

Basiswissen Verkehrswertermittlung

Dozent: Hans-Wolfgang Schaar

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt



Einheit 3.1:

Vergleichswertverfahren

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

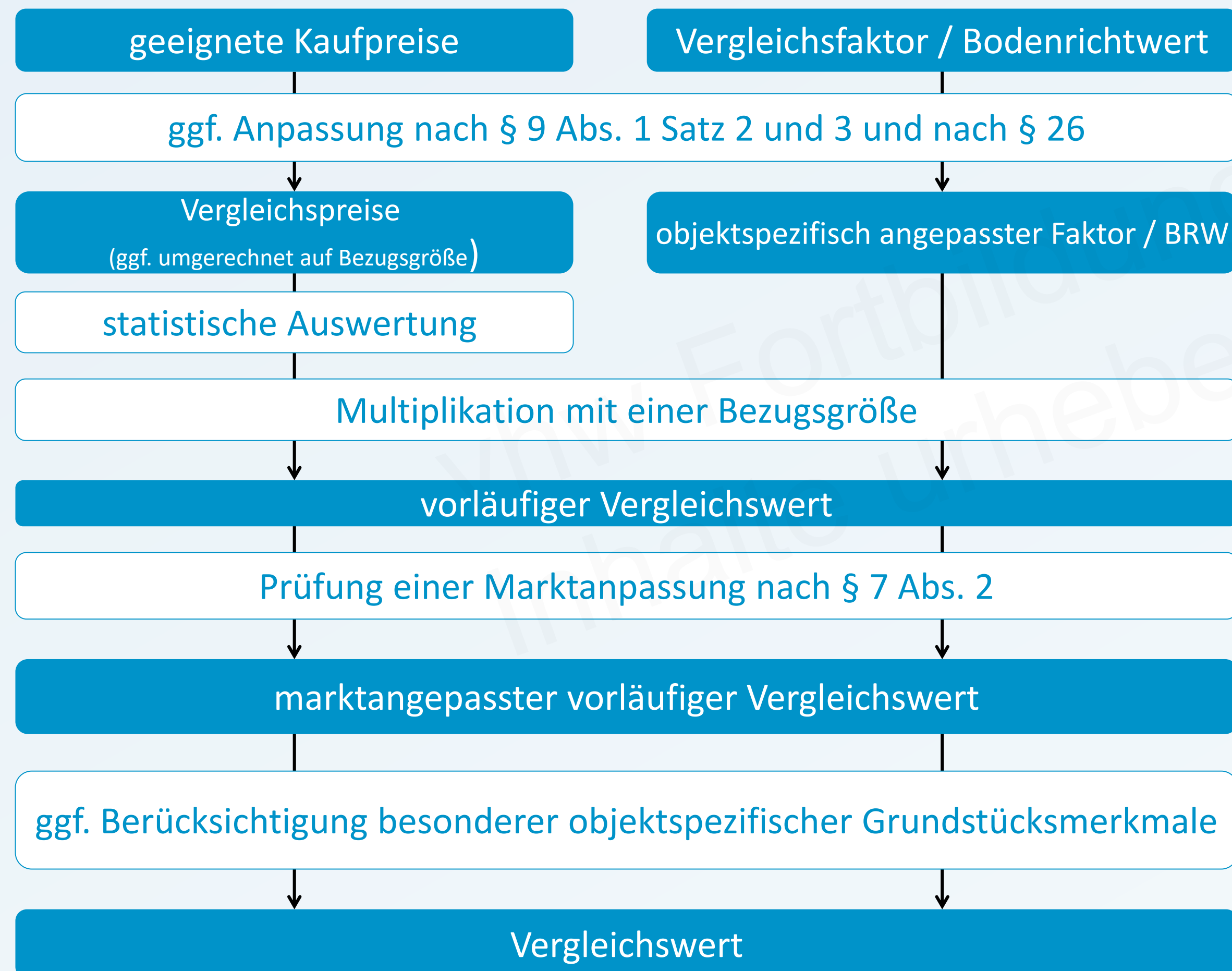
Für welche Immobilien eignet sich das Vergleichswertverfahren?

Wiederholung:

Objektart	Vergleichswertverfahren	Ertragswertverfahren	Sachwertverfahren
Unbebaut, Bodenwert bebauter Grundstücke	X		
Einfamilienhaus	X	X	X
Mehrfamilienhaus		X	
Wohnungseigentum	X	X	
Wohn-/Geschäftshaus		X	
Gewerbeobjekt		X	X

Vergleichswertverfahren

Ablaufschema nach Nr. 24.1 ImmoWertA



Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

- Je geringer die Anzahl, desto unsicherer das Ergebnis, denn Kaufpreise streuen mehr oder weniger stark.
- 8-10 Kaufpreise sollten i.d.R. zu belastbaren Ergebnissen führen.
- Urteil des Bundesgerichtshofs meinte, dass ein Kaufpreis ausreichend sei (vorausgesetzt, es ist der Richtige)
 - nicht unbedingt daran orientieren

Praxisbeispiel

Gesucht:

- Wert eines Baugrundstücks mit 235 m² Fläche und einer GFZ von 0,60; Wertermittlungstichtag 15.03.2022

Gegeben:

- 10 Kaufpreise
- unterschiedliche Verkaufszeitpunkte
- unterschiedliche Lage
- unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (GFZ)
- nicht erwähnte Merkmale weisen keine wertrelevanten Unterschiede auf
- Bodenpreisindex zum Wertermittlungstichtag: 132,6

Praxisbeispiel

Ausgangsdaten						Auswertung					
Nr.	Kaufzeitpunkt	Kaufpreis €	Fläche m²	Bodenpreisindex	GFZ	Normierung gezahlt €/m²	Lagekorrektur ① Faktor	€/m²	GFZ-Korrektur ② Faktor	€/m²	nach Indexanpassung €/m²
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1	12/17	81.280	283	100,0	0,50	287	1,050	301	1,08	325	431
2	06/19	93.980	246	110,0	0,70	382	1,000	382	0,93	355	428
3	08/19	70.530	197	111,7	0,60	358	0,950	340	1,00	340	404
4	01/20	103.800	260	116,0	0,55	399	1,050	419	1,04	436	498
5	06/20	163.300	280	120,0	1,30	583	1,025	598	--	--	-- ③
6	07/21	89.550	199	128,0	0,75	450	1,000	450	0,90	405	420
7	12/21	87.800	212	130,3	0,60	414	1,050	435	1,00	435	443
8	12/21	102.800	225	130,3	0,65	457	1,000	457	0,96	439	447
9	01/22	87.500	199	132,6	0,60	440	1,000	440	1,00	440	440
10	03/22	100.800	232	132,6	0,70	434	0,975	423	0,93	393	393
						arithmetischer Mittelwert					434

① sachverständig geschätzt

② lt. Koeffiziententabelle

③ Ausschluss wegen zu hoher GFZ

Bodenwert: $235 \text{ m}^2 \times 434 \text{ €/m}^2 = 101.990 \text{ €}$
oder rund 102.000 €

Hinweis



Für das Vergleichswertverfahren sind **ausschließlich Kaufpreise** zu verwenden. Ungeeignet sind Durchschnittspreise und Daten aus Internetportalen.

- Bei Durchschnittspreisen werden weitere qualitative Merkmale nicht berücksichtigt.
- Sie sind daher nur für grob überschlägige Einschätzungen verwendbar.
- Daten aus Internetportalen bieten Qualitätsmerkmale, jedoch ist der angegebene Preis eine Kaufpreisvorstellung des Eigentümers.

Vergleichsfaktoren

- dienen der Ermittlung der Vergleichswerte insbesondere bebauter Grundstücke
- durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte)
- Normobjekte haben meist die durchschnittlichen Merkmale aller Objekte, deren Kaufpreis herangezogen wurde.
- besitzen durch statistische Auswertung auch ein Preisschild

Gesetzesquellen:

- § 20 ImmoWertV und § 26 ImmoWertV

Anwendungsbeispiel Gebädefaktoren

Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Stadt Remscheid (Stichtag 01.01.2023)
hier: Doppelhaushälften

Wertermittlungsobjekt

Gebäudeart	Einfamilienhaus – Doppelhaushälfte
Baujahr	1995
Wohnfläche	160 m ²
Wohnlage	gut
Grundstücksfläche	460 m ²
Ausstattungsklasse	gehoben
Modernisierungsgrad	mittel
Mietsituation	unvermietet
Keller	kein Keller

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Normobjekt

Gebäudeart	Einfamilienhaus – Doppelhaushälfte
Baujahr	1980
Wohnfläche	130 m ²
Wohnlage	mittel
Grundstücksfläche	400 m ²
Ausstattungsklasse	mittel
Modernisierungsgrad	mittel
Mietsituation	unvermietet
Keller	vorhanden
Richtwert in Euro/m ²	2.780
Richtwert in Euro	361.000

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Begriffe:

Wertermittlungsobjekt = Bewertungsobjekt

Normobjekt = Richtwertobjekt

Umrechnungskoeffizienten

Baujahr

Richtwert	Bewertungsobjekt								
	2010	2000	1990	1980	1975	1965	1950	1930	1900
2000	1,12	1,00	0,91	0,85	0,82	0,78	0,73	0,69	0,66
1990	1,22	1,09	1,00	0,93	0,90	0,85	0,80	0,76	0,72
1980	1,31	1,18	1,08	1,00	0,97	0,92	0,86	0,82	0,78
1975	1,36	1,22	1,11	1,03	1,00	0,95	0,89	0,84	0,80
1970	1,40	1,25	1,14	1,06	1,03	0,97	0,91	0,87	0,83
1965	1,43	1,28	1,17	1,09	1,06	1,00	0,94	0,89	0,85
1960		1,31	1,20	1,12	1,08	1,02	0,96	0,91	0,87
1940		1,41	1,29	1,20	1,16	1,10	1,03	0,98	0,93
1930			1,32	1,23	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95
1910				1,26	1,22	1,15	1,08	1,02	0,98

Wohnfläche

Richtwert	Bewertungsobjekt								
	80	100	110	120	140	160	180	200	250
80	1,00	0,95	0,89	0,84	0,76	0,70	0,66		
100	1,05	1,00	0,94	0,89	0,80	0,74	0,69	0,66	
110	1,12	1,07	1,00	0,94	0,86	0,79	0,74	0,70	0,64
120	1,19	1,13	1,06	1,00	0,91	0,84	0,78	0,74	0,68
130	1,25	1,19	1,12	1,05	0,95	0,88	0,82	0,78	0,71
140	1,31	1,25	1,17	1,10	1,00	0,92	0,86	0,82	0,75
150		1,30	1,22	1,15	1,04	0,96	0,90	0,85	0,78
180			1,35	1,28	1,16	1,07	1,00	0,95	0,86
210				1,38	1,25	1,15	1,08	1,02	0,93
230					1,30	1,20	1,12	1,06	0,97

Umrechnungskoeffizienten

Wohnlage

Richtwert	Bewertungsobjekt						
	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gut	gut	gut - sehr gut	sehr gut
gut	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,04	1,08
mittel	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,08	1,12
einfach	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08		

Grundstücksfläche

Richtwert	Bewertungsobjekt								
	150	200	250	300	350	400	450	500	600
200	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,11	1,14
250	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09	1,11
300	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,09
350	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,07
400	0,89	0,92	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03	1,05
450	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03
500	0,87	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,02
600	0,85	0,88	0,90	0,92	0,94	0,95	0,97	0,98	1,00

Ausstattung

Richtwert	Bewertungsobjekt						
	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gehoben	gehoben	gehoben - stark gehoben	stark gehoben
gehoben	0,73	0,79	0,85	0,92	1,00	1,05	1,10
mittel	0,86	0,93	1,00	1,09	1,18	1,24	1,30
einfach	1,00	1,08	1,16	1,27	1,37		

Gebäudeart

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
Einfamilienhaus	1,00	0,95

Mietsituation

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	bezugsfrei	vermietet
bezugsfrei	1,00	0,90

Modernisierungsgrad

Richtwert	Bewertungsobjekt				
	nicht modernisiert	kleinere Maßnahmen ¹⁾	mittlere Modernisierung	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
nicht modernisiert	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24
mittlerer Modernisierungsgrad	0,89	0,95	1,00	1,05	1,11
umfassend modernisiert	0,81	0,85	0,90	0,95	1,00

Keller

Richtwert	Bewertungsobjekt		
	vorhanden	teilweise vorhanden	nicht vorhanden
vorhanden	1,00	0,95	0,90

Umrechnungskoeffizienten

	Normobjekt	Wertermittlungs- objekt	Umrechnungs- koeffizienten		
Ausgangswert (Richtwert)				2.780	€/m²
ursprüngliches Baujahr	1980	1995	1,13		
Wohnfläche [m²]	130	160	0,88		
Wohnlage	mittel	gut	1,04		
Grundstücksfläche [m²]	400	460	1,01		
Ausstattung	mittel	gehoben	1,18		
Modernisierungsgrad	mittel	mittel	1,00		
Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	1,00		
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00		
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	0,90		
	Produkt der Faktoren		1,11		
Multiplikation mit dem Ausgangswert: 2.780 €/m² x 1,11				3.086	€/m²
Vorläufiger Vergleichswert: 160 m² x 3.086 €/m² =				493.760	€

Daten des Normobjekts und Umrechnungskoeffizienten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid, Grundstücksmarktbericht 2023

