

Rückblick auf ein halbes Jahr ImmoWertV

Von Jochem Kierig

Am 1. Juli 2010 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV – in Kraft getreten. Auf meinen Seminaren zu diesem Thema und auf unserer Hotline werden in diesem Zusammenhang insbesondere zwei Fragen gestellt:

1. Welche Verordnung ist bei Stichtagen vor dem 1. Juli 2010 anzuwenden?
2. Muss ich anstelle der Alterswertminderung nach Ross nun von einer linearen Alterswertminderung ausgehen?

Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

Die ImmoWertV regelt in § 24, dass mit ihrem In-Kraft-Treten am 1. Juli 2010 gleichzeitig die vorherigen Regelungen der Wertermittlungsverordnung vom 6. Dezember 1988 – WertV 88 – außer Kraft getreten sind. Das heißt, dass alle Verkehrswertermittlungen seit dem 1. Juli 2010 auf die neuen Regelungen (insbesondere Begriffe, Legaldefinitionen, Paragraphenbezüge) der ImmoWertV abzustellen sind. Maßgebend ist also der Tag der Gutachtenerstellung und nicht der Wert-

ermittlungsstichtag, selbst wenn dieser vor dem 1. Juli 2010 liegen sollte.

Soweit in anderen Rechtsvorschriften auf die WertV Bezug genommen ist (zum Beispiel in der WertR, der LandR oder der Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte), ist nunmehr stattdessen Sinn und Inhalt der entsprechenden ImmoWertV-Regelung anzuwenden.

Die ImmoWertV enthält keine neuen bewertungstheoretischen Erkenntnisse, sie übernimmt lediglich solche, die seit Erarbeitung der WertV88 im Jahre 1976 bereits seit langem in die Bewertungspraxis Einzug gehalten haben (zum Beispiel zum Aufbau der Wertermittlung in § 8 Absatz 2 oder zum Marktanpassungsfaktor in § 14). Bei sachgemäßer Anwendung der beiden Vorschriften kommt für dasselbe Objekt am selben Stichtag derselbe Verkehrswert heraus. Abgesehen von der in der Literatur auch vertretenen Auffassung der allgemeinen Verbindlichkeit der ImmoWertV werden die Vorschriften der ImmoWertV von den Gerichten und in der überwiegenden Fachlitera-

tur als „anerkannte Regeln der Bewertungslehre“ angesehen, so dass sich schon aus diesem Grund die Anwendung der ImmoWertV bei allen Verkehrswertermittlungen empfiehlt; auch denen für weit zurückliegende Stichtage.

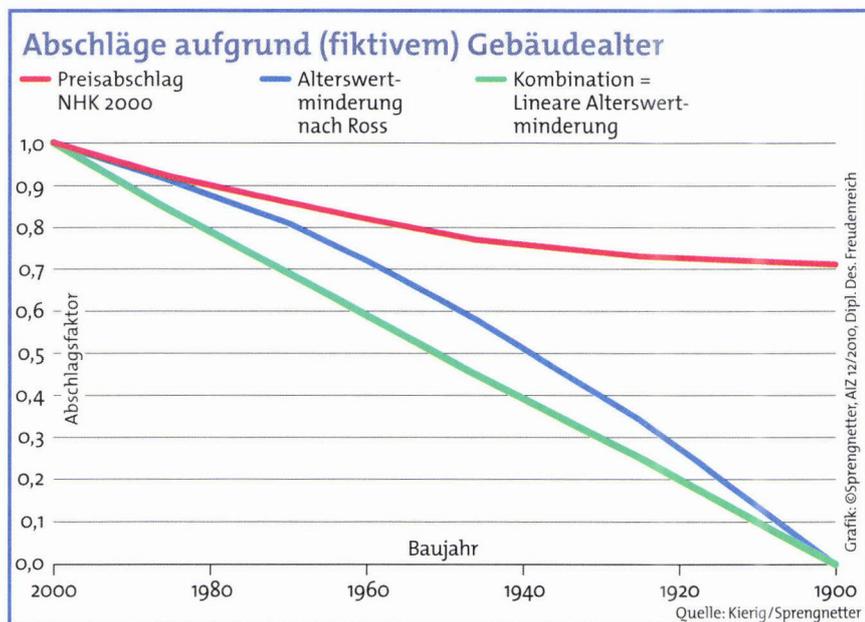
Alles nur eine Modellfrage

Im Sachwertverfahren der ImmoWertV ist der Sachwert der baulichen Anlagen ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu berechnen. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist gemäß § 23 Satz 2 der ImmoWertV in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Das heißt, die ImmoWertV schreibt für den Regelfall die Anwendung der linearen Alterswertminderung vor. Oder anders ausgedrückt: Ausnahmsweise kann auch eine andere Alterswertminderung zugrunde gelegt werden. Ein solcher Ausnahmefall liegt beispielsweise vor, wenn die in dem Sachwertverfahren verwendeten Marktdaten (Sachwertfaktoren) in einem anderen Alterswertminderungsmodell abgeleitet worden sind. Die Wahl des sachgemäßen Alterswertminderungsmodells hängt also nicht von der Vorschrift, sondern von den verwendeten Marktdaten ab. Letztlich handelt es sich also um eine Modellfrage.

Beispiel 1

Es ist ein freistehendes Einfamilienwohnhaus, das 1950 gebaut worden ist zu bewerten.

