



# WERTERMITTLUNG

## Praxis-News

Nr. 16 – Mai 2022

*Aktuelle Informationen und Neuheiten: regelmäßig • professionell • direkt*

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

heute erhalten Sie wieder aktuelle „Praxis-News“ von den Herausgebern von „Praxis der Grundstücksbewertung“.

Hierin finden Sie wertvolle Praxis-Tipps zur Gesetzgebung, Rechtsprechung, zu aktuellen Urteilen sowie verschiedenen Seminarangeboten.

**Sie möchten den Newsletter regelmäßig vier Mal im Jahr erhalten?  
Dann registrieren Sie sich unter [www.praxis-grundstuecksbewertung.de](http://www.praxis-grundstuecksbewertung.de)  
Dieser Service ist für Sie kostenlos!**

Wir wünschen Ihnen viel Freude!

Herbert Troff und Bernhard Bischoff  
Ihre Wertermittlungsexperten

### INHALT

- Gesetze / Richtlinien / Urteile
- Seminarangebote
- Impressum

### PROLOG

- Neue Gesetze/Verordnungen
- Seminarangebote
- Produktneuheiten



## Neue Trassen zum beschleunigten Netzausbau

Mit dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz -NABEG- hat die Bundesnetzagentur die Aufgabe erhalten besondere Trassen der Energieversorgung festzulegen und damit die Anwendung des NABEG zu ermöglichen. Mit der Bekanntmachung über neue Trassen vom 12. November 2021 (BAnz AT 17-12-2021 B9) ist die Fortschreibung 2021 erfolgt. Die entsprechenden Trassen sind kartographisch nachgewiesen und werden zusätzlich verbal beschrieben. Es liegt auf der Hand, dass solche Trassen sich auf die Verkehrswerte betroffener Grundstücke auswirken.

## Richtlinien zur Immobilienbewertung aufgehoben

Die ImmoWertV 2021 und die bisherigen Richtlinien zur Wertermittlung können nicht nebeneinander gelten, da es keine direkte Verbindung der Inhalte mehr gibt. Nach einem halben Jahr des Nebeneinanders hat nun das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen -BMWBS-

- die Bodenrichtwertrichtlinie,
  - die Sachwertrichtlinie,
  - die Vergleichswertrichtlinie,
  - die Ertragswertrichtlinie und
- noch geltenden Teile der Wertermittlungsrichtlinien 2006

für gegenstandslos erklärt. Die Bekanntmachung des BMWBS vom 16. Dezember 2021 findet sich im Bundesanzeiger vom 31. Dezember 2021 (BAnz AT 31.12.2021 B11).

Im Rahmen der Modellkonformität mit erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte sind bei Nutzung der bestehenden erforderlichen Daten auch die jeweils zugrunde liegenden Richtlinien anzuwenden. Das gilt auch, wenn sie für die ImmoWertV 2021 nicht mehr gelten. Bei der Ableitung von neuen erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze oder Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen ist nur die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Ob die Daten der Kaufpreissammlungen dann auch nur nach der ImmoWertV 2021 geführt werden dürfen (z. B. die WGFZ) ist nicht erwähnt worden.

## Basiszinssatz unverändert

Die Deutsche Bundesbank hat den Basiszinssatz nach §247 BGB zum 1. Januar 2022 unverändert mit -0,88% veröffentlicht (BAnz AT 29.12.2021 B6). Der Basiszinssatz wird u. a. zur Berechnung von Schuldzinsen benötigt.

## Duldung eines Überbaus durch Wärmedämmung

Ein Grundstückseigentümer möchte sein Gebäude dämmen. Da es direkt auf der Grundstücksgrenze steht, kann die Maßnahme nur mit einem Überbau des benachbarten Grundstücks erfolgen. Wenn der Nachbar diese Überbauung nicht genehmigt, kann bei bestimmten gesetzlichen Regelungen der Landesgesetzgeber die Zulässigkeit regeln. Ein solcher Fall aus Nordrhein-Westfalen wurde vom BGH entschieden (Urteil vom 12. November 2021 – BGH V ZR 115/20).



