

**Modellbeschreibung: Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen  
Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt Kiel (NHK 2010)**

Stand: 13.12. 2016

**Datum der Veröffentlichung: Februar 2017**

**Inhalt:**

<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
<b>Modellparameter gemäß Anlage 5 SW-RL (Kurzübersicht)</b> .....	<b>4</b>
<b>A. NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN</b> .....	<b>5</b>
A.1 DACHGESCHOSS.....	5
A.1.1 Berücksichtigung der Nutzbarkeit von Dachgeschossen .....	5
A.1.2 Eigenschaft Spitzbodenausbau (zu Wohnzwecken) .....	7
A.1.3 Eigenschaft Staffelgeschoss .....	7
A.2 Eigenschaft teilweiser Dachgeschossausbau oder teilweise Unterkellerung.....	7
A.3 Eigenschaft Flächenanteile zu Wohnzwecken im Kellergeschoss.....	7
A.4 Eigenschaft Anbauten zu Wohnzwecken .....	7
A.5 Eigenschaft Nebengebäude .....	8
<b>B. GEBÄUDEBAUJAHRESKLASSEN</b> .....	<b>8</b>
<b>C. GEBÄUDESTANDARD</b> .....	<b>8</b>
<b>D. BAUNEKENKOSTEN</b> .....	<b>8</b>
<b>E. KORREKTURFAKTOREN</b> .....	<b>8</b>
<b>F. BEZUGSMAßSTAB</b> .....	<b>8</b>
<b>G. BAUPREISINDEX (BPI)</b> .....	<b>8</b>
<b>H. BAUJAHR</b> .....	<b>8</b>
<b>I. GESAMTNUTZUNGSDAUER</b> .....	<b>9</b>
<b>J. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer</b> .....	<b>9</b>
<b>L. wertansatz für bauliche außenanlagen, sonstige anlagen</b> .....	<b>12</b>
<b>L.1 STELLPLATZANLAGEN</b> .....	<b>13</b>
<b>M. wertansatz für bei der bgf-berechnung nicht erfasste bauteile</b> .....	<b>13</b>
<b>N. besondere objektspezifische grundstücksmerkmale</b> .....	<b>13</b>
<b>O. BODENWERT</b> .....	<b>14</b>
<b>P. GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</b> .....	<b>14</b>
<b>Sachwertfaktoren (Datenbasis 2013-2015): Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser</b> .....	<b>16</b>
<b>Sachwertfaktoren (Datenbasis 2013-2015): Doppelhaushälften/Reihenendhäuser</b> .....	<b>18</b>
<b>Sachwertfaktoren (Datenbasis 2013-2015): Reihemittelhäuser</b> .....	<b>20</b>

**Hinweis:**

Angaben zur Sachwerttrichtlinie (SW-RL) beziehen sich auf die Fassung vom 18.10.2012.

**Modellbeschreibung: Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt Kiel (NHK 2010)**

Stand: 13.12. 2016

**Vorbemerkungen**

Nach § 193 BauGB (Baugesetzbuch) führt der Gutachterausschuss eine Kaufpreissammlung und wertet diese u. a. zur Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten aus. Zu diesen Daten gehören u. a.

*Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Einfamilien- und Zweifamilienhäuser.*

[vgl. § 193 BauGB, Absatz 5, Satz 2, Nummer 2]

Nach § 14 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) sind

*Faktoren zur Anpassung des Sachwertes, aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abzuleiten.*

[vgl. § 14 ImmoWertV, Absatz 2, Nummer 1]

In den §§ 21 bis 23 ImmoWertV ist das Sachwertverfahren beschrieben. Die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie, SW-RL) zeigt das methodische Berechnungsmodell zur Ermittlung des (kostenorientierten) **vorläufigen Sachwertes** auf. Mittels des Sachwertfaktors ist der **marktangepasste vorläufige Sachwert** abzuleiten.

Unter Nummer 5 SW-RL wird ausgeführt, dass bei der Anwendung der Sachwertfaktoren die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten sind, um die **Modellkonformität** sicherzustellen. Demnach sind die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile anzuwenden, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel hat das nachfolgend beschriebene Modell zur Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Bereich der Landeshauptstadt Kiel beschlossen.

Das Kieler Sachwertmodell basiert auf den Berechnungsgrundsätzen der SW-RL unter Berücksichtigung des „Sachwertmodells NRW“ (Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, AGVGA-NRW, Stand: 16.06.2015) und spezifischen Besonderheiten zur Beschreibung der Kieler Marktgegebenheiten.

Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt auf der Grundlage auswertbarer Verkaufsfälle im Rahmen von multiplen linearen Regressionsanalysen. Grundlage der Sachwertberechnung bilden u. a. plausibilisierte Angaben aus Fragebögen (Version 2013-2015), die von Käufern übersandt wurden.

Neben den NHK-Standardobjekten fließen Objekte mit geringfügigen Anbauten und Gebäudemix-Objekte (teilweiser Dachgeschossausbau oder teilweise Unterkellerung) in die Auswertung ein.

Sachwertfaktoren werden ausgewiesen für die Gebäudearten

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)
- Doppel- und Reihenendhäuser (DRH)
- Reihenmittelhäuser (RMH)

Einfamilienhäuser in der Bauart „Bungalow“ oder „Kettenbungalow“ werden in der Kaufpreissammlung als eigenständige Gebäudetypen (EFB, eingeschossige Flachdachgebäude) geführt. Die NHK 2010 sehen diese Gliederung nicht vor. Im Rahmen der Auswertung werden diese Objekte und auch Zweifamilienhäuser (ZFH) einer entsprechenden NHK-Gebäudeart (EFH, DRH, RMH) zugewiesen.

**Modellbeschreibung: Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt Kiel (NHK 2010)**

Stand: 13.12. 2016

Die Qualität einer statistischen Untersuchung sowie deren Stichprobe kann über statistische Kennzahlen darstellt werden. Die der Sachwertfaktorenermittlung zu Grunde liegenden Kennzahlen liegen dem Ergebnis bei und sind durch den Anwender zu interpretieren.

