



**EBZ Business
School**
University of Applied Sciences

die Immobilien-
hochschule

GdW Schulungsblock 6 Steuern

Grundsteuer / Bewertungsrecht

Dezember 2023

Prof. Dr. Michael Pannen

■ Historische Grundlage

- Sinn: einheitliche Bewertungsvorschriften für alle öffentlich-rechtlichen Abgaben
- Für Grundbesitz: Einheitswerte
- Einheitswerte galten lange Zeit für verschiedene Steuerarten z.B. GrSt, ErbSt, GrESt
- Wertverhältnisse der EHW: 1.1.1964 bzw. 1.1.1935
- Einheitswerte zwischenzeitlich (siehe gesonderte Bedarfsbewertung GrESt, ErbSt) nur noch relevant für GrSt
- Seit BVerfG, Beschl. v. 10.04.2018, 1 BvL 11/14, auch für GrSt Neubewertung Grundvermögen erforderlich
- Seit 26.11.2019 neues Bundesgesetz: Grundsteuerwert

■ Vermögensarten (für Zwecke der Grundsteuer)

1. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A)

Nutzung der natürlichen Kräfte des Grund und Bodens
einschließlich der Verwertung der gewonnenen Erzeugnisse

2. Grundvermögen (Grundsteuer B)

Grund und Boden, Gebäude und sonstige Bestandteile, Zubehör
von einem Grundstück, Erbbaurecht, Wohneigentum,
Teileigentum, Wohnungs- und Teilerbbaurecht

Zuordnung von **Betriebsgrundstücken** (Bestandteile
eines Gewerbebetriebs) zu **land- und
forstwirtschaftlichem Vermögen** bzw. **Grundvermögen**

- Begriff des **Grundvermögens** (§ 243 BewG n.F.)
 - Grund und Boden, Gebäude, sonstige Bestandteile, Zubehör
 - Zubehör, z.B. Türen, Fenster, eingebaute Möbel, Aufzüge, Heizungsanlagen , Leuchten, Mülltonnen, Heizölvorrat etc.
 - Erbbaurecht
 - Wohnungseigentum, Teileigentum, Wohnungserbbau-recht, Teilerbbaurecht nach WEG
 - **NICHT:**
 - Bodenschätze
 - Betriebsvorrichtungen (siehe Grunderwerbsteuer)

- Begriff des **Grundstücks** als Einheit des Grundvermögens (§ 244 BewG n.F.)
 - **Wirtschaftl. Einheit d. Grundvermögens:** Grundstück
Grundstück nach dem BewG ist nicht deckungsgleich mit dem BGB (§ 94 BGB). **Verkehrsanschauung ist maßgeblich:**
 - Grundstück (Flurstück) i.S.d. § 94 BGB entspricht einer wirtschaftlichen Einheit des Grundvermögens.
 - Bei unterschiedlicher Nutzung **eines Flurstücks** mehrere selbständige wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens.
 - Gleichzeitig können auch **mehrere Flurstücke** eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bilden
 - **Betriebsgrundstück** (§ 99 BewG): Zu einem Gewerbebetrieb gehörender Grundbesitz; Bewertung wie Grundvermögen

■ Dreistufige Ermittlung der Grundsteuer (vergleichbar Ermittlung Gewerbesteuer)

Ermittlung Grundsteuerwert (bis 2024: Einheitswert)

Bis 2024: Ermittlung Einheitswert nach §§ 72 ff. BewG

Neuer 7. Abschnitt (§§ 218 ff. BewG); **erstmalige Hauptfeststellung Grundsteuerwerte zum 01.01.2022**; Verwendung für Hauptveranlagung Grundsteuer **ab 01.01.2025**



Multiplikation mit Messzahl (= Messbetrag)

Altes Recht: Steuermesszahl: grds. **3,5/1000** (Land- und Forstwirtschaft: 6/1000; EFH: 2,6/1000 für die ersten 38.346,89 EUR, darüber hinaus 3,5/1000; ZFH: 3,1/1000)

