

## Feststellung von Sachwertfaktoren gem. § 21 ImmoWertV für die Wertermittlung 2024

### Erläuterung:

Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§21 Abs.3 ImmoWertV). Der Sachwertfaktor gehört zu den wertermittlungsrelevanten Daten und wird auch als Marktanpassungsfaktor bezeichnet. Er ergibt sich aus dem Verhältnis des Kaufpreises zum vorläufigen Sachwert.

Der vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks setzt sich aus der Summe der folgenden Werte zusammen: Bodenwert, vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage, der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlage und sonstigen Anlagen.

Die Berechnung des Gebäudewertes erfolgt nach den Bestimmungen der Immobilienwertermittlungsverordnung §§ 35 bis 38 (Sachwertverfahren) / Herstellungswert gemäß den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

Der Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss im Enzkreis pflegt seit Beginn der Geschäftsaufnahme im Jahr 2021 die Kaufpreise der 26 Verbandsgemeinden in die Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS) Niedersachsen ein. Dieses Programm dient zur Erfassung verschiedener anonymisierter Kaufvertragsdaten. Diese werden durch Datenangaben der Käufer aus versandten Fragebögen und durch Informationen aus den jeweiligen Bauakten ergänzt. Dadurch ist die Auswertung diverser Parameter, z.B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, und die Generierung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung über die AKS möglich.

Vorgehensweise zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts und Ableitung der Sachwertfaktoren in der AKS:

#### **1) Ermittlung Bodenwert**

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird der entsprechend aktuelle Bodenrichtwert herangezogen. Der Bodenwert ergibt sich aus der Multiplikation der ggfs. an das Richtwertgrundstück angepassten Grundstücksfläche und des Bodenrichtwertes. Ggfs. ist eine Differenzierung des Bodenrichtwertes über Zu-/Abschläge erforderlich. Zur Anpassung der Grundstücksgröße an das Richtwertgrundstück werden Umrechnungskoeffizienten eingesetzt.

#### **2) Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage**

- Zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlage werden Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten 2010) in Abhängigkeit von der Gebäudeart herangezogen (§ 36 ImmoWertV). Zur Anpassung der Kennwerte an den Wertermittlungstichtag dient der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes.
- Ermittlung der Bruttogrundfläche gemäß DIN 277

