

Zeitgemäße Grundstückswertermittlung
gemäß neuer
Immobilienwertermittlungsverordnung
(ImmoWertV)

**Gemeinsame Arbeitstagung der
landwirtschaftlichen Buchstellen und
Sachverständigen in Hessen**

Alsfeld, 30.09.2010

Grundlagen § 2

Stichtage/künftige Entwicklung

- Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag
 - Wertermittlungsstichtag (§ 3)
- Grundstückszustand
 - **Qualitätsstichtag** (§ 4)
- **künftige Entwicklungen** wie z.B. absehbare anderweitige Nutzungen lt. § 4 Abs. 3 Nr. 1 sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind

mehr Daten durch Gutachterausschüsse

§§ 9 – 14 ImmoWertV

- Bodenrichtwerte mit **mehr Merkmalen**
- **genau** abgegrenzte Bodenrichtwertzonen
- **differenzierte** Liegenschaftszinssätze, Indexreihen, Markt Anpassungsfaktoren
- **mehr** Umrechnungsfaktoren (z.B. GFZ)

Problem: genügend Vergleichspreise?

qualifiziertes Personal?

Qualität der gelieferten Daten?



(kritischer) Blick in den Marktbericht

unbebaute Flächen

Schritte der Wertermittlung

- Festlegung des Entwicklungszustandes (§ 5 ImmowertV)
 - Flächen der Landwirtschaft
(Wegfall der Wertstufe „begünstigtes Agrarland“)
 - Bauerwartungsland
 - Rohbauland
- Bei Flächen der Landwirtschaft Prüfung auf anderweitige Nutzungen (§ 4 Abs. 3)
- Ableitung des Verkehrswertes entsprechend des Entwicklungszustandes/der zukünftigen Nutzung;
möglichst aus Vergleichspreisen
(§ 16 ImmowertV)