## Mai/Juni/Juli 2022

- 12.5.2022      **Grundstücksbewertungen im ländlich Raum**  
Webinar  
IfBS – Tagungsreferent: Dipl.-Ing. Martin Homes
- 18.5.2022      **Grundstücksbewertungen im ländlich Raum**  
Webinar  
SVK – Tagungsreferent: Dipl.-Ing. Herbert Troff
- 1.6.2022      **Die Immobilienwertermittlung aus steuerlichen Anlässen**  
2.6.2022      2 Halbtags-Webinare  
fBS – Tagungsreferent: Dipl.-Ing. Andreas Jardin
- 8.6.2022      **Die neue ImmoWertV 2021 und zur ImmoWertA**  
9.6.2022      2 Halbtags-Webinare  
IfBS – Tagungsreferent: Dipl.-Ing. Andreas Jardin
- 15.6.2022      **Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien**  
Webinar  
IfBS – Tagungsreferent: Dipl.-Ing. Herbert Troff
- 17.6.2022      **Zu den speziellen Aspekten der Bodenwertermittlung (nach ImmoWertV2021)**  
Halbtagswebinar  
IfBS – Tagungsreferent: Dipl.-Ing. Martin Homes
- 22.6.2022      **Hotel- und Gaststättenbewertung in Coronazeiten**  
Webinar  
IfBS – Tagungsreferent: Dipl.-Ing. Herbert Troff
- 22.6. –      **Immobilientransaktionen**  
23.6.2022      Online-Seminar  
MMC, Seminarleiter und Referent am 2. Tag:  
Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff
- 30.6. –      **Baltic Valuation Conference -BVC-**  
2.7.2022      Potsdam  
BVS – Seminarleitung und Referent: Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff

[weiter nächste Seite](#)



- 6. 7. 2022      **Grundstücksbewertung im ländlich Raum**  
Hannover  
vhw – Tagungsreferent: Dipl.-Ing. Herbert Troff
- 19. 7. 2022      **Die neue BelWertV 2021/2022**  
Halbtagswebinar  
IfBS – Tagungsreferent: Dipl.-Ing. Andreas Ostermann
- 19. 7. –  
20. 7. 2022      **Immobilientransaktionen**  
München  
MMC, Seminarleiter und Referent am 2. Tag:  
Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff

|            |   |   |
|------------|---|---|
| IfBS       | > | <a href="http://www.ifbs.de">www.ifbs.de</a> / <a href="http://www.ifkb.de">www.ifkb.de</a> |
| SVK        | > | <a href="http://www.skolleg.de/seminare/">www.skolleg.de/seminare/</a>                      |
| vhw        | > | <a href="http://www.vhw.de">www.vhw.de</a>  |
| BVS        | > | <a href="http://www.bvs-ev.de">www.bvs-ev.de</a>  |
| isw-isb.de | > | <a href="http://www.isw-isb.de">www.isw-isb.de</a>  |
| wbs        | > | <a href="http://www.wismarerer-bauseminar.de">www.wismarerer-bauseminar.de</a>              |
| IfS        | > | <a href="http://www.isw-isb.de/">www.isw-isb.de/</a>  |
| AKNW       | > | <a href="http://www.akademie-aknw.de">www.akademie-aknw.de</a>                              |
| VBD        | > | <a href="http://www.vbd-ev.de">www.vbd-ev.de</a> Mai/Juni/Juli 2022                         |
| MMC        | > | <a href="http://www.managementcircle.de">www.managementcircle.de</a>                        |



Bernhard Bischoff

## Die neue ImmoWertV 2021

Das Fachbuch behandelt u. a.:

- die neuen einheitlichen Begriffe für die einzelnen Verfahrensschritte der Grundstücksbewertung
- die Folgen der nun geregelten Modellkonformität für alle Wertermittlungen
- der Unterschied zwischen einem oder mehreren Bodenrichtwerten und den objektspezifischen Bodenrichtwerten
- die Einführung von Erbbaurechtskoeffizienten und -faktoren
- die neue Definition der wertrelevanten Geschossflächenzahl WGFZ
- die Anwendung des Verfahrens zur Verlängerung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen oder
- die Definition und Nutzung von Vergleichsfaktoren, die die Gutachterausschüsse zu ermitteln haben
- und vieles mehr ...



[zum Shop](#)

Herbert Troff

## Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien

2. erweiterte Neuauflage, 2017

Die 1. Auflage dieses Buches aus dem Jahre 2015 hat eine lebhafte Aufnahme gefunden, so dass sie mittlerweile schon nach zwei Jahren vergriffen ist. Da die Erkenntnisse weiter fortgeschritten sind, der Gesetzgeber inzwischen mit dem neuen Erneuerbare Energien Gesetz 2017 (EEG 2017 – seit 1. 1. 2017 in Kraft) neue Regelungen hinsichtlich der Einspeisevergütungen für neu zu errichtende Anlagen vorgesehen hat, war eine Neubearbeitung des Buches notwendig. Die häufigen Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen erfordert eine intensive Auseinandersetzung mit der Materie.

