

Anlage 1
zum Schreiben
18.10.13

Künftige Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zur Beibehaltung des Entschädigungsniveaus im Rheinischen Braunkohlenrevier (nach Einführung der Sachwertrichtlinie 2012)

Koordinierungsrunde beim Regierungspräsidenten Köln

am

17.9.2013

PSB

Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter
Professur für Städtebau und Bodenordnung

Problem: Umstellung des Sachwertmodells

Novellierung maßgeblicher Rechtsvorschriften in der Wertermittlung:

- 2010: Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ersetzt WertV
- 2012: Sachwertrichtlinie (SW-RL) ersetzt in Teilen die WertR
- 2012: Normalherstellungskosten NHK 2010 ersetzen NHK 2000

Folgen:

1. Verkehrswert ist künftig gemäß Modell der SW-RL zu ermitteln
2. Verkehrswert bleibt unverändert
3. Modelländerung führt zu Änderungen beim Sachwertverfahren
4. Neue vorläufige Sachwerte sind geringer als bisherige vorläufige Sachwerte (Grund: größere Marktnähe der SW-RL)

Zulagenberechnung RWE -- Veränderung durch SW-RL

gesetzliche Entschädigungsansatz	Quelle	Veränderung
----------------------------------	--------	-------------

gesetzliche Grundlage

Verkehrswert

Zulagen nach Entschädigungserklärung 2004

Rückgängigmachung allgemeine Marktanpassung
(ehem. Differenz Verkehrswert / Sachwert)

Nichtabschreibung Baunebenkosten (BNK)
(Rückgängigmachung Altersabschreibung BNK)

BBergG § 85

nein

EE

EE

Ja → weitere Ausarbeitung
vSW_{neu} → vSW_{alt}

Ja → kein Handlungsbedarf,
da BNK jetzt Bestandteil der
Herstellkosten NHK 2010,
Umstellung „linear“ statt
„Ross“ modellkonform

Bodenbewertung

Aufwuchs

OR

nein

Nebenentschädigungen

OR

nein

alle

RR, EE, OR

nein

BBergG = Bundesberggesetz

EE

= Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004 i.V. mit Ergänzung 05.10.2011

RR

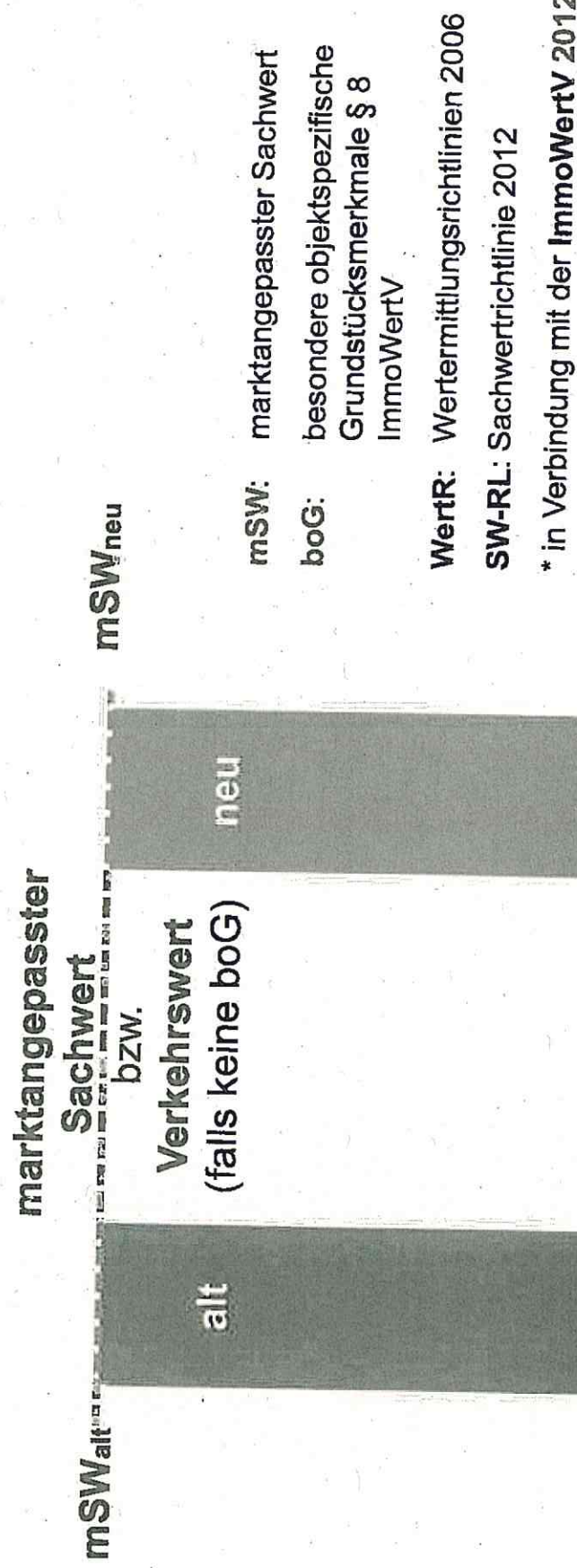
= Revierteile Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlerevier vom 06.07.2010

