



ImmoWertV 2021 - was hat sich geändert?

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

20. Juni 2022 -





Schleswig-Holstein

Axel Schulze



Nordrhein-Westfalen

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



Mecklenburg-Vorpommern

Frank Rixen



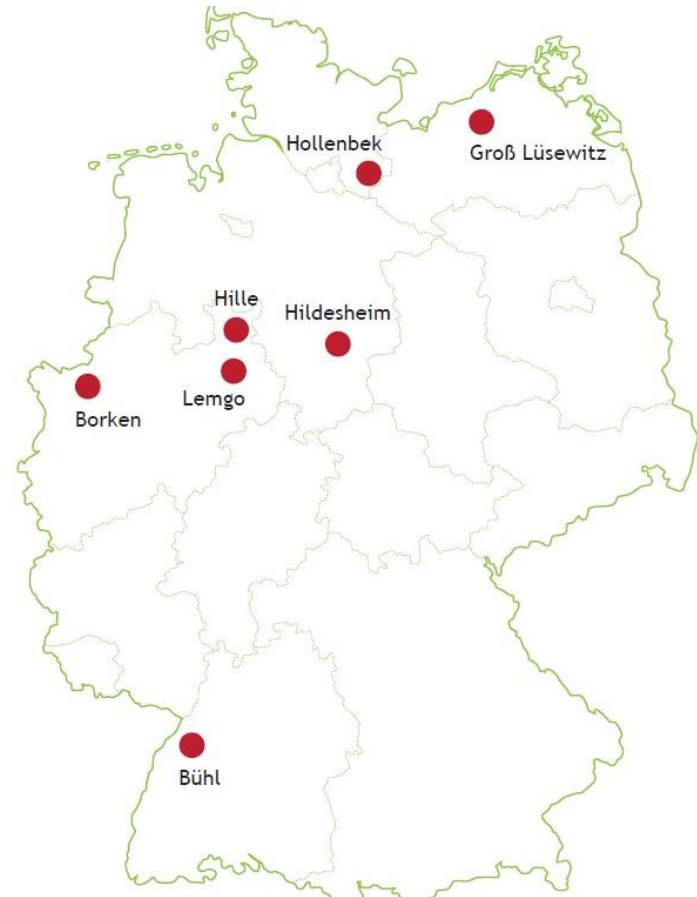
Baden-Württemberg

Dr. Martin Rometsch



Niedersachsen

Dr. Cornelius Gütter
Karsten Beck · Stephan Mund





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
 - 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)





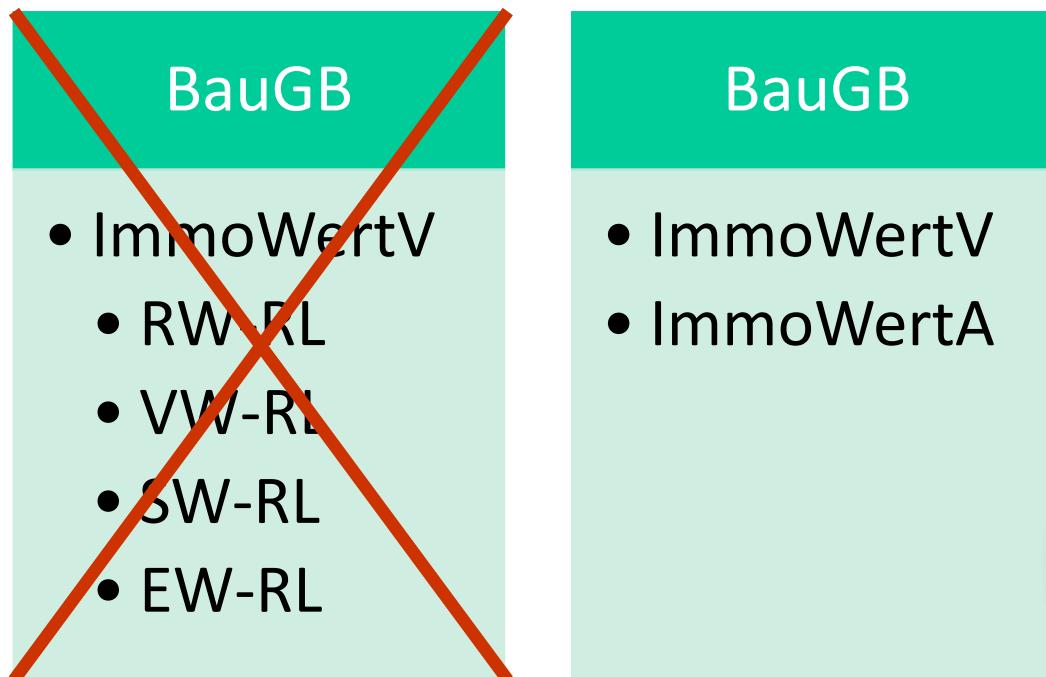
ImmoWertV 2021

- 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)



