

„Die neue ImmoWertV“

Die neue

„Verordnung über die Grundsätze für die
Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“

Immobilien-Wertermittlungs-Verordnung

(ImmoWertV)

- Auzugsweise Vorstellung einiger Neuerungen -

Die ImmoWertV

- ist seit dem 01.07.2010 in Kraft
- ersetzt die „alte“ WertV 1988
- ist veröffentlicht im
Bundesgesetzblatt Jahrgang 2010 Teil I Nr. 25,
ausgegeben zu Bonn am 27.05.2010
(www.bundesgesetzblatt.de)

Die ImmoWertV

- dient zur Ermittlung von Verkehrswerten (§194 BauGB)
- Bei sachgerechter Anwendung führen WertV und ImmoWertV zum selben Verkehrswert (Marktwert)

„Die neue ImmoWertV“ - Allgemeines -

Allgemeine Wertverhältnisse

Demographische Entwicklungen sind zu berücksichtigen - „§ 3 Abs. 2 ImmoWertV“

Folge: In künftigen Gutachten muss zu den demografischen Entwicklung Stellung genommen werden.

- allgemeine Wirtschaftslage
- Verhältnisse am Kapitalmarkt
- wirtschaftliche und demographische Entwicklung

„Die neue ImmoWertV“ - Neue Inhalte -

Qualitätsstichtag

In vielen Fällen der Immobilienwertermittlung nach dem BauGB fallen Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag auseinander

(städtebauliche Sanierung, Entwicklungsbereiche, Enteignung)

Aufnahme des Qualitätsstichtags

(§ 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand)

In der zivilrechtlichen Anwendung können beide Stichtag auseinanderfallen

(Ehescheidungen, Erbbauauseinandersetzungen, Investitionsabrechnungen)

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - (§ 8 Ermittlung des Verkehrswerts)

Formulierung (in § 8 ImmoWertV)

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung (§ 2) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, **insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten**, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Marktanpassung und objektspezifische Eigenschaften

Regelung für alle Wertermittlungen zur Berücksichtigung von Marktanpassungen und besonderen Einflüssen (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV)



Rangordnung:

1. Wertermittlung (nach dem jeweiligen Verfahren)
2. Marktanpassung
3. Berücksichtigung individueller Einflüsse
(Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)

Beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung.

Regelung zur Berücksichtigung von Baumängeln bzw. Bauschäden

Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise (soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht)

Die Begriffe „Erfahrungssätze“ bzw. „erforderliche Kosten“ werden nicht verwendet.

Ertragswertverfahren – mögliche Verfahren

1. Allgemeines Ertragswertverfahren / „Normales Ertragswertverfahren“

2. Vereinfachtes Ertragswertverfahren

(Verfahren ohne Abzug einer Bodenwertverzinsung – dafür Diskontierung des Bodenwerts)

3. Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge

Gegenüberstellung : Allgemeines – Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Wohn- und Geschäftshaus

| | |
|------------|----------|
| Bodenwert | 75.000 € |
| Rohertrag | 54.300 € |
| BWK (18 %) | 9.774 € |

| | |
|-----|----------|
| RND | 60 Jahre |
| LZ | 5,50% |

Allgemeines Ertragswertverfahren

| | | |
|--|---------|-----------|
| Jahresrohertrag | | 54.300 € |
| Bewirtschaftungskosten | - | 9.774 € |
| Jahresreinertrag | | 44.526 € |
| Bodenwertverzinsung | - | 4.125 € |
| Reinertrag der baulichen Anlage | | 40.401 € |
| Barwertfaktor | 17,4499 | |
| Ertragswert der baulichen Anlage | | 704.992 € |
| Bodenwert | | 75.000 € |
| Ertragswert | | 779.992 € |
| Ertragswert gerundet | | 780.000 € |

