

Wilfried Mannek

Profi-Handbuch

Wertermittlung

von Immobilien

Vergleichswert, Ertragswert, Sachwert
Hilfen für Kauf, Verkauf, Erbfolge und Steuer
Gutachten kontrollieren und professionell erstellen
5., aktualisierte Auflage



So bewerten professionelle Gutachter

Kauf, Verkauf, Zwangsversteigerungen: Wer den aktuellen Verkehrswert von Immobilien möglichst präzise bestimmen will, findet hier die entscheidenden Informationen einschließlich umfassender Preistabellen.

Das zuverlässige Nachschlagewerk für:

- Immobilienbesitzer
- Erbengemeinschaften und vorweggenommene Erbfolge
- Steuerberater und Rechtsanwälte
- Grundstücksmakler und weitere Berufsgruppen wie Bauträger, Immobilienverwaltungsgesellschaften, Immobilien Consulting Groups

Berücksichtigt sind alle Bauformen, Gewerbeimmobilien mit typischen und speziellen Sonderbauformen.

Mehr Informationen
unter:
www.WALHALLA.de/Immobilien

„Die gängigen Methoden der Vergleichswert-, Ertragswert- sowie Sachwertverfahren sind detailliert und verständlich beschrieben. Zahlreiche Tabellen, Übersichten, Beispiele und Tipps veranschaulichen und erläutern den Text.“

RDM-Depeche

Wilfried Mannek, Diplom-Finanzwirt, ist seit vielen Jahren im Finanzministerium tätig. Er ist mit der Bewertung von Immobilien sowie mit der Fortbildung von Steuerberatern, Wirtschaftsprüfern, Rechtsanwälten und Grundstückssachverständigen befasst; erfolgreicher Fachautor.

Wilfried Mannek

Profi-Handbuch

Wertermittlung

von Immobilien

Vergleichswert, Ertragswert, Sachwert

Hilfen für Kauf, Verkauf, Erbfolge und Steuer

Gutachten kontrollieren und professionell erstellen



Hinweis: Unsere Werke sind stets bemüht, Sie nach bestem Wissen zu informieren.

Die vorliegende Ausgabe beruht auf dem Rechtsstand von Januar 2010. Verbindliche Auskünfte holen Sie gegebenenfalls bei einem Rechtsanwalt ein.

Kostenloser E-Book-Update-Service:

Gerne teilen wir Ihnen mit, sobald eine aktualisierte Ausgabe Ihres E-Books zur Verfügung steht. Mit den WALHALLA E-Books bleiben Sie immer auf aktuellem Stand! Melden Sie sich gleich an!

© Walhalla u. Praetoria Verlag GmbH & Co. KG, Regensburg

Dieses E-Book ist nur für den persönlichen Gebrauch bestimmt.

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Bestellnummer: 3354600

Schnellübersicht

Nutzen Sie das Inhaltsmenü:

Die Schnellübersicht führt Sie zu Ihrem Thema.
Die Kapitelübersichten führen Sie zur Lösung.

Gesamtinhaltsübersicht	7
So schätzen Sie professionell	13
1 Was Sie vorher wissen sollten	15
2 Auf dem Prüfstand: Methoden der Wertermittlung ...	33
3 Vergleichswertverfahren	39
4 Ertragswertverfahren	51
5 Sachwertverfahren	87
6 Die besten Profi-Tricks	195
Literaturhinweise	220
Stichwortverzeichnis	221

Gesamtinhaltsübersicht

So schätzen Sie professionell	13
1 Was Sie vorher wissen sollten	15
1. Nur realistische Verkehrswerte sind brauchbar	16
2. Nutzen Sie die Quellen der Profis	17
3. Das ist der Verkehrswert!	17
4. Verkehrswert-Schätzungen richtig interpretieren	19
5. Was alles zum Grundstück gehört	21
6. Verschaffen Sie sich den Überblick: Kaufpreise sammeln	21
So finden Sie die Daten für Ihre Kaufpreis-Sammlung	23
7. So viel kostet ein Sachverständigengutachten	24
Kosten des Gutachtens	25
So bestimmen Sie die Schwierigkeitsstufe der Schätzung	28
Genaue Werte selbst berechnen	30
Kaufpreisschwankungen nicht vorhersehbar!	30
2 Auf dem Prüfstand: Methoden der Wertermittlung	33
1. Diese Bewertungsmethoden müssen Sie unterscheiden!	34
2. Wann welche Methode geeignet ist	35
3. Was den Immobilienwert entscheidend beeinflusst	36
4. Warum Sie die Ergebnisse runden sollten	37
3 Vergleichswertverfahren	39
1. So ermitteln Sie den Vergleichswert	40
2. Vergleichswertverfahren bei unbebauten Grundstücken ..	40
3. Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken ..	42

Gesamtinhaltsübersicht

4.	Typische Grundstücksarten für das Vergleichswertverfahren	44
5.	Vergleichswertverfahren bei Eigentumswohnungen	44
6.	Berechnungsmethode	46
	Bei unbebauten Grundstücken	46
	Bei bebauten Grundstücken	47
4	Ertragswertverfahren	51
1.	Die Hausmakler-Formel	52
2.	Professionalles Ertragswertverfahren	54
3.	So ermitteln Sie den Bodenwert	55
4.	So bestimmen Sie den Wert der baulichen Anlagen	55
5.	Das Ertragswertverfahren auf einen Blick	56
6.	Diese Begriffe müssen Sie kennen!	58
	Jahresrohertrag	58
	„Übliche Einnahmen“ in Sonderfällen	60
	Bewirtschaftungskosten	61
	Verwaltungskosten	65
	Betriebskosten	65
	Instandhaltungskosten	67
	Schönheitsreparaturen	70
	Mietausfallwagnis	70
7.	So berechnen Sie die Verzinsung des Bodenwerts	70
8.	Wichtig! Liegenschaftszinssatz	71
9.	Der Vervielfältiger für das Ertragswertverfahren	74
	So bestimmen Sie den Vervielfältiger	80
10.	Beispielhafte Berechnung im Ertragswertverfahren	82
11.	Wie sich Baumängel und Bauschäden auswirken	84
12.	So erfassen Sie die baulichen Außenanlagen	85

5	Sachwertverfahren	87
1.	Die „Sache“ steht im Vordergrund	89
2.	So berechnen Sie den Bodenwert	90
Bodenrichtwert	90	
3.	So passen Sie den Bodenrichtwert an	91
Geschossflächenzahl	93	
Umrechnungsfaktoren	94	
Berechnung der Umrechnungskoeffizienten	98	
Berechnungsbeispiele zur abweichenden Geschossflächenzahl	98	
Erschließung	100	
Weitere wertbeeinflussende Merkmale	101	
Grundstücke im Außenbereich	101	
Was die Abkürzungen in den Richtwertkarten bedeuten	102	
Fläche des Grundstücks	103	
Gutachterausschuss richtig nutzen	103	
Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses	104	
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses	105	
Gutachten durch den Gutachterausschuss	105	
Beispielhafte Gebührenberechnung	106	
Datenquelle des Gutachterausschusses	106	
Die optimale Fundgrube für Gutachter	107	
4.	Gebäu dewert ermitteln	107
Verkehrswert – in vier Schritten	108	
Normalherstellungskosten für bauliche Anlagen – in drei Schritten	108	
5.	Das Sachwertverfahren auf einen Blick	109
6.	Korrekturfaktoren richtig anwenden	110
Mittelwerte des gesamten Bundesgebiets	110	

Gesamtinhaltsübersicht

7.	Orientieren Sie sich an Ausstattungsmerkmalen	112
	Allgemeine Bauformen	112
	So bestimmen Sie die Ausstattung	114
	Ausstattungsmerkmale für häufig vorkommende Gebäude	116
	Regionale Korrekturfaktoren	119
	Auf die Kosten pro Brutto-Grundfläche kommt es an!	120
8.	Basisjahre sind wichtig	121
	Preisbasis festlegen	121
9.	Brutto-Grundfläche richtig ermitteln	123
	Bauformen unterscheiden	123
	Kubikmeter	124
	Ausstattung	124
	Bauform und Bauart	124
	Zeitgruppen	125
	Preisspannen richtig ausnutzen	125
	Ermittlung der Brutto-Grundfläche	126
	Berechnung der Brutto-Grundfläche im Einzelnen	127
	Beispiel zur Berechnung der Brutto-Grundfläche	127
10.	Die große Preistabelle – mit Gebäudetypen	131
11.	Preisindex für Gebäude	168
	Umrechnung der Normalherstellungskosten 2000	168
	Baupreisindizes (Neubau in konventioneller Bauart)	169
	Umrechnung bei Wohngebäuden	172
	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden mit festem Basisjahr 2005	173
	Preisindizes für Nichtwohngebäuden mit festem Basisjahr 2005	175
12.	Baunebenkosten nicht vergessen	176

13.	So leicht ermitteln Sie den umbauten Raum	179
	Berechnung des Architekten	180
	Alter Gutachtertrick	180
	So jonglieren Sie sicher mit der DIN 277	181
14.	Lebensdauer von Gebäuden	183
	Lineare Wertminderung	185
	Wertminderung nach Ross	189
	Baumängel und Bauschäden mindern den Wert	193
	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	193
15.	Preise für Außenanlagen	193
	Pauschale Wertermittlung	194
16.	Sonstige Anlagen	194
6	Die besten Profi-Tricks	195
1.	Baukosten-Hochrechnung	196
2.	Erfolgreich Daten beschaffen	199
	Sprechen Sie mit dem Eigentümer der Immobilie	200
	Einsicht in die Bauakte	200
	Einsicht in die Einheitswertakte	201
3.	So nutzen Sie Ihre Bewertung profitabel	203
	Kauf einer Immobilie	205
4.	Orientieren Sie sich am offiziellen Vordruck	206
	Literaturhinweise	220
	Stichwortverzeichnis	221

So schätzen Sie professionell

Zur professionellen Bewertung von Immobilien brauchen Sie Daten, Methoden und Zahlen. Nur so sind Sie mit realistischen Werten erfolgreich. Nutzen Sie die Erkenntnisse der modernen Schätzungslehre und verzichten Sie auf überflüssige Theorien. Jonglieren Sie mit der jeweils besten Bewertungsmethode für Ihre konkrete Zielimmobilie!

Das Profi-Handbuch enthält die aktuellen Daten und Preisgrundlagen, die Sie bei allen typischen Verkehrswertermittlungen benötigen. Insbesondere enthält die 5. Auflage auch die Normalherstellungskosten, die sich aus den aktuell geltenden Wertermittlungsrichtlinien 2006 ergeben.

Obwohl „schätzen“ nicht „raten“ heißt und Profi-Methoden für Sie unverzichtbar sind, helfen in bestimmten Situationen auch professionelle Faustregeln. Nur so sind Sie in der Lage, sich im Immobiliengeschäft immer sicher und richtig zu entscheiden. Nutzen Sie die Möglichkeiten, die „Maklerformel“ für Ihre konkreten Zwecke zu verfeinern.

Unverzichtbar ist es auch für Sie, ständig und aktiv den aktuellen Grundstücksmarkt zu beobachten. Nur so erhalten Sie genaue Kenntnisse über die Kaufpreise und gewährleisten, dass ihre Bewertung nicht in eine schematische „Zählerei von Steinen ohne Marktbezug“ abdriftet.

Wilfried Mannek

Was Sie vorher wissen sollten

1

1. Nur realistische Verkehrswerte sind brauchbar 16
2. Nutzen Sie die Quellen der Profis .. 17
3. Das ist der Verkehrswert! 17
4. Verkehrswert-Schätzungen richtig interpretieren 19
5. Was alles zum Grundstück gehört .. 21
6. Verschaffen Sie sich den Überblick:
Kaufpreise sammeln 21
7. So viel kostet ein
Sachverständigengutachten 24

1. Nur realistische Verkehrswerte sind brauchbar

Die Frage nach dem Wert einer Immobilie wird oft gestellt. Gründe gibt es genug. Ohne realistische Markteinschätzung wird kaum ein Grundstück gekauft oder verkauft. Insbesondere in den folgenden Fällen brauchen Sie einen realistischen Verkehrswert der Immobilie:

- Sie wollen Ihr Grundstück verkaufen und einen angemessenen Kaufpreis als Verhandlungsbasis verlangen, der Ihnen noch genügend Verhandlungsspielräume lässt.
- Sie sind an einer Immobilie interessiert und wollen kontrollieren, ob der Kaufpreis angemessen ist.
- Sie wollen ein Grundstück auf Rentenbasis kaufen und prüfen, wie hoch der Wert der Immobilie ist.
- Sie wollen Ihr Grundstück an Ihre Kinder im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen und überlegen, wie hoch Ausgleichszahlungen an die Kinder sein müssen, die das Grundstück nicht erhalten.
- Der Betriebsprüfer will einen sogenannten Entnahmegerinn versteuern, weil Sie ein Grundstück aus Ihrem Betriebsvermögen in Ihr Privatvermögen überführt haben.
- Sie wollen bei der Einkommensteuer eine möglichst hohe Absetzung für Abnutzung geltend machen.
- Sie wollen Erbschaftsteuer minimieren, weil Sie den vom Finanzamt angesetzten Grundstückswert für zu hoch halten.
- Sie wollen ein bereits existierendes formelles Gutachten kontrollieren, um sicherzugehen, dass die Annahmen des Gutachters realistisch sind.
- Derartige Kontrollmöglichkeiten ergeben sich insbesondere, wenn Sie ein Grundstück in der Zwangsversteigerung kaufen wollen.
- Sie wollen Ihre Kaufpreis-Sammlung aktualisieren. Nur so können Sie Tendenzen aufspüren.

2. Nutzen Sie die Quellen der Profis

Häufig reicht es aus, eine einfache Berechnung des Verkehrswerts durchzuführen. Ein viele Seiten umfassendes ausführliches Gutachten ist keineswegs immer erforderlich. Und dennoch können Sie auf ein derartiges Gutachten nicht verzichten, wenn Sie Gutachter sind und einen entsprechenden Auftrag erhalten. Jedoch können Sie mit dem Profi-Handbuch auch ohne Ausbildung als Sachverständiger den Verkehrswert professionell bestimmen, weil das Geheimnis von qualitativ guten Bewertungen oft in wenigen Fakten liegt.

Wichtig: Auch ein formelles Gutachten ist keine Garantie dafür, dass der ermittelte Wert auf dem örtlichen Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird. Die Praxis zeigt hier immer wieder, dass letztlich der Kaufpreis vom Verhandlungsgeschick der Vertragsparteien abhängt.

Erfolgreich sind Sie bei Grundstücksbewertungen nur, wenn Sie nicht nur die einfachen und sicheren Methoden kennen. Sie müssen darüber hinaus auch die typischen Faustregeln der Profigutachten erkennen. So können Sie sich auch scheinbar geheime Quellen erschließen, damit Sie alle grundstücksrelevanten

- Daten
- Merkmale
- Bewertungsbesonderheiten

in die Verkehrswertermittlung einbeziehen. Dazu müssen Sie die Quellen der Datenbeschaffung kennen. Nutzen Sie deshalb alle Tricks und Informationsquellen. So sichern Sie sich den entscheidenden Wissensvorsprung, mit dem Sie bei Grundstücksgeschäften erfolgreich sind. Lesen Sie mehr dazu im entsprechenden Kapitel.

3. Das ist der Verkehrswert!

Der „Wert“ eines Grundstücks ist im Regelfall der sogenannte Verkehrswert. Was unter diesem Begriff genau zu verstehen ist, wird in verschiedenen Gesetzen und Verordnungen festgelegt. In manchen Rechtsgebieten wird auch der Begriff „gemeiner Wert“ verwendet. Das ist beispielsweise im Steuerrecht der Fall. Dennoch haben alle Definitionen letztlich ein und denselben Wert im Visier.

Was Sie vorher wissen sollten

Definition: Verkehrswert

Der Verkehrswert eines Grundstücks ist der Preis, der zu erzielen wäre:

- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- nach den rechtlichen Gegebenheiten
- nach tatsächlichen Eigenschaften
- nach sonstiger Beschaffenheit
- nach Lage des Grundstücks
- ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
- zu einem bestimmten Zeitpunkt

Achtung: Kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr liegt vor bei:

- Verkauf aus einem Zwang heraus
- Verkauf aus einer Notlage heraus
- Spekulationsgeschäfte mit Grundstücken
- Veräußerungen unter nahen Angehörigen
- Vermögensübertragungen im Rahmen einer Erbauseinandersetzung
- Zwangsversteigerungen
- Arondierungsüberlegungen
- Liebhaberpreise

Achten Sie auf die tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks. Gerade diese Unterschiede führen in der Praxis zu verschiedenen Werten. Vergleichen Sie immer nur Gleches mit Gleichem.

Checkliste: Tatsächliche Eigenschaften eines Grundstücks

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Größe des Grundstücks
- Zuschnitt des Grundstücks
- Bodenbeschaffenheit des Grundstücks
- Alter der Bauwerke
- Bauweise der Bauwerke
- Verwendungsmöglichkeiten der Gebäude

4. Verkehrswert-Schätzungen richtig interpretieren

Vergessen Sie nie, dass Grundstücke nicht wie andere Waren auf dem Ladentisch gehandelt werden. Zudem werden Grundstücke im Vergleich zu Aktien wesentlich seltener verkauft. Einen „Kurswert“ wie bei Aktien werden Sie deshalb auch nicht annähernd feststellen können. Deshalb liegt der „Verkehrswert“ eines Grundstücks manchmal etwas im Nebel. Stellen Sie mithin keine überspitzten Anforderungen an das Ergebnis einer Verkehrswertschätzung. Es bleibt eine Schätzung.

Den wirklichen Verkehrswert kennen Sie erst, wenn das Grundstück tatsächlich verkauft worden ist. Erst dann liegt ein Kaufpreis vor, der den wirklichen Wert des Grundstücks auf dem örtlichen Wohnungsmarkt im Zeitpunkt des Verkaufs widerspiegelt. Wenige Monate nach diesem Zeitpunkt kann sich der Wert wieder völlig geändert haben, weil neue Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eingetreten sind.

Achtung: Ein anderes Phänomen könnte Sie ebenfalls verunsichern. Wenn mehrere professionelle Gutachter ein und dasselbe Grundstück bewerten, kommen sie oft zu völlig unterschiedlichen Ergebnissen. Besonders interessant wird das, wenn im internationalen Raum tätige Sachverständige ein und dasselbe Grundstück bewerten. Lassen Sie sich davon nicht verunsichern.

Der Grund liegt nicht in einer ungenauen Arbeitsweise der professionellen Sachverständigen. Ursache für die Bandbreite der Ergebnisse ist das sogenannte „sachverständige Ermessen“. Ein Sachverständiger muss sein Ermessen unterschiedlich ausüben je nach:

- Auftragslage
- Bewertungsanlass
- Bewertungszweck

Verschiedene Ergebnisse sind die zwangsläufige Folge.

Beispiel:

Sie erteilen einem Sachverständigen den Auftrag, Ihre Immobilie zu bewerten, weil Sie das Grundstück verkaufen wollen. Sie interessieren sich in erster Linie dafür, zu welchem Preis Sie das Grundstück auf dem örtlichen Grundstücksmarkt verkaufen können. Dabei wollen Sie insbesondere wissen, zu welchem Preis Sie das Grundstück mindestens verkaufen müssen, um keinen wirtschaftlichen Verlust zu erleiden.

Was Sie vorher wissen sollten

Der Sachverständige muss sich genau auf diesen Auftrag einstellen. Bei der Wertermittlung des Gutachters spielt für Sie somit weniger eine Rolle, was das Grundstück „tatsächlich“ wert ist. Sie wollen den Preis kennen, unter dem Sie das Grundstück nicht abgeben dürfen. Wenn das Gutachten diesen Wert liefert, können Sie den Rest Ihrem persönlichen Verhandlungsgeschick überlassen. Sie versuchen in den Verkaufsgesprächen natürlich einen wesentlich höheren Verkaufspreis zu erzielen, als der Gutachter Ihnen als unterstes Limit ausgegerechnet hat.

Wichtig: Wenn der Gutachter ein unteres Limit berechnen muss, kann dieser Wert von dem tatsächlichen Wert eines Grundstücks abweichen. Deshalb sind Abweichungen gegenüber Ergebnissen von anderen Sachverständigen ebenso denkbar.

Werten Sie die unterschiedlichen Ergebnisse von professionellen Sachverständigen unter verständiger Berücksichtigung der jeweiligen Auftragslage aus. Sie dürfen keineswegs nur müde abwinken und alles als bloße „Honorarschneiderei“ abtun. Auf die unterschiedliche Auftragslage kommt es folglich auch an.

Außerdem ist selbstverständlich auch die unterschiedliche Ausübung des sachverständigen Ermessens entscheidend. Häufig liegen Gebäude im Grenzbereich von verschiedenen Kategorien. Dann muss sich der Sachverständige für einen Weg entscheiden, der unter Umständen entscheidende Bedeutung für das Endergebnis haben kann.

Sie sind in der Lage, mit den Daten des Profi-Handbuchs die in der Praxis vorzufindenden Sachverständigengutachten so zu kontrollieren, dass Sie abschätzen können, in welche Richtung das sachverständige Ermessen ausgeübt worden ist. So sind Sie in der Lage, die Tendenzaussage eines Gutachtens richtig deuten zu können.

Praxis-Tipp:

Das Ergebnis von Wertgutachten ist mit einer „unverbindlichen Preisempfehlung“ zu vergleichen. Diesen Wert können Sie, Sie müssen ihn jedoch keineswegs bei einem Verkauf der Immobilie realisieren.

5. Was alles zum Grundstück gehört

Bevor Sie ein Grundstück überhaupt bewerten können, müssen Sie wissen, was alles zu dem Grundstück gehört. Im Regelfall dürfte es völlig unproblematisch sein, den Umfang des Grund und Bodens zu bestimmen. Auch die zu bewertenden Gebäude dürften normalerweise festliegen.

Dennoch dürfen Sie nicht übersehen, was in der Praxis häufig erst bei einer Bewertung festgestellt wird. Teilweise sind Grundstücke nach den rechtlichen Umständen größer oder kleiner, als die Grundstücks-eigentümer annehmen.

Achtung: Nehmen Sie immer Einsicht in die Katasterunterlagen. Un-entbehrlich ist für Sie auch das Grundbuch des Amtsgerichts, denn nur dort ist zivilrechtlich verbindlich geregelt, wem ein Grundstück gehört und was genau dazu gehört. Das Grundbuchamt verwendet dabei die Flurbezeichnungen und die Angaben von Flurstücks-Nummern, die das Katasteramt in entsprechenden Flurkarten festgelegt und vergeben hat. Prüfen Sie im Zweifelsfall, ob die Grenzsteine auf dem Grundstück tatsächlich an der Stelle stehen, die sich aus der Flurkarte des Katasteramts ergibt.

Legen Sie den genauen Zeitpunkt Ihrer Wertermittlung fest. Es ist ein-fach unerlässlich, den Verkehrswert eines Grundstücks untrennbar mit einem bestimmten Zeitpunkt zu verbinden. Denn gerade der Ver-kehrswert ist dauernden Schwankungen des Grundstücksmarkts unter-worfen und verändert sich in Abhängigkeit vom Bewertungszeitpunkt.

6. Verschaffen Sie sich den Überblick: Kaufpreise sammeln

Konkrete Methoden zur Bewertung sind eine unentbehrliche Vor-raussetzung für Ihren Erfolg. Darüber hinaus brauchen Sie aber auch eine klare Orientierung, ob der regionale Grundstücksmarkt tenden-ziali zu Kaufpreisen führt, die oberhalb oder unterhalb der normalen Rechenergebnisse liegen. Sie müssen deshalb die Abweichungen aufspüren, die in Ihrer Region den echten Verkehrswert bestimmen. Die beste Methode ist es, sich eine Kaufpreis-Sammlung anzulegen.

Arbeiten Sie daher immer an Ihrer persönlichen Kaufpreis-Sammlung. Mit dieser Kaufpreis-Sammlung können Sie die durchschnittlich prozen-tuale Abweichung von den üblichen Bewertungsmethoden ermitteln. Das setzt eine ständige Pflege Ihrer Kaufpreis-Sammlung voraus.

Was Sie vorher wissen sollten

Differenzieren Sie Ihre Kaufpreis-Sammlung nach Grundstücksarten. Wenn Sie innerhalb einer Grundstücksart viele Kaufpreise feststellen können, sollten Sie innerhalb der Grundstücksarten weiter nach der Größe der jeweiligen Immobilie differenzieren. Sofern in Ihrer Region also nicht nur Einfamilienhäuser mit einem Wert von rund 350.000 EUR veräußert werden, sondern auch eine Vielzahl von Objekten mit einem Wert von über 1.000.000 EUR, sollten Sie die beiden Einfamilienhausgruppen trennen. Haben Sie sich erst einmal auf eine Zielimmobilie eingestellt, sollten Sie bei Entscheidungen wieder alle Kaufpreise streichen, die Ihrer Zielimmobilie nicht entsprechen. Wollen Sie beispielsweise ein Einfamilienhaus in einer Größenordnung von 300.000 EUR kaufen, können Sie aus Ihrer Kaufpreis-Sammlung nur Erkenntnisse ziehen, wenn Sie Kaufpreise für vergleichbare Objekte einbeziehen. Würden Sie auch hochpreisige Objekte mit in Ihre Auswertung einbeziehen, würden Sie Ihre Entscheidungsgrundlagen verfälschen.

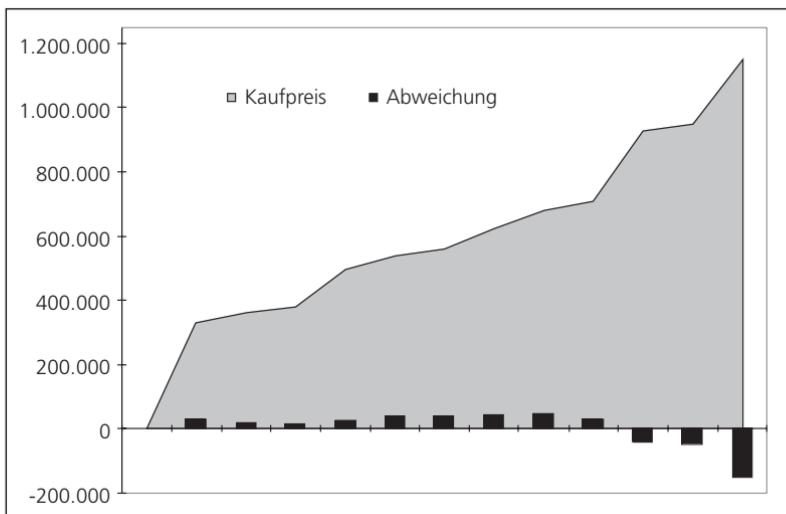
Legen Sie Ihre Kaufpreis-Sammlung nach folgendem Muster an:

Kaufpreis-Sammlung						
Datum	Rechnerischer Wert	Tatsächlicher Kaufpreis	Abweichung	Abweichung in Prozent	Abweichung in Prozent (nicht ausgewertet)	
Aug 2008	470.000 EUR	495.000 EUR	25.000 EUR	5,05		
Sep 2008	630.000 EUR	680.000 EUR	50.000 EUR	7,35		
Okt 2008	680.000 EUR	710.000 EUR	30.000 EUR	4,23		
Okt 2008	340.000 EUR	360.000 EUR	20.000 EUR	5,56		
Nov 2008	500.000 EUR	540.000 EUR	40.000 EUR	7,41		
Feb 2009	580.000 EUR	623.000 EUR	43.000 EUR	6,90		
Mai 2009	300.000 EUR	330.000 EUR	30.000 EUR	9,09		
Jun 2009	1.000.000 EUR	950.000 EUR	50.000 EUR		- 5,26	
Jun 2009	520.000 EUR	560.000 EUR	40.000 EUR	7,14		
Jul 2009	365.000 EUR	380.000 EUR	15.000 EUR	3,95		
Jul 2009	970.000 EUR	930.000 EUR	40.000 EUR		- 4,30	
Aug 2009	1.300.000 EUR	1.150.000 EUR	150.000 EUR		-13,04	
Summe	4.385.000 EUR	4.678.000 EUR	293.000 EUR			
Mittelwert der Abweichung in Prozent				6,30		

Erläuterungen zur Kaufpreis-Sammlung:

In der vorstehenden Liste sind die hochpreisigen Objekte wieder gestrichen worden, weil die prozentuale Abweichung untypisch für die Zielimmobilie ist. Die anvisierte Zielimmobilie wird in Ihrer Region oberhalb der Werte gehandelt, die sich nach den normalen Wertermittlungsmethoden ergeben.

Besondere Vorteile können Sie erzielen, wenn Sie die Liste mit Ihrem PC anlegen (siehe folgende Grafik). Die heutigen normalen Anwendungsprogramme erlauben mit wenigen Mausklicks eine grafische Darstellung Ihrer Liste. Mit solchen grafischen Übersichten können Sie ganz leicht Ausreißer ausgrenzen. Damit erleichtern Sie sich Ihre Entscheidungen wesentlich. Legen Sie immer nur die durchschnittlichen Verhältnisse zugrunde. Wenn starke Abweichungen von der üblichen Tendenz auftreten, liegen im Allgemeinen Besonderheiten vor, die den objektiven Wert einer Immobilie nicht beeinträchtigen.



So finden Sie die Daten für Ihre Kaufpreis-Sammlung

Sie benötigen die Kaufpreis-Sammlung als Anhaltspunkt. Sie verfolgen mit Ihrer Kaufpreis-Sammlung nicht das Ziel, einwandfreie Untersuchungen präsentieren zu wollen. Sie suchen lediglich die tendenzielle Abweichung der Kaufpreise Ihrer Region von den anerkannten Wertermittlungsmethoden.

Was Sie vorher wissen sollten

Deshalb reicht es völlig aus, wenn Sie bei den Kaufpreisen den „möglichst genauen“ Wert eintragen. Es ist unschädlich, wenn Sie den letztlich zwischen Verkäufer und Käufer erzielten Kaufpreis nicht kennen. Im Allgemeinen dürfte es sich nur um geringfügige Abweichungen handeln. Allerdings müssen Sie schon versuchen, den Kaufpreis möglichst genau zu ermitteln.

Das gelingt Ihnen nur, wenn Sie sich für die angebotenen Immobilien Ihrer Region interessieren. Sofern Sie die nachstehenden Tipps und Anregungen beachten, werden Sie Ihre persönliche Kaufpreis-Sammlung leicht mit Daten füllen können.

Checkliste: Kaufpreise sammeln

Lesen Sie die Kauf- und Verkaufsanzeigen in Ihrer Tageszeitung.

Versuchen Sie zu erfahren, zu welchem Kaufpreis die angebotenen Immobilien tatsächlich verkauft werden.

Lassen Sie sich Prospektmaterial von Grundstückshändlern zusenden.

Besichtigen Sie interessante Objekte.

Kontrollieren Sie, ob bestimmte Immobilien immer wieder in den Inseraten der Presse auftauchen. Verfolgen Sie den Preisverfall bei diesen „Ladenhütern“.

Beobachten Sie die Verkehrswertermittlungen für Grundstücke bei Zwangsversteigerungen.

Lassen Sie sich vor einer Zwangsversteigerung das Verkehrswertgutachten der Immobilie zeigen. Fragen Sie beim Rechtsanwalt Ihres Amtsgerichts nach.

Besuchen Sie Termine von Zwangsversteigerungen, um den Wert festzustellen, zu dem Grundstücke tatsächlich den Eigentümer wechseln.

7. So viel kostet ein Sachverständigengutachten

Jede Arbeit hat ihren Preis. Auch ein Sachverständigengutachten. Entscheiden Sie, ob eine einfache, zielorientierte, methodische Berechnung des Immobilienwerts ausreicht oder ob Sie ein Gutachten brauchen, das sich über mehrere Seiten erstreckt. Diese Frage können Sie nur entscheiden, wenn Sie wissen, für welchen Zweck das Gutachten verwendet werden soll. In bestimmten Fällen können Sie auf ein formelles Gutachten nicht verzichten. Das gilt immer dann, wenn der Wert gewissermaßen „unbestechlich“ sein muss. Dann führt kein Weg an einem förmlichen Gutachten vorbei.

In diesen Fällen brauchen Sie sogar als Sachverständiger möglicherweise einen externen Gutachter. Das wäre beispielsweise der Fall, wenn Sie vor Gericht ein Gutachten in eigener Sache vorlegen wollten. Das Gericht würde dieses Gutachten im Zweifelsfall als bloße „Parteibehauptung“ abtun.

Hier kommen Sie in der Praxis oft nur mit einem Gutachten des örtlichen Gutachterausschusses weiter. Das Gleiche gilt im Allgemeinen für ein Gutachten, das ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger erstellt hat. Vor Gericht gibt es hierfür jedoch auch keine Garantie.

Achtung: In diesen Fällen brauchen Sie im Allgemeinen ein formelles Gutachten:

- Rechtsstreitigkeiten vor Gericht: Hier reichen subjektive Äußerungen und Mutmaßungen nicht aus. Sie brauchen ein formelles Sachverständigengutachten, das nicht als Parteigutachten abgelehnt werden kann.
- Der Wert einer sehr wertvollen Immobilie muss bestimmt werden und soll bei Vertragsverhandlungen bei weitem mehr sein als nur eine „gute Diskussionsgrundlage“.
- Innerhalb eines gesetzlich geregelten Verfahrens ist ein Gutachten vorgeschrieben. Das gilt beispielsweise bei der Erbschaft-/Schenkungsteuer: Hier können Sie den vom Finanzamt angesetzten Grundbesitzwert regelmäßig nur durch das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder des örtlichen Gutachterausschusses entkräften.
- Vorweggenommene Erbfolgeregelungen oder Erbauseinandersetzungen sind ohne formelles Gutachten immer dann schlicht unmöglich, wenn die Erben zerstritten sind. Zwar ist ein formelles Gutachten nicht vorgeschrieben und treibt auch nur Kosten in die Höhe. Versuchen Sie in diesen Fällen aber lieber nicht, als Beteiligter ein „selbst gestricktes“ Gutachten zu präsentieren. Erfahrungsgemäß wird der arme Rechenkünstler, zumindest aber das Gutachten, in der Luft zerrissen.

Kosten des Gutachtens

Die Kosten für ein formelles Gutachten dürfen unter dem Strich nicht die Vorteile aufzehren. Sofern Sie sich für ein formelles Gutachten

Was Sie vorher wissen sollten

entscheiden, sollten Sie vorher überlegen, ob sich die Kosten für das Gutachten lohnen.

Praxis-Tipp:

Das Honorar für ein Sachverständigengutachten hängt primär vom Verkehrswert der Immobilie ab. Zusätzlich muss der Sachverständige bei der Honorierung auch berücksichtigen, wie hoch sein Ermittlungsaufwand für das Gutachten ist und zu welcher Schwierigkeitsstufe das Gutachten gehört.

Beispiel:

Das Finanzamt stellt für eine Immobilie einen Grundbesitzwert fest, weil Sie das Grundstück verschenkt haben. Der Grundbesitzwert des Finanzamts erscheint Ihnen zu hoch. Deshalb räumt Ihnen das Steuerrecht ausdrücklich die Möglichkeit ein, den vom Finanzamt festgestellten Grundbesitzwert durch ein formelles Gutachten auszuhebeln.

Dazu brauchen Sie regelmäßig das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder des örtlichen Gutachterausschusses. Die Kosten für ein derartiges Gutachten lohnen sich selbstverständlich nur, wenn Sie bei der Schenkungsteuer eine klare Einsparung erzielen können.

Verlangt das Finanzamt eine Schenkungsteuer von 6.000 EUR und können Sie durch Vorlage eines Gutachtens die Schenkungsteuer lediglich auf 5.500 EUR reduzieren, darf Ihr Gutachten maximal 500 EUR kosten.

Wichtig: In diesen Fällen sollten Sie sofort auf das formelle Gutachten verzichten. Grund: Das Finanzamt muss das Gutachten nicht anerkennen; es hat keinen Grundlagencharakter. Sie können sich somit nicht rechtsverbindlich auf das Gutachten berufen. Im Zweifelsfall würde das Finanzgericht entscheiden, ob das Gutachten anzuerkennen ist. In solchen Grenzfällen könnte Ihre Belastung anschließend höher ausfallen als ohne formelles Gutachten.

Völlig anders liegt der Fall, wenn Sie die Möglichkeit haben, durch das Gutachten bei der Schenkungsteuer 10.000 EUR zu sparen. Das ist überhaupt nicht abwegig, weil die Steuersätze der Erbschaftsteuer recht hoch sind. Deshalb kann hier das Gutachten gerne

So viel kostet ein Sachverständigengutachten

3.000 EUR oder mehr kosten. Die Einsparung bei der Erbschafts- oder Schenkungsteuer ist dann immer noch genügend hoch. Sobald sich die Kosten für das Gutachten allerdings in einer Größenordnung um 8.000 EUR bewegen, sollten Sie auch hier auf ein Gutachten verzichten.

Nutzen Sie die nachstehende Tabelle, um die anfallenden Sachverständigenkosten vorausschauend zu schätzen:

Durchschnittliche Kosten eines Gutachtens				
Verkehrswert des Grundstücks	Normalstufe		Schwierigkeitsstufe	
	von	bis	von	bis
25.565 EUR	225 EUR	291 EUR	281 EUR	435 EUR
50.000 EUR	323 EUR	394 EUR	384 EUR	537 EUR
75.000 EUR	437 EUR	537 EUR	517 EUR	733 EUR
100.000 EUR	543 EUR	664 EUR	643 EUR	910 EUR
125.000 EUR	639 EUR	780 EUR	755 EUR	1.062 EUR
150.000 EUR	725 EUR	881 EUR	856 EUR	1.203 EUR
175.000 EUR	767 EUR	938 EUR	912 EUR	1.278 EUR
200.000 EUR	860 EUR	1.051 EUR	1.017 EUR	1.432 EUR
225.000 EUR	929 EUR	1.131 EUR	1.095 EUR	1.544 EUR
250.000 EUR	977 EUR	1.193 EUR	1.157 EUR	1.628 EUR
300.000 EUR	1.071 EUR	1.304 EUR	1.264 EUR	1.779 EUR
350.000 EUR	1.149 EUR	1.397 EUR	1.356 EUR	1.908 EUR
400.000 EUR	1.207 EUR	1.479 EUR	1.425 EUR	2.012 EUR
450.000 EUR	1.266 EUR	1.546 EUR	1.490 EUR	2.104 EUR
500.000 EUR	1.318 EUR	1.611 EUR	1.559 EUR	2.198 EUR
750.000 EUR	1.563 EUR	1.912 EUR	1.847 EUR	2.610 EUR
1.000.000 EUR	1.776 EUR	2.180 EUR	2.104 EUR	2.965 EUR
1.250.000 EUR	1.981 EUR	2.417 EUR	2.336 EUR	3.292 EUR
1.500.000 EUR	2.164 EUR	2.644 EUR	2.548 EUR	3.599 EUR
1.750.000 EUR	2.357 EUR	2.877 EUR	2.780 EUR	3.917 EUR
2.000.000 EUR	2.510 EUR	3.062 EUR	2.956 EUR	4.165 EUR

Was Sie vorher wissen sollten

noch: Durchschnittliche Kosten eines Gutachtens

Verkehrswert des Grundstücks	Normalstufe		Schwierigkeitsstufe	
	von	bis	von	bis
2.250.000 EUR	2.671 EUR	3.249 EUR	3.150 EUR	4.437 EUR
2.500.000 EUR	2.856 EUR	3.487 EUR	3.382 EUR	4.757 EUR
3.000.000 EUR	3.152 EUR	3.849 EUR	3.724 EUR	5.253 EUR
3.500.000 EUR	3.450 EUR	4.194 EUR	4.079 EUR	5.771 EUR
4.000.000 EUR	3.729 EUR	4.569 EUR	4.410 EUR	6.250 EUR
4.500.000 EUR	4.082 EUR	5.027 EUR	4.837 EUR	6.851 EUR
5.000.000 EUR	4.348 EUR	5.314 EUR	5.148 EUR	7.274 EUR
7.500.000 EUR	5.706 EUR	6.973 EUR	6.762 EUR	9.511 EUR
10.000.000 EUR	7.071 EUR	8.555 EUR	8.242 EUR	11.719 EUR
12.500.000 EUR	8.340 EUR	10.180 EUR	9.903 EUR	13.974 EUR
15.000.000 EUR	9.369 EUR	11.433 EUR	10.980 EUR	15.440 EUR
17.500.000 EUR	10.547 EUR	12.776 EUR	12.386 EUR	17.350 EUR
20.000.000 EUR	11.268 EUR	13.788 EUR	13.368 EUR	18.856 EUR
22.500.000 EUR	12.328 EUR	15.163 EUR	14.692 EUR	20.661 EUR
25.000.000 EUR	13.443 EUR	16.593 EUR	16.068 EUR	22.634 EUR
25.564.594 EUR	13.692 EUR	16.914 EUR	16.377 EUR	23.085 EUR

So bestimmen Sie die Schwierigkeitsstufe der Schätzung

Wichtig: Es gilt die allgemeine Regel: Das Sachverständigengutachten wird umso teurer, je verwinkelte und komplizierter das Gebäude gestaltet ist (= Schwierigkeitsstufen).

Beispiele:

Herr H. will sein Zweifamilienhaus auf seine Tochter A. übertragen. Seiner Tochter N. will er einen Geldbetrag schenken, der dem Wert des Zweifamilienhauses entspricht. Er schätzt den Wert des Hauses auf 400.000 EUR. Er will auf jeden Fall sicherstellen, keine Tochter zu benachteiligen. Er überlegt deshalb, für das Zweifamilienhaus ein Wertgutachten eines Sachverständigen einzuholen.

Herr H. hat für das Zweifamilienhaus genaue Bauzeichnungen und Berechnungen. Das Grundstück ist rechtwinklig geschnitten, entspricht der üblichen Grundstücksgröße und hat ansonsten keinerlei Besonderheiten. Die Wertermittlung dürfte für den Gutachter deshalb sehr einfach sein und er wird die „Normalstufe“ anwenden. Es kann davon ausgegangen werden, dass für das Gutachten zwischen 1.207 EUR und 1.479 EUR ausgegeben werden muss.

Herr H. will ein weiteres Zweifamilienhaus seinem Sohn B. und seinem Schwiegersohn 400.000 EUR übertragen. Auch hier sollen beide Söhne wertmäßig in gleicher Höhe beschenkt werden. Allerdings verfügt das Zweifamilienhaus über versetzte Wohnebenen und viele schräge Wände. Eine Ermittlung des umbauten Raums liegt nicht vor. Es sind sehr unterschiedliche Baustoffe verwandt worden. Einzelne Teile des Gebäudes sind in unterschiedlichen Jahren bezugsfertig geworden.

Der Sachverständige muss bei diesem Gutachten einen wesentlich höheren Ermittlungsaufwand leisten. Er wird das Gebäude in die „Schwierigkeitsstufe“ einordnen. Für das Gutachten müssen zwischen 1.425 EUR und 2.012 EUR eingeplant werden.

Den letztlich verlangten Honorarbetrag können Sie selbstverständlich nicht im Voraus genau bestimmen. Wenn der Gutachter entgegen der ersten Annahme einen anderen Wert als 400.000 EUR ermittelt, wird er auch die dementsprechenden Gebührensätze bei der Honorarberechnung ansetzen.

Wäre die Immobilie in den vorangegangenen Beispielsfällen letztlich 500.000 EUR wert, wäre für das Gutachten in der Normalstufe zwischen 1.318 EUR und 1.611 EUR zu zahlen. In der Schwierigkeitsstufe würde das Gutachten zwischen 1.559 EUR und 2.198 EUR kosten.

Praxis-Tipp:

Bevor Sie einen Sachverständigen beauftragen, sollten Sie kalkulieren, ob sich das Gutachten für den Zweck lohnt. Gegebenenfalls sollten Sie Kosten sparen.

Was Sie vorher wissen sollten

Wichtig: Versuchen Sie bei Schenkungen immer, möglichst wenig unmittelbar an Schwiegerkinder zu übertragen. Grund: Für Schwiegerkinder steht lediglich ein Freibetrag von 10.300 EUR zur Verfügung. Schenken Sie dagegen etwas Ihrem eigenen Kind, können Sie einen Freibetrag von 205.000 EUR nutzen. Sofern das beschenkte Kind die erhaltene Immobilie irgendwann seinem Ehegatten – das heißt Ihrem Schwiegerkind – weiter verschenkt, kann zwischen den Eheleuten ein Freibetrag von 307.000 EUR genutzt werden.

Dabei müssen Sie Ihrem Kind aber freien Entscheidungsspielraum lassen. Falls Sie eine „Kettenschenkung“ aus steuerlichen Gesichtspunkten regelrecht „anweisen“, spielt das Finanzamt verständlicherweise nicht mit. In diesem Fall nimmt das Finanzamt einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten an. Folge: Es gibt keinen Steuervorteil. Machen Sie sich daher vorher kundig, da Sie sonst trotz der gesetzlich vorgesehenen Erleichterungen schnell zu viel Schenkungsteuer zu Unrecht an das Finanzamt zahlen.

Genaue Werte selbst berechnen

Sachverständigungsgutachten ohne einschlägige Erfahrung stehen oft auf tönernen Füßen, weil die Gefahr besteht, das Ermessen einseitig auszuüben. Versuchen Sie deshalb durch ständige Beobachtung des örtlichen Grundstücksmarkts Ihr Fingerspitzengefühl zu verbessern.

Allerdings werden Sie Ihre ermittelten Werte nie „beweisen“ können, denn bei jeder Wertermittlung bleiben Unsicherheiten. Es ist eine alte Erfahrung, dass die Auffassungen über den Wert eines Grundstücks eklatant voneinander abweichen können. Das zeigen auch Rechtsstreitigkeiten vor den Gerichten. Unterschiedliche Auffassungen über den Wert eines Grundstücks sind gerade hier fast an der Tagesordnung. Vertrauen Sie deshalb ruhig Ihrer Berechnung. Sofern Sie Ihr Ermessen nicht einseitig ausüben und die fundierten Methoden dieses Profi-Handbuchs anwenden, werden Sie den Wert von Immobilien stets realitätsgemäß abbilden.

Kaufpreisschwankungen nicht vorhersehbar!

Lassen Sie sich auch nicht verunsichern, wenn die tatsächlich erzielten Kaufpreise selbst bei relativ vergleichbaren Grundstücken schwanken. Das kann viele Gründe haben. Dringt ein Käufer aus einer hochpreisigen Region in eine Gegend vor, in der relativ nied-

rige Bodenwerte gelten, zahlt er schnell überhöhte Preise. Subjektiv ist er der Auffassung, einen günstigen Preis zu zahlen. Häufig hat er aber nicht hinreichend genug recherchiert, weil er sich mit regionalen Bodenwerten nicht beschäftigt hat.

Dennoch schlagen sich derartige Kaufpreise ebenfalls in Ihrer persönlichen Kaufpreis-Sammlung nieder. Vergessen Sie deshalb nicht, dass die tatsächlichen Grundstücksübertragungen keinen unveränderlichen strengen Regeln unterliegen. Nicht alles kann mit mathematischen Formeln erfasst werden. Auch der Bundesgerichtshof vertritt die Auffassung, dass eine rechnerisch präzise Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken erfahrungsgemäß im Allgemeinen sowieso nicht möglich sei. Folge: Der Verkehrswert ist das Ergebnis einer mehr oder weniger guten Schätzung, wobei Sie die Methode nie aus dem Auge verlieren dürfen.

Auf dem Prüfstand: Methoden der Wertermittlung

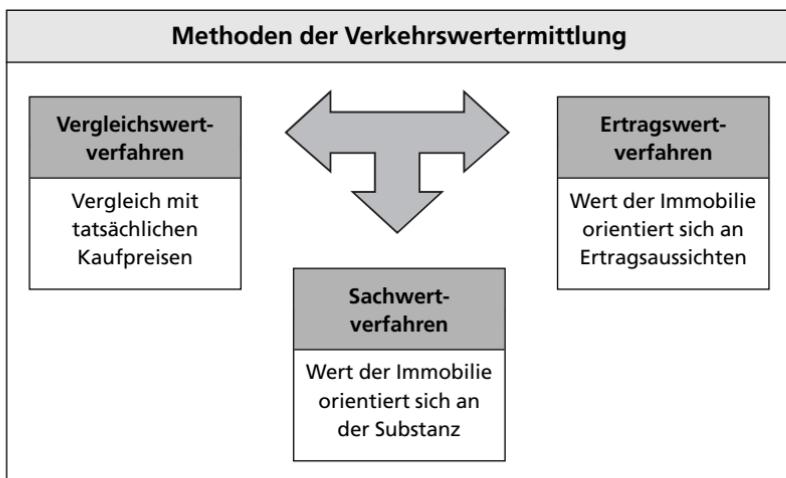
2

1. Diese Bewertungsmethoden müssen Sie unterscheiden! 34
2. Wann welche Methode geeignet ist 35
3. Was den Immobilienwert entscheidend beeinflusst 36
4. Warum Sie die Ergebnisse runden sollten 37

1. Diese Bewertungsmethoden müssen Sie unterscheiden!

In der Wertermittlungslehre wird zwischen drei Methoden unterschieden. Grundsätzlich schließen sich diese drei Methoden gegenseitig aus. Allerdings gibt es Grundstücksarten, bei denen Sie in der Praxis nicht immer eindeutig entscheiden können, welchem Verfahren der Vorzug zu geben ist. Vor jeder Bewertung müssen Sie deshalb prüfen, welches Verfahren dem zu bewertenden Objekt am meisten gerecht wird. Die Entscheidung hängt dabei von den Umständen des konkreten Einzelfalls ab. Dabei ist insbesondere die Art des Grundstücks von Bedeutung.

