

Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Bauernhäuser/ Resthofstellen	Wochenendhäuser
Sachwertfaktoren			

### Allgemeine Informationen:

Die Gutachterausschüsse haben nach § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch die Aufgabe, sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln. Dazu gehören Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren)

§ 21 Absatz 3 ImmoWertV führt dazu weiter aus: Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 der ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

### 9.1: Sachwertfaktoren – Ein- und Zweifamilienhäuser

#### URL:

[www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/sachwertfaktor/einundzweifamilienhaeuser](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/sachwertfaktor/einundzweifamilienhaeuser)

#### Inhalt:

Das Dashboard stellt die Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke dar.

#### Erscheinungsbild:

Die URL verweist auf eine Navigationsseite, von der aus die vier Teilmärkte 5.1 bis 5.4 und die räumlichen Teilmärkte angesteuert werden können. Die Voreinstellung sind die Ein- und Zweifamilienhäuser. Die räumlichen Teilmärkte werden so abgebildet wie sie von den GAG gebildet werden. Die dahinterliegenden Ziel-Dashboards sind dreigeteilt und bestehen aus einem Kalkulator, der Stichprobenübersicht und einer Serie von Diagrammen, die die Abhängigkeit der Zielgröße von den Einflussgrößen darstellen. Gegenwärtig gibt es in Analogie zu den GMB ein Primärdiagramm mit dem Sachwertfaktor als Zielgröße sowie mehrere Sekundärdiagramme mit Umrechnungskoeffizienten. Es ist ein Normobjekt definiert, für das ein Referenzergebnis sowie eine Standardabweichung der Residuen aus der Stichprobe dargestellt sind. Separate Registerkarte enthält Rechtsgrundlage, Modellbeschreibung.

#### Räumliche Auflösung:

Entsprechend der räumlichen Modellbildung der GAG, häufig Landkreise und kreisfreie Städte, teilweise höher aufgelöst oder stärker aggregiert

#### Diagramm-/Tabellenart:

Kalkulator als Liste der Einflussgrößen mit editierbaren Feldern, Stichprobenübersicht in Tabellenform, Beschreibung des Normobjekts und Ergebnis für das Normobjekt mit empirischer Standardabweichung aus den Residuen der Stichprobe, Primär- und Sekundärdiagramme als Liniendiagramme

### Interaktivität:

- Mouseover auf der Navigationsseite zeigt den Namen des räumlichen Teilmarkts an, linker Mausklick führt zum Ziel-Dashboard
- Kalkulator mit editierbaren Feldern, teilweise (z. B. bei Gemeindeauswahl) als Pulldown, nach Abschluss der Eingabe sofortige Anpassung des Ergebnisfeldes
- Mouseover in den Diagrammen zeigt die Informationen zum jeweiligen Stützpunkt

### Datengenerierung:

Für den Kalkulator und die Stichprobenübersicht: Funktionalität in der AKS, die eine Abgabedatei erzeugt, die von den GAG an die GS OGA zu übermitteln ist

Für die Diagramme: vorkonfigurierte Excel-Tabelle, die alle Diagrammstützpunkte enthält und von den GAG bis zu einem definierten Zeitpunkt ca. Ende Januar auszufüllen und an die GS OGA zu übermitteln ist

### Selektionsansatz:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Objektselfständigkeit:	selbständig
Gebäudeart:	Einfamilienhaus, Siedlungshaus, Villa, Landhaus, Zweifamilienhaus
Sachwert nach NHK 2010:	vorhanden

Weitere Selektionskriterien sind GAG-spezifisch und dieser wird zukünftig bei der Stichprobe hinterlegt (siehe vierter Punkt zur Interaktivität). Die Sachwertfaktoren werden aus normierten Kaufpreisen und aus berechneten vorläufigen Sachwerten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aus dem Berichtsgebiet abgeleitet. Die Anzahl der Kauffälle, der Jahre, die der Ableitung zu Grunde liegen sowie Minimum, Maximum und Median der wichtigsten Merkmale sind im Dashboards in der Tabelle zur Stichprobenübersicht genannt.

### Methode:

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet, indem den normierten gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt werden. Objekte mit überdurchschnittlichen Baumängeln sind in die Analyse nicht eingeflossen.

### Verwendete Parameter und Bezugseinheiten:

Bezugsgröße des Sachwertfaktors: einheitenlos – Kaufpreis [€] dividiert durch Sachwert [€]

Bodenwert: Bodenrichtwert, ggf. angepasst mit Umrechnungskoeffizienten

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Grundstückseigenschaften: nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt

Bruttogrundfläche: gemäß I.2 der Anlage 4 ImmoWertV und DIN 277-1:2005-02 – Bereiche a und b

Restnutzungsdauer: gemäß § 4 (3) ImmoWertV

Modernisierungsgrad: gemäß Anlage 2 ImmoWertV, abweichend von den ImmoWertA (Tabelle a zu Anlage 2 Tabelle 1 ImmoWertV) gilt gemäß Nds. Erlass vom 16.01.2024 folgende Tabelle

