

10. Öffentlichkeitsveranstaltung des Netzwerks
BAU KOMPETENZ MÜNCHEN



BKM

Bau Kompetenz München

Die neue
„Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts“

Ertragswert-Richtlinie

(EW-RL) vom 12.11.2015

- kurze Vorstellung -

Herbert Schlatt

Dipl.-Ing., Architekt

von der IHK München und Oberbayern

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

www.bkm-muenchen.de

Grundlage

BauGB § 194 „Verkehrswert“

Der **Verkehrswert (Marktwert)** wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

BauGB § 199 Ermächtigungen

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch **Rechtsverordnung** Vorschriften über die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu erlassen.

Auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs,
verordnet die Bundesregierung:

Die ImmoWertV

(Immobilien-Wertermittlungs-Verordnung)

- ist seit dem 01.07.2010 in Kraft
- ersetzt die „alte“ WertV 1988
- regelt drei normierte Wertermittlungsverfahren:
 - Vergleichswertverfahren (§§ 15 -16)
 - Ertragswertverfahren (§§ 17 -20)
 - Sachwertverfahren (§§ 21 -23)

Zur ImmoWertV

wurden zu den in der ImmoWertV beschriebenen Verfahren von dem/der Bundesminister/-in **bekannt gemacht:**

- zum Vergleichswertverfahren (§§ 15 -16 ImmoWertV)
die Vergleichswert-Richtlinie vom 20.03.2014 (VW-RL)
- zum Sachwertverfahren (§§ 21 -23 ImmoWertV)
die Sachwert-Richtlinie vom 05.09.2012 (SW-RL)
- zum Ertragswertverfahren (§§ 17 -20 ImmoWertV)
die **Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015 (EW-RL)**



Bundesanzeiger

Herausgegeben vom
Bundesministerium der Justiz
und für Verbraucherschutz
www.bundesanzeiger.de

Bekanntmachung

Veröffentlicht am Freitag, 4. Dezember 2015
BAnz AT 04.12.2015 B4
Seite 1 von 17

**Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit**

**Bekanntmachung
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts
(Ertragswertrichtlinie – EW-RL)**

Vom 12. November 2015

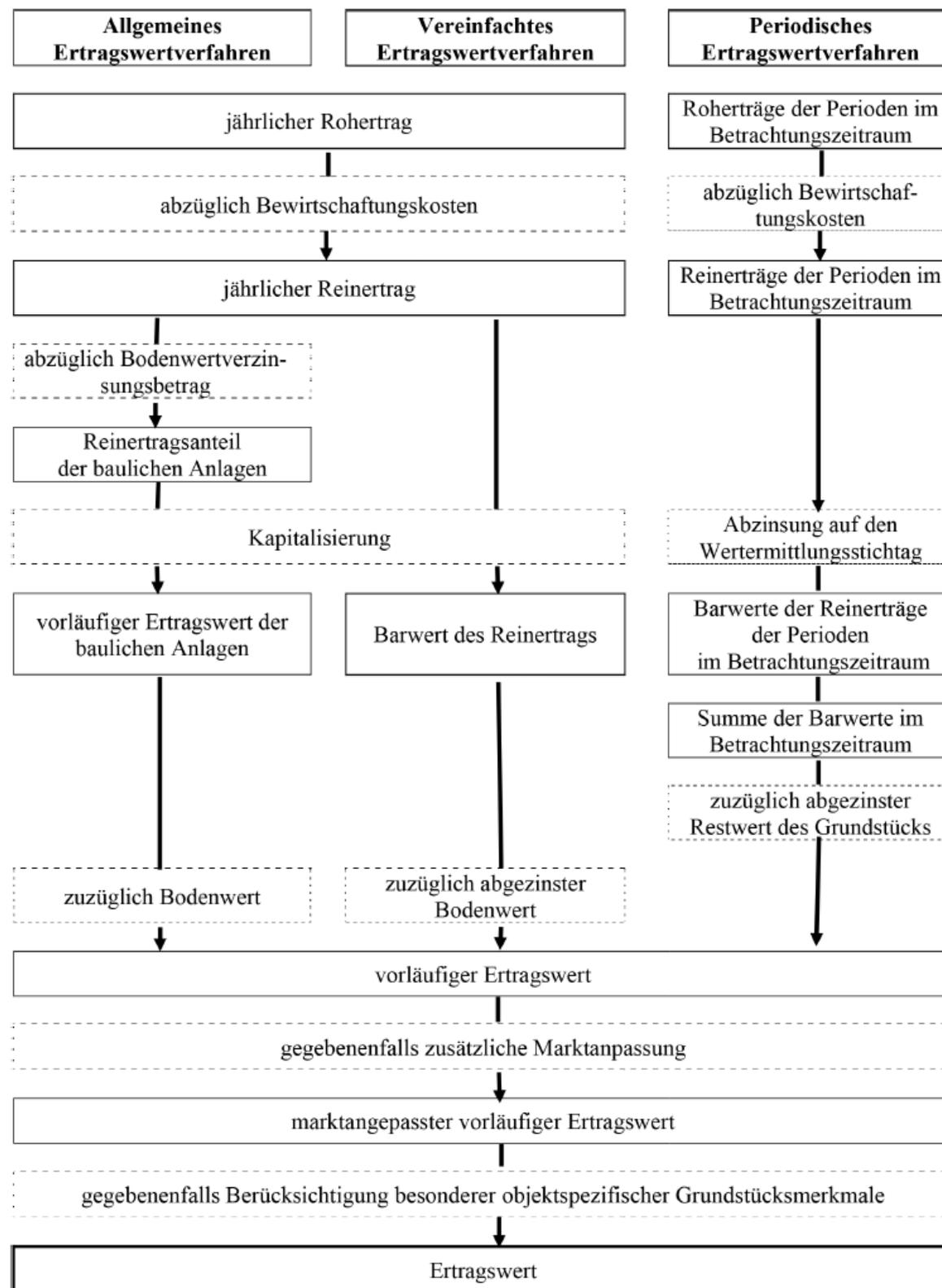
Nachstehende Richtlinie wird hiermit bekannt gemacht (Anhang).