Diese Bewertungsmethoden müssen Sie unterscheiden:



Die Bewertungspraxis zeigt immer wieder erhebliche Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen den einzelnen Methoden. Das betrifft insbesondere das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren. Lassen Sie sich jedoch nicht in den Sog des Theorienstreits der Sachverständigen ziehen. Wägen Sie alle Merkmale der Immobilie unter Berücksichtigung des Zwecks der Wertermittlung ab und entscheiden Sie sich dann für eine Methode. Sie können zwar anschließend den Wert auch nach einer anderen Methode berechnen. Grundsätzlich wäre es zwar nicht überzeugend, wenn Sie einen Mittelwert zwischen beiden Methoden bilden, weil dies einer professionell getroffenen Entscheidung zugunsten einer bestimmten Methode zuwider-

liefe. Dennoch ist es einfach eine Tatsache, dass dies in der Praxis immer wieder in Stellungnahmen und Gutachten zu sehen ist. Ein Grund dafür ist auch, dass beispielsweise eine kreditgebende Bank unabhängig von der Nutzung einerseits die Ertragskomponente und andererseits auch die Sachwertkomponente einer Immobilie bei ihren Entscheidungen abwägen will.

Praxis-Tipp:

Sofern Ihnen ein Sachverständiger mehrere Ergebnisse nebeneinander präsentiert und den Mittelwert als „einzig wahren“ Verkehrswert anpreist, sollten Sie misstrauisch sein. Hier konnte oder wollte sich der Gutachter nicht für ein bestimmtes Verfahren entscheiden.

Die Schwierigkeit, ein Grundstück einer bestimmten Wertermittlungsmethode zuzuordnen, kann verschiedene Gründe haben:

- Die Immobilie ist ein sehr untypisches Objekt, das nicht in eine allgemeine Grundstücksart einzuordnen ist.
- Die Wertermittlung hat zum Ziel, den Verkehrswert in eine ganz bestimmte tendenzielle Richtung zu „schieben“.
- Der Gutachter hat die im Grunde veraltete Mittelwertmethode angewandt, ohne sich um die aktuellen Erkenntnisse der Wertermittlungstheorie zu kümmern.

2. Wann welche Methode geeignet ist

Das Vergleichswertverfahren hat die oberste Anwendungspriorität. Allerdings scheidet diese Methode aus rein faktischen Gründen in den meisten Fällen aus. Lesen Sie dazu mehr in Kapitel 3 über das Vergleichswertverfahren.

Die Abgrenzung zwischen dem Ertragswert- und Sachwertverfahren erfolgt mit einer einfachen Fragestellung:

Steht bei der Immobilie der Ertrag oder der Sachwert, die Substanz der Immobilie, im Vordergrund?

Ist der Ertrag eines Grundstücks entscheidend, muss das Ertragswertverfahren angewandt werden. Ansonsten geben Sie dem Sachwertverfahren den Vorzug.

Auf dem Prüfstand: Methoden der Wertermittlung

Entscheiden Sie mit Hilfe der nachstehenden Checkliste, in welchem Verfahren Sie die Immobilie zu bewerten haben.

Checkliste: Wann welche Methode?		
Ihr Grundstück gehört zu folgender Grundstücksart	Typisches Bewertungsverfahren Ertragswert-verfahren	Sachwert-verfahren
Bürogebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eigentumswohnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einfamilienhaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fabrikgrundstück	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Garagen neben einem Einfamilienhaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Garagengrundstücke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäftshaus in der City	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ladenräume	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerhallen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mietwohngrundstück	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanatorien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellengrundstücke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verwaltungsgebäude	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Warenhausgrundstücke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Werkstätten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wohngebäude im Außenbereich mit Nebengebäuden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zweifamilienhaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

3. Was den Immobilienwert entscheidend beeinflusst

Lassen Sie die Berechnung des Grundstückswerts nicht einfach mit einem mathematischen Ergebnis enden. Setzen Sie Ihre Erkenntnisse des örtlichen Grundstücksmarkts profitabel ein. Versuchen Sie deshalb, den mit mathematischen Methoden gefundenen Wert im Licht der individuellen Umstände und Besonderheiten der Immobilie zu

korrigieren. Sofern nicht innerhalb der Berechnungsmethoden hinreichende Korrekturen stattgefunden haben, steht am Ende Ihrer Berechnungen die Frage, ob angemessene Zu- oder Abschläge erforderlich sind.

Folgende Umstände können den Wert Ihrer Immobilie entscheidend beeinflussen, wenn sie nicht bereits innerhalb der Bewertungsmethode ihren Niederschlag gefunden haben.

Umstände, die den Immobilienwert beeinflussen

- Alter der Gebäude
- Art der baulichen Nutzung
- Bauweise des Gebäudes
- Belastungen des Grundstücks, wie beispielsweise Belastung mit einem Wegerecht
- Bodenbeschaffenheit: Ein sumpfiger Boden erfordert beispielsweise regelmäßig wesentlich höhere Gründungskosten
- Größe des Grund und Bodens
- Immissionen wie beispielsweise Kirchenglocken, Lärm, Straßenbahngeräusche oder der Einflugschneise eines Flugplatzes
- Lage des Grundstücks, sofern sich Besonderheiten ergeben
- Maß der baulichen Nutzung
- Verwendungsmöglichkeiten der Gebäude
- Zuschnitt des Grund und Bodens

4. Warum Sie die Ergebnisse runden sollten

Ihr Gutachten wird nicht glaubwürdiger, wenn Sie das Ergebnis stolz mit vielen Stellen hinter dem Komma präsentieren. Wichtig ist, die richtigen Bewertungsmethoden anzuwenden. Entscheidend ist ferner, dass Sie Ihr sachverständiges Ermessen in der zutreffenden Bandbreite und richtigen Tendenz ausgeübt haben.

Auf dem Prüfstand: Methoden der Wertermittlung

Lassen Sie deshalb das von Ihnen berechnete Ergebnis nicht auf den Cent genau stehen. Runden Sie das Ergebnis auf oder ab. Wenden Sie die folgenden allgemeinen Rundungsregeln an:

Rundungstabelle

Runden Sie	auf einen vollen	Beispiel
Beträge bis 10.000 Euro	Hunderter	10.520 Euro ⇒ 10.500 Euro
Beträge über 10.000 Euro bis 500.000 Euro	Tausender	50.934 Euro ⇒ 51.000 Euro
Beträge über 500.000 Euro bis 1.000.000 Euro	Zehntausender	753.000 Euro ⇒ 750.000 Euro
Beträge über 1.000.000 Euro	Hunderttausender	1.620.000 Euro ⇒ 1.600.000 Euro

Vergleichswertverfahren

3

1. So ermitteln Sie den Vergleichswert 40
2. Vergleichswertverfahren bei unbebauten Grundstücken 40
3. Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken 42
4. Typische Grundstücksarten für das Vergleichswertverfahren 44
5. Vergleichswertverfahren bei Eigentumswohnungen 44
6. Berechnungsmethode 46

1. So ermitteln Sie den Vergleichswert

Idealmethode für jede Immobilienbewertung ist das Vergleichswertverfahren. Insofern nimmt es unter den drei Bewertungsverfahren eine Sonderstellung ein. Das gilt jedoch nur in der Theorie. In der Praxis sind die Voraussetzungen für das Vergleichswertverfahren relativ selten erfüllt. Sofern Sie jedoch alle Daten des Vergleichswertverfahrens beschaffen können, haben Sie die Gewähr für optimale Werte.

Das Vergleichswertverfahren ist eine einfache Methode: Vergleichen Sie die Zielimmobilie mit einer Immobilie, für die in zeitlicher Nähe ein tatsächlicher Kaufpreis erzielt worden ist.

Wichtig: Das Ergebnis ist jedoch nur dann aussagekräftig, wenn die Grundstücke wirklich miteinander vergleichbar sind.

Beispiel:

Sie wollen den Wert eines unbebauten Baugrundstücks ermitteln. Das Grundstück steht zum Verkauf an. Es ist rechtwinklig geschnitten und 600 Quadratmeter groß. Ein in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenes unbebautes Baugrundstück ist vor wenigen Tagen für 120.000 EUR verkauft worden. Auch das Nachbargrundstück ist rechtwinklig geschnitten und 600 Quadratmeter groß.

Es leuchtet unmittelbar ein, dass die Zielimmobilie – genau wie das vergleichbare Grundstück – 120.000 EUR wert ist.

Ein unmittelbarer Vergleich mit anderen Grundstücken scheidet in der Praxis oft deshalb aus, weil Grundstücke entweder nicht miteinander vergleichbar sind oder tatsächliche Kaufpreise einfach nicht vorliegen.

2. Vergleichswertverfahren bei unbebauten Grundstücken

Für unbebaute Grundstücke werden Sie in vielen Fällen das Vergleichswertverfahren anwenden, denn bei unbauten Grundstücken ist ein vergleichbares Grundstück relativ leicht und oft zu finden.

Dennoch müssen Sie auch bei unbauten Grundstücken prüfen, ob die Grundstücke tatsächlich miteinander vergleichbar sind. Dazu können Sie die folgende Checkliste nutzen.

Checkliste: Unbebaute Grundstücke		
Diese Merkmale der zu vergleichenden Grundstücke stimmen überein ...	ja	nein
Lage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Größe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bauliche Nutzbarkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maß der zulässigen baulichen Nutzung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grundstückstiefe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erschließungszustand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Natürlich können in der Praxis noch weitere Abweichungen auftreten. Dabei sind nicht alle Unterschiede so gravierend, dass der Vergleich verschiedener Immobilien grundsätzlich ausgeschlossen wäre. Kleinere Abweichungen können Sie im Einzelfall durch entsprechende Zu- oder Abschläge berücksichtigen. Sind die Abweichungen gravierend, scheidet das Vergleichswertverfahren auf jeden Fall aus.

Stellen Sie mit den nachstehenden Prüfkriterien fest, ob insgesamt so viele und gewichtige Abweichungen vorliegen, dass eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens im Einzelfall ausgeschlossen ist.

Prüfkriterien		
Es ergeben sich Abweichungen bei den folgenden Merkmalen ...	ja	nein
Ecklage des Grundstücks an zwei Straßen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zuschnitt des Grundstücks	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oberflächenbeschaffenheit des Grundstücks	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beschaffenheit des Baugrundes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beeinträchtigungen durch Lärm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beeinträchtigungen durch Staub	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beeinträchtigungen durch Rauch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beeinträchtigungen durch Gerüche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Auf dem Grundstück befinden sich Altlasten wie beispielsweise Verunreinigungen des Grund und Bodens mit Chemikalien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grunddienstbarkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zugang zum Grundstück	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vergleichswertverfahren

3. Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken

Der Idealzustand für das Vergleichswertverfahren liegt bei bebauten Grundstücken selten vor. Die einzelnen baulichen Gestaltungen sind häufig zu unterschiedlich. Deshalb kann ein bebautes Grundstück nur selten mit einem anderen bebauten Grundstück unmittelbar verglichen werden. Bereits geringe Abweichungen zwischen bebauten Grundstücken führen in der Praxis zu erheblichen Wertabweichungen. Deshalb scheidet das Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken viel schneller aus.

Prüfen Sie aber auch mit der nachstehenden Checkliste, ob das Vergleichswertverfahren bei einem bebauten Grundstück dennoch angewandt werden kann. Die in der Checkliste aufgeführten Merkmale sind Anhaltspunkte, die Ihnen die Entscheidung erleichtern sollen, ob sich Gebäude in wesentlichen Merkmalen unterscheiden.

Checkliste: Bebaute Grundstücke			
Abweichung bei folgenden Merkmalen zwischen den Vergleichsgrundstücken	Vergleichswertverfahren		
	noch möglich	zweifelhaft	nicht möglich
Die Gestaltung des Grundrisses weist gravierende Unterschiede auf	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Wohnflächen weichen in der Größe voneinander erheblich ab	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Das Grundstück liegt in Wohngegenden mit unterschiedlichem Wohnwertniveau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Die Lage des Grundstücks ist unterschiedlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Die Größe des Grund und Bodens weicht geringfügig ab	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Zimmerzahl ist unterschiedlich	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Anzahl der Geschosse ist unterschiedlich	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vergleichswertverfahren – bebaute Grundstücke

noch: Checkliste: Bebaute Grundstücke

Abweichung bei folgenden Merkmalen zwischen den Vergleichsgrundstücken	noch möglich	zweifelhaft	nicht möglich
Die festgestellten Kaufpreise liegen nicht in zeitlicher Nähe zum Bewertungszeitpunkt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
In den Gebäuden sind in unterschiedlichen Jahren Schönheitsreparaturen durchgeführt worden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Das Vergleichsgrundstück ist nicht durchgreifend modernisiert worden	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Gebäude sind in völlig verschiedenen Baujahren errichtet worden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Die Gebäudeausstattung ist völlig unterschiedlich (Deckenverkleidung, Isolierverglasung, Sanitärausstattung, Elektroanlagen, Heizungsinstallation)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Bei Reihenhäusern und Eigentumswohnungen werden Sie mit dem Vergleichswertverfahren beste Ergebnisse erzielen. Gerade bei diesen Grundstückstypen spielen individuelle Besonderheiten kaum eine Rolle. Wichtig ist dabei nur, dass der bauliche Zustand vergleichbar ist. Individuelle Merkmale, wie eine Deckenverkleidung im Keller, werden den Verkehrswert einer Immobilie kaum beeinflussen.

Praxis-Tipp:

Gerade beim Vergleichswertverfahren profitieren Sie ganz erheblich von Ihrer persönlichen Kaufpreis-Sammlung (siehe Tabelle in Kapitel 1.6). Versuchen Sie deshalb, Ihre eigene Sammlung zielgenau und zeitnah aufzustellen. Besichtigen Sie ruhig auch einmal das eine oder andere interessante Objekt. Denn die in Inseraten abgedruckten Preisvorstellungen werden im Grundstücksverkehr meistens nicht verwirklicht. Analysieren und verfolgen Sie deshalb den Immobilienmarkt aktiv, damit Sie vernünftige Vergleichswerte zur Verfügung haben.

4. Typische Grundstücksarten für das Vergleichswertverfahren

Wenn Sie eine brauchbare Vergleichsimmobilie ausfindig gemacht haben, werden Sie mit keinem anderen Verfahren zu realistischeren Werten kommen. Genau diese Vergleichsimmobilie brauchen Sie jedoch. Die Erfahrung zeigt immer wieder, dass es ganz bestimmte Grundstückstypen gibt, die für das Vergleichswertverfahren prädestiniert sind. Das liegt an den charakteristischen Merkmalen dieser Grundstückstypen, die leicht und oft übereinstimmen.

Nutzen Sie die nachstehende Checkliste, um zu prüfen, ob Sie für diese Grundstückstypen Vergleichsimmobilien mit entsprechenden Kaufpreisen kennen.

Checkliste: Grundstücksarten		
Vergleichsimmobilien mit tatsächlichen Kaufpreisen	Das Vergleichswertverfahren ist anwendbar	
	ja	nein
Unbebaute Grundstücke	X	<input type="checkbox"/>
Eigentumswohnungen	X	<input type="checkbox"/>
Reihenhäuser	X	<input type="checkbox"/>
Doppelhäuser	X	<input type="checkbox"/>
Gleichartige Siedlungshäuser	X	<input type="checkbox"/>
Wohnblöcke von Wohnungsunternehmen	X	<input type="checkbox"/>
Gewerbegrundstücke mit unterschiedlich genutzten Gebäuden	<input type="checkbox"/>	X
Ladenlokal in der Innenstadt mit unregelmäßigem Grundriss	<input type="checkbox"/>	X

5. Vergleichswertverfahren bei Eigentumswohnungen

Gerade bei Eigentumswohnungen sollten Sie immer versuchen, das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Legen Sie deshalb für Eigentumswohnungen eine separate Kaufpreis-Sammlung an.

Häufig befinden sich Eigentumswohnungen in ganzen Siedlungen, die in einem Zug errichtet worden sind. Üblicherweise vergleicht

man den Wert von Eigentumswohnungen, indem man den Verkehrswert pro Quadratmeter Wohnfläche berechnet.

Praxis-Tipp:

Konzentrieren Sie sich auf den Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche.

Beispiel:

Sie wollen eine Eigentumswohnung innerhalb eines Gebäudes mit insgesamt 20 Wohnungen kaufen. Sie wissen, dass eine dieser Eigentumswohnungen in dem Gebäudekomplex vor drei Monaten verkauft worden ist. Der Käufer hat 250.000 EUR gezahlt.

Dieser Kaufpreis ist für Sie der beste Anhaltspunkt für den Wert der Eigentumswohnung. Das ergibt sich durch den direkten Vergleich der beiden Wohnungen und den erzielten Kaufpreis für die andere Eigentumswohnung. Der Tatsache, dass der Kaufpreis bereits vor drei Monaten erzielt worden ist, brauchen Sie keine besondere Bedeutung beizumessen, weil derartig kurze Zeitspannen im Immobilien geschäft nur unwesentlich sind.

In der Praxis werden Sie vor Abschluss des Kaufvertrags allerdings genau prüfen, ob Ihre Eigentumswohnung tatsächlich genauso ausgestattet ist wie die Wohnung, die vor drei Monaten verkauft worden ist. Insbesondere sind die Wohnungsgröße und die Lage innerhalb des Gebäudes entscheidend.

Auch der bauliche Zustand der Wohnung ist für Sie von Bedeutung, denn es ist ein deutlicher Unterschied, ob die Eigentumswohnung „verwohnt“ ist und der Putz von den Wänden fällt oder ob eine gepflegte und intakte Ausstattung vorliegt. Richten Sie sich bei der Vergleichbarkeit von Eigentumswohnungen nach den Ausstattungsmerkmalen, die in der nachstehenden Checkliste genannt sind.

Vergleichswertverfahren

Checkliste: Ausstattungsmerkmale		
	ja	nein
Die Ausstattung der Vergleichswohnung ist identisch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hochwertige Deckenvertäfelung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Allgemeiner baulicher Zustand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schönheitsreparaturen regelmäßig durchgeführt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zustand der Heizungsanlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zustand der Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zustand und Ausführung der Innentüren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wertvolle Holzwandverkleidungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitäreinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektroinstallation zeitgemäß	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nachrichtentechnik zeitgemäß	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. Berechnungsmethode

Bei unbebauten Grundstücken

Sind für ein unbebautes Grundstück 350.000 EUR als Kaufpreis gezahlt worden, ergibt sich für eine Vergleichsimmobilie derselbe Wert, wenn die Vergleichsimmobilie in den wesentlichen Merkmalen mit dem verkauften Grundstück übereinstimmt. Weitere Berechnungen sind grundsätzlich nicht erforderlich. Die Vergleichsimmobilie ist ebenfalls mit 350.000 EUR anzusetzen.

Beachten Sie, dass diese unmittelbare Übernahme des Kaufpreises nur dann möglich ist, wenn die Vergleichsimmobilie in allen Details und wesentlichen Merkmalen übereinstimmt.

Dazu gehören insbesondere die Grundstücksgröße, die Lage sowie der Zuschnitt und die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks.

Diesen Idealzustand werden Sie nur in Ausnahmefällen erreichen. Wesentlich häufiger können Sie das Vergleichswertverfahren in etwas modifizierter Form anwenden. Dies ist der Fall, wenn die physikalischen Größen eines unbebauten Grundstücks voneinander abweichen und die Differenz nicht allzu groß ist.

Ist beispielsweise ein unbebautes Grundstück für 200.000 EUR verkauft worden und 500 Quadratmeter groß, können Sie eine andere

Immobilie ebenfalls unter Berücksichtigung dieses Kaufpreises bewerten. Dabei ist vorauszusetzen, dass das Grundstück sich in einer vergleichbaren Lage befindet und in gleicher Weise baulich ausnutzbar ist. Außerdem muss die Grundstücksgröße vergleichbar sein. Wollen Sie daher ein Grundstück bewerten, das nur 470 Quadratmeter groß ist, müssen Sie den zuvor gezahlten Kaufpreis für das 500 Quadratmeter große Grundstück umrechnen.

Demzufolge ergibt sich für Ihr Grundstück folgender Wert:

$$\frac{200.000 \text{ EUR}}{500 \text{ qm}} \times 470 \text{ qm} = 188.000 \text{ EUR}$$

Bei bebauten Grundstücken

Bei bebauten Grundstücken brauchen Sie Vergleichsobjekte, die in allen wesentlichen Merkmalen mit der Zielimmobilie übereinstimmen. Dazu gehören insbesondere:

- Wohnfläche
- Grundstücksgröße
- Alter
- Lage
- Bauweise
- Ausstattung

Diese Voraussetzung werden Sie am meisten bei Reihenhäusern und Eigentumswohnungen vorfinden.

Sofern vergleichbare Reihenhäuser bewertet werden sollen und Sie für ein Reihenhaus einen erzielten Kaufpreis kennen, legen Sie denselben Wert bei der Vergleichsimmobilie zugrunde.

Auch diese Voraussetzung werden Sie nur in seltenen Fällen vorfinden. Versuchen Sie deshalb, mit einem modifizierten Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke weiterzukommen. Das gelingt Ihnen nur dann zuverlässig, wenn alle wesentlichen Merkmale des Grundstücks übereinstimmen. Das wird in der Bewertungspraxis allenfalls bei Eigentumswohnungen noch häufig anzutreffen sein.

Vergleichswertverfahren

Beispiel:

Sofern Sie den Kaufpreis für eine 80 Quadratmeter große Eigentumswohnung festgestellt haben und eine nur 75 Quadratmeter große Eigentumswohnung bewerten wollen, müssen Sie den erzielten Kaufpreis entsprechend der unterschiedlichen Wohnungsgrößen umrechnen.

Beträgt der Kaufpreis für die 80 Quadratmeter große Eigentumswohnung 160.000 EUR, rechnen Sie wie folgt:

$$\frac{160.000 \text{ EUR}}{80 \text{ qm}} \times 75 \text{ qm} = 150.000 \text{ EUR}$$

Wenden Sie bei Eigentumswohnungen die folgende allgemeine Formel an:

$$\begin{array}{l} \text{Wohnfläche der Eigentums-} \\ \text{wohnung in Quadratmeter} \end{array} \quad \times \quad \begin{array}{l} \text{Preis pro Quadra-} \\ \text{meter Wohnfläche} \end{array}$$

Das Ergebnis ist der Wert der Eigentumswohnung.

Leiten Sie den Preis pro Quadratmeter Wohnfläche für die Eigentumswohnung aus Ihrer persönlichen Kaufpreis-Sammlung ab. Diese Bewertungsmethode ist ebenfalls eine modifizierte Form des Vergleichswertverfahrens.

Beispiel:

Sie wollen eine Eigentumswohnung kaufen. Aus Ihrer persönlichen Kaufpreis-Sammlung für Eigentumswohnungen ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.600 EUR/qm. Sofern Sie eine Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 80 qm kaufen wollen, beträgt der Verkehrswert:

$$1.600 \text{ EUR/qm} \times 80 \text{ qm} = \quad \quad \quad 128.000 \text{ EUR}$$

Legen Sie für Eigentumswohnungen folgende Kaufpreis-Sammlung an:

Kaufpreis-Sammlung für Eigentumswohnungen			
Datum	Kaufpreis Eigentums- wohnung	Wohnfläche der Eigentums- wohnung	Wert der Eigentumswohnung
Jan	144.000 EUR	90 qm	1.600 EUR/qm Wohnfläche
Feb	162.300 EUR	103 qm	1.576 EUR/qm Wohnfläche
März	123.600 EUR	82 qm	1.507 EUR/qm Wohnfläche
Mai	132.500 EUR	95 qm	1.395 EUR/qm Wohnfläche
Mai	153.290 EUR	43 qm	3.565 EUR/qm Wohnfläche
Mai	180.650 EUR	125 qm	1.445 EUR/qm Wohnfläche
Juni	156.000 EUR	107 qm	1.458 EUR/qm Wohnfläche
Juni	325.000 EUR	100 qm	3.250 EUR/qm Wohnfläche
Juli	135.000 EUR	97 qm	1.392 EUR/qm Wohnfläche
Aug	85.400 EUR	65 qm	1.314 EUR/qm Wohnfläche
Aug	114.250 EUR	79 qm	1.446 EUR/qm Wohnfläche
Sep	133.560 EUR	48 qm	2.783 EUR/qm Wohnfläche
Summe	1.845.550 EUR	1.034 qm	
Mittelwert für Eigentumswohnungen			1.785 EUR/qm Wohnfläche

Praxis-Tipp:

Besuchen Sie die Homepage des örtlich zuständigen Gutachterausschusses. Für Eigentumswohnungen werden dort häufig Vergleichsfaktoren angegeben, mit denen Sie Eigentumswohnungen auch ohne eine persönliche Kaufpreis-Sammlung bewerten können.

Ertragswertverfahren

4

1.	Die Hausmakler-Formel	52
2.	Professionelles Ertragswertverfahren	54
3.	So ermitteln Sie den Bodenwert ...	55
4.	So bestimmen Sie den Wert der baulichen Anlagen	55
5.	Das Ertragswertverfahren auf einen Blick	56
6.	Diese Begriffe müssen Sie kennen! .	58
7.	So berechnen Sie die Verzinsung des Bodenwerts	70
8.	Wichtig! Liegenschaftszinssatz ...	71
9.	Der Vervielfältiger für das Ertragswertverfahren	74
10.	Beispielhafte Berechnung im Ertragswertverfahren	82
11.	Wie sich Baumängel und Bauschäden auswirken	84
12.	So erfassen Sie die baulichen Außenanlagen	85

1. Die Hausmakler-Formel

Orientiert sich der Wert einer Immobilie in erster Linie am Ertrag, steht die Bewertungsmethode fest: Wenden Sie das Ertragswertverfahren an. Sofern Sie sich nicht sicher sind, ob das Ertragswertverfahren oder Sachwertverfahren anzuwenden ist, schauen Sie in die entsprechende Checkliste in Kapitel 2.2.

In der Praxis findet man heute noch die sogenannte „Hausmakler-Formel“, bei der Sie den Rohertrag eines Grundstücks mit einem ortsüblichen Faktor multiplizieren.

Beispiel:

Sie wollen ein Mietwohngrundstück bewerten, das einen jährlichen Rohertrag von 45.000 EUR erbringt. In der Gemeinde sind nach entsprechenden Untersuchungen Faktoren zwischen 8 und 18 maßgebend. Befindet sich das Mietwohngrundstück in einer mittleren Wohnlage und verfügt es über eine übliche Ausstattung, dürfte ein Faktor von 14 zutreffend sein.

Sie berechnen den Grundstückswert nach der Hausmakler-Formel wie folgt:

$$45.000 \text{ EUR} \times 14 = 630.000 \text{ EUR}$$

Eins steht von vornherein fest: Die Hausmakler-Formel ist eine sehr grobe Schätzung. Im Allgemeinen hilft Ihnen die Hausmakler-Formel nur, um blitzschnell eine Verhandlungsbasis zu finden. Der Rohertrag ist jedoch nicht geeignet, den Wert eines Grundstücks zuverlässig zu bestimmen.

Der Grund ist auch verständlich: Ältere Gebäude erfordern regelmäßig höhere Bewirtschaftungskosten, so dass die Reinserträge von Grundstücken sehr unterschiedlich sein können. Deshalb muss – gerade wenn es auf den Ertrag der Immobilie ankommt – der Ertrag entscheidend sein, der sich nach Abzug der Bewirtschaftungskosten ergibt.

Praxis-Tipp:

Auch wenn die Hausmakler-Formel nur eine grobe Schätzung ist, sollten Sie für schnelle Überlegungen und Entscheidungen die ortsüblichen Faktoren berücksichtigen, mit denen Sie den Rohertrag multiplizieren müssen. Das gelingt Ihnen recht leicht, wenn Sie sich auf eine bestimmte Grundstücksart konzentrieren.

Wichtig: Legen Sie sich eine Liste an, in der Sie alle Immobilien eintragen, die in Ihrer Region angeboten werden. Verfolgen Sie den Grundstücksmarkt aktiv. Sofern Ihnen einzelne Daten nicht bekannt sind, fragen Sie einfach nach. Schließlich sollen die angebotenen Immobilien verkauft werden. Deshalb hat der Grundstücksverkäufer regelmäßig ein Interesse, Ihnen die Einzeldaten des Grundstücks zu liefern. Legen Sie folgende Tabelle an:

Liste: Mietwohngrundstücke im Ortsteil Musterstadt					
1	2	3	4	5	6
Lage	Verlangter Kaufpreis in EUR	Wohn-/ Nutzfläche insgesamt	Mietwert pro qm in EUR	Jährlicher Rohertrag ¹⁾ in EUR	Faktor ²⁾
Blumenstr. 2a	800.000	500 qm	10,00	60.000	13,3
Rosenstr. 136	650.000	400 qm	11,00	52.800	12,3
Lilienstr. 27	980.000	800 qm	8,00	76.800	12,8
Tulpenweg 65	1.200.000	850 qm	9,00	91.800	13,1
Nelkenstr. 7	700.000	450 qm	9,50	51.300	13,6
Ahornweg 2	820.000	660 qm	8,50	67.320	12,2
Mittelwert					12,9

¹⁾ Jährlicher Rohertrag = Spalte 3 x Spalte 4 x 12

²⁾ Faktor = $\frac{\text{Spalte 2}}{\text{Spalte 5}}$

Auch wenn die von Ihnen berechneten Faktoren dicht beieinander liegen, müssen Sie sich immer im Klaren sein, dass die Hausmakler-Formel eine grobe Schätzung ist. Der Grund ist einleuchtend: Sie suchen den Zeitwert eines Grundstücks, wobei ein Teil des Ertrags zeit-

Ertragswertverfahren

lich begrenzt und ein anderer Teil des Ertrags zeitlich unbefristet ist. Denn nur die Gebäude unterliegen einem Wertverzehr. Der Grund und Boden bleibt in seiner Substanz erhalten und steigt im Allgemeinen im Wert.

2. Professionelles Ertragswertverfahren

Das echte Ertragswertverfahren ist nur scheinbar komplizierter. Im Grunde setzt sich auch hier der Grundstückswert aus zwei Komponenten zusammen:

Addieren Sie den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen. Ermitteln Sie zunächst beide Werte getrennt. Fassen Sie am Schluss der Wertermittlung beide Werte zum Grundstückswert zusammen.

Wichtig: Für Ihr Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus ist das Ertragswertverfahren nicht anwendbar. Grund: Ein- und Zweifamilienhäuser sind keine typischen Ertragsobjekte. Der Wert von Ein- und Zweifamilienhäusern orientiert sich vielmehr an der Substanz dieser Immobilien, also am Wert der Sache. Deshalb bewerten Gutachter Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser im Sachwertverfahren.

Mietwohngrundstücke sind dagegen regelmäßig keine Sachwertobjekte, sondern im Ertragswertverfahren zu bewerten. Dennoch kann es in Einzelfällen auch sinnvoll sein, Mietwohngrundstücke im Sachwertverfahren zu bewerten. Das ist beispielsweise erforderlich, wenn Sie sich bei einem Mietwohngrundstück für den reinen Substanzwert der Immobilie interessieren.

Gehen Sie bei der Bewertung im Ertragswertverfahren in drei Schritten vor:

- Ermitteln Sie zunächst den Bodenwert (siehe unten).
- Anschließend ermitteln Sie den Wert der baulichen Anlage (siehe unten).
- Addieren Sie beide Werte und passen Sie das Ergebnis mit Hilfe Ihrer persönlichen Kaufpreis-Sammlung an den Verkehrswert an.

3. So ermitteln Sie den Bodenwert

Den Bodenwert berechnen Sie entweder im Vergleichswertverfahren oder wie bei der Bewertung eines unbebauten Grundstücks. Es gilt folgende Formel:

Fläche des Grundstücks in Quadratmeter	x	Bodenrichtwert pro Quadratmeter
---	---	------------------------------------

Lesen Sie mehr zum Bodenwert im Kapitel 5 über das Sachwertverfahren. Die Berechnung ist identisch.

4. So bestimmen Sie den Wert der baulichen Anlagen

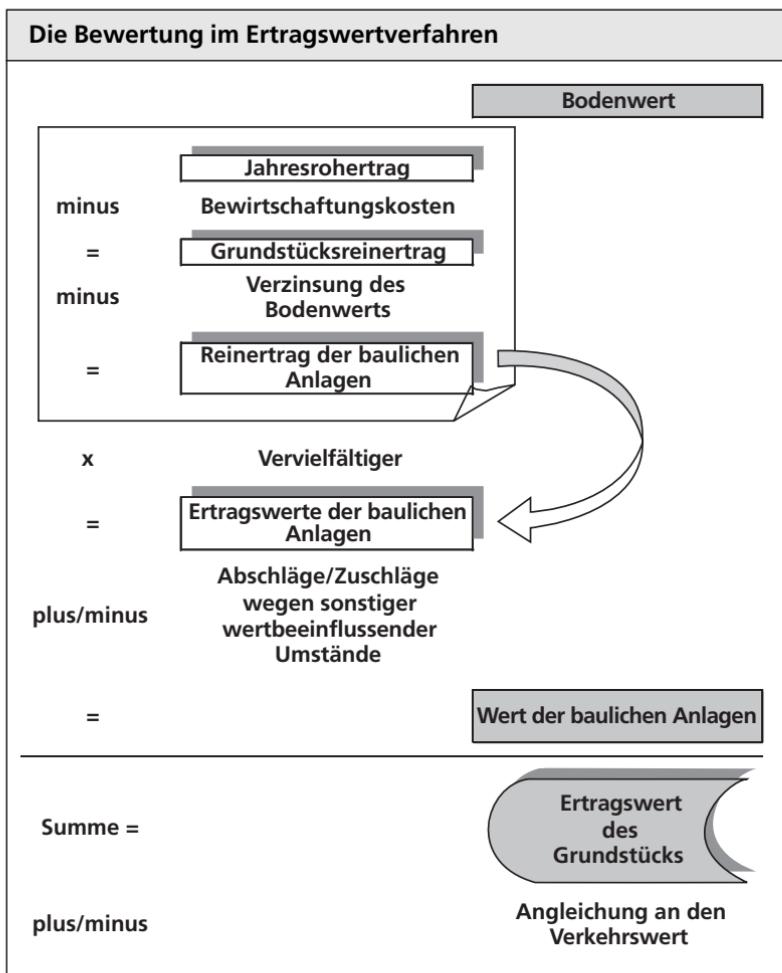
Beim Ertragswertverfahren ist das wesentliche Element der nachhaltig erzielbare jährliche Reinertrag. Dieser entspricht dem Rohertrag nach Abzug der Bewirtschaftungskosten.

Ziehen Sie vom Reinertrag des Grundstücks den sogenannten Verzinsungsbetrag des Bodenwerts ab. Die Verzinsung entspricht dem jeweiligen sogenannten Liegenschaftszinssatz.

Der verbleibende Reinertrag der baulichen Anlagen wird als Jahresbetrag mit dem maßgebenden Vervielfältiger multipliziert, der von der Restnutzungsdauer und dem jeweils geltenden Liegenschaftszinssatz abhängt.

5. Das Ertragswertverfahren auf einen Blick

Orientieren Sie sich bei der Bewertung im Ertragswertverfahren an der nachstehenden Übersicht:



Achtung: Im Grunde benötigen Sie nur wenige Daten. Machen Sie sich vorab mit dem typischen Berechnungsgang einer Bewertung im Ertragswertverfahren vertraut. Sobald Ihnen der Rechengang geläufig ist, wird das Ertragswertverfahren leicht einsichtig.

Daten eines zu bewertenden Mietwohngrundstücks

Grundstücksgröße in qm	1.570
Bodenrichtwert pro qm	130 EUR
Rohertrag pro Monat und pro	
Wohnfläche in qm	4,85 EUR
Anzahl der Wohnungen	12
Wohnfläche pro Wohnung in qm	80
Bewirtschaftungskosten	22 %
Baujahr	1985
Jahr der Wertermittlung	2010
Alter in Jahren	25
übliche Lebensdauer in Jahren	100
abzüglich Alter in Jahren	-25
Restnutzungsdauer in Jahren mithin	75
Liegenschaftszins lt.	
Gutachterausschuss	5 %
Vervielfältiger entsprechend	
Restnutzungsdauer und	
Liegenschaftszins	19,49

Ermittlung des Ertragswerts

Bodenwert

Fläche	1.570 qm
Bodenrichtwert	130 EUR/qm
Fläche x Bodenrichtwert =	
Bodenwert	204.100 EUR

Wert der baulichen Anlagen

Jahresrohertrag (Wohnungen x Wohnfläche x	
Rohertrag pro Monat und qm x 12	
Monate =)	55.872,00 EUR
Bewirtschaftungskosten 22 %	- 12.291,84 EUR
Jahresreinertrag	43.580,16 EUR
abzgl. Verzinsung des Bodenwerts (Bodenwert x Liegenschaftszins =)	- 10.205,00 EUR
Jahresreinertragsanteil für die baulichen Anlagen	33.375,16 EUR
Ertragswert der baulichen Anlagen (Reinertrag der baulichen Anlagen x	
Vervielfältiger =)	650.481,87 EUR

Ertragswert	854.581,87 EUR
gerundet	850.000,00 EUR

6. Diese Begriffe müssen Sie kennen!

Jahresrohertrag

Der Jahresrohertrag umfasst alle Einnahmen, die Sie bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks nachhaltig erzielen. Das sind neben der Miete oder Pacht auch andere Leistungen des Mieters oder Pächters. Deshalb gehören auch Baukostenzuschüsse oder Mietvorauszahlungen zum Rohertrag, wenn diese Zahlungen auf die Miete angerechnet werden.

Sofern die Mieter Kosten für Umbauten und Einbauten aufgewendet haben, müssen Sie die Kosten genauso wie Mietvorauszahlungen behandeln. Das ist jedoch nur dann erforderlich, wenn die Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Umbauten und Einbauten nicht beseitigen dürfen, diese jedoch den Mietwert erhöhen.

Schönheitsreparaturen muss rechtlich grundsätzlich der Vermieter tragen. In so gut wie allen Mietverträgen wälzt der Vermieter diese rechtliche Verpflichtung auf den Mieter ab. Folglich tragen überwiegend die Mieter die Schönheitsreparaturen. Die Kosten hierfür sind nur dann als Rohertrag anzusetzen, wenn sie im Rahmen der Bewirtschaftungskosten als Teil der Instandhaltungskosten behandelt werden.

Sofern die Kosten für die Schönheitsreparaturen nicht im Rohertrag erfasst werden, dürfen die Instandhaltungskosten auch nur ohne Kosten der Schönheitsreparaturen angesetzt werden. Zahlt ausnahmsweise der Vermieter die Schönheitsreparaturen, ist der Rohertrag durch die höhere Miete ohnehin größer. Dementsprechend sind in diesen Fällen die Instandhaltungskosten entsprechend zu erhöhen.

Praxis-Tipp:

Beachten Sie das Zusammenspiel zwischen Schönheitsreparaturen, die im Rohertrag zu erfassen sind, und den Instandhaltungskosten.

Normalerweise müssten auch Umlagen den Rohertrag erhöhen. Als derartige Umlagen kommen in Betracht:

- Kosten des Wasserverbrauchs
- Kosten für Treppenbeleuchtung
- Kosten für Flurbeleuchtung
- Kosten für Treppenreinigung

- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Müllabfuhr
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten des Betriebs einer zentralen Heizungsanlage
- Kosten des Betriebs einer Warmwasserversorgungsanlage
- Kosten einer Brennstoffversorgungsanlage
- Betriebskosten einer Fahrstuhlanlage

Allerdings sind diese umlegbaren Kosten nichts anderes als ein durchlaufender Posten. Wenn sie bei den Betriebskosten außer Betracht bleiben, dürfen diese Umlagen auch nicht in den Rohertrag einbezogen werden. Auch hier müssen Sie somit das Wechselspiel zwischen der Erfassung im Rohertrag und den Betriebskosten im Auge behalten.

Sind die umlegbaren Betriebskosten in der Miete enthalten, bleiben Sie auf jeden Fall Teil des Rohertrags.

Diese Einnahmen gehören zum Rohertrag:

- Miete
- Pacht
- Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter
- Entgelte für die Fernsehgemeinschaftsanenne
- Entgelte für die zentrale Waschanlage
- Entgelte für Einbauschränke
- Entgelte für die Benutzung von Küchenmöbeln
- Entgelte für die Benutzung von Gartenanlagen
- Entgelte für die Benutzung von Stellplätzen

Praxis-Tipp:

Beachten Sie, dass der Rohertrag um die sogenannten Bewirtschaftungskosten zu kürzen ist. Zu den Bewirtschaftungskosten zählen auch die Betriebskosten. Gehören diese zur Miete, bleiben diese zwar Teil des Rohertrags, werden aber zur Berechnung des Reinertrags wieder abgezogen. Im Ergebnis erhalten Sie somit eine Nettomiete.

Ertragswertverfahren

Wichtig: Untermietzuschläge gehören nicht zum Rohertrag. Grund: Sie unterliegen laufenden Änderungen. Zudem sind Mieterhöhungen wegen Untermietzuschlägen von zufälligen Faktoren abhängig. Sie beeinflussen deshalb den Wert eines Grundstücks nicht entscheidend.

Der Rohertrag muss nachhaltig erzielbar sein

Zutreffende Ergebnisse erhalten Sie im Ertragswertverfahren nur, wenn Sie davon ausgehen können, dass während der gesamten Restnutzungsdauer der baulichen Anlage der jährlich erzielbare Reinertrag annähernd gleich bleibt. Nur wenn der Rohertrag nachhaltig erzielbar ist, führen die einzelnen Vervielfältiger zum richtigen Ergebnis.

Im Allgemeinen gehen Sie von den tatsächlich erzielten Mieten aus. Allerdings müssen Sie immer im Auge behalten, ob diese Mieten auch in der Zukunft nachhaltig erzielbar sind.

Nun wird man diese Frage unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Tendenzen beantworten können. Dennoch müssen Sie wissen, dass Ladenmieten ganz empfindlich von der jeweiligen Konjunktur abhängen. Auch wenn einzelne Zimmer innerhalb von Wohnungen an bestimmte Personenkreise – beispielsweise an Studenten – vermietet werden, die nur für einen vorübergehenden Zeitraum in der Region tätig sind, müssen Sie mit der gezahlten Miete vorsichtig kalkulieren. Wissen Sie beispielsweise, dass eine Ausbildungsstätte geschlossen wird, die in der Vergangenheit viele Einzelzimmer für Studenten angemietet hat, dürfen Sie die bisherige Miete nicht blind ansetzen. Denn diese Miete wird voraussichtlich nicht mehr nachhaltig erzielbar sein.

„Übliche Einnahmen“ in Sonderfällen

Wenn Räume unentgeltlich überlassen werden, fehlt die tatsächliche Miete. Dennoch brauchen Sie eine Miete, um die Immobilie zu bewerten. Schließlich kann es den Wert eines Gebäudes nicht beeinflussen, wenn es vorübergehend leer steht.

Auch leer stehende Immobilien haben einen Wert, aber es gibt keine tatsächlich erzielte Miete. Das Gleiche gilt bei selbst genutzten Grundstücken.

Sofern Grundstücke oder Grundstücksteile an Verwandte oder nahe Angehörige vermietet sind, muss die vereinbarte Miete keineswegs dem üblichen Mietzins entsprechen. Das kann ebenfalls bei der Vermietung an Gesellschafter oder an Arbeitnehmer so sein. Oft liegt die tatsächlich gezahlte Miete unter der üblicherweise verlangten Miete.

Orientieren Sie sich in diesen Fällen an den Mieten, die örtlich üblicherweise für vergleichbare Grundstücke verlangt werden.

Vergleichen Sie dazu das Objekt mit anderen Immobilien, die vergleichbar sind nach:

- Art
- Lage
- Baualter
- Größe
- Ausstattung

Selbstverständlich wird dies häufig schwierig sein, weil derartige Immobilien nicht in einer hinreichend repräsentativen Anzahl bekannt sein dürften. Behelfen Sie sich deshalb mit dem örtlichen Mietspiegel, der eine entsprechende Differenzierung im Allgemeinen möglich macht.

Die Mietspiegel sind im gesamten Bundesgebiet nicht einheitlich. Allerdings sollten Sie darauf achten, dass sie auf jeden Fall bei der Miethöhe differenzierte Aussagen enthalten:

- zum Baualter
- zur Wohnlage
- zur Wohnungsgröße
- zur Ausstattung

Bewirtschaftungskosten

Der Jahresrohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern.

Ebenso wie der Rohertrag müssen auch die Bewirtschaftungskosten nachhaltig anfallen. Deshalb müssen Sie von den Kosten ausgehen, die normalerweise entstehen. Somit darf es keine Rolle spielen, ob beispielsweise unvernünftig gewirtschaftet wird.

Ertragswertverfahren

Das erfordert den Ansatz von Erfahrungssätzen, bei denen allgemeine Entwicklungstendenzen berücksichtigt worden sind. Insbesondere müssen überdurchschnittliche Kosten oder auch einmalig oder zufällig auftretende Kosten unberücksichtigt bleiben.

Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und auch das Mietausfallwagnis müssen regelmäßig mit Erfahrungssätzen angesetzt werden. Allerdings brauchen Sie die tatsächlichen Aufwendungen nicht gänzlich beiseite zu schieben. Sofern Sie von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehen können, sollten Sie diese Kosten ruhig mit den Durchschnittssätzen vergleichen. Auf diese Weise sind Sie sicher, mit den angesetzten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten nicht völlig danebenzuliegen.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören grundsätzlich:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Wichtig: Die Abschreibung brauchen Sie hier allerdings nicht einzurechnen. Grund: Die Abschreibung ist bereits im Vervielfältiger berücksichtigt.

Nutzen Sie die folgenden pauschalen Bewirtschaftungskosten. In der offiziellen Wertermittlungsverordnung werden diese Zahlen zwar nicht mehr genannt. Dennoch wenden die Gutachter diese Pauschalen in der Praxis immer noch mit Erfolg an.

Die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis können Sie aus der nachstehenden Tabelle ablesen. Ausgewiesen sind Prozentsätze, die auf die sogenannte Nettokaltmiete anzuwenden sind. In dieser Nettokaltmiete dürfen „Umlagen“ noch „nicht als Umlagen erhobene Betriebskosten“ enthalten sein. Auch die „Abschreibung“ darf in der Nettokaltmiete nicht berücksichtigt werden. Bevor Sie die Prozentsätze bei der Bewertung anwenden, müssen Sie die rechnerische Nettokaltmiete ermitteln.

Die Tabelle gilt für Mietwohngrundstücke mit zwei bis acht Wohnungen und bildet einen Durchschnitt aller Ortsgrößen ab.

Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten (in %)								
Grundstücksart	bis 2	Einwohner in Tausend						
		2	5	10	50	100	200	über 500
		—	—	—	—	—	—	—
Einfamilienhaus								
Altbau vor 1924	24	26	29	31	31	31	31	31
Neubau bis 1948	18	20	22	24	25	25	25	25
Nachkriegsbau nach 1948	14	16	18	19	19	19	19	19
Zweifamilienhaus								
Altbau vor 1924	27	29	34	36	36	36	36	36
Neubau bis 1948	21	23	27	29	30	30	30	30
Nachkriegsbau nach 1948	18	20	24	25	25	25	25	25
Mietwohngrundstück								
Altbau vor 1924	28	30	36	39	41	42	43	44
Neubau bis 1948	21	24	29	31	33	34	35	36
Nachkriegsbau nach 1948	21	23	27	29	31	31	31	31
Gemischt genutztes Grundstück mit gewerblichem Anteil bis 40 %								
Altbau vor 1924	25	27	33	35	39	40	41	42
Neubau bis 1948	20	22	26	28	31	32	33	34
Nachkriegsbau nach 1948	19	21	26	27	29	29	29	29
Gemischt genutztes Grundstück mit gewerblichem Anteil zwischen 40 % und 60 %								
Altbau vor 1924	21	25	31	31	33	33	33	33
Neubau bis 1948	18	21	25	25	26	26	26	27
Nachkriegsbau nach 1948	17	19	23	23	24	24	24	25

Ertragswertverfahren

Grundstücksart	Einwohner in Tausend							
	bis 2	2	5	10	50	100	200	über 500
	–	–	–	–	–	–	–	–
Gemischt genutztes Grundstück mit gewerblichem Anteil zwischen 60 % und 80 %								
Altbau vor 1924	20	23	29	29	31	31	31	32
Neubau bis 1948	17	20	25	25	26	26	26	26
Nachkriegsbau nach 1948	17	19	23	23	24	24	24	24
Geschäftsgrundstück								
Altbau vor 1924	18	21	27	27	29	29	29	29
Neubau bis 1948	18	21	26	26	27	27	27	27
Nachkriegsbau nach 1948	17	18	23	23	24	24	24	24

Die folgende zusätzliche Tabelle mit durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten für Mietwohngrundstücke bietet Ihnen in Abhängigkeit von Ausstattung und Baujahr weitere Anhaltspunkte, um den richtigen Prozentsatz zu bestimmen.

Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten bei Mietwohngrundstücken		
Baujahr	Ohne Bad oder Zentralheizung in % des Rohertrags	Mit Bad und mit Zentralheizung in % des Rohertrags
bis 1925	40	33
1926 – 1948	35	29
1949 – 1955	31	26
1956 – 1968	27	22
ab 1969	22	15

Verwaltungskosten

Kosten, die zur Verwaltung einer Immobilie erforderlich sind, mindern als Verwaltungskosten den Rohertrag. Sofern diese nicht im Rahmen der pauschalen Ermittlung der Bewirtschaftungskosten berücksichtigt werden, können Sie die Verwaltungskosten mit einem Prozentsatz des Rohertrags ansetzen. Orientieren Sie sich an folgenden Prozentsätzen:

Grundstücksart	Verwaltungskosten in %
Einfamilienhaus	2
Zweifamilienhaus	2
Mietwohngrundstück	3–4
Gemischt genutztes Grundstück	3–4
Geschäftsgrundstück	3–5

Tendenziell ergeben sich bei größeren Städten und jüngeren Immobilien die höheren Verwaltungskosten, soweit in der Tabelle Prozesspannen angegeben sind.

Betriebskosten

Wenn eine Immobilie bestimmungsgemäß gebraucht wird, entstehen laufende Betriebskosten. Dazu gehören keine Kosten, die üblicherweise der Mieter unmittelbar zahlt. Das ist beispielsweise beim Wassergeld der Fall, das der Mieter aufgrund eines eigenen Vertrags mit den Stadtwerken zu zahlen hat.

Es sind auch solche Betriebskosten für die Wertermittlung unbeachtlich, die durch Umlagen abgedeckt werden. Grund: Diese Kosten sind durchlaufende Posten und gehören nicht zum Rohertrag. Das sind beispielsweise die Kosten für den Betrieb einer Heizung.

Wichtig: Sofern die umlegbaren Betriebskosten im Rohertrag erfasst worden sind, müssen Sie diese natürlich wieder durch entsprechende Ermittlung der Betriebskosten neutralisieren. Diese Betriebskosten gehen dann in die Bewirtschaftungskosten ein. Im Ergebnis müssen Sie jedenfalls eine Nettokaltmiete zugrunde legen.

Ertragswertverfahren

Zu den Betriebskosten gehören:

- Grundsteuer
- Kosten der Entwässerung
- Kosten für zentrale Heizungsanlage einschließlich Wartung und Reinigung
- Kosten für zentrale Wasserversorgung
- Kosten des Betriebs von Aufzügen
- Gebühren für Straßenreinigung und Müllabfuhr
- Kosten für Hausreinigung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung (Allgemeinstrom)
- Schornsteinfegergebühren
- Beiträge zur Gebäudehaftpflicht- und -sachversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten für Gemeinschaftsantenne oder Kabelanschluss
- Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung
- Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen

Auch bei den Betriebskosten ist es sinnvoll, auf Erfahrungssätze zurückzugreifen. Auf diese Weise vermeiden Sie, überdurchschnittliche Kosten in die Wertermittlung einzubeziehen. Im Einzelfall werden zwar möglicherweise solche überhöhten Kosten aufgewendet. Solche Kosten spiegeln jedoch mehr die Liebhaberei des derzeitigen Immobilienbesitzers wider.

Orientieren Sie sich an den folgenden Durchschnittssätzen:

Betriebskosten in %		
Grundstücksart	In Gemeinden bis 10.000 Einwohner	In Gemeinden über 10.000 Einwohner
Einfamilienhaus, vor 1948	5–7	5–7
Einfamilienhaus, nach 1948	9–10	8

Grundstücksart	In Gemeinden bis 10.000 Einwohner	In Gemeinden über 10.000 Einwohner
Zweifamilienhaus, vor 1948	5–7	5–7
Zweifamilienhaus, nach 1948	9–10	8
Mietwohngrundstück, vor 1948	5–8	9–12
Mietwohngrundstück, nach 1948	5–7	9–10
Gemischt genutztes Grundstück, vor 1948	5–8	9–12
Gemischt genutztes Grundstück, nach 1948	5–7 (je höher der gewerbliche Anteil, desto niedriger sind die Betriebskosten)	7–8 (je höher der gewerbliche Anteil, desto niedriger sind die Betriebskosten)
Geschäftsgrundstück, vor 1948	5–9	8–9
Geschäftsgrundstück, nach 1948	5–7	7

Instandhaltungskosten

Jede Immobilie muss instand gehalten werden. Nur so können Abnutzungsercheinungen und Witterungseinflüsse genauso wenig bauliche Schäden verursachen wie alterungsbedingte Wertminderungen.

Die hierzu aufgewandten Instandhaltungskosten müssen nach Möglichkeit ebenfalls mit Pauschalen berücksichtigt werden, weil die tatsächlich aufgewendeten Kosten durchaus von dem abweichen können, was zur Erhaltung der Immobilie sinnvoll und notwendig ist. Dabei spielen persönliche Entscheidungen des Grundstückseigentümers oft eine entscheidende und nicht immer rationale Rolle. Gleichwohl gelten die pauschalierten Instandhaltungskosten nur als Mindestsatz.

Ertragswertverfahren

Orientieren Sie sich an der nachstehenden Tabelle für die jährlichen Instandhaltungskosten pro Quadratmeter Wohnfläche:

Instandhaltungskosten pro Jahr und qm Wohnfläche			
Baujahr liegt am Ende des Kalenderjahres	Instandhaltungskosten pro Jahr bis	Zuschlag bei Wohnungen mit Aufzug	Abschlag bei Wohnungen mit kleiner Instandhaltung durch Mieter
	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm
weniger als 22 Jahre zurück	7,42	1,05	1,10
mindestens 22 Jahre zurück	9,41	1,05	1,10
mindestens 33 Jahre zurück	12,02	1,05	1,10

Zu den „kleineren Instandhaltungskosten“, die durch Mieter übernommen werden, gehören nur Aufwendungen, die kleine Schäden betreffen. Das sind beispielsweise Schäden an Installationsgeräten für Elektrizität, Wasser und Gas. Zu den Instandhaltungskosten gehören auch Aufwendungen zum Beheben kleinerer Schäden an Heizeinrichtungen oder Fenster- und Türverschlüssen sowie Verschlussvorrichtungen bei Fensterläden.

Die in der Tabelle ausgewiesenen Sätze gelten seit 2005. Sofern die Instandhaltungskosten auf andere Wertermittlungszeitpunkte umgerechnet werden müssen, wenden Sie hierzu die entsprechenden Preisindizes an.

Weil die Kosten für Schönheitsreparaturen mit dem Ansatz der Miete zusammenhängen, kommt es in der Praxis meist nicht zu einer Erfassung in der Miete einerseits und im Abzug im Rahmen der Instandhaltungskosten andererseits. Sofern jedoch innerhalb der Miete Beträge für die Verpflichtungsübernahme von Schönheitsreparaturen erfasst worden sind, rechnen Sie mit den nachfolgenden Werten.

Praxis-Tipp:

Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten der Tabelle spiegeln die Verhältnisse bei Neubauten wider. Bei älteren Gebäuden fallen üblicherweise höhere Kosten an. Bei vor 1925 errichteten Bauwerken können Sie die Sätze um 15 Prozent, bei bis 1934 errichteten Bauwerken um 10 Prozent, bei bis 1945 errichteten Bauwerken um 5 Prozent erhöhen.

In der Praxis kann es manchmal leichter sein, die Instandhaltungskosten nicht mit den Kosten pro Quadratmeter zu erfassen, sondern einen Prozentsatz des Rohertrags zu berücksichtigen. Das ist insbesondere dann einfacher, wenn Sie die genaue Wohnfläche nicht kennen. Richten Sie sich in diesen Fällen nach der folgenden Tabelle:

Instandhaltungskosten in % des Rohertrags		
Grundstücksart	In Gemeinden bis 50.000 Einwohner	In Gemeinden über 50.000 Einwohner
Einfamilienhaus, vor 1948	11–19	13–19
Einfamilienhaus, nach 1948	7–9	9
Zweifamilienhaus, vor 1948	11–19	13–19
Zweifamilienhaus, nach 1948	7–9	9
Mietwohngrundstück, vor 1948	11–23	17–26
Mietwohngrundstück, nach 1948	11–15	15
Gemischt genutztes Grundstück, vor 1948	6–19	5–13
Gemischt genutztes Grundstück, nach 1948	10–22	10–13
Geschäftsgrundstück, vor 1948	7–11	6–9
Geschäftsgrundstück, nach 1948	11–12	9

Ertragswertverfahren

Schönheitsreparaturen

Kosten für Schönheitsreparaturen erfassen Sie mit jährlich maximal 5 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche. Sofern die Wohnung überwiegend nicht tapeziert ist, ziehen Sie 0,50 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche jährlich ab. Ein Zuschlag von 0,40 EUR pro Quadratmeter ist erforderlich, wenn die Wohnung mit Heizkörpern ausgestattet ist. Ein weiterer Zuschlag von ca. 0,45 EUR pro Quadratmeter ist erforderlich, wenn die Wohnung mit Verbund- oder Doppelfenstern ausgestattet ist.

Mietausfallwagnis

Es spielt keine Rolle, ob Räume leer stehen oder ob Mietrückstände letztlich uneinbringlich sind. Dies gehört zum Mietausfallwagnis. Im Allgemeinen reicht es, wenn Sie mit 2 Prozent des Rohertrags als Mietausfallwagnis kalkulieren. Bei gewerblich genutzten Räumen müssen Sie vorsichtiger kalkulieren. Setzen Sie hier 2,5 Prozent bis 4 Prozent des Rohertrags als Mietausfallwagnis an.

7. So berechnen Sie die Verzinsung des Bodenwerts

Der Reinertrag des Grundstücks entfällt sowohl auf den Grund und Boden als auch auf die baulichen Anlagen. Während der Grund und Boden keinem Wertverzehr unterliegt, hängt der Wert der baulichen Anlagen ganz entscheidend von der Restnutzungsdauer ab.

Deshalb kann der Reinertrag nicht sofort mit einem Vervielfältiger multipliziert werden. Sie müssen vielmehr den Reinertrag in einen Anteil aufteilen, der auf den Grund und Boden entfällt, und in einen anderen Anteil, der den baulichen Anlagen entspricht.

Den auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteil des Reinertrags erhalten Sie, indem Sie den sogenannten Verzinsungsbetrag des Bodenwerts vom gesamten Reinertrag abziehen.

Diesen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts berechnen Sie mit der folgenden Formel:

$$\text{Verzinsungsbetrag} = \text{Bodenwert} \times \text{Liegenschaftszinssatz in Prozent}$$

Beispiel:

Der Reinertrag eines Grundstücks beträgt 25.000 EUR. Den Bodenwert haben Sie mit 120.000 EUR ermittelt. Es ist ein Liegenschaftszins von 4 Prozent maßgebend.

Kürzen Sie den Reinertrag des Grundstücks um den Betrag, mit dem der Bodenwert verzinst wird. Diesen Betrag ermitteln Sie, indem Sie den maßgebenden Liegenschaftszins mit dem Wert des Grund und Bodens multiplizieren:

Reinertrag des Grundstücks	25.000 EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwerts	
$\frac{120.000 \text{ EUR} \times 4}{100} =$	$- 4.800 \text{ EUR}$
Reinertrag der baulichen Anlagen	20.200 EUR

Praxis-Tipp:

Den Bodenwert haben Sie bereits in einem separaten Schritt zu Beginn des Ertragswertverfahrens berechnet. Der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts selbst hat bei der Berechnung des Bodenwerts keine Bedeutung. Sie brauchen diesen Verzinsungsbetrag nur, um den Anteil des Reinertrags zu berechnen, der auf die baulichen Anlagen entfällt.

8. Wichtig! Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz hat beim Ertragswertverfahren eine doppelte Bedeutung. Auf der einen Seite ergibt sich durch Multiplikation mit dem Bodenwert die Kürzung des gesamten Reinertrags. Der Liegenschaftszinssatz ist aber auch entscheidend, wenn Sie den Vervielfältiger bestimmen wollen, mit dem Sie den auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteil multiplizieren müssen. In beiden Fällen hat der Liegenschaftszinssatz eine ganz zentrale Bedeutung.

Ertragswertverfahren

Die Frage, welchen Zinssatz Sie bei der Bewertung anzusetzen haben, entscheiden Sie nach den Verhältnissen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Dabei sind die Nutzung des Grundstücks und die Art der baulichen Anlage maßgebend. Denn die Kapitalverzinsung hängt sowohl für den Grund und Boden als auch für die baulichen Anlagen von der Nutzung des Grundstücks ab.

Praxis-Tipp:

Der Liegenschaftszinssatz ist daher in zweierlei Hinsicht von Bedeutung: Auf der einen Seite brauchen Sie den Liegenschaftszinssatz, um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts zu berechnen. Außerdem brauchen Sie den Liegenschaftszinssatz, um den zutreffenden Vervielfältiger für die baulichen Anlagen zu bestimmen.

Die Entscheidung, welcher Zinssatz bei der Bewertung anzusetzen ist, richtet sich nach den Verhältnissen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt.

Maßgebend sind somit Angebot und Nachfrage. Allerdings können Sie nicht einfach die Zinsen zugrunde legen, die auf dem Kapitalmarkt erzielt und verlangt werden. Es macht einen entscheidenden Unterschied, ob Sie Geld in Wertpapieren im weitesten Sinne oder in Immobilien investieren. Grundstücke sind von der Natur der Sache her wertbeständiger als andere Formen der Geldanlagen. Deshalb muss sich der Eigentümer einer Immobilie grundsätzlich mit einer geringeren Rendite abfinden. Die Verzinsung ist deshalb grundsätzlich niedriger.

Neben den Verhältnissen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt sind aber auch die Art sowie die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von Bedeutung. Auch dies ist verständlich. Beispielsweise erzielen Sie mit einem Einfamilienhaus im Allgemeinen die niedrigste Verzinsung. Einfamilienhäuser dienen in erster Linie nicht dem Ertrag, sondern werden vom Eigentümer als Wohnung genutzt. Ein klassisches Renditeobjekt ist dagegen das Mietwohngrundstück. Bei gewerblich genutzten Grundstücken werden Sie im Allgemeinen die höchste Verzinsung erzielen.

Obwohl Mietwohngrundstücke zu den klassischen Renditeobjekten gehören, ist es nicht möglich, bei allen Mietwohngrundstücken denselben Zinssatz zugrunde zu legen. Hierbei müssen Sie auch das Alter der Gebäude berücksichtigen. Für ältere Gebäude werden Sie

niedrigere Zinssätze ansetzen als bei Neubauten. Selbst die regionale Lage des Grundstücks ist von Bedeutung. Auf dem Land erzielen Sie normalerweise eine geringere Verzinsung als in der Stadt.

Wichtig: Es gilt die allgemeine Regel: Je niedriger die Verzinsung, desto höher ist der Wert der baulichen Anlage.

Bereits die vielfältigen Differenzierungsmöglichkeiten verursachen Schwierigkeiten, in der Praxis den zutreffenden Liegenschaftszinssatz zu bestimmen. Daneben gibt es aber noch ein weiteres Problem: Die unterschiedlichen Auffassungen in der Literatur. Lassen Sie sich nicht entmutigen. Sie haben zwei Möglichkeiten, diese Schwierigkeiten zu bewältigen.

Orientieren Sie sich zunächst an den nachstehenden Tabellen, um den zutreffenden Liegenschaftszinssatz zu bestimmen. Außerdem können Sie versuchen, Liegenschaftszinssätze vom Gutachterausschuss zu erfahren.

Praxis-Tipp:

Erkundigen Sie sich bei Ihrem Gutachterausschuss, welche aktuellen Liegenschaftszinssätze für Ihr Grundstück ermittelt wurden sind.

Orientieren Sie sich an der nachstehenden Tabelle mit allgemein geltenden Liegenschaftszinssätzen:

Allgemein geltende Liegenschaftszinssätze		
Grundstücksart	Ländliche Gebiete	Übrige Gebiete
Einfamilienhäuser	2,0 % bis 3,0 %	3,0 % bis 4,0 %
Zweifamilienhäuser	3,5 %	3,5 % bis 4,0 %
Mietwohngrundstücke	4,0 %	4,0 % bis 5,0 %
Gemischtgenutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil bis zu 50 %	4,5 %	5,0 %
Gemischtgenutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil über 50 %	5,0 %	5,5 %
Geschäftsgrundstücke	5,5 %	6,0 % bis 6,5 %

Ertragswertverfahren

Orientieren Sie sich bei gewerblich genutzten Grundstücken an den folgenden Zinssätzen:

Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Grundstücke			
Grundstücksart	Ländliche Gebiete	Übrige Gebiete	
Bürohäuser	6,0 %	bis	6,5 %
Geschäftshäuser	6,0 %	bis	6,5 %
Warenhäuser	6,5 %	bis	7,5 %
Hotels	6,5 %	bis	7,0 %
Gaststätten	6,5 %	bis	7,0 %
Parkhäuser	6,0 %	bis	7,5 %
Tennishallen	6,0 %	bis	7,5 %
Freizeiteinrichtungen	6,0 %	bis	7,5 %
Lagerhallen	6,0 %	bis	7,0 %
Werkstätten	6,5 %	bis	8,0 %
Fabriken	7,5 %	bis	9,0 %
Verbrauchermärkte	6,5 %	bis	7,5 %

Praxis-Tipp:

In der Tabelle sind zwar auch Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser aufgeführt. Vergessen Sie jedoch nicht, dass es sich bei diesen Objekten um typische Sachwertobjekte handelt, die normalerweise nicht im Ertragswertverfahren bewertet werden.

9. Der Vervielfältiger für das Ertragswertverfahren

Berechnen Sie den Ertragswert der baulichen Anlagen, indem Sie den Reinertrag der baulichen Anlagen mit dem Vervielfältiger multiplizieren, der sich aus der nachstehenden Tabelle ergibt. Unterscheiden Sie beim Vervielfältiger, welche Restnutzungsdauer das Gebäude noch hat und welcher Liegenschaftszins maßgebend ist.

Der Vervielfältiger für das Ertragswertverfahren

Vervielfältiger für das Ertragswertverfahren										
Restnutzungsdauer in Jahren	Bei einem Zinssatz in Prozent von									
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5
1	0,99	0,99	0,98	0,98	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,95
2	1,97	1,96	1,94	1,93	1,91	1,90	1,89	1,87	1,86	1,85
3	2,94	2,91	2,88	2,86	2,83	2,80	2,78	2,75	2,72	2,70
4	3,90	3,85	3,81	3,76	3,72	3,67	3,63	3,59	3,55	3,51
5	4,85	4,78	4,71	4,65	4,58	4,52	4,45	4,39	4,33	4,27
6	5,80	5,70	5,60	5,51	5,42	5,33	5,24	5,16	5,08	5,00
7	6,73	6,60	6,47	6,35	6,23	6,11	6,00	5,89	5,79	5,68
8	7,65	7,49	7,33	7,17	7,02	6,87	6,73	6,60	6,46	6,33
9	8,57	8,36	8,16	7,97	7,79	7,61	7,44	7,27	7,11	6,95
10	9,47	9,22	8,98	8,75	8,53	8,32	8,11	7,91	7,72	7,54
11	10,37	10,07	9,79	9,51	9,25	9,00	8,76	8,53	8,31	8,09
12	11,26	10,91	10,58	10,26	9,95	9,66	9,39	9,12	8,86	8,62
13	12,13	11,73	11,35	10,98	10,63	1,30	9,99	9,68	9,39	9,12
14	13,00	12,54	12,11	11,69	11,30	10,92	10,56	10,22	0,90	0,59
15	13,87	13,34	12,85	12,38	11,94	11,52	11,12	10,74	10,38	10,04
16	14,72	14,13	13,58	13,06	12,56	12,09	11,65	11,23	10,84	10,46
17	15,56	14,91	14,29	13,71	13,17	12,65	12,17	11,71	11,27	10,86
18	16,40	15,67	14,99	14,35	13,75	13,19	12,66	12,16	11,69	11,25

Ertragswertverfahren

noch: Vervielfältiger für das Ertragswertverfahren

Bei einem Zinssatz in Prozent von

Restnutzungsdauer in Jahren	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	8,5	9	9,5	10
19	17,23	16,43	15,68	14,98	14,32	13,71	13,13	12,59	12,09	11,61	11,16	10,73	10,34	9,96	9,60	9,27	8,95	8,65	8,36
20	18,05	17,17	16,35	15,59	14,88	14,21	13,59	13,01	12,46	11,95	11,47	11,02	10,59	10,19	9,82	9,46	9,13	8,81	8,51
21	18,86	17,90	17,01	16,18	15,42	14,70	14,03	13,40	12,82	12,28	11,76	11,29	10,84	10,41	10,02	9,64	9,29	8,96	8,65
22	19,66	18,62	17,66	16,77	15,94	15,17	14,45	13,78	13,16	12,58	12,04	11,54	11,06	10,62	10,20	9,81	9,44	9,10	8,77
23	20,46	19,33	18,29	17,33	16,44	15,62	14,86	14,15	13,49	12,88	12,30	11,77	11,27	10,81	10,37	9,96	9,58	9,22	8,88
24	21,24	20,03	18,91	17,89	16,94	16,06	15,25	14,50	13,80	13,15	12,55	11,99	11,47	10,98	10,53	1,10	9,71	9,33	8,98
25	22,02	20,72	19,52	18,42	17,41	16,48	15,62	14,83	14,09	13,41	12,78	12,20	11,65	11,15	10,67	10,23	9,82	9,44	9,08
26	22,80	21,40	20,12	18,95	17,88	16,89	15,98	15,15	14,38	13,66	13,00	12,39	11,83	11,30	10,81	10,35	9,93	9,53	9,16
27	23,56	22,07	20,71	19,46	18,33	17,29	16,33	15,45	14,64	13,90	13,21	12,58	11,99	11,44	10,94	10,46	10,03	9,62	9,24
28	24,32	22,73	21,28	19,96	18,76	17,67	16,66	15,74	14,90	14,12	13,41	12,75	12,14	11,57	11,05	10,57	10,12	9,70	9,31
29	25,07	23,38	21,84	20,45	19,19	18,04	16,98	16,02	15,14	14,33	13,59	12,91	12,28	11,70	11,16	10,66	10,20	9,77	9,37
30	25,81	24,02	22,40	20,93	19,60	18,39	17,29	16,29	15,37	14,53	13,76	13,06	12,41	11,81	11,26	10,75	10,27	9,83	9,43
31	26,54	24,65	22,94	21,40	20,00	18,74	17,59	16,54	15,59	14,72	13,93	13,20	12,53	11,92	11,35	10,83	10,34	9,89	9,48
32	27,27	25,27	23,47	21,85	20,39	19,07	17,87	16,79	15,80	14,90	14,08	13,33	12,65	12,02	11,44	10,90	10,41	9,95	9,53
33	27,99	25,88	23,99	22,29	20,77	19,39	18,15	17,02	16,00	15,08	14,23	13,46	12,75	12,11	11,51	10,97	10,46	10,00	9,57
34	28,70	26,48	24,50	22,72	21,13	19,70	18,41	17,25	16,19	15,24	14,37	13,58	12,85	12,19	11,59	11,03	10,52	10,05	9,61
35	29,41	27,08	25,00	23,15	21,49	20,00	18,66	17,46	16,37	15,39	14,50	13,69	12,95	12,27	11,65	11,09	10,57	10,09	9,64
36	30,11	27,66	25,49	23,56	21,83	20,29	18,91	17,67	16,55	15,54	14,62	13,79	13,04	12,35	11,72	11,14	10,61	10,13	9,68
37	30,80	28,24	25,97	23,96	22,17	20,57	19,14	17,86	16,71	15,67	14,74	13,89	13,12	12,42	11,78	11,19	10,65	10,16	9,71
38	31,49	28,81	26,44	24,35	22,49	20,84	19,37	18,05	16,87	15,80	14,85	13,98	13,19	12,48	11,83	11,23	10,69	10,19	9,73

Der Vervielfältiger für das Ertragswertverfahren

noch: Vervielfältiger für das Ertragswertverfahren

Restnutzungsdauer in Jahren	Bei einem Zinssatz in Prozent von									
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5
39	32,16	29,36	26,90	24,73	22,81	21,10	19,58	18,23	17,02	15,93
40	32,84	29,92	27,36	25,10	23,11	21,36	19,79	18,40	17,16	16,05
41	33,50	30,46	27,80	25,47	23,41	21,60	19,99	18,57	17,29	16,16
42	34,16	30,99	28,24	25,82	23,70	21,83	20,19	18,72	17,42	16,26
43	34,81	31,52	28,66	26,17	23,98	22,06	20,37	18,87	17,55	16,36
44	35,46	32,04	29,08	26,50	24,25	22,28	20,55	19,02	17,66	16,46
45	36,10	32,55	29,49	26,83	24,52	22,50	20,72	19,16	17,77	16,55
46	36,73	33,06	29,89	27,15	24,78	22,70	20,88	19,29	17,88	16,63
47	37,35	33,55	30,29	27,47	25,02	22,90	21,04	19,41	17,98	16,71
48	37,97	34,04	30,67	27,77	25,27	23,09	21,20	19,54	18,08	16,79
49	38,59	34,53	31,05	28,07	25,50	23,28	21,34	19,65	18,17	16,86
50	39,20	35,00	31,42	28,36	25,73	23,46	21,48	19,76	18,26	16,93
51	39,80	35,47	31,79	28,65	25,95	23,63	21,62	19,87	18,34	17,00
52	40,39	35,93	32,15	28,92	26,17	23,80	21,75	19,97	18,42	17,06
53	40,99	36,38	32,50	29,19	26,38	23,96	21,87	20,07	18,49	17,12
54	41,57	36,83	32,84	29,46	26,58	24,11	21,99	20,16	18,57	17,17
55	42,15	37,27	33,18	29,71	26,77	24,26	22,11	20,25	18,63	17,23
56	42,72	37,71	33,51	29,97	26,97	24,41	22,22	20,33	18,70	17,28
57	43,29	38,13	33,83	30,21	27,15	24,55	22,33	20,41	18,76	17,32
58	43,85	38,56	34,15	30,45	27,33	24,69	22,43	20,49	18,82	17,37

Ertragswertverfahren

noch: Vervielfältiger für das Ertragswertverfahren

Bei einem Zinssatz in Prozent von

Restnutzungsdauer in Jahren	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	8,5	9	9,5	10
59	44,41	38,97	34,46	30,68	27,51	24,82	22,53	20,57	18,88	17,41	16,13	15,01	14,02	13,15	12,37	11,67	11,04	10,48	9,96
60	44,96	39,38	34,76	30,91	27,68	24,94	22,62	20,64	18,93	17,45	16,16	15,03	14,04	13,16	12,38	11,68	11,05	10,48	9,97
61	45,50	39,78	35,06	31,13	27,84	25,07	22,71	20,71	18,98	17,49	16,19	15,05	14,06	13,17	12,39	11,68	11,05	10,48	9,97
62	46,04	40,18	35,35	31,35	28,00	25,19	22,80	20,77	19,03	17,52	16,22	15,07	14,07	13,18	12,39	11,69	11,06	10,49	9,97
63	46,57	40,57	35,64	31,56	28,16	25,30	22,89	20,83	19,08	17,56	16,24	15,09	14,08	13,19	12,40	11,70	11,06	10,49	9,98
64	47,10	40,96	35,92	31,76	29,31	25,41	22,97	20,89	19,12	17,59	16,27	15,11	14,10	13,20	12,41	11,70	11,07	10,49	9,98
65	47,63	41,34	36,20	31,96	28,45	25,52	23,05	20,95	19,16	17,62	16,29	15,13	14,11	13,21	12,42	11,71	11,07	10,50	9,98
66	48,15	41,71	36,47	32,16	29,60	25,62	23,12	21,01	19,20	17,65	16,31	15,14	14,12	13,22	12,42	11,71	11,07	10,50	9,98
67	48,66	42,08	36,73	32,35	28,73	25,72	23,19	21,06	19,24	17,68	16,33	15,16	14,13	13,23	12,43	11,72	11,08	10,50	9,98
68	49,17	42,44	36,99	32,54	28,87	25,82	23,26	21,11	19,28	17,71	16,35	15,17	14,14	13,24	12,43	11,72	11,08	10,50	9,98
69	49,67	42,80	37,25	32,72	29,00	25,91	23,33	21,16	19,31	17,73	16,37	15,19	14,15	13,24	12,44	11,72	11,08	10,51	9,99
70	50,17	43,16	37,50	32,90	29,12	26,00	23,39	21,20	19,34	17,75	16,38	15,20	14,16	13,25	12,44	11,73	11,08	10,51	9,99
71	50,66	43,50	37,74	33,07	29,25	26,09	23,46	21,25	19,37	17,78	16,40	15,21	14,17	13,25	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
72	51,15	43,85	37,98	33,24	29,37	26,17	23,52	21,29	19,40	17,80	16,42	15,22	14,18	13,26	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
73	51,64	44,18	38,22	33,41	29,48	26,25	23,57	21,33	19,43	17,82	16,43	15,23	14,18	13,27	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
74	52,11	44,51	38,45	33,57	29,59	26,33	23,63	21,37	19,46	17,84	16,44	15,24	14,19	13,27	12,46	11,74	11,09	10,51	9,99
75	52,59	44,84	38,68	33,72	29,70	26,41	23,68	21,40	19,49	17,85	16,46	15,25	14,20	13,27	12,46	11,74	11,09	10,51	9,99
76	53,06	45,16	38,90	33,88	29,81	26,48	23,73	21,44	19,51	17,87	16,47	15,26	14,20	13,28	12,46	11,74	11,10	10,52	9,99
77	53,52	45,48	39,12	34,03	29,91	26,55	23,78	21,47	19,53	17,89	16,48	15,26	14,21	13,28	12,47	11,74	11,10	10,52	9,99
78	53,98	45,80	39,33	34,17	30,01	26,62	23,83	21,51	19,56	17,90	16,49	15,27	14,21	13,29	12,47	11,74	11,10	10,52	9,99
79	54,44	46,10	39,54	34,31	30,11	26,69	23,87	21,54	19,58	17,92	16,50	15,28	14,22	13,29	12,47	11,75	11,10	10,52	9,99

Der Vervielfältiger für das Ertragswertverfahren

noch: Vervielfältiger für das Ertragswertverfahren

Restnutzungsdauer in Jahren	Bei einem Zinssatz in Prozent von									
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5
80	54,89	46,41	39,75	34,45	30,20	26,75	23,92	21,57	19,60	17,93
81	55,34	46,71	39,95	34,59	30,29	26,81	23,96	21,59	19,62	17,94
82	55,78	47,00	40,14	34,72	30,38	26,87	24,00	21,62	19,63	17,96
83	56,22	47,29	40,34	34,85	30,47	26,93	24,04	21,65	19,65	17,97
84	56,65	47,58	40,53	34,97	30,55	26,98	24,07	21,67	19,67	17,98
85	57,08	47,86	40,71	35,10	30,63	27,04	24,11	21,70	19,68	17,99
86	57,50	48,14	40,89	35,22	30,71	27,09	24,14	21,72	19,70	18,00
87	57,92	48,41	41,07	35,33	30,79	27,14	24,18	21,74	19,71	18,01
88	58,34	48,68	41,25	35,45	30,86	27,19	24,21	21,76	19,73	18,02
89	58,75	48,95	41,42	35,56	30,93	27,23	24,24	21,78	19,74	18,03
90	59,16	49,21	41,59	35,67	31,00	27,28	24,27	21,80	19,75	18,04
91	59,57	49,47	41,75	35,77	31,07	27,32	24,30	21,82	19,76	18,04
92	59,97	49,72	41,91	35,87	31,14	27,37	24,32	21,84	19,78	18,05
93	60,36	49,97	42,07	35,98	31,20	27,41	24,35	21,85	19,79	18,06
94	60,76	50,22	42,23	36,07	31,26	27,45	24,37	21,87	19,80	18,06
95	61,14	50,46	42,38	36,17	31,32	27,48	24,40	21,88	19,81	18,07
96	61,53	50,70	42,53	36,26	31,38	27,52	24,42	21,90	19,82	18,08
97	61,91	50,94	42,68	36,35	31,44	27,56	24,44	21,91	19,82	18,08
98	62,29	51,17	42,82	36,44	31,49	27,59	24,46	21,93	19,83	18,09
99	62,66	51,40	42,96	36,53	31,55	27,62	24,49	21,94	19,84	18,09
100	63,03	51,63	43,10	36,61	31,60	27,66	24,51	21,95	19,85	18,10

Praxis-Tipp:

Wenn die Nachfrage größer als das Angebot entsprechender Immobilien ist, müssen Sie die Zinssätze um einen halben Prozentpunkt senken. Noch niedrigere Zinssätze müssen Sie ansetzen, wenn die Nachfrage sehr stark ist. Sind Immobilien schwer verkauflich, müssen Sie die Zinssätze erhöhen. Auch bei Grundstücken mit alten Gebäuden müssen Sie einen etwas höheren Zinssatz ansetzen, weil im Allgemeinen mit höheren Erhaltungsaufwendungen zu rechnen ist.

So bestimmen Sie den Vervielfältiger

Lesen Sie den Vervielfältiger aus der Tabelle ab. Multiplizieren Sie mit diesem Vervielfältiger den auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteil. Auf diese Weise erhalten Sie den Wert der baulichen Anlagen.

Sie benötigen die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, um den zutreffenden Vervielfältiger ablesen zu können. Außerdem müssen Sie den Vervielfältiger in Abhängigkeit vom maßgebenden Liegenschaftszinssatz bestimmen.

Praxis-Tipp:

Für den maßgebenden Liegenschaftszins haben Sie sich bereits entschieden, als Sie den gesamten Reinertrag um den Verzinsungsbetrag für den Bodenwert gemindert haben.

Nun gibt es in der Bewertungspraxis unterschiedliche Überlegungen, welche Restnutzungsdauer maßgebend ist. Es ist zwischen der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der restlichen technischen Lebensdauer der baulichen Anlagen zu unterscheiden. Für eine genaue Abgrenzung müssten Sie den baulichen Zustand sowie die örtlichen und allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse der Immobilie untersuchen. Dies erweist sich in der Praxis oft mehr als schwierig.

Im Regelfall liegen Sie tendenziell völlig richtig, wenn Sie von der Gesamtnutzungsdauer in Jahren das Alter der baulichen Anlage in Jahren abziehen. Die Differenz entspricht der Restnutzungsdauer, die Sie für Ihre Berechnungen zugrunde legen sollten. Diese einfache

Methode führt deshalb in der Vielzahl aller Fälle zu richtigen Ergebnissen, weil die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ganz wesentlich von der technischen Lebensdauer abhängt. Zwar wird die wirtschaftliche Nutzbarkeit normalerweise kürzer sein. Dennoch erscheint eine exakte Differenzierung nur bei sehr überalterten Gebäuden erforderlich.

Praxis-Tipp:

Eine genaue Schätzung der Restnutzungsdauer gehört zu den schwierigsten Problemen einer Wertermittlung. Dazu sind nicht nur bautechnische Kenntnisse erforderlich. Sie müssen auch prüfen, ob Grundrissanordnungen veraltet sind, Formen modisch überholt sind oder übliche sanitäre Mindesteinrichtungen in Wohnungen von den typischen Gebäudearten abweichen.

Kürzere Restnutzungsdauer

Sofern die Immobilie durch Baumängel oder Bauschäden im Wert gemindert ist, kann dies die Restnutzungsdauer verkürzen. Das muss nicht immer der Fall sein. Wenn die Mängel und Schäden behebbar sind, verändert dies die Restnutzungsdauer nicht. Allerdings kann dies dazu führen, dass Sie den Ertragswert der baulichen Anlage herabsetzen müssen.

Die Restnutzungsdauer ist nur dann kürzer, wenn nicht behebbare Mängel und Schäden vorliegen. Dazu sind Dauerschäden an der Gebäudesubstanz erforderlich.

Längere Restnutzungsdauer

Eine Immobilie ist wertvoller, wenn die baulichen Anlagen so durchgreifend erneuert oder verbessert worden sind, dass sich die Restnutzungsdauer verlängert. Derartige bauliche Maßnahmen liegen erst dann vor, wenn das Gebäude an tragenden Elementen und wichtigen Bauteilen erneuert worden ist.

Die Frage, um wie viele Jahre sich eine Lebensdauer verlängert, wenn konstruktive Teile eines Gebäudes saniert worden sind, kann im Allgemeinen nur von bautechnisch geschulten Fachleuten bestimmt werden.

Praxis-Tipp:

Eine Verlängerung der Lebensdauer brauchen Sie nur zu prüfen, wenn konstruktive Teile des Gebäudes saniert worden sind. Bloße Erhaltungsaufwendungen oder die Neugestaltung der Fassade wirken sich nicht auf die Restnutzungsdauer aus.

Ermäßigungen und Erhöhungen des Ertragswerts

Berücksichtigen Sie bei Ihrer Verkehrswertermittlung alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die objektiv den Marktpreis des Grundstücks beeinflussen.

Setzen Sie sich deshalb auch mit Umständen auseinander, die den Ertragswert der baulichen Anlage beeinflussen. Dabei brauchen Sie sich nur um solche Umstände zu kümmern, die sich noch nicht im Rohertrag oder in den Bewirtschaftungskosten niedergeschlagen haben. Stellen Sie auch sicher, dass Sie keine Umstände berücksichtigen, die sich bereits durch die Wahl des entsprechenden Vervielfältigers in der Wertermittlung niedergeschlagen haben. Davon wäre insbesondere die zutreffende Bestimmung der Restnutzungsdauer betroffen.

Dennoch können ganz verschiedene Gründe für eine Ermäßigung oder eine Erhöhung des Ertragswerts der baulichen Anlage vorliegen. Allerdings lassen sich nicht alle wertbeeinflussenden Umstände in klare mathematische Formeln fassen. Letztlich bleibt hier nur das gutachterliche Fingerspitzengefühl gefragt.

10. Beispielhafte Berechnung im Ertragswertverfahren

Sonja M. will ein Miethaus kaufen. Sie kalkuliert, welcher Kaufpreis angemessen ist. Sie hat folgende Daten in der nachstehenden Checkliste zusammengetragen.

Beispielhafte Berechnung im Ertragswertverfahren

Daten für das Ertragswertverfahren	
Restnutzungsdauer	80 Jahre
Aktueller Liegenschaftszins	4 %
Bodenwert	200.000 EUR
Rohertrag	70.000 EUR
Bewirtschaftungskosten	
Betriebskosten	15.000 EUR
Instandhaltungskosten	5.000 EUR
Mietausfallwagnis	1.500 EUR

Mit diesen Daten kann Sonja M. den Verkehrswert im Ertragswertverfahren bestimmen. Sie benutzt dazu folgendes Schema:

Berechnung des Verkehrswerts im Ertragswertverfahren:	
Bodenwert	200.000 EUR
Wert der baulichen Anlage	
Rohertrag	70.000 EUR
abzüglich Betriebskosten 15.000 EUR	
Instandhaltungskosten 5.000 EUR	
Mietausfallwagnis 1.500 EUR	
Bewirtschaftungskosten 21.500 EUR	<u>-21.500 EUR</u>
Reinertrag des Grundstücks	48.500 EUR
abzüglich Verzinsung des Bodenwerts	
$200.000 \text{ EUR} \times 4$	<u>=</u>
100	<u>- 8.000 EUR</u>
Reinertrag der baulichen Anlage	40.500 EUR
Vervielfältiger laut Tabelle	23,92
Ertragswert der baulichen Anlage	
$40.500 \text{ EUR} \times 23,92 =$	<u>968.760 EUR</u>
Ertragswert des Grundstücks	<u>1.168.760 EUR</u>
Verkehrswert, gerundet	1.200.000 EUR

11. Wie sich Baumängel und Bauschäden auswirken

Sehr häufig wirken sich bauliche Mängel und Schäden wertmindernd aus. Bevor Sie derartige Mängel und Schäden jedoch in Form eines Abschlags vom Ertragswert berücksichtigen, sollten Sie prüfen, ob sich diese Umstände nicht bereits in der Miete oder in Restnutzungsdauer niedergeschlagen haben.

Wenn Sie bereits einen nicht behebbaren Baumangel oder Bauschaden als Grund für eine kürzere Restnutzungsdauer angesehen haben, können Sie nicht noch zusätzlich einen Abschlag vom Ertragswert vornehmen.

Achten Sie in der Praxis auf folgende Baumängel, die zu einer Wertminderung führen können:

- Mangelhafte Statik
- Schlechte Feuchtigkeitsisolierung
- Schlechte Kältesisolierung
- Schlechte Schallisoliierung
- Schlechte Verarbeitung
- Schlechte Wärmeisolierung
- Ungeeignete Baustoffe
- Unzureichende Belichtung
- Unzureichende Belüftung

Folgende Bauschäden können zu Wertminderungen führen und sind im Allgemeinen aus einem Baumangel hervorgegangen:

- Erschütterungsschäden
- Kriegsschäden
- Rauchschäden
- Risse im Mauerwerk wegen schlechter Dachisolierung
- Schwammschäden
- Wasserschäden
- Werkschäden

Versuchen Sie, die Höhe der Wertminderung abzuschätzen. Das gelingt Ihnen, wenn Sie eine Wertminderung in Höhe der Kosten an-

setzen, die erforderlich wären, um die Mängel und Schäden zu be-seitigen.

Achtung: Eine exaktere Berücksichtigung der Baumängel und Schäden setzt umfassende bautechnische Kenntnisse voraus, die der Gut-achter oft nicht ohne externen Rat lösen kann.

12. So erfassen Sie die baulichen Außenanlagen

Normalerweise sind bauliche Außenanlagen bei solchen Grund-stücken recht selten, die zu den klassischen Ertragswertimmobilien gehören. Sie können davon ausgehen, dass die baulichen Außenan-lagen im Allgemeinen bereits im Rohertrag erfasst sind. Deshalb brauchen Sie sich um die Bewertung der baulichen Außenanlagen in der Praxis nicht mehr zu bemühen. Zu den baulichen Außen-anlagen gehören insbesondere:

- Einfriedungen
- Kinderspielgeräte
- Platzbefestigungen
- Schwimmbecken
- Stützmauern
- Tennisplätze
- Teppichklopftangten
- Tore
- Wäschepfähle
- Wegebefestigungen
- Zäune

Achtung: Wenn schon die baulichen Außenanlagen bei den klassi-schen Ertragswertimmobilien nicht zu einem gesonderten Wertan-satz führen, gilt dies erst recht für die sonstigen Anlagen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Grünanlagen, Nutzgärten oder an-dere Anpflanzungen. Das gilt auch, wenn es sich um Schutzgrün-oder Gestaltungsgrünanlagen handelt.

Sie können zu Recht unterstellen, dass diese Anlagen bereits im Roh-ertrag pauschal erfasst sind und deshalb nicht gesondert bewertet werden.

Sachwertverfahren

5

1.	Die „Sache“ steht im Vordergrund	89
2.	So berechnen Sie den Bodenwert	90
3.	So passen Sie den Bodenrichtwert an	91
4.	Gebäudewert ermitteln	107
5.	Das Sachwertverfahren auf einen Blick	109
6.	Korrekturfaktoren richtig anwenden	110
7.	Orientieren Sie sich an Ausstattungsmerkmalen	112
8.	Basisjahre sind wichtig	121
9.	Brutto-Grundfläche richtig ermitteln	123
10.	Die große Preistabelle – mit Gebäudetypen	131

11.	Preisindex für Gebäude	168
12.	Baunebenkosten nicht vergessen	176
13.	So leicht ermitteln Sie den umbauten Raum	179
14.	Lebensdauer von Gebäuden	183
15.	Preise für Außenanlagen	193
16.	Sonstige Anlagen	194

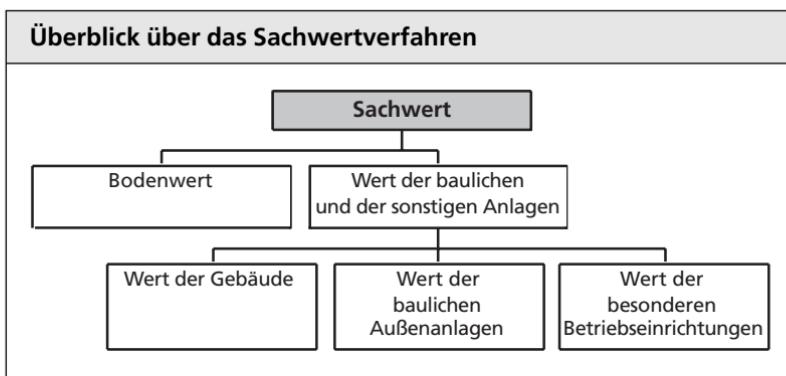
1. Die „Sache“ steht im Vordergrund

Bebaute Grundstücke sind im Sachwertverfahren zu bewerten, wenn es weniger um die Erträge des Grundstücks geht und der Wert der „Sache“ im Vordergrund steht. Deshalb bewerten Sie insbesondere Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser regelmäßig im Sachwertverfahren – der traditionell typische Anwendungsbereich.

Darüber hinaus gibt es weitere Grundstückstypen, die in Einzelfällen im Sachwertverfahren bewertet werden müssen. Das gilt, obwohl man im Grunde letztlich jedes Grundstück genau deshalb besitzt, um Geld mit ihm zu verdienen. Jedoch steht manchmal die Rendite weniger im Vordergrund. Ist die Substanz des Grundstücks von erheblicher Bedeutung, spricht das immer für das Sachwertverfahren.

Zum Sachwertverfahren gehören zwei wesentliche Schritte: Sie müssen einerseits den Wert des Grund und Bodens ermitteln und andererseits den Wert der Gebäude bestimmen. Die Summe von beiden Werten ist – vereinfacht – der Sachwert des gesamten bebauten Grundstücks.

Neben diesen beiden überschaubaren Schritten für den Grund und Boden sowie die Gebäude müssen Sie auch noch die Außenanlagen erfassen. In der Praxis können Sie den Wert der Außenanlagen durch einen Zuschlag oder durch eine Einzelbewertung der verschiedenen Außenanlagen berücksichtigen. Meistens begnügen sich die Gutachter mit einem Zuschlag.



2. So berechnen Sie den Bodenwert

Zu den einfacheren Bewertungsaufgaben gehört im Allgemeinen die Berechnung des Bodenwerts. Egal, ob Sie den Wert für ein unbebautes oder für ein bebautes Grundstück ermitteln wollen – den Wert des Grund und Bodens berechnen Sie in beiden Fällen nach demselben Muster.

Sie müssen den für das jeweilige Gebiet und den jeweiligen Wertermittlungszeitpunkt geltenden Bodenrichtwert pro Quadratmeter mit der Fläche des Grundstücks in Quadratmetern multiplizieren. Die Formel lautet wie folgt:

$$\text{Fläche des Grundstücks in Quadratmeter} \quad \times \quad \text{Bodenrichtwert pro Quadratmeter}$$

Praxis-Tipp:

Ihre persönliche Kaufpreis-Sammlung hilft Ihnen auch bei einer genauen Wertermittlung für den Grund und Boden. Wenden Sie bei der Wertkomponente „Grund und Boden“ das Vergleichswertverfahren an. Voraussetzung: Sie brauchen genügend geeignete Kauffälle, die im konkreten Bewertungsfall eine höhere Aussagekraft haben als der allgemein geltende Bodenrichtwert.

Bodenrichtwert

Obwohl die Ermittlung des Bodenwerts oft sehr einfach ist, kann es in der Praxis ganz erhebliche Probleme geben, wenn Sie den zutreffenden Bodenrichtwert bestimmen wollen. Zwar sind die Gutachterausschüsse nach dem Baugesetzbuch verpflichtet, Bodenrichtwerte festzulegen. Allerdings können diese Bodenrichtwerte nicht jedem Einzelfall in allen Details gerecht werden. Dennoch sind die Bodenrichtwerte eine optimale Grundlage für die Bewertungspraxis. Erkundigen Sie sich deshalb bei Ihrem Gutachterausschuss nach dem Bodenrichtwert.

Praxis-Tipp:

- Überwiegend erhalten Sie die erforderlichen Auskünfte bei den Gutachterausschüssen kostenlos. Das gilt aber nur, wenn Sie sich fernmündlich an den Gutachterausschuss wenden. Für schriftliche Auskünfte verlangen die Gutachterausschüsse Gebühren.
- Wenn Sie einen Internet-Anschluss besitzen, sollten Sie zunächst gezielt surfen. Besuchen Sie die Homepage der jeweiligen Stadt und suchen Sie dort gezielt nach dem Gutachterausschuss. Beachten Sie auch die Internet-Seiten:
www.Gutachterausschuss.NRW.de
www.boris.nrw.de

Der örtliche Gutachterausschuss leistet wertvolle Dienste. Er sammelt alle Veräußerungsfälle und berechnet die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise. Anschließend legt er in einer gesonderten Sitzung fest, welche Bodenrichtwerte aufgrund der Kaufpreise in die sogenannte Bodenrichtwertkarte eingetragen werden. In dieser Sitzung werden unterschiedliche Bodenrichtwerte festgestellt, die sich auf die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungsarten der typischen Grundstücke in der Region beziehen.

Lesen Sie aus der Bodenrichtwertkarte ab, welche Bodenrichtwerte Sie bei dem Grundstück ansetzen müssen, das Sie bewerten wollen.

Das von Ihnen zu bewertende Grundstück muss selbstverständlich in den wichtigen Bewertungsmerkmalen mit dem Grundstück übereinstimmen, das der Gutachterausschuss als „Referenz-Grundstück“ definiert. Dieses Referenz-Grundstück ist das typische Bodenrichtwertgrundstück, auf das sich die vom Gutachterausschuss festgelegten Bodenrichtwerte beziehen. Lesen Sie das entsprechende Kapitel zu den verschiedenen Aufgaben und Hilfen, die Ihnen der Gutachterausschuss bietet.

