

# Bewertung von Immobilien

## - Die neue ImmoWertV -

Dipl.-Ing. **Jürgen Rath** FRICS



- 1977 Diplomprüfung an der TH Darmstadt
- 1978 – 1981 Ingenieursozietät BGS (Beck-Gravert-Schneider)
- 1981 – 2000 Partner im Ingenieurbüro Kannemacher und Rath
- 1981 – 1988 Mitarbeit im SV-Büro Dipl.-Ing. Friedrich Rath
- Seit 1988 öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Frankfurt
- Seit 1988 Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jürgen Rath
- Seit 1992 Mitglied im Sachverständigenausschuss einer Kapitalanlagegesellschaft (KAG)
- Seit 1996 Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors
- Seit 2005 Mitglied im Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main



# Inhaltsübersicht

- 1. Grundsätzliches zur Bewertung einer Immobilie**
- 2. ImmoWertV: Genesis und Inkrafttreten**
- 3. Struktur und Inhalt der ImmoWertV**
- 4. Konkrete Beispiele im Ertragswertverfahren**

# Bewertungsgegenstände

**Unbebaute Grundstücke**

**Bebaute Grundstücke**

Renditeobjekte (Ertragswertverfahren)

Sachwertobjekte (Sach- oder Vergleichswertverfahren)

**3. Teileigentum**

**4. Erbbaurechte** (bebaut oder unbebaut)

**5. Rechte**

## Warum öbuv Sachverständige beauftragen?

**Unabhängigkeit** (vs. Makler- oder Auftraggeberinteressen)

**Nachweislich besondere Sachkunde** (SV kein geschützter Begriff)

**Spezielle Marktkenntnisse**

**Alleinstellungsmerkmal: Einsicht in die Kaufpreissammlung**

**Risikominimierung und Haftung**

## **Alternative:**

**Gutachterausschuss für Immobilienwerte**

# Sachverständigenausschuss

## Gutachterausschuss Frankfurt am Main



Dipl.-Ing. Michael Delius  
Stadtmessungsamt

Vorsitzender des Gutachterausschusses



Dipl.-Ing. Torsten Bastian

Stellvertretender Vorsitzender



Dipl.-Ing. Dipl.-Architekt  
Michael F. Gantenbergl  
Dietz-Köber GmbH

Stellvertretender Vorsitzender



Dipl.-Ing. Rainer Müller-Jökel  
Stadtmessungsamt

Stellvertretender Vorsitzender



Dipl.-Ing. Jakob von Althausen  
Architekt, ÖBvS

Eberhard Bartholomäi  
Rechtsanwalt



Dipl.-Bm. Marco Braun  
MBCS, ÖBvS



Dipl.-Ing. Agnar Stephan Cornel  
Landsberg



Dipl.-Ing. Werner Grill



Dipl.-Ing. Stephan Helling  
Hypo Vereinsbank, CS-HypZert



Marenz J. Homig  
Jones Lang LaSalle, FRICS



Dipl.-Ing. Lutz Hecker  
Stadtmessungsamt



Dipl.-Ing. Walburga Maria Jakob  
Finanzamt, Architektin



Dipl.-Ing. Helmut Georg Jewk  
Lämmowert, CS-HypZert



Dipl.-Ing. Dipl.-Wv. Hagen Ketter  
ÖBvS



Dipl.-Ing. Michael Kretzschek  
Rebotock Projekt GmbH



Dr. Michael Kummer  
Bauaufsicht



Dipl.-Ing. Dieter von Löpke  
Stadtplanungamt



Dipl.-Ing. Jürgen Rath  
FRICS, ÖBvS



Dipl.-Ing. Wolfgang Reihl  
Architekt



Hans Scharpf  
Rechtsanwalt, LL.M.



