

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW)

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Kommunales
Vom 03.05.2023,
Aktenzeichen: 03-13-584-87

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|---|
| 1 | Zweck und Anwendungsbereich..... | 2 |
| 2 | Ermittlung von Verfahrenswerten zur Verkehrswertermittlung..... | 2 |
| 3 | Allgemeines zu den Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren | 2 |
| 4 | Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen | 4 |
| 4.1 | Ermittlungspflicht | 4 |
| 4.2 | Modellparameter zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze..... | 4 |
| 4.3 | Berechnung der Liegenschaftszinssätze | 4 |
| 5 | Ermittlung von Sachwertfaktoren..... | 5 |
| 5.1 | Ermittlungspflicht | 5 |
| 5.2 | Einfamilienhausgrundstücke..... | 5 |
| 5.3 | Modellparameter zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts..... | 5 |
| 5.4 | Berechnung der Sachwertfaktoren | 7 |
| 6 | Veröffentlichung | 7 |
| 7 | Inkrafttreten, Außerkrafttreten | 8 |

Anlage 1: Modellbeschreibung für Liegenschaftszinssätze

Anlage 2: Modellbeschreibung für Sachwertfaktoren

1 Zweck und Anwendungsbereich

Diese Verwaltungsvorschrift regelt die Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) bei der Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg.

2 Ermittlung von Verfahrenswerten zur Verkehrswertermittlung

Bei der Ermittlung des Ertragswerts sowie des Sachwerts nach der ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren zu beachten. Der vorläufige Verfahrenswert ist daher entsprechend der jeweiligen Modellansätze und -parameter zu ermitteln. Der Liegenschaftszins bzw. Sachwertfaktor ist ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 33 und § 39 ImmoWertV). Sofern die Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts durch den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz bzw. Sachwertfaktor nicht ausreichend berücksichtigt werden können, ist zu prüfen, ob diese mit einem eigenständigen Werteeinfluss bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen sind.

3 Allgemeines zu Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren

3.1 Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren sind für gebrauchte Immobilien¹ nach der ImmoWertV und den ergänzenden nachfolgenden Vorgaben zu ermitteln.

3.2 Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren sind regelmäßig auf den 01.01. oder 01.07. zu beziehen. Zum zeitlichen Anwendungsbereich ist in der Modellbeschreibung auszuführen.

3.3 Die Erfassung von Kauffällen, die für eine Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen bzw. Sachwertfaktoren nach dieser Richtlinie geeignet sind, regelt die Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL).

3.4 Für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren sind Kaufpreise von für die jeweilige Nutzungsart typischen gleichartig bebauten und genutzten Grundstücken heranzuziehen. Die Kaufpreise sind um den Werteeinfluss von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG - § 8 Absatz 3 Satz 1 und 2 ImmoWertV) und anderen wertbeeinflussenden Besonderheiten, wie z.B. selbständig nutzbare Teilflächen (§ 41 ImmoWertV), zu bereinigen. Ist eine sachgerechte Berücksichtigung dieser Werteeinflüsse nicht möglich, ist der Kauffall von der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes oder Sachwertfaktors auszuschließen.

¹ bereits vor dem Verkauf entsprechend (z.B. als Mehrfamilienhaus) genutzte Immobilie

3.5 Steht eine ausreichende Anzahl von Kauffällen für Grundstücke zur Verfügung, deren Abweichungen von für die jeweilige Nutzungsart typischen gleichartig bebauten und genutzten Grundstücken unerheblich sind, sind ausschließlich diese Kauffälle für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes oder Sachwertfaktors heranzuziehen.

