

Anwendung des Marktanpassungsfaktors

Basis für die Berechnung des Verkehrswertes ist der Sachwert eines Grundstücks.

Sachwert = Bodenwert + Gebäudewert + Wert der Außenanlagen + Wert der sonstigen Anlagen

Bei statistischen Untersuchungen hat man festgestellt, dass es zwischen den nachkalkulierten Sachwerten und den Kaufpreisen systematische Unterschiede gibt. Es ist also nicht möglich, allein mit dem Sachwert den Verkehrswert zu ermitteln. Die durch den Vergleich der Sachwerte mit den Kaufpreisen (01.01.2009 – 31.12.2010) ermittelten Marktanpassungsfaktoren (= Kaufpreis/Sachwert) lösen dieses Problem.

Der Verkehrswert einer Immobilie kann mit ihrer Hilfe folgendermaßen berechnet werden:

Vorgaben bei der Anwendung der Marktanpassungsfaktoren:

- Bei der Gebäudesachwertermittlung wurden Normalherstellungskosten (NKH 2000) des jeweiligen Gebäudetyps bezogen auf die Bruttogrundfläche angesetzt.
- Die Baujahrsgruppe wurde entsprechend dem Baujahr unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen gewählt.
- Die Wertminderung wegen Alters wurde nach dem Ross-Verfahren ermittelt.
- Die bundesweiten Durchschnittssätze der NHK 2000 wurden zur Berücksichtigung der Landesgröße mit 1,07 und der Ortgröße für Bietigheim-Bissingen mit 0,94 korrigiert.
- Es wurden die Richtwerte für unbebaute Grundstücke angesetzt, ein Bebauungsabschlag wurde nicht vorgenommen.

Verkehrswert = Sachwert x Marktanpassungsfaktor

Beispielsberechnung:

Bei einem freistehendes Einfamilienhaus	
mit einem Sachwert in Höhe von:	425.000,00 €
beträgt der Marktanpassungsfaktor lt. Schaubild:	0,88
Verkehrswert des Grundstücks (425.000,00 € x 0,88)	374.000,00 €