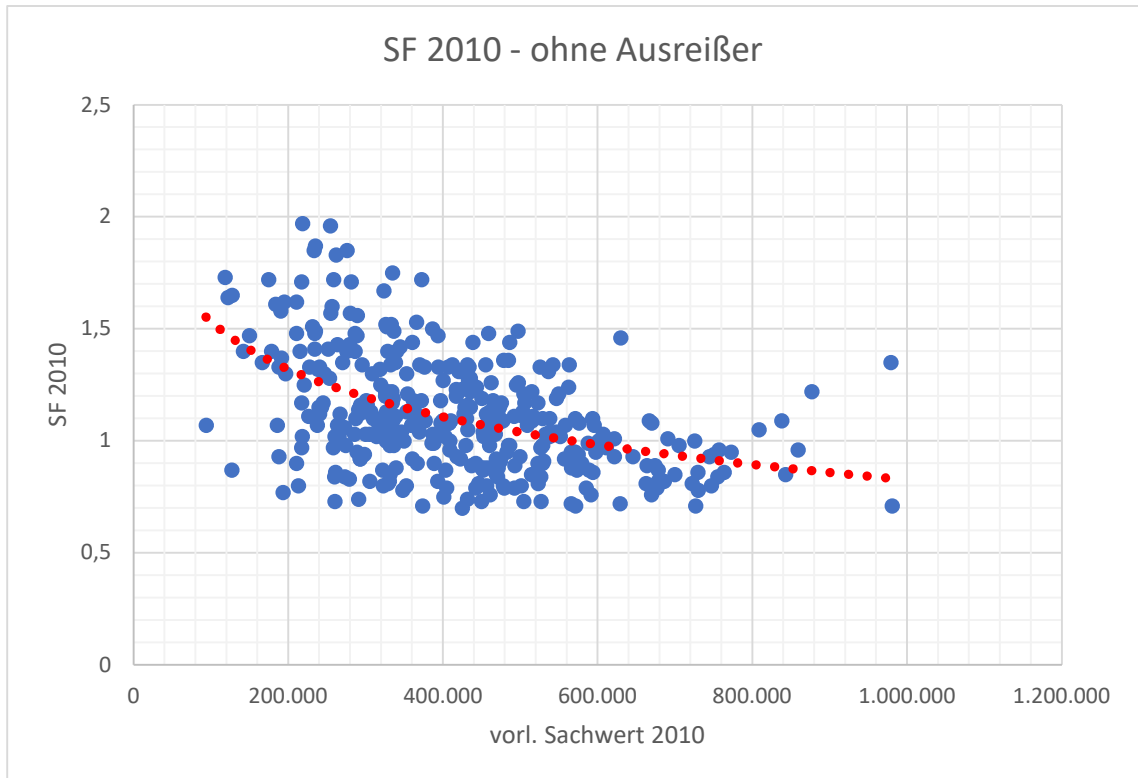
- Erfassung von einzelnen vordefinierten Gebäudemerkmale und Ableitung eines Gebäudestandards oder Berechnung der Standardstufe gemäß Standardmerkmalen NHK 2010 in den Kategorien: Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwände und -türen, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung.
- Modernisierungsgrad: Ermittlung der Modernisierungsmaßnahmen auf Basis des vorhandenen Datenmaterials oder über pauschale Modernisierungskategorien abhängig vom Alter des Gebäudes.
- Die Restnutzungsdauer ist abhängig von der Gesamtnutzungsdauer des jeweiligen Objektes unter Berücksichtigung von Modernisierungsgraden. Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 4 Absatz 2 ImmoWertV bezeichnet die Dauer, für die übliche wirtschaftliche Nutzung der baulichen Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung. Als Basis für die hinterlegte Gesamtnutzungsdauer dient § 12 Absatz 5 ImmoWertV und Anlage 1.
- Der Regionalfaktor dient zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes (§ 36 Absatz 3 ImmoWertV). Der Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss im Enzkreis hat derzeit ein Regionalfaktor von 1,0 festgelegt.
- Weitere Bauteile (Garage, Balkon, Gauben, Außen- und Kellertreppen, sowie Vordächer) werden mit Pauschalwerten berücksichtigt.

### **3) Wert der Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Außenanlagen, sowie sonstige Anlagen werden mit pauschalen Werten u.a. in Abhängigkeit vom Ausführungsstandard der Einfriedung und nach Besichtigung soweit möglich eingeschätzt und bewertet.