Neues Recht: Steuermesszahl Grundvermögen: **0,31/1000 bzw. 0,34/1000** (für **bebaute** Grundstücke); in best. Fällen Ermäßigung um 25%); Steuermesszahl Land- und Forstwirtschaft: 0,55/1000



Multiplikation Messbetrag mit Hebesatz = Grundsteuer

Altes Recht: Festlegung Hebesätze durch Gemeinde
z.B. Bochum: Grundsteuer B (seit 2015): 645 %; Erlass: §§ 32ff. GrStG, insbes. bei wesentl. Ertragsminderung (z.B. struktureller Leerstand)

Neues Recht: verfahrensrechtlich keine Änderung. Höhe: ???

- **Exkurs: Gesetzgebungskompetenz Grundsteuer**
 - Seit Verfassungsreform 2006 Gesetzgebungskompetenz grundsätzlich bei den **Bundesländern**
 - 2019: **Grundgesetzänderung (Art. 105 Abs. 2 GG)** zur Sicherstellung der Gesetzgebungskompetenz des Bundes für den wertabhängigen Grundsteuerwert („Scholz-Modell“)
 - Zugleich: Berechtigung der Bundesländer, vom Bundesmodell abweichende Regelungen zu treffen (Art. 72 Abs. 3 Nr. 7 GG, sog. **Länderöffnungsklausel**)
 - Im Folgenden zunächst: Bundesmodell (BewG, „Scholz-Modell“)

■ Länderöffnungsklausel (Art. 72 Abs. 3 Nr. 7 GG)

Grundsteuermodell	Bundesländer
Bundesmodell (Ertragswertverfahren/Sachwertverfahren)	Berlin, Brandenburg, Bremen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Rheinland-Pfalz, Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen; Saarland und Sachsen (aber Abweichung bzgl. nutzungsbezogener Grundsteuermesszahlen)
Reines Flächenmodell (Grundstücks- und Gebäudeflächen, Äquivalenz- und nutzungsbezogene Steuermesszahlen)	Bayern (mit zonierte Hebesatzrecht für Kommunen ab 5.000 EW sowie Anwendung reduzierter Hebesätze im Bereich der Anwendung ermäßigter Steuermesszahlen)
Flächen-Lage-Modelle (Grundstücks- und Gebäudeflächen zzgl. Äquivalenzzahl, Lagefaktor, nutzungsbezogene Steuermesszahlen)	Niedersachsen (NGrStG), Hessen (HGrStG), Hamburg (HmbGrStG) (Hamburg: Berücksichtigung der "Wohnlage" über Ermäßigung Grundsteuermesszahl für Wohnflächen)
Bodenwertmodell (Grundstücksfläche und Bodenrichtwert)	Baden-Württemberg (LGrStG, mit nutzungsbezogener Grundsteuermesszahl)

■ Verfahren Grundsteuerbewertung

• 4 Feststellungskategorien

1. Hauptfeststellung
2. Nachfeststellung
3. Fortschreibung
(Wert-, Art- und Zurechnungsfortschreibung)
4. Aufhebung des Grundsteuerwerts
 - falls wirtschaftliche Einheit wegfällt
 - falls Grundsteuerwert infolge von Befreiungsgründen der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird

- Hauptfeststellung
(§ 221 BewG n.F.)
 - Grundsteuerwerte werden in Zeitabständen von **7 Jahren** allgemein festgestellt
 - Erste Hauptfeststellung nach neuem Recht: 01.01.2022
 - Abgabe von Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte durch Steuerpflichtige
 - Neubewertung von 36 Mio. wirtschaftlichen Einheiten, davon ca. 32 Mio. im Bereich des Grundvermögens
 - Anwendung für Grundsteuer ab 01.01.2025
 - Nächste Hauptfeststellung: 01.01.2029

■ Hauptfeststellung (§ 221 BewG n.F.)

