

Fachinformation zur Ableitung, Erläuterung und Verwendung der Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2022 (Grundlage: ImmoWertV 2021)

Wertermittlungsgrundlagen

Im Zuge der Kaufpreisauswertung des Jahres 2021 wurden bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken systematische Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und Nachbewertungen mittels dem Sachwertverfahren festgestellt. Der Gutachterausschuss hat durch Gegenüberstellung von Kaufpreisen und Sachwerten am **28.10.2022** 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.

Hinweis: Der Gesetzgeber hat im Teil 5 (Schlussvorschriften) der ImmoWertV 2021 eine Übergangsregelung eingebaut nach der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren,- Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichsfaktoren) die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden können (vgl. § 53 ImmoWertV 2021).

Zuvor hatte der Bundesrat am 25. Juni 2021 seine Zustimmung zur ImmoWertV 2021 unter Änderungsmaßnahmen erteilt. Der Bundesregierung wurde aufgetragen, die in der ImmoWertV 2021 nach wie vor enthaltenen Normalherstellungskosten NHK 2010 schnellstmöglich zu überarbeiten, spätestens bis zum 31.12.2024. Dies betrifft sowohl die Kostenkennwerte als auch die Relationen zu den Standardstufen. Die Beschreibung der Standardstufen ist zudem auf die Erfordernisse einer digitalen Datenerhebung auszurichten. Hierfür sollte eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mit Vertretern aus Bund, Ländern, Kommunen und Fachverbänden gebildet werden. Das BMI hatte angekündigt, noch im Jahr 2021 in Zusammenarbeit mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ein Forschungsvorhaben zur Aktualisierung der Normalherstellungskosten auszuschreiben (vgl. Anschreiben des BMI an die Verbände v. 29.06.2021) welches nunmehr dem BKI übertragen worden ist.

Im Weiteren sollten Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) ausgearbeitet werden. Die Fertigstellung der ImmoWertA sollte in der ersten Jahreshälfte 2022 erfolgen, was zum Veröffentlichungszeitpunkt dieser Fachinformationen noch nicht geschehen ist. Es handelt sich um Handlungshinweise und Empfehlungen denen nach Ansicht des hiesigen Gutachterausschusses eine Widmung mit gleicher Aufmerksamkeit analog derjenigen zur ImmoWertV 2021 zu erteilen ist.

Um vorstehendem umfänglich zu entsprechen bedarf es seitens der Gutachterausschüsse und somit auch des Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal einerseits einer ausreichenden und geeigneten Anzahl von Kauffällen die nach ihrer Auswertungssystematik den Vorgaben der ImmoWertV 2021 modellkonform zu unterwerfen sind sowie andererseits vollständiger und umfänglicher Modellvorgaben- und Komponenten des Gesetzgebers, welche aktuell (noch) nicht abschließend vorliegen.

Nachstehende Sachwertfaktoren als auch deren Modellbeschreibung wurden deshalb in Anlehnung an vorbeschriebene Übergangsregelung und somit hilfsweise auf der Basis der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit herausgegebenen Sachwert-Richtlinie 2012 auf Wertebasis des Jahres 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Einleitende Erläuterung: Sachwertfaktoren (§ 12 (5) ImmoWertV 2021)) sind Faktoren, mit denen der nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 abgeleitete (vorläufige) Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit an den Verkehrswert (Marktwert) angeglichen werden soll. 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.