**Stichprobenumfang und Auswertansatz (Datenbasis 2013-2015)**

Zur Homogenisierung der Datengrundlage wird die Stichprobe aus fachlichen Gründen spezifiziert. Es werden allgemeine Ausschusskriterien definiert. Die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften führen zum Ausschluss des Kaufpreises aus der Stichprobe (Datenbasis 2013-2015)

Allgemeine Ausschlusskriterien:

ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
Stadtteillage Düsternbrook
villenartigen Objekte
Objekte mit drei Vollgeschossen, Staffelgeschosse
Mischobjekte (mit gewerblichen Anteil)
Objekte bei denen die Anbauten <u>keiner</u> Wohnnutzung zuzuordnen sind
DG-Form: Sonderformen mit aufwendiger Dachlandschaft
Objekte mit Besonderheiten (z. B. wegen Teilabbruch)
Objekte mit mehr als zwei Wohneinheiten
Objekte mit umfangreichen Anbauten (bebaute Grundfläche > 20 m <sup>2</sup> )
Extremlage (z. B. Lage im Gewerbegebiet)

Auswertansatz:

Die Ermittlung der Sachwertanpassungsfaktoren erfolgt auf der Grundlage einer Massenauswertung der Daten aus der Kaufpreissammlung. Berechnungsansätze werden nicht auf der Grundlage von in der Sachwertrichtlinie aufgeführter Tabellen (z. B. modifizierte Restnutzungsdauer, Anlage 4 – SW-RL) gewählt, sondern durch die in diesem Zusammenhang angegebenen mathematischen Funktionen abgebildet. Bei der Anwendung der Tabellenwerte können ggfls. Rundungsabweichungen entstehen.

**Modellbeschreibung: Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt Kiel (NHK 2010)**

Stand: 13.12. 2016

**Modellparameter gemäß Anlage 5 SW-RL (Kurzübersicht)**

<b>A</b>	<b>Normalherstellungskosten</b>	gemäß SW-RL Nr. 4.1.1 <u>unter Berücksichtigung</u> der Eigenschaften <ul style="list-style-type: none"><li>• Berücksichtigung der Nutzbarkeit von Dachgeschossen (Giebelhöhe)</li><li>• Drempel (Trauflänge, Giebelbreite, Ausstattungsstufe)</li><li>• zwei Wohneinheiten (<b>Faktor 1,05</b>)</li></ul>
<b>B</b>	<b>Gebäudebaujahresklassen</b>	gemäß SW-RL: <b>keine</b>
<b>C</b>	<b>Gebäudestandard</b>	gemäß SW-RL Anlage 2
<b>D</b>	<b>Baunebenkosten</b>	gemäß NHK 2010: <b>inklusive</b>
<b>E</b>	<b>Korrekturfaktoren</b>	(z. B. Regionalfaktor), gemäß NHK 2010: <b>keine</b>
<b>F</b>	<b>Bezugsmaßstab</b>	gemäß SW-RL: Bruttogrundfläche (BGF) grafische Ermittlung über Kartenwerk <u>keine Berücksichtigung</u> einer zusätzlich nutzbaren 2. DG-Ebene (Spitzboden)
<b>G</b>	<b>Baupreisindex</b>	gemäß SW-RL Zuweisung des Baupreisindex im Verkaufsquartal
<b>H</b>	<b>Baujahr</b>	gemäß SW-RL: ursprüngliches Baujahr
<b>I</b>	<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	gemäß SW-RL Anlage 3: standardstufenabhängig
<b>J</b>	<b>Restnutzungsdauer</b>	in Anlehnung an SW-RL Anlage 4: modifizierte Restnutzungsdauer über Formelwerk Ermittlung Modernisierungsgrad: <u>Datenbasis 2013-2015:</u> Berechnungsmodell siehe unter Punkt J. Besondere Handhabung auf Grund des bestehenden Datenbestandes.
<b>K</b>	<b>Alterswertminderung</b>	gemäß SW-RL: linear
<b>L</b>	<b>Außenanlagen</b>	pauschaler Ansatz i. H. von <b>5 v. H.</b> vom Herstellungswert des Gebäudes (incl. geringfügiger Anbauten)
<b>L 1</b>	<b>Kfz-Stellplätze</b>	pauschalierte Zeitwerte: Garage, Carport, offen
<b>M</b>	<b>besondere Bauteile</b>	(für nicht in der BGF enthaltene Anteile) kein gesonderter Ansatz, sind im <u>üblichen</u> Umfang vorhanden
<b>N</b>	<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	(z. B. Teilabbruch), <b>nicht Bestandteil der Stichprobe</b> Grundlage der Auswertung bilden die Originalkaufpreise. Bereinigungen an den Kaufpreisen werden nicht durchgeführt, ggfls. Ausschlusskriterium.
<b>O</b>	<b>Bodenwert</b>	zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültiger und zugewiesener Bodenrichtwert, Anpassung über Flächenumrechnungskoeffizient
<b>P</b>	<b>Grundstücksfläche</b>	lage- und gebäudetypische Größen (keine Einschränkungen)

**! AUSFÜHRLICHE ERLÄUTERUNGEN SIEHE NACHFOLGENDE SEITEN !**

**Modellbeschreibung: Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt Kiel (NHK 2010)**

Stand: 13.12. 2016

**A. NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN**

**A.1 DACHGESCHOSS**

**A.1.1 Berücksichtigung der Nutzbarkeit von Dachgeschossen**

Laut SW-RL Nr. 4.1.1.5 ist die Nutzbarkeit von Dachgeschossen in Abhängigkeit von der Giebelhöhe und unter dem Vorhandensein eines Drempels (Kniestocks) durch Zu- und Abschläge an den Kostenkennwerten zu berücksichtigen.

Im Sachwertmodell Kiel erfolgt die Berücksichtigung zur Ableitung von gebäudespezifischen Zu- und Abschlägen auf Grundlage der Veröffentlichung der AGVGA-NRW. Die Sachwertfaktoren werden auf den Mittelwert abgebildet.

