

Fachinformation zur Ableitung, Erläuterung und Verwendung von Vergleichsfaktoren zum Stichtag 01.01.2022

(Grundlage: ImmoWertV 2021)

Wertermittlungsgrundlagen

Der Gutachterausschuss hat auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen des Jahres 2021 und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächeneinheit (Gebäudedefaktor), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblichen erzielbaren Erträgen (Ertragsfaktoren) am **28.10.2022** Vergleichsfaktoren beschlossen. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen.

Bei Anwendung der örtlichen Vergleichsfaktoren sind die in der Fachinformation dargelegten Modellparameter zu beachten. Der Ermittlung der Vergleichsfaktoren liegen modellkonforme Nachbewertungen verkaufter Immobilien unter Einbeziehung seitens der Immobilienkäufer bearbeiteter, detaillierter Objektfragebögen als auch die Heranziehung dazugehöriger 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. 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 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 vorliegen.

Nachstehende Vergleichsfaktoren 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 Vergleichswert-Richtlinie des Jahres 2014 ermittelt.

Einleitende Erläuterung:

Vergleichsfaktoren gehen auf die WertV 88/98 zurück. Sie dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere bebauter Grundstücke. Eine Marktwertermittlung auf der Grundlage von Vergleichsfaktoren ist ihrer Natur nach dem (mittelbaren) Vergleichswertverfahren zuzurechnen und in § 24 ImmoWertV 2021 geregelt. Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke sind ihrer Natur nach identisch mit Immobilienrichtwerten bzw. Wohn- und Nutzflächenwerten; in folgendem unter Einbeziehung der jeweiligen Bodenwertanteile.

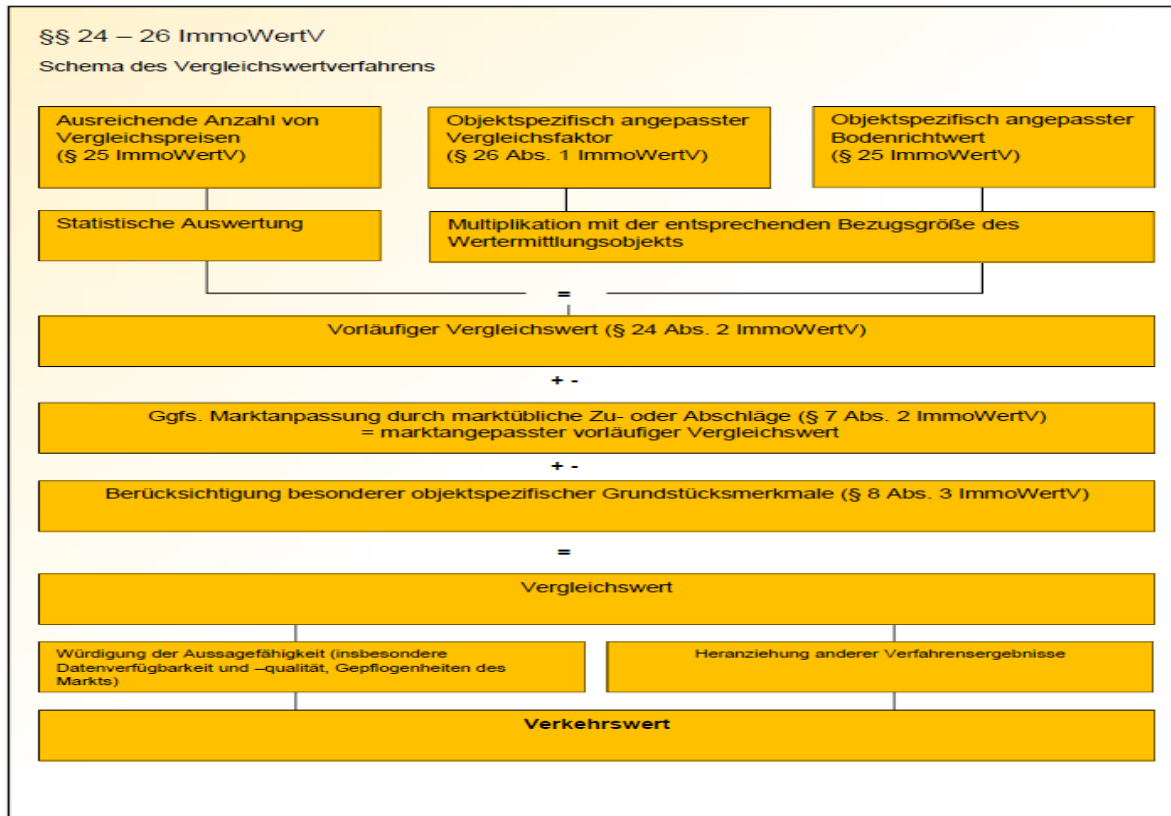
Die Anwendung von Vergleichsfaktoren ist in § 24 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV 2021 geregelt. Insofern „kann“ der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage von geeigneten Vergleichsfaktoren ermittelt werden, indem der Vergleichsfaktor mit der entsprechenden Bezugsgröße des jeweiligen Wertermittlungsobjekts multipliziert wird.

Es dürfen nur geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn sie hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können.

Zwingend erforderlich sind Ableitungsmodell, Modellansätze, Bezugseinheiten, Datengrundlage sowie sonstige Vorgaben (§ 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021).