Berlin, den 12. November 2015

Die Bundesministerin
für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

In Vertretung
Gunther Adler

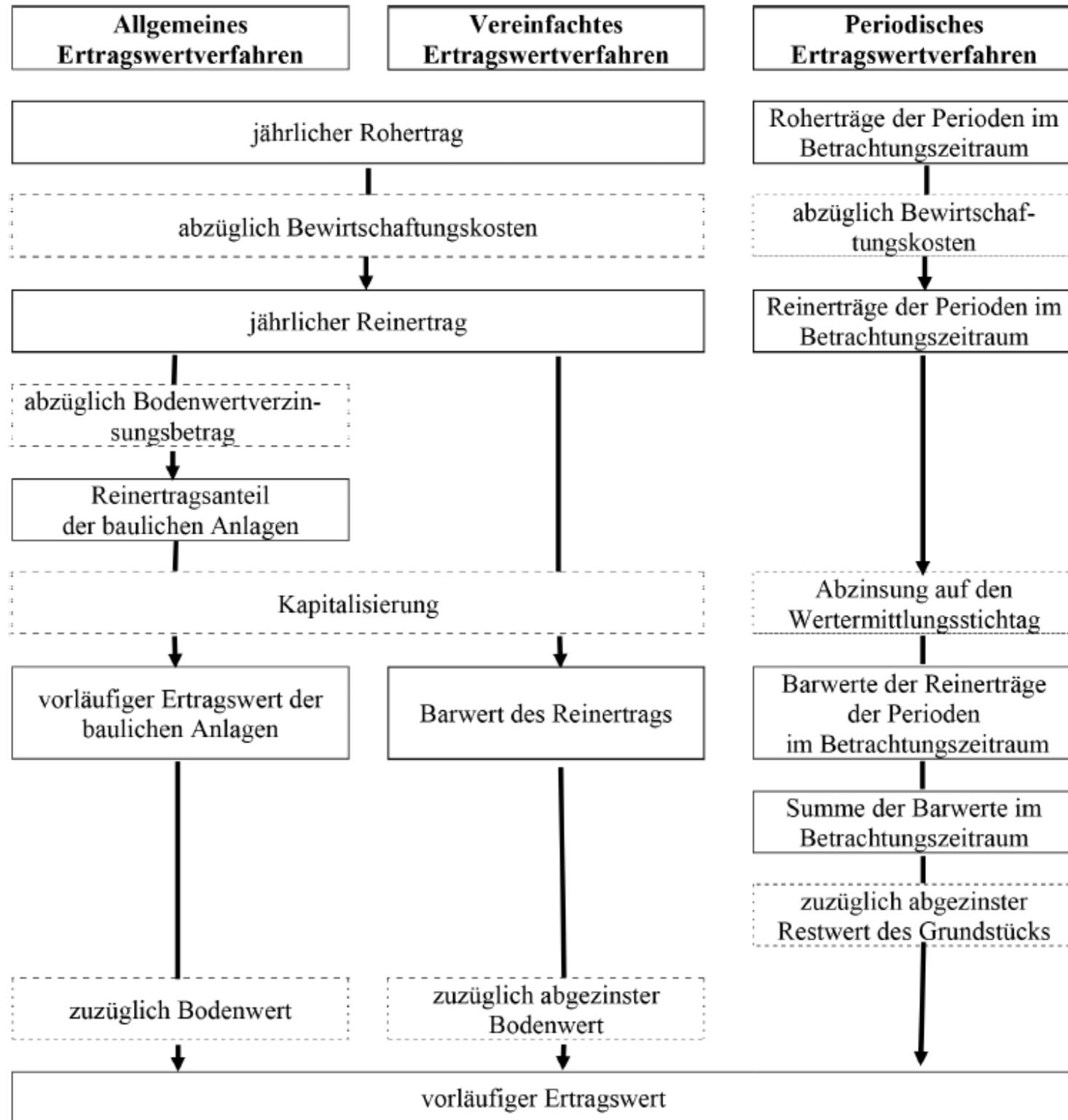
Ablaufschema
für die
drei Varianten
des
Ertragswert-
verfahrens



Ablaufschema:

erster Teil bis zum vorläufigen Ertragswert

Alle drei Verfahren führen zum selben Ergebnis!

