

Beispiel

Bestimmung des überschlägigen Wertes aus dem Vergleichsfaktor (Richtwert) für bebaute Einfamilienwohnhausgrundstücke (vgl. LGMB 2023, Kapitel 4.4.1.1)

Sachverhalt

Das Wertermittlungsobjekt (WO) liegt in einer Gemarkung des Marktsegments 3 und besitzt nachfolgende Eigenschaften:

Wertermittlungsobjekt (WO)	
Wertermittlungsstichtag	14.11.2022
Grundstücksgröße (GG)	650 m ²
Wohnlage	gut
Gebäudestandard	2,5 (im Sinne der NHK 2010)
Wohnfläche (WF)	160 m ²
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	55 Jahre
Zeitwert der Außen- und Nebenanlagen	10.000,- €
Schadensbeseitigungskosten (boG _{SMK})	30.000,- €
Marktsegment	Gruppe 3
Spezieller Bodenwert / Bodenwertniveau ¹	140,- €/m ² / 145,- €/m ² (Stichtag 01.01.2022) ²
Vermietungssituation	unvermietet
Einliegerwohnung	keine

Tab. 1: Beschreibung des Wertermittlungsobjektes (WO)

Richtwertgrundstück (RWG)	
Stichtag	01.01.2022 ³
Bodenwertniveau	148,- €/m ² zum Stichtag 01.01.2022 (vgl. Tab. 4.4-3 in LGMB 2023 Abschnitt 4.4.1.1)
Vergleichsfaktor VF bzw. Richtwert RW	3.185 €/m ² Wohnfläche (vgl. Tab. 4.4-3 in LGMB 2023 Abschnitt 4.4.1.1)
Sachwertfaktor SWF(RWG) im Segment 3	1,09 (vgl. Tab. 4.4-3 in LGMB 2023, Abschnitt 4.4.1.1), segmentweise SWF-Formel vgl. Abschnitt 4.2.2)

¹ Der Sachwertfaktor ist auf der Grundlage des Bodenwertniveaus, nicht des speziellen Bodenwerts des jeweiligen Grundstücks zu ermitteln (Bodenwertniveau = i. d. R. Bodenrichtwert der Zone, in der das Richtwertgrundstück (RWG) / Wertermittlungsobjekt (WO) liegt; Besonderheiten können am Rand einer Bodenrichtwertzone entstehen, wenn der Bodenwert des WO durch die Nachbarzone mitbestimmt wird).

² Hier muss wegen der gewählten Rechenabfolge der Wertermittlungsstichtag des Vergleichsfaktors (Richtwertes) angehalten werden.

³ Im nachfolgenden Beispiel wird die landesdurchschnittliche Indexreihe herangezogen. Der Indexwert für den Stichtag 01.01.2023 wurde geschätzt auf 192 (vgl. LGMB 2023, Kap. 4.4, Tab. 4.4-7).

Grundstücksgröße (GG)	500 m ²
Grundstückszuschnitt	weitgehend rechteckig
Wohnlage	gut
Erschließungszustand, Erschließungsanlagenzustand	voll erschlossen, ansprechende Erschließungsanlagen
Erschließungsbeitragszustand	beitragsfrei
Geschosse	Erdgeschoss, Kellergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Dachform	Satteldach (Dachneigung 35°, Kniestock 1,00 m)
Gebäudestandard	3,0 (im Sinne der NHK 2010)
Wohnfläche (WF)	145 m ² (wohnerwertabhängig)
Bruttorauminhalt (BRI)	860 m ³
(Fiktives) Baujahr	ab 1960
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	65 Jahre
Empirisch ermittelter relativer Restwert	84,23 %
Außen- und Nebenanlagen	keine
Besondere Bauteile	keine
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine
Vermietungssituation	unvermietet
Einliegerwohnung	keine

Tab.2 Beschreibung des mit einem standardisierten Einfamilienwohnhaus bebauten Richtwertgrundstücks (RWG)

Aufgabe

Aus dem Vergleichsfaktor ist der überschlägige Wert für das Wertermittlungsobjekt zu ermitteln.

Lösung

1. Aufsuchen des Vergleichsfaktors bzw. Richtwertes

Der Richtwert (RW) ist der Tabelle „Vergleichsfaktoren“ zu entnehmen⁴. Er beträgt für die betreffende Gemarkung im Segment 3 (für das Rechenbeispiel vgl. Tabelle 4.4-3 LGMB 2023) $RW = 3.185,- \text{ €/m}^2$, bei einem BWN von $148,- \text{ €/m}^2$ und einem Sachwertfaktor von 1,09.

