

DAS 1x1 DER IMMOBILIENBEWERTUNG

Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen

Beispiel

Bodenwertermittlung

In diesem Beispiel wird eine Bodenwertermittlung eines erschließungsbeitragspflichtigen und übertiefen Grundstücks durchgeführt. Die Bewertung erfolgt dabei sowohl anhand der im Buch veröffentlichten Daten als auch mittels Daten aus dem örtlichen Grundstücksmarkt.

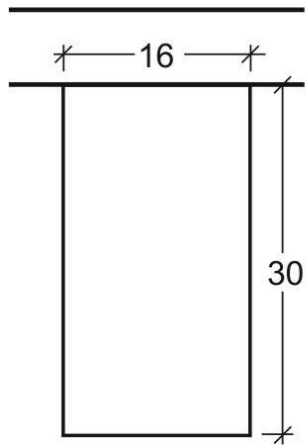
Stand: 21.04.2023



Der Bewertungsfall

Es ist das 42 m tiefe unbebaute Grundstück **2** zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 zu bewerten. Das Grundstück kann im vorderen Bereich innerhalb eines Baufensters mit einer Tiefe von max. 14 m mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus zweigeschossig bebaut werden. Auf dem Rest des Grundstücks ist die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen unzulässig.

Das Grundstück ist erschlossen. Es ist damit zu rechnen, dass die Erschließungsbeiträge innerhalb der nächsten zwei Jahre erhoben werden. Der zu erwartende Erschließungsbeitrag beträgt 40 €/m² des erschlossenen Grundstücks. Als Grundstücksfläche des erschlossenen Grundstücks gilt im Sinne der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze des Grundstücks und der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 30 m dazu verlaufenden Linie.

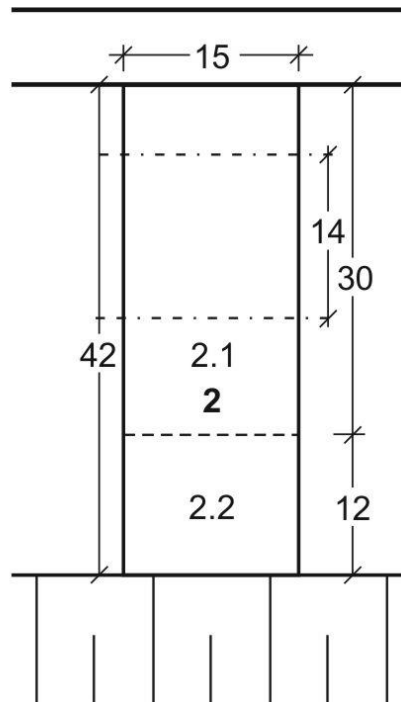


Richtwertgrundstück

gegeben:

Bodenrichtwert 200 €/m²

WGfZ 0,60



Bewertungsgrundstück

gesucht:

Bodenwert des Grundstücks 2 (zweigeschossige, offene Bauweise; Bebauungstiefe = 14 m)

Anmerkung: Die rückwärtige Teilfläche 2.2 ist nicht eigenständig verwertbar.

Der **Bodenrichtwert** in der Lage des Bewertungsobjekts beträgt 200 €/m² und ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung: WR

WGfZ: 0,60

beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei

Anzahl der Vollgeschosse: 2

Grundstücksgröße: 480 m²

Richtwertstichtag: 01.01.2022

Die Lösung

Ermittlung der Grundstücksgröße

$$15 \text{ m} \times 42 \text{ m} = 630 \text{ m}^2$$

Ermittlung der wertrelevanten GFZ (WGFZ)

Aufgrund der einzuhaltenden Grenzabstände kann das Grundstück auf eine Breite von 9 m und aufgrund der max. zulässigen Bebauungstiefe max. mit einer Tiefe von 14 m bebaut werden. Es sind max. 2 Vollgeschosse und eine Flachdachbebauung zulässig. Unter Berücksichtigung der gesamten Grundstücksfläche ergibt sich folgende wertrelevante GFZ:

$$\text{WGFZ} = 9 \text{ m} \times 14 \text{ m} \times 2 \div 630 \text{ m}^2 = 0,40$$

Zur Bewertung wird das 1x1-Excellformular „Bodenwertermittlung.xls“ verwendet.

Ermittlung des Bodenwerts

Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines Bodenrichtwerts (gemäß § 40 ImmoWertV)					
Für das	unbebaute Grundstück	in	Koblenz		
Flur	3				
Flurstück(e)	2/120				
Wertermittlungstichtag	01.03.2023				
	beitragsfreier	Bodenrichtwert		200,00 €/m ²	Erläuterung
Merkmal	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück			
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei	beitragspflichtig			
Werteinfluss durch im Bodenrichtwert nicht enthaltene Beiträge			+	0,00 €/m ²	
	€/m ² x				
beitragsfreier Bodenrichtwert			=	200,00 €/m ²	
Stichtag	01.01.2022	01.03.2023	x	1,11	E01
Himmelsrichtung	Durchschnitt	Durchschnitt	x	1,00	
Lage			x	1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	x	1,00	
Art der baulichen Nutzung	WR	WR	x	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Stichtag			=	222,00 €/m ²	

lageangepasster beitragsfreier BRW am Stichtag				=	222,00 €/m ²
WGFZ	0,60	0,40	x	0,95	E02
GRZ			x	1,00	
Fläche [m ²]	480	630	x	0,99	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse	2	2	x	1,00	
Bauweise			x	1,00	
Tiefe [m]			x	1,00	
Breite [m]			x	1,00	
Zuschnitt			x	1,00	
Ackerzahl			x	1,00	
Gründlandzahl			x	1,00	
			x	1,00	
			x	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				=	208,79 €/m ²
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				=	208,79 €/m ²
Grundstücksfläche			x	630 m ²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert				=	131.537,70 €
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €	
beitragsfreier Bodenwert des Grundstücks				=	131.537,70 €
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge				-	14.940,00 € E04
450 m ² 40 €/m ² x 0,83					
beitragspflichtiger Bodenwert des Grundstücks				=	116.597,70 €
				rd.	116.600,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01: Stichtagsanpassung

