Verkehrswertgutachten
Objekt: Beispielobjekt – Einfamilienhaus
Wertermittlungsstichtag: 2025-10-19
1 – Bodenwert
BRW (€650.00/m²) × anrechenbare Fläche (150.00 m²) = €97500.00
Anpassung gem. §§ 41–45: €-5000.00
Bodenwert gesamt: €92500.00
Bodenwert: €92500.00
2 – Vergleichswert
Objektpreis €420000.00 / Fläche 140.00 m² = €3000.00 pro m²
Objektpreis €450000.00 / Fläche 160.00 m² = €2812.50 pro m²
Durchschnittlicher Vergleichspreis: (Summe / Anzahl) = €2906.25 pro m²
Vergleichswert: €2906.25 × 150.00 m² = €435937.50
Vergleichswert: €435937.50
3 – Ertragswert
Rohertrag (Summe Jahresnettokaltmieten): €18000.00
Verwaltungskosten: 2.00 % vom Rohertrag = €360.00
Instandhaltungskosten: 6.00 % vom Rohertrag = €1080.00
Nicht umlagefähige BK: 1.00 % vom Rohertrag = €180.00
Mietausfallwagnis: 2.00 % vom Rohertrag = €360.00
Summe Bewirtschaftungskosten: €1980.00
Reinertrag des Grundstücks: Rohertrag - Bewirtschaftungskosten = €18000.00 - €1980.00 = €16020.00
Bodenwertverzinsung (§ 31): Bodenwert × LZ = €92500.00 × 3.50 % = €3237.50
Gebäudereinertrag: Reinertrag - Bodenwertverzinsung = €16020.00 - €3237.50 = €12782.50
Rentenbarwertfaktor (§ 34) für i=3.50 %, n=30 Jahre: 18.3920
Barwert der baulichen Anlagen: Gebäudereinertrag × Barwertfaktor = €12782.50 × 18.3920 = €235096.32
Ertragswert: Gebäudewert + Bodenwert = €235096.32 + €92500.00 = €327596.32
Ertragswert: €327596.32
4 – Sachwert
NHK 2010 für einfamilienhaus Standard 3: €1200.00 je m² BGF
Baupreisindex-Faktor: 140.00 / 100 = 1.4000
Herstellungskosten: NHK × Indexfaktor × BGF = €1200.00 × 1.4000 × 150.00 = €252000.00
Gesamtnutzungsdauer (GND) gem. Anlage 1: 70 Jahre
Alter zum Stichtag: 2025 - 1995 = 30 Jahre
Modernisierungsbonus (ΔRND) nach Anlage 2: +10 Jahre
Restnutzungsdauer (RND): GND - Alter + Δ = 70 - 30 + 10 = 50 Jahre
Alterswertminderung (AWM): 1 - RND/GND = 1 - 50/70 = 0.2857
Gebäudesachwert: Herstellungskosten × (1 - AWM) = €252000.00 × 0.7143 = €180000.00
Sachwert vor Faktor: €180000.00
Sachwertfaktor nach § 39: 1.05
Sachwert nach Faktor: €189000.00
Sachwert: €189000.00
5 – Plausibilisierung
Gewichtungen:
vergleichswert: 33.3%
ertragswert: 33.3%
sachwert: 33.3%
Bandbreite: €189000.00 – €435937.50
Finaler Verkehrswert: €312886.27
Begründung: Ergänzende Betrachtung zur Absicherung
6 – Rechte und Belastungen
Wertauswirkung: €-4625.00
Erstellt am: 2025-10-19