3.6 Die Grundstücksarten werden mit ihrer Gesamtnutzungsdauer entsprechend der Anlage 1 ImmoWertV wie folgt festgelegt:

| Grundstücksart | Gewerblicher Mietanteil | Gebäudeart (nach AKS ²) | GND |
|-------------------------------|-------------------------|---|----------------------------|
| Mietwohngrundstücke | ≤ 20 % | Mehrfamilienhäuser (GEBA ³ 107) | 80 Jahre |
| gemischt genutzte Grundstücke | > 20 % und < 80 % | Wohn- und Geschäftshäuser (GEBA 201) | 80 Jahre |
| Geschäftsgrundstücke | ≥ 80 % | Geschäftshäuser, Bürogebäude, Bürogebäude mit Geschäft (GEBA 202-204) | 60 Jahre |
| Verbrauchermärkte | ≥ 80 % | Verkaufshalle (Markthalle, Supermarkt, Verbrauchermarkt, Autohaus, Baumarkt, ...), üblicherweise eingeschossig (GEBA 205) | 30 Jahre |
| Wohnungs- und Teileigentum | | Wohnungs-/ Teileigentum (GEBA 101 bis 106, 107, ...) | entsprechend der Objektart |
| Einfamilienhausgrundstücke | | Individueller Wohnungsbau - EFH, DHH, RH, ZFH ⁴ (GEBA 101 bis 106) | 80 Jahre |

Tabelle 1 – Festlegung der Grundstücksarten mit Gesamtnutzungsdauer

3.7 Die Restnutzungsdauer ist entsprechend § 4 ImmoWertV zu ermitteln. Für Gebäude, die modernisiert wurden, ist die Restnutzungsdauer nach § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV zu ermitteln. Die Anlage 2 ImmoWertV findet auch bei der Modernisierung gemischt genutzter Grundstücke und bei Wohnungs- und Teileigentum Anwendung.

3.8 Als Grundstücksgröße ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist. Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist bei der Bodenwertermittlung entsprechend § 41 ImmoWertV zu verfahren. Selbständig genutzte oder nutzbare Teilflächen bleiben danach unberücksichtigt.

² Automatisiert geführte Kaufpreissammlung = Programmsystem zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung

³ GEBA = Element der Automatisiert geführten Kaufpreissammlung, in dem die Gebäudeart entsprechend der vorgegebenen Schlüsselnummern erfasst ist.

⁴ EFH = Einfamilienhaus, DHH = Doppelhaushälfte, RH = Reihenhaus, ZFH = Zweifamilienhaus

3.9 Zur Bodenwertermittlung ist der zum Kaufvertragszeitpunkt zuletzt veröffentlichte objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert heranzuziehen.

3.10 Zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren sind geeignete statistische Verfahren heranzuziehen, insbesondere die Regressionsanalyse oder die Bildung des arithmetischen Mittelwerts. Ausreißer sind zu eliminieren.

4 Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

4.1 Ermittlungspflicht

4.1.1 Der Gutachterausschuss hat jährlich für seinen Zuständigkeitsbereich Liegenschaftszinssätze für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke zu ermitteln, sofern in einem Zeitraum von maximal drei Jahren eine ausreichende Anzahl geeigneter Kauffälle vorhanden ist.

4.1.2 Für andere Grundstücksarten, insbesondere vermietetes Wohnungseigentum, Einfamilienhäuser und Verbrauchermärkte, können Liegenschaftszinssätze ermittelt werden.

4.1.3 Der Obere Gutachterausschuss soll überregionale Liegenschaftszinssätze ermitteln. Diese können insbesondere angewendet werden, wenn im jeweiligen Zuständigkeitsbereich der Gutachterausschüsse wegen fehlender Kauffälle keine geeigneten Liegenschaftszinssätze für die Grundstücksart zur Verfügung stehen.

4.2 Modellparameter zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze

4.2.1 Zur Ermittlung des Rohertrags sind die für das Objekt marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen. Dabei sind vorrangig die tatsächlichen Nettokaltmieten heranzuziehen, wenn sie mit den marktüblich erzielbaren Mieten (z.B. aus Mietspiegeln, Mietpreissammlungen) hinreichend übereinstimmen. Sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich, sind die marktüblich erzielbaren Mieten anzusetzen. Die marktüblich erzielbare Miete ist auch für selbst genutzte Einheiten oder zum Zeitpunkt des Verkaufs leerstehende Einheiten anzusetzen.