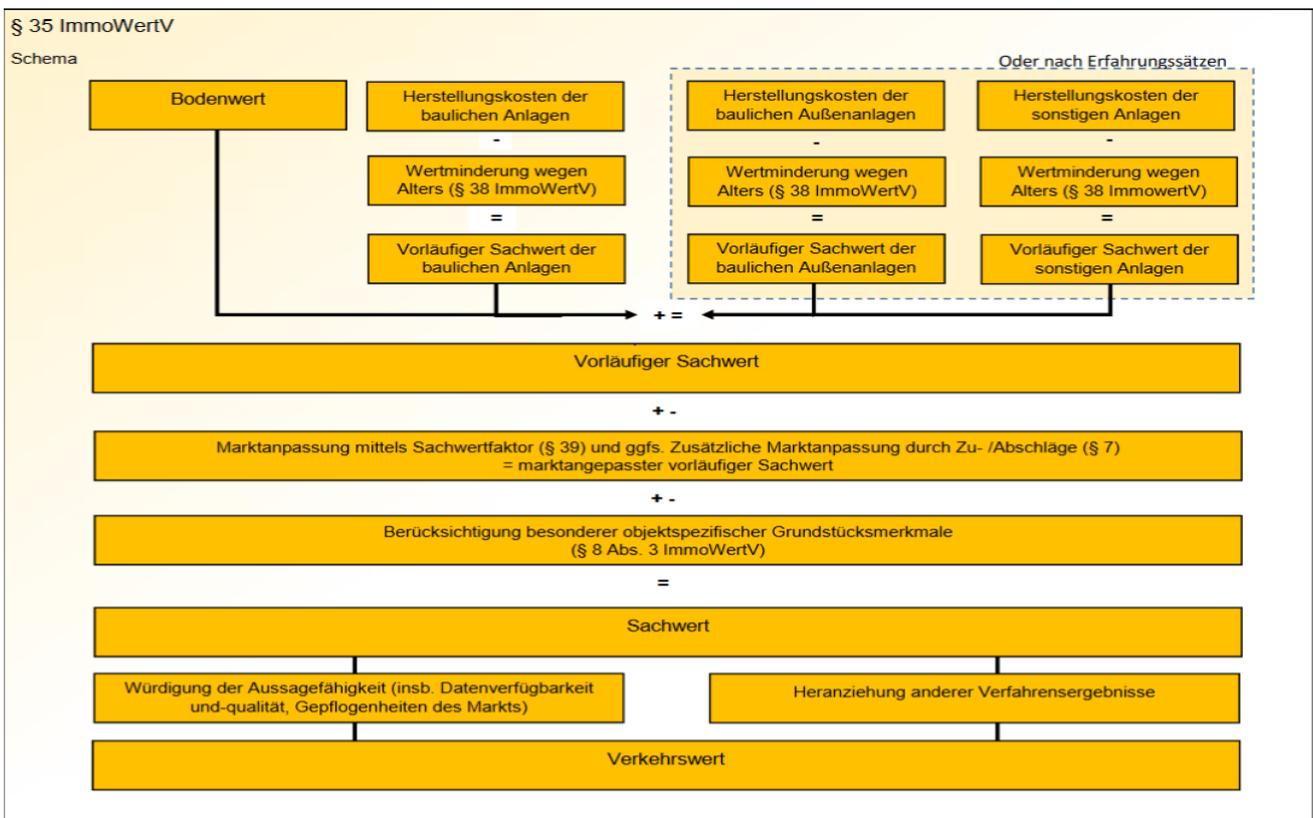
Bei einem **Sachwertfaktor von 1,0** (Gleichgewichtspreis) besteht Identität zwischen (vorläufigem) Sach- und Verkehrswert.

Zur 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 und Außenanlagen anzuwenden. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV 2021 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 (§ 8 ImmoWertV 2021) nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Es ist zwischen allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu unterscheiden.

Zur Sicherstellung der nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (hier Sachwertfaktoren) sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen in der nachfolgenden Modellbeschreibung angegeben. Sie beziehen sich auf den **01.01.2022** und sind anwendbar innerhalb der sachlichen und räumlichen Gebietsflächen der Großen Kreisstadt Nagold sowie der Gemeinden Ebhausen und Rohrdorf.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 sieht nachfolgende Struktur der Sachwertermittlung vor:



Quelle: CertExpert Appraisaloffice (Büro für nationale und internationale Wertexperten)

Modellparameter für die Ermittlung der Sachwertfaktoren (Stand: 01.01.2022)

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 4% 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

Quelle: Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal

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.

