

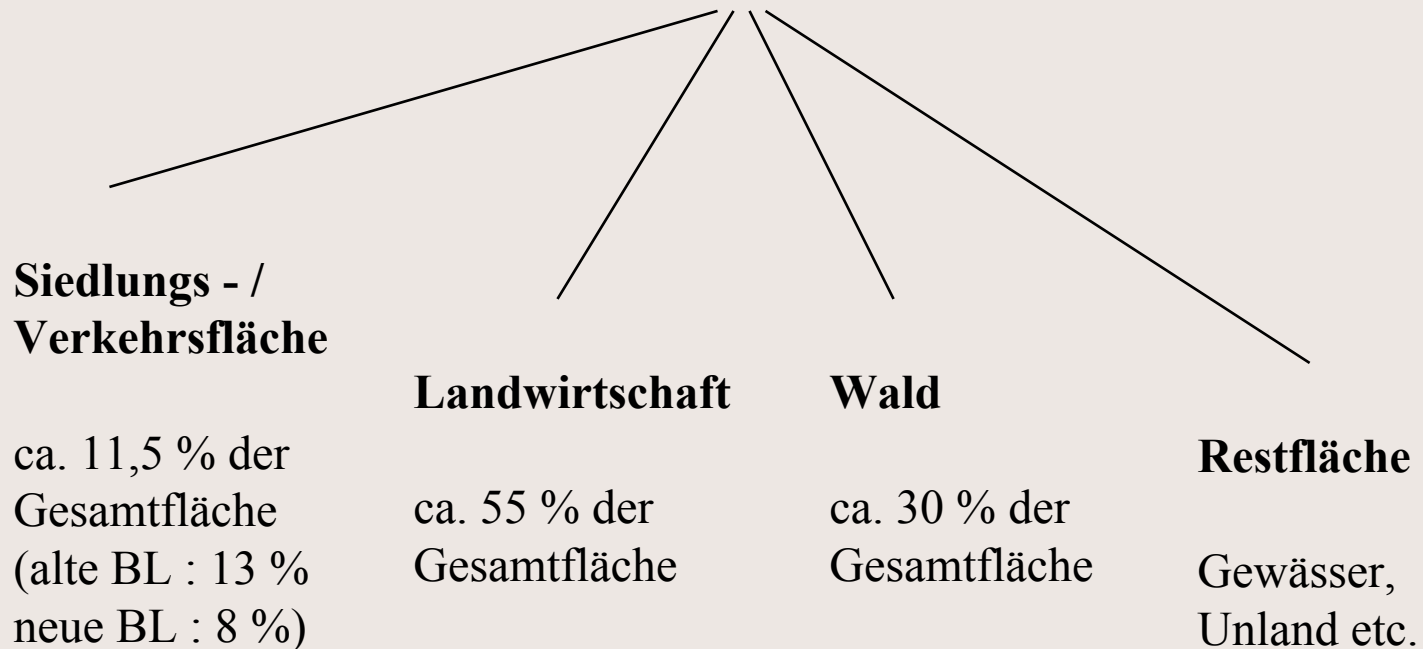
“Grundlagen der Immobilienwirtschaft”

Verkehrswertermittlung von Immobilien

Peter J. B ä u m l e r

Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Flächennutzung in der Bundesrepublik Deutschland



Quelle : stat. Bundesamt

1.2. Gründe und Erfordernis für Wertermittlungen bei Immobilien

Gründe / Anlässe

- Kauf
- Verkauf
- Erbfall
- Schenkung
- Realkredit
- Versicherung
- Restitution
- Enteignung
- Umlegung
- gemeindl. Vorkaufsrecht
- Zwangsversteigerung
- Handels- / Steuerbilanz

Wert

- Verkehrswert
- Verkehrswert
- Verkehrswert
- Verkehrswert
- Beleihungswert
- Versicherungswert
- Verkehrswert
- Verkehrswert
- Verkehrswert
- Verkehrswert
- u.a. Buchwert, Steuerbilanzwert

1.3. § 194 BauGB : „Verkehrswert“ (“gemeiner Wert” oder “Marktwert”)

- Definition :
- “ Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.”

„gewöhnlicher Geschäftsverkehr“

- “ Handel, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht und bei dem ohne Zwang und Not oder besonderer Rücksichtnahme freiwillig in Wahrnehmung der eigenen wirtschaftlichen Interessen gehandelt wird”
(Simon/Kleiber Rdnr. 1.62)

„rechtliche Gegebenheiten“ (1)

- öffentlich rechtliche
- planungsrechtliche Festsetzungen
- Landschafts-/Naturschutz
- Denkmalschutz
- Immissionsschutz
- beitragsrechtliche Gegebenheiten
- etc.
- privatrechtliche
- Nachbarrecht des BGB
- landesrechtliche Nachbarschaftsbeschränkungen
- etc.