4.2.2 Die Wohn- und Nutzflächen werden aus auf Plausibilität geprüften Angaben in den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten, Exposé zur Immobilie) übernommen oder anhand von Gebäudeparametern berechnet.

4.2.3 Als Bewirtschaftungskosten sind die Modellansätze der Anlage 3 ImmoWertV zu verwenden. Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 I ImmoWertV. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 I ImmoWertV; hierfür können pauschale Bewirtschaftungskosten zur Anwendung kommen. Die pauschalen Bewirtschaftungskosten sind in der Modellbeschreibung (Nr. 6.3) aufzuführen.

4.2.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sind Bestandteil des Grundstücks und deren Werteeinflüsse in der Regel im Rohertrag erfasst. Ein gesonderter Wertansatz entfällt.

4.3 Berechnung der Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze sind nach der folgenden Berechnungsvorschrift zu ermitteln:

$$p = \left[\frac{RE}{(KP \pm boG)} - \underbrace{\frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{(KP \pm boG) - BW}{(KP \pm boG)}}_{\text{Korrekturglied}} \right] \times 100$$

- p = Liegenschaftszins in % mit der 1. Näherung $p_0 = (RE / KP) \times 100$
- RE = Reinertrag des Grundstücks
- KP = Kaufpreis (um selbständig verwertbaren Bodenwertanteil reduziert)
- boG = besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
- BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes⁵
- q = $1 + 0,01 \times p$
- n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

5 Ermittlung von Sachwertfaktoren

5.1 Ermittlungspflicht

5.1.1 Der Gutachterausschuss hat jährlich für in seinem Zuständigkeitsbereich typische Einfamilienhausgrundstücke Sachwertfaktoren zu ermitteln, sofern in einem Zeitraum von maximal zwei vorangegangenen Jahren eine ausreichende Anzahl geeigneter Kauffälle vorhanden ist.

5.1.2 Für andere Grundstücksarten können Sachwertfaktoren ermittelt werden.

5.2 Einfamilienhausgrundstücke

Die typischen Einfamilienhausgrundstücke, für die Sachwertfaktoren ermittelt werden, sind hinsichtlich der dazugehörigen Gebäudearten (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH, ZFH), Doppelhaushälften (DHH)⁶ und Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser (RH)) und ihrer wertbeeinflussenden Merkmale festzulegen; diese sind in der Modellbeschreibung darzustellen.

5.3 Modellparameter zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

5.3.1 Die Normalherstellungskosten (NHK) 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Der Kauffall ist daher entsprechend der Standardmerkmale des Gebäudes in die Standardstufen einzuordnen (vgl. Beschreibung der Gebäudestandards in der Anlage 4 ImmoWertV). Sind die Standardmerkmale des Gebäudes nicht in dem benötigten Umfang bestimmbar, erfolgt eine Einordnung in die Standardstufen nach der folgenden Tabelle:

⁵ nach § 41 ImmoWertV (rentierlicher Bodenwert)

⁶ Die ImmoWertV verwendet den Begriff Doppelhaus.

| Orientierungshilfe für Gebäudestandards zur Eingruppierung in die Standardstufen für freistehende EFH, ZFH, für DHH und RH (in Anlehnung an Anlage 4 ImmoWertV) | |
|--|---|
| Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet) | normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung |
| Standardstufe 2: (einfach) | normale Bauausführungen und / oder Modernisierungen bis vor ca. 1995 |
| Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß) | normale Bauausführungen und / oder durchschnittliche Modernisierungen ab ca. 1995 |
| Standardstufe 4: (gehoben) | überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierungen ab ca. 2005 |
| Standardstufe 5: (stark gehoben) | hochwertige Bauausführung |

Tabelle 2 – Orientierungshilfe für Gebäudestandards zur Eingruppierung in die Standardstufen

5.3.2 Folgende bei der Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) nicht erfasste Bauteile gelten als üblich; für sie erfolgt kein gesonderter Wertansatz:

- a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt
- b) Balkone / Dachterrassen bis ca. 5 m² Grundfläche
- c) Vordächer im üblichen Umfang
- d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten

Hiervon abweichende Bauteile sind als besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

5.3.3 Für folgende bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile sind Zu- und Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel entsprechend der Gebäudeart anzubringen:

| Standardformen | Gebäudearten | Zuschlag / Abschlag zu den NHK 2010 |
|---|---|-------------------------------------|
| voll ausgebautes Dachgeschoss mit Drempel | 1.01/ 2.01/ 3.01/ 1.11/ 2.11/ 3.11/ 1.21/ 2.21/ 3.21/ 1.31/ 2.31/ 3.31 | |
| - kein Drempel | | Abschlag: - 5 % |
| - Spitzboden ausgebaut (für einen einfachen Ausbau als Lager- oder Abstellfläche erfolgt kein Zuschlag) | | Zuschlag: + 10 % |
| nicht ausgebautes Dachgeschoss ohne Drempel, nutzbar | 1.02/ 2.02/ 3.02/ 1.12/ 2.12/ 3.12/ 1.22/ 2.22/ 3.22/ 1.32/ 2.32/ 3.32 | |
| - eingeschränkt nutzbar | | Abschlag: - 10 % |
| - mit Drempel | | Zuschlag: + 5 % |
| Flachdach oder flach geneigtes Dach | 1.03/ 2.03/ 3.03/ 1.13/ 2.13/ 3.13/ 1.23/ 2.23/ 3.23/ 1.33/ 2.33/ 3.33 | kein Zu- oder Abschlag |

Tabelle 3 – Zu- und Abschläge für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile

5.3.4 Als Nebengebäude sind in der Regel Garagen und Carports bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts zu berücksichtigen. Der vorläufige Sachwert von Garagen wird nach der folgenden Tabelle oder den NHK 2010 ermittelt. Carports werden mit dem Zeitwert berücksichtigt. Weitere Nebengebäude sind mit dem Zeitwert zu berücksichtigen, sofern sie für das Einfamilienhausgrundstück marktüblich sind.

| pauschale Wertansätze für Garagen mit einer BGF von 18 m ² bis 24 m ² | | | |
|---|-------------|--------------------------|--|
| Garagentyp | Fertigarage | Garage in Massivbauweise | individuelle Garage (Massivbauweise mit besonderen Ausführungen) |
| Standardstufe nach Anlage 4 ImmoWertV | 3 | 4 | 5 |
| Gesamtnutzungsdauer (vgl. Anlage 1 ImmoWertV) | 60 Jahre | | |
| pauschaler Wertansatz | 6.000 € | 12.000 € | 18.000 € |

Tabelle 4 – pauschale Wertansätze für Garagen

5.3.5 Als Baupreisindex ist der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden aus den Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2020⁷ zu verwenden.

5.3.6 Für übliche Außenanlagen erfolgt ein pauschaler Wertansatz in Höhe von 4 % des vorläufigen Sachwerts des Gebäudes (ohne Nebengebäude).

5.3.7 Der Regionalfaktor nach § 36 Absatz 3 ImmoWertV beträgt für das Land Brandenburg 1.

⁷ Eine Umbasierung auf 2010 ist vorzunehmen.

5.4 Berechnung der Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren sind nach der folgenden Berechnungsvorschrift⁸ zu ermitteln:

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{(\text{KP} \pm \text{boG})}{\text{vorläufiger Sachwert}}$$

Der Kaufpreis ist daher ggf. um Werteeinflüsse aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Kaufobjekts zu bereinigen.

6 Veröffentlichung

6.1 Die Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren sind als feste Durchschnittswerte gemäß § 14 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung als Bestandteil des Grundstücksmarktberichts zu veröffentlichen; die Liegenschaftszinssätze sind gerundet auf eine Nachkommastelle und die Sachwertfaktoren mit zwei Nachkommastellen anzugeben.

