

Gelbe Erläuterungsbücher

# Immobilienwertermittlungsverordnung: ImmoWertV

von  
Dr. P. Zimmermann

1. Auflage

Immobilienwertermittlungsverordnung: ImmoWertV – Zimmermann

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Baurecht des Bundes



Verlag C.H. Beck München 2010

Verlag C.H. Beck im Internet:

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 60257 3

Weitere Grundstücksmerkmale

## § 6

den das Drittrecht auf den Verkehrswert des fremden Grundstücks ausübt. Es geht auch nicht um den Verkehrswert des betreffenden Drittrechts, weil diese Drittrechte in aller Regel personengebunden und deshalb nicht übertragbar sind; sie sind deshalb nicht verkehrswertfähig (s. zur Verkehrswertfähigkeit § 1, R.n. 14 ff.). Gleiches gilt von öffentlich-rechtlichen Drittberechtigungen wie z.B. Baulasten oder Unterschutzstellungen jeglicher Art.

Es kann aber in Einzelfällen von Vermögensauseinandersetzungen zwischen Ehegatten bei Scheidung und Zugewinnausgleich oder zwischen den Mitgliedern einer Erbengemeinschaft oder zwischen Gesellschaftern usw. darauf ankommen, welchen wirtschaftlichen Vorteil jemand aus einem dinglich wirkenden und ihm zustehenden Drittrecht an einem für ihn fremden Grundstück zieht. 54

In solchen Fällen kommt es darauf an, wozu das Drittrecht den Dritten in Bezug auf das Grundstück befugt, also darauf, was er in Bezug auf das Grundstück darf oder vom Grundstückseigentümer verlangen kann. 55

Dieser Vorteil des Drittberechtigten lässt sich je nach der Art und dem Ausmaß seines Rechts ebenfalls nachvollziehbar quantifizieren. Hierbei sind allerdings mögliche Gegenleistungen, die der Drittberechtigte dem Grundstückseigentümer für seine Rechtsausübung zu erbringen hat, vorteilsmindernd zu berücksichtigen. 56

### IV. Notwendige Befundfeststellungen zu wertbeeinflussenden Rechten und Belastungen

Es liegt auf der Hand, dass ein Grundstückssachverständiger im konkreten Einzelfall einer Verkehrswertbestimmung gründliche und umfassende Befundfeststellungen zu wertbeeinflussenden Rechten und Belastungen i.S.d. § 6 Abs. 2 ImmoWertV treffen muss, wobei es auch auf die Darstellung dieser Befundtatsachen im Befund Sachverhalt seines Gutachtens einschließlich der notwendigen Nachweise ankommt. 57

Der Umfang solcher Befundfeststellungen lässt sich nicht verallgemeinern, kann aber im Einzelfall erheblich sein. Generell werden jedoch folgende Fragen zu stellen und in dem Gutachten zu beantworten sein: 58

1. Um welchen Rechtstyp handelt es sich?
2. Wurde das Recht wirksam begründet?
3. Besteht das Recht am anwendbaren Bewertungsstichtag überhaupt noch?
4. Welchen Inhalt hat das Recht?
5. Ist das Recht unbefristet oder befristet und wie lange wird es im Falle der Befristung noch bestehen?
6. Welche Gegenleistungen hat der Drittberechtigte dem Grundstückseigentümer **am anwendbaren Bewertungsstichtag** kraft Gesetzes oder aufgrund vertraglicher Abreden für die Rechtsausübung **weiter** zu erbringen?

Die Frage nach dem Rechtstyp ist am Anfang zu stellen, weil sich die Antworten auf weitere Fragen nach den Voraussetzungen richten, die für die Begründung und das weitere Bestehen von Rechten des betreffenden Rechtstyps gelten. 59

Das Entstehen jeglichen Drittrechts an einem Grundstück ist an Voraussetzungen gebunden, die zwar von Rechtstyp zu Rechtstyp verschieden sind, 60

## § 6

### Abschnitt 1. Anwendungsbereich, Begriffe, Verfahren

gleichwohl aber erfüllt sein müssen, wenn das Recht überhaupt wirksam entstanden sein soll. Nicht selten wird an die wirksame Begründung von Drittrechten geglaubt, ohne dass diese Rechte wirklich entstanden waren.

