

## Beispiel

### Bestimmung des überschlägigen Wertes aus dem Vergleichsfaktor (Richtwert) für Wohnungseigentum (vgl. LGMB 2023, Kapitel 4.4.1.2)

#### Sachverhalt

In einer Gemarkung des Marktsegments 3 soll der überschlägige Wert für ein vermietetes Wohnungseigentum mit einer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2022 ermittelt werden. Die Restnutzungsdauer (RND) liegt bei 53,5 Jahren, die Gesamtnutzungsdauer (GND) bei 80 Jahren. Die Wohnung hat einen Gebäudestandard von 2,5 und liegt in einer Wohnanlage mit 6 Wohneinheiten (WE). Der Bodenwert ist beitragsfrei, das Bodenwertniveau des Bewertungsobjekts beträgt 95,- €/m<sup>2</sup> und der spezielle Bodenwert 90,- €/m<sup>2</sup> am Wertermittlungsstichtag (WST); der Miteigentumsanteil für das Wohnungseigentum beträgt 1/6 bzw. 16,667 %. Die Grundstücksgröße beträgt 820 m<sup>2</sup>. Außenanlagen sind in normalem Umfang vorhanden. Es besteht kein Sondernutzungsrecht und kein Unterhaltungstau. Zu dem Wohnungseigentum gehört jedoch ein Stellplatz (Zeitwert: 5.000,- €).

Wertermittlungsobjekt (WO)	
Wertermittlungsstichtag	15.11.2022
Grundstücksgröße (GG)	820 m <sup>2</sup>
Gebäudestandard (GS)	2,5 (im Sinne der NHK 2010)
Wohnfläche (WF)	100 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil (MA)	16,667 %
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (100 %)
Restnutzungsdauer (RND)	53,5 Jahre (66,88 % relative RND)
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	6
Stellplatz	5.000,- € (Zeitwert)
Marktsegment	Gruppe 3
Spezieller Bodenwert / Bodenwertniveau <sup>1</sup>	90,- €/m <sup>2</sup> / 95,- €/m <sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2022) <sup>2</sup>

Tab. 1: Beschreibung des Wertermittlungsobjektes (WO)

<sup>1</sup> 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 Richtwertobjekt (RWO) / Wertermittlungsobjekt (WO) liegt; Besonderheiten können am Rand einer Bodenrichtwertzone entstehen, wenn der Bodenwert des WO durch die Nachbarzone mitbestimmt wird).

<sup>2</sup> Hier muss wegen der gewählten Rechenabfolge der Wertermittlungsstichtag des Richtwertes angehalten werden.

<b>Richtwertobjekt (RWO)</b>	
<b>Stichtag</b>	01.01.2022 <sup>3</sup>
<b>Bodenwertniveau und Bodenwert des Vergleichsfaktors VF bzw. Richtwertes für Wohnungseigentum (BWN(RWO))</b>	104,- €/m <sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2022 (vgl. Tab. 4.4-9 Auszug in LGMB 2023 Abschnitt 4.4.1.2)
<b>Vergleichsfaktor VF bzw. Richtwert RW für Wohnungseigentum</b>	2.176,- €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (vgl. Tab. 4.4-9 Auszug in LGMB 2023 Abschnitt 4.4.1.2)
<b>Sachwertfaktor (SWF(RWO) im Segment 3</b>	1,37 (vgl. Tab. 4.4-9 Auszug in LGMB 2023 Abschnitt 4.4.1.2, segmentweise SWF-Formel vgl. Abschnitt 4.2.3)
<b>Bodenwertanteil des Vergleichsfaktors bzw. Richtwertes für Wohnungseigentum (BWA(RWO)) pro m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	169,00 €/m <sup>2</sup> WF
<b>Miteigentumsanteil (MA)</b>	10 %
<b>Grundstücksgröße (GG)</b>	1.300 m <sup>2</sup>
<b>Gebäudestandard (GS)</b>	3,0 (im Sinne der NHK 2010)
<b>Wohnfläche (WF)</b>	80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtnutzungsdauer (GND)</b>	80 Jahre (100 %)
<b>Restnutzungsdauer (RND)</b>	53 Jahre (66,25 % relative RND)
<b>Anzahl der Wohneinheiten (WE)</b>	10

Tab. 2: Beschreibung des Richtwertobjekts (RWO), d.h. der standardisierten Richtwertwohnung

## Aufgabe

Aus dem Vergleichsfaktor ist der überschlägige Wert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

<sup>3</sup> Im Beispiel wird die landesdurchschnittliche Indexreihe herangezogen. Der Indexwert für den Stichtag 01.01.2023 wurde geschätzt auf 248. (vgl. Kap. 4.4, Tab. 4.4-13)

## Lösung

### 1. Aufsuchen des Vergleichsfaktors bzw. Richtwertes

Der Richtwert RW ist der Tabelle „Vergleichsfaktoren“ zu entnehmen<sup>4</sup>. Er beträgt für die betreffende Gemarkung im Segment 3 (für das Rechenbeispiel vgl. Tabelle 4.4-9 LGMB 2023) RW = 2.176,- €/m<sup>2</sup> WF, bei einem BWN von 104,- €/m<sup>2</sup> und einem Sachwertfaktor von 1,37.

