäden sollen nach Nr. 4 (3) 3 ImmoWertA nur in erheblichen Fällen zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer führen; grundsätzlich sind sie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.²⁸

Eine wichtige Ergänzung enthält § 5 I 2 Var. 2, der dem Umstand Rechnung trägt, dass die in § 5 I 1 regelmäßig für maßgeblich erklärten städtebaurechtlichen Zulässigkeitsvorschriften nicht ohne weiteres auch für die Preisbildung und somit für die Wertermittlung maßgeblich sind.²⁹ Ausdrücklich ist in der Verordnung vorgesehen, dass für das Maß der Nutzung auch auf eine von den geltenden Vorgaben des Städtebaurechts, namentlich der BauNVO, abweichende Berechnung abgestellt werden darf. So wird für die Preisbildung etwa auch die tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks maßgeblich sein, die mit dem (höchstzulässigen) städtebaulichen Maß nicht immer identisch ist.³⁰ In der Praxis wird hierfür der Begriff der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) verwendet, was auf eine Empfehlung der Nr. 6 VI BRW-RL zurückgeht. Bei der Angabe des Verhältnisses von Geschossfläche zur Grundstücksfläche als Ausdruck des Maßes der baulichen Nutzung sind demnach auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Weitere Empfehlungen hierzu finden sich bisher in Nr. 4.3.2 VW-RL. Eine Definition der WGfZ und Vorgaben zur Berechnung sind in § 16 IV vorgesehen.³¹

Abschnitt 3 fasst in den §§ 6–11 die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung zusammen. Hierzu zählen die Vorgaben zur Verfahrenswahl und zum grundsätzlichen Verfahrensablauf (§ 6), zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7) und der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8), zur Eignung und Herkunft von Daten und zu ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen (§ 9), zum Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) und zu konkret absehbaren künftigen Änderungen (§ 11).³²

§ 6 I sieht vor, dass Vergleichswert-, Ertrags- und Sachwertverfahren „grundsätzlich“ anzuwenden sind.³³ Damit wird klargestellt, dass auch andere Wertermittlungsverfahren angewendet werden können; eine Notwendigkeit daneben auch stets ein normiertes Verfahren anzuwenden, besteht somit nicht mehr.³⁴ Die ausschließliche Verwendung eines anderen Verfahrens war bisher ausgeschlossen.³⁵ Allerdings geht der Verordnungsgeber davon aus, dass die Wahl eines nicht normierten Verfahrens eine Ausnahme darstellt, welche zu begründen ist.³⁶

Mit § 6 II – zusammen mit § 7 und § 8 II, III zu lesen – wird eine neue Verfahrensgrundnorm geschaffen. Bisher ergibt sich nur aus den Einzelrichtlinien, welche Verfahrensschritte bei allen normierten Wertermittlungsverfahren durchzuführen sind.³⁷ Auch fehlt es bislang an Vorgaben zur Unterscheidung von allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. Nun wird eine einheitliche Strukturierung der einzelnen Wertermittlungsverfahren vorgegeben, indem die Verfahrensschritte, die – in der vorgegebenen Reihenfolge – grundsätzlich in allen normierten Verfahren

abgearbeitet werden müssen, benannt werden:³⁸ Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes, Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes und Ermittlung des Verfahrenswertes. Alle drei normierten Verfahren gliedern sich also in dieselben grundlegenden Verfahrensschritte. Hierdurch verschafft sich der Verordnungsgeber zudem die Möglichkeit vorzugeben, bei welchem Schritt die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7: bei Ermittlung der vorläufigen Verfahrenswerte, wenn es um den Ansatz marktgerechter Eingangsparameter geht³⁹ oder bei Ermittlung der marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerte, wenn eine Markt-anpassung vorzunehmen ist⁴⁰), die allgemeinen Grundstücksmerkmale (§ 8 II: bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 III: bei Ermittlung der Verfahrenswerte) zu berücksichtigen sind. Als Hilfestellung für den Ablauf der einzelnen Verfahren enthält Nr. 6. (2).1 ImmoWertA eine Übersicht.

