

# **ImmoWertV 2021 - was hat sich geändert?**

Vortrag im Rahmen der Jahrestagung der öbv. Sachverständigen – LWK Rheinland-Pfalz

20. Juni 2022 -



## Schleswig-Holstein

Axel Schulze



## Niedersachsen

Dr. Kornelius Gütter  
Karsten Beck · Stephan Mund

## Nordrhein-Westfalen

Dr. Rüdiger Heidrich · Nico Wolbring · Sebastian Krebs · Heinrich  
Feldmann · Dr. Harald Schüth



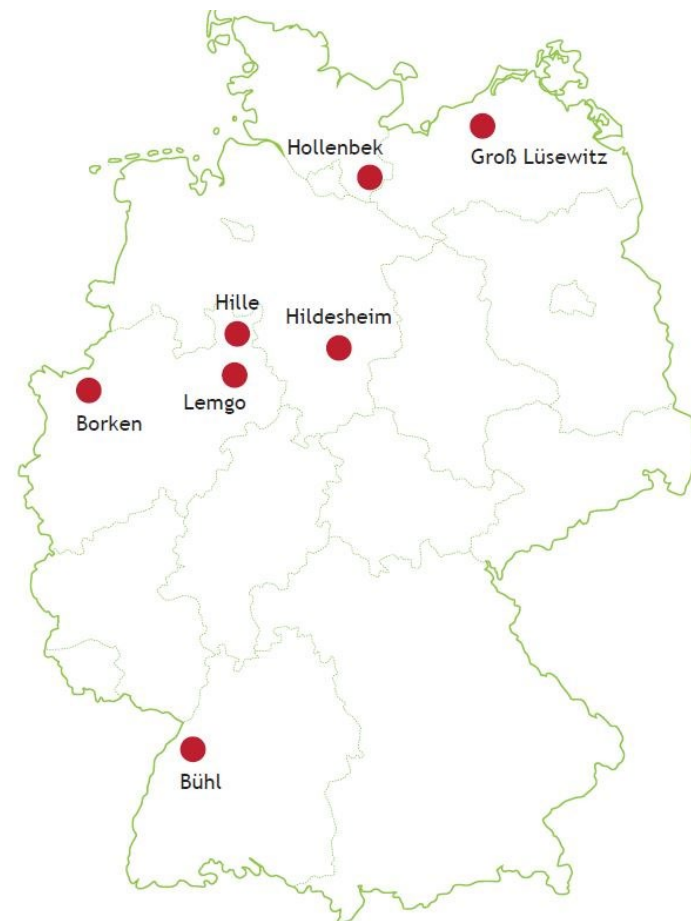
## Mecklenburg-Vorpommern

Frank Rixen



## Baden-Württemberg

Dr. Martin Rometsch



# Wir stellen uns vor

Schwerpunkt Gutachten:

Land- und Forstwirtschaft bei

- Gerichtsverfahren
- Straßen- und Schienenwegebau
- Steuerliche Anlässe
- Veräußerung, Verpachtung
- Beleihung
- Erb- und Eheauseinandersetzungen
- Versicherungsschäden



# Gliederung

- (1) Vorstellung
- (2) ImmoWertV 2021
- (3) Änderungen in den Gutachten
- (4) Besondere Aspekte/Probleme der Bewertung von landw. Wirtschaftsgebäuden



# Vorstellungsrunde

- **Sebastian Krebs MRICS**
  - Gosenstr. 140  
32479 Hille OT Holzhausen  
Tel.: 0571/730 750 91  
[Krebs@GutachterRing.de](mailto:Krebs@GutachterRing.de)
  - M.Sc. Agrar/Dipl. Forst Ing. (FH)
  - Von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen als Sachverständiger öffentlich bestellt und vereidigt für die Gebiete:
    - Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
    - Bestands- und Bodenbewertung (Forstwirtschaft)
  - ehrenamtliches Mitglied im GAA Hameln/Hannover und Northeim

# ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien **und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten**  
(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) – ersetzt V 213-1-7 vom 19.05.2010 I 639 (ImmoWertV)



# ImmoWertA

**ENTWURF** (Stand: 22. Dezember 2021)

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)



# ImmoWertV 2021

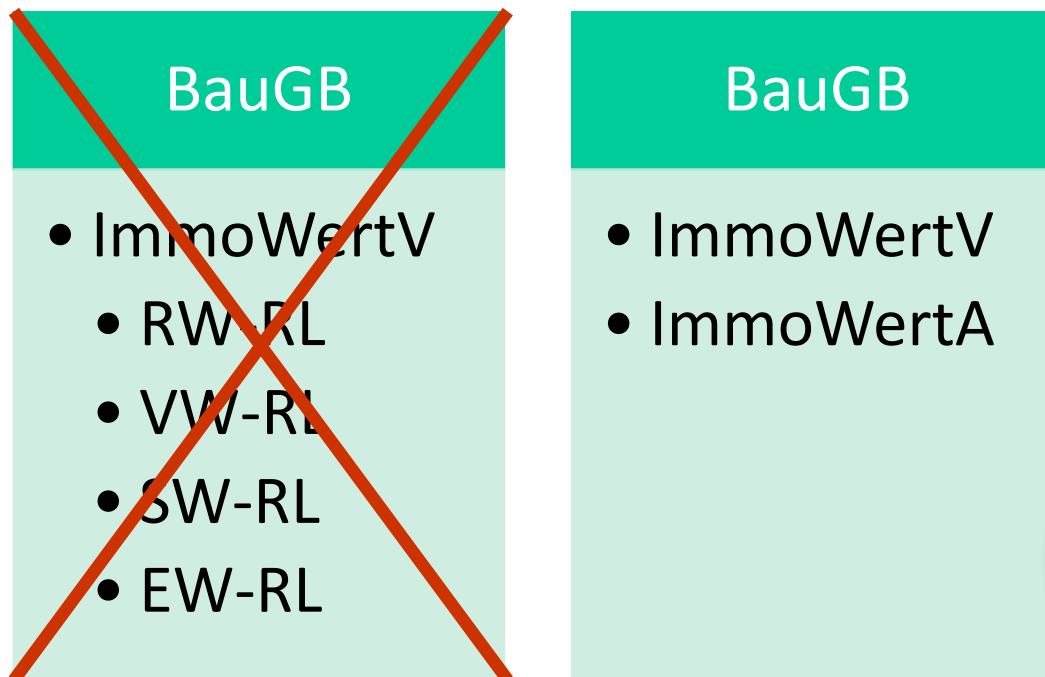
- gilt ab dem 01.01.2022
- !! gilt auch für Bewertungen mit einem Stichtag vor dem 01.01.2022 !!
  - z.B. Zugewinnermittlung mit Anfangsstichtag am 01.07.1991 und Endstichtag 15.08.2021
  - bei der Wertermittlung der Grundstücke und Gebäude ist die aktuelle Rechtsgrundlage (ImmoWertV 2021) zu berücksichtigen





