Gemeinsamer Gutachterausschuss Waiblingen und Korb

Modellbeschreibung
Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser

a) Rahmendaten

Element	Beschreibung	Beispiele (zur Definition, Umsetzung, Darstellung etc.)	
Stichtag	Der Stichtag, auf den sich der Sachwertfaktor bezieht (§ 12 Abs. 1 S. 3 ImmoWertV)	01.01.2023	
Sachlicher Anwendungs-bereich	Teilmarkt bzw. Grundstücksart, auf den sich der Sachwertfaktor bezieht	Merkmal	Ausprägung
		Nutzung / Grundstücksart:	Ein- und Zweifamilienhäuser
		Restnutzungsdauer (RND):	> 15 Jahre; < 70 Jahre
		Kaufpreisspanne Grundstücke:	300.000 € - 1,2 Mio. €
Räumlicher Anwendungsbereich	Räumlicher Bereich, für den der Sachwertfaktor ermittelt wurde	Merkmal	Ausprägung
		Räumliche Einheit:	Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses Waiblingen und Korb
		Einwohner:	ca. 67.000
		Zentralität:	Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Region Stuttgart
		Sonstiges:	-
Datengrundlage	Beschreibung der verwendeten Datengrundlage, Bezeichnung der Bezugsquelle und Nennung des Bezugszeitraums	- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses - Bauakten, Fragebögen, Bebauungspläne, Geodaten (Stadt Waiblingen, Gemeinde Korb) - Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2022 und 01.01.2023	

b) Stichprobe

Beschreibung	Beispiele (zur Definition, Umsetzung, Darstellung etc.)	
Die Einflussgrößen der Stichtprobe werden beschrieben. Hierzu gehören beschreibende Merkmale der Ausgangsdaten wie z. B. - die Anzahl der Kaufpreise - der Zeitraum, aus dem die Kaufpreise stammen - das dazugehörihe Bodenwertniveau.	Merkmal / Kenngröße	Ausprägung **Median** (Minimum, Maximum)
	Anzahl Kaufpreise:	20
	Zeitraum:	01.01.2021 - 31.12.2022
	Mittlerer Bodenwert:	397.000 €
	Mittlere Restnutzungsdauer (RND):	24 Jahre
	Mittlererer Kaufpreis:	660.000 €
	Median Sachwertfaktor:	1,32
	Maximum Sachwertfaktor:	1,72
	Minimum Sachwertfaktor:	1,08

c) Ermittlungsmethodik

Beschreibung	Beispiele (zur Definition, Umsetzung, Darstellung etc.)
Es werden die - Grundsätze der Ermittlungsmethodik, - das gewählte statistische Verfahren nach § 12 Abs. 4 ImmoWertV einschließlich Extremwertbereinigung - Kriterien zur Vorauswahl der Kaufpreise beschrieben.	**Ausscheiden nicht zur Auswahl geeigneter Kaufpreise:** Die in in der Kaufpreissammlung als "nicht zur Auswertung geeignet" werden ausgeschieden. 1. Stichprobe (nach Vorauswahl): 98 2. davon Ausreißer: 15 3. Anzahl der endgültig zur Auswertung geeignter Kaufpreise (Endauswahl): 20 **1. Vorauswahl geeignete Kaufpreise:** Kaufpreise mit Merkmalen, welche auf Besonderheiten hinweisen und die Vergleichbarkeit einschränken können, werden ausgeschieden. Hierzu gehören u. a. folgende Merkmale bzw. Angeben in der Kaufpreissammlung: - Wohnhaus mit Denkmalschutz - Reihenhaus, Doppelhaushälften, Kettenhaus, Geschäftshaus, Dreifamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Wohnung, Gewächshäuser, Lagerhalle, … - Gebäude mit besonderen/untypischen baulichen Elementen (z. B. überdurschnittliche Anzahl an Gauben, Auskragungen, Versprüngen etc.) - Lage im Gewerbegebiet - abbruchreif, Abbruch geplant, stark renovierungsbedürftig - Neubau - teilweise erschlossen - Erbbaurecht - Außenbereich - mit Waldfläche Durchführung einer Standort- und Luftbildanalyse zur Erfassung der räumlichen Zuordnung der Kaufpreise. Dadurch sind z. B. Lage, Nebengebäude, ggf. Baualtersklasse und Zustand sowie Grundstückszuschnitt zu erkennen. Kaufpreise, welche aufgrund des Standorts ungeeignet sind, werden nicht berücksichtigt. Hierzu gehören folgende Merkmale: - Lage im Ortskern/Mischgebiet oder Gewerbegebiet - Lage im Überschwemmungsgebiet - Lage im Außenbereich - Sehr starke Hangneigung - Sehr starke Immissionsbelastung (Verkehr, Lärm, Geruch, …) - Sehr hohe städtebauliche Dichte

