

# Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung \*

## Überblick

- Präambel
- Ausgangslage 2004
- Veränderungen
- Die fünf Schritte der neuen Zulagenermittlung
- Anwesenbezogene Zulagenermittlung

## Anlage: Abkürzungsverzeichnis

\*Die nachfolgenden Erläuterungen basieren auf den Stellungnahmen „Evaluierung und Fortentwicklung des bestehenden Ansatzes zur Ermittlung der Zulage „Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung“ für selbstgenutzte Anwesen in der Umsiedlung in der Stadt Erkelenz vom 29.6.2018 und 7.1.2019.“



## Präambel

Die Einführung eines neuen Bewertungsmodells durch den Bund (Sachwertrichtlinie 2012) und die sprunghaften Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt für Einfamilienhäuser in 2018 erfordern eine Anpassung des bisherigen Vorgehens zur Zulagenermittlung (Entschädigungsermittlung 2004).

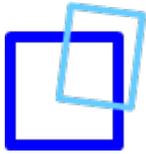
Der Verkehrswert (= marktangepasster Sachwert ggf. zuzüglich besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) ist der Rechtsanspruch gemäß BBergG.

Die Zulage ermittelt sich nach wie vor aus der Differenz des vorläufigen Sachwertes im bisherigen, sog. alten Modell (WertR) und dem Verkehrswert im neuen Modell (SW-RL).

Die Einflüsse des Marktes haben daher wie bisher keine Auswirkungen auf die Höhe der Entschädigung.

Das zugesagte Entschädigungsniveau 2004 wird weiterhin beibehalten.

Im **Ergebnis** bleibt es bei den bisherigen Entschädigungszusagen.



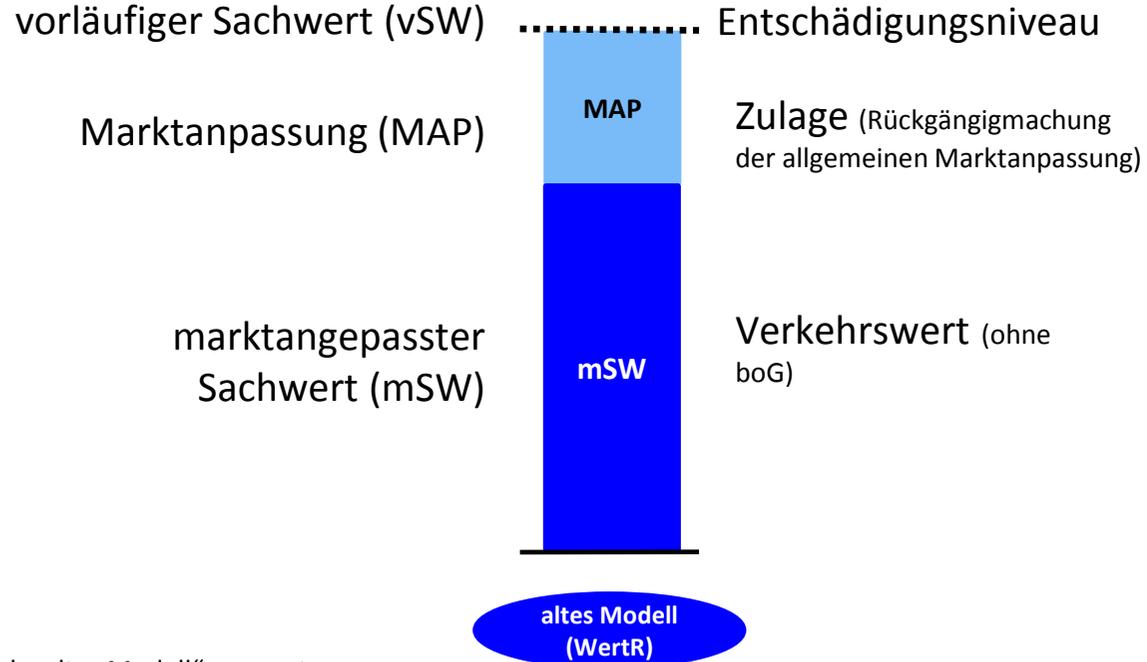
# Ausgangslage: Zulagenermittlung gemäß Entschädigungserklärung 3.2.2004 auf Grundlage WertR

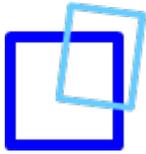
Der Rechtsanspruch gemäß BBergG  
ist der Verkehrswert.

Das zugesagte Entschädigungsniveau  
für selbstgenutztes Wohneigentum  
ist der vorläufige Sachwert gemäß  
WertR und damit kostenorientiert.

Intention: Die Entschädigung soll  
unabhängig von Markteinflüssen  
sein.

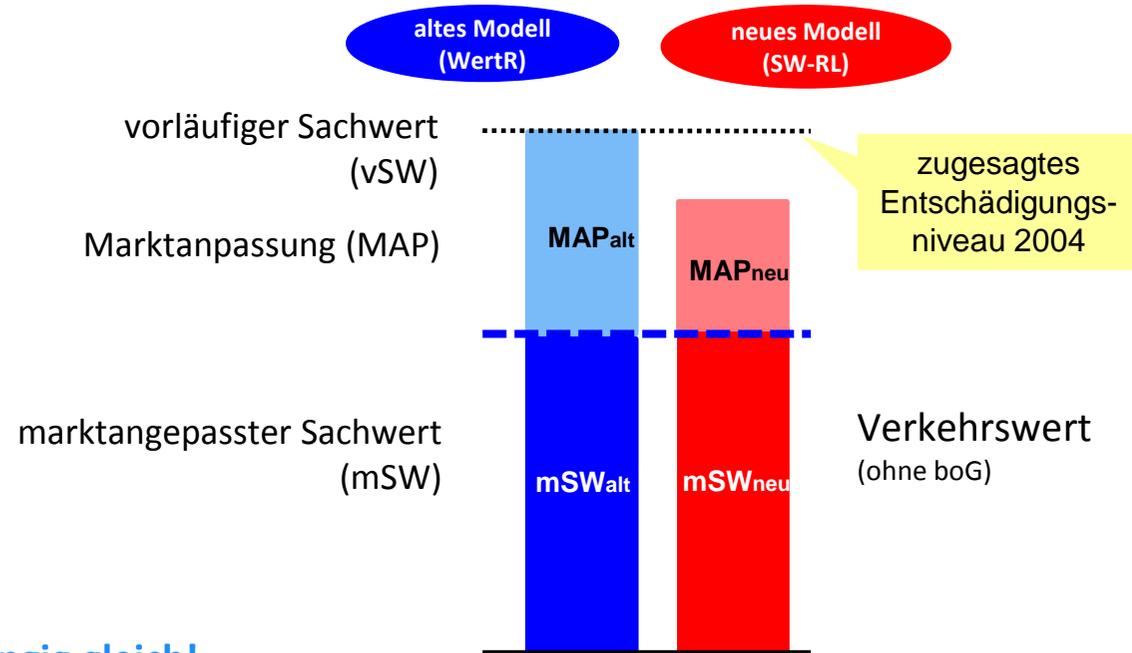
WertR: Wertermittlungsrichtlinien 2006 nachfolgend auch „altes Modell“ genannt  
boG: besondere grundstücksbezogene Grundstücksmerkmale