„rechtliche Gegebenheiten“ (2)

- beschränkt dingliche
- Dienstbarkeiten
- beschränkt pers. Dienstbarkeiten
- Nießbrauch
- Vorkaufsrechte
- etc.
- grundstücksgleiche
- Erbbaurecht
- Fischereirecht
- Bergrecht
- etc.

„tatsächliche Eigenschaften“

- Entwicklungszustand des Grundstücks
- Lage des Grundstücks
- Zuschnitt des Grundstücks
- Bodenbeschaffenheit
- Bodenschätze
- Beeinträchtigungen durch Immissionen
- Alter, Bauweise, Zustand der aufstehenden Gebäude
- Verwendungsmöglichkeit der aufstehenden Gebäude
- etc.

„ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse“

- ungewöhnliche Verhältnisse
- “...sind Umstände, mit denen der Verkehr bei Abschätzung eine Grundstückswertes nicht zu rechnen pflegt.”
(Simon/Kleiber 1.84)
- u.U. kaufpreisbeeinflussend
- persönliche Verhältnisse
- “...liegen in der Person des Vertragspartners begründet”
(Simon/Kleiber 1.88)

1.4. Verkehrswert und Kaufpreis

- **objektiver Wert**
- Tauschwert oder Gebrauchswert
- entsteht unter der Voraussetzung des **freien Spiels von Angebot und Nachfrage aus der Summe von mehreren subjektiven Nutzenschätzungen**
- Nichtberücksichtigung von persönlichen Motiven
- **subjektiver Wert**
- ist **individuell** je nach persönlichen Wünschen und Vorstellungen von Käufer und Verkäufer
- wird ausgehandelt
- Zufälligkeiten können nicht ausgeschlossen werden
- wird u.U. von Umständen beeinflusst, die den Wert nicht beeinflussen, z.B. günstige Zahlungsbedingungen, Übernahme einer günstigen Hypothek, Bezugsfreiheit, nachbarliches Arrondierungsgrundstück

1.5. Gegenstand der Wertermittlung : **Das Grundstück**

- “ ist jeder katastermäßig vermessene Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch entweder auf einem besonderen Grundbuchblatt oder unter einer eigenen Nummer geführt wird “ (Simon / Kleiber 1.101)
- kann aus einer oder mehreren Katasterparzellen / Flurstücken bestehen
- umfasst **Grund und Boden** mit allen seinen **Bestandteilen** und **Zubehör**
- umfasst auch grundstücksgleiche Rechte

wesentliche Bestandteile

-

Zubehör

- § 94 BGB
 - “ die mit dem Grund und Boden **fest verbundenen Sachen**, insbesondere **Gebäude**, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen “
 - § 95 BGB “nur zu einem vorübergehenden Zweck verbunden “ (Scheinbestandteile)
 - § 96 BGB : mit Eigentum am Grundstück verbundene **Rechte**
 - Bsp.: Erdleitungen, Kachelofen, angefertigte EBK etc.
- § 97 BGB
 - “ sind bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem **wirtschaftlichen Zweck** der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden **räumlichen Verhältnis** stehen ”.
 - Bsp.: nicht eingebaute Küche, Mülltonne, nicht verklebte Teppichböden etc.

2. Die wichtigsten gesetzlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung : 2.1. §§ 192 -199 BauGB

- § 192 : Gutachterausschuß
- § 193 : Aufgaben des Gutachterausschusses
- § 194 : Verkehrswert
- § 195 : Kaufpreissammlung
- § 196 : Bodenrichtwerte
- § 197 : Befugnisse des Gutachterausschusses
- § 198 : Oberer Gutachterausschuß
- § 199 : Ermächtigungen

2.2. Die Wertermittlungsverordnung WertV

1. Teil: §§ 1- 7 : Anwendungsbereich, allgemeine
Verfahrensgrundsätze und Begriffsbestimmungen
2. Teil: §§ 8-12 : Ableitung erforderlicher Daten
3. Teil: §§ 13-14 : Vergleichswertverfahren
§§ 15-20 : Ertragswertverfahren
§§ 21-25 : Sachwertverfahren
4. Teil: §§ 26-29 : Ergänzende Vorschriften
5. Teil: § 30: Schlußvorschriften

2.3. Die Wertermittlungsrichtlinien WertR

Die WertR formen die Vorgaben der WertV aus, geben Hilfestellungen in Form von Definitionen, Erläuterungen, Vordrucken und sonstigen Unterlagen.