- Bis 2024: Verwendung der bisherigen Hauptfeststellungen (§ 21 BewG a.F.); für Grundbesitz **letztmalig** durchgeführt:
 - in den **alten** Bundesländern auf den **01.01.1964** (nächste Hauptfeststellung entgegen der Regelung in § 21 Abs. 1 BewG gesetzlich auf unbestimmte Zeit verschoben)
 - In den **neuen** Bundesländern auf den **01.01.1935** (§ 129 Abs. 1 BewG)
 - **BVerfG, Beschluss vom 10.04.2018, 1 BvL 11/14**: Einheitsbewertung unvereinbar mit Art. 3 Abs. 1 GG
(bis 31.12.2019 muss gesetzliche Neuregelung erfolgen, nur dann darf „alte“ Grundsteuer noch bis 2024 erhoben werden)

■ Nachfeststellung (§ 223 BewG n.F.)

- Grundsteuerwert wird nachträglich festgestellt, wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt
 1. eine wirtschaftliche Einheit ist **neu entstanden**.
 2. eine bestehende wirtschaftliche Einheit **erstmalig zu einer Steuer herangezogen** wird.

Bei der Nachfeststellung handelt es sich um die **nachträgliche Feststellung eines Grundsteuerwerts auf einen Zeitpunkt** innerhalb des Hauptfeststellungszeitraums, aber nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt.

- Fortschreibung
(§ 222 BewG n.F.)
 - **Wertfortschreibung:**
 - Bei einer **Wertabweichung nach oben oder unten** um mehr als 15.000 EUR erfolgt eine **Wertfortschreibung**.
 - **Artfortschreibung:**
 - Eine **Artfortschreibung** ist durchzuführen, sofern sich hinsichtlich der Art des Gegenstandes der Grundsteuerbewertung Änderungen von der zuletzt getroffenen Feststellung ergeben.
 - **Zurechnungsfortschreibung:**
 - Ist der Gegenstand der Grundsteuerbewertung einem anderen Steuerpflichtigen zuzurechnen, ist eine **Zurechnungsfortschreibung** vorzunehmen.

■ Bewertung unbebauter Grundstücke

Bodenrichtwert (zum jeweiligen Hauptfeststellungspunkt)
x Grundstücksfläche

- Abrundung auf volle hundert EUR

= **Grundsteuerwert**

Bodenrichtwerte von den Gutachterausschüssen zum Hauptfeststellungszeitpunkt ermittelt, veröffentlicht und an die Finanzbehörden übermittelt

Änderung der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 10) :

- Die Bodenrichtwertzonen sind grundsätzlich so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrheit der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als 30 Prozent betragen.

■ Bewertung bebauter Grundstücke - Methoden

Mietwohngrundstück

(>80% Nutzfläche Wohnzwecke)

Einfamilienhaus

Zweifamilienhaus

Wohnungseigentum

(Wohnzwecken dienendes Sondereigentum, zugehöriges Gemeinschaftseigentum)

**Ertragswert-
verfahren**

Geschäftsgrundstück

(>80% Nutzfläche betriebliche / öffentl. Zwecke)

gemischtgenutztes Grundstück

(weder Mietwohn- noch Geschäftsgrundstück)

Teileigentum

(nicht Wohnzwecken dienendes Sondereigentum, zugehöriges Gemeinschaftseigentum)

Sonstige bebaute Grundstücke

**Sachwert-
verfahren**

■ Ertragswertverfahren (§ § 252-257 BewG)

	Jährlicher Rohertrag (§ 254 BewG, Anlage 39 zum BewG)
./.	nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 255 BewG, Anlage 40 zum BewG)
=	jährlicher Reinertrag (§ 253 Absatz 1 BewG)
x	Vervielfältiger / Barwertfaktor (§§ 253 Absatz 2, 256 BewG, Anlage 37, 38 zum BewG)
=	Barwert des Reinertrages (§ 253 BewG)
+	abgezinster Bodenwert (§ 257 BewG, Anlage 41 zum BewG)
=	Grundsteuerwert (§ 252 BewG)

- Ansatz eines Mindestwerts in Höhe von 75% des Grundsteuerwerts des unbebauten Grundstücks [bisher 50%]
- Kein Nachweis eines niedrigeren Verkehrswerts