- 61 Selbst wenn ein Drittrecht wirksam begründet sein sollte, heißt das noch lange nicht, dass es am anwendbaren Bewertungsstichtag auch tatsächlich noch besteht. Drittrechte können nämlich auch erlöschen, wobei dieses Erlöschen auch außerhalb des jeweiligen Registers eintreten kann, das für das betreffende Recht gilt. Augenfällig wird das an den Ansprüchen auf Grundbuchberichtigung nach § 894 BGB. Diese gesetzliche Regelung inhibiert per se, dass auch das Grundbuch unrichtig sein oder werden kann. In Bezug auf Baulasten nach den Landesbauordnungen (mit Ausnahme des Freistaats Bayern) sind die Regelungen zum Erlöschen der Baulast durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde und Löschung im Baulastverzeichnis zu beachten, doch kann es vorkommen, dass ein Anspruch auf Verzicht durch die Bauaufsichtsbehörde und anschließende Löschung zwar besteht, jedoch noch nicht verwaltungsmäßig umgesetzt worden ist. Ähnliches gilt auf dem Gebiet des Denkmalschutzes in Bezug auf die Aufhebung von Unterschutzstellungen und Löschung von Eintragungen in die Denkmalregister der Landesbehörden.
- 62 Der Inhalt des Drittrechts muss ebenfalls nachweisbar festgestellt werden, wobei es zuweilen nicht ausreicht, nur einen bezogen auf den Bewertungsstichtag aktuellen Grundbuchauszug einzusehen, sondern zugleich auch die Grundakten, weil sich aus diesen die Verträge mit den notwendigen Einzelheiten zur Rechtsausübung ergeben.
- 63 Wesentlich ist natürlich auch die Frage, ob es sich um ein unbefristetes oder befristetes Drittrecht handelt, wobei es im Falle der Befristung auf die Restlaufzeit dieses Rechts ankommt. Hierbei kann es im Falle von Drittrechten, die auf Lebenszeit des Berechtigten bestellt worden sind, auf das Lebensalter dieses Berechtigten und seine voraussichtliche Lebenserwartung nach den Sterbetafeln des Statistischen Bundesamts ankommen.
- 64 Bezüglich der Gegenleistungen des Berechtigten für die Rechtsausübung kommt es darauf an, ob diese Gegenleistungen am anwendbaren Bewertungsstichtag noch weiter und in welcher Höhe erbracht werden müssen. Zu bedenken sind nämlich auch die Fälle, in denen der Drittberechtigte zur Zeit der Rechtsbegründung dem damaligen Grundstückseigentümer eine einmalige Gegenleistung für die Einräumung des Rechts erbracht hat mit der Folge, dass er nunmehr nichts mehr schuldet.
- 65 Lässt ein Verkehrswertgutachten über ein mit Drittrechten i.S.d. § 6 Abs. 2 ImmoWertV belastetes Grundstück eindeutige und nachvollziehbare sowie auch belegte Aussagen der vorbezeichneten Art zu dem Drittrecht vermissen, ist es unbrauchbar.

## D. Abgabenrechtlicher Zustand des Grundstücks (Abs. 3)

### I. Der Normtext

- 66 Der Normtext wurde im Vergleich zu § 5 Abs. 3 der Vorläufer-Verordnung WertV (1988) durch Weglassung des Wortes „beitragsrechtlicher“ redaktio-

Weitere Grundstücksmerkmale

§ 6

nell gestrafft, ohne dass aber im Vergleich zur Vorläufer-Verordnung eine inhaltliche Änderung herbeigeführt werden sollte.<sup>12</sup>

## II. Abgabenrechtlicher Zustand des Grundstücks

### 1. Begriffsklärung

a) **Abgaben.** Der in Absatz 3 verwendete Begriff Abgaben stammt aus dem Steuerrecht. Dort kommt es auf Steuern, Gebühren, Beiträge und Sonderabgaben an.<sup>13</sup> **Steuern** sind in § 3 AO gesetzlich definiert. Es handelt sich um Geldleistungen, die nicht eine Gegenleistung für eine besondere Leistung darstellen und die in einem öffentlich-rechtlichen Gemeinwesen zur Erzielung von Einnahmen allen auferlegt werden, bei denen der Tatbestand zutrifft, den das Gesetz an die Leistungspflicht knüpft. Dabei ist Gesetz nach § 4 AO jede Rechtsnorm. Es geht also um Gesetze des Bundes und der Länder, um Rechtsverordnungen des Bundes und der Länder sowie auch um Satzungen dazu gesetzlich ermächtigter öffentlich-rechtlicher Körperschaften wie etwa Gemeinden. Als öffentlich-rechtliches Gemeinwesen, das Steuern erheben kann, sind alle öffentlich-rechtlichen Körperschaften anzusehen, die Steuern hoheitlich festsetzen und erheben können (Bund, Länder, Gemeinden, kommunale Zweckverbände, Kirchen).<sup>14</sup>

