

Grundbesitzwerte

Ermittlung von Grundbesitzwerten bebauter Grundstücke zum Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer

- Pauschalansätze versus Marktdaten -

Dr. Kornelius Gütter, Dipl. agr., ö.b.SV
Jan Eike Busse, StB/RA/FAfStR

Landesverbandstagung HLBS Niedersachsen/Weser-
Ems
15.03.2012 in Verden

F. 1

Referenten

Gütter & Kollegen
Dr. Kornelius Gütter, Dipl. agr., ö.b.v.SV.
Feldstraße 18
31141 Hildesheim
Tel: 05121 / 2842790
www.gutacherring.de
guetter@gutacherring.de



Busse & COLL. Steuerberatungsgesellschaft mbH
Jan Eike Busse, StB/RA/FAfStR
Lehrter Straße 4
31319 Sehnde
Tel: 05138 / 6191 - 0
www.busse-coll.de
e.busse@busse-coll.de

F. 2 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Gliederung

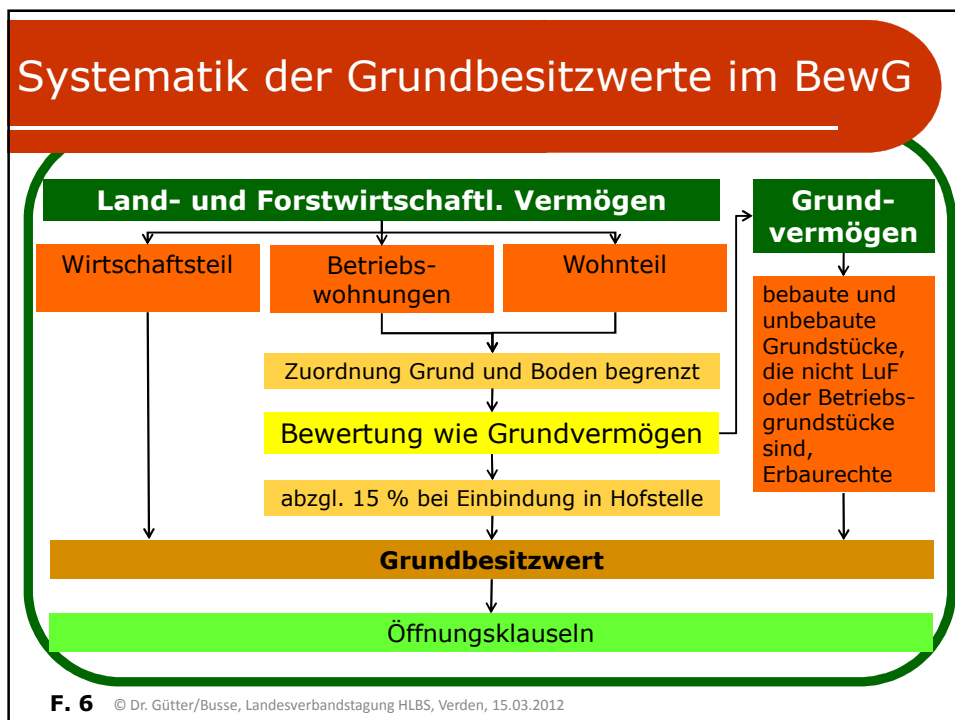
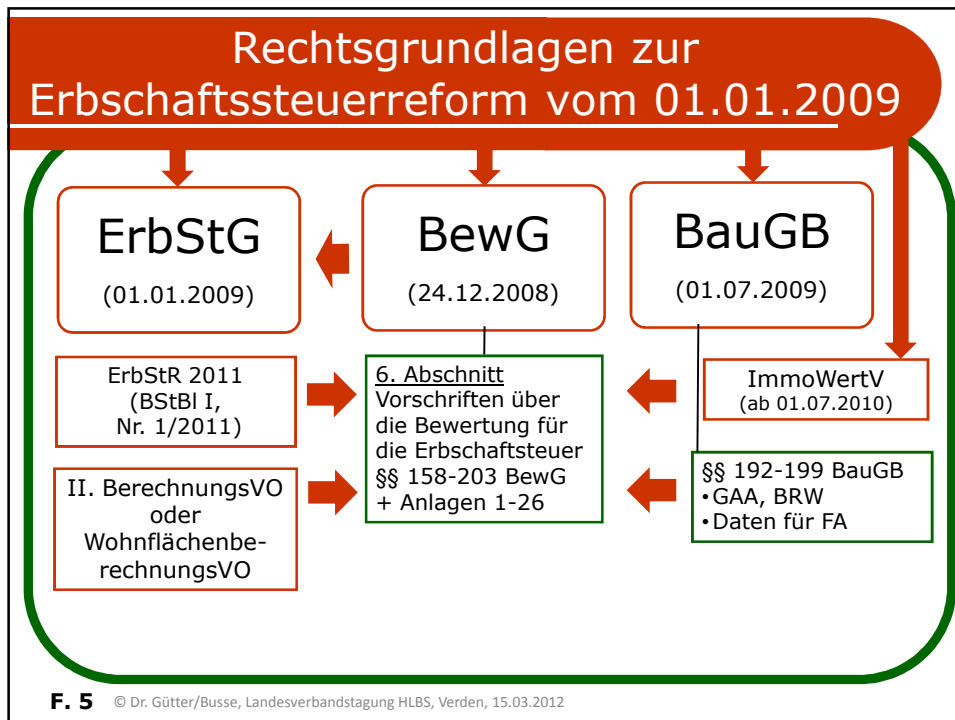
- (1) Einführung in das Thema
 - a. Rechtsgrundlagen
 - b. Datenquellen
- (2) Beispiele mit Hinweis auf Marktdaten
 - a. Wohnteil des luf Betriebes (Einfamilienhausgrundstück)
 - b. Mietwohngrundstück
 - c. Wohnungseigentum
- (3) Fazit



F. 3 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

(1) Einführung

F. 4 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012



Bewertungsverfahren für bebaute Grundstücke

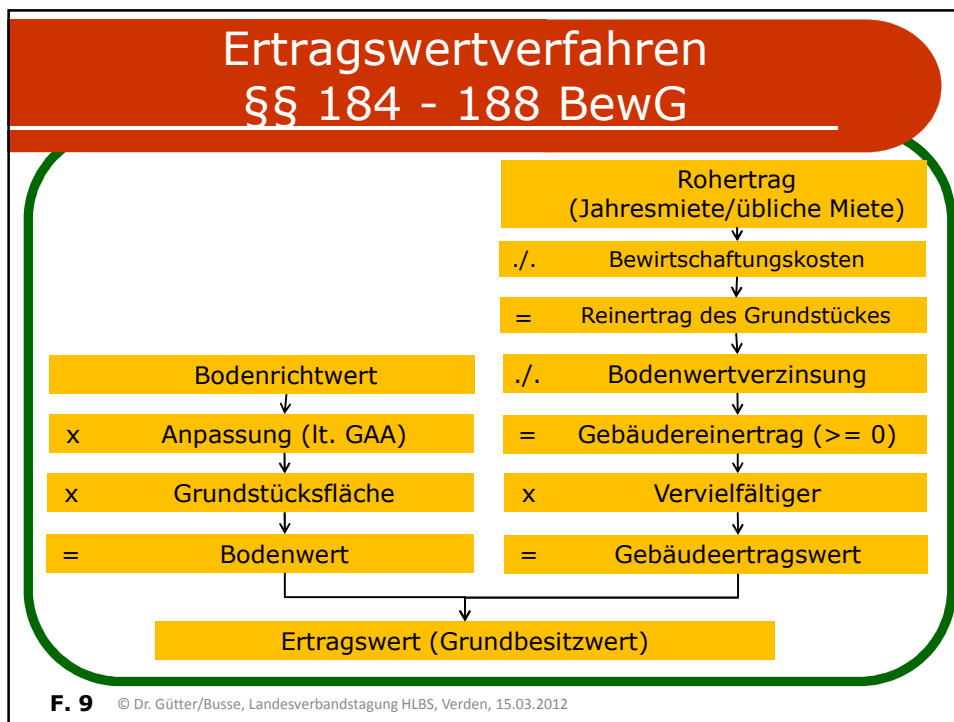
Bewertungsverfahren	Grundstücksart
Vergleichswert-/Vergleichsfaktorverfahren	<ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Zweifamilienhausgrundst. • Wohnungseigentum • Teileigentum
Ertragswertverfahren	<ul style="list-style-type: none"> • Mietwohngrundstücke • Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke
Sachwertverfahren	<ul style="list-style-type: none"> • sonstige bebaute Grundstücke • Obige Grundstücksarten, wenn keine Vergleichswerte vorhanden bzw. eine übliche Miete nicht ermittelbar ist