# ImmoWertV 2021

- Ziel der novellierten ImmoWertV
  - weitere Vereinheitlichung der Bewertung durch Fokussierung auf Modellkonformität



# ImmoWertV 2021

Vergleichswertverfahren  
(§§ 24 – 26)

Ertragswertverfahren  
(§§ 27-34)

Sachwertverfahren  
(§§ 35-39)



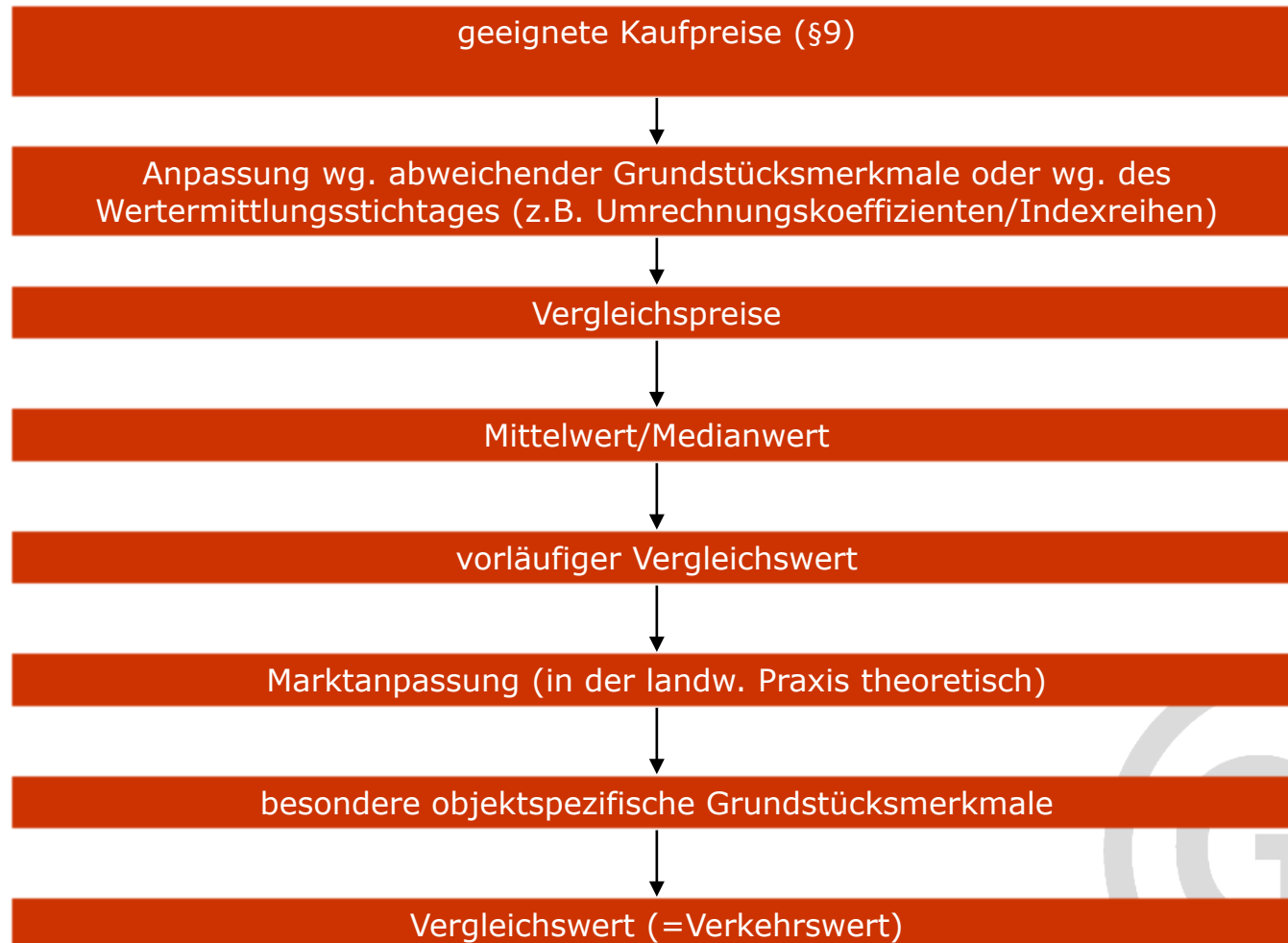
# ImmoWertV 2021

identischer Verfahrens-  
ablauf im

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren



# Vergleichswertverfahren



Auswertung der Kaufpreissammlung

Auswertungsspannen

**Ackerland**

Region:

**Borsum, Harsum und Algermissen**

€/ha

BP

ha

von

bis

1

100.000

1

105

0,00

500,00

Bewertungsstichtag 18.03.2020

normierte Größe 2,00 ha

normierte Bonität 100 BP

Gemeinde	Fläche [ha]	Zeitpunkt	BP	Kaufpreis	Faktoren			Kaufpreis	Vergleichs-
				nominal	Zeit	Bonität	Größe	indexiert	preis
Algermissen	0,7600	Sep 16	86	42.105	1,2796	1,1157	1,1236	67.541	67.541
Algermissen	16,4100	Dez 16	93	62.519	1,2596	1,0547	0,9009	74.825	74.825
Harsum	1,1000	Dez 18	101	209.409	1,0988	0,9945	1,0526	240.870	
Harsum	0,4100	Mai 19	84	48.976	1,0638	1,1321	1,1236	66.273	66.273
Harsum	1,7600	Dez 19	84	39.943	1,0183	1,1321	1,0204	46.987	46.987
Harsum	7,2800	Jan 20	91	110.041	1,0121	1,0714	0,9346	111.521	