**Gebühren** unterscheiden sich von der Steuer dadurch, dass der zu ihrer Erhebung führende Tatbestand einen kausalen Zusammenhang mit einer Leistung oder Gewährung herstellt. Als Leistung der Verwaltung in diesem Sinne kommen gebührenpflichtige Amtshandlungen in Betracht (Erteilen von Genehmigungen, Bescheinigungen, Erlaubnissen, Bauabnahmen usw.), aber auch kommunale Leistungen wie Straßenreinigung oder Müllabfuhr durch Gemeinden, soweit letztere nicht inzwischen privatisiert und an gewerbliche Müllentsorgungsunternehmen übertragen worden ist. Gebühren werden außerdem für die Inanspruchnahme bzw. Benutzung öffentlicher Einrichtungen und Anlagen erhoben. (z.B. öffentliche Museen, Schwimmbäder und sonstige Sportstätten, öffentliche Büchereien, Parks, Häfen, Fernsprechanlagen, Schlachthöfe, kommunale Abwasserentsorgungsanlagen usw.).<sup>15</sup>

**Beiträge** sind hoheitlich auferlegte Zahlungen für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung oder Verbesserung öffentlicher Anlagen und Einrichtungen sowie von dem Verkehr dienenden Straßen, Wegen und Plätzen, nicht aber für deren laufende Unterhaltung und Instandsetzung. Diese Art öffentlich-rechtlicher Zahlungsverpflichtungen wird auch als Aufwendungsersatzleistung bezeichnet.<sup>16</sup> Typisches und klassisches Beispiel sind die sog. Erschließungskostenbeiträge nach dem BauGB.

Im Vergleich zu den allgemeinen Steuern, deren wesentlicher Zweck die Deckung des allgemeinen und in Haushaltsplänen ausgewiesenen Finanzbedarfs der öffentlichen Hand ist, dienen **Sonderabgaben** der Finanzierung

<sup>12</sup> BR-Drs. 296/09 vom 3. 4. 2009, S. 41 und BR-Drs. 171/10, S. 42.

<sup>13</sup> Tipke/Lang, Steuerrecht a.a.O., § 3 Rn. 9 ff.

<sup>14</sup> Tipke/Lang, Steuerrecht a.a.O., § 3 Rn. 15.

<sup>15</sup> Tipke/Lang, Steuerrecht a.a.O., § 3 Rn. 18.

<sup>16</sup> Tipke/Lang, Steuerrecht a.a.O., § 3 Rn. 20.

## § 6

### Abschnitt 1. Anwendungsbereich, Begriffe, Verfahren

besonderer und nicht in Haushaltsplänen erfasster Aufgaben. Die aufgrund der Sonderabgaben eingehenden Mittel sind also zweckgebunden. Es hat sich insoweit auch der Sprachgebrauch von den parafiskalischen Abgaben eingebürgert.<sup>17</sup> Sonderabgaben sind aber nur als seltene Ausnahme unter der Voraussetzung zulässig, dass sie eine in sich homogene Gruppe von Abgabepflichtigen mit besonderer Gruppenverantwortung betreffen und gruppennützig sind.<sup>18</sup> Als Einzelbeispiele können Preisausgleichsabgaben<sup>19</sup>, Hebammenabgabe<sup>20</sup>, Milchausgleichsabgabe<sup>21</sup> oder die Schwerbehindertenabgabe<sup>22</sup> angeführt werden.