Modernisierungselement	Maximal zu vergebende Punkte				Bemerkung
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	bis ca. 30 Jahre zurück	
Dacherneuerung (inkl. Verbesserung der Wärmedämmung)	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. Erneuerung der Dämmung oder Dachentwässerung, etc.
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Verbesserung Wärmedämmung (Außenwände)	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. zwei Seiten verblendet, etc.
Modernisierung von Bädern	2	1,5	1	0,5	Abnutzung, Mode, wichtiger Punkt bei Vermietung; bei MFH ggf. anteilig, wenn Bäder nur tlw. erneuert wurden
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,5	1	0,5	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 - 2				Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des DG)

### Modell:

Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen und Bodenwert. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der ImmoWertV und ihren Anlagen beschrieben. Für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen wurden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) aus Anlage 4 zur ImmoWertV verwendet. Die NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und sind abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbaustand) und der Gebäudeausstattung (Standardstufe). Die Ausstattung der Häuser wird entsprechend der Anlage 4 zur ImmoWertV in Standardstufen klassifiziert. Es sind die 5 Standardstufen für Ein- und Zweifamilienhäuser vereinfacht wie folgt definiert:

- Stufe 1: insgesamt nicht zeitgemäße und sehr einfache Ausstattung (Standard der 1950er Jahre), z.B. einschaliges Mauerwerk, keine Wärmedämmung, Einfachverglasung, Einzelöfen
- Stufe 2: teilweise nicht zeitgemäße und einfache Ausstattung (Standard der 1970er Jahre), z.B. Mauerwerk mit Putz, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung vor 1995, einfache Fußböden (PVC)
- Stufe 3: zeitgemäße und mittlere Ausstattung (Standard der 1990er Jahre), z.B. zweischaliges Mauerwerk, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung nach 1995, bessere Fußböden (Fliesen), Brennwertkessel
- Stufe 4: zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard), z.B. besseres Verblendmauerwerk, Wärmedämmung nach 2005, Dreifachverglasung, hochwertige Fußböden (Parkett), zus. Kamin
- Stufe 5: zeitgemäße und sehr hochwertige Ausstattung (Luxusausstattung), z.B. aufwendige Fassaden, Passivhausstandard, Spezialverglasung, Wärmepumpe / Klimaanlage

Bei Gebäuden mit Walmdächern wurde der Kostenkennwert mit dem Faktor 0,90 bis 0,95 und bei Zweifamilienhäusern mit dem Faktor 1,05 multipliziert. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung,

Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen (I. 1. Abs. 3 der Anlage 4 zur ImmoWertV) bereits enthalten. Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf I. 2. der Anlage 4 der ImmoWertV verwiesen.

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauszustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) werden zusätzlich in den Herstellungskosten berücksichtigt. Bei Gebäuden mit Walmdächern wird der Kostenkennwert mit dem Faktor 0,90 bis 0,95 und bei Zweifamilienhäusern mit dem Faktor 1,05 multipliziert.

Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungsstichtages anzupassen sind (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, kann gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV durch den Gutachterausschuss erfolgen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind entweder mit einem entsprechenden Wertansatz oder durch einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) zu berücksichtigen. Die Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 38 ImmoWertV). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV sachverständig ermittelt wird.

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert, Grundstücksfläche und Umrechnungskoeffizient errechnet.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze (Plattierungen), Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Hausanschlüsse) auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 20.000 € (aufwendig / umfangreich). Für Wochenendhäuser liegen sie in einer Größenordnung von 4.000 € (sehr einfach / wenig) bis 15.000 € (aufwendig / umfangreich). Einfache Garagen und Nebengebäude sind bei der Kaufpreisauswertung ebenfalls durch pauschalierte Ansätze von 3.000 € bis zu 12.000 € (im Mittel 5.000 €) berücksichtigt worden.

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I. 2. der ImmoWertV)
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 der ImmoWertV)
	x	Baupreisindex (BPI) für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes;

	-	Veränderung bezogen auf das Basisjahr der NHK 2010 unter Verwendung des BPI mit der Basis 2021 = 100; gem. § 36 Abs. 2 ImmoWertV, vierteljährliche Veröffentlichung in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4  lineare Alterswertminderung, dabei Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre Restnutzungsdauer: gem. Anlage 2 ImmoWertV
Bodenwert	= x x	Bodenrichtwert  Grundstücksfläche  Umrechnungskoeffizienten, z. B. wegen abweichender Grundstücksgröße
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude, üblich sind 5.000 € bis 20.000 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen</b>

Der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren (Sachwert) ergibt sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung aus dem Produkt des vorläufigen Sachwertes mit dem ggf. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor unter anschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Der Sachwertfaktor kann je nach räumlichem und sachlichem Teilmarkt von unterschiedlichen Einflussgrößen abhängig sein. Die Ermittlung der Einflussgrößen in dem jeweiligen Modell obliegt der Zuständigkeit des jeweiligen Gutachterausschusses. Die ermittelten Einflussgrößen finden sich in den Eingabefeldern des Kalkulators sowie in den Rechtsachsen der Diagramme wieder. Ggf. örtlich abweichende Modellparametrisierungen können durch Klick auf „Modellbeschreibungen“ am jeweiligen Dashboard eingesehen werden.

