

# **ImmoWertV 2021 - was hat sich geändert?**

Vortrag im Rahmen der Landesverbandstagung des HLBS  
Landesverbandes Süd-West

09. März 2022 - digital



## Schleswig-Holstein

Axel Schulze



## Niedersachsen

Dr. Kornelius Gütter  
Karsten Beck · Stephan Mund



## Nordrhein-Westfalen

Dr. Rüdiger Heidrich · Nico Wolbring · Sebastian Krebs · Heinrich  
Feldmann · Dr. Harald Schüth



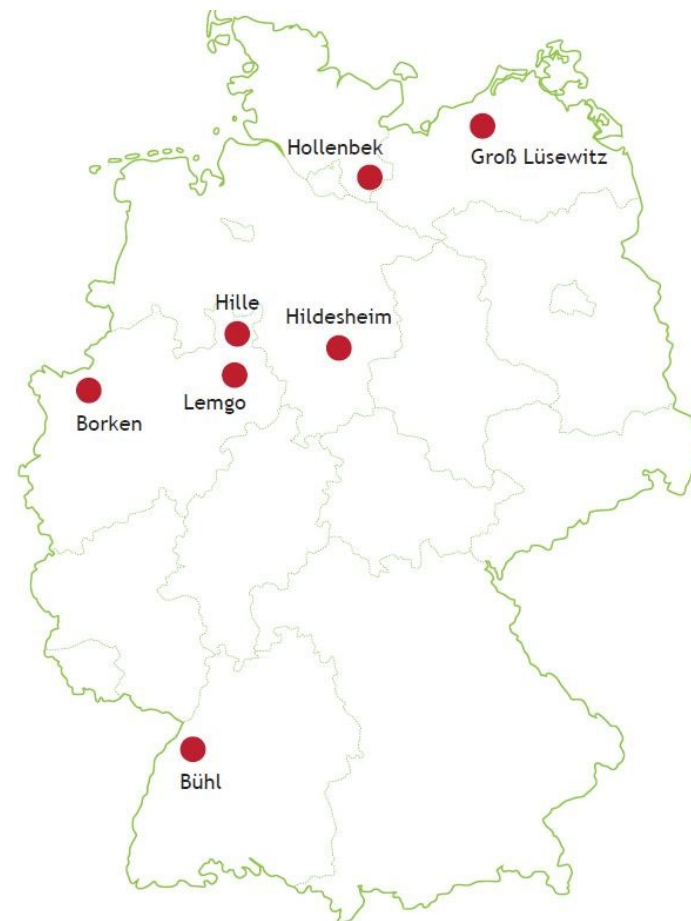
## Mecklenburg-Vorpommern

Frank Rixen



## Baden-Württemberg

Dr. Martin Rometsch



# Wir stellen uns vor

Schwerpunkt Gutachten:

Land- und Forstwirtschaft bei

- Gerichtsverfahren
- Straßen- und Schienenwegebau
- Steuerliche Anlässe
- Veräußerung, Verpachtung
- Beleihung
- Erb- und Eheauseinandersetzungen
- Versicherungsschäden



# Gliederung

- (1) Vorstellung
- (2) ImmoWertV 2021
- (3) Änderungen in den Gutachten
- (4) Besondere Aspekte/Probleme der  
Bewertung von landw. Wirtschafts-  
gebäuden



# Vorstellungsrunde

- Sebastian Krebs MRICS
  - Gosenstr. 140  
32479 Hille OT Holzhausen  
Tel.: 0571/730 750 91  
[Krebs@GutachterRing.de](mailto:Krebs@GutachterRing.de)
  - M.Sc. Agrar/Dipl. Forst Ing. (FH)
  - Von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen als Sachverständiger öffentlich bestellt und vereidigt für die Gebiete:
    - Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
    - Bestands- und Bodenbewertung (Forstwirtschaft)
  - ehrenamtliches Mitglied im GAA Hameln/Hannover und Northeim

# ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien **und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten**  
(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) – ersetzt V 213-1-7 vom 19.05.2010 I 639 (ImmoWertV)



# ImmoWertA

**ENTWURF** (Stand: 22. Dezember 2021)

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilien-  
wertermittlungsverordnung (ImmoWertV-  
Anwendungshinweise – ImmoWertA)



# ImmoWertV 2021

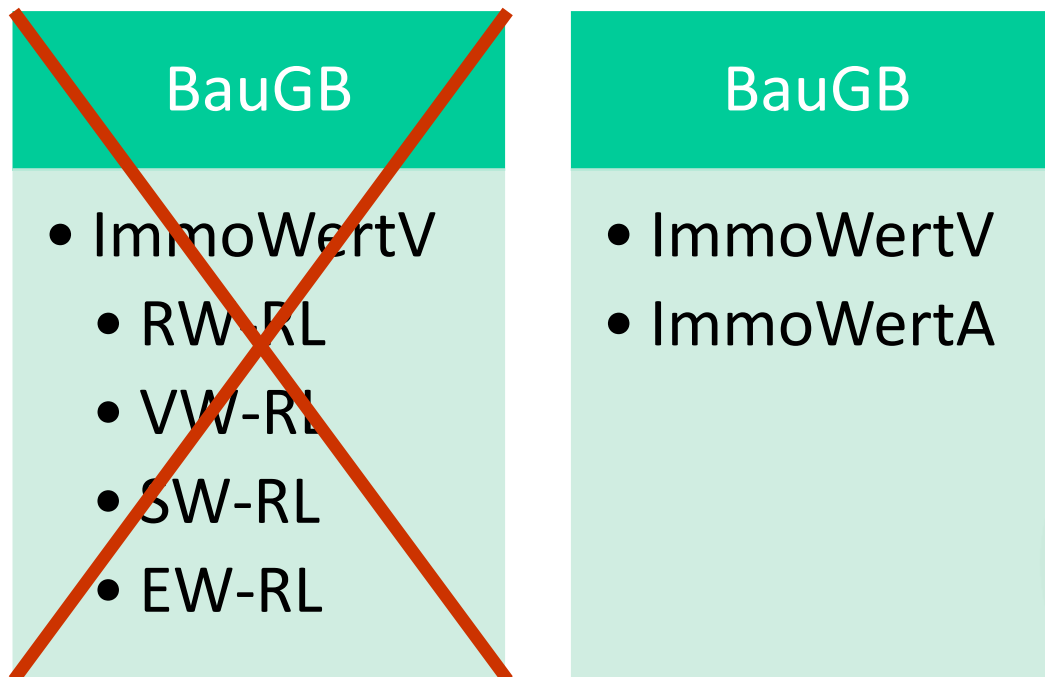
- gilt ab dem 01.01.2022
- !! gilt auch für Bewertungen mit einem Stichtag vor dem 01.01.2022 !!
  - z.B. Zugewinnermittlung mit Anfangsstichtag am 01.07.1991 und Endstichtag 15.08.2021
  - bei der Wertermittlung der Grundstücke und Gebäude ist die aktuelle Rechtsgrundlage (ImmoWertV 2021) zu berücksichtigen





# ImmoWertV 2021

- Ziel der novellierten ImmoWertV
  - weitere Vereinheitlichung der Bewertung durch Fokussierung auf Modellkonformität



# ImmoWertV 2021

Vergleichswertverfahren  
(§§ 24 – 26)

Ertragswertverfahren  
(§§ 27-34)

Sachwertverfahren  
(§§ 35-39)