6.2 Zur Stichprobenbeschreibung nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV gehören stets der räumliche Geltungsbereich, der Stichtag, die Anzahl der Kauffälle und das dazugehörige Bodenwertniveau. Als weitere Kenngrößen der Stichprobe der Liegenschaftszinssätze sind mindestens die Spannen für die Restnutzungsdauer, Wohn- und Nutzflächen und Nettokaltmieten anzugeben. Als weiteres Merkmal der Stichprobe der Sachwertfaktoren sind mindestens die Grundstücksgröße und die Wohn- und Nutzflächen bzw. Bruttogrundfläche als Spanne anzugeben.

6.3 Die Modellbeschreibung ist entsprechend § 12 Absatz 6 ImmoWertV mit den Inhalten entsprechend Anlage 1 (Modellbeschreibung für Liegenschaftszinssätze) und Anlage 2 (Modellbeschreibung für Sachwertfaktoren) auszugestalten. Weitere Angaben können hinzugenommen werden.

7 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

7.1 Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 01. Juli 2023 in Kraft. Alle Kauffälle des Jahres 2023 für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren sind entsprechend dieser Vorschrift zu erfassen.

7.2 Mit dem Inkrafttreten dieser Verwaltungsvorschrift tritt die Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB) vom 04. August 2017 außer Kraft.