2.4. Sonstige wichtige Vorschriften für Verkehrswertermittlungen

- Baunutzungsverordnung Bau NVO
- 2. Berechnungsverordnung II. BV
- Gutachterausschußverordnung
- Waldwertermittlungsrichtlinien
- Landesbauordnungen z.B. BayBauO
- DIN und EN, v.a. DIN 277 von 1987
- BGB
- Erbbaurechtsverordnung ErbbauVO
- Wohnungseigentumsgesetz WEG
- Arbeitsstättenrichtlinie
- Wirtschaftsstrafgesetz etc.

3. Die Beteiligten bei der Verkehrswertermittlung :

3.1. Die Sachverständigen

freie Sachverständige
Sachkunde erforderlich

öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

- gem. § 36 Gew O / Bay. SVG
- bestellt von IHKs und Architektenkammern durch VA
- Sachkundenachweis und persönliche Eignung
- Gutachtenerstellungspflicht bei Gerichtsaufträgen

zertifizierte Sachverständige

- nach DIN / EN 45013
- durch Akkreditierungsstellen

3.2. Der Gutachterausschuss

- Legitimation aus §§ 192 - 199 BauGB (siehe 2.1.)
- Gutachterausschuß VO
- eingerichtet bei LRA oder kreisfreien Städten - nehmen als Behörde Aufgaben der öffentl. Verwaltung wahr. Hauptaufgabe: Schaffung von Markttransparenz
- neutrales, weisungsunabhängiges Kollegialgremium aus Sachverständigen mit 1 Vorsitzenden und 1 Geschäftsstelle
- Aufgaben : u.a.
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und Auskunftserteilung
- Erstellung von Verkehrswertermittlungen / Gutachten
- Datenermittlung, Mietpreissammlung, Marktberichte

4. Die Systematik der Verkehrswertermittlung

4.1. Der Aufbau eines Verkehrswertgutachtens

- Deckblatt
- Inhaltsverzeichnis
- Zusammenfassung der Ergebnisse
- Beschreibung des Auftrages
- Beschreibung des Wertermittlungsobjektes
- Darstellung von Anknüpfungstatsachen
- Wertermittlungsverfahrendarstellung : Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren
- Ergebnis
- Schlußformel - Unterschrift
- Anlagen

4.2. Die wichtigsten **erforderlichen Unterlagen** für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens : u.a.

- Grundbuchauszug
- aml. Lageplan
- Auszug aus dem Altlastenkataster - ggfls. Altlastengutachten
- Baupläne : Grundrisse, Schnitte, evtl. Werkpläne
- Baubeschreibung
- Wohnflächen- / Nutzflächenberechnung - sonstige Berechnungen des Architekten / Fachingenieurs
- Verträge zum Grundstück : Miet-, Pacht-, Kaufverträge etc.
- WEG : Teilungserklärung, Aufteilungspläne
- Behördenbescheinigungen : Erschließungsstände, Denkmalschutz
- Unterlagen zur Bauleitplanung : Flächennutzungsplan, B-plan
- Fotos

5. Das Vergleichswertverfahren §§ 13, 14 WertV

- ist das geeignetste Verfahren, sofern genügend Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbildenden Zustandsmerkmale vorhanden sind.

- **unmittelbarer Wertvergleich**

- Voraussetzung sind zustandsgleiche Bewertungsobjekte
- dies ist der Idealfall - fast nie möglich

- **mittelbarer Wertvergleich**

- Ableitung des Verkehrswerts aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte
- z. B. Bodenwertermittlung über Modifikation der Bodenrichtwerte

5.2. Verfahrensgang des Vergleichswertverfahrens

Stufe 1 : Suche nach vergleichbaren Kaufpreisen

Stufe 2 : Ausscheiden von Vergleichspreisen, die durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Stufe 3 : Berücksichtigung der

- Unterschiede in ihren Zustandsmerkmalen
- Unterschiede in zeitbedingten Wertentwicklungen

Stufe 4 : Mittelwert (arithmetisch , gewogen arithmetisch etc.)
der modifizierten Werte

Stufe 5 : ggfls. Anpassung des Vergleichswertes

Die Geschößflächenzahl (GFZ) und die Grundflächenzahl (GRZ) als Maßzahlen für die bauliche Nutzung

§ 19 BauNVO : Die **Grundflächenzahl (GRZ)** gibt an, wieviel m² von baulichen Anlagen überdeckte Grundfläche je m² Grundstücksfläche vorliegt bzw. zulässig ist.