#### Anwendungshinweise:

- Das Primärdiagramm des Sachwertfaktors zeigt den Schätzwert für normierte Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung die Korrekturfaktoren in Sekundärdiagrammen aufgeführt.
- Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand kann mit einem Zuschlag berücksichtigt werden, wenn er nicht bereits in der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurde. Besondere Ertragsverhältnisse, eine wirtschaftliche Überalterung und Freilegungskosten sind ebenfalls nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

## 9.2: Sachwertfaktoren – Reihenhäuser und Doppelhaushälften

### URL:

[www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/sachwertfaktor/reihenhausdoppelhaushaelfte](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/sachwertfaktor/reihenhausdoppelhaushaelfte)

### Inhalt:

Das Dashboard stellt die Sachwertfaktoren für bebaute Reihenhäuser- und Doppelhausgrundstücke dar.

### Erscheinungsbild:

Die URL verweist auf eine Navigationsseite, von der aus die vier Teilmärkte 5.1 bis 5.4 und die räumlichen Teilmärkte angesteuert werden können. Die Voreinstellung sind die Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Die räumlichen Teilmärkte werden so abgebildet wie sie von den GAG gebildet werden. Die dahinterliegenden Ziel-Dashboards sind dreigeteilt und bestehen aus einem Kalkulator, der Stichprobenübersicht und einer Serie von Diagrammen, die die Abhängigkeit der Zielgröße von den Einflussgrößen darstellen. Gegenwärtig gibt es in Analogie zu den GMB ein Primärdiagramm mit dem Sachwertfaktor als Zielgröße sowie mehrere Sekundärdiagramme mit Umrechnungskoeffizienten. Es ist ein Normobjekt definiert, für das ein Referenzergebnis sowie eine Standardabweichung der Residuen aus der Stichprobe dargestellt sind. Separate Registerkarte enthält Rechtsgrundlage, Modellbeschreibung.

### Räumliche Auflösung:

Entsprechend der räumlichen Modellbildung der GAG, häufig Landkreise und kreisfreie Städte, teilweise höher aufgelöst oder stärker aggregiert

### Diagramm-/Tabellenart:

Kalkulator als Liste der Einflussgrößen mit editierbaren Feldern, Stichprobenübersicht in Tabellenform, Beschreibung des Normobjekts und Ergebnis für das Normobjekt mit empirischer Standardabweichung aus den Residuen der Stichprobe, Primär- und Sekundärdiagramme als Liniendiagramme

### Interaktivität:

- Mouseover auf der Navigationsseite zeigt den Namen des räumlichen Teilmarkts an, linker Mausklick führt zum Ziel-Dashboard
- Kalkulator mit editierbaren Feldern, teilweise (z. B. bei Gemeindeauswahl) als Pulldown, nach Abschluss der Eingabe sofortige Anpassung des Ergebnisfeldes
- Mouseover in den Diagrammen zeigt die Informationen zum jeweiligen Stützpunkt

### Datengenerierung:

Für den Kalkulator und die Stichprobenübersicht: Funktionalität in der AKS, die eine Abgabedatei erzeugt, die von den GAG an die GS OGA zu übermitteln ist

Für die Diagramme: vorkonfigurierte Excel-Tabelle, die alle Diagrammstützpunkte enthält und von den GAG bis zu einem definierten Zeitpunkt ca. Ende Januar auszufüllen und an die GS OGA zu übermitteln ist

### Selektionsansatz:

Status: keine Widersprüche bei Musselementen  
Anlass des Eigentumsübergangs: Kauf

Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Objektselfständigkeit:	selbständig
Gebäudeart:	Einfamilienhaus, Siedlungshaus, Villa, Landhaus, Reihenhaus, Haus einer Hausgruppe, Zweifamilienhaus
Stellung des Gebäudes:	Doppelhaushälfte, Mittelhaus, Endhaus
Sachwert nach NHK 2010:	vorhanden

Weitere Selektionskriterien sind GAG-spezifisch und dieser wird zukünftig bei der Stichprobe hinterlegt (siehe vierter Punkt zur Interaktivität). Die Sachwertfaktoren werden aus normierten Kaufpreisen und aus berechneten vorläufigen Sachwerten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aus dem Berichtsgebiet abgeleitet. Die Anzahl der Kauffälle, der Jahre, die der Ableitung zu Grunde liegen sowie Minimum, Maximum und Median der wichtigsten Merkmale sind im Dashboards in der Tabelle zur Stichprobenübersicht genannt.

#### Methode:

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet, indem den normierten gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt werden. Objekte mit überdurchschnittlichen Baumängeln sind in die Analyse nicht eingeflossen.

#### Verwendete Parameter und Bezugseinheiten:

Bezugsgröße des Sachwertfaktors: einheitenlos – Kaufpreis [€] dividiert durch Sachwert [€]

Bodenwert: Bodenrichtwert, ggf. angepasst mit Umrechnungskoeffizienten

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Grundstückseigenschaften: nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt

Bruttogrundfläche: gemäß I.2 der Anlage 4 ImmoWertV und DIN 277-1:2005-02 – Bereiche a und b

Restnutzungsdauer: gemäß § 4 (3) ImmoWertV

Modernisierungsgrad: gemäß Anlage 2 ImmoWertV, abweichend von den ImmoWertA (Tabelle a zu Anlage 2 Tabelle 1 ImmoWertV) gilt gemäß Nds. Erlass vom 16.01.2024 folgende Tabelle

