

pektivisch aber – in der Zukunft – von ihr selbst bestimmten Kontakt haben wolle.⁵⁸ Das AG Erfurt⁵⁹ hat dem Willen eines ca. 12 Jahre alten Kindes unter Hinweis auf das Alter demgegenüber ausschlaggebende Bedeutung beigemessen, da dieser Wille nach der Einschätzung einer Sachverständigen zielgerichtet und stabil war.

Das OLG Frankfurt hat den Äußerungen zweier Kinder deshalb besondere Bedeutung beigemessen, weil diese sich **objektiv und differenziert** über ihre Eltern äußern konnten und vor allem **keinen Belastungsseifer** und **keine Voreingenommenheit** gegenüber dem nicht betreuenden Elternteil zeigten.⁶⁰

Das OLG Frankfurt hat **von der Anhörung** eines 8 Jahre alten Kindes (das auch im erstinstanzlichen Verfahren zwar erschienen, aber nicht angehört worden war) **abgesehen**. Zwar seien die Neigungen, Bindungen und der Kindeswille gewichtige Gesichtspunkte des Kindeswohls, so dass in Verfahren betreffend das Sorgerecht regelmäßig eine Anhörung auch des unter 14 Jahre alten Kindes⁶¹ erforderlich sei. In dem konkret zu entscheidenden Fall seien diese Gesichtspunkte aber ausnahmsweise nicht entscheidungserheblich. Denn das betroffene Kind kannte seinen leiblichen Vater nicht bzw. nicht mehr und wusste nicht, dass der Beteiligte sein Vater ist, weil ihm seine Abstammung unbekannt war. Unter diesen Umständen habe er bislang noch keine Neigungen zu und Bindungen an seinen Vater entwickeln können und es sei ausnahmsweise auch nicht der persönliche Eindruck von dem Kind erforderlich.⁶²

Das BVerfG weist darauf hin, dass das Gericht, wenn es im Einzelfall von den fachkundigen **Feststellungen und Wertungen gerichtlich bestellter Sachverständiger abweichen** will, eine anderweitige verlässliche Grundlage für eine am Kindeswohl ausgerichtete Entscheidung haben und diese offenlegen muss. Ein Abweichen von den gegenläufigen Einschätzungen der Sachverständigen bedarf eingehender Begründung.⁶³

Die nach § 1671 Abs. 1 BGB erfolgte Übertragung des alleinigen **Aufenthaltsbestimmungsrechts** berechtigt den diesbezüglichen Sorgerechtsinhaber nach wohl überwiegender

Auffassung auch dann zum **Wegzug ins Ausland**, wenn die Übertragung des Aufenthaltsbestimmungsrechts ohne Einschränkung vorgenommen worden ist;⁶⁴ eine Rechtspflicht zur Rücksichtnahme auf berechtigte Interessen des anderen Elternteils besteht insoweit nicht. Dies hat der BGH grundsätzlich bejaht; die Zuweisung des Aufenthaltsbestimmungsrechts genüge, um die geplante Übersiedlung in das Ausland (im entschiedenen Fall: Mexiko) mit dem Kind zu ermöglichen.⁶⁵ Das OLG Stuttgart⁶⁶ schließt sich dieser Auffassung an, hält aber (jedenfalls in Eilfällen) eine Einschränkung des Aufenthaltsbestimmungsrechts auf das Hoheitsgebiet der Bundesrepublik Deutschland dann für angezeigt, wenn ein Auslandsbezug vorliegt und ein Wegzug des aufenthaltsbestimmungsberechtigten Elternteils nicht von vorneherein ausgeschlossen ist. Mit dieser Beschränkung werde die Freizügigkeit dieses Elternteils nicht unangemessen beeinträchtigt. Beabsichtige dieser tatsächlich, jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt einen Umzug mit dem Kind bzw. den Kindern in einen anderen Staat (hier: Türkei), verbleibe ihm die Möglichkeit, in einem weiteren Verfahren klären zu lassen, ob die Voraussetzungen für einen Wegzug ins Ausland tatsächlich vorliegen.