Dipl.-Ing. Helmut Bernd Schupp  
Finanzamt



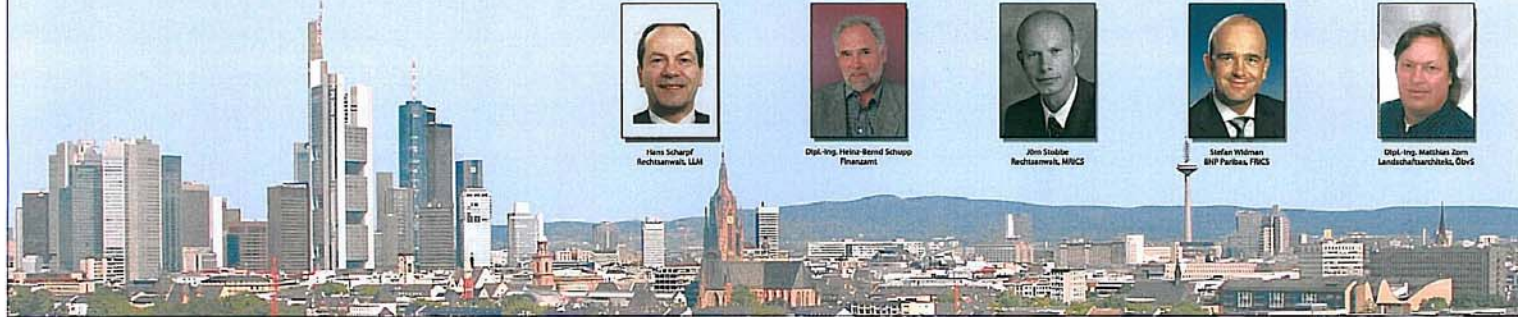
Jörn Stöbber  
Rechtsanwalt, FRICS



Stefan Wöhrman  
BNP Paribas, FRICS



Dipl.-Ing. Matthias Zorn  
Landschaftsarchitekt, ÖBvS



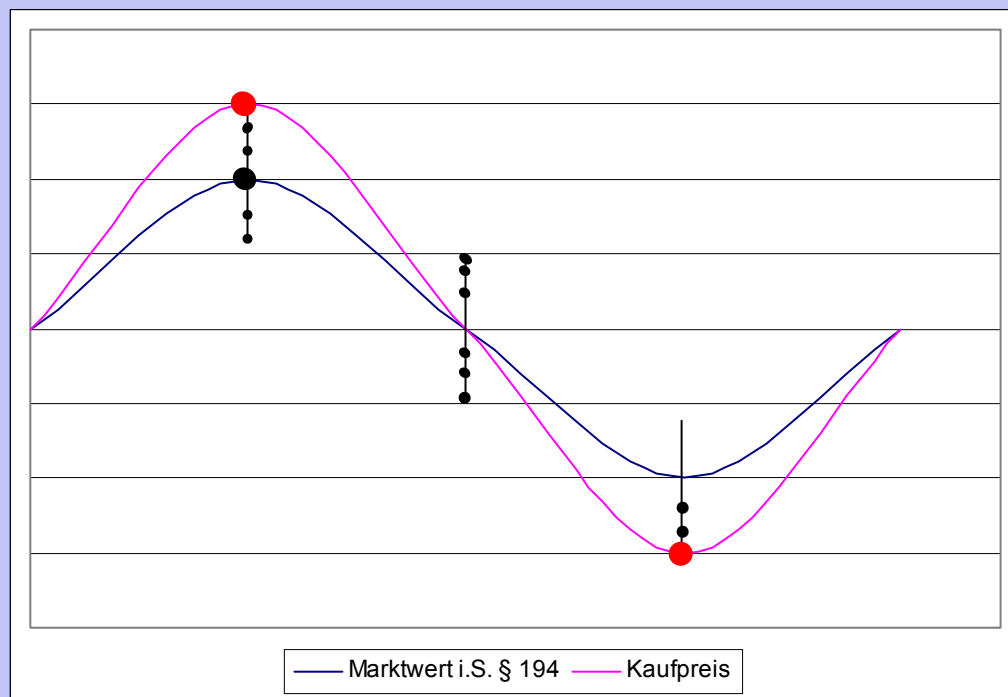
# Legaldefinition des Verkehrswertes

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

# Verkehrswert (Marktwert) vs. (open) Market value

Erläuterung des Verkehrswertes (Marktwertes)



Reale Vergleichstransaktionen:

(Vergleichspreise i.S. § 15 ImmoWertV)

16.600.000 €

**17.000.000 €**

16.300.000 €

14.000.000 €

15.900.000 €

Durchschnittswert

= Marktwert i.S. §194:

16.000.000 €

Kaufpreis („open“ Market Value):

17.000.000 €

Gute Zeiten

Schlechte Zeiten

Verkäufer

Schlechte Zeiten

Gute Zeiten

Käufer



# Inhalt eines Wertgutachtens

## 1. Allgemeine Vorbemerkungen

- Auftrag und Auftraggeber, Ortsbesichtigung, Bewertungsunterlagen

## 2. Beschreibung des Grundstücks

- Grundbuchangaben, Makro-, Mikrolage
- Umliegende Bebauung, Straßenausbau, Erschließung
- Lagebeurteilung

## 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

- Rohbau, Ausbau, Haustechnik
- Außenanlagen
- Baulicher Zustand und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

## 4. Wirtschaftliche Gegebenheiten

- Marktsituation
- Konzeption und Nutzungsmöglichkeiten (SWOT-Analyse)
- Mietvertragliche Situation / Marktüblich erzielbarer Ertrag

## 5. Maßgebende Werte

- Bodenwert
- Ertragswert
- Plausibilisierung (Kenngrößen)