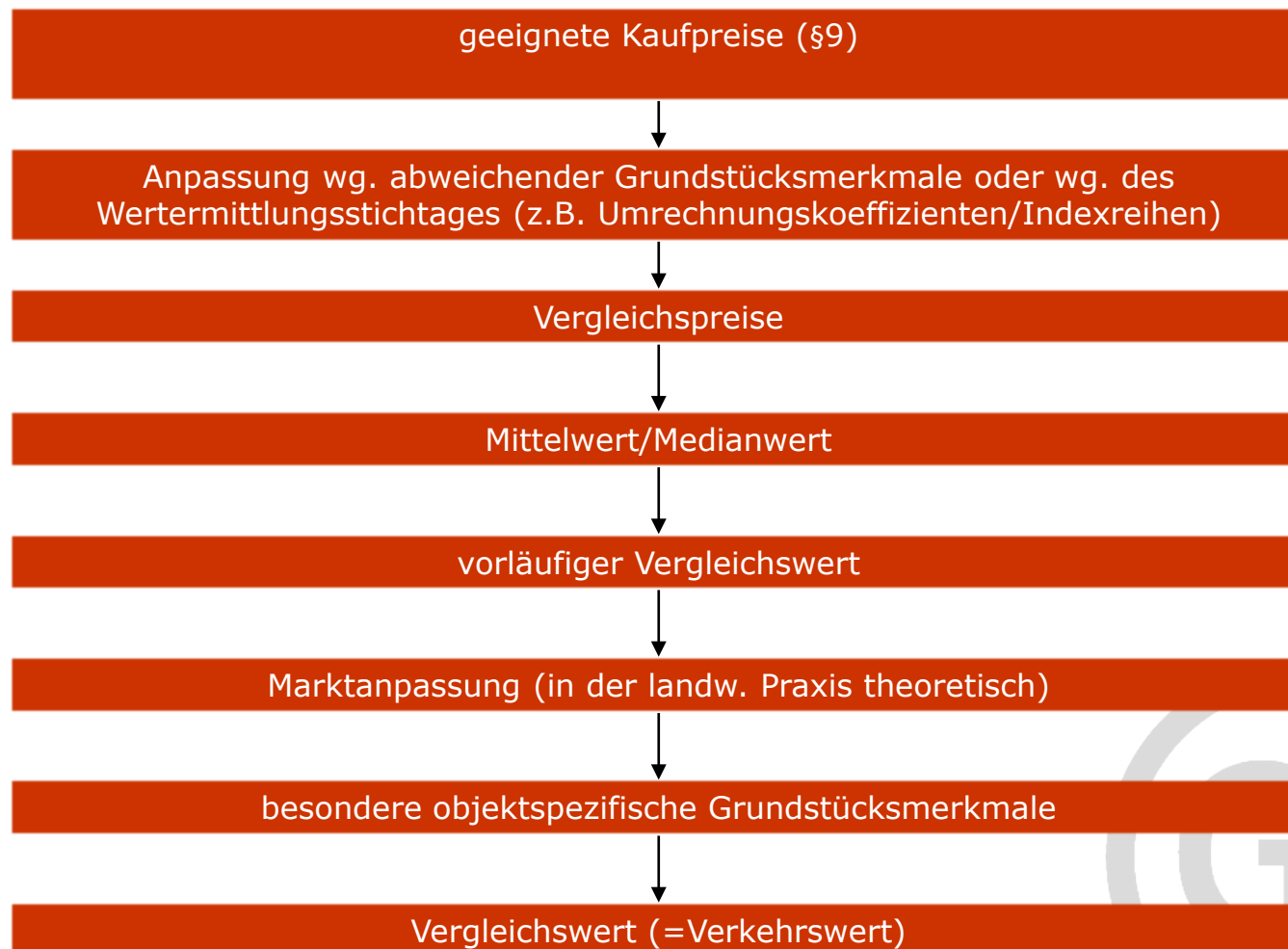
# ImmoWertV 2021

identischer Verfahrens-  
ablauf im

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren



# Vergleichswertverfahren



## Auswertung der Kaufpreissammlung

**Ackerland**

Region:

**Borsum, Harsum und Algermissen**

## Auswertungsspannen

von bis

|      |      |         |
|------|------|---------|
| €/ha | 1    | 100.000 |
| BP   | 1    | 105     |
| ha   | 0,00 | 500,00  |

Bewertungsstichtag 18.03.2020

normierte Größe 2,00 ha

normierte Bonität 100 BP

| Gemeinde    | Fläche [ha] | Zeitpunkt | BP  | Kaufpreis nominal | Zeit   | Faktoren Bonität | Größe  | Kaufpreis indexiert | Vergleichspreis |
|-------------|-------------|-----------|-----|-------------------|--------|------------------|--------|---------------------|-----------------|
| Algermissen | 0,7600      | Sep 16    | 86  | 42.105            | 1,2796 | 1,1157           | 1,1236 | 67.541              | 67.541          |
| Algermissen | 16,4100     | Dez 16    | 93  | 62.519            | 1,2596 | 1,0547           | 0,9009 | 74.825              | 74.825          |
| Harsum      | 1,1000      | Dez 18    | 101 | 209.409           | 1,0988 | 0,9945           | 1,0526 | 240.870             |                 |
| Harsum      | 0,4100      | Mai 19    | 84  | 48.976            | 1,0638 | 1,1321           | 1,1236 | 66.273              | 66.273          |
| Harsum      | 1,7600      | Dez 19    | 84  | 39.943            | 1,0183 | 1,1321           | 1,0204 | 46.987              | 46.987          |
| Harsum      | 7,2800      | Jan 20    | 91  | 110.041           | 1,0121 | 1,0714           | 0,9346 | 111.521             |                 |

Vergleichspreise

| Vergleichswerte           |          |  |  | indexiert | selektiert    |
|---------------------------|----------|--|--|-----------|---------------|
| Anzahl                    |          |  |  | 19        | 17            |
| Mittelwert (arithmetisch) | €/ha     |  |  | 84.651    | <b>73.881</b> |
| Median                    | €/ha     |  |  | 74.825    | 72.105        |
| Minimum                   | €/ha     |  |  | 46.987    | 46.987        |
| Maximum                   | €/ha     |  |  | 240.870   | 97.850        |
| Standardabweichung        | €/ha     |  |  | 39.411    | 11.916        |
|                           |          |  |  | 47%       | 16%           |
| 2 -fache StdAbw.          | von €/ha |  |  | 5.828     | 50.050        |
|                           | bis €/ha |  |  | 163.474   | 97.713        |

Mittelwert = vorl. Vergleichswert

# Vergleichswertverfahren

- geeignete Kaufpreise
  - Aktuell (unter Berücksichtigung des Stichtages)
  - Stichprobe muss repräsentativ sein
  - Abweichungen in den Merkmalen der Vergleichskaufpreise können berücksichtigt werden (Korrekturfaktoren, Indexreihen)