Vereinfachtes Ertragswertverfahren

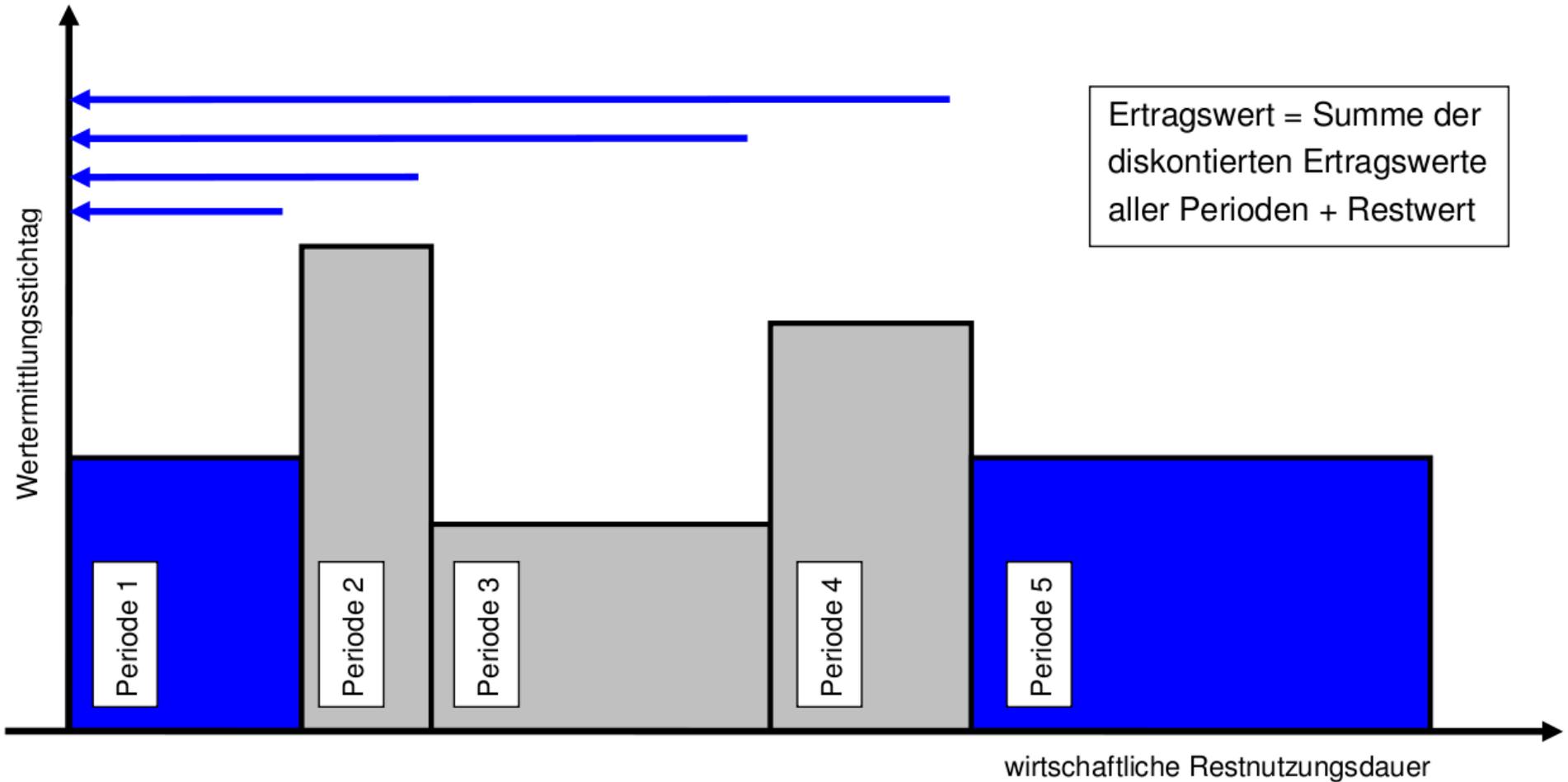
| | | |
|--------------------------------|----------|-----------|
| Jahresrohertrag | | 54.300 € |
| Bewirtschaftungskosten | - | 9.774 € |
| Jahresreinertrag | | 44.526 € |
| Barwertfaktor | 17,4499 | |
| Vorläufiger Ertragswert | | 776.972 € |
| Bodenwert | 75.000 € | |
| Abzinsungsfaktor für Bodenwert | 0,0403 | |
| Abgezinsten Bodenwert | | 3.019 € |
| Ertragswert | | 779.992 € |
| Ertragswert gerundet | | 780.000 € |

Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge

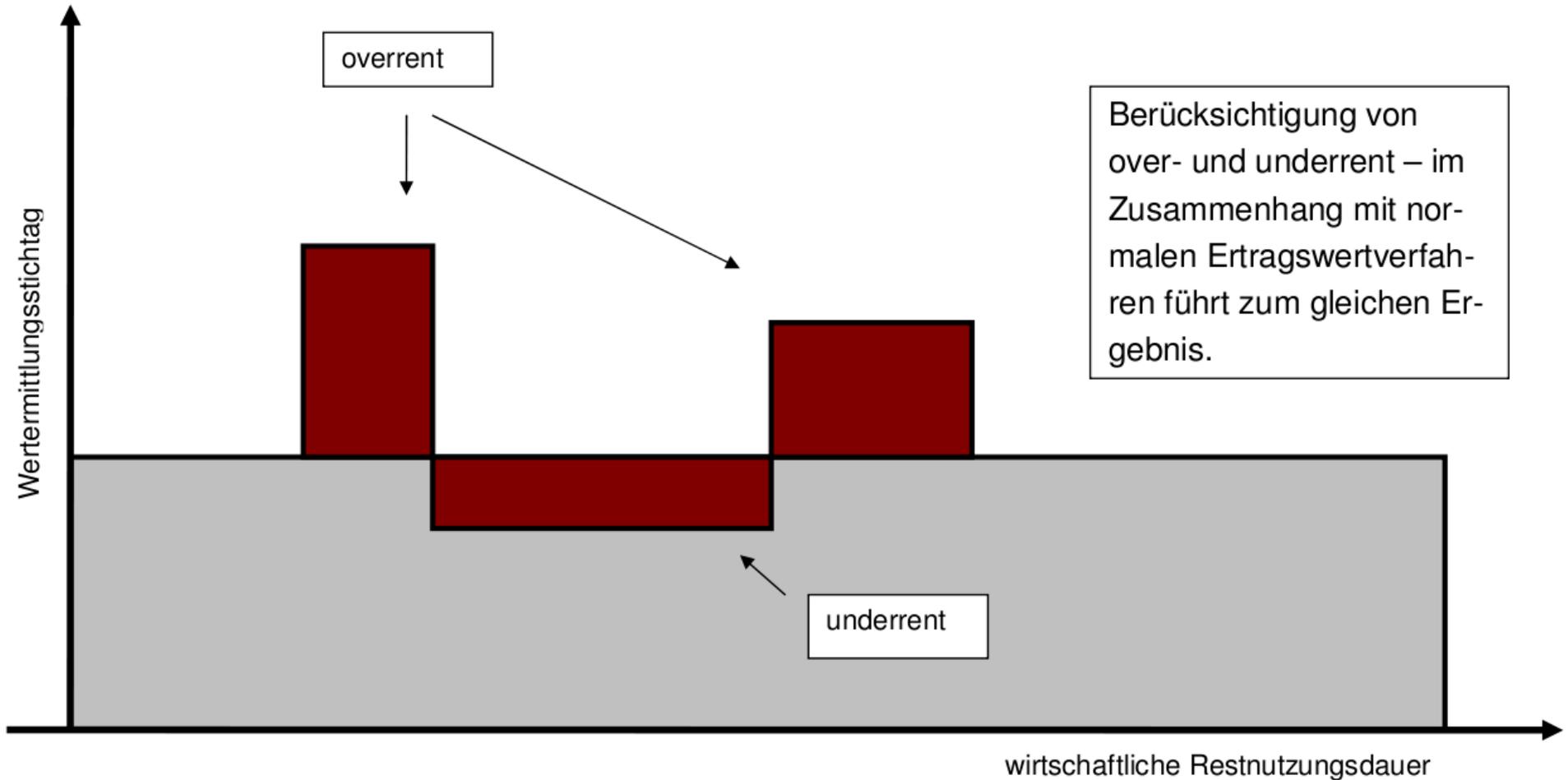
„Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch **gesicherte Daten** abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen.“ (§ 17 Abs. 3 ImmoWertV)

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den **vertraglichen Vereinbarungen**.
(§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

„Die neue ImmoWertV“ - Neue Varianten -



„Die neue ImmoWertV“ - Neue Varianten -



Sachwertverfahren Änderungen / Neue Definitionen

Herstellungskosten statt Herstellungswert

Sachwert der Außenanlagen nach Erfahrungssätzen
(soweit nicht vom Bodenwert miterfasst)

Auf Regionalisierungsfaktoren bzw. auf eine Anpassung auf regionale Preisverhältnisse wurde bewusst verzichtet.
Man geht davon aus, dass die „Marktanpassungsfaktoren“ alles enthalten.

Aufnahme des Begriffs der „Normalherstellungskosten“

Fazit

Materiell bleibt alles beim Alten. Es ändern sich eigentlich nur die Hausnummern bestehender Regelungen. Bei den Änderungen handelt es sich größtenteils um kosmetische Änderungen, praxisnahe Ergänzungen und die Streichung von Dopplungen. Ferner wurden die Regelungen zur Wertermittlung in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen gestrichen.

Änderungen:

- geänderte Zuordnungen / geänderte Begriffe / geänderte Definitionen
- Demografische Faktoren und energetische Eigenschaften sind zu berücksichtigen
- Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (auf Basis der Daten)
- Künftig gibt es drei „verschiedene“ Ertragswertverfahren
- Reihenfolge bei Marktanpassung und objektspezifischen Besonderheiten