

## Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zum 31.12.2018 (Basis: Sachwertrichtlinie 2012 / NHK 2010)

### Wertermittlungsgrundlagen

Im Zuge der Kaufpreisauswertungen der Jahre 2017-2018 wurden bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken systematische Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und Nachkalkulationen mittels dem normierten Sachwertverfahren festgestellt. Der Gutachterausschuss hat durch Gegenüberstellung von Kaufpreisen und Sachwerten der Objekte am 06.06.2019 Sachwertfaktoren beschlossen, mit denen die im Sachwertverfahren erhaltenen, rechnerischen Ergebnisse für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke marktgerecht korrigiert werden können. Bei der Anwendung der örtlichen Sachwertfaktoren sind beigefügte Modellparameter streng zu beachten. Der Ermittlung liegen modellkonforme Nachbewertungen unter Einbeziehung detaillierter Fragebogenauswertungen als auch der Heranziehung von Bauakten zugrunde.

**Einleitende Erläuterung:** Sachwertfaktoren sind Faktoren, mit denen der nach den Vorschriften der ImmoWertV 2010 abgeleitete (vorläufige) Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit an den Verkehrswert (Marktwert) angeglichen werden soll (Marktanpassung). Sie stellen zugleich einen Modell- bzw. Systemkorrekturfaktor dar, wenn die angewandte Methodik der Sachwertermittlung mangelbehaftet ist.

Ein **Sachwertfaktor  $\geq 1$**  ergibt sich, wenn der auf dem Grundstücksmarkt erzielte Kaufpreis den Bodenwert und die alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Anlagen übersteigt und das Objekt mit Gewinn verkauft worden ist.

Ein **Sachwertfaktor  $\leq 1$**  ergibt sich, wenn der auf dem Grundstücksmarkt erzielte Kaufpreis den Bodenwert und die alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Anlagen unterschreitet und das Objekt mit Verlust verkauft worden ist.

Bei einem **Sachwertfaktor von 1,0** (Gleichgewichtspreis) besteht Identität zwischen (vorläufigem) Sach- und Verkehrswert.

**Zur Verwendung insbesondere mit anderen Normalherstellungskosten, Alterswertminderungsmodellen oder lagetypischen, nicht zonalen Bodenrichtwerten sind diese Sachwertfaktoren ungeeignet!**

