

Im Problemkreis »Selbstanzeige« ist zu differenzieren. Wenn sie nur den Sinn hat, dem Ehepartner zu schaden, fehlt das Eigeninteresse und führt richtigerweise zum Unterhaltsausschluss.<sup>15</sup> Ist hingegen ein Eigeninteresse vorhanden, kann sich die Unterhaltsberechtigte regelmäßig auf das Institut der Wahrnehmung von berechtigten Interessen berufen, was die Anwendung des § 1579 Nr. 5 BGB ausschließt. Es besteht aber eine vorherige Hinweispflicht des Anzeigenden, damit der Ehepartner entsprechend rechtzeitig reagieren und gleichfalls eine Selbstanzeige erstatten kann.<sup>16</sup>

## X. Schlussgedanke

Es ist schon erstaunlich, wie wenige FamG die Abgabe der Familiensache, in Unterhalts- und Zugewinn-

ausgleichssachen, an die Staatsanwaltschaft oder an die Stelle für Fahndung und Strafsachen verfügen, wenn steuerstrafrechtliche Tatbestände berührt werden.

*Renate Perleberg-Kölbel, Rechtsanwältin,  
Fachanwältin für Familien- und Steuerrecht sowie  
Mediatorin, Hannover und  
Gösta Vollmer, Mediator und Rechtsanwalt,  
Schwerpunkt Steuerstrafrecht, Hannover*

<sup>15</sup> OLG Koblenz FF 2009, 83 m. zustimm. Anm. Schnitzler  
<sup>16</sup> Johannsen/Henrich/Büttner, Familienrecht § 1579 Rdn. 43;  
Schwab/Borth, Handbuch des Scheidungsrechts, IV Rdn. 531

*Bernd Kuckenburg*

## Immobilienwertermittlungs- verordnung 2010

Neue Regelungen der Grundstücksbewertung

– Teil 2<sup>1</sup> –

### V. Wertermittlungsverfahren/Unter- abschnitt 1: Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung

(Abschnitt 3 der ImmoWertV)

#### § 15 Ermittlung des Vergleichswerts

Die Regelungen des Vergleichswertverfahrens sind im Wesentlichen unverändert geblieben<sup>2</sup>. Wie bisher besteht die Möglichkeit des direkten oder indirekten Vergleichs. Aus einer Anzahl von Vergleichspreisen des Wertermittlungsobjekts kann der Vergleichswert auch nach mathematischen-statistischen Methoden ermittelt werden.

Bei fehlenden Vergleichswerten eines Gebietes können Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Möglich ist bei bebauten Grundstücken auch neben oder anstelle von Vergleichspreisen, geeignete Vergleichsfaktoren heranzuziehen, die mit dem jährlichen Ertrag zu »vielfa-

chen« sind (Abs. 2). Alles bedarf der ausführlichen Begründung durch den Gutachter.

#### § 16 Ermittlung des Bodenwerts

Die Bodenwertermittlung ist völlig neu geregelt; indem § 16 für alle Bewertungsfälle, also unabhängig von der Bewertungsmethode, gilt. Dies macht deutlich, dass diese Regelung von besonderer Bedeutung ist. Der Bodenwert wird also einheitlich nach der genannten Vorschrift ermittelt.

Ergänzt werden die Regelungen um die Fälle von Gebäuden, die zum Abbruch bestimmt sind oder bei denen negative Erträge bzw. Ertragswerte unter dem Bodenwerts vorhanden sind.

Nach Abs. 1 erfolgt die Ermittlung vorrangig in Vergleichswertverfahren des § 15. Das Tatbestandsmerkmal »vorrangig« bedeutet dabei, dass eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen vorliegen muss, bevor auf andere Methoden zurückgegriffen werden kann. Dies können beispielsweise dann Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses sein, die die Marktlage widerspiegeln müssen. Dies wäre dann nicht der Fall, wenn der Gutachterausschuss mangels vorliegender Kauffälle die Bodenrichtwerte mit anderen Methoden ermittelt hätte. Da diese Ermittlung nicht ver-

<sup>1</sup> Fortsetzung aus FuR 2010, 593

<sup>2</sup> Kuckenburg, Grundstücksbewertung im Zugewinnausgleichsverfahren versus im neuen Schenkung- und Erbschaftssteuerrecht, FuR 2009, 381 ff

öffentlich wird, sind die Bodenrichtwerte auf ihre Plausibilität sachverständig zu überprüfen.