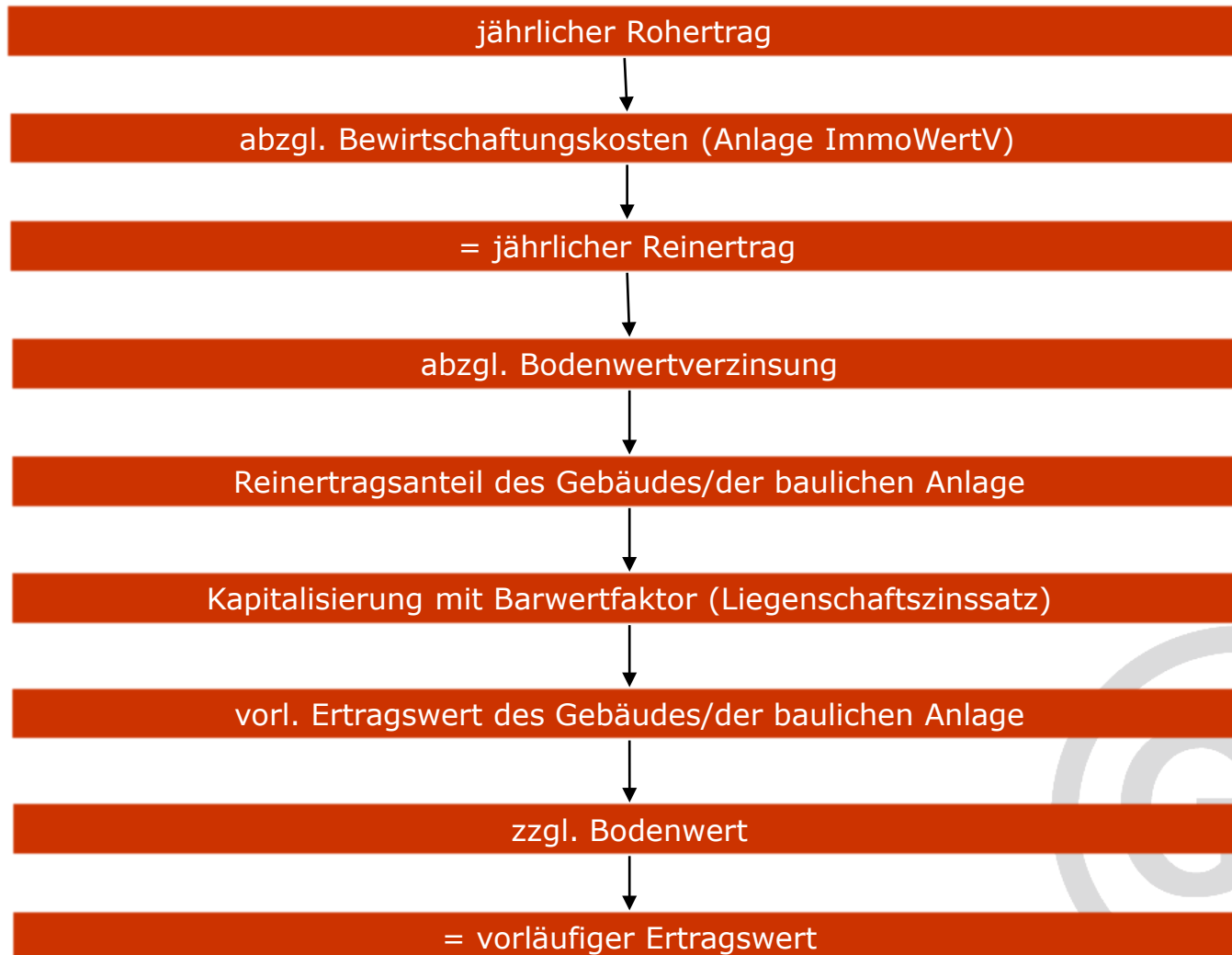


besondere objektspezifische  
Grundstücksmerkmale

| Gemarkung | Flur | Flurstück | Bewertungsfläche [m²] |        |    |     | Faktoren |         |        | weitere Anpassungen |     |         | angepasster | Werte in € |            |
|-----------|------|-----------|-----------------------|--------|----|-----|----------|---------|--------|---------------------|-----|---------|-------------|------------|------------|
|           |      |           | NA-m²                 | Σ-m²   | NA | BP  | €/m²     | Bonität | Größe  | Grund               | in% | in €/m² | Wert        | Marktwert  |            |
|           |      |           | 12.593                | 12.593 | A  | 102 | 7,39     | 1,0110  | 0,9500 |                     |     |         | 7,10        | 89.381,66  | 89.381,66  |
|           |      |           | 14.288                | 14.288 | A  | 102 | 7,39     | 1,0110  | 0,9500 | Ortsrandlage        | 10% | 0,74    | 7,84        | 111.971,13 | 111.971,13 |
|           |      |           | 29.398                | 29.398 | A  | 100 | 7,39     | 1,0000  | 1,0100 |                     |     |         | 7,46        | 219.423,73 | 219.423,73 |

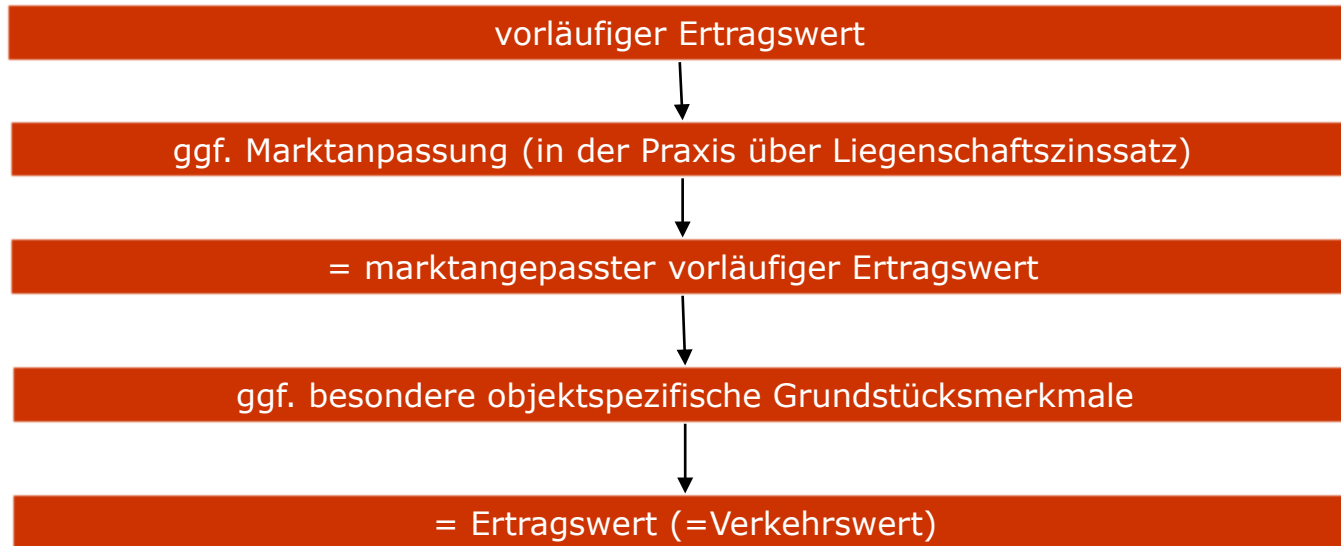


# Ertragswertverfahren





# Ertragswertverfahren



# Ertragswertverfahren

- Rohertrag
  - marktüblich erzielbare Erträge aus einer Vermietung bzw. **Bewirtschaftung**
- Bewirtschaftungskosten
  - Anlage 3 der ImmoWertV

## 2. Instandhaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)

|            |                                                                                                     |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11,70 Euro | jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden |
| 88 Euro    | jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen |

Die vorstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungstichtage in den Folgejahren sind die Beträge wie unter III. dargestellt anzupassen.



# Ertragswertverfahren

## 2. Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

|             |                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 100 Prozent | für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt                |
| 50 Prozent  | für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt                    |
| 30 Prozent  | für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt |

$$11,70 \text{ €/m}^2 \times 0,30 = 3,51 \text{ €/m}^2$$

Die Daten der Anlage 3 sind dann anzuwenden, wenn das Bewertungsmodell des Gutachterausschusses angewendet wird.