Bsp. : Grundstücksgröße : 1000 m²
durch ein Bauwerk überdeckte Grundfläche : 200 m²
 $200 \text{ m}^2 : 1000 \text{ m}^2 = \text{GRZ } 0,2$

§ 20 BauNVO : Die **Geschoßflächenzahl (GFZ)** gibt an, wieviel m² Geschoßfläche, d.h. Fläche eines Gebäudes nach den Außenmaßen in allen Vollgeschossen (LBO / BayBauO), je m² Grundstücksfläche vorliegt bzw. zulässig ist.

Bsp. : Grundstücksgröße : 1000 m²
Geschossfläche : EG 400 m² + I.OG 300 m² = 700 m²
 $700 \text{ m}^2 : 1000 \text{ m}^2 = \text{GFZ } 0,7$

5.3. Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

- § 196 BauGB : “Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet **durchschnittliche Lagewerte** für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für ebf- und ebp-Bauland zu ermitteln”.
- zuständig ist der jeweilige Gutachterausschuß
- sind zu veröffentlichen - jedermann kann Auskunft verlangen
- werden in Bayern alle 2 geraden Jahre ermittelt und in Richtwertkarten oder -listen veröffentlicht
- dienen zur Transparenzverbesserung des jeweiligen Grundstücksmarktes
- sind unverbindlich

Ertragswertverfahren

§§ 15 - 20 WertV

entscheidend ist der Nutzen des Grundstücks für seinen Eigentümer

- Nutzen ist hier der **Ertrag**, d.h. die “ **Verzinsung des eingesetzten Kapitals** “
- dieses Verfahren ist für alle Objekte, bei denen Ertragsziehung und Verzinsung des eingesetzten Kapitals bei der Wertbildung entscheidend sind, geeignet
- Bsp. : Mietwohnhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbe-Industriegebäude, Garagenanlagen, Hotels, Kliniken etc.

Sachwertverfahren

§§ 21 - 25 WertV

- Nutzen ist hier die **Eigennutzung**, z.B. das Selbstbewohnen
- dieses Verfahren ist für alle Objekte , bei denen folglich die Ersatzbeschaffungskosten bei der Wertbildung entscheidend sind, geeignet
- Bsp. : Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser,

6. Das Ertragswertverfahren 6.1. Vorbemerkungen : **Das Prinzip des Ertragswertverfahrens**

Das Prinzip des Ertragswertverfahrens ist die **Erfassung der Summe der Barwerte aller nachhaltig erzielbaren Reinerträge** eines bebauten Grundstücks - d.h. hier wird das **Kapital** aufgezeigt, das sich aus dem Grundstück aus dem ortsüblichen Markt als eingenommene Erträge (Mieten und Pachten) rentierlich verzinst.

Methode :

- Der Jahresreinertrag einer Immobilie wird wie eine **jährlich** während der Nutzungsdauer **wiederkehrende Rente** gesehen.
- Diese Rente wird als **jährlich nachschüssig** gesehen.
- Nach den Regeln der Rentenrechnung wird der Ertragswert errechnet, der sich als **Barwert** wiederkehrender Zahlungen darstellt.
- Hierbei wird der Gesamtwert der jährlichen Erträge auf einen Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) **abgezinst - diskontiert**.
- dies geschieht am einfachsten durch Anwendung der sog. **Rentenbarwertfaktoren - Vervielfältiger - Kapitalisierungsfaktoren** (siehe Vervielfältigertabelle Anl. zu § 16, III WertV)

6.3. Der Verfahrensgang des Ertragswertverfahrens

- Rohertrag p.a.
- \therefore Bewirtschaftungskosten p.a.
- = Reinertrag p.a.
- \therefore Bodenwertverzinsung
- = Reinertrag der baulichen Anlage
- x Kapitalisierungsfaktor
- + / - sonstige wertbeeinflussende Umstände
- + Bodenwert
- = Ertragswert des Grundstücks

6.3.1. Rohertrag § 17 WertV

“ Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung **nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück...**”

- **Nettoeinnahmen** - nicht Betriebskostenumlagen
- z.B. **Mieten** (entgeltliche Überlassung), **Pachten** (Erträge aus der Überlassung der Fruchtziehung), **Vergütungen/Entgelte** (z.B. für Werbezwecke, Gartennutzung etc.)