### 2. Anpassung des Richtwerts an den Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts

#### 2.1 Zusammenstellung der Daten

Richtwertgrundstück

Bodenwertniveau / Grundstücksgröße / Wohnfläche / Sachwertfaktor des Richtwertgrundstücks:

104,- €/m<sup>2</sup> / 1.300 m<sup>2</sup> / 80 m<sup>2</sup> / 1,37

Wertermittlungsobjekt

Spezieller Bodenwert/ Bodenwertniveau / Grundstücksgröße / Wohnfläche des Wertermittlungsobjektes:

90,- €/m<sup>2</sup> / 95,- €/m<sup>2</sup> / 820 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup>

#### 2.2 Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts BWA(WO) pro Quadratmeter Wohnfläche

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

$$BWA(WO) = \frac{90,- \text{ €/m}^2 \times 820 \text{ m}^2}{100 \text{ m}^2} \times 0,16667 = 123,00 \text{ €/m}^2$$

#### 2.3 Bodenwertanteil des Richtwertobjekts BWA(RWO) pro Quadratmeter Wohnfläche

Nach Tabelle 2 beträgt der Anteil am Gesamtbodenwert pro Quadratmeter Wohnfläche für das Richtwertobjekt 169,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

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

$$BWA(RWO) = \frac{104,- \text{ €/m}^2 \times 1.300 \text{ m}^2}{80 \text{ m}^2} \times 0,10 = 169,00 \text{ €/m}^2$$

---

<sup>4</sup> Für alle Gemarkungen sind die Vergleichsfaktoren mit den zugehörigen Bodenwertniveaus und den Sachwertfaktoren der Excel-Liste „Vergleichsfaktoren“ (Excel) zu entnehmen. Sie sind Bestandteil des LGMB 2023 (Bezieherinnen und Bezieher erhalten mit dem Marktbericht einen Link zum Download; vgl. Abschnitt 4.4.1.3 des LGMB 2023).

## 2.4 Ermittlung des Richtwerts mit dem Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts

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

$$RW_1 = \left[ \frac{2.176,- \text{ €/m}^2}{1,37} + 123,00 \text{ €/m}^2 - 169,00 \text{ €/m}^2 \right] \times SWF(WO)$$

$$RW_1 = 1.542,32 \text{ €/m}^2 \times SWF(WO)$$

### 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. Abschnitt 4.2.3 SWF WE)

Bodenwertniveau des Wertermittlungsobjekts BWN(WO) = 95,- €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjekts vSW(WO) = 1.542,32 €/m<sup>2</sup> x 100 m<sup>2</sup>

= 154.232,00 €

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

$$\begin{aligned} SWF(WO) &= a \times vSW^c \times e^{d \times \text{Wertermittlungsstichtag}} \\ &= 0,003148 \times 154.232,- \text{ €}^{-0,054819} \times e^{(1,50877E-04 \times 44.562)} = 1,36 \end{aligned}$$

Anmerkung: In dem letzten Glied (Parameter Stichtag des Richtwertes) entspricht 44.562 der Ganzzahl des Datums 1.1.2022. Diese Umrechnung vollziehen Tabellenkalkulationsprogramme wie z. B. Excel mit dem Format „Zahl“ statt „Datum“.

Somit berechnet sich RW<sub>1</sub> zu

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

$$RW_1 = 1.542,32 \text{ €/m}^2 \times 1,36 = 2.097,56 \text{ €/m}^2.$$

## 3. Anpassung an den Gebäudestandard (vgl. Tab. 4.4-10)

Die Anpassung darf nur am Gebäudewertanteil angebracht werden; der Bodenwertanteil (marktangepasst) muss folglich aus dem Wert RW<sub>1</sub> herausgenommen werden.

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

$$= 2.097,56 \text{ €/m}^2 - 123,00 \text{ €/m}^2 \times 1,36 = 1.930,28 \text{ €/m}^2$$

Gebäudestandard des Wertermittlungsobjekts: 2,5 (UK<sub>GS</sub>: 0,927, vgl. Tab. 4.4-10)

Gebäudestandard des Richtwertobjekts: 3,0 (UK<sub>GS</sub>: 1,000, vgl. Tab. 4.4-10)

Berücksichtigung des abweichenden Gebäudestandards mittels der Umrechnungskoeffizienten 0,927 / 1,000:

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

$$RW_2(\text{Geb}) = 1.930,28 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,927}{1,000} = 1.789,37 \text{ €/m}^2$$

#### 4. Anpassung an die Restnutzungsdauer RND

Auch diese Anpassung darf nur am Gebäudewertanteil angebracht werden.

