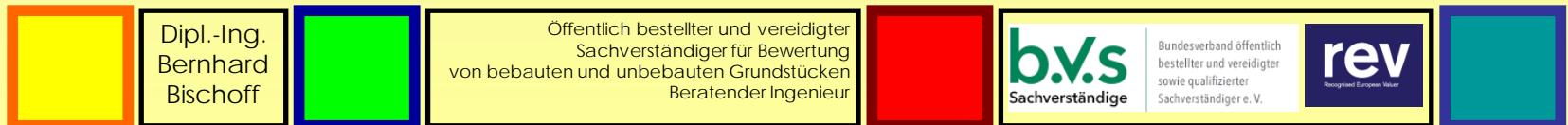


Impulse

- Enteignung
- Wertermittlung

Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff REV

Stand 11. Januar 2023



Impulse – Kommission zum Volksentscheid

Grundlage für die Enteignungsentschädigung

§ 95 BauGB

Entschädigung für den Rechtsverlust

- ❖ bei Immobilien in der Regel der Verkehrswert

§ 96 BauGB

Entschädigung für andere Vermögensnachteile

- ❖ Beispiele: Umzugskosten, Mietausfall, bauliche Aufwendungen für Ersatzobjekt, Ertragsausfall

Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

rev
Rechtsgutachten
Europäischer Wert

Impulse – Kommission zum Volksentscheid

Grundlage für die Enteignungsentschädigung

§ 95 BauGB Abs. 2

Entschädigung für den Rechtsverlust

Bei der Festsetzung der Entschädigung bleiben u.a. unberücksichtigt

1. Wertsteigerungen eines Grundstücks, die in der Aussicht auf eine Änderung der zulässigen Nutzung eingetreten sind, wenn die Änderung nicht in absehbarer Zeit zu erwarten ist;
2. Wertänderungen, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind;
3. ...
4. ...
5. ...
6. Vereinbarungen, soweit sie von üblichen Vereinbarungen auffällig abweichen und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass sie getroffen worden sind, um eine höhere Entschädigungsleistung zu erlangen;
7. ...

Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

rev
Rechtswissenschaftliches
Europäisches
Verband

Impulse – Kommission zum Volksentscheid

Grundlage für die Enteignungsentschädigung

Stichtage zur Bemessung der Entschädigung

Es ist zu trennen:

❖ Wertermittlungsstichtag

§ 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

❖ Qualitätsstichtag

§ 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

rev
Rechtsgutachten
Europäischer Wert

Impulse – Kommission zum Volksentscheid

Begriffe zu Immobilienwerten

Verkehrswert

Marktwert

(Wahrer Wert)