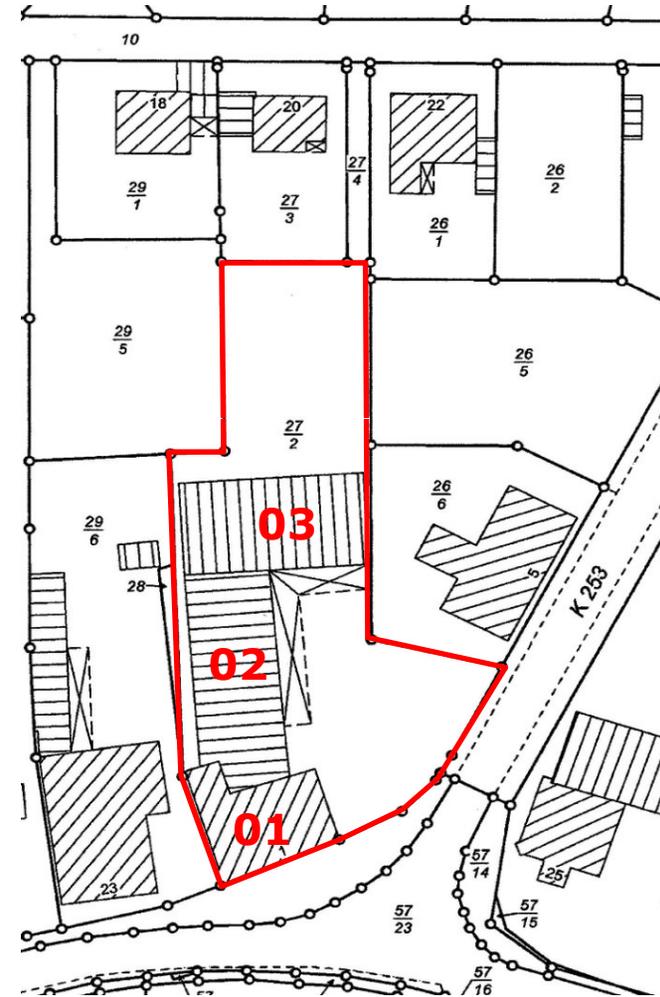
Bewertung bebauter Flächen

Neuerungen

- Bodenwertermittlung steht in einem Unterabschnitt mit dem Vergleichswertverfahren (§ 16)
- vorrangig Anwendung des Vergleichswertverfahrens (Abs. 1)
- Bewertung im „fiktiv“ unbebauten Zustand (Abs.1)
- im Außenbereich mit der vorh. Bebauung (Abs. 2)
- Liquidationsverfahrens als Unterpunkt der Bodenwertermittlung (Abs. 3)
- Abschläge vom BRW notwendig, wenn die vorhandenen Gebäude die tatsächlich mögliche Nutzung beeinträchtigen (Sichtweise gewöhnlicher Geschäftsverkehr, § 16 Abs. 4)

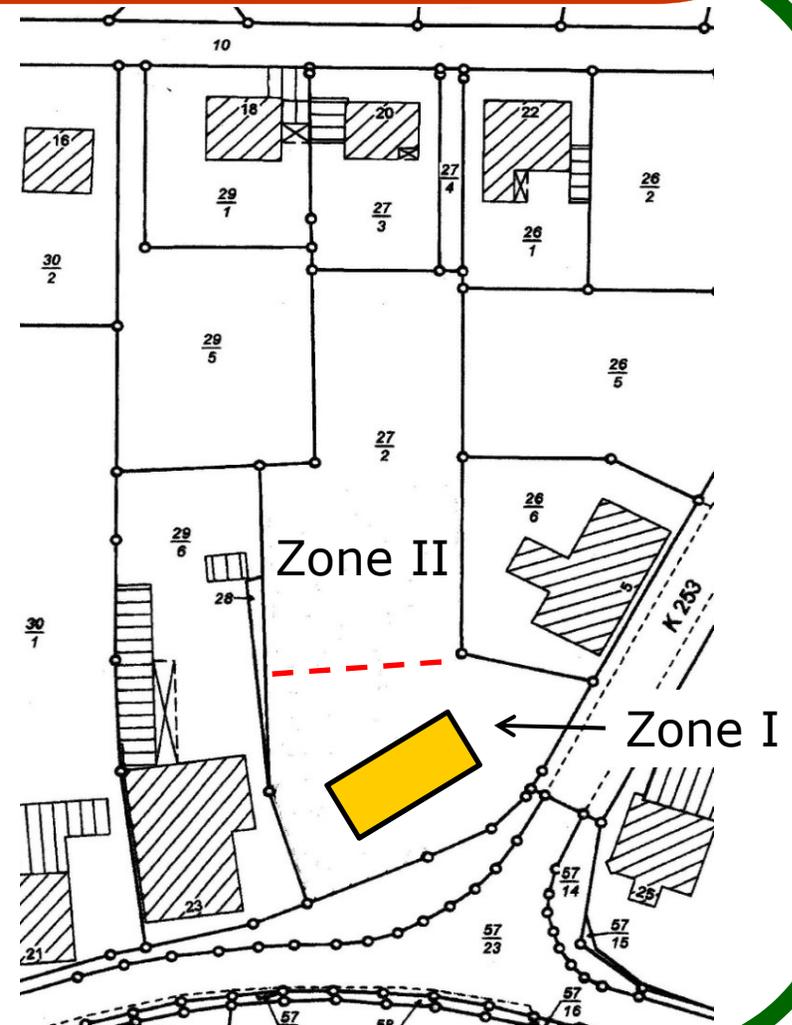
Beispiel Resthofstelle

- ehemalige Hofstelle
- Fläche: 3.014 m²
- Gebäude:
 - 01 Wohnhaus
 - 02 Wirtschaftsgebäude
 - 03 Scheune mit Stallteil



