

Dr. Kornelius Gütter:

**Novellierung der  
Wertermittlungsverordnung  
(WertV) - Sachstand und kritische  
Würdigung des aktuellen Entwurfs**

Vortrag anlässlich der HLBS-Tagung  
am 13. November 2008 in Göttingen

# GutachterRing

## Schleswig-Holstein

Axel Schulze



## Mecklenburg-Vorpommern

Frank Rixen



## Nordrhein-Westfalen

Dr. Rüdiger Heidrich



## Baden-Württemberg

Dr. Martin Rometsch



## Niedersachsen

Gütter & Kollegen  
Dr. agr. Kornelius Gütter  
und Karsten Beck



# Novellierung WertV - Historie

- Die WertV **88** ist in die Jahre gekommen
- **2007** BMVBS ruft Sachverständigenengremium ein
- **04/2008** Vorschlag des Gremiums geht an Verbände
- **Aktuell**: Referentenentwurf (unveröff.)
- **Demnächst**: Veröffentlichung Entwurf Länder- und Verbandsabstimmung



# Vergleichswertverfahren

§ V 1: Vergleichswertverfahren

(§§ 13+14) Anwendung Bodenrichtwerte jetzt  
§ V 2

§ V 2: Bodenwertermittlung  
Bewertung erfolgt im fiktiv  
unbebauten Zustand  
Selbständig nutzbare Teilflächen sind  
gesondert zu bewerten  
Liquidationswertverfahren (früher  
§ 20) ist hier geregelt