Vergleichspreise

				Vergleichswerte	
				indexiert	selektiert
Anzahl				19	17
Mittelwert (arithmetisch)	€/ha			84.651	<b>73.881</b>
Median	€/ha			74.825	72.105
Minimum	€/ha			46.987	46.987
Maximum	€/ha			240.870	97.850
Standardabweichung	€/ha			39.411	11.916
				47%	16%
2 -fache StdAbw.	von	€/ha		5.828	50.050
	bis	€/ha		163.474	97.713

Mittelwert = vorl. Vergleichswert

# Vergleichswertverfahren

- geeignete Kaufpreise
  - Aktuell (unter Berücksichtigung des Stichtages)
  - Stichprobe muss repräsentativ sein
  - Abweichungen in den Merkmalen der Vergleichskaufpreise können berücksichtigt werden (Korrekturfaktoren, Indexreihen)

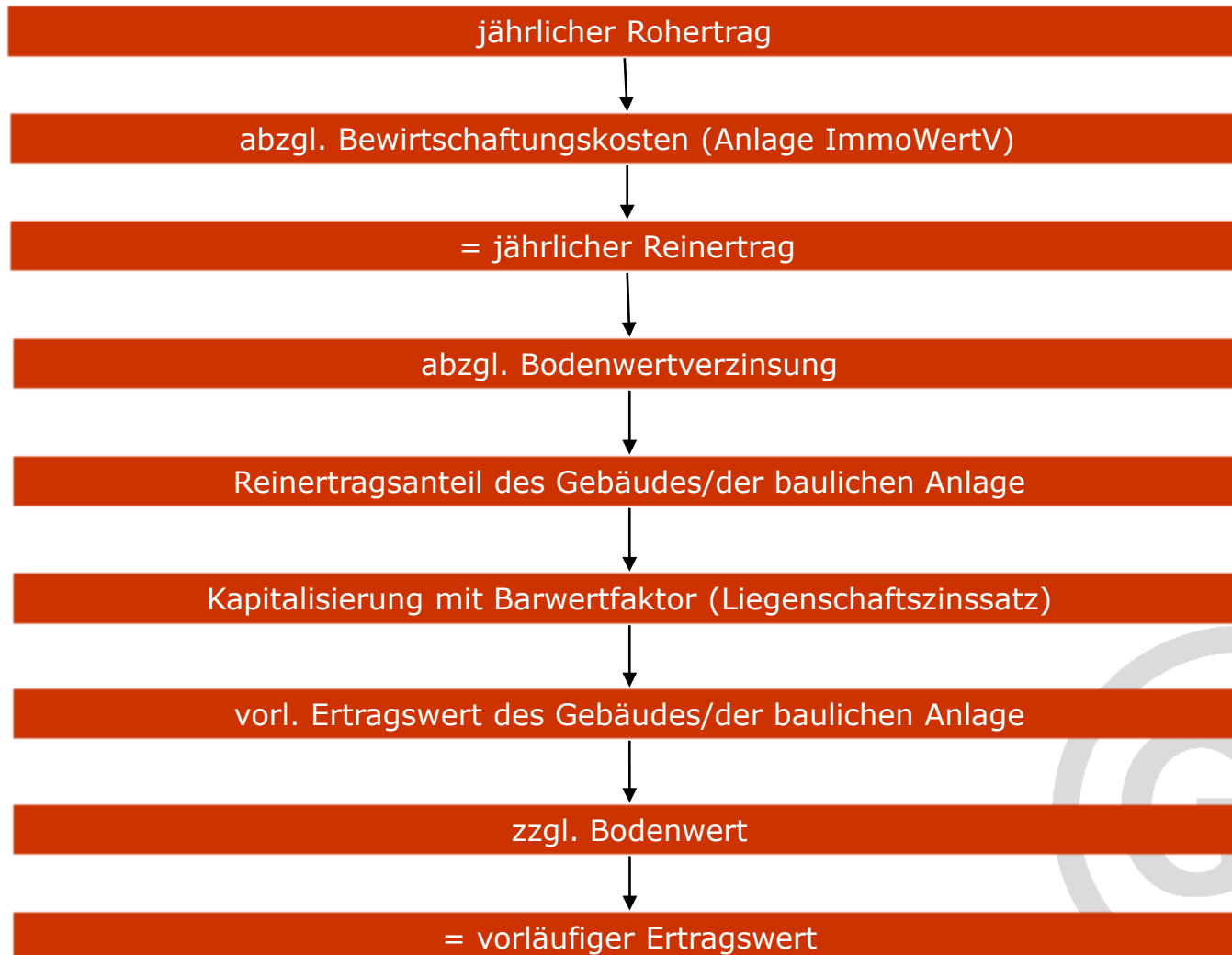


besondere objektspezifische  
Grundstücksmerkmale

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bewertungsfläche [m <sup>2</sup> ]				€/m <sup>2</sup>	Faktoren		weitere Anpassungen			angepasster Werte in €		
			NA-m <sup>2</sup>	Σ-m <sup>2</sup>	NA	BP		Bonität	Größe	Grund	in%	in €/m <sup>2</sup>	Wert	Marktwert	
			12.593	12.593	A	102	7,39	1,0110	0,9500				7,10	89.381,66	89.381,66
			14.288	14.288	A	102	7,39	1,0110	0,9500	Ortsrandlage	10%	0,74	7,84	111.971,13	111.971,13
			29.398	29.398	A	100	7,39	1,0000	1,0100				7,46	219.423,73	219.423,73

