

Übersicht Modellansätze

Stand: 05.05.2021, v4

Landkreis Augsburg / Landkreis Aichach-Friedberg



www.landkreis-augsburg.de

www.lra-aic-fdb.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
2	Eigenschaften der Berechnungsmodelle	4
2.1	Gebäudefaktor Einfamilienhaus und Zweifamilienhaus	4
2.2	Gebäudefaktor Eigentumswohnung	4
2.3	Ertragsfaktor Einfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	5
2.4	Ertragsfaktor Eigentumswohnungen	5
2.5	Sachwertfaktor Einfamilienhaus und Zweifamilienhäuser	6
2.6	Liegenschaftszinssatz Einfamilienhäuser bis Mehrfamilienhäuser	7
2.7	Liegenschaftszinssatz Eigentumswohnungen	7

1 Vorbemerkungen

Im Folgenden Dokument werden die zentralen Parameter der unterschiedlichen Modelle zu den wertermittlungsrelevanten Daten dargestellt. Zusätzlich wird mittels dem korrigierten Bestimmtheitsmaß ein Überblick über die Qualität der einzelnen Modelle gegeben. Die berücksichtigten Verfahren gliedern sich in Gebäudefaktor (GF), Ertragsfaktor (EF), Sachwertfaktor (SWF) und Liegenschaftszinssatz (LZS). Eine ausführlichere Erläuterung mit Angaben zu den Einflussfaktoren und deren Gewichtung, kann den jeweiligen Berichten sowie den Erläuterungen zu den wertrelevanten Daten entnommen werden. Diese Erläuterungen finden Sie auf unserer Webseite unter www.landkreis-augsburg.de/gaa. Die folgende Tabelle zeigt zunächst die rechtlichen Grundlagen für die unterschiedlichen Modellansätze.

Tabelle 1: Übersicht zu den rechtlichen Grundlagen der Modellansätze

WertDaten	GF	EF	SWF	LZS
rechtliche Grundlagen	VW-RL (Vergleichswert-RL)		SW-RL (Sachwert-RL)	EW-RL (Ertragswert-RL)
		ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung)		

Bei der Verwendung der einzelnen Faktoren ist vorab zu prüfen, ob das Bewertungsobjekt vergleichbar mit den individuellen Anforderungen (Stichprobenanforderungen) des jeweiligen Modells ist. Als erste Orientierung dient hier die **Tabelle 2**, welche Anzahl der berücksichtigten Kauffälle und Betrachtungszeitraum aufführt. Genaue Informationen zu Stichprobenanforderungen finden Sie in den jeweiligen Leseproben.

Tabelle 2: Angaben zu Stichproben der einzelnen Modellansätze

	Anzahl berücksichtigter Fälle	Betrachtete Geschäftsjahre
GF für EFH, ZFH (Ein- und Zweifamilienhäusern)	1.496	2017 bis August 2019
GF für ETW (Eigentumswohnung)	2.123	2017 bis August 2019
EF für EFH, ZFH, DFH u. MFH	506	2011 bis August 2019
EF für ETW	1.614	2011 bis 2018
SWF für EFH	950	2017 bis August 2019
LZS für EFH, ZFH, DFH u. MFH	506	2011 bis 2018
LZS für ETW	808	2015 bis 2018

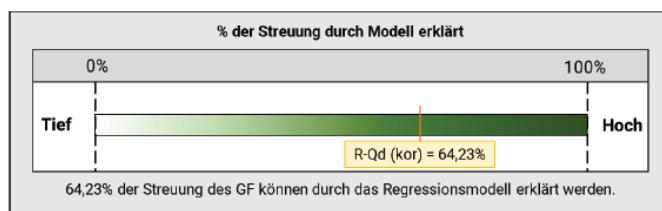
2 Eigenschaften der Berechnungsmodelle

2.1 Gebäudefaktor Einfamilienhaus und Zweifamilienhaus

Modellparameter:

Rechtliche Grundlage	ImmoWertV, VW-RL
Rechenvorschrift	$GF = KP / WF$ <p>Erläuterungen: GF = Gebäudefaktor [Euro / m²] KP = normierter Kaufpreis, aus Kaufpreis ± boG [Euro] WF = Wohnfläche [m²]</p>
Kaufpreis	Kaufpreisbereinigung von Inventar. Teilmarkttypische KFZ-Stellplätze und Nebengebäude sind im Kaufpreis enthalten. Bodenwert im Kaufpreis enthalten.
Wohnfläche	Wohnflächen-Angaben laut Fragebogen, Bauakte und/oder Kaufvertrag.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, etc.)