BauGB

Vergleichswert

Ertragswert

Sachwert

ImmoWertV

BelWertV

Beleihungswert

Vergleichswert

Ertragswert

Sachwert

**Steuerrecht
BewG**

Gemeiner Wert

Grundsteuerwert

Grundbesitzwert

Einheitswert

Vergleichswert

Ertragswert

Sachwert

Feuerversicherungswert

Bilanzwert

Zeitwert

Substanzwert

sonstiges

Residualwert

Barwert

**Berechnungs-
ergebnisse**

Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

rev
Rechtswissenschaften

Impulse – Kommission zum Volksentscheid

Grundlagen für die Wertermittlung

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

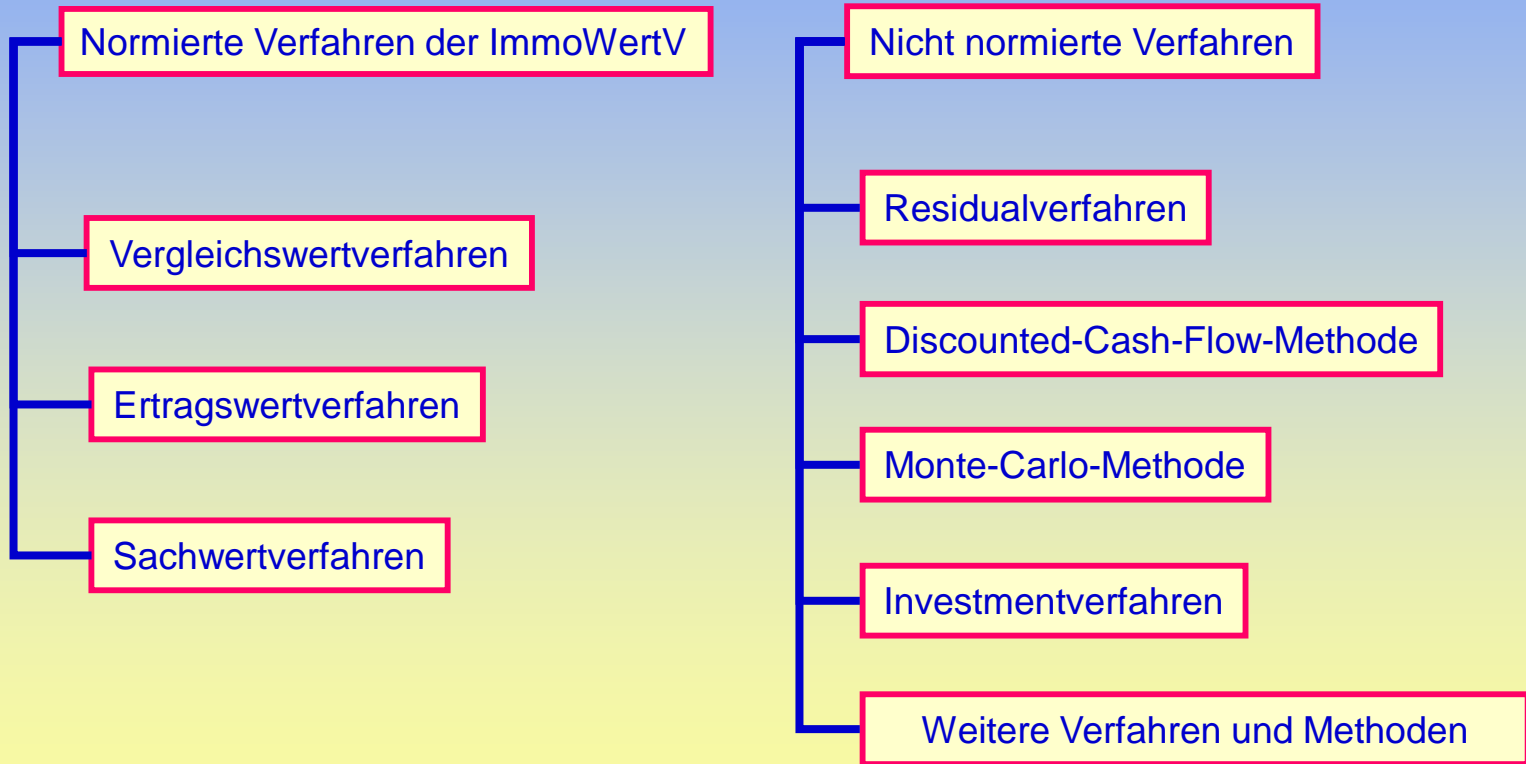
Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den **Preis** bestimmt,

- ❖ der in dem **Zeitpunkt**, auf den sich die Ermittlung bezieht,
 - ❖ im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr**
 - ❖ nach den **rechtlichen Gegebenheiten** und
 - ❖ **tatsächlichen Eigenschaften**,
 - ❖ der **sonstigen Beschaffenheit** und
 - ❖ der **Lage** des Grundstücks oder
 - ❖ des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung
- ❖ **ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse** zu erzielen wäre.