## 6. Verkehrswert (Marktwert)

# Inhaltsübersicht

## 2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

### Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

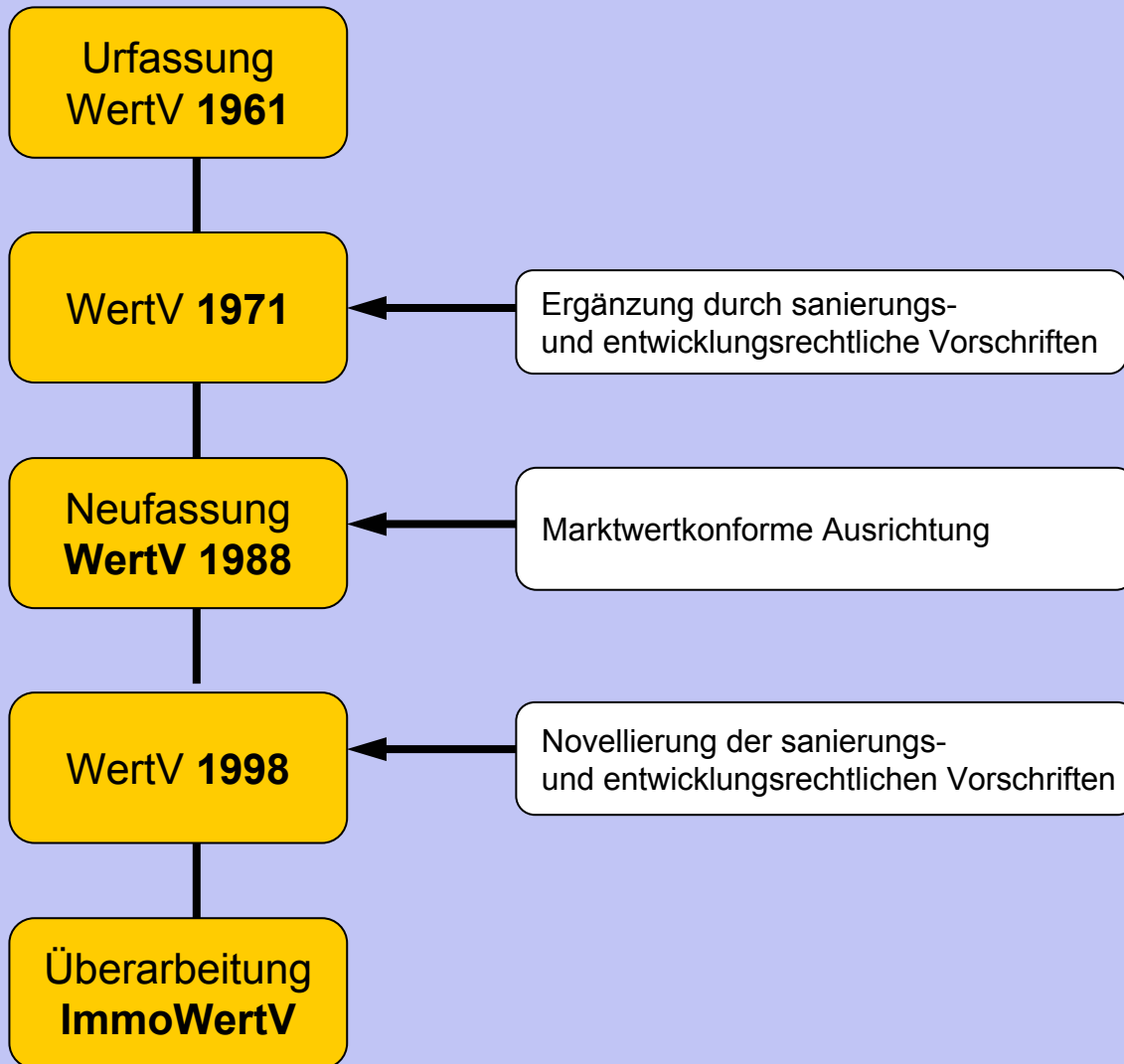
#### 2.1 Genesis, Verfahrensverlauf und Beteiligte

