



Liegenschaftszinssätze 2011
für Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwertfaktoren 2011
für Ein- und Zweifamilienhäuser

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden

Hoffnung 30 98574 Schmalkalden

☎ 03683 46646-0

☎ 03683 4664612

gutachter.schmalkalden@tvermgeo.thueringen.de

Vertrieb

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden

Weitere Informationen unter www.gutachterausschuss-th.de

Vervielfältigung dieses Heftes, auch auszugsweise, ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Unberührt davon bleibt die Verwendung einzelner Daten im Rahmen der Gutachtenerstellung. Eine Wiedergabe von Daten ist nur mit Quellenangabe gestattet. Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben: Liegenschaftszinssätze / Umrechnungskoeffizienten

© 2011 Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen

www.gutachterausschuss-th.de

Schmalkalden, November 2011

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
Marktanpassungsfaktoren	5
Liegenschaftszinssätze (LZ)	7
Modellbeschreibung (LZ)	9
Kennziffern der Objektarten (LZ)	11
Ableitung der Liegenschaftszinssätze (LZ)	13
Sachwertfaktoren (SWF)	15
Modellbeschreibung (SWF)	17
Kennziffern der Objektarten (SWF)	19
Ableitung der Sachwertfaktoren (SWF)	21
Anlage 1 – Pauschalisierte Ansätze für Gesamt- und Restnutzungsdauer	24
Anlage 2 – Modernisierungstabelle	25
Anlage 3 – Restnutzungsdauertabelle	26

Vorwort

„Ein transparenter Grundstücksmarkt ist mittlerweile zu einem entscheidenden Standortfaktor geworden. Mit dem verstärkten Auftreten von internationalen Investoren in den vergangenen Jahren sind die Ansprüche an die Verfügbarkeit von aktuellen, marktrelevanten Daten gestiegen.“¹

Dieser Bericht „Heft 4“ des Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen ist ein weiterer Baustein für die Markttransparenz des Landkreises, hier insbesondere in der Darstellung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke und Zweifamilienhausgrundstücke. Bei der Auswahl der Verkaufsfälle wurde neben den Modellkriterien auch auf eine regionale Verteilung der Objekte im Landkreisgebiet geachtet, damit insgesamt auch die Lagebedingungen und allgemeinen Wertverhältnisse der unterschiedlichen Bodenwertniveaus bei der Auswertung zum Tragen kommen.

Zur Bereitstellung einer ausreichenden Datenmenge für jeweils unterschiedliche Lagen wurden die Daten aus den Bereichen der Landkreise Hildburghausen und Schmalkalden-Meiningen sowie der kreisfreien Stadt Suhl zusammengelegt und in den zuständigen Gutachterausschüssen ausgewertet.

Grundsatz der Wertermittlung

„Bei den in der Immobilienwertermittlungsverordnung geregelten Wertermittlungsverfahren (insbesondere Sachwert- und Ertragswertverfahren) handelt es sich streng genommen um reine Rechenvorschriften. Die Ergebnisse dieser Verfahren führen nur dann zu marktgerechten Ergebnissen, wenn die nachfolgend aufgeführten zur Wertermittlung erforderlichen Daten (§193 Abs.3 BauGB) in dem (Bewertungs-) Modell Verwendung finden, in dem sie abgeleitet wurden. Daher gilt der Grundsatz:

„Immer in dem Modell bewerten, in dem die Daten abgeleitet wurden“

Als Konsequenz aus der notwendigen Beachtung dieses Grundsatzes muss der Gutachterausschuss zu jeder Ableitung seiner Marktdaten das diesbezügliche Modell angeben.“¹

¹ Immobilienmarktbericht Deutschland 2009

Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze

„Mit Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) und Liegenschaftszinssätzen sollen nach § 14 Abs. 1 ImmoWertV die *allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt* erfasst werden...

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, die auch als *Lage auf dem Grundstücksmarkt* bezeichnet werden, bestimmen sich nach § 3 Abs. 2 ImmoWertV nach der *Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets ...*

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt unterscheiden sich regional und sektoral. Immobilienwerte weisen je

- nach Lage des Grundstücks innerhalb des Landes und der Gemeinde (regional) und
- nach der jeweiligen Grundstücksart (sektoral)

erhebliche Unterschiede auf. Sie sind zudem regional und sektoral unterschiedlichen Entwicklungen ausgesetzt...

Sie müssen deshalb differenziert nach den verschiedenen Grundstücksarten empirisch aus den jeweiligen Marktdaten *vor Ort* abgeleitet werden...

Grundlage der Ermittlung ist insbesondere die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (§ 195 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV)...

Zur Ableitung sind eine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise gleichartig bebauter Grundstücke heranzuziehen, die nach ihrer Grundstücksart und –lage sowie der Beschaffenheit der baulichen Anlagen der Grundstückskategorie entsprechen, für die der jeweilige Marktanpassungsfaktor bzw. Liegenschaftszinssatz gelten soll; vergleichsstörende Momente sind nach Maßgabe des § 9 Abs. 3 ImmoWertV zu *berleinigen*...

