

Modellparameter für die Ableitung von Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Das hierzu vom Gutachterausschuss einheitlich verwendete Modell beinhaltet folgende Parameter:

Objektart	Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH/ZFH) Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH) darunter Reihenendhäuser (REH) und Reihenmittelhäuser (RMH)																
Objektmerkmale	kein Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen Eigennutzung (nicht vermietet) kein Neubau/Erstverkauf objekttypische Nutzung kein Einfluss von wertrelevanten Rechten und Belastungen																
Gebäudeherstellungskosten	NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV																
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß Anlage 4 Nummer III ImmoWertV – Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen zur Ermittlung der Kostenkennwerte																
Bodenwert	Der Bodenwert der Fläche für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen (marktübliche Grundstücksgröße) entspricht dem im Zeitpunkt des Kauffalls für das Grundstück zutreffenden beitragsfreien Bodenrichtwert für Bauland. Der konjunkturelle Einfluss und die individuelle Lage des Grundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone bleiben unberücksichtigt.																
Bezugsgröße	Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß Anlage 4 ImmoWertV - Die Bruttogrundflächen wurden aus den Außenmaßen der Gebäude auf Basis der amtlichen Geobasisdaten ermittelt.																
Baupreisindex	Der für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Baupreisindex mit dem Basisjahr 2010=100 für die Bauwirtschaft (Deutschland insgesamt) des Statistischen Bundesamtes.																
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Festlegung der GND mit den zugrunde gelegten Modellansätzen nach Anlage 1 ImmoWertV																
Regionalfaktor	Der Regionalfaktor nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV beträgt 1.																
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	GND – Alter der baulichen Anlage gemäß § 4 ImmoWertV. Bei Modernisierungen erfolgt die Ermittlung der wirtschaftlichen RND gemäß Anlage 2 ImmoWertV Bei zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen wurde eine Reduzierung der max. zu vergebenden Punkte vorgenommen. Die Dauer der Wirkung der Maßnahmen wird wie folgt im Modell begrenzt:																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Modernisierungselemente</th> <th>Zeit der Berücksichtigung in Jahre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Fenster und Außentüren</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Heizungsanlage</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Wärmedämmung der Außenwände</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung von Bädern</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen</td> <td>25</td> </tr> </tbody> </table>	Modernisierungselemente	Zeit der Berücksichtigung in Jahre	Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	40	Modernisierung der Fenster und Außentüren	30	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	35	Modernisierung der Heizungsanlage	20	Wärmedämmung der Außenwände	30	Modernisierung von Bädern	20	Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	25
Modernisierungselemente	Zeit der Berücksichtigung in Jahre																
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	40																
Modernisierung der Fenster und Außentüren	30																
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	35																
Modernisierung der Heizungsanlage	20																
Wärmedämmung der Außenwände	30																
Modernisierung von Bädern	20																
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	25																
Modernisierungsgrad	Die Modernisierungsmaßnahmen unterliegen in der Regel der Alterswertminderung. Der Modernisierungsgrad ist anhand der folgenden Tabelle ermittelt worden.																

Modellparameter für die Ableitung von Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Das hierzu vom Gutachterausschuss einheitlich verwendete Modell beinhaltet folgende Parameter:

Modernisierungselemente	Punktzahl bis
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung davon Eindeckung Beton, Ton Eindeckung Bitumen Dämmung	4 2 1 2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) davon Strom, Gas Wasser, Abwasser	2 1 ^{*)} 1
Modernisierung der Heizungsanlage davon Rohre, Heizkörper Brenner, ggf. Warmwasserspeicher	2 1 ^{*)} 1
Wärmedämmung der Außenwände davon je Außenwandseite	4 1 ^{*)}
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau z. B. Decken, Fußböden, Treppen davon Decken, Treppen Fußböden	2 1 ^{*)} 1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung pauschal 2 Punkte, wenn der Grundriss noch zeitgemäß ist, bei gefangenen Räumen und niedrigen Räumen u. ä. 0 bis 1 Punkte	2

*) Besonderheiten des Modells bei Gebäuden bis Baujahr 1990:

Leitungssysteme für Strom und Gas, Rohre und Heizkörper der Heizungsanlage und beim Innenausbau die Decken und Treppen sind bei Modernisierungen nach 1990 in der Regel als noch zeitgemäß angenommen worden. Bei der Wärmedämmung der Außenwände sind die angebauten Seiten des Gebäudes als wärme gedämmt angesehen worden. Sämtliche vorgenannte Modernisierungselemente haben für den zeitgemäßen Standard einen Punkt ohne Alterswertminderung erhalten.

Alterswertminderungsfaktor

gemäß § 38 ImmoWertV

Nutzbarkeit von Dachgeschossen (DG)

Es wird unterstellt, dass die Kostenkennwerte für Gebäude mit einer Drempehhöhe von 1 m gelten. Ein fehlender Drempehl im ausgebauten DG ist mit einem pauschalen Abschlag von 4 % an dem Kostenkennwert berücksichtigt. Für unter 1 m liegende Drempehhöhen ist der Abschlag entsprechend angepasst.

Für Spitzböden sind keine Zuschläge am Kostenkennwert erfolgt. Objekte mit ausgebauten Spitzböden sind nicht für die Ableitung des Sachwertfaktors herangezogen worden.

Die Grundfläche für ein eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss (Anlage 4 Abschnitt I Nr. 2 Abs.5 ImmoWertV) ist in die Bruttogrundfläche einbezogen worden. Die Normalherstellungskosten sind danach mit einem pauschalen Abschlag von 10 % am Kostenkennwert für Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss berücksichtigt worden.

Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile

Kein gesonderter Ansatz. Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten. Als üblicher Umfang werden bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile (C-Flächen) angesehen, deren relativer Wertanteil 3 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert nicht übersteigt. Darüber hinausgehende Wertanteile sind durch Kaufpreisbereinigung berücksichtigt worden.

Modellparameter für die Ableitung von Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Das hierzu vom Gutachterausschuss einheitlich verwendete Modell beinhaltet folgende Parameter:

Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	Pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert. Darüber hinausgehende Wertanteile sind durch Kaufpreisbereinigung berücksichtigt worden.
Garagen und Stellplätze	Garagen, die im Wohngebäude liegen, sind im Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt worden. Garagengebäude als Nebengebäude sind mit den entsprechenden Normalherstellungskosten (NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV) ermittelt worden. Alle sonstigen überdachten Stellplätze sind mit einem pauschalen Wertansatz in Höhe von je 3.000 € berücksichtigt worden.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Keine oder falls vorhanden, ist eine entsprechende Kaufpreisbereinigung erfolgt.
Grundstücksfläche	Als Grundstücksfläche wird die tatsächliche Größe angesetzt, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch bzw. angemessen ist (marktübliche Grundstücksgröße, s. Bodenwert). Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert, der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche durch Kaufpreisbereinigung berücksichtigt worden. Ist die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehende Teilfläche land- und forstwirtschaftlich genutzt, wurden diese Objekte nicht zur Analyse hinzugezogen.
Rechenvorschrift	$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis +/- boG}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$
Regressionsfunktion und Umrechnungskoeffizienten	Die Umrechnungskoeffizienten sind aus der Regressionsfunktion gerechnet worden. Stark vom Normobjekt abweichende Grundstücksmerkmale können bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten zu Ungenauigkeiten im Ergebnis führen. Die Regressionsfunktion ist nicht über die angegebenen Grenzen (Minimum, Maximum) der Grundstücksmerkmale hinaus anzuwenden.