OR

= Ortsspezifische Regelung

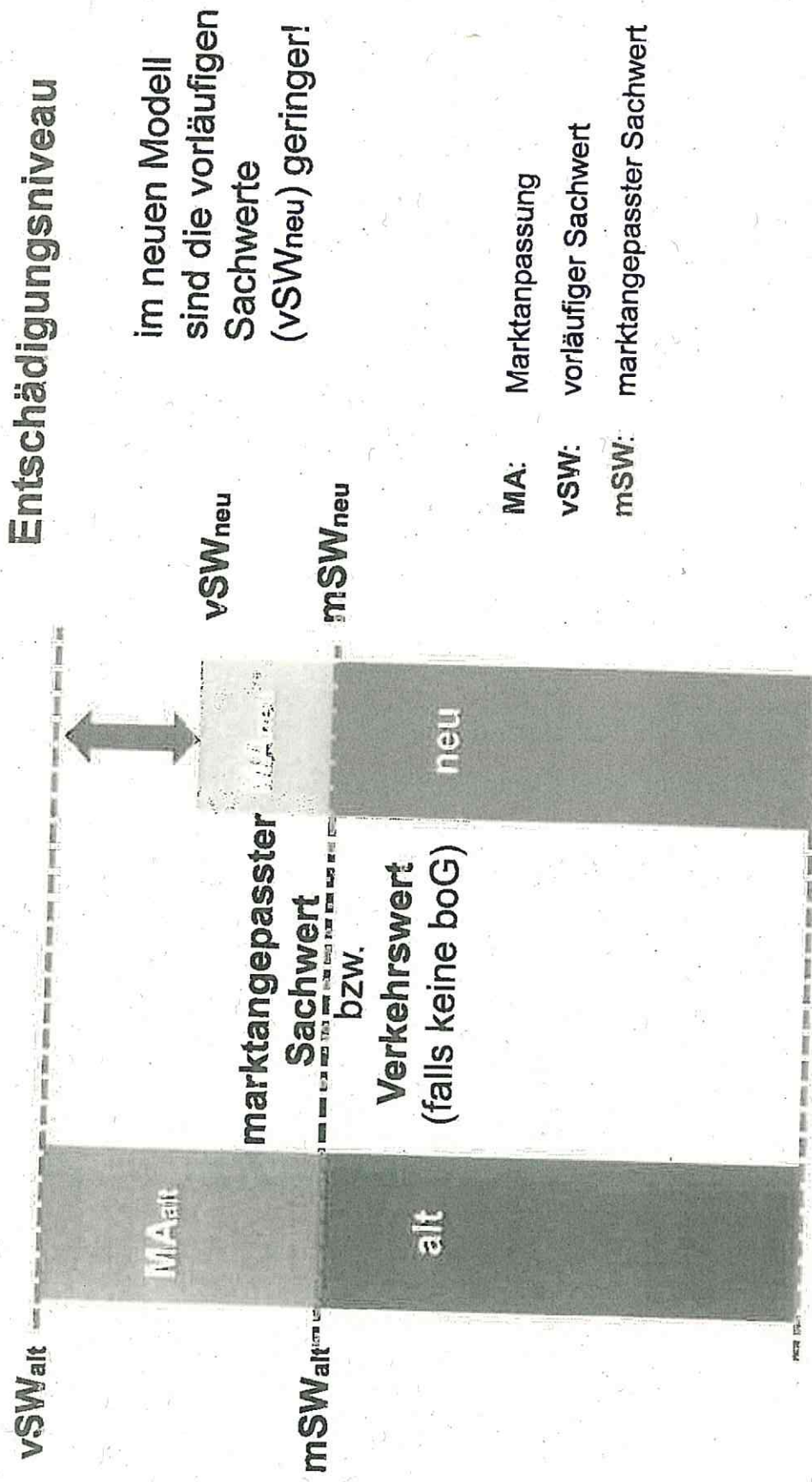
PSB

Verkehrswert/marktangepasster Sachwert bleibt unverändert!