# Ertragswertverfahren

- Beispiel Richtwertdeckungsbeiträge der LWK Niedersachsen

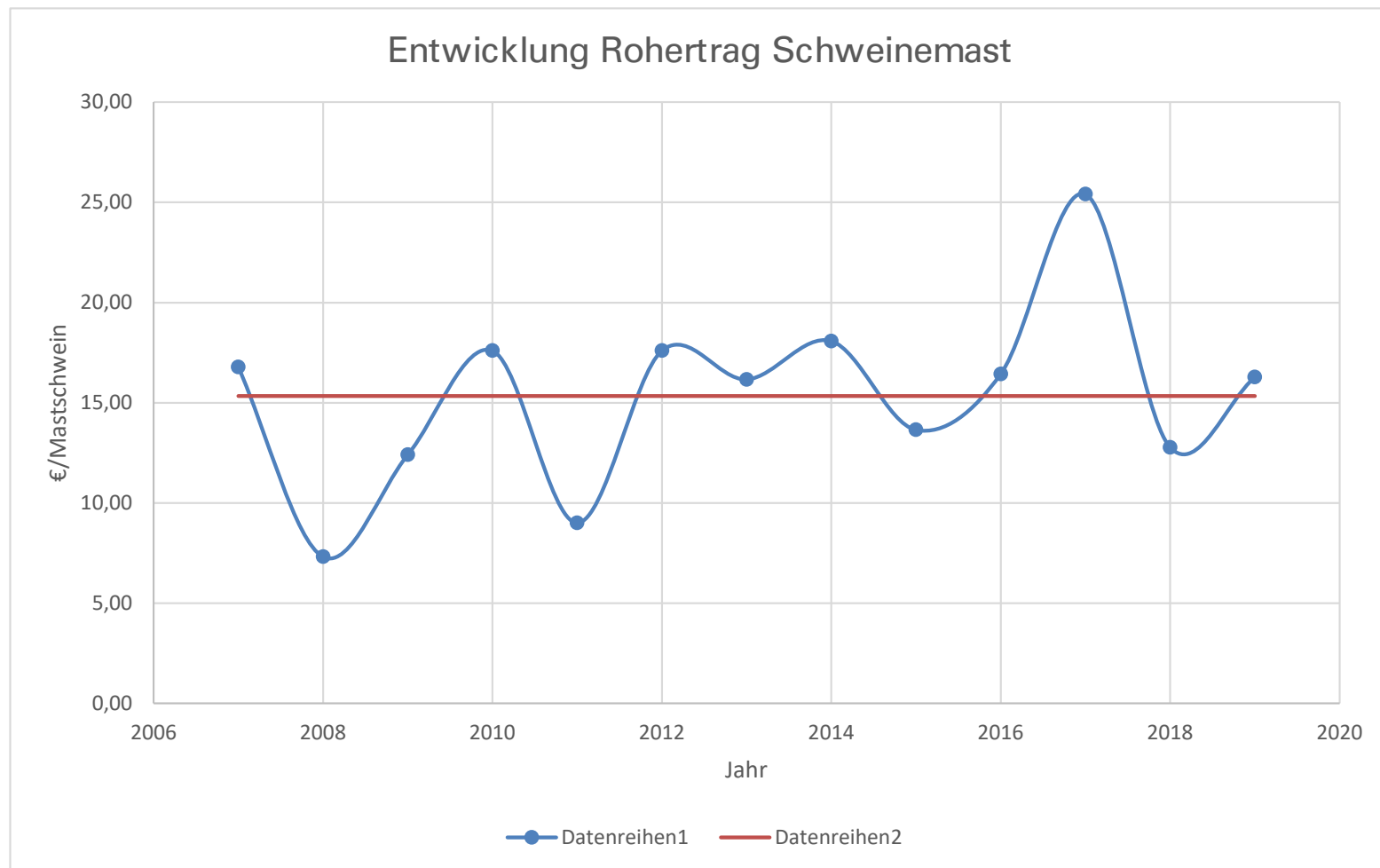
|                          | Rohertrag Mastschweine (€/Mastschwein) |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |            |
|--------------------------|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------------|
|                          | 2007                                   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | Mittelwert |
| Mastschwein              | 143,80                                 | 146,61 | 155,97 | 142,94 | 150,45 | 166,23 | 180,96 | 175,70 | 152,55 | 143,08 | 169,87 | 158,86 | 162,35 | 157,64     |
| Ferkelzukauf             | -56,29                                 | -50,34 | -67,15 | -60,20 | -57,56 | -64,60 | -69,66 | -70,14 | -56,33 | -52,05 | -73,54 | -70,46 | -63,87 | -62,48     |
| Futter                   | -53,06                                 | -72,13 | -60,01 | -49,76 | -68,34 | -69,46 | -80,23 | -70,99 | -66,35 | -60,59 | -57,37 | -61,89 | -68,53 | -64,52     |
| Direktkosten             | -5,76                                  | -5,19  | -4,41  | -4,10  | -4,10  | -4,77  | -4,78  | -4,88  | -4,88  | -4,34  | -3,56  | -3,75  | -3,75  | -4,48      |
| Energie                  | -3,53                                  | -2,81  | -2,91  | -3,74  | -3,74  | -2,75  | -2,56  | -2,74  | -2,74  | -2,56  | -2,56  | -2,56  | -2,56  | -2,90      |
| Zinsansatz               | -2,19                                  | -2,27  | -2,53  | -2,28  | -2,44  | -1,74  | -1,89  | -1,87  | -1,60  | -1,43  | -1,76  | -1,75  | -1,69  | -1,96      |
| variable Maschinenkosten | -0,43                                  | -0,43  | -0,43  | -0,40  | -0,40  | -0,45  | -0,45  | -0,52  | -0,52  | -0,45  | -0,45  | -0,45  | -0,45  | -0,45      |
| Arbeit                   | -5,76                                  | -6,12  | -6,12  | -4,86  | -4,86  | -4,86  | -5,22  | -6,48  | -6,48  | -5,22  | -5,22  | -5,22  | -5,22  | -5,51      |
|                          | 16,78                                  | 7,32   | 12,41  | 17,60  | 9,01   | 17,60  | 16,17  | 18,08  | 13,65  | 16,44  | 25,41  | 12,78  | 16,28  | 15,34      |

bis 2016 2,8 % Verluste, ab 2017 2,4% Verluste, Arbeitskosten mit 18 €/h bewertet

Daten aus den LWK Richtwertdeckungsbeiträgen



# Ertragswertverfahren



# Ertragswertverfahren

|           |                                                     |   |             |   |                 |
|-----------|-----------------------------------------------------|---|-------------|---|-----------------|
| E1        | Stallplätze                                         |   | Umtriebe    |   | Mastschweine    |
|           | 1.800                                               | x | 2,70        | = | 4.860           |
| E2        | Schlachgewicht                                      |   | Erlös/kg    |   | Erlös/MS        |
|           | 93,0 kg                                             | x | 1,6900 €/kg | = | 157,17 €        |
| E3        | Anzahl MS/Jahr                                      |   | Erlös/MS    |   |                 |
|           | 4.860                                               | x | 157,17 €    | = | 763.846 €       |
|           |                                                     |   | €/MS        |   |                 |
|           | Tierzukauf                                          |   | -61,62 €    | = | -299.473 €      |
|           | Futterkosten                                        |   | -64,39 €    | = | -312.935 €      |
|           | Direktkosten                                        |   | -4,62 €     | = | -22.453 €       |
|           | Energiekosten                                       |   | -2,97 €     | = | -14.434 €       |
|           | Zinsansatz Kapital                                  |   | -2,00 €     | = | -9.720 €        |
|           | variable Maschinenkosten                            |   | -0,45 €     | = | -2.187 €        |
|           | Arbeitserledigung                                   |   | -5,56 €     | = | -27.022 €       |
| <b>E5</b> | <b>marktüblicher Rohertrag des Grundstücks/Jahr</b> |   |             |   | <b>75.622 €</b> |