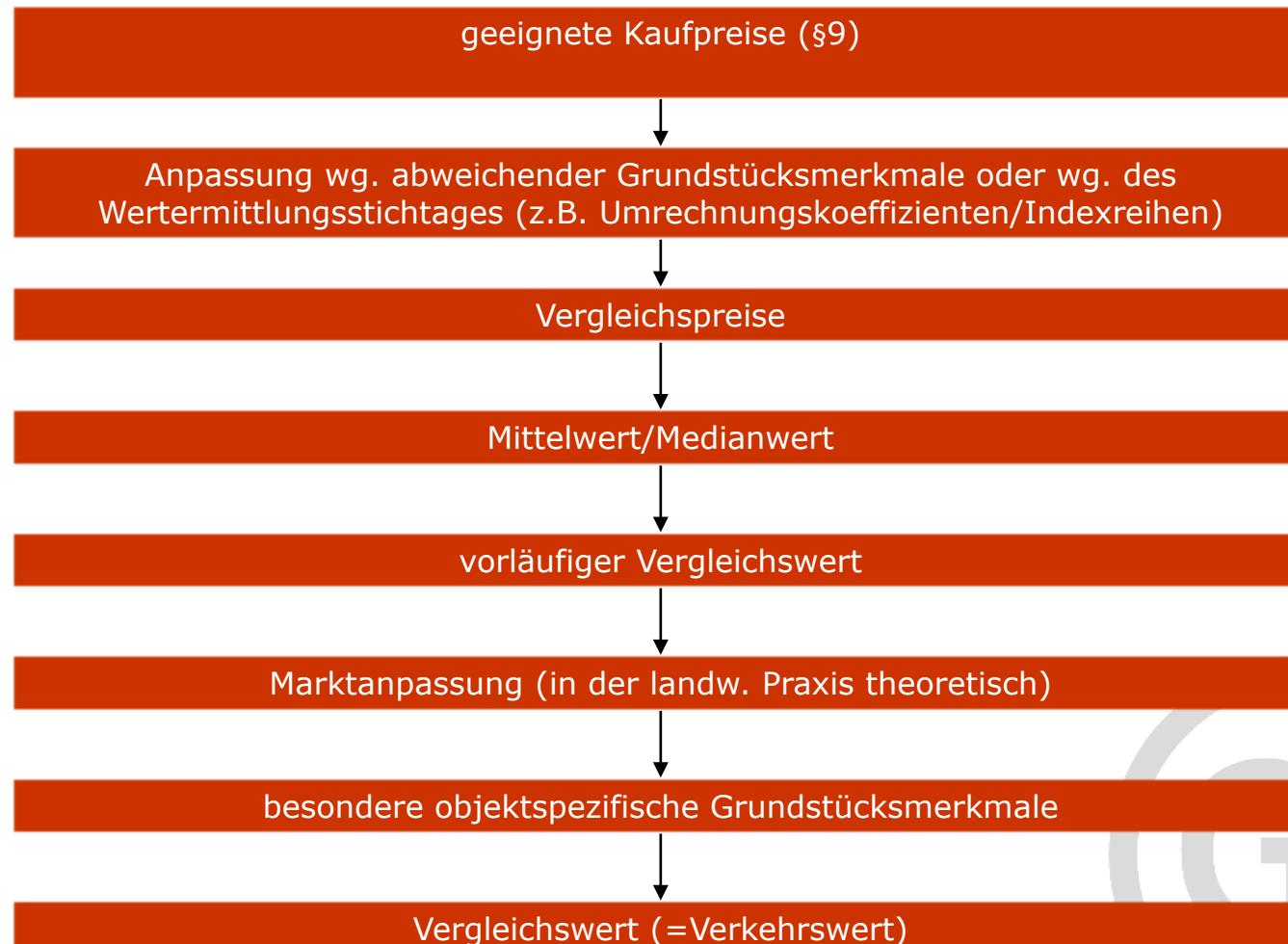
ImmoWertV 2021

identischer Verfahrens-
ablauf im

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren



Vergleichswertverfahren





Auswertung der Kaufpreissammlung

Ackerland

Region:

Borsum, Harsum und Algermissen

Auswertungsspannen

| | von | bis |
|------|------|---------|
| €/ha | 1 | 100.000 |
| BP | 1 | 105 |
| ha | 0,00 | 500,00 |

Bewertungsstichtag 18.03.2020

normierte Größe 2,00 ha

nornierte Bonität 100 BP

Vergleichspreise

| 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 | |

Mittelwert = vorl.
Vergleichswert

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



Vergleichswertverfahren

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



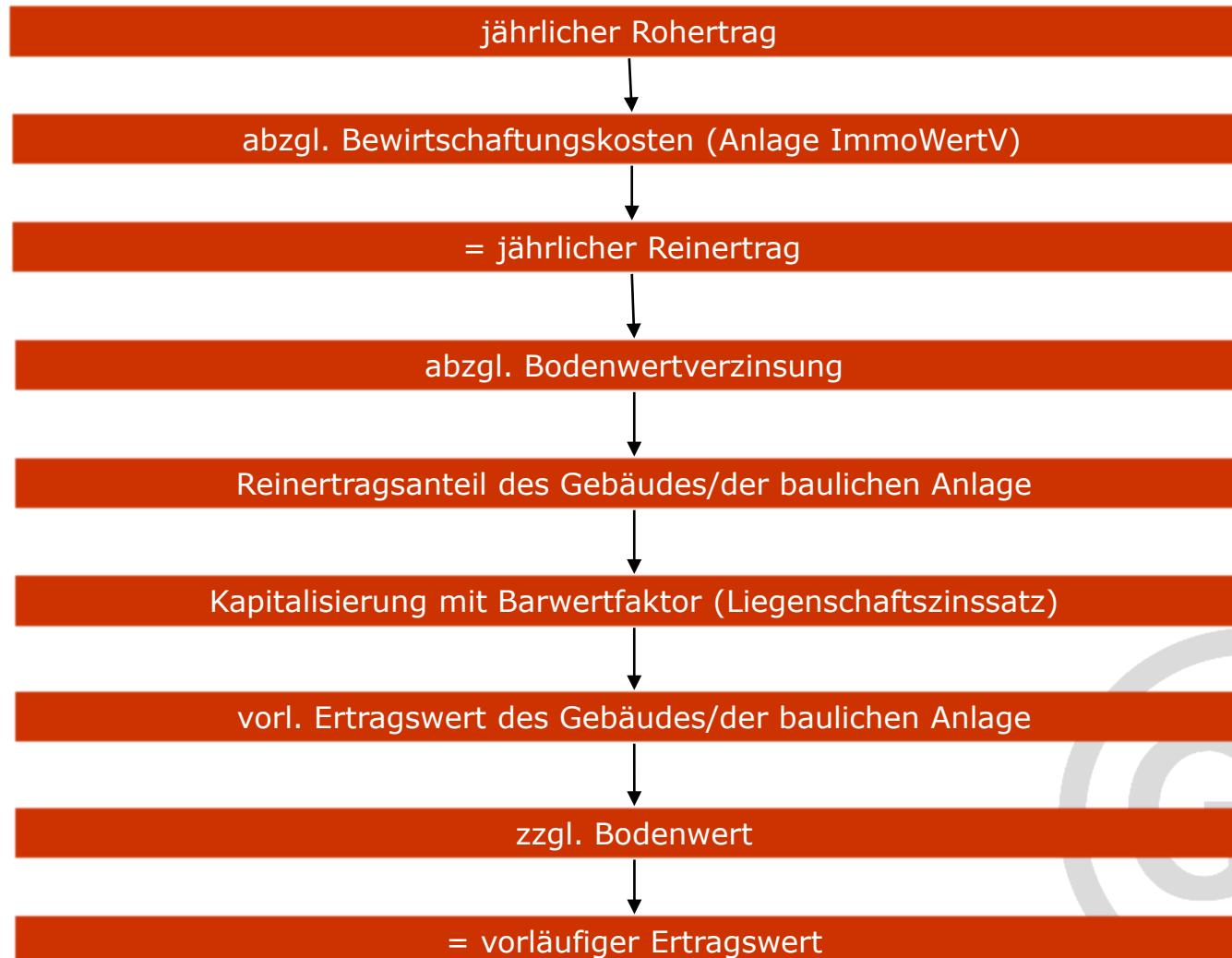


besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale

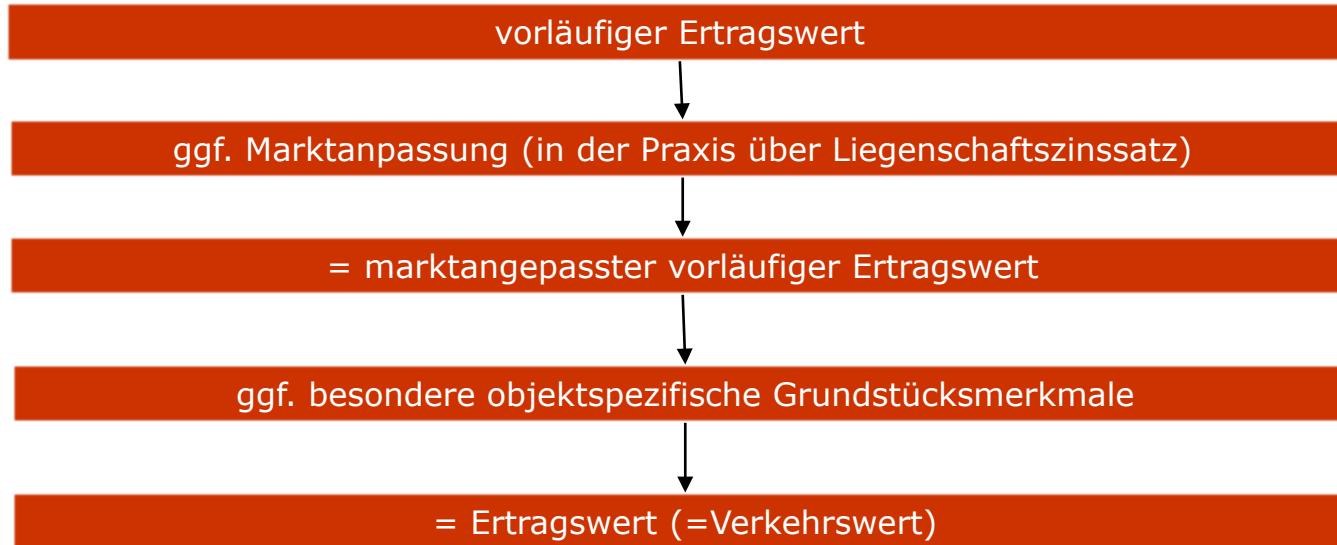
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Bewertungsfläche [m ²] | | | | Faktoren | | weitere Anpassungen | | | angepasster | Werte in € | | |
|-----------|------|-----------|------------------------------------|------------------|----|-----|------------------|---------|---------------------|--------------|-----|---------------------|------------|------------|------------|
| | | | NA-m ² | Σ-m ² | NA | BP | €/m ² | Bonität | Größe | Grund | in% | in €/m ² | | | |
| | | | 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 Wertermittlungsstichtage 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