F. 7 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Vergleichsverfahren

- **Vergleichspreisverfahren** (§ 183 Abs. 1 BewG)
 - Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken (Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, Erschließungszustand, Alter des Gebäudes)
 - vorrangig die Vergleichspreise der Gutachterausschüsse
- **Vergleichsfaktorenverfahren** (§ 183 Abs. 2 BewG)
 - geeignete Bezugseinheiten (Wohnfläche = Gebäudefaktor; jährlicher Ertrag = Ertragsfaktor)
 - (P) Bezugspunkt der Faktoren: ggf. zusätzl. Bodenwert

F. 8 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012



Quellen für Marktdaten

- aktueller Kaufvertrag für das Bewertungsobjekt
- eigene Vergleichspreise
- Vergleichspreise Gutachterausschuss (Auskunft aus der Kaufpreissammlung)
- **Vergleichsfaktoren aus Grundstücksmarktberichten**
Voraussetzung: Hinreichende Übereinstimmung bei den wertbeeinflussenden Merkmalen (Abweichung max. +/- 20 % z.B. bei Wohnfläche, Alter, Grundstücksgröße)

F. 11 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Bodenrichtwerte: Quellen

- Telefonische Auskunft – aktuell, kostenlos
- Onlineauskunft als Einzelauskunft – noch kein Zugriff auf Stichtag 31.12.2011, 5 € je 15 Minuten
- Onlineauskunft als Jahres-Abo für ganz Niedersachsen – noch kein Zugriff auf Stichtag 31.12.2011
195 €/Jahr

F. 12 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

BRW - Onlineauskunft

The screenshot shows the online land value assessment portal (BRW) interface. The search results for the property at Gallbergstieg 0016 in Hildesheim, Stadt, are displayed. The map shows the property location and its value of 175 WA. The interface includes search filters, map controls, and a sidebar with navigation options.

F. 13 Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hameln © 2011

Grundstücksmarktberichte: Quellen

- Druckexemplar einzeln beim zuständigen Gutachterausschuss – 50 € je Exemplar
- Onlinezugriff (pdf-Datei) für ganz Niedersachsen – 365 €/Jahr hier ist dann auch der Zugriff auf die Vorjahre möglich

F. 14 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Vergleichsfaktoren aus GMB

9 Bebaute Grundstücke.....	56
9.1 Allgemeines	57
9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	63
9.2.1 Preisniveau.....	63
9.2.2 Preisentwicklung.....	66
9.2.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren ..	72
9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	90
9.4 Wohnungseigentum	117
9.5 Teileigentum	139
9.6 Mehrfamilienhäuser	140
9.6.1 Preisniveau.....	140
9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	143

F. 15 Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2010 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig © 2010

Immobilien-Preis-Kalkulator: Quellen

- nur Onlinezugriff
 - Bewertungen in ganz Niedersachsen für Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften/Reihenhäuser und Eigentumswohnungen
 - einfache Anwendungen mit wenigen Angaben (Adresse (für BRW-Suche), Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße)
 - Kein Zugriff auf Vergangenheitsdaten (ändert sich wahrscheinlich bald)
 - I.d.R. sind nicht alle Anpassungsfaktoren aus dem GMB berücksichtigt

F. 16 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Immobilien-Preis-Kalkulator: Quellen

- nur Onlinezugriff
 - ohne Gebühren kann festgestellt werden, ob eine Berechnung möglich ist (Restriktionen bei Baujahr, BRW, Grundstücksgröße, Wohnfläche etc.)
 - eine Recherche des BRW entfällt
 - Einzelauskunft 19,90 €
 - Mehrfachauskünfte je Jahr

Grundgebühr inkl. 10 Auskünfte	99,00 €
je weitere Auskunft 11. bis 100.	8,00 €

F. 17 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Ergebnis Immo-Preis-Kalkulator

Objektart: Freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus	Bodenrichtwert: 65 €/m², W
Gemeinde: 	Baujahr: 1930
Straße: 	Wohnfläche: 154 m²
	Grundstücksgröße: 720 m²

Das mittlere **Preisniveau** der Immobilie beträgt: **70.000 €**

F. 18 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Stichtagsprinzip

- Nur die Daten verwenden, die zum Bewertungsstichtag bekannt waren oder hätten bekannt sein können
- Immer den Marktbericht verwenden mit der Jahresangabe des Stichtags (z.B. Stichtag 21.03.2011 \Rightarrow Marktbericht 2011)
- ev. Ausnahme: Stichtag liegt im Nov./Dez., dann ev. den Marktbericht des Folgejahres

F. 19 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

(2) Beispiele

- I. Wohnteil zum Iuf Betrieb
(Betriebsleiterwohnung als Einfamilienhaus)
- II. Mietwohngrundstück (Mietw.)
- III. Wohnungseigentum (Wohneigent.)

F. 20 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel I. Wohnteil

- Wohnteil des land-/forstwirtschaftl. Betriebes (Einfamilienhausgrundstück)
 - Stichtag: 30.06.2010
 - Einfamilienhaus (Wohnfläche 154 qm)
 - räumliche Verbindung zur Hofstelle
 - Grundstücksfläche: 920 qm
 - BRW: 50,00 €/qm
 - Baujahr Wohnhaus: 1860
 - Baujahr Garage: 1800

F. 21 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel I, Vergleichswert

Bewertungsgegenstand

Bebautes Grundstück (§ 182 BewG)

Sonderfall (§§ 192, 195 BewG)

Erbbaurecht

Grundstück im Zustand der Bebauung (§ 196 BewG)

- Errichtung eines Gebäudes auf einem bislang unbebauten Grundstück -

Grundstücksart (§ 181 BewG)

Einfamilienhaus

Bewertungsverfahren (§ 182 BewG)

Vergleichswertverfahren

Ertragswertverfahren

Sachwertverfahren

Hilfe zum Bewertungsgegenstand

Hilfe zum Bewertungsverfahren

Erfassungsscheckliste

F. 22 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel I, Vergleichswert

Art der Ermittlung des Vergleichswerts

Heranziehung von Vergleichspreisen
 Anwendung von Vergleichsfaktoren

aus Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse
 Gebäudefaktor (Bezugseinheit: Wohnfläche)
 aus anderen Kaufpreissammlungen
 Ertragsfaktor (Bezugseinheit: Jahresertrag)

Der Vergleichsfaktor bezieht sich

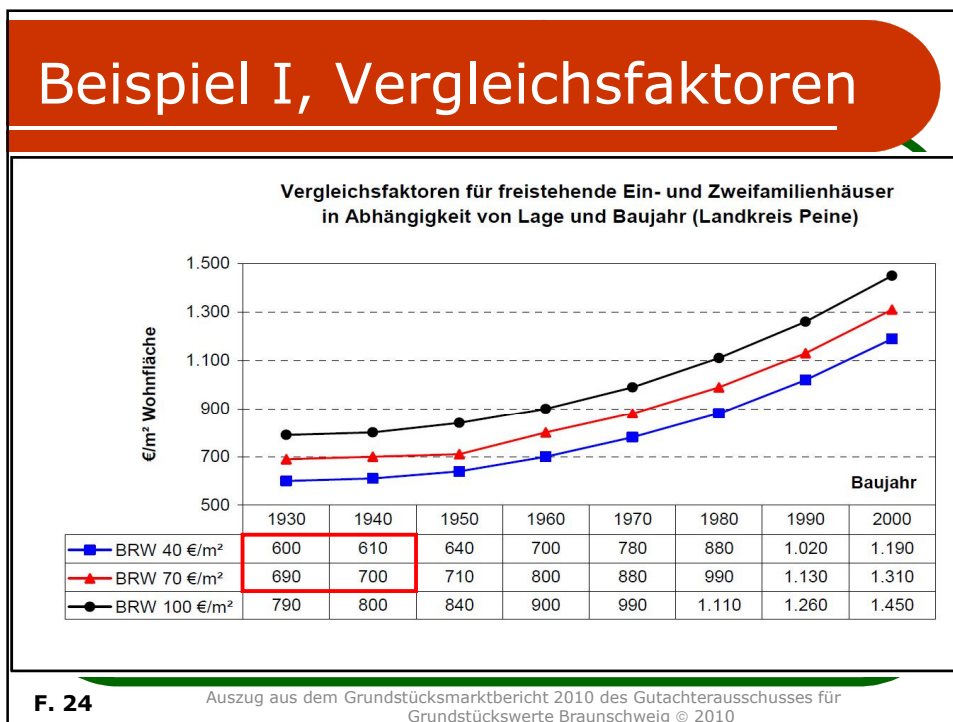
auf das gesamte Grundstück ←
 nur auf das Gebäude