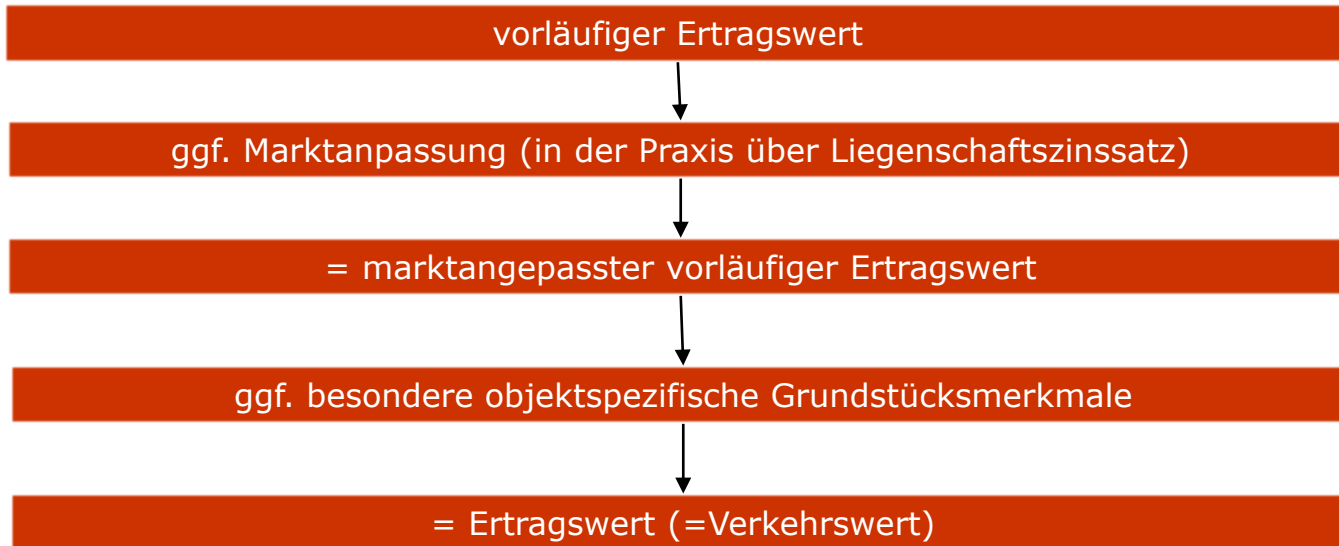


# Ertragswertverfahren





# Ertragswertverfahren



# Ertragswertverfahren

- Rohertrag
  - marktüblich erzielbare Erträge aus einer Vermietung bzw. **Bewirtschaftung**
- Bewirtschaftungskosten
  - Anlage 3 der ImmoWertV

## 2. Instandhaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)

11,70 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
88 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die vorstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungstichtage in den Folgejahren sind die Beträge wie unter III. dargestellt anzupassen.



# Ertragswertverfahren

## 2. Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
50 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
30 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

$$11,70 \text{ €/m}^2 \times 0,30 = 3,51 \text{ €/m}^2$$

Die Daten der Anlage 3 sind dann anzuwenden, wenn das Bewertungsmodell des Gutachterausschusses angewendet wird.



# Ertragswertverfahren

- Beispiel Richtwertdeckungsbeiträge der LWK Niedersachsen

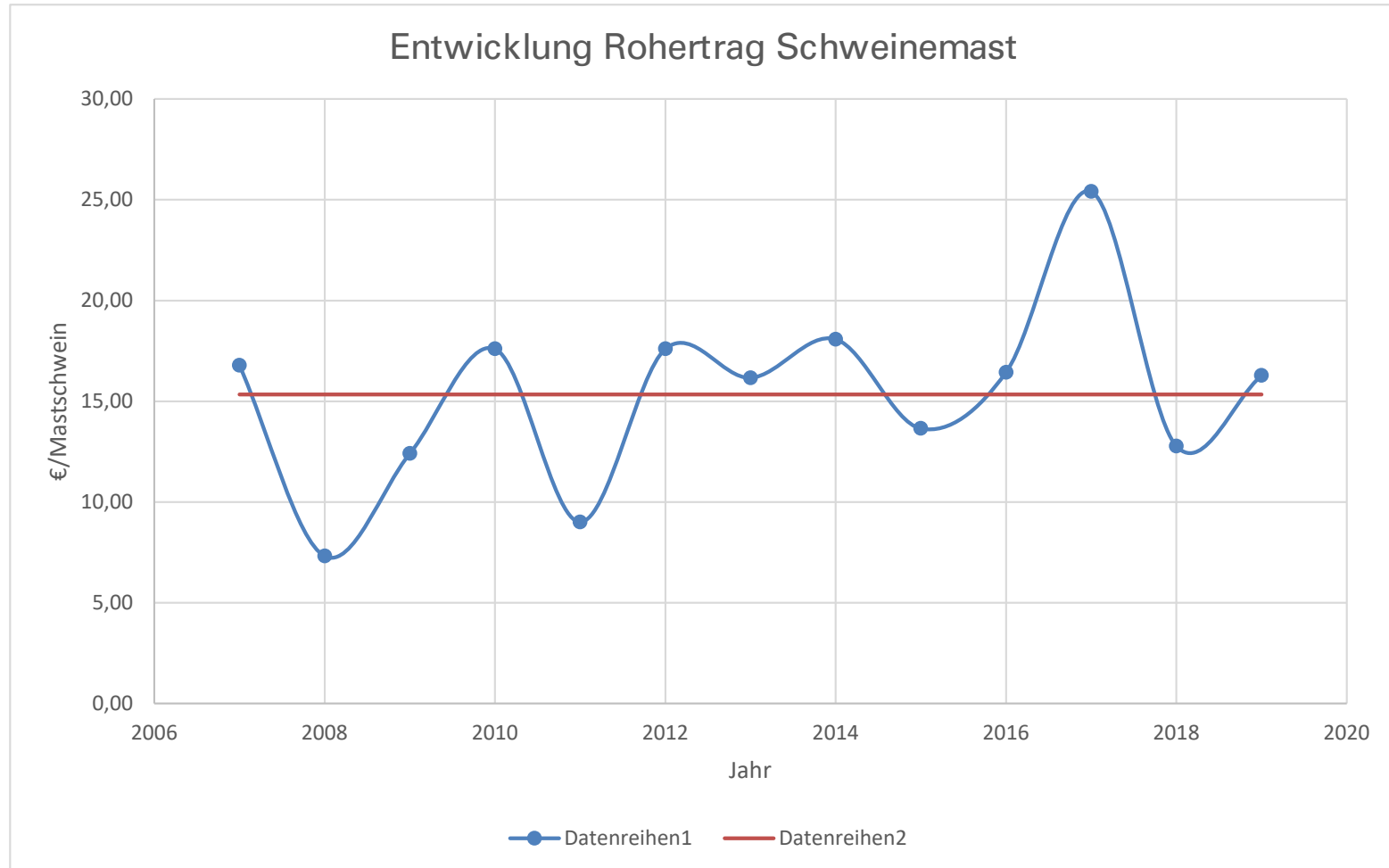
	Rohertrag Mastschweine (€/Mastschwein)													Mittelwert
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Mastschwein	143,80	146,61	155,97	142,94	150,45	166,23	180,96	175,70	152,55	143,08	169,87	158,86	162,35	157,64
Ferkelzukauf	-56,29	-50,34	-67,15	-60,20	-57,56	-64,60	-69,66	-70,14	-56,33	-52,05	-73,54	-70,46	-63,87	-62,48
Futter	-53,06	-72,13	-60,01	-49,76	-68,34	-69,46	-80,23	-70,99	-66,35	-60,59	-57,37	-61,89	-68,53	-64,52
Direktkosten	-5,76	-5,19	-4,41	-4,10	-4,10	-4,77	-4,78	-4,88	-4,88	-4,34	-3,56	-3,75	-3,75	-4,48
Energie	-3,53	-2,81	-2,91	-3,74	-3,74	-2,75	-2,56	-2,74	-2,74	-2,56	-2,56	-2,56	-2,56	-2,90
Zinsansatz	-2,19	-2,27	-2,53	-2,28	-2,44	-1,74	-1,89	-1,87	-1,60	-1,43	-1,76	-1,75	-1,69	-1,96
variable Maschinenkosten	-0,43	-0,43	-0,43	-0,40	-0,40	-0,45	-0,45	-0,52	-0,52	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45
Arbeit	-5,76	-6,12	-6,12	-4,86	-4,86	-4,86	-5,22	-6,48	-6,48	-5,22	-5,22	-5,22	-5,22	-5,51
	16,78	7,32	12,41	17,60	9,01	17,60	16,17	18,08	13,65	16,44	25,41	12,78	16,28	<b>15,34</b>

