

2. Sachwertverfahren gem. § 6 LBG

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

Bodenwert: Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

Bauwert: Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Zustandsnoten:

- 1 neuwertig mangelfrei
- 2 normal erhalten, übliche Instandhaltungen erforderlich
- 3 reparatur- bzw. instandsetzungsbedürftig
- 4 umfangreiche Instandsetzungen bzw. Erneuerungen erforderlich
- 5 abbruchreif, wertlos

(Definition nach Heideck)

Berechnung des Ertragswertes

Bis 31.03.2018

Liegenschaft	Nutzfläche in m ²	HMZ / m ²	HMZ / Monat
Geschäftslokal Top 3/4	24,53	37,96	931,13
Jahresrohertrag			11.173,56
Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähig)		5,00 %	-558,68
Mietausfallwagnis		10,00 %	-1.117,36
Instandhaltung		Pauschale	-500,00
Jahresreinertrag Top 3/4			8.997,53
Restnutzungsdauer		10 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz		5,50 %	
Rentenbarwertfaktor		7,53763	
Barwert der Jahresreinerträge			67.819,98

Ab 01.04.2018

Liegenschaft	Nutzfläche in m ²	HMZ / m ²	HMZ / Monat
Geschäftslokal Top 3/4	24,53	30,00	735,90
Jahresrohertrag			8.830,80
Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähig)		5,00 %	-441,54
Mietausfallwagnis		10,00 %	-883,08
Instandhaltung		Pauschale	-500,00
Jahresreinertrag Top 3/4			7.006,18
Restnutzungsdauer		50 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz		5,50 %	
Rentenbarwertfaktor		16,93152	
Barwertfaktor		0,58543	
Barwert der Jahresreinerträge			69.446,86

Ertragswert Geschäftslokal Top 3/4 **137.266,84**

Der Verkehrswert wird unter Würdigung der Aussagefähigkeit der angewandten Verfahren und unter Voraussetzung eines angemessenen Verwertungszeitraumes zum Stichtag wie folgt bemessen:

Sachwert	0 %	0,00
Ertragswert	100 %	137.266,84
Verkehrswert der Liegenschaft		€ 137.267

Verkehrswert gerundet € **137.000**

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	2,0-4,0%	2,5-4,5%	3,0-5,0%	3,5-5,5%
Büroliegenschaft	3,5-5,5%	4,0-6,0%	4,5-6,5%	5,0-7,0%
Geschäftsliegenschaft	4,0-6,0%	4,5-6,5%	5,0-7,0%	5,5-7,5%
Einkaufszentrum, Supermarkt	4,5-7,5%	5,0-8,0%	5,5-8,5%	6,0-9,0%
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,5-8,5%	6,0-9,0%	6,5-9,5%	7,0-10,0%
Industrielliegenschaft	5,5-9,5%	6,0-10,0%	6,5-10,5%	7,0-11,0%
Landwirtschaftliche Liegenschaft		2,5-3,5%		
Forstwirtschaftliche Liegenschaft		2,5-3,5%		



GUTACHTEN

Liegenschaftsbewertungen
Nutzwertgutachten
Marktanalysen
Wirtschaftlichkeitsstudien
Feasibility-Studies
Due-Diligence-Prüfungen

AUFTRAGGEBER

Banken, Versicherungen,
Rechtsanwälte, Notare &
Privatpersonen

DURCHFÜHRUNG

Mehr als 700 Gutachten von 2005
bis 2009