abzustellen auf **ortsübliche Marktmiete**

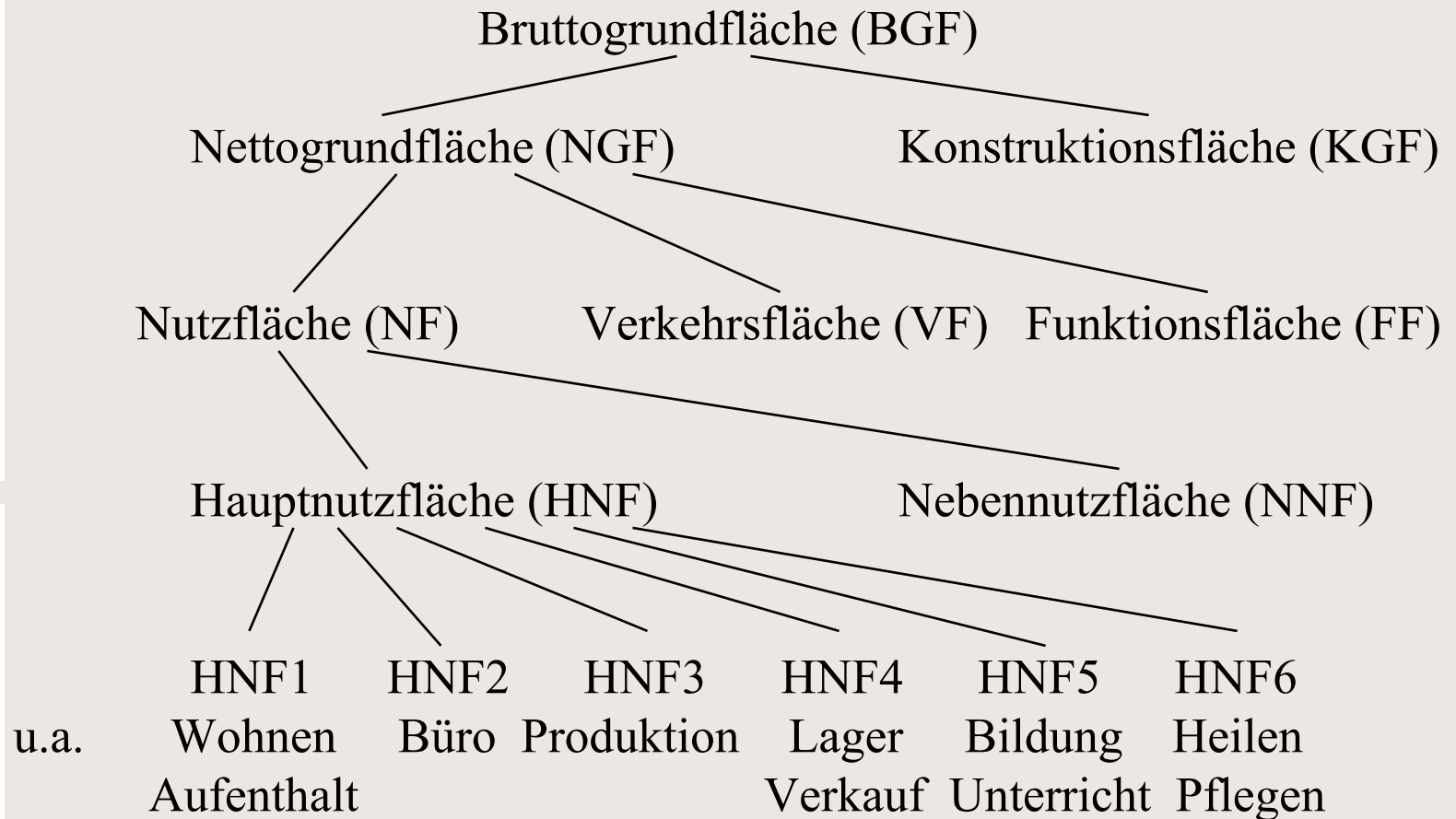
Wohnraum

unterliegt den Beschränkungen
der Mietgesetze (BGB, WiStG)

Gewerberaum

frei nach Markt vereinbar
Vertragsfreiheit

Flächenarten gem. DIN 277



zu Rohertrag : **weitere ertragsbestimmende Merkmale** Wohnraum - Büroraum

- Belichtung
 - Ausstattung
 - Zuschnitt
 - Lage
 - Badgestaltung
 - Balkon
 - Heizung
 - Lift
- Lage
 - Zuschnitt
 - techn. Ausstattung
 - Verkehrsanbindung
 - Erreichbarkeit
 - Parkplätze
 - Repräsentation (CI)
 - Lift
 - Raumökonomie
 - Sozialflächen
 - Raumflexibilität

zu Rohertrag : **weitere ertragsbestimmende Merkmale** Ladenflächen

- Lage - Lage -Lage
- Frontbreite
- Ladentiefe
- Ebenerdigkeit
- Werbemöglichkeit
- Größe
- Grundrißgestaltung