- **Nutzbarkeit in Abhängigkeit von der Giebelhöhe**  
(vgl. auch SW-RL 4.1.1.5 und Abbildung 2 – Seite 6)

**Tabelle A.1.1.1**

Dachgeschoss	Gebäudeart (NHK 2010)	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
			vom jeweiligen Kostenkennwert	
nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32	wird angerechnet	—	—
nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.32 1.22 / 2.22 / 3.22	wird angerechnet	—	4 - 12 % 4 - 12 % 4 - 12 % 6 - 18 %
nicht ausgebaut, nicht nutzbar, flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.33 1.23 / 2.23 / 3.23	wird <b>nicht</b> angerechnet	0 - 4 % 0 - 4 % 0 - 4 % 0 - 6 %	—
Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33	wird <b>nicht</b> angerechnet	—	

[Quelle: Sachwertmodell AGVGA - Anlage 5 – Seite 24, Stand: 16.06.2015]

**Modellbeschreibung: Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt Kiel (NHK 2010)**

Stand: 13.12. 2016

- **Nutzbarkeit in Abhängigkeit von der Eigenschaft Drempel (Kniestock)**  
(vgl. auch SW-RL 4.1.1.5)

**Tabelle A.1.1.2** Berücksichtigung eines vorhandenen Dremfels ohne ausgebautes Dachgeschoss

Gebäudeart (NHK 2010)	Zuschlag zu dem Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautes Dachgeschoss	
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4
1.02 / 2.02 / 3.02	7,5 %	2,5 %
1.12 / 2.12 / 3.12	5,5 %	2,0 %
1.22 / 2.22 / 3.22	10,5 %	3,5 %
1.32 / 2.32 / 3.32	6,5 %	2,5 %

[Quelle: Sachwertmodell AGVGA - Anlage 5 – Seite 25, Stand: 16.06.2015]

**Tabelle A.1.1.3** Berücksichtigung eines fehlenden Dremfels mit ausgebautem Dachgeschoss

Gebäudeart (NHK 2010)	Abschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4
1.01 / 2.01 / 3.01	6,0 %	2,0 %
1.11 / 2.11 / 3.11	4,5 %	1,5 %
1.21 / 2.21 / 3.21	7,5 %	2,5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	5,5 %	1,5 %

[Quelle: Sachwertmodell AGVGA - Anlage 5 – Seite 26, Stand: 16.06.2015]

**Hinweis zu der Tabellen A.1.1.2 und der Tabelle A.1.1.3:**

Die prozentualen Zu- oder Abschlagswerte in den Tabellen unterstellen, dass die Kostenkennwerte eine Drempelhöhe von 1 m enthalten. Abweichende Drempelhöhen können proportional berücksichtigt werden.

Bei abweichenden Trauflängen, Giebelbreiten und/oder Standardstufen ist zwischen den in der Tabelle angegebenen Parameterwerten zu interpolieren. Trauflängen, Giebelbreiten, Standardstufen, die bei dem zu berechnenden Einzelfall gegebenenfalls außerhalb der in der Tabelle angegebenen Parameterwerte (Spannenbreite) liegen, werden extrapoliert.

Anwendungsbeispiele sind in der Beschreibung zum Sachwertmodell (AGVGA) aufgeführt.

**Modellbeschreibung: Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt Kiel (NHK 2010)**

Stand: 13.12. 2016

**A.1.2 Eigenschaft Spitzbodenausbau (zu Wohnzwecken)**

Die Berücksichtigung eines zu Wohnzwecken ausgebauten Spitzbodens in Form eines Zuschlages auf die Kostenkennwerte oder durch Anrechnung bei der Bruttogrundfläche erfolgt im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht.

Sofern der Ausbau des Spitzbodens nahezu über die identische Ausbauqualität wie die des Gesamtgebäudes verfügt, ist dieser in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

**A.1.3 Eigenschaft Staffelgeschoss**

Im Sachwertmodell der AGVGA-NRW (Stand: 16.06.2015, Seite 28) wird für Objekte mit Staffelgeschoss ein Zuschlag in Höhe von 2-5 v. H. auf die Kostenkennwerte für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss in Ansatz gebracht.

Auswertbare Objekte mit Staffelgeschoss liegen in der Auswerteperiode 2013-2015 vor, jedoch in sehr geringer Anzahl. Diese Objekte sind nicht Bestandteil der Stichprobe.

**A.2 Eigenschaft teilweiser Dachgeschossausbau oder teilweise Unterkellerung**  
(vgl. auch SW-RL Nr. 4.1.1.6)

Die Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwertes bei Teilausbau erfolgt für derartige Objekte nach dem in der SW-RL Nr. 4.1.1.6 aufgeführten Berechnungsbeispiel Nr. 1.

Bei einem teilweisen Ausbau zu Wohnzwecken im Dachgeschoss oder einer teilweisen Unterkellerung ist die Bestimmung des Kostenkennwertes (Gebäudemix) über den prozentualen Anteil des Ausbaugrades, bezogen auf die Grundfläche, zu berücksichtigen.

**A.3 Eigenschaft Flächenanteile zu Wohnzwecken im Kellergeschoss**

Die Berücksichtigung von, zu Wohnzwecken ausgebauten Räumen im Kellergeschoss, in Form eines Zuschlages auf die Kostenkennwerte erfolgt im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht.

Sofern der Ausbauanteil zu Wohnzwecken im Kellergeschoss nahezu über die identische Ausbauqualität wie die des Gesamtgebäudes verfügt, ist dieser in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

**A.4 Eigenschaft Anbauten zu Wohnzwecken**

**Geringfügige** Anbauten (bebaute **Grundfläche**  $\leq 20 \text{ m}^2$ ) gehen mit dem ermittelten Kostenkennwert für das Hauptgebäude ein. Die BGF des Hauptgebäudes ist somit um die Grundfläche des Anbaues zu ergänzen. Abweichende Gebäudetypenordnungen für einen geringfügigen Anbauanteil sind nicht vorgesehen.

Die Wahl des Flächenanteils beruht auf dem Ansatz, dass kleinere Anbauten (z. B Erker, Gebäudevorsprünge, Wintergärten) zur Auswertung zugelassen werden.

Sofern Anbauten zu Wohnzwecken die bebaute Grundfläche von  $20 \text{ m}^2$  überschreiten ist dieser Umstand in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sachverständig zu berücksichtigen.

**Modellbeschreibung: Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt Kiel (NHK 2010)**

Stand: 13.12. 2016

**A.5 Eigenschaft Nebengebäude**

Separate Kostenansätze für Nebengebäude entfallen. Nebengebäude im üblichen Rahmen werden durch den Ansatz für die Außenanlagen ausreichend gewürdigt.