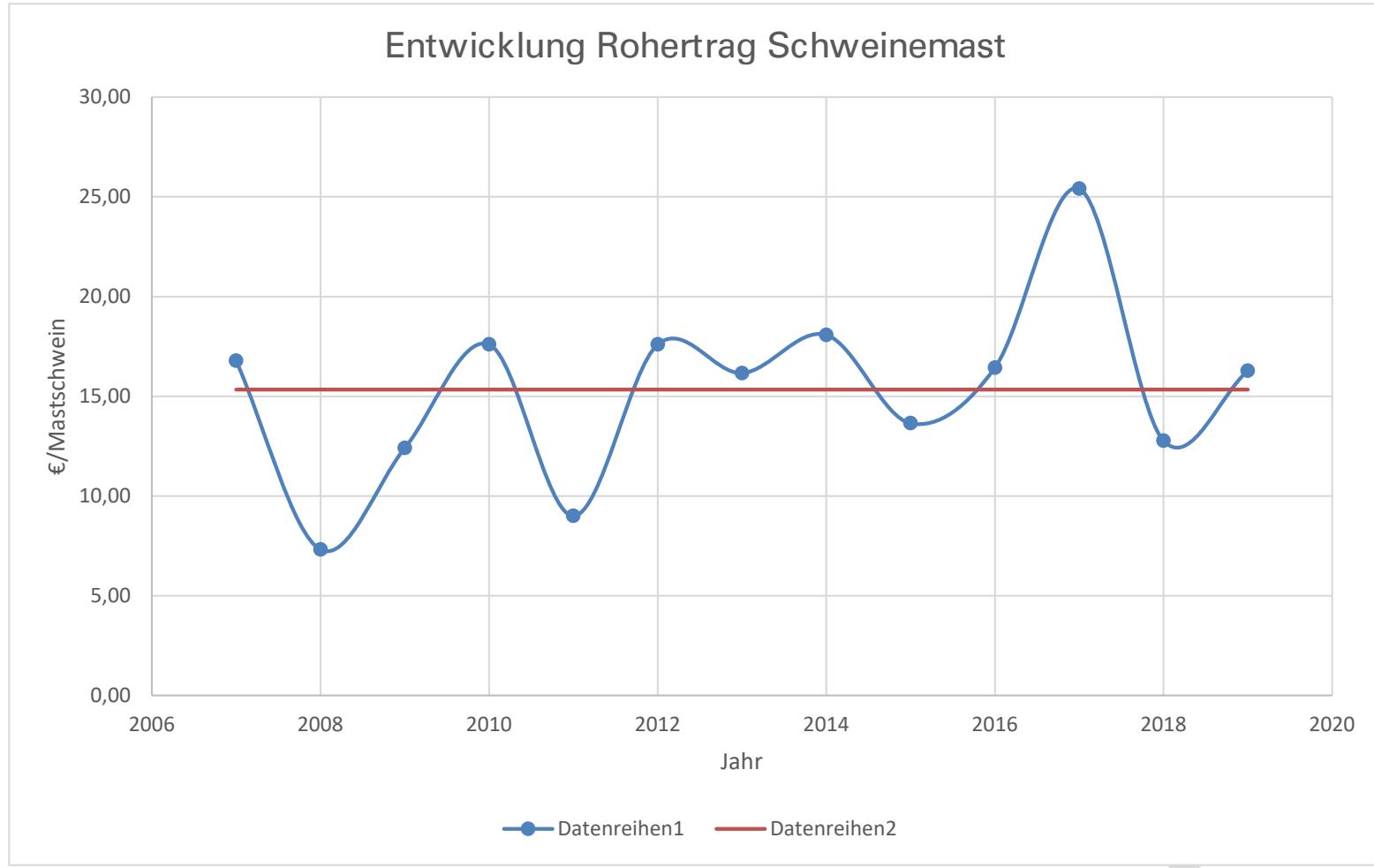
| | Rohertrag Mastschweine (€/Mastschwein) | | | | | | | | | | | | | | Mittelwert |
|--------------------------|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------------|
| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 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 | -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 | 15,34 | |

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 € |
| | Arbeitserledigung | | -5,56 € | = | -27.022 € |
| E5 | marktüblicher Rohertrag des Grundstücks/Jahr | | | | 75.622 € |



