

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB)

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 31. März 2014,
Aktenzeichen: MI 13 - 584-85

geändert durch Erlass vom 21.03.2018

- Anlage 1: Belegung der Geschäftsstellendaten und von Elementen in der AKS
Anlage 2: Modellansätze und Eingangsgrößen für die Ermittlung des Sachwertfaktors

1 Zweck und Anwendungsbereich

Diese Verwaltungsvorschrift regelt die Anwendung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 (BAAnz AT 18.10.2012 B1) und die Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg.

2 Ermittlung von Sachwerten zur Verkehrswertermittlung

Bei der Ermittlung des Sachwerts nach dem Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) ist nach der SW-RL zu verfahren. Dabei ist der Grundsatz der Modellkonformität bei der Anwendung von Sachwertfaktoren zu beachten. Der vorläufige Sachwert ist daher entsprechend der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors zu ermitteln. Bei vom Sachwertfaktor nicht erfassten Grundstücksmerkmalen des Bewertungsobjekts ist zu prüfen, ob diese mit einem eigenständigen Werteeinfluss bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen sind.

3 Ermittlung von Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) sind für gebrauchte Immobilien¹ nach der SW-RL und den ergänzenden nachfolgenden Vorgaben zu ermitteln.

3.1 Ermittlungspflicht

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

(2) Für andere Gebäudearten können Sachwertfaktoren nach der SW-RL ermittelt werden.

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

3.2 Normobjekte

Die typischen Einfamilienhausgrundstücke, für die Sachwertfaktoren ermittelt werden, sind hinsichtlich der dazugehörigen Gebäudearten nach der SW-RL (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften² und Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser) und ihrer wertbeeinflussenden Merkmale festzulegen (= Normobjekte).

3.3 Auswahl und Erfassung von Kauffällen

(1) Für die Ermittlung von Sachwertfaktoren sind nur Kauffälle für Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit dem Normobjekt hinreichend übereinstimmen. Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Normobjekt liegt vor, wenn die Grundstücke nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können.

(2) Als zu berücksichtigende Abweichungen vom Normgrundstück kommen insbesondere in Betracht: unübliche Nebengebäude und Außenanlagen, übergroße Grundstücke oder Grundstücke mit selbständig nutzbaren Teilflächen (§ 17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV), Erschließungsbeitragspflichten und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6.1 bis 6.7 SW-RL). Ist eine sachgerechte Berücksichtigung durch Zu- und Abschläge nicht möglich, ist der Kauffall von der Ermittlung des Sachwertfaktors auszuschließen.

(3) Steht eine ausreichende Anzahl von Kauffällen für Grundstücke zur Verfügung, deren Abweichungen vom Normgrundstück unerheblich sind, sind ausschließlich diese Kauffälle für die Ermittlung des Sachwertfaktors heranzuziehen.

(4) Kauffälle, die für eine Ermittlung von Sachwertfaktoren nach dieser Richtlinie geeignet sind, werden in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) mit dem Kürzel SW10 im Element WEIA7 gekennzeichnet. Die weiteren zu belegenden Elemente sind in der Anlage 1 zusammengestellt. Eine entsprechende Erfassung erfolgt für alle Kaufverträge, die ab 2014 abgeschlossen wurden. Näheres regelt die Erfassungsrichtlinie (KPSerf-RL).

3.4 Modellparameter zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts erfolgt nach den Vorgaben der SW-RL und den nachfolgenden Erläuterungen und Ergänzungen.

(1) Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Der Kauffall ist daher entsprechend der Standardmerkmale des Gebäudes in die Standardstufen einzuordnen (vgl. Anwendungsbeispiel für Tabelle 1 in der Anlage 2 SW-RL). Sind die Standardmerkmale des Gebäudes nicht in dem benötigten Umfang bestimmbar, erfolgt eine Einordnung in die Standardstufen nach folgender Tabelle:

² Die SW-RL verwendet den Begriff Doppelhaus.

Orientierungshilfe für Gebäudestandards zur Eingruppierung in die Standardstufen für freistehende EFH, ZFH, für DHH und RH (in Anlehnung an Tabelle 1 der Anlage 2 SW-RL)	
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

(2) Folgende bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile gelten als üblich und sind damit Bestandteile des Normobjekts; 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 boG zu berücksichtigen.