6.3.2. Die Bewirtschaftungskosten § 18 WertV

nicht der Rohertrag ist für den Ertragswert maßgebend, sondern der **Reinertrag** nach Abzug der

nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Instandhaltungskosten

Mietausfallwagnis

Weitere BK: AFA,
Betriebskosten (i.d.R. Umlage, siehe Anl.3, II.BV)

6.3.4. Der Liegenschaftszins § 11 WertV

§12, I WertV : “ Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird “.

oder Der Liegenschaftzinssatz spiegelt die **Rendite von Grundstücken** wieder.

Der Liegenschaftzinssatz bestimmt sich u.a. nach folgenden Kriterien :

- Lage des Grundstücks
- Risiko der Ertragssicherheit
- Beschaffenheit der baulichen Anlage
- Fungibilität der baulichen Anlage
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- bei bestehenden Mietverträgen : Bonität der Mieter
Mietvertragsgestaltung

6.3.5. Rentenbarwertermittlung für Boden und Gebäude

Gesamtrohertrag eines Grundstücks
ergibt sich

aus dem **Boden**

aus dem **aufstehenden Gebäude**

unendliche RND
Rentenbarwertermittlung
einer ewigen Rente

Berechnung des Anfangs-
kapitals durch einfache
Zinsformel

begrenzte RND
Rentenbarwertermittlung
einer jährlich nachschüssigen
Zeitrente

Berechnung des Anfangs-
kapitals durch
Rentenbarwertformel
oder Vervielfältiger

6.3.6. sonstige wertbeeinflussende Umstände § 19 WertV

Zuschläge

z.B.

- positive Abweichungen vom normalen Bauzustand
- overrented object
- sonstige vom Markt als werterhöhend angesehene Eigenschaften
- nicht nachhaltige Erträge

Abschläge

z.B.

- negative Abweichungen vom normalen Bauzustand - vernachlässigte Instandhaltung
- underrented object
- Denkmalschutzauflagen
- Altlasten

6.5. Das Liquidationsverfahren nach § 20,I WertV

-Dieses Verfahren kommt dann zur Anwendung, wenn der Verzinsungsbetrag des Bodens den Reinertrag des Grundstücks übersteigt :

$$p \text{ (Liegenschaftszins)} \times BW \text{ (Bodenwert)} > \text{Reinertrag}$$

- Hier stellt die vorhandene Bebauung eine Wertminderung bzw. Belastung des Bodens dar, da durch die gegebene Bebauung der Grundstückseigentümer eine angemessene Bodenwertverzinsung nicht erzielen kann.

- Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn

>Defizite in Flächendimension, Gebäudeausstattung, Gebäudekonzeption vorhanden sind und eine genügende und adäquate Renditeziehung aus den aufstehenden Gebäuden daher nicht möglich ist.

>die Grundstücksbebauung ungünstig beschaffen ist und eine Gebäudeerweiterung nicht möglich ist.

Die Folge ist **Abbruch der Gebäude und neue wirtschaftl. Bebauung.**

7. Das Sachwertverfahren 7.1. Vorbemerkungen : **Das Prinzip des Sachwertverfahrens**

Hier werden die zum Bewertungsstichtag maßgeblichen **Ersatzbeschaffungskosten** für das bebaute Grundstück wie folgt errechnet und dargestellt :

Wert der baul. Anlagen + Bodenwert + Wert der sonst. Anlagen

Herstellungswert zum Stichtag (Neubauwert)

./. Alterswertminderung

./. Minderung Bauschäden etc.

+/- sonstige wertbeeinfl. Umstände

Sachwert

+ / - Marktanpassung

= **Verkehrswert**

7.2.1. / 7.2.2. Die Berechnung des Herstellungswerts eines Bauwerkes zum Stichtag (z.B. Neubauwert) durch Anwendung der NHK 2000 § 22 WertV

1. Schritt : Ermittlung der **Bezugsgrößen** bei baulichen Anlagen :
z.B. Bruttonauminhalt BRI oder
Bruttogrundfläche BGF
2. Schritt : Errechnung der **Neubaukosten** der baulichen Anlage unter Zugrundelegung der Neubautabellenwerte der **NHK 2000** = Neubauwert im Jahr 2000
3. Schritt : Umrechnung auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtags durch Verwendung **amtlicher Baupreisindexreihen**
4. Schritt : **Modifikation** der erlangten Werte durch Korrekturfaktoren
z.B. Ortsgrößen, Länder, Konjunkturschwankungen,

