

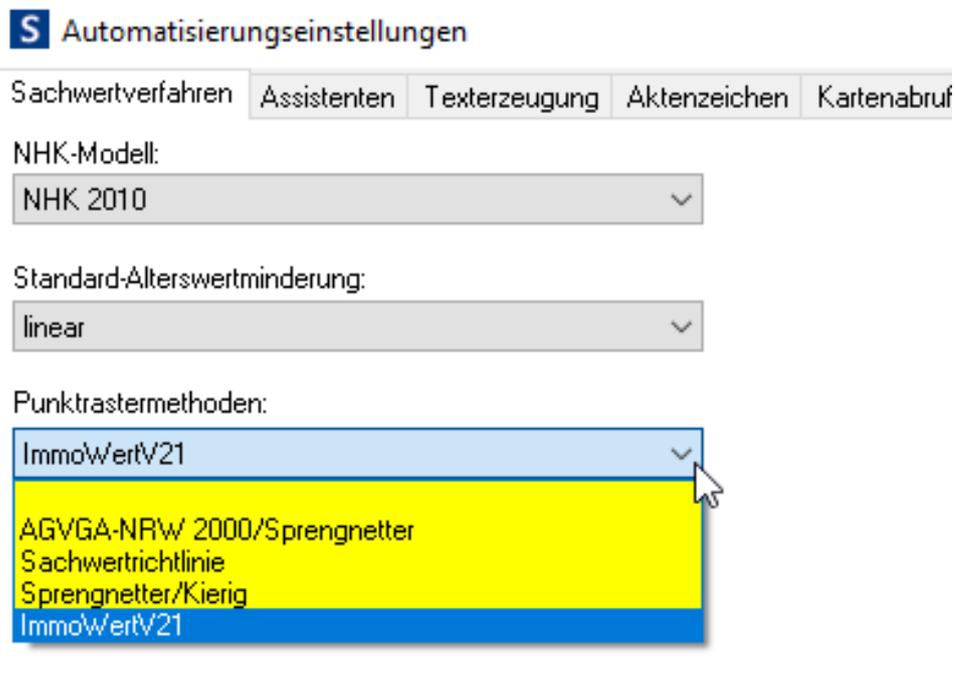
# ImmoWertV 21 - Update

## ProSa 01/2022



Mit der Aktualisierung auf die Version 36.22.1 erhalten Sie eine neue Programmversion, die Sie unterstützt Ihre Gutachten ImmoWertV 21 – konform zu erstellen:

- ▷ Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäude bei Modernisierungen beschrieben. Damit Sie dieses Modell standardmäßig verwenden können, ist in den Programmeinstellungen die Auswahlmöglichkeit der Punktrastermethode um den Eintrag „ImmoWertV21“ erweitert worden.



NEWS

UPDATE

- Durch die Änderung der der Berechnungsformel zugrundeliegenden Parameter und deren Anwendungsbereiche können sich Unterschiede bei der Restnutzungsdauerermittlung im Vergleich zu den bislang zur Verfügung stehenden Punktrastermethoden ergeben.

Bestimmung der Restnutzungsdauer

Welche die Restnutzungsdauer des Gebäudes beeinflussende Maßnahmen wurden durchgeführt bzw. müssen durchgeführt werden?

**Durchgeführte RND beeinflussende Maßnahmen**

Das  (ca.) 1968 errichtete Gebäude wurde

nicht (wesentlich) modernisiert.

im Jahr 1997 kernsaniert und anschließend modernisiert.

**(Zusätzliche) Erforderliche RND beeinflussende Maßnahmen**

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit

sind  Modernisierungen erforderlich.

ist eine Kernsanierung erforderlich.

die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden / wird.

Aufgrund der  Kernsanierung wird für das "vorläufige fiktive neue" Baujahr  in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach ) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich  Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer  Jahre
- dem ("tatsächlichen") Gebäudealter  $[ 2021 - 1990 = ]$   Jahre

ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von  Jahren

- und auf Grund des Modernisierungsstands

ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von  Jahren.