(Der Beitrag wird in der nächsten Ausgabe der FuR fortgesetzt)

58 NZFam 2020, 735.

59 Beschl. v. 29.12.2020 – 34 F 925/19, juris.

60 NJW-RR 2020, 1394.

61 Vgl. § 159 Abs. 1 Satz 1 FamFG a.F.

62 FamRZ 2021, 756.

63 Einstweilige Anordnung v. 06.09.2021 – 1 BvR 1750/21, WKRS 2021, 37799; stattgebender Kammerbeschl. v. 14.04.2021 – 1 BvR 1839/20, WKRS 2021, 24904; stattgebender Kammerbeschl. v. 12.02.2021, FamRZ 2021, 672.

64 Vgl. KG FamRZ 2015, 1214; OLG Koblenz FamRZ 2008, 813 (jedenfalls für Umzug innerhalb der EU); MüKo-BGB/Heiderhoff, 8. Aufl. 2020, Art. 3 HKÜ Rn. 11; MüKo-BGB/Hennemann, 8. Aufl. 2020, § 1671 Rn. 112; a.A. BeckOGK (2021)/Markwardt, Art. 3 HKÜ Rn. 30; OLG Köln FamRZ 2010, 913 (Umzug nach Thailand).

65 BGH FamRZ 2010, 1060.

66 FamRZ 2021, 686; vgl. hierzu auch OLG Nürnberg FamRZ 2021, 600.

ImmoWertV 2021 mit ihren Neuregelungen ab dem 01.01.2022

von Dr. Renate Perleberg-Kölbel, Fachanwältin für Familien-, Steuer- und Insolvenzrecht, Mediatorin/Wirtschaftsmediatorin, Hannover und

Bernd Kuckenburger, Fachanwalt für Familien- und Steuerrecht, Mediator, vereidigter Buchprüfer, Hannover

Für die Bewertung von Immobilien ist der jeweilige Verkehrswert oder Marktwert am Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation auf dem Immobilien-

markt maßgeblich. Der Verkehrswert ist der Wert, der als Erlös einer Veräußerung oder sonstigen Verwertung unter Ausnutzung aller Marktchancen unabhängig davon, ob er sich

sogleich realisieren lässt.¹ Ausschlaggebend ist der volle wirkliche Wert.² Dies gilt auch uneingeschränkt für Immobilien, die im Gebiet der ehemaligen DDR belegen sind. Der teilweise erhebliche Preisanstieg bei diesen Grundstücken rechtfertigt keine abweichende Bewertung.³ Wie bei allen anderen Vermögenswerten im Zugewinnausgleichsverfahren ist auch hier die latente Steuerlast zu berücksichtigen und gegebenenfalls in Abzug zu bringen.⁴

Die grundlegenden Regelungen zur Immobilienbewertung finden sich in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Am 14.07.2021 wurde die ImmoWertV 2021 verkündet.⁵ Die Regelungen dieser Neufassung sind für alle Bewertungen ab dem 01.01.2022 gem. §§ 53, 54 ImmoWertV zur Anwendung zu bringen, d.h. Anwendung in allen Gutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt bzw. unterschrieben werden – entscheidend ist also nicht das Auftragsdatum oder der Wertermittlungsstichtag.

Schon der neue Titel des Gesetzes macht deutlich, dass die Novellierungen weitgehendst redaktioneller Natur sind. So wird aus der »Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken« die »Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten«.

Der rechtliche Charakter ändert sich aber, in dem die ImmoWertV jetzt Rechtsverordnung und nicht mehr nur Richtlinie ist.⁶

Zu dieser rechtlichen Einordnung gehören auch die geplanten Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienbewertungsverordnung (ImmoWertA), die es bis jetzt nicht gibt. Sie sollen die Verwaltungsvorschriften der Wertermittlungsrichtlinien 2006, Bodenrichtwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie und Sachwertrichtlinie einmal ablösen, die bisweilen fortgelten. All das macht den gesetzgeberischen Zweck der Neuregelung deutlich, in dem einheitliche Regeln in ganz Deutschland bei der Bewertung gelten sollen, was insbesondere im Hinblick auf die Neuregelungen zur Grundsteuer erforderlich ist. Bislang haben die Bundesländer Richtlinien im Erlasswege, Regelungen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten verfügt. Dies soll nun bundeseinheitlich geschehen, was eine Annäherung an die Wertermittlung des Steuerrechts verlangt. So heißt es in der Gesetzesbegründung:

»Vor allem die fehlende Einheitlichkeit bei Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten läuft dem Ziel einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz zuwider, erschwert die steuerliche Bewertung und kann auch die Tätigkeit der privaten Grundstücksachverständigen insbesondere bei überregionaler Tätigkeit erschweren.«

Die Vereinheitlichung soll erreicht werden, indem den Gutachterausschüssen und deren Geschäftsstellen durch die Immobilienwertverordnung über 20 Vorgaben zur Vereinheitlichung der Marktdaten gegeben werden. Wann dieses Ziel tatsächlich – gerade wegen Digitaldefiziten – erreicht werden kann, ist fraglich. Diese Vereinheitlichung wirkt sich insbesondere bei den Bodenrichtwerten aus, um fachlich ein einheitliches Niveau sicherzustellen. Weiter soll eine elektronische Vereinheitlichung der Bodenrichtwertkarten erfol-

gen. Auch soll eine einheitliche Begründungsvorschrift zur Ermittlung der Bodenrichtwerte eingeführt werden (§ 13 ImmoWertV 2021). Dabei soll durch Bildung von Bodenrichtwertzonen die Vereinheitlichung gewährleistet werden (§ 15 ImmoWertV 2021).

Die ImmoWertV 2021 bringt zunächst einmal keinerlei grundsätzliche Änderungen beim Wertermittlungsverfahren (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021).⁷ Es bleibt also beim Vergleichsverfahren nach §§ 24 ff. ImmoWertV, dem Ertragswertverfahren nach §§ 27 ff. ImmoWertV und dem Sachwertverfahren nach §§ 35 ff. ImmoWertV. Neu ist allerdings bei den einzelnen Wertermittlungsverfahren die Ableitung des Verfahrenswerts aus dem vorläufigen Verfahrenswert (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV 2021) durch Marktanpassung. Dies gilt auch für Erbbaurechtsfälle zur Bewertung des Erbbaurechts bzw. des Erbbaugrundstücks (§§ 48 ff. ImmoWertV).

Praxishinweis:

Bei Bewertungen im Zugewinnausgleichsverfahren obliegt dem sachverständig beratenen Tatrichter die Auswahl der Bewertungsmethode nach ständiger Rechtsprechung des BGH.⁸ Nach ihrem Verständnis werden die Immobilienbewerter der Vorschrift des § 6 Abs. 1 ImmoWertV folgend der Ansicht sein, ihrerseits die Bewertungsmethode auswählen zu dürfen. Die Auswahl der Bewertungsmethode ist aber Tatfrage und obliegt damit der richterlichen Würdigung nach §§ 37 FamFG, 286, 287 ZPO.

Die Begriffe der ImmoWertV 2010 werden weitestgehend weiter genutzt, wobei sich allerdings Überschriften und Paragraphen ändern.

Der Charakter als Rechtsverordnung verlangt zudem die verpflichtende Anwendung der ImmoWertV 2021, sodass zwingend die neuen Begrifflichkeiten und Bezüge benutzt werden müssen.

Die Neuregelung der ImmoWertV wird also keinen Verkehrswert verändern.

§ 2 Abs. 3 ImmoWertV ändert die Legaldefinition »Grundstücksmerkmale«:⁹ Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts.

1 BGH, Beschl. v. 12.07.1989 – IVb ZR 79/88, FamRZ 1989, 1051; Schulz/Hauß, Vermögensauseinandersetzung, Kap. 1 Rn. 237.

2 MüKo-BGB/Koch, § 1376 Rn. 8; BVerfG, Beschl. v. 16.10.1984 – 1 BvL 17/80, FamRZ 1985, 256; BGH, Beschl. v. 23.10.1985 – IVb ZR 62/84, FamRZ 1986, 37.

3 FamR-Komm/Weinreich, § 1376 Rn. 32.

4 BGH FamRZ 2011, 1367.

5 ImmoWertV v. 14.07.2021, BGBl. I S. 2805; ausführlich hierzu: Bischoff, ImmoWertV 2021.

6 Bischoff, S. 10.

7 Zu den Wertermittlungsarten: Perleberg-Kölbel/Kuckenburg, Unternehmen im Familienrecht, 2. Aufl. 2022, Bewertungs-ABC: Immobilienbewertung.