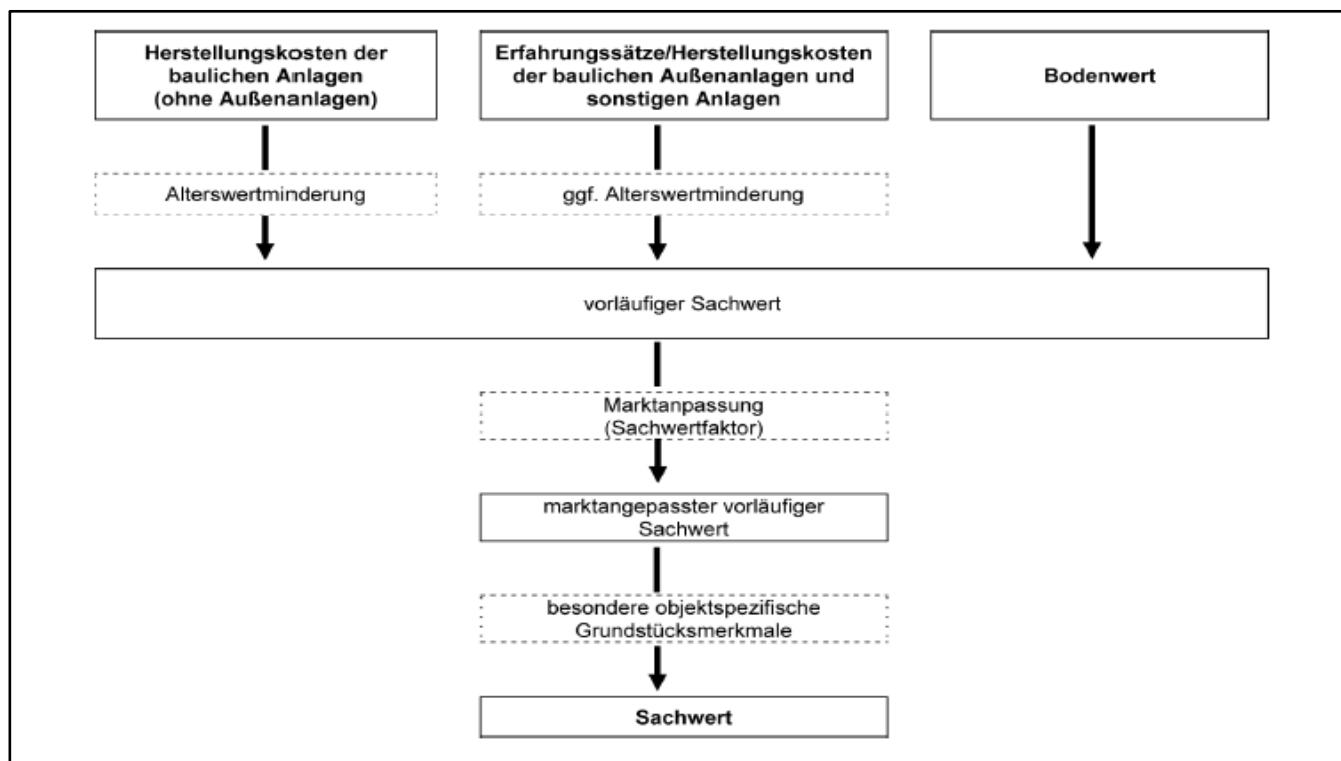
Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende zusätzliche Randbedingungen zwingend zu beachten:

- a) Struktur des Sachwertverfahrens  
Die Marktanpassung ist auf den schadensfreien, alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert (einschließlich Bodenwert + Außenanlagen siehe S. 3 SW-RL) anzuwenden. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 2 ImmoWertV sind daher im Modell nicht berücksichtigt.
- b) Der Bodenwert umfasst als Grundstücksfläche eine marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße. Sonstige Flächen werden dem marktangepassten Sachwert als besonders objektspezifisches Grundstücksmerkmal oder falls gegeben als gesondert zu bewertenden eigenständigen Bewertungsteilbereich zugeschlagen.
- c) Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eckgrundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Nicht berücksichtigt werden hingegen an dieser Stelle sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch). Diese sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Die vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit herausgegebene Sachwert-Richtlinie (veröffentlicht im Banz am 18.10.12) ist für der Bundesverwaltung nachgeordnete Behörden verbindlich.

Weil sie indes den Stand der Technik der Verkehrswertermittlung weitgehend abbildet, wenden auch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und viele andere Sachverständige diese Richtlinie zu Zwecken der Marktwertermittlung an. Die neue Richtlinie verändert die bisherigen Gesamtnutzungsdauern baulicher Anlagen erheblich und führt neue Normalherstellungskosten auf der Wertbasis des Jahres 2010 ein (NHK 2010). Darauf aufbauend hat der Gemeinsame Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf nachstehendes Regelwerk zur Ableitung von Sachwertfaktoren erarbeitet (§ 193 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

Die Sachwertrichtlinie 2012 sieht nachfolgende Struktur der Sachwertermittlung vor:



Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors	
Normalherstellungskosten	NHK 2010
Gebäudebaujahressklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z.B. Regionalfaktor)	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF red.); 4.1.1.4 SW-RL
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL (gewogene standardbezogene NHK 2010)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen	Prozentualer Ansatz in Höhe von <b>3%</b> des / der Gebäudezeitwerte/s
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile / Nebengebäude	Marktübliche Zeitwerte oder Herstellungskosten auf Basis der NHK 2010
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Keine Berücksichtigung
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert, ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

### Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Bruttogrundflächen sind nach den Regelungen der DIN 277-1:2005-02 zu ermitteln. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