Wichtig: Achten Sie darauf, dass das zu bewertende Grundstück innerhalb der markierten Bodenrichtwert-Zone liegt.

3. So passen Sie den Bodenrichtwert an

Die Bodenrichtwerte beziehen sich immer wieder auf ein mehr oder minder klar definiertes Referenz-Grundstück. Die Definition des Gutachterausschusses fällt örtlich unterschiedlich aus. Nur so ist gewähr-

Sachwertverfahren

leistet, dass der örtliche Gutachterausschuss die regionalen Besonderheiten berücksichtigen kann.

Beispiel:

In Ihrer Stadt sind Grundstücke für Einfamilienhäuser regelmäßig 500 qm groß. Der Gutachterausschuss wird die Bodenrichtwerte ebenfalls auf ein Referenz-Grundstück beziehen, das 500 qm groß ist.

Das zu bewertende Grundstück muss mit den lagetypischen Merkmalen des Bodenrichtwert-Grundstücks übereinstimmen. Lagetypische Merkmale sind insbesondere:

- das Maß der zulässigen baulichen Nutzung
- die Geschossflächenzahl
- die Anzahl der möglichen Geschosse
- die Grundstückstiefe
- die Grundstücksgröße
- die Unterteilung in erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland

Weichen die lagetypischen Merkmale des Bodenrichtwert-Grundstücks ab, muss der Bodenrichtwert entsprechend verändert werden. Dazu gibt es verschiedene Möglichkeiten. In der Praxis ist es wichtig, die Umrechnung bei abweichenden Geschossflächenzahlen anzuwenden, weil hier sehr schnell ganz erhebliche Differenzen auftreten können.

Falls das von Ihnen zu bewertende Grundstück wesentlich größer oder kleiner ist, müssen Sie diese Abweichungen ebenfalls durch entsprechende Umrechnungen berücksichtigen.

Im Allgemeinen liefern die Gutachterausschüsse Anhaltspunkte für eine solche Umrechnung schon mit. Lesen Sie die Legende, das heißt das „Kleingedruckte“ in der Bodenrichtwertkarte. Dort finden Sie wertvolle Hinweise, die Ihnen entscheidend helfen.

Praxis-Tipp:

Besorgen Sie sich die Bodenrichtwertkarte. Nur so erhalten Sie sichere Bewertungsgrundlagen.

Die Karten sind von Gutachterausschuss zu Gutachterausschuss sehr unterschiedlich. In kleinen Städten handelt es sich dabei um eine

Landkarte mit der Stadt oder der Region, in die einzelne Preise als Bodenrichtwerte eingezeichnet sind. In einigen Städten umfasst das Kartenwerk schon ein kleines Buch und wieder andere Städte geben die Bodenrichtwertkarten sogar auf CD-ROM heraus. Auch im Internet können Sie – teilweise sogar kostenlos – Bodenrichtwerte einsehen.

Praxis-Tipp:

Eine schöne Internet-Seite finden Sie beispielsweise unter:
www.wuppertal.de/gutachterausschuss

Geschossflächenzahl

Sofern die Bodenrichtwertkarte eine Geschossflächenzahl (GFZ) zu dem Bodenrichtwert angibt, müssen Sie prüfen, ob für das zu bewertende Grundstück eine andere Geschossflächenzahl gilt. Das können Sie insbesondere dem Bebauungsplan entnehmen. Verzweifeln Sie aber nicht, wenn Sie bei einem Einfamilienhausgrundstück keine Geschossflächenzahl feststellen können. Möglicherweise existiert sie nicht. Denn es ist keineswegs zwingend, im Bebauungsplan für alle Grundstücke Geschossflächenzahlen festzulegen.

Mit der Geschossflächenzahl wird festgelegt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche pro Quadratmeter Grund und Boden geschaffen werden darf. Deshalb ist es leicht einsichtig, dass ein Grundstück mit einer höheren Geschossflächenzahl wertvoller ist als das Bodenrichtwert-Grundstück. Denn das zu bewertende Grundstück kann baulich besser ausgenutzt werden.

Fehlen in der Legende zur Bodenrichtwertkarte entsprechende Angaben, nutzen Sie nachfolgende Faktoren zur Umrechnung. Das folgende Beispiel veranschaulicht, wie die Tabelle zu nutzen ist.

Beispiel:

Der Bodenrichtwert eines Grundstücks beträgt 300 EUR/qm bei einer Geschossflächenzahl von 0,8 (= GFZ für das Richtwertgrundstück). Das zu bewertende Grundstück hat eine Geschossflächenzahl von 0,6 (= GFZ für das zu bewertende Grundstück).

Aus der Tabelle ergibt sich ein Faktor von 0,88, den Sie mit dem Bodenrichtwert multiplizieren müssen. Es ist folgender Bodenrichtwert pro Quadratmeter anzusetzen:

300 EUR/qm x 0,88 =

264 EUR/qm

Sachwertverfahren

	Faktoren bei abweichenden Geschossflächenzahlen (GFZ)										GFZ für das Richtwertgrundstück																			
	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0
0,1	1,00	0,81	0,70	0,62	0,57	0,52	0,49	0,46	0,43	0,41	0,39	0,37	0,36	0,34	0,33	0,32	0,31	0,30	0,29	0,28	0,28	0,27	0,26	0,25	0,25	0,24	0,24	0,23	0,23	0,22
0,2	1,24	1,00	0,86	0,77	0,70	0,65	0,60	0,57	0,54	0,51	0,48	0,46	0,44	0,43	0,41	0,40	0,38	0,37	0,36	0,35	0,34	0,33	0,32	0,31	0,30	0,29	0,29	0,28	0,28	0,28
0,3	1,44	1,16	1,00	0,89	0,81	0,75	0,70	0,66	0,62	0,59	0,56	0,54	0,51	0,49	0,48	0,46	0,45	0,43	0,42	0,41	0,40	0,38	0,37	0,37	0,36	0,35	0,34	0,33	0,33	0,32
0,4	1,61	1,30	1,12	1,00	0,91	0,84	0,78	0,74	0,69	0,66	0,63	0,60	0,58	0,55	0,53	0,52	0,50	0,48	0,47	0,46	0,44	0,43	0,42	0,41	0,40	0,39	0,38	0,37	0,37	0,36
0,5	1,77	1,42	1,23	1,10	1,00	0,92	0,86	0,81	0,76	0,72	0,69	0,66	0,63	0,61	0,59	0,57	0,55	0,53	0,51	0,50	0,49	0,47	0,46	0,45	0,44	0,43	0,42	0,41	0,40	0,39
0,6	1,92	1,54	1,33	1,19	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78	0,75	0,72	0,69	0,66	0,64	0,61	0,59	0,57	0,56	0,54	0,53	0,51	0,50	0,49	0,48	0,47	0,45	0,44	0,44	0,43
0,7	2,05	1,66	1,43	1,28	1,16	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,77	0,74	0,71	0,68	0,66	0,64	0,62	0,60	0,58	0,57	0,55	0,54	0,52	0,51	0,50	0,49	0,48	0,47	0,46
0,8	2,19	1,76	1,52	1,36	1,24	1,14	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,82	0,78	0,75	0,73	0,70	0,68	0,66	0,64	0,62	0,60	0,59	0,57	0,56	0,54	0,53	0,52	0,51	0,50	0,49
0,9	2,32	1,87	1,61	1,44	1,31	1,21	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,72	0,70	0,67	0,66	0,64	0,62	0,60	0,59	0,58	0,56	0,55	0,54	0,53	0,52
1,0	2,44	1,97	1,70	1,52	1,38	1,27	1,19	1,12	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,81	0,78	0,76	0,73	0,71	0,69	0,67	0,65	0,64	0,62	0,61	0,59	0,58	0,57	0,56	0,54
1,1	2,56	2,06	1,78	1,59	1,45	1,34	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	0,79	0,77	0,75	0,72	0,70	0,69	0,67	0,65	0,64	0,62	0,61	0,59	0,58	0,57
1,2	2,68	2,16	1,86	1,66	1,52	1,40	1,30	1,22	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	0,83	0,80	0,78	0,76	0,74	0,72	0,70	0,68	0,67	0,65	0,64	0,62	0,61	0,60
1,3	2,79	2,25	1,94	1,73	1,58	1,46	1,36	1,28	1,21	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,89	0,87	0,84	0,81	0,79	0,77	0,75	0,73	0,71	0,69	0,68	0,66	0,65	0,63	0,62
1,4	2,90	2,34	2,02	1,80	1,64	1,52	1,41	1,33	1,25	1,19	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,85	0,82	0,80	0,78	0,76	0,74	0,72	0,71	0,69	0,67	0,66	0,65
1,5	3,01	2,43	2,10	1,87	1,70	1,57	1,47	1,38	1,30	1,23	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,97	0,93	0,90	0,88	0,85	0,83	0,81	0,79	0,77	0,75	0,73	0,72	0,70	0,69	0,67
1,6	3,12	2,52	2,17	1,94	1,77	1,63	1,52	1,43	1,35	1,28	1,22	1,17	1,12	1,07	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,86	0,84	0,81	0,79	0,78	0,76	0,74	0,73	0,71	0,70
1,7	3,23	2,60	2,25	2,01	1,83	1,68	1,57	1,47	1,39	1,32	1,26	1,21	1,16	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89	0,86	0,84	0,82	0,80	0,78	0,77	0,75	0,73	0,72

GFZ für das zu bewertende Grundstück

So passen Sie den Bodenrichtwert an

noch: Faktoren bei abweichenden Geschossflächenzahlen (GFZ)

GFZ für das Richtwertgrundstück											
0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2
1,8	3,33	2,69	2,32	2,07	1,88	1,74	1,62	1,52	1,44	1,36	1,30
1,9	3,43	2,77	2,39	2,13	1,94	1,79	1,67	1,57	1,48	1,41	1,34
2,0	3,54	2,85	2,46	2,20	2,00	1,85	1,72	1,62	1,53	1,45	1,38
2,1	3,64	2,93	2,53	2,26	2,06	1,90	1,77	1,66	1,57	1,49	1,42
2,2	3,73	3,01	2,60	2,32	2,11	1,95	1,82	1,71	1,61	1,53	1,46
2,3	3,83	3,09	2,67	2,38	2,17	2,00	1,86	1,75	1,65	1,57	1,50
2,4	3,93	3,17	2,73	2,44	2,22	2,05	1,91	1,80	1,70	1,61	1,53
2,5	4,02	3,24	2,80	2,50	2,28	2,10	1,96	1,84	1,74	1,65	1,57
2,6	4,12	3,32	2,87	2,56	2,33	2,15	2,00	1,88	1,78	1,69	1,61
2,7	4,21	3,40	2,93	2,62	2,38	2,20	2,05	1,92	1,82	1,73	1,64
2,8	4,31	3,47	3,00	2,67	2,44	2,25	2,10	1,97	1,86	1,76	1,68
2,9	4,40	3,54	3,06	2,73	2,49	2,30	2,14	2,01	1,90	1,80	1,72
3,0	4,49	3,62	3,12	2,79	2,54	2,34	2,18	2,05	1,94	1,84	1,75
3,1	4,58	3,69	3,19	2,85	2,59	2,39	2,23	2,09	1,98	1,88	1,79
3,2	4,67	3,76	3,25	2,90	2,64	2,44	2,27	2,13	2,02	1,91	1,82
3,3	4,76	3,84	3,31	2,96	2,69	2,48	2,32	2,17	2,05	1,95	1,86
3,4	4,85	3,91	3,37	3,01	2,74	2,53	2,36	2,22	2,09	1,99	1,89
3,5	4,94	3,98	3,44	3,07	2,79	2,58	2,40	2,26	2,13	2,02	1,93

GFZ für das bewertende Grundstück											
1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1
1,8	2,33	2,69	2,32	2,07	1,88	1,74	1,62	1,52	1,44	1,36	1,30
1,9	2,77	3,01	2,74	2,44	2,27	2,13	2,02	1,91	1,82	1,74	1,67
2,0	3,01	3,29	2,96	2,69	2,48	2,32	2,17	2,05	1,95	1,86	1,78
2,1	3,29	3,57	3,31	2,96	2,74	2,53	2,36	2,22	2,09	1,99	1,89
2,2	3,57	3,85	3,62	3,31	3,01	2,79	2,58	2,40	2,26	2,13	2,02
2,3	3,85	4,13	3,89	3,57	3,24	2,96	2,74	2,53	2,36	2,22	2,09
2,4	4,13	4,41	4,17	3,85	3,52	3,24	2,96	2,74	2,53	2,36	2,22
2,5	4,41	4,69	4,45	4,13	3,81	3,52	3,24	2,96	2,74	2,53	2,36
2,6	4,69	4,97	4,73	4,41	4,09	3,79	3,51	3,24	2,96	2,74	2,53
2,7	4,97	5,25	4,93	4,61	4,29	3,97	3,69	3,41	3,13	2,84	2,56
2,8	5,25	5,53	5,21	4,89	4,57	4,25	3,97	3,69	3,41	3,13	2,84
2,9	5,53	5,81	5,49	5,17	4,85	4,53	4,25	3,97	3,69	3,41	3,13
3,0	5,81	6,09	5,67	5,35	5,03	4,71	4,43	4,15	3,87	3,59	3,31
3,1	6,09	6,37	5,95	5,63	5,31	4,99	4,71	4,43	4,15	3,87	3,59
3,2	6,37	6,65	6,03	5,71	5,39	5,07	4,79	4,51	4,23	3,95	3,67
3,3	6,65	6,93	6,31	6,09	5,77	5,45	5,17	4,89	4,61	4,33	4,05
3,4	6,93	7,21	6,59	6,37	6,05	5,73	5,45	5,17	4,89	4,61	4,33
3,5	7,21	7,49	6,87	6,65	6,33	6,01	5,73	5,45	5,17	4,89	4,61

Sachwertverfahren

noch: Faktoren bei abweichenden Geschossflächenzahlen (GFZ)

	GFZ für das Richtwertgrundstück																													
	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0
3,6	5,02	4,05	3,50	3,12	2,84	2,62	2,44	2,30	2,17	2,06	1,98	1,80	1,73	1,67	1,61	1,56	1,51	1,46	1,42	1,38	1,35	1,31	1,28	1,25	1,22	1,19	1,17	1,14	1,12	
3,7	5,11	4,12	3,56	3,18	2,89	2,67	2,49	2,34	2,21	2,09	2,00	1,91	1,83	1,76	1,70	1,64	1,58	1,53	1,49	1,45	1,41	1,37	1,33	1,30	1,27	1,24	1,21	1,19	1,16	1,14
3,8	5,20	4,19	3,62	3,23	2,94	2,71	2,53	2,38	2,24	2,13	2,03	1,94	1,86	1,79	1,72	1,67	1,61	1,56	1,51	1,47	1,43	1,39	1,36	1,32	1,29	1,26	1,23	1,21	1,18	1,16
3,9	5,28	4,26	3,68	3,28	2,99	2,76	2,57	2,41	2,28	2,16	2,06	1,97	1,89	1,82	1,75	1,69	1,64	1,59	1,54	1,49	1,45	1,42	1,38	1,35	1,31	1,28	1,25	1,23	1,20	1,18
4,0	5,37	4,33	3,74	3,34	3,04	2,80	2,61	2,45	2,32	2,20	2,10	2,00	1,92	1,85	1,78	1,72	1,66	1,61	1,56	1,52	1,48	1,44	1,40	1,37	1,33	1,30	1,27	1,25	1,22	1,20
4,1	5,45	4,40	3,80	3,39	3,09	2,85	2,65	2,49	2,35	2,23	2,13	2,04	1,95	1,88	1,81	1,75	1,69	1,64	1,59	1,54	1,50	1,46	1,42	1,39	1,36	1,32	1,29	1,27	1,24	1,22
4,2	5,54	4,46	3,86	3,44	3,13	2,89	2,70	2,53	2,39	2,27	2,16	2,07	1,98	1,91	1,84	1,77	1,72	1,66	1,61	1,57	1,52	1,48	1,45	1,41	1,38	1,34	1,32	1,29	1,26	1,23
4,3	5,62	4,53	3,91	3,49	3,18	2,94	2,74	2,57	2,43	2,30	2,20	2,01	1,94	1,87	1,80	1,74	1,69	1,64	1,59	1,55	1,51	1,47	1,43	1,40	1,37	1,33	1,30	1,27	1,24	1,22
4,4	5,71	4,60	3,97	3,55	3,23	2,98	2,78	2,61	2,46	2,34	2,23	2,13	2,04	1,97	1,89	1,83	1,77	1,71	1,66	1,61	1,57	1,53	1,49	1,45	1,42	1,39	1,35	1,33	1,30	1,27
4,5	5,79	4,67	4,03	3,60	3,28	3,02	2,82	2,65	2,50	2,37	2,26	2,16	2,07	1,99	1,92	1,86	1,79	1,74	1,69	1,64	1,59	1,55	1,51	1,47	1,44	1,41	1,37	1,35	1,32	1,29
4,6	5,87	4,73	4,09	3,65	3,32	3,07	2,86	2,68	2,54	2,41	2,29	2,19	2,10	2,02	1,95	1,88	1,82	1,76	1,71	1,66	1,62	1,57	1,53	1,50	1,46	1,43	1,39	1,36	1,34	1,31
4,7	5,96	4,80	4,15	3,70	3,37	3,11	2,90	2,72	2,57	2,44	2,33	2,22	2,13	2,05	1,98	1,91	1,85	1,79	1,73	1,68	1,64	1,60	1,55	1,52	1,48	1,45	1,41	1,38	1,35	1,33
4,8	6,04	4,87	4,20	3,75	3,42	3,15	2,94	2,76	2,61	2,47	2,36	2,26	2,16	2,08	2,00	1,93	1,87	1,81	1,76	1,71	1,66	1,62	1,58	1,54	1,51	1,47	1,44	1,41	1,38	1,35
4,9	6,12	4,93	4,26	3,80	3,46	3,20	2,98	2,80	2,64	2,51	2,39	2,29	2,19	2,11	2,03	1,96	1,90	1,84	1,78	1,73	1,68	1,64	1,60	1,56	1,52	1,49	1,45	1,42	1,39	1,36
5,0	6,20	5,00	4,32	3,85	3,51	3,24	3,02	2,83	2,68	2,54	2,42	2,32	2,22	2,14	2,06	1,99	1,92	1,86	1,81	1,75	1,71	1,66	1,62	1,58	1,54	1,51	1,47	1,44	1,41	1,38
5,1	6,28	5,07	4,37	3,90	3,56	3,28	3,06	2,87	2,71	2,57	2,45	2,35	2,25	2,16	2,09	2,01	1,95	1,89	1,83	1,78	1,73	1,68	1,64	1,60	1,56	1,53	1,49	1,46	1,43	1,40
5,2	6,37	5,13	4,43	3,95	3,60	3,32	3,10	2,91	2,75	2,61	2,49	2,38	2,28	2,19	2,11	2,04	1,97	1,91	1,85	1,80	1,75	1,70	1,66	1,62	1,58	1,55	1,51	1,48	1,45	1,42
5,3	6,45	5,20	4,49	4,01	3,65	3,37	3,14	2,95	2,78	2,64	2,52	2,41	2,31	2,22	2,14	2,07	2,00	1,94	1,88	1,82	1,77	1,73	1,68	1,64	1,60	1,57	1,53	1,50	1,47	1,44

GFZ für das zu bewertende Grundstück

So passen Sie den Bodenrichtwert an

noch: Faktoren bei abweichenden Geschossflächenzahlen (GFZ)

		GFZ für das Richtwertgrundstück												GFZ für das zu bewertende Grundstück																	
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0
5,4	6,53	5,26	4,54	4,06	3,69	3,41	3,18	2,98	2,82	2,67	2,55	2,44	2,34	2,25	2,17	2,09	2,02	1,96	1,90	1,85	1,80	1,75	1,70	1,66	1,62	1,58	1,55	1,52	1,48	1,45	
5,5	6,61	5,33	4,60	4,10	3,74	3,45	3,22	3,02	2,85	2,71	2,58	2,47	2,37	2,28	2,19	2,12	2,05	1,98	1,92	1,87	1,82	1,77	1,72	1,68	1,64	1,60	1,57	1,53	1,50	1,47	
5,6	6,69	5,39	4,65	4,15	3,78	3,49	3,25	3,06	2,89	2,74	2,61	2,50	2,39	2,30	2,22	2,14	2,07	2,01	1,95	1,89	1,84	1,79	1,75	1,70	1,66	1,62	1,59	1,55	1,52	1,49	
5,7	6,77	5,45	4,71	4,20	3,83	3,53	3,29	3,09	2,92	2,77	2,64	2,53	2,42	2,33	2,25	2,17	2,10	2,03	1,97	1,91	1,86	1,81	1,77	1,72	1,68	1,64	1,61	1,57	1,54	1,51	
5,8	6,85	5,52	4,77	4,25	3,87	3,57	3,33	3,13	2,96	2,80	2,67	2,56	2,45	2,36	2,27	2,19	2,12	2,05	1,99	1,94	1,88	1,83	1,79	1,74	1,70	1,66	1,63	1,59	1,56	1,53	
5,9	6,92	5,58	4,82	4,30	3,92	3,62	3,37	3,16	2,99	2,84	2,70	2,59	2,48	2,38	2,30	2,22	2,15	2,08	2,02	1,96	1,90	1,85	1,81	1,76	1,72	1,68	1,64	1,61	1,57	1,54	
6,0	7,00	5,65	4,88	4,35	3,96	3,66	3,41	3,20	3,02	2,87	2,73	2,62	2,51	2,41	2,32	2,24	2,17	2,10	2,04	1,98	1,93	1,88	1,83	1,78	1,74	1,70	1,66	1,63	1,59	1,56	
6,1	7,08	5,71	4,93	4,40	4,01	3,70	3,45	3,24	3,06	2,90	2,77	2,64	2,54	2,44	2,35	2,27	2,19	2,13	2,06	2,00	1,95	1,90	1,85	1,80	1,76	1,72	1,68	1,65	1,61	1,58	
6,2	7,16	5,77	4,98	4,45	4,05	3,74	3,48	3,27	3,09	2,93	2,80	2,67	2,56	2,47	2,38	2,29	2,22	2,15	2,09	2,03	1,97	1,92	1,87	1,82	1,78	1,74	1,70	1,66	1,63	1,60	
6,3	7,24	5,83	5,04	4,50	4,10	3,78	3,52	3,31	3,12	2,97	2,83	2,70	2,59	2,49	2,40	2,32	2,24	2,17	2,11	2,05	1,99	1,94	1,89	1,84	1,80	1,76	1,72	1,68	1,65	1,61	
6,4	7,32	5,90	5,09	4,55	4,14	3,82	3,56	3,34	3,16	3,00	2,86	2,73	2,62	2,52	2,43	2,34	2,27	2,20	2,13	2,07	2,01	1,96	1,91	1,86	1,82	1,78	1,74	1,70	1,66	1,63	
6,5	7,39	5,96	5,15	4,59	4,18	3,86	3,60	3,38	3,19	3,03	2,89	2,76	2,65	2,55	2,45	2,37	2,29	2,22	2,15	2,09	2,03	1,98	1,93	1,88	1,84	1,80	1,76	1,72	1,68	1,65	

Sachwertverfahren

Berechnung der Umrechnungskoeffizienten

Wenn die Faktorentabelle in den Fällen der abweichenden Geschossflächenzahl nicht ausreicht, können Sie die Umrechnungskoeffizienten selbst errechnen. Nutzen Sie dazu die folgende Formel:

$$U_k = 0,6 \times \sqrt{GFZ} + 0,2 \times GFZ + 0,2$$

U_k = Umrechnungskoeffizient

GFZ = Geschossflächenzahl

Setzen Sie diese Umrechnungskoeffizienten zur Berechnung des maßgebenden Bodenrichtwerts in nachstehende Formel ein:

Umrechnungskoeffizient für
die Geschossflächenzahl des
zu bewertenden Grundstücks

\times Bodenrichtwert = Bodenwert/m²

Umrechnungskoeffizient für
die Geschossflächenzahl des
Bodenrichtwertgrundstücks

Berechnungsbeispiele zur abweichenden Geschossflächenzahl

Beispiel 1

Der Bodenrichtwert eines Grundstücks beträgt 300 EUR/qm bei einer Geschossflächenzahl von 4,0. Das zu bewertende Grundstück hat eine tatsächliche Geschossflächenzahl von 7,0.

Der Umrechnungskoeffizient für eine Geschossflächenzahl von 4,0 beträgt nach der Formel:

$$U_k = 0,6 \times \sqrt{GFZ} + 0,2 \times GFZ + 0,2$$

$$U_k = 0,6 \times \sqrt{4} + 0,2 \times 4 + 0,2$$

$$U_k = 2,20$$

Der Umrechnungskoeffizient für eine Geschossflächenzahl von 7,0 beträgt nach der Formel:

$$U_k = 0,6 \times \sqrt{GFZ} + 0,2 \times GFZ + 0,2$$

$$U_k = 0,6 \times \sqrt{7} + 0,2 \times 7 + 0,2$$

$$U_k = 3,19$$

Aus der Umrechnungsformel ergibt sich folgender Bodenrichtwert pro Quadratmeter:

$$\frac{3,19}{2,20} \quad (\text{Umrechnungskoeffizient bei einer Geschossflächenzahl von 7,0}) \quad \times \quad 300 \text{ EUR/m}^2 = 435 \text{ EUR/m}^2$$
$$(\text{Umrechnungskoeffizient bei einer Geschossflächenzahl von 4,0})$$

Beispiel 2

Der Bodenrichtwert eines Grundstücks beträgt 300 EUR/qm bei einer Geschossflächenzahl von 5,0. Das zu bewertende Grundstück hat eine tatsächliche Geschossflächenzahl von 3,8.

Der Umrechnungskoeffizient für eine Geschossflächenzahl von 5,0 beträgt nach der Formel:

$$U_k = 0,6 \times \sqrt{GFZ} + 0,2 \times GFZ + 0,2$$

$$U_k = 0,6 \times \sqrt{5} + 0,2 \times 5 + 0,2$$

$$U_k = 2,54$$

Sachwertverfahren

Der Umrechnungskoeffizient für eine Geschossflächenzahl von 7,0 beträgt nach der Formel:

$$U_k = 0,6 \times \sqrt{GFZ} + 0,2 \times GFZ + 0,2$$

$$U_k = 0,6 \times \sqrt{3,8} + 0,2 \times 3,8 + 0,2$$

$$U_k = 2,13$$

Aus der Umrechnungsformel ergibt sich folgender Bodenrichtwert pro Quadratmeter:

2,13 (Umrechnungskoeffizient bei einer Geschossflächenzahl von 3,8)	$\times 300 \text{ EUR/m}^2 = 252 \text{ EUR/m}^2$
2,54 (Umrechnungskoeffizient bei einer Geschossflächenzahl von 4,0)	

Erschließung

Die Erschließung erhöht den Wert eines Grundstücks. Sie ist jedoch regelmäßig kein werterhöhendes Merkmal des einzelnen Grundstücks. Vielmehr bezieht sich die Erschließung auf sämtliche Grundstücke an einer Straße oder in einer Gegend. Deshalb ist sie im Allgemeinen bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Sobald die Erschließungsanlagen ganz oder in einem Bauabschnitt endgültig hergestellt sind, ist der Wert der betroffenen Grundstücke höher. Egal, ob die Gemeinde bereits Erschließungsbeiträge angefordert hat oder ob sie Vorauszahlungen verlangt hat. Dennoch wird ein Erwerber des Grundstücks bei der Bemessung des Kaufpreises darauf achten, ob das Grundstück noch erschließungsbeitragspflichtig ist. Denn in diesem Fall werden ihm die Erschließungskosten von der Gemeinde in Rechnung gestellt. Folglich wird er nur einen dementsprechend niedrigeren Preis zahlen. Mithin muss der Bodenrichtwert ebenfalls hinsichtlich einer etwa bestehenden Erschließungsbeitragspflicht angesetzt werden.

Weitere wertbeeinflussende Merkmale

Achten Sie auf weitere wertbeeinflussende Merkmale, die im Bodenrichtwert des Gutachterausschusses nicht oder nur unvollkommen berücksichtigt sind. Auch diese Merkmale müssen Sie bei dem Wertansatz beurteilen, den Sie für das Grundstück ansetzen wollen. Zu den wertbeeinflussenden Merkmalen gehören insbesondere:

- Altlasten
- Außenanlagen
- Beschaffenheit des Baugrundes
- Ecklage
- Geruchsbelästigungen
- Grunddienstbarkeiten
- Lärmbelästigungen
- Oberflächenbeschaffenheit
- Staubbelästigungen
- Zuschnitt

Grundstücke im Außenbereich

Im Außenbereich kommen Sie manchmal mit der Bodenrichtwertkarte nicht sofort weiter. Denn die Karten gelten überwiegend nur für die Bereiche innerhalb der Stadt. Oft geben die Gutachterausschüsse aber eine Preisspanne an, die Sie bei Grundstücken im Außenbereich verwerten können.

Beispiel:

In der Legende zur Bodenrichtwertkarte führt der Gutachterausschuss aus, dass bei Einfamilienhausgrundstücken im Außenbereich eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 1.000 qm vorhanden ist und der Bodenrichtwert für diese Grundstücke pro Quadratmeter 150 EUR beträgt. Darüber hinausgehende Grundstücksgrößen sind mit 15 EUR/qm als Grünland oder Ackerland zu erfassen.

Das von Ihnen zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut und verfügt über eine Fläche von 1.500 qm.

Sachwertverfahren

Rechnen Sie wie folgt:

Fläche insgesamt	1.500 qm
übliche Größe	1.000 qm x 150 EUR/qm = 150.000 EUR
Restfläche	500 qm x 15 EUR/qm = <u>7.500 EUR</u>
Wert des Grund und Bodens insgesamt	157.500 EUR

Was die Abkürzungen in den Richtwertkarten bedeuten

Die Abkürzungen in den Richtwertkarten werden meistens in der Karte selbst erläutert. Die wichtigsten wertbeeinflussenden Merkmale bedeuten:

Abkürzung	Bedeutung
B	⇒ baureifes Land
R	⇒ Rohbauland
E	⇒ Bauerwartungsland
W	⇒ Wohnbauflächen
WS	⇒ Kleinsiedlungsgebiet
WR	⇒ reines Wohngebiet
WA	⇒ allgemeines Wohngebiet
WB	⇒ besonderes Wohngebiet
M	⇒ gemischte Baufläche
MD	⇒ Dorfgebiet
MI	⇒ Mischgebiet
MK	⇒ Kerngebiet
G	⇒ gewerbliche Baufläche
GE	⇒ Gewerbegebiet
GI	⇒ Industriegebiet
S	⇒ Sonderbaufläche
SW	⇒ Wochenendhausgebiet
SO	⇒ Sondergebiet
o	⇒ offene Bauweise
g	⇒ geschlossene Bauweise

Fläche des Grundstücks

Normalerweise ist die Grundstücksgröße kein Problem. Dennoch sollten Sie immer auf Nummer sicher gehen und die tatsächliche Grundstücksgröße kontrollieren. Schauen Sie dazu in die Auszüge des Grundbuchs oder des Grundbesitzkatasters. Lassen Sie sich diese Unterlagen vom Eigentümer des Grundstücks zeigen oder sehen Sie das Grundbuch ein.

Praxis-Tipp:

Immer wieder zeigt sich, wie wichtig eine gewissenhafte Kontrolle der Grundstücksgröße ist. Oft wurde bei einem Vergleich der theoretischen Grenzen mit dem tatsächlich errichteten Zaun festgestellt, dass seit vielen Jahren völlig falsche Grundstücksgrenzen akzeptiert wurden!

Neben der Grundstücksgröße ist der Zuschnitt des Grundstücks wichtig, das heißt die geometrische Form. Sehr ungünstig geschnittenen Grundstücke haben verständlicherweise einen viel niedrigeren Wert als Grundstücke mit regelmäßigen Abmessungen. Das gilt auch, wenn die objektiv vorhandene Grundstücksgröße identisch ist.

Eine ungewöhnliche Grundstückstiefe kann es erforderlich machen, zwischen Vorderland und dem baulich im Allgemeinen kaum nutzbaren Hinterland zu unterscheiden. Ob und bis zu welcher Grundstückstiefe Vorderland und Hinterland anzunehmen ist, entscheidet sich nach den ortsüblichen Verhältnissen.

Praxis-Tipp:

Kontrollieren Sie, ob in der Bodenrichtwertkarte zwischen Vorder- und Hinterland unterschieden wird. Fragen Sie im Zweifelsfall beim Gutachterausschuss nach.

Gutachterausschuss richtig nutzen

Der Gutachterausschuss besteht aus einem Vorsitzenden und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern, die besonderes Fachwissen auf dem Gebiet der Grundstücks- und Gebäudebewertung besitzen.

Sachwertverfahren

Der Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung
- Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstattung von Gutachten über den Wert von unbebauten Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über den Wert von bebauten Grundstücken
- Jährliche Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Erstellung von Übersichten
- Erteilung von Bodenrichtwertauskünften
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte

Achtung: Der Gutachterausschuss erstattet als unabhängiges Gremium sowohl für Bürger als auch für Behörden objektive, durch keine persönlichen Interessen beeinflusste Wertgutachten. Er ist nicht an Weisungen gebunden.

Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses

Bodenrichtwerte sind allgemeine Grundstückslagewerte mit für den Bereich im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen. Sie werden zum Ende eines jeden Jahres durch den Gutachterausschuss neu ermittelt und in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht. Die Bodenrichtwertkarte können Sie beim jeweiligen Gutachterausschuss zu unterschiedlichen Preisen kaufen.

Den Bodenrichtwert dürfen Sie nicht automatisch mit dem Bodenwert eines speziellen Grundstückes gleichsetzen. Weicht das spezielle Grundstück in seinen tatsächlichen Eigenschaften, den rechtlichen Gegebenheiten oder der sonstigen Beschaffenheit von dem Richtwertgrundstück ab, weicht der Bodenwert häufig erheblich vom Bodenrichtwert ab.

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss stellt das Ergebnis aller Auswertungen jährlich in einem Marktbericht zusammen. Der Grundstücksmarktbericht enthält Durchschnittswerte für unbebaute Flächen, für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen. Bei den bebauten Grundstücken wird zwischen dem Verkauf von Neubauten und gebrauchten Immobilien unterschieden. Außerdem finden Sie im Grundstücksmarktbericht sonstige für die Wertermittlung wichtige Daten, wie beispielsweise Bodenindexreihen, Liegenschaftszinssätze und regionale Marktanpassungsfaktoren für die Sachwertberechnung. Den Grundstücksmarktbericht können Sie beim Gutachterausschuss erwerben.

Gutachten durch den Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss fertigt auf Antrag von Behörden oder privaten Personen Gutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke. Antragsberechtigt sind Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte (z. B. Erbbauberechtigte), Inhaber anderer Rechte am Grundstück sowie Pflichtteilsberechtigte.

Wer den Gutachterausschuss mit einem Gutachten beauftragt, muss mit den entsprechenden Gebühren rechnen. Rechnen Sie überschlägig mit folgenden Gebühren:

Gutachten für unbebaute und bebaute Grundstücke bei einem Verkehrswert

- bis 770.000 EUR 2,0 von Tausend des Wertes
- über 770.000 EUR 1,0 von Tausend des Wertes zuzüglich 770 EUR

Die Grundgebühr beträgt 700 EUR.

Hat der Gutachterausschuss bei Bewertungen einen erhöhten Aufwand, verlangt er zu den oben genannten Beträgen Zuschläge. Diese orientieren sich an den folgenden Beträgen:

Sachwertverfahren

Wenn ...	... erfolgt ein Zuschlag bis
neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind	200 EUR
Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind	400 EUR
besondere rechtliche Gegebenheiten wie beispielsweise Denkmalschutz oder der soziale Wohnungsbau zu berücksichtigen sind	600 EUR
besondere wertrelevante Rechte oder Lasten wie beispielsweise der Wert eines Erbbaurechts zu ermitteln sind	600 EUR
Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind	300 EUR

Die insgesamt ermittelte Gebühr ist noch um die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19 Prozent zu erhöhen.

Beispielhafte Gebührenberechnung

Der Gutachterausschuss erstellt ein Gutachten für eine Immobilie und ermittelt einen Verkehrswert von 1.400.000 EUR. Er wird folgende Gebühren in Rechnung stellen:

1,0 von Tausend von 1.400.000 EUR	1.400,00 EUR
zuzüglich	770,00 EUR
<hr/>	<hr/>
Summe	2.170,00 EUR
zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer	412,30 EUR
<hr/>	<hr/>
Rechnungsbetrag	2.582,00 EUR

Datenquelle des Gutachterausschusses

Jeder Notar ist verpflichtet, dem Gutachterausschuss eine Abschrift aller Kaufverträge über Grundstücke zu übersenden. Die Verträge werden dort in der Geschäftsstelle ausgewertet, um wertrelevante Daten ergänzt und in die Kaufpreissammlung übernommen. Durch die Kaufpreissammlung ist der Gutachterausschuss über die Vorgänge und Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert.

Die optimale Fundgrube für Gutachter

Die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses sind eine wahre Fundgrube für jeden Gutachter. Machen Sie sich deshalb immer mit den Daten vertraut, die Ihnen der Gutachterausschuss liefert.

Beachten Sie: Der Umfang der Veröffentlichungen ist nicht einheitlich. Der Gutachterausschuss in Düsseldorf kann verständlicherweise mehr Angaben veröffentlichen als ein Gutachterausschuss, der nur für einen schwach besiedelten Kreis zuständig ist.

Auch folgende Aufstellungen können Sie beispielsweise in den Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses finden. Allerdings hängt das von den regionalen Gegebenheiten ab.

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in EUR/qm Wohnfläche für Wohnungen mittlerer Ausstattung ¹⁾ in einem regionalen Bezirk								
	Baujahre (Weiterverkäufe und Umwandlungen)							Erstverkäufe
Bezirke	Wohn-lagen	bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	ab 1990	Neubau
Bezirk 1	gesamt	1025	1075	1125	1250	1350	1450	1700
Bezirk 2	gut mittel	1400 1225	1250 1075	1300 1200	1400 1325	1575 1450	1925 1675	2275 1975
Bezirk 3	gut mittel	1500 1375	1175 1125	1225 1175	1350 1300	1600 1500	1800 1700	2125 1875
Bezirk 4	gut mittel	1375 1300	1200 1075	1350 1200	1425 1275	1725 1475	1875 1575	2100 1850
Kfz-Stellplätze, Garagen	Der Wert der Wohnung ist ohne Kfz-Stellplatz angegeben und gegebenenfalls um 2.500 EUR je Außenstellplatz, um 7.000 EUR je Garage beziehungsweise um 9.000 EUR je Einstellplatz in einer Sammelgarage zu erhöhen.							

¹⁾ Zentralheizung, Bad, Isolierverglasung, zwischen 50 und 110 qm Wohnfläche, ohne Kfz-Stellplatzanteil

4. Gebäudewert ermitteln

Dabei kommt es weniger auf den immer gleichen Ablauf der mathematischen Berechnungen an. Jetzt brauchen Sie baufachliche einzelne Daten zu den Gebäuden. Dazu sind die verschiedenen Tabellen unverzichtbar. Lassen Sie sich unbedingt genug Zeit, um in aller Ruhe zu prüfen, welche Tabellenwerte im Einzelfall entscheidend sind. Machen Sie sich zunächst mit den grundsätzlichen Berechnungsschritten vertraut.

Praxis-Tipp:

Orientieren Sie sich an den Beispieldurchrechnungen und nutzen Sie das Rechenschema, damit Sie keinen wichtigen Schritt übersehen.

Verkehrswert – in vier Schritten

- 1. Schritt:** Ermitteln Sie den Wert des Grund und Bodens.
- 2. Schritt:** Ermitteln Sie den Herstellungswert der baulichen Anlagen. Das sind in erster Linie die sogenannten Normalherstellungskosten. Dazu gehören neben den Gebäuden die baulichen Außenanlagen wie beispielsweise Wege- und Platzbefestigungen sowie die besonderen Betriebseinrichtungen.
- 3. Schritt:** Ermitteln Sie den Wert der sonstigen Anlagen. Dazu gehören beispielsweise Gartenanlagen und Anpflanzungen.
- 4. Schritt:** Korrigieren Sie den Sachwert zur Anpassung an die Marktlage. Nutzen Sie hierbei Ihre persönliche Kaufpreis-Sammlung, in der Sie Grundstücksverkäufe notieren und auswerten.

Normalherstellungskosten für bauliche Anlagen – in drei Schritten

- 1. Schritt:** Multiplizieren Sie die gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) je Flächeneinheit mit der maßgebenden Fläche des zu bewertenden Objekts.

Wählen Sie den zutreffenden Preis sorgfältig aus.

- 2. Schritt:** Ziehen Sie die Wertminderung wegen Alters ab. Für die baulichen Anlagen ist mindestens ein Restwert von 30 Prozent anzusetzen.

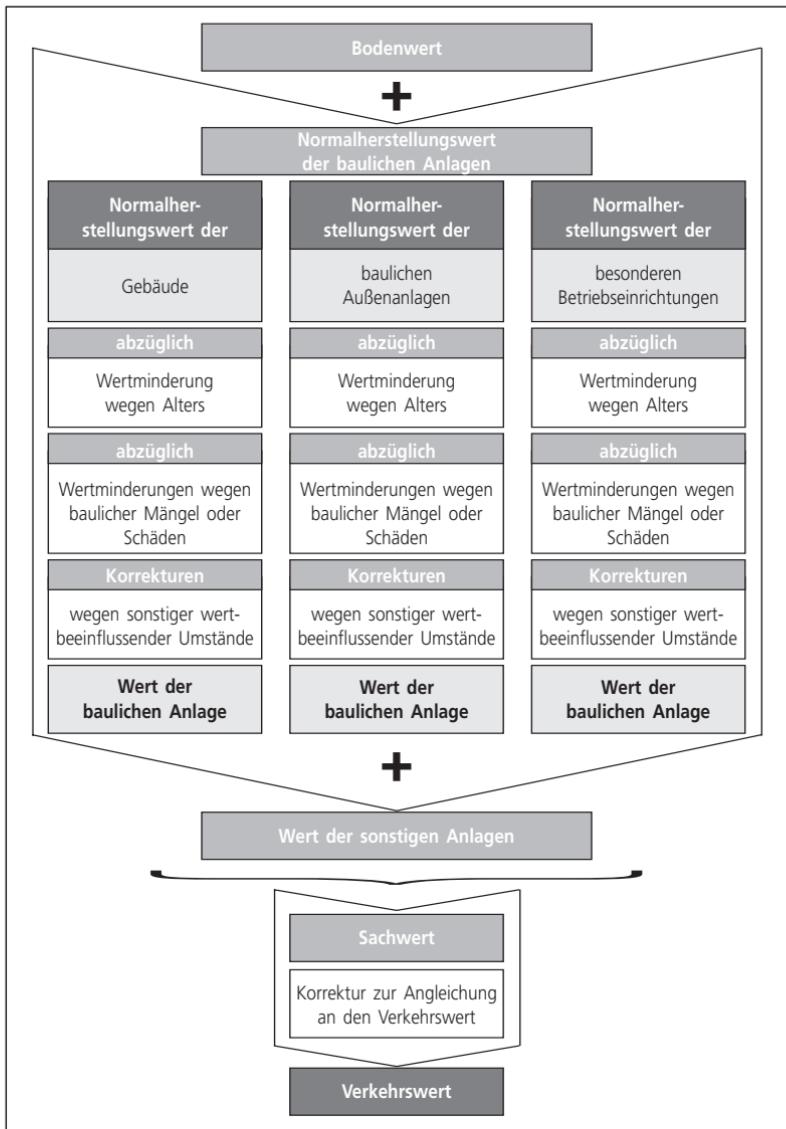
- 3. Schritt:** Berücksichtigen Sie weitere Korrekturen, soweit dies notwendig ist. Prüfen Sie insbesondere, ob Abschläge wegen baulicher Mängel oder Schäden erforderlich sind. Daneben können aber auch noch andere wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen sein.

Nutzen Sie zur Berechnung des Gebäudewerts diese Formel:

$$\text{Brutto-Grundfläche} \quad \times \quad \text{Preis} \\ \text{in qm} \qquad \qquad \qquad \text{pro qm}$$

5. Das Sachwertverfahren auf einen Blick

Die nachstehende grafische Übersicht soll Ihnen die Orientierung bei der Berechnung des Verkehrswerts im Sachwertverfahren erleichtern.



6. Korrekturfaktoren richtig anwenden

Mittelwerte des gesamten Bundesgebiets

Werden zur Bewertung eines bebauten Grundstücks die Normalherstellungskosten der Wertermittlungsrichtlinien angewandt, sind Abweichungen aufgrund regionaler Einflüsse und der Ortsgröße zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere die Korrekturfaktoren maßgebend, die von den Gutachterausschüssen ermittelt werden. Ferner sind bei den einzelnen Gebäudetypen weitere Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts an das Vergleichsobjekt der Normalherstellungskosten erlauben.

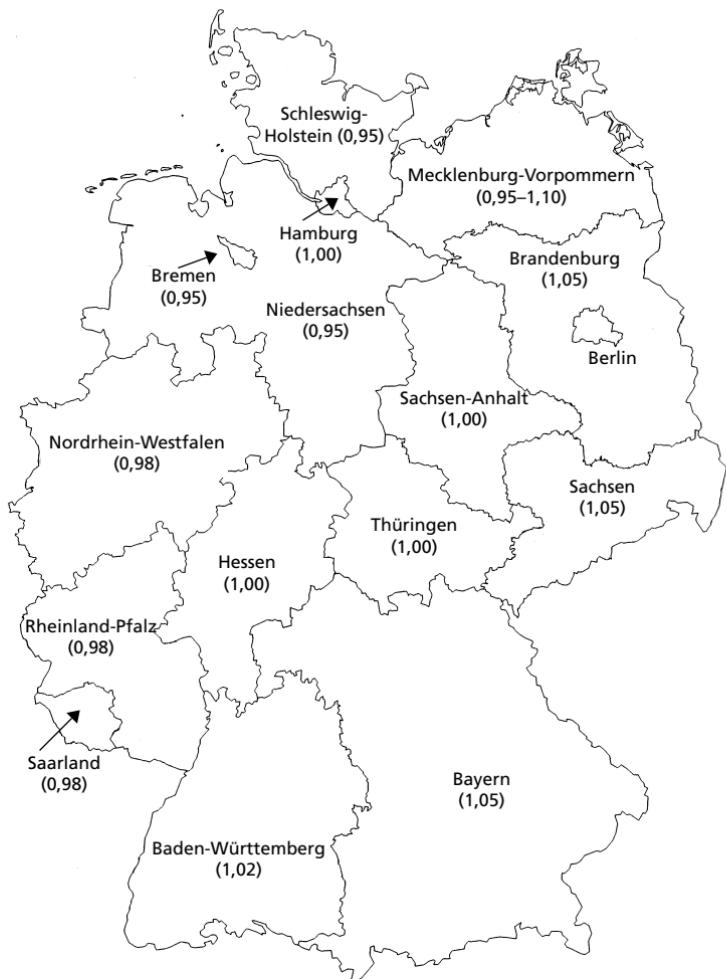
Achtung: Bei den Normalherstellungskosten 2000 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 handelt es sich um Mittelwerte für das gesamte Bundesgebiet.

Machen Sie sich in den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses kundig, ob Korrekturfaktoren festgelegt wurden, mit denen die Normalherstellungskosten an die Region des zu bewertenden Grundstücks angepasst werden können. Wenden Sie diese Korrekturfaktoren an.

Fehlen Ihnen derartige Korrekturfaktoren, können Sie sich an den Korrekturfaktoren orientieren, die in der nachstehenden Karte eingetragen sind, um eine auf das jeweilige Bundesland bezogene Regionalisierung zu erreichen.

Wichtig: Auch wenn das Jahr 2006 aus heutiger Sicht nicht mehr ganz aktuell erscheint: Die Kosten entsprechen dem aktuellen Stand.

Regionale Korrekturfaktoren



Die Korrekturfaktoren gelten nicht für Berlin.

Sachwertverfahren

Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten 2000 nicht enthalten. Allerdings verstehen sich die Preise einschließlich der Mehrwertsteuer.

Wichtig: Insbesondere bei älteren Gebäudebaujahrklassen beziehen sich die Preise auf die gewöhnlichen Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungen, wobei eine neuzeitliche und wirtschaftliche Bauweise vorausgesetzt wird. Die Preise sind keine Rekonstruktionskosten.