Bodenwert: 75.000 Euro, Gesamtnutzungsdauer (GND): 100 Jahre, Restnutzungsdauer (RND): 55 Jahre, (aufgrund diverser Modernisierungsmaßnahmen wird von einer erhöhten RND ausgegan-



gen), Herstellungskosten (HK2000): 270.000 Euro, (die Herstellungskosten beziehen sich auf die Preisverhältnisse im Jahr 2000), Außenanlagen: 5 Prozent, Baukosten (BNK): 16 Prozent, Stichtag: 01.07.2000

Fall A (Ross): Unter Berücksichtigung eines baujahresbedingten NHK-Abschlags von 20 Prozent und einer Alterswertminderung nach Ross ergibt sich ein vorläufiger Sachwert (die Summe aus Bodenwert und Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert) von rund 252.000 Euro.

Fall B (linear): Unter Berücksichtigung eines baujahresbedingten NHK-Abschlags von 20 Prozent und einer linearen Alterswertminderung ergibt sich ein vorläufiger Sachwert von rund 220.000 Euro.

Der Ergebnisunterschied beträgt somit rund 13 Prozent.

Folgerung: Die Normierung der Alterswertminderung durch die ImmoWertV kann sich erheblich auf die Höhe der vorläufigen Sachwerte auswirken. Um auch weiterhin mit dem Sachwertverfahren zu marktgerechten Ergebnissen zu gelangen, müssen Sachwertfaktoren ermittelt werden, die im neuen Alterswertminderungsmodell abgeleitet wurden. Der Gutachterausschuss in Berlin stellt zum Beispiel solche Sachwertfaktoren heute schon zur Verfügung. Die oberen Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz hingegen stellen diese erst für das Jahr 2013 in Aussicht. Es wird also wohl noch eine ganze Weile dauern, bis flächendeckend in ganz Deutschland Sachwertfaktoren bereit stehen, die im linearen Alterswertminderungsmodell abgeleitet worden sind.

In Zukunft sollten Gutachter deshalb ganz besonders auf die Modellbeschreibungen der Datenlieferanten achten. Hiervon hängt es ab, mit welcher Alterswertminderung zu bewerten ist.

Ein kleiner Trick

Die gleichzeitige Anwendung der Alters-

wertminderung nach Ross und der Preisabschläge für ältere Baujahre an den Normalherstellungskosten (im System der NHK 2000) kommt im Regelfall einer linearen Alterswertminderung gleich. Optisch verdeutlichen kann man dies, wenn man die Alterswertminderungsfunktion nach Ross und die von Sprengnetter erstmals dargelegte Abhängigkeit der NHK vom Gebäudealter grafisch gegenüberstellt (s. Grafik S. 42).

Das genaue Ergebnis der Kombination dieser beiden Wertminderungen verdeutlicht folgende Tabelle:

Fiktives Alter	Rest- bzw. Zeitwert in %		
	Ross	NHK 2000	Kombi.
1	2	3	(2 x 3)
10	94,5	94,9	90
30	80,5	85,5	69
50	62,5	78,5	49
70	40,5	73,7	30
90	14,5	71,2	10

Rest- beziehungsweise Zeitwerte bei 100 Jahren GND nach Ross, baujahresbezogenem NHK 2000-Abschlag und in Kombination

Beispiel 2

Fall C (linear ohne baujahresbedingtem NHK-Abschlag): Bewertet man das in Beispiel 1 beschriebene Einfamilienwohnhaus unter Berücksichtigung der linearen Alterswertminderung und verzichtet aber, anders als im Fall B, auf den baujahresbedingten NHK-Abschlag, so ergibt sich ein vorläufiger Sachwert von rund 256.000 Euro. Dieser weicht nur um 1,6 Prozent von dem im Fall A ermittelten vorläufigen Sachwert ab.

Es liegt somit nahe, nach Einführung der linearen Alterswertminderung in Zukunft bei der Ableitung von neuen Sachwertfaktoren auf eine Anpassung der Normalherstellungskosten an das Baujahr zu verzichten. Dies hat insbesondere den Vorteil, dass die neuen Sachwertfaktoren keine zusätzliche modellbedingte Baujahresabhängigkeit aufweisen. Leider funktioniert dieser „kleine Trick“ nicht immer so gut. Streng genommen funktioniert er nur für Stichtage bis 2000 und

bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren.

Beispiel 3

Verlegt man in den Beispielen 1 und 2 den Bewertungsstichtag in das Jahr 2010 und reduziert man die Gesamtnutzungsdauer auf 60 Jahre, so weicht der vorläufige Sachwert im Fall C um rund sieben Prozent von dem im Fall A ab. Für den Sachverständigen ist der oben beschriebene „kleine Trick“ also keine ernst zu nehmende Alternative.

Empfehlung für die Praxis

Gutachterausschüsse sollten zukünftig der Ableitung neuer Sachwertfaktoren das Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung und ohne zusätzliche Baujahresanpassung der NHK 2000 zugrunde legen. Sachverständige sollten auf eine modellkonforme Berücksichtigung des Baujahres und der Restnutzungsdauer achten. Das heißt, die Wahl des Alterswertminderungsmodells richtet sich nicht nach der Normierung der Alterswertminderung der ImmoWertV für den Regelfall. Entscheidend ist vielmehr, in welchem Modell die Sachwertfaktoren abgeleitet wurden. 

Jochem Kierig

Jochem Kierig leitet die Sprengnetter GmbH, deren Portfolio aus gestufter Ausbildung mit qualifizierten Abschlüssen, Personenzertifizierung nach ISO 17024, Softwarelösungen, Fachverlag und Marktforschung besteht.



Zusammen mit Dr. Hans-Otto Sprengnetter hat er einen ausführlichen Kommentar zum neuen Wertermittlungsrecht der ImmoWertV verfasst: Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig 2010.