Modernisierungselement	Maximal zu vergebende Punkte				Bemerkung
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	bis ca. 30 Jahre zurück	
Dacherneuerung (inkl. Verbesserung der Wärmedämmung)	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. Erneuerung der Dämmung oder Dachentwässerung, etc.
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Verbesserung Wärmedämmung (Außenwände)	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. zwei Seiten verblendet, etc.
Modernisierung von Bädern	2	1,5	1	0,5	Abnutzung, Mode, wichtiger Punkt bei Vermietung; bei MFH ggf. anteilig, wenn Bäder nur tlw. erneuert wurden
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,5	1	0,5	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 - 2				Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des DG)

### Modell:

Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen und Bodenwert. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der ImmoWertV und ihren Anlagen beschrieben. Für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen wurden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) aus Anlage 4 zur ImmoWertV verwendet. Die NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und sind abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und der Gebäudeausstattung (Standardstufe). Die Ausstattung der Häuser wird entsprechend der Anlage 4 zur ImmoWertV in Standardstufen klassifiziert. Es sind die 5 Standardstufen für Ein- und Zweifamilienhäuser vereinfacht wie folgt definiert:

- Stufe 1: insgesamt nicht zeitgemäße und sehr einfache Ausstattung (Standard der 1950er Jahre), z.B. einschaliges Mauerwerk, keine Wärmedämmung, Einfachverglasung, Einzelöfen
- Stufe 2: teilweise nicht zeitgemäße und einfache Ausstattung (Standard der 1970er Jahre), z.B. Mauerwerk mit Putz, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung vor 1995, einfache Fußböden (PVC)
- Stufe 3: zeitgemäße und mittlere Ausstattung (Standard der 1990er Jahre), z.B. zweischaliges Mauerwerk, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung nach 1995, bessere Fußböden (Fliesen), Brennwertkessel
- Stufe 4: zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard), z.B. besseres Verblendmauerwerk, Wärmedämmung nach 2005, Dreifachverglasung, hochwertige Fußböden (Parkett), zus. Kamin
- Stufe 5: zeitgemäße und sehr hochwertige Ausstattung (Luxusausstattung), z.B. aufwendige Fassaden, Passivhausstandard, Spezialverglasung, Wärmepumpe / Klimaanlage

Bei Gebäuden mit Walmdächern wurde der Kostenkennwert mit dem Faktor 0,90 bis 0,95 und bei Zweifamilienhäusern mit dem Faktor 1,05 multipliziert. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind

die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen (I. 1. Abs. 3 der Anlage 4 zur ImmoWertV) bereits enthalten. Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf I. 2. der Anlage 4 der ImmoWertV verwiesen.

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbaustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) werden zusätzlich in den Herstellungskosten berücksichtigt.

Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungsstichtages anzupassen sind (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, kann gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV durch den Gutachterausschuss erfolgen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind entweder mit einem entsprechenden Wertansatz oder durch einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) zu berücksichtigen. Die Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 38 ImmoWertV). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV sachverständig ermittelt wird.

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert, Grundstücksfläche und Umrechnungskoeffizient errechnet.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze (Plattierungen), Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Hausanschlüsse) auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 20.000 € (aufwendig / umfangreich). Einfache Garagen und Nebengebäude sind bei der Kaufpreisauswertung ebenfalls durch pauschalierte Ansätze von 3.000 € bis zu 12.000 € (im Mittel 5.000 €) berücksichtigt worden.

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I. 2. der ImmoWertV)
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 der ImmoWertV)
	x	Baupreisindex (BPI) für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes; Veränderung bezogen auf das Basisjahr der NHK 2010 unter Verwendung des BPI mit der Basis 2021 = 100; gem. § 36 Abs. 2

	-	ImmoWertV, vierteljährliche Veröffentlichung in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4  lineare Alterswertminderung, dabei Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre Restnutzungsdauer: gem. Anlage 2 ImmoWertV
Bodenwert	=  x  x	Bodenrichtwert  Grundstücksfläche  Umrechnungskoeffizienten, z. B. wegen abweichender Grundstücksgröße
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude, üblich sind 5.000 € bis 20.000 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen</b>

Der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren (Sachwert) ergibt sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung aus dem Produkt des vorläufigen Sachwertes mit dem ggf. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor unter anschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Der Sachwertfaktor kann je nach räumlichem und sachlichem Teilmarkt von unterschiedlichen Einflussgrößen abhängig sein. Die Ermittlung der Einflussgrößen in dem jeweiligen Modell obliegt der Zuständigkeit des jeweiligen Gutachterausschusses. Die ermittelten Einflussgrößen finden sich in den Eingabefeldern des Kalkulators sowie in den Rechtsachsen der Diagramme wieder. Ggf. örtlich abweichende Modellparametrisierungen können durch Klick auf „Modellbeschreibungen“ am jeweiligen Dashboard eingesehen werden.