- Ertragswertverfahren n.F. – **jährlicher Rohertrag**
 - (1) monatliche Nettokaltmieten in EUR/m² Wohnfläche** (Stand 01.01.2022) - Anlage 39 BewG
 - differenziert nach **Bundesland, Gebäudearten (EFH, ZFH, Mietwohngrundstücke), Wohnflächen, Baujahr des Gebäudes (Grundlage Mikrozensus)**

Land	Gebäudeart	Wohnfläche	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
Nordrhein-Westfalen	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	6,97	6,56	6,82	8,30	8,32
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,10	6,11	6,44	7,20	6,65
		100 m ² und mehr	5,40	5,82	6,19	6,28	6,88
	Zweifamilienhaus	unter 60 m ²	7,07	7,38	7,50	7,70	7,44
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,19	5,47	5,62	5,89	6,37
		100 m ² und mehr	4,71	4,87	5,02	5,57	6,12
	Mietwohngrundstück	unter 60 m ²	7,83	8,13	8,23	8,90	10,22
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,17	6,29	6,62	6,90	7,38
		100 m ² und mehr	6,22	5,69	6,15	6,41	7,38

**Flächen, die zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, gelten als Wohnfläche. Für diese Flächen ist bei Mietwohngrundstücken die für Wohnungen mit einer Fläche unter 60 m² geltende monatliche Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter Nutzfläche (ohne Zubehörräume) anzusetzen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind diese Flächen zu der jeweiligen Wohnfläche zu addieren.

Nettokaltmiete - Festwert - für einen Garagenstellplatz (Einzelgarage / Tiefgarage)

35 EUR/Monat

- Ertragswertverfahren n.F. – **jährlicher Rohertrag**
 - (2) Zur Berücksichtigung von **Mietniveauunterschieden** zwischen **Gemeinden** eines Landes sind die Nettokaltmieten durch **Ab- oder Zuschläge** anzupassen, z.B.:

Mietniveaustufe 1	- 20,0 %
Mietniveaustufe 2	- 10,0 %
Mietniveaustufe 3	+/- 0 %
Mietniveaustufe 4	+ 10,0 %
Mietniveaustufe 5	+ 20,0 %
Mietniveaustufe 6	+ 30,0 %
Mietniveaustufe 7	+ 40,0 %