Geeignete Kaufpreise sind des Weiteren solche,

- die sich auf Grundstücke gleicher Art (gleichartig bebaut) beziehen,
- die die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Bezug auf die jeweiligen Grundstücksmerkmale, auf die sich die Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze beziehen sollen, mit hinreichender Übereinstimmung repräsentieren,

- die den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt entsprechen, auf den sich die Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze beziehen sollen (Bezugsstichtag),
- die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, und
- bei denen muss die jeweilige Restnutzungsdauer der aufstehenden baulichen Anlagen bekannt sein...“²

² Kommentar Kleiber September 2010, zur ImmoWertV

Liegenschaftszinssätze

„Der Begriff „Liegenschaftszinssatz“ ist in § 14 Abs. 2 ImmoWertV definiert. Dabei wird der Liegenschaftszinssatz dem „Kapitalisierungszinssatz“ im BauGB § 193 Abs. 5 Nr. 1 gleichgesetzt.

Der Begriff Kapitalisierungszinssatz entspricht der international gängigen Formulierung „overall capitalization rate“. Außerdem beschreibt er treffend die finanzmathematische Funktion des Liegenschaftszinssatzes als Verzinsung von in Immobilien eingesetztem Kapital. Weiterhin wird auf die mit dem Erbschaftsteuerreformgesetz in das Baugesetzbuch eingeführte Bestimmung zu den Kapitalisierungszinssätzen verwiesen³.

„Liegenschaftszinssätze sind nach § 14 ImmoWertV:

„ ...die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.“

Die Höhe von Liegenschaftszinssätzen ist entsprechend der Art und Lage einer Immobilie unterschiedlich. Je höher das Vermarktungsrisiko (z. B. Erträge und Wiederverkauf), desto höher auch der Liegenschaftszinssatz.

Er ist eine wesentliche Einflussgröße zur Ermittlung des Wertes einer Renditeimmobilie.

Die Verwendung von Liegenschaftszinssätzen zielt grundsätzlich in drei Richtungen:

Ableitung von Verkehrswerten nach dem Ertragswertmodell entsprechend § 17 Abs. 2 ImmoWertV (allgemeines und vereinfachtes Ertragswertverfahren); dabei ist der Liegenschaftszinssatz als Marktanpassungsfaktor in dem Ertragswertmodell zu interpretieren.

Darstellung des Marktgeschehens für renditeorientierte Immobilien; dabei ist der Liegenschaftszinssatz ein von amtlicher Seite ermitteltes Datum, das sachliche und räumliche Teilmärkte untereinander vergleichbar macht.

Beobachtung der Veränderungen von Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt; dabei sind die zeitlich bedingten Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes auf den jeweiligen Teilmärkten geeignet, um auf Entwicklungen von Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt zu schließen.“⁴

³ s. auch Bundesratsdrucksache 171/10 vom 26.03.2010 zur ImmoWertV

⁴ AK OGA (Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland), Heft: „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“ vom 05.08.2011

„Die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte veröffentlichten Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf die durchschnittlichen Merkmale der Grundstücke, aus denen sie abgeleitet worden sind, d.h. auf die Grundstücksmerkmale eines fiktiven Normgrundstücks (Liegenschaftzinssatzgrundstück).

Um die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sachgerecht anwenden zu können, ist es daher erforderlich, die Ableitungsmethode, den Bezugsstichtag und vor allem die durchschnittlichen Grundstücksmerkmale ... bei der Veröffentlichung darzulegen, damit Abweichungen der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks durch Zu- und Abschläge angemessen berücksichtigt werden können.

Eine Modifikation des sich auf das (fiktive) Liegenschaftzinssatzgrundstück beziehenden Liegenschaftszinssatzes ist geboten, insbesondere im Hinblick auf:

lagebezogene Kriterien,

objektbezogene Kriterien sowie

auf mieter- bzw. vermietungsbezogenen Kriterien, soweit dem nicht mit dem Mietausfallwagnis oder sonst wie Rechnung getragen ist.“⁵

⁵ Kommentar Kleiber September 2010, zu ImmoWertV

Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser⁶

Bezugszeitpunkt: 09.11.2011

Kaufpreis (KP)	Soweit geboten, ist der KP auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei mit typischem Gebäude. Werte für selbständig nutzbare Teilflächen sind in Abzug zu bringen. (§ 17 Abs.2 ImmoWertV) Darüber hinaus erfolgt eine Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) (§ 8 ImmoWertV) z. B. Baumängel, Bauschäden, positive oder negative Unterhaltungszustände etc.;
Objektart	Einfamilienhäuser freistehend, Doppelhaushälften, Reihenhäuser; Zweifamilienhäuser;
Vermietung	unvermietet
Rohertrag (RoE) im Jahr	marktüblich <u>nachhaltig</u> erzielbare Mieten (<u>überprüft</u>) (gemäß § 18 ImmoWertV)
Bewirtschaftungskosten	Grundlage für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten: II. Berechnungsverordnung (i.S.d. § 19 ImmoWertV) Verwaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 26 Abs. 4 II. BV Instandhaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 28 Abs. 5a II. BV Mietausfallwagnis i.d.R. 2 % des Jahresrohertrages
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (siehe Anlage zur Nutzungsdauer der Objektarten)
Restnutzungsdauer	Mindestrestnutzungsdauer 25 Jahre; GND ./ Alter (fiktiv); (Verlängerung der RND bei Modernisierungsmaßnahmen und Verwendung des so ermittelten fiktiven Alters) (siehe Anlage der Modernisierungselemente)
Bodenwert	Ableitung aus dem Bodenrichtwert x Grundstücksfläche
Stichprobenumfang	160 Kauffälle
Zeitraum	Daten aus den Jahren 2010 und 2011

Der Liegenschaftszins ist das Mittel (bzw. eine ausgleichende Funktion) der für eine spezifische Grundstücksart (Objektgruppe) nach dem Ertragswertmodell der ImmoWertV abgeleiteten Verzinsungen.

$$p = \varnothing \left[\frac{RE_i}{KP - boG} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{G - boG}{KP - boG} \right] \times 100$$

⁶ Dieses Modell ist abgestimmt und verweist als Quellnachweis ausdrücklich auf die empfohlenen Modelle zur „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlichen Daten“ des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland vom 05.08.2011 (www.immobiliemarktbericht-deutschland.info/).