**B. GEBÄUDEBAUJAHRESKLASSEN**

Gemäß SW-RL entfallen Gebäudejahresklassen.

**C. GEBÄUDESTANDARD**

Die Ermittlung des Gebäudestandards erfolgt auf Grundlage der aus den Fragebögen vorliegenden Angaben zu den Gewerken. Es wird das gewichtete Mittel analog SW-RL berechnet.

**D. BAUNEKENKOSTEN**

Baunebenkosten sind in den Kostenkennwerten enthalten.

**E. KORREKTURFAKTOREN**

Die NHK 2010 sehen keine Regional- und Ortsfaktoren vor.

**F. BEZUGSMAßSTAB**

(vgl. auch SW-RL Nr. 4.1.1.4)

Die Ermittlung der BGF erfolgt auf Grundlage der bebauten Grundfläche des Hauptgebäudes unter Berücksichtigung der Anzahl der Vollgeschosse sowie einer vorhandenen (nutzbaren, s. o.) Dachgeschoss- und / oder Kellergeschossebene, zuzüglich vorhandener Anbauten mit einer Grundfläche bis zu **max. 20 m<sup>2</sup>**.

Ebenen nicht nutzbarer Dachgeschosse sind nicht zu berücksichtigen.

Basis der Grundflächenermittlung ist die Stadtgrundkarte der Landeshauptstadt Kiel, in 5 m<sup>2</sup>-Schritten gerundet.

**G. BAUPREISINDEX (BPI)**

**Abweichend vom Stichtagsprinzip** erfolgt die Zuweisung des Index quartalsbezogen, d. h. in dem Quartal, in dem die Veräußerung stattgefunden hat, soweit bis dahin aktuelle Daten vorliegen.

**Eine Berücksichtigung des Veröffentlichungszeitpunktes BPI erfolgt nicht.**

**H. BAUJAHR**

Die Baujahresangabe entspricht dem baulichen Ursprung. Es werden keine modifizierten Baujahre oder „verjüngte“ Baujahre ermittelt.



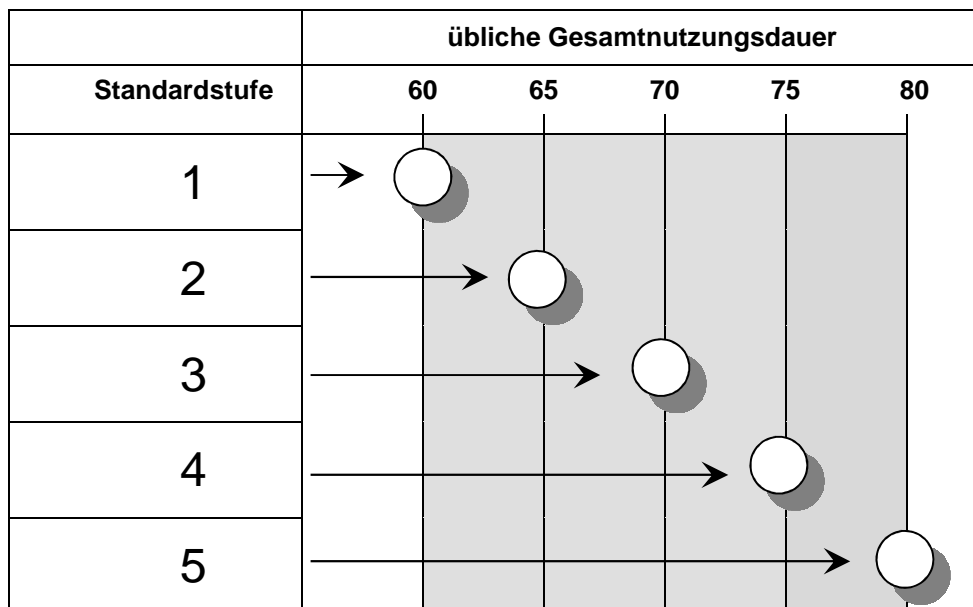
**Modellbeschreibung: Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt Kiel (NHK 2010)**

Stand: 13.12. 2016

**I. GESAMTNUTZUNGSDAUER**  
(vgl. auch SW-RL Nr. 4.3.1.)

Maßgeblich sind die Orientierungswerte gemäß SW-RL (Anlage 3) in Abhängigkeit der ermittelten objekt-spezifischen Standardstufen.

**Tabelle** Gesamtnutzungsdauer



**J. WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER**  
(vgl. auch SW-RL Nr. 4.3.2.)

Durch die Berücksichtigung von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (einschließlich Grundriss) erfolgt die Ableitung einer modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

**Punktezuordnung**

Die maximal zulässige Punktzahl je Baugruppe orientiert sich an der Veröffentlichung der AGVGA-NRW (Sachwertmodell, Anlage 4, Stand: 16.06.2015), berücksichtigt dabei jedoch die bestehenden Abweichungen zwischen den beschriebenen, möglichen Modernisierungselementen und den NHK-konformen Baugruppen.

Die Punktezuordnung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Angaben zum Alter je Baugruppe, bzw. der Angabe zu möglichen Grundrissänderungen. Es erfolgt eine lineare Interpolation der Punktwerte innerhalb der Baugruppe. Hinsichtlich der Verbesserung der Grundrissgestaltung wird entweder keine oder die maximale Punktzahl vergeben.

Konkrete Angaben sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

**Modellbeschreibung: Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt Kiel (NHK 2010)**

Stand: 13.12. 2016

**Abbildung  
Punktezu-  
ordnung**

Baugruppe (LT. FRAGEBOGEN)	ALTER		DER		BAU-		GRUPPEN		Modernisierungselemente	
	⊗	innerhalb zu- rückliegender ca. 5 Jahren	⊗	vor ca. 6 bis 15 Jahren	⊗	vor länger als 16 Jahren	⊗	gar nicht (baulicher Ursprung)	MAX. PUNKTZAHL	(SW-RL - ANLAGE 4/SEITE 45)
AUSSENWÄNDE	4		2,66		1,33		0		4	Wärmedämmung der Außenwände
DACH	4		2,66		1,33		0		4	Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung
FENSTER UND AUSSENTÜREN	2		1,33		0,66		0		2	Modernisierung der Fenster und Außentüren
INNENWÄNDE UND-TÜREN	1		0,66		0,33		0		1*	Modernisierung des Innenausbaues, z. B. Decken, Fußböden, Treppen
DECKENKONSTRUKTION UND TREPPEN	0		0		0		0		0*	Modernisierung des Innenausbaues, z. B. Decken, Fußböden, Treppen
FUSSBODEN	1		0,66		0,33		0		1*	Modernisierung des Innenausbaues, z. B. Decken, Fußböden, Treppen
SANITAR-EINRICHTUNG	2		1,33		0,66		0		2	<b>Modernisierung von Bädern</b>
HEIZUNG	2		1,33		0,66		0		2	Modernisierung der Heizungsanlage
SONSTIGE TECHNISCHE AUSSTATTUNG	2		1,33		0,66		0		2	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)
GRUNDRISS	2 Punkte		JA		NEIN		0 Punkte		2	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung
	20								20	<b>SUMME</b>