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

Standardformen	Gebäudearten	Zuschlag / Abschlag zu den NHK 2010
voll ausgebautes Dachgeschoss mit Drepel	1.01/ 2.01/3.01	
- kein Drepel	1.11/2.11/3.11/ 1.21/ 2.21/ 3.21	Abschlag: - 5 %
- Spitzboden ausgebaut (für einen einfachen Ausbau als Lager- oder Abstellfläche erfolgt kein Zuschlag)	1.31/ 2.31/ 3.31	Zuschlag: +10 %
nicht ausgebautes Dachgeschoss ohne Drepel, nutzbar	1.02/ 2.02/ 3.02 1.12/ 2.12/ 3.12	
- eingeschränkt nutzbar	1.22/ 2.22/ 3.22	Abschlag: - 10 %
- mit Drepel	1.32/ 2.32/ 3.32	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

(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 fol-

genden Tabelle oder den NHK 2010 ermittelt. Carports werden mit dem Zeitwert berücksichtigt. Weitere Nebengebäude sind mit dem Zeitwert zu berücksichtigen, wenn sie Bestandteil des Normobjekts sind.

pauschale Wertansätze für Garagen mit einer BGF von 18m² bis 24 m²			
Garagentyp	Fertigarage	Garage in Massivbauweise	individuelle Garage (Massivbauweise mit besonderen Ausführungen)
Standardstufe nach Anlage 1 der SW-RL	3	4	5
GND (vgl. Anlage 3 der SW-RL)	50 Jahre	60 Jahre	70 Jahre
pauschaler Wertansatz	6.000 €	12.000 €	18.000 €

(5) Als Baupreisindex ist der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden aus den Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 zu verwenden.

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

(7) Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Gebäudealters (Gebäudealter = Wertermittlungsstichtag (Jahr) – ursprüngliches Baujahr). Die Gesamtnutzungsdauer wird der Anlage 3 SW-RL ohne Interpolation entnommen, in dem das Objekt der überwiegenden Standardstufe zugeordnet wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden, ist die modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL zu ermitteln. Dabei ist der Modernisierungsgrad zu schätzen, wenn keine umfassenden Informationen zu den Modernisierungselementen vorhanden sind.

(8) Als Grundstücksgröße ist die für das Normobjekt übliche Grundstücksgröße anzusetzen. Selbständig genutzte oder nutzbare Teilflächen bleiben unberücksichtigt. Zur Bodenwertermittlung ist der zutreffende Bodenrichtwert zu verwenden, der ggf. wegen abweichender wertrelevanter Grundstücksmerkmale anzupassen ist.

3.5 Berechnung der Sachwertfaktoren

(1) Die Sachwertfaktoren sind nach folgender Berechnungsvorschrift zu ermitteln:
 Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert. Der Kaufpreis ist daher ggf. um Werteeinflüsse aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Kaufobjekts einschließlich abweichender Grundstücksmerkmale des Kaufobjekts vom Normobjekt zu bereinigen.

(2) Die Sachwertfaktoren können mittels multipler Regressionsanalyse oder als arithmetischer Mittelwert abgeleitet werden. Ausreißer sind zu eliminieren.

3.6 Veröffentlichung der Sachwertfaktoren

- (1) Die Sachwertfaktoren mit ihren Einflussfaktoren sind einschließlich der dazugehörigen Modellbeschreibung und Modellparameter sowie wesentlicher Merkmale der Stichprobe entsprechend § 14 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung als Bestandteil des Grundstücksmarktberichts bis zum 15. Mai jeden Jahres zu veröffentlichen.
- (2) Der räumliche und zeitliche Geltungsbereich der Sachwertfaktoren und der dazugehörige Bodenrichtwertbereich sind anzugeben. Als weiteres Merkmal der Stichprobe ist mindestens die typische Grundstücksgröße als Spanne anzugeben.
- (3) Die Sachwertfaktoren sind als feste Werte mit zwei Nachkommastellen anzugeben.
- (4) Die Modellbeschreibung und die Beschreibung der Stichprobe erfolgen entsprechend Anlage 2.

4 Übergangsregelungen

- (1) Sofern noch keine der SW-RL entsprechenden Sachwertfaktoren vorliegen, kann abweichend von Nummer 2 zur Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren nach der WertR 2006 (NHK 2000) herangezogen werden. Dabei ist Nummer 1 Absatz 2 der SW-RL zu beachten.
- (2) Abweichend von Nummer 3 können Sachwertfaktoren für den Grundstücksmarktbericht 2013 noch auf der Basis der WertR 2006 (NHK 2000) ermittelt werden. Die dazugehörige Modellbeschreibung und die Modellparameter sind bei der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht darzustellen.

5 Inkrafttreten / Außerkrafttreten

- (1) Die Richtlinie tritt zum 1. April 2014 in Kraft.
- (2) Sie tritt zum 31. März 2023 außer Kraft.