| Gebäude                                     | 1<br>Wohnhaus          | 2<br>Scheune          | 3<br>Schweinest.      | 4<br>Maschinenh.      |
|---------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Gesamtnutzungsdauer                         | 70 Jahre               | 30 Jahre              | 40 Jahre              | 30 Jahre              |
| Restnutzungsdauer                           | 25 Jahre               | 15 Jahre              | 15 Jahre              | 20 Jahre              |
| Wohnfläche                                  | 232,05 m <sup>2</sup>  |                       |                       |                       |
| Nettokaltmiete pro Monat pro m <sup>2</sup> | 4,00 €/m <sup>2</sup>  |                       |                       |                       |
| Nettokaltmiete pro Monat                    | 928 €/Monat            |                       |                       |                       |
| Nettokaltmiete pro Jahr                     | 11.136 €               |                       |                       |                       |
| Nutzfläche                                  |                        | 259,20 m <sup>2</sup> | 739,50 m <sup>2</sup> | 119,00 m <sup>2</sup> |
| Nettokaltmiete pro Monat pro m <sup>2</sup> |                        | 0,50 €/m <sup>2</sup> | 1,35 €/m <sup>2</sup> | 1,00 €/m <sup>2</sup> |
| Nettokaltmiete pro Monat                    |                        | 130 €/Monat           | 998 €/Monat           | 119 €/Monat           |
| Nettokaltmiete pro Jahr                     |                        | 1.560 €               | 11.976 €              | 1.428 €               |
| <b>Rohertrag des Grundstückes/Jahr</b>      | <b>11.136 €</b>        | <b>1.560 €</b>        | <b>11.976 €</b>       | <b>1.428 €</b>        |
| Bewirtschaftungskosten                      |                        |                       |                       |                       |
| Instandhaltung                              |                        |                       |                       |                       |
| Wohn- und Nutzfläche                        | 232 m <sup>2</sup>     | 259 m <sup>2</sup>    | 740 m <sup>2</sup>    | 119 m <sup>2</sup>    |
| Instandhaltungskosten pro m <sup>2</sup>    | 12,00 €/m <sup>2</sup> | 2,50 €/m <sup>2</sup> | 3,50 €/m <sup>2</sup> | 2,50 €/m <sup>2</sup> |
| Summe Instandhaltungskosten                 | -2.785 €               | -648 €                | -2.588 €              | -298 €                |
| Verwaltungskosten                           |                        |                       |                       |                       |
| Anteil vom Rohertrag                        | 5,00%                  | 5,00%                 | 5,00%                 | 4,00%                 |
| Summe Verwaltungskosten                     | -557 €                 | -78 €                 | -599 €                | -57 €                 |
| Mietausfallwagnis                           |                        |                       |                       |                       |
| Anteil vom Rohertrag                        | 2,00%                  | 2,00%                 | 2,00%                 | 2,00%                 |
| Summe Mietausfallwagnis                     | -223 €                 | -31 €                 | -240 €                | -29 €                 |
| <b>Summe der Bewirtschaftungskosten</b>     | <b>-3.564 €</b>        | <b>-757 €</b>         | <b>-3.427 €</b>       | <b>-383 €</b>         |
| entspricht Anteil vom Rohertrag             | 32,01%                 | 48,54%                | 28,61%                | 26,83%                |
| <b>marktüblicher Reinertrag</b>             | <b>7.572 €</b>         | <b>803 €</b>          | <b>8.549 €</b>        | <b>1.045 €</b>        |



|                                                   |                  |                 |                  |                 |
|---------------------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| <b>marktüblicher Reinertrag</b>                   | <b>7.572 €</b>   | <b>803 €</b>    | <b>8.549 €</b>   | <b>1.045 €</b>  |
| anteiliger Bodenwert                              | 30.750 €         | 19.988 €        | 53.663 €         | 8.644 €         |
| Liegenschaftszinssatz                             | 2,50%            | 2,50%           | 2,50%            | 2,50%           |
| Bodenwertverzinsung                               | -769 €           | -500 €          | -1.342 €         | -216 €          |
| <b>Anteil des Gebäudes am Gesamtertrag</b>        | <b>6.803 €</b>   | <b>303 €</b>    | <b>7.207 €</b>   | <b>829 €</b>    |
| Restnutzungsdauer                                 | 25 Jahre         | 15 Jahre        | 15 Jahre         | 20 Jahre        |
| Barwertfaktor                                     | 18,42            | 12,38           | 12,38            | 15,59           |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anl.</b> | <b>125.309 €</b> | <b>3.749 €</b>  | <b>89.228 €</b>  | <b>12.921 €</b> |
| Bodenwert                                         | 30.750 €         | 19.988 €        | 53.663 €         | 8.644 €         |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                    | <b>156.059 €</b> | <b>23.737 €</b> | <b>142.891 €</b> | <b>21.565 €</b> |
| besondere objektsp. Grundstücksmerk.              |                  |                 |                  |                 |
| <b>Ertragswert des Gebäudes</b>                   | <b>156.059 €</b> | <b>23.737 €</b> | <b>142.891 €</b> | <b>21.565 €</b> |
| <b>Ertragswert des Grundstückes</b>               | <b>344.251 €</b> |                 |                  |                 |





# Probleme des Ertragswertverfahrens

- Problem Rohertrag
  - flächenintensive Betriebszweigen (Milch, BGA, Bullenmast) setzen ausreichende Flächenausstattung voraus
  - Kalkulation nur mit Zukaufpreisen von Futter und Substraten führt in der Regel zu geringen (negativen) Werten
  - Bindung der Flächen über die Restnutzungsdauer der Gebäude möglich?
  - → Unternehmensbewertung?



# Probleme des Ertragswertverfahrens

- Problem Restnutzungsdauer
  - Beispiel Biogasanlagen: Restnutzungsdauer bis Ablauf EEG-Einspeisevergütung oder darüber hinaus?



# Probleme des Ertragswertverfahrens

- Problem Liegenschaftszinssatz
  - z.B. bei Mehrfamilienwohnhäusern durch Rückrechnung vom bekannten Verkehrswert ermittelt
  - im landwirtschaftlichen Bereich nur sehr wenige Auswertungen die nicht übertragen werden können
  - Beispiel: Gutachterausschuss Sulingen, Untersuchungen von 23 Kaufpreisen größerer Schweinemastställe; bei Mieten von 1,50 bis 2,50 €/m<sup>2</sup> NF liegt Liegenschaftszins im Mittel bei 9,02%, Sachwertfaktor im Mittel bei 0,59

## Größere Stallungen

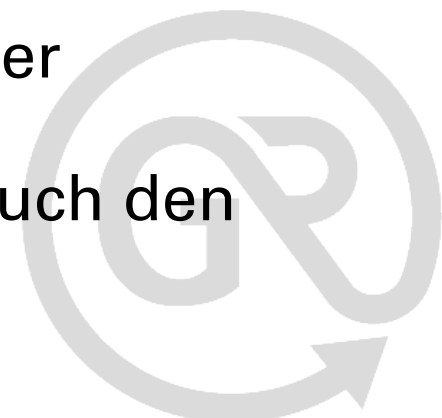
### Vergleichsfaktoren für größere Stallungen

|                          | Anzahl | Min        | Max        | Mittel     | Median     | Stand.abw | Variation |
|--------------------------|--------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|
| Datum                    | 23     | 01.02.2000 | 20.12.2013 | 27.03.2008 | 06.10.2008 |           |           |
| Baujahr                  | 22     | 1960       | 2005       | 1980       | 1979       |           |           |
| BGF in m <sup>2</sup>    | 23     | 530        | 6600       | 2003       | 1420       |           |           |
| NF in m <sup>2</sup>     | 23     | 480        | 6200       | 1762       | 1300       |           |           |
| Fläche in m <sup>2</sup> | 23     | 1451       | 31350      | 11708      | 9582       |           |           |
| SW 2000                  | 12     | 80500      | 3236000    | 545699     | 320000     |           |           |
| Preis in €               | 23     | 30000      | 800000     | 211952     | 143162     | 201889    | 1,41      |
| Preis/NF                 | 22     | 36         | 456        | 144        | 109        | 107       | 0,98      |
| fikt JRoE                | 20     | 11448      | 174840     | 39006      | 28668      | 38643     | 1,35      |
| lizi                     | 9      | 4,70       | 15,00      | 9,02       | 8,80       | 3,26      | 0,37      |
| Preis/JRoE               | 20     | 3,0        | 22,5       | 6,9        | 5,2        | 4,7       | 0,89      |
| Preis/SW00               | 8      | 0,21       | 1,42       | 0,59       | 0,46       | 0,40      | 0,88      |

**Fiktiver Rohertrag wurde mit angenommenen Mieten von 1,50 bis 2,5 €/m<sup>2</sup> NF berechnet. Liegenschaftszins streut bei im M. 22 % Bewirtschaftungskosten zwischen 4,7 und 15 %, im Mittel etwa 9 %.**

# Probleme des Ertragswertverfahrens

- Problem Liegenschaftszinssatz
  - Hilfsweise Anwendung eines Kapitalisierungszinssatzes aus der Unternehmensbewertung (→ Definition HypZert)
  - Aber: Immobilien und Unternehmensbewertung unterscheiden sich (z.B. Berücksichtigung Abschreibung, Steuern, ewiger Zeitraum)
  - → Verwendung von Zinssätzen aus der Unternehmensbewertung liefert nachvollziehbare Begründung aber auch den richtigen Zins?



Date / currency / country

Valuation Date ?

06/06/2017

Currency ?

EUR

Country ?

GERMANY

Advanced options [+]

Resulting risk free yield ?

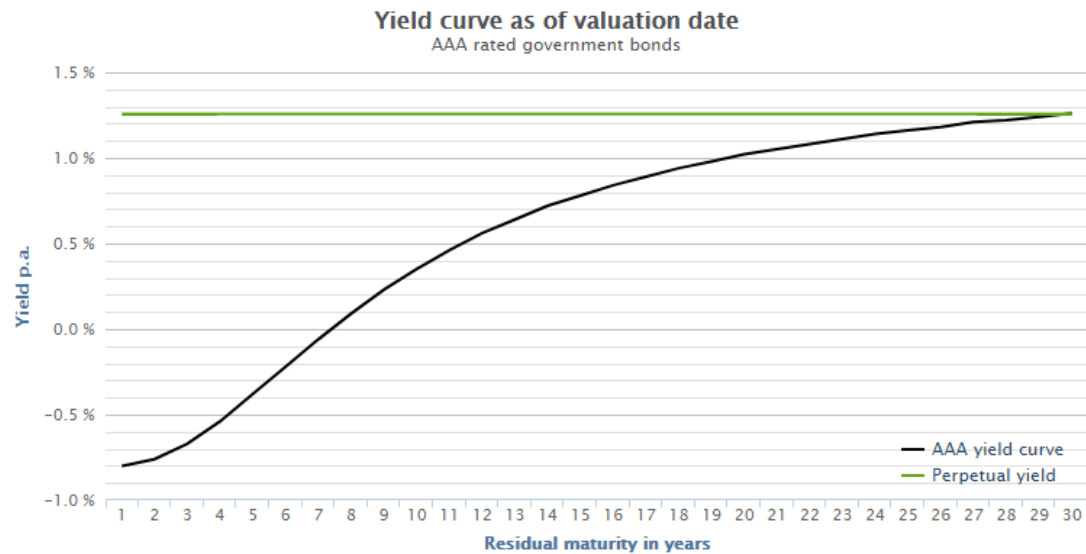
Selected risk free rate (perpetual)

1.257%

Country risk premium

0%

Yield curve



Fenebris.com, Frankfurt/M. – Expertenzirkel für Unternehmensbewertung

Remaining time to maturity in years

| t | Perpetual | 1    | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 7     | 8    | 9    | 10   | 11   | 12   | 13   | 14   | 15   |
|---|-----------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| % |           | -0.8 | -0.76 | -0.67 | -0.54 | -0.38 | -0.22 | -0.06 | 0.09 | 0.23 | 0.35 | 0.46 | 0.56 | 0.64 | 0.72 | 0.78 |
| t | 1.257%    | 16   | 17    | 18    | 19    | 20    | 21    | 22    | 23   | 24   | 25   | 26   | 27   | 28   | 29   | 30   |
| % |           | 0.84 | 0.89  | 0.94  | 0.98  | 1.02  | 1.05  | 1.08  | 1.11 | 1.14 | 1.16 | 1.18 | 1.21 | 1.22 | 1.24 | 1.26 |

# Probleme des Ertragswertverfahrens

- Problem Liegenschaftszinssatz

|                 |          |              |
|-----------------|----------|--------------|
| Basiszinssatz   | =        | 1,26%        |
| Marktrisiko     | +        | 6,25%        |
| Betafaktor      | x        | 1,05         |
| <b>Zinssatz</b> | <b>=</b> | <b>7,82%</b> |



# Probleme des Ertragswertverfahrens

- Problem Liegenschaftszinssatz
  - letztlich geschätzt in einer üblichen Spanne (5% bis 12%)
  - (Schein-) Genauigkeit bei der Ableitung des Rohertrages daher hinterfragen
  - Verkehrswertermittlung bleibt eine Schätzung
  - Schwankungsbreite der Verkehrswerte von +- 30% üblich und sachgerecht
  - Immobilienwert muss sachverständig geschätzt werden



# Sachwertverfahren

Herstellungskosten der  
baulichen Anlagen

x Regionalfaktor

x Altersminderungs-  
faktor

Herstellungsk. sonst.  
baul. Außenanlagen

x Altersminderungs-  
faktor

Bodenwert

x WGFZ

vorläufiger Sachwert

Sachwertfaktor

marktangepasster vorläufiger Sachwert

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

= Sachwert (=Verkehrswert)

# Sachwertverfahren

- Regionalfaktor
  - (wieder) neu in der Bewertung
  - in Niedersachsen aktuell bei 1,0 (es fehlen noch Marktdaten)
- Alterswertminderung über (linearen) Alterswertminderungsfaktor
  - Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 40 Jahre
  - Alterswertminderungsfaktor  $\rightarrow 0,50$



# Sachwertverfahren

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

| Art der baulichen Anlage                                             | Gesamtnutzungsdauer |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------|
| freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser | 80 Jahre            |
| Mehrfamilienhäuser                                                   | 80 Jahre            |
| Wohnhäuser mit Mischnutzung                                          | 80 Jahre            |
| Geschäftshäuser                                                      | 60 Jahre            |
| Bürogebäude, Banken                                                  | 60 Jahre            |
| Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude                   | 40 Jahre            |
| Kindergärten, Schulen                                                | 50 Jahre            |
| Wohnheime, Alten- und Pflegeheime                                    | 50 Jahre            |
| Krankenhäuser, Tageskliniken                                         | 40 Jahre            |
| Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen                      | 40 Jahre            |
| Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder                                | 40 Jahre            |
| Verbrauchermärkte, Autohäuser                                        | 30 Jahre            |
| Kauf- und Warenhäuser                                                | 50 Jahre            |
| Einzelgaragen                                                        | 60 Jahre            |
| Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk                              | 40 Jahre            |
| Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude                        | 40 Jahre            |
| Lager- und Versandgebäude                                            | 40 Jahre            |
| Landwirtschaftliche Betriebsgebäude                                  | 30 Jahre            |

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

# Sachwertverfahren

- Herstellungskosten
  - Übergangsregelung bis 31.12.2024
  - bis zum Ende der Übergangsregelung gelten die NHK 2010 weiter
  - die Standardstufen bedeuten: Basis, Gehoben und stark gehoben
  - die überarbeiteten Herstellungskosten werden dann in dem ImmoWertA enthalten sein
  - die überarbeiteten NHK werden keine Herstellungskosten für landw. Wirtschaftsgebäude mehr enthalten



# Sachwertverfahren

- Herstellungskosten
  - Alternative: Baukostenrechner des KTBL

## Fütterung

|                              |           |         |
|------------------------------|-----------|---------|
| Langfristige Investitionen   | 33.599 €  | 11,67 € |
| Mittelfristige Investitionen | 22.046 €  | 7,66 €  |
| Kurzfristige Investitionen   | 74.450 €  | 25,85 € |
| Summe Fütterung              | 130.095 € | 45,18 € |

## Bewirtschaftung

|                              |             |          |
|------------------------------|-------------|----------|
| Langfristige Investitionen   | 150.953 €   | 52,41 €  |
| Mittelfristige Investitionen | 22.833 €    | 7,93 €   |
| Kurzfristige Investitionen   | 0 €         | 0,00 €   |
| Summe Bewirtschaftung        | 173.786 €   | 60,34 €  |
| Gesamt                       | 1.639.786 € | 569,38 € |



# Sachwertverfahren

- Herstellungskosten
  - !! Das KTBL kalkuliert immer netto (ohne Umsatzsteuer) !!
  - !! Die Herstellungskosten der NHK 2010 beinhalten die Mehrwertsteuer !!



# Sachwertverfahren

- Bewertung an Hand von Netto oder Brutto Werten?
- Es kann nur einen Verkehrswert geben!
- bei eindeutig gewerblich genutzten Objekten Bewertung an Hand von Nettowerten
- ansonsten mit Bruttowerten
- Objekt sollte eindeutig zugeordnet werden

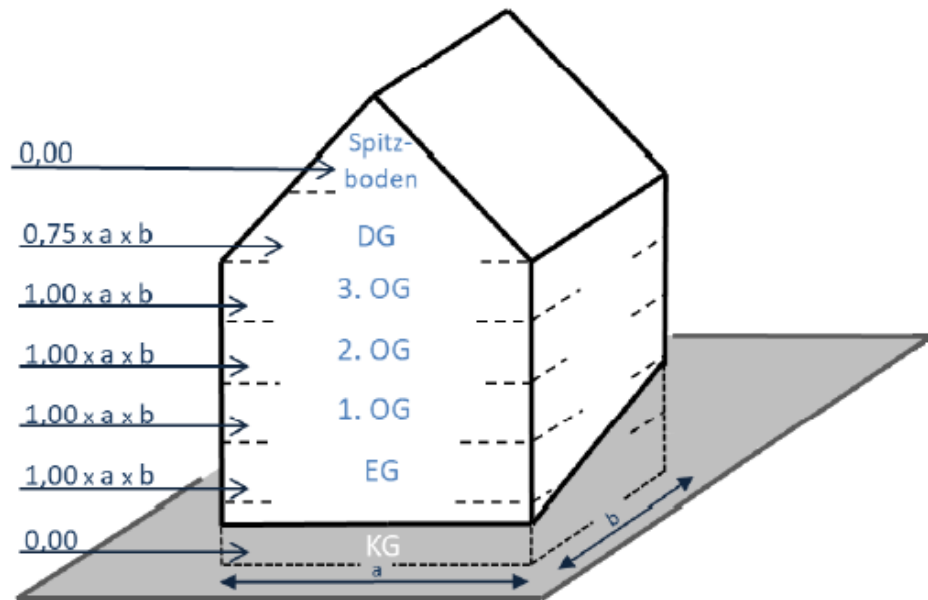
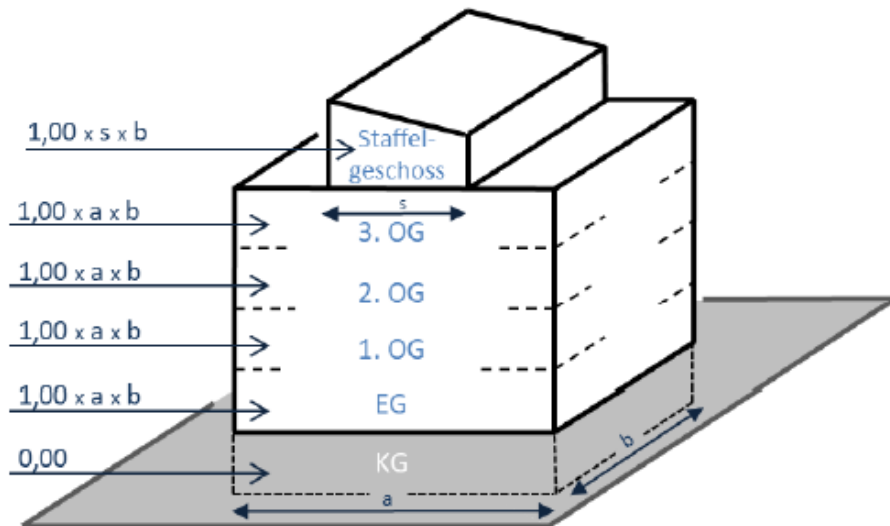
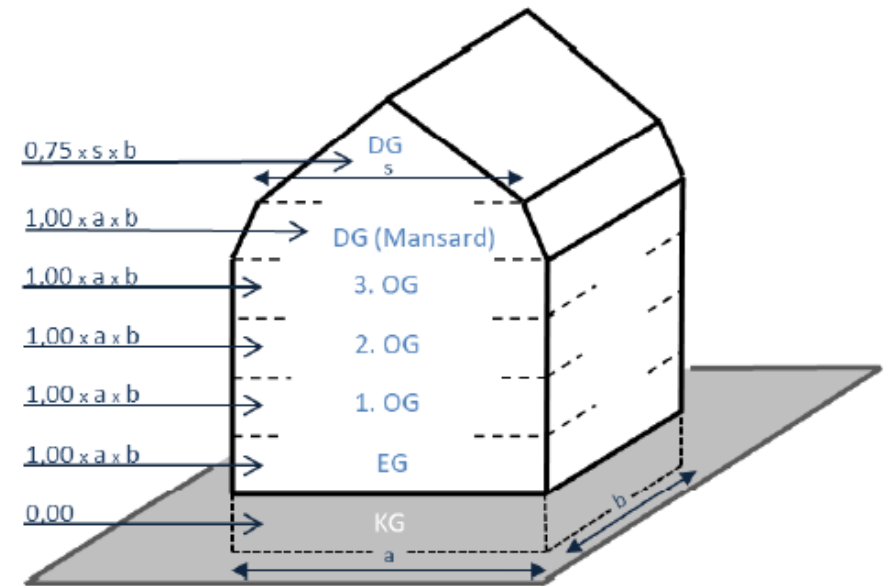
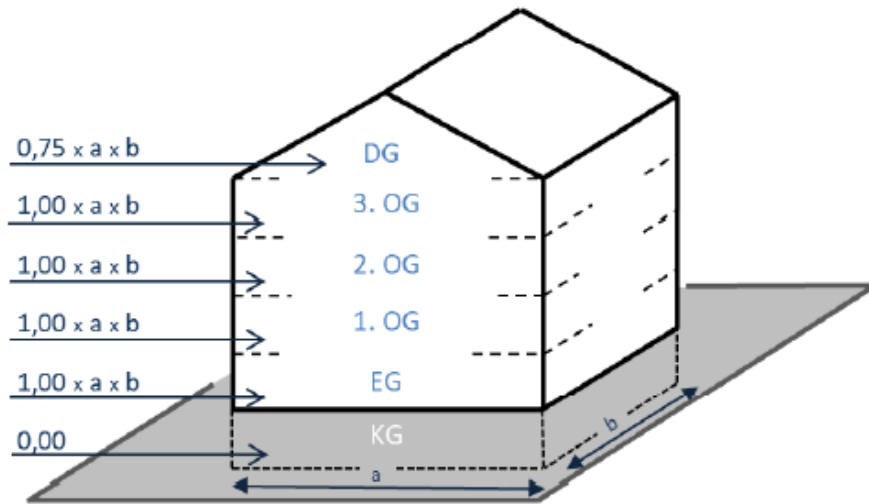