\*Lt. SW-RL: Position insgesamt max. 2 Punkten □

**Modellbeschreibung: Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt Kiel (NHK 2010)**

Stand: 13.12. 2016

**Modernisierungsstufe**

Dem Alter der Baugruppe (Altersklasse) und einer möglichen Grundrissverbesserung wird über den Punktwert je Klasse ein baugruppenspezifischer Modernisierungsgrad zugewiesen, der in der Summe dem objektspezifischen Modernisierungsgrad, bzw. der Modernisierungsstufe entspricht.

**Tabelle** Modernisierungsstufe

Beschreibung	nicht modernisiert	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
(nachrichtlich) SW-RL-Anlage 4	<=1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	>= 18 Punkte
<b>Modell KIEL*</b>	<b>0-1</b>	<b>2-5</b>	<b>6-10</b>	<b>11-17</b>	<b>18-20</b>
<b>Modernisierungsstufe</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

\* Die aufgeführten Schrankenwerte Modell KIEL entsprechen den Angaben im Berechnungstool der AGVGA-NRW

**Ermittlung der wirtschaftlichen modifizierten Restnutzungsdauer**

Die Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer erfolgt nach dem in der SW-RL S. 45 (Anlage 4, Seite 45, Nummer 2) angegebenen Formelwerk. Restriktionen (relatives Alter, kernsanierte Objekte) werden vernachlässigt.

Den Tabellenwerten „Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von ...“ (SW-RL-Anlage 4 / Seite 46 ff) liegt die nachfolgende Formel einschließlich anzuwendender Anpassungswerte zugrunde:

[Auszug S. 45 SW-RL]

Die allgemeine Berechnungsformel lautet:

$$a \times 100/\text{GND} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}/100$$

mit GND Gesamtnutzungsdauer  
Alter Verkaufsjahr abzüglich Baujahr

**Modellbeschreibung: Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt Kiel (NHK 2010)**

Stand: 13.12. 2016

Der allgemeinen Berechnungsformel sind entsprechend der Modernisierungsstufe die Anpassungswerte zuzuweisen.

Modernisierungsstufe	Anpassungswerte		
	a	b	c
1	0,0125	2,625	152,50
2	0,0073	1,577	111,33
3	0,0050	1,100	100,00
4	0,0033	0,735	95,28
5	0,0020	0,440	94,20

**Berechnungshinweis:** (in Abgleich mit dem NRW-Berechnungstool)

Ist das tatsächliche Baualter (Alter) höher als die zu veranschlagende übliche Gesamtnutzungsdauer, geht in die allgemeine Berechnungsformel die Gesamtnutzungsdauer ein.



Eine Prüfung des „relativen Alters“ (gültiger Anwendungsbereich der Formel) entfällt. Angaben zu „kernsanierten“ Objekten liegen nicht vor. Eine Berücksichtigung der Eigenschaft „kernsaniert“ entfällt.

Die Ermittlung der wirtschaftlichen RND erfolgt auf der Grundlage der allgemeinen Berechnungsformel mit denen der jeweiligen Modernisierungsstufe zugewiesenen Anpassungswerten.

Die Anwendbarkeit der Tabellenwerte (SW-RL-Anlage 4 / Seite 46 ff) wurde nicht geprüft.

**L. WERTANSATZ FÜR BAULICHE AUßENANLAGEN, SONSTIGE ANLAGEN**

Außenanlagen (z. B. befestigte Wege, befestigte Terrassenflächen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Einfriedungen) und sonstige Anlagen (z. B. Gartenhaus, Anpflanzungen) in dem für den Gebäudetyp ortsüblichen Umfang werden im der Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren mit einem pauschalen Betrag in Höhe von

**5,0 %** der Herstellungskosten des Hauptgebäudes (incl. evtl. Anbauten)

in Ansatz gebracht. Der Kostenansatz wird über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes alterswertgemindert.

Soweit die baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen vom ortsüblichen Maß abweichen, ist gegebenenfalls ihr Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

**Modellbeschreibung: Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt Kiel (NHK 2010)**

Stand: 13.12. 2016

**L.1 STELLPLATZANLAGEN**

Das Berechnungsmodell gemäß NHK 2010 findet keine Anwendung. Eine Unterscheidung zwischen Massiv- und Fertiggaragen wird nicht geführt.

Im der Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren finden Stellplatzanlagen je nach Art mit unterschiedlichen pauschalierten Ansätzen (Zeitwerte) Berücksichtigung.

**Tabelle** pauschalierte Zeitwerte Stellplatzanlagen

<b>1</b>	Garagen	<b>4.000 €/SP</b>
<b>2</b>	Carport	<b>2.000 €/SP</b>
<b>3</b>	offener Stellplatz	<b>ohne</b>

**M. WERTANSATZ FÜR BEI DER BGF-BERECHNUNG NICHT ERFASSTE BAUTEILE**

Als üblich im Sinne des Sachwertmodells werden u. a. Bauteile wie Kellerlichtschächte, Hauseingangstreppe mit Wetterschutz und Dachgauben eingestuft.

Als abweichend vom Üblichen im Sinne des Sachwertmodells werden u. a. Kelleraußentreppen, größere Gaubenbänder, Dachkollektoren und Hofmauern eingestuft.