Im Gegensatz zu § 8 II Nr. 1 ImmoWertV 2010 sieht § 7 I vor, dass der Begriff „Markt-anpassung“ nicht mehr generell für die Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse gelten soll, sondern nur für die Ermittlung marktangepasster vorläufiger Verfahrenswerte iSd § 6 II Nr. 2.⁴¹ Eine Markt-anpassung erfolgt auch grundsätzlich nur im Sachwertverfahren und dort mittels Sachwertfaktoren.⁴² Im Vergleichswert- und im Ertragswertverfahren ist dies nur ausnahmsweise nötig – dann durch Zu- oder Abschläge.⁴³

§ 8 II enthält erstmalig eine Definition der allgemeinen Grundstücksmerkmale. Die Definition der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale lehnt sich an die bisherige in den Richtlinien enthaltene an.⁴⁴ Was im Einzelfall vorliegt, orientiert sich an den Gegebenheiten des jeweiligen Grundstücksmarkts.⁴⁵

Wie auch schon § 8 III ImmoWertV 2010 enthält § 8 III eine nicht abschließende Aufzählung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. Weitere Fälle enthält Nr. 8 (3) 9 ImmoWertA.

In Zusammenführung und Präzisierung der Nr. 5 I SW-RL, der Nr. 4.1 VW-RL, der Nr. 4.4 VW-RL und der Nr. 7 EW-RL enthält § 9 II Vorgaben für die Wahl der Quelle, aus der Daten herangezogen werden.⁴⁶ Diese müssen aktuell und repräsentativ den maßgeblichen Grundstücksmarkt zutref-

25 Vgl. SW-RL Anlage 3 und ImmoWertV 2021, 140.

26 Vgl. ImmoWertV 2021, 140.

27 ImmoWertV 2021, 140 sowie die Hinweise in Nr. II 1 ff. ImmoWertA.

28 Zur Berücksichtigung s. Nr. 8 (3) 4 ImmoWertA.

29 ImmoWertV 2021, 105.

30 ImmoWertV 2021, 105; Nr. 5 (1) 8 ImmoWertA.

31 ImmoWertV 2021, 115 und Nr. 16 (4) 1 ff. ImmoWertA; zur Kritik hinsichtlich der bisherigen Verwendung und zu den weiterhin bestehenden Problemen mit Blick auf Geeignetheit und Praktikabilität s. EZBK/Kleiber, BauGB, § 196 Rn. 79 ff.

32 ImmoWertV 2021, 98.

33 Zur Anwendung der normierten Verfahren s. auch Nr. 6 (1) 4 ff. ImmoWertA.

34 ImmoWertV 2021, 107.

35 EZBK/Voß, BauGB § 199 Rn. 9.

36 ImmoWertV 2021, 107.

37 VW-RL Nr. 7 IV, EW-RL Nr. 4 4 und SW-RL Nr. 3 III.

38 Vgl. ImmoWertV 2021, 107.

39 Vgl. § 7 I Nr. 1 und Nr. 7 I ImmoWertA.

40 Vgl. § 7 I Nr. 2.

41 Vgl. Nr. 7 I ImmoWertA.

42 Vgl. hierzu SW-RL Nr. 5 und ImmoWertV 2021, 180.

43 ImmoWertV 2021, 108 und VW-RL Nr. 7 II bzw. Nr. 12 I 2 (dort jeweils als „zusätzliche Markt-anpassung“ bezeichnet).

44 Vgl. SW-RL Nr. 6 I, VW-RL Nr. 8 I und EW-RL Nr. 11 I.

45 Nr. 8 (3) 1 ImmoWertA.

46 Vgl. ImmoWertV 2021, 110.

fend abbilden und auf etwaige Abweichungen sowie Besonderheiten eingehen.⁴⁷

Erstmals soll in § 10 der Grundsatz der Modellkonformität definiert werden.⁴⁸ Nach diesem Grundsatz ist bei Heranziehung von Daten, die von den Gutachterausschüssen aus der Kaufpreissammlung abgeleitet wurden, zwangsläufig die Methode der Verkehrswertermittlung unter Ansatz der Parameter anzuwenden, die der Ableitung der Daten zugrunde lag.⁴⁹ Mit anderen Worten: Bei der Verwendung von Daten muss man wissen, auf welcher Grundlage bzw. mit welchen Annahmen sie ermittelt wurden, da die Daten nur so sachgerecht verwendet werden können.

3. Teil 2 – Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

In § 12 IV wird in Verbindung mit Anlage 3 klargestellt, dass insbesondere die in der Verordnung vorgegebenen Modellgrößen⁵⁰ auch bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten verbindlich sind und dass für die modellkonforme Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 12 II) eine Modellbeschreibung nötig ist.⁵¹ Die Norm orientiert sich an Nr. 5 II Mit Anlage 5 SW-RL, Nr. 6 V mit Anlage 4 VW-RL und Nr. 7 II mit Anlage 2 EW-RL.⁵² Die neue Anlage 3 bildet die Grundlage für eine einheitliche und nachvollziehbare Ermittlung der Daten und ist damit gleichzeitig Voraussetzung für eine modellkonforme Anwendung der Daten.⁵³