#### Anwendungshinweise:

- Das Primärdiagramm des Sachwertfaktors zeigt den Schätzwert für normierte Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung die Korrekturfaktoren in Sekundärdiagrammen aufgeführt.
- Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand kann mit einem Zuschlag berücksichtigt werden, wenn er nicht bereits in der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurde. Besondere Ertragsverhältnisse, eine wirtschaftliche Überalterung und Freilegungskosten sind ebenfalls nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

### 9.3: Sachwertfaktoren – Bauernhäuser, Resthofstellen

URL:

[www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/sachwertfaktor/hoefe](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/sachwertfaktor/hoefe)

Inhalt:

Das Dashboard stellt die Sachwertfaktoren für bebaute Bauernhausgrundstücke und Grundstücke über Resthofstellen dar.

Erscheinungsbild:

Die URL verweist auf eine Navigationsseite, von der aus die vier Teilmärkte 5.1 bis 5.4 und die räumlichen Teilmärkte angesteuert werden können. Die Voreinstellung sind die Bauernhäuser und Resthofstellen. Die räumlichen Teilmärkte werden so abgebildet wie sie von den GAG gebildet werden. Die dahinterliegenden Ziel-Dashboards sind dreigeteilt und bestehen aus einem Kalkulator, der Stichprobenübersicht und einer Serie von Diagrammen, die die Abhängigkeit der Zielgröße von den Einflussgrößen darstellen. Gegenwärtig gibt es in Analogie zu den GMB ein Primärdiagramm mit dem Sachwertfaktor als Zielgröße sowie mehrere Sekundärdiagramme mit Umrechnungskoeffizienten. Es ist ein Normobjekt definiert, für das ein Referenzergebnis sowie eine Standardabweichung der Residuen aus der Stichprobe dargestellt sind. Separate Registerkarte enthält Rechtsgrundlage, Modellbeschreibung.

Räumliche Auflösung:

Entsprechend der räumlichen Modellbildung der GAG, Landkreise oder stärker aggregiert

Diagramm-/Tabellenart:

Kalkulator als Liste der Einflussgrößen mit editierbaren Feldern, Stichprobenübersicht in Tabellenform, Beschreibung des Normobjekts und Ergebnis für das Normobjekt mit empirischer Standardabweichung aus den Residuen der Stichprobe, Primär- und Sekundärdiagramme als Liniendiagramme

Interaktivität:

- Mouseover auf der Navigationsseite zeigt den Namen des räumlichen Teilmarkts an, linker Mausklick führt zum Ziel-Dashboard
- Kalkulator mit editierbaren Feldern, teilweise (z. B. bei Gemeindeauswahl) als Pulldown, nach Abschluss der Eingabe sofortige Anpassung des Ergebnisfeldes
- Mouseover in den Diagrammen zeigt die Informationen zum jeweiligen Stützpunkt

Datengenerierung:

Für den Kalkulator und die Stichprobenübersicht: Funktionalität in der AKS, die eine Abgabedatei erzeugt, die von den GAG an die GS OGA zu übermitteln ist

Für die Diagramme: vorkonfigurierte Excel-Tabelle, die alle Diagrammstützpunkte enthält und von den GAG bis zu einem definierten Zeitpunkt ca. Ende Januar auszufüllen und an die GS OGA zu übermitteln ist

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Objektselfständigkeit:	selbständig
Gebäudeart:	Bauernhaus, Resthofstelle

Sachwert nach NHK 2010: vorhanden

Weitere Selektionskriterien sind GAG-spezifisch und dieser wird zukünftig bei der Stichprobe hinterlegt (siehe vierter Punkt zur Interaktivität). Die Sachwertfaktoren werden aus normierten Kaufpreisen und aus berechneten vorläufigen Sachwerten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aus dem Berichtsgebiet abgeleitet. Die Anzahl der Kauffälle, der Jahre, die der Ableitung zu Grunde liegen sowie Minimum, Maximum und Median der wichtigsten Merkmale sind im Dashboards in der Tabelle zur Stichprobenübersicht genannt.

Methode:

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet, indem den normierten gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt werden. Objekte mit überdurchschnittlichen Baumängeln sind in die Analyse nicht eingeflossen.

Verwendete Parameter und Bezugseinheiten:

Bezugsgröße des Sachwertfaktors: einheitenlos – Kaufpreis [€] dividiert durch Sachwert [€]

Bodenwert: Bodenrichtwert, ggf. angepasst mit Umrechnungskoeffizienten

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Grundstückseigenschaften: nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt

Bruttogrundfläche: gemäß I.2 der Anlage 4 ImmoWertV und DIN 277-1:2005-02 – Bereiche a und b

Restnutzungsdauer: gemäß § 4 (3) ImmoWertV

Modernisierungsgrad: gemäß Anlage 2 ImmoWertV, abweichend von den ImmoWertA (Tabelle a zu Anlage 2 Tabelle 1 ImmoWertV) gilt gemäß Nds. Erlass vom 16.01.2024 folgende Tabelle

Modernisierungselement	Maximal zu vergebende Punkte				Bemerkung
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	bis ca. 30 Jahre zurück	
Dacherneuerung (inkl. Verbesserung der Wärmedämmung)	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. Erneuerung der Dämmung oder Dachentwässerung, etc.
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Verbesserung Wärmedämmung (Außenwände)	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. zwei Seiten verblendet, etc.
Modernisierung von Bädern	2	1,5	1	0,5	Abnutzung, Mode, wichtiger Punkt bei Vermietung; bei MFH ggf. anteilig, wenn Bäder nur tlw. erneuert wurden
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,5	1	0,5	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 - 2				Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des DG)