Ermittlung RND ausgeben    << Einfache Ansicht

NEWS

UPDATE

- ▷ In Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 21 werden die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer beschrieben. Mit der Erweiterung der Nachschlagetabellen für die Gesamtnutzungsdauer um die neue Quelle „ImmoWertV21“ können sie ab sofort komfortabel und kontextsensitiv diese Modellansätze nachschlagen.

**S Gesamtnutzungsdauern (Anzeigemodus)**

Tabellenthema Modus Quelle Gruppe Tabelle bearbeiten Extras Hilfe

Quelle: ImmoWertV21  
Gruppe: Gesamtnutzungsdauern

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

- ▷ Damit Ihre Begründungen zur Wahl der Wertermittlungsverfahren den Regelungen und Begriffen der ImmoWertV 21 entsprechen sind sämtliche (über den Erläuterungsassistenten) abrufbaren Textbausteine geprüft und angepasst worden. So wird Ihre Erläuterung der Verfahrenswahl im Gutachten im Handumdrehen ImmoWertV 21 – konform.



NEWS

UPDATE

- In Anlage 5 (zu § 16 Absatz 3) der ImmoWertV 21 enthält den Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Neben dem Nutzungsartenkatalog sind die weiteren Grundstücksmerkmale aufgeführt. Anstelle des bislang verwendeten Begriffs „abgaberechtlicher Zustand“ enthalten die weiteren Grundstücksmerkmale nun den „beitragsrechtlichen Zustand“. Im Rahmen der Bodenwertermittlungen und bei der Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentumen verwenden Sie ab sofort in Ihren Gutachten dieses Merkmal.

**Bodenwertermittlung für das Gesamtgrundstück**

**Bewertungsmodell**

Entwicklungsstufe:

Art der Bodenwertermittlung:

Vorbenutzungen:

**Verfahren der Bodenwertermittlung**

Ermittlung des  freigelegten Bodenwerts  nutzungsabhängigen Bodenwerts

ein Bodenrichtwert: relativer beitrags-  er Bodenwert auf der Basis eines Bodenrichtwerts  €/m<sup>2</sup>

Modul "Bodenwertermittlung"

mehrere Vergleiche: relativer Bodenwert auf der Basis mehrerer Vergleiche  €/m<sup>2</sup>

**Zu-/Abschläge**

$\pm$  Zu-/Abschläge (zum vorläufigen relativen beitrags-  er Bodenwert)  $\pm$   €/m<sup>2</sup>

= relativer beitrags-  er Bodenwert =  €/m<sup>2</sup>

x Fläche =  m<sup>2</sup>

= vorläufiger beitrags-  er Bodenwert =  €

$\pm$  Zu-/Abschläge (zum vorläufigen beitrags-  er Bodenwert)  $\pm$   €

= beitrags-  er Bodenwert des Grundstücks =  €

Runden auf  Stellen von vorne ungleich Null =  €

Modul "Bodenwertermittlung"

nutzungsabhängiger Bodenwert  rd.  €

NEWS

UPDATE

- ▷ Gemäß § 7 Absatz 2 ImmoWertV 21 sind die marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge anzupassen, wenn die allgemeinen Wertverhältnisse durch Verwendung von Vergleichsfaktoren, Sachwertfaktoren oder Liegenschaftszinssätzen nicht ausreichend berücksichtigt werden können. Die ggf. erforderlichen Zu- oder Abschläge können nun innerhalb der Sach- und Ertragswertermittlung (allgemeines und vereinfachtes Ertragswertverfahren) in die eigens hierfür vorgesehenen Felder eingegeben werden.