2. Anpassung des Richtwerts an den Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts

2.1 Zusammenstellung der Daten

Richtwertgrundstück

Bodenwertniveau / Grundstücksgröße / Wohnfläche / Sachwertfaktor

$148,- \text{ €/m}^2 / 500 \text{ m}^2 / 145 \text{ m}^2 / 1,09$

Wertermittlungsobjekt

Spezieller Bodenwert / Bodenwertniveau / Grundstücksgröße / Wohnfläche

$140,- \text{ €/m}^2 / 145,- \text{ €/m}^2 / 650 \text{ m}^2 / 160 \text{ m}^2$

2.2 Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts BWA(WO) pro Quadratmeter Wohnfläche

$$\text{Bodenwertanteil BWA(WO)} = \frac{\text{Bodenwert} \times \text{Grundstücksgröße}}{\text{Wohnfläche}}$$

$$\text{BWA(WO)} = \frac{140,- \text{ €/m}^2 \times 650 \text{ m}^2}{160 \text{ m}^2} = 568,75 \text{ €/m}^2$$

2.3 Bodenwertanteil des Richtwertgrundstücks BWA(RWG) pro Quadratmeter Wohnfläche

$$\text{BWA(RWG)} = \frac{\text{Bodenwert} \times \text{Grundstücksgröße}}{\text{Wohnfläche}}$$

$$\text{BWA(RWG)} = \frac{148,- \text{ €/m}^2 \times 500 \text{ m}^2}{145 \text{ m}^2} = 510,34 \text{ €/m}^2$$

2.4 Ermittlung des Richtwerts mit dem Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts

$$RW_1 = \left[\frac{RW}{SWF(RWG)} + \text{BWA(WO)} - \text{BWA(RWG)} \right] \times SWF(WO)$$

⁴ Für alle Gemarkungen sind die Vergleichsfaktoren mit den zugehörigen Bodenwertniveaus und den Sachwertfaktoren dem Blatt „Vergleichsfaktoren“ (Excel) zu entnehmen. Sie sind Bestandteil des LGMB 2023 (Bezieher erhalten mit dem Marktbericht einen Link zum Download (vgl. Abschnitt 4.4.1.3 des LGMB2023), andere können diese im VermKV-Shop erwerben).

$$RW_1 = \left[\frac{3.185,- \text{ €/m}^2}{1,09} + 568,75 \text{ €/m}^2 - 510,34 \text{ €/m}^2 \right] \times SWF(WO)$$

$$RW_1 = 2.980,43 \text{ €/m}^2 \times SWF(WO)$$

Ermittlung des Sachwertfaktors SWF(WO)

Der Sachwertfaktor für das Wertermittlungsobjekt (SWF(WO)) wird mit der für das Segment 3 gültigen Rechenfunktion auf der Grundlage des Bodenwertniveaus und dem vorläufigen Sachwert des Wertermittlungsobjekts vSW(WO) ermittelt (vgl. LGMB 2023, Abschnitt 4.2.2 SWF EFH).

Bodenwertniveau des Wertermittlungsobjekts BW(WO)	= 145,- €/m ²
Vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjekts vSW (WO)	= 2,980,43 €/m ² x 160 m ² = 476.868,820 €

Sachwertfaktor des Wertermittlungsobjekts SWF(WO) (im Marktsegment 3)

$$SWF = a \times BWN^b \times vSW^c \times e^{(d \times \text{Stichtag RWG})}$$

$$= 0,0249398 \times 145,- \text{ €/m}^2 \times 0,0798516 \times 476.868,80 \text{ €}^{-0,2437131} \times e^{(0,0001467 \times 44562)}$$

Anmerkung: Koeffizienten siehe Tab. 4.2-8 LGMB 2023. In dem letzten Glied (Parameter Stichtag des Richtwertes) entspricht 44562 der Ganzzahl des Datums 1.1.2022. Diese Umrechnung vollziehen Tabellenkalkulationsprogramme wie z.B. Excel mit dem Format „Zahl“ statt „Datum“. Die Eulersche Zahl e ist unmittelbar in die Formel mit 2,71828182845 eingesetzt worden.