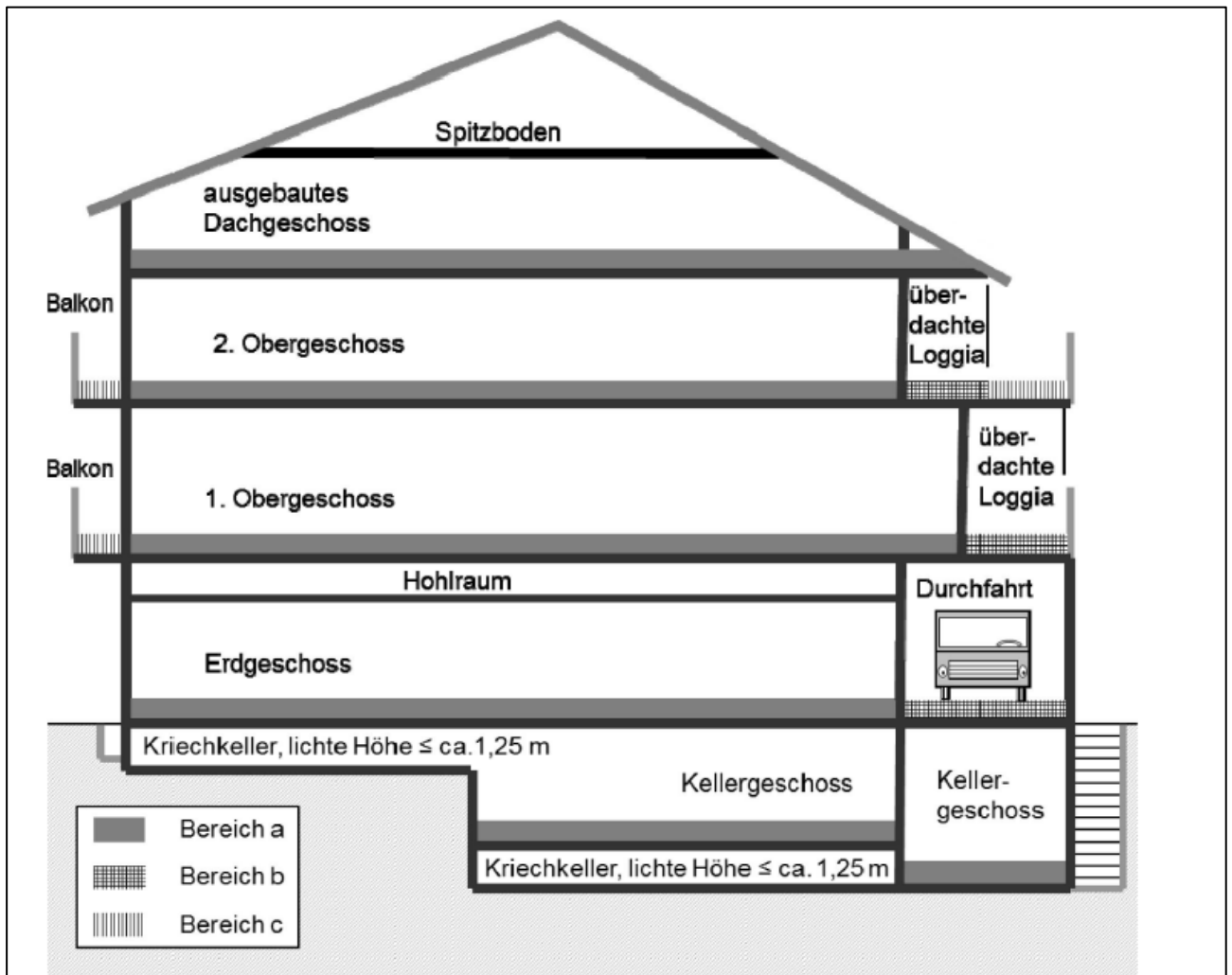


Abbildung: Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c

### Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Eine Abweichung des Basisjahres des Baupreisindex vom Basisjahr der NHK 2010 ist gegebenenfalls zu berücksichtigen.