Die Ermittlung des Bodenwerts, also des Grund und Bodens, erfolgt nach der gesetzlichen Regelung ausschließlich und ggfs. **fiktiv als unbebautes Grundstück**, ohne dass es Abschlüsse für die Bebauung geben darf. Daraus folgt, dass nur das planungsrechtlich zulässige Maß und die planungsrechtlich zulässige Art der baulichen Nutzung und nicht die tatsächliche Nutzung in den Bodenwert einfließt. Ausschlaggebend ist damit allein das geltende Baurecht für die vorliegende Bebauung und nicht etwa die Situation auf Grund eines Bestandsschutzes. (Diese Fiktion gilt auch für die Bodenrichtwerte.)

In Abs. 2 der Vorschrift wird neu aufgenommen der Umgang mit **baulichen Anlagen im Außenbereich** (§ 35 BauGB). Diese sind bei der Ermittlung des Bodenwerts entgegen Abs. 1 zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

Nach Abs. 3 ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, wenn alsbald mit dem Abriss der baulichen Anlage zu rechnen ist. Dies führt grundsätzlich zu einer unmittelbaren Berücksichtigung der Freilegungskosten. Bei einer zeitlich begrenzten Fortsetzung der Nutzung, die auf Grund von Mietverträgen oder sonstigen rechtlichen Wartefrist möglich sein kann, sollte das Liquidationsverfahren angewandt werden, um die Erträge des noch begrenzt zur Verfügung stehenden Zeitraums berücksichtigen zu können. (Das **Liquidationsverfahren** ist entgegen § 20 WertV in der ImmoWertV nicht eigenständig geregelt!)

Damit soll die weit verbreitete allein technische Betrachtung ausgeschlossen werden, die einer wirtschaftlichen Betrachtung Platz greifen soll. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Bodenwert den Ertragswert übersteigt. Eine alleinige Berücksichtigung der Abbruchkosten wäre somit rechtsfehlerhaft, wenn das Marktgeschehen nicht berücksichtigt würde. Dies ist im Gutachten darzustellen und zu begründen.

## VI. Wertermittlungsverfahren/Unterabschnitt 2: Ertragswertverfahren

(weiter Abschnitt 3 der ImmoWertV)

### § 17 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren hat große Änderungen erfahren. Insbesondere ist bei sich ändernden Erträgen und Kosten auf eine Periodisierung der Erträge zurück-

zugreifen. Dies wurde in der Vergangenheit beispielsweise schon bei Staffelmietverträgen berücksichtigt.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Damit wird das Tatbestandsmerkmal »**marktüblich**« eingeführt, das den Begriff »nachhaltig« der WertV ersetzt. Es kommt beispielsweise nicht auf die mehr oder weniger zufälligen tatsächlichen Mieten zum Wertermittlungsstichtag, sondern auf die marktüblichen Mieten an. Der Gutachter hat also die Mieten gemäß Miet- oder Pachtvertrag mit der Marktsituation abzugleichen.

#### § 17 Abs. 2 Nr. 1 Allgemeines Ertragswertverfahren

Dieser Terminus wird durch die ImmoWertV neu eingeführt und zwar rechtsdogmatisch per Legaldefinition. Die Ermittlung des Ertragswerts erfolgt aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts ermittelten und sodann kapitalisierten Reinertrags (§ 18 Abs. 1). Dabei ist der nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz für die Kapitalisierung zu Grunde zu legen. Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Rohertrages erfolgt eine Minderung um die Bewirtschaftungskosten. Die Addition des Bodenwertes (unbebaut) zuzüglich des kapitalisierten Reinertrags ergibt den Ertragswert.

#### § 17 Abs. 2 Nr. 2 Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren ist neu in der ImmoWertV. Es verzichtet auf die Bodenwertverzinsung als Teil des Reinertrags. Der Rohertrag wird auch hier um die Bewirtschaftungskosten gemindert. Der daraus resultierende Reinertrag wird über die Zeit der wirtschaftlichen Nutzungsdauer mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert. Der über die Restnutzungsdauer kapitalisierte Bodenwert wird mit dem gleichen Zinssatz diskontiert und dem kapitalisierten Reinertrag hinzugerechnet. Das Ergebnis ist der Ertragswert. Diese Methode ist identisch mit dem Allgemeinen Ertragswertverfahren nach der WertV.

