Modellbeschreibung Vergleichsfaktoren

Methode:
Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt (§ 15 ImmoWertV). Aus Vergleichspreisen können Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem Vielfachen der Bezugseinheit mit dem Vergleichsfaktor. Dieser Vergleichsfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse auf verschiedene Einflussgrößen abgeleitet. Objekte mit überdurchschnittlichen Baumängeln fließen in die Analyse nicht ein. Als Bezugsgröße des Vergleichsfaktors wurde die Wohnfläche gewählt.

- Sofern die Wohnflächengrößen nicht von Dritten beigebracht wurden, wurden diese nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. S. 2346) berechnet.
- Die Ausreißerbeseitigung erfolgt entweder mittels Cook-Distanz (i. d. R. 4/n) oder bei Überschreitung eines Schwellwertes (i. d. R. 2,5-fach) der Standardabweichung bei der AKS-Auswertung.
- Eine ggf. erforderliche Transformation der Einflussgrößen in die Normalverteilung erfolgt durch die Box-Cox-Methode oder durch eine iterative Bestimmung eines Exponenten zur Minimierung von Exzess und Schiefe.

Genauigkeitsmaß:
Als Genauigkeitsmaß wird mit dem Ergebnis für das Normobjekt entweder der 95%-Konfidenzbereich oder die Standardabweichung angegeben. Die Standardabweichung wird aus den Residuen der Beobachtungen zur Funktion ermittelt und hat daher für jede Funktion einen konstanten Wert.

Datengrundlage:
Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

Datengenerierung:
Analyse entweder nach Ausleitung aus AKS als digitaler Datenfluss mittels regelbasierter Statistik-Software oder innerhalb der AKS mit anschließender halbautomatischer Ausleitung der Diagrammdaten

Selektionsansatz:

Status:	keine Widersprüche bei Musselementen
Anlass des Eigentumsübergangs:	Kauf
Wertbeeinflussender Umstand:	nein
Ungewöhnliche Verhältnisse:	nein
Objektselbständigkeit:	selbständig
Gebäudeart:	Einfamilienhaus, Siedlungshaus, Villa, Landhaus, Zweifamilienhaus
Wohnfläche:	vorhanden
Baujahr:	vorhanden
Bes. objektspez. Grundstücksmerkm.:	nicht vorhanden

Weitere Selektionskriterien sind GAG-spezifisch und gehen aus der abgebildeten Stichprobe hervor.

Verwendete Parameter und Bezugseinheiten:
Bezugsgröße des Vergleichsfaktors: Kaufpreis [€] dividiert durch die Wohnfläche [m²]
Bodenwert: Bodenrichtwert zum aktuellen Stichtag, ggf. angepasst mit Umrechnungskoeffizienten
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Grundstückseigenschaften: nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt
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, für Eigentumswohnungen in sachgerechter Weise angepasst an die Außenhülle und die Wohneinheit

Modernisierungs-element	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 Innenausbaus (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)

<u>Modell:</u>
Die Modellbildung bei der Ermittlung der Vergleichsfaktoren erfolgt nach den folgenden Grundsätzen:

- Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
- Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind eventuell Anpassungen vorzunehmen. Dafür sind zu den Vergleichsfaktoren Umrechnungskoeffizienten 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 Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.
- Eine wesentliche Einflussgröße ist das modifizierte Baujahr. Das modifizierte Baujahr berücksichtigt eine durch Modernisierungen verursachte Verlängerung der Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach Anlage 2 der ImmoWertV sachverständig aus dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad ermittelt wird. Das modifizierte Baujahr ist somit im Vergleich zum ursprünglichen Baujahr verjüngt und ergibt sich aus dem Bewertungsjahr (Stichtag), der Gesamtnutzungsdauer (bei Wohnhäusern 80 Jahre) und der durch die Modernisierungen angepasste Restnutzungsdauer.

- 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 Eigentumswohnungen erfolgt bei der Ermittlung der Standardstufe eine Abwägung der Einstufungen zwischen der Außenhülle und der veräußerten Einheit.
Die Ausprägungen des Modells mit den ermittelten Einflussgrößen ist abhängig von den Ermittlungen der örtlichen Gutachterausschüsse.

<u>Anwendungsbereich:</u>

- Die in der Stichprobenübersicht enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren 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 Vergleichsfaktoren 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.