

AKuK-Anleitung / von Anwendern für Anwender

Erfassung von Wohnungseigentum mit mehreren (Teil-)Grundstücken und unterschiedlichen Miteigentumsanteilen

(Stand: 10.02.2021)

Diese Anleitung gibt Ihnen eine Hilfestellung bei der Erfassung von Wohnungseigentum mit mehreren (Teil)Grundstücken und unterschiedlichen Miteigentumsanteilen mit AKuK. Sie wurde erstellt und freundlicherweise zur Verfügung gestellt von Herrn Eckhard Vandersee und Frau Heike Schmeck (Gemeinsamer Gutachterausschuss Bühl)

Bei Fragen und Anregungen zu dieser Anleitung und/oder anderen Fragen rund um AKuK steht Ihnen unser Support-Team über hilfe@support.sprengnetter.de oder telefonisch unter 02641/91304567 zur Verfügung.

Vorwort

In diesem Dokument wird eine Vorgehensweise beschrieben, wie in AKuK ein zusätzlicher Flächenanteil berücksichtigt werden kann. Der Einfluss eines solchen zusätzlichen Flächenanteils ist häufig so gering, dass er für die Zwecke der Kaufpreisauswertung vernachlässigt werden kann. Mit Blick auf das Vergleichswertverfahren und Ertragswertverfahren spielt dieser zusätzliche Bodenwertanteil nur im Ertragswertverfahren eine Rolle. Diese ist aber so gering, dass man i.d.R. darauf verzichten kann. In diesem Fall kann der zusätzliche Flächenanteil textlich in den Besonderheiten aufgenommen werden (z.B.: „Kaufpreis inkl. Garage mit 1/9 MEA an Nachbargrundstück“ o.ä.).

Die nachfolgend beschriebene Anleitung ist dahingehend „exakter“.

Problematik

Bei der Erfassung von Wohnungseigentum in AKuK ergibt sich gelegentlich die Problematik, dass zum Wohnungseigentum (mit dessen Miteigentumsanteil am Grundstück) noch ein weiterer Miteigentumsanteil an einem anderen Grundstück angegeben ist (z.B. die Garage steht auf einem anderen Grundstück oder eine anteilige Wegfläche befindet sich auf einem anderen Grundstück).

Beispiel

Verkauft wird eine Eigentumswohnung mit einem 178/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlurstNr. 2033/35 (655 m²) sowie ein 1/9 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlurstNr. 2033/3 (434 m²).

In AKuK könnte nun folgende (falsche!) Erfassung erfolgen:

Bei „Kaufvertrag“ werden beide Grundstücke mit der Gesamtfläche eingegeben:

Vertragsdaten

Reg.-Nr.: 32 / 2020 (letzte Reg.-Nr.: 1700/2020) Vertragstyp: Kaufvertrag

Notar / Amtsgericht: Notar Hermann Zippold Baden-Baden Urkundennr. / Az.: 99/20205 Verkäufer Typ: Privat

Eingangsdatum: 03.02.2020 Vertragsdatum: 21.01.2020 Käufer Typ: Privat PLZ: 77815

Kaufpreis (gem. Vertrag): 230.000,00 €

Grundstücksdaten

Postleitzahl: 77815 Ort/Gemeinde(teil): Bühl Straße: Johann-Fraab-Straße Haus-Nr.: 16

Grundbuchbezirk	Band	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Teilfläche [m²]	Fläche [m²]
Bühl				Bühl		2033 35		655
Bühl				Bühl		2033 3		434

Gesamteilfläche 0 m² Gesamteilfläche 1089 m²

Zur Auswertung / Bewertung geeignet: ja

Teilmarkt: Wohnungs- und Teileigentum

Objektart: Wohnungseigentum

Buttons: < vorheriger Vertrag, nächster Vertrag >, Vertrag kopieren, Abbrechen, Schließen, Weiter, Hilfe

Im 4. Reiter „Wohnungseigentum“ werden die Miteigentumsanteile eingegeben:

The screenshot shows the 'Wohnungseigentum' tab with the following data:

- Gebäudebez.: Mehrfamilienhaus
- Baujahr: 1989
- fikt.: 1989
- Anz. Geschosse: 3
- Anz. SE im Gebäude: 6
- in Anlage:
- Wohnfläche: 79,5 m²
- Miteigentumsanteil:
 - ME: 178 / 1.000
 - VK: /
 - VE: /
 - RE: /
 - Garage: 1 / 9

Bei solch einer Eingabe wird das Ergebnis des anteiligen Bodenwerts **nicht** korrekt berechnet.