	2. Ausreißer ausscheiden: Sehr hohe und sehr niedrige Kaufpreise werden ausgeschieden. Dazu wird die Standardabweichung der Kaufpreise ermittelt und eine Schwelle definiert. Die Standardabweichung zeigt die durchschnittliche Abweichung der Werte vom Mittelwert an. Bei Kaufpreisen von Immobilien sind große Abweichungen aufgrund der sehr unterschiedlichen Zustände der baulichen Anlagen sowie der Bodenwerte nicht ungewöhnlich. Es werden Ausreißer ausgeschieden, welche die durchschnittliche Abweichung vom Mittelwert um den Faktor 1,5 (extreme Ausreißer) überschreiten und um den Faktor 1 unterschreiten (übliche Ausreißer). Standardabweichung (obere Grenze) 1,5-fach Schwelle Kaufpreis (obere Grenze): 1.200.000 € Standardabweichung (untere Grenze 1-fach Schwelle Kaufpreis (untere Grenze): 300.000 € **3. Endauswahl geeignete Kaufpreise:** Kaufpreise, welche sich u.a. aufgrund folgender Merkmale als nicht geeignet für die Auswertung herausstellen, werden ausgeschieden: - Fragebögen sehr unvollständig, nicht nachvollziehbar oder objektiv falsch beantwortet - Bauakte nicht vorhanden, unvollständig oder nicht lesbar - Objekt ist aufgrund der tatsächlichen Eigenschaften oder der Beschaffenheit nicht als Vergleichsobjekt geeignet - Objekt ist in der Kaufpreissammlung als falscher Grundstückstyp hinterlegt worden - Kaufvertrag unvollständig, nicht nachvollziehbare oder ungenaue Angaben enthalten

d) Parameter

Parameter	Beschreibung	Beispiele (zur Definition, Umsetzung, Darstellung etc.)
Alterswertminderungsfaktor	Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) gem. § 38 ImmoWertV.	linear (§ 38 ImmoWertV)
Außenanlagen	Ansatz Außenanlagen	pauschal 5% der an den Wertermittlungsstichtag angepassten Gebäudeherstellungskosten
Bodenpreisindex	Basisjahr für den Baupreisindex	Baupreisindex (Basisjahr 2015)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Beschreibung, ob bei Kaufpreisen boG's in die Ermittlung eingeflossen sind und welche Wertansätze für die Bereinigung des Kaufpreises gewählt wurden.	Kaufpreise mit boG, welchen erheblichen Einfluss auf den Kaufpreis haben, wurden nicht zur Auswertung herangezogen (Z. B. grundstücksgleiche Rechte, erhebliche Schäden an Gebäuden, besondere werthaltige Bauteile oder Einrichtungen). BoG in geringem Umfang wurden mit marktüblichen Zu- oder Abschlägen berücksichtigt.
Bodenwert	Beschreibung der Ermittlung der Methodik zur Ermittlung des Bodenwerts	objektspezifische Anpassung des Bodenrichtwerts im Einzelfall, sofern - sich der Bodenrichtwert auf eine andere Art der Nutzung bezieht, - oder eine erhebliche Abweichung beim Maß der baulichen Nutzung feststellen lässt. In diesen Fällen wird der Bodenwert in Bauland und Baulandmehrfläche aufgeteilt. Die Baulandfläche orientiert sich an der in der Bodenrichtwertzone üblichen Grundstücksfläche. - geringe Abweichungen der Grundstücksfläche vom Bodenrichtwertgrundstück (+/- 200 m²) werden nicht berücksichtigt.
Bruttogrundfläche (BGF)	Beschreibung der Grundlage für die Ermittlung der Bruttogrundfläche	Gemäß Anlage 4 ImmoWertA ("BGF-Haus") - vorrangig Ermittlung BGF auf Grundlage der Bauakte - nachrangig Ermittlung der Außenmaße auf Grundlage der amtlichen Geobasisdaten, sofern Bauakte nicht verfügbar oder verwendbar
Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude	Beschreibung, in welcher Art und Weise Garagen, Stellplätze und sonstige typische Nebengebäude wertmäßig berücksichtigt wurden.	- Garagen, die im Wohngebäude liegen, sind mit dem Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt - Garagengebäude als Nebengebäude wurden mit den entsprechenden Normalherstellungskosten ermittelt - Sonstige überdachten Stellplätze (z. B. Carports) sowie Nebengebäude (z. B. Gartenhäuser, Schuppen etc.) wurden mit einem pauschalen Wertansatz berücksichtigt - nicht überdachte Stellplätze, sowie untypische Nebengebäude (z. B. Werkstattgebäude, Scheunen, Lagerhallen etc.) werden nicht berücksichtigt und ggf. vom Kaufpreis abgezogen - besondere bauliche Elemente, wie z. B. Gauben, werden nicht gesondert erfasst, sofern die Anzahl bzw. Ausprägung dieser Elemente in einem üblichen Umfang enthalten sind.