8 BGH NJW 1999, 781; BGH FamRZ 2005, 99; BGH FamRZ 2011 und 1376; Perleberg-Kölbel/Kuckenburg, D Rn. 25 f.

9 Bischoff, S. 42 ff.

Zu den **Grundstücksmerkmalen** nennt die ImmoWertV 2021 wörtlich:

- den Entwicklungszustand,
- die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,
- die tatsächliche Nutzung,
- den beitragsrechtlichen Zustand,
- die Lagemerkmale,
- die Ertragsverhältnisse,
- die Grundstücksgröße,
- den Grundstückszuschnitt,
- die Bodenbeschaffenheit,
- bei bebauten Grundstücken zusätzlich die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, das Alter, die gesamte Nutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
- bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen, und
- bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
- die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag sind nun statt in §§ 3 und 4 ImmoWertV 2010 in § 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV 2021 geregelt.

Wirklich neu ist die Einführung des Grundsatzes der »**Modellkonformität**«¹⁰ in § 10 ImmoWertV 2021. Dieser verlangt bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen (Grundsatz der Modellkonformität in § 10 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021). Was dieses für die praktische Anwendung bedeutet, ist in § 10 Abs. 6 ImmoWertV 2021 geregelt: Zur Sicherstellung der nach § 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen in einer Modellbeschreibung anzugeben.

Hierzu gehören insbesondere nach § 12 Abs. 6 ImmoWertV 2021:

Nr. 1. die Angaben von Rahmendaten zum Beispiel zum Stichtag, auf denen sich das zur Wertermittlung erforderliche Datum bezieht, zum sachlichen und räumlichen Anwendungsbereich und zur Datengrundlage,

Nr. 2. die Beschreibung der Stichprobe,

Nr. 3. die Beschreibung der Ermittlungsmethode,

Nr. 4. die Beschreibung der verwendeten Parameter und der zugrunde gelegten Bezugseinheiten sowie

Nr. 5. sonstige Selektionsparameter.

Auch bei den Bewirtschaftungskosten wird Modellkonformität verlangt (§ 32 i.V.m. § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV). Hierzu sind einschlägige Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten differenziert nach Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis mit jährlicher Anpassung differenziert nach Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung) in einer Anlage 3 der ImmoWertV 2021 vorgegeben.

Praxishinweis:

Mit der Anwendung und Begründung der Modellkonformität werden sich die Sachverständigen sicherlich zumindest anfänglich sehr schwertun, weil es (noch) an validem statistischem Material fehlt. Hierin liegt sicherlich eine Angriffsmöglichkeit gegen unliebsame Gutachtenergebnisse.

Eine neue Regelung liegt bei der Einführung des **Regionalfaktors** beim Sachwertverfahren vor. Nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der Regionalfaktor ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Beim Sachwertverfahren wird die Wertminderung wegen Alters durch den Alterswertminderungsfaktor präzisiert, der dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer entspricht (§ 38 ImmoWertV 2021).

Ertragswertverfahren und Vergleichswertverfahren bleiben grundsätzlich von den vorgenannten Änderungen abgesehen unverändert.

Gerichte und Rechtsanwälte haben die konsequente Anwendung der Regelung der ImmoWertV 2021 für Gutachten ab dem 01.01.2022 zu prüfen. Dabei darf die latente Steuerbelastung nicht außer Acht gelassen werden, mit der sich ein Immobiliensachverständiger wohl noch nie befasst hat. Dies ist ihnen aber auch über § 5 StBerG verwehrt. Dies darf aber zu keiner Nichtbeachtung durch die Rechtsanwender führen.

Für weitergehende Informationen zum Thema empfehlen wir unsere demnächst erscheinende Neuauflage:

Perleberg-Kölbel/Kuckenburg,
Unternehmen im Familienrecht,
2. Aufl. 2022, Luchterhand Verlag, ca. 800 S., ca. 99 €,
ISBN 978-3-472-09758-7,
erscheint voraussichtlich April 2022

¹⁰ Bischoff, S. 65 ff.