The screenshot shows the 'Gebäude/Erträge' tab with the following data:

- Sachwertfaktor**
 - Gebäudesachwerte: Sachwert der Gebäude: 0,00 €
 - Außenanlagen: + Sachwert der Außenanlagen: €
 - = Sachwert der Gebäude und Außenanlagen: = 0,00 €
 - Bodenwert: + Bodenwert (anteilig): + 52.337,34 €
 - = vorläufiger Sachwert: = 52.337,34 €
 - Besonderheiten: - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: - 0,00 €
 - Sachwertfaktor k_i : €
- Liegenschaftszinssatz**
 - Erträge: Rohertrag: 0,00 €
 - Bodenwert: Bodenwert (anteilig): 52.337,34 €
 - Besonderheiten: - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: - 0,00 €
 - Liegenschaftszinssatz p_i : €
 - pauschaler Wert von Nebengebäuden: €

Lösung

Für eine korrekte Berechnung des Bodenwertanteils werden deshalb die unterschiedlichen Miteigentumsanteile bereits bei der Teilflächeneingabe berechnet und erfasst.

Dazu wird händisch mittels Taschenrechner die Teilfläche in m² ausgerechnet aus der Gesamtfläche in m² x Miteigentumsanteil und dieser Anteil bei „Teilfläche“ eingetragen.

Vertragsdaten

Reg.-Nr.: 32 / 2020 (letzte Reg.-Nr.: 1667/2020) Vertragstyp: Kaufvertrag

Notar / Amtsgericht: Notar Hermann Zippold Baden-Baden Urkundennr. / Az.: 99/2020S Verkäufer Typ: Privat

Eingangsdatum: 03.02.2020 Vertragsdatum: 21.01.2020 Käufer Typ: Privat PLZ: 77815

Kaufpreis (gem. Vertrag): 230.000,00 €

Grundstücksdaten

Postleitzahl: 77815 Ort/Gemeinde(teil): Bühl Straße: Johann-Fraab-Straße Haus-Nr.: 16

Gemarkung	Flur	Flurstück	Teilfläche [m ²]	Fläche [m ²]
Bühl	2033	35	116,59	655
Bühl	2033	3	48,22	434

Gesamteilfläche 164,81 m² Gesamt(teil)fläche 164,81 m²

Zur Auswertung / Bewertung geeignet: ja

Teilmarkt: Wohnungs- und Teileigentum

Objektart: Wohnungseigentum

Navigation: yoriger Vertrag | nächster Vertrag | Vertrag kopieren | Abbrechen | Schließen | Weiter | Hilfe

Danach entfällt die Eingabe der Miteigentumsanteile in der Rubrik „Wohnungseigentum“. Ansonsten würde das Ergebnis nochmals mit diesen Miteigentumsanteilen gerechnet werden.

Um einen Wert für das Wohneigentum ohne Anteile für Garagen/Stellplätze zu erhalten, wird bei Stellplätzen der im Kaufvertrag gegebene oder ein fiktiver (geschätzter) Wert erfasst.

Kaufpreis bearbeiten Objektart: Wohnungseigentum

Kaufvertrag | Boden | Boden II | **Wohnungseigentum** | Gebäude/Erträge | Vergleichswert | freie Eingabefelder | Ergebnisübersicht | Bearbeitung

Wohnungseigentum

Gebäudebez.: **Mehrfamilienhaus** Baujahr: 1989 fikt.: 1989 Anz. Geschosse: 3 Anz. SE im Gebäude: 6 in Anlage:

Sondereigentum	Geschoss	Orientierung	Aufteilungsplan Nr.
Wohnung	DG		4
Kellerraum			4

Stellplätze	Art	Wert (€)	Eigentumsform
Garage		10.000,00	Sondereigentum

Miteigentumsanteil:

ME /

WK /

VE /

RE /

Garage /

Wohnfläche: 79,5 m²
rel. Kaufpreis: 2.767,50 €/m²
Teilmarkt: Weiterverkauf
Vermietungssituation: vermietet

Ausstattungsstandard:
Ausstattungsfaktor: Denkmalschutz
Modernisierungsjahr: -grad:
Objektzustand: Raumanzahl:

Wohnlage:
Wohnlagefaktor:
Bodenwertanteil: %

Besondere Bauteile
Besondere Einrichtungen
Inventar

Energiebedarf kWh/m²a
nach
 Passivhaus
Besonderheiten

← vorheriger Vertrag nächster Vertrag → ← Zurück Weiter →

Ergebnis: Der (anteilige) Bodenwert wird korrekt ausgegeben.