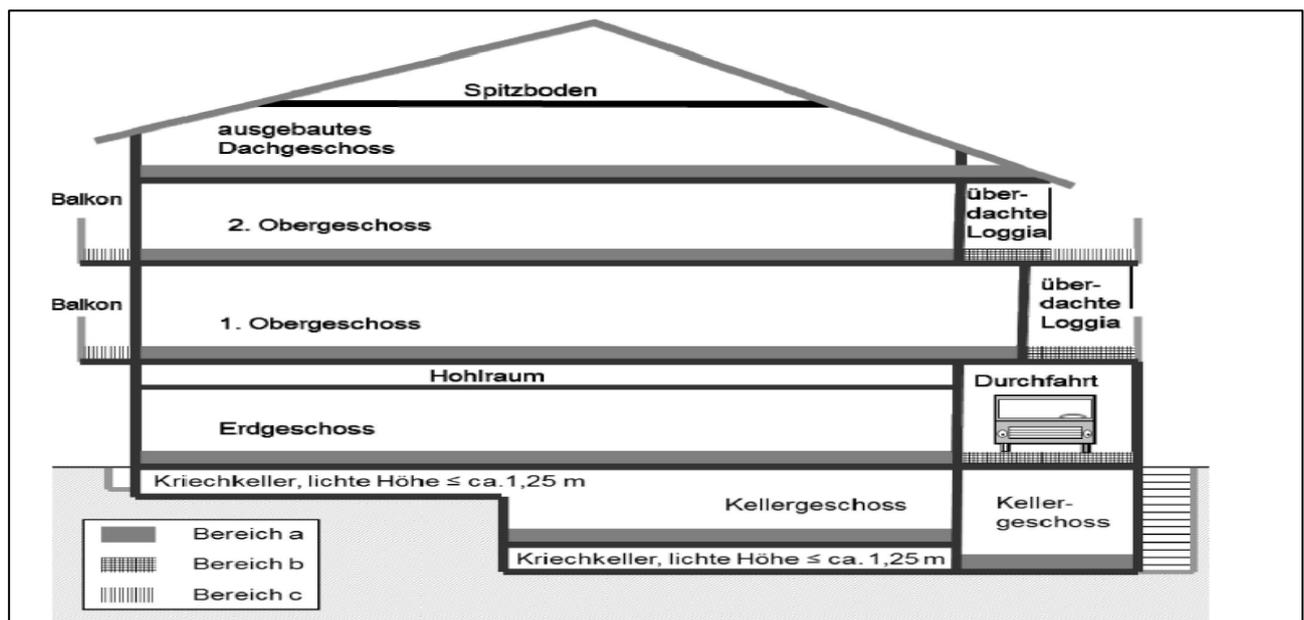


Abbildung: Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c

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: 2015 = 100) 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: Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag: 30.09.2022
Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes veröffentlicht am 08. Juli 2022 (Fachserie 17 Reihe 4)
Neubau von Wohngebäuden Index = 147,20 (2015 = 100)
Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Jahres 2010 = 90,1 (2015= 100; Jahresergebnisse)
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag: $147,20 / 90,1 \times 100 = 163,40$ (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. Sachwertfaktoren für diese Immobilienarten konnten mangels eines ausreichenden Stichprobenumfangs und bezogen auf den vorliegenden Auswertungszeitraum nicht abgeleitet werden.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ImmoWertV 2021 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Für die räumlichen und sachlichen Teilmärkte der politischen Gebiete der Städte Wildberg und Haiterbach konnten zum Stichtag 01.01.2022 keine Sachwertfaktoren abgeleitet werden, da eine ausreichende bzw. erforderliche Grundgesamtheit von Fallzahlen seit deren Beitritt zum Gemeinsamen Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal zum 01.01.2022 temporär nicht vorliegen konnte bzw. vorlag.

Gemäß der ImmoWertV 2021 können für das Gemeindegebiet der Städte Wildberg und Haiterbach (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: Bei etwaigen Modellabweichungen hinsichtlich der Wertigkeit von Außenanlagen ist zu berücksichtigen, dass Sie bei Anwendung des Ertragswertverfahrens in der Regel bereits mit dem dortigen Rohertrag erfasst sind und innerhalb einer Ertragswertermittlung 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, 28.10.2022

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 EN ISO/IEC 17024 für Marktwert-, Beleihungswert und internationale Immobilienbewertungen (DIA Zert, INTERZERT Steinbeis; EuraSCert (A),

Minősített ingatlan szakértő (HU), Diplomás szakértő (HU)

Fachautor und Dozent, Sachverständigenausbildungen

Kommunaler Berater

Herausgeber:

Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal

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

Gutachterausschuss@nagold.de

Copyright (2022) Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal, alle Rechte vorbehalten.

