

*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](mailto: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 m<sup>2</sup>) sowie ein 1/9 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlurstNr. 2033/3 (434 m<sup>2</sup>).

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 Gesam(teil)fläche 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 m<sup>2</sup> ausgerechnet aus der Gesamtfläche in m<sup>2</sup> x Miteigentumsanteil und dieser Anteil bei „Teilfläche“ eingetragen.

The screenshot shows the 'Kaufpreis bearbeiten' window for 'Wohnungseigentum'. The 'Vertragsdaten' section includes: Reg.-Nr.: 32 / 2020, Notar: Hermann Zippold Baden-Baden, Vertragsdatum: 21.01.2020, Kaufpreis: 230.000,00 €. The 'Grundstücksdaten' section shows: Postleitzahl: 77815, Ort: Bühl, Straße: Johann-Fraab-Straße, Haus-Nr.: 16. A table lists the property details:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Teilfläche [m²]	Fläche [m²]
Bühl	2033	35	116,59	655
Bühl	2033	3	48,22	434

The 'Teilfläche [m²]' column is circled in red. Below the table, the total area is shown as 'Gesamteilfläche 164,81 m²' and 'Gesamt(teil)fläche 164,81 m²'. The bottom of the window contains navigation buttons like 'voriger Vertrag', 'nächster Vertrag', 'Vertrag kopieren', 'Abbrechen', 'Schließen', 'Weiter', and '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.

**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 m<sup>2</sup>  
rel. Kaufpreis: 2.767,50 €/m<sup>2</sup>  
Teilmarkt: Weiterverkauf  
Vermietungssituation: vermietet

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

Wohnlage:    
Wohnlagefaktor:   
Bodenwertanteil:  %

Besondere Bauteile  
Besondere Einrichtungen  
Inventar

Energiebedarf  kWh/m<sup>2</sup>a  
nach   
 Passivhaus  
Besonderheiten

← vorheriger Vertrag    nächster Vertrag →         ← Zurück    Weiter →

Ergebnis: Der (anteilige) Bodenwert wird korrekt ausgegeben.

**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<sub>i</sub> €

**Liegenschaftszinssatz**

Erträge Rohertrag 0,00 €

Bodenwert Bodenwert (anteilig) 44.498,70 €

Besonderheiten - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 0,00 €

Liegenschaftszinssatz p<sub>i</sub> €

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 <sub>s</sub> )	

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 (€/m<sup>2</sup>): 270,00 Entwicklungsstufe: baureifes Land

Fläche (m<sup>2</sup>): 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