

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)

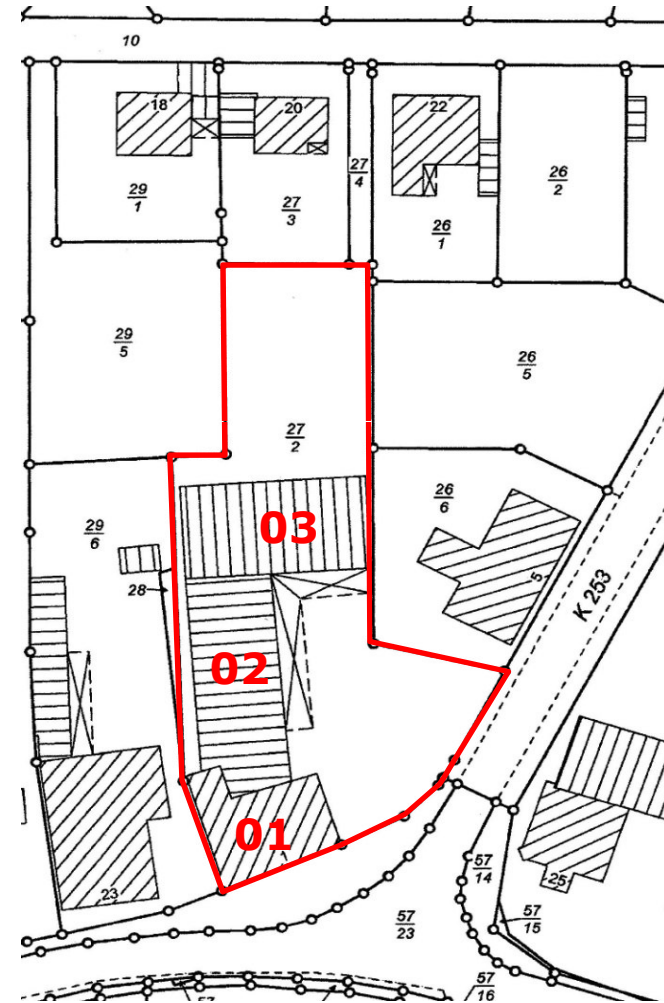
# Bewertung bebauter Flächen

## 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)

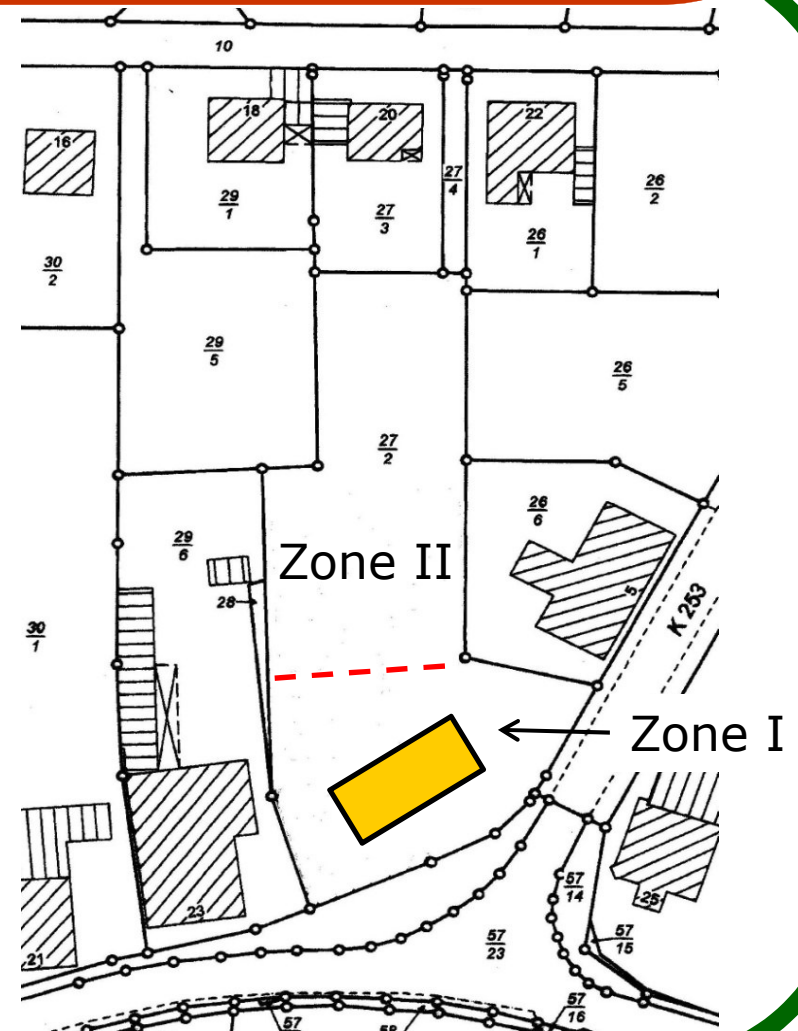