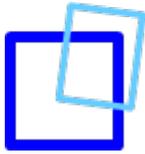
# Auswirkungen der Modellumstellung 2012 in der Wertermittlung; Gegenüberstellung altes/neues Modell

- **Neues Sachwertmodell 2012** durch neue Sachwertrichtlinie (SW-RL 2012) des Bundesministers für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (auch „neues Modell“ genannt)
- **Einführung** des neuen Sachwertmodells in die Praxis in NRW 2013



**Der Verkehrswert ist modellunabhängig gleich!**

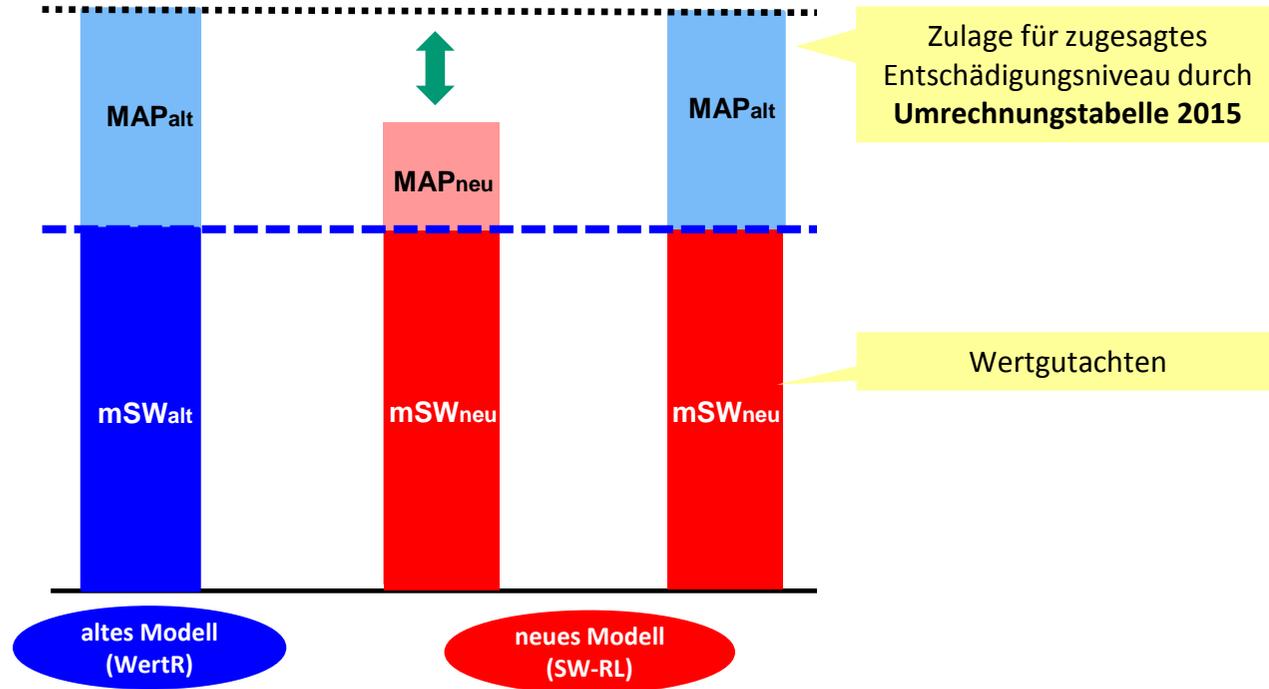
**Durch die Rückgängigmachung der neuen Marktanpassung wäre das Entschädigungsniveau in der Regel nicht erreicht worden.**

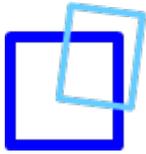


# Zulagenermittlung durch Umrechnungstabellen zur Sicherung des Entschädigungsniveaus nach der Modellumstellung 2012

Stabile und gleichbleibende Marktverhältnisse unterstellt, konnte das zugesagte Entschädigungsniveau über eine Umrechnungstabelle erreicht werden.

Basiswertverhältnisse 1.1.2014





# Gravierend veränderte Marktverhältnisse für Einfamilienhäuser ab 2018

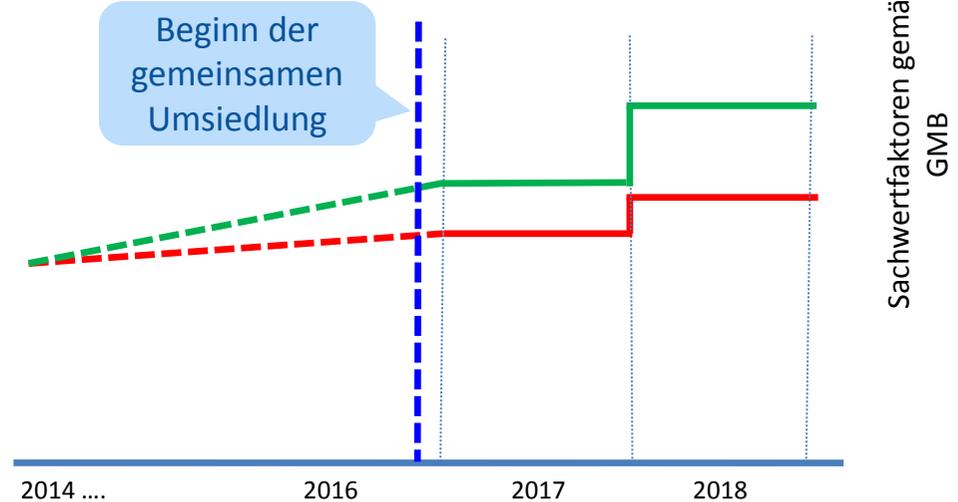
## Entwicklungen:

1. **Sprunghafte Entwicklung** der Märkte für Einfamilienhäuser ab 2018
2. **Unterschiedliche Preisentwicklungen der Haustypen** freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenend- / Reihenmittelhäuser

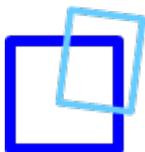
Die Marktentwicklung würde bei unveränderter Anwendung der Umrechnungstabelle zu einer Ungleichbehandlung bei der Entschädigung führen.

Deshalb ist eine Anpassung der Zulagenermittlung erforderlich.