Modell:

Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen und Bodenwert. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der ImmoWertV und ihren Anlagen beschrieben. Für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen wurden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) aus Anlage 4 zur ImmoWertV verwendet. Die NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und sind abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und der Gebäudeausstattung (Standardstufe). Die Ausstattung der Häuser wird entsprechend der Anlage 4 zur ImmoWertV in Standardstufen klassifiziert. Es sind die 5 Standardstufen für Ein- und Zweifamilienhäuser vereinfacht wie folgt definiert:

- Stufe 1: insgesamt nicht zeitgemäße und sehr einfache Ausstattung (Standard der 1950er Jahre), z.B. einschaliges Mauerwerk, keine Wärmedämmung, Einfachverglasung, Einzelöfen
- Stufe 2: teilweise nicht zeitgemäße und einfache Ausstattung (Standard der 1970er Jahre), z.B. Mauerwerk mit Putz, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung vor 1995, einfache Fußböden (PVC)
- Stufe 3: zeitgemäße und mittlere Ausstattung (Standard der 1990er Jahre), z.B. zweischaliges Mauerwerk, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung nach 1995, bessere Fußböden (Fliesen), Brennwertkessel
- Stufe 4: zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard), z.B. besseres Verblendmauerwerk, Wärmedämmung nach 2005, Dreifachverglasung, hochwertige Fußböden (Parkett), zus. Kamin
- Stufe 5: zeitgemäße und sehr hochwertige Ausstattung (Luxusausstattung), z.B. aufwendige Fassaden, Passivhausstandard, Spezialverglasung, Wärmepumpe / Klimaanlage

Bei Gebäuden mit Walmdächern wurde der Kostenkennwert mit dem Faktor 0,90 bis 0,95 und bei Zweifamilienhäusern mit dem Faktor 1,05 multipliziert. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen (I. 1. Abs. 3 der Anlage 4 zur ImmoWertV) bereits enthalten. Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf I. 2. der Anlage 4 der ImmoWertV verwiesen.

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) werden zusätzlich in den Herstellungskosten berücksichtigt.

Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungsstichtages anzupassen sind (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, kann gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV durch den Gutachterausschuss erfolgen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind entweder mit einem entsprechenden Wertansatz oder durch einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) zu berücksichtigen. Die Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 38 ImmoWertV). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre für das Wohngebäude und 30 bis 60 Jahre für die

Nebengebäude. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV sachverständig ermittelt wird.

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert, Grundstücksfläche und Umrechnungskoeffizient errechnet.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze (Plattierungen), Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Hausanschlüsse) auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 20.000 € (aufwendig / umfangreich). Einfache Garagen und Nebengebäude sind bei der Kaufpreisauswertung ebenfalls durch pauschalierte Ansätze von 3.000 € bis zu 12.000 € (im Mittel 5.000 €) berücksichtigt worden.

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Bauernhäuser und Resthofstellen:

Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I. 2. der ImmoWertV), bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden wird nur eine Ebene als BGF berücksichtigt
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 der ImmoWertV)
	x	Baupreisindex (BPI) für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes; Veränderung bezogen auf das Basisjahr der NHK 2010 unter Verwendung des BPI mit der Basis 2021 = 100; gem. § 36 Abs. 2 ImmoWertV, vierteljährliche Veröffentlichung in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4
	-	lineare Alterswertminderung, dabei Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre Restnutzungsdauer: gem. Anlage 2 ImmoWertV Gesamtnutzungsdauer der Nebengebäude: 30 bis 60 Jahre Restnutzungsdauer: gem. Anlage 2 ImmoWertV, bei Nebengebäuden, die ihre jeweilige Gesamtnutzungsdauer erreicht haben, ergibt sich die modifizierte Restnutzungsdauer aus der Anlage 2 ImmoWertV (z. B. bei 50 Jahren Gesamtnutzungsdauer und 60 Jahren Alter beträgt die modifizierte Restnutzungsdauer 8 Jahre).
Bodenwert	=	Bodenrichtwert
	x	Grundstücksfläche
	x	Umrechnungskoeffizienten, z. B. wegen abweichender Grundstücksgröße  Sonstige Flächen werden nicht bewertet.
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude, üblich sind 5.000 € bis 20.000 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen</b>

Der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren (Sachwert) ergibt sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung aus dem Produkt des vorläufigen Sachwertes mit dem ggf. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor unter anschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Der Sachwertfaktor kann je nach räumlichem und sachlichem Teilmarkt von unterschiedlichen Einflussgrößen abhängig sein. Die Ermittlung der Einflussgrößen in dem jeweiligen Modell obliegt der Zuständigkeit des jeweiligen Gutachterausschusses. Die ermittelten Einflussgrößen finden sich in den Eingabefeldern des Kalkulators sowie in den Rechtsachsen der Diagramme wieder. Ggf. örtlich abweichende Modellparametrisierungen können durch Klick auf „Modellbeschreibungen“ am jeweiligen Dashboard eingesehen werden.