| Gebäude | 1 Wohnhaus | 2 Scheune | 3 Schweinest. | 4 Maschinenh. |
|---|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Gesamtnutzungsdauer | 70 Jahre | 30 Jahre | 40 Jahre | 30 Jahre |
| Restnutzungsdauer | 25 Jahre | 15 Jahre | 15 Jahre | 20 Jahre |
| Wohnfläche | 232,05 m ² | | | |
| Nettokaltmiete pro Monat pro m ² | 4,00 €/m ² | | | |
| Nettokaltmiete pro Monat | 928 €/Monat | | | |
| Nettokaltmiete pro Jahr | 11.136 € | | | |
| Nutzfläche | | 259,20 m ² | 739,50 m ² | 119,00 m ² |
| Nettokaltmiete pro Monat pro m ² | | 0,50 €/m ² | 1,35 €/m ² | 1,00 €/m ² |
| Nettokaltmiete pro Monat | | 130 €/Monat | 998 €/Monat | 119 €/Monat |
| Nettokaltmiete pro Jahr | | 1.560 € | 11.976 € | 1.428 € |
| Rohertrag des Grundstückes/Jahr | 11.136 € | 1.560 € | 11.976 € | 1.428 € |
| Bewirtschaftungskosten | | | | |
| Instandhaltung | | | | |
| Wohn- und Nutzfläche | 232 m ² | 259 m ² | 740 m ² | 119 m ² |
| Instandhaltungskosten pro m ² | 12,00 €/m ² | 2,50 €/m ² | 3,50 €/m ² | 2,50 €/m ² |
| 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 € |
| Summe der Bewirtschaftungskosten | -3.564 € | -757 € | -3.427 € | -383 € |
| entspricht Anteil vom Rohertrag | 32,01% | 48,54% | 28,61% | 26,83% |
| marktüblicher Reinertrag | 7.572 € | 803 € | 8.549 € | 1.045 € |





| marktüblicher Reinertrag | 7.572 € | 803 € | 8.549 € | 1.045 € |
|---|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| 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 € |
| Anteil des Gebäudes am Gesamtertrag | 6.803 € | 303 € | 7.207 € | 829 € |
| Restnutzungsdauer | 25 Jahre | 15 Jahre | 15 Jahre | 20 Jahre |
| Barwertfaktor | 18,42 | 12,38 | 12,38 | 15,59 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen Anl. | 125.309 € | 3.749 € | 89.228 € | 12.921 € |
| Bodenwert | 30.750 € | 19.988 € | 53.663 € | 8.644 € |
| vorläufiger Ertragswert | 156.059 € | 23.737 € | 142.891 € | 21.565 € |
| besondere objektsp. Grundstücksmerk. | | | | |
| Ertragswert des Gebäudes | 156.059 € | 23.737 € | 142.891 € | 21.565 € |
| Ertragswert des Grundstückes | 344.251 € | | | |



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 €/m² NF liegt Liegenschaftszins im Mittel bei 9,02%, Sachwertfaktor im Mittel bei 0,59

Größere Stallungen

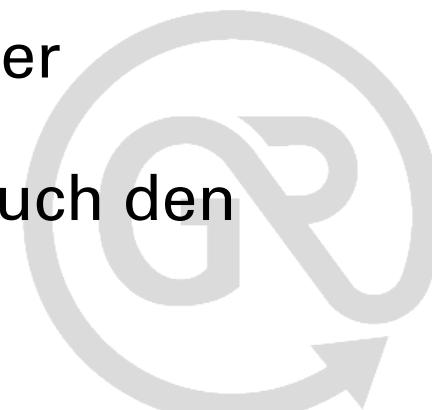
Vergleichsfaktoren für größere Stallungen

| | 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 ² | 23 | 530 | 6600 | 2003 | 1420 | | |
| NF in m ² | 23 | 480 | 6200 | 1762 | 1300 | | |
| Fläche in m ² | 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 €/m² NF berechnet. Liegenschaftszins streut bei im Mittel 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?





Probleme des Ertragswertverfahrens

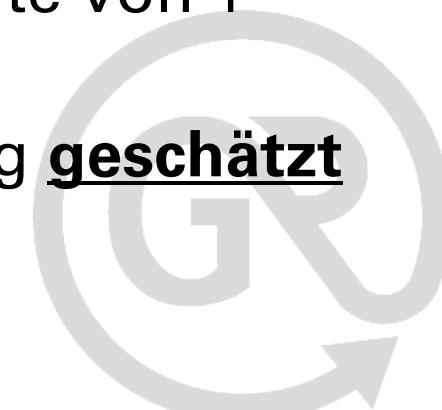
- Problem Liegenschaftszinssatz

| | | |
|-----------------|---|--------------|
| Basiszinssatz | = | 1,26% |
| Marktrisiko | + | 6,25% |
| Betafaktor | x | 1,05 |
| Zinssatz | = | 7,82% |



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



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 → 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 € |
| Summe Fütterung | 130.095 € | 45,18 € |

