

Gemeinsamer Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal



Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke Stand 31.12.2020 (Grundlage: Sachwertrichtlinie 2012 / NHK 2010)

Wertermittlungsgrundlagen

Im Zuge der Kaufpreisauswertungen der Jahre 2019-2020 wurden bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken systematische Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und Nachbewertungen mittels dem normierten Sachwertverfahren festgestellt. Der Gutachterausschuss hat durch Gegenüberstellung von Kaufpreisen und Sachwerten am 07.06.2021 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** ≥ 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** ≤ 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 nachstehende Sachwertfaktoren ungeeignet! Sie erfordern insofern zwingend eine Modellkonforme Wertermittlung unter Anwendung des normierten Sachwertverfahrens.

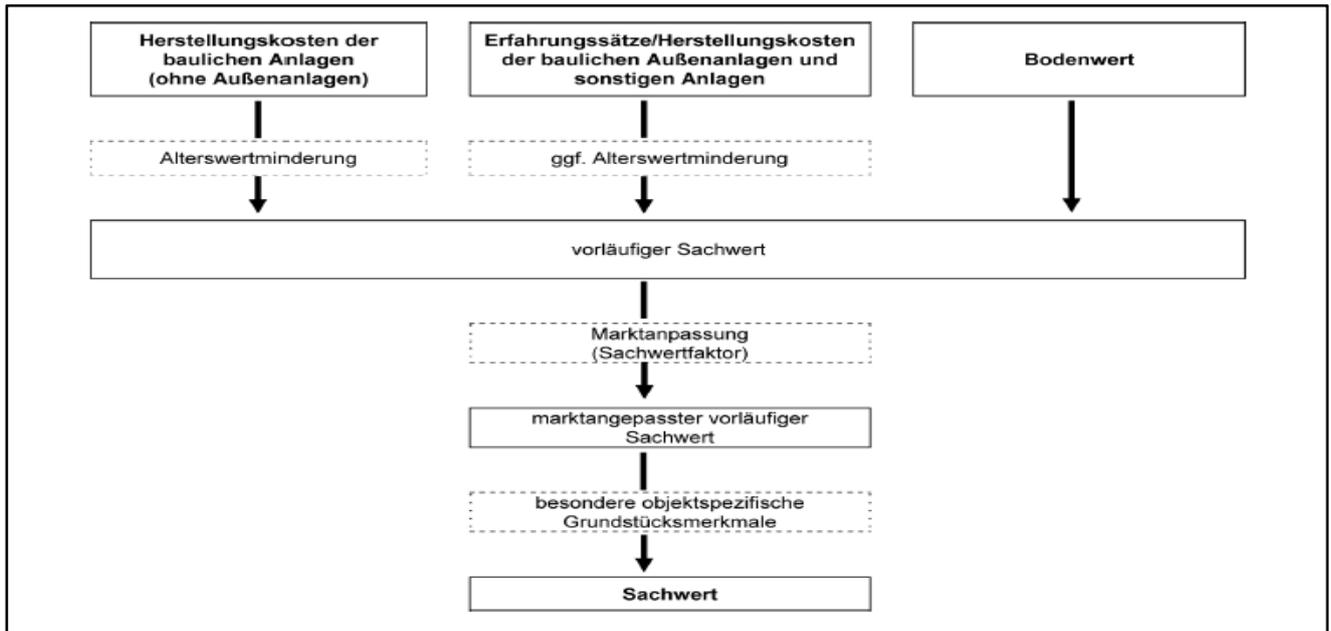
Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende zusätzliche Randbedingungen zwingend zu beachten:

- 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 Oberes Nagoldtal 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 (Fachserie 17 Reihe 4)
Baujahr	Tatsächliches 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 3% des / der Gebäudezeitwerte/s
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile / Nebengebäude	Marktübliche Zeitwerte oder Herstellungskosten auf Basis der NHK 2010 (z.B. Außentreppen, Lichtschächte, Balkone, Dachgaupen, Vordächer sowie für Nebengebäude (Garagen, Carports))
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.