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

**Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer
Grundstücksmerkmale**

**Prüfung auf evtl.
erforderliche
Marktanpassung nach
§ 7 Abs. 2 ImmoWertV**

Umrechnungskoeffizienten

	Normobjekt	Wertermittlungs- objekt	Umrechnungs- koeffizienten		
Ausgangswert (Richtwert)				2.780	€/m²
ursprüngliches Baujahr	1980	1995	1,13		
Wohnfläche [m²]	130	160	0,88		
Wohnlage	mittel	gut	1,04		
Grundstücksfläche [m²]	400	460	1,01		
Ausstattung	mittel	gehoben	1,18		
Modernisierungsgrad	mittel	mittel	1,00		
Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	1,00		
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00		
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	0,90		
	Produkt der Faktoren		1,11		
Multiplikation mit dem Ausgangswert: 2.780 €/m² x 1,11				3.086	€/m²
Vorläufiger Vergleichswert: 160 m² x 3.086 €/m² =				493.760	€

Daten des Normobjekts und Umrechnungskoeffizienten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid, Grundstücksmarktbericht 2023

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

= rund **494.000 €**

Anwendungsbeispiel Ertragsfaktoren

- häufig abgeleitet als Rohertragsfaktoren zusammen mit den Liegenschaftszinssätzen
- „Kennzahlen der Stichprobe“ in einigen Bundesländern
 - Mittelwerte bestimmter wertrelevanter Merkmale aller Objekte, die zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes herangezogen wurden (auch Rohertragsfaktor)

Gebäudetyp	„Kennzahlen der Stichprobe“							
	Roher- tragsfaktor	s	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m² Wfl	Ø Miete Euro/m² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Dreifamilienhäuser	25,8	6,1	21	230	2.432	7,8	21	39
Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil <u>bis</u> 20 %	21,8	5,2	24	592	2.063	7,3	21	43

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis,
Grundstücksmarktbericht 2023

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Beispiel Mehrfamilienhaus

Wertermittlungsergebnis:

jährlicher Rohertrag 46.000 €
vorläufiger Ertragswert 1.100.000 €

Plausibilisierung:

jährlicher Rohertrag 46.000 €
Rohertragsfaktor (nicht angepasst) 21,8
46.000 € x 21,8 = 1.002.800 €

Einheit 3.2:

Ertragswertverfahren

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

Für welche Immobilien eignet sich das Ertragswertverfahren?

Objektart	Vergleichswertverfahren	Ertragswertverfahren	Sachwertverfahren
Unbebaut, Bodenwert bebauter Grundstücke	X		
Einfamilienhaus	X	X	X
Mehrfamilienhaus		X	
Wohnungseigentum	X	X	
Wohn-/Geschäftshaus		X	
Gewerbeobjekt		X	X

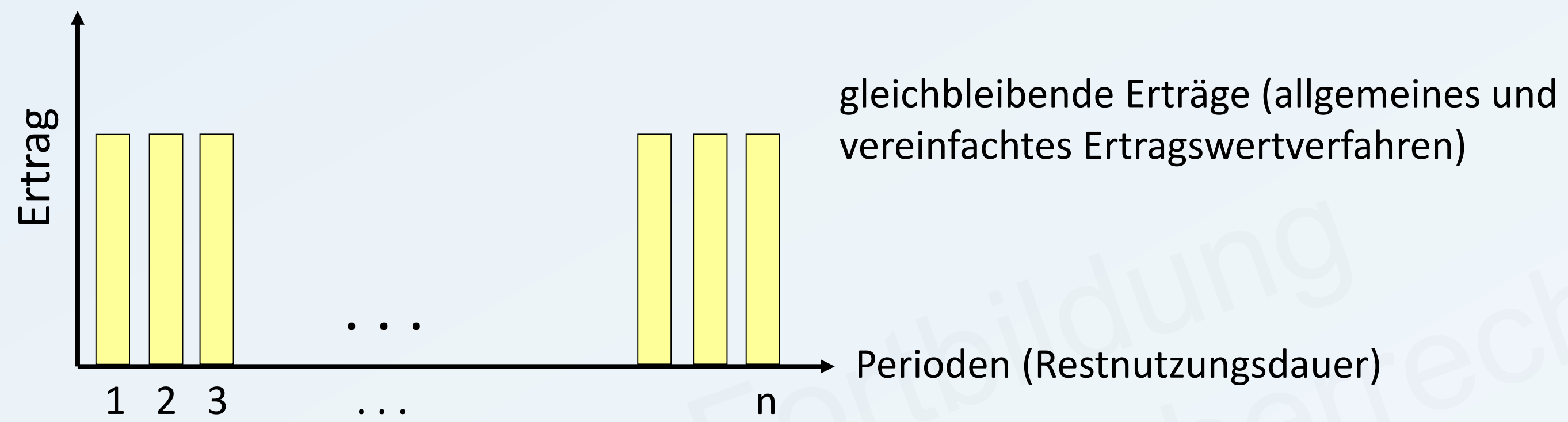
Wir unterscheiden:

- **allgemeines Ertragswertverfahren**
(Standardverfahren für die meisten Immobilienarten)
- **vereinfachtes Ertragswertverfahren**
(vorzugsweise für Objekte mit langer RND)
- **periodisches Ertragswertverfahren**
(z.B. für Einkaufszentren und Betreiberimmobilien wie Hotels, Pflege- oder Seniorenheime)

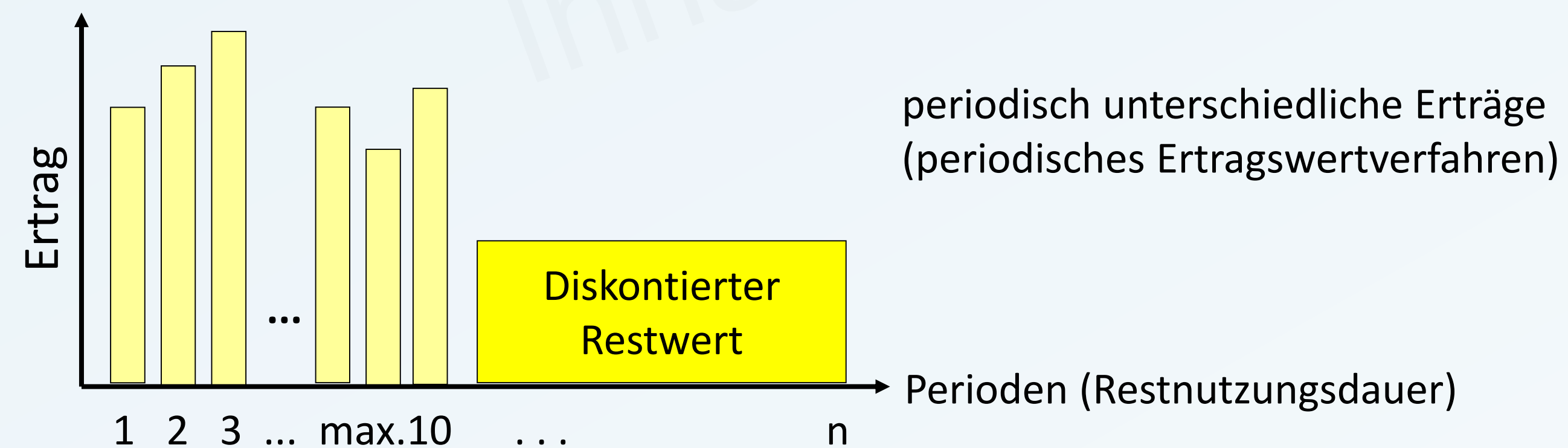
Besonderes Problem:

- Liegenschaftszinssatz für das periodische Ertragswertverfahren

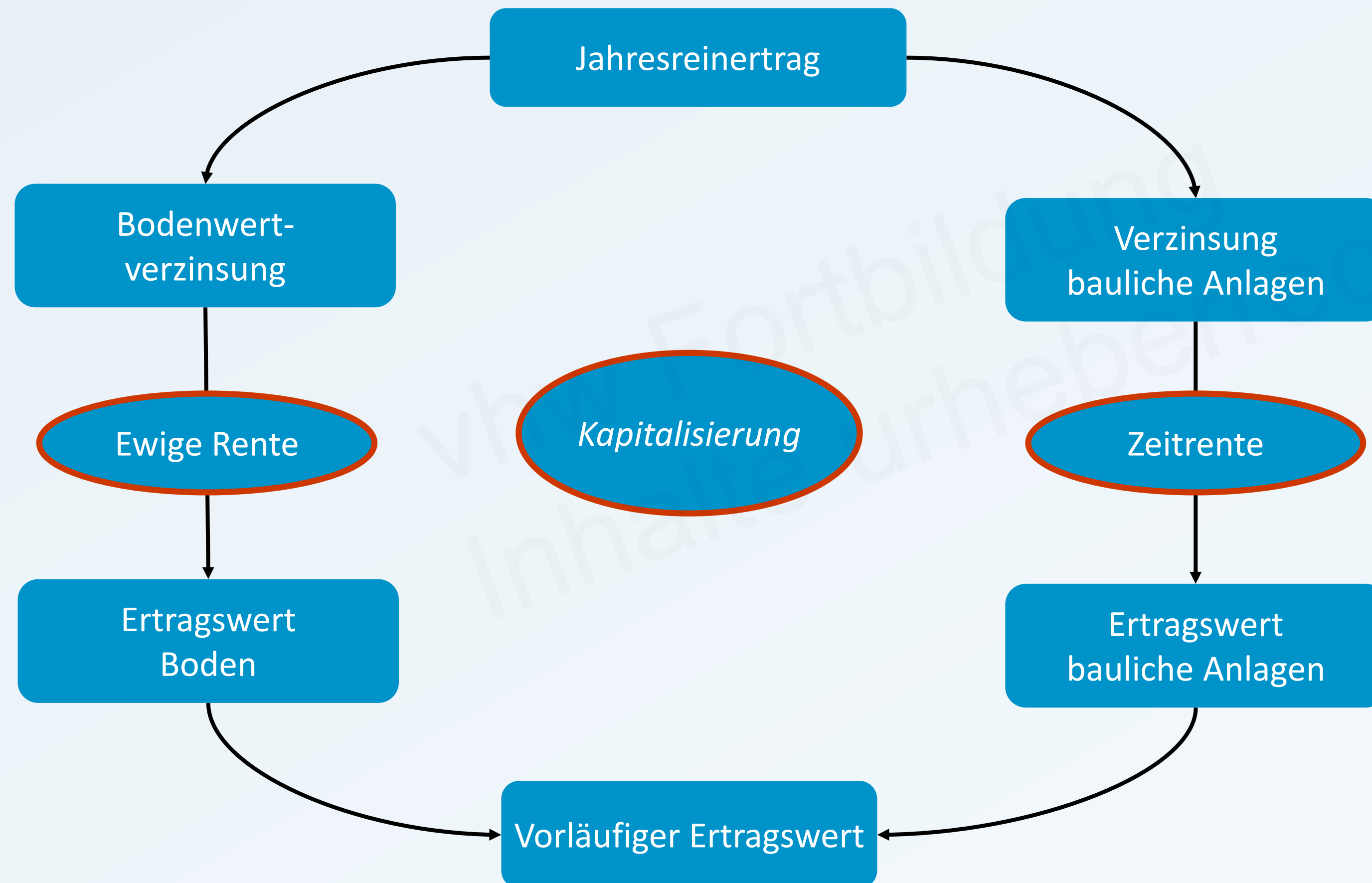
Hauptunterschiede



↑
Wertermittlungstichtag
↓



Allgemeines Ertragswertverfahren

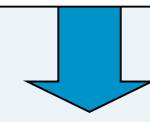


Allgemeines Ertragswertverfahren (nach Nr. 27.(5) ImmoWertA)



Allgemeines Ertragswertverfahren (nach Nr. 27.(5) ImmoWertA)

jährlicher Rohertrag



- Mieten für Wohnungen oder Gewerbeeinheiten; Mieten für im oder am Gebäude befindliche Garagen
- § 31 ImmoWertV schreibt marktübliche Mieten vor
- tatsächliche Miete = marktübliche Miete: Verwendung der tatsächlichen Miete
- Prüfung auf Marktüblichkeit erfolgt mittels Vergleichsmieten, Mietspiegeln der Gemeinde oder Mietpreisübersichten
- **bei negativer Prüfung:** marktüblich erzielbare Erträge verwenden
- kleinere Abweichungen tolerierbar
- tatsächliche Miete < marktübliche Miete: Prüfung, ob Mieterhöhungen möglich sind
 - bringt die Mieterhöhung keine marktübliche Miete, so ist die Differenz als zeitlich begrenzter Mietminderertrag bei den boG zu berücksichtigen (sog. „**Underrent**“)
- tatsächliche Miete > marktübliche Miete: Verwendung der marktüblichen Miete
 - Differenz i.d.R. nicht berücksichtigt

Mietbegriffe

- **Problem:** unterschiedliche Mietarten
 - Kalt- und Warmmiete

Warmmiete: beinhaltet persönliche Verhältnisse
→ z.B. unterschiedliche Raumtemperatur

Kaltmiete: Brutto- und Nettokaltmiete

Nettokaltmiete beinhaltet: Nutzungsentgelt, steuerliche Abschreibung, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis

Bruttokaltmiete beinhaltet: zusätzlich Betriebskosten bei älteren Mietverträgen ohne Umlage auf den Mieter