Zu beachten ist, dass bei der Ermittlung von Vergleichsfaktoren nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abgedeckt werden konnten. Insofern müssen Sie durch den Bewertungssachverständigen entsprechend den jeweiligen Verhältnissen des Einzelfalls ggfls. marktgerecht angepasst werden.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 sieht nachfolgende Struktur der Vergleichswertermittlung vor:



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

Zur Sicherstellung der nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (hier: Vergleichsfaktoren) 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.

Modellparameter für die Ermittlung der Vergleichsfaktoren (Stand: 01.01.2022)

Das Modell für die Ableitung der Vergleichsfaktoren sowie die wesentlichen Modellparameter sind nachstehend beschrieben. Es umfasst Kauffälle des Zeitraumes vom 01.01.2021 – 31.12.2021. Kaufpreisbestandteile wie z.B. Einbauküchen, Inventar oder Scheinbestandteile sind innerhalb der Modellparameter nicht berücksichtigt worden. Die Kaufpreise wurden insofern bereinigt.

Einflussgrößen- Parameter	Ansatz	Erläuterungen
Gegenstand Grundstücksarten	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Eigentumswohnungen	Erstverkauf und Weiterverkauf
bereinigter, normierter Kaufpreis (KP*)	§§ 7 und 8 ImmoWertV 2021	Bei der Ableitung der Vergleichsfaktoren wurde der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar etc.) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt, signifikante Abweichung der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete). Der normierte bzw. bereinigte Kaufpreis enthält keine typischen Nebengebäude wie untergeordnete Garagen; Carports, Tiefgaragen - oder Außenstellplätze, etc.
Objektarten	Unterscheidung nach EFH/ZFH, Eigentumswohnungen bzw. Wohnungseigentum	Mangels ausreichender Anzahl von Kauffällen kein LZ für Gebäudetypen 4.- 18.6 SW-RL 2012 (hilfsweise)
Wohnflächen	Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. Berechnungsverordnung	Flächeneinheit €/m ² Wohnfläche Quotient aus Kaufpreisen und den diesen zuzuordnenden marktüblichen Erträgen
Bodenwert	Bodenwert enthalten bzw. gesondert erfasst	Bodenrichtwerte Stand 01.01.2022; bei Abweichungen Anpassungen entsprechend § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV
Grundstücksfläche	Marktübliche Grundstücksgröße	Beachtung der Regelungen des § 41 ImmoWertV
Baujahr	---	Jahr der Fertigstellung bzw. tatsächliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Zur Ermittlung der GND sind für EFH und ZFH die Maßgaben des örtlichen Sachwertfaktormodells heranzuziehen	Bei Wohnungseigentum / Eigentumswohnungen wurde eine GND von 70 Jahren zugrunde gelegt
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer hilfsweise nach Anlage 4 SW-RL
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	---	Anlagen sind im üblichen Umfang innerhalb der Vergleichsfaktoren berücksichtigt

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und entsprechend bereinigte Kaufpreise	Kaufpreise wurden um boG bereinigt bzw. Bodenwert z. B. Bodenrichtwert gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts.
Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Normobjekts	---	z.B. Umrechnungskoeffizienten WGfZ GuA ON (Referenzgrundstücksmerkmale)

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zwingend zu beachten:

- a) Vergleichswerte müssen nach demselben Modell ermittelt werden, wie es der Ableitung der Gebäude- und Ertragsfaktoren zugrunde liegt,
- b) es muss beachtet werden, dass sich die Vergleichsfaktoren wiederum nur auf Objekte mit den Grundstücksmerkmalen beziehen, aus denen sie abgeleitet worden sind

Die Verwendung der abgeleiteten und veröffentlichten Vergleichsfaktoren bedingt eine **modellkonforme Vergleichswertermittlung**, schließt es im Einzelfall aber nicht aus, das Modell sachverständig nachvollziehbar zu interpretieren und auszufüllen.

Ergänzend zu beachtende Besonderheiten

Wird bei Anwendung des Vergleichsverfahrens der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage eines Vergleichsfaktors abgeleitet, ist nach § 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor i.S. des § 26 Abs. 1 ImmoWertV heranzuziehen.

Der vom Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal nach vorstehenden Grundsätzen ermittelte und veröffentlichte Vergleichsfaktor ist der „Basiswert“ für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes. Ausgehend davon ist daraus der auf den konkreten Bewertungsfall ausgerichtete „objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor“ abzuleiten, indem

- Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von den dem einschlägigen Vergleichsfaktor zugrundeliegenden Grundstücksmerkmalen (Referenzmerkmale des Normobjekts) sowie
- Ein vom Bezugsstichtag des Vergleichsfaktors abweichender Wertermittlungsstichtag nach Maßgabe des § 26 ImmoWertV berücksichtigt werden.

Sich ergebende Abweichungen des Bewertungsobjektes in Bezug auf vorstehende Vergleichsfaktorenmodellparameter sind insofern als objektspezifische Grundstücksmerkmale zu würdigen. Dazu ist zunächst ein vorläufiger, modellkonformer Vergleichswert zu ermitteln. In einem weiteren Verfahrensschritt sind die Abweichungen nachvollziehbar zu begründen bzw. zu würdigen und entsprechend zu berücksichtigen. Die ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie auf Wohnungseigentum. Vergleichsfaktoren für andere Immobilienarten konnten mangels eines ausreichenden Stichprobenumfangs und bezogen auf den vorliegenden Auswertungszeitraum nicht abgeleitet werden.

Für die räumlichen und sachlichen Teilmärkte der politischen Gebiete der Städte Wildberg und Haiterbach konnten zum Stichtag 01.01.2022 keine Vergleichsfaktoren 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.

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 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie für Wohnungseigentum.

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

Vergleichsfaktoren 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

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.