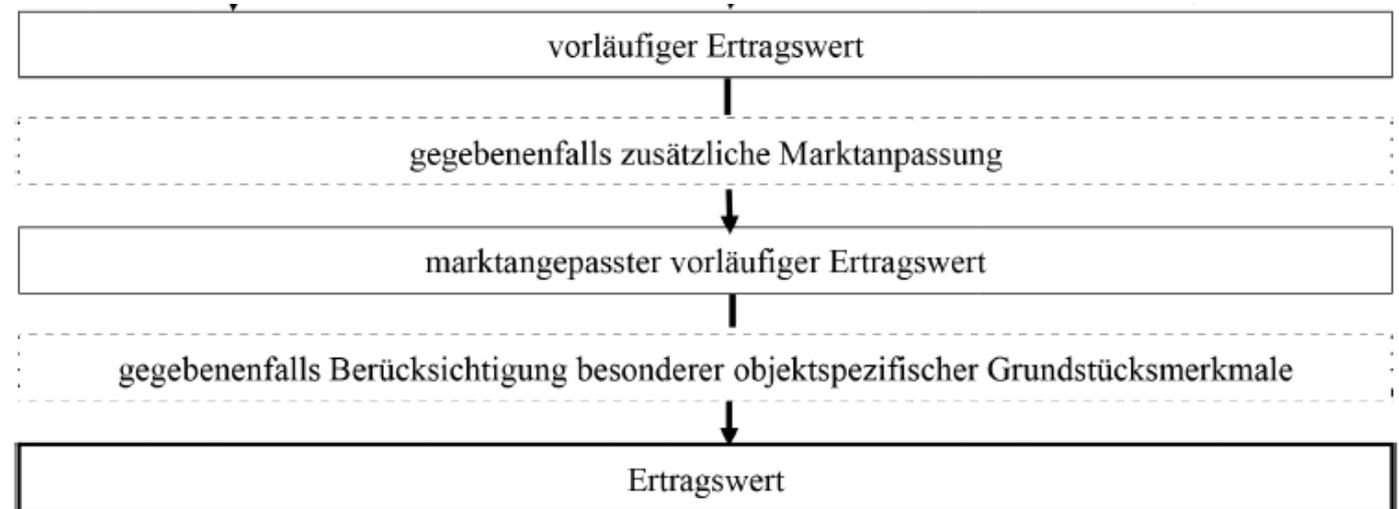


„Die neue EW-RL“ - Schema -

Ablaufschema
zweiter Teil:

zum
vorläufigen
Ertragswert

zum
Ertragswert



Alle drei Verfahren
führen zum
selben Ergebnis!

„Die neue EW-RL“ - weitere Inhalte -

Neben der Darstellung des Verfahrensgangs für die drei Varianten des Ertragswertverfahrens enthält die Ertragswert-Richtlinie:

Definitionen und Ausführungen zu:

- Reinertrag, Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- Barwertfaktoren
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Anlage 1: **Modellwerte** für Bewirtschaftungskosten

1. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung
 - a) Verwaltungskosten
 - b) Instandhaltungskosten
 - c) Mietausfallwagnis
2. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung
 - a) Verwaltungskosten
 - b) Instandhaltungskosten
 - c) Mietausfallwagnis
3. Jährliche Anpassung

Anlage 2: **Modellparameter** für die Ermittlung des Liegenschafts- zinssatzes und Angaben zur Stichprobe und Auswertung

Anlage 3: **Beispielrechnungen**

„Die neue EW-RL“ - wofür und für wen ? -

Zweck und Anwendungsbereich

(1) **Diese Richtlinie gibt Hinweise** für die Ermittlung des Ertragswerts nach den §§ 17 bis 20 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639). Ihre Anwendung soll die Ermittlung des Ertrags- bzw. Verkehrswerts von Grundstücken **nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen** sicherstellen. Diese Hinweise gelten auch für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze (vgl. Nummer 7). Die Richtlinie ersetzt die Nummern ... der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006).

(2) Die Richtlinie wurde von einer Arbeitsgruppe aus Vertretern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, der für das Gutachterausschusswesen zuständigen Ministerien der Länder sowie der Bundesvereinigung der Kommunalen Spitzenverbände erarbeitet und **wird allen in der Grundstückswertermittlung Tätigen zur Anwendung empfohlen.**

„Die neue EW-RL“ - vorläufiges Fazit -

Die **Ertragswert-Richtlinie**

- **bringt keine neue Verfahren**, sie gibt nur Hinweise zu den in der ImmoWertV unter §17 bis §20 beschriebenen Verfahren
- **definiert** oder beschreibt verwendete **Begriffe**
- und gibt **Modellwerte für Bewirtschaftungskosten** an

Die **Ertragswert-Richtlinie**

- ist eine **Empfehlung**
- kann aber aufgrund des **Grundsatzes der Modellkonformität** bei der Verwendung von Daten z.B. der Gutachterausschüsse auch für den Sachverständigen zu beachten sein