Ermittlung des Vergleichswerts

Wohnfläche: m² x Vergleichsfaktor pro m²: EUR = Vergleichswert: EUR

F. 23 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel I, Vergleichsfaktoren



Interpolation Vergleichsfaktor

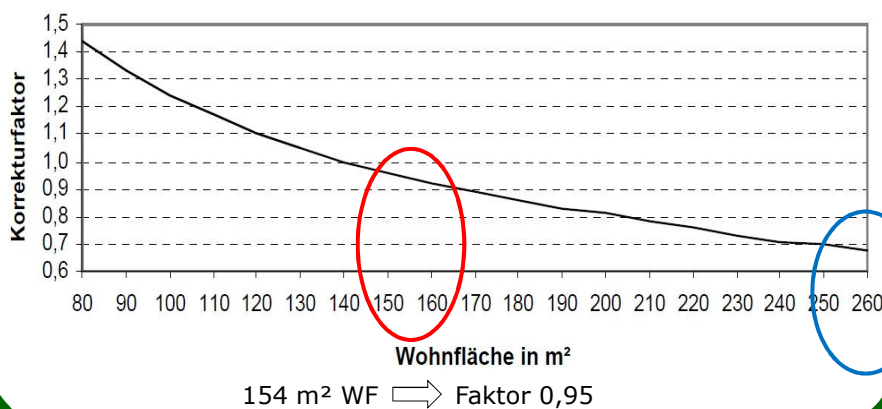
Werte aus der Tabelle:

Baujahr	1930	1930	1940
Tab.- Wert €/m ² WF:	600		610
Bodenrichtwert I	40 €/m ²	600 €/m ² WF	
Ist-Richtwert	50 €/m ²	630 €/m ² WF	
Bodenrichtwert II	70 €/m ²	690 €/m ² WF	
Tab.- Wert €/m ² WF:	690		700
Ergebnis der vorstehenden Interpolation:		630 €/m ² WF	

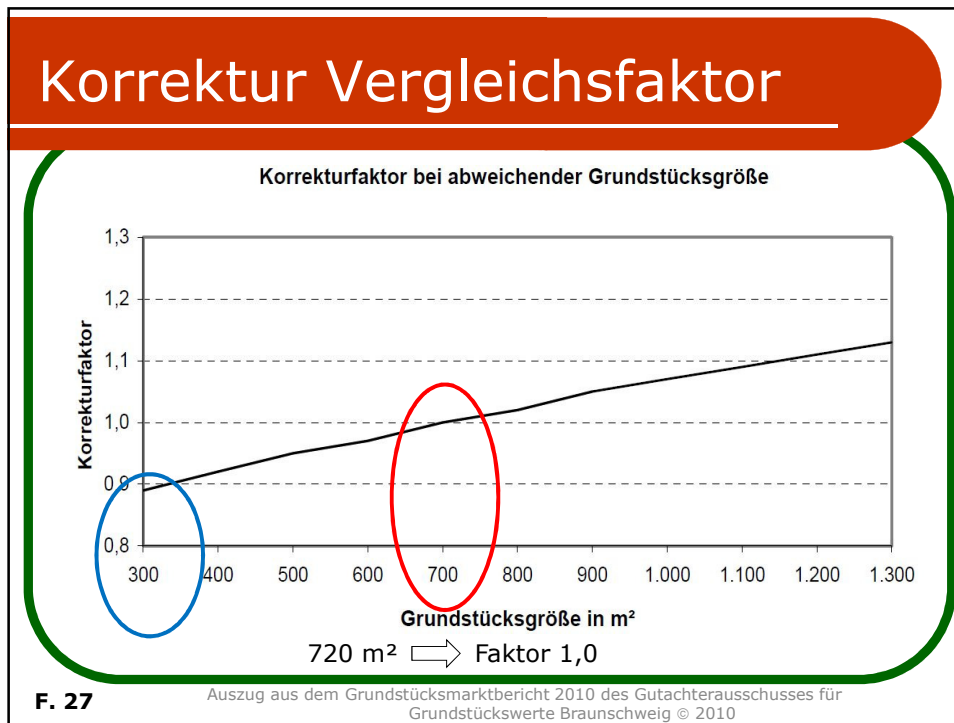
F. 25 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Korrektur Vergleichsfaktor

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche



F. 26 Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2010 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig © 2010



Beispiel I, Vergleichswert

Vergleichswert		
Art der Ermittlung:	Anwendung von Vergleichsfaktoren	
Vergleichsfaktor:	Gebäudefaktor (bezieht sich auf das gesamte Grundstück)	
Wohnfläche in m ²		154
x Vergleichsfaktor pro m ²	$630 \text{ €/m}^2 \text{ WF} \times 0,95 \times 1,0 = 599 \text{ €/m}^2 \text{ WF}$	599,00
Vergleichswert		92.246
Grundstückswert		
Vergleichswert		92.246
- 15 % Abschlag wegen räumlicher Verbindung mit der Hofstelle		13.837
Grundstückswert		78.409

F. 28 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel I. Sachwert

Selbst ermittelter Grundstückswert EUR Lagefinanzamt Aktenzeichen / Steuernummer der Feststellung	<h3 style="margin: 0;">Anlage Grundstück</h3> <p style="margin: 0;">für die Bewertung</p> <p style="margin: 0;"> <input checked="" type="radio"/> des Wohnteils <input type="radio"/> der Betriebswohnungen </p> <p style="margin: 0;">Bewertungsstichtag: 30.06.2010 Checkliste Wohnteil / Betriebswohnungen</p>
<p><small>Der Wohnteil ist wie Grundvermögen zu bewerten. Dazu ist ein Eintrag für jedes Grundstück anzulegen, auf dem sich zum Wohnteil gehörende Gebäudeteile befinden.</small></p> <p><small>Es ist immer das gesamte Grundstück zu bewerten, auch wenn auf dem Grundstück Gebäudeteile sind, die nicht zum Wohnteil gehören. In diesem Fall ist (nach Zeile 8) der Anteil des Wohnteils am Grundstück anzugeben.</small></p> <p style="text-align: right;">Hilfe</p>	
<p>Bewertungsgegenstand</p> <p><input checked="" type="radio"/> Bebautes Grundstück (§ 182 BewG)</p> <p><input type="radio"/> Sonderfall (§§ 192, 195 BewG)</p> <p style="margin-left: 20px;">Erbbaurecht</p> <p><input type="radio"/> Grundstück im Zustand der Bebauung (§ 196 BewG)</p> <p style="margin-left: 20px;">- Errichtung eines Gebäudes auf einem bislang unbebauten Grundstück -</p>	<p>Grundstücksart (§ 181 BewG)</p> <p>Einfamilienhaus</p> <p>Bewertungsverfahren (§ 182 BewG)</p> <p><input type="radio"/> Vergleichswertverfahren</p> <p><input type="radio"/> Ertragswertverfahren</p> <p><input checked="" type="radio"/> Sachwertverfahren</p> <p style="text-align: right;"> Hilfe zum Bewertungsgegenstand Hilfe zum Bewertungsverfahren Checkliste </p>

F. 29 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel I. Sachwert

Räumliche Verbindung mit der Hofstelle

Es besteht eine räumliche Verbindung des Wohnteils / der Betriebswohnungen mit der Hofstelle.

Bei räumlicher Verbindung des Wohnteils / der Betriebswohnungen mit der Hofstelle

- wird ggf. die Grundstücksfläche auf das Fünffache der bebauten Fläche begrenzt (§ 167 Abs. 2 BewG) sowie
- der Wert des Wohnteils bzw. der Wert der Betriebswohnungen um 15 % ermäßigt (Abschlag nach § 167 Abs. 3 BewG).

