

Stellungnahme bzw. Information zur ImmoWertV – Ergänzung 1

Präambel

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist nun zum 01.07.2010 in Kraft getreten.

Im Nachgang zu unserer Stellungnahme vom 18.05.2010 möchten wir zum Thema begünstigtes Agrarland noch einen weiteren Überblick geben.

Wegfall „begünstigtes Agrarland“

Der Begriff des „begünstigten Agrarlands“ war auch schon bisher nicht in der Wert V eingeführt.

Bisher wurde im § 4 Absatz 1 Nummer 2 WertV, von Flächen der Land- und Forstwirtschaft gesprochen, die sich durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen eignen und für die auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Diese Flächen können als „begünstigtes Agrarland“ prägnant bezeichnet werden.

In der ImmoWertV wurde der vorbeschriebenen Absatz § 4 Abs. 1 Nr. 2 nicht übernommen.

Künftig gibt es nur noch folgende Entwicklungszustände:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Streichung des „begünstigten Agrarlands“ erscheint nachvollziehbar, weil die Umstände die zu einer Bewertung als begünstigtes Agrarland geführt haben, letztlich keinen Entwicklungszustand darstellen.

Landesverband

öffentlich bestellter
und vereidigter
sowie qualifizierter
SACHVERSTÄNDIGER

Geschäftsstelle:

Arcostraße 5, 80333 München
Tel.: +49 (0) 89/554595
Fax: +49 (0) 89/5503938
info@lvs-bayern.de

Bankverbindung:

Postbank München
Kto. 3093-808 (BLZ 700 100 80)
Hypo Vereinsbank
Kto. 580-3436306 (BLZ 700 202 70)

Eine differenzierte Behandlung des Agrarlands entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit nach geltendem Recht, bleibt nach wie vor zwingend erforderlich.

Gemäß § 4 Absatz 3 der ImmoWertV ist neben dem Entwicklungszustand zu berücksichtigen, ob am Qualitätsstichtag

1. eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
2. Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
3. Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
4. Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,
5. Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von erneuerbaren Energien bestimmt sind,
6. Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.

Schlussbemerkung:

Wie schon in Nürnberg bei unserem Fachbereichsgespräch am 24. März 2010 diskutiert, bleibt es einem jeden Kollegen/in vorbehalten, den Begriff „begünstigtes Agrarland“ weiter zu verwenden.

Die Verwendung dieses Begriffs wird vom AK „Neue Wert V“ ausdrücklich empfohlen.

Zum Thema Bewertung ortsrandnaher Agrarflächen bzw. begünstigtes Agrarland wird Kollege Reinhard Hofmann, Wendelstein, beim Dingolfinger Baufachtag am 5. November 2010 nochmals ausführlich vortragen.

Mit kollegialen Grüßen

Anna Maria Tuscher-Sauer
Leitung Fachbereich Immobilienbewertung

Arbeitskreis „Neue Wert V“
Christian Fuchs - Bernhard Plössl - Anna Maria Tuscher-Sauer

Christian Fuchs
Prof.-Achleitner-Str. 2
94315 Straubing

Telefon: 09 42 1 / 53 08 05
Telefax: 09 42 1 / 56 92 79

E-Mail info@fuchs-sv.de
Internet: www.fuchs-sv.de