# Beispiel Resthofstelle

- ehemalige Hofstelle
- Fläche: 3.014 m<sup>2</sup>
- Gebäude:
  - 01 Wohnhaus
  - 02 Wirtschaftsgebäude
  - 03 Scheune mit Stallteil



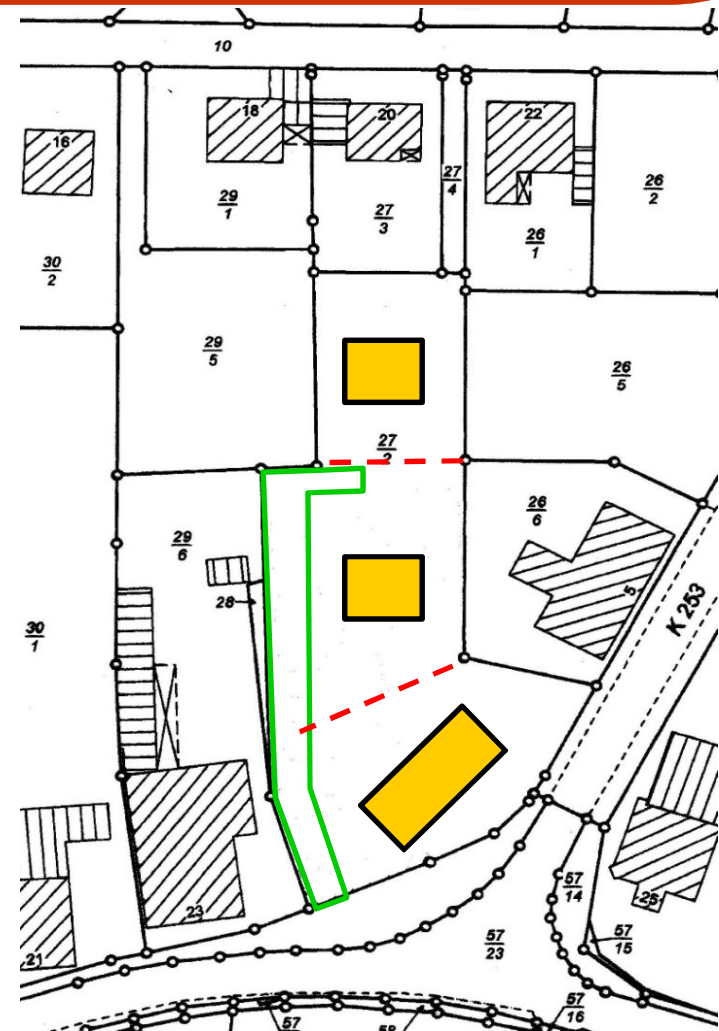
# Zonierung für die Bewertung „fiktiv“ unbebautes Grundstück