gez. Schönitz

⁸ Erläuterungen der Abkürzungen unter 4.3

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

Beispiele sind *kursiv* dargestellt.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | 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> ... | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|--|---|----------|-------------|--|--|---------------------|--|------------------------------|-----------------------|---------------|-------|-------|------|---|---------------|-------|-------|------|---------------|-------|-------|------|----------|--------------------------------------|--|---------------|------------------------|------|---------------|------------------------|------|---------------|------------------------|-------|----------|--|--|--|--|----------------------------|------------------------------|--|------|------|-------|
| Bewirtschaftungskosten | entsprechend Anlage 3 ImmoWertV Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nummer 2 ImmoWertV. Verwaltungskosten*: <table border="1" data-bbox="544 920 1430 1350"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="2">Wohnnutzung</th> <th>Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carports</th> <th rowspan="2">gewerbliche Nutzung</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH</th> <th>jährlich je Eigentumswohnung</th> <th>jährlich je Parkplatz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2021</td> <td>298 €</td> <td>357 €</td> <td>39 €</td> <td rowspan="3">3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2022</td> <td>312 €</td> <td>373 €</td> <td>41 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2023</td> <td>339 €</td> <td>405 €</td> <td>44 €</td> </tr> </tbody> </table> Instandhaltungskosten*: <table border="1" data-bbox="544 1458 1430 1736"> <thead> <tr> <th>Zeitraum</th> <th>Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche)</th> <th>Garagen, Tiefgaragenstellplatz, Carports (jährlich je Parkplatz)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2021</td> <td>11,70 €/m²</td> <td>88 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2022</td> <td>12,20 €/m²</td> <td>92 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2023</td> <td>13,20 €/m²</td> <td>100 €</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="544 1771 1430 1989"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="3">Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)</th> </tr> <tr> <th>Lager-, Logistik-, Produktionshalle u.ä.</th> <th>SB-Verbraucher-märkte u.ä.</th> <th>Büro, Praxen, Geschäfte u.ä.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung</td> <td>30 %</td> <td>50 %</td> <td>100 %</td> </tr> </tbody> </table> | | | | Zeitraum | Wohnnutzung | | Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carports | gewerbliche Nutzung | jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH | jährlich je Eigentumswohnung | jährlich je Parkplatz | ab 01.01.2021 | 298 € | 357 € | 39 € | 3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages | ab 01.01.2022 | 312 € | 373 € | 41 € | ab 01.01.2023 | 339 € | 405 € | 44 € | Zeitraum | Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche) | Garagen, Tiefgaragenstellplatz, Carports (jährlich je Parkplatz) | ab 01.01.2021 | 11,70 €/m ² | 88 € | ab 01.01.2022 | 12,20 €/m ² | 92 € | ab 01.01.2023 | 13,20 €/m ² | 100 € | Zeitraum | Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche) | | | Lager-, Logistik-, Produktionshalle u.ä. | SB-Verbraucher-märkte u.ä. | Büro, Praxen, Geschäfte u.ä. | Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung | 30 % | 50 % | 100 % |
| Zeitraum | Wohnnutzung | | Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carports | gewerbliche Nutzung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH | jährlich je Eigentumswohnung | jährlich je Parkplatz | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ab 01.01.2021 | 298 € | 357 € | 39 € | 3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ab 01.01.2022 | 312 € | 373 € | 41 € | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ab 01.01.2023 | 339 € | 405 € | 44 € | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zeitraum | Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche) | Garagen, Tiefgaragenstellplatz, Carports (jährlich je Parkplatz) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ab 01.01.2021 | 11,70 €/m ² | 88 € | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ab 01.01.2022 | 12,20 €/m ² | 92 € | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ab 01.01.2023 | 13,20 €/m ² | 100 € | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zeitraum | Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Lager-, Logistik-, Produktionshalle u.ä. | SB-Verbraucher-märkte u.ä. | Büro, Praxen, Geschäfte u.ä. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung | 30 % | 50 % | 100 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| | <table border="1"> <tr> <td>ab 01.01.2021</td> <td>3,50 €/m²</td> <td>5,90 €/m²</td> <td>11,70 €/m²</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2022</td> <td>3,70 €/m²</td> <td>6,10 €/m²</td> <td>12,20 €/m²</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2023</td> <td>4,00 €/m²</td> <td>6,60 €/m²</td> <td>13,20 €/m²</td> </tr> </table> <p><i>*Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind jeweils für die Jahre anzugeben, aus denen Kauffälle in die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes eingeflossen sind.</i></p> <p>- ggf. pauschale Bewirtschaftungskosten für Außenstellplätze</p> <p>Mietausfallwagnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 % | ab 01.01.2021 | 3,50 €/m ² | 5,90 €/m ² | 11,70 €/m ² | ab 01.01.2022 | 3,70 €/m ² | 6,10 €/m ² | 12,20 €/m ² | ab 01.01.2023 | 4,00 €/m ² | 6,60 €/m ² | 13,20 €/m ² |
| ab 01.01.2021 | 3,50 €/m ² | 5,90 €/m ² | 11,70 €/m ² | | | | | | | | | | |
| ab 01.01.2022 | 3,70 €/m ² | 6,10 €/m ² | 12,20 €/m ² | | | | | | | | | | |
| ab 01.01.2023 | 4,00 €/m ² | 6,60 €/m ² | 13,20 €/m ² | | | | | | | | | | |
| Bodenwert | Der Bodenwert (beitrags- und abgabefrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt. | | | | | | | | | | | | |
| Datengrundlagen | Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ... ggf. örtliche Mietspiegel, Mietpreissammlungen... | | | | | | | | | | | | |
| Ermittlungsmethodik | <ul style="list-style-type: none"> - z.B. Regressionsanalyse oder arithmetischer Mittelwert - Ausreißer wurden eliminiert (ggf. Kriterium mitangeben, z.B. 2,5fache der Standardabweichung) | | | | | | | | | | | | |
| Gesamtnutzungsdauer | entsprechend Anlage 1 ImmoWertV | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücksarten (sachlicher Anwendungsbereich) | <ul style="list-style-type: none"> - Mietwohngrundstücke (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Geschäftsgrundstücke (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) - gemischt genutzte Grundstücke (gewerblicher Mietanteil > 20 % und < 80 %) - ggf. weitere Grundstücksarten (z.B. Wohnungs- und Teileigentum, Einfamilienhausgrundstücke, Verbrauchermärkte) | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücksgröße | Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV). | | | | | | | | | | | | |
| Kauffälle | <ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung) - Anzahl der Kauffälle aus dem Jahr / den Jahren ... | | | | | | | | | | | | |
| Restnutzungsdauer | entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV | | | | | | | | | | | | |
| Rohertrag | tatsächliche Nettokaltmieten bzw. Erträge, sofern diese mit den marktüblich erzielbaren Mieten hinreichend übereinstimmen Sind die Mieten unbekannt werden marktüblich erzielbare Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung). | | | | | | | | | | | | |