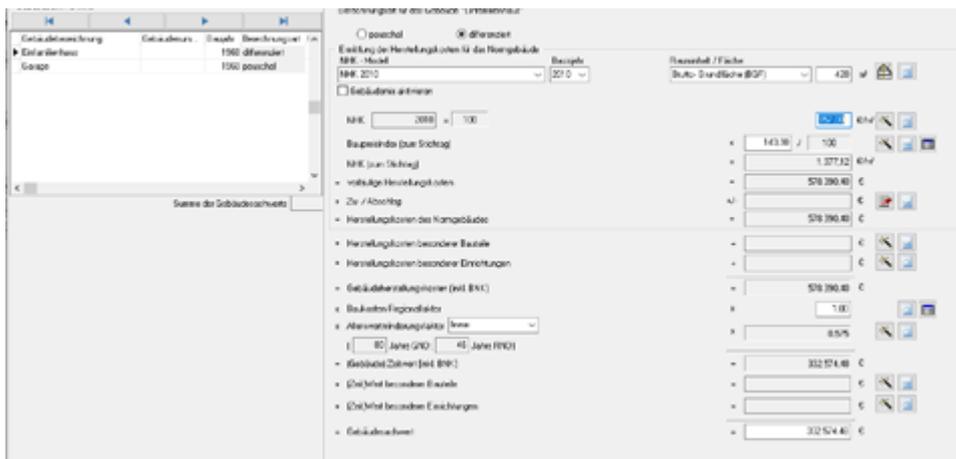
Ertragswert		Sachwert		Ansicht: EW + SW	
Gebüdesachwert	Sachwert der Gebäude			332.574,48	€
Außenanlagen	+ Sachwert der Außenanlagen	+		16.628,72	€
	= Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=		349.203,20	€
Bodenwert	+ Bodenwert	+		262.000,00	€
	= vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=		611.203,20	€
Marktangepasst	* Sachwertfaktor (Marktangepasst)	*		1,13	
	+ marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)	+			€
	= marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=		690.659,62	€
besondere Merkmale	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-		-8.000,00	€
Erläuterungen Modell	= Sachwert des Grundstücks	=		682.659,62	€
Erläuterung Begriffe	Runden auf 3 Stellen von vorne ungleich Null			683.000,00	€

Ertragswert		Sachwert		Ansicht: EW + SW	
Rohertrag	Rohertrag pro Jahr (marktübliche NKM)			23.200,00	€
Restnutzungsdauer	- Bewirtschaftungskosten pro Jahr	-		3.724,00	€
	[ 16,00 % von 23.200,00 € ]				
	= Reinertrag pro Jahr	=		19.555,20	€
Bewirtschaftungskosten	+ Kapitalisierungsfaktor [ 2,000 % Lz: 46 Jahre RND ]	+		29,092	
Liegenschaftszinssatz	= kapitalisierter jährlicher Reinertrag	=		584.544,04	€
Bodenwert	+ abgezinster Bodenwert	+		105.324,00	€
	[ 0,402 * 262.000,00 € ]				
	= vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=		689.868,04	€
besondere Merkmale	+ marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)	+			€
Erläuterung Modell	= marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=		689.868,04	€
Erläuterung Begriffe	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-		-8.000,00	€
	= Ertragswert des Grundstücks	=		681.868,04	€
	Runden auf 3 Stellen von vorne ungleich Null			682.000,00	€

NEWS

UPDATE

- ▶ Entsprechend § 36 Absatz 1 ImmoWertV 21 sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Damit Sie die bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen dieser Forderung genügen können, nutzen Sie das neu hinzugefügte Eingabefeld zum Baukostenregionalfaktor. Hier geben Sie den entsprechenden Faktor „einfach“ ein, oder Sie rufen diesen aus der entsprechenden Nachschlagetabelle komfortabel ab. Zudem können Sie den verwendeten Faktor mittels Begründungsassistenten kontextsensitiv für die Nachvollziehbarkeit Ihres Gutachtens erläutern.



NEWS

UPDATE

Die bislang zur Verfügung gestandene Methode zur Alterswertminderung ist im Sinne des § 36 Absatz 1 ImmoWertV 21 um die Ermittlung des Alterswertminderungsfaktors erweitert worden.