§§ 13–17 zur Ermittlung der Bodenrichtwerte sollen an die Stelle des bisherigen § 10 ImmoWertV 2010 treten. § 13 präzisiert die allgemeine Definition des Bodenrichtwerts nach § 196 I BauGB und enthält Legaldefinitionen für die Begriffe „Bodenrichtwertzone“ und „Bodenrichtwertgrundstück“.⁵⁴ Im Übrigen werden größtenteils die bisherigen Aussagen aus Nr. 5, 6 und 7 BRW-RL übernommen bzw. in die ImmoWertA überführt. Die Vorgabe aus Nr. 6 III mit Anlage 1 zur Spezifizierung der wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wird in § 16 III mit Anlage 4 aufgenommen.⁵⁵

Auch bei den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden im Wesentlichen die bisherigen Vorgaben bzw. Empfehlungen übernommen. Neu aufgenommen werden Aussagen zu Umrechnungskoeffizienten für das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück.

4. Teil 3 – Besondere Grundsätze in den einzelnen Wertermittlungsverfahren

Die besonderen Grundsätze für die einzelnen Wertermittlungsverfahren werden um wesentliche Aussagen aus den bisherigen Einzelrichtlinien mit geringfügigen Änderungen ergänzt, um so verbindlich sicherzustellen, dass die Verfahren nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen angewandt werden.⁵⁶ In allen drei normierten Verfahren wird zunächst eine Konkretisierung der in § 6 II allgemein vorgegebenen Verfahrensschritte vorgenommen.⁵⁷ Zudem wird einheitlich der Begriff „objektspezifisch“ für die bisherigen Begriffe „zutreffende (Sachwertfaktoren)“ iSd Nr. 5 I 2 SW-RL, „angepasste (Vergleichsfaktoren)“ iSd Nr. 6 IV VW-RL und „angemessener Nutzungstypischer (Liegenschaftszinssatz)“ iSd Nr. 7 III 1 EW-RL verwendet. Hierdurch soll der Unterschied zwischen den von den Gutachterausschüssen ermittelten Daten und den im Rahmen der Wertermittlung verwendeten Daten deutlicher hervortreten.⁵⁸

Wesentliche Neuerung im Vergleichsverfahren⁵⁹ ist, dass die alternative oder kumulative Anwendung von Ver-

gleichsfaktoren (§ 20) nicht mehr ausschließlich bei bebauten Grundstücken vorgesehen ist.⁶⁰

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens⁶¹ wird für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis in § 32 I 2 angeordnet, dass es sich hierbei grundsätzlich um Modellkosten der Anlage 5 handelt.⁶² Die Anlage 5 übernimmt im Wesentlichen die bisherige Anlage 1 EW-RL,⁶³ die für Wohnnutzung wiederum – mit ein paar Abweichungen – an die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) angelehnt ist.

Die maßgeblichen Änderungen beim Sachwertverfahren finden sich in § 36. Derzeit meint der Begriff der Normalherstellungskosten dreierlei: Verwendet wird er in § 22 I ImmoWertV 2010 als Legaldefinition für die gewöhnlichen Herstellungskosten je einer Bezugseinheit. In Absatz 2 der Norm taucht derselbe Begriff zur Bezeichnung der absoluten Herstellungskosten auf. Auch für die Bezeichnung des Tabellenwerks der Anlagen 1 und 2 der SW-RL wird er verwendet (Normalherstellungskosten 2010).⁶⁴ Zukünftig soll zwischen durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 II) und den Kostenkennwerten (§ 36 III) unterschieden werden. Der Begriff „Normalherstellungskosten 2010“ wird beibehalten und weiter zur Bezeichnung der Tabellenwerke der Anlage 6, die die bisherigen Anlagen 1 und 2 SW-RL und einiges der Nr. 4.1.1 SW-RL fortführen, verwendet.⁶⁵

Mit der fakultativen Zulassung eines Regionalfaktors in § 36 IV möchte der Ordnungsgeber im Ausnahmefall die Möglichkeit geben, dass die Marktanpassung in zwei Schritten statt einem möglich ist.⁶⁶

5. Teil 4 – Regelungen für bestimmte Wertermittlungsobjekte

Die Ermittlung des Bodenwertes wird nicht mehr im Zusammenhang mit den Wertermittlungsverfahren, sondern gesondert im Teil 4 geregelt.⁶⁷ Die Normen dort sind ausführlicher als bisher und übernehmen wesentliche Inhalte der Nr. 9 VW-RL.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen haben oft einen wesentlichen Einfluss auf den Wert des begünstigten oder belasteten Grundstücks und sind deshalb bei der Wertermittlung von erheblicher Bedeutung. Bisher fehlt es allerdings hierzu an verbindlichen Regelungen. Die §§ 46–52, die wesentlichen Regelungen der Nr. 4 WertR 2006 übernehmen, sollen dies ändern. Die Vorgaben beschränken sich dabei – außer bei Erbbaurechten bzw. Erbbaugrundstücken