### **4) Ableitung Sachwertfaktoren (SF)**

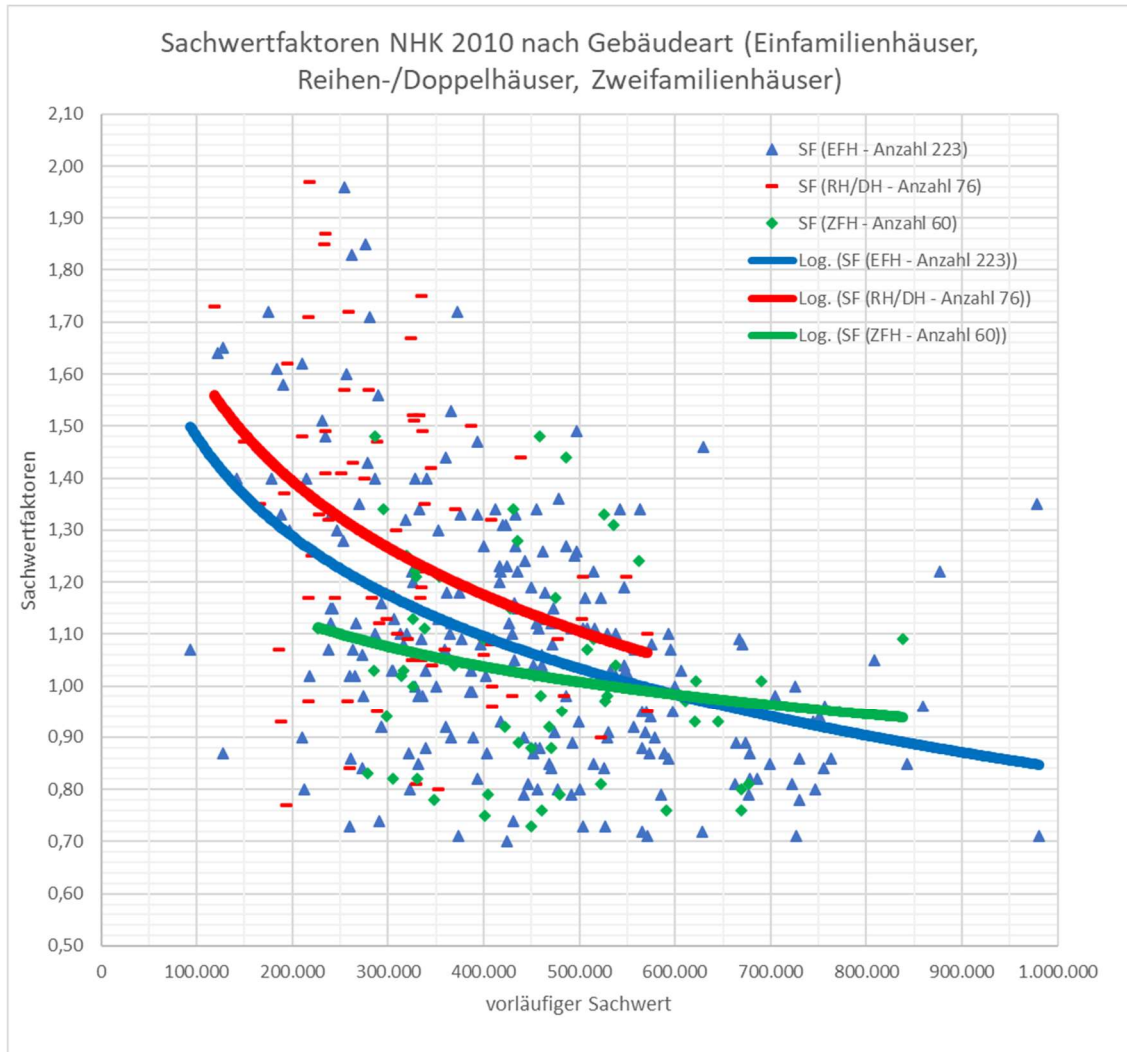
Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte über sämtliche reine Wohngebäudearten mit einer Wohneinheit bzw. inklusive Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser aller vorliegenden Kaufverträge aus dem Jahr 2023. Die Auswertung erfolgte im Frühjahr 2024. Nach Bereinigung der Ausreißer ( $<0,7$ ;  $> 1,99$ ) ergibt sich folgende logarithmische Kurve der Sachwertfaktoren:



SF 2010 - 2023: alle ausgewerteten bebauten Kauffälle ohne Ausreißer, Anzahl 359 Kauffälle



5) Darstellung der Sachwertfaktoren nach den unterschiedlichen Gebäudearten  
(Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser)





Tabellarische Darstellung im Verlauf der logarithmischen Kurve:

Vorläufiger Sachwert	SF EFH	SF RH/DH	SF ZH
150.000 €	1,37	1,49	
200.000 €	1,29	1,40	
250.000 €	1,23	1,32	1,11
300.000 €	1,18	1,27	1,08
350.000 €	1,13	1,22	1,06
400.000 €	1,10	1,18	1,04
450.000 €	1,06	1,14	1,03
500.000 €	1,04	1,11	1,01
550.000 €	1,01	1,08	1,00
600.000 €	0,98	1,05	0,99
650.000 €	0,96		0,98
700.000 €	0,94		0,97
750.000 €	0,92		0,96
800.000 €	0,91		0,95
850.000 €	0,89		0,94
900.000 €	0,87		
950.000 €	0,86		
1.000.000 €	0,84		