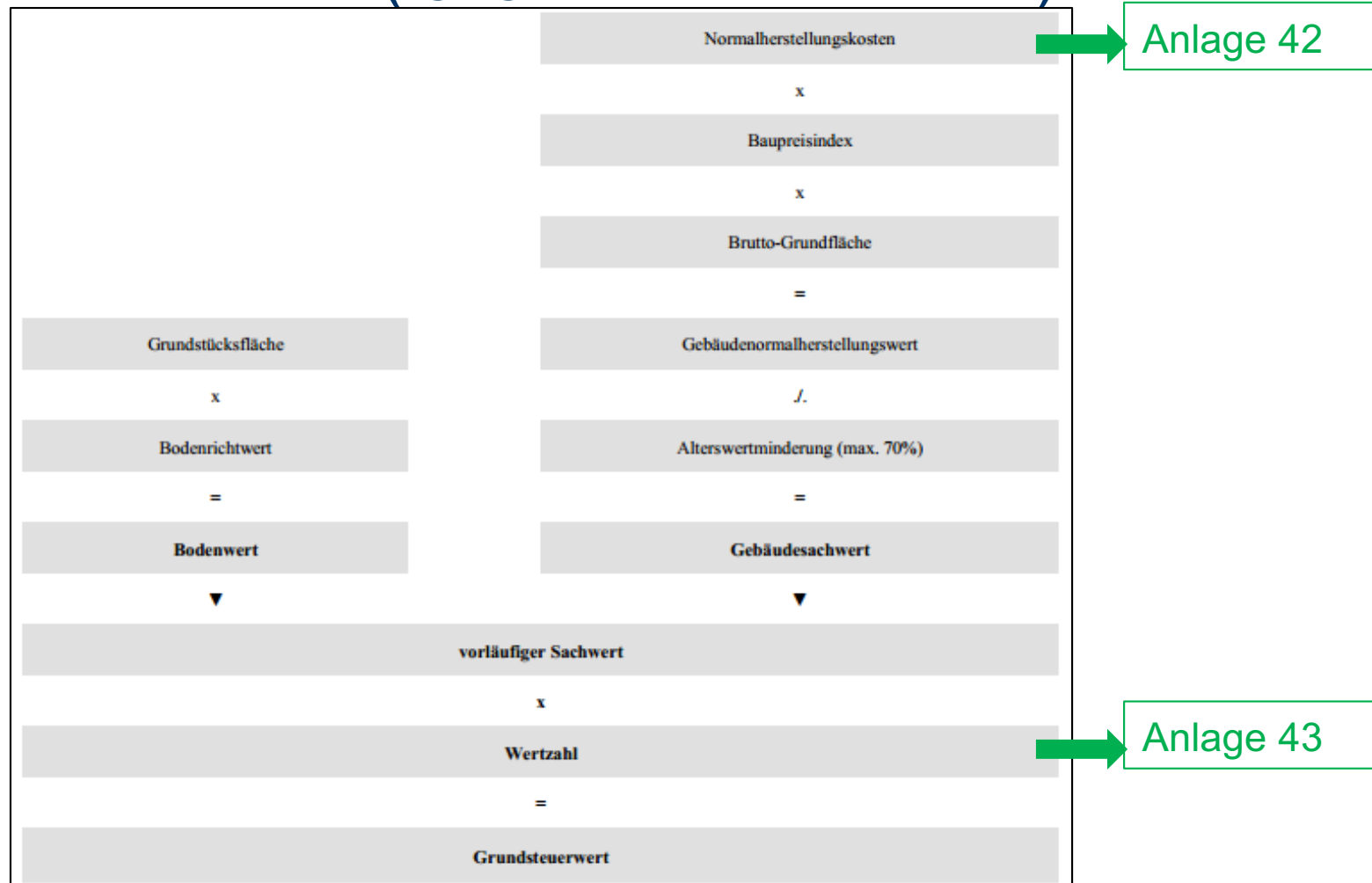
- Ertragswertverfahren n.F. – **Bewirtschaftungskosten**
 - **Bewirtschaftungskosten in Form pauschalierter Erfahrungswerte** für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Prozent der Jahresmiete oder üblichen Jahresmiete (ohne Betriebskosten) – Anlage 40 BewG

Restnutzungsdauer	Grundstücksart		
	1 Ein- und Zweifamilienhäuser	2 Wohnungs- und Teileigentum	3 Mietwohngrundstück
≥ 60 Jahre	18	23	21
40 bis 59 Jahre	21	25	23
20 bis 39 Jahre	25	29	27
< 20 Jahre	27	31	29

- **Ertragswertverfahren n.F. – Vervielfältiger**
 - Vervielfältiger (Anlage 37) ergibt sich aus:
 - Restnutzungsdauer des Gebäudes
 - Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag
 - Berücksichtigung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (Anlage 38)
 - Mietwohngrundstücke, MFH 80 Jahre
 - gemischt-genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung) 80 Jahre
 - Verlängerung RND bei wesentlichen Veränderungen („Kernsanierung“)
 - Mindestansatz RND in Höhe von 30% der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (Mietwohngrundstücke 24 Jahre)

- **Ertragswertverfahren n.F. – Liegenschaftszins**
 - gesetzlich normiert und differenziert nach Grundstücksarten (§ 256 BewG), z.B.
 - 3,0% für Eigentumswohnungen
 - 4,0% für Mietwohngrundstücke mit bis zu sechs Wohnungen
 - 4,5% für Mietwohngrundstücke mit mehr als sechs Wohnungen
 - **Abgezinsten Bodenwert:**
 - Bodenwert unbebautes Grundstück
 - Abzinsung mit Abzinsungsfaktor aus Anlage 41 (Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer)

■ Sachwertverfahren (§§ 258-260 BewG)



