

Beispiel

Bestimmung des überschlägigen Wertes aus dem Vergleichsfaktor (Richtwert) für Wohnungseigentum (vgl. LGMB 2021, Kapitel 3.6.1.2)

Sachverhalt

In der Gemarkung N.N. Marktsegment 3 soll der überschlägige Wert für ein vermietetes Wohnungseigentum mit einer Wohnfläche von 100 m² zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2020 ermittelt werden. Die Restnutzungsdauer (RND) liegt bei 41 Jahren, die Gesamtnutzungsdauer (GND) bei 67,5 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 €/m² und der spezielle Bodenwert 90,- €/m² am Wertermittlungsstichtag (WST); der Miteigentumsanteil für das Wohnungseigentum beträgt 1/6 bzw. 16,667 %. Die Grundstücksgröße beträgt 820 m². Außenanlagen sind in normalem Umfang vorhanden. Es besteht kein Sondernutzungsrecht und kein Unterhaltungsstau. Zu dem Wohnungseigentum gehört jedoch ein Stellplatz (Zeitwert: 5.000,- €).

Wertermittlungsobjekt (WO)	
Wertermittlungsstichtag	15.11.2020
Grundstücksgröße (GG)	820 m ²
Gebäudestandard (GS)	2,5 (im Sinne der NHK 2010)
Wohnfläche (WF)	100 m ²
Miteigentumsanteil (MA)	16,667 %
Gesamtnutzungsdauer (GND)	67,5 Jahre (100 %)
Restnutzungsdauer (RND)	41 Jahre (60,74 % relative RND)
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	6
Stellplatz	5.000,- € (Zeitwert)
Gemeinde / Ortsteil	N.N.
Marktsegment	Gruppe 3
Spezieller Bodenwert / Bodenwertniveau ¹	90,- €/m ² / 95,- €/m ² (Stichtag 01.01.2020) ²

Tab. 1: Beschreibung des Wertermittlungsobjektes (WO)

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 Richtwertobjekt (RWO) / 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 Richtwertes angehalten werden.

Richtwertobjekt (RWO)	
Stichtag	01.01.2020 ³
Bodenwertniveau und Bodenwert des Vergleichsfaktors VF bzw. Richtwertes für Wohnungseigentum (BWN(RWO))	80,- €/m ² zum Stichtag 01.01.2020 (vgl. Tab. 3.6-8 Auszug in LGMB 2021 Abschnitt 3.6.1.2)
Vergleichsfaktor VF bzw. Richtwert RW für Wohnungseigentum	1.494 €/m ² Wohnfläche (vgl. Tab. 3.6-8 Auszug in LGMB 2021 Abschnitt 3.6.1.2)
Sachwertfaktor (SWF(RWO) im Segment 3	1,19 (vgl. Tab. 3.6-8 Auszug in LGMB 2021 Abschnitt 3.6.1.2, segmentweise SWF-Formel vgl. Abschnitt 3.1.2)
Bodenwertanteil des Vergleichsfaktors bzw. Richtwertes für Wohnungseigentum (BWA(RWO)) pro m² Wohnfläche	130,00 €/m ² WF
Miteigentumsanteil (MA)	10 %
Grundstücksgröße (GG)	1.300 m ²
Gebäudestandard (GS)	3,0 (im Sinne der NHK 2010)
Wohnfläche (WF)	80 m ²
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre (100 %)
Restnutzungsdauer (RND)	43 Jahre (61,43 % relative RND)
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	10

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

Aufgabe

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

³ Im Beispiel wird die landesdurchschnittliche Indexreihe herangezogen. Der Indexwert für den Stichtag 01.01.2021 wurde geschätzt auf 208. (vgl. Kap. 3.6, Tab. 3.6-12)

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 3.6-8 LGMB 2021) RW = 1.494 €/m² WF, bei einem BWN von 80 €/m² und einem Sachwertfaktor von 1,19.

2. Anpassung des Richtwerts an den Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts

2.1 Zusammenstellung der Daten

Richtwertgrundstück

Bodenwertniveau / Grundstücksgröße / Wohnfläche / Sachwertfaktor des Richtwertgrundstücks:

80 €/m² / 1300 m² / 80 m² / 1,19

Wertermittlungsobjekt

Spezieller Bodenwert/ Bodenwertniveau / Grundstücksgröße / Wohnfläche des Wertermittlungsobjektes:

90 €/m² / 95 €/m² / 820 m² / 100 m²

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 130,00 €/m² Wohnfläche.

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

$$BWA(RWO) = \frac{80 \text{ €/m}^2 \times 1300 \text{ m}^2}{80 \text{ m}^2} \times 0,10 = 130,00 \text{ €/m}^2$$

2.4 Ermittlung des Richtwerts mit dem Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts

⁴ 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 2021 (Bezieher erhalten mit dem Marktbericht einen Link zum Download). Vgl. Abschnitt 3.6.1.3 des LGMB2021

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

$$RW_1 = \left[\frac{1.494 \text{ €/m}^2}{1,19} + 123,00 \text{ €/m}^2 - 130,00 \text{ €/m}^2 \right] \times SWF(WO)$$

$$RW_1 = 1.248,46 \text{ €/m}^2 \times SWF(WO)$$

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 3.1.2 SWF WE)

Bodenwertniveau des Wertermittlungsobjekts BWN(WO)	= 95 €/m ²
Vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjekts vSW(WO)	= 1.248,46 €/m ² x 100 m ²
	= 124.846,00 €

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

$$\begin{aligned} SWF(WO) &= a \times BWN^{\wedge LN BWN} \times vSW^{\wedge LN vSW} \times EXP(d \cdot \text{Dat}) \\ &= 0,00703614 \times 95 \text{ €/m}^2 \text{ }^{0,13237352} \times 124.846 \text{ €}^{-0,10712051} \times \\ &\quad EXP(0,00013198 \times 43.831) = 1,19 \end{aligned}$$

Anmerkung: In dem letzten Glied (Parameter Stichtag des Richtwertes) entspricht 43.831 der Ganzzahl des Datums 1.1.2020. Diese Umrechnung vollziehen Tabellenkalkulationsprogramme wie z.B. Excel mit dem Format „Zahl“ statt „Datum“.