Angaben zum Grund und Boden [Hilfe zum Grund und Boden](#)

Flächen (m² und Angaben für Zeilen 4 bis 8)	1 Fläche(n) erfasst	Grundstücksfläche: 920 m²
Bebaute Fläche des Grundstücks <small>(nur bei räumlicher Verbindung mit der Hofstelle)</small>	Bebaute Fläche 144 m²	
Maßgebliche Grundstücksfläche <small>(= Grundstücksfläche, höchstens das Fünffache der bebauten Fläche):</small>		720 m²
Angaben zum Bodenrichtwert		Wert des Grund und Bodens: 36.000 EUR

F. 30 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel I. Sachwert

Angaben zum Gebäude / zu den Gebäuden Definition Gebäude und Gebäudeteile

1 Gebäude erfasst

Angaben zu den Gebäudeteilen (z.B. Wohnung, Büro, Laden)
- Gebäudeteile aller Gebäude hier erfassen -

1 Gebäudeteil(e) erfasst ←

Freistehende oder angebaute Garagen / Carports

1 Garage(n) / Carport(s) erfasst

Auf dem Grundstück befinden sich besonders werthaltige Außenanlagen.

Bezeichnung der Außenanlagen Wert der Außenanlagen

EUR

Wertzahl Faktor

Ansatz mit dem von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktor

Ansatz aus Anlage 25 zu § 191 Abs. 2 BewG Wertzahl: 0,9 ←

F. 31 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel I, Sachwert

Allgemeine Angaben Ausstattungsstandard Modernisierung

Übernahme des Ausstattungsstandards für alle Bauwerksteile: einfach mittel gehoben

Bauwerksteil	Ausstattungsstandard	Regelherstellungskosten	
Fassade:	<input type="text" value="einfach"/>	580 EUR / m ²	Hilfe
<input type="radio"/> Massivbau <input checked="" type="radio"/> Skelett-, Fachwerk-, Rahmenbau			
Fenster:	<input type="text" value="mittel"/>	630 EUR / m ²	Hilfe
Dächer:	<input type="text" value="mittel"/>	630 EUR / m ²	Hilfe
Sanitärinstallation:	<input type="text" value="mittel"/>	630 EUR / m ²	Hilfe
Innenwandbekleidung der Nassräume:	<input type="text" value="mittel"/>	630 EUR / m ²	Hilfe
Bodenbeläge:	<input type="text" value="mittel"/>	630 EUR / m ²	Hilfe
Innentüren:	<input type="text" value="mittel"/>	630 EUR / m ²	Hilfe
Heizung:	<input type="text" value="mittel"/>	630 EUR / m ²	Hilfe
Elektroinstallation:	<input type="text" value="mittel"/>	630 EUR / m ²	Hilfe
Sonstige Einbauten:	<input type="text" value="<nicht vorhanden>"/>	EUR / m ²	Hilfe

Quelle für Standards: Ausstattungsbogen zur Feststellungserklärung
⇒ Angaben haben immer Einfluss auf den ermittelten Wert

F. 32 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel I, Sachwert

Allgemeine Angaben
 Ausstattungsstandard
 Modernisierung

Ein **fiktiv späteres Baujahr** (§ 190 Abs. 2 S. 3 BewG 2009) ist bei der Ermittlung der Alterswertminderung **nur** anzunehmen, wenn **in den letzten 10 Jahren durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen** vorgenommen wurden, die nach einem Punktesystem eine **"überwiegende oder umfassende Modernisierung"** ergeben. Dies ist der Fall, wenn **mindestens 11 Punkte** erreicht werden.

In den letzten 10 Jahren wurden durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte
<input type="checkbox"/> Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	3
<input checked="" type="checkbox"/> Verbesserung der Fenster	2
<input type="checkbox"/> Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
<input type="checkbox"/> Verbesserung der Heizungsanlage	2
<input type="checkbox"/> Wärmedämmung der Außenwände	2
<input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung von Bädern	2
<input type="checkbox"/> Einbau von Bädern	3
<input type="checkbox"/> Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken und Fußböden)	3
<input type="checkbox"/> Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

Erreichte Punktzahl:

= keine überwiegende oder umfassende Modernisierung

Nur Auswirkung auf das fiktive Baujahr wenn > 10

F. 33 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel I. Sachwert

Wert des Grund und Bodens (Bodenwert)

Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche

Grundstücksfläche in m ²	920
Bebaute Fläche des Grundstücks in m ²	144
Fünffaches der bebauten Fläche in m ² (bei räumlicher Verbindung mit der Hofstelle)	720
Maßgebliche Grundstücksfläche (Grundstücksfläche, höchstens das Fünffache der bebauten Fläche)	720

Ermittlung des Werts des Grund und Bodens

Bodenrichtwert pro m ²	50,00
x maßgebliche Grundstücksfläche in m ²	720
Wert des Grund und Bodens (= Bodenwert)	36.000

F. 34 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel I. Sachwert

Gebäude: Einfamilienhaus		
Jahr der Bezugfertigkeit (Baujahr)	1860	
Alter des Gebäudes	150 Jahre	
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (aus Anlage 22 zum BewG)	80 Jahre	
<u>Regelherstellungskosten 2007</u> (aus Anlage 24 zum BewG)		624
x Brutto-Grundfläche in m ²		332
Gebäuderegelerstellungswert		207.168
- Alterswertminderung	207.168 x 150 Jahre / 80 Jahre	207.168
	(Gebäuderegelerstellungswert x Alter / wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer; max. Gebäuderegelnwert)	0
Vorläufiger Gebäudesachwert		0
Mindestens 40 % des Gebäuderegelerstellungswerts	40 % von 207.168	82.867
Anzusetzender Gebäudesachwert		82.867

F. 35 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

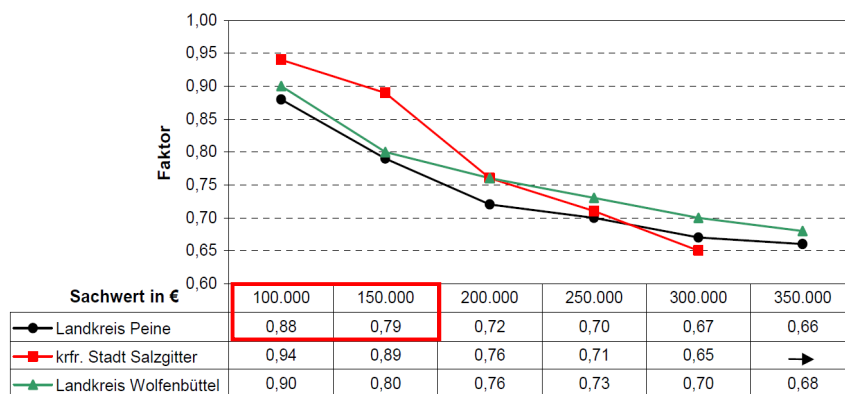
Beispiel I, Sachwert

Gebäudewert		
Gebäude: Einfamilienhaus		82.867
Freistehende oder angebaute Garage		5.104
Summe der Gebäudesachwerte = Gebäudewert		87.971
Grundstückswert		
Bodenwert		36.000
+ Gebäudewert		87.971
Vorläufiger Sachwert		123.971
x Wertzahl (aus Anlage 25 zum BewG)		0,90
Sachwert		111.573
- 15 % Abschlag wegen räumlicher Verbindung mit der Hofstelle		16.736
Grundstückswert		94.837

F. 36 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Marktanpassungsfaktor

Marktanpassungsfaktor Kaufpreis/Sachwert für Ein- und Zweifamilienhäuser



F. 37

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2010 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig © 2010

Beispiel I, Sachwert

Gebäudewert

Gebäude: Einfamilienhaus	82.867
Freistehende oder angebaute Garage	5.104
Summe der Gebäudesachwerte = Gebäudewert	87.971

Grundstückswert

Bodenwert	36.000
+ Gebäudewert	87.971
Vorläufiger Sachwert	123.971
x von den Gutachterausschüssen abgeleiteter Sachwertfaktor	0,85
Sachwert	105.375
- 15 % Abschlag wegen räumlicher Verbindung mit der Hofstelle	15.807
Grundstückswert	89.568



F. 38

© Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Bewertungsergebnisse Wohnteil

- Sachwertverfahren mit Wertzahl aus Anlage 25 BewG: = 94.837 €
- Sachwertverfahren mit Sachwertfaktor aus Grundstücksmarktbericht: = 89.568 €
- Vergleichswert aus dem Grundstücksmarktbericht
 - 2010: = 92.246 €
 - 2011: = 78.212 €
- Vergleichswert Immobilien-Preis-Kalkulator: = 70.000 €

F. 39 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel II

- Mietwohngrundstück
 - Stichtag: 01.07.2009
 - Grundstücksfläche: 1.639 qm
 - BRW: 235,00 €/qm
 - Baujahr: 1963
 - 4 Wohnungen à 90 qm
 - Ausstattungsstandard: einfach/mittel
 - 2 Garagen: 85,00 € Miete
 - Bebauungsplan mit GFZ 0,6