bis 2016 2,8 % Verluste, ab 2017 2,4% Verluste, Arbeitskosten mit 18 €/h bewertet

Daten aus den LWK Richtwertdeckungsbeiträgen



# Ertragswertverfahren



# Ertragswertverfahren

E1	Stallplätze 1.800	x	Umtriebe 2,70	=	Mastschweine 4.860
E2	Schlachgewicht 93,0 kg	x	Erlös/kg 1,6900 €/kg	=	Erlös/MS 157,17 €
E3	Anzahl MS/Jahr 4.860	x	Erlös/MS 157,17 €	=	763.846 €
			€/MS		
	Tierzukauf		-61,62 €	=	-299.473 €
	Futterkosten		-64,39 €	=	-312.935 €
	Direktkosten		-4,62 €	=	-22.453 €
	Energiekosten		-2,97 €	=	-14.434 €
	Zinsansatz Kapital		-2,00 €	=	-9.720 €
	variable Maschinenkosten		-0,45 €	=	-2.187 €
	Arbeits erledigung		-5,56 €	=	-27.022 €
<b>E5</b>	<b>marktüblicher Rohertrag des Grundstücks/Jahr</b>				<b>75.622 €</b>

Gebäude	1 Wohnhaus	2 Scheune	3 Schweineest.	4 Maschinenh.
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	30 Jahre	40 Jahre	30 Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	20 Jahre
Wohnfläche	232,05 m <sup>2</sup>			
Nettokaltmiete pro Monat pro m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup>			
Nettokaltmiete pro Monat	928 €/Monat			
Nettokaltmiete pro Jahr	11.136 €			
Nutzfläche		259,20 m <sup>2</sup>	739,50 m <sup>2</sup>	119,00 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete pro Monat pro m <sup>2</sup>		0,50 €/m <sup>2</sup>	1,35 €/m <sup>2</sup>	1,00 €/m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete pro Monat		130 €/Monat	998 €/Monat	119 €/Monat
Nettokaltmiete pro Jahr		1.560 €	11.976 €	1.428 €
<b>Rohertrag des Grundstückes/Jahr</b>	<b>11.136 €</b>	<b>1.560 €</b>	<b>11.976 €</b>	<b>1.428 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				
Instandhaltung				
Wohn- und Nutzfläche	232 m <sup>2</sup>	259 m <sup>2</sup>	740 m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>
Instandhaltungskosten pro m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	2,50 €/m <sup>2</sup>	3,50 €/m <sup>2</sup>	2,50 €/m <sup>2</sup>
Summe Instandhaltungskosten	-2.785 €	-648 €	-2.588 €	-298 €
Verwaltungskosten				
Anteil vom Rohertrag	5,00%	5,00%	5,00%	4,00%
Summe Verwaltungskosten	-557 €	-78 €	-599 €	-57 €
Mietausfallwagnis				
Anteil vom Rohertrag	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Summe Mietausfallwagnis	-223 €	-31 €	-240 €	-29 €
<b>Summe der Bewirtschaftungskosten</b>	<b>-3.564 €</b>	<b>-757 €</b>	<b>-3.427 €</b>	<b>-383 €</b>
entspricht Anteil vom Rohertrag	32,01%	48,54%	28,61%	26,83%
<b>marktüblicher Reinertrag</b>	<b>7.572 €</b>	<b>803 €</b>	<b>8.549 €</b>	<b>1.045 €</b>



<b>marktüblicher Reinertrag</b>	<b>7.572 €</b>	<b>803 €</b>	<b>8.549 €</b>	<b>1.045 €</b>
anteiliger Bodenwert	30.750 €	19.988 €	53.663 €	8.644 €
Liegenschaftszinssatz	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bodenwertverzinsung	-769 €	-500 €	-1.342 €	-216 €
<b>Anteil des Gebäudes am Gesamtertrag</b>	<b>6.803 €</b>	<b>303 €</b>	<b>7.207 €</b>	<b>829 €</b>
Restnutzungsdauer	25 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	20 Jahre
Barwertfaktor	18,42	12,38	12,38	15,59
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anl.</b>	<b>125.309 €</b>	<b>3.749 €</b>	<b>89.228 €</b>	<b>12.921 €</b>
Bodenwert	30.750 €	19.988 €	53.663 €	8.644 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>156.059 €</b>	<b>23.737 €</b>	<b>142.891 €</b>	<b>21.565 €</b>
besondere objektsp. Grundstücksmerk.				
<b>Ertragswert des Gebäudes</b>	<b>156.059 €</b>	<b>23.737 €</b>	<b>142.891 €</b>	<b>21.565 €</b>
<b>Ertragswert des Grundstückes</b>	<b>344.251 €</b>			





# Probleme des Ertragswertverfahrens

- Problem Rohertrag
  - flächenintensive Betriebszweigen (Milch, BGA, Bullenmast) setzen ausreichende Flächenausstattung voraus
  - Kalkulation nur mit Zukaufpreisen von Futter und Substraten führt in der Regel zu geringen (negativen) Werten
  - Bindung der Flächen über die Restnutzungsdauer der Gebäude möglich?
  - → Unternehmensbewertung?



