Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren nach der Sachwertrichtlinie[1]

Sachwertfaktoren für *freistehende Einfamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)*	
Gebäudeart:	*freistehende Einfamilienhäuser*[2]
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 Werteinfluss 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 (BAnz 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 *weitere Nebengebäude: Zeitwert*
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 m² 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:	*143*
Zeitraum der Stichprobe:	*2012 bis 2013*
Bereich:	*Landkreis Prignitz*
Bodenrichtwertbereich:	*15 €/m² bis 80 €/m²*
Grundstücksgröße:	*500 m² bis 1000 m²*
weitere Merkmale der Stichprobe[4]:	*nur Gebäude mit einem Baujahr nach 1990*

[4] zusätzliche Angaben zur Selektion entsprechend den wertbeeinflussenden Merkmalen des Normobjekts