■ Steuermesszahl

- Steuermesszahl **unbebaute** Grundstücke: **0,34 Promille**
- Steuermesszahl **bebaute** Grundstücke:
 - **EFH, ZFH, MFH, WEG: 0,31 Promille**
 - **Sonstige (insges. Geschäftsgrundstück): 0,34 Promille**

• Ermäßigungen Messzahl

Problem: Berechnung nach Mikrozensus-Mieten lässt keine Berücksichtigung tatsächlich niedrigerer Mieten zu; Lösung:

1. **Ermäßigung der Steuermesszahl um 25 Prozent für Mietwohngrundstücke** bei Vorliegen Förderzusage für Wohnraumförderung (**Bund oder Länder**)
2. **Auf Antrag ansonsten ebenfalls Ermäßigung der Steuermesszahl um 25 Prozent für Mietwohngrundstücke** von
 - Wohnungsbaugesellschaften mehrheitlich in öffentlicher Hand **und (!?)** Gewinnabführungsvertrag
 - steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaften
 - gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften i. S. d. § 52 AO

(Verfassungsrechtlich problematische Diskriminierung aller anderen Vermieter mit ebenfalls günstigen Mieten)

■ Beispiel

- Hauptfeststellung (01.01.2022) für ein Einfamilienhaus (EFH):
 - Grundstücksgröße = 450 qm, Lage: NRW
 - Bodenrichtwert 01.01.2022 = 250 €/qm
 - Wohnfläche gesamt = 170 qm, Baujahr 2018
 - Mietniveaustufe 3 (Zuschlag +/- 0%)
 - eine Garage

Ermittlung Rohertrag (§ 254 iVm Anlage 39 BewG)			
Nettokaltmiete	6,88 EUR/qm		
Jahresrohmiete	6,88 x 12 x 170qm ohne Ab-/Zuschlag Mietniveaustufe	14.035 EUR	
	35 EUR x 12 (Garage)	420 EUR	14.455 EUR
Restnutzungsdauer	Gesamt-ND 80 Jahre ./. Alter 4 Jahre = 76 Jahre		
Bewirtschaftungskosten	Anlage 40: 18%		2.602 EUR
Reinertrag			11.853 EUR
Vervielfältiger	Liegenschaftszins 2,5%	Vervielfältiger 33,88	
Barwert des Reinertrags			401.579 EUR

■ Beispiel (Fortsetzung)

- Ermittlung des **abgezinsten Bodenwerts**:
 - Bodenwert: BRW 250 EUR/qm x 450qm Grundstücksfläche = 112.500 EUR
 - Abzinsung des Bodenwerts (Anlage 41 zum BewG):
Abzinsungsfaktor bei 76 Jahre Rest-ND und Zinssatz 2,5%: 0,1531
 - Umrechnungskoeffizient EFH (Anlage 36) bei 450qm: 1,03
 - Abgezinster Bodenwert: $0,1531 \times 1,03 \times 112.500 \text{ EUR} = \mathbf{17.740 \text{ EUR}}$
- **Grundsteuerwert**:
kapitalisiert. Reinertrag 401.579 EUR + abgez. Bodenwert 17.740 EUR = 419.319 EUR, abgerundet **419.300 EUR**
- **Grundsteuer**: Grundsteuerwert 419.300 EUR x Steuermesszahl 0,31/1000 = Grundsteuermessbetrag 129,98 EUR x Hebesatz Gemeinde 2025 = ???

▪ Aufkommensneutralität? – Gemeinden erhöhen bereits aktuell die Hebesätze

[focus.de](https://www.focus.de)

**Die für 2025 erwartete Grundsteuer-
Ohrfeige kommt schon jetzt aus Ihrem
Rathaus**

Christian Böhm

www1.wdr.de

**Besonders viele Kommunen in NRW
erhöhen Grundsteuer deutlich**

Lars Faulenbach

Bundesweite Unterschiede bei den Grundsteuer-Hebesätzen

Durchschnittlicher Grundsteuer-
Hebesatz B in den Kommunen
dieser Bundesländer Ende 2022