#### 2.2 Offizielle Begründung

#### 2.3 Inkrafttreten

*Sidestep: Begriffsunklarheit: Grundstück vs. Immobilie vs. Liegenschaft*

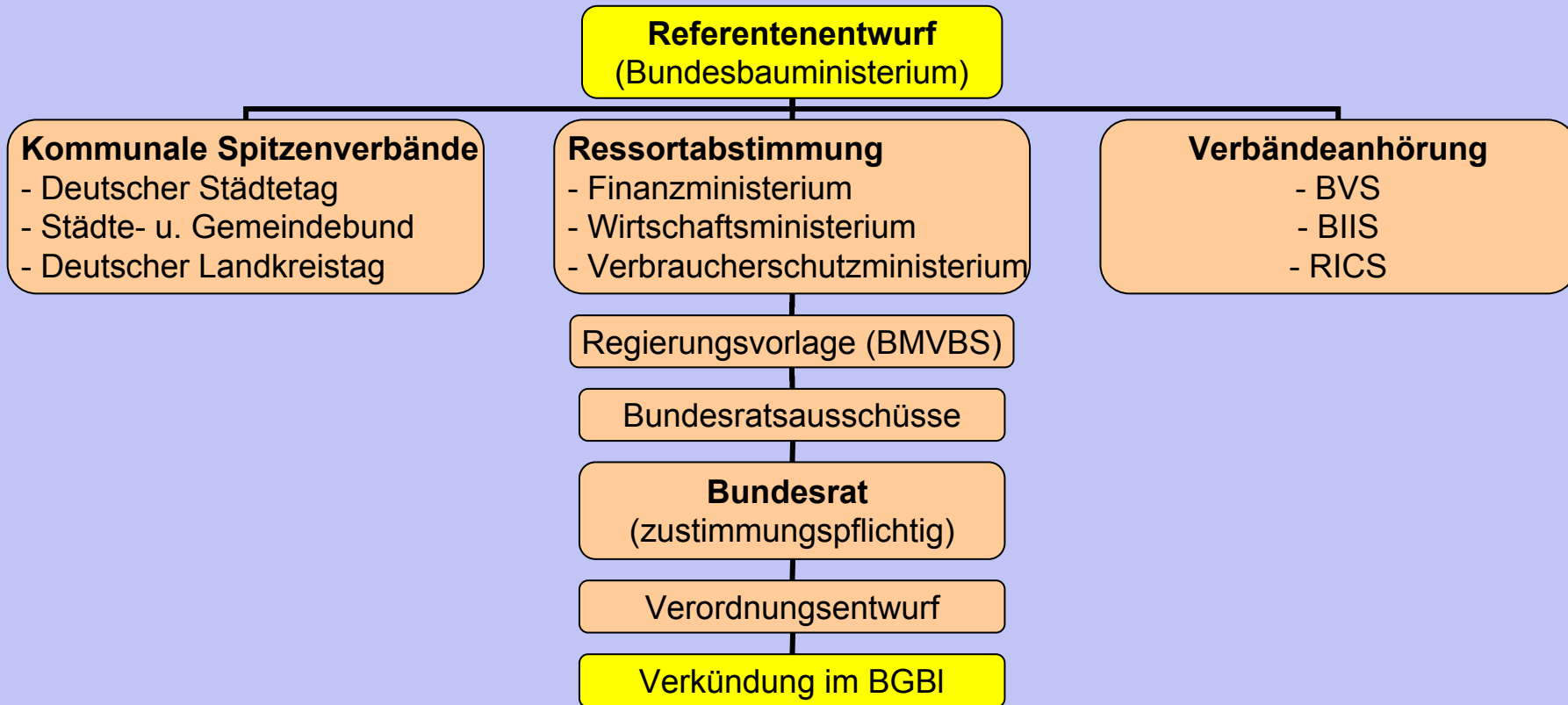
# Genesis der Wertermittlungsverordnung



# Verordnungsgebungsverfahren

## Ablauf des Gesetzgebungsverfahrens

In §199 (1) BauGB wird die Bundesregierung ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu erlassen.



# Verordnungsgebungsverfahren

Wesentliche Teilnehmer

## Das Sachverständigengremium

Insgesamt 15 Teilnehmer u.a.:

- Prof. Dipl.-Ing. Jürgen Simon, Hannover, für BDGS
- Prof. Dr.-Ing. Gerrit Leopoldsberger, Frankfurt, für RICS
- Dr. jur. Gernot Archner, Frankfurt, für BIIS
- Dipl.-Ing. Hermann Altmeyen, Braunschweig, für GIF
- Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, Berlin, für BVS
- RD Dr. Johannes Stemmler, Berlin, für BMVBS

## Erörterung des Referentenentwurfs vom BMVBS am 22. Januar 2009

Teilnehmer insgesamt 33 Verbände u.a.:

- MDirig. Dr. Wolfgang Preibisch für das Bundesbauministerium
- HypZert,
- RICS
- BIIS
- BVS
- IfS
- GIF

aber auch: Deutscher Bauernverband, Kommissariat der Deutschen Bischöfe, Evangelische Kirche, Bundesarchitekten- und -ingenieurkammer u.v.a.m.

### A. Problem und Ziel

Die Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt haben sich seit Erlass der geltenden Wertermittlungsverordnung am 6. Dezember 1988 (WertV 88) durch neue ... Rahmenbedingungen tief greifend verändert.

Auch die zunehmende Internationalisierung der Immobilienwirtschaft und vor allem die **stärkere Kapitalmarktorientierung** der immobilienwirtschaftlichen Akteure beeinflusst das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt immer mehr und führt zu früher so nicht wahrgenommenen Wertschwankungen beim Grundvermögen.

Das vom Ministerium eingesetzte Sachverständigengremium ... ist zu dem Ergebnis gelangt, dass die bisherige Wertermittlungsverordnung einer umfassenden Fortentwicklung bedarf.

Dem festgestellten Bedarf soll mit der neuen Verordnung entsprochen werden.

### B. Lösung

Im Abschnitt 1 werden die Begrifflichkeiten systematisiert, ...

Im Abschnitt 2 werden die Vorschriften über erforderliche Daten praxisgerechter ausgestaltet ...

Im Abschnitt 3 werden die Regelungen zum Vergleichswertverfahren in einer Vorschrift zusammengefasst und präzisiert; die Regelung zur Bodenwertermittlung erfolgt in einer eigenen Vorschrift und gilt für alle Wertermittlungsverfahren.