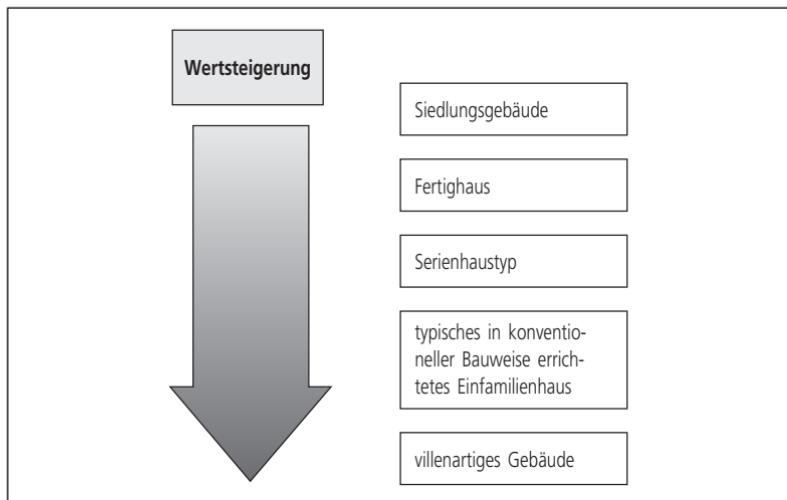
7. Orientieren Sie sich an Ausstattungsmerkmalen

Allgemeine Bauformen

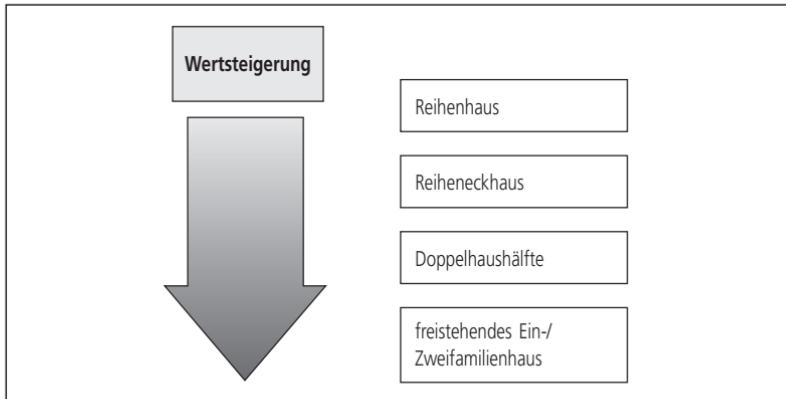
Nicht immer können die individuellen Bewertungsmerkmale mit Hilfe von mathematischen Faktoren berücksichtigt werden. Dennoch ist es erforderlich, dass Sie Ihr gutachterliches Ermessen tendenziell richtig ausüben.

Gehen Sie grundsätzlich davon aus, dass Sie bei freistehenden Häusern den oberen Rahmen der Preise ansetzen müssen. Aneinander oder übereinander errichtete Wohngebäude haben im Allgemeinen einen niedrigeren Wert. Der Preis ist tendenziell auch bei Gebäuden mit Apartmentwohnungen höher.

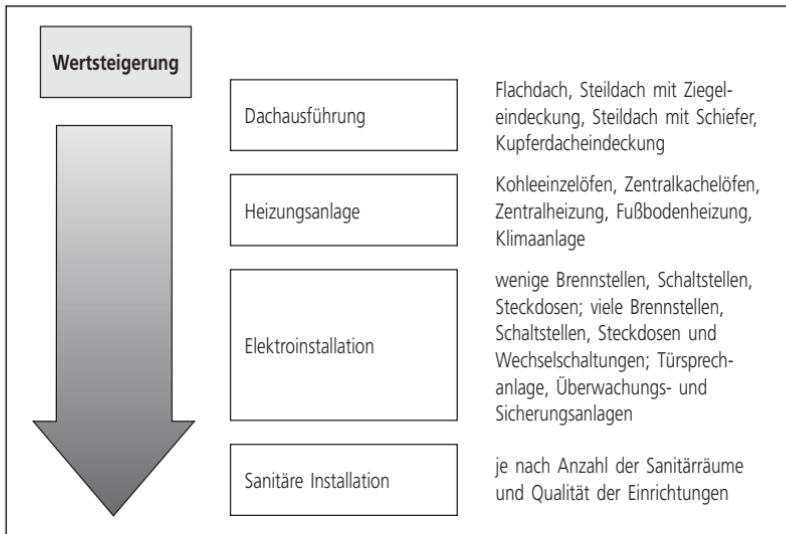
Unterscheiden Sie bei Ein- und Zweifamilienhäusern auch, zu welchem Typus das Gebäude gehört:



Die Preise steigen im Allgemeinen in der Reihenfolge der Grafik an. Auch die Bauweise ist bei Einfamilien- und Zweifamilienhäusern entscheidend. Hier steigen die maßgebenden Preise in Abhängigkeit von der Bauweise ebenfalls in der Reihenfolge der nachstehenden Grafik an.



Weiteren Einfluss auf die Normalherstellungskosten haben bei Einfamilienhäusern auch die folgenden Bauteile. Die Normalherstellungskosten steigen in der Reihenfolge, in der die Bauteile in der Grafik aufgeführt sind.



Sachwertverfahren

Für offene Kamine, Schwimmbecken im Gebäude, Sauna und sonstige besonders aufwendige Anlagen müssen Sie den Preis zusätzlich erhöhen. Grund: Diese Anlagen sind in den Durchschnittspreisen nicht enthalten. Folge: Sie müssen Zuschläge zu den ausgewiesenen Tabellenwerten anbringen.

So bestimmen Sie die Ausstattung

Die bauliche Ausstattung von Gebäuden bei Wohngrundstücken hat auf die Preise maßgebenden Einfluss. Allgemein bestimmen Sie die Ausstattung, indem Sie feststellen, in welcher Spalte der Tabelle die meisten Treffer liegen. Wenden Sie bei Wohngrundstücken folgende allgemeine Tabelle an:

Prüfen Sie diese Merkmale	Einfache Ausstattung 1	Üblicher Standard 2	Gehobener Standard 3	Gute Ausstattung 4
Raumgröße	Die Raumgrößen sind nicht ausreichend bemessen. Die Wohnfläche liegt unter 20 qm. <input type="checkbox"/>	Die Raumgrößen sind ausreichend groß. Die Wohnfläche beträgt mehr als 20 qm. <input type="checkbox"/>	Die Raumgrößen sind gut bemessen. Die Wohnfläche liegt über 30 qm. <input type="checkbox"/>	wie Spalte 3 <input type="checkbox"/>
Sanitäre Ausstattung	WC, Waschbecken <input type="checkbox"/>	Badezimmer <input type="checkbox"/>	Zwei Sanitärräume, bestehend aus Badezimmer und WC <input type="checkbox"/>	Zwei oder mehrere Sanitärräume mit guter Ausstattung <input type="checkbox"/>
Heizung	Einzelofen <input type="checkbox"/>	Zentralheizung oder Etagenheizung <input type="checkbox"/>	Zentralheizung mit Warmwasserversorgung <input type="checkbox"/>	wie Spalte 3, zusätzlich Fußbodenheizung oder offener Kamin <input type="checkbox"/>
Fenster	einfache Fenster und einfache Verglasung <input type="checkbox"/>	Fenster mit Isolierverglasung, Verbundfenster oder Doppelfenster <input type="checkbox"/>	wie Spalte 2, zusätzlich Rollläden <input type="checkbox"/>	wie Spalte 2, zusätzlich elektrisch gesteuerte Rollläden <input type="checkbox"/>
Fußboden	Holzdielen, Linoleum <input type="checkbox"/>	Teppich, teilweise PVC, Fliesen im Sanitärraum <input type="checkbox"/>	Teppich, Parkett, Fliesen in den Sanitärräumen <input type="checkbox"/>	Teppich in sehr guter Qualität vorhanden, Natursteine, Fliesen in den Sanitärräumen <input type="checkbox"/>

Orientieren Sie sich an Ausstattungsmerkmalen

Prüfen Sie diese Merkmale	Einfache Ausstattung 1	Üblicher Standard 2	Gehobener Standard 3	Gute Ausstattung 4
Wandbehandlung	gestrichener □ Putz, einfache Tapeten	Tapeten, Fliesen im Badezimmer bis 1,5 m Höhe	Tapeten, Sanitärräume bis zur Decke gefliest, Einbauschränke	Tapeten, □ teilweise Sichtmauerwerk oder Holzverkleidungen, Sanitärräume bis zur Decke gefliest
Küchen-einrichtung	Herd, Spüle □	wie Spalte 1, □ jedoch bessere Ausführung	Einbauküche □	Einbauküche □ in guter Ausstattung
Anzahl der in dieser Spalte ausgewählten Alternativen	.....	.....	.....	.....
	Legen Sie die Ausstattung jener Spalte zugrunde, in der Sie die meisten Alternativen angekreuzt haben. Bilden Sie dabei auch einen rechnerischen Mittelwert.			

Bei der Frage, welche Ausstattung Sie bei den Normalherstellungs-kosten zugrunde legen müssen, können Sie sich an den folgenden Ausstattungstabellen orientieren, die sich bautechnisch auf die konkreten Gebäudetypen der Preistabelle (siehe dieses Kapitel, Punkt 10) beziehen.

Praxis-Tipp:

Die angegebenen Kostengruppen sind nicht gleich gewichtig. Sie müssen versuchen, die zu bewertende Immobilie sachverständig zuzuordnen. Es ist hier wegen der unterschiedlichen Kostenanteile einzelner Ausstattungsmerkmale nicht möglich, zwischen den einzelnen Werten zu interpolieren.

Sachwertverfahren

Ausstattungsmerkmale für häufig vorkommende Gebäude

Ausstattungsbogen Typ 1-12 ¹⁾				
Kosten-gruppe	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmestandard	Naturstein
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rollladen, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollladen, Schallschutzverglasung
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung, keine Wärmedämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachaus schnitte in Glas
Sanitär	1 Bad mit WC Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1-2 Bäder Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC
Innenwandbekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwändige Verlegung
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC, Fließen	Teppich, PVC, Fliesen, Lino leum (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwändige Verlegung Nassräume: Naturstein

¹⁾ Die verschiedenen Typen finden Sie in der Preistabelle unter Punkt 10 „Die große Preistabelle“.

Orientieren Sie sich an Ausstattungsmerkmalen

noch: Ausstattungsbogen Typ 1-12

Kosten-gruppe	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen ge-strichen, Stahl-zargen	Kunststoff-/Holz-türblätter, Holz-zargen, Glas-türausschnitte	Edelholz furnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	massive Aus-führung, Ein-bruchschutz
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicher-heizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum Warmluft-Kachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren	Zentralheizung/ Pumpenheizung mit Flachheiz-körpern oder Fußbodenhei-zung, Warm-wasserbereit-tung zentral	Zentralheizung und Fußboden-heizung, Klima-anlagen, Solaranlagen
Elektro-installation	je Raum 1 Lichtauslass und 1–2 Steck-dosen Installation teil-weise auf Putz	je Raum 1–2 Lichtaus-lässe und 2–3 Steckdosen Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtaus-lässe und Steck-dosen, Infor-mationstechnische Anlagen	aufwändige Installation, Sicherheits-einrichtungen

Ausstattungsbogen Typ 13–24¹⁾

Kosten-gruppe	Einfach	Mittel
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärme-dämmverbundsystem, mittlerer Wärmedämmstandard
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rollladen, Isolierverglasung
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärme-dämmstandard
Sanitär	1 Bad mit WC, Gäste-WC	1–2 Bäder, Gäste-WC, Installation unter Putz

¹⁾ Die verschiedenen Typen finden Sie in der Preistabelle unter Punkt 10 „Die große Preis-tabelle“, Nr. 13.

Sachwertverfahren

noch: Ausstattungsbogen Typ 13-24

Kosten-gruppe	Einfach	Mittel
Innenwandbekleidung der Nassräume	Anstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse), Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Parkett, Linoleum (mittlere Preis-, klasse) Nassräume: Fliesen
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff-/Holztürblätter, Holzzargen, Glastür-ausschnitte
Heizung	Einzelöfen, elektrische Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Zentralheizung, Warmwasserbereitung zentral
Elektro-installation	je Raum 1 Lichtauslass und 1–2 Steckdosen, Installation teilweise auf Putz	je Raum 1–2 Lichtauslässe und 2–3 Steckdosen, Installation unter Putz

Ausstattungsbogen Typ 25–57 ¹⁾			
Kosten-gruppe	Einfach	Mittel	Gehoben
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglatstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmeverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglatstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämm-standard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämm-standard
Fenster	Holz, Einfach-verglasung	Kunststoff, Isolier-verglasung	Aluminium, Rollladen, Sonnenschutzvorrichtungen, aufwändige Fensterkonstruktion
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststoff-folienabdichtung	Betondachpfannen (gehobene Preis-klasse), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metallein-deckung, hoher Wärmedämmstandard

¹⁾ Die verschiedenen Typen finden Sie in der Preistabelle unter Punkt 10 „Die große Preis-tabelle“, Nr. 25.

Orientieren Sie sich an Ausstattungsmerkmalen

noch: Ausstattungsbogen Typ 25-57

Kostengruppe	Einfach	Mittel	Gehoben
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit WC, Gäste-WC, Installation unter Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC
Innenwandbekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich	Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen raumhoch
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse), Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC-Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse), Nassräume: Fliesen	großformatige Fliesen, Parkett, Betonwerkstein, Nassräume: Großformatige Fliesen
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen	Kunststoff-/Holztürblätter, Stahlzargen	Edelholz furnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen
Heizung	Einzelöfen, elektrische Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/ Pumpenheizung mit Flachkörpern, Warmwasserbereitung zentral
Elektroinstallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1–2 Steckdosen Installation auf Putz	je Raum 1–2 Lichtauslässe und 2–3 Steckdosen Installation unter Putz	aufwändige Installation, informationstechnische Anlagen

Regionale Korrekturfaktoren

Die Korrekturfaktoren für die einzelnen Bundesländer ermöglichen Ihnen bereits, die Mittelwerte für das gesamte Bundesgebiet anzupassen. Das reicht wegen weiterer regionaler Einflüsse jedoch noch nicht aus. Zusätzlich sind Korrekturfaktoren anzuwenden, um den Einfluss der jeweiligen Ortsgröße zu berücksichtigen.

Wenden Sie deshalb zusätzlich Korrekturfaktoren für die Ortsgröße an:

Großstädte mit mehr als 500.000 bis

1.500.000 Einwohnern

1,05–1,15

Städte mit mehr als 50.000 bis 500.000 Einwohnern

0,97–1,05

Orte bis 50.000 Einwohner

0,90–0,97

Sachwertverfahren

Wichtig: Diese Korrekturfaktoren für die Ortsgröße gelten nicht für Berlin, Bremen und Hamburg.

Praxis-Tipp:

Es ist durchaus möglich, dass Sie bei einer Bewertung mehrere Korrekturen nebeneinander berücksichtigen müssen. Multiplizieren Sie in diesen Fällen einfach die Korrekturfaktoren miteinander.

Beispiel:

Sie wollen eine Immobilie bewerten und stellen fest, dass sich folgende Korrekturfaktoren ergeben:

Korrekturfaktor wegen der Grundrissart „Einspänner“ 1,05

Korrekturfaktor für die Wohnungsgröße 0,85

Korrekturfaktor wegen der Baukosten
(14 % Zuschlag) 1,14

Korrekturfaktor für die Ortsgröße 1,05

Korrekturfaktor für das Bundesland 0,95

Der letztlich maßgebende Korrekturfaktor, mit dem Sie den Preis pro qm Brutto-Grundfläche multiplizieren müssen, beträgt folglich:

$$1,05 \times 0,85 \times 1,14 \times 1,05 \times 0,95 = \quad \text{1,0149}$$

Auf die Kosten pro Brutto-Grundfläche kommt es an!

Die Kosten pro Brutto-Grundfläche gehören zu den sensiblen Elementen jeder Wertermittlung. Hier entscheidet es sich, ob Sie Ihre Wertermittlung in der Realität brauchen können oder nicht. Ziel Ihrer gutachterlichen Wertung muss sein, die normalen Herstellungs-kosten zu finden.

Wichtig: Die Kosten pro Brutto-Grundfläche entsprechen den Kosten, die Sie normalerweise zur Herstellung eines Gebäudes aufwenden müssten.

Versuchen Sie nicht, die „einzig wahren Kosten pro Brutto-Grundfläche“ zu finden. Die Tabellenwerte sowie der Baukostenindex bie-ten zwar eine breite mathematische Grundlage, um möglichst ge-

naue Rechengrundlagen zu nutzen. Allerdings dürfen Sie eins nicht vergessen: Sie schätzen den Grundstückswert zwar nach anerkannten Methoden, aber nicht genauer als die Wirklichkeit. Es bleibt im Ergebnis eine Grundstücks- „Schätzung“.

Entspricht Ihre Immobilie nicht in allen Details den in der Tabelle aufgeführten Gebäudetypen, wählen Sie einen Gebäudetyp aus, der Ihrer Immobilie am nächsten kommt. Dabei ist die tatsächliche Ausstattung, Nutzung, Bauform und der Zustand nach sachverständlichem Ermessen entscheidend.

Weniger hilfreich ist eine sklavische Übernahme der Tabellenwerte. So kann es durchaus vorkommen, dass ein 20 Jahre altes Bauwerk wegen seiner aufwändigen und guten Bausubstanz eher einem Neubau entspricht als ein nur zehn Jahre altes Gebäude mit mangelhaften Baustoffen und schlechter Bauausführung.

Allgemeine Erfahrungssätze nutzen

Berechnen Sie die Normalherstellungskosten nach durchschnittlichen Erfahrungssätzen, die der jeweiligen

- Nutzungsart
- Bauweise
- Bauart

gerecht werden.

8. Basisjahre sind wichtig

Preisbasis festlegen

Die ständigen Preissteigerungen gehören zum Alltag, auch in der Baubranche. Deshalb muss bei jeder Wertermittlung zwingend der Stichtag angegeben werden, für den der Wert gelten soll. Da sich dauernd die Preise ändern, könnten Sie in der Praxis mit einem besonderen Trick ein Gefühl für das Preisgefüge entwickeln:

Erster Schritt: Basisjahr

Die Gutachter legen bei ihren Berechnungen nicht immer – wie das eigentlich erforderlich wäre – die Kosten des jeweiligen Baujahrs zu grunde. Sie rechnen einfach mit den Preisen eines vom tatsächlichen Baujahr unabhängigen „Basisjahres“.

Sachwertverfahren

Zweiter Schritt: Index

Der Preis eines willkürlichen Basisjahrs würde natürlich die Berechnung verfälschen. Deshalb sind die Baukosten des Baujahrs mit Indexzahlen dem zutreffenden Baujahr anzupassen.

Und dies ist auch in allen Fällen möglich, in denen Ihnen die tatsächlichen Herstellungskosten bekannt sind. Dann erübrigen sich häufig die allgemeinen Berechnungen des Gebäudewerts mit Hilfe der Normalherstellungskosten. Genauere Ergebnisse lassen sich bei bekannten Ursprungsherstellungskosten durch eine Umrechnung mit dem Baukosten-Index erzielen.

Beispiel:

Kostet ein Gebäude 1913 beispielsweise pro Kubikmeter 10 EUR, müssten Sie im Jahr 2010 zweifellos einen höheren Betrag aufwenden, um das gleiche Bauwerk zu errichten. Sofern sich die Baukosten beispielsweise von 1913 bis zum Jahr 2010 um 2.000 Prozent erhöht hätten, wären 2010 pro Kubikmeter 200 EUR Baukosten erforderlich.

Laufende Untersuchungen des Statistischen Bundesamtes halten die Entwicklung der Baukosten fest und weisen entsprechende Baukosten-Indizes aus. Mit diesem Baukosten-Index können Sie die Baukosten eines bestimmten Jahres in jedes beliebige andere Jahr umrechnen.

Obwohl es daher ausreichend ist, Preise nur für ein einziges Jahr festzulegen und für alle anderen Jahre umzurechnen, existieren in der Praxis auch noch alte Werte. Die Ausstattungsmerkmale der Gebäude haben sich im Laufe der Zeit verändert. Schon allein deshalb hat man immer wieder versucht, neue Basisjahre zu bilden, damit durch eine größere Zeitspanne genauere Wertermittlungen möglich werden.

Versuchen Sie, das Gebäude jeweils mit den Normalherstellungs-kosten 2000 zu bewerten, damit Sie mit der aktuell geltenden Methode arbeiten.

Wichtig: Das Verhältnis der Rohbaukosten zu den Ausbaukosten hat sich im Laufe der Zeit regelrecht umgekehrt. Während bei alten Bau-ten rund 60 bis 65 Prozent auf den Rohbau entfielen und nur 35 bis 40 Prozent aller Kosten für den Ausbau aufgewendet wurden, ist dies heute völlig anders. Im Allgemeinen müssen Sie heute nur noch rund 40 Prozent für den Rohbau aufwenden. Die restlichen 60 Prozent benötigen Sie, um ein Gebäude mit zeitgemäßen Ausbaustan-dards herzustellen.

Widerstehen Sie der Versuchung, die Kosten pro Brutto-Grundfläche rein schematisch aus der Tabelle abzulesen. Sorgen Sie vielmehr dafür, die Verhältnisse des einzelnen Falls zu würdigen. Haben Sie genügend Mut, die Preise schon mal zu korrigieren. Das setzt ein wenig Erfahrung voraus. Wenn Sie erst einmal ein paar Grundstücke bewertet und mit Ihrer persönlichen Kaufpreis-Sammlung verglichen haben, wird Ihnen dies wesentlich leichter fallen.

Grund: Eine beachtliche Vielfalt von Einflüssen auf den Wert einer Immobilie kann Korrekturen sowohl nach oben als auch nach unten erforderlich machen.

Die wichtigsten Einflussgrößen auf die Kosten pro Brutto-Grundfläche

- Ausstattung
- Örtliches Lohn- und Preisniveau
- Abweichung von der üblichen Größe vergleichbarer Gebäude
- Verwendete Baustoffe
- Konstruktion
- Vorhandener Grundriss
- Anzahl der Geschosse
- Vorhandensein eines Kellers
- Dachform
- Bauweise, wie freistehendes Gebäude, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte

9. Brutto-Grundfläche richtig ermitteln

Bauformen unterscheiden

Dem Sachwertverfahren liegt ein plausibler Gedanke zugrunde: Der Gebäudesachwert hängt davon ab, wie groß das Bauwerk ist.

Allerdings kann die „Größe“ eines Bauwerks unterschiedlich gemessen werden. Auch die Maßeinheit kann völlig verschieden sein. So ist beispielsweise für den Mieter einer Wohnung entscheidend, wie viel Quadratmeter Wohnfläche die Räume insgesamt haben. Will jemand einen Lagerraum mieten, kann es darüber hinaus auch entscheidend sein, wie hoch die Lagerräume sind.

Kubikmeter

Bei der Bewertung von Grundstücken ist dagegen im Allgemeinen entscheidend, wie viel Kubikmeter Raum mit dem Gebäude eingeschlossen werden. Davon hängen unmittelbar die insgesamt aufzuwendenden Baukosten ab. Für den Wert einer Immobilie spielen die normalerweise aufzuwendenden Herstellungskosten zwangsläufig eine ganz bedeutende Rolle.

Wichtig: Obwohl der umbaute Raum für die entstehenden Kosten entscheidend ist, beziehen sich die Normalherstellungskosten 2000 grundsätzlich auf die Brutto-Grundfläche. Dies ist unproblematisch, weil mit den Preisen pro Brutto-Grundfläche eine bestimmte typische und durchschnittliche Höhe verbunden wird und somit der umbaute Raum in den umgerechneten Preisen pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche abgebildet wird.

Ausstattung

Der Wert einer Immobilie ist allerdings nicht allein vom umbauten Raum abhängig. Die physikalische Größe „umbauter Raum“ sagt noch nichts über deren qualitative Ausstattung aus. Dem Bauherrn steht es völlig frei, ob er wertvolle Baustoffe verwendet oder sehr kostengünstig baut. Je nach Bauform gibt es aber ganz konkrete Anhaltspunkte, was es kostet, einen Kubikmeter umbauten Raum herzustellen. Hinsichtlich der Ausstattung hat der Bauherr es dann immer noch in der Hand, sein Bauwerk luxuriös oder spartanisch zu gestalten. Das betrifft sowohl die für die Konstruktion verwandten Baustoffe als auch die bauliche Ausstattung der Innenräume.

Bauform und Bauart

Umbauter Raum und bauliche Ausstattung sind aber noch nicht alle Aspekte. Die Kosten beziehungsweise der Wert von Bauwerken pro Kubikmeter umbauten Raums ist auch davon abhängig, welche Bauform und Bauart das Gebäude hat. Es ist klar, dass ein freistehendes Einfamilienhaus andere Baukosten pro Kubikmeter umbauten Raums erfordert als ein Reihenhaus. Für ein dreigeschossiges Mietwohngrundstück fallen völlig andere Kosten pro Kubikmeter an als beim Bau eines Hochhauses.

Differenzieren Sie deshalb zwischen den verschiedenen Bauformen, wenn Sie den zutreffenden Preis bestimmen. Einen einheitlichen Wert für alle denkbaren Gebäudearten gibt es jedenfalls nicht.

Zeitgruppen

Berücksichtigen Sie auch die Zeit, in der das Gebäude errichtet worden ist. Sehr alte Gebäude sind völlig anders konstruiert als moderne Bauten, die beispielsweise den aktuellen Wärmeschutzbedingungen gerecht werden müssen. In der Bewertungspraxis hat es sich daher bewährt, wenn neben den Bauformen auch die Zeit berücksichtigt wird, in der das Gebäude entstanden ist.

Wichtig: Achten Sie immer darauf, gutachterlich zu denken. Es kann durchaus Gebäude geben, die zwar im Jahr 1960 errichtet worden sind, aber von ihrer Konstruktion dieser Zeit eher nicht entsprechen.

Das ist beispielsweise häufig in ländlichen Gegenden anzutreffen, wenn das Gebäude noch nach alten gepflogenheiten errichtet worden ist. Umgekehrt kann ein Gebäude in guten Wohnlagen bereits im Jahr 1970 in einer aufwändigen Bauweise konstruiert worden sein, die mehr dem aktuellen Standard entspricht.

Entscheiden Sie in diesen Fällen nicht schematisch nach dem Baujahr. Legen Sie vielmehr die der jeweiligen Zeit entsprechenden Daten zu grunde.

Preisspannen richtig ausnutzen

Sobald Sie einen Blick in die Tabellen geworfen haben, werden Sie die unterschiedlichen Preisstufen erkennen. Innerhalb dieser Preisspannen müssen Sie nun den zutreffenden Wert bestimmen. Dabei müssen Sie insbesondere diese Merkmale berücksichtigen:

- Wie ist das Bauwerk ausgestattet?
- Welchem Baujahr beziehungsweise welchem Baujahrstyp ist das zu bewertende Gebäude zuzuordnen?

Es ist verständlich, dass kein Gebäude zweifelsfrei nur mit einem einzigen richtigen Wert bewertet werden kann. Immer ist es erforderlich, die angegebenen Durchschnittspreise so zu korrigieren und zu werten, dass in der Tendenz der richtige Wert gefunden wird.

Die Gründe für eine Korrektur sind sehr vielfältig. Einerseits sind nur vage Tendenzaussagen möglich, bei denen Ihr gutachterliches Verständnis und Empfinden letztlich ausschlaggebend sein kann. Das ist beispielsweise bei der Frage nach dem zutreffenden Baujahrstyp der Fall. Auch die Frage, ob ein Gebäude einfach, mittel, gut oder gehoben ausgestattet ist, kann nicht in allen Fällen zweifelsfrei entschie-

Sachwertverfahren

den werden. Hierbei gibt es allerdings schon praktische Anhaltspunkte und Ausstattungstabellen, die Ihnen die Eingruppierung in die zutreffende Ausstattungsgüte erleichtern.

Es gibt weitere Korrekturen, die mathematisch so genau formuliert werden können, dass Sie die Werte mit entsprechenden Faktoren multiplizieren können. Dazu gehören beispielsweise regionale Besonderheiten. Es ist ein erwiesener Unterschied, ob Sie ein Grundstück in Niedersachsen oder in Bayern zu bewerten haben. Auch die Ortsgröße führt zu Korrekturfaktoren. Das gilt ebenfalls für die Wohnungsgrößen oder die Anzahl der Wohneinheiten je Geschoss, die mit Korrekturfaktoren ausgedrückt werden können. Zu den jeweiligen Gebäudetypen in der Tabelle sind teilweise entsprechende Korrekturfaktoren angegeben. Dabei können mehrere Korrekturfaktoren nebeneinander anzuwenden sein.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Die Kosten für ein Gebäude steigen letztlich mit dem Umfang des Bauvolumens. Die Normalherstellungskosten 2000 beziehen sich jedoch auf die Kosten, die pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche aufgewendet werden müssen. Damit das Volumen des Gebäudes im Zusammenwirken mit der Rechengröße „Brutto-Grundfläche“ zu zutreffenden Ergebnissen führt, beziehen sich die Kosten pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche auf eine bestimmte Raumhöhe. Diese Kombination stellt sicher, dass die Brutto-Grundfläche nicht völlig losgelöst vom Gebäudevolumen bewertet wird.

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche ist verhältnismäßig einfach. Im Ergebnis entspricht die Brutto-Grundfläche der Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes.

Es gilt daher folgende Formel:

$$\begin{aligned} \text{Brutto-Grundfläche} = \\ \text{Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen} \end{aligned}$$

Wichtig:

- Nicht dazu gehören die Grundfläche von nicht nutzbaren Dachflächen. Auch konstruktiv bedingte Hohlräume – etwa Hohlräume über abgehängten Decken – gehören nicht zur Brutto-Grundfläche.

- Die „Brutto“-Grundfläche umfasst nicht nur die Fläche der nutzbaren Räume („Netto-Grundfläche“), sondern auch die Konstruktions-Grundflächen, wie beispielsweise die Flächen, auf denen Wände stehen. Daher sind die leicht zu ermittelnden Außenmaße eines Gebäudes für die Brutto-Grundfläche entscheidend.

Berechnung der Brutto-Grundfläche im Einzelnen

Grundflächen und Rauminhale sind nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereich c: nicht überdeckt

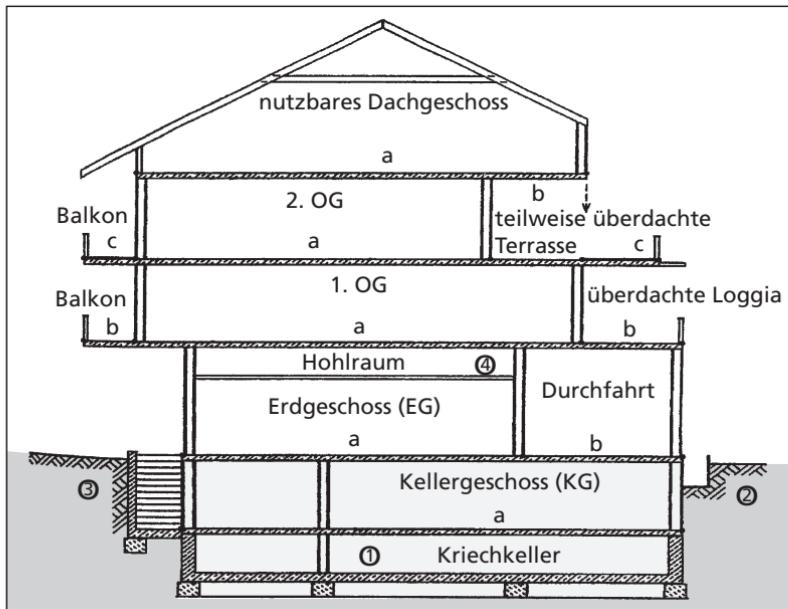
Ferner gelten folgende Berechnungsregeln:

- Sie sind getrennt nach Grundrissebenen, zum Beispiel Geschossen, und getrennt nach unterschiedlichen Höhen zu ermitteln.
- Waagrechte Flächen sind aus ihren tatsächlichen Maßen, schrägliegende Flächen aus ihrer senkrechten Projektion auf eine waagrechte Ebene zu berechnen.
- Für die Berechnung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, zum Beispiel Putz, in Fußbodenhöhe anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt.
- Brutto-Grundflächen des Bereichs b sind an den Stellen, an denen sie nicht umschlossen sind, bis zur senkrechten Projektion ihrer Überdeckungen zu rechnen. Brutto-Grundflächen von Bauteilen (Konstruktions-Grundflächen), die zwischen den Bereichen a und b liegen, sind zum Bereich a zu rechnen.

Beispiel zur Berechnung der Brutto-Grundfläche

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche bleibt im Allgemeinen auch bei verschachtelten Gebäuden übersichtlich. Die in Zweifelsfällen typischen Grundsätze lassen sich am besten an der nachstehenden Skizze aus den Wertermittlungsrichtlinien erläutern:

Sachwertverfahren



Die Normalherstellungskosten 2000 wurden auf der Grundlage der DIN 277 von 1987 abgeleitet. Sie beziehen sich auf die nach dieser Norm zu berechnende Brutto-Grundfläche.

Nach der DIN 277/1987 ergibt sich die Brutto-Grundfläche aus der Summe der Grundflächen der Bereiche a, b und c. Die drei Bereiche sind in der DIN 277/1987 definiert und stellen sich in dem Beispielsfall wie folgt dar:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

In der Abbildung:

Kellergeschoß,

Erdgeschoss,

1. und 2. Obergeschoss,

ausgebautes und nicht ausgebautes Dachgeschoß

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

In der Abbildung:

Durchfahrt im Erdgeschoss,

überdachter Balkon beziehungsweise Loggia im 1. Obergeschoss,

überdachter Teil der Terrasse im 2. Obergeschoss

Bereich c: nicht überdeckt

In der Abbildung:

nicht überdeckter Balkon im 2. Obergeschoss (Dachüberstände werden nicht lotrecht projiziert) beziehungsweise nicht überdachte Terrasse im 2. Obergeschoss

Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche werden:

- Kriechkeller (1)
- Kellerschächte (2)
- Außentreppe (3)
- nicht nutzbare Dachflächen (auch Zwischendecken) (4)

Auf die Brutto-Grundfläche anzurechnen sind jedoch die verbleibenden nicht ausgebauten Dachräume.

Die Normalherstellungskosten 2000 berücksichtigen nur die Brutto-Grundfläche der Bereiche a und b aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Der Bereich c wird mit den Normalherstellungskosten 2000 nicht gesondert erfasst, da der Bereich c in der Regel kostenanteilmäßig unbedeutsam ist. Sofern dieser Bereich von Bedeutung ist, muss er zusätzlich erfasst werden. Von Bedeutung ist der Bereich c, wenn der Kostenanteil mehr als 1 Prozent beträgt. Die Erfassung erfolgt als besonders zu veranschlagendes Bauteil oder über den Gebäudemix als Nebennutzfläche mit geringen Kosten.

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist Folgendes zu beachten:

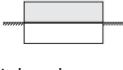
- Maßgebend sind die äußereren Abmessungen der begrenzenden Bauteile. Das sind deren fertige Außenflächen, das heißt beispielsweise die Außenfläche der Putzhaut, der Wandverkleidungen, der Brüstungen und der Gitter. Es ist in Fußbodenhöhe zu messen, das heißt in der Ebene der Fußbodenoberfläche.
- Vor- und Rücksprünge der Grundrissflächen sowie Profilierungen bleiben unberücksichtigt, um das Messen und Berechnen zu vereinfachen. Im Einzelnen sind dies:
 - konstruktive Elemente wie tragende Pfeiler
 - Mauerverstärkungen
 - gestalterische Maßnahmen zur Belebung der Fassadenstruktur wie Mauereinziehungen
 - Profile der Bekleidungselemente

Sachwertverfahren

- Zur Brutto-Grundfläche gehören nicht die Flächen, die keine nutzbaren Grundrissebenen von Geschossen, Zwischengeschossen, Dachgeschossen oder Dachflächen sind. Dazu gehören beispielsweise Kriechkeller, Zwischenräume bei Kaldächern, Flächen von Hohlräumen zwischen Gelände und Unterfläche des Bauwerkes sowie Flächen nicht begehbarer oder nicht nutzbarer Dachflächen (Fläche von Flachdächern, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, Dachflächen, die nur bei Instandsetzungen beziehungsweise zur Schornsteinreinigung u. Ä. betreten werden).

Die in den Gebäudetypenblättern ausgewiesenen Normalherstellungskosten differenzieren unter anderem nach Gebäuden mit und ohne ausgebautem Dachgeschoß. Sollte, wie in dem genannten Beispiel, ein Dachgeschoß nur teilweise ausgebaut sein oder eine zusätzliche Ebene in einem Steildach (ausgebauter Spitzboden) vorhanden sein, sind Zu- und Abschläge von den Normalherstellungskosten oder eine Berechnung im Gebäudemix erforderlich.

10. Die große Preistabelle – mit Gebäudetypen

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche							
		Durchschnittliche Geschosshöhe 2,85 m							
1	Einfamilienhaus, freistehend Kellergeschoß, Erdgeschoß, voll ausgebautes Dachgeschoß 	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
		einfach	410–425	430–440	440–475	475–500	505–530	535–580	580
		mittel	470–485	490–500	500–540	540–575	575–605	610–660	660
		gehoben	540–560	565–580	580–625	625–660	665–700	700–760	760
		stark	760–765	770–785	790–850	855–900	905–955	955–1035	1040
		gehoben							
2	Einfamilienhaus, freistehend Kellergeschoß, Erdgeschoß, nicht ausgebautes Dachgeschoß 	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
		einfach	340–350	355–360	365–390	390–415	415–435	440–475	475
		mittel	385–400	400–410	415–440	445–470	470–495	500–540	540
		gehoben	440–455	460–470	470–505	510–540	540–570	575–620	625
		stark	590–610	615–625	630–375	680–715	720–760	760–825	830
		gehoben							
3	Einfamilienhaus, freistehend Kellergeschoß, Erdgeschoß, Flachdach 	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
		einfach	420–435	440–450	450–485	485–515	515–545	550–595	595
		mittel	475–490	495–505	505–545	550–580	580–615	615–665	670
		gehoben	535–555	560–570	575–615	620–650	655–690	690–750	750
		stark	695–720	725–740	740–800	800–850	850–895	900–975	975
		gehoben							

Sachwertverfahren

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche							
4	Einfamilienhaus, freistehend Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss	Durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
		Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
		einfach	445–460	465–475	475–505	510–540	545–575	575–625	625
		mittel	515–530	535–545	550–585	590–625	630–660	660–720	720
		gehoben	615–640	640–655	655–700	705–750	750–790	790–865	865
		stark gehoben	780–810	810–830	835–890	895–950	955–1000	1005–1095	1100
5	Einfamilienhaus, freistehend Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss	Durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
		Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
		einfach	400–415	420–425	430–455	460–485	490–515	515–560	565
		mittel	465–480	480–490	490–525	530–565	565–595	595–645	650
		gehoben	555–575	580–590	590–635	635–675	675–715	715–775	780
		stark gehoben	705–730	730–745	750–800	805–855	860–900	905–985	990
6	Einfamilienhaus, freistehend Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Flachdach	Durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
		Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
		einfach	435–450	455–465	470–495	500–530	535–560	565–610	615
		mittel	505–520	525–535	535–575	575–615	615–645	650–705	705
		gehoben	605–625	630–640	645–685	690–735	735–775	775–845	850
		stark gehoben	765–795	795–810	815–875	875–930	935–980	985–1070	1075
		Lebensdauer: 60–100 Jahre, im Allgemeinen 100 Jahre Baunebenkosten: + 16 %							

Die große Preistabelle – mit Gebäudetypen

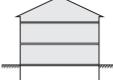
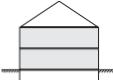
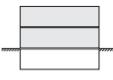
Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche							
		Durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
7	Einfamilienhaus, freistehend Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert  Lebensdauer: 60–100 Jahre, im Allgemeinen 100 Jahre Baunebenkosten: + 16 %	Aus- stattungs- standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
		einfach	490–510	510–520	525–565	570–600	600–635	635–690	690
		mittel	555–580	580–590	590–640	640–675	680–715	715–780	780
		gehoben	665–690	695–710	710–765	770–810	815–860	865–935	940
		stark gehoben	905–940	945–960	965–1040	1045–1105	1110–1165	1170–1270	1275
8	Einfamilienhaus, freistehend Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dach- geschoss, nicht unterkellert  Lebensdauer: 60–100 Jahre, im Allgemeinen 100 Jahre Baunebenkosten: + 16 %	Aus- stattungs- standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
		einfach	375–390	395–400	405–430	435–455	460–485	490–525	530
		mittel	435–450	450–460	465–495	500–525	525–560	565–605	610
		gehoben	520–535	540–555	560–595	600–630	635–675	675–730	730
		stark gehoben	685–710	710–725	730–780	785–830	830–885	885–955	960
9	Einfamilienhaus, freistehend Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert  Lebensdauer: 60–100 Jahre, im Allgemeinen 100 Jahre Baunebenkosten: + 16 %	Aus- stattungs- standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
		einfach	615–640	645–650	655–710	710–755	755–795	795–865	870
		mittel	705–735	735–750	755–820	820–865	870–910	915–990	995
		gehoben	835–870	870–890	890–965	965–1020	1025–1075	1080–1175	1175
		stark gehoben	1065–1115	1120–1140	1140–1235	1235–1305	1310–1385	1385–1505	1505

Sachwertverfahren

Die große Preistabelle – mit Gebäudetypen

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche							
		Durchschnittliche Geschosshöhe 2,85 m							
13	Einfamilien-Reihenhaus Kellergeschoss, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss	Aus-stattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
		Kopfhaus einfach	445–465	470–480	480–515	520–545	550–580	585–630	635
		Kopfhaus mittel	470–495	500–510	510–550	555–580	585–620	620–670	675
		Mittelhaus einfach	440–460	465–470	475–510	510–535	540–575	575–625	625
		Mittelhaus mittel	465–490	490–500	505–540	545–570	575–610	610–660	665
14	Einfamilien-Reihenhaus Kellergeschoss, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss	Aus-stattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
		Kopfhaus einfach	405–425	425–435	440–470	475–495	500–530	530–575	580
		Kopfhaus mittel	435–455	460–470	470–505	510–530	535–570	570–620	620
		Mittelhaus einfach	400–420	420–430	435–465	465–490	495–520	525–570	570
		Mittelhaus mittel	430–450	455–465	465–500	500–530	530–565	565–610	615
15	Einfamilien-Reihenhaus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Flachdach	Aus-stattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
		Kopfhaus einfach	455–480	480–490	495–530	535–560	565–595	600–650	650
		Kopfhaus mittel	480–505	505–520	520–560	565–590	595–630	630–685	685
		Mittelhaus einfach	450–475	475–485	490–525	525–555	560–590	595–640	645
		Mittelhaus mittel	475–500	500–510	515–555	560–585	585–620	625–675	680

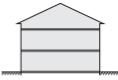
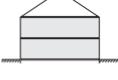
Sachwertverfahren

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche								
		Durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m								
16	Einfamilien-Reihenhaus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000	
		Kopfhaus einfach	510–535	535–550	555–595	595–625	625–665	670–725	725	
	Kopfhaus mittel	530–560	565–580	580–625	625–655	655–700	700–760	760		
	Mittelhaus einfach	505–530	535–545	550–590	590–620	620–660	665–720	720		
	Mittelhaus mittel	530–560	560–575	575–620	620–650	650–695	695–755	755		
17	Einfamilien-Reihenhaus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss	Ausstattungsstandards	Durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
		Kopfhaus einfach	470–495	500–510	510–550	555–580	580–620	620–670	675	
	Kopfhaus mittel	490–515	515–530	530–570	575–600	600–640	645–695	700		
	Mittelhaus einfach	470–495	495–505	505–545	550–575	575–615	615–665	670		
	Mittelhaus mittel	485–510	515–525	525–565	570–595	595–635	640–690	695		
18	Einfamilien-Reihenhaus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Flachdach	Ausstattungsstandards	Durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
		Kopfhaus einfach	515–540	540–555	560–600	605–630	630–675	675–730	735	
	Kopfhaus mittel	540–570	570–585	585–630	630–660	660–705	710–765	770		
	Mittelhaus einfach	510–535	540–550	555–595	600–625	630–670	670–725	730		
	Mittelhaus mittel	535–565	570–580	580–625	625–655	655–700	705–760	765		

Die große Preistabelle – mit Gebäudetypen

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche							
		Durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
19	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000	
	Kopfhaus einfach	550–580	580–595	595–640	645–670	675–720	720–780	785	
	Kopfhaus mittel	585–620	620–635	635–685	685–720	720–765	770–835	840	
	Mittelhaus einfach	540–570	570–585	585–630	630–660	660–705	710–765	770	
	Mittelhaus mittel	575–605	610–625	625–670	675–705	705–780	780–820	825	
20	Ausstattungsstandards	Durchschnittliche Geschosshöhe 2,70 m							
	Kopfhaus einfach	510–535	535–550	555–595	595–625	625–665	670–725	725	
	Kopfhaus mittel	555–585	585–600	600–645	650–675	680–725	725–785	790	
	Mittelhaus einfach	500–525	525–540	540–585	585–610	615–655	655–710	715	
	Mittelhaus mittel	545–575	575–590	590–635	640–665	670–710	715–775	775	
21	Ausstattungsstandards	Durchschnittliche Geschosshöhe 3,05 m							
	Kopfhaus einfach	575–605	610–625	625–670	675–705	705–755	755–820	825	
	Kopfhaus mittel	615–650	650–665	670–720	720–755	755–805	810–880	880	
	Mittelhaus einfach	570–600	600–615	615–660	665–695	695–740	745–805	810	
	Mittelhaus mittel	610–640	645–660	660–710	715–745	750–795	800–870	870	

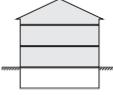
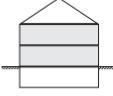
Sachwertverfahren

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche							
		Durchschnittliche Geschoss Höhe 2,95 m							
22	Einfamilien-Reihenhaus Erdgeschoß, Obergeschoß, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert  Lebensdauer: 60–100 Jahre, im Allgemeinen 100 Jahre Baunebenkosten: + 14 %	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
	Kopfhaus einfache	540–570	575–585	590–635	635–665	665–710	710–770	775	
	Kopfhaus mittel	575–605	605–620	620–670	670–700	705–750	750–815	820	
	Mittelhaus einfache	535–565	570–580	585–625	630–655	660–705	705–765	765	
	Mittelhaus mittel	570–600	600–615	615–660	665–695	695–740	745–805	810	
23	Einfamilien-Reihenhaus Erdgeschoß, Obergeschoß, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert  Lebensdauer: 60–100 Jahre, im Allgemeinen 100 Jahre Baunebenkosten: + 14 %	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
	Kopfhaus einfache	485–510	515–525	525–570	570–595	595–635	640–690	695	
	Kopfhaus mittel	510–535	535–550	555–595	595–625	625–665	670–725	725	
	Mittelhaus einfache	480–505	505–520	520–560	565–590	590–630	630–685	685	
	Mittelhaus mittel	500–525	530–540	545–585	590–615	615–655	660–715	715	
24	Einfamilien-Reihenhaus Erdgeschoß, Obergeschoß, Flachdach, nicht unterkellert  Lebensdauer: 60–100 Jahre, im Allgemeinen 100 Jahre Baunebenkosten: + 14 %	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
	Kopfhaus einfache	585–615	615–630	635–680	685–715	715–765	765–830	835	
	Kopfhaus mittel	610–640	645–660	660–710	715–745	750–795	800–870	870	
	Mittelhaus einfache	575–605	610–625	625–670	675–705	705–755	755–820	825	
	Mittelhaus mittel	605–635	635–650	655–705	705–735	740–790	790–860	860	

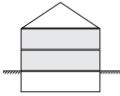
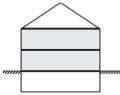
Die große Preistabelle – mit Gebäudetypen

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche																	
		Durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m																	
25	Mehrfamilienhaus, Kopfhaus Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß, voll ausgebautes Dachgeschoss, Zweispänner (zwei Wohneinheiten je Geschoss), durchschnittliche Wohnungsgröße ca. 50 qm Wohnfläche (entspricht 70 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000										
		einfach	495–520	520–535	535–575	580–605	605–645	650–705	705										
		mittel	510–540	540–550	555–595	600–625	625–670	670–730	730										
		gehoben	560–590	590–605	610–655	655–685	685–735	740–800	800										
		Korrekturfaktoren:																	
		<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der Grundrissart <table style="margin-top: 10px;"> <tr><td>Einspänner</td><td>1,05</td></tr> <tr><td>Dreispänner</td><td>0,97</td></tr> <tr><td>Vierspänner</td><td>0,95</td></tr> </table> ■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße <table style="margin-top: 10px;"> <tr><td>35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td><td>1,10</td></tr> <tr><td>100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td><td>0,85</td></tr> </table> 								Einspänner	1,05	Dreispänner	0,97	Vierspänner	0,95	35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10	100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85
Einspänner	1,05																		
Dreispänner	0,97																		
Vierspänner	0,95																		
35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10																		
100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85																		
		Lebensdauer: 60–80 Jahre, im Allgemeinen 80 Jahre Baunebenkosten: + 14 %																	
26	Mehrfamilienhaus, Mittelhaus Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß, voll ausgebautes Dachgeschoss, Zweispänner (zwei Wohneinheiten je Geschoss), durchschnittliche Wohnungsgröße ca. 50 qm Wohnfläche (entspricht 70 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000										
		einfach	490–515	515–530	530–570	570–595	600–640	640–695	700										
		mittel	505–530	535–545	550–590	590–620	620–660	665–720	725										
		gehoben	555–585	585–600	600–645	650–680	680–730	730–790	795										
		Korrekturfaktoren:																	
		<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der Grundrissart <table style="margin-top: 10px;"> <tr><td>Einspänner</td><td>1,05</td></tr> <tr><td>Dreispänner</td><td>0,97</td></tr> <tr><td>Vierspänner</td><td>0,95</td></tr> </table> ■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße <table style="margin-top: 10px;"> <tr><td>35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td><td>1,10</td></tr> <tr><td>100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td><td>0,85</td></tr> </table> 								Einspänner	1,05	Dreispänner	0,97	Vierspänner	0,95	35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10	100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85
Einspänner	1,05																		
Dreispänner	0,97																		
Vierspänner	0,95																		
35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10																		
100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85																		
		Lebensdauer: 60–80 Jahre, im Allgemeinen 80 Jahre Baunebenkosten: + 14 %																	

