

Verkaufswertermittlung:

Wertermittlung nach Wertermittlungsverordnung und nach Baukosteninformationszentrum BKI Deutscher Architektenkammern über Kennwerte (Euro/m² Wohnfläche):

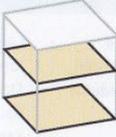
Arbeitsblatt zur Standardeinordnung bei Ein- und Zweifamilienhäusern unterkellert

Kosten:
Stand 1.Quartal 2018
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

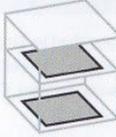
Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276)



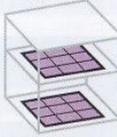
BRI 430 €/m³
von 355 €/m³
bis 525 €/m³



BGF 1.320 €/m²
von 1.060 €/m²
bis 1.660 €/m²



NUF 2.010 €/m²
von 1.550 €/m²
bis 2.570 €/m²



NE 2.510 €/NE
von 1.990 €/NE
bis 3.170 €/NE
NE: Wohnfläche

Standardzuordnung



Kostenkennwert BKI 2018 = 2.510 €/NE einschl. 19 % MWSt., Nutzungseinheit NE = Wohnfläche,

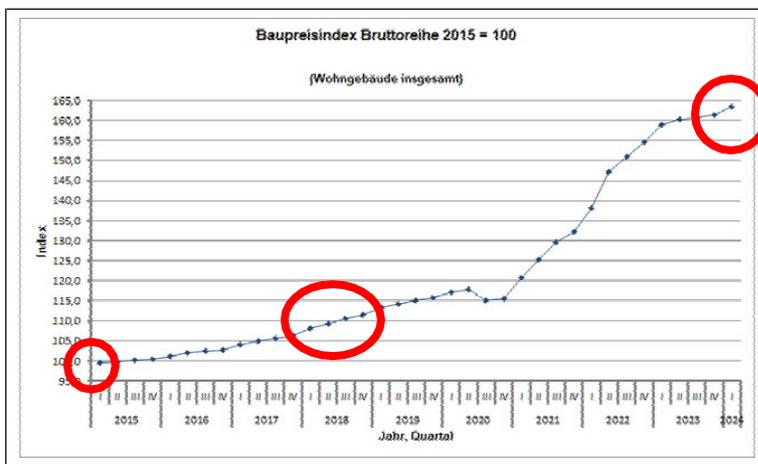
Anmerkung:

BRI = Kosten Brutto-Rauminhalt (äußere Maße des umschriebenen Bauvolumens)

BGF = Kosten Brutto-Grundfläche (äußere Maße einer Grundfläche = Etage)

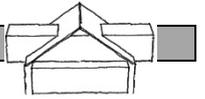
NUF = Nutzfläche, i.a. Nicht-Wohnflächen (Lager, Keller, Flure u.a.)

Der Wert muss mit dem Baupreisindex 2015 = 100 für das Jahr 2018 auf 2024 indiziert werden



Der Baupreisindex beschreibt die Kostensteigerung für den Käufer.
Der Einbruch des Baupreisindex im Jahr 2020 liegt daran, dass die Mehrwertsteuer vorübergehend von 19 auf 7 % reduziert wurde (siehe Schaubild links).
Die Zahlenwerte des Baupreisindex finden sich unten

Bruttoreihe 2015=100	Wert
1/2024	163.3
2/2024	163.3
3/2024	163.3
4/2024	163.3
1/2023	161.3
2/2023	160.6
3/2023	160.2
4/2023	158.9
1/2022	154.7
2/2022	151.0
3/2022	147.2
4/2022	138.1
1/2021	132.3
2/2021	129.6
3/2021	125.2
4/2021	120.8
1/2020	115.6
2/2020	115.1
3/2020	117.7
4/2020	117.2
1/2019	115.7
2/2019	115.1
3/2019	114.3
4/2019	113.4
1/2018	111.5
2/2018	110.6
3/2018	109.2
4/2018	108.2
1/2017	105.4
2/2017	105.7
3/2017	104.9
4/2017	104.0
1/2016	102.7
2/2016	102.4
3/2016	101.9
4/2016	101.2
1/2015	100.4
2/2015	100.2
3/2015	99.6
4/2015	99.6



Baupreisindex in Zahlen: Basis 2015 = 100 für 2024 = 163,3 = 163 Formel zur

Fortschreibung der Baupreise:

Kosten (alt) = 2.510 €/m² Wfl. Ausgangswert Jahr 2018

Baupreisindex nach Statistischem Bundesamt (Internet: www.destatis.de):

Index (alt) = 100, Jahr 2015 = 100

Index (2018) = 108,2

Kosten (neu) = 2.510 €/m² Wfl. x (163-8,2) /100 = 3.885 €/m² Wfl.

Vorläufiger Sachwert (§ 36 ImmowertV):

492 m² Wfl. x 3.885 €/ m² Wfl. = 1.911.420,- € (NEUWERT 2024)

Der Regionalfaktor wurde vom Gutachterausschuss des Landkreises Waldeck-Frankenberg mit 1,0 festgesetzt.

Alterswertminderungsfaktor: Verhältnis Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer.

Jahr 2016: verlängerte wirtschaftliche Nutzungsdauer plus 60 Jahre = 2076.

Restnutzungsdauer = 52 Jahre.

(80 J - 52 J) / 80 J = 35 % = 1.911.420 x 35 % = 668.997,- €

Vorläufiger Sachwert = Gebäudewert - Alterswert

= 1.911.420,- € - 668.997,- € = 1.242.423,- €

Anbringung eines Sachwertfaktors, veröffentlicht vom Gutachterausschuss des Landkreises Waldeck-Frankenberg:

Sachwertfaktoren für EFH/ZFH, RH/DHH im Landkreis Waldeck-Frankenberg interpoliert ca. 0,8

Angepasster Sachwert: 1.242.423,- € x 0,8 = 993.938,- €

Stallanlage+Reitplatz (Zeitwert pauschal) = 30.000,- €

2 Garagen, 3 Carports (Zeitwert pauschal) = 15.000,- €

Außenanlagen Büsche, Bäume, Rasen, Wege,

10 Stellplätze (Zeitwert pauschal) = 10.000,- €

Summe Gebäudewert = 1.048.938,- €

Grundstück/Bodenwert:

Bauland (1.616 m² + 2.409 m²) x 32 €/m² = 128.800,- €

Grünland (31.596 m² - 4.025 m²) x 1,10 €/m² = 30.328,- €

Verkehrswert Sachwert = 1.208.066,- €




(Dipl.-Ing. Architekt R. Beck)
Diemelsee, den 02.09.2024