

## Protokoll zum Regionalgruppentreffen

---

Regionalgruppe **München** Datum **19.05.2011**

---

Sitzungsort TÜV SÜD, Westendstraße 199, 80686 München

---

Anzahl der Teilnehmer (*Teilnehmerliste liegt bei*) **58**

---

Thema/Gegenstand des Treffens



- |              |                                     |   |
|--------------|-------------------------------------|---|
| Vortrag      | <input checked="" type="checkbox"/> | <b><i>Erste Erfahrungen mit der ImmoWertV</i></b> |
| Besichtigung | <input type="checkbox"/>            |   |
| Diskussion   | <input type="checkbox"/>            |   |
| sonstiges    | <input type="checkbox"/>            |   |

---

Referent/en **Jürgen Orth, Frankfurter Institut GmbH**  
Carl-von-Noorden-Platz 19  
60596 Frankfurt am Main  
Tel.: 069 / 6500 4970  
Mail: [j.orth@fij-gmbh.de](mailto:j.orth@fij-gmbh.de)

sonstiges/Bemerkungen

---

---

Regionalgruppenleiter/Organisator TÜV SÜD ImmoWert GmbH Herr Busch/ Herr Bachl

## Kurzfassung

Hier eine kurze Übersicht als Zusammenfassung des Vortrags:

Anmerkung: Der Vortrag wurde von Herrn Orth zur Verfügung gestellt zum Einstellen in das HypZert-Forum und liegt bei. .

### **Erste Erfahrungen mit der ImmoWertV**

Es werden detailliert einzelne Punkte angesprochen, in denen die ImmoWertV Änderungen gegenüber der bisherigen WertV beinhaltet.

Rechtskräftig seit 1.7.2010; Anmerkung: Auch bei Gutachten, die heute für einen Stichtag vor 1.7.2010 erstellt werden, ist die neue ImmoWertV anzuwenden!

### Geänderte Begrifflichkeiten

- „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ statt bisher „sonstige wertbeeinflussende Umstände“
- „Abgabenrechtlicher Zustand“ statt bisher „beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand“
- „Alterswertminderung“ Ross ist zwar „tot“, aber Ross steckt (noch) in den Sachwertfaktoren; daher muß auch Ross angewendet werden, um systemkonform zu bleiben.
- „übliche erzielbare Erträge“ statt „nachhaltige Erträge“
- „marktübliche BeWiKo's“ statt „nachhaltige“ BeWiKo's
- „Sachwertfaktor“ statt „Marktanpassungsfaktor“ (Erste GAA's geben bereits SW-Faktoren auch für MFH's heraus, z.B. GAA Düsseldorf)
- „Barwertfaktor“ statt „Vervielfältiger“
- Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren, daher immer beim GAA nach geeigneten Vergleichswerten fragen. Wenn diese nicht vorliegen: z.B. „Gemäß Rücksprache mit dem GAA gibt es nicht genügend Vergleichspreise, ausnahmsweise erfolgt daher die Ableitung des Bodenwertes aus den Bodenrichtwerten.“
- Ein-, zwei- und mehrgleisiges Ertragswertverfahren (vereinfachtes, gesplittetes Verfahren und Phasenmodell/DCF-Verfahren)
- Liquidationsverfahren (Achtung: Prüfen, ob auch wirklich Abbruch möglich ist, oder evtl. Vermietung vorliegt)
- Qualitätsstichtag; Achtung: den zukünftigen Qualitätsstichtag nicht mit einem fixen Datum definieren, sondern mit einer Kurzbeschreibung

**Fazit:** Bei einzelnen Punkten gibt es noch Erklärungsbedarf, es ist damit zu rechnen, dass es Anpassungen geben wird.

Fragen aus dem Publikum zu Einzelpunkten wurden im Rahmen des Vortrags vom Referenten beantwortet.

Anmerkungen von freien Sachverständigen-Büros: **keine**

--	--	--	--	--