$$SWF(WO) = 1,06$$

Somit berechnet sich RW₁ zu

$$RW_1 = \left[\frac{RW}{SWF(RWO)} + BWA(WO) - BWA(RWO) \right] \times SWF(WO)$$

$$RW_1 = 2.980,43 \text{ €/m}^2 \times 1,06 = 3.159,26 \text{ €/m}^2.$$

3. Anpassung an den Gebäudestandard (vgl. Tab. 4.4-4)

Ein Gebäudestandardunterschied zwischen dem Richtwert- und dem Wertermittlungsobjekt darf nur beim Gebäudeanteil berücksichtigt werden, der mit Hilfe von Modell- und Markt-komponenten des Sachwertverfahrens aus dem bereits bzgl. des Bodenwertanteils angepassten Richtwert RW₁ ermittelt wird:

$$RW_1(\text{Geb}) = RW_1 - BWA(WO) \times SWF(WO)$$

$$= 3.159,26\text{€/m}^2 - 568,75 \text{ €/m}^2 \times 1,06 = 2.556,38 \text{ €/m}^2$$

Gebäudestandard des Wertermittlungsobjekts: 2,5 (UK_{GS}: 1,184, vgl. Tab. 4.4-4)

Gebäudestandard des Richtwertgrundstücks: 3,0 (UK_{GS}: 1,276, vgl. Tab. 4.4-4)

Aufgrund der Abweichung beim Gebäudestandard ist das Wertermittlungsobjekt mit den Umrechnungskoeffizienten 1,184 / 1,276 anzupassen.

$$RW_2(\text{Geb}) = RW_1(\text{Geb}) \times \frac{UK_{GS}(\text{WO})}{UK_{GS}(\text{RWG})}$$

$$RW_2(\text{Geb}) = 2.556,38 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,184}{1,276} = 2.372,06\text{€/m}^2$$

4. Anpassung an die Restnutzungsdauer

Auch diese Anpassung darf nur am Gebäudewertanteil angebracht werden.

RND / GND des Richtwertgrundstücks: 65Jahre / 80 Jahre,

relative Restnutzungsdauer relRND = 0,8125

RND / GND des Wertermittlungsobjektes: 55 Jahre / 80 Jahre,

relative Restnutzungsdauer relRND = 0,6875

Empirisch ermittelte Restwertfunktion, vgl. Tab. 4.4-5

Restwert % = a x relRND² + b x relRND x 100

bei a = -0,19777 und b = 1,19731

4.1 Restwert des Richtwertgrundstücks

$$RW(\text{RWG}) = -0,19777 \times 0,8125^2 + 1,19731 \times 0,8125 = 84,23 \%$$

4.2 Restwert des Wertermittlungsobjekts

$$RW(\text{RWG}) = -0,19777 \times 0,6875^2 + 1,19731 \times 0,6875 = 72,97 \%$$

4.3 Ermittlung des an die RND des Wertermittlungsobjekts angepassten Richtwerts

Die Anpassung ist nur an den Gebäudewertanteil vorzunehmen:

$$RW_3(\text{Geb}) = RW_2(\text{Geb}) \times \frac{\text{Restwert (WO)}}{\text{Restwert (RWG)}}$$

$$RW_3(\text{Geb}) = 2.372,06\text{€/m}^2 \times \frac{72,97}{84,23} = 2.054,96\text{€/m}^2$$

5. Anpassung an die Wohnfläche (vgl. Tab. 4.4-6)

Die Anpassung ist nur an den Gebäudewertanteil vorzunehmen:

Wohnfläche des Richtwertgrundstücks: 145 m² (UK_{WF}: 1,00, vgl. Tab. 4.4-6)

Wohnfläche des Wertermittlungsobjektes: 160 m² (UK_{WF}: 0,99, vgl. Tab. 4.4-6)

Durch die Abweichung der Wohnfläche zwischen Richtwertgrundstück und Wertermittlungsobjekt ist eine Anpassung mit dem Quotienten 0,99 / 1,00 notwendig.

$$RW_4(\text{Geb}) = RW_3(\text{Geb}) \times \frac{UK_{WF}(\text{WO})}{UK_{WF}(\text{RWG})}$$

$$RW_4(\text{Geb}) = 2.054,96 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,99}{1,00} = 2.034,41 \text{ €/m}^2$$

6. Anpassung wegen einer ggf. vorhandenen Einliegerwohnung

Die Anpassung ist nur an den Gebäudewertanteil vorzunehmen.