# Probleme des Ertragswertverfahrens

- Problem Restnutzungsdauer
  - Beispiel Biogasanlagen: Restnutzungsdauer bis Ablauf EEG-Einspeisevergütung oder darüber hinaus?



# Probleme des Ertragswertverfahrens

- Problem Liegenschaftszinssatz
  - z.B. bei Mehrfamilienwohnhäusern durch Rückrechnung vom bekannten Verkehrswert ermittelt
  - im landwirtschaftlichen Bereich nur sehr wenige Auswertungen die nicht übertragen werden können
  - Beispiel: Gutachterausschuss Sulingen, Untersuchungen von 23 Kaufpreisen größerer Schweinemastställe; bei Mieten von 1,50 bis 2,50 €/m<sup>2</sup> NF liegt Liegenschaftszins im Mittel bei 9,02%, Sachwertfaktor im Mittel bei 0,59

## Größere Stallungen

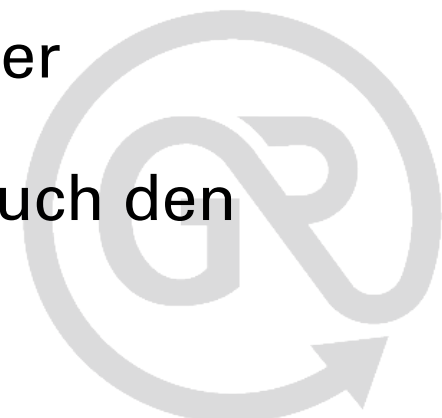
### Vergleichsfaktoren für größere Stallungen

	Anzahl	Min	Max	Mittel	Median	Stand.abw	Variation
Datum	23	01.02.2000	20.12.2013	27.03.2008	06.10.2008		
Baujahr	22	1960	2005	1980	1979		
BGF in m <sup>2</sup>	23	530	6600	2003	1420		
NF in m <sup>2</sup>	23	480	6200	1762	1300		
Fläche in m <sup>2</sup>	23	1451	31350	11708	9582		
SW 2000	12	80500	3236000	545699	320000		
Preis in €	23	30000	800000	211952	143162	201889	1,41
Preis/NF	22	36	456	144	109	107	0,98
fikt JRoE	20	11448	174840	39006	28668	38643	1,35
lizi	9	4,70	15,00	9,02	8,80	3,26	0,37
Preis/JRoE	20	3,0	22,5	6,9	5,2	4,7	0,89
Preis/SW00	8	0,21	1,42	0,59	0,46	0,40	0,88

**Fiktiver Rohertrag wurde mit angenommenen Mieten von 1,50 bis 2,5 €/m<sup>2</sup> NF berechnet. Liegenschaftszins streut bei im M. 22 % Bewirtschaftungskosten zwischen 4,7 und 15 %, im Mittel etwa 9 %.**

# Probleme des Ertragswertverfahrens

- Problem Liegenschaftszinssatz
  - Hilfsweise Anwendung eines Kapitalisierungszinssatzes aus der Unternehmensbewertung (→ Definition HypZert)
  - Aber: Immobilien und Unternehmensbewertung unterscheiden sich (z.B. Berücksichtigung Abschreibung, Steuern, ewiger Zeitraum)
  - → Verwendung von Zinssätzen aus der Unternehmensbewertung liefert nachvollziehbare Begründung aber auch den richtigen Zins?



Date / currency / country

Valuation Date <sup>?</sup>  
06/06/2017

Currency <sup>?</sup>  
EUR

Country <sup>?</sup>  
GERMANY

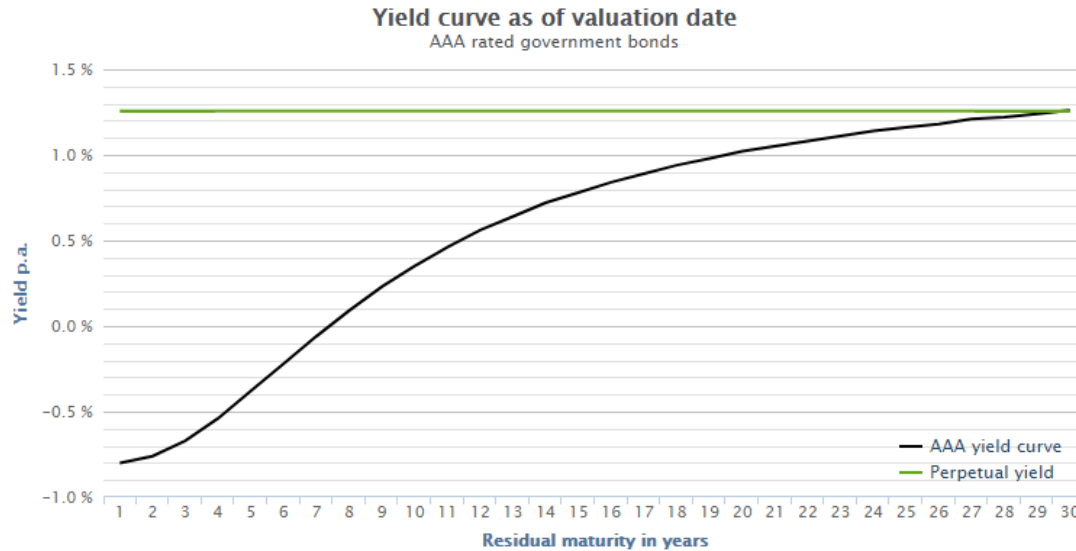
Advanced options [+]

Resulting risk free yield <sup>?</sup>

Selected risk free rate (perpetual)  
1.257%

Country risk premium  
0%

Yield curve



Remaining time to maturity in years

t	Perpetual	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
%		-0.8	-0.76	-0.67	-0.54	-0.38	-0.22	-0.06	0.09	0.23	0.35	0.46	0.56	0.64	0.72	0.78
t	1.257%	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
%		0.84	0.89	0.94	0.98	1.02	1.05	1.08	1.11	1.14	1.16	1.18	1.21	1.22	1.24	1.26

# Probleme des Ertragswertverfahrens

- Problem Liegenschaftszinssatz

Basiszinssatz	=	1,26%
Marktrisiko	+	6,25%
Betafaktor	x	1,05
<b>Zinssatz</b>	<b>=</b>	<b>7,82%</b>