7.2.3.1. Wertminderung wegen Alters § 23 WertV

- ist ein **Werteverzehr durch Alterung und Abnutzung**
- wird als **prozentualer Abschlag** vom festgestellten Herstellungswert ausgedrückt
- Ausgangspunkt der Errechnung der Wertminderung ist die geschätzte Gesamtnutzungsdauer der baul. Anlage (**GND**)
i.V.m. dem **Alter** der baul. Anlage ergibt sich die Restnutzungsdauer (**RND**)
- Die prozentuale Abschreibung kann nach verschiedenen Modellen gerechnet werden

gleichmäßig linear :
$$\frac{\text{Alter} \times 100}{\text{GND}}$$

oder

sich verändernd
progressiv (Ross)
degressiv (Vogels)

7.2.3.2. Baumängel und Bauschäden § 24 WertV

Baumangel

entsteht durch Fehler während der Bauzeit

Bsp. -ungenügende Wärmedämmung
-mangelhafte Gründung
-mangelhafte Feuchtigkeits-
isolierung etc.

Bauschaden

entsteht i.d.R. aus Baumangel oder äußeren Einwirkungen

-Gründungsschäden
-Schwammbefall
-Schimmelbildung
-Kriegsschäden
-Sturmschäden etc.

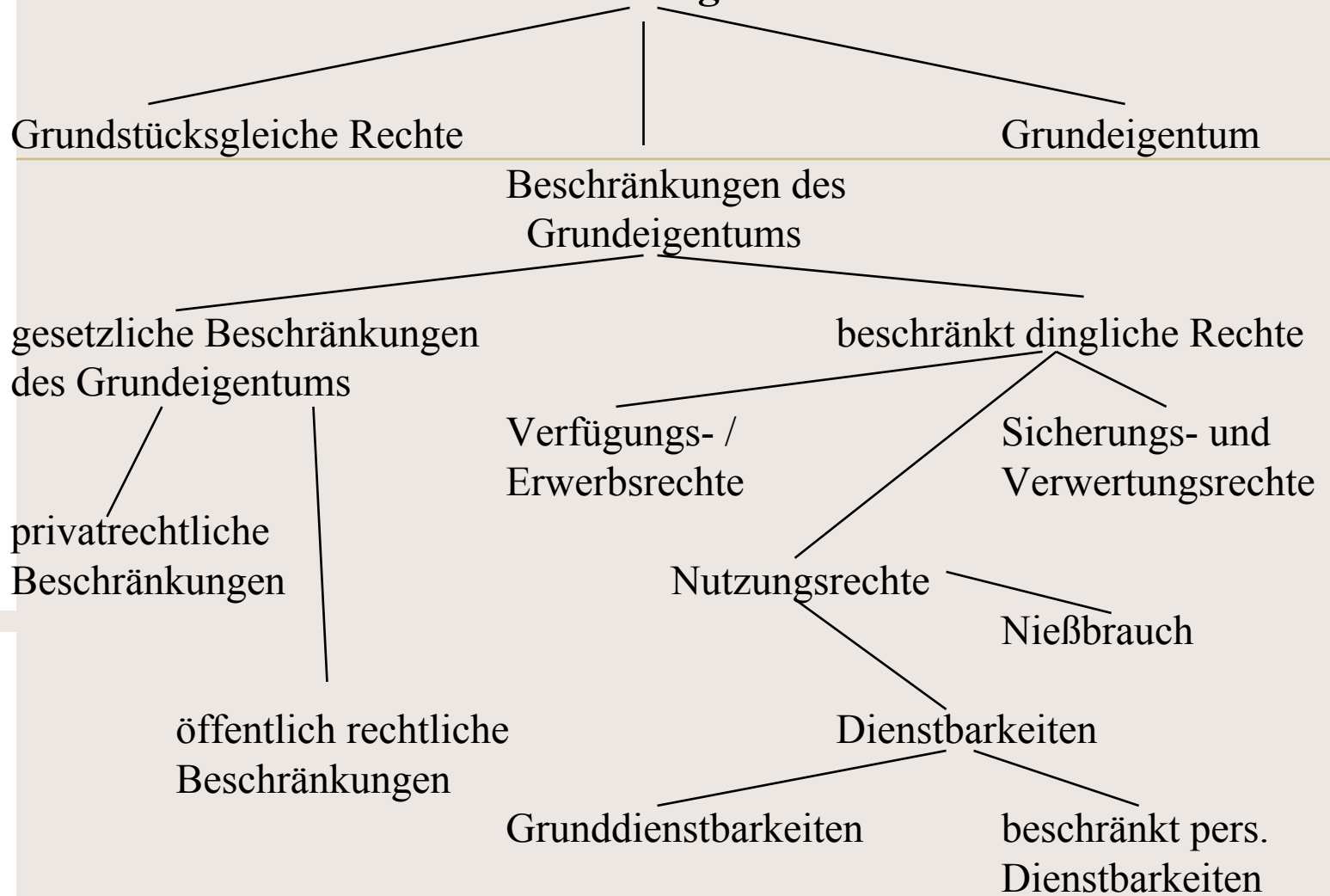
Wertminderungsansatz durch

Abschlag auf
Herstellungskosten

Verkürzung der
RND

Abschlag i.H.d.
Beseitigungskosten

zu 8. Rechte und Belastungen an Grundstücken



zu 8. Verkehrswertbeeinflussende Rechte: z. B.

Dienstbarkeiten



Grunddienstbarkeiten

> zugunsten des Eigentümers
eines anderen Grundstücks

Beispiele :

- Wegerechte
- Fahrrechte
- **Leitungsrechte**
- Überbaurechte
- Aussichtsrechte

beschränkt persönliche Dienstbarkeiten

> zugunsten einer Person

Beispiele :

- **Wohnungsrechte**
- Benutzungsrechte
- Wohnungsbenutzungs-
rechte

zu 8. Verkehrswertbeeinträchtigung durch ein Wohnungsrecht

§ 1093 BGB : "...Recht, ein Gebäude oder einen Gebäudeteil unter
Ausschluß des Eigentümers als Wohnung zu nutzen".

hier : Wohnungsrecht für einen Mann im Alter von 45 Jahren. Jahres-
mietwert des WR beträgt 5.000,-- Euro. Verkehrswert ohne
WR des MFH beträgt 500.000,-- Euro. Liegenschaftszins 4 %.

Berechnung :	VW unbelastet :	500.000,-- Euro
	Kapitalisierung des Miet- wertes des WR über die statistische Lebenserwartung (4 %, "RND" stat. 30,36 J.- Faktor 17,29) ./. <u>86.450,-- Euro</u>	