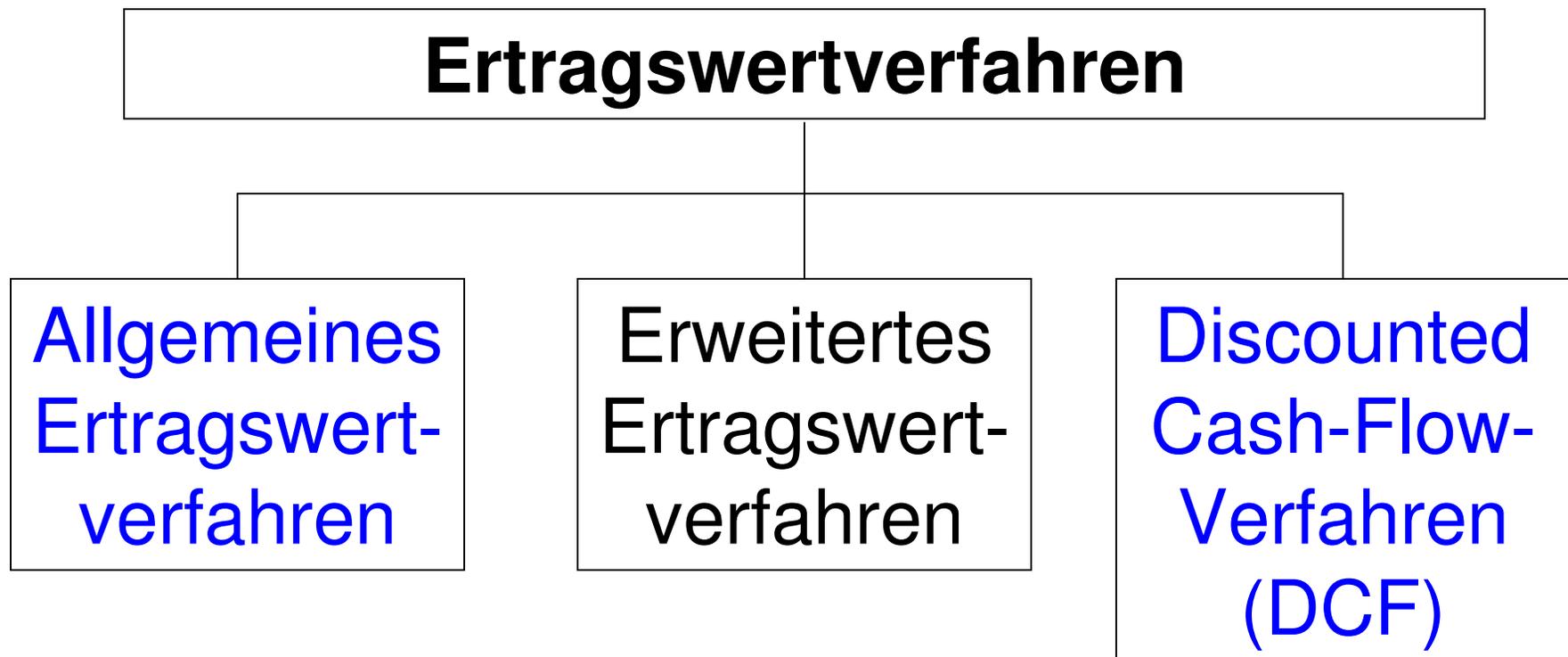
# Ertragswertverfahren

- § E 1 (§15, §16 Abs.1+2): Grundlagen  
3 mögliche Varianten →
- § E 2 (§17): Rohertrag/Reinertrag
- § E 3 (§18): Bewirtschaftungskosten
- § E 4 (§16 Abs. 4): Restnutzungsdauer/  
Modernisierung
- § E 5 (§16 Abs. 3): Kapitalisierung und  
Abzinsung; übliche Zahlungsweise berücksichtigen