RE	Reinertrag des Grundstücks
KP	Kaufpreis für das Grundstück
G	Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis = $KP - BW$
BW	Bodenwert
q	$1+p$
p	Liegenschaftszins
n	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel, Bauschäden, Minder- oder Mehrmieten)

Die einheitlich abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sollen jährlich nach Gebäudearten gegliedert werden. Je Gruppe sind einfache arithmetische Mittel zu bilden.

Die Ergebnisse können dazu führen, dass die Gebäudearten durch Altersgruppen oder Lage-merkmale ergänzt werden.

Die Liegenschaftszinssätze sollen mit einer Kommastelle angegeben werden.

Die zu Grunde gelegten Kauffälle sollen nicht älter als 3 Jahre sein.

Für eine Vergleichbarkeit der Liegenschaftszinssätze sollen in der Veröffentlichung die Stichproben beschrieben werden. Als Kennzahlen dienen hierzu die Mittelwerte z.B. folgender Einflussgrößen:

- Anzahl der Fälle
- Anzahl der Wohnungen (z.B. max. 6 WE)
- durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche
- durchschnittliche Miete pro m² Wohn-/Nutzfläche im Monat
- durchschnittliche RND⁷

Anlagen: 1 – Ansätze für Gesamt- und Restnutzungsdauer
 2 – Modernisierungstabelle
 3 – Restnutzungsdauertabelle

Diese Modellbeschreibung gilt gleichermaßen zur Gewährleistung der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen unterschiedlicher Gebäudearten für die Gutachterausschüsse der Landkreise Hildburghausen und Schmalkalden-Meiningen sowie der kreisfreien Stadt Suhl.

⁷ Dieses Modell ist abgestimmt und verweist als Quellnachweis ausdrücklich auf die empfohlenen Modelle zur „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“ des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland vom 05.08.2011 (www.immobiliemarktbericht-deutschland.info/).

Kennziffern der Stichprobe für die Objektarten (LZ)

- Einfamilienhäuser -freistehend
- Zweifamilienhäuser -freistehend
- Doppelhaushälften / Reihenhäuser

Für alle Objektarten gilt eine systematische Verteilung der Vergleichsobjekte unter Berücksichtigung lagetypischer Regionen und Anzahl der Verkaufsfälle im Landkreisgebiet / Stadtgebiet mit 160 Kauffällen(KF) (Stichprobenumfang).

Die Datenmenge resultiert aus der gemeinsamen Auswertung der Objektarten aus den Landkreisen Hildburghausen(51 KF), Schmalkalden-Meiningen(71 KF) und der kreisfreien Stadt Suhl(38 KF). Die unterschiedlichen wirtschaftlichen und strukturellen Gegebenheiten (Lagebedingungen) wurden durch die Auswertung in den einzelnen Bodenwertniveaus berücksichtigt und dargestellt. Auf Stadtlagen entfallen ca. 60% der ausgewerteten Datenmenge und auf Dorflagen somit ca. 40%.

Einfamilienhäuser -freistehend

Anzahl 120 Kauffälle

Restnutzungsdauer (RND)	Jahre
Mittelwert	49
Minimum	26
Maximum	78

Wohnfläche /Nutzfläche (WF.NF)	m ²
Mittelwert	136
Minimum	80
Maximum	281

Nettokaltmiete	€/m ²
Mittelwert	4,21
Minimum	3,00
Maximum	5,70

bereinigter Kaufpreis / WF.NF	€/m ²
Mittelwert	962,00
Minimum	422,73
Maximum	1811,48

bereinigter Kaufpreis / Rohertrag	Faktor
Mittelwert	18,16
Minimum	9,11
Maximum	31,55

bereinigter Kaufpreis / Reinertrag	Faktor
Mittelwert	24,76
Minimum	13,45
Maximum	40,77

Zweifamilienhäuser –freistehend
Anzahl: 17 Kauffälle

Restnutzungsdauer (RND)	Jahre
Mittelwert	33
Minimum	25
Maximum	40

Wohnfläche /Nutzfläche (WF.NF)	m ²
Mittelwert	198
Minimum	152
Maximum	250

Nettokaltmiete	€/m ²
Mittelwert	4,29
Minimum	3,00
Maximum	5,50

bereinigter Kaufpreis / WF.NF	€/m ²
Mittelwert	632,96
Minimum	346,53
Maximum	1162,83

bereinigter Kaufpreis / Rohertrag	Faktor
Mittelwert	11,92
Minimum	8,74
Maximum	19,73

bereinigter Kaufpreis / Reinertrag	Faktor
Mittelwert	17,22
Minimum	11,97
Maximum	26,01