Beispiel: Wertentwicklung für ein **Ein- und Zweifamilienhaus** sowie für eine **Doppelhaushälfte** mit einem vSW von jeweils 350 T€



Quelle: Grundstücksmarktberichte Kreis Heinsberg

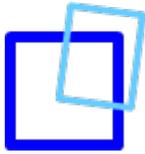


# Gravierend veränderte Marktverhältnisse für Einfamilienhäuser

Sachwertfaktoren im Kreis Heinsberg  
2014, 2017, 2018

vorläufiger Sachwert	2014	...	2017		2018	
	EFH/DH/RH		EFH/ZFH	DH/RH	EFH/ZFH	DH/RH
50.000 €	1,08					
75.000 €	1,01		0,98	1,15		1,13
100.000 €	0,96		0,94	1,08		1,08
125.000 €	0,91		0,90	1,03	0,88	1,05
150.000 €	0,88		0,87	0,99	0,87	1,02
175.000 €	0,85		0,85	0,96	0,85	0,99
200.000 €	0,83		0,83	0,93	0,84	0,97
225.000 €	0,81		0,81	0,90	0,83	0,95
250.000 €	0,79		0,80	0,88	0,82	0,94
275.000 €	0,77		0,78	0,85	0,81	0,92
300.000 €	0,76		0,77	0,84	0,80	0,91
325.000 €	0,74		0,75	0,82	0,80	0,89
350.000 €	0,73		0,74	0,80	0,79	0,88
375.000 €	0,71		0,73		0,78	
400.000 €	0,70		0,72		0,78	
425.000 €			0,71		0,77	
450.000 €			0,70		0,77	
475.000 €			0,70		0,76	
500.000 €			0,69		0,76	

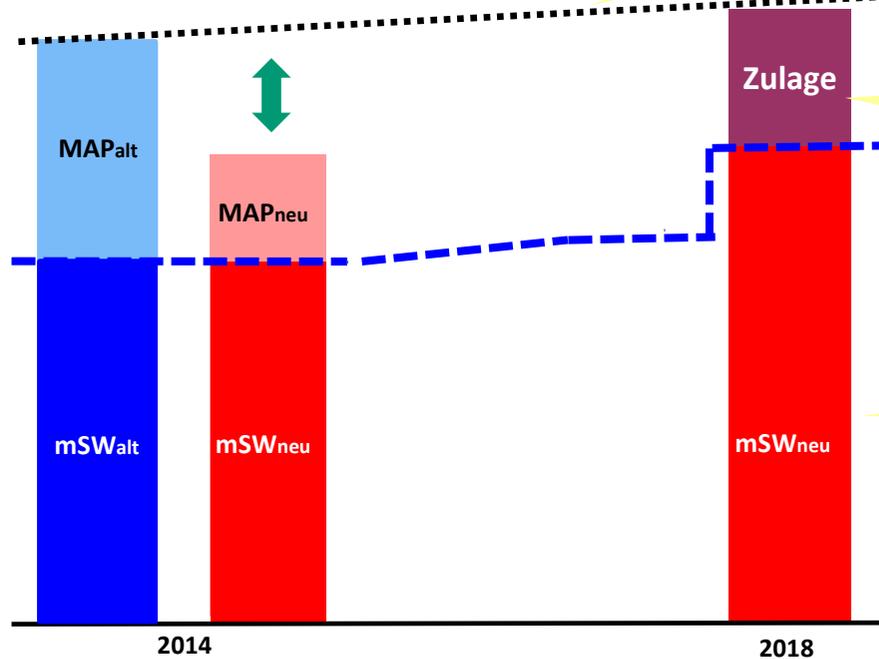
Quelle: Grundstücksmarktberichte Kreis Heinsberg



# Zulagenermittlung durch modifizierte Anwendung der Umrechnungstabellen ab Grundstücksmarktbericht 2018

Notwendige Anpassung der Zulagenermittlung aufgrund veränderter Marktverhältnisse!

Basiswertverhältnisse 1.1.2014



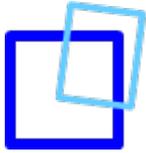
Zugesagtes Entschädigungsniveau 2004 konjunkturrell angepasst

Zulagenermittlung durch modifizierte Anwendung der Umrechnungstabellen

Aktuelles Gutachten

altes Modell (WertR)

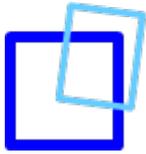
neues Modell (SW-RL)



## Zwischenfazit

1. Das zugesagte Entschädigungsniveau 2004 für selbstgenutztes Wohneigentum ist der vorläufige Sachwert gemäß WertR.  
**Intention: Die Entschädigung soll unabhängig von Markteinflüssen sein.**
2. Der Verkehrswert ist modellunabhängig gleich!  
**Hinweis: Der Verkehrswert ist der Rechtsanspruch gemäß Bundesberggesetz**
3. Durch die Rückgängigmachung der Marktanpassung im neuen Modell (SW-RL 2012) wäre das zugesagte Entschädigungsniveau in der Regel nicht erreicht worden.
4. Stabile und gleichbleibende Marktverhältnisse unterstellt, konnte das zugesagte Entschädigungsniveau über eine Umrechnungstabelle erreicht werden.
5. Die gravierend veränderte Marktentwicklung seit 2018 würde bei unveränderter Anwendung der Umrechnungstabelle zu einer Ungleichbehandlung bei der Entschädigung führen.

**Eine Anpassung der Zulagenermittlung ist deshalb für diejenigen Gutachten erforderlich, die die Marktanpassungsfaktoren des Grundstücksmarktberichtes (GMB) 2018 ff. anwenden.**

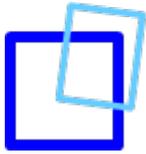


# Die fünf Schritte der neuen Zulagenermittlung

Gültig ab Gutachten mit Marktanpassungsfaktoren des GMB 2018 ff.

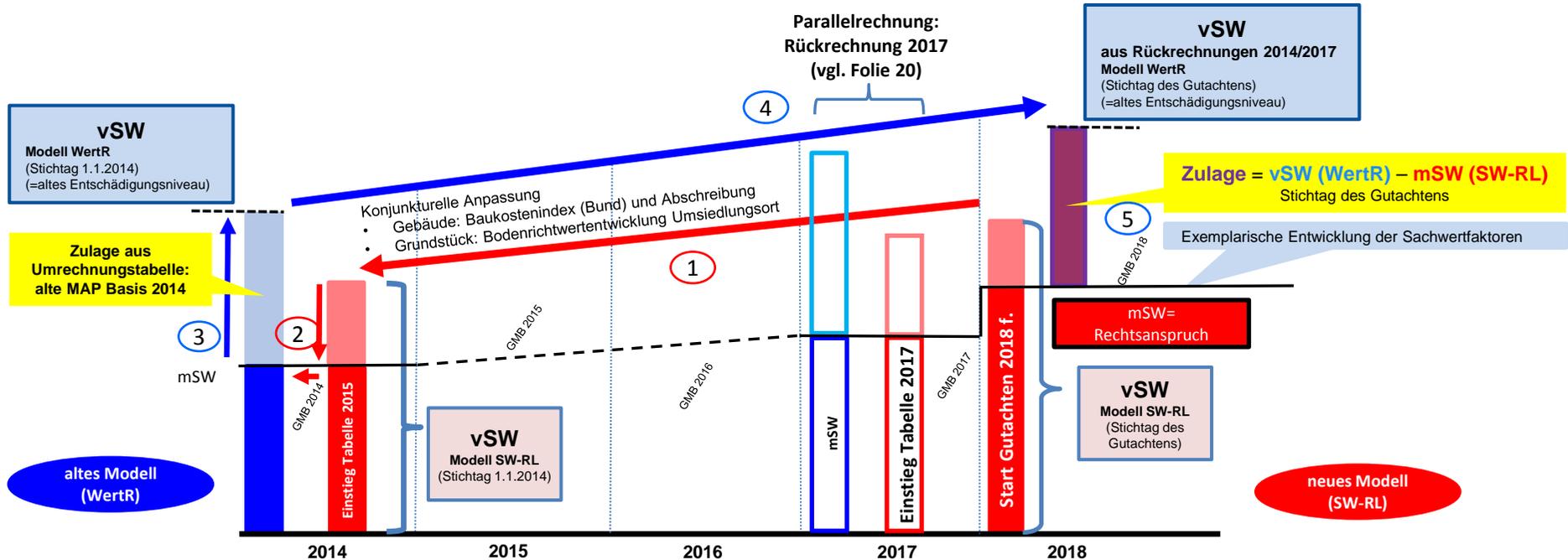
1. Rückrechnung des vorläufigen Sachwertes aus aktuellem Gutachten auf den Stichtag 1.1.2014
2. Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag 1.1.2014
3. Ermittlung der Marktanpassung und des vorläufigen Sachwertes im alten Modell zum Stichtag 1.1.2014 anhand der Umrechnungstabelle
4. Umrechnung des vorläufigen Sachwertes im alten Modell auf den Stichtag des aktuellen Gutachtens
5. Ermittlung der sachgerechten Zulage zum Stichtag des aktuellen Gutachtens unter Berücksichtigung der Parallelrechnung 2017