Mit diesem Verfahren ist nicht das in der Literatur häufig beschriebene vereinfachte Ertragswertverfahren gemeint. Bei diesem wurde bei langer wirtschaftlicher Nutzungsdauer nur der Reinertrag ohne Berücksichtigung des Bodenwerts kapitalisiert.

Beide Ertragswertverfahren der ImmoWertV führen zu gleichen Ergebnissen. Sie folgen aber methodisch unterschiedlichen Wegen.

Der anzuwendende Kapitalisierungszinssatz ist bei beiden Verfahren identisch und wird von vielen Gut-

achterausschüssen regelmäßig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet.

### § 17 Abs. 3 Ertragswert mit periodischen Erträgen

Diese Regelung wurde erstmalig in die ImmoWertV aufgenommen, wobei sie für beide Ertragswertverfahren nach Abs. 2 gilt.

Dabei werden der Rohertrag und die Bewirtschaftungskosten nicht einheitlich über die wirtschaftliche Nutzungsdauer angesetzt; sie werden vielmehr in Perioden berücksichtigt. Für jede einzelne Periode ist ein Ertragswert zu ermitteln, so dass auch die Restnutzungsdauer als Dauer der Perioden zu verstehen ist. Dabei muss natürlich die Summe der Perioden vollständig die Restnutzungsdauer berücksichtigen, ohne dass Perioden oder Periodenteile unberücksichtigt bleiben. Die Ertragswerte der Perioden werden dann zum Wertermittlungstichtag diskontiert.

Bei Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens nach der ImmoWertV erfolgt eine Addition der Ertragswerte der Perioden ohne Berücksichtigung einer Bodenwertverzinsung als Summe der diskontierten Ertragswerte.

Beim allgemeinen Ertragswertverfahren ist der Ertragswert der einzelnen Perioden unter Berücksichtigung der Bodenwertverzinsung zu ermitteln. Die Summe der einzelnen zum Bewertungsstichtag diskontierten Bodenwerte ergibt nach Addition den Ertragswert.

Auf jeden Fall müssen hinreichende Daten für die einzelnen Perioden vorliegen. Es wird **keine Prognose** erstellt. Mithin hat der Gutachter darzulegen, woher die gesicherten Daten herrühren. Bei Kopplung an einen Index allein wäre nicht vorhersehbar, wie die zukünftige Entwicklung sein wird.

**Gesicherte Grundlagen** können Änderung der Ertragslage durch festgesetzte Bebauungspläne mit Frist nach § 9 Abs. 2 BauGB, Auslaufen einer besonderen Situation wie bei Veranstaltungen und Ausstellungen, vertragliche Bindungen, die erst in Zukunft wirken, wie beispielsweise bedingte Mieterhöhung oder Abschluss von eingeleiteten Modernisierungsmaßnahmen, sein.

Die Vorschrift sagt nichts über die Länge der einzelnen Perioden aus. Sicherlich ist nicht erforderlich, dass es sich um gleichlange Perioden handelt, was beispielsweise bei mehreren Mietern mit verschiedenen Staffelmietverträgen der Fall wäre.

Der Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes erfolgt bei allen Perioden einheitlich. Dabei ist aber zu prüfen, ob durch die periodische Betrachtung des Risikos des zu erzielenden Ertragswerts sich ändert. Für diesen Fall wäre beim Liegenschaftszinssatz ein Zu- oder Abschlag vorzunehmen. Die Anwendung von verschiedenen Zinssätzen für die einzelnen Perioden kann nur in

außerordentlich gelagerten Fällen geboten sein, wenn mit der periodischen Betrachtung erhebliche Veränderungen der Nutzung verbunden sind, die sich in besonderer Weise wirtschaftlich auswirken. Grundsätzlich bleibt es bei den Ertragswertverfahren der ImmoWertV bei periodischen Erträgen bei der Anwendung eines Liegenschaftszinssatzes.