Doppelhaushälften / Reihenhäuser
Anzahl: 23 Kauffälle

Restnutzungsdauer (RND)	Jahre
Mittelwert	44
Minimum	28
Maximum	79

Wohnfläche /Nutzfläche (WF.NF)	m ²
Mittelwert	124
Minimum	80
Maximum	237

Nettokaltmiete in	€/m ²
Mittelwert	4,31
Minimum	3,20
Maximum	5,30

bereinigter Kaufpreis / WF.NF	€/m ²
Mittelwert	945,29
Minimum	475,18
Maximum	1666,67

bereinigter Kaufpreis / Rohertrag	Faktor
Mittelwert	16,61
Minimum	9,76
Maximum	26,35

bereinigter Kaufpreis / Reinertrag	Faktor
Mittelwert	22,91
Minimum	14,69
Maximum	32,61

*

Ableitung des mittleren Liegenschaftszinssatzes

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgte gemeinsam für die Bereiche der Gutachterausschüsse Hildburghausen, Schmalkalden-Meiningen und Suhl für die vorgenannten Objektarten in Ermittlung der jeweiligen mittleren Liegenschaftszinssätze.

Eine Untersuchung der vorgenannten Daten zur Feststellung von signifikanten Abhängigkeiten der Liegenschaftszinssätze zu den Roherträgen bzw. Restnutzungsdauer der Objekte, führte bei diesen eigen genutzten Objekten zu keinen brauchbaren Ergebnissen. Die Trendlinien in den entsprechenden Graphiken zeigen hier keine verwertbaren Tendenzen, auf eine Darstellung wird hier verzichtet.

Gruppierung

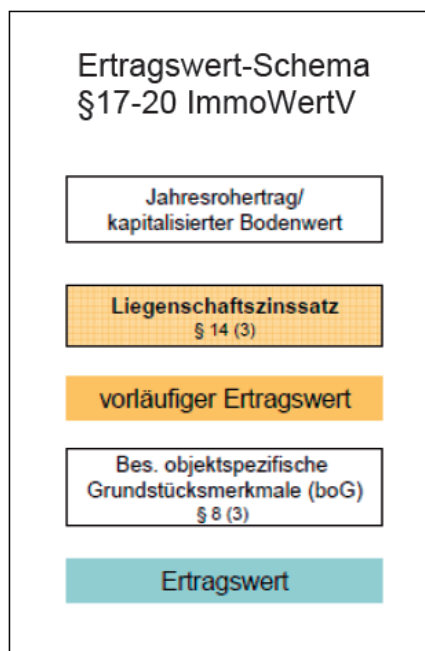
Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Mittelwert	Standardabweichung
LZ_HBN_SHL_SM_gesamt_2011	160	3,53181	0,09450
LZ_ZFH_2011	17	5,01000	0,34662
LZ_DH.RH_2011	23	3,52652	0,20420
LZ_frst.EFH_2011	120	3,32342	0,09580

Unter Berücksichtigung der Standardabweichungen (±) werden die mittleren Liegenschaftszinssätze als „von bis Wert“ ausgewiesen.

Mit gleichlautenden Beschlüssen der Gutachterausschüsse **Landkreis Hildburghausen**, **Landkreis Schmalkalden-Meiningen** und der **Kreisfreien Stadt Suhl** gilt für den Amtsbezirk des Katasterbereiches Schmalkalden folgender regionaler **Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser**:

Einfamilienhäuser:	3,2 bis 3,4 %
Doppelhaushälften/Reihenhäuser:	3,3 bis 3,7 %
Zweifamilienhäuser:	4,7 bis 5,4 %

„Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Ertragswertverfahren. Hierzu wird der Liegenschaftszinssatz –p- ausgewählt, dessen Merkmale mit denen des Bewertungsobjekts am besten übereinstimmt, durch Interpolieren in der o.g. Wertspanne unter Berücksichtigung der Ø Kennzahlen. **Bei wesentlich abweichenden Merkmalen erfolgt eine sachverständige, individuelle Anpassung –iA- des Liegenschaftszinssatzes –p-**. Das mit dem angepassten Liegenschaftszinssatz –pa- durchgeführte Ertragswertverfahren führt zum vorläufigen Ertragswert. Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale –boG- des Bewertungsobjektes ergibt sich der Ertragswert, der unter Abwägung anderer Verfahrensergebnisse zum Verkehrswert führt.



angepasster Liegenschaftszinssatz
 $pa = p \pm iA$

vorläufiger Ertragswert aus pa
 $\pm boG$
= Ertragswert

8
 „

⁸AK OGA (Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland), Heft: „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“ vom 05.08.2011

Sachwertfaktoren

Nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Sachwertfaktoren als sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten definiert.

Wie vorstehend genannt, thematisiert die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die Sachwertfaktoren unter § 14 Marktanpassungsfaktoren insbesondere in Abs. 2 Nr. 1:

„...Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden.“⁹

$$\text{„ Sachwertfaktor}_i = \frac{\text{Kaufpreis}_i}{\text{Sachwert}_i}$$

Sachwertfaktoren beziehen sich mithin auf den Sachwert des Grundstücks in seiner Gesamtheit (Summe des Sachwerts der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert i. S. des § 21 Abs. 1 ImmoWertV und nicht auf den Sachwert der baulichen Anlagen i. S. des § 21 Abs. 2 (Gebäudesachwert) bzw. den Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen i. S. des § 21 Abs. 3 ImmoWertV...“¹⁰

„Ein Sachwertfaktor ≥ 1 stellt sich danach ein, wenn der auf dem Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis den Bodenwert und die alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Anlagen übersteigt und das Objekt mit Gewinn verkauft worden ist.