Jährlicher Rohertrag

i.d.R. **Verwendung der Nettokaltmiete** für die Ermittlung des Rohertrags

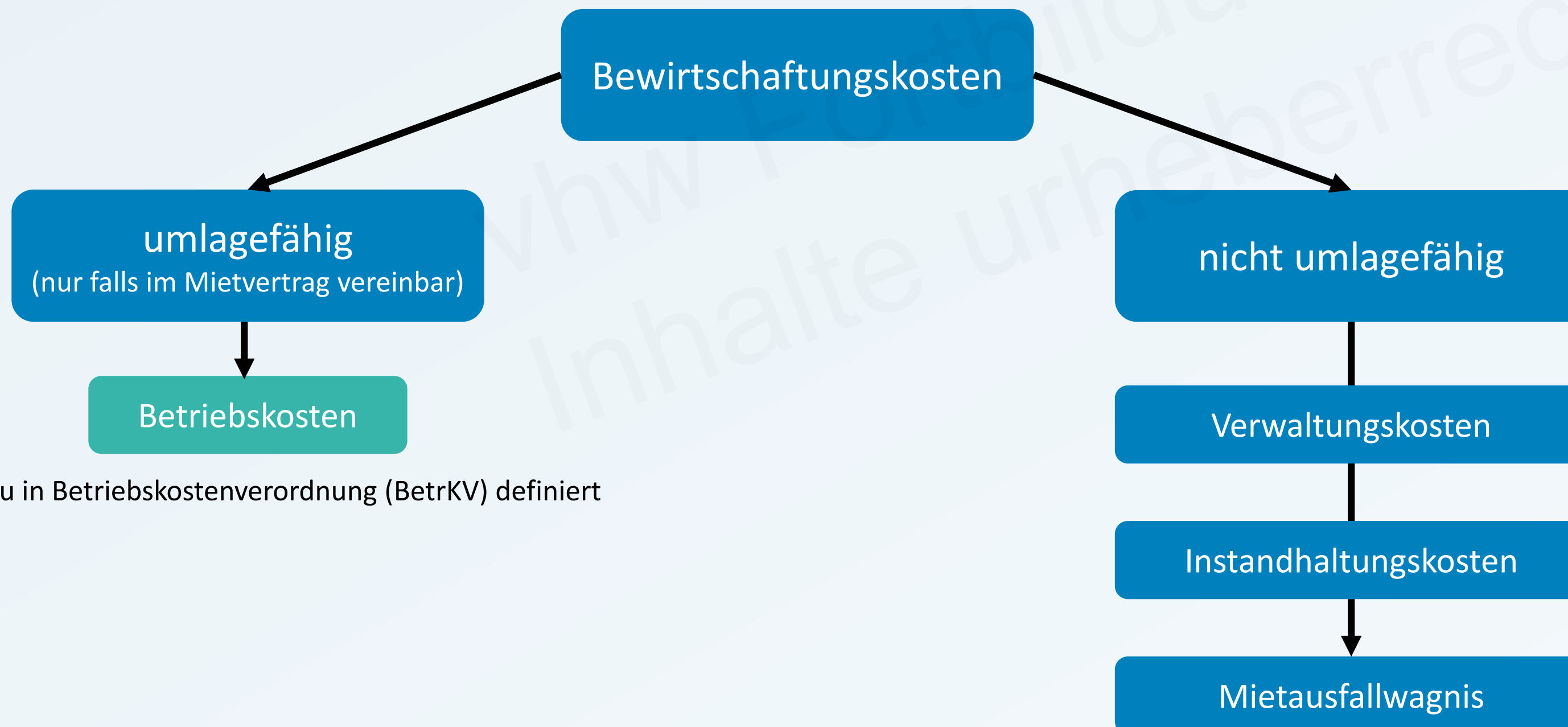
Verwendung der Bruttokaltmiete **in Ausnahmefällen**, wenn bei älteren Mietverträgen Betriebskosten in der Miete enthalten sind



Nicht in Frage kommt die **Warmmiete**, da sie persönliche Verhältnisse beinhaltet.

§ 32 ImmoWertV

- **Bewirtschaftungskosten** sind Aufwendungen, die für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung einer Immobilie regelmäßig entstehen.



Genau in Betriebskostenverordnung (BetrKV) definiert

Anlage 3 ImmoWertV

- Anteil **der Betriebskosten**, der auf den **Mieter umgelegt** wird, gehört zu den Bewirtschaftungskosten, aber wird bei der Wertermittlung **nicht berücksichtigt**.

	Wohnnutzung	Gewerbliche Nutzung Mischnutzung
Verwaltungskosten	299 €/a je Mietwohnung bzw. EFH/ZFH	3 % des Rohertrags
	358 €/a je Eigentumswohnung	
	39 €/a je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	
Instandhaltungskosten	11,70 €/m ² Wohnfläche	Tertiäres Gewerbe 100 % SB-Märkte 50 % Lager, Produktion 30 %
	88 €/a je Garage / Einstellplatz	
Mietausfallwagnis	2 % des Rohertrags	4 % des Rohertrags

Wertestand: 01.01.2020



jährliche Indexierung durch Gutachterausschuss (Anlage 3 Nr. III ImmoWertV),
keine Anpassung an den Wertermittlungstichtag

Bewirtschaftungskosten im Vergleich

Anlage 3 ImmoWertV

		Wertestand	
Kostenart	Wohnnutzung	2020	2025
Verwaltungskosten	je Wohnung bzw. EFH/ZFH	299 €/a	359 €/a
	je WE	358 €/a	429 €/a
	je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	39 €/a	47 €/a
Instandhaltungskosten	je m ² Wohnfläche	11,70 €/a	14,00 €/a
	je Garage / Einstellplatz	88 €/a	106 €/a
Mietausfallwagnis	% des Rohertrags	2 %	2 %

➡ bezogen jeweils auf den Tag des Liegenschaftszinssatzes (i.d.R. 01.01)

➡ **jährliche** Indexierung durch Gutachterausschuss auf den Stichtag 01.01.
mit dem Verbraucherpreisindex Bund, keine Anpassung an den
Wertermittlungstichtag

Beispiel (Gutachterausschuss Duisburg 2023)

Datenbasis	2021 / 2022
Anzahl der Fälle	128
Liegenschaftszinssatz	2,0 %
Standardabweichung	± 2,2
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	≤ 15

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	27 Jahre	± 7 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.135 Euro / m²	± 365 Euro / m²
Kaufpreis / Rohertrag	17,2	± 5,0
Kaufpreis / Sachwert	1,22	± 0,49
Wohnfläche	391 m²	± 140 m²
Nettokaltmiete (Wohnungen) ¹	5,53 Euro / m²	± 0,61 Euro / m²
Bewirtschaftungskosten	28,1 %	± 4,6
Anzahl der Einheiten im Gebäude	6	± 2
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	221 Euro / m²	± 82 Euro / m²

¹ Die Nettokaltmiete kann auch Anteile von Garagen (soweit beim Vertragsobjekt vorhanden) enthalten.

Ermittlung und Formel

Der **Barwertfaktor** wird nach folgender Formel ermittelt:

$$KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

KF = Kapitalisierungsfaktor (auch als B = Barwertfaktor)

q = 1 plus Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Tabelle zu Barwertfaktoren sind in Anhang B zu Nummer 34.2 ImmoWertA zu finden

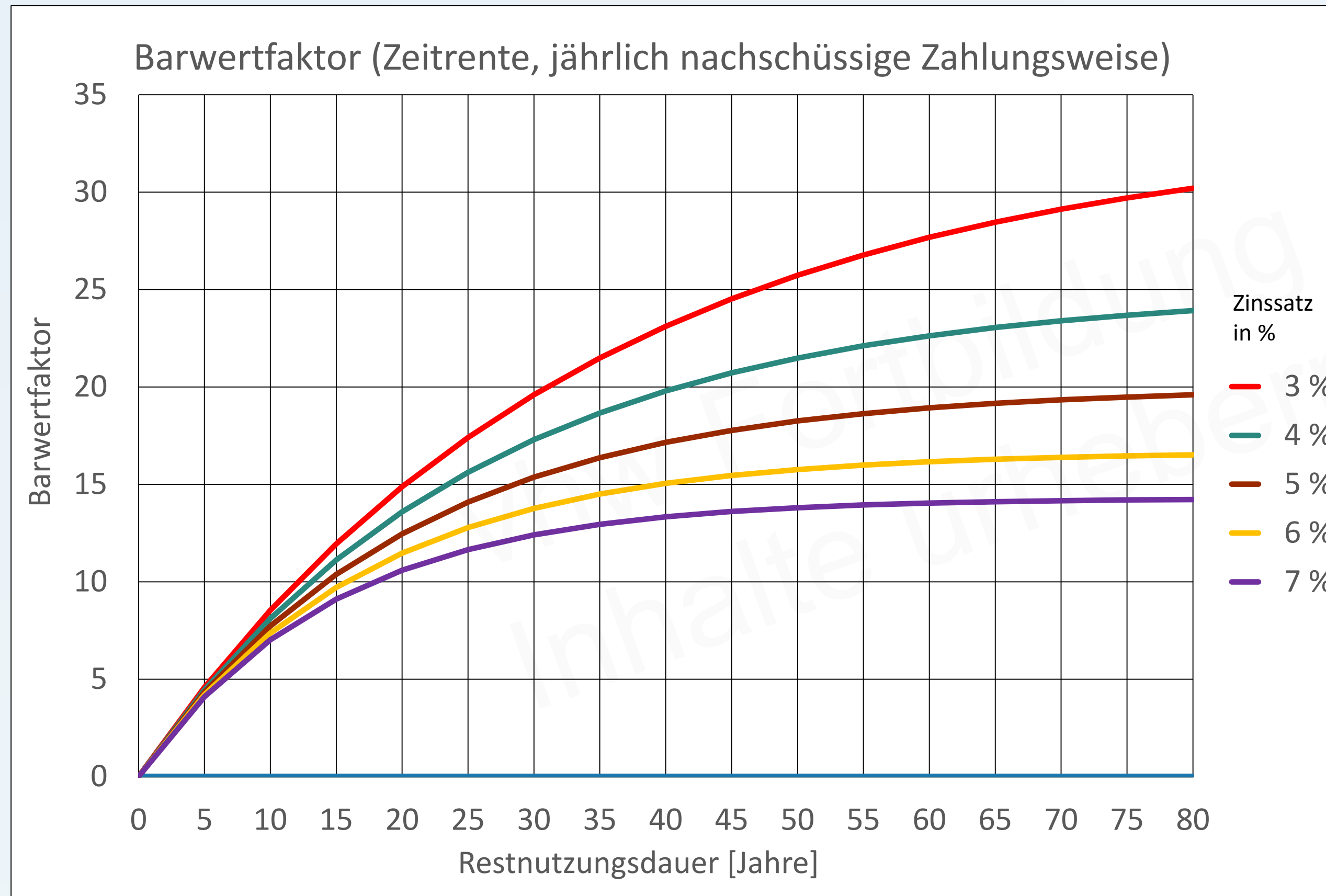
Anhang B zu Nr. 34.2 ImmoWertA

Restnutzungs- dauer in Jahren	Zinssatz								
	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%
46	36,7272	33,0565	29,8923	27,1542	24,7754	22,7009	20,8847	19,2884	17,8801
47	37,3537	33,5532	30,2866	27,4675	25,0247	22,8994	21,0429	19,4147	17,9810
48	37,9740	34,0426	30,6731	27,7732	25,2667	23,0912	21,1951	19,5356	18,0772
49	38,5881	34,5247	31,0521	28,0714	25,5017	23,2766	21,3415	19,6513	18,1687
50	39,1961	34,9997	31,4236	28,3623	25,7298	23,4556	21,4822	19,7620	18,2559
51	39,7981	35,4677	31,7878	28,6462	25,9512	23,6286	21,6175	19,8680	18,3390
52	40,3942	35,9287	32,1449	28,9231	26,1662	23,7958	21,7476	19,9693	18,4181
53	40,9844	36,3830	32,4950	29,1932	26,3750	23,9573	21,8727	20,0663	18,4934
54	41,5687	36,8305	32,8383	29,4568	26,5777	24,1133	21,9930	20,1592	18,5651
55	42,1472	37,2715	33,1748	29,7140	26,7744	24,2641	22,1086	20,2480	18,6335
56	42,7200	37,7059	33,5047	29,9649	26,9655	24,4097	22,2198	20,3330	18,6985
57	43,2871	38,1339	33,8281	30,2096	27,1509	24,5504	22,3267	20,4144	18,7605
58	43,8486	38,5555	34,1452	30,4484	27,3310	24,6864	22,4296	20,4922	18,8195
59	44,4046	38,9710	34,4561	30,6814	27,5058	24,8178	22,5284	20,5667	18,8758
60	44,9550	39,3803	34,7609	30,9087	27,6756	24,9447	22,6235	20,6380	18,9293
61	45,5000	39,7835	35,0597	31,1304	27,8404	25,0674	22,7149	20,7062	18,9803
62	46,0396	40,1808	35,3526	31,3467	28,0003	25,1859	22,8028	20,7715	19,0288
63	46,5739	40,5722	35,6398	31,5578	28,1557	25,3004	22,8873	20,8340	19,0751
64	47,1029	40,9579	35,9214	31,7637	28,3065	25,4110	22,9685	20,8938	19,1191
65	47,6266	41,3378	36,1975	31,9646	28,4529	25,5178	23,0467	20,9510	19,1611



In der Praxis werden oft **nur zwei Nachkommastellen** verwendet.

