

Gutachterausschuss für Wertermittlung - Kaufpreissammlung

für die Gemeinden Dettenheim, Graben-Neudorf, Linkenheim-Hochstetten,
Oberhausen-Rheinhausen und Philippsburg -
Sitz der Geschäftsstelle: 76661 Philippsburg, Rote-Tor-Straße 6-10

Beschluss

über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten für den gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Philippsburg, Landkreis Karlsruhe (die Werte gelten ab dem 01.01.2022)

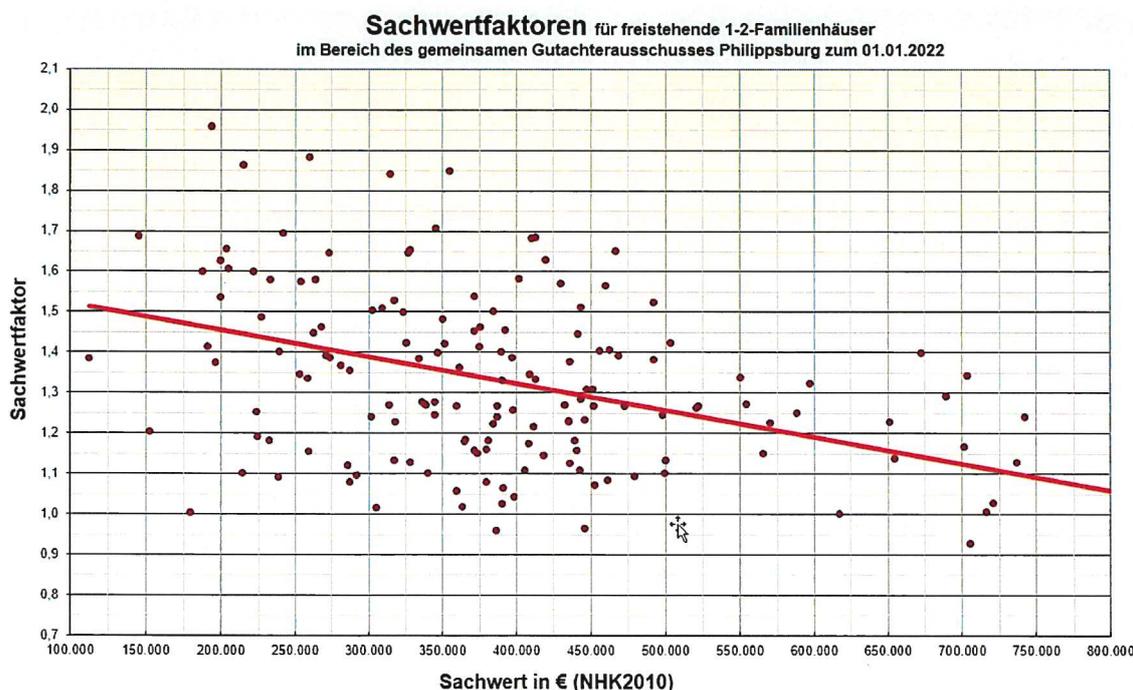
Liegenschaftszinssätze für Objekte im Ertragswertverfahren

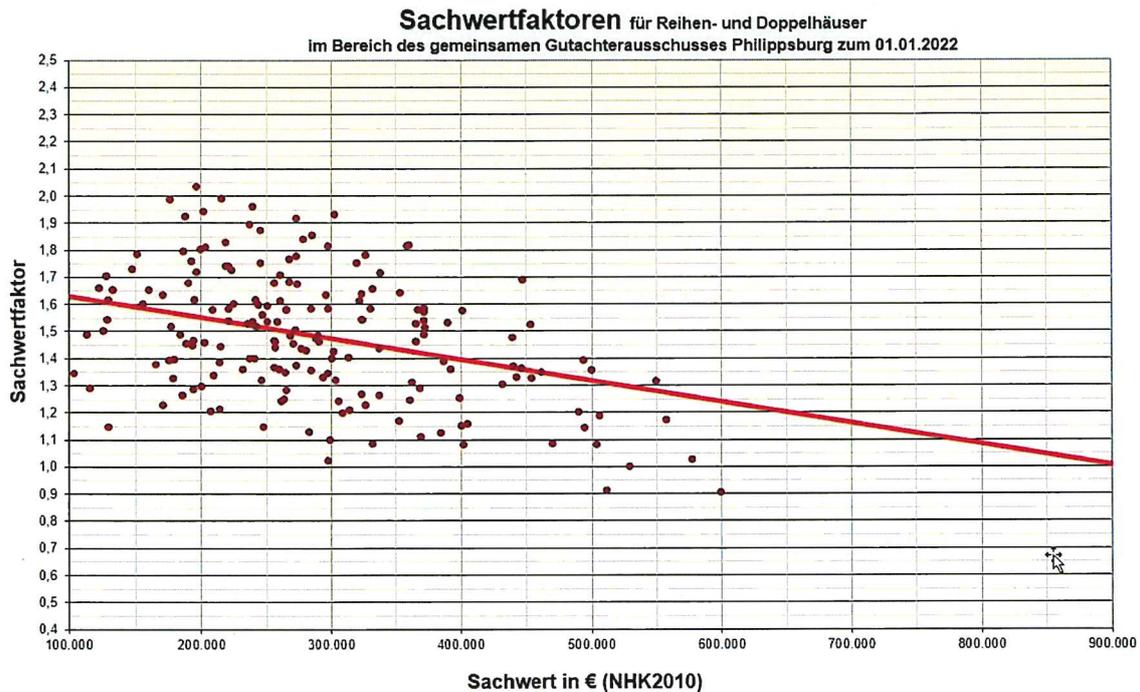
Die Liegenschaftszinssätze sind fallweise abzuleiten und werden beeinflusst von Faktoren wie Größe der Wohnung, Lage im Ort, Größe des Wohnhauses, Alter und Ausstattung der Wohnung usw. In Ausnahmefällen können die Liegenschaftszinssätze auch außerhalb der genannten Spannen liegen. Aufgrund geringer Fallzahlen können die Liegenschaftszinssätze nicht weiter differenziert werden.