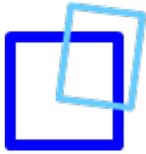
**siehe Chart 10**



# Die fünf Schritte der neuen Zulagenermittlung (Systemskizze Rückrechnung 2014)

Gültig ab Gutachten mit Marktanpassungsfaktoren des GMB 2018 ff. und Anwendung Umrechnungstabelle 2015 für freistehende EFH, DHH und RH





# Die fünf Schritte der neuen Zulagenermittlung

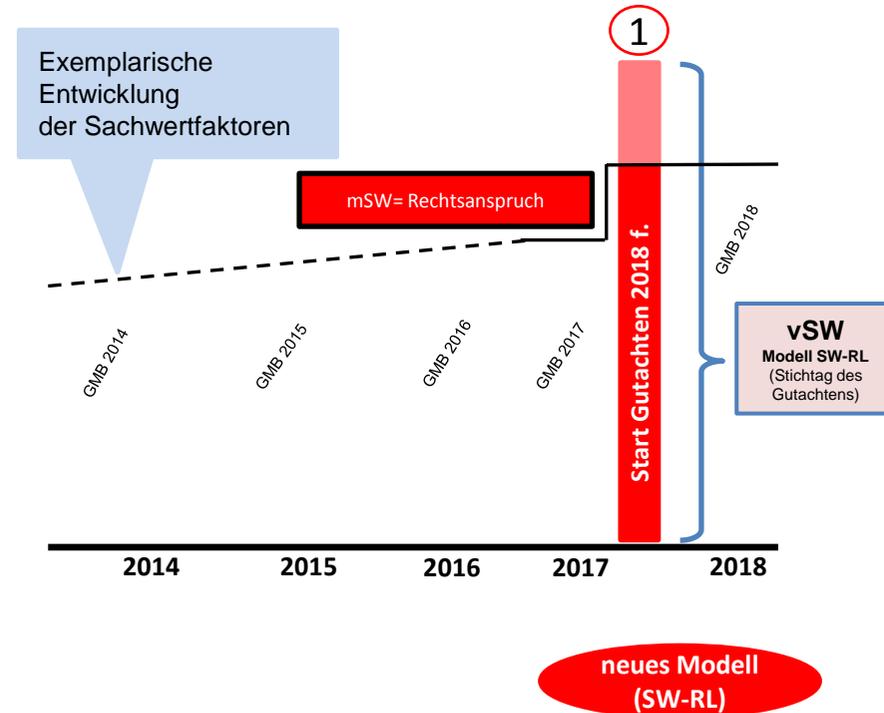
Gültig ab Gutachten mit Marktanpassungsfaktoren des GMB 2018 ff.

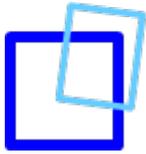
## 1. Rückrechnung des vorläufigen Sachwertes auf Stichtag 1.1.2014

- (a) Ausgangswert für die Ableitung der Zulage bildet der vorläufige Sachwert (vSW)\* des Ein- und Zweifamilienhauses gemäß aktuellem Gutachten. Dieser Wert wird dem Gutachten auf Basis Sachwertrichtlinie 2012 (SW-RL) entnommen.
- (b) Der Verkehrswert (VW\*\*) bildet den Rechtsanspruch. Die Rückgängigmachung der Marktanpassung gemäß aktuellem Grundstücksmarktbericht führt zu dem vSW des geprüften Gutachtens.

\* Bei diesem Beispiel wird unterstellt, dass keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden sind!