Verlauf von Barwertfaktoren



Ertragswertverfahren

- Mietwohnhausgrundstück
- **Grundstücksfläche:** 480 m²
- **Bodenwert:** 480 m² x 350 €/m²
= 168.000 €
- **Wohneinheiten:** 4
- **Wohnfläche:** 350 m²
- **jährlicher Rohertrag:** 35.700 €
- **Restnutzungsdauer:** 50 Jahre
- **boG insgesamt:** 5.000 €
 - schadhafte Balkonuntersichten
 - defekte Dachentwässerung
 - Kellerausgangstür erneuerungsbedürftig
- **Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:** 15.01.2020



Foto: W. Schaar

Ertragswertverfahren

marktüblich erzielbarer Rohertrag	35.850 €
tatsächlicher Rohertrag (einkommend)	35.700 €
anzusetzender Rohertrag	35.700 €
- Bewirtschaftungskosten	-6.005 €
= marktüblich erzielbarer Reinertrag	29.695 €
<i>Bodenwert</i>	<i>168.000 €</i>
<i>objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz %</i>	<i>3,5</i>
Bodenwertverzinsungsbetrag	-5.880 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	23.815 €
<i>Restnutzungsdauer (Jahre)</i>	<i>50</i>
<i>Barwertfaktor (gerundet auf zwei Nachkommastellen)</i>	<i>23,46</i>
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	558.700 €
Bodenwert	168.000 €
vorläufiger Ertragswert	726.700 €
Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV	0 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000 €
Ertragswert	721.700 €
Ertragswert gerundet	722.000 €

Einheit 3.3:

Sachwertverfahren

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

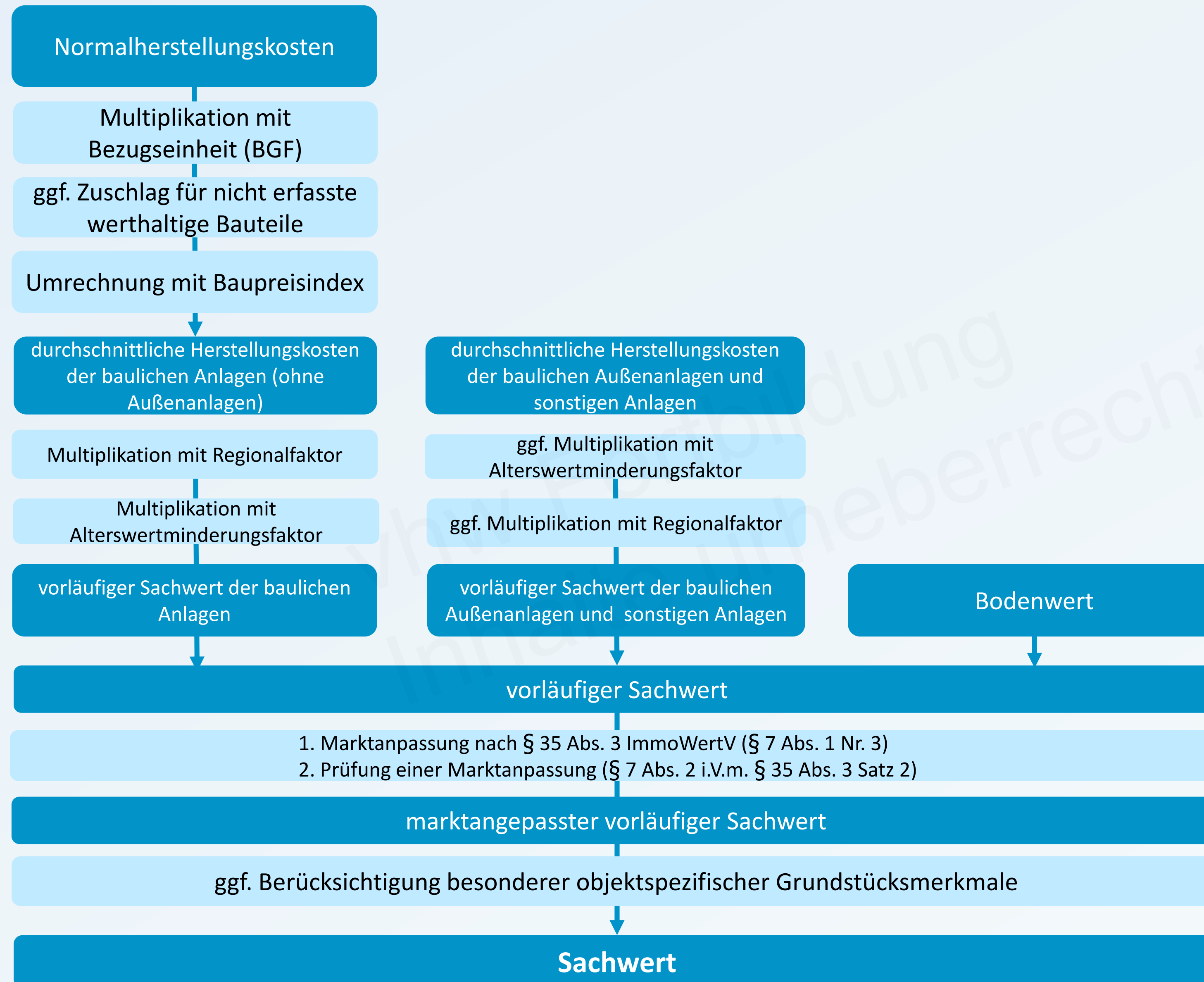
Für welche Immobilien eignet sich das Sachwertverfahren?

Objektart	Vergleichswertverfahren	Ertragswertverfahren	Sachwertverfahren
Unbebaut, Bodenwert bebauter Grundstücke	X		
Einfamilienhaus	X	X	X
Mehrfamilienhaus		X	
Wohnungseigentum	X	X	
Wohn-/Geschäftshaus		X	
Gewerbeobjekt		X	X

Sachwertverfahren (Grundprinzip)



Ablauf nach Nr. 35.1 ImmoWertA



Ermittlung des Ausgang-Kostenkennwerts

Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser	1.11	655	725	835	1 005	1 260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105

Standardmerkmal

Außenwände	$(0,5 \times 685 \text{ €} + 0,5 \times 945 \text{ €}) \times 23\% =$	187	€/m ² BGF
Dächer	$1,0 \times 685 \text{ €} \times 15\% =$	103	€/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$1,0 \times 785 \text{ €} \times 11\% =$	86	€/m ² BGF
Innenwände	$1,0 \times 785 \text{ €} \times 11\% =$	86	€/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$(0,6 \times 685 \text{ €} + 0,4 \times 945 \text{ €}) \times 11\% =$	87	€/m ² BGF
Fußböden	$1,0 \times 785 \text{ €} \times 7\% =$	55	€/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$(0,5 \times 785 \text{ €} + 0,5 \times 945 \text{ €}) \times 7\% =$	61	€/m ² BGF
Heizung	$1,0 \times 785 \text{ €} \times 9\% =$	71	€/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1,0 \times 785 \text{ €} \times 6\% =$	47	€/m ² BGF
Ermittelter Ausgangs-Kostenkennwert (Summe)		783	€/m² BGF

Übersicht zu den Standardstufen

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser						
	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhaus-	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schwere Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	Standardstufe	
					Standardmerkmal	
					Außenwände	0,5
					Dächer	1,0
					Außentüren und Fenster	1,0
					Innenwände	1,0
					Deckenkonstruktion und Treppen	0,6
					Fußböden	1,0
					Sanitäreinrichtungen	0,5
					Heizung	1,0
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

Standardstufe

Standardmerkmal	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil %
Außenwände		0,5		0,5		23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,6		0,4		11
Fußböden			1,0			7
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		7
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6

Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhaus-standard

Zurück zum Beispiel



Foto: W. Schaar

- Dachgeschoss voll ausgebaut
- BGF = 261 m²

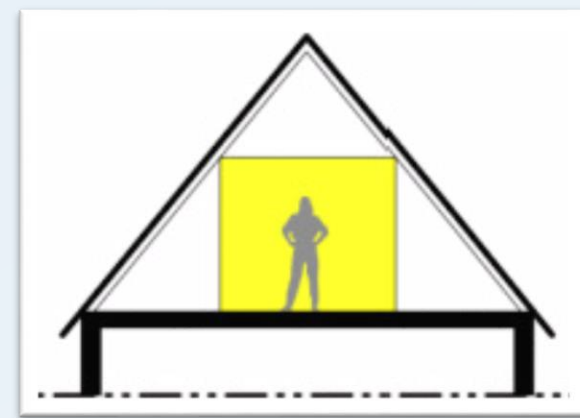
durchschnittliche Herstellungskosten (NHK 2010):

$$261 \text{ m}^2 \times 783 \text{ €/m}^2 = \mathbf{204.363 \text{ €}}$$

Ermittlung der Gebäudestandardstufe

Standardstufe Standardmerkmal	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil %
Außenwände		0,5		0,5		23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,6		0,4		11
Fußböden			1,0			7
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		7
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6

BGF im Dachgeschoss



nutzbar

> ca. 2,0 m

Art

DG ausgebaut

DG nicht ausgebaut, aber ausbaubar

BGF

anrechnen

voll

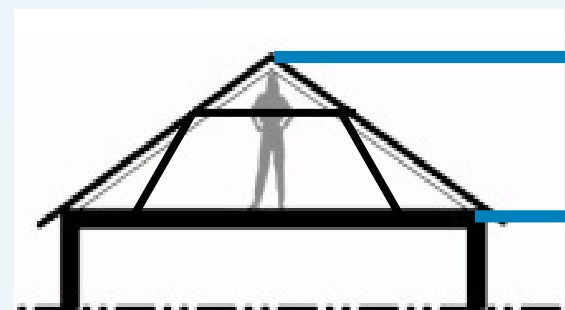


nicht nutzbar

≤ ca. 1,25 m

Flachdach, flach geneigtes Dach

nein



eingeschränkt nutzbar

≤ ca. 2,0 m

DG nicht ausgebaut

voll

Auszug aus der Preisindexreihe 2015 = 100

Jahr, Quartal		Wohngebäude	Büro- gebäude	Gewerbliche Betriebs- gebäude
2023	III	160,6	163,2	163,0
	II	160,2	162,6	162,5
	I ..	158,9	161,3	161,6
	IV	154,7	157,2	157,7
2022	III	151,0	153,4	154,2
	II	147,2	149,2	150,4
	I ..	138,1	139,7	140,0
	IV	132,3	133,4	134,1
2021	III	129,6	130,0	131,0
	II	125,2	125,4	126,0
	I ..	120,8	121,2	121,4

Baupreisindizes

Neubau (konventionelle Bauart)
von Wohn- und Nichtwohngebäuden
einschließlich Umsatzsteuer
Originalwert 2015 = 100

Dreisatz zur Indexierung von Herstellungskosten

Formel:

$$\text{Herstellungskosten_am_Stichtag} = \text{Herstellungskosten_2010} \times \frac{\text{Baupreisindex_am_Stichtag}}{\text{Baupreisindex_Jahresdurchschnitt_2010}}$$

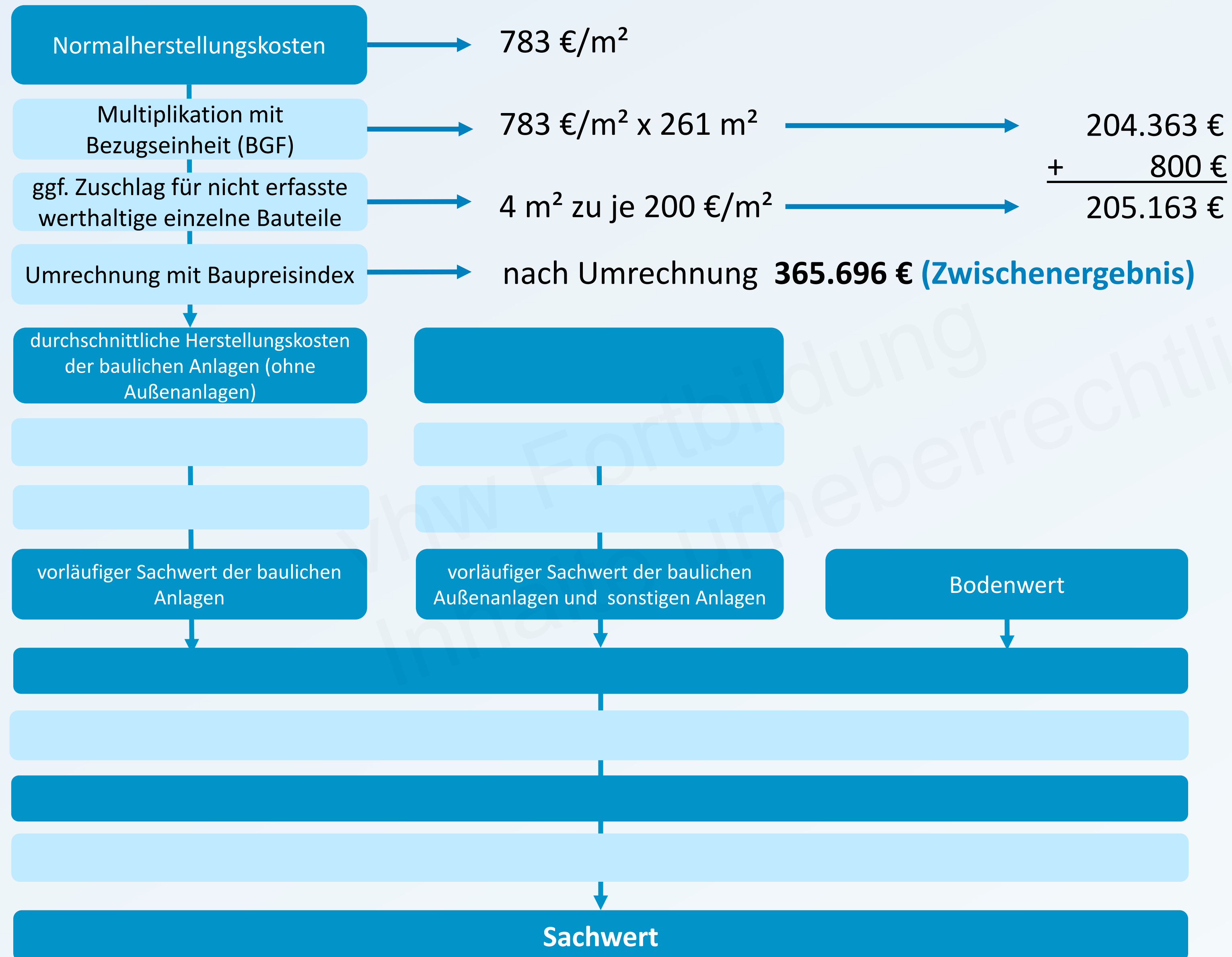
unsere Beispielwerte:

Wertermittlungstichtag	August 2023
Herstellungskosten (aus NHK 2010)	205.163 €
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	160,6
Baupreisindex Jahresdurchschnitt für 2010	90,1

Einsetzen in die Formel:

$$\text{Herstellungskosten im August 2023} = 205.163 \text{ €} \times \frac{160,6}{90,1} = 365.696 \text{ €}$$

Ablauf nach Nr. 35.1 ImmoWertA



Formel für den Alterswertminderungsfaktor

- jährlicher Wertminderungsbetrag über die gesamte Restnutzungsdauer konstant

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

unser Beispiel:

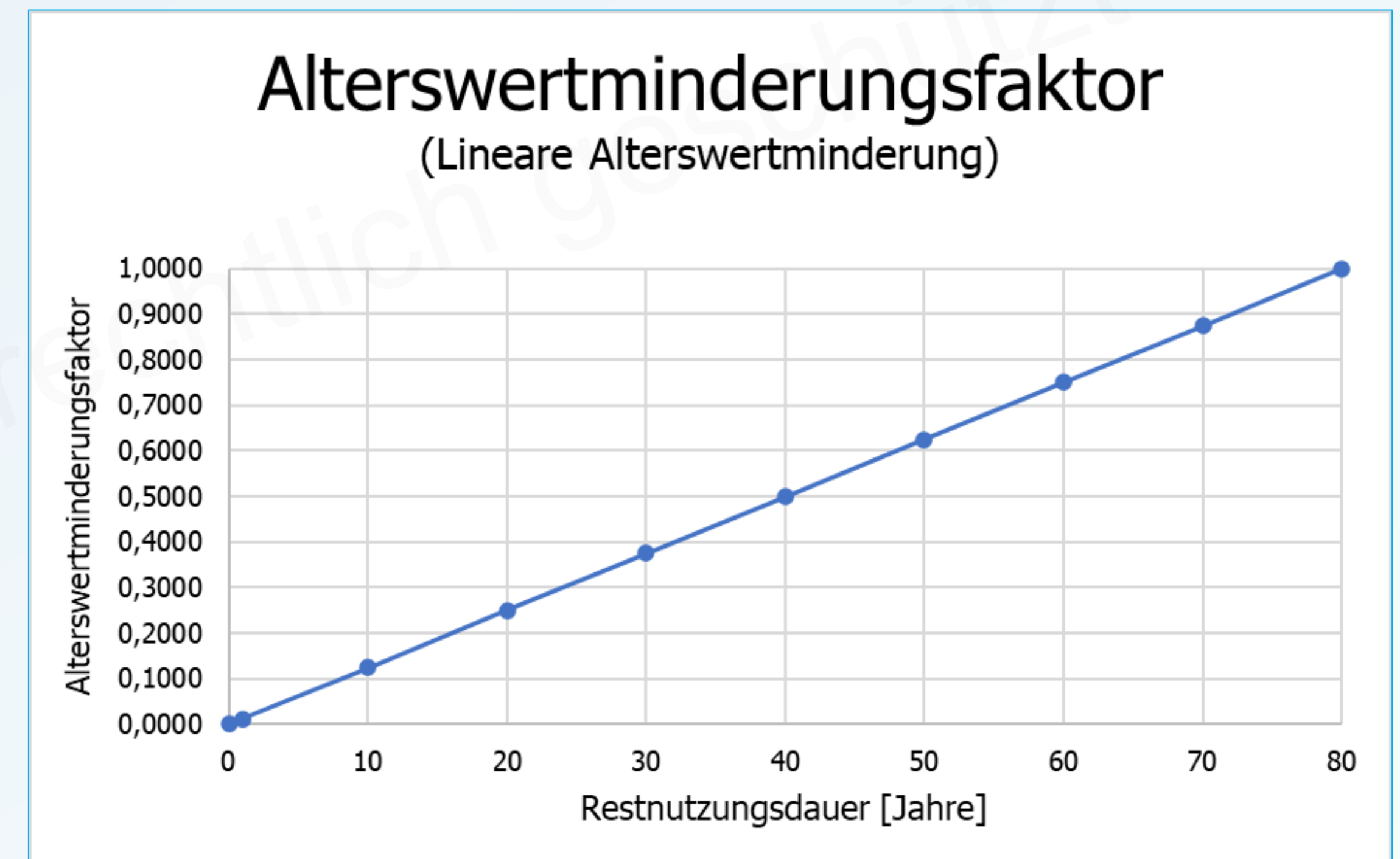
Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre

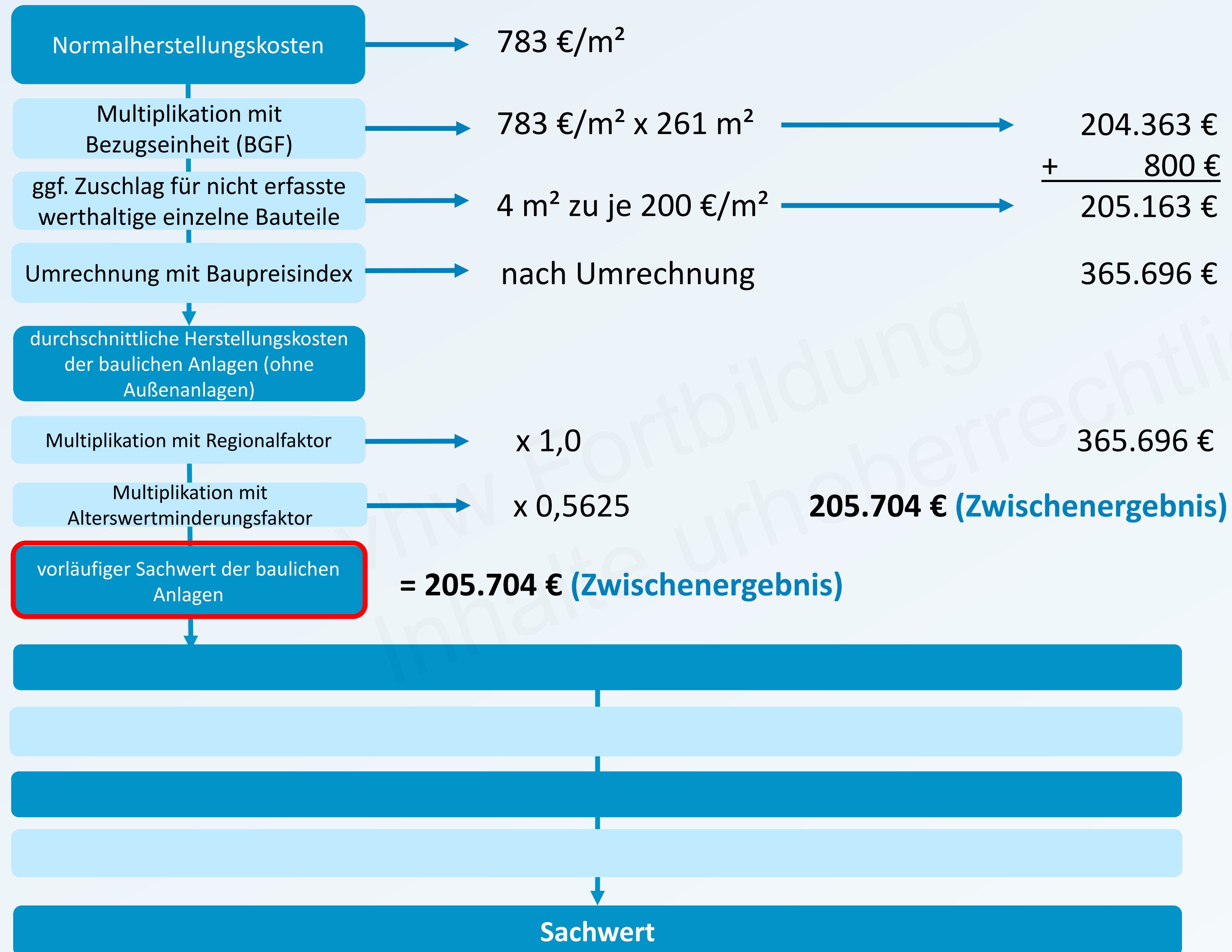
Restnutzungsdauer

45 Jahre

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{45}{80} = 0,5625$$



Ablauf nach Nr. 35.1 ImmoWertA



§ 37 ImmoWertV

am häufigsten vorkommenden bauliche Außenanlagen:

- befestigte Wege und Plätze
- Terrassen
- **Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück**
- Einfriedungen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen ist **gesondert** zu ermitteln, wenn

- 1) die Anlagen wertbeeinflussend sind und
- 2) nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Sonstige Anlagen

Nr. 37.1 Satz 2 ImmoWertA

- zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen



Berücksichtigen? Nein.

Sonstige Anlagen

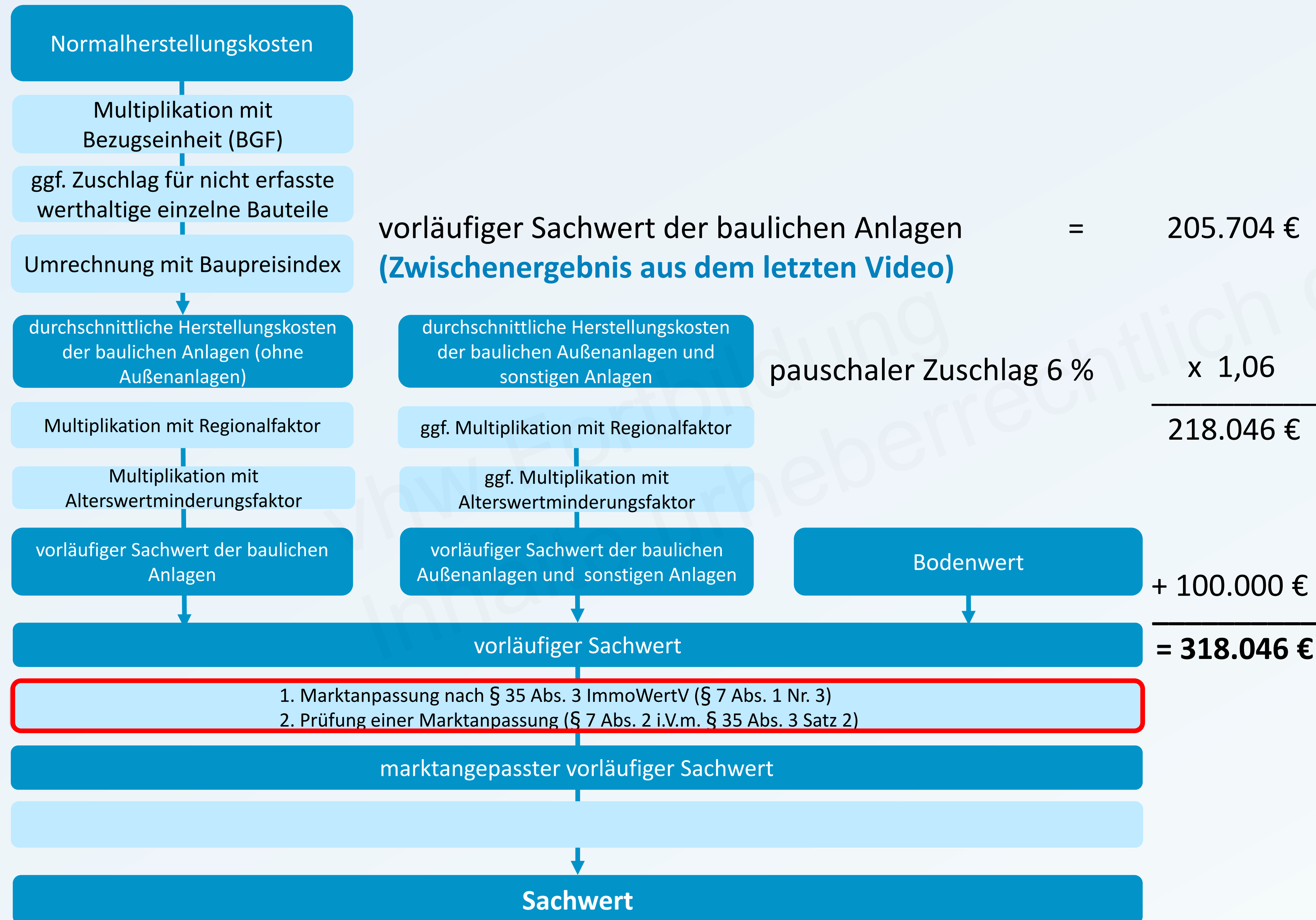
Nr. 40.(1).3 ImmoWertA

- Gebietstypische Gartenbepflanzungen haben i.d.R. keinen eigenständigen Werteinfluss.