Ein Sachwertfaktor ≤ 1 stellt sich dagegen ein, wenn der auf dem Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis den Bodenwert und die alterswertgeminderten Herstellungskosten unterschreitet und das Objekt mit Verlust verkauft worden ist...

Die Nachkommastellen des Sachwertfaktors geben die prozentuale Abweichung des Verkehrswertes (Marktwertes) vom Sachwert wieder, wobei sie bei Sachwertfaktoren ≤ 1 von der Zahl 100 abzuziehen sind.

⁹ AK OGA (Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland), Heft: „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“ vom 05.08.2011

¹⁰ Kommentar Kleiber September 2010 zur ImmoWertV

Beispiel:

Es wurde ein Sachwertfaktor von 0,75 ermittelt. Hieraus folgt, dass der ermittelte vorläufige Sachwert um 25% (= 100 – 75) zu vermindern ist, um zum Verkehrswert zu kommen.¹¹

Das gewogene Mittel aus einer ausreichenden Zahl n nach den im einheitlichen Modell ermittelten Einzelergebnissen ergibt dann den Sachwertfaktor (unterschieden nach Objektart innerhalb der jeweiligen regionalen Lage (Bodenwertniveau):

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\sum \text{Sachwertfaktor}_i}{\text{Anzahl}_{\text{Einzelergebnisse}_i}}$$

Die nach § 21 Abs. 1 ImmoWertV vorgegebene Anwendung der Sachwertfaktoren setzt voraus, dass mit ihrer Veröffentlichung auch das zugrunde gelegte Ableitungsmodell (Angaben zur Methode), der Bezugsstichtag und die durchschnittlichen Grundstücksmerkmale (Kennziffern) der untersuchten Objekte dargestellt sind, **zur Gewährleistung eines sachgerechten Umgangs in der Anwendung der Ergebnisse**. Daher sind sowohl die nachfolgende „Modellbeschreibung“ als auch die dargestellten „Kennziffern“ zwingend zu beachten.

¹¹ Kommentar Kleiber September 2010 zur ImmoWertV

Modellbeschreibung zur Ermittlung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)

Bezugszeitpunkt: 09.11.2011

Kaufpreis (KP)	Soweit geboten, ist der KP auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei. Bei Abweichungen von ortsüblichen Nebengebäuden (Garage, Carport, Stellplatz) sowie von typischen Außenanlagen sind Wertabschläge (Zeitwerte) vorzunehmen. Werte für über übertiefe Grundstücksteile und selbständig nutzbare Teilflächen (§ 17 Abs.2 ImmoWertV) sind in Abzug zu bringen. Weiterhin sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG - § 8 ImmoWertV), z.B. über das durchschnittliche Maß hinausgehende Baumängel/Bauschäden, positive oder negative Unterhaltungszustände etc. zu berücksichtigen.	
Normalherstellungskosten	EFH/ZFH- freistehend: NHK 2000 (Sprengnetter)	DHH / RH: NHK 2000 (Sprengnetter)
Regionalisierung	ohne	
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	
Baujahreskorrektur bei NHK 2000	„Ohne“, da Altersabschreibung „linear“ erfolgt;	
gemischte Gebäudetypen	sachverständig interpoliert (z.B. Teilausbau oder Teilunterkellerung)	
besonders zu veranschlagende Bauteile	Tabellenwerte, Erfahrungssätze, pauschale Ansätze (entfallen in der Regel)	
Baunebenkosten	16 % bei freistehend 14 % bei DHH / RH	
Baupreisindex	Bundesindex für Wohngebäude (insgesamt), letzter veröffentlichter Quartalsindex	
Wertminderung wegen Alters	„Linear“, da Baujahrsklasse „ohne“;	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre – mittlere Ausstattung (siehe Anlage zur Nutzungsdauer der Objektarten)	
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND - Alter (fiktiv) Mindestrestnutzungsdauer 25 Jahre; Verlängerung der RND bei Modernisierungen unter Verwendung der Tabelle der Modernisierungselemente lt. Anlage;	
Außenanlagen, sonstige Anlagen	prozentual vom Gebäudezeitwert (2 %-8 %)	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Berücksichtigung der boG (z. B. Baumängel, Bauschäden)	
Bodenwert	Bodenrichtwert (marktübliche Größe) x Grundstücksfläche, (ggf. sachverständige Anpassung)	
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	frei	
Stichprobenumfang	160 Kauffälle (pro Auswertegruppe min. 20)	
Zeitraum	Daten aus den Jahren 2010 und 2011	

Die Sachwertfaktoren (k) werden aus dem Verhältnis geeigneter normierter Kaufpreise (KP) zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten (vSW) abgeleitet

Zur Berechnung kommt folgende Formel zur Anwendung:

$$K_i = \frac{KP_i - boG_i}{vSW_i}$$

hier bedeuten:

KP Kaufpreis

i Kauffall

vSW vorläufiger Sachwert (schadensfrei)

boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Da der Sachwertfaktor hauptsächlich Sachwertobjekte mit Eigennutzung markttypisch beschreibt, sollen in erster Linie folgende Teilmärkte untersucht werden:

- Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern
- Grundstücke mit Einfamilien-Doppelhaushälften und/oder
- Grundstücke mit Einfamilienreihenhäusern

Je Gruppe sind einfache arithmetische Mittelwerte zu bilden. Als Alternative können auch mathematisch-statistische Modelle angewandt werden um signifikante Einflussgrößen aufzuspüren.