| | |
|-------------------------------------|--|
| räumlicher Anwendungsbereich | <ul style="list-style-type: none"> – z.B. Berliner Umland, Weiterer Metropolenraum – z.B. dörfliche Lagen (Bodenrichtwert \leq 50 €) |
| sonstige Selektionsparameter | <ul style="list-style-type: none"> – z.B. Angaben zur Mindestrestnutzungsdauer, beispielsweise nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer \geq 20 Jahren; bei eingeschossigen Verbrauchermärkten (Supermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt) Restnutzungsdauer \geq 10 Jahren – Angaben zu nicht berücksichtigten Objekten, z.B. Außenbereichslagen Lage in Erholungsgebieten |
| Stichtag | <ul style="list-style-type: none"> – entweder 01.01.202x oder 01.07.202x – Angaben zur zeitlichen Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb des Auswertzeitraums |
| Wohn- und Nutzfläche | auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet |

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

Beispiele sind *kursiv* dargestellt.

| | |
|--|---|
| Alterswertminderung | linear |
| Baunebenkosten | keine (in den NHK 2010 enthalten) |
| Baupreisindex | Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2020 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Umbasierung auf 2010) |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | 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> |
| Bodenwert | Der Bodenwert (beitrags- und abgabefrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt. |
| Datengrundlage | Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ... |
| Ermittlungsmethodik | – <i>z.B. Regressionsanalyse oder arithmetischer Mittelwert</i> – <i>Ausreißer wurden eliminiert (ggf. Kriterium mitangeben, z.B. 2,5fache der Standardabweichung)</i> |
| Grundstücksarten (sachlicher Anwendungsbereich) | freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Doppelhaushälften Reihenhäuser <i>ggf. weitere Angaben zum typischen Objekt, wie (Anzahl der dazugehörigen Garagen/Stellplätze, Nebengebäude, Reihenend- oder Reihemittelhäuser, Außenanlagen...)</i> |
| Gesamtnutzungsdauer | entsprechend Anlage 1 ImmoWertV |
| Grundstücksgröße | Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV). |
| Kauffälle | – nur Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen – Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung) – <i>Anzahl der Kauffälle aus dem Jahr / den Jahren ...</i> |

| | |
|--|---|
| Normalherstellungskosten | NHK 2010 gem. Anlage 4 ImmoWertV; Bezugsmaßstab Brutto-Grundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV |
| Regionalfaktor | 1 (gem. 5.3.7 VV EW-SW) |
| Restnutzungsdauer | entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV |
| räumlicher Anwendungsbereich | <ul style="list-style-type: none"> – z.B. Berliner Umland, Weiterer Metropolenraum – z.B. dörfliche Lagen (Bodenrichtwert ≤ 50 €) |
| sonstige Selektionsparameter | <ul style="list-style-type: none"> – z.B. Angaben zur Mindestrestnutzungsdauer, beispielsweise nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer ≥ 20 Jahren – Angaben zu nicht berücksichtigten Objekten, z.B. Außenbereichslagen Lage in Erholungsgebieten, Ufergrundstücke |
| Standardstufe | Eingruppierung gem. Anlage 4 ImmoWertV bzw. 5.3.1 VV EW-SW |
| Stichtag | <ul style="list-style-type: none"> – entweder 01.01.202x oder 01.07.202x – Angaben zur zeitlichen Entwicklung des Sachwertfaktors innerhalb des Auswertzeitraums |
| Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile | <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"> a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten |
| Wertansatz für Nebengebäude und Pkw-Stellplätze | <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> |
| Wertansatz für übliche Außenanlagen | pauschaler Ansatz von 4 % des vorläufigen Hauptgebäudesachwerts |