Im Rahmen der Vorschriften zum Ertragswertverfahren werden weitere praxiserprobte **Verfahrensvarianten** berücksichtigt: das vereinfachte Ertragswertverfahren und das sog. Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).

Die Regelungen zum Sachwertverfahren werden gestrafft und übersichtlicher gegliedert.

### INKRAFTTRETEN

Am 26. März 2010 wurde dem Bundesrat erneut der Entwurf der ImmoWertV zugeleitet.

Am 7. Mai 2010 hat der Bundesrat zugestimmt.

Am 19. Mai 2010 erfolgte die Veröffentlichung im Bundesanzeiger.

Am **1. Juli 2010** tritt die ImmoWertV in Kraft und ersetzt **ohne Übergangsfrist** die WertV.



## **3. Struktur und Inhalt der ImmoWertV**

### **3.1 Aufbau und Gliederung**

### **3.2 Wesentliche Begriffe**

### **3.3 Verfahrenssystematik**

### **3.4 Neue Rechenvarianten im Ertragswertverfahren**

### **3.5 Neue Begrifflichkeit im Ertragswertverfahren**

### **3.6 Vergleichswertverfahren**

# Aufbau und Gliederung

## Inhaltsübersicht

Abschnitt 1: Anwendung, Begriffe, Verfahrensgrundsätze

Abschnitt 2: Bodenrichtwerte und sonstige Daten

Abschnitt 3: Wertermittlungsverfahren

Unterabschnitt 1: Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung

Unterabschnitt 2: Ertragswertverfahren

§ 17 Ermittlung des Ertragswertes

§ 18 Reinertrag, Rohertrag

§ 19 Bewirtschaftungskosten

§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung

Unterabschnitt 3: Sachwertverfahren

§ 21 Ermittlung des Sachwertes

§ 22 Herstellungskosten

§ 23 Alterswertminderung

### § 8 Ermittlung des Verkehrswertes

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. ....

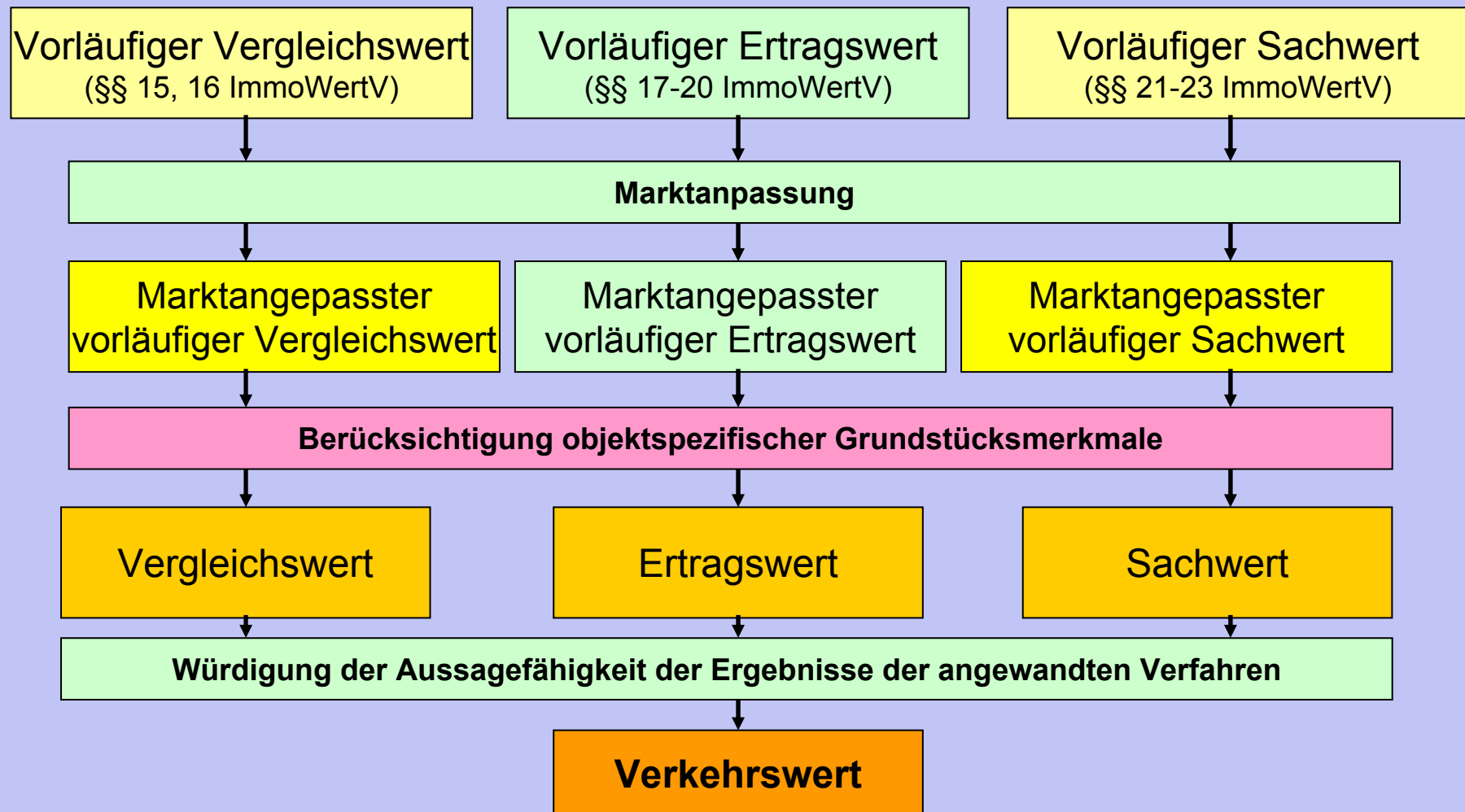
In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den **marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge** können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise berücksichtigt werden.