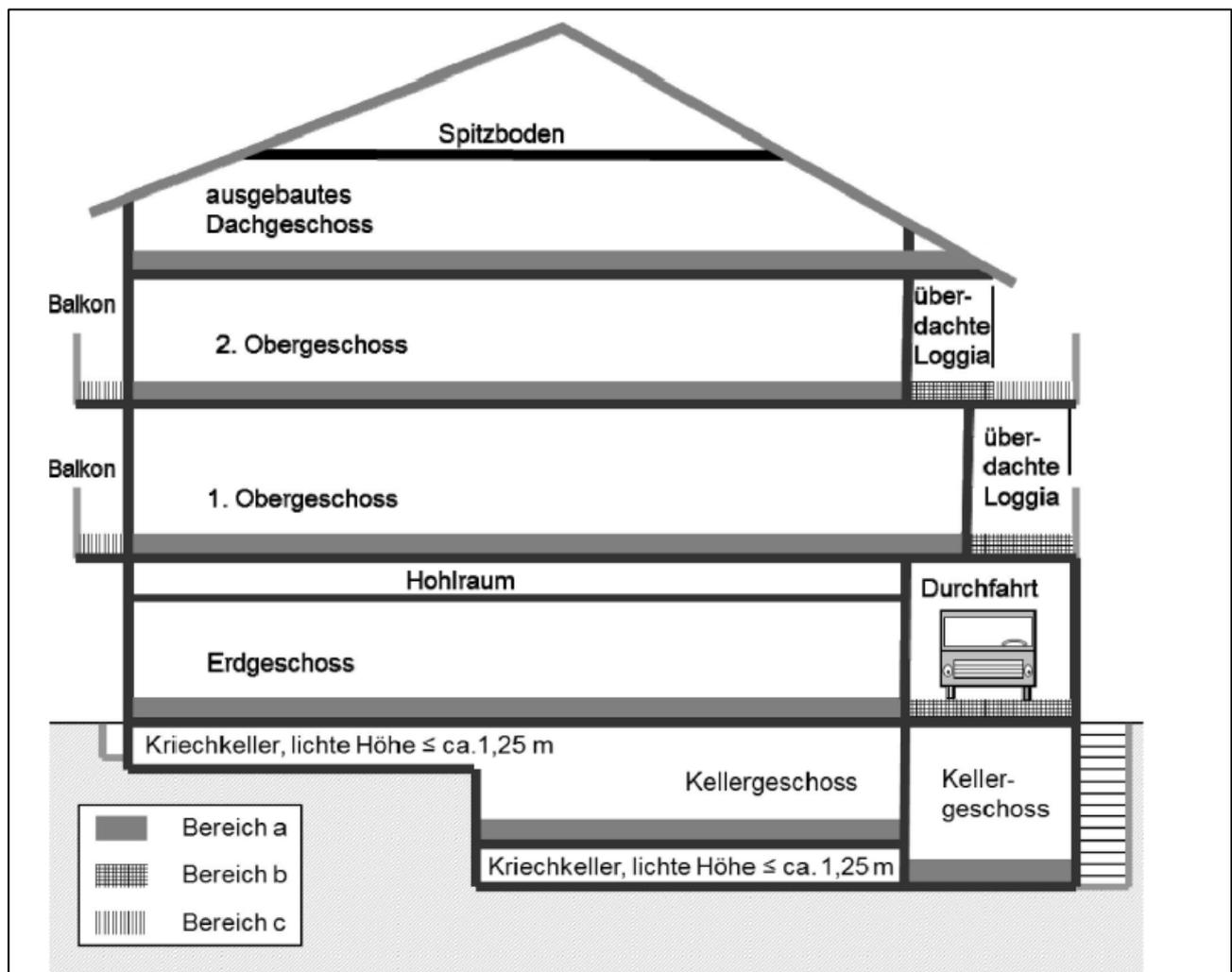


Abbildung: Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c

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 und Qualitätsstichtag: 19. Mai 2021
Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes veröffentlicht am 09. April 2021 (Fachserie 17 Reihe 4)
Neubau von Wohngebäuden Index = 120,8 (2015 = 100)
Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Jahres 2010 = 90,1 (2015= 100; Jahresergebnisse)
Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag: $120,8 / 90,1 \times 100 = 134,1$ (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.

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.

Für den räumlichen und sachlichen Teilmarkt des politischen Gebietes der Gemeinde Ebhausen stehen derzeit keine Sachwertfaktoren zur Verfügung. Bedingt durch den Beitritt der Gemeinde Ebhausen zum gemeinsamen Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal beginnend erst am 01.01.2021 ist eine Ableitung, Beschlussfassung und Veröffentlichung von Sachwertfaktoren auf der Basis normierter Wertermittlungsverfahren sowie einer notwendigen Anzahl auszuwertender Kauffälle unter temporären Gesichtspunkten frühestens zum Stand 31.12.2022 möglich.

Gemäß 5 (1) der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 können für das Gemeindegebiet von Ebhausen hilfsweise (modellkonforme) Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen.

Fachspezifische Hinweise: 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.

Bitte beachten Sie:

Rechtsverbindlich sind allein die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilten, schriftlichen Auskünfte. Sie gelten in Verbindung mit den örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Diese Auskünfte sind nach § 4 der Satzung über die Erhebung von Gebühren durch den gemeinsamen Gutachterausschuss Oberes Nagold vom 13.10.2020 kostenpflichtig.

Sachwertfaktoren stehen im Internet nicht zur Verfügung. Sie können gegen Gebühr über die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal bezogen werden.

Nagold, 07.06.2021

gez.

Dieter E. Brösamle

1. Vorsitzender des Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal

Dipl.- Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; für Mieten und Pachten (DIA); Dipl.- Immobilienwirt (DIA); International Appraiser (DIA)

zertifiziert DIN ISO/IEC 17024 für Marktwert-, Beleihungswert und internationale Immobilienbewertungen

gez.

Sabrina da Silva Faria

Stv. Vorsitzende des Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal

Dekra zertifizierte Sachverständige Immobilienbewertung D2

Herausgeber:

Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal

Geschäftsstelle Sabrina da Silva Faria, Calwer Straße 6, 72202 Nagold, 07452/681-116

Gutachterausschuss@nagold.de

**Sachwertfaktoren 2020 (SW-RL 2012 / NHK 2010) für EFH und ZFH
Kernstadtgebiet Nagold**

**Sachwertfaktoren 2020 (SW-RL 2012 / NHK 2010) für EFH / ZFH
Stadtteile Nagold und Gemeinde Rohrdorf**