#### Anwendungshinweise:

- Das Primärdiagramm des Sachwertfaktors zeigt den Schätzwert für normierte Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung die Korrekturfaktoren in Sekundärdiagrammen aufgeführt.
- Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand kann mit einem Zuschlag berücksichtigt werden, wenn er nicht bereits in der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurde. Besondere Ertragsverhältnisse, eine wirtschaftliche Überalterung und Freilegungskosten sind ebenfalls nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

#### **9.4: Sachwertfaktoren – Wochenendhäuser**

##### URL:

[www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/sachwertfaktor/wochenendhaeuser](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/sachwertfaktor/wochenendhaeuser)

##### Inhalt:

Das Dashboard stellt die Sachwertfaktoren für bebaute Wochenendhausgrundstücke dar.

##### Erscheinungsbild:

Die URL verweist auf eine Navigationsseite, von der aus die vier Teilmärkte 5.1 bis 5.4 und die räumlichen Teilmärkte angesteuert werden können. Die Voreinstellung sind die Wochenendhäuser. Die räumlichen Teilmärkte werden so abgebildet wie sie von den GAG gebildet werden. Die dahinterliegenden Ziel-Dashboards sind dreigeteilt und bestehen aus einem Kalkulator, der Stichprobenübersicht und einer Serie von Diagrammen, die die Abhängigkeit der Zielgröße von den Einflussgrößen darstellen. Gegenwärtig gibt es in Analogie zu den GMB ein Primärdiagramm mit dem Sachwertfaktor als Zielgröße sowie mehrere Sekundärdiagramme mit Umrechnungskoeffizienten. Es

ist ein Normobjekt definiert, für das ein Referenzergebnis sowie eine Standardabweichung der Residuen aus der Stichprobe dargestellt sind. Separate Registerkarte enthält Rechtsgrundlage, Modellbeschreibung.

#### Räumliche Auflösung:

Nur in SUL-VER (Landkreise Diepholz, Nienburg, Verden und Heidekreis) vorhanden

#### Diagramm-/Tabellenart:

Kalkulator als Liste der Einflussgrößen mit editierbaren Feldern, Stichprobenübersicht in Tabellenform, Beschreibung des Normobjekts und Ergebnis für das Normobjekt mit empirischer Standardabweichung aus den Residuen der Stichprobe, Primär- und Sekundärdiagramme als Liniendiagramme

#### Interaktivität:

- Mouseover auf der Navigationsseite zeigt den Namen des räumlichen Teilmarkts an, linker Mausklick führt zum Ziel-Dashboard
- Kalkulator mit editierbaren Feldern, teilweise (z. B. bei Gemeindeauswahl) als Pulldown, nach Abschluss der Eingabe sofortige Anpassung des Ergebnisfeldes
- Mouseover in den Diagrammen zeigt die Informationen zum jeweiligen Stützpunkt

#### Datengenerierung:

Für den Kalkulator und die Stichprobenübersicht: Funktionalität in der AKS, die eine Abgabedatei erzeugt, die von den GAG an die GS OGA zu übermitteln ist

Für die Diagramme: vorkonfigurierte Excel-Tabelle, die alle Diagrammstützpunkte enthält und von den GAG bis zu einem definierten Zeitpunkt ca. Ende Januar auszufüllen und an die GS OGA zu übermitteln ist

#### Selektionsansatz:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Objektselfständigkeit:	selbständig
Gebäudeart:	Ferienhaus, Wochenendhaus
Sachwert nach NHK 2010:	vorhanden

Weitere Selektionskriterien sind GAG-spezifisch und dieser wird zukünftig bei der Stichprobe hinterlegt (siehe vierter Punkt zur Interaktivität). Die Sachwertfaktoren werden aus normierten Kaufpreisen und aus berechneten vorläufigen Sachwerten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aus dem Berichtsgebiet abgeleitet. Die Anzahl der Kauffälle, der Jahre, die der Ableitung zu Grunde liegen sowie Minimum, Maximum und Median der wichtigsten Merkmale sind im Dashboards in der Tabelle zur Stichprobenübersicht genannt.

#### Methode:

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet, indem den normierten gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt werden. Objekte mit überdurchschnittlichen Baumängeln sind in die Analyse nicht eingeflossen.

### Verwendete Parameter und Bezugseinheiten:

Bezugsgröße des Sachwertfaktors: einheitenlos – Kaufpreis [€] dividiert durch Sachwert [€]

Bodenwert: Bodenrichtwert, ggf. angepasst mit Umrechnungskoeffizienten

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Grundstückseigenschaften: nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt

Bruttogrundfläche: gemäß I.2 der Anlage 4 ImmoWertV und DIN 277-1:2005-02 – Bereiche a und b

Restnutzungsdauer: gemäß § 4 (3) ImmoWertV

Modernisierungsgrad: gemäß Anlage 2 ImmoWertV, abweichend von den ImmoWertA (Tabelle a zu Anlage 2 Tabelle 1 ImmoWertV) gilt gemäß Nds. Erlass vom 16.01.2024 folgende Tabelle

Modernisierungselement	Maximal zu vergebende Punkte				Bemerkung
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	bis ca. 30 Jahre zurück	
Dacherneuerung (inkl. Verbesserung der Wärmedämmung)	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. Erneuerung der Dämmung oder Dachentwässerung, etc.
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Verbesserung Wärmedämmung (Außenwände)	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. zwei Seiten verblendet, etc.
Modernisierung von Bädern	2	1,5	1	0,5	Abnutzung, Mode, wichtiger Punkt bei Vermietung; bei MFH ggf. anteilig, wenn Bäder nur tlw. erneuert wurden
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,5	1	0,5	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 - 2				Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des DG)