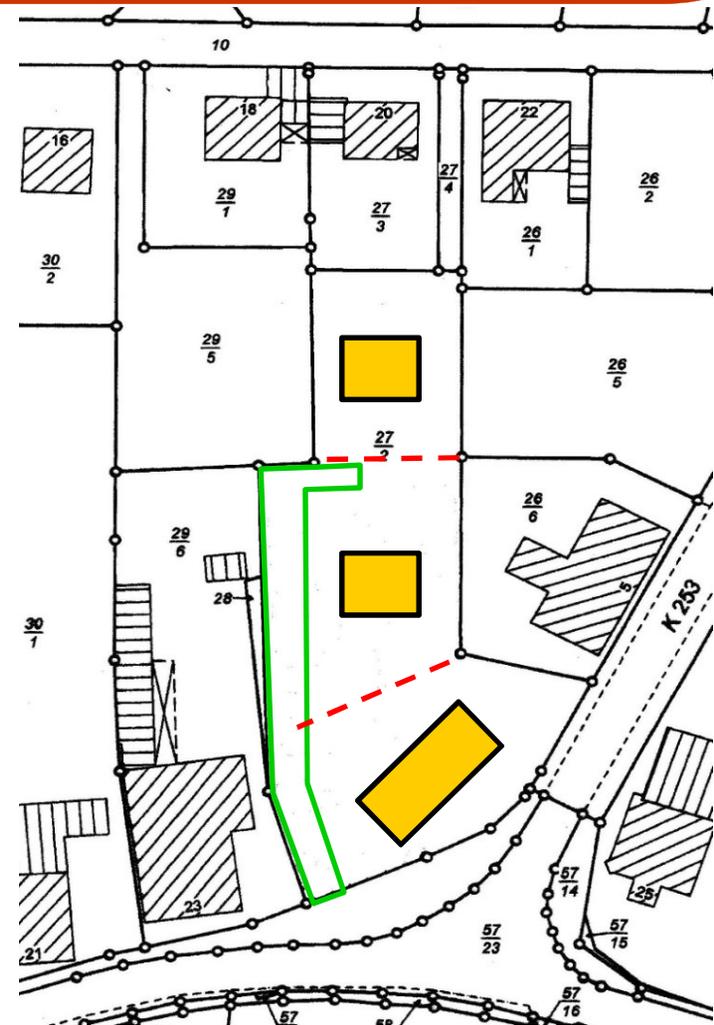
Zonierung für die Bewertung „fiktiv“ unbebautes Grundstück

- tatsächliche baurechtliche Möglichkeiten beachten
- Zone I: (Wohn-)Bauland
- Zone II: langfristig nicht bebaubar
- § 16 Abs. 1



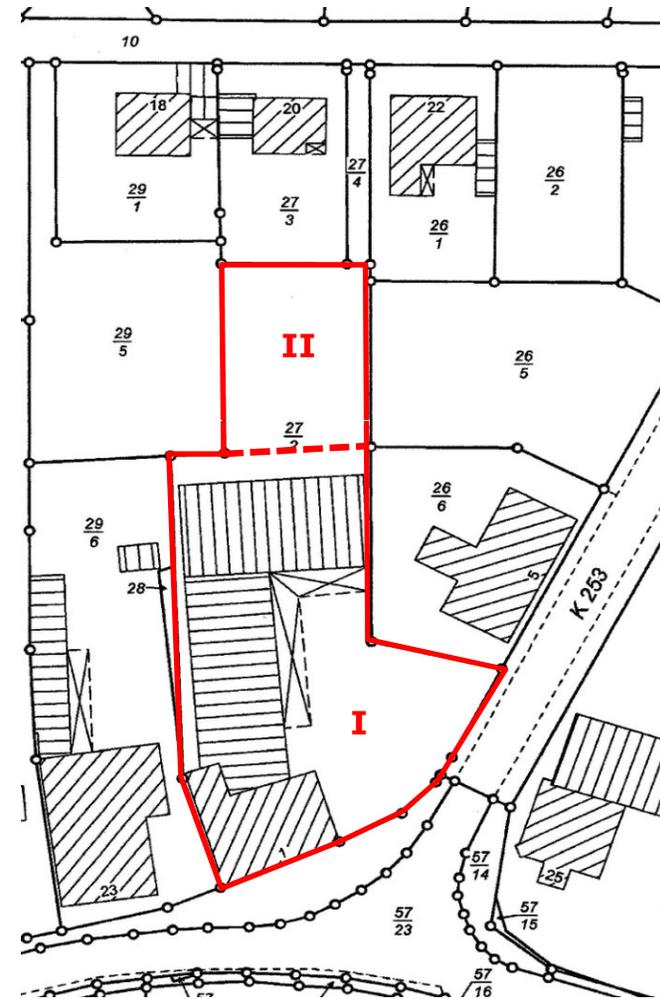
„fiktiv“ unbebautes Grundstück wenn insgesamt bebaubar