Modellgüte:

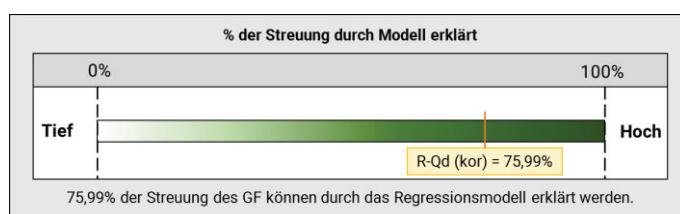


2.2 Gebäudefaktor Eigentumswohnung

Modellparameter:

Rechtliche Grundlage	ImmoWertV, VW-RL
Rechenvorschrift	$GF = KP / WF$ <p>Erläuterungen: GF = Gebäudefaktor [Euro / m²] KP = normierter Kaufpreis, aus Kaufpreis ± boG [Euro] WF = Wohnfläche [m²]</p>
Kaufpreis	Kaufpreisbereinigung von Inventar, KFZ-Stellplätze (sofern Wert bekannt) und Nebengebäude (sofern Wert bekannt). Bodenwert im Kaufpreis enthalten.
Wohnfläche	Wohnflächen-Angaben laut Fragebogen, Bauakte und/oder Kaufvertrag
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, etc.)

Modellgüte:

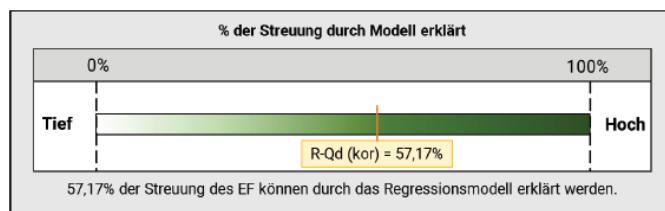


2.3 Ertragsfaktor Einfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus

Modellparameter:

Rechtliche Grundlage	ImmoWertV, VW-RL
Rechenvorschrift	$EF = KP / ROH$ Erläuterungen: EF = Ertragsfaktor KP = normierter Kaufpreis, aus Kaufpreis \pm boG [Euro] ROH = Jahresrohertrag [Euro] = Nettokaltmiete / m^2 x Wohnfläche x 12
Kaufpreis	Kaufpreisbereinigung von Inventar, Teilmarkttypische KFZ-Stellplätze und Nebengebäude sind im Kaufpreis enthalten. Bodenwert im Kaufpreis enthalten.
Miete	Verwendung der tatsächlichen Nettokaltmiete
Wohnfläche	Wohnflächen-Angaben laut Fragebogen, Bauakte und/oder Kaufvertrag.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, etc.)

Modellgüte:

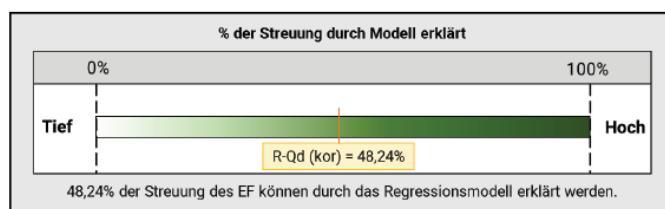


2.4 Ertragsfaktor Eigentumswohnungen

Modellparameter:

Rechtliche Grundlage	ImmoWertV, VW-RL
Rechenvorschrift	$EF = KP / ROH$ Erläuterungen: EF = Ertragsfaktor [Euro / m^2] KP = normierter Kaufpreis, aus Kaufpreis \pm boG [Euro] ROH = Jahresrohertrag [Euro] = Nettokaltmiete / m^2 x Wohnfläche x 12
Kaufpreis	Kaufpreisbereinigung von Inventar, KFZ-Stellplätze (sofern Wert bekannt) und Nebengebäude (sofern Wert bekannt). Bodenwert im Kaufpreis enthalten.
Miete	Verwendung der tatsächlichen Nettokaltmiete
Wohnfläche	Wohnflächen-Angaben laut Fragebogen, Bauakte und/oder Kaufvertrag
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, etc.)

Modellgüte:

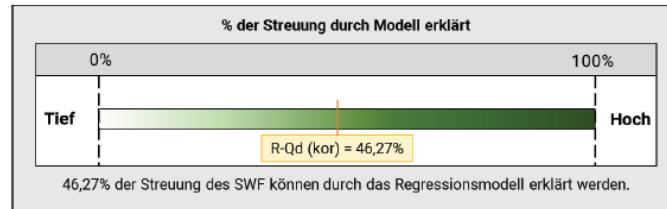


2.5 Sachwertfaktor Einfamilienhaus und Zweifamilienhäuser

Modellparameter:

Rechtliche Grundlage	ImmoWertV, SW-RL	Wertansatz für Nebengebäude	Garagen und Carports Berücksichtigung sofern Wert bekannt, sonst Berechnung nach SW-RL Anlage 1 oder Verwendung folgender Pauschalen: <ul style="list-style-type: none">• Kleine Garagen (Grundfläche < 25m²): 7.500€• Große Garagen (Grundfläche ≥ 25m²): 15.000€
Normalherstellungs-kosten	NHK 2010 (SW-RL, Anlage 1)		
Gebäudebaujahrs-klassen	kein Ansatz		
Gebäudestandard	Entsprechend den Standardmerkmalen und Standardstufen nach SW-RL Anlage 2		
Baunebenkosten	in den NHK enthalten		
Regionalfaktoren	kein Ansatz		
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (SW-RL, 4.1.1.4)		
Baupreisindex	vierteljährlicher Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes		
Gesamtnutzungsdauer	SW-RL, Anlage 3		
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter. Bei gegebenenfalls durchgeführten Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer entsprechend Anlage 4 SW-RL angepasst.	Wertansatz bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile (z.B. Balkone, Eingangsüberdachungen, Kellertreppen etc.) sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Alterswertminderung	linear (SW-RL, 4.3)	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, etc.)
Wertansatz für bauliche Außenanlagen	pauschal 3% vom Sachwert	Bodenwert	Bodenwert Verwendung des letzten zutreffenden Bodenrichtwertes zum Kaufzeitpunkt. Zonale Anpassung durch lineare Interpolation der Bodenrichtwerte zwischen den Stichtagen 31.12.2016 und 31.12.2018 Keine weitere Anpassung gemäß WGFZ oder Grundstücksgröße.
		Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Modellgüte:

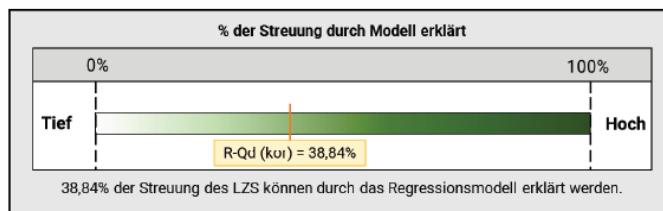


2.6 Liegenschaftzinssatz Einfamilienhäuser bis Mehrfamilienhäuser

Modellparameter:

Rechtliche Grundlage	ImmoWertV, EW-RL	Wertansatz für KFZ-Stellplätze	Teilmarktypische KFZ-Stellplätze und Nebengebäude sind im Kaufpreis enthalten
Grundstücksart	Mietwohngrundstücke	Wertansatz für sonstige bauliche Außenanlagen	kein Ansatz
Gebäudestandard	entsprechend den Standardmerkmalen und Standardstufen nach SW-RL Anlage 2	Wertansatz für Inventar	entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt
Miete	Verwendung der tatsächlichen Nettokaltmiete	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, etc.)
Jahresrohertrag	Nettokaltmiete / m ² x Wohnfläche x 12	Korrekturfaktor	kein Ansatz
Bezugsmaßstab = Wohnfläche	Wohnfläche laut Fragebögen, Bauakte oder Kaufvertrag	Bodenwert	laut letzten zutreffendem Bodenrichtwert (im erschließungsbeitragsfreiem Zustand) zum Kaufzeitpunkt
Bewirtschaftungskosten	Verwaltung, Mietausfallwagnis und Instandhaltung nach EW-RL, Anlage 1	Grundstücksfläche	Keine weitere Anpassung gemäß WGFZ oder Grundstücksgröße.
Gesamtnutzungsdauer	jährliche Anpassung an Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes		nach §17 ImmoWertV
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	SW-RL, Anlage 3		

Modellgüte:



2.7 Liegenschaftzinssatz Eigentumswohnungen

Modellparameter:

Rechtliche Grundlage	ImmoWertV, EW-RL	Wertansatz für KFZ-Stellplätze	entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt
Grundstücksart	Mietwohngrundstücke	Wertansatz für sonstige bauliche Außenanlagen	kein Ansatz
Gebäudestandard	entsprechend den Standardmerkmalen und Standardstufen nach SW-RL Anlage 2	Wertansatz für Inventar	entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt
Miete	Verwendung der tatsächlichen Nettokaltmiete	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, etc.)
Jahresrohertrag	Nettokaltmiete / m ² x Wohnfläche x 12	Korrekturfaktor	kein Ansatz
Bezugsmaßstab = Wohnfläche	Wohnfläche laut Fragebögen, Bauakte oder Kaufvertrag	Bodenwert	laut letzten zutreffendem Bodenrichtwert (im erschließungsbeitragsfreiem Zustand) zum Kaufzeitpunkt
Bewirtschaftungskosten	Verwaltung, Mietausfallwagnis und Instandhaltung nach EW-RL, Anlage 1 (ohne Ansätze für Garagen, da die vom Kaufpreis bereinigt werden)	Grundstücksfläche	Keine weitere Anpassung gemäß WGFZ oder Grundstücksgröße.
Gesamtnutzungsdauer	jährliche Anpassung an Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes		nach §17 ImmoWertV
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	70 Jahre nach SW-RL, Anlage 3		

Modellgüte:

