Vortragsthema:

Die 2-stufige Wertermittlung nach ImmoWertV

Modelle, Konformitäten, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Rechte und Belastungen, Marktgepflogenheiten, Anforderungen

Referent:

Dr.-Ing. Björn Haack

Herbstveranstaltung des DVW Nordrhein-Westfalen e.V.

Vermessungswesen aktuell 2019

Aktuelle Themen der Geodäsie, der Geoinformation und des Landmanagements

14. November 2019 in Essen

Ertragswertverfahren nach ImmoWertV

2 Allgemeines

(1) Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 bis 20 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 8 ImmoWertV) sowie die §§ 9 und 14 ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

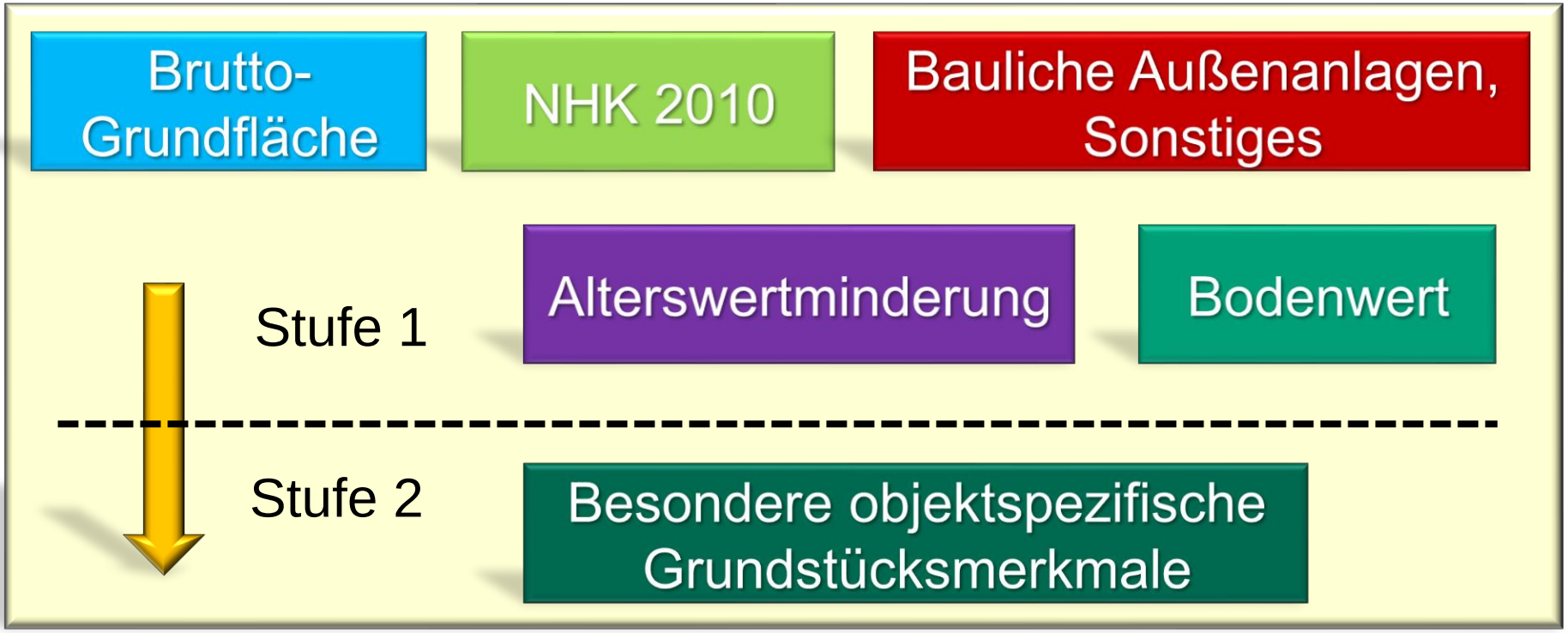
(2) Das Ertragswertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung insbesondere zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z. B. bei Mietwohngrundstücken, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Immobilien. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

(3) Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter (vgl. Anlage 2).

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 3 von 17

Sachwertverfahren nach ImmoWertV



Stufe 1 berücksichtigt die Individualität des Bewertungsobjektes nur bedingt: sogenanntes **NORMOBJEKT**!

Beispiel: Zweifamilienhaus im Rhein-Sieg-Kreis

Gebäudeart (vermietete Objekte)	LZ %	Anzahl	Ø Wohn-/ Nutz-fläche m²	Ø Kauf-preis €/m²	Ø Miete €/m²	Ø Bew. Kosten (% d. Roh-ertrags)	Ø Rest-nutzungs-dauer (in Jahren)	Ø Gesamt-nutzungs-dauer (in Jahren)
Einfamilienhäuser, freistehend	**2,6**	27	126	2.280	7,10	19,8	39	80
Standardabweichung	0,4		36	766	1,61	4,3	15	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	**2,8**	36	132	2.033	6,95	18,7	52	80
Standardabweichung	0,4		25	535	1,31	5,4	17	
Zweifamilienhäuser	**2,7**	24	157	1.643	6,27	24,1	39	80
Standardabweichung	0,5		28	431	0,98	4,7	14	
Dreifamilienhäuser	**3,4**	36	249	1.501	6,51	22,8	42	80
Standardabweichung	0,5		57	340	0,73	3,3	14	
gemischt genutzte Gebäude	**4,3**	30	794	1.309	7,06	21,5	39	80
Standardabweichung	0,7		1.461	385	1,57	4,0	14	

Beispiel: Sachwertfaktoren Stadt Bonn

Anwendungsbeispiel für Tabelle 1

Einfamilienhaus freistehend;
Gebäudeart: 1.01
Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Nach sachverständiger Würdigung werden den in Tabelle 1 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z.B. im Bereich Fußboden 50% Teppichbelag und 50% Parkett.

Standardmerkmal / Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungs-anteil
Außenwände			1			**23**
Dächer			0,5	0,5		**15**
Außentüren und Fenster				1		**11**
Innenwände und -türen			0,5	0,5		**11**
Deckenkonstruktion und Treppen				1		**11**
Fußböden			0,5	0,5		**5**
Sanitäreinrichtungen	1					**9**
Heizung			0,6	0,4		**9**
Sonstige technische Ausstattung	0,5	0,5				**6**

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01:	**655 €**	**725 €**	**835 €**	**1.005 €**	**1.260 €**

Beispiel: Sachwertfaktoren Stadt Bonn

Wohnlagenwert: 15Pkt.													
RND [Jahre]		20	20	20	40	40	40	60	60	60	80	80	80
vSW [TD€]		175	250	325	175	250	325	175	250	325	175	250	325
Mod Pkt.	Wfl. [m²]												
0	95	1,31	1,15	0,99	1,48	1,32	1,16	1,64	1,48	1,33	1,81	1,65	1,49
0	110	1,36	1,20	1,04	1,52	1,37	1,21	1,69	1,53	1,37	1,86	1,70	1,54
0	130	1,42	1,26	1,10	1,59	1,43	1,27	1,75	1,59	1,44	1,92	1,76	1,60
5	95	1,40	1,24	1,08	1,56	1,40	1,25	1,73	1,57	1,41			
5	110	1,44	1,29	1,13	1,61	1,45	1,29	1,77	1,62	1,46			
5	130	1,51	1,35	1,19	1,67	1,51	1,36	1,84	1,68	1,52			
10	95	1,48	1,32	1,16	1,65	1,49	1,33						
10	110	1,53	1,37	1,21	1,69	1,54	1,38						
10	130	1,59	1,43	1,27	1,76	1,60	1,44						
15	95	1,57	1,41	1,25	1,73	1,57	1,42						
15	110	1,61	1,46	1,30	1,78	1,62	1,46						
15	130	1,68	1,52	1,36	1,84	1,68	1,53						

Beispiel: Sachwertfaktoren Stadt Bonn

Hinweis:
In den nachfolgenden Tabellen 9.4.1 bis 9.4.4 sind die für die Auswertung herangezogenen Fallzahlen und das jeweilige Anpassungsmaß R^2 angegeben. Die Anpassungsmaße liegen zwischen korrR^2 = 0,20 bis korrR^2 = 0,47. Dies signalisiert, dass die Streuung der herangezogenen Fälle sehr hoch ist und die berechneten korrR^2 unter den im Allgemeinen in der statistischen Auswertepraxis tolerablen korrR^2 liegen. Damit geht einher, dass die Zuverlässigkeit und der jeweilige Vertrauensbereich der genannten Faktoren sehr eingeschränkt sind. Gründe für dieses Ergebnis sind z.B. fehlende Ortsbesichtigungen der herangezogenen Objekte, die nicht systematisch erfassten „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ und nicht erkannte Korrelationen bzw. weitere Einflussfaktoren (z.B. die Ausstattung). Den Anwendern wird empfohlen, die auf dieser Auswertung basierenden Sachwertfaktoren anderweitig, zumindest durch andere Wertermittlungsverfahren (Vergleichswertverfahren und/oder Ertragswertverfahren), zu überprüfen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Wertermittlung für Normobjekt (vorläufiger Wert)

↓

Marktanpassung (sofern noch erforderlich)

↓

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

↓

Wertergebnis (Berücksichtigung aller Grundstücksmerkmale)

- Wirtschaftliche Überalterung
- Unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel und Bauschäden
- Abweichende Erträge

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Kosten für die Neuabdichtung des Kellers: ca. 25.000 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Wertminderung wegen des Zustands: 30.000 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Wertminderung wegen des Zustands: 0 EUR

BOGs und Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV: *BOGs sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch* ***marktgerechte*** *Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen!*

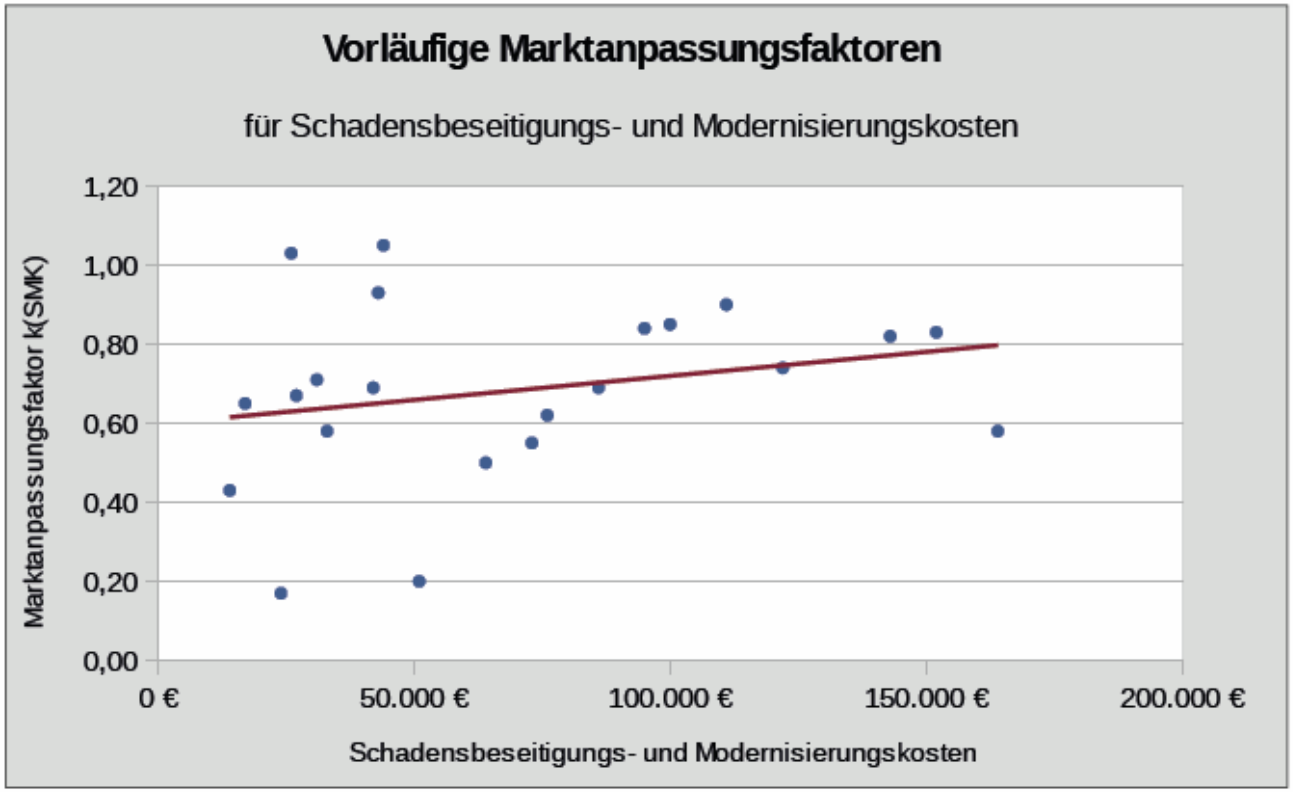


Abb. 3.2-3: Auswertung der Marktanpassungsfaktoren für das objektspezifische Grundstücksmerkmal „Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten" (Bereich Mainz/Trier)

Rechte und Belastungen

Beispielrechnung Nr. 19: Bodenwert des belasteten Grundstücks nach Nr. 4.5.1.3

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (650 m² x 150 €/ m²)			**97.500 €**
abzüglich Beeinträchtigung des Grundstücks durch das Wegerecht (15% von 97.500 €)	-	14.625 €	
zuzüglich Barwert der Wegerechtsrente (300 € x 33,33)	+	9.999 €	
		92.874 €	
Bodenwert des belasteten Grundstücks			**93.000 €**

Eine verfahrensunabhängige Lösung ist gefordert:
Der Bodenwert erfährt im Sach- und Ertragswertverfahren nicht vergleichbare Rollen!

Rechte und Belastungen

Grundsatzmodell bei Rechten und Belastungen		
Basis der Wertermittlung		Unbelasteter Verkehrswert des Grundstücks
Berücksichtigung der Rechte und Belastungen	±	Erträge, Kosten (Wirtschaftliche Vor- und Nachteile), **marktgerechter Wertfaktor**
Ergebnis der Wertermittlung	=	Belasteter Verkehrswert des Grundstücks

Wohnungsrecht (https://www.dvw.de/merkblatt)

Eingangsgrößen am Wertermittlungsstichtag	
Größe der Wohnung (Wohnfläche)	ca. 75 m², 1 Garage
Marktüblich erzielbare Miete	rd. 12,50 EUR/m² Wohnfläche, 50 EUR/Monat/Garage
Rohertrag/Mietausfall	987,50 EUR/Monat x 12 = 11.850 EUR/Jahr
Bewirtschaftungskosten (BWK)	Eigentümer trägt alle nicht umlagefähigen BWK und Instandhaltung, Berechtigter trägt alle umlagefähigen BWK keine sonstigen Lasten
Alter des Berechtigten	ca. 72 Jahre
Liegenschaftszinssatz	3,0 Prozent
Leibrentenbarwertfaktor	10,22
marktgerechter Wertfaktor	starke Nachfrage, wenig Angebote, Lebenserwartung mittleres Risiko, hoher Anteil der Belastung am vorläufigen Verkehrswert, Faktor: 1,20

Fazit, Ausblick und Diskussion

Referent

Dr.-Ing. Björn Haack, öbuv SV

Weilerweg 12
53359 Rheinbach
Tel.: 02226/8989086
E-Mail: info@svb-haack.de

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung Dr. Haack
www.svb-haack.de

Gesellschaft für Immobilienbewertung
www.kim-bewertung.de und www.gfi-valuation.de

Kühnhausen Dübbert Semler Schult Haack (KDSH)
www.kdsh-koeln.de