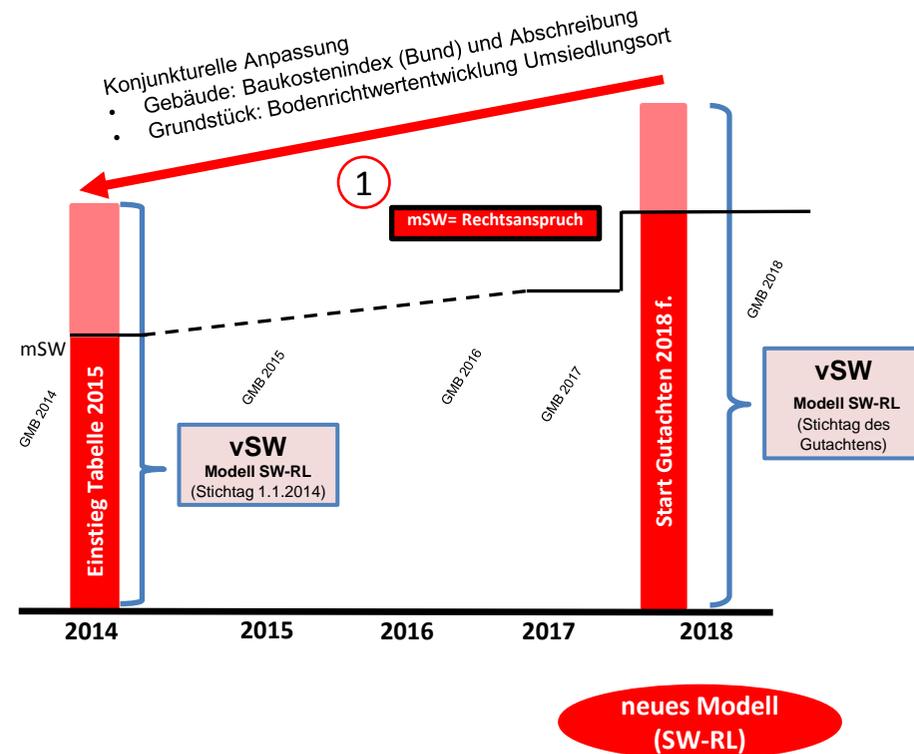
\*\* mSW ggf. +/- boG = VW

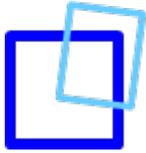




# Die fünf Schritte der neuen Zulagenermittlung

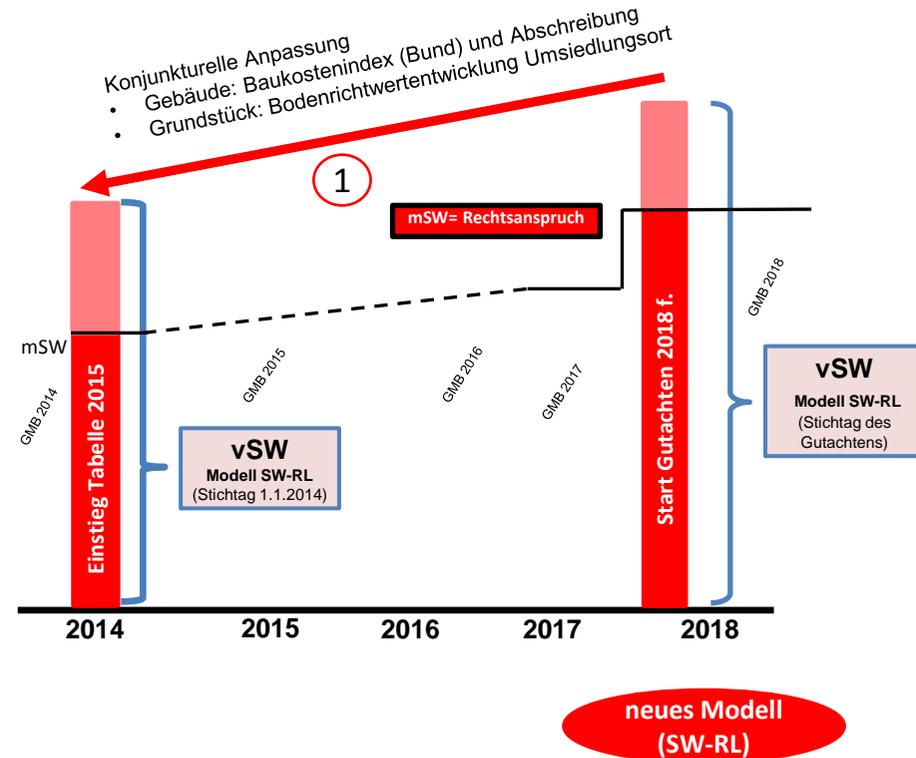
- (c) Die Rückrechnung des vSW für das Grundstück auf das Preisniveau zum 1.1.2014 erfolgt getrennt nach **baulichen Anlagen** und **Boden**. Die getrennte Umrechnung ist erforderlich, da der Boden weder einer Abschreibung unterliegt noch von Baukosten abhängt.
- (d) Im Vergleich zu 2014 ist das Gebäude im Jahr 2018 um vier Jahre älter geworden. Da das Gebäude mit zunehmendem Alter an Wert verliert, ist die zwischenzeitliche altersbedingte **Wertminderung** anzubringen. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von z.B. 80 Jahren und linearer Abschreibung beträgt diese pro Jahr 1,25 %. Daher weist das im Jahr 2014 gegenüber 2018 um vier Jahre jüngere Gebäude nach der Rückrechnung einen um 5% höheren Wert auf.





# Die fünf Schritte der neuen Zulagenermittlung

- (e) Weiterhin wirken sich Veränderungen der Baukosten auf den Sachwert aus, denn erfahrungsgemäß steigen oder sinken die **Baukosten** konjunkturbedingt im Laufe der Zeit. Die Herstellungskosten werden mit dem amtlichen Baukostenindex des statistischen Bundesamtes auf das Jahr 2014 angepasst.
- (f) Der Wert des **Bodens** unterliegt ebenfalls konjunkturbedingten Änderungen auf dem Grundstücksmarkt. Ob und in welchem Umfang diese vorliegen, lässt sich anhand der jährlich ermittelten Bodenrichtwerte des Kreisgutachterausschusses Heinsberg erkennen.
- (g) Der **Bodenanteil** am Grundstück ist daher auf dieser Basis für den jeweiligen Umsiedlungsort auf den 1.1.2014 konjunkturrell anzupassen. Dabei ist die Revierweite Regelung zu beachten.



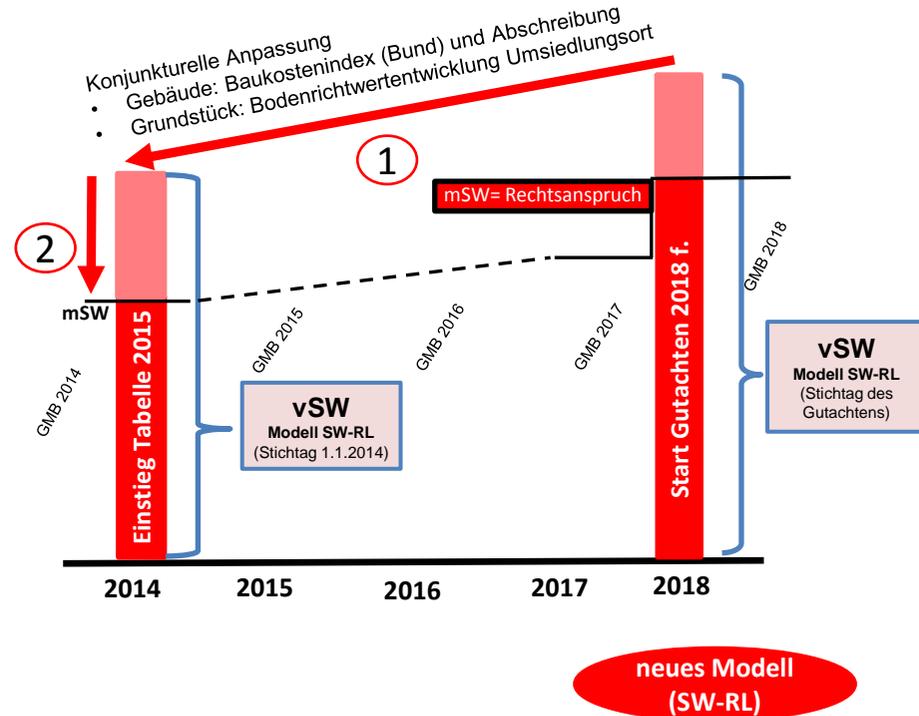


# Die fünf Schritte der neuen Zulagenermittlung

## 2. Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag 1.1.2014

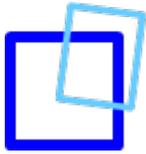
- (a) Die bisherige Rückrechnung (Schritt 1) hat zum **vorläufigen Sachwert (vSW)** zum Stichtag 1.1.2014 im neuen Modell (Modell SW-RL) geführt.
- (b) Aus diesem vorläufigen Sachwert (vSW) ist der marktangepasste Sachwert (mSW) (Modell SW-RL) zum Stichtag 1.1.2014 abzuleiten, indem der vom Gutachterausschuss für das Jahr 2014 ermittelte **Marktanpassungsfaktor** aus dem Grundstücksmarktbericht angewendet wird.
- (c) Als Ergebnis ergibt sich dann der marktangepasste Sachwert (mSW) zum 1.1.2014, der dem **Verkehrswert** entspricht. Zu diesem Stichtag ist der Verkehrswert im neuen Modell (SW-RL) und alten Modell (WertR) identisch, so dass gilt:

$$mSW_{\text{neu}} = mSW_{\text{alt}}$$



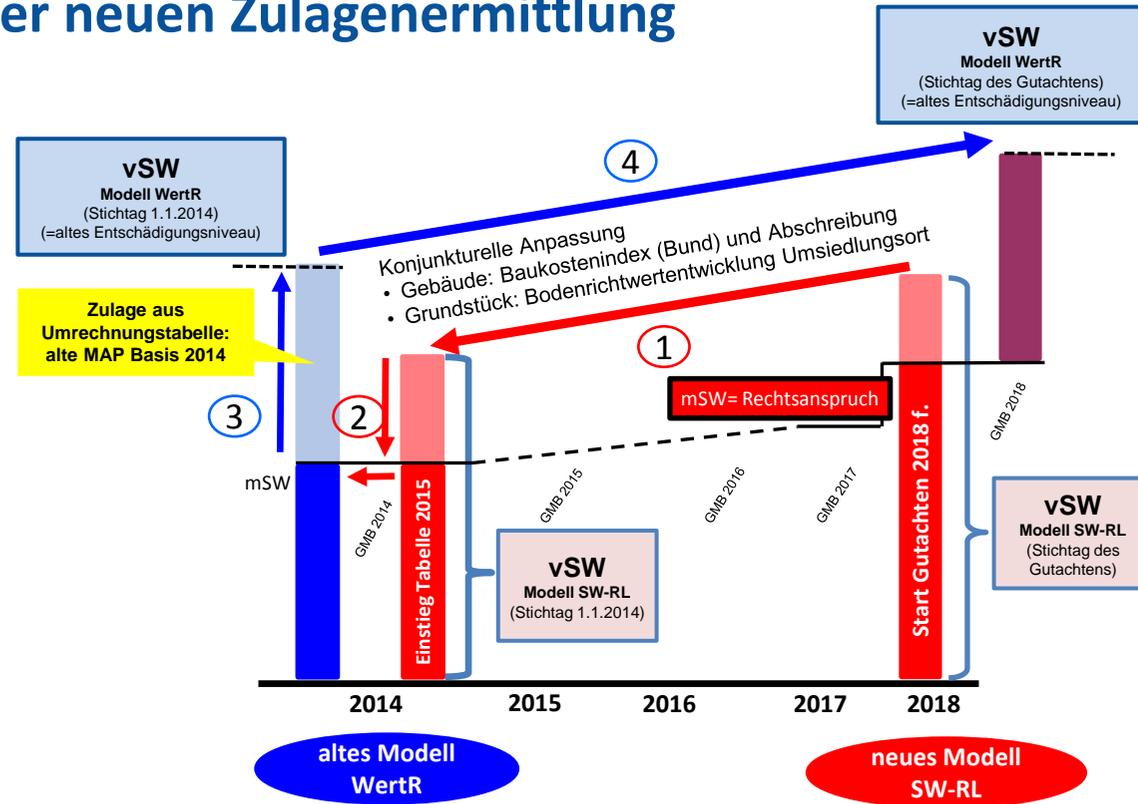


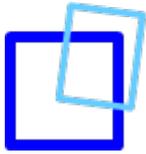




# Die fünf Schritte der neuen Zulagenermittlung

- (c) Die Umrechnung erfolgt wieder anhand der altersbedingten **Abschreibung** der baulichen Anlagen, der Baukostenentwicklung gemäß **Baukostenindex** des statistischen Bundesamtes sowie der **Bodenwertänderungen**.
- (d) Im Ergebnis ergibt sich der **vorläufige Sachwert (vSW)** zu dem für die Entschädigungsermittlung maßgeblichen Stichtag des Gutachtens im alten Modell WertR.



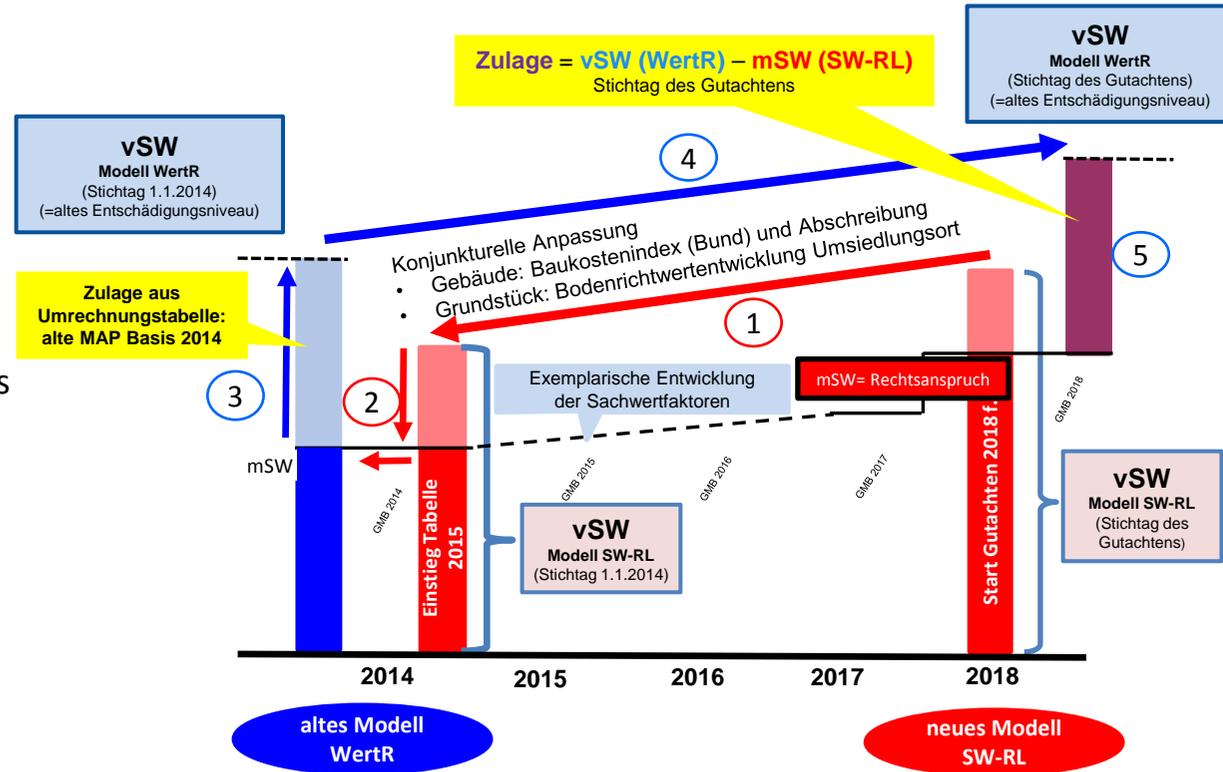


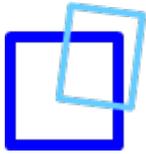
# Die fünf Schritte der neuen Zulagenermittlung

## 5. Ermittlung der sachgerechten Zulage zum Stichtag des Gutachtens

### 5.1 Basis: Rückrechnung 2014

- (a) Im fünften und letzten Schritt wird die sachgerechte Zulage zur Sicherung des zugesagten Entschädigungsniveaus 2004 berechnet.
- (b) Die Zulage ermittelt sich aus der Differenz des vorläufigen Sachwertes im alten Modell (WertR) und des marktangepassten Sachwertes im neuen Modell (SW-RL) jeweils zum Stichtag des aktuellen Gutachtens.