- 71 **b) Nichtsteuerliche Abgaben.** Der im Normtext des § 6 Abs. 3 ImmoWertV verwendete Begriff der nichtsteuerlichen Abgaben ist als Oberbegriff zu verstehen. Gleichwohl ist er wegen des Zusatzes nichtsteuerlich missverständlich, weil das zu einer Auslegung dahin führen könnte, dass auch solche Abgaben ausgeschlossen sind, welche die Norm gerade erfassen und als wertbeeinflussendes Grundstücksmerkmal behandelt wissen will.
- 72 **Unproblematisch** ist das dort, wo es um **echte Beiträge** geht, also um hoheitlich auferlegte Zahlungen für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung oder Verbesserung öffentlicher Anlagen und Einrichtungen (s.o. R.n. 69). Derartige Beiträge sind auch in der Begriffswelt des Steuerrechts verschieden von den Steuern. Sie sollen auch durch § 6 Abs. 3 ImmoWertV erfasst sein, wobei es vor allem um die **Erschließungskostenbeiträge** nach dem BauGB und um **Kanalanschlussbeiträge** nach dem KAG der Länder geht.
- 73 Schwieriger ist es dagegen mit dem in § 6 Abs. 3 ImmoWertV ebenfalls verwendeten Begriff der nichtsteuerlichen Abgaben dort, wo es um anderes als Beiträge geht. Dabei ist der **Zusatz „nichtsteuerlich“ die Ursache** für die **problematische Handhabbarkeit der Gesamtregelung**. Denn wenn damit zum Ausdruck gebracht werden sollte, dass alle als Sonderabgaben i.S.d. Steuerrechts anzusehenden Abgaben aus dem Anwendungsbereich ausscheiden sollen, würde das im Ergebnis dazu führen, dass solche Abgaben überhaupt nicht unter § 6 Abs. 3 ImmoWertV subsumiert werden können. **Das ist aber nicht gewollt.**
- 74 Nach der amtlichen Begründung zu § 6 Abs. 3 ImmoWertV sollte im Vergleich zur Regelung in § 5 Abs. 3 Vorläufer-Verordnung WertV (1988) keine inhaltliche Änderung herbeigeführt werden. Das rechtfertigt einen Rückgriff auf die amtliche Begründung zu § 5 Abs. 3 WertV (1988), aus der sich Hinweise auf das mit jener Regelung Gewollte ergeben, das ja mit der ImmoWertV inhaltlich beibehalten wird und also weiter gelten soll.
- 75 Die amtliche Begründung zu § 5 Abs. 3 der Vorläufer-Verordnung WertV (1988) erwähnt als Anwendungsfall ausdrücklich **Ausgleichsbeträge nach dem BauGB** sowie „vor allem“ auch die **sonstigen Abgaben nach den**

<sup>17</sup> Tipke/Lang, Steuerrecht a.a.O., § 3 Rn. 21.

<sup>18</sup> BVerfGE 55, 274 und 67, 256.

<sup>19</sup> BVerfGE 8, 1, 27, 274.

<sup>20</sup> BVerfGE 17, 287.

<sup>21</sup> BVerfGE 18, 315.

<sup>22</sup> BVerfGE 57, 139.

Weitere Grundstücksmerkmale

## § 6

**KAG der Länder** für die Versorgung und Entsorgung des Grundstücks.<sup>23</sup> Dies betrifft Ausgleichsleistungen bei Umlegungen (§§ 64 ff. BauGB) und Ausgleichsleistungen der Grundstückseigentümer in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten (§ 154 BauGB) sowie die Kanalanschlussbeiträge nach den KAG der Länder.

Die Ausgleichsleistungen nach dem BauGB sollen also ebenfalls durch § 6 Abs. 3 ImmoWertV als Teil der Abgaben erfasst sein, die den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks bestimmen. Dies ist jedoch nach dem Wortlaut der Vorschrift „schwierig“, weil es nach dem Tatbestand auf „nichtsteuerliche“ Abgaben ankommt. Denn anders als die Kanalanschlussbeiträge nach den KAG können die erwähnten Ausgleichsbeträge nach dem BauGB nicht als Beiträge für die Herstellung besonderer öffentlicher Anlagen und Einrichtungen angesehen werden. Es dürfte sich bei ihnen um Steuern i.S.d. § 3 AO handeln (s.o. Rn. 67).