47 Für weitere Präzisierungen s. Nr. 9 (1) ImmoWertA.

48 Bisher nehmen hierauf va Bezug SW-RL Nr. 1 II 1, VW-RL Nr. 2 IV 1 und FW-RL Nr. 2 III 1.

49 Vgl. EZBK/Kleiber, ImmoWertV § 8 Rn. 73.

50 ZB zu Gesamt- und Restnutzungsdauer, § 4 II. 1, III 1.

51 Vgl. ImmoWertV 2021, 98.

52 ImmoWertV 2021, 112.

53 Nr. 12 (3) 1 ImmoWertA.

54 ImmoWertV 2021, 112.

55 Zu den Abweichungen s. ImmoWertV 2021, 141.

56 Vgl. ImmoWertV 2021, 99 und 119.

57 Vgl. ImmoWertV 2021, 119.

58 Vgl. ImmoWertV 2021, 119.

59 Zum Ablaufschema s. Nr. 23 2 ImmoWertA.

60 Vgl. ImmoWertV 2021, 117 und 119.

61 Zum Ablaufschema s. Nr. 27.1 ImmoWertA.

62 Vgl. ImmoWertV 2021, 123.

63 ImmoWertV 2021, 141 und Nr. V 1 ff. ImmoWertA.

64 Vgl. ImmoWertV 2021, 126.

65 Vgl. ImmoWertV 2021, 126 und 143 sowie Nr. VI (I) 1 ff. ImmoWertA.

66 Vgl. ImmoWertV 2021, 99 und 127.

67 ImmoWertV 2021, 119.

– auf die Übernahme der wesentlichen allgemeinen Wertermittlungsgrundsätze zu grundstückbezogenen Rechten und Belastungen.⁶⁸ Für die Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken sind die §§ 48–52 vorgesehen, die auf Nr. 4 3 1 ff. WertR 2006 aufbauen und nun ausführlicher ausgestaltet sind.⁶⁹ Zu Änderungen kommt es bei der Ermittlung des Erbbaurechts mithilfe der finanzmathematischen Methode.⁷⁰ Hier sollte dringend nachgebessert werden. In Gegenden mit sehr hohen Bodenrichtwerten kann es vorkommen – hält man sich an die vorgegebene Berechnungssystematik – dass der verbleibende Gebäudewert sehr niedrig ausfällt oder sogar ganz entfällt. Dies kann so nicht gewollt sein.

IV. Fazit

Es ist sehr zu begrüßen, dass das durch die zahlreichen Richtlinien sehr kleinteilig gewordene Wertermittlungsrecht nun in einer Verordnung zusammengefasst werden soll, um

wieder mehr Übersichtlichkeit zu erhalten und eine einheitliche Anwendung zu gewährleisten. Nachgeschärft werden kann noch bei der lediglich halbherzigen Öffnung hin zu anderen Wertermittlungsverfahren, wenn dies weiterhin nur eine zu begründende Ausnahme darstellt.⁷¹ Dies ist noch keine wirkliche Öffnung für international anerkannte Verfahren, wie zB das DCF-Verfahren.⁷² Zu begrüßen ist, dass es ausdrückliche Vorschriften zur Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken geben soll, auch wenn hier noch nachgearbeitet werden muss. ■

68 Vgl. ImmoWertV 2021, 131.

69 Vgl. ImmoWertV 2021, 134 und zur Darstellung der Verfahren die Hinweise in Nr. 49.4 f. bzw. 51.4 f. ImmoWertA.

70 Vgl. hierzu ImmoWertV 2021, 135.

71 Siehe unter III 2.

72 Siehe hierzu IDW S 10 Rn. 42 ff.; dazu *Esser/Gebhardt*, WPg 2013, 268, *Hachmeister/Ruthardt*, IRZ 2014, 73, *Mendel/Strand*, BB 2012, 2295.

