

## Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV

Beispiele sind *kursiv* dargestellt.

<b>Alterswertminderung</b>	linear
<b>Baunebenkosten</b>	keine (in den NHK 2010 enthalten)
<b>Baupreisindex</b>	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2020 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Umbasierung auf 2010)
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	Variante 1: <i>Es wurden nur Kaufpreise ohne boG berücksichtigt.</i>  Variante 2: <i>Kaufpreise wurden um den Werteinfluss der boG bereinigt. Folgende Wertansätze wurden zugrunde gelegt:</i>  .....
<b>Bodenwert</b>	Der Bodenwert (beitrags- und abgabefrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt.
<b>Datengrundlage</b>	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ...
<b>Ermittlungsmethodik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>z.B. Regressionsanalyse oder arithmetischer Mittelwert</i></li> <li>– <i>Ausreißer wurden eliminiert (ggf. Kriterium mitangeben, z.B. 2,5fache der Standardabweichung)</i></li> </ul>
<b>Grundstücksarten (sachlicher Anwendungsbereich)</b>	<p>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</p> <p>Doppelhaushälften</p> <p>Reihenhäuser</p> <p><i>ggf. weitere Angaben zum typischen Objekt, wie (Anzahl der dazugehörigen Garagen/Stellplätze, Nebengebäude, Reihenend- oder Reihemittelhäuser, Außenanlagen...)</i></p>
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	entsprechend Anlage 1 ImmoWertV
<b>Grundstücksgröße</b>	Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV).
<b>Kauffälle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nur Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen</li> <li>– Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung)</li> <li>– <i>Anzahl der Kauffälle aus dem Jahr / den Jahren ...</i></li> </ul>

<b>Normalherstellungskosten</b>	NHK 2010 gem. Anlage 4 ImmoWertV; Bezugsmaßstab Brutto-Grundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV
<b>Regionalfaktor</b>	1 (gem. 5.3.7 VV EW-SW)
<b>Restnutzungsdauer</b>	entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV
<b>räumlicher Anwendungsbereich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– z.B. Berliner Umland, Weiterer Metropolenraum</li> <li>– z.B. dörfliche Lagen (Bodenrichtwert ≤ 50 €)</li> </ul>
<b>sonstige Selektionsparameter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– z.B. Angaben zur Mindestrestnutzungsdauer, beispielsweise nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer ≥ 20 Jahren</li> <li>– Angaben zu nicht berücksichtigten Objekten, z.B. Außenbereichslagen Lage in Erholungsgebieten, Ufergrundstücke</li> </ul>
<b>Standardstufe</b>	Eingruppierung gem. Anlage 4 ImmoWertV bzw. 5.3.1 VV EW-SW
<b>Stichtag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– entweder 01.01.202x oder 01.07.202x</li> <li>– Angaben zur zeitlichen Entwicklung des Sachwertfaktors innerhalb des Auswertzeitraums</li> </ul>
<b>Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile</b>	<p>- Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempel nach 5.3.3 VV EW-SW</p> <p>- Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt</li> <li>b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m<sup>2</sup> Grundfläche</li> <li>c) Vordächer im üblichen Umfang</li> <li>d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten</li> </ul>
<b>Wertansatz für Nebengebäude und Pkw-Stellplätze</b>	<p>Garagen: pauschalisierter Ansatz nach 5.3.4 VV EW-SW oder Berechnung nach NHK 2010</p> <p>Carport: Zeitwert</p> <p>ggf. weitere typische Nebengebäude: Zeitwert</p>
<b>Wertansatz für übliche Außenanlagen</b>	pauschaler Ansatz von 4 % des vorläufigen Hauptgebäudesachwerts