### § 18 Reinertrag, Rohertrag

Der Begriff des Reinertrags bleibt unverändert legal definiert als das Ergebnis des Abzugs der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag.

Der Begriff des Rohrertrags bleibt weitgehend unverändert. Entfallen ist die Voraussetzung, dass die angesetzten Erträge erzielbar sein müssen, während der Begriff »nachhaltig« durch »marktüblich« ersetzt und die reale Situation repräsentieren soll.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

### § 19 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dabei handelt es sich also um die Beträge, die der Grundstückseigentümer nicht auf Mieter oder Pächter weitergeben kann. Dabei ist der Bezug auf die zulässige Nutzung neu, was konsequent zu den Regelungen beim Rohertrag passt.

Mit dem Tatbestandsmerkmal »marktüblich« wird wiederum sichergestellt, dass nicht die tatsächlichen individuellen Kosten eines bestimmten Eigentümers eine Rolle spielen, sondern nur diejenigen Kosten, die allgemeinen anfallen, also marktüblich sind.

Das Gutachten muss sich mithin mit der Frage auseinander setzen, ob die konkreten Bewirtschaftungskosten marktüblich sind. Dies gilt selbst dann, wenn Kosten nach der II. BV vorliegen. Allein die gesetzliche Regelung führt nicht zwingend dazu, dass dies auch die marktübliche Größe ist.

Die Aufzählung der Bewirtschaftungskosten in Abs. 2 bleibt unverändert, wobei die Abschreibung nicht mehr genannt wird. Der Verzicht auf »Abschreibung« macht deutlich, dass der Einfluss von Wertminderungen im Ertragswertverfahren methodisch über die Er-

träge berücksichtigt wird, ohne dass es einer gesonderten Hervorhebung bedarf.

#### § 19 Abs. 2 Nr. 1 Verwaltungskosten

Sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderliche Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, die Werte der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Neu geregelt ist dabei der Aufwand des Eigentümers, der die Verwaltung selbst durchführt.

Es gibt keine Regelung zur Höhe der Verwaltungskosten etwa durch Ansatz eines bestimmten Prozentsatzes von den Einnahmen. Zugrundelegen sind vielmehr die regional üblichen Kosten für professionelle Verwalter von Immobilien, wobei auf statistisches Material von Verbänden zurückgegriffen werden kann.

#### § 19 Abs. 2 Nr. 2 Instandhaltungskosten

Diese umfassen die Kosten, die infolge der Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Anknüpfungspunkt sind also Instandhaltungskosten, die den Rohertag wirtschaftlich sichern.

#### § 19 Abs. 2 Nr. 3 Mietausfallwagnis

Dieses umfasst wie bisher das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten und Pachten und vorläufigem Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung und Verpachtung bestimmt ist. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Die Neuregelung umfasst ausdrücklich nicht nur Mieten sondern auch Pachten und andere Einnahmen. Das Tatbestandsmerkmal »vorläufiger Leerstand« schließt gegenüber der vergangenen Regelung in der WertV strukturellen Leerstand im Mietausfallwagnis aus!

#### § 19 Abs. 2 Nr. 4 Betriebskosten

Das Gesetz nennt die Betriebskosten nur, ohne sie zu definieren. Dies kann mit den Unterschieden der umlagefähigen Betriebskosten bei Wohnmietraum bzw. gewerblichen Mietraum erklärt werden. Im Einzelfall ist darauf zu achten, ob die Kosten auf Grund der vertraglichen Vereinbarung weitergegeben werden können.

### § 20 Kapitalisierung und Abzinsung

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zu Grunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor

ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatz den Anlagen 1 und 2 der ImmoWertV zu entnehmen. Der überkommene Begriff des »Vervielfältigers« entfällt.

## VII. Wertermittlungsverfahren/Unterabschnitt 3: Sachwertverfahren

(weiter Abschnitt 3 der ImmoWertV)

### § 21 Ermittlung des Sachwertes

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwertes nach § 16 ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren<sup>3</sup> zu berücksichtigen. Die besondere Regelung zur Bodenwertermittlung, wie die Berücksichtigung der »besonderen objektbezogenen Eigenschaften«, ist wegen der allgemeinen Regelung in § 16 entfallen.