Die Ergebnisse können dazu führen, dass die Unterteilung nach Gebäudearten durch Gruppen vorläufiger Sachwerte und/oder Lagezuordnungen (Bodenwertniveaus) oder Altersgruppen zusätzlich differenziert werden muss, um den örtlichen Markt sachgerecht abzubilden (Anlage mit Beispiel-Tabelle).

Die Sachwertfaktoren sind mit zwei Nachkommastellen anzugeben. Die Ermittlung erfolgt alle zwei Jahre mit den Daten aus den zwei rückwärtigen Jahren.

Für eine Vergleichbarkeit der Sachwertfaktoren sollen in der Veröffentlichung die Stichproben beschrieben werden. Als Kennzahlen dienen hierzu die Mittelwerte z.B. folgender Einflussgrößen:

- Anzahl der Fälle
- durchschnittliche Größe der Objekte (Wohnfläche)
- durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche
- durchschnittliche RND
- Bodenwertniveau¹²

Anlagen:

- 1 – Ansätze für Gesamt- und Restnutzungsdauer
- 2 – Modernisierungstabelle
- 3 – Restnutzungsdauertabelle

¹² Dieses Modell ist abgestimmt und verweist als Quellnachweis ausdrücklich auf die empfohlenen Modelle zur „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“ des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland vom 05.08.2011 (www.immobiliemarktbericht-deutschland.info/).

Diese Modellbeschreibung gilt gleichermaßen zur Gewährleistung der Ableitung von Sachwertfaktoren unterschiedlicher Gebäudearten für die Gutachterausschüsse der Landkreise Hildburghausen und Schmalkalden-Meiningen sowie der kreisfreien Stadt Suhl.

Kennziffern der Stichprobe für die Objektarten (SWF)

- Einfamilienhäuser -freistehend
- Zweifamilienhäuser -freistehend
- Doppelhaushälften / Reihenhäuser

Für alle Objektarten gilt eine systematische Verteilung der Vergleichsobjekte unter Berücksichtigung lagetypischer Regionen und Anzahl der Verkaufsfälle im Landkreisgebiet / Stadtgebiet mit 160 Kauffällen(KF) (Stichprobenumfang).

Die Datenmenge resultiert aus der gemeinsamen Auswertung der Objektarten aus den Landkreisen Hildburghausen(51 KF), Schmalkalden-Meiningen(71 KF) und der kreisfreien Stadt Suhl(38 KF). Die unterschiedlichen wirtschaftlichen und strukturellen Gegebenheiten (Lagebedingungen) wurden durch die Auswertung in den einzelnen Bodenwertniveaus berücksichtigt und dargestellt. Auf Stadtlagen entfallen ca. 60% der ausgewerteten Datenmenge und auf Dorflagen somit ca. 40%.

Einfamilienhäuser -freistehend

Anzahl 120 Kauffälle

Restnutzungsdauer (RND)	Jahre
Mittelwert	49
Minimum	26
Maximum	78

Bruttogrundfläche (BGF)	m ²
Mittelwert	270
Minimum	114
Maximum	512

Wohnfläche /Nutzfläche (WF.NF)	m ²
Mittelwert	136
Minimum	80
Maximum	281

bereinigter Kaufpreis / BGF	€/m ²
Mittelwert	510,25
Minimum	215,80
Maximum	1263,16

bereinigter Kaufpreis / WF.NF	€/m ²
Mittelwert	962,00
Minimum	422,73
Maximum	1811,48

Zweifamilienhäuser –freistehend
Anzahl: 17 Kauffälle

Restnutzungsdauer (RND)	Jahre
Mittelwert	33
Minimum	25
Maximum	40

Bruttogrundfläche (BGF)	m ²
Mittelwert	396
Minimum	292
Maximum	510

Wohnfläche /Nutzfläche (WF.NF)	m ²
Mittelwert	198
Minimum	152
Maximum	250

bereinigter Kaufpreis / BGF	€/m ²
Mittelwert	316,81
Minimum	152,17
Maximum	542,65

bereinigter Kaufpreis / WF.NF	€/m ²
Mittelwert	632,96
Minimum	346,53
Maximum	1162,83

Doppelhaushälften / Reihenhäuser
Anzahl: 23 Kauffälle

Restnutzungsdauer (RND)	Jahre
Mittelwert	44
Minimum	28
Maximum	79

Bruttogrundfläche (BGF)	m ²
Mittelwert	230
Minimum	120
Maximum	432

Wohnfläche /Nutzfläche (WF.NF)	m ²
Mittelwert	124
Minimum	80
Maximum	237

bereinigter Kaufpreis / BGF	€/m ²
Mittelwert	508,57
Minimum	262,75
Maximum	878,31

bereinigter Kaufpreis / WF.NF	€/m ²
Mittelwert	945,29
Minimum	475,18
Maximum	1666,67

*

Ableitung der Sachwertfaktoren (SWF)

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren war eine gesonderte Auswertung der Objektarten, Einfamilienhaus-freistehend-, Doppelhaushälfte/Reihenhaus und Zweifamilienhaus einzeln mit unterschiedlichen Bodenwertniveaus nicht möglich. Hierfür war die Datenmenge für Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser/Doppelhaushälften am Grundstücksmarkt zu gering vertreten. Wie in den Jahren zuvor auch, sind die „freistehenden Einfamilienhäuser“ marktbeherrschend für eigen genutzte Wohnhäuser in Südwestthüringen (Zuständigkeitsbereich).