Belegung der Geschäftsstellendaten und von Elementen in der AKS für Kauffälle, die für eine Ermittlung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet sind

1. Geschäftsstellendaten

Folgende Geschäftsstellendaten werden landeseinheitlich durch die technische Stelle AKS wie folgt belegt:

- Indexreihen: Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
 - o von 1958 bis 2012 jahresweise
 - o ab Februar 2013 quartalsweise
- Parameter Sachwert 2010: Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden in den Standardstufen entsprechend SW-RL Anlage 3 für
 - o freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften¹, Reihenhäuser
 - o Einzelgaragen
- Parameter Sachwert 2010: pauschaler Wert der Außenanlagen

2. Kauffalldaten

Für die Ermittlung von Sachwertfaktoren sind die folgenden Elemente zu belegen:

1. die bei der jeweiligen Grundstücksart zwingend zu belegenden Elemente (Kennzeichnung im Elementekatalog mit mz – muss, zwingend zu belegen und b – bedingtes muss),
2. die für die Berechnung des Sachwerts 2010 erforderlichen Elemente,
3. die Elemente, die für eine automatisierte Ermittlung oder Berechnung von Elementen für die Berechnung des Sachwerts 2010 benötigt werden, und
4. Elemente, die für überregionale Auswertungen durch den Oberen Gutachterausschuss benötigt werden.

Aufzählung der erforderlichen Elemente:

103	KOOR	Koordinate des Objekts
105	GEMA	Gemarkung
115	RTYP	Regionstyp (wird programmgesteuert eingetragen)
201	DATU	Datum des Vertrages
216	PREI	Kaufpreis
224	BOWE	Bodenwertanteil
226	WMIN	Wertminderung (zur Anpassung an das Normobjekt oder bei boG)
227	WVER	Wertverbesserung (zur Anpassung an das Normobjekt oder bei boG)
301	GRUA	Preisbestimmende Grundstücksart

¹ Die SW-RL verwendet den Begriff Doppelhaus.

307	WEIA7	Weitere Angaben – hier: Eintrag von „SW10“ für Kauffälle, die nach dieser Richtlinie für die Ermittlung von Sachwertfaktoren verwendet werden können
401	FLAC	Fläche
416	BRWB	Bodenrichtwert
501	GEBA	Gebäudeart
503	STEL	Stellung des Gebäudes (bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser: GEBA 101:103#106 und STEL = 1; bei Doppelhaushälften / Reihenendhäusern: GEBA 101#106 und STEL = 2#4; bei Reihemittelhäusern: GEBA 104:105 und STEL = 3)
504	BAUJ	Baujahr
506	RNDA	Restnutzungsdauer
511	VGES	Zahl der oberirdischen Vollgeschosse
516	WOFL	Wohnfläche – WOFL (ggf. überschlägige Ermittlung)
525	GARA	Garagen als Nebengebäude (sofern vorhanden und Bestandteil des Normobjekts)
561	BGFL	Bruttogrundfläche
567	GTYP	Gebäudetyp
574	CAPO	Einstellplätze in Carports (sofern vorhanden und Bestandteil des Normobjekts)
578	STST	Ausstattung/Standardstufe (Gebäudestandard)
579	KOWT	Kostenkennwert (Normalherstellungskosten 2010)
580	MODG	Modernisierungsgrad
583	KFGB	Korrekturfaktor Gebäudegeometrie
591	BJMO	modifiziertes Baujahr
731	KPWOFL	Normierter Kaufpreis / Wohnfläche (wird programmgesteuert eingetragen)
739	PREINO	Normierter Kaufpreis (wird programmgesteuert eingetragen)
741	KPSW10	Normierter Kaufpreis / Sachwert 2010 (wird programmgesteuert eingetragen)

....

in rot: Anmerkungen

xxx: Belegung nur wenn Ausprägung vorhanden

3. Berechnungsformel

Die Berechnungsvorschrift Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert wird in der AKS wie folgt realisiert:

$$KPSSW10 = PREINO / SW10 = (PREI - WVERHO + WMINHO) / SW10$$

Anlage 2 zu Nummer 3.6 RL SW-BB

Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren nach der Sachwertrichtlinie¹

Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart:	<i>freistehende Einfamilienhäuser²</i>
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL ³
Gebäudebaujahrsklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren:	keine (vgl. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND):	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND – Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung:	linear
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt.
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwerts für typische Außenanlagen

¹ beispielhafte Eintragungen sind in der Tabelle kursiv dargestellt

² ggf. mit weiteren Angaben zum Normobjekt wie Baujahr oder Restnutzungsdauer oder zusätzliche Angaben unter „weitere Angaben zur Stichprobe“

³ Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 (BAZ AT 18.10.2012 B1)

Wertansatz für Nebengebäude:	Garagen: pauschalisierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB oder Berechnung nach NHK 2010 Carports: Zeitwert <i>weitere Nebengebäude: Zeitwert</i>
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
Bodenwert:	mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts ermittelt
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle:	<i>143</i>
Zeitraum der Stichprobe:	<i>2012 bis 2013</i>
Bereich:	<i>Landkreis Prignitz</i>
Bodenrichtwertbereich:	<i>15 €/m² bis 80 €/m²</i>
Grundstücksgröße:	<i>500 m² bis 1000 m²</i>
weitere Merkmale der Stichprobe ⁴ :	<i>nur Gebäude mit einem Baujahr nach 1990</i>

⁴ zusätzliche Angaben zur Selektion entsprechend den wertbeeinflussenden Merkmalen des Normobjekts