Nach § 64 Abs. 1 BauGB ist die Gemeinde Gläubigerin und Schuldnerin der im Umlegungsplan festgesetzten Geldleistungen. Die entsprechenden Einnahmen und Ausgaben der Gemeinde sind in ihrem Haushaltsplan veranschlagt. Entsprechendes gilt von Ausgleichsleistungen in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten i.S.d. § 154 BauGB. Auch hier sind die Einnahmen im Haushaltsplan der Gemeinde veranschlagt. Sie dienen zwar der Finanzierung der Sanierung, doch sind auch die Ausgaben der Gemeinde für die Durchführung der Sanierung in ihrem jeweiligen Haushaltsplan veranschlagt. Mithin dienen beide Ausgleichsleistungen der Deckung des Finanzbedarfs in Bezug auf haushaltsrechtlich in Haushaltsplänen veranschlagte Ausgaben der Gemeinde.

Soweit die Auffassung vertreten werden könnte, es handele sich um sogenannten Sonderabgaben im Sinne des Steuerrechts (s.o. Rn. 70), bestehen zumindest fließende Grenzen zur Steuer i.S.d. § 3 AO.

Im Fachschrifttum zur Verkehrswertbestimmung von Grundstücken werden als weitere Beispiele für nichtsteuerliche Abgaben, die den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks beeinflussen, folgende Abgaben benannt:<sup>24</sup>

- in Küstenstädten Sielbaubeitrag und Sielanschlussbeitrag,
- Ablösebeträge für Stellplatzverpflichtungen,
- bodenschutzrechtliche Ausgleichsbeträge nach § 25 BBodSchG,
- naturschutzrechtliche Ausgleichszahlungen nach § 19 Abs. 4 BNatSchG i.V.m. entsprechenden Vorschriften der Länder,
- von den Gemeinden durch Satzung geregelte Kostenerstattungsbeträge für Maßnahmen des Naturschutzes zum Ausgleich an anderer Stelle nach § 135a Abs. 3 und 4 BauGB,
- von den Gemeinden durch Baumschutzsatzung geregelte Pflichten zu Ersatzpflanzungen für die Entfernung geschützter Bäume im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und innerhalb des Zusammenhangs bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB und zu entsprechenden Ausgleichszahlungen,
- Walderhaltungsabgaben nach den Landeswaldgesetzen,

<sup>23</sup> BR-Drs. 352/88, S. 39.

<sup>24</sup> Vgl. dazu Kleiber in Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken a.a.O., V § 14 WertV [1988], Rn. 126 – S. 1335.

## § 6

### Abschnitt 1. Anwendungsbereich, Begriffe, Verfahren

- Versiegelungsabgaben.

Bemerkung zu Versiegelungsabgaben:

Auf der Grundlage einer inzwischen nicht mehr gültigen Ermächtigung in § 8 Abs. 2 BNatSchG konnten die Bundesländer durch Rechtsverordnung Ersatzzahlungen für bestimmte bauliche Vorhaben einführen. Dementsprechend wurde z.B. in Berlin eine Versiegelungsabgabe eingeführt (Bodenversiegelungsverordnung vom 4. 7. 1997). Wegen des Fortfalls der entsprechenden Verordnungsermächtigung in § 8 Abs. 2 BNatSchG traten solche Ländervorschriften jedoch außer Kraft, so dass es für die Erhebung einer Versiegelungsabgabe inzwischen keine Rechtsgrundlage mehr gibt.<sup>25</sup>