**S Alterswertminderung**

Modell (Alterswertminderung)  
linear

Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
(fiktives) Alter	- 34	Jahre
Restnutzungsdauer	= 46	Jahre

Wertminderung 42,50 %

Alterswertminderungsfaktor 0,575

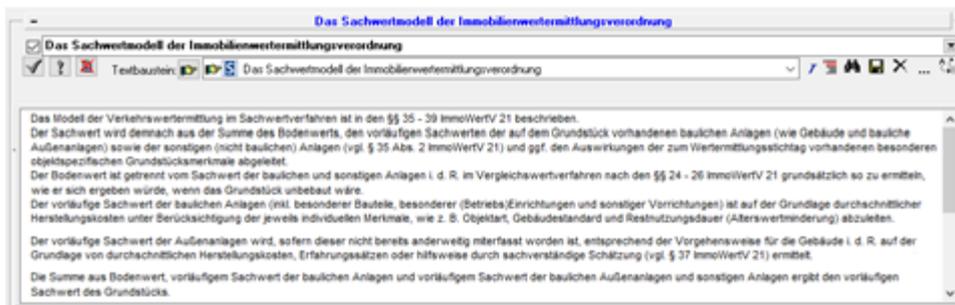
Die Gesamtnutzungsdauer wird entsprechend des Gebäudestandards vorgeschlagen; ggfs. gewichtet entsprechend den prozentualen Anteilen der Standards ermittelt.

OK Abbrechen Hilfe

NEWS

UPDATE

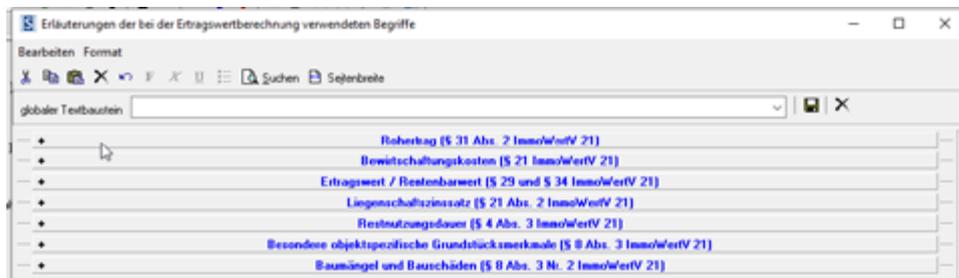
- ▷ Damit auch die Erläuterungen der Wertermittlungsmodelle von Sach- und Ertragswertverfahren die Inhalte der ImmoWertV 21 widerspiegeln, wurden sämtliche diesbezügliche Modellerläuterungen aktualisiert.



NEWS

UPDATE

- ▷ Auch die im Sach- und Ertragswertverfahren verwendeten Begriffe wurden an die neue ImmoWertV 21 angepasst, so stellen Sie sicher, dass Sie Ihre Gutachten ab sofort ImmoWertV 21 – konform erstellen.



NEWS

UPDATE

- ▷ Im Ertragswertverfahren können Sie zudem direkt auf die tabellierte Bewirtschaftungskosten der ImmoWertV 21 zugreifen.

**Bewirtschaftungskosten (Anzeigemodus)**

Tabellenthema Modus Quelle Gruppe Tabelle bearbeiten Extras Hilfe

Quelle: ImmoWertV21  
Gruppe: Instandhaltungskosten - Wohnnutzung

	je m <sup>2</sup> Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden	je Gerägen- oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen	je Außenstellplatz* [Erfahrungswerte nach Sprengnetter]
2021	11,70	88	13
2022	12,20	92	14

- ▷ Die ImmoWertV 21 wirkt sich auch auf die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen Ihrer Gutachten aus.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Assistent

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenstellung gültigen Fassung
- BaUGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Bebauungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- in der Fassung von 2017: Landesbauordnung für Baden-Württemberg

Text

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- WEG: Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohrecht [Nur bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum auswählen]
- ErbBaureG: Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht [Nur bei der Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaurechtgrundstücken auswählen]
- ZwVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung [Nur bei Zwangsversteigerungen auswählen]
- ImmoWertV: Verordnung über die Grundstücke für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - ImmoWertV

NEWS

UPDATE

So beschreiben Sie nun den Entwicklungszustand des Grundstücks mit Hilfe des aktualisierten Assistenten zu dem Beschreibungspunkt.

