

Berlin, den 21.08.2020

**Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums
des Innern, für Bau und Heimat (BMI) zur Verordnung über die
Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien
und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)**

I. Einleitung

Der Deutsche Mieterbund e.V. (DMB) hat in seiner Stellungnahme zum Referentenentwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes¹ die vorgeschlagenen Änderungen zum gemeindlichen Vorkaufsrecht grundsätzlich begrüßt. Ein zentrales Problem des gemeindlichen Vorkaufsrechts lässt der Entwurf jedoch außer Acht. Das Vorkaufsrecht berechtigt die Gemeinde zum Eintritt in einen geschlossenen Kaufvertrag und führt im Falle der Ausübung dazu, dass die Gemeinde den vertraglich vereinbarten Preis zahlen muss. Bisher zahlen Kommunen in der Regel den zwischen Verkäufer und Erstkäufer vereinbarten Kaufpreis. Insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage steigen die Kaufpreise aber rasant an, seit 2010 im bundesdeutschen Mittelwert um 93 Prozent für Eigentumswohnungen². In diesem Zusammenhang haben auch die Europäische Zentralbank und die Bundesbank auf überhitzte Immobilienmärkte hingewiesen. Die Immobilienpreise werden in vielen Städten um mindestens 15 bis 30 Prozent zu hoch eingestuft³. Dies zwingt Gemeinden, die bezahlbaren Wohnraum erhalten wollen, für Höchstkaufpreise öffentliche Gelder in einem Umfang ausgeben zu müssen, der diese Zielsetzung zu konterkarieren droht.

Hier muss der Gesetzgeber einschreiten, um Kommunen vor Spekulation zu schützen. Es ist deshalb dringend notwendig, dass die vorgesehenen Maßnahmen zur Stärkung des gemeindlichen Vorkaufsrechts noch durch Regelungen im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ergänzt werden, die die bei Ausübung des Vorkaufsrechts zu zahlenden Kaufpreise unabhängig von den vertraglich vereinbarten Kaufpreisen limitieren. In der ImmoWertV sind u.a. die Grundsätze geregelt, die zur Berechnung des Verkehrswertes von Immobilien herangezogen werden.

II. Gemeindliches Vorkaufsrecht und Verkehrswert

Das gemeindliche Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB ist ein wichtiges Instrument für Kommunen um Mieter vor Verdrängung zu schützen. Ein wesentliches Hindernis zur Ausübung dieser wohnungspolitischen Maßnahme sind die hohen Immobilienpreise in den Metropolen. Zwar kann unter bestimmten Voraussetzungen der zu zahlende Preis auf den Verkehrswert herabgesenkt werden⁴. Allerdings ist selbst in diesem Fall von einem hohen und durch spekulative Entwicklungen geprägten Marktpreis auszugehen. Ein Indikator dafür sind die massiv

¹ Stellungnahme DMB zum Baulandmobilisierungsgesetz, Berlin, 2020, Link.

² Vgl. Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020, Berlin, 2020, S. 169.

³ Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Februar 2020, Frankfurt, 2020, S. 55.

⁴ Laut § 28 Abs. 3 BauGB ist dies der Fall, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Wann dies der Fall ist, ist gesetzlich nicht eindeutig geregelt. Das Landgericht Berlin hat in diesem Zusammenhang 2017 entschieden, dass die Absenkung des ursprünglich vereinbarten Kaufpreises auf den Verkehrswert nur rechtmäßig ist, wenn der Verkehrswert im Sinne des § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB um mehr als 25 Prozent überschritten ist. Vgl. dazu: LG Berlin, Urt. v. 26. April 2017, O 2/15 Baul, Grundeigentum 2017, 1554.

gestiegenen Baulandpreise, die sich in den Metropolen⁵ zwischen 2010 und 2018 um 175 Prozent⁶ erhöht haben. Entscheidend ist daher, dass zum einen Kommunen grundsätzlich in die Lage versetzt werden, bei der Ausübung des Vorkaufsrechts den Verkehrswert heranzuziehen. So kann sichergestellt werden, dass spekulative Entwicklungen weniger stark zu Lasten von öffentlichen Haushalten gehen. Darüber hinaus müssen in die Berechnung des Verkehrswertes auch Faktoren einbezogen werden, die spekulativen Entwicklungen entgegenwirken, um so einen realistischeren Marktwert bestimmen zu können.

Die Grundsätze der Wertermittlung werden in der ImmoWertV geregelt. Hier müssen im Rahmen der Novellierung bodenpreissenkende Maßnahmen ergriffen werden, um die Ermittlung des Verkehrswertes sozial gerechter zu gestalten. Denn in den für den Mietwohnungsbereich entscheidenden Berechnungsverfahren zur Wertermittlung von Immobilien – Ertragswert- und Sachwertverfahren – spielen Bodenwerte eine zentrale Rolle. Der DMB fordert, dass zukünftig spekulative Grundstückstransaktionen nicht mehr in die Ermittlung von Bodenrichtwerten miteinbezogen werden. Als Abgrenzung bietet sich hier an, dass Grundstücke, die mehr als 15 Prozent vom durchschnittlichen Bodenrichtwert – bei gleichen Grundstücksmerkmalen – abweichen, nicht mehr in die Wertermittlung einbezogen werden.

Zu den preissenkenden Maßnahmen gehört außerdem, dass Grundstücke mit Miet- und Belegungsbindungen zwingend in die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse und damit in die Wertermittlung miteinbezogen werden müssen. Ansonsten haben die bodenpreissenkenden Maßnahmen der öffentlichen Hand, u.a. vergünstigte Grundstückspreise bei Konzeptvergaben, keine Auswirkungen auf die Bodenrichtwerte und damit auch auf die Verkehrswertermittlung. Daher fordert der DMB im Rahmen der Novellierung der ImmoWertV, dass Grundstücke mit Sozialbindung in den Katalog der Grundstücksmerkmale aufgenommen werden. Diese Forderung schließt unmittelbar an die Handlungsempfehlungen der Baulandkommission an, die sich für eine Kennzeichnung und Erfassung solcher Grundstücke im Rahmen der Gutachterausschüsse ausgesprochen hat. Zudem hat die Expertenkommission empfohlen, Verfahren zur Ermittlung des Werteeinflusses von Grundstücken mit Belegungsbindung zu entwickeln⁷.

Zusammenfassend fordert der DMB im Rahmen der Novellierung des BauGB und der ImmoWertV folgende Anpassungen zur Preislimitierung beim Vorkaufsrecht:

⁵ Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf.

⁶ Vgl. DGB: Der Wohnungskrise auf den Grund gehen. Hintergründe und gewerkschaftliche Positionen für eine soziale gerechte Bodenpolitik, Berlin, 2020, S. 4.

⁷ Vgl. Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission): Handlungsempfehlungen und Dokumentation der Beratungen, Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI), Berlin, 2019, S. 74-75.

- Vorkaufsrecht ausschließlich über Verkehrswert ausüben,
- Ausschluss spekulativer Grundstückstransaktionen bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- Aufnahme von Grundstücken mit Sozialbindung in den Katalog der Grundstücksmerkmale der ImmoWertV.