Kaufpreis bearbeiten Objektart: Wohnungseigentum

Kaufvertrag | Boden | Boden II | Wohnungseigentum | **Gebäude/Erträge** | Vergleichswert | freie Eingabefelder | Ergebnisübersicht | Bearbeitung

Sachwertfaktor

Gebäudesachwerte	Sachwert der Gebäude	0,00	€
Außenanlagen	+ Sachwert der Außenanlagen		€
	= Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 0,00	€
Bodenwert	+ Bodenwert (anteilig)	+ 44.498,70	€
	= vorläufiger Sachwert	= 44.498,70	€
Besonderheiten	- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00	€
	Sachwertfaktor k _i		

Liegenschaftszinssatz

Erträge	Rohertrag	0,00	€
Bodenwert	Bodenwert (anteilig)	44.498,70	€
Besonderheiten	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00	€
	Liegenschaftszinssatz p _i		
	pauschaler Wert von Nebengebäuden		€

← vorheriger Vertrag nächster Vertrag → ← Zurück Weiter →

Der Anteil der baulichen Anlagen wird, bereinigt um den zuvor erfassten Wert für Garagen oder Stellplätze, ausgegeben.

Kaufpreis bearbeiten Objektart: Wohnungseigentum

Kaufvertrag | Boden | Boden II | Wohnungseigentum | Gebäude/Erträge | Vergleichswert | freie Eingabefelder | Ergebnisübersicht | Bearbeitung

Kaufpreis (gem. Vertrag)	230.000,00 €
Kaufpreis (bereinigt)	220.000,00 €
Teilmarkt	Weiterverkauf
Miteigentumsanteil ME	/

Ertragswert

Bodenwert	44.498,70 €
Rohertrag	0,00 €
BwK	0,00 €
Reinertrag	= 0,00 €
Anteil d. baul. Anlagen (G)	175.501,30 €
Liegenschaftszinssatz (p)	

Vergleichsfaktoren

Gesamt(Teil)fläche (bereinigt)	164,81 m²
WF/NF	79,5 m²
bereinigter Kaufpreis WF+NF	2.767,50 €/m²
bereinigter Kaufpreis BRI	€/m²
bereinigter Kaufpreis Rohertrag	
bereinigter Kaufpreis Reinertrag	
angepasster Kaufpreis	
angep. Kaufpreis / IRW	

Sachwert

Bodenwert	44.498,70 €
(Zeit)Wert der Gebäude und Außenanlagen	+ 0,00 €
vorläufiger Sachwert	= 44.498,70 €
Sachwertfaktor (k _s)	

Navigation: < vorheriger Vertrag | nächster Vertrag > | Abbrechen | Schließen | Zurück | Weiter | Hilfe

Sofern man später nachvollziehen möchte, um welche Miteigentumsanteile an unterschiedlichen Grundstücken es sich gehandelt hat, besteht die Möglichkeit, dies z.B. im Bemerkungsfeld im 2. Reiter (Boden) einzugeben:

Kaufpreis bearbeiten Objektart: Wohnungseigentum

Kaufvertrag | Boden | Boden II | Wohnungseigentum | Gebäude/Erträge | Vergleichswert | freie Eingabefelder | Ergebnisübersicht | Bearbeitung

Bodenrichtwert

BRW-Nr.: 37800210 Stichtag: 31.12.2018

Wert (€/m²): 270,00 Entwicklungsstufe: baureifes Land

Fläche (m²): 500 Art der (baul.) Nutzg.: W

Tiefe (m): Maß der baul. Nutzg.: GFZ 0,6

ar-Zustand: frei

Erfassunggrundstück

Lage

relativ in der BRW-Zone: zur Himmelsrichtung: im Erschließungssystem: Sonstige:

Bauweise

Planungsrecht: Art der baul. Nutzung: W Typ: Mehrfamilienhaus (Eig) Bauweise: Vollgeschosse:

Maß der baulichen Nutzung

Maß: gem. Bebauungsplan: tatsächlich möglich:

Erschließung

Zustand: Abgaben: €/m²

Grundstücksform

Breite (m): Tiefe (m): Zuschnitt: Faktor:

Besonderheiten

Bemerkungen

Navigation: < vorheriger Vertrag | nächster Vertrag > | Abbrechen | Schließen | Zurück | Weiter | Hilfe