Sachwertverfahren WertR* Sachwertverfahren SW-RL*

Vorläufiger Sachwert (vSW_{neu}) als Grundlage für die Zulagenermittlung ändert sich



Sachwertverfahren WertR **Sachwertverfahren SW-RL**

Unterschiede altes und neues Sachwertmodell

	alt	neu
NHK	2000	2010
Baunebenkosten	nicht in NHK enthalten	in NHK enthalten
Ausstattungsstandards	4	5
Differenzierung NHK	Typen und Baujahresklassen	Gebäudearten und Anbauweisen
Bezugsmaßstab	BGF; BRI	BGF
Regionalisierungsfaktor	ja: Land und Ortsgröße	keine
konjunkturelle Anpassung	Baupreisindex Land	Baupreisindex Bund
Alterswertminderung	Ross	linear
GND	i.d.R. 80 Jahre; einfach 60 J. mittel: 80 J. gehoben 100 J.	je nach Standardstufe ≤ 2 : 70 J; 2,5-3,5: 80 J; ≥ 4 : 90 J.
Vorläufiger Sachwert	vSW_{alt}	vSW_{neu}
Marktanpassung	MA_{alt}	MA_{neu}

Ermittlung des vorläufigen Sachwertes im Modell_{WertR}

Ziel:

Entschädigungsniveau soll unverändert beibehalten werden

Aufgabe:

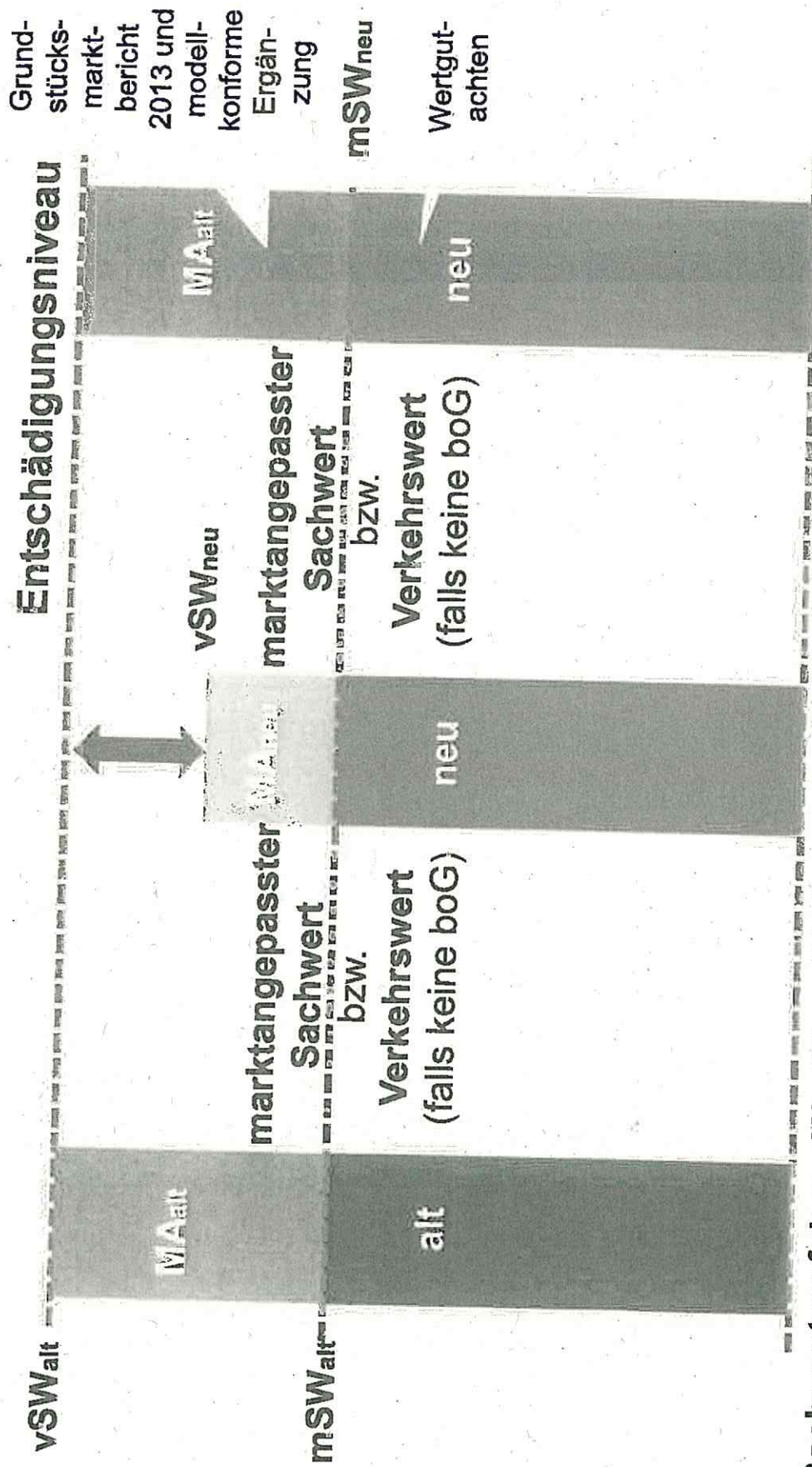
Ermittlung des vorläufigen Sachwertes im Modell_{WertR} (vSW_{alt}) als Grundlage für Zulagenermittlung