Zur Rechtsprechung

Professor Dr. Hubert Meyer*

Verbot des Aufgabendurchgriffs konkretisiert kommunale Selbstverwaltungsgarantie

I. Vorbemerkung

Durch Beschluss vom 7.7.2020 hat der *Zweite Senat* des *BVerfG* einzelne Bestimmungen des SGB XII betreffend das so genannte Bildungs- und Teilhabepaket idF vom 24.3.2011¹ für unvereinbar mit dem Grundgesetz erklärt. Die Entscheidung fasst wesentliche Elemente der bisherigen Rechtsprechung des Gerichts zur kommunalen Selbstverwaltungsgarantie zusammen und nimmt erstmals eine verfassungsrechtliche Einordnung des so genannte Durchgriffsverbots des Bundes in Art. 84 I 7 GG sowie die hierzu geltende Übergangsregelung des Art. 125 a I 1 GG in das föderale Gefüge der Zuständigkeiten vor. Im Ergebnis führt sie zu einer deutlichen Schärfung des Schutzgehaltes der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie des Art. 28 II GG gegenüber gesetzgeberischen Einwirkungsversuchen des Bundes.

II. Zulässigkeit der Kommunalverfassungsbeschwerde

Im Unterschied zu dem vom Gericht mehrfach in Bezug genommenen Verfahren im Jahr 2007 zu den Arbeitsgemeinschaften gemäß dem seinerzeitigen § 44 b SGB II² waren Beschwerdeführerinnen nicht Landkreise, sondern zehn Städte aus Nordrhein-Westfalen. Der Grund für die Zurückhaltung der materiell gleichermaßen betroffenen Kreise liegt in der damals bekräftigten Auffassung des Gerichts, anders als bei Gemeinden spreche bei den Kreisen die Vermutung zunächst gegen einen Eingriff in das Selbstverwaltungsrecht. Die Kreise können sich nach Art. 28 II GG (nur) auf einen gesetzlichen beschriebenen Aufgabenbereich berufen, nicht auf eine Allzuständigkeitsvermutung wie die Gemeinden. Ein Eingriff bei Kreisen liege erst vor, wenn die Übertragung einer neuen Aufgabe die Verwaltungskapazitäten so sehr in Anspruch nehme, dass sie nicht mehr ausreichen, um einen Mindestbestand an zugewiesenen Selbstverwaltungsaufgaben des ei-

genen Wirkungskreises wahrzunehmen.³ Vorliegend hatte der *Senat* wegen der ausschließlich gemeindlichen Beschwerdeführerinnen keinen Anlass, diese Frage erneut aufzugreifen. Auffällig allerdings ist, dass schon bei der Prüfung der Beschwerdebefugnis nur im Eingangssatz zum Aufgabenbereich von *Gemeinden* gesprochen wird. Wenn der Schutz vor der Entziehung bzw. der Zuweisung neuer, materiell staatlicher Aufgaben sowie die Eigenverantwortlichkeit und die Finanzhoheit angesprochen wird, verwendet das Gericht hingegen zweimal den Oberbegriff der *Kommune*.

Bereits im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung nimmt das *BVerfG* eine erste bedeutsame Weichenstellung zur Einordnung des im Zuge der Föderalismusreform I⁴ eingefügten Art. 84 I 7 GG vor. Nach dieser Norm dürfen Gemeinden und Gemeindeverbänden durch Bundesgesetz Aufgaben nicht übertragen werden. Anders als der Vorgängerregelung⁵ attestieren die Karlsruher Verfassungsrichter diesem *Durchgriffsverbot* in Übereinstimmung mit der umfangreich zitierten nahezu einhelligen Meinung in der Literatur nach Wortlaut, Zielsetzung und Entstehungsgeschichte zutreffend eine

* Der Autor ist Geschäftsführendes Mitglied des Präsidiums des Niedersächsischen Landkreistages und Mitherausgeber der NVwZ. – Besprechung von *BVerfG*, NVwZ 2020, 1342 mit Anm. *Rixen*, NVwZ 2020, 1351.

1 Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch v. 24.3.2011, BGBl. I 2011, 453 ff.

2 Ur. v. 20.12.2007, *BVerfGE* 119, 331 = NVwZ 2008, 183.

3 Vgl. *BVerfGE* 119, 331 (354 f.) = NVwZ 2008, 183; krit. zu dieser quantitativen, die tatsächliche Aufgabenentwicklung im kommunalen Bereich weitgehend ausblendende Betrachtung bereits *Meyer*, NVwZ 2008, 275.

4 Durch das 52. Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes v. 28.8.2006, BGBl. I 2006, 2034 ff.; ausf. zur Entstehungsgeschichte vgl. *Schock*, DVBl 2007, 261; *Henneke*, NdsVBl 2007, 57; *Brüning*, Jura 2015, 592 (595 f.).

5 Dazu noch *BVerfGE* 119, 331 (357 ff.) = NVwZ 2008, 183.