Steigerung
gegenüber
2021

Nordrhein-Westfalen	565 Punkte	+13,1 Pkt.
Hessen	495	+12,6
Saarland	446	+7,3
Sachsen	427	+1,6
Niedersachsen	402	+3,4
Mecklenburg-Vorp.	398	+4,6
Thüringen	397	+0,9
Rheinland-Pfalz	394	+7,2
Sachsen-Anhalt	393	+1,7
Brandenburg	389	+3,2
Baden-Württemberg	368	+5,1
Bayern	352	+2,6
Schleswig-Holstein	347	+3,2

dpa•105957

nur Flächenländer

Quelle: EY

Durchschnittliche Grundsteuer-Hebesätze in deutschen
Bundesländern. Foto: dpa

■ Länderöffnungsklausel (Art. 72 Abs. 3 Nr. 7 GG)

Reines Flächenmodell (Bayern)

- Grundsteuerwert = Grundstücksfläche x Äquivalenzzahl 1 (Grundstück, z.B. 0,04 € je m²) + Gebäudefläche x Äquivalenzzahl 2 (Gebäude, z.B. 0,50 € je m²; 30%-Abschlag für Wohnnutzung)
- Räumlich zonierte Hebesätze zulässig
- Pro: Einfachheit, Konstanz der Grundsteuer
- Contra: Belastungsgrund problematisch, Fehlen Wertkomponente

Flächenmodell mit Lagefaktoren (Hamburg, Niedersachsen, Hessen)

- Ermittlung von Lagefaktoren, die die Relation der unterschiedlichen Lagen innerhalb der jeweiligen Kommune zwischen den einzelnen Grundstücken wiedergeben (Maßstab: Maßstab: BRW / durchschn. BRW).
- Im Übrigen: wie Flächenmodell
- Pro: Einfachheit (in Grenzen), Konstanz der Grundsteuer, Differenzierung nach Lage
- Contra: Belastungsgrund problematisch?

Beispiel:

Grund und Boden 500 qm
x Äquivalenzzahl 0,04 = 20
+ Gebäudefläche Wohnen 120 qm
x Äquivalenzzahl 0,50 = 60

Betrachtung des Beispiels bei unterschiedlichen Lagefaktoren

Variante 1	Variante 2
BRW 170, dBRW 200	BRW 320, dBRW 200
$(BRW 170 / dBRW 200)^{1/3} = 0,95$	$BRW 320 / dBRW 200^{1/3} = 1,15$

Bodenrichtwertmodell (Baden-Württemberg)

- Grundsteuerwert = Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
- Einheitliche Messzahl: 1,3/1000
- Reduzierung Messzahl bei überwiegender Wohnnutzung
- Pro: Einfachheit, Belastungsgrund (bewerteter Nutzen), Wertkomponente
- Contra: „automatisch“ steigende Grundsteuer, Bodenrichtwerte flächendeckend vorhanden?

■ Beispiel:

- **Drei** Einfamilienhäuser: jeweils 150 m² Wohnfl., 500 m² Grundstück
- **Flächenmodell:**
Äquivalenzbetrag: $500\text{m}^2 \times \text{StMesszahl für Grund und Boden } 0,04 \text{ €/m}^2 + 150\text{m}^2 \times \text{StMesszahl für Gebäude } 0,50 \text{ €/m}^2 \times 70\% \text{ (30\% Abschlag für Wohnnutzung)} = 72,50 \text{ €}$
- **Lagefaktor:**
 - Stadt Oldenburg, durchschnittl. Bodenwert Wohnbauf. = 380 €
 - Haus 1, BRW 250 € (= mäßige Lage) $72,50 \text{ €} * (250 / 380)^{0,3} = 63 \text{ €}$
 - Haus 2, BRW 300 € (= mittlere Lage) $72,50 \text{ €} * (300 / 380)^{0,3} = 67 \text{ €}$
 - Haus 3, BRW 490 € (= gute Lage) $72,50 \text{ €} * (490 / 380)^{0,3} = 77 \text{ €}$



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!