Bereits mit dem Berichtsmonat August 2018 wurden die Indizes der Bauleistungspreise turnusmäßig auf das neue Basisjahr 2015 umgestellt. Seit der Umstellung werden keine Preisindizes für die alte Basis 2010 mit dem vorherigen Wägungsschema mehr berechnet.

Mit dem Berichtsmonat August 2018 haben die bisher veröffentlichten Indizes auf der alten Basis 2010 = 100 vom Februar 2015 bis Mai 2018 ihre Gültigkeit verloren und sind durch die neu berechneten Indizes auf der Basis 2015 = 100 zu ersetzen.

**Berechnungsbeispiel Wohngebäude: Wertermittlungstichtag 06. Juni 2019**

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes veröffentlicht am 05. April 2019

Neubau von Wohngebäuden Index = 113,4 (2015 = 100)

Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Jahres 2010 = 90,1 (2015= 100; Jahresergebnisse)

Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag:  $113,4 / 90,1 = 125,9$  (gerundet)

Sich ergebende Abweichungen des Bewertungsobjektes in Bezug auf vorstehende Sachwertfaktormodellparameter sind als objektspezifische Grundstücksmerkmale zu würdigen. Dazu ist zunächst ein vorläufiger, modellkonformer Sachwert zu ermitteln. In einem weiteren Verfahrensschritt sind die Abweichungen zu begründen bzw. zu würdigen und entsprechend zu berücksichtigen. Die Sachwertfaktoren sind auf die in Anlage 1, 1-3 der Sachwertrichtlinie 2012 bezeichneten Gebäudearten anzuwenden. Eine Anwendung auf die mit 4 – 18.6. bezeichneten Gebäudearten (ausgenommen zum Bewertungsgrundstück gehörende Garagen) ist nicht sachgerecht.

Nach Herausgabe der Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015 ist bei etwaigen Modellabweichungen hinsichtlich der Wertigkeit von Außenanlagen zu berücksichtigen, dass Sie bei Anwendung des normierten Ertragswertverfahrens gemäß 5 (2) in der Regel bereits mit dem dortigen Rohertrag erfasst sind und kein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal darstellen.

Bleibt der ermittelte Marktwert nach Anwendung des Sachwertfaktors in Einzelfällen unplausibel ist er sachverständig nach den objektspezifischen Gegebenheiten sowie der jeweils aktuellen Marktsituation zu korrigieren. Sachwertfaktoren für weitere Immobilienarten konnten mangels eines ausreichenden Stichprobenumfangs und bezogen auf den vorliegenden Auswertungszeitraum nicht abgeleitet werden.

**Bitte beachten Sie:**

Die vom Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf mündlich bereitgestellten Sachwertfaktoren haben rein informellen Charakter. Rechtsverbindlich sind allein die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilten, schriftlichen Auskünfte. Diese Auskünfte sind nach § 4 der Satzung über die Erhebung von Gebühren durch den Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt und der Gemeinde Rohrdorf vom 18.11.2015 kostenpflichtig.

**Die Sachwertfaktorendiagramme stehen im Internet nicht zur Verfügung. Sie können gegen Gebühr über die Geschäftsstelle bezogen werden.**

**Nagold, 06.06.2019**

**gez. Dieter E. Brösamle**

1. Vorsitzender des Gutachterausschusses  
Dipl. Sachverständiger (DIA)  
Dipl. Immobilienwirt (DIA), International Appraiser (DIA)  
Zertifizierter Sachverständiger für Marktwert-,  
Beleihungswert-, und internationale Immobilien-  
bewertung (DIN EN ISO/IEC 17024)

**gez. Herbert Wüster**

Stv. Vorsitzender des Gutachterausschusses

**Herausgeber:**

Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf  
Geschäftsstelle Sabrina da Silva Faria, Burgstraße 10, 72202 Nagold, 07452/681-116  
Gutachterausschuss@nagold.de