Lösung:

Differenz zwischen marktangepasstem Sachwert_{neu} bzw. Verkehrswert und vorläufigem Sachwert_{alt} = Zulage.

Die Zulage bleibt die alte Marktanpassung!

Lösung: Die Zulage bleibt die alte Marktanpassung!



Sachwertverfahren WertR Sachwertverfahren SW-RL

Zulage "Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung" bei Gutachten nach SW-RL 2012 Die Zulage bleibt die alte Marktanpassung!

1. Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Kreis Düren 2013

Sachwert (vSW)*		100.000 €	150.000 €	200.000 €	250.000 €	300.000 €	350.000 €	400.000 €
Sachwertfaktor (SF)	= mSW / vSW	0,93	0,84	0,80	0,77	0,75	0,74	0,73
Kaufpreis (mSW bzw. VW)**	= a x vSW + b***	93.000 €	126.000 €	160.000 €	192.500 €	225.000 €	259.000 €	292.000 €
* gem. ImmoWertV = vorläufiger Sachwert (vSW)								
** Kaufpreis entspricht dem markangepassten Sachwert (mSW) bzw. Verkehrswert (VW), soweit keine boG zu berücksichtigen sind								
*** Formel Grundstücksmarktbericht: mSW = a x vSW + b (Konstanten a = 0,6597 und b = 27.357)								

2. Rechenweg Ermittlung der Zulage auf Basis Grundstücksmark

mSW (bzw. VW)		93.000 €	126.000 €	160.000 €	192.500 €	225.000 €	259.000 €	292.000 €
reziproker Sachwertfaktor (rSF)	= (1 / SF) - 1	0,08	0,19	0,25	0,30	0,33	0,35	0,37
Zulage	= mSW x rSF	7.000 €	24.000 €	40.000 €	57.500 €	75.000 €	91.000 €	108.000 €
Summe (vSW alt)	= mSW + Zulage	100.000 €	150.000 €	200.000 €	250.000 €	300.000 €	350.000 €	400.000 €

3. Beispielerrechnung

a) Marktangepasster Sachwert (VW) aus Gutachten gem. SW-RL bei modellkonformer Marktanpassung zu Grunde liegt ein vorläufiger Sachwert von 350.000 €

und ein Sachwertfaktor von 0,7812 nach aktuellem Grundstücksmarktbericht¹

b) reziproker Sachwertfaktor* nach GMB 2013 ermittelt über Formel

Formel Sachwertfaktor: $1 / ((mSW - b) / a) - 1$ bei Konstanten $a = 0,6597$ und $b = 27.357$
 $1 / ((273.420 € - 27.357) / 0,6597) - 1 = 0,36417$

c) Zulage "alte Marktanpassung" gemäß dem vorgenannten marktangepassten Sachwert und dem reziproken Sachwertfaktor

Formel Zulagenberechnung: $mSW \times rSF$

$273.420 € \times 0,36417 = 99.572$

$$\begin{array}{rcl}
 273.420 € & \times & \\
 & & 0,36417 \\
 \hline
 & & 99.572 €
 \end{array}$$

¹ Werden im Einzelfall in einem Gutachten zur Verkehrswertermittlung Marktanpassungsfaktoren verwendet, die vom aktuellen Grundstücksmarktbericht und ggf. dessen modellkonformer Ergänzung abweichen, wird für die Zulagenberechnung die modellkonforme Marktanpassung zugrundegelegt. Der hergeleitete Verkehrswert gemäß festgestelltem Gutachten bleibt hiervon unberührt.