Wie bisher erfolgt die Ermittlung des Sachwertes auf Grundlage der Herstellungskosten, die für durchschnittliche Objekte veröffentlicht sind unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung und zeitlicher Anpassung mit dem Baupreisindex. Bedeutsam sind Änderungen im Detail, indem entgegen der WertV nicht der »Wert« des Grundstücks zu ermitteln ist.

**Damit stellt die ImmoWertV (entgegen der WertV, die von »Wert« sprach) klar, dass bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren nicht eine Ermittlung eines Verkehrswertes mit Bezug zum Immobilienmarkt erfolgt!**

#### Merke:

Nach dem Sachwertverfahren werden überkommen Ein- und Zweifamilienhäuser bewertet<sup>4</sup>!

Die Wertermittlungen nach der ImmoWertV im Sachwertverfahren werden damit nicht der Rechtsprechung des BGH gerecht, der die Ermittlung des »wahren wirklichen Werts« verlangt<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> § 14 Abs. 2 Nr. 1, s. dort

<sup>4</sup> Vgl. Kuckenburg, Grundstücksbewertung im Zugewinnausgleichsverfahren versus im neuen Schenkungs- und Erbschaftssteuerrecht, FuR 2009, 381, 382

<sup>5</sup> BGH in ständiger Rechtsprechung FamRZ 1991, 43, 44; 1986, 37, 39; 1986, 776, 779; insb. auch BverfG FamRZ 1985, 256, 260

Nach der Neuregelung soll der Sachwert der »nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen« ermittelt werden<sup>6</sup>. Der Begriff der baulichen Anlagen ist eindeutig in den Landesbauordnungen geregelt und in Streitfällen ist die einschlägige Rechtsprechung mit ihren zahlreichen Entscheidungen heranzuziehen.

Das Sachwertverfahren bezieht sich nur auf »**nutzbare**« Anlagen, so dass sich das Sachverständigengutachten mit der Frage der tatsächlichen Nutzbarkeit auseinander setzen muss. Dies gilt auch für durch die Bauaufsicht gesperrte bauliche Anlagen.

Der Verweis auf § 14 Abs. 2 Nr. 1, Marktanpassungsfaktoren, macht deutlich, dass in jedem Fall der Sachwert nicht der Verkehrswert ist und immer an die Marktlage anzupassen ist. Im Gegensatz zum Ertragswertverfahren, das über den Liegenschaftszinssatz eine Vergleichbarkeit mit dem Markt herstellt, gibt es im Sachwertverfahren keine marktrelevante Größe. **Erst über die Marktanpassung wird der Sachwert dem Marktgeschehen angenähert!**

In § 21 Abs. 3 ist geregelt, dass der Sachwert der baulichen Anlagen ohne Berücksichtigung der Außenanlagen zu ermitteln ist. Damit erfolgt keine Ermittlung von Werten von Wegen, Befestigungen, Pflanzen, Schuppen, Zäunen et cetera. Gegebenenfalls sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Zudem erfolgt der Hinweis, dass eine Berücksichtigung im Bodenwert stattzufinden hat.

## § 22 Herstellungskosten

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Neu ist der Begriff der Normalherstellungskosten, wobei § 22 Abs. 2 diese Kosten als marktübliche, für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwendenden Kosten, definiert.

## § 23 Alterswertminderung

Nach der ImmoWertV erfolgt eine lineare Wertminderung, wovon nur in begründbaren Einzelfällen abgewichen werden kann.

## VIII. Schlussbemerkung

Die Pflichten zur Begründung der Annahmen des Gutachters sind deutlich erweitert worden und wie die Auswahl der Bewertungsmethode durch Gericht und Rechtsanwalt zu überprüfen.

Zur Frage, welche Bewertungsmethode für welches Objekt sinnvoll ist vgl. Aufsätze des Verfassers: Grundstücksbewertung im Zugewinnausgleichsverfahren versus im neuen Schenkungs- und Erbschaftsteuerrecht, FuR 2009, 290 und grundsätzlich zur den Wertbegriffen bei der Bewertung von Vermögenswerten: Wertermittlungssystem und -begriffe im Zugewinn, FuR 2009, 316.

*Bernd Kuckenburg, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Familien- und Steuerrecht, Mediator, Gutachter, vereidigter Buchprüfer, Hannover*

<sup>6</sup> § 21 Abs. 1