Relative RND des Wertermittlungsobjekts  $UK_{RW}(\text{WO})$ : 53,5 Jahre / 80 Jahre = 66,88 %

Relative RND des Richtwertobjekts  $UK_{RW}(\text{RWO})$ : 53 Jahre / 80 Jahre = 66,25 %

$$RW_3(\text{Geb}) = RW_2(\text{Geb}) \times \frac{UK_{RW}(\text{WO})}{UK_{RW}(\text{RWO})}$$

$$RW_3(\text{Geb}) = 1.789,37 \text{ €/m}^2 \times \frac{66,88}{66,25} = 1.806,39 \text{ €/m}^2$$

#### 5. Anpassung wegen der unterschiedlichen Wohnungsgröße (vgl. Tab. 4.4-11)

Auch diese Anpassung darf nur am Gebäudewertanteil angebracht werden.

Wohnflächen-UK des Wertermittlungsobjekts für 100 m<sup>2</sup>: ( $UK_{WF}$ : 1,01, vgl. Tab. 4.4-11)

Wohnflächen-UK des Richtwertobjekts für 80 m<sup>2</sup>: ( $UK_{WF}$ : 1,00, vgl. Tab. 4.4-11)

Berücksichtigung der abweichenden Wohnungsgröße mit den Quotienten 1,01 / 1,00:

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

$$RW_4(\text{Geb}) = 1.806,39 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,01}{1,00} = 1.824,45 \text{ €/m}^2$$

#### 6. Anpassung an die Anzahl der Wohneinheiten (vgl. Tab. 4.4-12)

Wohneinheitenanzahl-Umrechnungskoeffizient des Richtwertobjekts für 10 WE: ( $UK_{AWE}$ : 1,00, vgl. Tab. 4.4-12)

Wohneinheitenanzahl-Umrechnungskoeffizient des Wertermittlungsobjekts für 6 WE: ( $UK_{AWE}$ : 1,02, vgl. Tab. 4.4-12)

Berücksichtigung der abweichenden Anzahl der Wohneinheiten:

$$RW_5(\text{Geb}) = RW_4(\text{Geb}) \times \frac{UK_{AWE}(\text{WO})}{UK_{AWE}(\text{RWO})}$$

$$RW_5(\text{Geb}) = 1.824,45 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,02}{1,00} = 1.860,94 \text{ €/m}^2$$

## 7. Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse bzw. den Wertermittlungsstichtag (vgl. Tab. 4.6-4)

Vor der Anpassung ist der Bodenwertanteil  $RW_1(\text{BW})$  auf den Gebäudeanteil ( $RW_5(\text{Geb})$ ) aufzaddieren. Der Bodenwertanteil am Richtwert errechnet sich zu

$$RW_5(\text{Geb}) = 1.860,94 \text{ €/m}^2 \text{ (vgl. Ziffer 6)}$$

$$RW_1(\text{BW}) = \text{BWA}(\text{WO}) \times \text{SWF}(\text{WO}) = 123,00 \text{ €/m}^2 \times 1,36 = 167,28 \text{ €/m}^2 \text{ (vgl. Ziffer 3)}$$

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

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

Stichtag des Richtwertobjekts: 01.01.2022 ( $I_{\text{WST}}(\text{RWO}) = 231$  (vgl. Tab. 4.4-13))

Stichtag des Wertermittlungsobjektes: 15.11.2022 ( $I_{\text{WST}}(\text{WO}) = 245,8$  (interpoliert mit 231 und geschätztem Wert 248 für 1.1.2023))

Durch die Abweichung des Richtwertstichtages vom Wertermittlungsstichtag von knapp einem Jahr ist eine Anpassung mit dem Quotienten  $245,8 / 231 = 1,06407$  notwendig.

$$\begin{aligned} RW_6 &= [RW_5(\text{Geb}) + RW_1(\text{BW})] \times \frac{I_{\text{WST}}(\text{WO})}{I_{\text{WST}}(\text{RWO})} \\ &= [1.860,94 \text{ €/m}^2 + 167,28 \text{ €/m}^2] \times \frac{245,8}{231} = 2.158,17 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

## 8. Anpassung an die Mietsituation des Wertermittlungsobjekts

Das Wertermittlungsobjekt ist vermietet. Diesbezügliche Auswertungen haben ergeben, dass die Wertbeeinflussung rd. -7 % ausmacht:

$$RW_7 = 2.158,17 \text{ €/m}^2 \times 0,93 = 2.007,10 \text{ €/m}^2$$

## 9. Berechnung des vorläufigen überschlägigen Wertes

$$v\text{VW} = RW_7 \times \text{WF}$$

$$v\text{VW} = 2.007,10 \text{ €/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 = 200.710,- \text{ €}$$

## 10. Berücksichtigung des Eigentums am Stellplatz

Der Stellplatz wurde ausweislich der Aufgabenstellung aufgrund von Vergleichspreisen mit 5.000,- € angesetzt.

**11. Überschlägiger Wert einschließlich Stellplatz**

$$VW = vVW + \text{Stellplatz}$$

$$VW = 200.710,- \text{ €} + 5.000,- \text{ €} = 205.710,- \text{ €}$$

**rd. 206.000,- €**