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



# „fiktiv“ unbebautes Grundstück wenn insgesamt bebaubar

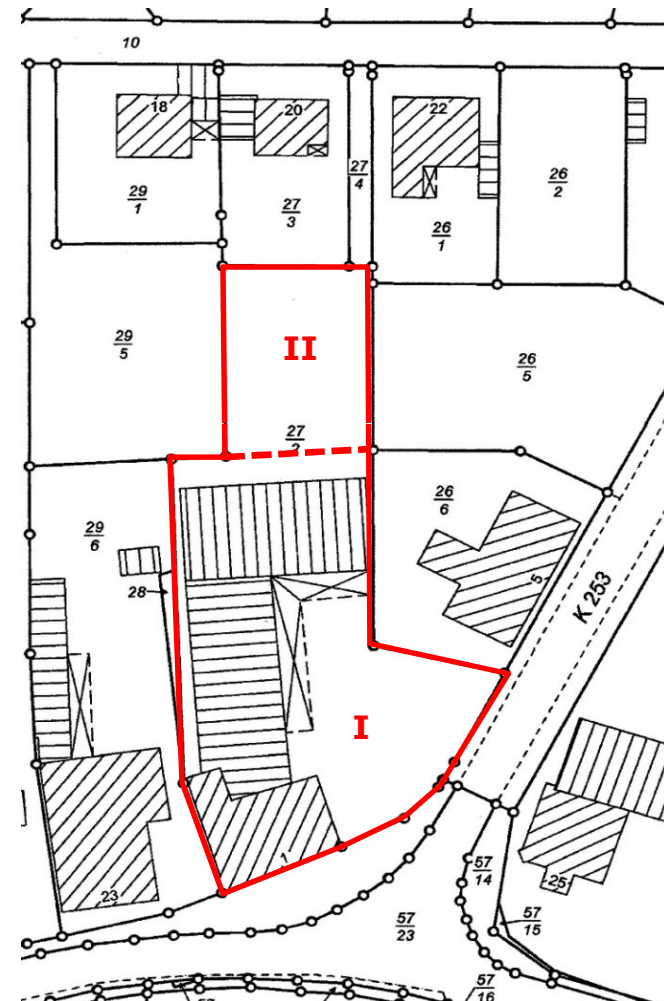
- mögliche Aufteilung, wenn alles bebaubar
- Kosten der internen Erschließung berücksichtigen