- mögliche Aufteilung, wenn alles bebaubar
- Kosten der internen Erschließung berücksichtigen



Zonierung für das Ertragswertverfahren und die Marktanpassung beim SW

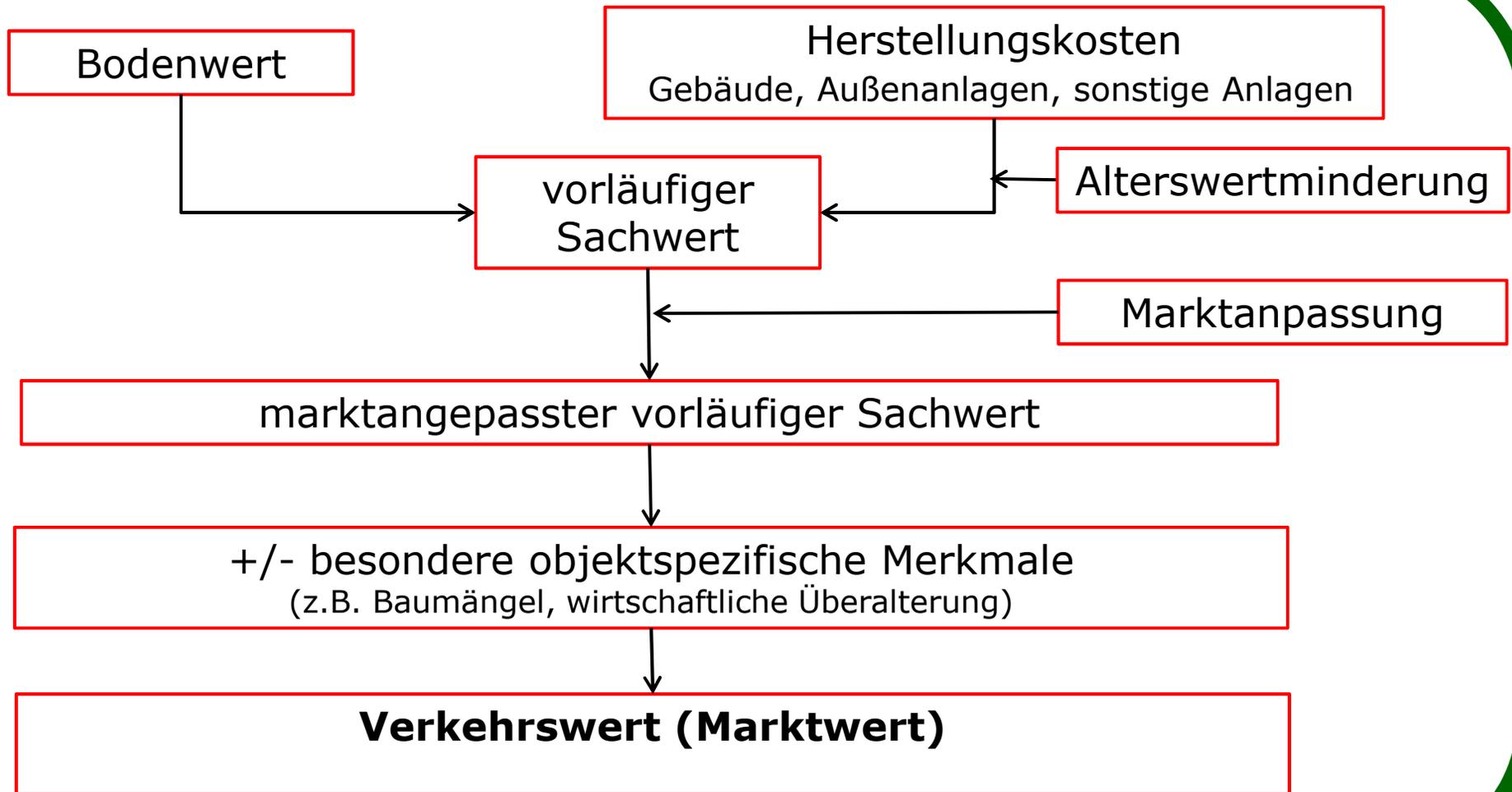
- Einteilung des Grundstückes in rentierliche und unrentierliche Fläche
- Zone I: rentierliche Fläche (2.300 m² - den Gebäuden zuzuordnen)
- Zone II: unrentierliche Fläche (714 m²)
- § 17 Abs. 2 ImmoWertV)