# Probleme des Ertragswertverfahrens

- Problem Liegenschaftszinssatz
  - letztlich geschätzt in einer üblichen Spanne (5% bis 12%)
  - (Schein-) Genauigkeit bei der Ableitung des Rohertrages daher hinterfragen
  - Verkehrswertermittlung bleibt eine Schätzung
  - Schwankungsbreite der Verkehrswerte von +-30% üblich und sachgerecht
  - Immobilienwert muss sachverständig **geschätzt** werden



# Sachwertverfahren

Herstellungskosten der  
baulichen Anlagen

x Regionalfaktor

x Altersminderungs-  
faktor

Herstellungsk. sonst.  
baul. Außenanlagen

x Altersminderungs-  
faktor

Bodenwert

x WGFZ

vorläufiger Sachwert

Sachwertfaktor

marktangepasster vorläufiger Sachwert

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

= Sachwert (=Verkehrswert)

# Sachwertverfahren

- Regionalfaktor
  - (wieder) neu in der Bewertung
  - in Niedersachsen aktuell bei 1,0 (es fehlen noch Marktdaten)
- Alterswertminderung über (linearen) Alterswertminderungsfaktor
  - Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 40 Jahre
  - Alterswertminderungsfaktor  $\rightarrow 0,50$



# Sachwertverfahren

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.



# Sachwertverfahren

- Herstellungskosten
  - Übergangsregelung bis 31.12.2024
  - bis zum Ende der Übergangsregelung gelten die NHK 2010 weiter
  - die Standardstufen bedeuten: Basis, Gehoben und stark gehoben
  - die überarbeiteten Herstellungskosten werden dann in dem ImmoWertA enthalten sein
  - die überarbeiteten NHK werden keine Herstellungskosten für landw. Wirtschaftsgebäude mehr enthalten



# Sachwertverfahren

- Herstellungskosten
  - Alternative: Baukostenrechner des KTBL

## Fütterung

Langfristige Investitionen	33.599 €	11,67 €
Mittelfristige Investitionen	22.046 €	7,66 €
Kurzfristige Investitionen	74.450 €	25,85 €
<b>Summe Fütterung</b>	<b>130.095 €</b>	<b>45,18 €</b>

## Bewirtschaftung

Langfristige Investitionen	150.953 €	52,41 €
Mittelfristige Investitionen	22.833 €	7,93 €
Kurzfristige Investitionen	0 €	0,00 €
<b>Summe Bewirtschaftung</b>	<b>173.786 €</b>	<b>60,34 €</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.639.786 €</b>	<b>569,38 €</b>



# Sachwertverfahren

- Herstellungskosten
  - !! Das KTBL kalkuliert immer netto (ohne Umsatzsteuer) !!
  - !! Die Herstellungskosten der NHK 2010 beinhalten die Mehrwertsteuer !!



# Sachwertverfahren

- Bewertung an Hand von Netto oder Brutto Werten?
- Es kann nur einen Verkehrswert geben!
- bei eindeutig gewerblich genutzten Objekten Bewertung an Hand von Nettowerten
- ansonsten mit Bruttowerten
- Objekt sollte eindeutig zugeordnet werden

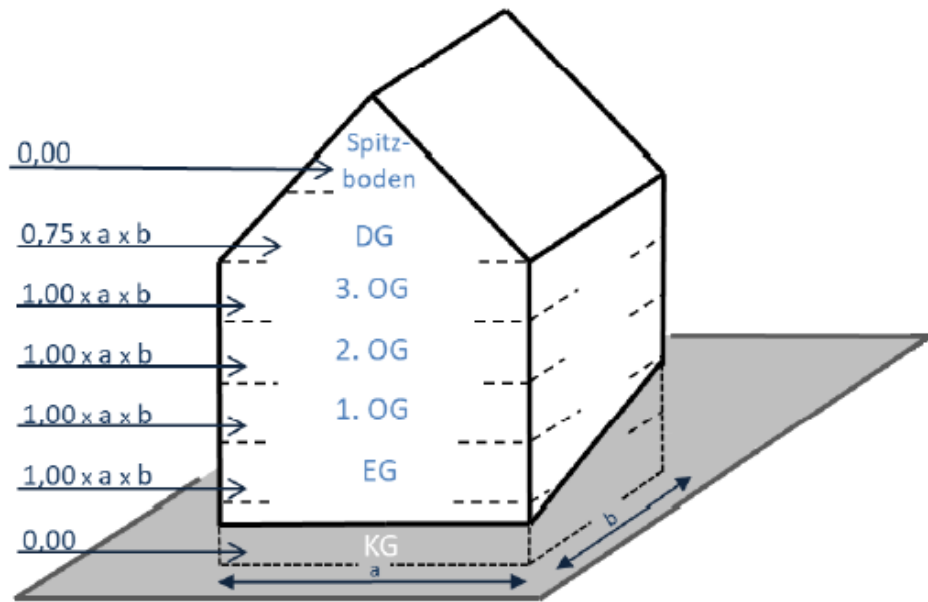
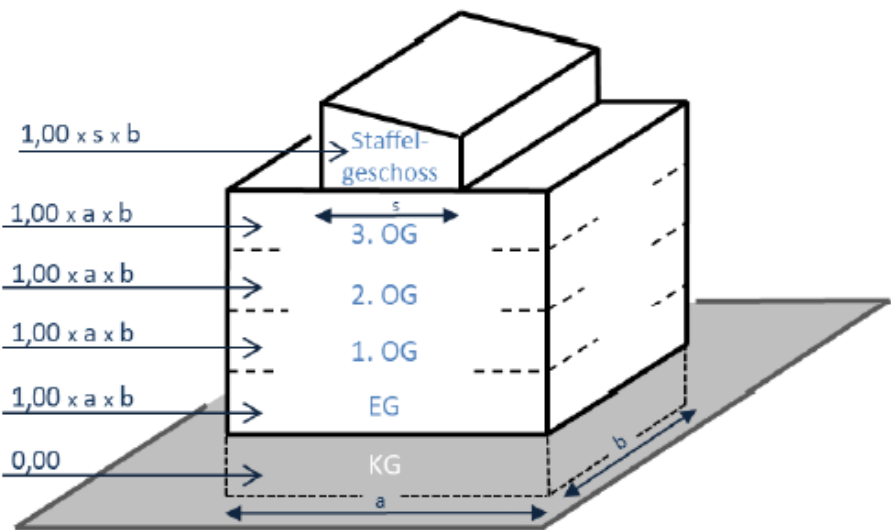
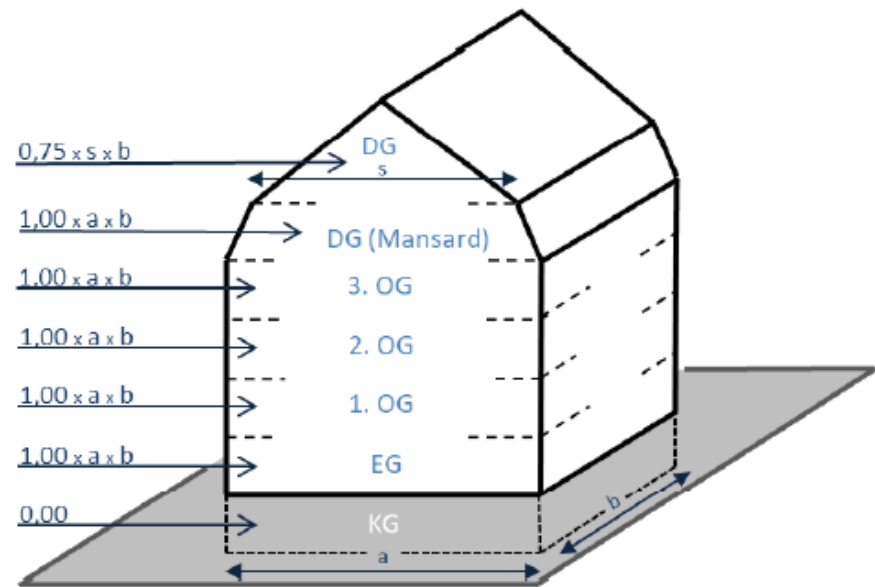
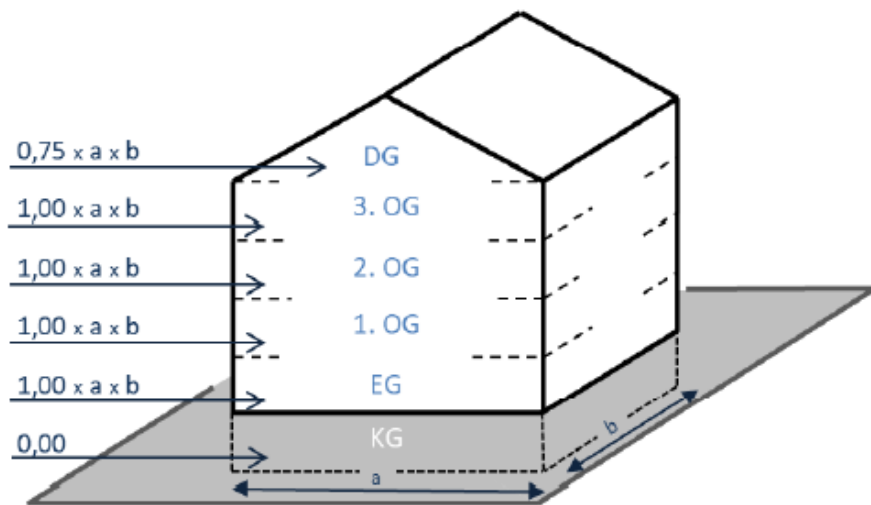