Sachwertverfahren

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche													
		Durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m													
27	Mehrfamilienhaus, freistehend Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, Zweispänner (zwei Wohneinheiten je Geschoss), durchschnittliche Wohnungsgröße ca. 50 qm Wohnfläche (entspricht 70 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000						
		einfach	500–530	530–545	545–585	590–615	615–655	660–715	720						
		mittel	520–545	550–565	565–605	610–635	640–680	680–740	745						
		gehoben	570–600	600–615	615–665	665–700	700–745	750–810	815						
Korrekturfaktoren:															
<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der Grundrissart <table> <tr> <td>Einspänner</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>Dreispänner</td> <td>0,97</td> </tr> <tr> <td>Vierspänner</td> <td>0,95</td> </tr> </table> 										Einspänner	1,05	Dreispänner	0,97	Vierspänner	0,95
Einspänner	1,05														
Dreispänner	0,97														
Vierspänner	0,95														
<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße <table> <tr> <td>35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td> <td>0,85</td> </tr> </table> 										35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10	100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85		
35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10														
100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85														
															
Lebensdauer: 60–80 Jahre, im Allgemeinen 80 Jahre Baunebenkosten: + 14 %															
28	Mehrfamilienhaus, Kopfhaus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Zweispänner (zwei Wohneinheiten je Geschoss), durchschnittliche Wohnungsgröße ca. 50 qm Wohnfläche (entspricht 70 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	Durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m													
		Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000						
		einfach	450–475	475–490	490–525	530–550	555–590	595–640	645						
		mittel	470–490	495–505	505–545	545–570	575–610	615–665	665						
															
Lebensdauer: 60–80 Jahre, im Allgemeinen 80 Jahre Baunebenkosten: + 14 %															
Korrekturfaktoren:															
<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der Grundrissart <table> <tr> <td>Einspänner</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>Dreispänner</td> <td>0,97</td> </tr> <tr> <td>Vierspänner</td> <td>0,95</td> </tr> </table> 										Einspänner	1,05	Dreispänner	0,97	Vierspänner	0,95
Einspänner	1,05														
Dreispänner	0,97														
Vierspänner	0,95														
<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße <table> <tr> <td>35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td> <td>0,85</td> </tr> </table> 										35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10	100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85		
35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10														
100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85														

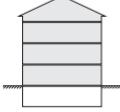
Die große Preistabelle – mit Gebäudetypen

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche													
		Durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m													
Aus- stattungs- standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000								
	einfach	445–470	470–480	485–520	520–545	550–585	585–635	635							
	mittel	465–490	490–500	505–540	545–565	570–610	615–660	660							
	gehoben	510–535	535–550	550–590	595–620	625–665	665–725	725							
Korrekturfaktoren:															
<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der Grundrissart <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Einspänner</td> <td style="text-align: right;">1,05</td> </tr> <tr> <td>Dreispänner</td> <td style="text-align: right;">0,97</td> </tr> <tr> <td>Vierspänner</td> <td style="text-align: right;">0,95</td> </tr> </table> 									Einspänner	1,05	Dreispänner	0,97	Vierspänner	0,95	
Einspänner	1,05														
Dreispänner	0,97														
Vierspänner	0,95														
<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td> <td style="text-align: right;">1,10</td> </tr> <tr> <td>100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td> <td style="text-align: right;">0,85</td> </tr> </table> 										35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10	100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85		
35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10														
100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85														
															
Lebensdauer: 60–80 Jahre, im Allgemeinen 80 Jahre Baunebenkosten: + 14 %															
Durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m															
Aus- stattungs- standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000								
	einfach	460–485	485–495	500–535	540–560	565–600	605–655	655							
	mittel	475–500	505–515	515–555	555–580	585–620	625–675	680							
	gehoben	520–550	550–565	565–610	610–635	640–680	685–745	745							
Korrekturfaktoren:															
<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der Grundrissart <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Einspänner</td> <td style="text-align: right;">1,05</td> </tr> <tr> <td>Dreispänner</td> <td style="text-align: right;">0,97</td> </tr> <tr> <td>Vierspänner</td> <td style="text-align: right;">0,95</td> </tr> </table> 										Einspänner	1,05	Dreispänner	0,97	Vierspänner	0,95
Einspänner	1,05														
Dreispänner	0,97														
Vierspänner	0,95														
<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td> <td style="text-align: right;">1,10</td> </tr> <tr> <td>100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td> <td style="text-align: right;">0,85</td> </tr> </table> 										35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10	100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85		
35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10														
100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85														
															
Lebensdauer: 60–80 Jahre, im Allgemeinen 80 Jahre Baunebenkosten: + 14 %															

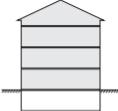
Sachwertverfahren

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche															
		Durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m															
31	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000									
	einfach	–	–	545–585	585–610	615–655	655–715	715									
	mittel	–	–	560–605	605–635	635–675	680–740	740									
	gehoben	–	–	615–665	665–700	700–745	750–810	815									
Korrekturfaktoren:																	
<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der Grundrissart <table> <tr> <td>Einspänner</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>Dreispänner</td> <td>0,97</td> </tr> <tr> <td>Vierspänner</td> <td>0,95</td> </tr> </table> 										Einspänner	1,05	Dreispänner	0,97	Vierspänner	0,95		
Einspänner	1,05																
Dreispänner	0,97																
Vierspänner	0,95																
<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße <table> <tr> <td>35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>pro Wohneinheit</td> <td></td> </tr> <tr> <td>100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>pro Wohneinheit</td> <td>0,85</td> </tr> </table> 										35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)	1,10	pro Wohneinheit		100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)		pro Wohneinheit	0,85
35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)	1,10																
pro Wohneinheit																	
100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)																	
pro Wohneinheit	0,85																
Lebensdauer: 60–80 Jahre, im Allgemeinen 80 Jahre Baunebenkosten: + 14 %																	
32	Ausstattungsstandards	Durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m															
	einfach	–	–	540–575	580–605	610–650	650–705	710									
	mittel	–	–	555–600	600–625	630–670	675–730	735									
	gehoben	–	–	610–655	660–690	690–740	740–805	805									
Korrekturfaktoren:																	
<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der Grundrissart <table> <tr> <td>Einspänner</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>Dreispänner</td> <td>0,97</td> </tr> <tr> <td>Vierspänner</td> <td>0,95</td> </tr> </table> 										Einspänner	1,05	Dreispänner	0,97	Vierspänner	0,95		
Einspänner	1,05																
Dreispänner	0,97																
Vierspänner	0,95																
<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße <table> <tr> <td>35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>pro Wohneinheit</td> <td></td> </tr> <tr> <td>100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>pro Wohneinheit</td> <td>0,85</td> </tr> </table> 										35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)	1,10	pro Wohneinheit		100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)		pro Wohneinheit	0,85
35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)	1,10																
pro Wohneinheit																	
100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)																	
pro Wohneinheit	0,85																
Lebensdauer: 60–80 Jahre, im Allgemeinen 80 Jahre Baunebenkosten: + 14 %																	

Die große Preistabelle – mit Gebäudetypen

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche																		
		Durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m																		
33	Mehrfamilienhaus, freistehend Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß, Flachdach, Zweispänner (zwei Wohneinheiten je Geschoss), durchschnittliche Wohnungsgröße ca. 50 qm Wohnfläche (entspricht 70 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit  Lebensdauer: 60–80 Jahre, im Allgemeinen 80 Jahre Baunebenkosten: + 14 %	Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000											
	einfach	–	–	555–595	595–620	625–665	670–725	730												
	mittel	–	–	570–615	615–645	645–690	690–750	755												
	gehoben	–	–	625–675	675–710	710–760	760–825	825												
	Korrekturfaktoren:																			
	<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der Grundrissart <table style="margin-top: 10px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Einspänner</td> <td style="text-align: right;">1,05</td> </tr> <tr> <td>Dreispänner</td> <td style="text-align: right;">0,97</td> </tr> <tr> <td>Vierspänner</td> <td style="text-align: right;">0,95</td> </tr> </table> ■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnunggröße <table style="margin-top: 10px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td> <td style="text-align: right;">1,10</td> </tr> <tr> <td>100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td> <td style="text-align: right;">0,85</td> </tr> </table> 										Einspänner	1,05	Dreispänner	0,97	Vierspänner	0,95	35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10	100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85
Einspänner	1,05																			
Dreispänner	0,97																			
Vierspänner	0,95																			
35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10																			
100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85																			
34	Mehrfamilienhaus, Kopfhaus Kellergeschoß, Erdgeschoß, zwei Obergeschosse, voll ausgebautes Dachgeschoß, Zweispänner (zwei Wohneinheiten je Geschoss), durchschnittliche Wohnungsgröße ca. 50 qm Wohnfläche (entspricht 70 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit  Lebensdauer: 60–80 Jahre, im Allgemeinen 80 Jahre Baunebenkosten: + 14 %	Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000											
	einfach	510–540	540–550	555–595	600–625	625–670	670–730	730												
	mittel	535–565	565–580	580–625	625–655	655–705	705–765	765												
	gehoben	580–610	615–630	630–680	680–715	715–765	765–830	830												
	Korrekturfaktoren:																			
	<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der Grundrissart <table style="margin-top: 10px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Einspänner</td> <td style="text-align: right;">1,05</td> </tr> <tr> <td>Dreispänner</td> <td style="text-align: right;">0,97</td> </tr> <tr> <td>Vierspänner</td> <td style="text-align: right;">0,95</td> </tr> </table> ■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnunggröße <table style="margin-top: 10px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td> <td style="text-align: right;">1,10</td> </tr> <tr> <td>100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td> <td style="text-align: right;">0,85</td> </tr> </table> 										Einspänner	1,05	Dreispänner	0,97	Vierspänner	0,95	35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10	100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85
Einspänner	1,05																			
Dreispänner	0,97																			
Vierspänner	0,95																			
35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10																			
100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85																			

Sachwertverfahren

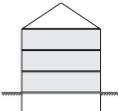
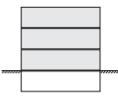
Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche															
		Durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m															
35	Mehrfamilienhaus, Mittelhaus Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschosse, voll ausgebauter Dachgeschoss, Zweispänner (zwei Wohneinheiten je Geschoss), durchschnittliche Wohnungsgröße ca. 50 qm Wohnfläche (entspricht 70 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000								
		einfach	505–530	535–545	550–590	590–620	620–660	665–720	725								
		mittel	530–560	560–575	575–620	620–650	650–695	700–755	760								
		gehoben	575–605	605–620	625–670	670–705	705–755	755–820	820								
Korrekturfaktoren:																	
<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der Grundrissart <table> <tr> <td>Einspänner</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>Dreispänner</td> <td>0,97</td> </tr> <tr> <td>Vierspänner</td> <td>0,95</td> </tr> </table> 										Einspänner	1,05	Dreispänner	0,97	Vierspänner	0,95		
Einspänner	1,05																
Dreispänner	0,97																
Vierspänner	0,95																
<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße <table> <tr> <td>35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>pro Wohneinheit</td> <td></td> </tr> <tr> <td>100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>pro Wohneinheit</td> <td>0,85</td> </tr> </table> 										35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)	1,10	pro Wohneinheit		100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)		pro Wohneinheit	0,85
35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)	1,10																
pro Wohneinheit																	
100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)																	
pro Wohneinheit	0,85																
																	
Lebensdauer: 60–80 Jahre, im Allgemeinen 80 Jahre Baunebenkosten: + 14 %																	

Die große Preistabelle – mit Gebäudetypen

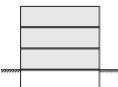
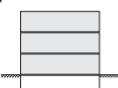
Sachwertverfahren

Die große Preistabelle – mit Gebäudetypen

Sachwertverfahren

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche															
39	Mehrfamilienhaus, freistehend Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Zweispänner (zwei Wohneinheiten je Geschoss), durchschnittliche Wohnungsgröße ca. 50 qm Wohnfläche (entspricht 70 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	Durchschnittliche Geschoss Höhe 2,90 m															
		Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000								
		einfach	475–500	505–515	515–555	555–580	585–620	625–675	680								
		mittel	500–525	525–540	540–580	585–610	610–650	655–710	715								
		gehoben	540–570	570–585	585–630	635–660	665–710	710–770	775								
		Korrekturfaktoren:															
		<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der Grundrissart <table> <tr> <td>Einspänner</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>Dreispänner</td> <td>0,97</td> </tr> <tr> <td>Vierspänner</td> <td>0,95</td> </tr> </table> 								Einspänner	1,05	Dreispänner	0,97	Vierspänner	0,95		
Einspänner	1,05																
Dreispänner	0,97																
Vierspänner	0,95																
		<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße <table> <tr> <td>35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>pro Wohneinheit</td> <td></td> </tr> <tr> <td>100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>pro Wohneinheit</td> <td>0,85</td> </tr> </table> 								35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)	1,10	pro Wohneinheit		100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)		pro Wohneinheit	0,85
35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)	1,10																
pro Wohneinheit																	
100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)																	
pro Wohneinheit	0,85																
																	
		Lebensdauer: 60–80 Jahre, im Allgemeinen 80 Jahre															
		Baunebenkosten: + 14 %															
40	Mehrfamilienhaus, Kopfhaus Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschosse, Flachdach, Zweispänner (zwei Wohneinheiten je Geschoss), durchschnittliche Wohnungsgröße ca. 50 qm Wohnfläche (entspricht 70 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	Durchschnittliche Geschoss Höhe 2,95 m															
		Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000								
		einfach	–	–	560–605	605–635	635–675	680–740	740								
		mittel	–	–	590–635	635–665	670–715	715–775	780								
		gehoben	–	–	640–690	690–725	725–775	775–840	845								
		Korrekturfaktoren:															
		<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der Grundrissart <table> <tr> <td>Einspänner</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>Dreispänner</td> <td>0,97</td> </tr> <tr> <td>Vierspänner</td> <td>0,95</td> </tr> </table> 								Einspänner	1,05	Dreispänner	0,97	Vierspänner	0,95		
Einspänner	1,05																
Dreispänner	0,97																
Vierspänner	0,95																
		<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße <table> <tr> <td>35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>pro Wohneinheit</td> <td></td> </tr> <tr> <td>100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>pro Wohneinheit</td> <td>0,85</td> </tr> </table> 								35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)	1,10	pro Wohneinheit		100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)		pro Wohneinheit	0,85
35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)	1,10																
pro Wohneinheit																	
100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)																	
pro Wohneinheit	0,85																
																	
		Lebensdauer: 60–80 Jahre, im Allgemeinen 80 Jahre															
		Baunebenkosten: + 14 %															

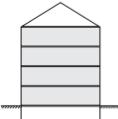
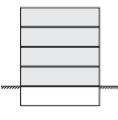
Die große Preistabelle – mit Gebäudetypen

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche																	
		Durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m																	
41	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000											
	einfach	–	–	555–600	600–625	630–675	675–730	735											
	mittel	–	–	585–630	630–660	660–710	710–770	770											
	gehoben	–	–	635–680	680–715	720–765	770–830	835											
Korrekturfaktoren:																			
<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der Grundrissart <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Einspänner</td> <td style="text-align: right;">1,05</td> </tr> <tr> <td>Dreispänner</td> <td style="text-align: right;">0,97</td> </tr> <tr> <td>Vierspänner</td> <td style="text-align: right;">0,95</td> </tr> </table> ■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)</td> <td style="text-align: right;">1,10</td> </tr> <tr> <td>100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)</td> <td style="text-align: right;">0,85</td> </tr> </table> 										Einspänner	1,05	Dreispänner	0,97	Vierspänner	0,95	35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)	1,10	100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)	0,85
Einspänner	1,05																		
Dreispänner	0,97																		
Vierspänner	0,95																		
35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)	1,10																		
100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)	0,85																		
																			
Lebensdauer: 60–80 Jahre, im Allgemeinen 80 Jahre Baunebenkosten: + 14 %																			
42	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000											
	einfach	–	–	570–615	615–645	645–690	690–750	755											
	mittel	–	–	600–645	650–680	680–730	730–790	795											
	gehoben	–	–	650–705	705–735	740–790	790–855	860											
Korrekturfaktoren:																			
<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der Grundrissart <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Einspänner</td> <td style="text-align: right;">1,05</td> </tr> <tr> <td>Dreispänner</td> <td style="text-align: right;">0,97</td> </tr> <tr> <td>Vierspänner</td> <td style="text-align: right;">0,95</td> </tr> </table> ■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)</td> <td style="text-align: right;">1,10</td> </tr> <tr> <td>100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)</td> <td style="text-align: right;">0,85</td> </tr> </table> 										Einspänner	1,05	Dreispänner	0,97	Vierspänner	0,95	35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)	1,10	100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)	0,85
Einspänner	1,05																		
Dreispänner	0,97																		
Vierspänner	0,95																		
35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)	1,10																		
100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)	0,85																		
																			
Lebensdauer: 60–80 Jahre, im Allgemeinen 80 Jahre Baunebenkosten: + 14 %																			

Sachwertverfahren

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche											
		Durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m											
43	Mehrfamilienhaus, Kopfhaus Kellergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Zweispänner (zwei Wohneinheiten je Geschoss), durchschnittliche Wohnungsgröße ca. 50 qm Wohnfläche (entspricht 70 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000				
		einfach	480–505	505–520	520–560	560–585	590–625	630–680	685				
		mittel	505–530	530–545	545–585	590–615	615–655	660–715	720				
		gehoben	545–575	575–590	595–635	640–670	670–715	720–780	780				
		Großblock- und Plattenbauweise Typ IW 62											
		540–550 Baujahre 1961–1971											
		Korrekturfaktoren:											
		<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der Grundrissart <table> <tr><td>Einspänner</td><td>1,05</td></tr> <tr><td>Dreispänner</td><td>0,97</td></tr> <tr><td>Vierspänner</td><td>0,95</td></tr> </table> 								Einspänner	1,05	Dreispänner	0,97
Einspänner	1,05												
Dreispänner	0,97												
Vierspänner	0,95												
<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße <table> <tr><td>35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td><td>1,10</td></tr> <tr><td>100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td><td>0,85</td></tr> </table> 								35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10	100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85		
35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10												
100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85												
44	Mehrfamilienhaus, Mittelhaus Kellergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Zweispänner (zwei Wohneinheiten je Geschoss), durchschnittliche Wohnungsgröße ca. 50 qm Wohnfläche (entspricht 70 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000				
		einfach	475–500	500–510	515–555	555–580	580–620	620–675	675				
		mittel	495–525	525–535	540–580	580–610	610–650	650–710	710				
		gehoben	540–570	575–585	590–635	635–665	665–710	715–775	775				
		Großblock- und Plattenbauweise Typ IW 62											
		535–545 Baujahre 1961–1971											
		Korrekturfaktoren:											
		<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der Grundrissart <table> <tr><td>Einspänner</td><td>1,05</td></tr> <tr><td>Dreispänner</td><td>0,97</td></tr> <tr><td>Vierspänner</td><td>0,95</td></tr> </table> 								Einspänner	1,05	Dreispänner	0,97
Einspänner	1,05												
Dreispänner	0,97												
Vierspänner	0,95												
<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße <table> <tr><td>35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td><td>1,10</td></tr> <tr><td>100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td><td>0,85</td></tr> </table> 								35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10	100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85		
35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10												
100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85												
Lebensdauer: 60–80 Jahre, im Allgemeinen 80 Jahre Baunebenkosten: + 14 %													

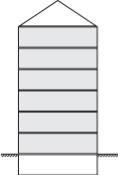
Die große Preistabelle – mit Gebäudetypen

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche																	
		Durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m																	
45	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000											
	einfach	490–515	515–530	530–570	570–595	600–640	640–695	700											
	mittel	510–540	540–550	555–595	600–625	625–670	670–730	730											
	gehoben	555–585	585–600	600–645	650–680	680–730	730–790	795											
Korrekturfaktoren:																			
<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der Grundrissart <table style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Einspänner</td><td style="text-align: right;">1,05</td></tr> <tr><td>Dreispänner</td><td style="text-align: right;">0,97</td></tr> <tr><td>Vierspänner</td><td style="text-align: right;">0,95</td></tr> </table> ■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße <table style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr><td>35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td><td style="text-align: right;">1,10</td></tr> <tr><td>100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td><td style="text-align: right;">0,85</td></tr> </table> 										Einspänner	1,05	Dreispänner	0,97	Vierspänner	0,95	35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10	100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85
Einspänner	1,05																		
Dreispänner	0,97																		
Vierspänner	0,95																		
35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10																		
100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85																		
 <p>Lebensdauer: 60–80 Jahre, im Allgemeinen 80 Jahre Baunebenkosten: + 14 %</p>																			
46	Durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m																		
	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000											
	einfach	–	–	570–610	615–640	640–685	685–745	750											
	mittel	–	–	595–640	645–670	675–720	725–785	785											
Korrekturfaktoren:																			
<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der Grundrissart <table style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Einspänner</td><td style="text-align: right;">1,05</td></tr> <tr><td>Dreispänner</td><td style="text-align: right;">0,97</td></tr> <tr><td>Vierspänner</td><td style="text-align: right;">0,95</td></tr> </table> ■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße <table style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr><td>35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td><td style="text-align: right;">1,10</td></tr> <tr><td>100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td><td style="text-align: right;">0,85</td></tr> </table> 										Einspänner	1,05	Dreispänner	0,97	Vierspänner	0,95	35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10	100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85
Einspänner	1,05																		
Dreispänner	0,97																		
Vierspänner	0,95																		
35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10																		
100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85																		
 <p>Lebensdauer: 60–80 Jahre, im Allgemeinen 80 Jahre Baunebenkosten: + 14 %</p>																			

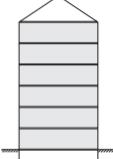
Sachwertverfahren

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche							
47	Mehrfamilienhaus, Mittelhaus Kellergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschosse, Flachdach, Zweispanner (zwei Wohneinheiten je Geschoss), durchschnittliche Wohnungsgröße ca. 50 qm Wohnfläche (entspricht 70 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	Durchschnittliche Geschoss Höhe 2,95 m							
		Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
		einfach	–	–	560–605	605–635	635–675	680–740	740
		mittel	–	–	590–635	635–665	670–715	715–775	780
		gehoben	–	–	640–685	690–720	725–770	775–840	840
		Korrekturfaktoren:							
		■ bei Abweichungen von der Grundrissart							
		Einspanner							1,05
		Dreispänner							0,97
		Vierspanner							0,95
		■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße							
		35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)							
		pro Wohneinheit							1,10
		100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)							
		pro Wohneinheit							0,85
		Lebensdauer:							
		60–80 Jahre,							
		im Allgemeinen							
		80 Jahre							
		Baunebenkosten:							
		+ 14 %							
48	Mehrfamilienhaus, freistehend Kellergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschosse, Flachdach, Zweispanner (zwei Wohneinheiten je Geschoss), durchschnittliche Wohnungsgröße ca. 50 qm Wohnfläche (entspricht 70 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	Durchschnittliche Geschoss Höhe 2,95 m							
		Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
		einfach	–	–	580–620	625–650	655–700	700–760	760
		mittel	–	–	610–655	655–685	685–735	740–800	800
		gehoben	–	–	655–710	710–745	745–795	795–865	865
		Korrekturfaktoren:							
		■ bei Abweichungen von der Grundrissart							
		Einspanner							1,05
		Dreispänner							0,97
		Vierspanner							0,95
		■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße							
		35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)							
		pro Wohneinheit							1,10
		100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)							
		pro Wohneinheit							0,85
		Lebensdauer:							
		60–80 Jahre,							
		im Allgemeinen							
		80 Jahre							
		Baunebenkosten:							
		+ 14 %							

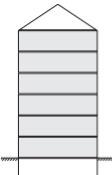
Die große Preistabelle – mit Gebäudetypen

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche															
		Durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m															
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000										
49 Mehrfamilienhaus, Kopfhaus Kellergeschoss, Erdgeschoss, vier bis fünf Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Zweispänner (zwei Wohneinheiten je Geschoss), durchschnittliche Wohnungsgröße ca. 50 qm Wohnfläche (entspricht 70 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	einfach	–	–	530–570	570–595	600–640	640–695	700									
	mittel	–	–	555–600	600–625	630–670	675–730	735									
	gehoben	–	–	605–650	650–680	685–730	735–795	795									
	Großblock- und Plattenbauweise OD 58/60 P 2-11								Baujahre 1959–1964								
	Großblock- und Plattenbauweise Typ IW 62 P 2-11								Baujahre 1961–1971								
Korrekturfaktoren:																	
■ bei Abweichungen von der Grundrissart																	
Einspänner																	
Dreispänner																	
Vierspänner																	
■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße																	
35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)																	
pro Wohneinheit																	
100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)																	
pro Wohneinheit																	
1,10																	
0,85																	
																	
Lebensdauer: 60–80 Jahre, im Allgemeinen 80 Jahre Baunebenkosten: + 14 %																	

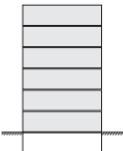
Sachwertverfahren

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche															
		Durchschnittliche Geschossgröße 2,95 m															
50	Mehrfamilienhaus, Mittelhaus Kellergeschoss, Erdgeschoss, vier bis fünf Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Zweispänner (zwei Wohneinheiten je Geschoss), durchschnittliche Wohnungsgröße ca. 50 qm Wohnfläche (entspricht 70 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit  Lebensdauer: 60–80 Jahre, im Allgemeinen 80 Jahre Baunebenkosten: + 14 %	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000								
		einfach	–	–	525–565	565–590	595–630	635–685	690								
		mittel	–	–	550–590	595–620	625–665	665–725	725								
		gehoben	–	–	600–645	645–675	681–725	760–790	790								
		Großblock- und Plattenbauweise OD 58/60 P 2–11															
		Großblock- und Plattenbauweise Typ IW 62 P 2–11															
		Baujahre 1959–1964															
		Baujahre 1961–1971															
		Korrekturfaktoren:															
		<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der Grundrissart <table> <tr> <td>Einspänner</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>Dreispänner</td> <td>0,97</td> </tr> <tr> <td>Vierspänner</td> <td>0,95</td> </tr> </table> ■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße <table> <tr> <td>35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td> <td>0,85</td> </tr> </table> 								Einspänner	1,05	Dreispänner	0,97	Vierspänner	0,95	35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10
Einspänner	1,05																
Dreispänner	0,97																
Vierspänner	0,95																
35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10																
100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85																

Die große Preistabelle – mit Gebäudetypen

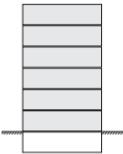
Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche							
		Durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Aus- stattungs- standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000		
51	Mehrfamilien- haus, freistehend Kellergeschoss, Erd- geschoß, vier bis fünf Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoß, Zweispänner (zwei Wohneinheiten je Geschoß), durch- schnittliche Woh- nungsgröße ca. 50 qm Wohnfläche (entspricht 70 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	einfach	–	–	540–580	580–610	610–650	650–710	710
		mittel	–	–	565–610	610–640	640–680	685–745	745
		gehoben	–	–	615–660	660–690	695–740	745–805	810
		Korrekturfaktoren:							
		<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der Grundrissart 							
		<ul style="list-style-type: none"> Einspänner 1,05 Dreispänner 0,97 Vierspänner 0,95 							
		<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße 							
		<ul style="list-style-type: none"> 35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) 1,10 pro Wohneinheit 100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) 0,85 pro Wohneinheit 							
									
		<p>Lebensdauer: 60–80 Jahre, im Allgemeinen 80 Jahre Baunebenkosten: + 14 %</p>							

Sachwertverfahren

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche										
		Durchschnittliche Geschossgröße 3,00 m										
52	Mehrfamilienhaus, Kopfhaus Kellergeschoss, Erdgeschoss, fünf Obergeschosse, Flachdach, Zweispänner (zwei Wohneinheiten je Geschoss), durchschnittliche Wohnungsgröße ca. 50 qm Wohnfläche (entspricht 70 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit  Lebensdauer: 60–80 Jahre, im Allgemeinen 80 Jahre Baunebenkosten: + 14 %	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000			
		einfach	–	–	575–615	620–645	650–690	695–755	755			
		mittel	–	–	600–645	650–680	680–730	730–790	795			
		gehoben	–	–	650–705	705–735	740–790	790–855	860			
		Großblock- und Plattenbauweise Typ IW 65				585–595	Baujahre 1969–1974					
		Großblock- und Plattenbauweise Typ IW 66 P 2–6				585–590	Baujahre 1968–1975					
		Korrekturfaktoren:										
		■ bei Abweichungen von der Grundrissart										
		Einspänner										
		1,05										
		Dreispänner										
		0,97										
		Vierspänner										
		0,95										
		■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße										
		35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)										
		1,10										
		100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)										
		0,85										

Die große Preistabelle – mit Gebäudetypen

Sachwertverfahren

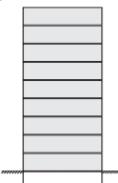
Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche														
54	Mehrfamilienhaus, freistehend Kellergeschoss, Erdgeschoss, fünf Obergeschosse, Flachdach, Zweispänner (zwei Wohneinheiten je Geschoss), durchschnittliche Wohnungsgröße ca. 50 qm Wohnfläche (entspricht 70 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit 	Durchschnittliche Geschoss Höhe 3,00 m														
		Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000							
		einfach	–	–	585–625	630–655	660–705	710–765	770							
		mittel	–	–	615–660	660–690	695–740	745–805	810							
		gehoben	–	–	665–715	720–750	750–800	805–870	875							
Korrekturfaktoren:																
<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der Grundrissart <table> <tr> <td>Einspänner</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>Dreispänner</td> <td>0,97</td> </tr> <tr> <td>Vierspänner</td> <td>0,95</td> </tr> </table> 									Einspänner	1,05	Dreispänner	0,97	Vierspänner	0,95		
Einspänner	1,05															
Dreispänner	0,97															
Vierspänner	0,95															
<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße <table> <tr> <td>35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>pro Wohneinheit</td> <td></td> </tr> <tr> <td>100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>pro Wohneinheit</td> <td></td> </tr> </table> 									35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)	1,10	pro Wohneinheit		100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)	0,85	pro Wohneinheit	
35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)	1,10															
pro Wohneinheit																
100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)	0,85															
pro Wohneinheit																
Lebensdauer: 60–80 Jahre, im Allgemeinen 80 Jahre Baunebenkosten: + 14 %																

Die große Preistabelle – mit Gebäudetypen

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche															
		Durchschnittliche Geschosshöhe 3,00 m															
Aus- stattungs- standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000										
55 Mehrfamilien- haus, Kopfhaus	einfach	–	–	595–640	645–670	675–720	725–785	785									
Kellergeschoss, Erd- geschoß, sieben bis zehn Obergeschosse, Flachdach, Zweispänner (zwei Wohnein- heiten je Geschoss), durchschnittliche Wohnungsgröße ca. 50 qm Wohnfläche (entspricht 70 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	mittel	–	–	625–675	675–710	710–760	760–825	825									
	gehoben	–	–	680–730	735–765	770–820	825–890	895									
	Großblock- und Plattenbauweise Typ IW 66 P 2-11		565–570	Baujahre 1973–1975													
Korrekturfaktoren:																	
■ bei Abweichungen von der Grundrissart																	
Einspänner																	
Dreispänner																	
Vierspänner																	
■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnungsgröße																	
35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche)																	
pro Wohneinheit																	
100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche)																	
pro Wohneinheit																	
Lebensdauer: 60–80 Jahre, im Allgemeinen 80 Jahre																	
Baunebenkosten: + 14 %																	

Sachwertverfahren

Die große Preistabelle – mit Gebäudetypen

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche																	
		Durchschnittliche Geschosshöhe 3,00 m																	
57	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000											
	einfach	–	–	605–650	655–685	685–735	735–795	800											
	mittel	–	–	640–685	690–720	725–770	775–840	840											
	gehoben	–	–	690–745	745–780	780–835	835–905	910											
Korrekturfaktoren:																			
<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Abweichungen von der Grundrissart <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Einspänner</td> <td style="text-align: right;">1,05</td> </tr> <tr> <td>Dreispänner</td> <td style="text-align: right;">0,97</td> </tr> <tr> <td>Vierspänner</td> <td style="text-align: right;">0,95</td> </tr> </table> ■ bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnunggröße <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td> <td style="text-align: right;">1,10</td> </tr> <tr> <td>100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit</td> <td style="text-align: right;">0,85</td> </tr> </table> 										Einspänner	1,05	Dreispänner	0,97	Vierspänner	0,95	35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10	100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85
Einspänner	1,05																		
Dreispänner	0,97																		
Vierspänner	0,95																		
35 qm Wohnfläche (entspricht 50 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	1,10																		
100 qm Wohnfläche (entspricht 135 qm Brutto-Grundfläche) pro Wohneinheit	0,85																		
 <p>Lebensdauer: 60–80 Jahre, im Allgemeinen 80 Jahre Baunebenkosten: + 14 %</p>																			
58	Durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m																		
	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000											
	einfach	630–650	655–670	675–725	730–770	770–815	815–885	885											
	mittel	775–805	810–830	830–895	895–950	950–1000	1005–1090	1095											
59	Durchschnittliche Geschosshöhe 3,35 m																		
	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000											
	einfach	720–750	750–770	770–830	830–880	885–930	935–1010	1015											
	mittel	845–875	880–900	905–970	975–1030	1035–1090	1095–1185	1190											
	gehoben	930–970	970–995	995–1075	1075–1140	1140–1205	1210–1310	1310											
	stark gehoben	1050–1090	1095–1120	1125–1210	1210–1285	1285–1355	1360–1475	1480											

Sachwertverfahren

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche							
60	Hotel Zwei bis sechs Geschosse, unterkellert, Dach geneigt (nicht ausgebaut) oder Flachdach Lebensdauer: 40–80 Jahre, Baunebenkosten: + 18 %	Durchschnittliche Geschoss Höhe 3,40 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000		
einfach	675–700	700–715	720–775	775–820	825–870	870–945	945		
mittel	875–910	915–935	935–1010	1010–1070	1070–1130	1135–1230	1235		
gehoben	1135–1180	1180–1210	1215–1310	1310–1385	1390–1465	1470–1595	1595		
stark gehoben	1395–1450	1455–1490	1495–1610	1610–1705	1710–1805	1805–1965	1965		
61	Kindergarten, Kindertagesstätte Eingeschossige Bauten, nicht unterkellert oder teilunterkellert, Dach flach geneigt (nicht ausgebaut) oder Flachdach Lebensdauer: 50–70 Jahre Baunebenkosten: + 14 %	Durchschnittliche Geschoss Höhe 3,80 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000		
einfach	–	–	855–920	925–980	980–1035	1035–1125	1125		
mittel	–	–	930–1000	1005–1060	1065–1125	1125–1220	1225		
gehoben	–	–	1185–1275	1280–1355	1360–1435	1435–1560	1560		
62	Schule 2- bis 3-geschossige Bauten, unterkellert, Dach geneigt (nicht ausgebaut) oder Flachdach Lebensdauer: 50–80 Jahre Baunebenkosten: + 14 %	Durchschnittliche Geschoss Höhe 4,20 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000		
einfach	815–845	850–870	875–940	940–1000	1000–1055	1055–1145	1150		
mittel	925–960	965–990	995–1065	1070–1135	1135–1200	1200–1305	1305		
gehoben	1005–1045	1045–1070	1075–1155	1160–1230	1230–1300	1305–1415	1415		
63	Funktionsgebäude für Sportanlagen 1- bis 2-geschossige Bauten, nicht unterkellert, Dach geneigt (nicht ausgebaut) oder Flachdach Lebensdauer: 40–60 Jahre Baunebenkosten: + 14 %	Durchschnittliche Geschoss Höhe 3,30 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000		
einfach	–	–	620–665	670–705	710–750	750–810	815		
mittel	–	–	785–845	845–895	900–950	950–1030	1030		
gehoben	–	–	1080–1165	1165–1235	1235–1305	1310–1420	1420		

Die große Preistabelle – mit Gebäudetypen

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche							
64	Turnhalle, Sporthalle 1-geschossige Bau- ten, unterkellert, Dach flach geneigt oder Flachdach Lebensdauer: 30–50 Jahre Baunebenkosten: + 14 %	Durchschnittliche Geschosshöhe 7,00 m							
		Aus- stattungs- standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
		einfach	–	–	760–820	820–865	870–920	920–995	1000
		mittel	–	–	920–990	990–1050	1055–1110	1115–1210	1210
		gehoben	–	–	980–1055	1060–1120	1125–1185	1190–1290	1290
65	Tennishalle 1-geschossige Bau- ten, nicht unterkel- lert, Dach geneigt oder Flachdach Lebensdauer: 30–50 Jahre Baunebenkosten: + 14 %	Durchschnittliche Geschosshöhe 6,00 m							
		Aus- stattungs- standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
		einfach	–	–	400–430	430–455	455–480	485–525	525
		mittel	–	–	470–505	510–535	540–570	570–620	620
		gehoben	–	–	–	–	620–655	655–710	715
66	Hallenbad 1-geschossige Bau- ten, teilunterkellert, Dach flach geneigt oder Flachdach Lebensdauer: 40–70 Jahre Baunebenkosten: + 16 %	Durchschnittliche Geschosshöhe 7,25 m							
		Aus- stattungs- standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
		einfach	–	–	1055–1135	1140–1205	1210–1275	1275–1385	1385
		mittel	–	–	1390–1500	1505–1590	1595–1685	1685–1830	1835
		gehoben	–	–	1450–1655	1660–1755	1760–1860	1860–2020	2025
		stark gehoben	–	–	–	–	2115–2235	2235–2430	2430
67	Kur- und Heilbad 1-geschossige Bau- ten, teilunterkellert, Dach flach geneigt oder Flachdach Lebensdauer: 60–80 Jahre Baunebenkosten: + 18 %	Durchschnittliche Geschosshöhe 4,20 m							
		Aus- stattungs- standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
		mittel	1930–2010	2010–2065	2065–2225	2230–2360	2365–2495	2500–2715	2720
		gehoben	2145–2235	2235–2290	2295–2475	2475–2625	2630–2775	2780–3020	3020
		stark gehoben	–	–	–	–	2945–3110	3115–3380	3385
68	Kirche 1-geschossige Bau- ten, nicht unterkel- lert oder teilunter- kellert, Dach geneigt oder Flachdach Lebensdauer: 60–80 Jahre Baunebenkosten: + 16 %	Durchschnittliche Geschosshöhe 4,75 m							
		Aus- stattungs- standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
		einfach	765–795	795–815	815–880	880–930	935–985	990–1075	1075
		mittel	1040–1080	1085–1110	1115–1200	1200–1275	1275–1345	1345–1465	1465
		gehoben	–	–	–	1360–1440	1445–1525	1525–1655	1660

Sachwertverfahren

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche							
69	Reithalle 1-geschossige Bauten, Dach geneigt Lebensdauer: 30 Jahre Baunebenkosten: + 12 %	Traufhöhe 5,00 m							
		Ausstattungsstandards	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000				
		einfach	155–165	170–180	180				
		mittel	170–180	185–200	200				
		gehoben	205–215	220–240	240				
		Korrekturfaktoren:	Gebäudegröße	500 qm	1,1				
			(Brutto-Grundfläche)	1 000 qm	1,0				
				1 500 qm	0,95				
70	Pferdeställe 1-geschossige Bauten, Dach geneigt, 10–20 qm Brutto-Grundfläche pro Tier Lebensdauer: 30 Jahre Baunebenkosten: + 12 %	Traufhöhe 3,50 m							
		Ausstattungsstandards	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000				
		einfach	240–260	260–280	280				
		mittel	345–365	370–400	400				
		gehoben	140–425	430–480	480				
		Korrekturfaktoren:	Gebäudegröße	250 qm	1,1				
			(Brutto-Grundfläche)	500 qm	1,0				
				750 qm	0,95				
71	Saalbau, Veranstaltungszentrum 1- bis 3-geschossige Bauten, unterkellert oder teilunterkellert, Dach geneigt oder Flachdach Lebensdauer: 60–80 Jahre Baunebenkosten: + 18 %	Durchschnittliche Geschosshöhe 4,75 m							
		Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
		einfach	–	–	980–1055	1055–1120	1125–1185	1185–1285	1290
		mittel	1205–1255	1255–1285	1290–1390	1390–1475	1475–1560	1560–1695	1695
		gehoben	–	–	1625–1750	1755–1860	1860–1960	1965–2135	2140
72	Vereins-, Jugendheim, Tagesstätte 1- bis 2-geschossige Bauten, unterkellert oder teilunterkellert, Dach geneigt oder Flachdach Lebensdauer: 40–80 Jahre Baunebenkosten: + 16 %	Durchschnittliche Geschosshöhe 4,00 m							
		Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
		einfach	–	–	775–835	840–885	890–940	940–1020	1025
		mittel	–	–	855–925	925–980	980–1035	1040–1125	1130
		gehoben	–	–	1000–1075	1080–1140	1145–1210	1210–1315	1315

Die große Preistabelle – mit Gebäudetypen

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche							
		Durchschnittliche Geschosshöhe 4,20 m							
73	Aus-stattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000	
	einfach	–	–	490–530	530–560	560–590	595–645	645	
	mittel	–	–	660–710	710–750	755–810	815–865	865	
	gehoben	–	–	–	–	850–895	900–975	980	
74	Aus-stattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000	
	einfach	735–765	765–785	785–845	850–895	900–950	955–1035	1035	
	mittel	865–900	905–925	925–995	1000–1055	1060–1120	1120–1215	1220	
	gehoben	1145–1190	1195–1225	1230–1325	1325–1410	1410–1485	1485–1615	1615	
75	Aus-stattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000	
	einfach	–	–	1125–1210	1210–1280	1285–1355	1360–1475	1475	
	mittel	–	–	–	–	1615–1705	1705–1850	1855	
	gehoben	–	–	–	–	–	–	–	
76	Aus-stattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000	
	einfach	530–550	555–565	570–610	615–650	650–685	690–745	750	
	mittel	770–800	805–825	825–890	895–945	945–1000	1000–1085	1085	
	gehoben	–	–	–	1170–1235	1240–1305	1310–1420	1425	

Sachwertverfahren

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche							
77	Verwaltungsgebäude 1- bis 2-geschossige Bauten, nicht unterkellert, Dach geneigt oder Flachdach Lebensdauer: 50–80 Jahre Baunebenkosten: + 14 %	Durchschnittliche Geschosshöhe							
	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000	
	einfach	–	–	745–805	805–850	855–900	905–980	985	
	mittel	–	–	875–940	940–1000	1000–1055	1055–1145	1150	
	gehoben	–	–	1070–1150	1155–1225	1225–1290	1295–1405	1405	
78	Verwaltungsgebäude 2- bis 5-geschossige Bauten, unterkellert, Dach geneigt oder Flachdach Lebensdauer: 50–80 Jahre Baunebenkosten: + 15 %	Durchschnittliche Geschosshöhe 3,40 m							
	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000	
	einfach	–	–	890–955	955–1015	1015–1070	1075–1165	1165	
	mittel	985–1025	1025–1050	1055–1135	1135–1205	1210–1275	1275–1385	1385	
	gehoben	1185–1235	1240–1265	1270–1365	1370–1450	1455–1535	1540–1670	1670	
	stark gehoben	–	–	–	1620–1715	1720–1815	1815–1975	1975	
79	Verwaltungsgebäude 6- und mehrgeschossige Bauten, Flachdach Lebensdauer: 50–80 Jahre Baunebenkosten: + 17 %	Durchschnittliche Geschosshöhe 3,40 m							
	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000	
	mittel	–	–	1345–1450	1450–1540	1540–1630	1630–1770	1770	
	gehoben	–	–	1680–1810	1810–1920	1920–2030	2030–2205	2210	
	stark gehoben	–	–	–	–	2275–2405	2405–2615	2615	
80	Parkhäuser mehrgeschossig, offene Ausführung (ohne Lüftungsanlage) Lebensdauer: 50 Jahre Baunebenkosten: + 10 %	Durchschnittliche Geschosshöhe 2,65 m							
	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000	
	mittel	–	–	395–425	425–450	450–475	475–515	520	
81	Parkhäuser mehrgeschossig, geschlossene Ausführung (mit Lüftungsanlage) Lebensdauer: 50 Jahre Baunebenkosten: + 11 %	Durchschnittliche Geschosshöhe 2,65 m							
	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000	
	mittel	–	–	485–520	525–555	555–585	585–635	640	

Die große Preistabelle – mit Gebäudetypen

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche bzw. pro m ³ Brutto-Rauminhalt							
		Durchschnittliche Geschosshöhe 3,05 m							
82	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000	
	einfach	–	–	425–455	460–485	485–515	515–555	560	
	mittel	–	–	550–590	595–630	630–665	665–725	725	
	Kfz-Einstellplatz im Wohnhaus: Kleingaragen, freistehend 230–255 EUR/qm Kellergarage 435–460 EUR/qm Carport 130–155 EURqm								
Die Preise beziehen sich auf die Brutto-Grundfläche in qm.									
83	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000	
	einfach	–	–	80–85	90–95	95–95	100–105	110	
	mittel	–	–	110–120	120–125	130–130	135–145	145	
	gehoben	–	–	130–140	140–145	150–155	160–170	170	
Die Preise beziehen sich auf den Brutto-Rauminhalt in EUR pro Kubikmeter.									
84	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000	
	einfach	–	–	115–120	125–125	130–135	135–145	150	
	mittel	–	–	150–155	160–165	170–175	180–190	195	
	gehoben	–	–	170–180	180–190	195–205	205–220	225	
Die Preise beziehen sich auf den Brutto-Rauminhalt in EUR pro Kubikmeter.									
85	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000	
	einfach	–	–	60–60	65–65	70–70	75–75	80	
	mittel	–	–	110–115	120–125	125–130	135–140	145	
	Die Preise beziehen sich auf den Brutto-Rauminhalt in EUR pro Kubikmeter.								
86	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000	
	einfach	–	–	75–80	80–85	85–90	90–95	100	
	mittel	–	–	125–135	135–145	145–150	155–165	165	
	Die Preise beziehen sich auf den Brutto-Rauminhalt in EUR pro Kubikmeter.								
87	Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000	
	einfach	–	–	120–125	125–130	135–140	140–150	155	
	mittel	–	–	160–170	175–180	185–190	195–210	215	
	Die Preise beziehen sich auf den Brutto-Rauminhalt in EUR pro Kubikmeter.								

Sachwertverfahren

Nr.	Gebäudetyp	Normalherstellungskosten in EUR pro m ² Brutto-Grundfläche								
88	Landwirtschaftliches Betriebsgebäude Mehrzweckhalle, 1-geschossig, Dach geneigt Lebensdauer: 40 Jahre Baunebenkosten: + 10–12%	Traufhöhe 5,50 m								
		Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000	
		einfach	–	–	–	155–165	165–175	180–190	190	
		mittel	–	–	–	170–175	180–190	195–210	210	
89	Landwirtschaftliches Betriebsgebäude Scheune, 1-geschossig, Dach geneigt Lebensdauer: 40–60 Jahre Baunebenkosten: + 10–12%	gehoben	–	–	–	200–205	210–220	225–270	270	
		Korrekturfaktoren:		Gebäudegröße	250 qm	1,1				
				(Brutto-Grundfläche)	500 qm	1,0				
					750 qm	0,95				
Traufhöhe 5,50 m										
Ausstattungsstandards		vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000		
einfach		160–170	170–180	180–190	190–200	–	–	–		
mittel		200–210	210–220	220–230	230–240	–	–	–		
gehoben		220–240	240–260	260–280	280–300	–	–	–		
Korrekturfaktoren:			Gebäudegröße	250 qm	1,1					
			(Brutto-Grundfläche)	500 qm	1,0					
				750 qm	0,95					

11. Preisindex für Gebäude

Umrechnung der Normalherstellungskosten 2000

Der aus den Normalherstellungskosten 2000 ermittelte Herstellungs-wert ist im Regelfall auf einen bestimmten Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Deshalb ist es in diesen Fällen erforderlich, den Wert mit Hilfe von Indexzahlen umzurechnen.

Dazu ist der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Preisindex anzuwenden, der für die jeweilige Gebäudeart zutreffend ist. Aktuelle Veröffentlichungen finden Sie beispielsweise in den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes unter www.destatis.de oder in den Veröffentlichungen der Statistischen Landesämter.

Hinweis: Obwohl mittlerweile bereits die Wertermittlungsrichtlinien 2006 gelten, sind immer noch die Normalherstellungskosten „2000“ anzuwenden. Da ohnehin in den meisten Bewertungsfällen Umrechnungen mit Hilfe der Indexzahlen erforderlich sind, hat der Richtliniengabe offenbar keinen Sinn darin gesehen, neue Zahlen zu veröffentlichen.