Bodenwert fiktiv unbebaut

Z1	zu bewertende Fläche Zone I		1.450 m²
Z2	Entwicklungszustand (BRW)		Innenbereich
Z3	Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei		84,00 €/m²
Anpassungen wegen:			
Z4	Umrechnungskoeffizienten lt. Marktbericht	-18,0%	-15,10 €/m ²
Z5	Lage an Durchgangsstraße/Dorfgebiet	-10,0%	-8,40 €/m ²
Z12	<i>Bodenwert/m² Zone I (Summe ab Z3)</i>		60,50 €/m²
Z13	Bodenwert insgesamt Zone I (Z1 x Z12)		87.725 €
Z1	zu bewertende Fläche Zone II		1.564 m²
Z2	Entwicklungszustand (BRW)		Gartenland
Z3	lt. Grundstücksmarktbericht		10,00 €/m²
Z13	Bodenwert insgesamt Zone II (Z1 x Z3)		15.640 €
Z14	Bodenwert insgesamt Zonen I + II	3.014 m²	103.365 €
Z15	Boden davon rentierlich	2.300 m²	96.225 €

Sachwertverfahren I - §§ 21-23 (geänderte Systematik)



Wirtschaftsgebäude 02

Ableitung vorläufiger Sachwert

- Ermittlung der Herstellungskosten mittels BGF, NHK 2000 und Baupreisindex wie bisher (§ 22 ImmoWertV)
- Alterswertminderung i.d.R. **linear** (§ 23 ImmoWertV)

S1	Brutto- grundfläche 369 m ²	x	NHK 2000 240 €/m ²	x	Baupreis- index 1,200	=	Herstellungs- wert Stichtag 106.301 €
S4	Baunebenkosten in % von S3				11%		11.693 €
S5	Herstellungskosten am Stichtag						117.994 €
S6	Alterswertminderung (linear)				-75,0%	-	88.496 €
S7	Zeitwert des Gebäudes						29.498 €
S8	Zeitwert der Außenanlagen (von S5)				5%		1.475 €
S9	vorläufiger Sachwert						30.973 €

Sachwert Resthofstelle

Marktanpassungsfaktor

- Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes der Gebäude und des Bodens mit Hilfe von (veröffentlichten) Marktanpassungsfaktoren (§ 8 Abs. 2 + § 21 Abs. 1)
- Vorsicht bei „historischen“ Marktanpassungsfaktoren (Baumängel, Alterswertminderung)

	Gebäude		vorläufiger Sachwert	vorl. marktangep. Sachwert
ZS1	01	Wohnhaus	170.318 €	115.816 €
ZS2	02	Wirtschaftsg.	30.973 €	21.062 €
ZS3	03	Scheune m. S.	30.454 €	20.709 €
	Zwischesumme		231.745 €	157.587 €
	Bodenwert Zone I		96.225 €	65.433 €
	Summe		327.970 €	223.020 €
	Marktanpassungsfaktor:		0,68	

Sachwert Resthofstelle Berücksichtigung objektspezif. Merkmale § 8 Abs. 2

- Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale (z. B. Baumängel/Bauschäden) erst **nach** der Marktanpassung