# Neue Verfahrenssystematik

## § 8 Ermittlung des Verkehrswerts



### § 17 Ermittlung des Ertragswertes

#### Neue Begrifflichkeit

Die Bezeichnung „nachhaltiger Ertrag“ ist konsequent durch den Begriff „**marktüblicher Ertrag**“ ersetzt worden.

In den offiziellen Begründung heißt es dazu:

„Die begriffliche Änderung bedeutet keine Änderung der Wertermittlungsmethodik.

**Marktübliche Erträge sind nachhaltig erzielbar.“**

Dies bedeutet:

***Marktübliche Erträge generieren einen nachhaltigen Ertragswert!***

# Ertragswertverfahren

## §17 „Ermittlung des Ertragswertes“

- (1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf Grundlage **marktüblich erzielbarer Erträge** ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf Grundlage **periodisch unterschiedlicher Erträge** ermittelt werden.
  
- (2) Im Ertragswertverfahren auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt
  1. aus dem ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag; der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages ist der für die Kapitalisierung maßgebliche **Liegenschaftszinssatz** zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen.  
**(allgemeines Ertragswertverfahren)**

2. aus dem kapitalisierten Reinertrag und dem Bodenwert, der mit Ausnahme des Wertes von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen ist.

### **(vereinfachtes Ertragswertverfahren)**

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

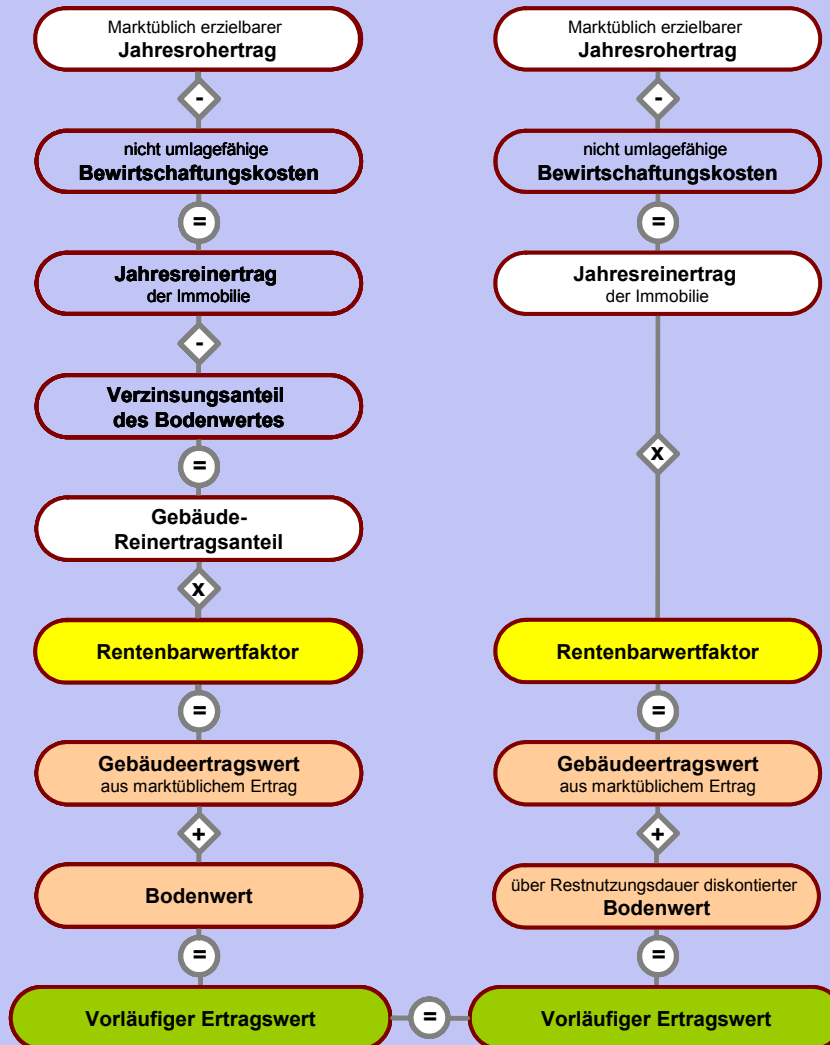
- (3) Im Ertragswertverfahren auf Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraumes und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen.