Bewirtschaftung

| | | |
|------------------------------|-------------|----------|
| Langfristige Investitionen | 150.953 € | 52,41 € |
| Mittelfristige Investitionen | 22.833 € | 7,93 € |
| Kurzfristige Investitionen | 0 € | 0,00 € |
| Summe Bewirtschaftung | 173.786 € | 60,34 € |
| Gesamt | 1.639.786 € | 569,38 € |





Sachwertverfahren

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



Sachwertverfahren

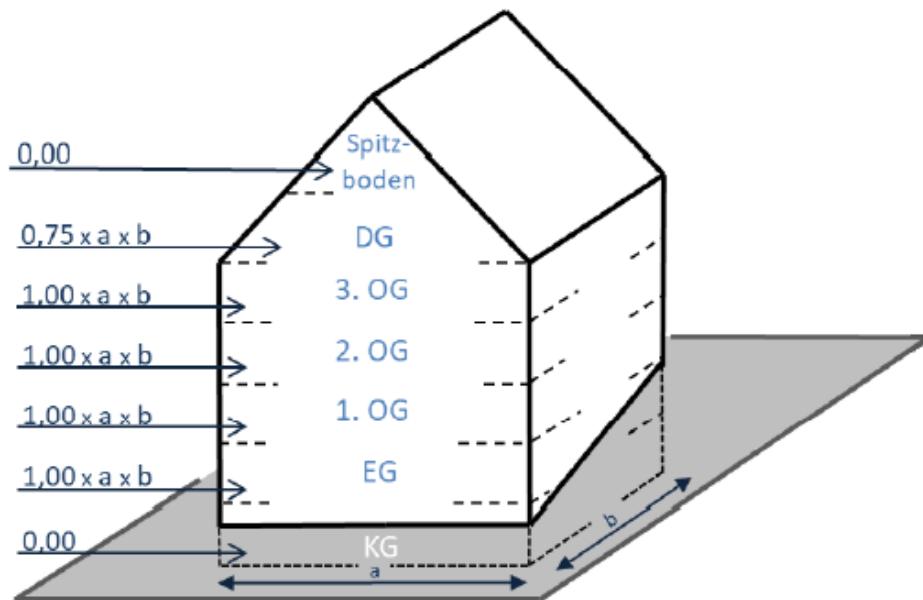
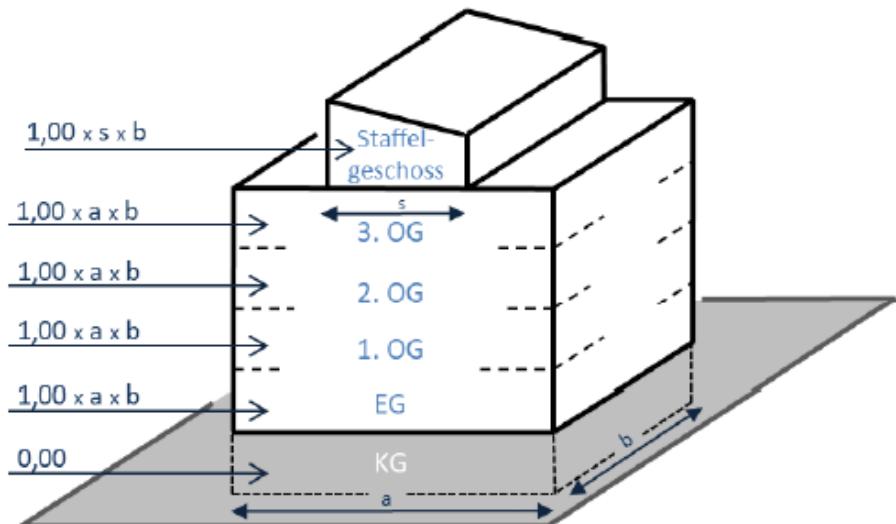
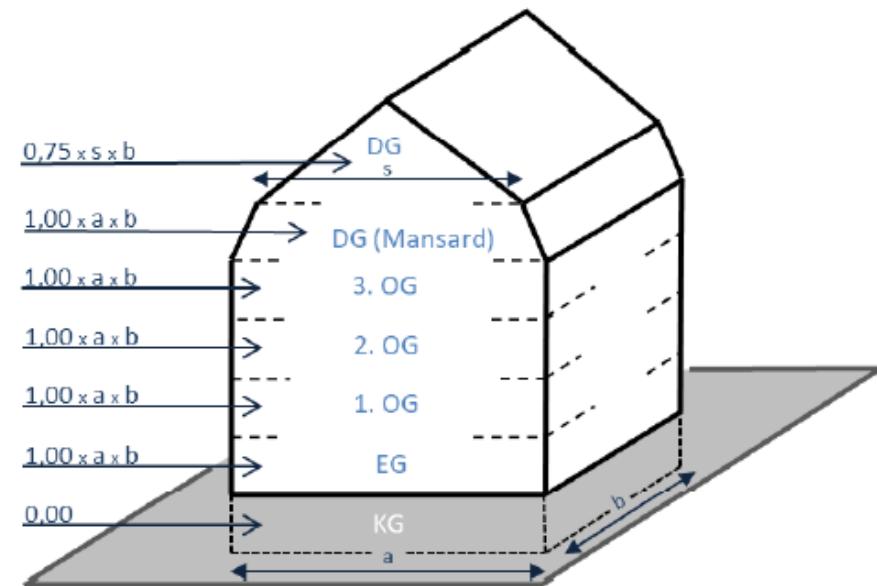
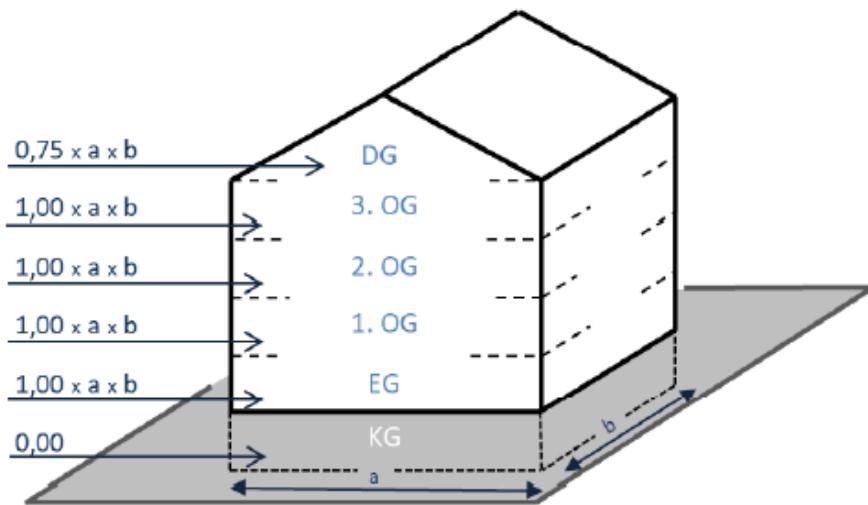
- Bewertung an Hand von Netto oder Brutto Werten?
- Es kann nur einen Verkehrswert geben!
- bei eindeutig gewerblich genutzten Objekten Bewertung an Hand von Nettowerten
- ansonsten mit Bruttowerten
- Objekt sollte eindeutig zugeordnet werden