Ein- und Zweifamilienhäuser	1% - 2%
Eigentumswohnungen nach WEG	1% - 3,5 %
Läden/Büros nach WEG	3% - 6%
Wohn- und Geschäftshäuser, gemischt (Anteil GE bis 40%)	2% - 4,5%
Mehrfamilienhausgrundstücke ab 4 Wohnungen	2,5% - 4%

Sachwertfaktoren nach ImmoWertV / NHK 2010

Die Sachwertfaktoren (SWF) werden für das Gesamtgebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Philippsburg beschlossen. Dabei wird aufgrund festgestellter relevanter Unterschiede bei SWF für freistehende 1- und 2-Familienhäuser und für Reihen- und Doppelhäuser unterschieden. Dabei ist der SWF „Reihen- und Doppelhäuser“ nur für „klassische“ Reihen- und Doppelhäuser in Baugebieten ab den 1970' er Jahren anzuwenden, da für diese Gebäudeart eine erhöhte Nachfrage besteht, die sich in einer höheren Marktanpassung niederschlägt.





Im konkreten Bewertungsfall ist die Regressionsgerade zu interpretieren. Dies bedeutet, dass je nach Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts nach oben oder unten abgewichen werden kann.

Die rechnerisch festgestellten Werte dienen nur der Orientierung bei der Feststellung der Sachwertfaktoren. Insbesondere bei Objekten mit besonders niedrigem und besonders hohem (vorläufigem) Verkehrswert ist eine Interpretation der Geraden erforderlich. Außerdem ist die Marktanpassung nicht anwendbar für alle Fälle, die von einem marktüblichen Grundstück abweichen oder bei denen der Bodenwert einen deutlich überwiegenden Anteil am Gesamtwert hat. In diesem Fall ist die Marktanpassung nach unten zu korrigieren. Bei der Auswertung wurde dies entsprechend berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss hat die Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer abweichend von den seit 01.01.2022 geltenden Bestimmungen der ImmoWertV unter Bezugnahme auf die Übergangsbestimmungen des dortigen § 53 Abs.2 nach der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012 ermittelt.

Die Sachwertfaktoren wurden nach folgenden Modellparametern ermittelt:

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (NHK 2010 - Anlage 4 ImmoWertV)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor)	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr

Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	werden entsprechend der konkreten Situation mit 2-8% des Gebäudezeitwertes angesetzt
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	sofern diese werthaltig sind, werden solche Bauteile mit dem hälftigen Ansatz des marktüblichen Zeitwertes auf Basis der Herstellungskosten in Ansatz gebracht
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigungen wurden vorgenommen
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Baulandmehrflächen	Die über die zur Realisierung der vorhandenen Bebauung hinausgehenden, aber bebaubaren Flächen werden als „Baulandmehrfläche“ mit 30% des Bodenwertes angesetzt
Gartenlandflächen	Die nicht bebaubaren Flächen sollen als Gartenland“ mit 10% des Baulandpreises angesetzt werden. Bei außergewöhnlich großen Flächen, die nicht bebaubar sind und über eine übliche Gartengröße hinausgehen, kann ein weiterer Abschlag erfolgen. Die Grenze, bis zu der eine Fläche als Gartenland angesehen werden kann, wird fallweise individuell vom Gutachterausschuss festgelegt

Das Verhältnis, in dem ein Grundstück in Bauland, Baulandmehrfläche, Gartenland (und ggf. Gartenland + Abschlag) unterteilt wird, hat sich an der tatsächlichen Bebauung und den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder alternativ an der Umgebungsbebauung zu orientieren.

Philippsburg, den 14.06.2022



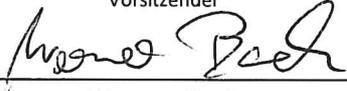
Klaus Neidig
Vorsitzender



Hans Brecht
Stellv. Vorsitzender



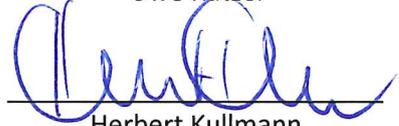
Uwe Ratzel



Werner Back



Manfred Brecht



Herbert Kullmann



Jürgen Müller



Marion Kopisch