



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**

# Grundsteuer – Grundlagen Bewertungsgesetz

- **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, Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht nach WEG
  - **NICHT:**
    - Bodenschätzungen
    - 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
<b>Bundesmodell</b> (Ertragswertverfahren/Sachwertverfahren)	Berlin, Brandenburg, Bremen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Rheinland-Pfalz, Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen; Saarland und Sachsen (aber Abweichung bzgl. nutzungsbezogener Grundsteuermesszahlen)
<b>Reines Flächenmodell</b> (Grundstücks- und Gebäudeflächen, Äquivalenz- und nutzungsbezogene Steuermesszahlen)	Bayern (mit zoniertem Hebesatzrecht für Kommunen ab 5.000 EW sowie Anwendung reduzierter Hebesätze im Bereich der Anwendung ermäßigter Steuermesszahlen)
<b>Flächen-Lage-Modelle</b> (Grundstücks- und Gebäudeflächen zzgl. Äquivalenzzahl, Lagefaktor, nutzungsbezogene Steuermesszahlen)	Niedersachsen (NGrStG), Hessen (HGrStG), Hamburg (HmbGrStG) (Hamburg: Berücksichtigung der "Wohnlage" über Ermäßigung Grundsteuermesszahl für Wohnflächen)
<b>Bodenwertmodell</b> (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 **erstmals 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)

### **Geschäftsgrundstück**

(>80% Nutzfläche betriebliche / öffentl. Zwecke)

### **gemischtgenutztes Grundstück**

(weder Mietwohn- noch Geschäftsgrundstück)

### **Teileigentum**

(nicht Wohnzwecken dienendes Sondereigentum, zugehöriges Gemeinschaftseigentum)

### **Sonstige bebaute Grundstücke**

**Ertragswert-  
verfahren**

**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)
=	<b>Barwert des Reinertrages (§ 253 BewG)</b>
+	abgezinster Bodenwert (§ 257 BewG, Anlage 41 zum BewG)
=	<b>Grundsteuerwert (§ 252 BewG)</b>

- 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/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	6,97	6,56	6,82	8,30	8,32
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,10	6,11	6,44	7,20	6,65
		100 m <sup>2</sup> und mehr	5,40	5,82	6,19	6,28	6,88
	Zweifamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	7,07	7,38	7,50	7,70	7,44
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,19	5,47	5,62	5,89	6,37
		100 m <sup>2</sup> und mehr	4,71	4,87	5,02	5,57	6,12
	Mietwohngrundstück	unter 60 m <sup>2</sup>	7,83	8,13	8,23	8,90	10,22
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,17	6,29	6,62	6,90	7,38
		100 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Nettokalmtmieten 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