Berücksichtigen? Ggf. ja, jedoch hoher Pflegeaufwand

Ablauf nach Nr. 35.1 ImmoWertA

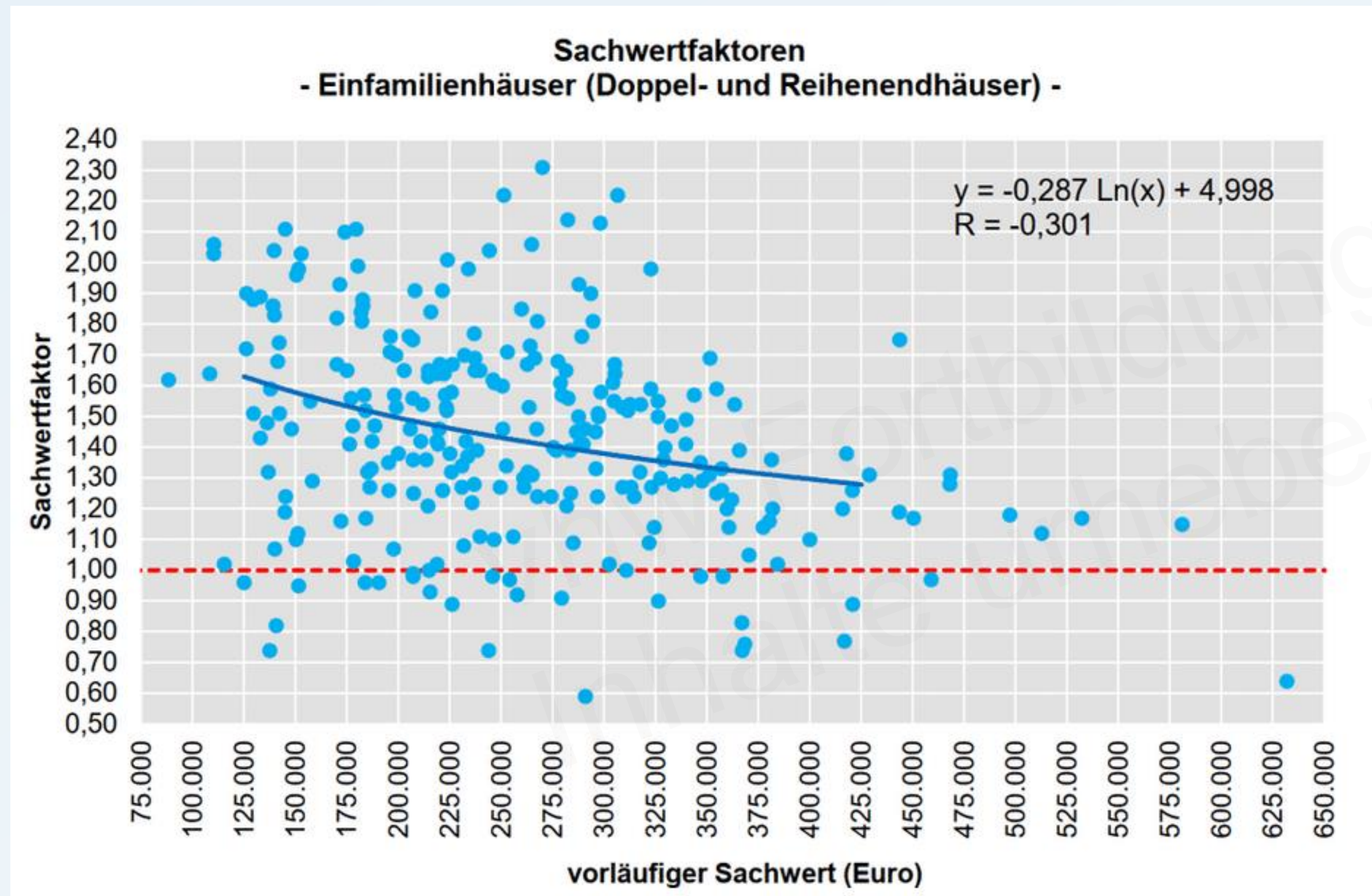


Allgemeine Fakten

- unbedingt vorzunehmende Marktanpassung ist in den §§ 35 Abs. 3 und 39 ImmoWertV geregelt
- Normalherstellungskosten sind lediglich durchschnittliche Modellgrößen ohne Ortsbezug
- Regionalfaktor soll einen gewissen Ortsbezug herstellen (jedoch eher Schätzgröße)
- ermittelt von den Gutachterausschüssen
- Werte gelten ausschließlich lokal

Sehen Sie sich einmal **unter dem Video** die mustergültige [Darstellung der Sachwertfaktoren](#) im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Duisburg an.

Streudiagramm Sachwertfaktoren



Quelle: GA Duisburg 2023

Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Tabelle: Kennzahlen der Stichprobe

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	40 Jahre	± 16 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.880 Euro / m²	± 841 Euro / m²
Wohnfläche	126 m²	± 24 m²
Ausstattungsstandard	2,7	± 0,4
vorläufiger Sachwert	259.183 Euro	± 90.267 Euro
anrechenbare Baulandfläche	332 m²	± 121 m²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	39 %	± 14
lagetypischer Bodenwert	282 Euro / m²	± 60 Euro / m²

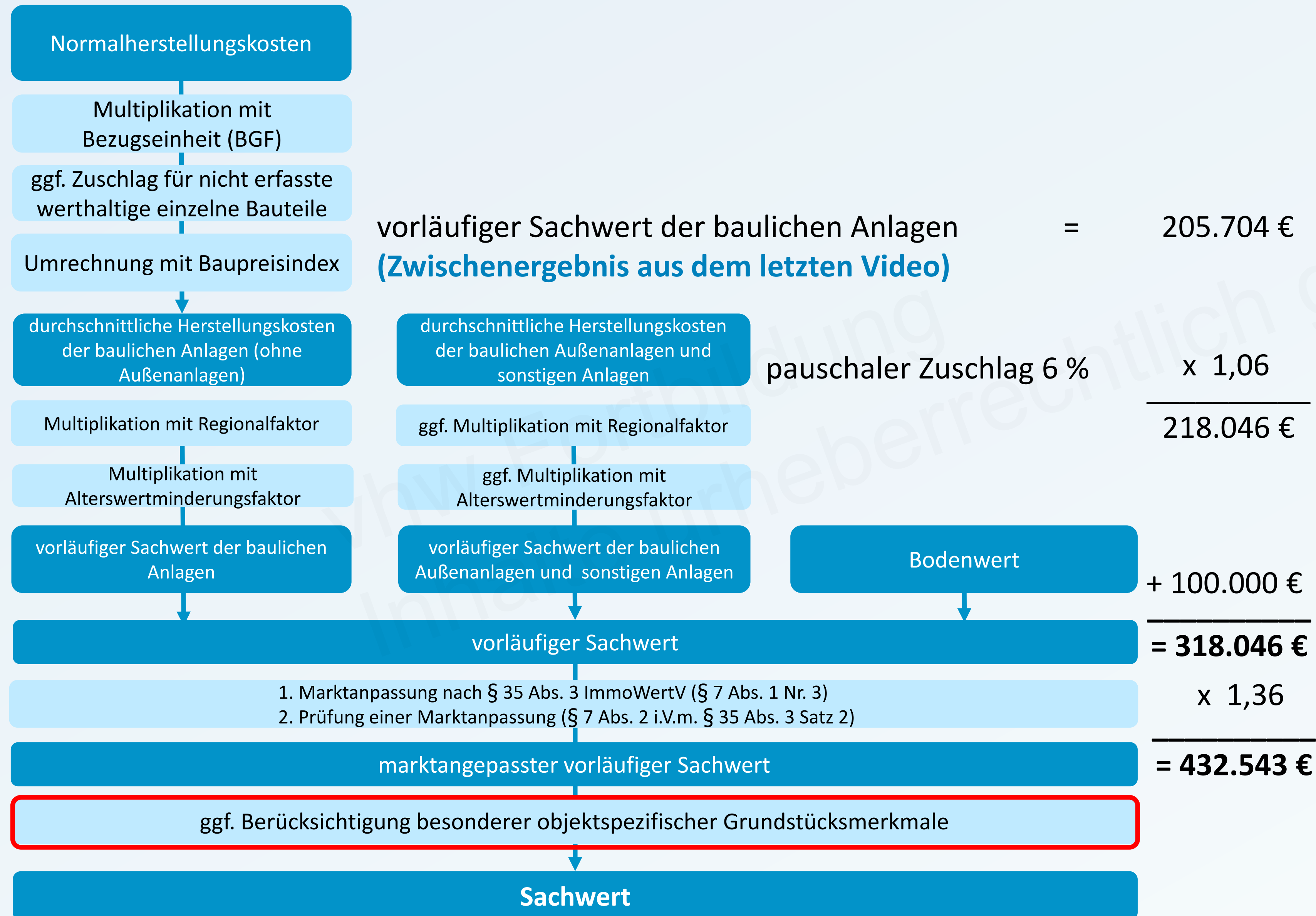
Quelle: GA Duisburg 2023

Datenbasis	2021 / 2022
Anzahl der Fälle	257
Wohnfläche	≥ 80 m²

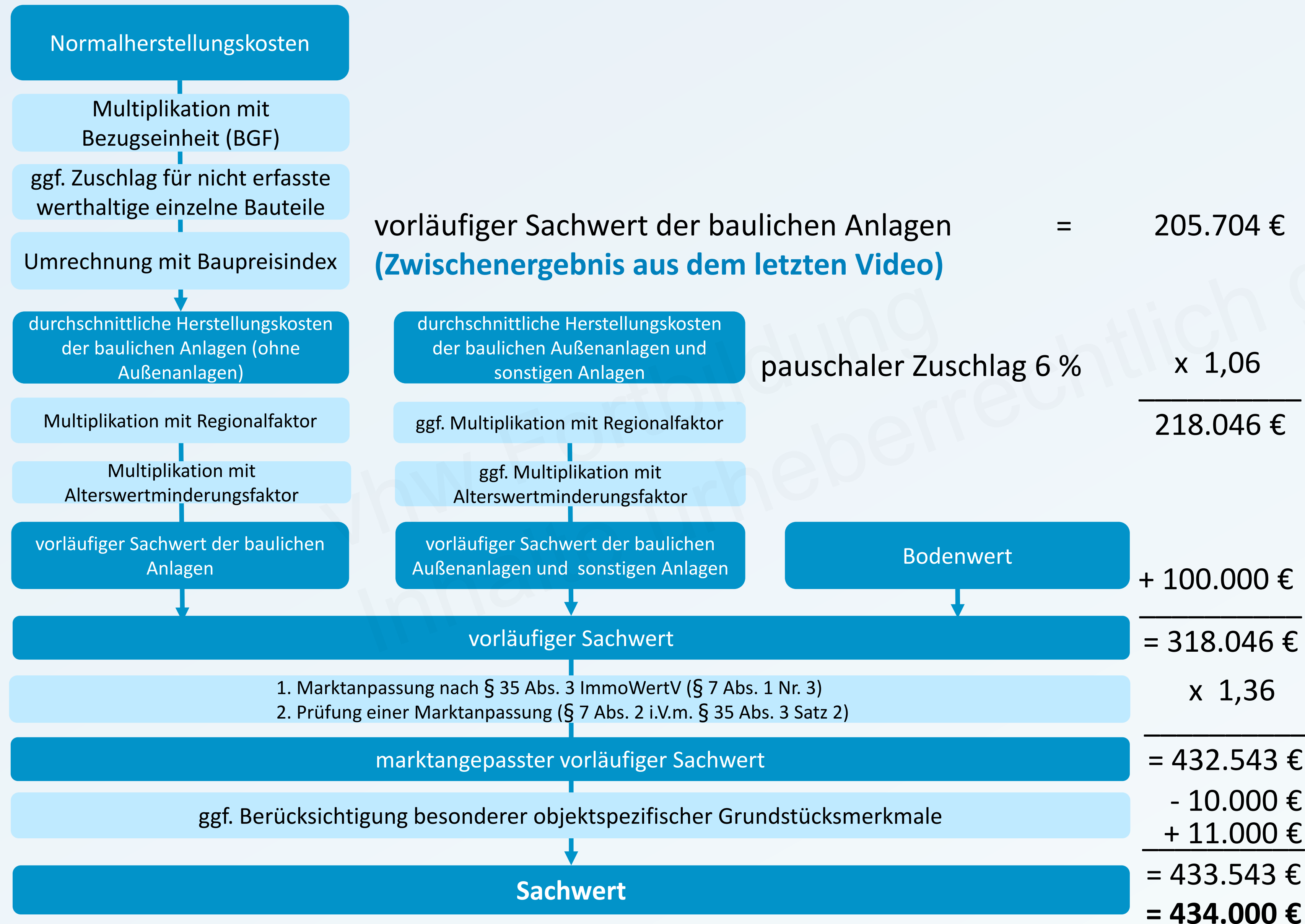
vorl. Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
125.000	1,63
150.000	1,58
175.000	1,53
200.000	1,49
225.000	1,46
250.000	1,43
275.000	1,40
300.000	1,38
325.000	1,36
350.000	1,33
375.000	1,31
400.000	1,30
425.000	1,28

Quelle: GA Duisburg 2023

Ablauf nach Nr. 35.1 ImmoWertA



Ablauf nach Nr. 35.1 ImmoWertA



Einheit 3.4:

Bodenwertermittlung

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

Ermittlung des Bodenwertes

- erfolgt vorrangig im Vergleichswertverfahren
 - **Vorsicht:** ist **kein Teil** des Vergleichswertverfahrens
- materiell ist die Bodenwertermittlung in §§ 40 ff. ImmoWertV geregelt
- Zur Ermittlung können geeignete Vergleichspreise herangezogen werden.
 - häufig stehen bei Baugrundstücken **nicht genügend Preise** zur Verfügung
 - Ermittlung des Bodenwerts bei bebauten Grundstücken „als wäre das Grundstück **unbebaut**“
 - Ausnahmen regelt § 43 ImmoWertV

Allgemeine Fakten

- Die Rechtsgrundlage ist in § 196 BauGB und § 13 ImmoWertV zu finden.
- Bodenrichtwerte sind mit Vergleichsfaktoren vergleichbar
- von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte flächendeckend aufgrund ihrer Kaufpreissammlungen ermittelt

Definition

- **durchschnittliche Lagewerte** für den Boden je m² Grundstücksfläche
- unterschiedliche Entwicklungszustände
- Alle Bodenrichtwerte werden mit Attributen versehen.
- **Vergleichswertverfahren:** Berücksichtigung **konjunktureller** und **qualitativer Unterschiede** zwischen Vergleichs- und Wertermittlungsobjekt
- wie Bodenwerte auch auf unbebaute Grundstücke bezogen
- Bodenrichtwertgrundstück = unbebautes und ggf. fiktives Grundstück

Definition

- Jedem Bodenrichtwert ist eine **Bodenrichtwertzone** zugeordnet.
 - räumlicher Geltungsbereich
 - **weitgehende Übereinstimmung** der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks mit den vorherrschenden **grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen**

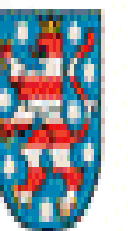
Übersicht Bodenrichtwertportale

BORIS-D
Bodenrichtwerte
Deutschland

 Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
BORIS.HH – die interaktive Bodenrichtwertkarte von
Hamburg

BORIS_{BW}

 **GDI-SL**
Saarland

Freistaat  Landesamt für
Vermessung und
Geoinformation
Bodenrichtwertinformationssystem
(BORIS-TH)

BORIS Bremen
via BORIS.NI



BORIS.NI
 **GAG**

 Rheinland-Pfalz
OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
BORIS.RLP

BORIS Saarland

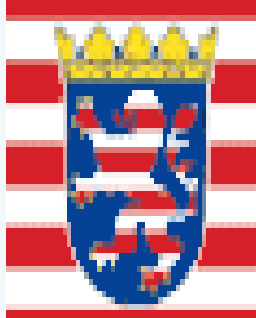
BORIS
NRW

 **BORIS Land Brandenburg**

**Mecklenburg
Vorpommern** 
Oberer Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Land
Mecklenburg-Vorpommern
BORIS.MV

BORIS
Berlin

 Bodenrichtwertinformationssystem
BORIS BAYERN

HESSEN
 **BORIS**
Hessen

OBERER GUTACHTER-
AUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE |  Freistaat
SACHSEN
www.boris.sachsen.de

Gutachterausschüsse
für Grundstückswerte



SACHSEN-ANHALT

Bodenrichtwertportale

- In den meisten Bundesländern flächendeckend im Internet abrufbar.
- Verwendung offizieller amtlicher Bodenrichtwerte
- **BORIS** = Bodenrichtwert-Informationssystem
- Portal namens BORIS-D
- in den meisten Bundesländern sind Bodenrichtwerte **kostenfrei** abrufbar
- Kostenfreiheit ≠ freie Verwendbarkeit
- **Nutzungsbedingungen** der einzelnen Portale beachten

Auszug aus ehemals Anl. 11 WertR 2006

GFZ Bodenrichtwert oder Vergleichsobjekt	GFZ Wertermittlungsobjekt								
	GFZ	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1
	0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59
	0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46
	0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35
	0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25
	0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17
	0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11
	1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05

Datenquelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Freiburg
„Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten“
<https://geoportal.freiburg.de/freigis/#>
Geodaten @ Stadt Freiburg, geoportal.freiburg.de
Datenlizenz-Deutschland-Namensnennung-Version-2.0

GA Berlin

Geben Sie hier die Adresse ein
Pariser Platz 1 10117 Berlin Mitte

Stichtag
2024

Es wurde 1 Bodenrichtwert gefunden:

Bodenrichtwert (in Euro/m²)	60000,00
Bodenrichtwert-Nummer	2411
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Mitte
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
gebietstypische Nutzungsart	M1 - Kerngebiet
gebietstypische GFZ	4,50
Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2024
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	Link zum Dokument

Datenlizenz-Deutschland-Namensnennung-Version-2.0



Objektadresse
Pariser Platz 1

GA Duisburg



Datenlizenz-Deutschland-Namensnennung-Version-2.0

2024

Örtliche Fachinformationen anzeigen

850 €/m²
(Ein/zweigeschossig)

Bodenrichtwert

Adresse : Cochemer Str. 5

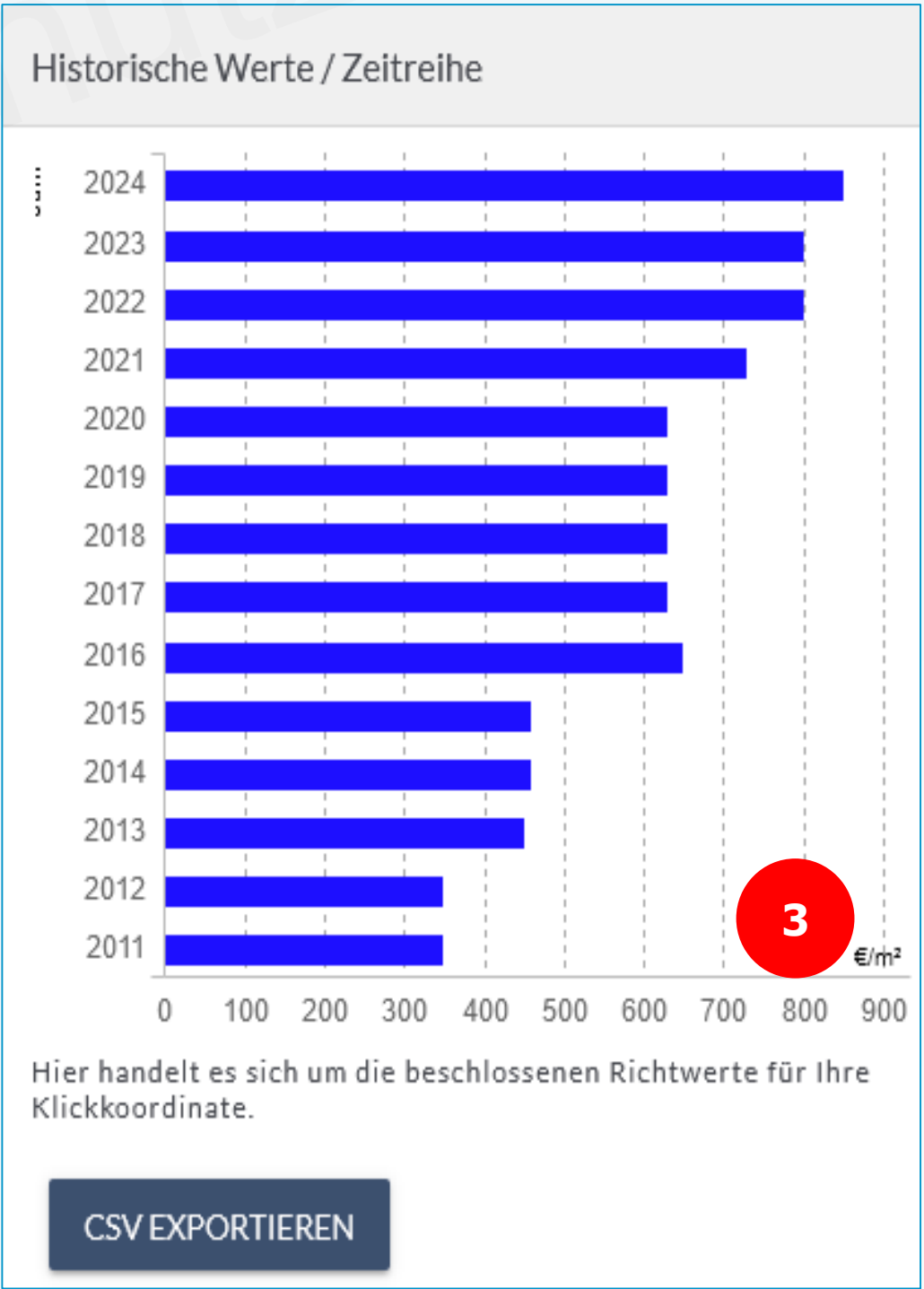
Lage und Wert

Gemeinde	Duisburg
Postleitzahl	47259
Bodenrichtwertnummer	70703
Bodenrichtwert	850 €/m ² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01

1

Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Geschossflächenzahl	0,3
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	800 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	1-2
Bemerkung	Cochemer Straße--- (343992/5692626)---Ein- und Zweifamilienhäuser
GFZ-Berechnungsvorschrift	wertrelevante Geschossflächenzahl (§ 16 Absatz 4 ImmoWertV)
Anwendungshinweise	Örtliche Fachinformationen