- 80 Es kommen **grundsätzlich nur einmalig zu erhebende Abgaben** in Betracht. **Nicht erfasst** werden deshalb **laufend wiederkehrende Gebühren** nach dem individuellen Verbrauch oder der individuellen Benutzung, die von allen Grundstückseigentümern erhoben werden. Denn in diesen Fällen ist die entsprechende Abgabepflichtigkeit des zu bewertenden Grundstücks keine wertbeeinflussende Besonderheit mehr. Mithin scheiden fortlaufende Verpflichtungen zur Zahlung von Straßenreinigungsgebühren oder von Kanalbenutzungsgebühren nach dem Umfang der jeweiligen Benutzung durch einen Grundstückseigentümer sowie ebenfalls fortlaufend zahlbare Gebühren für die kommunale Müllabfuhr aus.
- 81 **c) Abgabenrechtlicher Zustand des Grundstücks.** Nach dem Normtext geht es um den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks. Diese Formulierung macht deutlich, dass es im Rahmen des jeweiligen Steuer- bzw. Abgabenschuldverhältnisses i.S.d. § 37 ff. AO **nicht um persönliche Abgabenschulden** einer Person geht, sondern um solche Abgabenschulden, die **mit dem Grundstück verhaftet** sind, indem sie den Grundstückseigentümer treffen, weil er der Eigentümer des Grundstücks ist **und deshalb Abgabenschuldner** sein soll. Das bedeutet, dass die jeweilige Abgabenschuld dingliche Wirkung haben muss, auch wenn der Begriff dinglich in diesem Zusammenhang ungebräuchlich ist.
- 82 Der Grund liegt wie bei den rechtlichen Belastungen i.S.d. § 6 Abs. 2 ImmoWertV auf der Hand. Dem Grundstückskäufer können solche Abgabenschulden gleichgültig bleiben, die der Grundstücksverkäufer nur persönlich hat. Erst dann, wenn solche Abgabenschulden mit dem Grundstück in der Weise dinglich verhaftet sind, dass sie den Grundstückskäufer als den neuen Grundstückseigentümer entweder ausschließlich oder zusammen mit seinem Rechtsvorgänger treffen bzw. ebenfalls treffen, hat der Grundstückskäufer einen berechtigten Anlass, in der Abgabenschuld einen Umstand zu sehen, der den Verkehrswert des Grundstücks beeinflusst.
- 83 Ob eine solche dingliche Wirkung der jeweiligen Abgabenschuld im konkreten Einzelfall einer Verkehrswertbestimmung vorliegt oder nicht, ergibt sich nach § 43 AO regelmäßig aus den Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage diese Abgabenschuld eingefordert werden kann. Die genannte Vorschrift der AO ordnet an, dass die Steuergesetze bestimmen, wer Steuerschuldner ist, wobei es für den Begriff Steuergesetze auf § 4 AO ankommt (s.o. Rn. 67).

<sup>25</sup> Vgl. dazu Deutelmoser, Die Novelle des Berliner Naturschutzgesetzes von 1999 a.a.O.

Weitere Grundstücksmerkmale

## § 6

Hier kann es im Zweifelsfall notwendig sein, anhand der einschlägigen 84  
Vorschriften in den entsprechenden „Gesetzen“ nachzuvollziehen, **wer  
eigentlich Steuerschuldner der betreffenden Abgabe ist**. Das ist durch-  
aus nicht immer der Grundstückseigentümer. Denn häufig knüpfen die ent-  
sprechenden Anspruchsnormen an das **Verursacherprinzip** an und bestim-  
men „den Verursacher“ als Schuldner der Abgabe (vgl. z.B. § 19 BNatSchG).  
Allerdings gibt es auch Mischformen dergestalt, dass sowohl der Verursacher  
als auch der Grundstückseigentümer in Pflicht genommen sind (vgl. z.B. § 4  
Abs. 3 BBodSchG), wobei allerdings Wertausgleichsabgaben für Wertsteige-  
rungen eines Grundstücks als Folge behördlich durchgeführter Maßnahmen  
der Sanierung den Grundstückseigentümer treffen (vgl. § 25 BBodSchG).

Als Faustformel lässt sich sagen, dass eine dingliche Verbindung der Abga- 85  
bensschuld mit dem Grundstück überall dort gegeben ist, wo das betreffende  
Gesetz i.S.d. § 4 AO den Grundstückseigentümer als Abgabenschuldner  
nennt.

## 2. Nur noch bestehende außersteuerliche Abgabenschulden

Nach § 47 AO erlöschen Ansprüche aus dem Steuerschuldverhältnis insbe- 86  
sondere durch Zahlung, durch Aufrechnung, durch Erlass, durch Verjährung  
und bei auflösend bedingten Ansprüchen durch Eintritt der Bedingung. Die-  
ser Grundsatz gilt entsprechend auch für die nichtsteuerlichen Abgaben i.S.d.  
§ 6 Abs. 3 ImmoWertV. Es kommt also bei der Verkehrswertbestimmung für  
ein Grundstück darauf an, ob eine mit dem Grundstück dinglich verhaftete  
Abgabenschuld, wie sie festgestellt wurde, noch besteht oder bereits erloschen  
ist.