# Zonierung für das Ertragswertverfahren und die Marktanpassung beim SW

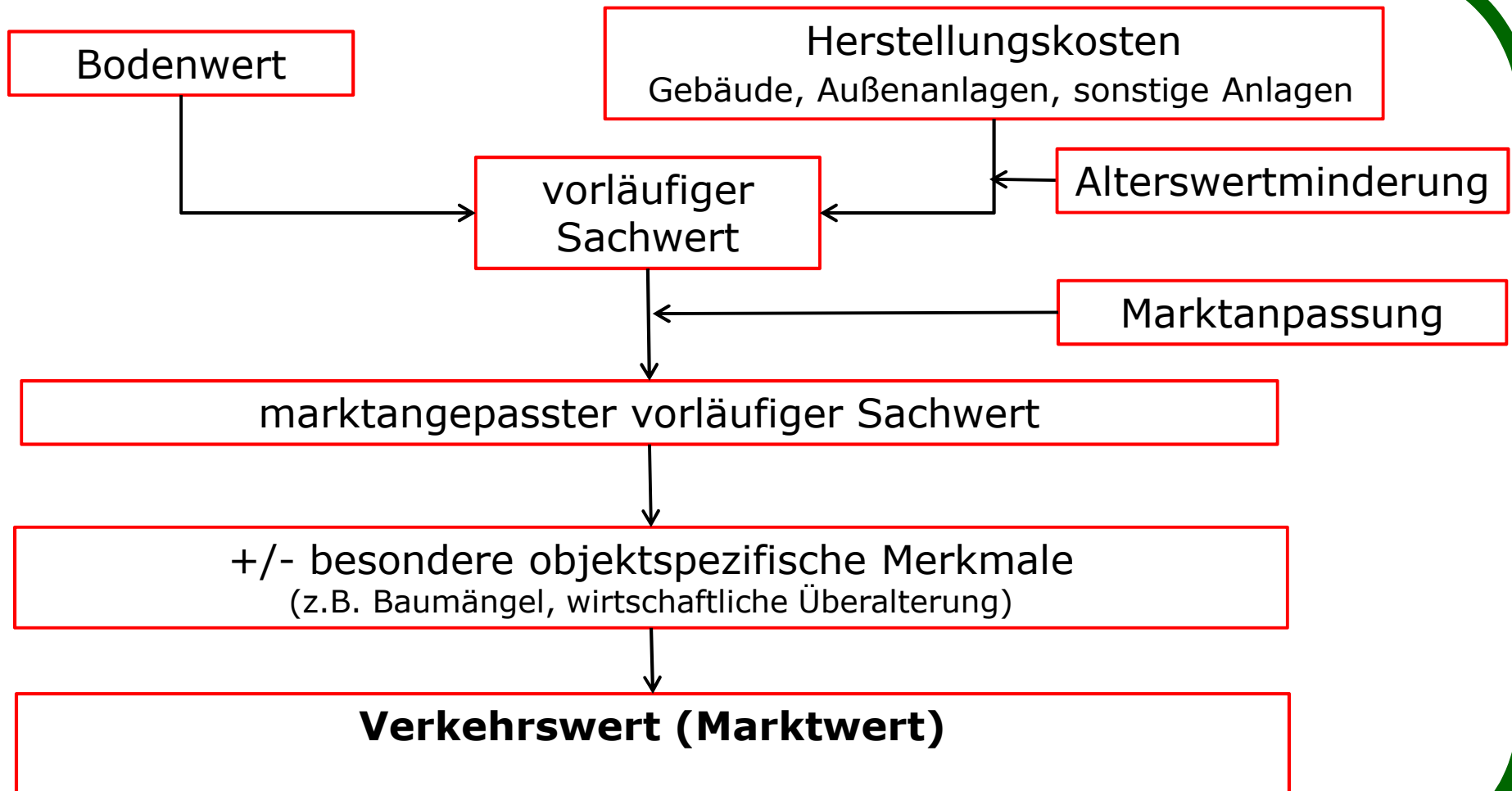
- Einteilung des Grundstückes in rentierliche und unrentierliche Fläche
- Zone I: rentierliche Fläche (2.300 m<sup>2</sup> - den Gebäuden zuzuordnen)
- Zone II: unrentierliche Fläche (714 m<sup>2</sup>)
- § 17 Abs. 2 ImmoWertV)



# Bodenwert fiktiv unbebaut

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

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

# 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)

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

# 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 €
<b>Summen</b>		<b>157.587 €</b>	-	<b>7.879 €</b>	-	<b>11.021 €</b>	<b>138.687 €</b>

# 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 <sup>2</sup>	=		192 €
Rohertrag des Grundstücks/Monat					192 €
<b>marktüblicher Rohertrag des Grundstücks/Jahr</b>					<b>2.304 €</b>
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%	-		€	
<b>marktüblicher Reinertrag des Grundstücks/Jahr</b>					<b>1.458 €</b>
Bodenwert		Liegenschaftszins			
16.983 €	x	5,5%	=	-	934 €
<b>Anteil des Gebäudes am Gesamtertrag</b>					<b>524 €</b>
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 €
<b>Ertragswert des Gebäudes</b>					<b>4.208 €</b>



# 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 €
<b>Summe Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>138.687 €</b>	<b>108.692 €</b>	<b>108.692 €</b>
Bodenwert rentierlich (Sachwert, marktangep.)	65.433 €		
Bodenwert rentierlich (Ertragswert)		96.225 €	96.225 €
Bodenwert, unrentierlich	7.140 €	7.140 €	7.140 €
<b>Summe Grundstück</b>	<b>211.260 €</b>	<b>212.057 €</b>	<b>212.057 €</b>
<b>Verkehrswert Grundstück</b>			<b>212.000 €</b>

# 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