2



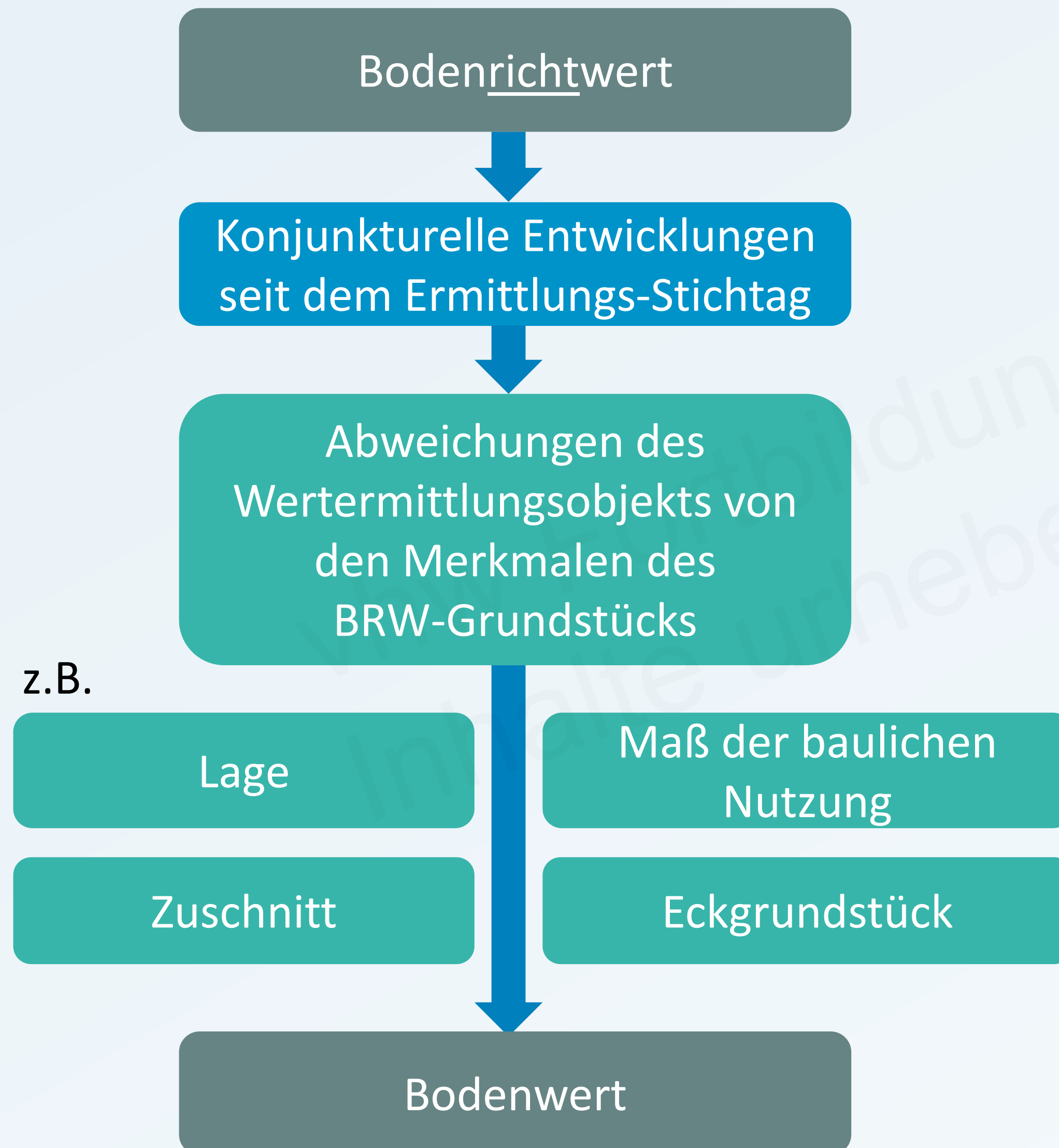
3

Auszug aus ehemals Anl. 11 WertR 2006

GFZ Wertermittlungsobjekt

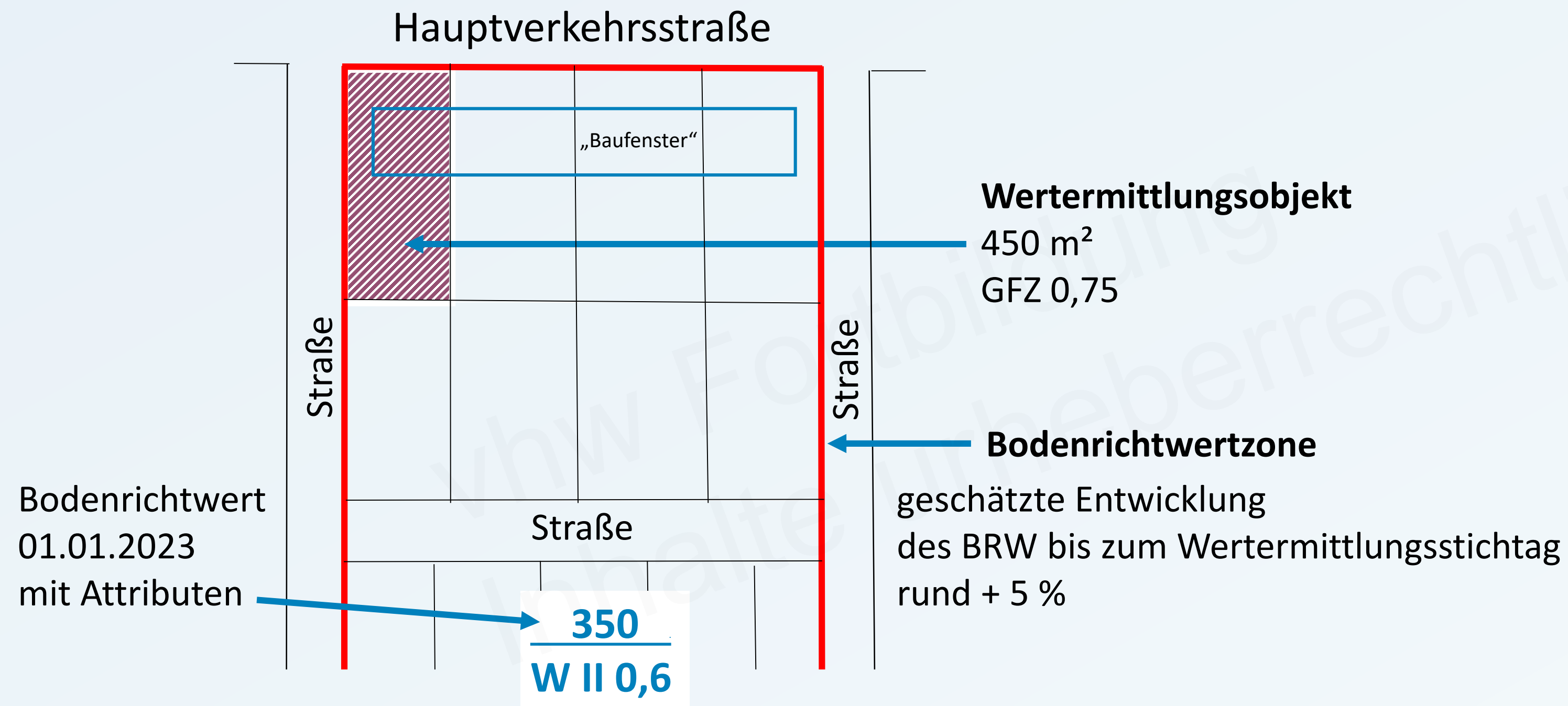
GFZ Bodenrichtwert oder Vergleichsobjekt	GFZ	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	Beispiel Bodenrichtwert GFZ 0,6 350 €/m ² Wertermittlungsobjekt GFZ 0,75 Umrechnungskoeffizient 1,12 Bodenwert des Wertermittlungsobjekts 350 €/m ² x 1,12 = 392 €/m ²
	0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	
	0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	
	0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	
	0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	
	0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	
	0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	
	1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	

Vom Bodenrichtwert zum Bodenwert



Beispiel

Wertermittlungstichtag: 09. September 2023



Beispiel

Bodenrichtwert 01.01.2023	350 €/m ²	
konjunkturelle Anpassung	1,05	sachverständige Schätzung
Lageanpassung - 10 % wegen Lage an Hauptverkehrsstraße	0,90	sachverständige Schätzung
höhere bauliche Ausnutzung (GFZ)	1,12	Umrechnungskoeffizienten
<u>Lage an 2 Straßen (Wohngebiet)</u>	<u>0,95</u>	sachverständige Schätzung
Korrekturfaktoren (multipliziert) insg.	1,06	(auf 2 Nachkommastellen gerundet)

$350 \text{ €/m}^2 \times 1,06 =$ rund 371 €/m² relativer Bodenwert

$450 \text{ m}^2 \times 371 \text{ €/m}^2 =$ rund 167.000 € absoluter Bodenwert

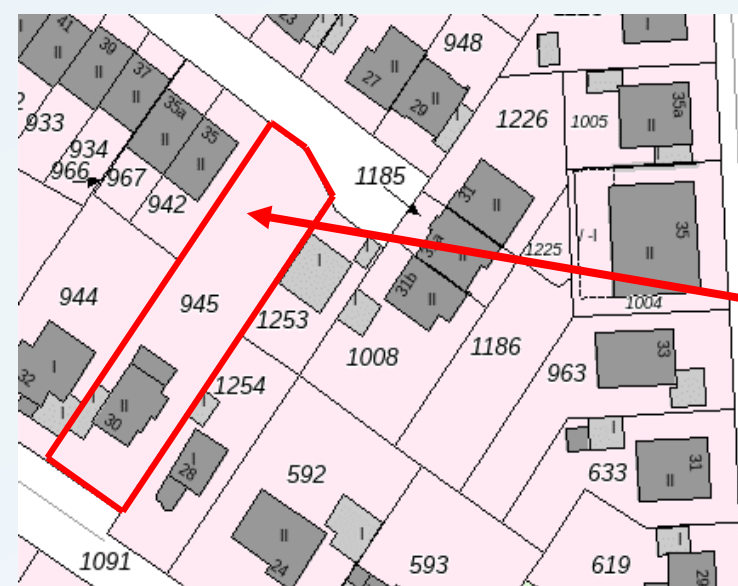
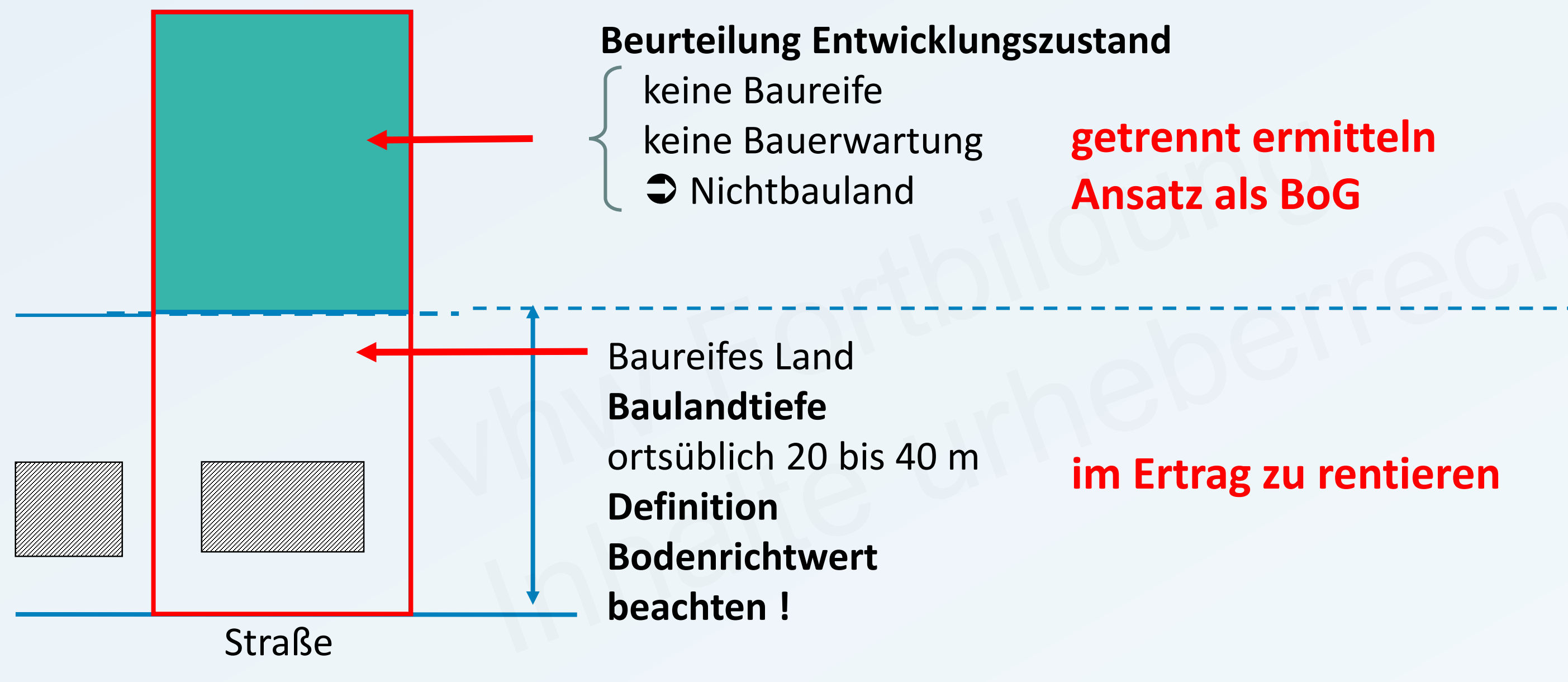
Definition

§

§ 41 ImmoWertV

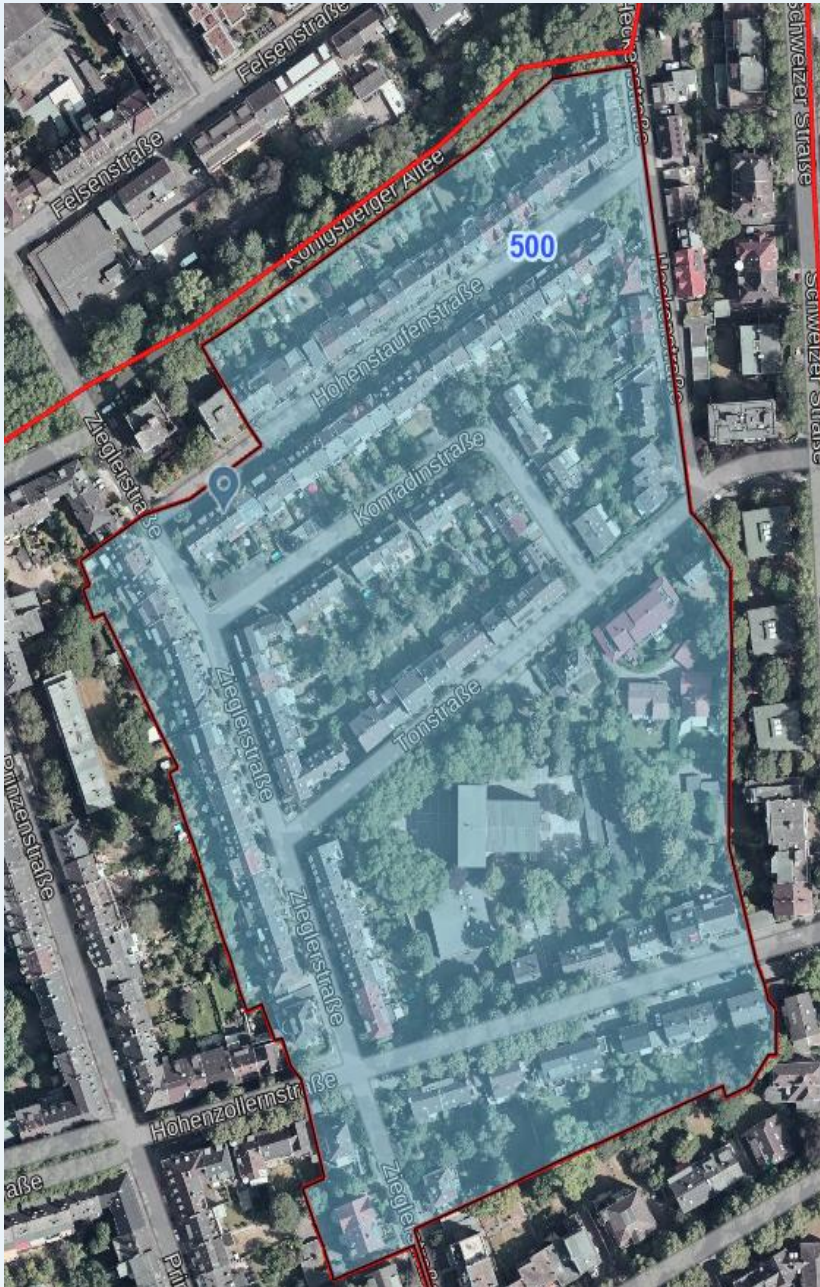
„Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.“

Beispiel



anderer Sachverhalt!
für den nördlichen Bereich besteht Baurecht (Bebauungsplan)
folglich voller Baulandwert

Grundstückstiefe



Quelle: GA Duisburg
Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

2023

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Bodenrichtwert

500 €/m²
(Ein/zweigeschossig)

Lage und Wert

Gemeinde	Duisburg
Postleitzahl	47058
Bodenrichtwertnummer	50405
Bodenrichtwert	500 €/m ² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01

Beschreibende Merkmale

Historische Werte / Zeitreihe

Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl	0,7
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	500 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	2
Bemerkung	Hohenstaufenstraße---Ein- und Zweifamilienhäuser
GFZ-Berechnungsvorschrift	wertrelevante Geschossflächenzahl (§16 Absatz 4 ImmoWertV)
Anwendungshinweise	Örtliche Fachinformationen