# Sachwertverfahren

- WGFZ
  - Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche
  - alle Vollgeschosse werden vollständig berücksichtigt (1,0)
  - Kellergeschosse nur, wenn Deckenoberkante über 1,40 m über Geländeoberfläche
  - ausgebaut oder ausbaufähige Kellergeschosse pauschal mit 75% der Fläche







# Sachwertverfahren

| Gebäude                               | 1<br>Wohnhaus        | 2<br>Scheune         | 3<br>Schweinst.      | 4<br>Maschinenh.     |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Baujahr                               | 1928                 | 1910                 | 1925                 | 1930                 |
| Gebäudetyp NHK 2010                   | 1.11                 | 18.5                 | 18.5                 | 18.5                 |
| Standardstufe                         | 2-3                  | 3                    | 3                    | 3                    |
| Bruttogrundfläche (BGF)               | 672 m <sup>2</sup>   | 324 m <sup>2</sup>   | 870 m <sup>2</sup>   | 140 m <sup>2</sup>   |
| NHK 2010                              | 573 €/m <sup>2</sup> | 270 €/m <sup>2</sup> | 420 €/m <sup>2</sup> | 255 €/m <sup>2</sup> |
| Baukostenindex                        | 139,00               | 139,00               | 139,00               | 139,00               |
| korrigierte NHK                       | 796 €/m <sup>2</sup> | 375 €/m <sup>2</sup> | 584 €/m <sup>2</sup> | 354 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Herstellungskosten am Stichtag</b> | <b>534.912 €</b>     | <b>121.500 €</b>     | <b>508.080 €</b>     | <b>49.560 €</b>      |
| besonders zu bewertende Bauteile      |                      |                      |                      |                      |
| <b>Herstellungskosten insgesamt</b>   | <b>534.912 €</b>     | <b>121.500 €</b>     | <b>508.080 €</b>     | <b>49.560 €</b>      |



# Sachwertverfahren

| Gebäude                           | 1<br>Wohnhaus    | 2<br>Scheune    | 3<br>Schweineest. | 4<br>Maschinenh. |
|-----------------------------------|------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| Herstellungskosten am Stichtag    | 534.912 €        | 121.500 €       | 508.080 €         | 49.560 €         |
| Gesamtnutzungsdauer               | 70 Jahre         | 30 Jahre        | 40 Jahre          | 30 Jahre         |
| Restnutzungsdauer                 | 25 Jahre         | 15 Jahre        | 15 Jahre          | 20 Jahre         |
| Alterswertminderungsfaktor        | 0,3571           | 0,5000          | 0,3750            | 0,6667           |
| vorläufiger Sachwert des Geb.     | 191.017 €        | 60.750 €        | 190.530 €         | 33.042 €         |
| Außenanlagen (% des vorl. SW)     | 5,00%            | 4,00%           | 4,00%             | 4,00%            |
| Außenanlage in €                  | 9.551 €          | 2.430 €         | 7.621 €           | 1.322 €          |
| <b>vorl. SW der baul. Anlagen</b> | <b>200.568 €</b> | <b>63.180 €</b> | <b>198.151 €</b>  | <b>34.364 €</b>  |
| anteiliger Bodenwert              | 30.750 €         | 19.988 €        | 53.663 €          | 8.644 €          |
| vorl. Sachwert inkl. Bodenanteil  | 231.318 €        | 83.168 €        | 251.814 €         | 43.007 €         |
| Sachwertfaktor                    | 0,55             | 0,55            | 0,55              | 0,55             |
| marktangepasster Sachwert         | 127.225 €        | 45.742 €        | 138.497 €         | 23.654 €         |
| bes. objektsp. Grundstücksmerk.   |                  |                 |                   |                  |
| Sachwert des Gebäudes             | 127.225 €        | 45.742 €        | 138.497 €         | 23.654 €         |
| <b>Sachwert des Grundstückes</b>  | <b>335.118 €</b> |                 |                   |                  |

# Fazit

- Was ist wichtig
  - Quellenangabe überarbeiten
  - ggf. Ausführungen zur Modellkonformität anpassen/erweitern
  - Begriffe (Restnutzungsdauer, Alterswertminderungsfaktor, ...) anpassen
  - Berechnung anpassen (Regionalfaktor, Alterswertminderungsfaktor, WGFZ, Bewirtschaftungskosten)





# Praxisseminar zur Bewertung landwirtschaftlicher Wohn- und Wirtschaftsgebäude (SV 4-L) **SV**



Unter Anleitung von erfahrenen Sachverständigen als Referententeam wird in diesem Seminar die gutachterliche Vorgehensweise zur Bewertung landwirtschaftlicher Wohn- und Wirtschaftsgebäude geübt.

Dabei bildet die praktische Durchführung der Ortsbesichtigung und Bauaufnahme anhand von Beispielobjekten auf dem Versuchsgut der Universität Göttingen und einem weiteren landwirtschaftlichen Betrieb sowie die gemeinsame Erstellung von Verkehrswertgutachten in Gruppenarbeit den inhaltlichen Schwerpunkt.

Grundkenntnisse der Gebäudebewertung werden vorausgesetzt. Das Seminar wird abgerundet durch einen Überblick zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 und zur Berücksichtigung von Bauschäden und Baumängeln und der Abgrenzung der Tätigkeitsfelder „Bewertung von Gebäuden“ und „Schadensfeststellung bei Gebäuden“.

Das Seminar richtet sich an Immobiliensachverständige, landwirtschaftliche Sachverständige, Versicherungs- und Bankfachleute sowie Makler im Agrarbereich.

 09.06. - 10.06.2022

 Göttingen - Kloostergut Reinshof  
Reinhäuser Landstraße  
37083 Göttingen

 Termin speichern (ical)

 Ihr Preis (zzgl. USt): **460,00 €**  
Günstigster Mitgliederpreis 370,00 €  
[> Ergänzende Informationen](#)  
[> Preisstaffel](#)

 HLBS-Informationsdienste GmbH





**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**