Die Anpassung erfolgt stichtagsgenau. Dabei werden für das Jahr 360 Tage und für die vollen Monate 30 Tage angesetzt. Es ergeben sich vom 01.01.2022 bis zum 01.03.2023 420 Tage. Der jährliche Bodenwertanstieg wird im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 für die Stadt Koblenz mit folgender Indexreihe angegeben. Hinweise zur Extrapolation finden Sie in Kap. 4.4.3.

Stadt	1/2017	1/2018	1/2019	1/2020	1/2021	1/2022
Koblenz	141	154	168	183	202	222

Die Bodenpreise in der Lage des Bewertungsobjekts haben sich in den Jahren 2019 bis 2022 um durchschnittlich 9,7 % pro Jahr erhöht. Auf Grund örtlicher Marktkennntnisse wird an dieser Stelle angenommen, dass diese prozentuale Entwicklung auch bis zum Wertermittlungstichtag fortbestand:

$$1 + 0,097 \times \frac{420}{360} = 1,113 \text{ (rd. 1,11)}$$

Zur Stichtagsanpassung ist der BRW also um 11 % (Faktor 1,11) zu erhöhen.

E02: WGFZ-Anpassung

Zur Anpassung der unterschiedlichen wertrelevanten GFZ wurden die Umrechnungskoeffizienten aus Tab. 4-1 in Kap. 4.4.4.1 angewendet.

Umrechnungskoeffizient für das Bewertungsgrundstück (WGFZ: 0,4) = 0,88

Umrechnungskoeffizient für das Bodenrichtwertgrundstück (WGFZ: 0,6) = 0,93

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{Umrechnungskoeffizient Bewertungsgrundstück}}{\text{Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwertgrundstück}} = \frac{0,88}{0,93} = 0,95$$

Der ermittelte Anpassungsfaktor beträgt somit 0,95.

E03: Grundstücksgrößen-Anpassung

Zur Anpassung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen wurden die Umrechnungskoeffizienten aus Tab. 4-2 in Kap. 4.4.4.2 angewendet. Hinweise zur Interpolation inklusive einer schrittweisen Beschreibung finden Sie in Kap. 4.4.3.

Kreuzinterpolation				
		Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
		600	630	700
Zeile 1	400	0,98	0,98	0,97
Zeile 2	480		0,99	
Zeile 3	500	0,99	0,99	0,98

$$\text{Interpolation Zeile 1: } 0,98 + \frac{(0,97-0,98)}{(700-600)} \times (630 - 600) = 0,977$$

$$\text{Interpolation Zeile 3: } 0,99 + \frac{(0,98-0,99)}{(700-600)} \times (630 - 600) = 0,987$$

$$\text{Interpolation Spalte 2: } 0,977 + \frac{(0,987-0,977)}{(500-400)} \times (480 - 400) = 0,99$$

Der mittels Kreuzinterpolation ermittelte Anpassungsfaktor beträgt somit 0,99.

E04: Werteinfluss der Erschließungsbeiträge

Der beitragsrechtliche Zustand des Richtwertgrundstücks weicht vom diesbezüglichen Zustand des Bewertungsgrundstücks ab. Der angesetzte Werteinfluss der Erschließungsbeiträge beträgt 33,20 €/m². Hinweise zur Interpolation inklusive einer schrittweisen Beschreibung finden Sie in Kap. 4.4.3.

Der Werteinfluss der Beiträge wird mit Hilfe der Tab. 4-3 in Kap. 4.4.6 berechnet:

Interpolation			
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
	160	200	320
Zeile 1	0,8	0,825	0,9

$$\text{Interpolation Zeile 1: } 0,8 + \frac{(0,9-0,8)}{(320-160)} \times (200 - 160) = 0,83$$

$$\text{Werteinfluss} = \text{Kosten} \times \text{Marktanpassungsfaktor} = 40 \text{ €/m}^2 \times 0,83 = 33,20 \text{ €/m}^2$$

Die Erschließungskosten sind wie in der Aufgabenstellung beschrieben nur auf die vorderen 450 m² Grundstücksfläche anzusetzen.

Urheberrecht

Alle Rechte an diesem Dokument, insbesondere das Recht zur Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Dokuments darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung der Sprengnetter Real Estate Services GmbH reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Impressum

Verlag: Sprengnetter Real Estate Services GmbH
Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Autoren: Dr.-Ing. Hans Otto Sprengnetter
Dipl.-Ing. (Assessor) Jochem Kierig
Dipl.-Ing. (Assessor) Sebastian Drießen

Telefon: +49 (0)2641 827 3000

Internet: <https://shop.sprengnetter.de>

E-Mail: immobilienwirtschaft@sprengnetter.com