F. 40 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel II, Ertragswert

Bewertungsgegenstand

1 Unbebautes Grundstück (§ 181 BewG)

bis 4 Bebautes Grundstück (§ 182 BewG)

Sonderfall (§§ 192, 195 BewG)

Grundstück im Zustand der Bebauung (§ 196 BewG)
- Errichtung eines Gebäudes auf einem bislang unbebauten Grundstück -

Grundstücksart (§ 181 BewG)

Mietwohngrundstück

Bewertungsverfahren (§ 182 BewG)

Vergleichswertverfahren

Ertragswertverfahren

Sachwertverfahren

Hilfe zum Bewertungsgegenstand

Hilfe zum Bewertungsverfahren

Erfassungsscheckliste

Bewertungsstichtag Datum

5 01.07.2009

F. 41 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel II, Ertragswert

Angaben zum Grund und Boden

9 **Flächen** (m² und Angaben für Zeilen 4 bis 8) 1 Fläche(n) erfasst

bis 12 **Angaben zum Bodenrichtwert** **Wert des Grund und Bodens:** 385.165 EUR

13 Bauland erschließungsbeitragspflichtig erschließungsbeitragsfrei keine Angabe

bis 15 Bauerwartungsland Bruttorohbauland Nettorohbauland keine Angabe

Gartenland Verkehrsflächen Sonstige Flächen

Liegenschaftszinssatz

Ansatz des Liegenschaftszinssatzes

von den Gutachterausschüssen ermittelt

aus § 188 Abs. 2 Satz 2 BewG **Zinssatz: 5,0 %**

Nur bei gemischt genutztem Grundstück: gewerblicher Anteil bis zu 50 % mehr als 50 %

Angaben zur Grundstücksart

16 bis 17 Unbebautes Grundstück Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus Mietwohngrundstück Wohnungseigentum

F. 42 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel II, Bodenrichtwert

F. 43 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover © 2009

Beispiel II, Ertragswert

Ertragswertverfahren: Gebäude und Gebäudeteile Definitionn Gebäude und Gebäudeteile

Angaben zum Gebäude / zu den Gebäuden 1 Gebäude erfasst

35 Angaben zu den Gebäudeteilen (z.B. Wohnung, Büro, Laden) 5 Gebäudeteil(e) erfasst

bis - Gebäudeteile aller Gebäude hier erfassen -

55 Angabe zu den Mieten für **Garagen / Außenstellplätze**

Zum Grundstück gehören keine Garagen / Außenstellplätze.

Die Mieten für Garagen / Außenstellplätze sind in den Mieten der Wohnräume, Läden etc. enthalten.

Die Mieten für Garagen / Außenstellplätze sind gesondert aufgeführt (eigene Gebäudeteile).

keine Angabe

Ertragswertverfahren: Sonstige Angaben

56 **Bewirtschaftungskosten** in Prozent der Miete Wert (hat Vorrang)

bis Ansatz der Bewirtschaftungskosten mit

Erfahrungssätzen der Gutachterausschüsse

pauschalierten Bewirtschaftungskosten (aus Anlage 23 zu § 187 Abs. 2 BewG) in Prozent der Miete: 27 %

58

F. 44 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel II, Mieten

Gebäude, zu dem dieser Gebäudeteil gehört: Gebäude: Mietshaus

Nutzung / Lage Mieten

Mietverhältnis / Nutzung

fremdvermietet

eigengenutzt

ungenutzt

zu vorübergehendem Gebrauch überlassen

unentgeltlich überlassen

^{a)} zur Prüfung, ob die vereinbarte Miete um mehr als 20 % von der üblichen Miete abweicht (§ 186 Abs. 2 BewG)

Miete am Stichtag

	Vereinbarte Miete	Übliche Miete ^{a)}
Miete je m²:	<input type="text" value=""/> EUR	<input style="border: 2px solid red;" type="text" value="5,10"/> EUR
Berechnete Monatsmiete für 90 m ² Wohn- / Nutzfläche:	<input type="text" value=""/> EUR	<input type="text" value="459"/> EUR
Berechnete Jahresmiete:	<input type="text" value=""/> EUR	<input type="text" value="5.508"/> EUR
- oder vorrangig -		
Monatsmiete:	<input type="text" value="424"/> EUR	<input type="text" value=""/> EUR
Berechnete Jahresmiete:	<input type="text" value="5.088"/> EUR	<input type="text" value=""/> EUR

Anzusetzende Jahresmiete (Rohertrag nach § 186 BewG): EUR

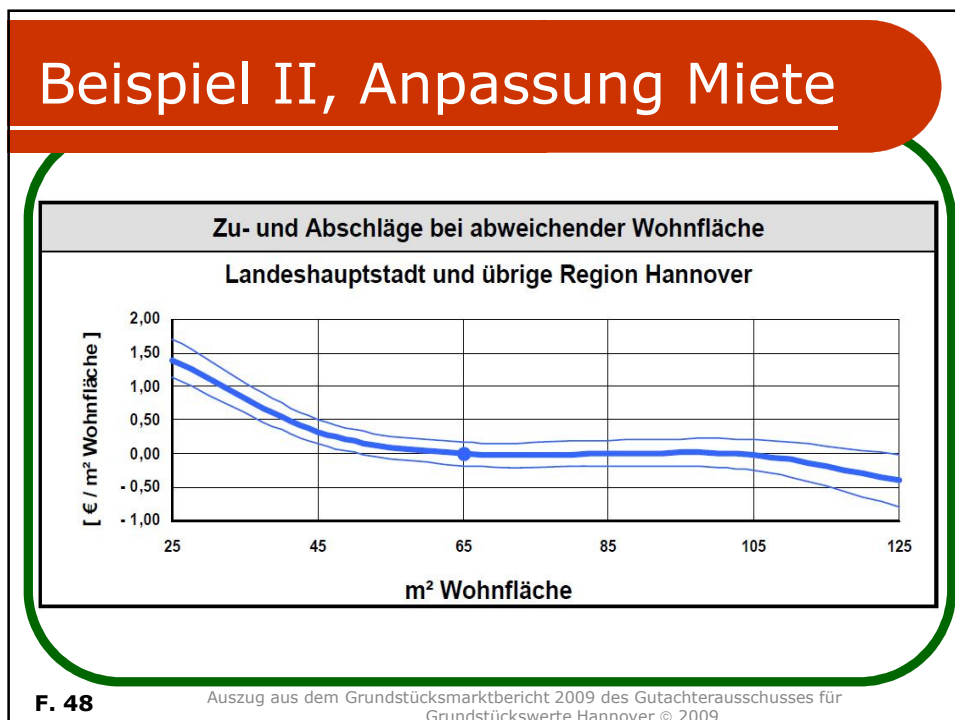
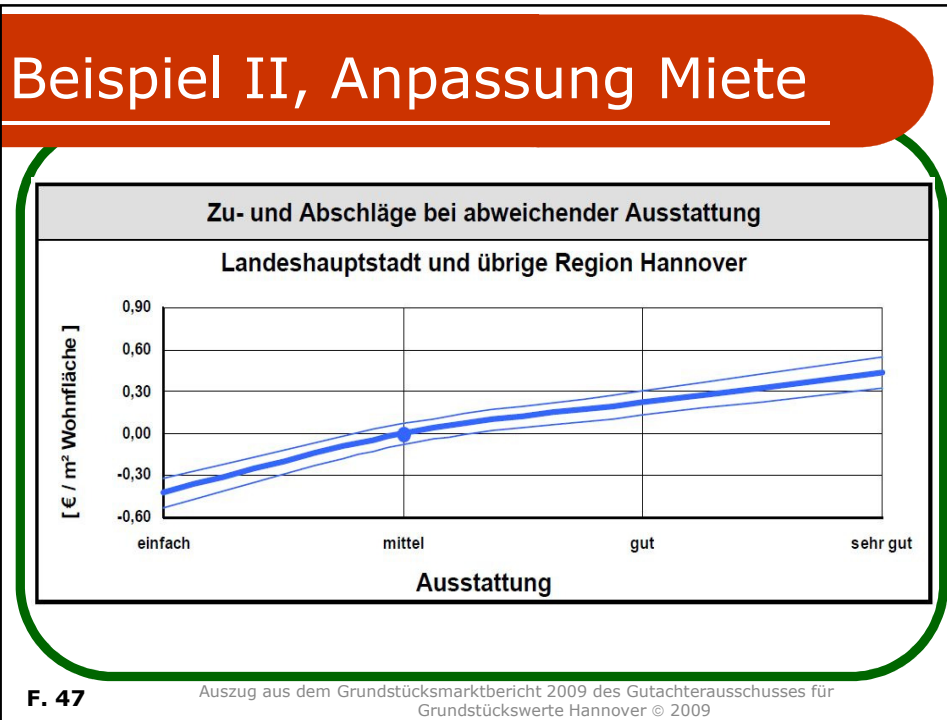
F. 45 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel II, übliche Miete