### **(„sog. DCF-Verfahren“)**

# Ertragswertverfahren

Schema: „allgemeines“ und „vereinfachtes“ Verfahren

$$(RE - BW \times p) \times V + BW = EW$$



$$RE \times V + \left( \frac{BW}{(1+p)^n} \right) = EW$$



## 4. Beispiele

### 4.1 Erforderliche Bewertungsunterlagen

### 4.2 Beispiel Mehrfamilienwohnhaus im Ertragswertverfahren

### 4.3 Beispiel Reihenhaus im Sach- und Vergleichswertverfahren

# **Erforderliche Bewertungsunterlagen**

## **Ertragswertverfahren**

- 1. Grundbuchauszug**
- 2. Mietverträge**
- 3. Investitionskostenaufstellung**
- 4. Grundrisspläne (mit Flächenermittlung)**
- 5. Technische Baubeschreibung (falls vorhanden)**
- 6. Ortsbesichtigung**

# Ertragswertverfahren

Darstellung im „allgemeinen“ Verfahren



Kennwerte:

**Wohngebäude Baujahr: 1904**

Liegenschaftszinssatz:  $p = 4,6\%$

Jahresrohertrag: 87.417 €/Jahr (= marktüblich erzielbar)

**Bodenwert: 1.095.200 €**

## Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag

87.417

abzüglich kalkulatorischer, nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten

- 20.783

Jahresreinertrag

66.634

abzüglich Bodenertragsanteil

4,60% von 1.095.200 € =

- 50.379

Ertragsanteil der baulichen Anlagen

16.255

Kapitalisierung:

Restnutzungsdauer

$n = 30$  Jahre

Liegenschaftszinssatz

$p = 4,60\%$

Barwertfaktor

$V = 16,099$

**Gebäudeertragswert aus**

**marktüblich erzielbarem Jahresrohertrag**

16.255 € x 16,099 =

**261.689**

## Zusammenstellung des Ertragswertes

Gebäudeertragswert aus marktüblich erzielbarem Jahresrohertrag:

261.689

zuzüglich Bodenwert:

1.095.200

**Ertragswert der Liegenschaft zum Stichtag**

**1.356.889**

# Ertragswertverfahren

Entsprechende Darstellung im „vereinfachten“ Verfahren



Kennwerte:

**Wohngebäude Baujahr: 1904**

Liegenschaftszinssatz:  $p = 4,6\%$

Jahresrohertrag: 87.417 €/Jahr (= marktüblich erzielbar)

**Bodenwert: 1.095.200 €**

## Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag

**87.417 €**

abzüglich kalkulatorischer, nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten

- 20.783 €

Jahresreinertrag

**66.634 €**

Kapitalisierung:

Restnutzungsdauer  $n = 30$  Jahre

Liegenschaftszinssatz  $p = 4,60\%$

Barwertfaktor  $V = 16,099$

## Gebäudeertragswert aus

**marktüblich erzielbarem Jahresrohertrag**

$66.634 \text{ €} \times 16,099 =$  **1.072.741 €**

## Zusammenstellung des Ertragswertes

Gebäudeertragswert aus marktüblich erzielbarem Jahresrohertrag:

1.072.741 €

zuzüglich diskontierter Bodenwert ( $BW/q^n = 1.095.200 \text{ €} / 1,046^{30}$ ):

284.147 €

**Ertragswert der Liegenschaft zum Stichtag**

**1.356.888 €**

### **Kennwerte des Bewertungsobjektes:**

**Reihenmittelhaus, unterkellert,  
nicht ausgebautes Dachgeschoss  
Baujahr 1955**

**BGF 165 m<sup>2</sup>**

**WFL 61 m<sup>2</sup>**

**NFL 90 m<sup>2</sup>**

### **Eigenheimgebiet in gehobener Lage**

Welche Verfahren kommen in Betracht ?  
Vergleichswert und Sachwert

*Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Vergleichsverfahren und zur  
Ableitung eines individuellen Marktanpassungsfaktors für das Sachwertverfahren.*

# Marktwertableitung aus einer Sachwertermittlung

## Reihenmittelhaus

Normalherstellungskosten NHK 2000

(ohne Baunebenkosten, inklusive Umsatzsteuer, Preisstand 2000)

Gebäudetyp: Reihenmittelhaus ohne ausgebautes Dachgeschoss, Typ 2.12

Ausstattungsstandard mittel

Baujahrsklasse 1946 - 1959

Kosten der Brutto-Grundfläche von 525 €/m<sup>2</sup> bis 565 €/m<sup>2</sup> BGF