Impulse – Kommission zum Volksentscheid

Grundlagen für die Wertermittlung

Übersicht zu den Wertermittlungsverfahren



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

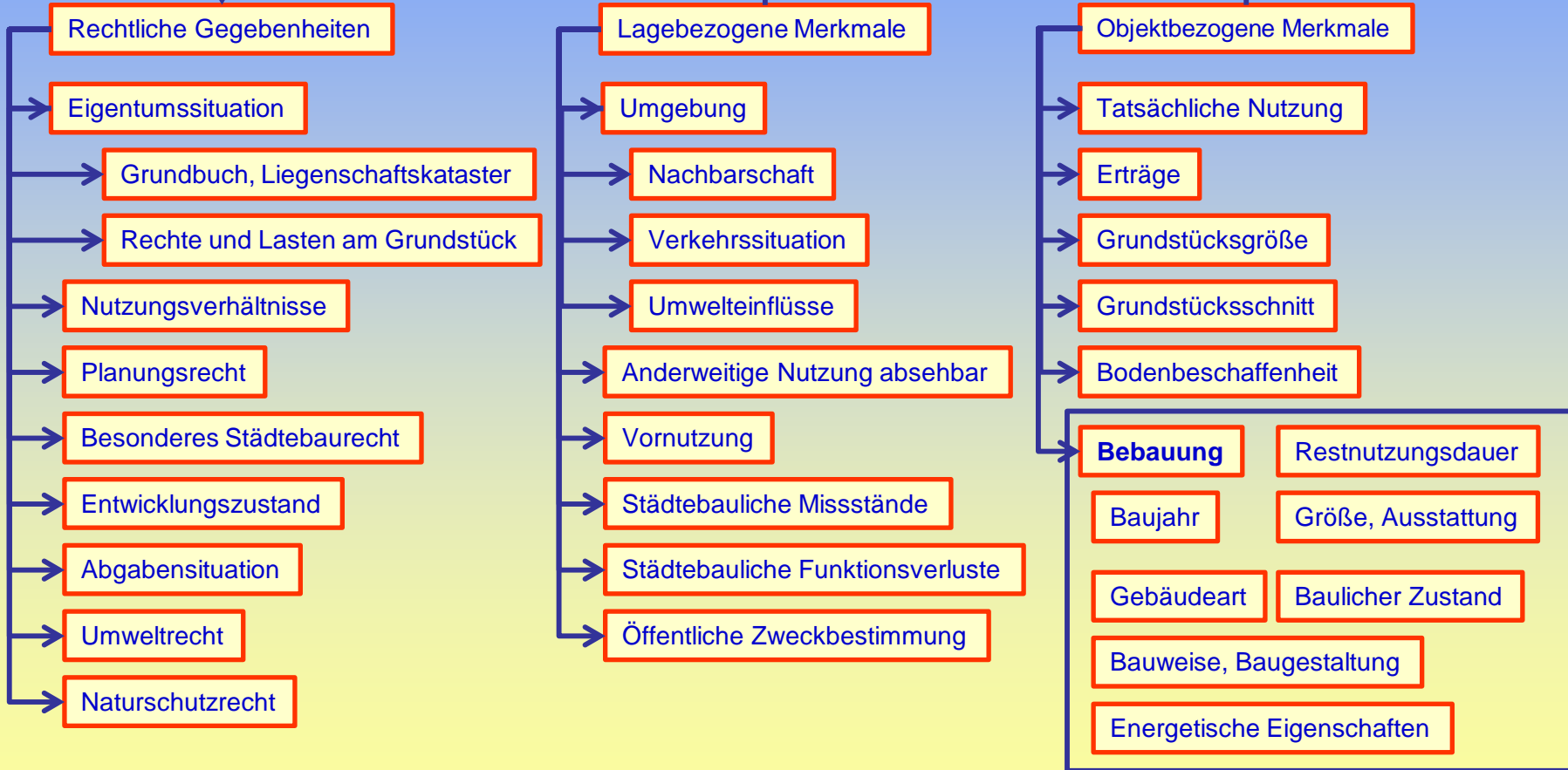
rev
Rechnungswesen

Impulse – Kommission zum Volksentscheid

Grundlagen für die Wertermittlung

Grundstücksmerkmale

Grundstücksmerkmale



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

rev
Registriert Europäischer Wert

Impulse – Kommission zum Volksentscheid

Grundlagen für die Wertermittlung

Formel nach ImmoWertV: Allgemeines Ertragswertverfahren (§28 ImmoWertV 2021)

$$vEW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

wobei

$$KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

wobei

$$LZ = \frac{p}{100}$$

- vEW = vorläufiger Ertragswert
- RE = jährlicher Reinertrag
- BW = Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
- LZ = Liegenschaftszinssatz
- KF = Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor; § 34 ImmoWertV 2021)
- n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- p = Zinsfuß

Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

rev
Registriert Europäischer Wert

Impulse – Kommission zum Volksentscheid

Grundlagen für die Wertermittlung

§ 21, 33 und 34 ImmoWertV 2021

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Der Einzelwert des Liegenschaftszinssatzes in % lässt sich für das Ertragswertverfahren nach marktüblich erzielbaren Erträgen nach § 17 Abs. 2 ImmoWertV nach folgender Formel aus dem **Kaufpreis** eines Ertragsgrundstücks berechnen:

$$p = \left(\frac{RE}{KP} - \underbrace{\frac{q-1}{q^n-1} \cdot \frac{KP-BW}{KP}}_{\text{Korrekturglied}} \right) \cdot 100$$

In der rechten Seite der Gleichung ist wegen $q = 1 + 0,01 \cdot p$ der Liegenschaftszinssatz selbst noch enthalten. Der Liegenschaftszinssatz lässt sich folglich nur iterativ ermitteln, wobei als erste Näherung gilt

$$p_0 = \frac{RE}{KP} \cdot 100$$

Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

rev
Rechtsgutachten
Europäischer Wert

Impulse – Kommission zum Volksentscheid

Ich freue mich auf die Diskussion

bei Fragen und Problemen:

info@sachverstaendiger-bischoff.de