	Verkehrswert mit WR -Belastung :	413.550,-- Euro
		rd. <u>415.000,-- Euro</u>

9.1. Das Residualwertverfahren (sog. Bauträgerverfahren) (vereinfachter Verfahrensablauf)

> Berechnung der potentiellen BGF und NGF

> Berechnung des **potentiellen Ertragswertes** des fertigen Objekts

./. > Berechnung der **Baukosten** :

Baukosten z.B. nach NHK 2000

+ Baunebenkosten

= Baukosten incl. BauNK

./. > Finanzierungskosten während der Bauzeit

./. > Vertriebskosten

./. > Verschiedenes (z.B. Rechtsberatung, Gebühren etc.)

./. > Unternehmergewinn

= **Residuum** (= wirtschaftlich tragbarer Bodenwert)

9.2. Das Mietwertgutachten

> ist erforderlich u.a. bei Mieterhöhungsverlangen, Mietminderungsverlangen, Mietanpassungen und -feststellungen

Aufbau:

- 1) **Allgemeines** : Stichtag, Adresse, Zweck, Auftraggeber, Grundlagen, etc.
- 2) **Beschreibung des Mietobjektes** : Mikro- und Makrolage, Beschreibung der Bebauung, Bauweise und Ausstattung (Wohnungsanschlüsse, Baujahr, Lift, Unterhaltszustand, Zuschnitt, Ausrichtung, Balkon, Einbauten, Raumhöhe, Größe, Heizung, etc.
- 3) **Ermittlung der Miethöhe** : - durch Modifikation von Vergleichobjekten (Vergleichswertverfahren)
- durch Zugrundelegung von Mietspiegeln (Anwendung der wertbildenden Faktoren)
- 4) **Anlagen** : Photos, Grundrisse, Lageplan etc.

Quellennachweis / empfohlene Fachliteratur

- Kleiber-Simon-Weyers : “Verkehrswertermittlung von Grundstücken”
Bundesanzeiger Verlag, 3. Auflage
- Kleiber : “WertR 02”, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage
- Simon-Kleiber : “Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten”
Luchterhand Verlag, 7. Auflage
- Blum-Weiss : “Verkehrswertermittlung von Grundstücken in der
Steuerpraxis”, Verlag Neue Wirtschafts-Briefe, 2000
- Gutachterausschuß der Stadt Nürnberg : “Nürnberger Grundstücks-
marktbericht 2003”, Amt für Geoinformation
- Murfeld : “Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft”, Hammonia Verlag