Das bestätigt sich auch mit der Aussage in der Zeitschrift „Grundstücksmarkt und Grundstückswert –GuG- Heft 6/Nov. 2011,S.III“: „...in den neuen Ländern entstehen mittlerweile 88% der neuen Eigenheime als frei stehende Objekte, während dieser Anteil 1995 noch bei 69% lag.“

Die Sachwertfaktoren werden somit für die Objektart „Ein- und Zweifamilienhaus“ ausgewertet.

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

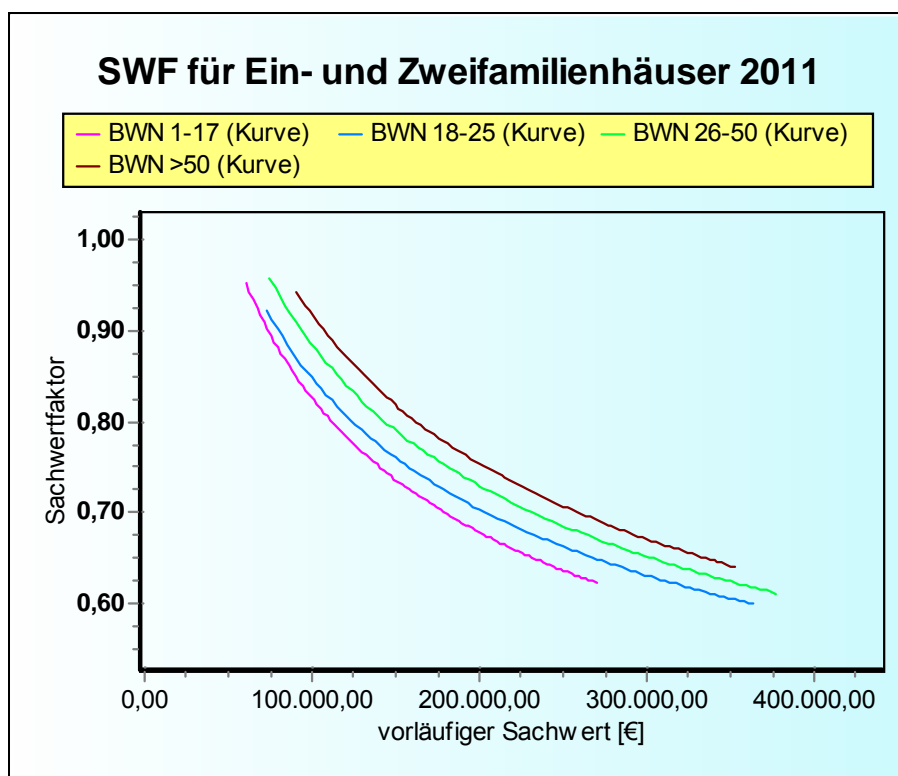
$$k = a \times vSW^b \quad \text{mit: } \begin{array}{l} k = \text{Sachwertfaktor} \\ vSW = \text{vorläufiger Sachwert (Wert in Mio.EUR umrechnen!)} \\ a, b = \text{Konstanten} \end{array}$$

Gruppierung nach Bodenwertniveaus(BWN) in EUR/m²

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrelationskoeffizient
BWN bis 17	23	0,42827	0,08186	-0,28581	0,09443	0,54312
BWN 18- 25	47	0,45578	0,08016	-0,27011	0,08574	0,41942
BWN 26- 50	46	0,46538	0,06750	-0,27955	0,07568	0,47985
BWN >50	42	0,47448	0,06545	-0,28762	0,07561	0,50540

Durch Abweichungen vom Mittel mit > 30% wurden 2 Datensätze nicht berücksichtigt.

Abbildung der Sachwertfaktoren in den Bodenwertniveaus:



Sachwertfaktoren : Ein- und Zweifamilienhäuser (erschließungsbeitragsfrei)

Vorläufiger Sachwert	BWN 10,00 €/m ²	BWN 20,00 €/m ²	BWN 40,00 €/m ²	BWN 80,00 €/m ²	BWN 160,00 €/m ²
70.000 €	0,89	0,94	0,98	1,02	
90.000 €	0,83	0,87	0,91	0,95	0,99
110.000 €	0,79	0,83	0,86	0,90	0,94
130.000 €	0,75	0,79	0,82	0,86	0,89
150.000 €	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86
170.000 €	0,70	0,73	0,76	0,80	0,83
190.000 €	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80
210.000 €	0,66	0,69	0,72	0,75	0,78
230.000 €	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76
250.000 €	0,63	0,66	0,69	0,71	0,74
270.000 €	0,62	0,64	0,67	0,70	0,73
290.000 €	0,60	0,63	0,66	0,68	0,71
310.000 €		0,62	0,64	0,67	0,70
330.000 €		0,61	0,63	0,66	0,69
350.000 €		0,60	0,62	0,65	0,67
370.000 €		0,59	0,61	0,64	0,66
390.000 €		0,58	0,60	0,63	0,65
410.000 €				0,62	0,64
430.000 €					0,64
450.000 €					0,63
a	0,43	0,45	0,46	0,48	0,50
b	- 0,28	- 0,28	- 0,28	- 0,28	- 0,29
Korrelationskoeff.	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98

Die durchschnittliche Standardabweichung der Sachwertfaktoren beträgt 0,021.