Wenden Sie folgende Indexzahlen auf die Normalherstellungs-kosten 2000 an:

Baupreisindizes

Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden Originalwert einschließlich Umsatzsteuer, 2005 = 100

Jahr, Quartal	Wohngebäude			Nichtwohngebäude	
	Insgesamt	Ein-familien-gebäude	Mehr-familien-gebäude	Büro-gebäude	Gewerbliche Betriebs-gebäude
2009	III	112,8	112,6	113,5	113,8
	II	112,6	112,4	113,4	113,7
	I	112,8	112,6	113,7	113,8
2008	IV	112,5	112,3	113,5	113,4
	III	112,6	112,4	113,8	113,5
	II	111,5	111,3	112,4	112,3
	I	110,6	110,4	111,2	111,3
2007	IV	109,5	109,4	110,0	110,1
	III	109,0	108,9	109,4	109,5
	II	108,5	108,4	108,9	108,9
	I	107,8	107,7	108,1	108,1
2006	IV	103,4	103,3	103,7	103,6
	III	102,4	102,4	102,7	102,6
	II	101,2	101,1	101,3	101,4
	I	100,6	100,6	100,7	100,8
2005	IV	100,1	100,1	100,1	100,2
	III	100,0	100,0	100,0	100,0
	II	99,9	99,9	99,9	99,9
	I	100,0	100,1	100,0	99,9
2004	IV	99,6	99,7	99,6	99,4
	III	99,5	99,6	99,5	99,2
	II	99,2	99,3	99,2	98,8
	I	98,1	98,3	98,0	97,7
2003	IV	97,8	98,0	97,7	97,5
	III	97,8	97,9	97,7	97,4
	II	97,8	97,9	97,7	97,4
	I	97,8	98,0	97,8	97,4
2002	IV	97,7	97,8	97,6	97,3
	III	97,8	98,0	97,8	97,4
	II	97,8	97,9	97,7	97,3
	I	97,7	97,8	97,7	97,3
2001	IV	97,6	97,7	97,6	97,0
	III	97,8	97,9	97,8	97,2
	II	97,9	98,0	97,9	97,2
	I	97,9	98,0	97,9	97,2
2000	IV	98,0	98,1	97,9	97,1
	III	97,9	98,0	97,9	96,9
	II	97,9	98,0	97,9	96,8
	I	97,7	97,8	97,8	96,5

Quelle: Statistisches Bundesamt, zuletzt aktualisiert am 13.10.2009

Beispiel:

Die Normalherstellungskosten 2000 eines Einfamilienhauses betragen 500 EUR/Brutto-Grundfläche. Gesucht wird der anzusetzende Wert für das Jahr 2009.

Formel

$$\text{Herstellungswert} = \frac{\text{Normalherstellungskosten 2000} \times \text{Index 2009}}{\text{Index 2000}}$$

$$\begin{aligned}\text{Herstellungswert} &= \frac{500 \text{ EUR/Brutto-Grundfläche} \times 112,6}{100} \\ &= 563 \text{ EUR/Brutto-Grundfläche}\end{aligned}$$

Zur Ermittlung von aktuellen Wiederherstellungswerten für Wohngebäude in DM beziehungsweise EUR aus den in 1913 beziehungsweise 1914 entstandenen Herstellungskosten in Mark kann die folgende Tabelle herangezogen werden. Sie wird ebenfalls vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht.

Wiederherstellungswerte für 1913/1914 erstellte Wohngebäude (einschl. Umsatzsteuer*)				
	Deutschland			
	1913 = 1 Mark	1914 = 1 Mark	DM	EUR
1913	1,000	0,511	0,936	0,479
1914	1,068	0,546	1,000	0,511
1915	1,197	0,612	1,121	0,573
1916	1,320	0,675	1,236	0,632
1917	1,639	0,838	1,535	0,785
1918	2,272	1,162	2,127	1,088
1919	3,735	1,910	3,497	1,788
1920	10,680	5,461	10,000	5,113
1921	18,030	9,219	16,880	8,631
1924	1,381	0,706	1,293	0,661
1925	1,701	0,870	1,592	0,814
1926	1,653	0,845	1,548	0,791
1927	1,673	0,855	1,567	0,801
1928	1,748	0,894	1,637	0,837
1929	1,776	0,908	1,662	0,850
1930	1,701	0,870	1,592	0,814
1931	1,558	0,797	1,459	0,746
1932	1,320	0,675	1,236	0,632
1933	1,252	0,640	1,172	0,599

* Zugrunde liegt jeweils der im jeweiligen Jahr geltende Prozentsatz.

Preisindex für Gebäude

noch: Wiederherstellungswerte für 1913/1914 erstellte Wohngebäude (einschl. Umsatzsteuer)

	1913 = 1 Mark		1914 = 1 Mark	
	DM	EUR	DM	EUR
1934	1,313	0,671	1,229	0,628
1935	1,313	0,671	1,229	0,628
1936	1,313	0,671	1,229	0,628
1937	1,340	0,685	1,255	0,642
1938	1,354	0,692	1,268	0,648
1939	1,374	0,703	1,287	0,658
1940	1,395	0,713	1,306	0,668
1941	1,463	0,748	1,369	0,700
1942	1,585	0,810	1,484	0,759
1943	1,619	0,828	1,516	0,775
1944	1,653	0,845	1,548	0,791
1945	1,707	0,873	1,599	0,818
1946	1,823	0,932	1,707	0,873
1947	2,129	1,089	1,994	1,020
1949	2,626	1,343	2,459	1,257
1950	2,503	1,280	2,344	1,198
1951	2,898	1,482	2,713	1,387
1952	3,088	1,579	2,892	1,479
1953	2,986	1,527	2,796	1,430
1954	3,000	1,534	2,809	1,436
1955	3,163	1,617	2,962	1,514
1956	3,245	1,659	3,038	1,553
1957	3,361	1,718	3,146	1,609
1958	3,469	1,774	3,248	1,661
1959	3,653	1,868	3,420	1,749
1960	3,925	2,007	3,675	1,879
1961	4,224	2,160	3,955	2,022
1962	4,571	2,337	4,280	2,188
1963	4,810	2,459	4,503	2,302
1964	5,034	2,574	4,713	2,410
1965	5,245	2,682	4,911	2,511
1966	5,415	2,769	5,070	2,592
1967	5,299	2,709	4,962	2,537
1968	5,524	2,824	5,172	2,644
1969	5,840	2,986	5,468	2,796
1970	6,803	3,478	6,369	3,256
1971	7,505	3,837	7,027	3,593
1972	8,012	4,096	7,502	3,836
1973	8,600	4,397	8,053	4,117
1974	9,226	4,717	8,639	4,417
1975	9,446	4,830	8,844	4,522
1976	9,771	4,996	9,150	4,678
1977	10,245	5,238	9,593	4,905
1978	10,878	5,562	10,186	5,208

Sachwertverfahren

noch: Wiederherstellungswerte für 1913/1914 erstellte Wohngebäude (einschl. Umsatzsteuer)

	1913 = 1 Mark		1914 = 1 Mark	
	DM	EUR	DM	EUR
1979	11,833	6,050	11,080	5,665
1980	13,097	6,696	12,263	6,270
1981	13,863	7,088	12,981	6,637
1982	14,263	7,293	13,355	6,828
1983	14,564	7,446	13,637	6,972
1984	14,924	7,631	13,974	7,145
1985	14,987	7,663	14,033	7,175
1986	15,193	7,768	14,226	7,274
1987	15,482	7,916	14,496	7,412
1988	15,811	8,084	14,805	7,570
1989	16,389	8,380	15,345	7,846
1990	17,445	8,919	16,334	8,351
1991	18,656	9,539	17,469	8,932
1992	19,850	10,149	18,587	9,503
1993	20,830	10,650	19,504	9,972
1994	21,329	10,905	19,971	10,211
1995	21,829	11,161	20,440	10,451
1996	21,791	11,142	20,405	10,433
1997	21,627	11,058	20,252	10,355
1998	21,551	11,019	20,180	10,318
1999	21,474	10,979	20,108	10,281
2000	21,545	11,016	20,174	10,315
2001	21,529	11,008	20,159	10,307
2002	21,518	11,002	20,149	10,302
2003	21,529	11,008	20,159	10,307
2004	21,809	11,151	20,422	10,442
2005	22,003	11,250	20,603	10,534
2006	22,421	11,464	20,995	10,735
2007	23,917	12,229	22,395	11,450
2008	24,599	12,577	23,034	11,777
2009	24,804	12,682	23,226	11,875

Umrechnung bei Wohngebäuden

Mit den Preisindizes der nachstehenden Tabelle können Sie den Neubauwert eines Wohngebäudes eines bestimmten Jahres in den Wert eines anderen Jahres umrechnen. Das Einzige, was Sie brauchen, sind die ursprünglichen Herstellungskosten für das Gebäude. Als Basisjahr wurde 2005 gewählt. Der Neubauwert eines in 2005 errichteten Gebäudes beträgt mithin 100 Prozent. Die Preisindizes schließen die Umsatzsteuer ein. Das folgende Beispiel veranschaulicht, wie die Tabelle zu nutzen ist.

Beispiel:

1987 wurden für ein Einfamilienhaus 400.000 EUR (umgerechnet in EUR) Herstellungskosten aufgewandt. Um den Neubauwert – das heißt den Wert vor Abzug einer Wertminderung wegen Alters – beispielsweise im Jahr 2008 zu berechnen, wenden Sie folgende Formel an:

$$\text{Neubauwert 2008} = \frac{\text{Herstellungskosten (1987)} \times \text{Baupreisindex 2008}}{\text{Baupreisindex 1987}}$$

$$\text{Neubauwert 2008} = \frac{400.000 \text{ EUR} \times 111,6}{70,5} = 633.191 \text{ EUR}$$

Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden mit festem Basisjahr 2005

Jahr	Ins- gesamt	Davon nach Abschnitten		Ein- familien- gebäude	Mehr- familien- gebäude
		Rohbau- arbeiten	Ausbau- arbeiten		
1958	15,8	17,9	14,1	15,8	15,8
1959	16,6	19,0	14,7	16,5	16,7
1960	17,8	20,5	15,6	17,7	17,9
1961	19,1	21,9	16,9	19,1	19,2
1962	20,8	23,9	18,3	20,8	20,9
1963	21,8	25,2	19,1	21,8	21,9
1964	22,8	26,4	20,0	22,7	23,0
1965	23,9	27,3	21,0	23,7	23,8
1966	24,6	28,0	21,7	24,5	24,7
1967	24,1	27,3	21,5	24,0	24,2
1968	25,1	28,4	22,3	25,0	25,1
1969	26,6	30,3	23,4	26,5	26,6
1970	30,9	36,3	26,6	30,8	31,0
1971	34,1	39,8	29,5	33,9	34,2
1972	36,5	42,3	31,7	36,3	36,5
1973	39,1	44,9	34,4	38,9	39,2
1974	42,0	46,9	37,6	41,9	42,1
1975	43,0	47,2	39,1	42,8	43,1
1976	44,5	48,7	40,5	44,3	44,6
1977	46,5	51,2	42,4	46,7	46,6

Sachwertverfahren

noch: Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden mit festem Basisjahr 2005

Jahr	Ins- gesamt	Davon nach Abschnitten		Ein- familien- gebäude	Mehr- familien- gebäude
		Rohbau- arbeiten	Ausbau- arbeiten		
1978	49,4	54,8	44,5	49,6	49,5
1979	53,8	60,5	47,4	54,1	53,8
1980	59,6	67,4	52,1	60,0	59,5
1981	63,0	70,9	55,5	63,5	63,1
1982	64,8	71,8	58,3	65,2	64,9
1983	66,2	72,8	60,1	66,4	66,3
1984	67,9	74,3	62,0	68,0	68,0
1985	68,2	74,0	63,0	68,3	68,3
1986	69,0	74,9	64,0	69,2	69,3
1987	70,3	76,0	65,6	70,5	70,7
1988	71,9	77,4	67,4	72,0	72,2
1989	74,5	80,2	69,8	74,6	74,8
1990	79,3	86,0	73,6	79,5	79,6
1991	84,8	92,0	78,3	84,8	85,0
1992	90,3	97,6	83,5	90,3	90,5
1993	94,7	102,0	88,2	94,8	95,0
1994	97,0	104,1	90,8	97,1	97,2
1995	99,2	106,1	93,4	99,3	99,4
1996	99,0	105,0	94,1	99,2	99,1
1997	98,3	103,3	94,1	98,4	98,4
1998	97,9	102,0	94,5	98,1	98,0
1999	97,6	101,3	94,5	97,7	97,7
2000	97,9	101,1	95,3	98,0	97,9
2001	97,8	100,0	96,2	97,9	97,8
2002	97,8	99,3	96,7	97,9	97,7
2003	97,8	98,8	97,2	98,0	97,7
2004	99,1	99,9	98,5	99,2	99,1
2005	100	100	100	100	100
2006	101,9	102,2	101,7	101,9	102,1
2007	108,7	109,1	108,3	108,6	109,1
2008	111,8	112,5	111,2	111,6	112,7

Quelle: Statistisches Bundesamt

Preisindizes für den Neubau von Nichtwohngebäuden und sonstigen Bauwerken

Mit den folgenden Preisindizes können Sie den Neubauwert zu verschiedenen Zeitpunkten berechnen. Die Preisindizes beziehen sich auf Nichtwohngebäude und sonstige Bauwerke. Sie schließen die Umsatzsteuer mit ein. Als Basisjahr wurde 2005 gewählt. Folglich entspricht der Neubauwert eines in 2005 errichteten Nichtwohngebäudes 100 Prozent.

Bei der Indizierung können Sie dieselbe Formel wie bei der vorangegangenen Tabelle anwenden. Es ist ebenfalls möglich, den maßgebenden Preis pro Kubikmeter zu indizieren.

Preisindizes für Nichtwohngebäude mit festem Basisjahr 2005		
Jahr	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude
1958	16,0	16,5
1959	16,8	17,1
1960	18,0	18,3
1961	19,2	19,4
1962	20,7	20,9
1963	21,8	21,8
1964	22,6	22,7
1965	23,5	23,5
1966	24,3	24,2
1967	23,7	23,0
1968	24,7	24,2
1969	26,2	26,4
1970	30,7	31,2
1971	33,8	34,6
1972	35,9	36,3
1973	38,5	38,5
1974	41,1	40,7
1975	42,0	41,9
1976	43,4	43,6
1977	45,4	45,4
1978	48,0	47,8
1979	51,8	51,6
1980	57,1	56,9

Sachwertverfahren

noch: Preisindizes für Nichtwohngebäude mit festem Basisjahr 2005

1981	60,6	60,4
1982	62,8	62,9
1983	64,3	64,3
1984	66,1	65,8
1985	66,8	66,4
1986	67,9	67,8
1987	69,5	69,3
1988	71,2	70,7
1989	73,8	73,2
1990	78,1	77,8
1991	83,1	82,6
1992	88,2	87,6
1993	92,3	91,4
1994	94,5	93,3
1995	96,7	95,4
1996	96,8	95,7
1997	96,3	95,2
1998	96,3	95,3
1999	96,1	95,0
2000	96,8	95,7
2001	97,2	96,1
2002	97,3	96,3
2003	97,4	96,5
2004	98,8	98,0
2005	100	100
2006	102,1	102,3
2007	109,2	109,6
2008	112,6	113,6

Quelle: Statistisches Bundesamt

12. Baunebenkosten nicht vergessen

Baunebenkosten sind in den Raummeterpreisen grundsätzlich nicht enthalten. Deshalb werden in der Preistabelle zu den einzelnen Gebäudetypen die üblicherweise anfallenden Baunebenkosten als Zuschlag ausgewiesen.

Auch hierbei dürfen Sie den Zuschlag nicht immer rein schematisch anwenden, denn der Zuschlag kann von der Bausumme abhängen. Dabei gilt ganz allgemein, dass der Anteil der Baunebenkosten an den Gesamtkosten eines Bauwerks mit steigender Bausumme abnimmt.

Achtung: Mit steigendem Herstellungswert der Gebäude fällt der Prozentanteil der Baunebenkosten an den Gesamtherstellungskosten.

Deshalb ist es kein Wunder, wenn bei Bauwerken mit Gesamtherstellungskosten unter 25.000 EUR Baunebenkosten von mehr als 20 Prozent anfallen. Bei hohen Gesamtherstellungskosten reicht folglich ein wesentlich niedrigerer Prozentsatz als Zuschlag für die Baunebenkosten aus.

Diese Kosten sind mit dem Zuschlag für Baunebenkosten abgegolten:

- Agio
- Architektenhonorare
- Bauaufsicht
- Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Baustatik
- Bauwesenversicherung
- Bearbeitungsgebühren
- Beleihungsprüfung
- Bereitstellungszinsen
- Gebäudeversicherung
- Gebühren für behördliche Abnahmen
- Gebühren für behördliche Genehmigungen
- Gerichtsgebühren
- Haustratversicherung
- Ingenieurhonorare
- Kosten der Bestandsaufnahme
- Kosten der in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung üblichen Finanzierung
- Kosten der Möbelzwischenlagerung
- Kosten der Zwischenfinanzierung
- Kosten für behördliche Prüfungen
- Kosten für die Baudurchführung

Sachwertverfahren

- Kosten für die Planung des Gebäudes
- Kosten für die Wertschätzung
- Notargebühren
- Umsetzungskosten
- Umzugskosten
- Versicherungen
- Verwaltungsleistungen des Bauherrn

Praxis-Tipp:

Die Baunebenkosten gehören stets zur Wertermittlung. Grund: Ein Bauherr muss bereits für Architektenhonorar und andere Ingenieurleistungen im Allgemeinen zwischen 10 und 11 Prozent aufwenden.

Beispiel:

Sie interessieren sich für den Wert eines freistehenden und unterkellerten Einfamilienhauses mit einer Brutto-Grundfläche von 200 qm. Die maßgebenden Normalherstellungskosten betragen für das Einfamilienhaus mit mittlerer Ausstattung in der Baujahrsgruppe 1970–1984 pro Brutto-Grundfläche 700 EUR. Die gesamte Lebensdauer beträgt 100 Jahre. Die Wertminderung wegen Alters soll linear berücksichtigt werden. Das Grundstück selbst ist 550 qm groß. Der Bodenrichtwert beträgt 300 EUR pro qm. Das Einfamilienhaus wurde 1980 bezugsfertig. Sie interessieren sich für den Wert des Einfamilienhauses im 3. Quartal 2009.

Rechnen Sie wie folgt:

Wert des Grund und Bodens

$$550 \text{ qm} \quad \times \quad 300,00 \text{ EUR/qm} \quad \Rightarrow \quad 165.000 \text{ EUR}$$

Wert des Gebäudes

200 qm Brutto-Grundfläche

$$\begin{aligned} \times & \quad 700 \text{ EUR/qm Brutto-Grundfläche} \\ \times & \quad 116 \% \text{ (Baunebenkosten)} \\ \times & \quad 112,6 \% \text{ (Index 2009)} \end{aligned} \quad \Rightarrow \quad 182.862 \text{ EUR}$$

So leicht ermitteln Sie den umbauten Raum

Alterswertminderung		
Baujahr	1980	
<u>Bewertungsjahr</u>	<u>2009</u>	
Alter	29 Jahre	
Lebensdauer	100 Jahre	
Übertrag	182.862 EUR	
Alterswertminderung mithin		
29 % von 182.862 EUR	– 53.030 EUR	
Gebäudewert	129.832 EUR	⇒ 129.832 EUR
Zuschlag Außenanlagen	<i>pauschal</i>	25.000 EUR
Summe		319.832 EUR
Wert des Einfamilienhauses		320.000 EUR

13. So leicht ermitteln Sie den umbauten Raum

Bezugseinheit ist bei den Normalherstellungskosten grundsätzlich die Brutto-Grundfläche. Sollten Sie in Einzelfällen auch den umbauten Raum benötigen, kann dieser ebenfalls ermittelt werden. Es gilt folgende Formel:

$$\begin{array}{l} \text{Breite des Gebäudes} \\ \times \\ \text{Länge des Gebäudes} \\ \times \\ \text{Höhe des Gebäudes (einschließlich Keller)} \end{array}$$

Dabei sind grundsätzlich jeweils die Außenmaße des Gebäudes maßgebend.

Obwohl die Berechnung des umbauten Raums zunächst unproblematisch erscheint, sind hierzu in der Praxis Vorschriften entwickelt worden, die auch bei komplizierten Gebäuden zutreffende Berechnungsgrößen liefern. Einige dieser Vereinbarungen, wie der umbauten Raum zu berechnen ist, sollten Sie kennen.

Sachwertverfahren

Achtung: Es macht beispielsweise einen ganz gravierenden Unterschied, ob Sie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss in vollem Umfang in die Berechnung des umbauten Raums einbeziehen oder ob Sie hierfür nur einen Bruchteil ansetzen müssen.

Sowohl die Preisindizes als auch die Raummeterpreise – je nach Wertermittlungsrichtlinie – reichen bis in das Jahr 1913 zurück. Bei der Berechnung des umbauten Raums haben sich während dieser langen Zeitspanne unterschiedliche Berechnungsvorschriften und Begriffsdefinitionen entwickelt.

Wichtig: Es ist verständlich, dass Sie die jeweiligen Raummeterpreise mit der zutreffend berechneten Bezugseinheit in Verbindung bringen müssen. Sie können deshalb beispielsweise keinen Raummeterpreis, der sich auf die DIN 277 (1950) bezieht, mit der Berechnung des Rauminhalts nach der DIN 277 (1983) kombinieren. Sie würden zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen.

Praxis-Tipp:

Achten Sie darauf, dass Sie die jeweiligen Preise nur mit den Maßeinheiten multiplizieren, die nach der dementsprechenden DIN-Vorschrift ermittelt worden sind.

Berechnung des Architekten

Gehen Sie den einfachsten Weg und greifen Sie immer auf die sicherste Quelle zu: Die genaueste Berechnung des umbauten Raums erhalten Sie, wenn Sie die Unterlagen des Architekten einsehen können, der das Gebäude errichtet hat. Der Grundstückseigentümer verfügt in aller Regel über die Berechnungen des Architekten, aus dem sich der Rauminhalt und auch die Fassung der DIN 277 ergeben.

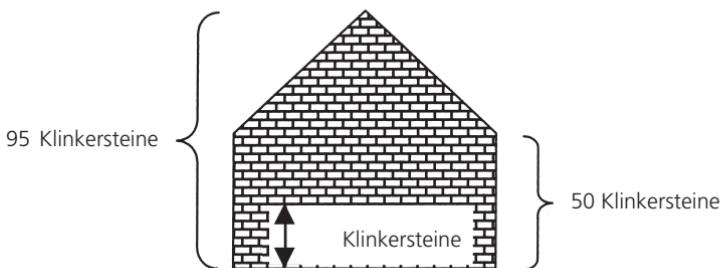
Alter Gutachtertrick

Teilweise ist es problematisch, die Höhe eines Gebäudes zu bestimmen. Nutzen Sie dazu einen wirkungsvollen Gutachtertrick: Zählen Sie die übereinander liegenden Klinkersteine von der Erdoberfläche bis zur Dachspitze. Messen Sie anschließend aus, wie viele Klinkersteine in einen oder zwei Meter passen. Auf diese Weise können Sie per Dreisatz leicht die Gesamthöhe des Gebäudes bestimmen.

Beispiel:

Sie wollen ein altes Bauernhaus kaufen. Der Landwirt kann Ihnen keinerlei Zeichnungen oder Unterlagen zur Verfügung stellen. Dennoch wollen Sie sich nicht nur gefühlsmäßig auf einen Kaufpreis einigen, sondern den Sachwert der Gebäude berechnen. Die Breite und Länge haben Sie durch Abschreiten ermittelt. Ihnen fehlt die Höhe des Gebäudes.

Gehen Sie so vor: Zählen Sie die Reihen der Klinkersteine von der Erdoberfläche bis zur Dachunterkante und bis zum Dachfirst. Fertigen Sie eine Handskizze.



Wenn 10 Klinkersteine 1 m entsprechen, rechnen Sie wie folgt:

$$\text{Höhe Erdoberfläche bis Dachunterkante: } \frac{50 \text{ Steine}}{10 \text{ Steine/m}} = 5 \text{ m}$$

$$\text{Höhe Erdoberfläche bis Dachfirst: } \frac{95 \text{ Steine}}{10 \text{ Steine/m}} = 9,5 \text{ m}$$

So jonglieren Sie sicher mit der DIN 277

Das Deutsche Institut für Normung e. V. hat die DIN 277 mehrfach geändert. So erfolgten Anpassungen der DIN 277 im November 1950, im Mai 1973 und im Juni 1987. Die DIN 277 ist jeweils geändert worden, damit auch moderne und verschachtelte Gebäude genau berechnet werden können.

Sofern der Architekt die Berechnung des umbauten Raums in derselben Fassung durchgeführt hat, können Sie die Raummeterpreise uneingeschränkt anwenden. Sie brauchen keinerlei Umrechnungen vorzunehmen. Wendet der Architekt dagegen die DIN 277 in anderen Fassungen an, müssen Sie den umbauten Raum umrechnen. Hierbei ergeben sich im Allgemeinen keine besonderen Schwierigkeiten. Grund: Die Umrechnung erfolgt durch Zu- oder Abschläge, die auf allgemein anerkannten Erfahrungssätzen beruhen.

Sachwertverfahren

Wichtig: Die DIN 277 in den neueren Fassungen kommt regelmäßig zu einem größeren umbauten Raum.

Zu- oder Abschläge

Passen Sie die DIN 277 durch folgende Zu- oder Abschläge an die DIN 277 an. Beachten Sie, dass die Höhe der Abschläge im Wesentlichen von den unterschiedlichen Bauformen abhängig ist.

Umbauter Raum nach DIN 277 (1950)	Erforderlicher Zuschlag zur Anpassung an die DIN 277 (1973/1987)
Flachbau ohne Unterkellerung	ca. 7,5 v. H.
Flachbau mit Unterkellerung	ca. 5,3 v. H.
Bauten mit Satteldächern und nicht ausgebautem Dachgeschoss	ca. 36,9 v. H.
Bauten mit Satteldächern und ausgebautem Dachgeschoss	ca. 8,7 v. H.

Umbauter Raum nach DIN 277 (1973/1987)	Erforderlicher Abschlag zur Anpassung an die DIN 277 (1950)
Flachbau ohne Unterkellerung	ca. 7 v. H.
Flachbau mit Unterkellerung	ca. 5 v. H.
Bauten mit Satteldächern und nicht ausgebautem Dachgeschoss	ca. 27 v. H.
Bauten mit Satteldächern und ausgebautem Dachgeschoss	ca. 8 v. H.

So rechnen Sie bei der DIN 277 (1950)

Erfassen Sie den umbauten Raum		Beschreibung
Voll	Seitlich	Umbauter Raum, der umschlossen wird von den Außenflächen der Umfassungen.
Voll	Unten	Umbauter Raum, der umschlossen wird von den Oberflächen des untersten Geschosses (also ohne Fundamente) und bei nicht unterkellerten Gebäuden von der Oberfläche des Geländes, soweit das Gelände tiefer liegt als die Oberfläche des untersten Geschosses.

Erfassen Sie den umbauten Raum		Beschreibung
Voll	Oben	Umbauter Raum, der umschlossen wird von den Außenflächen der umschließenenden Wände und Decken (bei nicht ausgebautem Dachgeschoss von der Oberfläche des Fußbodens über dem obersten Vollgeschoss).
Mit einem Drittel	Soweit es sich um ein nicht ausgebautes Dachgeschoss handelt.	Hinweis: Nach der DIN 277 (1987) sind nicht ausgebauten Dachgeschosse voll anzurechnen. Deshalb ist insoweit bei der Anpassung des umbauten Raums in der Tabelle auch ein relativ hoher Abschlag von 27 v. H. bzw. Zuabschlag von 36,9 v. H. vorgesehen.

14. Lebensdauer von Gebäuden

Natürgemäß ist der Wert von Gebäuden auch ganz entscheidend vom Alter und von der Gesamtlebensdauer abhängig. Ein 20 Jahre altes Gebäude kann wirtschaftlich fast wertlos sein, wenn die Lebensdauer aufgrund der Bauweise nur 30 Jahre beträgt. Dagegen ist ein Gebäude mit einer üblichen Lebensdauer von 100 Jahren noch relativ „jung“, wenn es schon 20 Jahre alt ist.

Praxis-Tipp:

In der Bewertungspraxis sinkt der Gebäudewert nur in Ausnahmefällen unter den sogenannten „Restwert“ von 30 Prozent.

Beispiel:

Der Restwert eines 80 Jahre alten Gebäudes mit einer Gesamtlebensdauer von 100 Jahren beträgt 30 Prozent.

Sie brauchen also die Lebensdauer des Gebäudes, um die zutreffende Wertminderung wegen Alters zu bestimmen. Die Lebensdauer hängt entscheidend von der Bauweise ab. Sind massive Baustoffe verwendet worden, gehen Sie von einer längeren Lebensdauer aus als bei einer Leichtbauweise.

Nutzen Sie folgende Formel für die Wertminderung:

Sachwertverfahren

$$\frac{\text{Alter im Wertermittlungszeitpunkt in Jahren}}{\text{Gesamte Lebensdauer in Jahren}} \times 100 = \text{Wertminderung des Gebäudes in \%}$$

Begeutachten Sie eine Immobilie immer nach den Gesamtumständen. Orientieren Sie sich deshalb an der nachstehenden Tabelle, damit Sie eine möglichst große Vielzahl von entscheidungserheblichen Faktoren einfließen lassen können. Nutzen Sie auch die Erfahrungssätze der nachstehenden Tabelle mit den Angaben zur Lebensdauer von typischen Bauarten.

Praxis-Tipp:

Orientieren Sie sich in erster Linie an der Lebensdauer, die in der Preistabelle zu den Gebäudetypen ausgewiesen ist.

Nutzung/Bauart	Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Gebäude für Industrie- oder Handwerksbetriebe, Lagergebäude, Kühlhäuser, Trockenhäuser, Schlachthäuser, Tankstellengebäude, Transformatorengebäude, Hallenbäder, Badehäuser und dergleichen	
Wellblechschuppen, Holzschuppen, Holzgebäude in Tafelbauart ohne massive Fundamente	20
Holzgebäude in Tafelbauart mit massiven Fundamenten	30
Massivschuppen, Stahlfachwerkgebäude mit Plattenverkleidung, Gebäude in leichter Bauart (ausgenommen Skelettbauten und Rahmenbauten), Gebäude aus Holzfertigteilen	40–50
Holzgebäude und Holzfachwerkgebäude mit Lehmaufschaltung oder mit Verschalung, Massivgebäude aus großformatigen Betonplatten in leichter Bauart (z. B. Porenbetonplatten)	50–60
Holzfachwerkgebäude mit Ziegelsteinausmauerung und Holzleimbauden	60–80
Massivgebäude und Gebäude in Stahl- oder Stahlbetonskelettkonstruktion (auch Gebäude aus Mauerwerk-, Stahl-, Stahlbeton- oder Betonfertigteilen)	80–100

Nutzung/Bauart	Gesamtnutzungs-dauer in Jahren
Wohngebäude, Verwaltungsgebäude, Hotelgebäude und alle nicht in die vorgenannte Rubrik gehörende Gebäude	
Wellblechschuppen, Holzschuppen, Holzgebäude in Tafelbauart ohne massive Fundamente	20
Holzgebäude in Tafelbauart mit massiven Fundamenten	30
Massivschuppen, Stahlfachwerkgebäude mit Plattenverkleidung, Gebäude in leichter Bauart, Gebäude aus Holzfertigteilen	40–50
Holzgebäude und Holzfachwerkgebäude mit Lehmaufachung oder mit Verschalung, Massivgebäude aus großformatigen Betonplatten in leichter Bauart (z. B. Porenbetonplatten)	60–70
Holzfachwerkgebäude mit Ziegelsteinausmauerung und Holzleimbauten	70–90
Massivgebäude und Gebäude in Stahl- oder Stahlbetonskelettkonstruktion (auch Gebäude aus Mauerwerk-, Stahl-, Stahlbeton- oder Betonfertigteilen)	80–100

Lineare Wertminderung

Die sogenannte lineare Wertminderung wegen Alters ist im Regelfall eine einfache Berechnungsmethode. Bestimmen Sie die Wertermittlung mit der folgenden Formel:

$$\text{Wertminderung in Prozent} = \frac{\text{Alter des Gebäudes}}{\text{Gesamtlebensdauer}}$$

Beispiel:

Hat ein Gebäude, das 1990 errichtet wurde, eine Gesamtlebensdauer von 100 Jahren und ist die Wertminderung wegen Alters im Jahr 2010 zu bestimmen, ist bei der Restlebensdauer von 80 Jahren unter Berücksichtigung des Alters des Gebäudes folgende Wertminderung maßgebend:

Sachwertverfahren

$$\text{Wertminderung in Prozent} = \frac{20}{100}$$
$$= 20\%$$

Alternativ können Sie die Wertminderung aus der folgenden Tabelle ablesen:

Rest-nutzungs-dauer Jahre	Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren									
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
1	90	95	97	98	98	98	99	99	99	99
2	80	90	93	95	96	97	97	98	98	98
3	70	85	90	93	94	95	96	96	97	97
4	60	80	87	90	92	93	94	95	96	96
5	50	75	83	88	90	92	93	94	94	95
6	40	70	80	85	88	90	91	93	93	94
7	30	65	77	83	86	88	90	91	92	93
8	20	60	73	80	84	87	89	90	91	92
9	10	55	70	78	82	85	87	89	90	91
10	0	50	67	75	80	83	86	88	89	90
11		45	63	73	78	82	84	86	88	89
12		40	60	70	76	80	83	85	87	88
13		35	57	68	74	78	81	84	86	87
14		30	53	65	72	77	80	83	84	86
15		25	50	63	70	75	79	81	83	85
16		20	47	60	68	73	77	80	82	84
17		15	43	58	66	72	76	79	81	83
18		10	40	55	64	70	74	78	80	82
19		5	37	53	62	68	73	76	79	81
20		0	33	50	60	67	71	75	78	80
21			30	48	58	65	70	74	77	79
22			27	45	56	63	69	73	76	78
23			23	43	54	62	67	71	74	77
24			20	40	52	60	66	70	73	76
25			17	38	50	58	64	69	72	75

Lebensdauer von Gebäuden

noch: Wertminderung wegen Alters bei linearer Abschreibung in v. H. des Herstellungswerts

Rest-nutzungs-dauer Jahre	Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren									
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
26			13	35	48	57	63	68	71	74
27			10	33	46	55	61	66	70	73
28			7	30	44	53	60	65	69	72
29			3	28	42	52	59	64	68	71
30			0	25	40	50	57	63	67	70
31				23	38	48	56	61	66	69
32				20	36	47	54	60	64	68
33				18	34	45	53	59	63	67
34				15	32	43	51	58	62	66
35				13	30	42	50	56	61	65
36				10	28	40	49	55	60	64
37				8	26	38	47	54	59	63
38				5	24	37	46	63	58	62
39				3	22	35	44	51	57	61
40				0	20	33	43	50	56	60
41					18	32	41	49	54	59
42					16	30	40	48	53	58
43					14	28	39	46	52	57
44					12	27	37	45	61	56
45					10	25	36	44	50	55
46					8	23	34	43	49	54
47					6	22	33	41	48	53
48					4	20	31	40	47	52
49					2	18	30	39	46	61
50					0	17	29	38	44	50
51						15	27	36	43	49
52						13	26	35	42	48
53						12	24	34	41	47
54						10	23	33	40	46
55						8	21	31	39	45
56						7	20	30	38	44
57						5	19	29	37	43
58						3	17	28	36	42
59						2	16	26	34	41
60						0	14	25	33	40

Sachwertverfahren

noch: Wertminderung wegen Alters bei linearer Abschreibung in v. H. des Herstellungswerts

Rest-nutzungs-dauer Jahre	Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren									
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
61							13	24	32	39
62							11	23	31	38
63							10	21	30	37
64							9	20	29	36
65							7	19	28	35
66							6	18	27	34
67							4	16	26	33
68							3	15	24	32
69							1	14	23	31
70							0	13	22	30
71								11	21	29
72								10	20	28
73								9	19	27
74								8	18	26
75								6	17	25
76								5	16	24
77								4	14	23
78								3	13	22
79								1	12	21
80								0	11	20
81									10	19
82									9	18
83									8	17
84									7	16
85									6	15
86									4	14
87									3	13
88									2	12
89									1	11
90									0	10
91										9
92										8
93										7
94										6
95										5

noch: Wertminderung wegen Alters bei linearer Abschreibung in v. H. des Herstellungswerts

Rest-nutzungs-dauer Jahre	Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren									
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
96										4
97										3
98										2
99										1
100										0

Wertminderung nach Ross

Die Wertminderung wird nicht immer linear berücksichtigt. Das ist nachvollziehbar, denn die tatsächliche Wertminderung eines Gebäudes vollzieht sich nicht streng linear. Deshalb sind in der Praxis auch andere Methoden anwendbar.

Eine verbreitete Methode ist die Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters nach der Tabelle von Ross. Lesen Sie die entsprechende Wertminderung aus der nachstehenden Tabelle ab, wenn dies zu realitätsnäheren Ergebnissen führt.

Tabelle zur Berechnung der Wertminderung wegen Alters von Gebäuden nach Ross in v. H. des Herstellungswerts										
Rest-nutzungs-dauer Jahre	Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren									
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1	86	93	95	96	97	98	98	98	98	99
2	72	86	90	93	94	95	96	96	97	97
3	60	79	86	89	91	93	94	94	95	96
4	48	71	81	86	88	90	92	93	93	94
5	38	66	76	81	86	88	90	91	92	93
6	28	60	72	79	83	86	88	89	90	91
7	20	54	68	75	80	83	86	87	89	90
8	12	48	64	72	77	81	84	86	87	88
9	6	43	60	69	75	79	82	84	86	87
10	38	56	66	72	76	80	82	84	86	86

Sachwertverfahren

noch: Tabelle zur Berechnung der Wertminderung wegen Alters von Gebäuden nach Ross in v. H. des Herstellungswerts

Rest-nutzungs-dauer Jahre	Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren									
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
11	33	52	63	69	74	78	80	82	84	
12	28	48	60	67	72	76	79	81	83	
13	24	44	57	64	70	74	77	79	81	
14	20	41	54	62	68	72	75	78	80	
15	16	38	51	60	66	70	74	76	79	
16	12	34	48	57	64	68	72	75	77	
17	9	31	45	55	62	67	70	73	76	
18	6	28	43	52	60	65	69	72	75	
19	3	25	40	50	58	63	67	71	73	
20	22	38	48	56	61	66	69	72		
21	20	35	46	54	60	64	68	71		
22	17	33	44	52	58	63	66	69		
23	14	30	42	50	56	61	65	68		
24	12	28	40	48	54	60	64	67		
25	10	26	38	46	53	58	62	66		
26	8	24	36	44	51	57	61	64		
27	6	22	34	43	50	55	60	63		
28	4	20	32	41	48	54	58	62		
29	2	18	30	39	46	52	57	61		
30		16	28	38	45	51	56	60		
31		14	26	36	43	49	54	58		
32		12	24	34	42	48	53	57		
33		10	23	33	40	47	52	56		
34		9	21	31	39	45	50	55		
35		7	20	30	38	44	49	54		
36		6	18	28	36	43	48	52		
37		4	16	27	35	41	47	51		
38		3	15	25	33	40	46	50		
39		1	13	24	32	39	44	49		
40			12	22	31	38	43	48		
41			11	21	29	36	42	47		
42			9	20	28	35	41	46		
43			8	18	27	34	40	45		
44			7	17	25	33	39	44		
45			6	16	24	31	38	43		

Lebensdauer von Gebäuden

noch: Tabelle zur Berechnung der Wertminderung wegen Alters von Gebäuden nach Ross in v. H. des Herstellungswerts

Rest-nutzungs-dauer Jahre	Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren									
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
46					4	14	23	30	36	42
47					3	13	22	29	35	41
48					2	12	21	28	34	40
49					1	11	20	27	33	39
50						10	18	26	32	38
51						9	17	25	31	37
52						8	16	24	30	36
53						7	15	23	29	35
54						6	14	22	28	34
55						5	13	21	27	33
56						4	12	20	26	32
57						3	11	19	25	31
58						2	10	18	24	30
59						1	9	17	23	29
60							8	16	22	28
61							7	15	21	27
62							6	14	20	26
63							6	13	20	25
64							5	12	19	24
65							4	11	18	24
66							3	10	17	23
67							2	9	16	22
68							1	9	15	21
69							1	8	14	20
70								7	14	20
71								6	13	19
72								6	12	18
73								5	11	17
74								4	10	16
75								3	10	16
76								3	9	15
77								2	8	14
78								1	8	13
79								1	7	13
80									6	12

Sachwertverfahren

noch: Tabelle zur Berechnung der Wertminderung wegen Alters von Gebäuden nach Ross in v. H. des Herstellungswerts

Rest-nutzungs-dauer Jahre	Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren									
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
81								6	11	
82								5	11	
83								4	10	
84								4	9	
85								3	9	
86								2	8	
87								2	7	
88								1	7	
89								1	6	
90									6	
91									5	
92									4	
93									4	
94									3	
95									3	
96									2	
97									2	
98									1	
99									1	
100										

Baumängel und Bauschäden mindern den Wert

Neben der Wertminderung wegen Alters können auch Wertminderungen wegen Baumängeln und Bauschäden zu berücksichtigen sein. Die Schadenermittlung ist eigenständige Problematik innerhalb der Bewertungsverfahren. Zwar gibt es bestimmte Erfahrungssätze. Dennoch kommen Sie ohne genauere baufachliche Kenntnisse und Erfahrungen über die sehr vielfältigen Mängel und Schäden nicht weit.

Praxis-Tipp:

Baumängel und Bauschäden können Sie auch pauschal in der Wertermittlung berücksichtigen. Nutzen Sie dazu diese Regel: Die Wertminderung ist so hoch wie die Kosten, die erforderlich sind, um die Mängel und Schäden zu beseitigen.

Baumangel

Ein Baumangel beruht auf mangelhafter Bauausführung.

Bauschaden

Bauschaden ist ein schadhafter Zustand, der durch Einwirkungen auf das Objekt verursacht wurde. Ein Bauschaden kann sich aus einem Baumangel entwickelt haben. Deshalb darf nicht allein der Bauschaden begutachtet werden. Denn dauerhaft kann ein Bauschaden nur beseitigt werden, wenn auch die Schadensursache, das heißt der Baumangel, beseitigt wird.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Trotz gewissenhafter Ermittlung der Wertminderung wegen Alters sowie wegen etwaiger Baumängel und Bauschäden kann es immer noch Umstände geben, die nicht in die Wertermittlung eingegangen sind. Das können Sie im Allgemeinen nur noch über weitere Zu- oder Abschläge in den Griff bekommen.

Dabei sind die wertbeeinflussenden Umstände selbst sowie das Ausmaß der Beeinflussung für die Höhe der Korrekturen entscheidend. Ergründen Sie die Höhe der im Einzelfall erforderlichen Zuschläge durch eigene Marktbeobachtungen. Korrekturen sind in den folgenden typischen Fällen geboten:

- Wirtschaftliche Überalterung
- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

15. Preise für Außenanlagen

Sie haben zwei Möglichkeiten, Außenanlagen zu erfassen. Entweder erhöhen Sie den Grundstückswert um einen pauschalen Zuschlag oder Sie berechnen die baulichen Außenanlagen im Einzelnen. In der Praxis wird ganz überwiegend mit pauschalen Sätzen gearbeitet.

Der Grund ist einleuchtend: Im Grundstücksverkehr wird kaum etwas konkret für einzelne Außenanlagen vergütet. Es macht praktisch keinen Unterschied, ob die Außenanlagen in einwandfreiem Zustand oder schon etwas älter sind. Befinden sich die Außenanlagen dagegen in einem desolaten Zustand, wird ein Erwerber der Immobilie die Abrisskosten einkalkulieren. Das würde zu einem Abschlag führen.

Pauschale Wertermittlung

Wenn Sie auf eine Einzelbewertung aller Außenanlagen verzichten wollen, brauchen Sie Anhaltspunkte für entsprechende pauschale Zuschläge. Diese Anhaltspunkte sind durchaus realistisch. Schließlich sind nahezu bei jedem Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus auch Zufahrten, Stellplätze, Einfriedungen und Gartenanlagen vorhanden. Die Relation dieser Kosten zu den gesamten Herstellungskosten des Gebäudes bleibt daher bei den einzelnen Grundstücken annähernd gleich. Kalkulieren Sie mit diesen pauschalen Zuschlägen:

Gebäudetyp	Zuschlag zum Gebäu dewert
Normale Ein- und Zweifamilienhäuser	1–2 %
Ein- und Zweifamilienhäuser mit größeren befahrbaren Weg- oder Platzbefestigungen	bis zu 5 %
Ein- und Zweifamilienhäuser mit parkähnlichen Grünanlagen, größeren Zierteichen oder anderen aufwändigen Außenanlagen	bis zu 5 %

16. Sonstige Anlagen

„Sonstige Anlagen“ sind in Gutachten äußerst selten erfasst. Verständlich, denn hierbei handelt es sich um außergewöhnliche Anlagen, die weder im Bodenwert noch im Wert der baulichen Anlagen enthalten sind.

Ein Beispiel für eine derartige sonstige Anlage wäre eine parkähnliche Gartenanlage mit außergewöhnlicher oder wertvoller Bepflanzung, die weit über das übliche und normale Maß einer gestalterischen Grünanlage hinausgeht.

Die besten Profi-Tricks

6

1. Baukosten-Hochrechnung 196
2. Erfolgreich Daten beschaffen 199
3. So nutzen Sie
Ihre Bewertung profitabel 203
4. Orientieren Sie sich
am offiziellen Vordruck 206

1. Baukosten-Hochrechnung

Clever und zeitsparend ist es, die Baukosten-Hochrechnung als Bewertungsmethode anzuwenden. Diese Methode hat den Vorteil, dass Sie den Preis pro Kubikmeter nicht mühsam zu schätzen brauchen. Gehen Sie vielmehr von den tatsächlichen Herstellungskosten des Gebäudes aus und rechnen Sie diese Kosten in den Wert um, den Sie zum aktuellen Bewertungszeitpunkt suchen.

Bei dieser Methode brauchen Sie lediglich die richtigen Baupreisindizes, mit denen Sie die ursprünglichen Herstellungskosten umrechnen. Dabei dürfen Sie nicht vernachlässigen, dass seit dem Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes eine Wertminderung wegen Alters eingetreten ist. Sie müssen deshalb diese Wertminderung entsprechend der Restnutzungsdauer des Gebäudes von den umgerechneten Herstellungskosten abziehen.

Praxis-Tipp:

Mit der Baukosten-Hochrechnung sind Sie selbstverständlich nur dann erfolgreich, wenn Sie die ursprünglichen Herstellungskosten kennen. Nutzen Sie dazu alle Wege der Datenbeschaffung. Dazu gehören insbesondere das Gespräch mit dem Eigentümer der Immobilie und der Versuch, aus der Einheitswertakte des Finanzamts die gesuchten ursprünglichen Herstellungskosten zu erfahren. Allerdings werden diese Kosten nicht immer in der Einheitswertakte enthalten sein.

Um die Baukosten hochzurechnen, wenden Sie folgende allgemeine Formel an:

$$\text{Indizierte Baukosten} = \left[\text{tatsächliche Baukosten} \times \frac{\text{Index aktuelles Jahr}}{\text{Index Baujahr}} \right]$$

Die Baukosten-Hochrechnung – auch unter dem Begriff „Baukosten-Indizierung“ bekannt – eignet sich insbesondere bei solchen Grundstücksarten, die normalerweise im Sachwertverfahren bewertet werden und deren Wert in erster Linie von der Sache her bestimmt wird. Bei Grundstücken, die normalerweise im Ertragswertverfahren be-

rechnet werden, birgt die bloße Baukosten-Indizierung erfahrungs-gemäß gewisse Unsicherheiten. Allerdings können Sie auch in diesen Fällen mit der Indizierung den rechnerischen Sachwert der Immobilie bestimmen.

Wenden Sie deshalb die Baukosten-Indizierung insbesondere in den folgenden Fällen an:

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Alle anderen Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht

Gute Ergebnisse liefert die Baukosten-Indizierung aber auch bei den folgenden Grundstücksarten:

- Ausstellungs- und Messehallen
- Autobahnraststätten
- Badeanstalten
- Bahng rundstücke
- Bootshäuser
- Grundstücke für Bank- und Kreditinstitute
- Hafeng rundstücke
- Hallenbäder
- Jagdhütten
- Kliniken
- Krankenhäuser
- Kühlhäuser
- Lagerhausgrundstücke
- Lichtspielhäuser
- Markthallen

Die besten Profi-Tricks

- Molkereigrundstücke
- Mühlengrundstücke
- Sanatorien
- Schlachthäuser
- Schulen
- Schützenhallen
- Theatergrundstücke
- Trockenhäuser
- Turnhallen
- Versicherungsgebäude
- Verwaltungsgebäude
- Warenhausgrundstücke
- Werkstätten

Beispiel:

Ihr Vater hat 1966 ein Einfamilienhaus errichtet. Das Einfamilienhaus steht auf einem 600 qm großen Grundstück. Der Bodenrichtwert im Jahr 2008 beträgt 200 EUR/qm. Die Herstellungskosten des Gebäudes haben nach den Aufzeichnungen Ihres Vaters 150.000 EUR betragen. Es handelt sich um ein massives Gebäude.

Ihr Vater möchte Ihnen das Grundstück im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen, wobei Sie Ausgleichszahlungen an Ihre Geschwister übernehmen sollen. Sie wollen vorab kalkulieren, welchen Wert das Gebäude im Jahr 2008 hat, damit die Ausgleichszahlungen angemessen ausfallen.