Der Anpassungsfaktor beträgt 1,00, da keine Einliegerwohnung vorliegt.

$$RW_5(\text{Geb}) = RW_4(\text{Geb}) \times F_{ELW}$$

$$RW_5(\text{Geb}) = 2.034,41 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = 2.034,41 \text{ €/m}^2$$

7. Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse bzw. den Wertermittlungsstichtag

Die Berücksichtigung der Veränderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen ist sowohl am Gebäude- als auch am Bodenwertanteil des Richtwerts anzubringen. Deshalb muss zuerst der Bodenwertanteil RW₁(BW) auf RW₅(Geb) aufaddiert werden.

$$RW_5(\text{Geb}) = 2.034,41 \text{ €/m}^2 \text{ (vgl. Ziffer 6)}$$

$$RW_1(\text{BW}) = BWA(\text{WO}) \times SWF(\text{WO}) = 568,75 \text{ €/m}^2 \times 1,06 = 602,88 \text{ €/m}^2 \text{ (vgl. Ziffer 2)}$$

Die Anpassung an die Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse ist wie folgt vorzunehmen:

$$RW_6 = [RW_5(\text{Geb}) + RW_1(\text{BW})] \times \frac{I_{WST}(\text{WO})}{I_{WST}(\text{RWG})}$$

Stichtag des Richtwertgrundstücks: 01.01.2022 (I_{WST} = 180, vgl. Tab. 4.4-7)

Stichtag des Wertermittlungsobjektes: 14.11.2022 (I_{WST} = 190,4 interpoliert mit 142 und geschätztem Wert 192 für 1.1.2023)

Durch die Abweichung des Richtwertstichtages vom Wertermittlungsstichtag von knapp einem Jahr ist eine Anpassung mit dem Quotienten 190,4 / 180 = 1,05778 notwendig.

$$\begin{aligned} RW_6 &= [RW_5(\text{Geb}) + RW_1(\text{BW})] \times \frac{I_{WST}(\text{WO})}{I_{WST}(\text{RWG})} \\ &= [2.034,41 \text{ €/m}^2 + 602,88 \text{ €/m}^2] \times \frac{190,4}{180} = 2.789,67 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

8. Zuschläge für bauliche und nicht-bauliche Außenanlagen (AA), sonstige Bauteile (SB), untergeordnete Nebengebäude (NG) (Zeitwerte)

Der Zeitwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen AA des Wertermittlungsobjekts beträgt 10.000,00 €. Dieser ist marktangepasst anzusetzen (vgl. Nr. 2.4).

$$\begin{aligned} RW_7 &= RW_6 + \frac{AA + SB + NG}{WF} \times SWF(WO) \\ &= 2.789,6713 \text{ €/m}^2 + \frac{10.000,00 \text{ €}}{160 \text{ m}^2} \times 1,06 = 2.855,9238 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

9. Abschläge wegen Unterschieden in der Vermietungssituation

Da das Wertermittlungsobjekt wie das Richtwertgrundstück unvermietet ist, ist keine diesbezügliche Anpassung vorzunehmen.

10. Ermittlung des überschlägigen Wertes

10.1 Vorläufiger überschlägiger Wert

Der (vorläufige) überschlägige Wert errechnet sich aus der Multiplikation des an die Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts angepassten Vergleichsfaktors bzw. Richtwerts mit der Wohnfläche:

$$\begin{aligned} vVW &= RW_7 \times WF \\ vVW &= 2.855,92 \text{ €/m}^2 \times 160 \text{ m}^2 = 456.947,20 \text{ €} \end{aligned}$$

10.2 Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen und sonstigen Grundstücksmerkmalen und Ableitung des (endgültigen) überschlägigen Wertes

Das Wertermittlungsobjekt weist besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Form von Schadensbeseitigungskosten auf. Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und besondere Bauteile sind keine vorhanden (vgl. Beschreibung des Wertermittlungsobjekts).

Der überschlägige Wert ergibt sich mit

$$\begin{aligned} VW &= vVW + boG_{SMK} \times k_{SMK} \\ \text{mit } k_{SMK} &= - 0,00052 \times BWN(WO) + 1,008084 \\ &= - 0,00052 \times 145,-\text{€/m}^2 + 1,008084 = 0,93 \\ VW &= 456.947,20 \text{ €} - 30.000,-\text{€} \times 0,93 = 429.047,20\text{€} \end{aligned}$$

gerundet: 429.000,- €