# Sachwertverfahren

- WGFZ
  - Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche
  - alle Vollgeschosse werden vollständig berücksichtigt (1,0)
  - Kellergeschosse nur, wenn Deckenoberkante über 1,40 m über Geländeoberfläche
  - ausgebaut oder ausbaufähige Kellergeschosse pauschal mit 75% der Fläche







# Sachwertverfahren

Gebäude	1	2	3	4
	Wohnhaus	Scheune	Schweineest.	Maschinenh.
Baujahr	1928	1910	1925	1930
Gebäudetyp NHK 2010	1.11	18.5	18.5	18.5
Standardstufe	2-3	3	3	3
Bruttogrundfläche (BGF)	672 m <sup>2</sup>	324 m <sup>2</sup>	870 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
NHK 2010	573 €/m <sup>2</sup>	270 €/m <sup>2</sup>	420 €/m <sup>2</sup>	255 €/m <sup>2</sup>
Baukostenindex	139,00	139,00	139,00	139,00
korrigierte NHK	796 €/m <sup>2</sup>	375 €/m <sup>2</sup>	584 €/m <sup>2</sup>	354 €/m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten am Stichtag</b>	<b>534.912 €</b>	<b>121.500 €</b>	<b>508.080 €</b>	<b>49.560 €</b>
besonders zu bewertende Bauteile				
<b>Herstellungskosten insgesamt</b>	<b>534.912 €</b>	<b>121.500 €</b>	<b>508.080 €</b>	<b>49.560 €</b>



# Sachwertverfahren

Gebäude	1	2	3	4
	Wohnhaus	Scheune	Schweineest.	Maschinenh.
Herstellungskosten am Stichtag	534.912 €	121.500 €	508.080 €	49.560 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	30 Jahre	40 Jahre	30 Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	20 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,3571	0,5000	0,3750	0,6667
vorläufiger Sachwert des Geb.	191.017 €	60.750 €	190.530 €	33.042 €
Außenanlagen (% des vorl. SW)	5,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Außenanlage in €	9.551 €	2.430 €	7.621 €	1.322 €
<b>vorl. SW der baul. Anlagen</b>	<b>200.568 €</b>	<b>63.180 €</b>	<b>198.151 €</b>	<b>34.364 €</b>
anteiliger Bodenwert	30.750 €	19.988 €	53.663 €	8.644 €
vorl. Sachwert inkl. Bodenanteil	231.318 €	83.168 €	251.814 €	43.007 €
Sachwertfaktor	0,55	0,55	0,55	0,55
marktangepasster Sachwert	127.225 €	45.742 €	138.497 €	23.654 €
bes. objektsp. Grundstücksmerk.				
Sachwert des Gebäudes	127.225 €	45.742 €	138.497 €	23.654 €
<b>Sachwert des Grundstückes</b>	<b>335.118 €</b>			

# Fazit

- Was ist wichtig
  - Quellenangabe überarbeiten
  - ggf. Ausführungen zur Modellkonformität anpassen/erweitern
  - Begriffe (Restnutzungsdauer, Alterswertminderungsfaktor, ...) anpassen
  - Berechnung anpassen (Regionalfaktor, Alterswertminderungsfaktor, WGFZ, Bewirtschaftungskosten)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