Im Vergleich der ausgewerteten Gesamtdaten mit den Daten der **freistehenden Einfamilienhäuser** und **Zweifamilienhäuser** ergab sich eine nahezu deckungsgleiche Trendlinie. Somit sind die Sachwertfaktoren für die freistehenden Objektarten in der oben stehenden Tabelle vollständig anwendbar.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren für **Reihenbebauungen bzw. Doppelhaushälften** ist folgender **Zusatz** zu beachten:

Der geringe Grundstücksmarkt für derartige Objekte war lagetypisch überwiegend aus den Stadtgebieten **Suhl** und **Zella-Mehlis**, mit dem vorherrschenden Bodenwertniveau „> 50 €/m²“, in die Auswertung eingeflossen.

Für eine lokale Anwendung der Sachwertfaktoren im Stadtgebiet **Zella-Mehlis** (Landkreis Schmalkalden-Meiningen) wird für die Objektart **Doppelhaushälfte** ein Zuschlag von bis zu 20% empfohlen.

„Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sachwertverfahren. Hierzu wird der Sachwertfaktor (k) ausgewählt, dessen Merkmale mit denen des Bewertungsobjekts am besten übereinstimmen. **Bei ggf. wesentlich abweichenden Merkmalen erfolgt eine sachverständige, individuelle Anpassung (iA) des Sachwertfaktors (k)**. Der vorläufige Sachwert wird mit dem angepassten Sachwertfaktor (ka) multipliziert und führt zum vorläufigen (marktangepassten) Sachwert. Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) des Bewertungsobjektes ergibt sich der Sachwert, der unter Abwägung anderer Verfahrensergebnisse zum Verkehrswert führt.

angepasster Sachwertfaktor

$ka = k \pm iA$

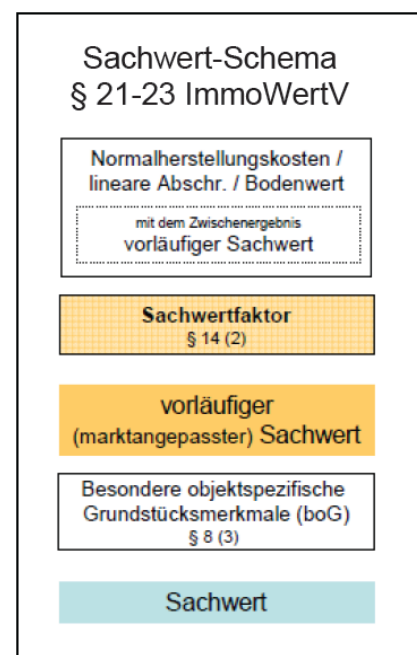
vorläufiger Sachwert

$\times ka$

= vorläufiger (marktangepasster) Sachwert

$\pm boG$

= Sachwert



13

”

¹³ AK OGA (Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland), Heft: „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“ vom 05.08.2011

Anlage 1

Pauschalisierte Ansätze für Gesamt- und Restnutzungsdauer

Objektarten	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	Mindestrestnutzungsdauer Restnutzungsdauer (i. d. R. GON- Alter)
Ein-/ Zweifam. häuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften	80	25
Eigentumswohnungen		
in Gebäuden mit 3- 6 Wohneinheiten	80	25
in Gebäuden ab 7 Wohneinheiten (bis max. 10 Vollgeschosse)	60	20
Mehrfamilienwohnhäuser		
3- 6 Wohneinheiten	80	25
ab 7 Wohneinheiten (bis max. 10 Vollgeschosse)	60	20
gemischt. genutzte Gebäude		
< 20% der Fläche gewerblich genutzt	80	25
> 20 % der Fläche gewerblich genutzt	60	20
Gewerbe, Logistik, Industrie	40	15
Büro- und Verwaltungsgebäude	60	20
Kaufhäuser	60	20
Einkaufsmärkte, Supermärkte	40	15

Anlage 2

Modernisierungstabelle¹⁴

Modernisierungsgrad

Die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sind das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades soll das nachfolgende Punktraster dienen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter, z. B. 20 Jahre zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung	3
Verbesserung der Fenster	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern	2
Einbau von Bädern	3
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

0 - 1 Punkte	=	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
10 - 15 Punkte	=	überwiegend modernisiert
16 - 20 Punkte	=	umfassend modernisiert

¹⁴ Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) - Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren.
(Quelle: www.gutachterausschuss.nrw.de/pdf/SachwertmodellAGVGANW.pdf)

Anlage 3

Restnutzungsdauertabelle

In der nachfolgenden Tabelle sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren modifizierte Restnutzungsdauer angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, wurden die Tabellenwerte nicht gerundet.

Die **Rundung**, die im Bewertungsfall **nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre** erfolgen sollte, **bleibt dem Anwender überlassen**.

Die Tabellenwerte sind aus einem theoretischen Modellansatz entstanden. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter auf maximal 50 Jahre gestreckt wird.

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer *)					
≥ ist 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

***) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen**

Quelle der Anlagen 1-3:

AK OGA (Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland),
www.immobiliemarktbericht-deutschland.info
Heft: „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“ vom 05.08.2011



- Standorte der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse (GAA)
- Zuständigkeitsbereiche der GAA
- Zuständigkeitsbereiche der Geschäftsstellen der GAA

Berichte zum Grundstücksmarkt

- Heft 1 Marktbericht 2007
- Heft 2 Geld- und Flächenumsätze 2010
- Heft 3 Liegenschaftszinssätze 2011 für Mehrfamilienhäuser
Umrechnungskoeffizienten 2011