So ermitteln Sie den Verkehrswert durch die Baukosten-Hochrechnung:

Wert des Grund und Bodens

Bodenrichtwert des Grundstücks im Jahr 2008	200 EUR/qm
Fläche des Grundstücks in Quadratmetern	600 qm

Wert des Grund und Bodens

Fläche x Bodenrichtwert	120.000 EUR
-------------------------	-------------

Wert des Gebäudes

Tatsächliche Baukosten in 1966	150.000 EUR
--------------------------------	-------------

Baukostenindex für das Jahr 1966	24,5
----------------------------------	------

Baukostenindex für das Jahr 2008	111,6
----------------------------------	-------

Indizierte Baukosten

$$= \left[\text{tatsächliche Baukosten} \times \frac{\text{Index aktuelles Jahr}}{\text{Index Baujahr}} \right]$$

$$= \left[150.000 \text{ EUR} \times \frac{111,6}{24,5} \right]$$

$$= 683.265 \text{ EUR}$$

Wertminderung wegen Alters

Lebensdauer 100 Jahre (Massivbau)

Alter des Gebäudes 39 Jahre

$$42 \% \times 683.265 \text{ EUR} \quad 286.971 \text{ EUR}$$

Gebäudewert in 2008	396.294 EUR	396.294 EUR
---------------------	-------------	-------------

Wert des Einfamilienhauses insgesamt	516.294 EUR
--------------------------------------	-------------

aufgerundet	520.000 EUR
-------------	-------------

2. Erfolgreich Daten beschaffen

Zur professionellen Datenbeschaffung müssen Sie zielstrebig vorgehen. Für Laien gibt es bei der Datenbeschaffung die größten Probleme. Dabei ist es in den meisten Fällen wesentlich einfacher, die erforderlichen Rechengrößen zu erhalten, als man vermutet. Ein Patentrezept gibt es allerdings nicht. Unterschiedliche Wege sind möglich. Prüfen Sie, wie Sie am schnellsten zum Ziel kommen.

Sprechen Sie mit dem Eigentümer der Immobilie

Wenn Sie ein Grundstück kaufen wollen, sollten Sie den Verkäufer offen fragen, ob er die ursprünglichen Herstellungskosten des Gebäudes kennt. Erklären Sie dem Verkäufer unbedingt, wozu Sie diese Kosten brauchen. Ein einsichtiger Verkäufer wird verstehen, wenn Sie die Immobilie rechnerisch unter die Lupe nehmen wollen.

Sofern der Verkäufer die ursprünglichen Herstellungskosten oder andere wichtige Größen der Immobilie nicht kennt, kann er Ihnen dennoch behilflich sein. Schließlich ist er Eigentümer der Immobilie und kann Behörden, die seine Immobilienakte verwalten, um entsprechende Auskünfte bitten.

Einsicht in die Bauakte

Die wichtigsten und meisten Daten über Immobilien werden beim Bauamt gesammelt. Das Bauamt führt grundstücksbezogene Akten, aus denen sich neben reinen Berechnungsdaten häufig auch Kosten ergeben. Allerdings sind diese Kosten mit Vorsicht zu genießen, weil der Architekt die voraussichtlich entstehenden Herstellungskosten in ungefähr geschätzter Höhe angibt. Ob diese Herstellungskosten letztlich tatsächlich den Kosten entsprechen, die wirklich aufgewendet werden mussten, um das Grundstück zu bauen, ist eine andere Frage.

In Einzelfällen kann es vorkommen, dass Sie keine Originalberechnungen des Architekten für die Immobilie ausfindig machen können. Fragen Sie in diesen Fällen einfach beim Bauamt nach, ob Sie die Bauakte einsehen dürfen. Nennen Sie gegenüber dem Bauamt den Grund Ihres Anliegens. Auf jeden Fall brauchen Sie eine schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers.

Praxis-Tipp:

Sofern Ihnen das Bauamt – mit Zustimmung des Grundstückseigentümers – Einsicht in die Bauakte gewährt, finden Sie dort weitere wertvolle Hinweise, die möglicherweise unmittelbaren Einfluss auf den Wert der Immobilie haben.

Legen Sie deshalb bei der Bauakte in erster Linie auf objektive Daten und physikalische Größen Wert, die die Immobilie betreffen. Entnehmen Sie der Bauakte insbesondere den umbauten Raum der baulichen Anlage und notieren Sie sich, nach welcher DIN-Fassung dieser umbaute Raum berechnet worden ist.

Wenn Sie Einsicht in die Bauakte erhalten, sollten Sie sich auf jeden Fall folgende Daten notieren:

- Wohnflächenberechnung
- Berechnung des umbauten Raums
- Bauzeichnungen
- Herstellungskosten des Gebäudes
- Baujahr
- Bauweise
- Bauausführung

Achtung: In der Bauakte können Sie beispielsweise auf Baumängel stoßen, die bereits in früheren Jahren aufgetreten sind. Sehr häufig finden Sie in den Bauakten noch alte Zeichnungen, die Aufschluss über technische Details und den ursprünglichen Zustand des Grundstücks ermöglichen. Damit erleichtern Sie sich Ihre eigene Berechnung des umbauten Raums wesentlich.

Einsicht in die Einheitswertakte

Erschließen Sie sich eine weitere Quelle für Ihr Datenmaterial. Das Finanzamt führt in der Bewertungsstelle ebenfalls eine immobilienbezogene Akte, in der Daten für einzelne Grundstücke enthalten sind. Diese Akte enthält häufig auch Angaben zu den ursprünglichen Herstellungskosten. Jedoch ist das nicht zwingend. Handelt es sich um Gebäude, die vor 1964 errichtet worden sind, können Sie Glück haben. Allerdings ist dies in den einzelnen Finanzämtern recht unterschiedlich, weil zum Teil bereits altes Datenmaterial ausgesondert worden ist.

In der Einheitswertakte können Sie – nur mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers – fündig werden und – mit etwas Glück – Vermerke hinsichtlich des umbauten Raums finden.

Dazu ist jedoch erforderlich, dass in der Bewertungsakte auch noch sehr alte Unterlagen aufbewahrt werden. Denn seit 1964 ist der umbaute Raum im Regelfall für die Einheitsbewertung nicht mehr von Bedeutung. Der umbaute Raum muss deshalb seit diesem Zeitpunkt grundsätzlich nicht mehr in der Akte enthalten sein. Fragen Sie deshalb gezielt nach, ob in den alten Unterlagen entsprechende Vermerke enthalten sind.

Praxis-Tipp:

Gehen Sie davon aus, dass die in der Einheitswertakte angegebenen Herstellungskosten normalerweise relativ realistisch sind. Jedenfalls werden Sie dort nur in den seltensten Fällen überhöhte Herstellungskosten finden. Grund: Kein Grundstücks-eigentümer wird in seiner Erklärung gegenüber dem Finanzamt ein Interesse haben, dem Finanzamt einen höheren Wert vorzuspiegeln, als dies tatsächlich der Fall ist. Denn von einem hohen Wert hängt eine hohe Grundsteuer ab.

Im Einzelfall kann die Einheitswertakte eine regelrechte Fundgrube sein. Manchmal finden Sie dort bei sehr alten Immobilien sogar noch Bauzeichnungen, die Sie selbst in der Bauakte der Bauverwaltung nicht erhalten konnten. Nutzen Sie die Bauzeichnungen, um den umbauten Raum selbst zu berechnen.

Praxis-Tipp:

Sie finden die Einheitswertakte in der Bewertungsstelle des Finanzamts, in dessen Bereich sich die Immobilie befindet. Unerheblich ist also, wo der Eigentümer wohnt. Allein entscheidend ist die Belegenheit der Immobilie.

Sofern Sie Einsicht in die Einheitswertakte erhalten, entnehmen Sie auf jeden Fall die folgenden Daten:

- Tatsächliche Herstellungskosten des Gebäudes
- Wohn-/Nutzfläche des Gebäudes in Quadratmeter
- Umbauter Raum des Gebäudes in Kubikmeter
- Fläche des Grund und Bodens in Quadratmeter
- Baujahr

Egal, ob Sie die Einheitswertakte oder die Bauakte einsehen, können Sie die ursprünglichen Herstellungskosten nur übernehmen, wenn der Bauherr keine oder nur unerheblich Eigenleistungen eingebracht hat. Sobald der Bauherr erhebliche Eigenleistungen erbracht hat, sind die tatsächlichen Herstellungskosten naturgemäß nicht hinreichend aussagekräftig. Sie müssen in diesen Fällen die angefallenen Herstellungskosten auf jeden Fall um einen entsprechenden Zuschlag erhöhen, mit dem Sie die Eigenleistungen berücksichtigen.

Setzen Sie bei erheblichen Eigenleistungen zwischen 10 bis 20 Prozent als Zuschlag zu den ursprünglichen Herstellungskosten an. In seltenen Fällen wird mehr als 20 Prozent der ursprünglichen Herstellungskosten als Eigenleistung eingebracht worden sein.

Praxis-Tipp:

Nur in seltenen Fällen des langjährigen Familienbesitzes werden Sie die Einheitswertakte selbst einsehen dürfen. In vielen Fällen wird das Steuergeheimnis einer Einsichtnahme entgegenstehen. Sie brauchen daher zumindest immer eine Genehmigung des derzeitigen Grundstückseigentümers, um die Einheitswertakte einsehen zu dürfen. Falls sich das Finanzamt sperrt, versuchen Sie, die Daten einfach mündlich abzufragen. Allerdings: Auch dafür brauchen Sie bereits Zustimmung des Eigentümers.

3. So nutzen Sie Ihre Bewertung profitabel

Die verschiedenen Methoden der Verkehrswertermittlung helfen Ihnen ganz entscheidend bei einem Verkauf der Immobilie. Auf der einen Seite wollen Sie wissen, wo die absolute Schmerzgrenze liegt. Sie wollen wissen, unter welchem Wert Sie die Immobilie auf keinen Fall abgeben dürfen, ohne die Substanz zu verschleudern. Sie stellen sich deshalb die Frage, was Ihnen der Verkauf mindestens bringen muss.

Praxis-Tipp:

Wenn Sie die Schmerzgrenze berechnen wollen, müssen Sie Ihr sachverständiges Ermessen entsprechend ausüben. Sie müssen bei der Wertfindung deshalb vorsichtig kalkulieren.

Während die Berechnung der Schmerzgrenze sicher eine unverzichtbare Voraussetzung für die Verkaufsüberlegungen ist, erscheint eine andere Wertgrenze wesentlich interessanter. Berechnen Sie mit einer eigenständigen Kalkulation, was der Verkauf voraussichtlich höchstens einbringen wird. Auch hierbei müssen Sie bei der Wertfindung Ihr sachverständiges Ermessen entsprechend optimistisch ausüben.

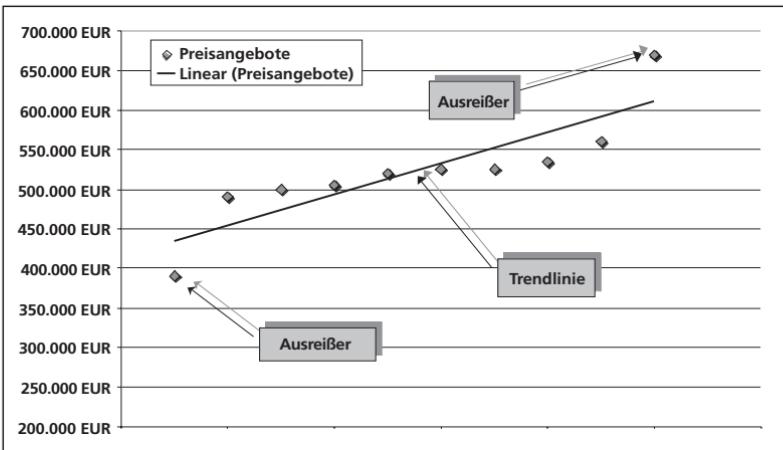
Praxis-Tipp:

Stellen Sie die beiden Fragen immer nüchtern. Lassen Sie sich bei Ihren Berechnungen von niemandem emotional beeinflussen. Bewerten Sie primär die nackten Fakten des Grundstücks und Ihres sachverständigen Ermessens. Ergründen Sie die tatsächlichen Verhältnisse des Grundstücksmarktes, indem Sie entsprechende Inserate aufgeben.

Wichtig: Sobald Sie Ihr Grundstück von Kaufinteressenten besichtigen lassen, gilt eine wichtige Regel. Sorgen Sie für einen „aufgeräumten Zustand“. Wenn Ihre Immobilie von einem allgemeinen Chaos beherrscht wird, würden Sie beim Käufer das suggestive Empfinden einer verwahrlosten Immobilie erwecken. Vermeiden Sie auf jeden Fall solche Zufälligkeiten, die Sie ein Vermögen kosten können.

Wenn Sie Schmerzgrenze und den optimalen Wert des Grundstücks ermittelt haben, können Sie nach den ersten Kaufangeboten leicht entscheiden, was Sie für Ihr Grundstück voraussichtlich bekommen werden. Für Ihre Verkaufsstrategie sollten Sie sich immer ein entsprechendes Diagramm anlegen, aus dem Sie übersichtlich ablesen können, welche Kaufangebote eine „Frechheit“ beziehungsweise – aus der Sicht des Käufers – eine „Dummheit“ sind.

Den tatsächlichen Wert der Immobilie werden Sie in der Nähe der so genannten Trendlinie finden.



Kauf einer Immobilie

Mit umgekehrten Vorzeichen gelten die vorstehenden Regeln, wenn Sie eine Immobilie kaufen wollen. Kalkulieren Sie auch in diesen Fällen mit beiden Grenzwerten der Immobilie. Nutzen Sie dabei die sachverständigen Ermessensspielräume jeweils entsprechend aus.

Versuchen Sie die Immobilie nach der genauesten Methode zu bewerten. Ergänzen Sie Ihre persönliche Kaufpreis-Sammlung. Vergleichen Sie die Feststellungen mit Ihren Beobachtungen bei anderen Grundstücksbesichtigungen.

Vermeiden Sie den schleichenenden „Kaufrausch“. Kaufen Sie auf keinen Fall die erstbeste Immobilie. Wer eine Immobilie „sofort“ kauft, trifft nur zufällig optimale Entscheidungen. Besichtigen Sie immer mehrere Grundstücke. Sobald Sie meinen, das gerade angebotene Objekt sei die letzte freie Immobilie auf der Welt, wird es höchste Zeit, auf den Boden der Tatsachen zurückzukommen. Eine Kaufstrategie können Sie nur entwickeln, wenn Sie rechnerisch fundierte Kalkulationen durchgeführt haben.

Praxis-Tipp:

Obwohl die objektive Bewertung eines Grundstücks unverzichtbar ist, spielen beim Kauf auch subjektive Wertmaßstäbe des Käufers eine Rolle. Achten Sie deshalb darauf, was dem Käufer persönlich sehr wichtig ist. Beispielsweise wird häufig die Frage vernachlässigt, ob das Grundstück nach Süden ausgerichtet ist.

Wie erfolgreich Sie anschließend sind, werden Sie schnell feststellen, wenn Sie Ihre Berechnungen in Ihre Kaufverhandlungen einbringen!

4. Orientieren Sie sich am offiziellen Vordruck

Die Wertermittlung nach den Normalherstellungskosten orientiert sich in der Praxis an einem Vordruckmuster, das den Wertermittlungsrichtlinien 2006 als Anlage beigefügt ist. Orientieren Sie sich bei Ihrer Wertermittlung ebenfalls an dem Vordruckmuster, das als Auszug im Folgenden abgedruckt ist.

Vordruck zur Wertermittlung unbebauter Grundstücke (Bodenwert)

0. Allgemeine Angaben

0.1 Grundstück

Gemeinde/Ortsteil

Straße

Art der Nutzung bisher künftig

0.1.1 Eigentümer

Gemeinde

Straße

0.1.2 Erbbauberechtigte

.....

0.1.3 Amtsgericht/Grundbuchamt

Grundbuch von Bd. Bl.

0.1.4 Katasteramt/Vermessungsamt

Katasterkarte

Gemarkung Flur

Flurstück Nr. Größe (m²)

.....

.....

0.1.5 Grundstücksgröße

zus.:

0.1.6 Finanzamt

Einheitswert zum 20 EUR

0.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

.....

.....

0.3 Zweck der Wertermittlung

0.4 Wertermittlungsstichtag

0.5 Tag der Ortsbesichtigung/Teilnehmer am Ortstermin

.....

0.6 Unterlagen

- Preisangebot der Gegenpartei
 - Grundbuch- und Katasterauszug
 - Kaufpreisforderung/-gebot
 - Kartenausschnitte
 - Lageplan mit eingetragenen Vergleichsgrundstücken
 - Aufzeichnungen über mündliche Auskünfte mit Datum der Auskunftserteilung und genauer Benennung des Ansprechpartners
 - weitere Unterlagen
-
..... Stück

1. Wertermittlung

1.0 Grund- und Bodenbeschreibung

- 1.0.1 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)
- 1.0.2 Zulässige Nutzungsmöglichkeit
 - (Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung)
 - Darstellungen im Flächennutzungsplan
 - Festsetzungen im Bebauungsplan
 - bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan
- 1.0.3 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (vgl. Nr. 0.2)
 -
- 1.0.4 Erschließungszustand
 - Art der Straße
 - Versorgungsleitungen
 - Entsorgung
 - Beitrags- und Abgabepflichten
- 1.0.5 Wartezeiten
- 1.0.6 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt
 - Oberfläche
 - Aufwuchs
 - Baugrund
 - Zuschnitt
 - Bodenvorkommen
 - Bodenverunreinigungen, Immissionen
- 1.0.7 Lage
 - Baugebiet
 - Ortslage
 - Verkehrslage

Die besten Profi-Tricks

Himmelsrichtung			
Beeinträchtigungen			
Benachbarte, störende Betriebe und Gebäude			
1.1 Ermittlung des Bodenwerts			
1.1.1 Grundlagen			
1.1.1.1 Vergleichspreise mit Angaben über wertbestimmende Merkmale			
Straße m ² Jahr EUR/m ²			
.....
.....
.....
1.1.1.2 Bodenrichtwert EUR/m ² (Gebietsbezeichnung, Geschosszahl, Geschossflächenzahl, Größe, Tiefe) Jahr			
1.1.2 Berücksichtigung von Abweichungen			
.....			
.....			
1.1.3 Auswirkung grundstücksbezogener Rechte und Belastungen (vgl. Nr. 0.2; 1.0.3)			
.....			
.....			
1.1.4 Berücksichtigung des örtlichen Grundstückmarktes			
.....			
.....			
1.1.5 Bodenwert			
1.1.5.1 Grundstücksgröße			
m ² EUR/m ² EUR			
.....	
.....	
.....	
zus.: i. M.	
1.1.5.2 Erschließungsbeitrag			
Abgaben für weitere Erschließungsmaßnahmen			
Abgaben für sonstige Maßnahmen			
(entsprechend Nr. 1.0.4 dieses Vordrucks)			
Bodenwert erschließungsbeitragspflichtig/-frei			
1.1.5.3 Aufwuchs (Zu- oder Abschläge)			
1.1.6 Verkehrswert (Marktwert) EUR			

Orientieren Sie sich am offiziellen Vordruck

Begründung:

1.2 Anlagen

- Kataster- und Grundbuchauszüge
- Planungsunterlagen
- Übersichtsplan bzw. Stadtkartenausschnitt mit Kennzeichnung des zu bewertenden Grundstücks
(1:5 000 bis 1:2 500)
- Flurkarte (1:500 bis 1:2 500)
- Fotos von unbebauten Grundstücksteilen (mit Standpunktskizze)
- sonstige Verträge (Nutzungsverträge; Erbbaurechtsverträge ...)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- weitere Anlagen
- Anlagen gesamt

2. Zusammenfassung

2.1	Verkehrswert (Bodenwert) gemäß Nr. 1.6	.....	.....	EUR
2.2	Bemessung/Festsetzung des Verkehrswerts	.....	.....	EUR
2.3	Preisforderung/-gebot des Vertragspartners	.....	.....	EUR
2.4	Kaufpreisvorschlag	.....	.....	EUR
2.5	Grunderwerbsnebenkosten	.....	.....	EUR
		.....	.....	EUR
		.....	.....	EUR
		.....	.....	EUR
		.....	.....	EUR

2.6 Anlagen

- Anlagen aus 0.6
- Anlagen aus 1.2

-
- Anlagen gesamt

Vordruck zur Wertermittlung bebauter Grundstücke

0 Allgemeine Angaben

0.1 Grundstück

Gemeinde/Ortsteil
Straße

Die besten Profi-Tricks

- 0.1.1 Art der Nutzung bisher künftig
Eigentümer
Gemeinde
Straße
- 0.1.2 Erbbauberechtigte
- 0.1.3 Amtsgericht/Grundbuchamt
Grundbuch von Bd. Bl.
- 0.1.4 Katasteramt/Vermessungsamt
Katasterkarte
Gemarkung Flur
Flurstück Nr. Größe (m²)
.....
.....
- 0.1.5 Grundstücksgröße insgesamt:
- 0.1.6 Finanzamt.....
- 0.1.7 Einheitswert zum 20..... EUR
- 0.1.8 Amtlicher Brandversicherungswert vom 20..... EUR
- 0.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**
.....
.....
- 0.3 Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände**
Datum Betrag EUR
durch
- 0.4 Erwerbs- oder Gestehungskosten (soweit feststellbar)**
- 0.4.1 Erwerbsjahr/Baujahr
- 0.4.2 Erwerbspreis bzw. Gestehungskosten insgesamt EUR
- 0.5 Zweck der Wertermittlung**
- 0.6 Tag der Ortsbesichtigung/Teilnehmer am Ortstermin**
.....
- 0.7 Wertermittlungsstichtag**
- 0.8 Rohertrag/Nettokaltmiete und Bewirtschaftungskosten im Kalenderjahr**
- 0.8.1 Rohertrag/Nettokaltmiete (Miete oder Pachteinnahme)
It. Anlage einschließlich/ohne Betriebskosten EUR

Orientieren Sie sich am offiziellen Vordruck

0.8.2	Betriebswirtschaftskosten (jährlich)	
0.8.2.1	Betriebskosten	
	laufende öffentliche Lasten und Abgaben	..... EUR
	Grundsteuer	..... EUR
	Wasserversorgung	..... EUR
	Betrieb der zentralen Warmwasserversorgung	..... EUR
	Betrieb der zentralen Heizungsanlage	..... EUR
	Betrieb der Aufzugsanlage	..... EUR
	Straßenreinigung und Müllabfuhr	..... EUR
	Entwässerung	..... EUR
	Hausreinigung	..... EUR
	Gartenpflege	..... EUR
	Beleuchtung	..... EUR
	Sach- und Haftpflichtversicherung	..... EUR
	Hauswart	..... EUR
		..... EUR
0.8.2.2	Verwaltungskosten	..... EUR
0.8.2.3	Instandhaltungskosten	..... EUR
	Unterhaltung der Gebäude	
	und Außenanlagen	..... EUR
	Schönheitsreparaturen	
	lt. Anlage	..... EUR EUR
0.8.2.4	Mietausfallwagnis	..... EUR EUR EUR EUR
0.9	Unterlagen mit Datum (vgl. auch Nr. 1.6 des Vordrucks)	
	..... Preisangebot der Gegenpartei	
	..... Kaufpreisforderung/-gebot	
	..... Verzeichnis der Miet- und Pachteinnahmen bzw. Miet- und Pachtverträge	
	..... Kartausschnitte entsprechend Nr. 1.6 dieses Vordrucks	
	..... Lageplan mit eingetragenen Vergleichsgrundstücken	
	..... Aufzeichnungen über mündliche Auskünfte mit Datum der Auskunftserteilung und genaue Benennung des Ansprechpartners	
	..... weitere Anlagen	
	..... Anlagen gesamt	
1	Wertermittlung	
1.0	Grundlagen	
1.0.1	Grund- und Bodenbeschreibung	
1.0.1.1	Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	.....

Die besten Profi-Tricks

- 1.0.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Tatsächliche Nutzung
 - Zulässige Nutzung
 - Darstellungen im Flächennutzungsplan
 - Festsetzungen im Bebauungsplan bzw.
 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- 1.0.1.3 Grund- und gebäudebezogene Rechte und Belastungen (vgl. Nr. 0.2).....
- 1.0.1.4 Erschließungszustand
 - Art der Straße
 - Versorgungsleitungen
 - Entsorgung
 - Beitrags- und Abgabepflichten
- 1.0.1.5 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt
 - Oberfläche
 - Aufwuchs
 - Baugrund
 - Zuschnitt
 - Bodenverunreinigungen, Immissionen
- 1.0.1.6 Lage
 - Baugebiet
 - Ortslage
 - Verkehrslage
 - Himmelsrichtung
 - Beeinträchtigungen
 - Benachbarte, störende Betriebe und Gebäude
- 1.0.2 Baubeschreibung
- 1.0.2.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung
 - Bezeichnung/Art
 - Zweckbestimmung
 - Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. Brutto-Rauminhalt (BRI) nach DIN 277
(Stand:)(Berechnung beifügen)
..... m² m³
 - Wohn- bzw. Nutzfläche m² BGF/WE m²
 - (Berechnung beifügen) BGF/WE m²
- 1.0.2.2 Baujahr
- Gesamtnutzungsdauer
- Restnutzungsdauer
- 1.0.2.3 Rohbau
 - Fundamente
 - Außenwände

Orientieren Sie sich am offiziellen Vordruck

Innenwände
Decken
Treppen.....
Isolierungen.....
Dächer.....
1.0.2.4 Ausbau
Gas-, Wasser-, Abwasserleitungen
.....
Sanitäre Einrichtung
Elektroleitungen
Heizung
Fußböden
Innenputz
Ansichten.....
Türen.....
Fenster
Wandbehandlung
Sonstige technische Anlagen.....
1.0.2.5 Außenanlagen
Entwässerung
Versorgungseinrichtungen
Bodenbefestigungen
Einfriedungen
1.0.2.6 Besondere Betriebseinrichtungen
.....
.....
1.0.2.7 besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen
1.0.2.8 Sonstige Anlagen
Gartengestaltung.....
Anpflanzungen
1.0.2.9 Bau- und Unterhaltungszustand
Baumängel
Bauschäden
Wirtschaftliche Grundrisslösung
Wirtschaftliche Geschosshöhen.....
Wirtschaftliche Ansichtsgestaltung.....
Modernisierungen (Jahr, Maßnahmen)
.....
1.0.2.10 Werterhöhende Investitionen Dritter
.....

Die besten Profi-Tricks

1.1 Ermittlung des Bodenwerts

1.1.1 Grundlagen

1.1.1.1 Vergleichspreise mit Angaben über wertbestimmende Merkmale

Straße	m ²	Jahr	EUR/m ²
.....
.....
.....

1.1.1.2 Bodenrichtwert EUR/m² (ebf – ebp), Gebietsbezeichnung, Geschosszahl, GFZ, Tiefe, (Größe)

.....

1.1.2 Berücksichtigung von Abweichungen

.....

1.1.3 Auswirkung grundstücksbezogener Rechte und Belastungen

.....

.....

1.1.4 Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes

.....

.....

1.1.5 Bodenwert

1.1.5.1 Grundstücksgröße

m ²	EUR/m ²	EUR
.....
.....
.....

zus.: i. M.

1.1.5.2 Zu erwartender Erschließungsbeitrag EUR

Abgaben für weitere Erschließungsmaßnahmen EUR

Abgaben für sonstige Maßnahmen

(entsprechend Nr. 1.0.1.4 dieses Vordrucks) EUR

1.1.5.3 Aufwuchs (Zu- oder Abschläge) EUR

1.1.6 Bodenwert erschließungsbeitragspflichtig/-frei EUR

Begründung:

1.2 Vergleichswert

Wertermittlungsstichtag

bezogen auf Grundstück oder Boden und Gebäude oder Gebäude

1.2.1 Ertragsfaktor

..... je Jahresrohertrag/Nettokaltmiete
x Jahresrohertrag/Nettokaltmiete = EUR

oder

..... je Jahresreinertrag x Jahresreinertrag = EUR

oder

1.2.2	Gebäudefaktor EUR/je BRI oder BGF x gesamt BRI oder BGF	= EUR
1.2.3	Vergleichswert (1.2.1 oder 1.2.2)	= EUR
1.3	Ertragswert	
1.3.0	Allgemeines	
1.3.0.1	Wertermittlungsstichtag	.....
1.3.0.2	Liegenschaftszinssatz %
1.3.0.3	Restnutzungsdauer	..... Jahre
1.3.1	jährlicher Rohertrag bzw. Nettokaltmiete	
1.3.1.1	Tatsächliche Miete (Nr. 0.8.1).	..... EUR/m ²
	oder	
	Nachhaltig erzielbare Miete	..... EUR/m ²
1.3.1.2	Wohn-/Nutzfläche (Nr. 1.0.2.1)	..... m ²
1.3.1.3	jährlicher Rohertrag/Nettokaltmiete (Nr. 1.3.1.1 x 1.3.1.2 x 12)	..... EUR
1.3.2	Bewirtschaftungskosten	
	Aufgegliederte Ausgaben (Nr. 0.8.2)	..... EUR
	oder	
	Pauschalierte Ausgaben	..... EUR
	..... v. H. der Nettokaltmiete/Rohertrags (Nr. 1.3.1.3)	
1.3.3	Reinertrag (Nr. 1.3.1.3–1.3.2)	..... EUR
1.3.4	Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag) Bodenwert (Nr. 1.1.6 des Vordrucks) x Liegenschaftszinssatz (Nr. 1.3.0.2) EUR x .....	..... EUR
1.3.5	Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag (Nr. 1.3.3–1.3.4)	..... EUR
1.3.6	Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer (Nr. 1.0.2.2) Jahre Liegenschaftszinssatz (Nr. 1.3.0.2) v. H.	.....
1.3.7	Ertragswert der baulichen Anlagen (Nr. 1.3.5 x 1.3.6)	..... EUR
1.3.8	Zu- und Abschläge (aufgegliedert als Anlage)	..... EUR

Die besten Profi-Tricks

1.3.9	Bodenwert (Nr. 1.1.6)	..... EUR
1.3.10	Ertragswert (Nr. 1.3.7 +/- 1.3.8 + 1.3.9)	..... EUR
1.4	Sachwert	
1.4.0	Allgemeines	
1.4.0.1	Wertermittlungsstichtag	.....
1.4.0.2	Baupreisindex (2000 = 100)	.....
1.4.0.3	Gebäudetyp aus Anlage 7	.....
1.4.1	Wert der Gebäude am Wertermittlungsstichtag	
1.4.1.1	Ermittlung des NHK – Gebäudetyp	.....
	Ifd. Nr. (weitere Gebäude als Anlage)	
	Ausstattungsstandard <input type="checkbox"/> einfach <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gehoben <input type="checkbox"/> stark gehoben	
	Baujahr (fiktiv):	
	Gebäudebaujahrsklasse <input type="checkbox"/> vor 1925 <input type="checkbox"/> 1925–1945 <input type="checkbox"/> 1946–1959	
	<input type="checkbox"/> 1960–1969 <input type="checkbox"/> 1970–1984 <input type="checkbox"/> 1985–1999	
	<input type="checkbox"/> ab 2000	
1.4.1.2	Brutto-Grundflächenpreis (laut NHK Tabelle) 2000 = 100 von bis EUR/m ² BGF (m ³ BRI)	..... EUR/m ² (m ³)
1.4.1.3	Ermittlung der Korrekturfaktoren für die NHK 2000	
	A Land	Faktor A:
	B Ortsgröße..... Einwohner	Faktor B:
	Korrekturfaktoren (C und D) nur für Mehrfamilien-Wohnhäuser (laut NHK-Tabellen)	
	C Grundrissart:	Faktor C:
	D Durchschnittliche Wohnungsgröße in BGF/WE bzw. WF/WE	Faktor D:
	..... m ² BGF bzw. WF/WE	
	E weitere Korrekturfaktoren	Faktor E:
1.4.1.4	objektbezogene Normalherstellungskosten: (Nr. 1.4.1.2 x Korrekturfaktoren A x B x (C x D) bzw. Nr. 1.4.1.2 x Korrekturfaktor E)	..... EUR/m ² (m ³)
1.4.1.5	Brutto-Grundfläche (Brutto-Rauminhalt) gemäß DIN 277 Ausgabe 1987 (Berechnung beifügen)	..... m ² (m ³)
1.4.1.6	Baunebenkosten (aus Gebäudetypenblatt, Anlage 7)	1,
1.4.1.7	Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (2000 = 100)	.....
1.4.1.8	Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag (Nr. 1.4.1.4 x 1.4.1.5 x 1.4.1.6 x 1.4.1.7)	..... EUR

Orientieren Sie sich am offiziellen Vordruck

1.4.1.9	Alterswertminderung (laut Tabelle .....)	..... v. H.	..... EUR
	Gesamtnutzungsdauer Jahre		
	Restnutzungsdauer Jahre		
1.4.1.10	Baumängel und Bauschäden (aufgegliedert als Anlage; ggf. alterswertgemindert)	..... v. H.	..... EUR
1.4.1.11	sonstige wertbeeinflussende Umstände (Nr. 1.4.1.12 + 1.4.1.13)		..... EUR
1.4.1.12	wirtschaftliche Wertminderung	..... v. H.	..... EUR
1.4.1.13	Missverhältnis zwischen tatsächlicher und rechtlich zulässiger Nutzung	..... v. H.	..... EUR
1.4.1.14	Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag (Nr. 1.4.1.8 – 1.4.1.9 – 1.4.1.10 – 1.4.1.11)		..... EUR
1.4.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen am Wertermittlungsstichtag		
1.4.2.1	Wert der baulichen Außenanlagen (aufgegliedert als Anlage aus 1.0.2.5) oder Vomhundertsatz aus Nr. 1.4.1.14	..... v. H.	..... EUR
1.4.2.2	Wert der besonderen Betriebseinrichtungen (aufgegliedert als Anlage aus 1.0.2.6) oder Vomhundertsatz aus Nr. 1.4.1.14	..... v. H.	..... EUR
1.4.2.3	Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile, Einrichtungen und sonstigen Vorrichtungen ggf. Bereich c der BGF (aufgegliedert als Anlage aus 1.0.2.7)		..... EUR
1.4.2.4	Wert der sonstigen Anlagen (aufgegliedert als Anlage aus 1.0.2.8) oder Vomhundertsatz aus Nr. 1.4.1.14	..... v. H.	..... EUR
1.4.2.5	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen am Wertermittlungsstichtag (Nr. 1.4.2.1 + 1.4.2.2 + 1.4.2.3 + 1.4.2.4)		..... EUR
1.4.3	Bodenwert (aus Nr. 1.1.6)		..... EUR
1.4.4	Sachwert (Nr. 1.4.1.14 + 1.4.2.5 + 1.4.3)		..... EUR
1.5	Verkehrswert (Marktwert) abgeleitet aus		
1.5.1	Ertragswert (Nr. 1.3)	..... v. H.	..... EUR
	Zuschläge/Abschläge		
	Begründung:	±	EUR
		.....	..... EUR

Die besten Profi-Tricks

oder

1.5.2 **Sachwert (Nr. 1.4)** EUR
Zuschläge/Abschläge v. H.
Begründung: ± EUR

1.5.3 **Verkehrswert (Marktwert)** EUR
Begründung: EUR

1.6 Erläuterungen zur Wertermittlung

1.7 Anlagen

- Kataster- und Grundbuchauszüge
- Planungsunterlagen
- Übersichtsplan bzw. Stadtkartenausschnitt mit Kennzeichnung des zu bewertenden Grundstücks (1:5000 bis 1:2500)
- Lageplan mit Kennzeichnung der baulichen und sonstigen Anlagen
- Flurkarte (1:500 bis 1:2500)
- Lichtbilder der baulichen Anlagen (Innen- und Außenfotos) mit Angabe der Gebäudenummer sowie Fotos von unbebauten Grundstücksteilen (mit Standpunktsskizze)
- Massen- und Nutzungsflächenberechnung
- Grundrisse, Schnitte und Ansichten der vorhandenen Bebauung (falls nicht vorhanden in Skizziform)
- Miet- und Pachtverträge oder Verzeichnis der Miet- und Pachteinnahmen
- sonstige Verträge (Nutzungsverträge; Erbbaurechtsverträge ...)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- weitere Anlagen
- Anlagen gesamt

2 Zusammenfassung

2.1 **Verkehrswert (Marktwert)** EUR
gemäß Nr. 1.5.3

2.2 **Bemessung/Festsetzung des Verkehrswerts (Marktwerts)** EUR

2.3 **Preisforderung/-gebot des Vertragspartners** EUR

2.4 **Kaufpreisvorschlag/-festsetzung** EUR

2.5 **Grunderwerbsnebenkosten** EUR
..... EUR
..... EUR EUR

2.6 **Anlagen** EUR
..... Anlagen aus 0.9

- Anlagen aus 1.6

- Anlagen gesamt

Orientieren Sie sich am offiziellen Vordruck

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

PLZ Ort: Bemerkung:

Straße:

Aktenzeichen:

Bodenwert (insgesamt) EUR

Flächem²

Teilflächen	EUR/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung*	Zustand**
1.				
2.				
3.				

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung (Anz.)	* Erschließungs- zustand	** Zustand und Entwicklung
□ WS Siedlungsgebiet	□ nicht ausgewiesen	[...] Wohngebäude	[1]beitragsfrei	[A] Bauland
□ WR reines Wohngebiet	□ Denkmalschutz	[...] EFH/ZFH offene Bebauung	[2]pflichtig	[B] Rohbauland
□ WA allgemeines Wohngebiet	□ Flächennutzungsplan	[...] Reihenhaus	[3]abgegolten/historische Straße/ortsüblich erschlossen	[C] Bauerwartungsland
□ WB Wohnbaufläche	□ qualifizierter B-Plan	[...] Mehrfamilienhaus	[4]teilweise gezahlt	[D] besondere (begünstigte) land- oder forstwirtschaftliche Flächen
□ MD Dorfgebiet	□ B-Plan Entwurf	[...] gemischt genutztes Gebäude	[5]nicht feststellbar	
□ MI Mischgebiet	□ Vorhaben- und Erschließungsplan			
□ MK Kerngebiet	□ Gebiet nach § 33 BauGB	[...] Dienstleistung		
□ GE Gewerbegebiet	□ Gebiet nach § 34 BauGB	[...] gewerbliche Nutzung		
□ GI Industriegebiet	□ Gebiet nach § 35 BauGB	[...] Garagen		
□ SO Sondergebiet	□ Sanierungsgebiet	[...] Produktionsgebäude		
	□ städtebaulicher Entwicklungs- bereich	[...] sonstige Gebäude		
		[...]		

Haupt-nutzungen	Wohn-/Nutz-fläche [m ²]	Miete/Pacht [EUR/m ²] nachhaltig erzielbar	tatsächlich	Instandhaltungsstau [EUR]	[EUR/m ²]
1.					
2.					
3.					

Baujahr

Restnutzungsdauer Jahre

Liegenschaftszinssatz %

Vervielfältiger

Bewirtschaftungskosten % = EUR/m² (Nettokaltmiete)
(Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfall)

Jahresrohertrag EUR

Rohertragsvervielfältiger = Verkehrswert : Jahresrohertrag

Jahresrohertrag EUR

Rohertragsvervielfältiger = Verkehrswert : Jahresreinertrag

Ertragswert EUR = % vom Sachwert

Sachwert EUR = % vom Ertragswert übliche Gesamtnutzungsdauer

Verkehrswert (Marktwert) EUR

Wertermittlungsstichtag 20.

Literaturhinweise

Gerady/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung
Verlag moderne industrie

Kleiber/Simon/Weyers,
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von
Grundstücken
(Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1.3.2006

Ross/Brachmann, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des
Verkehrswertes von Grundstücken
Oppermann Verlag

Rössler/Langner/Simon/Kleiber,
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Luchterhand

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung
des Verkehrswerts von Grundstücken (Wertermittlungs-
verordnung – WertV) vom 6.12.1988
(BGBl. I 1988, S. 2209),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.8.1997
(BGBl. I 1997, S. 2081)

Stichwortverzeichnis

A Abgrenzung 34	Baukosten-Indizierung 196	Brutto-Grundfläche 120
Abkürzungen in den Richtwertkarten 102	Baukostenzuschüsse 58	Bürohäuser 74
Abschreibung 62	Bauliche Anlagen 55	C CD-ROM 93
Allgemein geltende Liegenschaftszins- sätze 73	Bauliche Außen- anlagen 85	D Datenbeschaffung 196, 199
Altenwohnheim 161	Baumängel 84, 192, 201	Datenquelle 106
Alter der baulichen Anlage 80	Baunebenkosten 176	Deckenvertäfelung 46
Altlasten 101	Bauschäden 84, 192	Deutsches Institut für Normung e.V. 181
Angehörige 61	Baustoffe 84, 123, 124	Diagramme 204
Aufzüge 66	Bauzeichnungen 202	DIN 277 181
Ausbaukosten 122	Bebauungsplan 93	Dorfgebiet 102
Ausbaustandard 122	Behörden 200	Durchschnittliche Bewirtschaftungs- kosten 63
Außenanlagen 89, 101, 193	Beleuchtung 66	E Ecklage 101
Außenbereich 101	Bepflanzung 194	Eigenleistungen 203
Ausstattung 114, 124	Berechnungsgang 56	Eigenschaften eines Grundstücks 18
Ausstattungsmerkmale 112	Berechnungsmethode 46	Eigentümer 200
Ausstellungsgebäude 165	Betriebskosten 62, 65	Eigentumswohnungen 43, 44, 49
B Basisjahre 121	Betriebsprüfer 16	Einbauschränke 59
Bauakte 200	Bewertungsmethoden 34	Einbauten 58
Bauernhaus 181	Bewertungsstelle 201	Einfamilien-Reihen- haus 135
Bauerwartungsland 102	Bewertungszeitpunkt 21	Einfamilienhaus, frei- stehend 131
Bauformen 112, 124	Bewirtschaftungs- kosten 55, 61	Einfamilienhäuser 54, 89
Baugesetzbuch 90	Bodenindexreihen 105	Einfriedungen 85, 194
Baugrund 101	Bodenrichtwert 90	Einheitswertakte 201
Baujahr 121	Bodenrichtwert-Zone 91	Einkommensteuer 16
Baujahrstyp 125	Bodenrichtwertgrund- stück 91	
Baukosten-Hochrech- nung 196	Bodenrichtwertkarte 91, 104	
Baukosten-Indizes 122	Bodenwert 55, 90	

Stichwortverzeichnis

- Entwässerung 59, 66
Erbauseinandersetzungen 25
Erbschaft-/Schenkungssteuer 25
Erbschaftsteuer 16
Erfahrungssätze 62, 66, 121
Erhaltungszustand 193
Erhöhungen des Ertragswerts 82
Ermäßigungen 82
Ermessen 19, 112
Erschließung 100
Erschütterungsschäden 84
Ertragswertverfahren 56, 74
Ertragswertverfahren, Übersicht 56
- F**abriken 74
Fahrstuhlanlage 59
Fensterläden 68
Finanzamt 201
Flurbeleuchtung 58
Formel Eigentumswohnungen 48
Freizeiteinrichtungen 74
Funktionsgebäude für Sportanlagen 162
- G**artenanlagen 59, 194
Gartenpflege 66
Gaststätten 74
Gebäudehaftpflichtversicherung 66
Gebäudesachversicherung 66
- Gebäudetypen 131
Gebäudefwert 107
Gebühren 105
Gebührenberechnung 106
Gemeiner Wert 17
Gemeinschaftsanenne 66
Gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus 165
Geruchsbelästigungen 101
Gesamtnutzungsdauer 80
Geschäftsgrundstücke 73
Geschäftshäuser 74
Geschossflächenzahl 92, 93
Gesellschafter 61
Gewerbegebiet 102
Gewöhnlicher Geschäftsverkehr 18
Grafische Übersichten 23
Grünanlagen 194
Grund und Boden 89
Grundbuch 21
Grunddienstbarkeiten 101
Grundriss 123
Grundsteuer 66, 202
Grundstücksgröße 92, 103
Grundstückslagewerte 104
Grundstücksmarktbericht 105
Grundstückstiefe 92
Grundstückstypen 44
- Grundstücksverkehr 43
Gutachten 17, 105
Gutachterausschuss 25, 90, 103
Gutachtertrick 180
- H**allenbad 163
Hausmakler-Formel 52
Hausreinigung 66
Hauswart 66
Heizungsanlage 59, 66
Hinterland 103
Hochhaus 124
Holzfachwerkgebäude 184
Holzgebäude 184
Holzleimbauten 184
Holzschuppen 184
Honorar 26
Hotels 74, 162
- I**dealmethode 40
Immobilienmarkt 43
Indexzahlen 122
Industrie- oder Handwerksbetriebe 184
Industriegebäude 167
Industriegebiet 102
Installationsgeräte 68
Instandhaltungskosten 58, 62, 67
Internet-Anschluss 91
Isolierung 84
- J**ahresrohertrag 58
Jugendheim 164
- K**abelanschluss 66
Kamine 114
Kapitalmarkt 72

- Kauf 205
Kaufhaus 165
Kaufinteressenten 204
Kaufpreis-Sammlung 21, 22, 44, 49, 104
Kaufpreise 22, 24
Kaufpreisschwankungen 30
Kaufrausch 205
Kaufstrategie 205
Kaufverträge 106
Kerngebiet 102
Kettenschenkung 30
Kfz-Stellplatz 167
Kindergarten 162
Kinderspielgeräte 85
Kindertagesstätte 162
Kirche 163
Konstruktion 123, 125
Korrekturfaktoren 110, 119
Kosten eines Gutachtens 25, 27
Kriegsschäden 84
Kubikmeter 124
Küchenmöbel 59
Kur- und Heilbad 163
- L**adenmieten 60
Lagergebäude 167, 184
Lagerhallen 74
Lagetypische Merkmale 92
Landwirtschaftliches Betriebsgebäude 168
Lärmbelästigungen 101
Lebensdauer 183
Leichtbauweise 183
Liegenschaftszinssätze 71, 105
Lohnniveau 123
- M**arktanpassungsfaktoren 105
Massivgebäude 184
Massivschuppen 184
Mehrfamilienhaus 139
Mietausfallwagnis 62, 70
Miete 59
Mietspiegel 61
Mietvorauszahlungen 58
Mietwohngrundstücke 54, 73
Mischgebiet 102
Missbrauch 30
Mittelwert 110
Modifiziertes Ver gleichswert verfahren 47
Müllabfuhr 59, 66
- N**ettokaltmiete 62
Nichtwohngebäude 175
Normalherstellungs wert 108, 168
Notar 106
- O**berflächenbeschaf fenheit 101
Öffentlich bestellter und vereidigter Sach verständiger 25
Ortsgröße 119
- P**acht 59
Parkähnliche Garten anlage 194
Parkhäuser 74, 166
Parteibehauptung 25
- Pauschale Wertermitt lung 194
Pauschalen 67
Personalwohnheim 161
Pferdeställe 164
Platzbefestigungen 85
Preisempfehlung 20
Preisindizes 172
Preisniveau 123
Preisseigerungen 121
Preistabelle 131
Professionelles Ertrags wertverfahren 54
- R**auchschäden 84
Regionale Besonder heiten 126
Reihenhäuser 43
Reinertrag 52
Reitsporthalle mit Stallung 164
Restnutzungsdauer 72, 80
Restwert 108
Risse 84
Rohbaukosten 122
Rohbauland 102
Rohertrag 52, 55
Rundungsregeln 38
- S**aalbau 164
Sachwert 89
Sachwertverfahren 89
Sauna 114
Schätzung 19, 31, 121
Schönheitsreparaturen 58, 70
Schornsteinfeger gebühren 66
Schornsteinreinigung 59

Stichwortverzeichnis

Schule 162	Treppenbeleuchtung	Verkaufsstrategie 204
Schwammschäden 84	58	Verkehrswert 17
Schwesternwohnheim 161	Treppenreinigung 58	Verkehrswertschätzung 19
Schwiegerkinder 30	Turnhalle 163	Vervielfältiger 74, 80
Schwierigkeitsstufe 26, 28	Türverschlüsse 68	Verwaltungsgebäude 166
Schwimmbecken 85, 114	Überalterung 193	Verwaltungskosten 62, 65
Sonderbaufläche 102	Umbauten 58	Verzinsung des Boden- werts 70
Sondergebiet 102	Umbauter Raum 179	Vorderland 103
Sonstige Anlagen 85, 194	Umlagen 58, 65	W arenhäuser 74, 165
Spekulationsgeschäfte 18	Umrechnungen 181	Wärmeschutzbedin- gungen 125
Sporthalle 163	Umrechnungsformel für die Geschoss- flächenzahl 98	Warmwasserversor- gungsanlage 59
Stahlbetonskelettkon- struktion 184	Umrechnungskoeffizi- enten 98	Wäschepfähle 85
Stahlfachwerkgebäude 184	Umsatzsteuer 172	Wassergeld 65
Statik 84	Untermietzuschläge 60	Wasserschäden 84
Staubbelästigungen 101	Ursprüngliche Herstel- lungskosten 196	Wasserverbrauch 58
Stellplätze 59, 194	V eranstaltungszen- trum 164	Wasserversorgung 66
Steuergeheimnis 203	Veräußerungsfälle 91	Wegebefestigungen 85
Straßenreinigung 59, 66	Verbrauchermärkte 74	Wellblechschuppen 184
Stützmauern 85	Vereinsheim 164	Werkschäden 84
Substanz 89	Vergleichsimmobilie 44	Werkstätten 74
T agesstätte 164	Vergleichsobjekte 47	Wertbeeinflussende Merkmale 101
Technische Lebens- dauer 81	Vergleichswert 40	Wochenendhausgebiet 102
Tennishallen 74, 163	Vergleichswert- verfahren 35, 39	Wohngebiet 102
Tennisplätze 85	– bei bebauten Grundstücken 42	Z äune 85
Teppichklopfstangen 85	– bei unbebauten Grundstücken 40	Zeichnungen 201
Tiefgarage 167	Verhandlungsbasis 16, 52	Zeitgruppen 125
Tore 85	Verkauf 203	Zufahrten 194
Trendlinie 204	Verkäufer 200	Zuschmitt 101
		Zweifamilienhäuser 54, 89