Soweit besondere Bauteile vom üblichen Maß erheblich abweichen, ist gegebenenfalls ihr Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

**N. BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE**

Im der Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren werden geeignete und unbereinigte Einzelkaufpreise zu Grunde gelegt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die erhebliche Abweichungen vom Üblichen darstellen und den Einzelkaufpreisen anhaften können, werden nicht durch Anpassungsfaktoren und/oder –größen bereinigt. Besonderheiten, die über das Maß des Üblichen hinausgehen, werden im Rahmen der Filter-, bzw. Ausschlusskriterien aus der Stichprobe (vgl. u. a. Stichprobenumfang – Seite 3) entfernt. Die zu den Sachwertfaktoren veröffentlichten Kennzahlen sind zwingend zu beachten.

Bei den Sachwertfaktoren ist ein mittlerer altersgemäßer baulicher Gebäudezustand zu unterstellen. Abweichungen hierzu können über die aus dem Auswertemodell ermittelten Anpassungsfaktoren für einen **guten** oder **schlechten Gebäudezustand** in Ansatz gebracht werden.

**Modellbeschreibung: Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt Kiel (NHK 2010)**

Stand: 13.12. 2016

Der bauliche Zustand wird im Rahmen des Kieler Sachwertmodells auf Grundlage der Befragung der Käufer vorgenommen. Als Grundlage dieser Beschreibung und der daraus resultierenden Berechnung dienen die Baugruppeneinteilung und Wägungsanteile der NHK 2010 (SW-RL - Anlage 2, Seiten 21 und 22).

Der Käufer beschreibt den baulichen Zustand an Hand von nachfolgend dargestellten Zustandsklassen:

Zustandsklasse	baulicher Zustand
1	gut
2	gut - mittel
3	mittel
4	mittel - schlecht
5	schlecht

Erhebliche Abweichungen vom **Üblichen** (d. h. im Sachwertmodell zu Grunde gelegten) oder sonstigen Besonderheiten, wie u. a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel, Rechte und Belastungen sind darüber hinaus sachverständig zu würdigen.

#### **O. BODENWERT**

Im der Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt keine konjunkturelle Anpassung zwischen dem Stichtag der Veröffentlichung des Bodenrichtwertes und dem Verkaufszeitpunkt. Zugewiesen wird der dem Verkaufszeitpunkt zeitlich unmittelbar zuvor veröffentlichte Bodenrichtwert (2-Jahresturnus).

Der Bodenwert wird auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt. Abweichungen der Grundstücksgröße werden entsprechend der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsmethoden vorgenommen. Weitere Anpassungen (z. B. wegen kleinräumiger Lage, Grundstückszuschnitt) sind nicht vorgenommen worden.

#### **P. GRUNDSTÜCKSFÄCHE**

Es werden ortsübliche Grundstücksgrößen herangezogen. Die zu den Sachwertfaktoren veröffentlichten Kennzahlen sind zu beachten.

Bei Veräußerungsfällen in Miteigentum (i. d. R. nach WEG) wird der über den Miteigentumsanteil beschriebene ideale Grundstücksflächenanteil als Grundstücksfläche angehalten. Diese Grundstücksfläche kann von der tatsächlichen (ggfls. über Sondernutzungsrechte) zugewiesenen Fläche abweichen.

Separat gelegene Flächenanteile (z. B. für Garagen, Carports, Zuwegungsflächen) sind enthalten, soweit sie im Alleineigentum sind. Gemeinschaftsanteile an Nebenflächen (z. B. Stellplatzzufahrten, Wirtschaftswege) finden keine Berücksichtigung und sind in den Sachwertfaktoren enthalten.

**Modellbeschreibung: Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt Kiel (NHK 2010)**

Stand: 13.12. 2016

Die Abbildung der Sachwertfaktoren erfolgt auf eine gebäudetypenbezogene normierte Grundstücksfläche. Diese Angabe dient ausschließlich dazu, das Bodenwertniveau zu bestimmen, das maßgeblich für die entsprechenden Sachwertfaktoren ist. (Lageindikator)

Zur Berechnung des vorläufigen Sachwertes ist der Bodenwert in Ansatz zu bringen, der die Umrechnung auf die tatsächliche Grundstücksgröße beinhaltet.

	Grundstücksart	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>1</b>	freistehendes Einfamilienhaus/ Zweifamilienhaus (EFH/ZFH)	500
<b>2</b>	Doppelhaushälfte/ Reihenendhäuser (DRH)	300
<b>3</b>	Reihenmittelhaus (RMH)	200

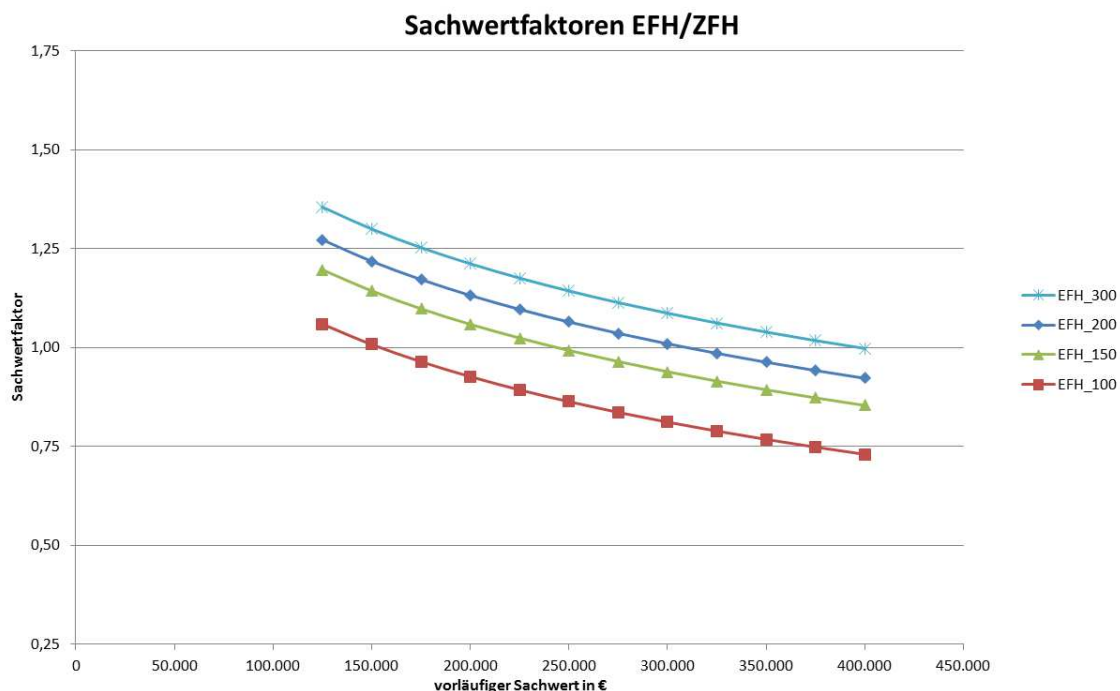
**Sachwertfaktoren (Datenbasis 2013-2015)  
für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt Kiel (NHK 2010)**