<table>
<tr><td>Gebäudestandard</td><td>Eingruppierung der Objekte in Gebäudestandardstufen</td><td>Grundlage für die Eingruppierung sind die Angaben in den Fragebögen. In einigen Fällen konnten aktuelle Fotoaufnahmen verwendet und die Objekte von außen besichtigt werden. Die Eingruppierung erfolgt gemäß Anlage 4 ImmoWertV.
<table><tr><th colspan="2">Orientierungshilfe für Gebäudestandards zur Eingruppierung in die Standardstufen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:</th></tr><tr><td>Standardstufe 1:
(sehr einfach, veraltet)</td><td>normale Bauausführungen bis ca. vor 1980, keine oder minimale Modernisierungen</td></tr><tr><td>Standardstufe 2:
(einfach)</td><td>normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen bis vor ca. 1995</td></tr><tr><td>Standardstufe 3:
(durchschnittlich, zeitgemäß)</td><td>normale Bauausführungen und/oder durchschnittliche Modernisierungen ab ca. 1995</td></tr><tr><td>Standardstufe 4:
(gehoben)</td><td>überdurchschnittliche Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 2005</td></tr><tr><td>Standardstufe 5:
(stark gehoben)</td><td>hochwertige Bauausführungen, neuwertig</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Gebäudeher-stellungskosten</td><td>Angabe der zugrunde gelegten Gebäudeherstellungskosten</td><td>NHK 2010</td></tr>
<tr><td>Gesamt-nutzungsdauer</td><td>Angabe der Gesamtnutzungsdauer (GND) entsprechend § 12 Abs. 5 S. 1 ImmoWertV, Anlage 1 ImmoWertV.</td><td>nach Anlage 1 ImmoWertV

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser = 80</td></tr>
<tr><td>Grundstücksgröße</td><td>Beschreibung, ob und wie wirtschaftliche Einheiten, mehrere Flurstücke, private Zuwege etc. in die Grundstücksgröße eingeflossen sind.</td><td>Es werden nur Grundstücksgrößen berücksichtigt, die für das jeweilige Objekt und die die jeweilige Grundstücksart typisch sind.

typische Grundstücksfläche:
(freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) > 200 m², < 1.000 m²

Wertanteile von selbständig nutzbaren Grundstücksflächen sowie baurechtlich nicht notwendige Mehrflächen werden nicht berücksichtigt und ggf. vom Kaufpreis abgezogen.

Private Zufahrtstraßen werden mit dem vollen Baulandwert berücksichtigt.</td></tr>
<tr><td>Regionalfaktor</td><td>Angabe, ob und in welcher Ausprägung ein Regionalfaktor verwendet wurde.</td><td>Es wurde kein Regionalfaktor verwendet.</td></tr>
</table>

<table>
<tr>
<td>Restnutzungsdauer</td>
<td>Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Dabei sind die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV und das Gebäudealter heranzuziehen sowie die Modernisierungspunkte nach Anlage 2 ImmoWertV zu berücksichtigen.</td>
<td>
Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV.

Bei Modernisierungen erfolgt die Schätzung des Modernisierungsgrades nach Anlage 2 I Nr. 2 ImmoWertV.
<table>
<tr><th colspan="2">Orientierungshilfe für die Schätzung des Modernisierungsgrads:</th></tr>
<tr><td>nicht modernisiert:</td><td>baujahrstypische Ausstattung, Maßnahmen liegen länger als 20 Jahre zurück.</td></tr>
<tr><td>kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung:</td><td>überwiegend baujahrstypische Ausstattung, wenige Maßnahmen in den letzten 20 Jahren</td></tr>
<tr><td>mittlerer Modernisierungsgrad:</td><td>sowohl baujahrstypische als auch neuere Ausstattungsmerkmale, einzelne Gewerke relativ modern und nicht älter als ca. 15 Jahre</td></tr>
<tr><td>überwiegend modernisiert:</td><td>einige Maßnahmen in den letzten ca. 10 Jahren, kaum baujahrstypische Merkmale</td></tr>
<tr><td>umfassend modernisiert:</td><td>entspricht nahezu Neubaustandard, Maßnahmen liegen maximal ca. 10 Jahre zurück</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>