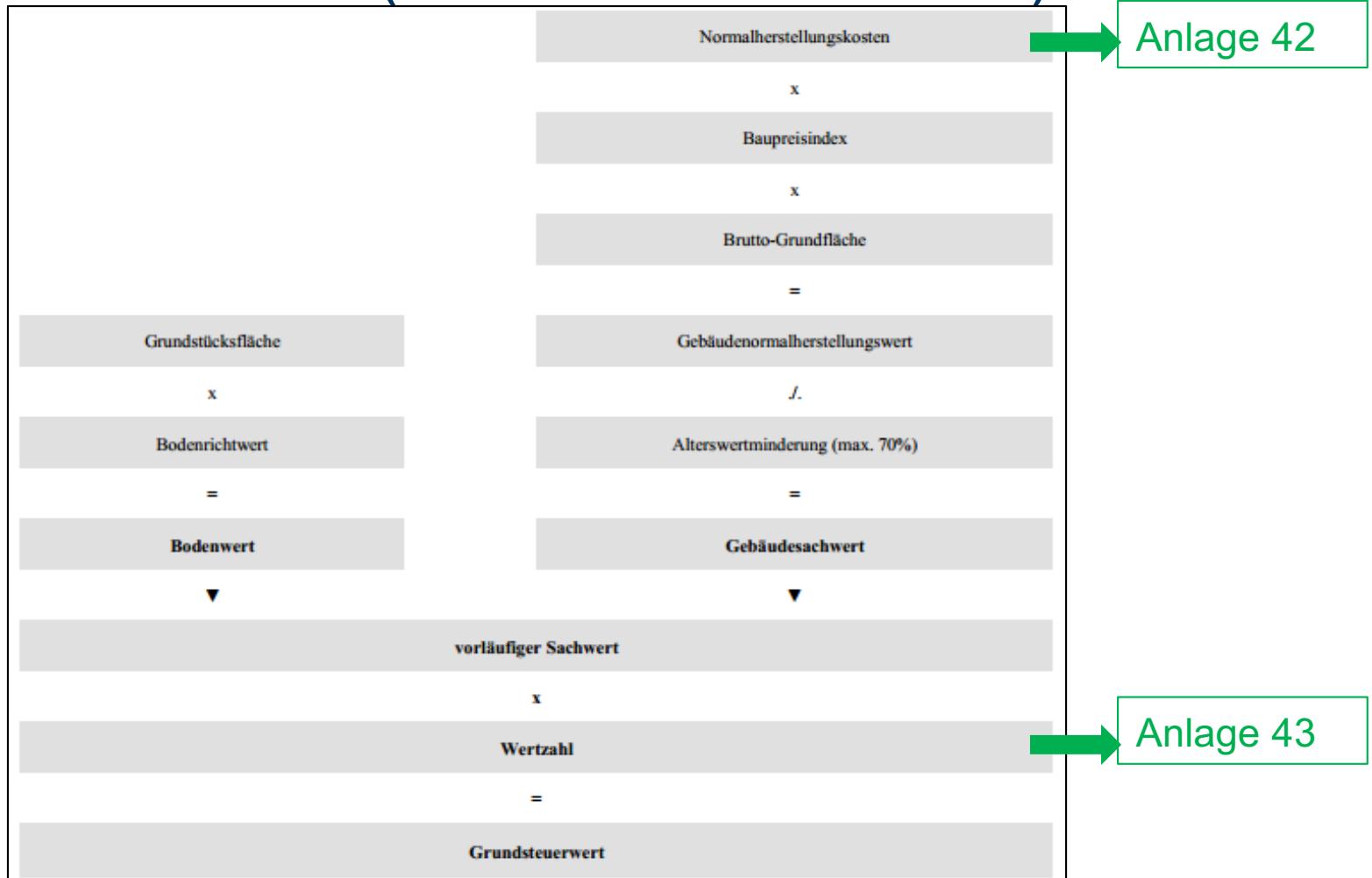
- Ertragswertverfahren n.F. – **Vervielfältiger**
  - Vervielfältiger (Anlage 37) ergibt sich aus:
    - Restnutzungsdauer des Gebäudes
    - Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag
    - Berücksichtigung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (Anlage 38)
      - Mietwohngrundstücke, MFH 80 Jahre
      - 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
- **Abgezinster Bodenwert:**
  - Bodenwert unbebautes Grundstück
  - Abzinsung mit Abzinsungsfaktor aus Anlage 41 (Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer)

# Grundsteuer - Ermittlung

## ■ 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	$6,88 \times 12 \times 170 \text{qm}$ 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	
<b>Barwert des Reinertrags</b>			<b>401.579 EUR</b>

## ■ 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:  $0,1531 \times 1,03 \times 112.500 \text{ EUR} = 17.740 \text{ EUR}$
- **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](#)

**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



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 m<sup>2</sup>) + Gebäudefläche x Äquivalenzzahl 2 (Gebäude, z.B. 0,50 € je m<sup>2</sup>; 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:

$$\begin{aligned} \text{Grund und Boden } 500 \text{ qm} \\ \times \text{Äquivalenzzahl } 0,04 = 20 \\ + \text{Gebäudefläche Wohnen } 120 \text{ qm} \\ \times \text{Äquivalenzzahl } 0,50 = 60 \end{aligned}$$

#### Betrachtung des Beispiels bei unterschiedlichen Lagefaktoren

Varianz 1	Varianz 2
BRW 170, dBWR 200	BRW 320, dBWR 200

$$(BRW 170 / dBWR 200)^{1/3} = 0,95$$

$$BRW 320 / dBWR 200)^{1/3} = 1,15$$

### 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?

# Grundsteuer – Ermittlung (Flächen-Lage-Modell)

## ■ Beispiel:

- **Drei Einfamilienhäuser:** jeweils 150 m<sup>2</sup> Wohnfl., 500 m<sup>2</sup> Grundstück
- **Flächenmodell:**  
Äquivalenzbetrag: 500m<sup>2</sup> x StMesszahl für Grund und Boden 0,04 €/m<sup>2</sup> + 150m<sup>2</sup> x StMesszahl für Gebäude 0,50 €/m<sup>2</sup> x 70% (30% Abschlag für Wohnnutzung) = 72,50 €
- **Lagefaktor:**
  - Stadt Oldenburg, durchschnittl. Bodenwert Wohnbaufl. = 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!