Stand: 13.12. 2016

**Sachwertfaktoren (Datenbasis 2013-2015): Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser**

Statistische Kennzahlen (Datenbasis 2013-2015)					
	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung
Sachwertfaktor	116	1,04	0,60	1,57	0,20
Kaufpreis [€]	116	263.061	130.000	495.000	75.572
Kaufpreis/Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	116	1.944	1.000	3.409	548
vorläufiger Sachwert [€]	116	256.331	138.543	428.439	66.977
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	116	139,34	74,00	250,00	34,08
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	116	733	246	2.112	337
modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre]	116	38,6	16,0	74,0	13,7
auf 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche normierter Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	116	178	112	333	45
Bodenwertanteil am Kaufpreis [%]	116	44,0	18,0	80,0	14,4

Diagramm: Darstellung auf Basis unterschiedlicher Bodenwertniveaus





**Sachwertfaktoren (Datenbasis 2013-2015)  
für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt Kiel (NHK 2010)**

Stand: 13.12. 2016

Tabellarische Ausgabe: Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert [€]	Lagedefinition: Sachwertfaktor, bei auf 500 m <sup>2</sup> normierten BRW-Niveau [€/m <sup>2</sup> ]			
	100	150	200	300
150.000	1,01	1,14	1,22	1,30
175.000	0,96	1,10	1,17	1,25
200.000	0,93	1,06	1,13	1,21
225.000	0,89	1,02	1,10	1,18
250.000	0,86	0,99	1,06	1,14
275.000	0,84	0,96	1,04	1,11
300.000	0,81	0,94	1,01	1,09
325.000	0,79	0,91	0,99	1,06
350.000	0,77	0,89	0,96	1,04
375.000	0,75	0,87	0,94	1,02
400.000	0,73	0,85	0,92	1,00
425.000	0,71	0,84	0,90	0,98

Hinweis: Zwischen den Tabellenwerten kann interpoliert werden

Weitere Zu- bzw. Abschläge (Faktoren) an den tabellarischen Sachwertfaktoren:

**Abschlag**                      2 Wohneinheiten                      0,89

***Hinweis** zur Anwendung des aufgeführten **Abschlags** an dem Sachwertfaktor:  
Die Abschlagshöhe ergibt sich aus dem mathematisch-statistischen Regressionsmodell  
für Objekte mit **zwei Wohneinheiten**. Die Anwendung dieses Anpassungsfaktors ist im  
Einzelfall sachverständig zu prüfen und kann gegebenenfalls durch die Benennung von  
Vergleichskaufpreisen/-faktoren aus der Kaufpreissammlung bestätigt werden.*

**Zuschlag**                      guter Gebäudezustand                      1,16

Kenngößen des mathematisch-statistischen Regressionsmodells:

Korrelationskoeffizient                      R                      =                      0,58

Bestimmtheitsmaß                      R<sup>2</sup>                      =                      0,34

Standardfehler des  
Schätzers                      ±                      16 %

Mittlerer Schätzer (Sachwertfaktor) des  
Modells (BRW500 = 180 €/m<sup>2</sup>,  
vorläufiger SW = 255.000 €,  
mittlerer Zustand)                      1,03

MIN                      0,87

MAX                      1,20

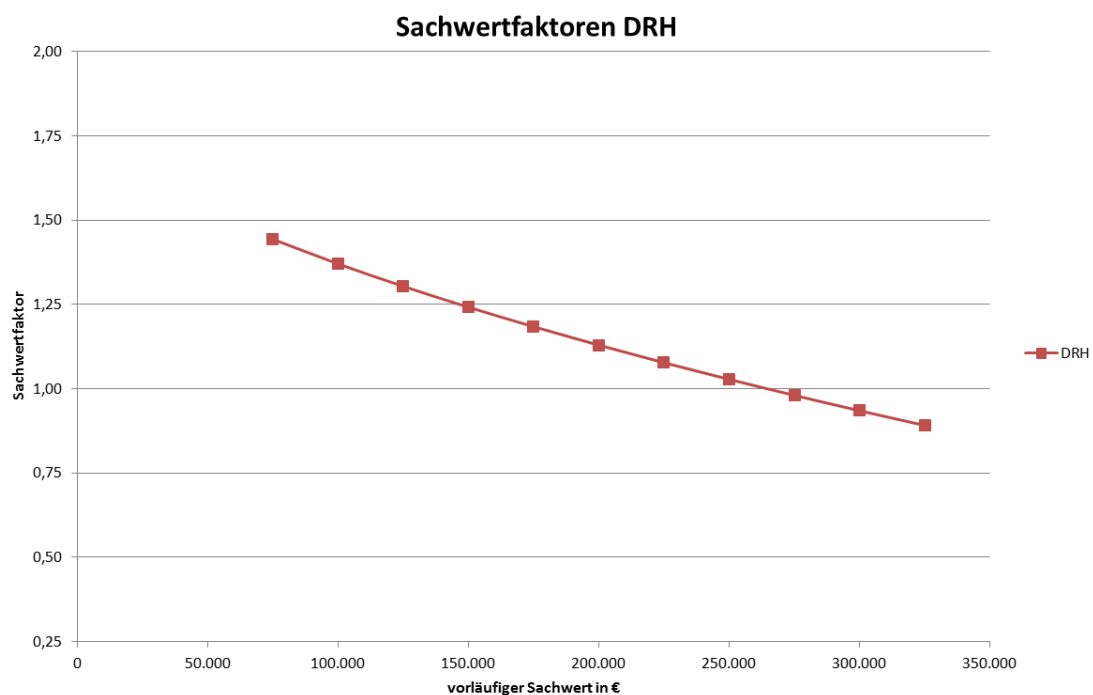
**Sachwertfaktoren (Datenbasis 2013-2015)  
für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt Kiel (NHK 2010)**