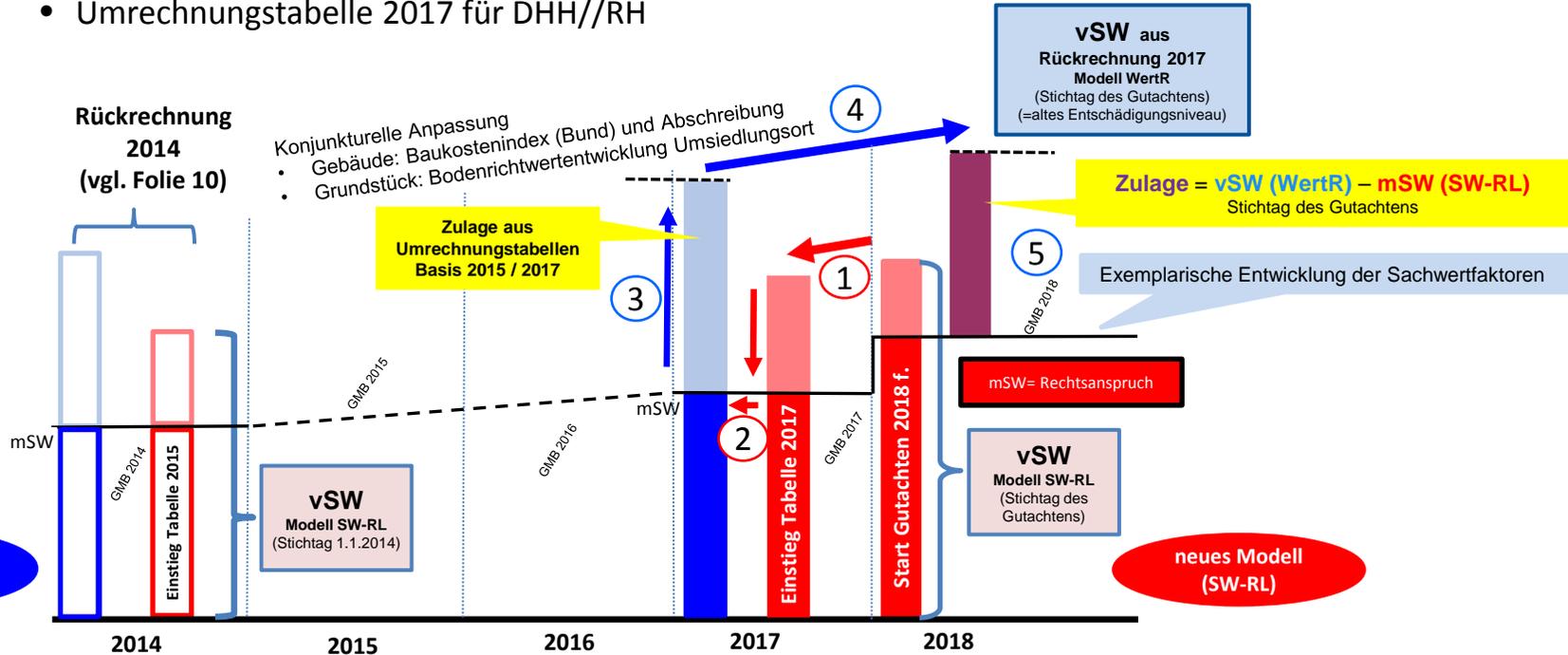


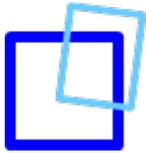


# Die fünf Schritte der neuen Zulagenermittlung (Systemskizze Rückrechnung 2017 = Parallelrechnung in Stellungnahme 7.1.2019)

Anwendungen:

- Umrechnungstabelle 2015 für freistehende EFH
- Umrechnungstabelle 2017 für DHH//RH





# Die fünf Schritte der neuen Zulagenermittlung

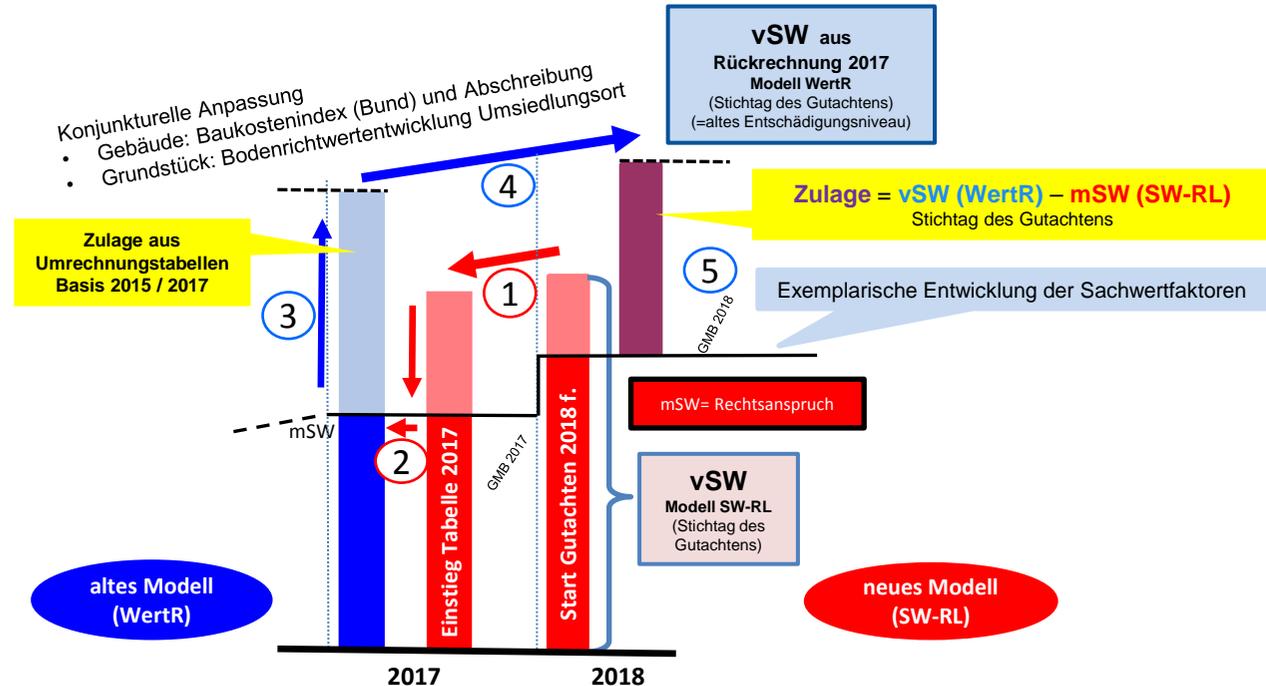
Anwendungen:

- Umrechnungstabelle 2015 für freistehende EFH
- Umrechnungstabelle 2017 für DHH//RH

## 5. Ermittlung der sachgerechten Zulage zum Stichtag des Gutachtens

### 5.2 Basis: Rückrechnung 2017

- (a) Neben der Rückrechnung zum Stichtag 1.1.2014 erfolgt in einer Parallelrechnung die Rückrechnung auf 2017 (vgl. Folien 10 u. 19).
- (b) Die bewährten Umrechnungstabellen 2015 und 2017 werden beibehalten