Gebäude		vorl. marktangep. Sachwert	Baumängel		objekt- spezifische Merkmale		marktangep. Sachwert
ZS1	01 Wohnhaus	115.816 €	-5%	- 5.791 €	-5%	- 5.791 €	104.234 €
ZS2	02 Wirtschaftsg.	21.062 €	-5%	- 1.053 €	-15%	- 3.159 €	16.850 €
ZS3	03 Scheune m. S.	20.709 €	-5%	- 1.035 €	-10%	- 2.071 €	17.603 €
Summen		157.587 €	-	7.879 €	-	11.021 €	138.687 €

Ertragswertverfahren §§ 17 - 20

zwei „neue“ Verfahren

Ertragswertverfahren

allgemeines
Ertragswert-
verfahren
§ 17 Abs. 2
Zif. 1

vereinfachtes
Ertragswert-
verfahren
§ 17 Abs. 2
Zif. 2

mit periodisch
unterschied-
lichen Erträgen
§ 17 Abs. 1 + 3

Allgemeines Ertragswertverfahren

Ertragswert Wirtschaftsgebäude 02

- keine Veränderungen in der Systematik
- marktüblich**
erzielbare Mieten
§ 17 Abs. 2
§ 18 Abs. 2
- Marktanpassung über Liegenschaftszinssatz
- Barwertfaktor** mit zwei Nachkommastellen
§ 20 ImmoWertV

Nutzfläche EG		Nettokaltmiete/Monat			
295,00	x	0,65 €/m ²	=		192 €
Rohertrag des Grundstücks/Monat					192 €
marktüblicher Rohertrag des Grundstücks/Jahr					2.304 €
Bewirtschaftungskosten		36,7%	-		846 €
Instandhaltung in % von den Herstellungsk.:	0,60%	-		708 €	
Verwaltungskosten in % vom Rohertrag:	3,00%	-		69 €	
Instandhaltung in % von den HK:	3,00%	-		69 €	
Verwaltungskosten in % vom RE:	0,00%	-		€	
marktüblicher Reinertrag des Grundstücks/Jahr					1.458 €
Bodenwert		Liegenschaftszins			
16.983 €	x	5,5%	=	-	934 €
Anteil des Gebäudes am Gesamtertrag					524 €
Restnutzungsdauer	Zinsansatz	Barwertfaktor			
15 Jahre	5,5%	10,04			
Ertragswert der baulichen Anlage					
Barwertfaktor		Gebäudeertragswert			
10,04	x	524 €	=		5.261 €
Wertminderung wg. Baumängel					- 1.053 €
Ertragswert des Gebäudes					4.208 €

Verkehrswert der Resthofstelle

- Ableitung des Verkehrswertes aus Sachwert (Einfamilienwohnhaus) oder Ertragswert (Mehrfamilienwohnhaus, Hofstellen) s. § 8 Abs. 1 ImmoWertV

Gebäude	Verkehrswert aus		Verkehrswert
	marktangep. Sachwert	Ertragswert	
01 Wohnhaus	104.234 €	100.670 €	100.670 €
02 Wirtschaftsg.	16.850 €	4.208 €	4.208 €
03 Scheune m. S.	17.603 €	3.814 €	3.814 €
Summe Gebäude und Außenanlagen	138.687 €	108.692 €	108.692 €
Bodenwert rentierlich (Sachwert, marktangep.)	65.433 €		
Bodenwert rentierlich (Ertragswert)		96.225 €	96.225 €
Bodenwert, unrentierlich	7.140 €	7.140 €	7.140 €
Summe Grundstück	211.260 €	212.057 €	212.057 €
Verkehrswert Grundstück			212.000 €

ImmoWertV – Zusammenfassung der wichtigsten Änderungen

- Anwendung der ImmoWertV ab 01.07.2010 (auch bei zurückliegenden Stichtagen)
- Bodenbewertung „fiktiv“ unbebaut
- Systematik im Sachwertverfahren ist umzustellen
- neue Begriffe sind anzuwenden