### III. Notwendige Befundfeststellungen zum abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks

Im Einzelfall der Verkehrswertbestimmung kommt es auf sorgfältige und 87  
umfassende Befundfeststellungen zum abgabenrechtlichen Zustand des  
Grundstücks an. Diese Befundfeststellungen müssen durch entsprechende  
Angaben zu durchgeführten Überprüfungen und entsprechenden Nachwei-  
sen/Belegen nachvollziehbar sein. Sie dürfen sich nicht nur auf die Erschlie-  
fungskostenbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge  
beschränken. Notwendig ist eine umfassende Prüfung in der Weise, dass  
andere außersteuerliche Abgaben sicher ausgeschlossen werden können oder  
aber ebenfalls festzustellen sind.

Auskünfte sind bei den Gemeindeverwaltungen und ggf. auch bei den 88  
Kreisverwaltungen einzuholen.

## E. Lagemerkmale (Abs. 4)

### I. Der Normtext

Absatz 4 entspricht wörtlich der Regelung in § 5 Abs. 6 der Vorläufer- 89  
Verordnung WertV (1988). Die Umstellung in der Reihenfolge der Absätze

## § 6                      Abschnitt 1. Anwendungsbereich, Begriffe, Verfahren

hat nach der amtlichen Begründung redaktionelle Gründe; inhaltlich ändert sich nichts.<sup>26</sup>

### II. Lagemerkmale

#### 1. Verkehrsanbindung

90 Absatz 4 zählt beispielhaft („insbesondere“) vier Lagemerkmale auf, davon als erstes die Verkehrsanbindung. Hierbei geht um die **überregionale Verkehrsanbindung** an Verkehrsflughäfen, an das Intercitynetz, an die Bundesautobahn sowie an Wasserstraßen genauso wie um die **innerörtliche Verkehrsanbindung** durch das örtliche Straßennetz und den öffentlichen Personennahverkehr. Welche dieser Arten der Verkehrsanbindung von größerer Bedeutung ist, lässt sich nicht verallgemeinern. Als Faustformel kann gesagt werden, dass die überregionale Verkehrsanbindung vor allem bei industrieller und gewerblicher Nutzung große Bedeutung gewinnt, die innerörtliche dagegen bei Wohnnutzungen und gewerblicher Nutzung vor allem für den Einzelhandel. Wesentlich ist bei industrieller und gewerblicher Nutzung die Erreichbarkeit nicht nur durch Pkw sondern auch durch Lkw. Für Pkw müssen ausreichende Parkmöglichkeiten und für Lkw ausreichende Anfahrt- sowie Belade- und Entlademöglichkeiten gegeben sein. Bei Wohnnutzungen kommt es auf hinreichende Anfahrt- und Parkmöglichkeiten für Pkw an.

#### 2. Nachbarschaft

91 Das lagebezogene Tatbestandsmerkmal Nachbarschaft wird in der amtlichen Begründung nicht näher erläutert. Es ist deshalb auszulegen.

92 Auszugehen ist von den **typischen Merkmalen des Gebiets**, innerhalb dessen sich ein zu bewertendes Grundstück befindet. Die Klassifizierung eines solchen Gebiets nach der BauNVO z.B. als reines Wohngebiet oder als Dorfgebiet oder als Gewerbegebiet bestimmt die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit bestimmter Grundstücksnutzungen und dadurch auch die tatsächliche Entwicklung dieses Gebiets in Bezug auf die Grundstücksnutzungen, die am anwendbaren Stichtag der Bewertung tatsächlich festgestellt werden können.

93 Dieser vorgegebene Nutzungsrahmen für ein Gebiet der Belegenheit des zu bewertenden Grundstücks bietet einen Ansatzpunkt für die Handhabung des Tatbestandsmerkmals Nachbarschaft als ein besonderes Lagemerkmal von Werteeinfluss. Es muss sich um „in der Nachbarschaft vorhandene“ Grundstücksnutzungen handeln, die **zwar rechtlich zulässig** sind, **dennoch aber in der Weise „besonders“** sind, dass ihnen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.S.d. Verkehrswertdefinition in § 194 BauGB bei der Werteinschätzung durch die Teilnehmer am Grundstücksmarkt ein werterheblicher Einfluss auf den Verkehrswert eines zu bewertenden Grundstücks zugemessen wird.

94 Eine solche rechtlich zulässige „besondere“ Grundstücksnutzung in der Nachbarschaft kann „ihr werterhebliches Anderssein“ unter drei möglichen Blickwinkeln haben:

<sup>26</sup> BR-Drs. 296/09 vom 3. 4. 2009, S. 41 und BR-Drs. 171/10, S.