Im Zusammenhang mit dem beitragsrechtlichen Zustand des Bewertungsgrundstücks nutzen Sie ab sofort den überarbeiteten Assistenten. Die ImmoWertV 21 wirkt sich auch auf die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen Ihrer Gutachten aus.

- ▷ Neben den bislang erwähnten Anpassungen der Textbausteine aus dem Begründungs- und Erläuterungsassistenten wurden darüber hinaus folgende RTF-Dateien aus Ihrem ProSa-Textverzeichnis an die ImmoWertV 21 angepasst.

Verzeichnis ProSa-Text	
1GEBform.rtf	Ertfor4o_vereinfacht_liqui.rtf
2GEBform.rtf	GEBform.rtf
Abw.rtf	grdbes.rtf
ALLKRITK_KLICK.RTF	liqaufgesch.rtf
ANWVERFK_KLICK.RTF	Liqui.rtf
BEGREW2_KLICK.rtf	LIQUIBW.rtf
BEGRSW2_KLICK.RTF	LIQUIBWK.rtf
BODERLK_KLICK.rtf	LIQUIBWU.rtf
BODVGLK_KLICK.rtf	Liquifrei.rtf

bwdeduk.rtf	litvz.rtf
bwdedukd.rtf	MIETDIF_29.rtf
bwdedukd_LF.rtf	SACHF3.rtf
bwdedukp.rtf	TALLKRIK_KLICK.RTF
bwdedukv.rtf	TALLKRIK_KLICK_2021.RTF
BWForm.rtf	tBODERLK_KLICK.rtf
BWForm_LF.rtf	tVERKgew.rtf
BWHINW.rtf	tVERKgewfrei.rtf
bwmehr.rtf	TVGLTITL.RTF
bwmehr_LF.rtf	VERKgew.rtf
BWpausch.rtf	VERKgewfrei.rtf
bwzusam.rtf	VGLTITEL.RTF
ERTDIF11.doc	WertR24a.rtf
Ertfor4o.rtf	WertR24u.rtf
Ertfor4o vereinfacht.rtf	

Verzeichnis ProSa-Text\ebr	Verzeichnis ProSa-Text\wt
Begr_ImmoBetracht.rtf	Soumvw.rtf
BWForm.rtf	1aGEBform.rtf
BWForm_IMMO.rtf	2aGEBform.rtf
BWForm_IMMOBWF.rtf	aGEBform.rtf
ebr	ertfor4o.rtf
ERTFOR3O.rtf	sachf3.rtf
ERTFOR3Oerbg.rtf	SoumgE.rtf
ERTFOR3Oerbg_wertr2006.rtf	VERKgew.rtf
ERTFOR3O_wertr2006.rtf	VERKgewfrei.rtf
ERTFOR4O.RTF	vwallg.rtf
ewebrentsch.rtf	vwallg_bebaut.rtf
ewebrentsch_wertr2006.rtf	vw_ew2.rtf
ewebrentsch_wertr2006_frei.rtf	vw_mv2-1.rtf
Soumsw.rtf	vw_mv2-1_bebaut.rtf
Soumsw2.rtf	vw_rw2.rtf
Soumvw.rtf	vw_rw2_bebaut.rtf
WertR24a.rtf	

**Sprengnetter Real Estate Services GmbH**

Sprengnetter-Campus 1  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Telefon: +49 (0) 2641 9130 4444

Fax: +49 (0) 2641 9130 1010

E-Mail: [info@sprengnetter.de](mailto:info@sprengnetter.de)

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Bad Neuenahr-Ahrweiler und ist eingetragen beim Amtsgericht Koblenz unter HRB 27814.

Geschäftsführer: Jan Sprengnetter, Andreas Kadler

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2 RStV:

Andreas Kadler (Anschrift wie oben)