### Modell:

Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen und Bodenwert. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der ImmoWertV und ihren Anlagen beschrieben. Für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen wurden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) aus Anlage 4 zur ImmoWertV verwendet. Die NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und sind abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und der Gebäudeausstattung (Standardstufe). Die Ausstattung der Häuser wird entsprechend der Anlage 4 zur ImmoWertV in Standardstufen klassifiziert. Es sind die 5 Standardstufen für Ein- und Zweifamilienhäuser vereinfacht wie folgt definiert:

- Stufe 1: insgesamt nicht zeitgemäße und sehr einfache Ausstattung (Standard der 1950er Jahre), z.B. einschaliges Mauerwerk, keine Wärmedämmung, Einfachverglasung, Einzelöfen
- Stufe 2: teilweise nicht zeitgemäße und einfache Ausstattung (Standard der 1970er Jahre), z.B. Mauerwerk mit Putz, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung vor 1995, einfache Fußböden (PVC)

- Stufe 3: zeitgemäße und mittlere Ausstattung (Standard der 1990er Jahre), z.B. zweischaliges Mauerwerk, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung nach 1995, bessere Fußböden (Fliesen), Brennwertkessel
- Stufe 4: zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard), z.B. besseres Verblendmauerwerk, Wärmedämmung nach 2005, Dreifachverglasung, hochwertige Fußböden (Parkett), zus. Kamin
- Stufe 5: zeitgemäße und sehr hochwertige Ausstattung (Luxusausstattung), z.B. aufwendige Fassaden, Passivhausstandard, Spezialverglasung, Wärmepumpe / Klimaanlage

Bei Gebäuden mit Walmdächern wurde der Kostenkennwert mit dem Faktor 0,90 bis 0,95 und bei Zweifamilienhäusern mit dem Faktor 1,05 multipliziert. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen (I. 1. Abs. 3 der Anlage 4 zur ImmoWertV) bereits enthalten. Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf I. 2. der Anlage 4 der ImmoWertV verwiesen.

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbaustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) werden zusätzlich in den Herstellungskosten berücksichtigt.

Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungsstichtages anzupassen sind (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, kann gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV durch den Gutachterausschuss erfolgen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind entweder mit einem entsprechenden Wertansatz oder durch einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) zu berücksichtigen. Die Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 38 ImmoWertV). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV sachverständig ermittelt wird.

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert, Grundstücksfläche und Umrechnungskoeffizient errechnet.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze (Plattierungen), Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Hausanschlüsse) auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt. Für Wochenendhäuser liegen sie in einer Größenordnung von 4.000 € (sehr einfach / wenig) bis 15.000 € (aufwändig / umfangreich). Einfache Garagen und Nebengebäude sind bei der Kaufpreisauswertung ebenfalls durch pauschalierte Ansätze von 3.000 € bis zu 12.000 € (im Mittel 5.000 €) berücksichtigt worden.

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Wochenendhäuser:

Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I. 2. der ImmoWertV), bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden wird nur eine Ebene als BGF berücksichtigt
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 der ImmoWertV)
	x	Baupreisindex (BPI) für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes; Veränderung bezogen auf das Basisjahr der NHK 2010 unter Verwendung des BPI mit der Basis 2021 = 100; gem. § 36 Abs. 2 ImmoWertV, vierteljährliche Veröffentlichung in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4
	-	lineare Alterswertminderung, dabei Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre Restnutzungsdauer: gem. Anlage 2 ImmoWertV
Bodenwert	=	Bodenrichtwert
	x	Grundstücksfläche
	x	Umrechnungskoeffizienten, z. B. wegen abweichender Grundstücksgröße  Sonstige Flächen werden nicht bewertet.
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude, üblich sind 4.000 € bis 15.000 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen</b>

Der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren (Sachwert) ergibt sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung aus dem Produkt des vorläufigen Sachwertes mit dem ggf. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor unter anschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Der Sachwertfaktor kann je nach räumlichem und sachlichem Teilmarkt von unterschiedlichen Einflussgrößen abhängig sein. Die Ermittlung der Einflussgrößen in dem jeweiligen Modell obliegt der Zuständigkeit des jeweiligen Gutachterausschusses. Die ermittelten Einflussgrößen finden sich in den Eingabefeldern des Kalkulators sowie in den Rechtsachsen der Diagramme wieder. Ggf. örtlich abweichende Modellparametrisierungen können durch Klick auf „Modellbeschreibungen“ am jeweiligen Dashboard eingesehen werden.

#### Anwendungshinweise:

- Das Primärdiagramm des Sachwertfaktors zeigt den Schätzwert für normierte Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung die Korrekturfaktoren in Sekundärdiagrammen aufgeführt.
- Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften

außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.

- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand kann mit einem Zuschlag berücksichtigt werden, wenn er nicht bereits in der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurde. Besondere Ertragsverhältnisse, eine wirtschaftliche Überalterung und Freilegungskosten sind ebenfalls nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.