Normierte Mietpreise in €/m² Wohnfläche nach Lageklassen und Altersgruppen
Bezugszeitpunkt: Jahresmitte 2008

Altersgruppe	Lageklasse							
	gute Wohnlage		mittlere Wohnlage			einfache Wohnlage		
	510	bis 350	350	bis 230	230	bis 140		
	Bodenrichtwert * in €/m ²							
		Mittel: 430		Mittel: 290		Mittel: 185		
5 Jahre bis 15 Jahre	Mittel: 10	6,90 bis 6,55	6,65 bis 6,25	6,65 bis 6,25	6,10 bis 5,75	6,10 bis 5,75	5,70 bis 5,30	5,70 bis 5,30
15 Jahre bis 30 Jahre	Mittel: 22,5	6,45 bis 6,10	6,20 bis 5,85	6,20 bis 5,85	5,70 bis 5,35	5,70 bis 5,35	5,30 bis 4,95	5,30 bis 4,95
30 Jahre bis 50 Jahre	Mittel: 40	6,10 bis 5,90	5,85 bis 5,55	5,85 bis 5,55	5,35 bis 5,25	5,35 bis 5,25	4,95 bis 4,90	4,95 bis 4,90
50 Jahre bis 90 Jahre	Mittel: 70	6,00 bis 5,80	5,55 bis 5,45	5,55 bis 5,45	5,25 bis 4,95	5,25 bis 4,95	4,90 bis 4,65	4,90 bis 4,65

F. 46 Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2009 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hannover © 2009



Beispiel II, Ertragswert

Wert des Grund und Bodens (Bodenwert)			
Bodenrichtwert pro m ²			235,00
x Grundstücksfläche in m ²			1.639
Wert des Grund und Bodens (= Bodenwert)			385.165
Gebäudeertragswert nach § 185 BewG			
Jahresmiete (Rohertrag nach § 186 BewG)			24.240
- Bewirtschaftungskosten (aus Anl. 23 zum BewG)	27 % von 24.240		6.545
Grundstücksart	Mietwohngrundstück		
Restnutzungsdauer	34 Jahre		
Grundstücksreinertrag			17.695
- Verzinsungsbetrag des Bodenwerts	5,0 % von 385.165		19.259
Liegenschaftszins (aus § 188 Abs. 2 BewG)	5,0 %		
Gebäudereinertrag (mindestens 0)			0
Gebäudeertragswert			0
Grundbesitzwert			
Bodenwert			385.165
+ Gebäudeertragswert			0
Ertragswert			385.165

F. 49 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel II, Ertragsw. nach GMB

Angaben zum Grund und Boden

Flächen (m² und Angaben für Zeilen 4 bis 8) 1 Fläche(n) erfasst Grundstücksfläche: 1.639 m²

Angaben zum Bodenrichtwert Wert des Grund und Bodens: 323.538 EUR

Bauland
 erschließungsbeitragspflichtig
 erschließungsbeitragsfrei
 vorher: 385.165 €

Bauerwartungsland
 Bruttorohbauland
 Nettorohbauland
 keine Angabe

Gartenland
 Verkehrsflächen
 Sonstige Flächen

Liegenschaftszinssatz

Ansatz des Liegenschaftszinssatzes Zinssatz 5,7 %

von den Gutachterausschüssen ermittelt
 aus § 188 Abs. 2 Satz 2 BewG

Nur bei gemischt genutztem Grundstück: gewerblicher Anteil
 bis zu 50 %
 mehr als 50 %

Angaben zur Grundstücksart

Unbebautes Grundstück
 Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus
 Mietwohngrundstück
 Wohnungseigentum

F. 50 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel II, Ertragsw. nach GMB

Art der Korrektur des Bodenrichtwerts

Keine Korrektur
 Korrektur bei abweichender Geschossflächenzahl
 Korrektur bei abweichender Grundstücksgröße
 Korrektur bei Aufteilung in Vorder- und Hinterland
 Ableitung bei Bauwartungsland oder Rohbauland
 Sonstige Korrekturen

[Hilfe](#)

Wertkorrektur bei abweichender Geschossflächenzahl

Örtliche Umrechnungskoeffizienten der Gutachterausschüsse
 liegen nicht vor
 liegen vor

Ermittlung des Bodenwerts pro m² (korrigierter Bodenrichtwert)

Aktueller Bodenrichtwert: EUR x Umrechnungskoeffizient für das zu bewertende Grundstück: = Bodenwert pro m² (korrigierter Bodenrichtwert): EUR

Umrechnungskoeffizient für das Richtwertgrundstück:

Ermittlung des Werts des Grund und Bodens

Bodenwert pro m² (korrigierter Bodenrichtwert): EUR x Grundstücksfläche: m² = Wert des Grund und Bodens: EUR

F. 51 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

GFZ Umrechnungstabelle

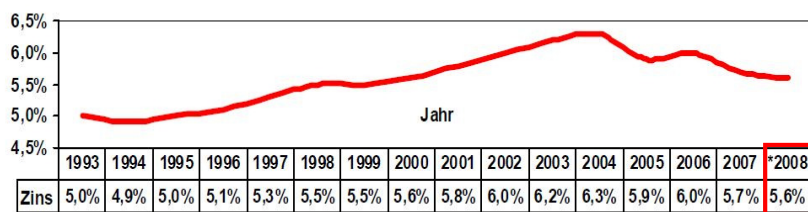
GFZ	Umrechnungskoeffizient
0,6	0,84
0,7	0,88
0,8	0,92
0,9	0,96
1,0	1,00
1,1	1,05

GFZ: Geschossflächenzahl

F. 52 Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2009 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hannover © 2009

Liegenschaftszins aus GMB

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser in der Region Hannover (Basiszinssatz)



* Die für das Berichtsjahr angegebenen Werte können sich durch nachträglich eingehende Kaufverträge noch verändern.

F. 53

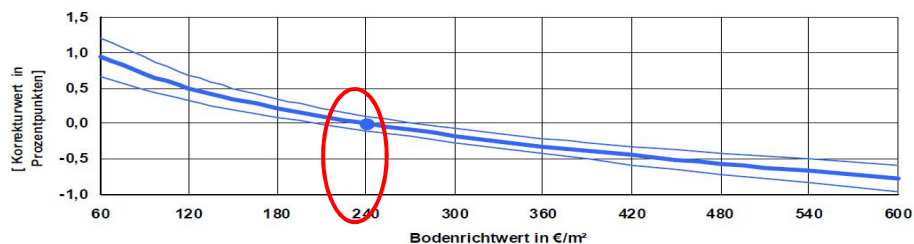
Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2009 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hannover © 2009

Liegenschaftszins aus GMB

Korrekturwerte für den Liegenschaftszinssatz bei Abweichungen vom Normobjekt

Lage (Bodenrichtwertniveau)