Sachwertverfahren

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







Sachwertverfahren

| Gebäude | 1 Wohnhaus | 2 Scheune | 3 Schweinest. | 4 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 ² | 324 m ² | 870 m ² | 140 m ² |
| NHK 2010 | 573 €/m ² | 270 €/m ² | 420 €/m ² | 255 €/m ² |
| Baukostenindex | 139,00 | 139,00 | 139,00 | 139,00 |
| korrigierte NHK | 796 €/m ² | 375 €/m ² | 584 €/m ² | 354 €/m ² |
| Herstellungskosten am Stichtag | 534.912 € | 121.500 € | 508.080 € | 49.560 € |
| besonders zu bewertende Bauteile | | | | |
| Herstellungskosten insgesamt | 534.912 € | 121.500 € | 508.080 € | 49.560 € |





Sachwertverfahren

| Gebäude | 1 Wohnhaus | 2 Scheune | 3 Schweinest. | 4 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 € |
| <i>vorl. SW der baul. Anlagen</i> | <i>200.568 €</i> | <i>63.180 €</i> | <i>198.151 €</i> | <i>34.364 €</i> |
| 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. Grundstücksmerkm. | | | | |
| Sachwert des Gebäudes | 127.225 € | 45.742 € | 138.497 € | 23.654 € |
| <i>Sachwert des Grundstückes</i> | <i>335.118 €</i> | | | |



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 !