Somit berechnet sich RW_1 zu

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

$$RW_1 = 1.248,46 \text{ €/m}^2 \times 1,19 = 1.485,67 \text{ €/m}^2.$$

3. Anpassung an den Gebäudestandard (vgl. Tab. 3.6-9)

Die Anpassung darf nur am Gebäudewertanteil angebracht werden; der Bodenwertanteil (marktangepasst) muss folglich aus dem Wert RW_1 herausgenommen werden.

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

$$= 1.485,67 \text{ €/m}^2 - 123,00 \text{ €/m}^2 \times 1,19 = 1.339,30 \text{ €/m}^2$$

Gebäudestandard des Wertermittlungsobjekts: 2,5 (UK_{GS}: 0,927, vgl. Tab. 3.6-9)

Gebäudestandard des Richtwertobjekts: 3,0 (UK_{GS}: 1,000, vgl. Tab. 3.6-9)

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

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

$$RW_2(\text{Geb}) = 1.339,30 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,927}{1,000} = 1.241,53 \text{ €/m}^2$$

4. Anpassung an die Restnutzungsdauer RND

Auch diese Anpassung darf nur am Gebäudewertanteil angebracht werden.

Relative RND des Wertermittlungsobjekts $UK_{RW}(\text{WO})$: 41 Jahre / 67,5 Jahre = 60,74 %

Relative RND des Richtwertobjekts $UK_{RW}(\text{RWO})$: 43 Jahre / 70,0 Jahre = 61,43 %

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

$$RW_3(\text{Geb}) = 1.241,53 \text{ €/m}^2 \times \frac{60,74}{61,43} = 1.227,58 \text{ €/m}^2$$

5. Anpassung wegen der unterschiedlichen Wohnungsgröße (vgl. Tab. 3.6-10)

Auch diese Anpassung darf nur am Gebäudewertanteil angebracht werden.

Wohnflächen-UK des Wertermittlungsobjekts für 100 m²: (UK_{WF} : 1,01, vgl. Tab. 3.6-10)

Wohnflächen-UK des Richtwertobjekts für 80 m²: (UK_{WF} : 1,00, vgl. Tab. 3.6-10)

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

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

$$RW_4(\text{Geb}) = 1.227,58 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,01}{1,00} = 1.239,86 \text{ €/m}^2$$

6. Anpassung an die Anzahl der Wohneinheiten (vgl. Tab. 3.6-11)

Wohneinheitenanzahl-Umrechnungskoeffizient des Richtwertobjekts für 10 WE: (UK_{AWE} : 1,00, vgl. Tab. 3.6-11)

Wohneinheitenanzahl-Umrechnungskoeffizient des Wertermittlungsobjekts für 6 WE: (UK_{AWE} : 1,02, vgl. Tab. 3.6-11)

Berücksichtigung der abweichenden Anzahl der Wohneinheiten:

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

$$RW_5(\text{Geb}) = 1.239,86 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,02}{1,00} = 1.264,66 \text{ €/m}^2$$

7. Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse bzw. den Wertermittlungsstichtag (vgl. Tab. 3.6-12)

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

$$RW_5(\text{Geb}) = 1.264,66 \text{ €/m}^2 \text{ (vgl. Ziffer 6)}$$

$$RW_1(\text{BW}) = \text{BWA}(\text{WO}) \times \text{SWF}(\text{WO}) = 123,00 \text{ €/m}^2 \times 1,19 = 146,37 \text{ €/m}^2 \text{ (vgl. Ziffer 3)}$$

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: 01.01.2020 ($I_{\text{WST}}(\text{RWO}) = 189$ (vgl. Tab. 3.4-2))

Stichtag des Wertermittlungsobjektes: 15.11.2020 ($I_{\text{WST}}(\text{WO}) = 206$ (interpoliert mit 189 und geschätztem Wert 208 für 1.1.2021))

Durch die Abweichung des Richtwertstichtages vom Wertermittlungsstichtag von knapp einem Jahr ist eine Anpassung mit dem Quotienten $206 / 189 = 1,08995$ notwendig.

$$\begin{aligned} RW_6 &= [RW_5(\text{Geb}) + RW_1(\text{BW})] \times \frac{I_{\text{WST}}(\text{WO})}{I_{\text{WST}}(\text{RWO})} \\ &= [1.264,66 \text{ €/m}^2 + 146,37 \text{ €/m}^2] \times \frac{206}{189} = 1.537,95 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

8. Anpassung an die Mietsituation des Wertermittlungsobjekts

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

$$1.537,95 \text{ €/m}^2 \times 0,93 = 1.430,29 \text{ €/m}^2$$

9. Berechnung des vorläufigen überschlägigen Wertes

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

$$v\text{VW} = 1.430,29 \text{ €/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 = 143.029,- \text{ €}$$

10. Berücksichtigung des Eigentums am Stellplatz

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

11. Überschlägiger Wert einschließlich Stellplatz

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

$$VW = 143.029,- \text{ €} + 5.000,- \text{ €} = 148.029,- \text{ €}$$

rd. 148.000,- €