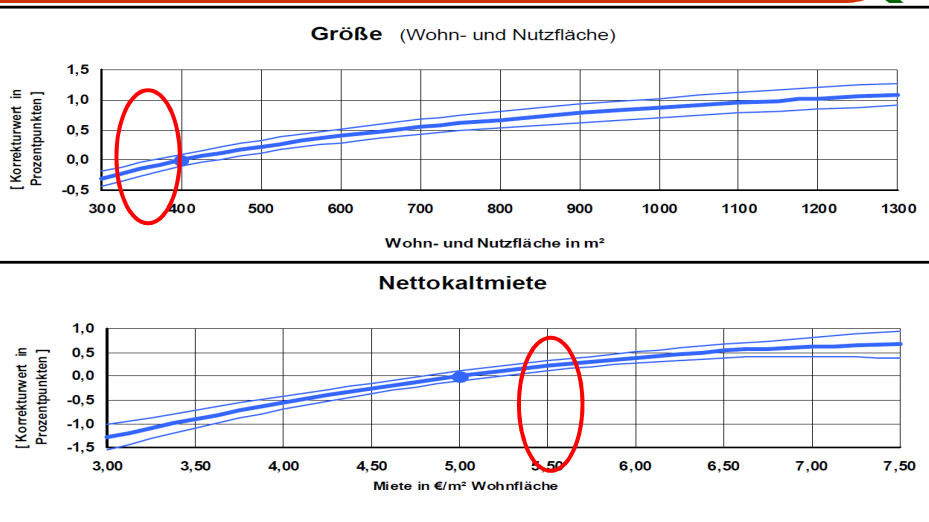
Die oben angegebenen durchschnittlichen jährlichen Liegenschaftszinssätze beziehen auf die gesamte Region Hannover. In der Landeshauptstadt Hannover und in den angrenzenden städtisch geprägten Gebieten der Städte Langenhagen, Laatzen, Garbsen, Seelze, Ronnenberg und Hemmingen sowie im Ortsteil Altwarmbüchen der Gemeinde Isernhagen liegt der Liegenschaftszinssatz um 0,1 Prozentpunkte darunter; in den übrigen Bereichen der Region Hannover dagegen um 0,3 bis 0,4 Prozentpunkte darüber. Innerhalb dieser beiden Bereiche ist darüber hinaus eine weitere Anpassung mit Hilfe des nachfolgenden Diagramms anhand des Bodenrichtwertniveaus möglich.



F. 54

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2009 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hannover © 2009

Liegenschaftszins aus GMB



F. 55

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2009 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hannover © 2009

Liegenschaftszins aus GMB

Lagewert (Bodenrichtwert):	235 €/m ²
Größe (Gesamtwohlfäche):	360 m ² WF
Nettokaltmiete:	5,50 €/m ² WF
Liegenschaftszinssatz:	5,6% (Basiswert)
Korrektur für Stadtgebiet:	-0,1%
Korrektur für Lage:	0,0%
Korrektur für Größe:	-0,1%
Korrektur für Miete:	0,3%
angepasster Liegenschaftszins:	5,7%

F. 56

© Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel II, Ertragsw. nach GMB

Ermittlung des Werts des Grund und Bodens			
Bodenwert pro m ²			197,40
x Grundstücksfläche in m ²			1.639
Wert des Grund und Bodens (= Bodenwert)			323.538
Gebäudeertragswert nach § 185 BewG			
Jahresmiete (Rohertrag nach § 186 BewG)			24.240
- Bewirtschaftungskosten (aus Anl. 23 zum BewG)	27 % von 24.240		6.545
Grundstücksart	Mietwohngrundstück		
Restnutzungsdauer	34 Jahre		
Grundstücksreinertrag			17.695
- Verzinsungsbetrag des Bodenwerts	5,7 % von 323.538		18.442
Liegenschaftszins	5,7 %		
Gebäudereinertrag (mindestens 0)			0
Gebäudeertragswert			0
Grundbesitzwert			
Bodenwert			323.538
+ Gebäudeertragswert			0
Ertragswert			323.538

F. 57 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

- ## Beispiel II, Ergebnisse
- Ertragswertverfahren mit BRW und Liegenschaftszins aus § 188 BewG
= 385.165 €
 - Ertragswertverfahren mit Anpassung des BRW und Liegenschaftszins nach Grundstücksmarktbericht
= 323.538 €
 - Gemeiner Wert
= 290.000 €
- F. 58** © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel III, Wohnungseigentum

- Stichtag: 21.03.2011
- 432/10.000 von 2.126 m² => ca. 92 m²
- BRW: 175,00 €/qm
- Baujahr: 1981
- Modernisierungsmaßn.: Bad, Innen-
ausbau
- Wohnfläche: 96 qm
- Gebäudeklasse: 2.11 (Wohnungseigentum)

F. 59 Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel III, Vergleichswert

Erklärung zur Feststellung des Bedarfswerts

(Feststellungserklärung)

Bewertungsgegenstand

- 1 Unbebautes Grundstück (§ 179 BewG)
- bis Bebautes Grundstück (§ 182 BewG)
- 4 Sonderfall (§§ 192, 195 BewG)

Erbbaurecht

Grundstück im Zustand der Bebauung (§ 196 BewG)

- Errichtung eines Gebäudes auf einem
bislang unbebauten Grundstück -

Grundstücksart (§ 181 BewG)

Wohnungseigentum

Bewertungsverfahren (§ 182 BewG)

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Hilfe zum Bewertungsgegenstand

Hilfe zum Bewertungsverfahren

Erfassungsscheckliste

F. 60 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel III, Vergleichswert

Art der Ermittlung des Vergleichswerts

Heranziehung von Vergleichspreisen
 Anwendung von Vergleichsfaktoren

aus Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse
 aus anderen Kaufpreissammlungen

Gebäudefaktor (Bezugseinheit: Wohnfläche) ← ←
 Ertragsfaktor (Bezugseinheit: Jahresertrag)

Der Vergleichsfaktor bezieht sich

auf das gesamte Grundstück
 nur auf das Gebäude

Ermittlung des Vergleichswerts

Wohnfläche: m² × Vergleichsfaktor pro m²: EUR = Vergleichswert: EUR

↑
↑

F. 61 © Dr. Gütter/Busse Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.

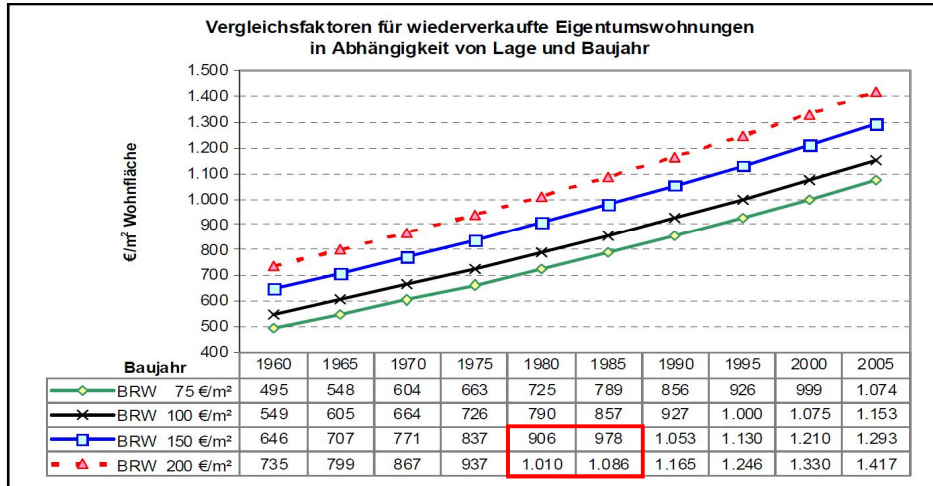
Vergleichsfaktoren aus GMB

9	Bebaute Grundstücke	59
9.1	Allgemeines	59
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	61
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	86
9.4	Wohnungseigentum	106
9.4.1	Preisniveau	106
9.4.2	Preisentwicklung	109
9.4.3	Vergleichsfaktoren	111
9.4.3.1	Anwendungshinweise	111
9.4.3.2	Landkreis Hameln-Pyrmont	112
9.4.3.3	Landkreis Hildesheim	115
9.4.3.4	Landkreis Holzminden	118
9.4.3.5	Landkreis Schaumburg	120

F. 62 Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2011 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hameln © 2011

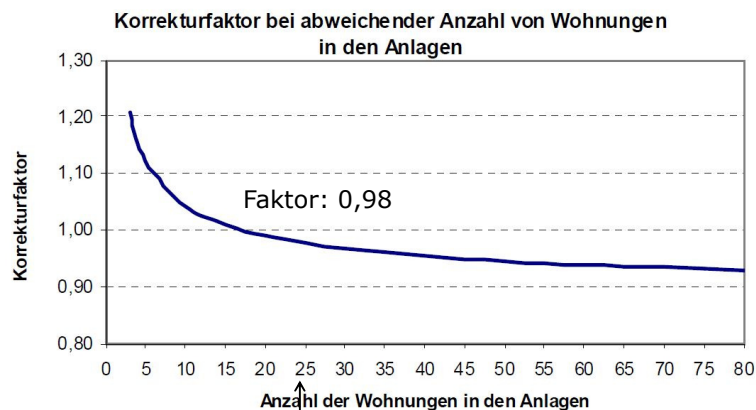
Vergleichsfaktoren GMB

Wohnungseigentum, Vergleichsfaktoren Landkreis Hildesheim



F. 63 Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2011 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hameln © 2011

Vergleichsfaktoren GMB



F. 64 Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2011 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hameln © 2011

Vergleichsfaktoren GMB

Weitere Korrekturfaktoren

Garage/Stellplatz:
 Das in den Tabellen angegebene durchschnittliche Preisniveau bezieht sich auf eine Eigentumswohnung mit **einer Garage oder einem Stellplatz**. Aus einer Untersuchung des Gutachterausschusses ergibt sich der Wert einer Garage oder eines Stellplatzes zu

ca. 6.000 € \Rightarrow Anpassung: -6.000 €

Bei Objekten mit mehr als einer Garage/Stellplatz bzw. ohne Garage/Stellplatz ist der Gesamtwert um diesen Zeitwert zu korrigieren.