Angesetzte NHK / BGF 565 €/m<sup>2</sup>

Baupreisindex 2. Quartal 2010 (Jahr 2005 = 100) 113,5

Baupreisindex 2000 (Jahr 2005 = 100) 98,0

Landesfaktor Hessen (Landesspezifische Baupreisanpassung) 100,0

Regionalfaktor (Regionalspezifische Baupreisanpassung) 100,0

Index-angepasste NHK / BGF inkl. Umsatzsteuer, gerundet 655 €/m<sup>2</sup>

Gebäudeherstellungswert

Brutto-Grundfläche (BGF) : 165 m<sup>2</sup> à € 655 = 110.000 €

zuzüglich Baunebenkosten ca. 14 % 15.400 €

**Normalherstellungskosten (Jahr 2000 = 100) 125.400 €**

abzüglich Wertminderung nach Ross wegen fiktiven Alters (45/80)

**(nach "Ross", weil Marktanpassungsfaktoren entsprechend ermittelt)**

und gegebenenfalls Anpassung durch Ortsbesichtigung rd. 44% - 55.176 €

**Vorläufiger Gebäude-Zeitwert (Ausgangswert) 70.224 €**

# Marktwertableitung aus einer Sachwertermittlung

## Reihenmittelhaus

### Sachwert

Vorläufiger Gebäude-Zeitwert (Ausgangswert)	70.224 €
zuzüglich Zeitwert der Außenanlagen	7.020 €
zuzüglich Bodenwert	65.000 €
<b>Vorläufiger Sachwert zum Bewertungsstichtag (Ausgangswert)</b>	<b>142.244 €</b>
Marktanpassungsfaktor	1,23
<b>Vorläufiger marktangepasster Sachwert</b>	<b>175.000 €</b>
abzüglich Wertminderung wegen Renovierungsstau	- 18.000 €
<b>Sachwert der Liegenschaft zum Bewertungsstichtag</b>	<b>157.000 €</b>

### 3.2 Daten aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	Kaufpreis (Ohne Inventar)	Wohn- fläche	Dach- ausbau	Grundstücks- größe	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> -WFL]
		€	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
1	Ziegenhainer Str. xyz	210.000	85	ja	174	2.471
2	Ziegenhainer Str. xyx	236.000	85	ja	174	2.776
3	Ziegenhainer Str. xz	201.000	85	ja	185	2.365
4	Max-Bock-Str. xy	217.500	80	ja	129	2.719
5	C-Goerdeler-Str. xx	135.000	61	nein	134	2.213
6	Max-Bock-Str. xx	205.000	62	nein	129	3.306
7	Adolf-Reichwein-Str.	181.600	63	nein	133	2.883
8	Ziegenhainer Str. xz	225.000	80	ja	170	2.813
9	Ziegenhainer Str. xy	211.000	82	ja	172	2.573



### 3.3 Fiktive Vergleichswerte ohne Dachgeschossausbau

Preisanpassung mit Faktor  $f = 1 - [20 \text{ m}^2 / (2 \times 30 \text{ m}^2 + 20 \text{ m}^2)] = 0,75$

Nr.	Lage	Kaufpreis	Wohnfläche	Dachausbau	Grundstücksgröße	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> -WFL]
		€	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
1	Ziegenhainer Str. xyz	157.500	64	nein	174	2.461
2	Ziegenhainer Str. xyx	177.000	64	nein	174	2.766
3	Ziegenhainer Str. xz	150.750	64	nein	185	2.355
4	Max-Bock-Str. xy	163.125	60	nein	129	2.719
5	C-Goerdeler-Str. xx	135.000	61	nein	134	2.213
6	Max-Bock-Str. xx	205.000	62	nein	129	3.306
7	Adolf-Reichwein-Str.	181.600	63	nein	133	2.883
8	Ziegenhainer Str. xz	168.750	60	nein	170	2.813
9	Ziegenhainer Str. xy	158.250	62	nein	172	2.552

# Marktwertableitung aus einer Sachwertermittlung

## Reihenmittelhaus

	€/m <sup>2</sup> WFL
Minimum	2.213 €/m <sup>2</sup>
Maximum	2.883 €/m <sup>2</sup>
Spannweite	670 €/m <sup>2</sup>
Median	2.636 €/m <sup>2</sup>
unterer Wert	2.356 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert</b>	<b>2.595 €/m<sup>2</sup></b>
oberer Wert	2.834 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung	239 €/m <sup>2</sup> 9,21%
Vergleichswert	<b>158.087 €</b>
obere Grenze	143.528 €
untere Grenze	172.647 €

Bei Vollauswertung der KPS durch den Gutachterausschuss erhält man für jedes Objekt einen eigenen Marktanpassungsfaktor !!

**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit**

**Dipl.-Ing. Jürgen Rath FRICS**  
**Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung**

Dreieichstraße 59  
60594 Frankfurt am Main  
Telefon +49 (069) 66 37 17 – 0  
Fax +49 (069) 66 37 17 – 29  
Email [info@gutachter-rath.de](mailto:info@gutachter-rath.de)  
Homepage [www.gutachter-rath.de](http://www.gutachter-rath.de)