Für Anlagen erneuerbarer Energien, die nach dem bisherigen Stromeinspeisegesetz 1990 und den EEG 2000 bis 2014 errichtet wurden, gelten für die Bewertung die gesetzlichen Grundsätze und Verhältnisse zum Zeitpunkt der Errichtung der Anlagen, die in dieser neuen erweiterten 2. Auflage ebenso behandelt werden, wie für künftige neue Anlagen, die nach dem EEG 2017 errichtet werden.

Für künftige Anlagen ist ein Paradigmenwechsel bei den Einspeisevergütungen vorgenommen worden, nämlich keine Einspeisevergütungen nach den gesetzlichen Vorgaben des EEG mehr für größere Anlagen, sondern sie werden durch Ausschreibungen der Bundesnetzagentur in einem Bieterverfahren (Zuschlag erhält derjenige, der am Geringsten bietet) marktorientiert ermittelt.

Für das Sachverständigenwesen und für die Gutachterausschüsse sind hier neue Aufgaben im Rahmen der Wertermittlung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien entstanden. Auch die Herstellung der Markttransparenz für derartige Grundstücke ist zu bewältigen, eine Herausforderung an die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.



[zum Shop](#)

## Neu: PraxWert – 6.5

seit Ende November 2021 ist die neue Version **PraxWert – 6.5** verfügbar!

- mit allen Änderungen, die sich aus der ImmoWertV 2021 ergeben haben (ab 1.1.2022 in Kraft),
- sowie allen sonstigen Aktualisierungen von Datenreihen (u. a. Baupreisindizes; Sterbetafeln 2018/2020; Bewirtschaftungskosten ab 2022)

### PraxWert 6.5 – Software zur Verkehrswertermittlung

„PraxWert“ ist ein leistungsfähiges und einfach zu handhabendes **Programm zur Wertermittlung von Grundstücken und zur Bewertung von Rechten und Belastungen, Zinseszins- und Rentenrechnung sowie zur Gutachtenerstellung nach der ImmoWertV** auf der **Basis von MS-Excel- und Word-Programmen.**

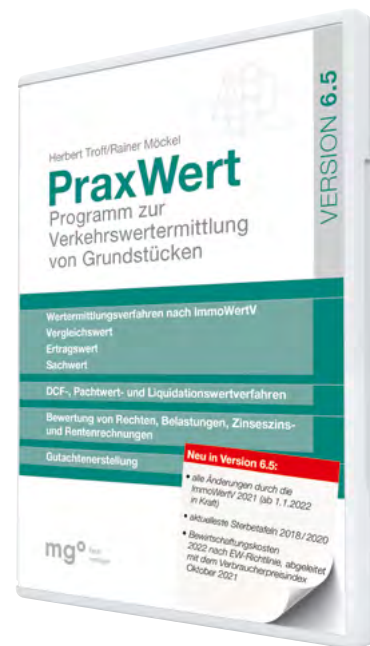
Mit **PraxWert** kann man u. a. auch bei verschiedenen Gebäudearten (beispielsweise Einfamilienhaus 1.01 (KG, EG, voll ausgebautes Dachgeschoss) und 1.02 (KG, EG, nicht ausgebautes DG) den Gebäudemix auch modulunterstützt (automatisch) ermitteln lassen.

**PraxWert gibt es bereits seit dem Jahre 1998 (PraxWert – 1.0), ist somit seit über 20 Jahren im Einsatz!**

#### Systemanforderungen:

- min. Windows 7 / Microsoft Excel ab Version 2010 / Microsoft Word ab Version 2010

Weitere Informationen sowie eine Demo-Version erhalten Sie unter: [www.praxis-grundstuecksbewertung.de/praxwert](http://www.praxis-grundstuecksbewertung.de/praxwert)



[zum Shop](#)

## Impressum



Mediengruppe Oberfranken – Fachverlage GmbH & Co. KG  
E.-C.-Baumann-Straße 5 • 95326 Kulmbach  
Tel.: 09221/949-389 • Fax: 09221/949-377 • E-Mail: kundenservice@mgo-fachverlage.de  
<https://mgo-fachverlage.de/immobilien>

Sie möchten den Newsletter regelmäßig **vier Mal im Jahr** erhalten?  
Dann registrieren Sie sich unter <https://praxis-grundstuecksbewertung.de>

Dieser Service ist für Sie kostenlos!