Stand: 13.12. 2016

**Sachwertfaktoren (Datenbasis 2013-2015): Doppelhaushälften/Reihenendhäuser**

Statistische Kennzahlen Verkäufe (2013-2015)					
	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung
Sachwertfaktor	77	1,11	0,78	1,58	0,19
Kaufpreis [€]	77	197.365	80.000	358.000	64.291
Kaufpreis/Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	77	1.843	955	2.983	448
vorläufiger Sachwert [€]	77	178.852	70.342	324.990	55.923
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	77	107	60	165	22
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	77	436	139	1.135	237
modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre]	77	41,3	16,0	69,0	15,0
auf 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche normierter Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	77	185	123	258	29
Bodenwertanteil am Kaufpreis [%]	77	38,8	16,0	80,0	15,6

Diagramm: Darstellung unabhängig vom Bodenwertniveau





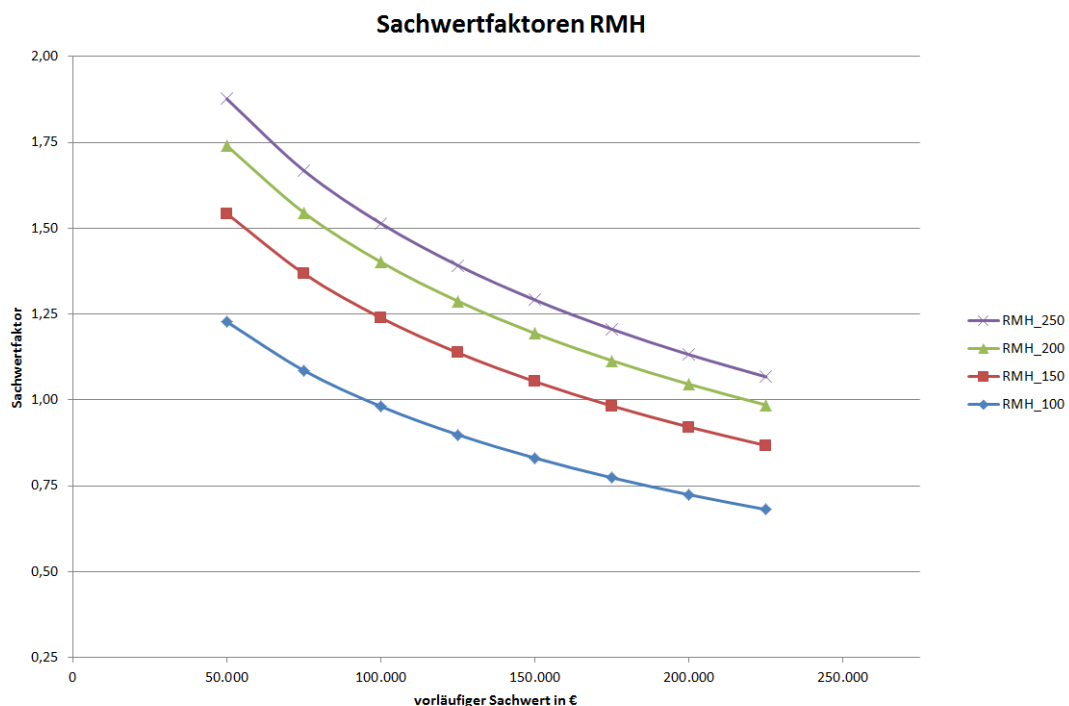
**Sachwertfaktoren (Datenbasis 2013-2015)  
für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt Kiel (NHK 2010)**

Stand: 13.12. 2016

**Sachwertfaktoren (Datenbasis 2013-2015): Reihenmittelhäuser**

Statistische Kennzahlen Verkäufe (2013-2015)					
	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung
Sachwertfaktor	99	1,36	0,85	2,05	0,25
Kaufpreis [€]	99	158.850	75.000	357.000	53.693
Kaufpreis/Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	99	1.622	848	2.550	352
vorläufiger Sachwert [€]	99	119.402	54.436	213.819	42.294
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	99	97	60	148	20,66
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	99	210	93	453	76
modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre]	99	36,3	17,0	70,0	13,1
auf 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche normierter Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	99	191	149	296	35
Bodenwertanteil am Kaufpreis [%]	99	27,7	12,0	54,0	9,9

Diagramm: Darstellung auf Basis unterschiedlicher Bodenwertniveaus



**Sachwertfaktoren (Datenbasis 2013-2015)  
für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt Kiel (NHK 2010)**

Stand: 13.12. 2016

Tabellarische Ausgabe: Reihenmittelhäuser

vorläufiger Sachwert [€]	Lagedefinition: Sachwertfaktor, bei auf 200 m <sup>2</sup> normierten BRW-Niveau [€/m <sup>2</sup> ]			
	100	150	200	250
<b>50.000</b>	1,23	1,54	1,74	1,88
<b>75.000</b>	1,09	1,37	1,55	1,67
<b>100.000</b>	0,98	1,24	1,40	1,51
<b>125.000</b>	0,90	1,14	1,29	1,39
<b>150.000</b>	0,83	1,05	1,19	1,29
<b>175.000</b>	0,77	0,98	1,11	1,21
<b>200.000</b>	0,72	0,92	1,05	1,13
<b>225.000</b>	0,68	0,87	0,99	1,07

Hinweis: Zwischen den Tabellenwerten kann interpoliert werden

Weitere Zu- bzw. Abschläge (Faktoren) an den tabellarischen Sachwertfaktoren:

<b>Abschlag</b>		ohne
<b>Zuschlag</b>	guter Gebäudezustand	1,14

Kenngößen des mathematisch-statistischen Regressionsmodells:

Korrelationskoeffizient	R	=	0,61
Bestimmtheitsmaß	R <sup>2</sup>	=	0,37
Standardfehler des Schätzers		±	16 %
Mittlerer Schätzer (Sachwertfaktor)des Modells (BRW200 = 180 €/m <sup>2</sup> , vorläufiger SW = 120.000 €, mittlerer Zustand)			1,28
MIN			1,10
MAX			1,48