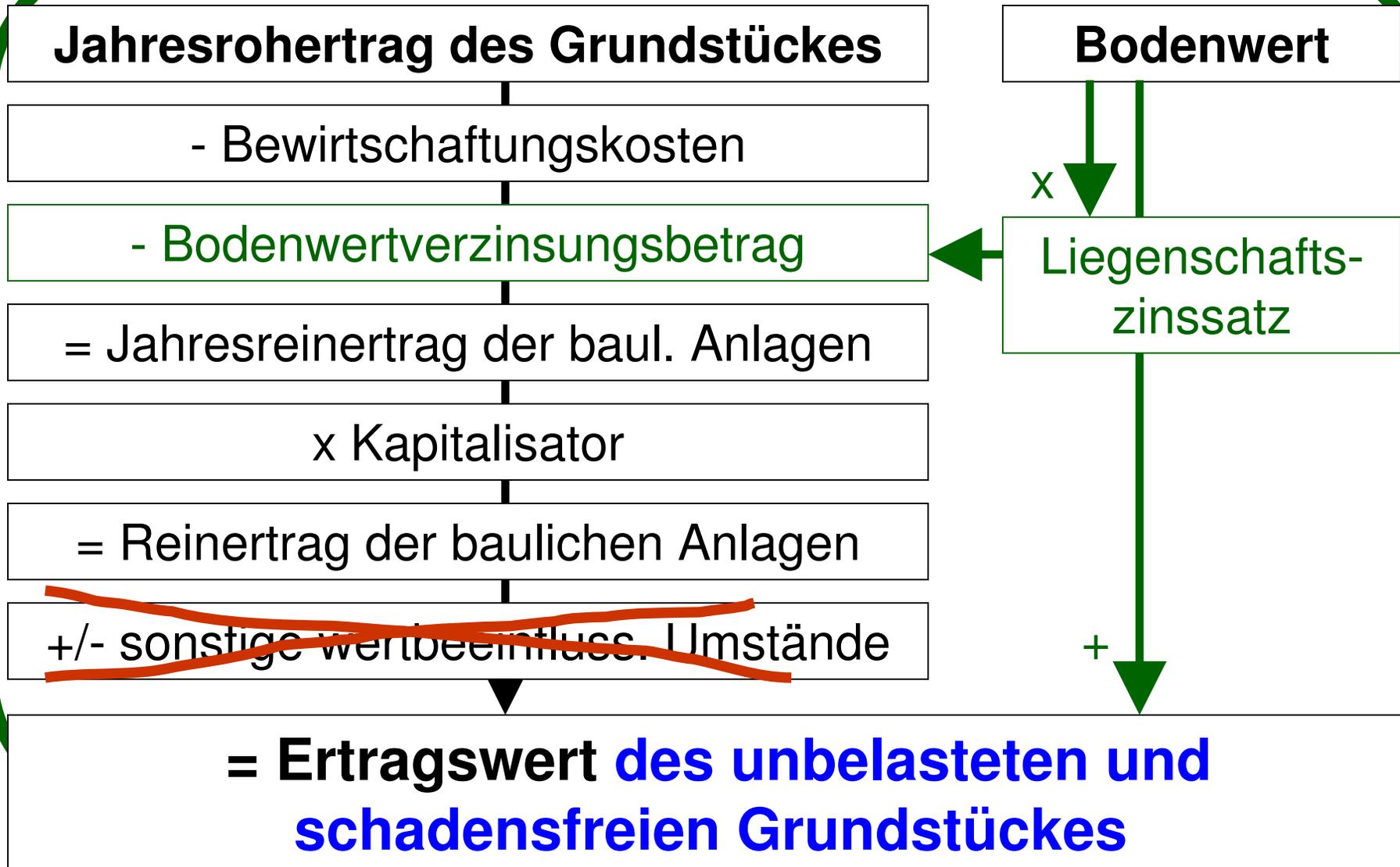
---

**= Ertragswert des unbelasteten und schadensfreien Grundstücks** →

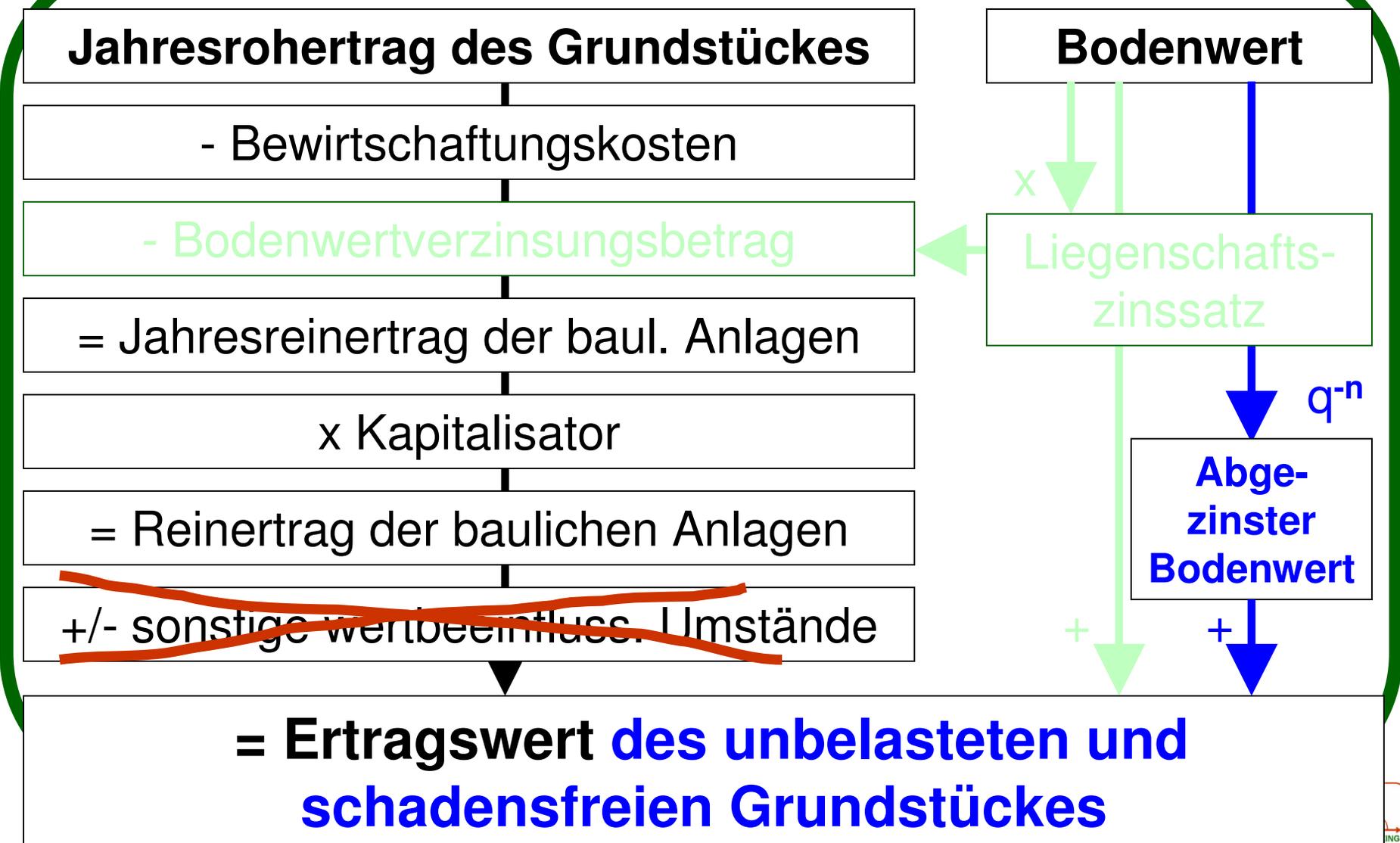
# Ertragswertverfahren (§ E1 WertV)



# Erw. Ertragswertverfahren



# Allgem. Ertragswertverfahren



# Ertragswertverfahren (§§ 7+E1-E5 WertV)

**Ertragswert des unbelasteten und schadensfreien Grundstückes**

andere  
Verfahrens-  
ergebnisse

**Marktanpassung  
(Liegenschafts-  
zinssatz)**

Lage auf  
Grundstücks-  
markt

Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden  
oder sonstigen wertbeeinflussenden Umstände

**= Verkehrswert des Grundstückes**

# Allgem. Ertragswertverfahren

**Jahresrohertrag des Grundstückes**

= Jahresreinertrag der baul. Anlagen

x Kapitalisator

= Ertragswert ~~der unbelasteten und~~  
~~schadensfreien~~ baulichen Anlagen

~~Markt Anpassung~~

+/- sonstige wertbeeinfluss. Umstände

**Bodenwert**

**Ertragswert = Verkehrswert des Grundstückes**

# Sachwertverfahren

- § S 1 (§ 21): Grundlagen/Vorgehensweise  
Sachwert des unbelasteten und  
schadensfreien Grundstücks
- § S 2 (§ 22): Herstellungskosten  
unter wirtschaftlicher Betrachtung  
ungsweise bei Neuerrichtung
- § S 3 (§ 23): Wertminderung wegen Alters  
übliche RND : übliche GND  
(wirtschaftliche Betrachtung)
- §§ 24+25 (alt) → § 7 (neu)

# Sachwertverfahren (§§ S1-S3 WertV)



# Sachwertverfahren ( §§ 7 + S1-S3 WertV )

**Sachwert des unbelasteten und schadensfreien Grundstückes**

andere  
Verfahrens-  
ergebnisse

**+/- Markt-  
anpassung**

Lage auf  
Grundstücks-  
markt

Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden  
oder sonstigen wertbeeinflussenden Umstände

**= Verkehrswert des Grundstückes**

# WertV 2008 Erster Teil

(§§ 1–7 allgemeines, Begriffe)

§ 4: Zustand und Entwicklung von Grund und Boden

~~besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (begünstigtes Agrarland)~~  
absehbare Nutzung entscheidend: z.B. Ausgleichsflächen, Windkraftstandorte

§ 7: Ermittlung des Verkehrswertes

Verfahrenswahl nach Datengrundlage  
Normierung auf schadensfreies, unbelastetes Grundstück, danach Anpassung an:

- Marktlage
- besondere Grundstücksmerkmale

# WertV 2008 Zweiter Teil

(§§ 8 – 12 Ableitung erforderlicher Daten)

- § 8: Aufzählung der abzuleitenden Daten  
Faktoren zur Anpassung von:
- Sachwerten
  - Erbbaurechten/Erbbaugrundstücken

Die verwendeten Ableitungsmethoden  
sowie Art und Umfang der Ausgangs-  
daten sind darzustellen

Normierung auf:  
unbelastetes, schadensfreies Grundstück

# Fazit

- Wegfall der Wertstufe „begünstigtes Agrarland“
- Normierung auf ein unbelastetes, schadensfreies Grundstück
- Zusätzlich zwei Verfahrensvarianten beim Ertragswertverfahren
  - > die Novellierung ist auf einem gutem Weg
  - > Sachverstand und Erfahrung sind weiterhin wichtigste Kriterien

F.

..... und Schluss

Vielen Dank für  
Ihre  
Aufmerksamkeit