Wohnfläche:
 Das in den Tabellen angegebene durchschnittliche Preisniveau bezieht sich auf Eigentumswohnungen mit **Wohnflächen von 41 m² bis 80 m²**. Bei größeren Wohnungen sind folgende Korrekturfaktoren anzuwenden:

Faktor 0,97 bei 90 m ² Wohnfläche	Faktor: 0,95
Faktor 0,93 bei 100 m ² Wohnfläche	
Faktor 0,89 bei 110 m ² Wohnfläche	

F. 65 Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2011 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hameln © 2011

Umrechnung Vergleichsfakt.

Werte aus der Tabelle:	linker Wert:	Ist- Wert:	rechter Wert
Baujahr	1980	1981	1985
Tab.- Wert €/m ² WF:	906		978
Bodenrichtwert I	€/m ²	920	€/m ² WF
Ist-Richtwert	€/m ²	973	€/m ² WF
Bodenrichtwert II	€/m ²	1.025	€/m ² WF
Tab.- Wert €/m ² WF:	1.010		1.086
Ergebnis der vorstehenden Interpolation:		973	€/m ² WF

F. 66 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Umrechnung Vergleichsfakt.

Zu- und Abschläge:

Inhalt der Tabellenwerte	real		Zu-/ Abschlag
Wohnfläche [m ²], Tabelle: 41-80	96	Ablesung:	0,95
Anzahl Wohneinheiten 17	24	Ablesung:	0,98
Zwischenwert			905,86 €/m ² WF
weitere Zu- und Abschläge:			
	real	Zu-/ Abschlag:	
Anzahl Garagen, Tabelle: 1	0	- 6.000 €	-63 €/m ² WF
Vergleichswert			843 €/m² WF

F. 67 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel III, Vergleichswert

Vergleichswert

Art der Ermittlung: Anwendung von Vergleichsfaktoren
 Vergleichsfaktor: Gebädefaktor
 (bezieht sich auf das gesamte Grundstück)

Wohnfläche in m ²	96
x Vergleichsfaktor pro m ²	843,00
Vergleichswert	80.928

Grundbesitzwert

Vergleichswert	80.928
----------------	--------

F. 68 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel III, Sachwert

Erklärung zur Feststellung des Bedarfswerts
(Feststellungserklärung)

Bewertungsgegenstand

1 Unbebautes Grundstück (§ 179 BewG)
bis 4 Bebautes Grundstück (§ 182 BewG)
 Sonderfall (§§ 192, 195 BewG)
Erbbaurecht

Grundstücksart (§ 181 BewG)
Wohnungseigentum

Bewertungsverfahren (§ 182 BewG)

Vergleichswertverfahren
 Ertragswertverfahren
 Sachwertverfahren

Bewertungsstichtag Datum
21.03.2011

Lage des Grundstücks Inland anderer EU-/ EWR-Staat (Hilfe beachten)

Postleitzahl Inland Ort / Gemeinde Postleitzahl Ausland EU-/ EWR-Staat

F. 69 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel III, Sachwert

Angaben zum Grund und Boden

9 Flächen (m² und Angaben für Zeilen 4 bis 8) 1 Fläche(n) erfasst Grundstücksfläche: 92 m²
bis 12 **Angaben zum Bodenrichtwert** Wert des Grund und Bodens: 16.100 EUR

Bauland erschließungsbeitragspflichtig erschließungsbeitragsfrei keine Angabe
bis Bauwartungsland Brutorohbauland Nettorohbauland keine Angabe

15 Gartenland Verkehrsflächen Sonstige Flächen

Liegenschaftszinssatz

Ansatz des Liegenschaftszinssatzes Zinssatz %
 von den Gutachterausschüssen ermittelt
 aus § 188 Abs. 2 Satz 2 BewG
Nur bei gemischt genutztem Grundstück gewerblicher Anteil bis zu 50 % mehr als 50 %

Angaben zur Grundstücksart

16 Unbebautes Grundstück Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus Mietwohngrundstück Wohnungseigentum
bis 17 Teileigentum Geschäftsgrundstück Gemischt genutztes Grundstück Sonstiges bebautes Grundstück

F. 70 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel III, Sachwert

Sachwertverfahren: Gebäude und Gebäudeteile

Das Wohnungseigentum befindet sich in einem Gebäude, das wie ein Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus gestaltet ist.

62 **Angaben zum Gebäude / zu den Gebäuden** 1 Gebäude erfasst

bis 81 **Angaben zu den Gebäudeteilen** (z.B. Wohn- 1 Gebäudeteil(e) erfasst
- Gebäudeteile aller Gebäude hier erfassen -)

82 Freistehende oder angebaute **Garagen / Carports**

bis 83

84 Auf dem Grundstück befinden sich besonders werthaltige Außenanlagen.
Bezeichnung der Außenanlagen: _____ Wert der Außenanlagen: _____ EUR

Wertzahl Faktor: _____

85 Ansatz mit dem von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktor
 Ansatz aus Anlage 25 zu § 191 Abs. 2 BewG **Wertzahl: 1,1**

F. 71 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel III, Sachwert

Gebäudebezeichnung:

Lageplannummer:

Jahr der Bezugfertigkeit des Gebäudes:

Brutto-Grundfläche: m²

Es besteht eine Abbruchverpflichtung für das Gebäude (noch nicht enthalten)

Formel für Brutto-Grundfläche
Für Eigentumswohnungen (= Wohnungseigentum), die sich in Mehrfamilienhäusern befinden, ist in Anlage 24 II zum BewG 2009 (nach Zeile 2.11) eine Berechnungsformel zur Umrechnung der Brutto-Grundfläche aus der Wohnfläche angegeben:
Brutto-Grundfläche = Wohnfläche x 1,55
96 qm x 1,55 = 148,80 qm

F. 72 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel III, Sachwert

Wert des Grund und Bodens (Bodenwert)

Bodenrichtwert pro m ²	175,00
x Grundstücksfläche in m ²	92
Wert des Grund und Bodens (= Bodenwert)	16.100

Gebäudesachwert nach § 190 BewG

Gebäude: Eigentumswohnung

Jahr der Bezugfertigkeit (Baujahr)	1981	
Alter des Gebäudes	30 Jahre	
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (aus Anlage 22 zum BewG)	80 Jahre	
Regelherstellungskosten 2007 (aus Anlage 24 zum BewG)		825
x Brutto-Grundfläche in m ²		149
Gebäuderegelerstellungswert		122.925
- Alterswertminderung (Gebäuderegelerstellungswert x Alter / wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer)	122.925 x 30 Jahre / 80 Jahre	46.097
Gebäudesachwert (= Gebäudewert)		76.828

Grundbesitzwert

Bodenwert	16.100
+ Gebäudewert	76.828
Vorläufiger Sachwert	92.928
x Wertzahl (aus Anlage 25 zum BewG)	1,10
Sachwert	102.220

F. 73 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Beispiel III, Wohnungseigentum

Stichtag 2011:

- Vergleichswert: 80.928 €
- Immopreiskalkul.: 95.000 €
- Sachwertverfahren: 102.220 €

Stichtag 2012:

- Sachwertverfahren: 111.644 €

Anzuwenden sind die neuen RHK 2010 für alle Fälle nach dem 31.12.2011

F. 74 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

(3) Fazit

- Ermittlung von Grundbesitzwerten ist sehr komplex und ohne EDV-Unterstützung kaum durchführbar
- Immobilien-Preiskalkulator kann in zahlreichen Fällen viel Zeit sparen
- Durch die Standardisierung der Grundstücksmarktberichte in Niedersachsen können Marktdaten schnell gefunden werden
- Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes durch Verkehrswertgutachten

F. 75 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



F. 76 © Dr. Gütter/Busse, Landesverbandstagung HLBS, Verden, 15.03.2012