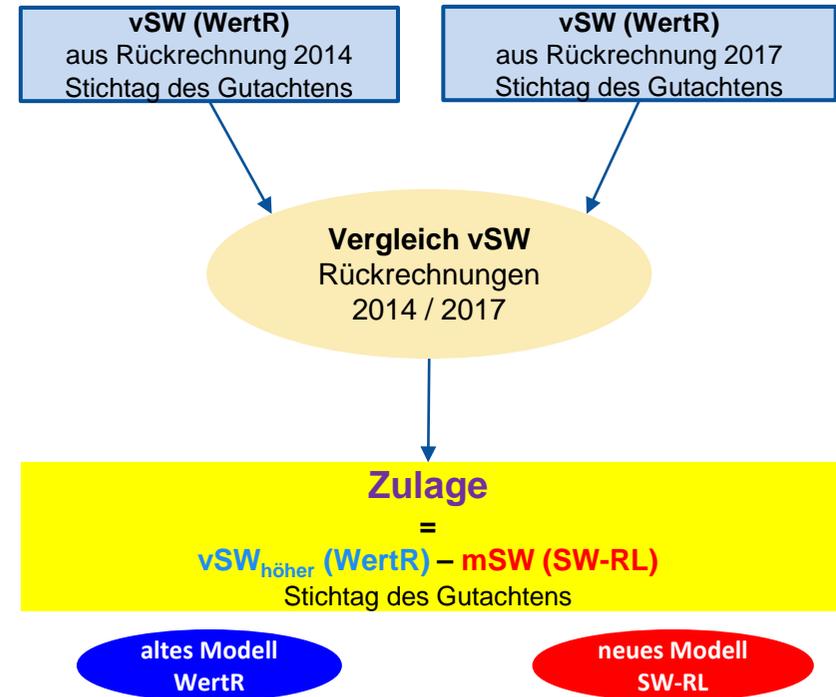


# Die fünf Schritte der neuen Zulagenermittlung

## 5. Ermittlung der sachgerechten Zulage zum Stichtag des Gutachtens

### 5.3 Berechnung Zulage

- (a) Die Zulage ermittelt sich aus der Differenz des vorläufigen Sachwertes im alten Modell (WertR) und des marktangepassten Sachwertes im neuen Modell (SW-RL) zum Stichtag des aktuellen Gutachtens.
- (b) Basis sind die Rückrechnungen zu den beiden Stichtagen 2014 und 2017 (vgl. Folien 10 und 19) anhand der bewährten Umrechnungstabellen.
- (c) Der höhere vorläufige Sachwert (vSW) der beiden Berechnungen (2014/2017) wird zur Ermittlung der Zulage angesetzt.





# Die fünf Schritte der neuen Zulagenermittlung

## Zusammenfassung

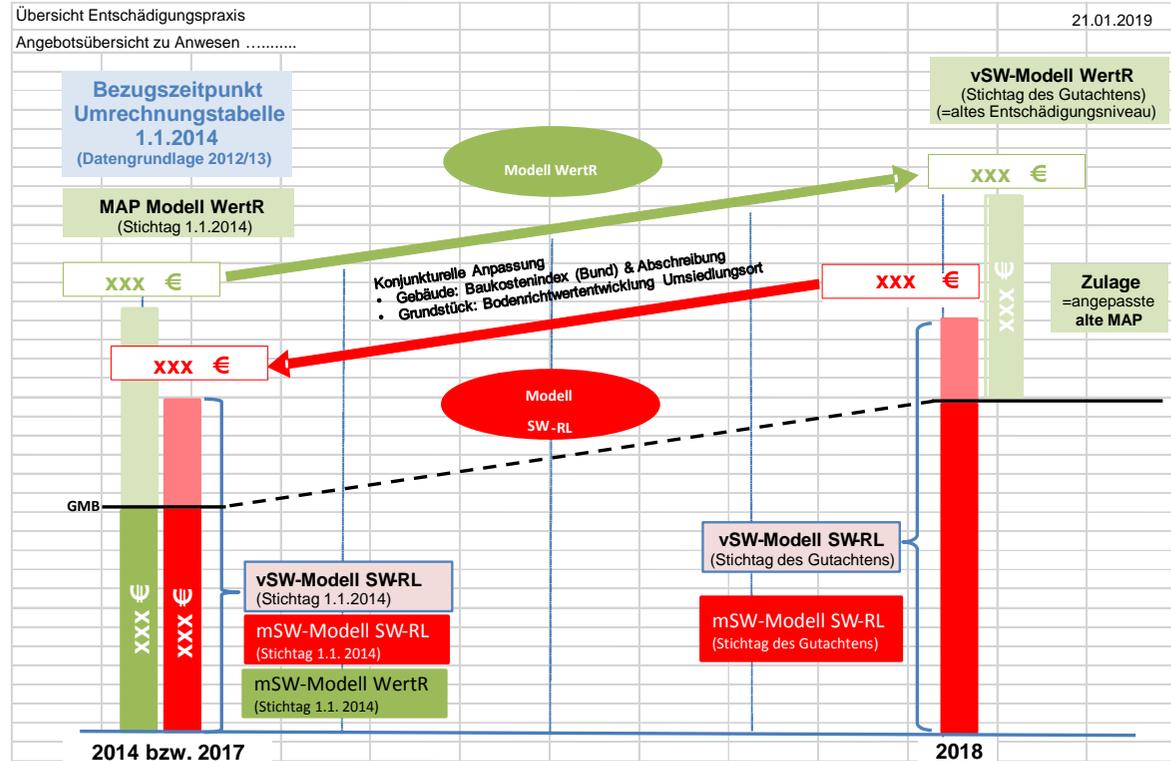
- Der Verkehrswert (= marktangepasster Sachwert ggf. zuzüglich besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) ist der Rechtsanspruch gemäß BbergG und wird im jeweils aktuellen Gutachten ermittelt.
- Das Entschädigungsniveau für selbstgenutztes Wohneigentum ist in der Entschädigungserklärung 2004 definiert.
- Die Zulage „Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung“ wurde seit Einführung des neuen Bewertungsmodells (SW-RL 2012) über Umrechnungstabellen ermittelt.
- Die gravierend veränderte Marktentwicklung seit 2018 macht zur Vermeidung einer Ungleichbehandlung bei der Entschädigung eine Anpassung der Zulagenermittlung erforderlich, wenn in Gutachten die Sachwertfaktoren (auch Marktanpassungsfaktoren genannt) des Grundstücksmarktberichtes 2018 ff. verwendet werden.

Die Zulage ermittelt sich unter Beibehaltung der bewährten Umrechnungstabellen nach Rückrechnung zu den beiden Stichtagen 2014 und 2017 (vgl. Folien 10 und 19) aus der Differenz des vorläufigen Sachwertes im alten Modell (WertR) und des marktangepassten Sachwertes im neuen Modell (SW-RL) jeweils zum Stichtag des aktuellen Gutachtens. Der jeweils höhere vorläufige Sachwert (vSW) der beiden Berechnungen (2014/2017) wird angesetzt.



# Anwesenbezogene Zulagenermittlung

Die Zulagenermittlung für das eigene Anwesen legt die RWE Power AG mit dem Angebot vor.





## Anlage: Abkürzungsverzeichnis

WertR	Wertermittlungsrichtlinien 2006
SW-RL	Sachwertrichtlinie 2012
boG	besondere grundstücksbezogene Grundstücksmerkmale
vSW	vorläufiger Sachwert
mSW	marktangepasster Sachwert
MAP	Marktanpassung
EFH	Einfamilienhäuser
DHH	Doppelhaushälfte
RH	Reihenhäuser
GMB	Grundstücksmarktbericht
BBergG	Bundesberggesetz