

**Gutachterausschuss für die Ermittlung
von
Grundstückswerten in Stuttgart**

Sachwertfaktoren

Modellparameter	Beschreibung
Alterswertminderungsfaktor	Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer und erfolgt entsprechend § 38 ImmoWertV linear
Außenanlagen	Der Wertansatz für Außenanlagen beträgt pauschal 5 % des Gebäudesachwerts
Baupreisindex	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 - Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	<p>Kaufpreise wurden um den Werteinfluss der boG bereinigt. Folgende Wertansätze wurden dabei zugrunde gelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sauna 1-2 T€ (pauschaler Zeitwert) - untypische Nebengebäude (Scheune, Werkstatt, Lagerhalle) Wertansatz: Ermittlung über Bruttogrundflächen/NHK Gebäudetypen, Rundung auf volle Tausender (x BPI x Alterswertminderungsfaktor) - Hobbyraum 20 % des NHK Werts des Hauptgebäudes, gerundet auf volle Tausender (Bezugsgröße Fläche Hobbyraum x BPI x Alterswertminderungsfaktor) - größere Überdachungen (z. B. Pergola) werden mit einem pauschalen Zeitwert von 150 €/m² Fläche angerechnet.
Bodenwert	Der Bodenwert wird vom Bodenrichtwert unter Beachtung der Korrekturen wegen der WGFZ (Ermittlung WGFZ gem. § 16 Abs. 4 ImmoWertV) und der Wohnlage abgeleitet. Bodenwertabschläge wegen der Bindung des Grundstücks durch die Bebauung werden nicht vorgenommen.
Bruttogrundfläche (BGF)	Die Bruttogrundflächen wurden aus den Außenmaßen der Gebäude auf Basis der amtlichen Geobasisdaten ermittelt.
Garagen und Stellplätze	Garagen, die im Wohngebäude liegen, sind mit dem Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt. Garagengebäude als Nebengebäude wurden mit den entsprechenden Normalherstellungskosten ermittelt. (Standardgarage Stufe 4, individuelle Garage Stufe 5). Die Gesamtnutzungsdauer der Garagen entspricht der Gesamtnutzungsdauer des Hauptgebäudes. Alle sonstigen überdachten Stellplätze wurden mit einem pauschalen Wertansatz berücksichtigt (150 €/m ² x BPI x Alterswertminderungsfaktor). Nicht überdachte Stellplätze sind im Wertansatz der Außenanlagen entsprechend berücksichtigt.



**Gutachterausschuss für die Ermittlung
von
Grundstückswerten in Stuttgart**

Modellparameter	Beschreibung
Gebäudestandard	Die Standardstufe wurde aus den Auswertungen der Fragebögen entsprechend Anlage 4 ImmoWertV ermittelt
Gebäudeherstellungskosten	<p>NHK 2010</p> <p>Bei der Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen wird bei nicht ausgebauten und eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen (vergl. Anlage 4 der ImmoWertV) ein Abschlag von 5 % auf den NHK-Kostenkennwert angesetzt. Nicht nutzbare Dachgeschosse sind Dachgeschosse mit einer lichten Höhe von weniger als 1,25 m. Eingeschränkt nutzbare Dachgeschosse sind Dachgeschosse mit einer lichten Höhe zwischen 1,25 m und 2,0 m.</p> <p>Bei Wohnfläche im Spitzboden werden in Abhängigkeit vom Gebäudetyp die folgenden Zuschläge zum NHK-Kostenkennwert vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss: 15 % Zuschlag - 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss: 12 % Zuschlag <p>Bei Wohnfläche im Untergeschoss Zuschlag von 30 % vom NHK Wert, Bezugsgröße: Wohnfläche Untergeschoss</p> <p>Zuschlag freistehendes Dreifamilienhaus wie Zweifamilienhaus (+5%)</p>
Wertansatz für nicht in der BGF enthaltene Bauteile	<p>Gaiben: 2.000 € Grundbetrag zzgl. 1.200 €/ m² (Ansichtsfläche, Front)Balkone: 1.000 € Grundbetrag zzgl. 750 €/m²Vordächer: 300 €/m²größereÜberdachungen: 150 €/m²Wintergartenunbeheizt: 500 €/m²Kellertreppe: 6.000 €/m²</p>



Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart

Modellparameter	Beschreibung																																													
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Die Gesamtnutzungsdauer richtet sich nach der Anlage 1 der ImmoWertV																																													
Grundstücksgröße	<p>Baulandfläche auf Grundlage der Bauleitplanung bzw. des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs Bei übergroßen Grundstücken evtl. Zonierung in Bauplatzfläche / Mehrfläche / hausnaher Garten. Mehrfläche 20 % des Bodenrichtwerts hausnaher Garten 10 % des Bodenrichtwerts Abweichungen aufgrund besonderer Grundstücksmerkmale (z. B. Größe, Zuschnitt, Topographie) möglich</p>																																													
Restnutzungsdauer (RND)	<p>Differenz aus Gesamtnutzungsdauer und Alter des GebäudesBei modernisierten Gebäuden gemäß Anlage 2 ImmoWertVGrundstücke mit einer kürzeren RND als 15 Jahre bleiben unberücksichtigt</p> <table border="1" data-bbox="751 1095 1441 1816"> <thead> <tr> <th data-bbox="751 1095 1232 1323">Modernisierungspunkte (maximal 20)</th> <th data-bbox="1232 1095 1286 1323">bis ca. 5 Jahre</th> <th data-bbox="1286 1095 1340 1323">bis ca. 10 Jahre</th> <th data-bbox="1340 1095 1394 1323">bis ca. 15 Jahre</th> <th data-bbox="1394 1095 1441 1323">bis ca. 25 Jahre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="751 1323 1232 1400">Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung</td> <td data-bbox="1232 1323 1286 1400">4</td> <td data-bbox="1286 1323 1340 1400">3</td> <td data-bbox="1340 1323 1394 1400">2</td> <td data-bbox="1394 1323 1441 1400">1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="751 1400 1232 1476">Modernisierung der Fenster und Außentüren</td> <td data-bbox="1232 1400 1286 1476">2</td> <td data-bbox="1286 1400 1340 1476">2</td> <td data-bbox="1340 1400 1394 1476">1</td> <td data-bbox="1394 1400 1441 1476">1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="751 1476 1232 1552">Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)</td> <td data-bbox="1232 1476 1286 1552">2</td> <td data-bbox="1286 1476 1340 1552">2</td> <td data-bbox="1340 1476 1394 1552">2</td> <td data-bbox="1394 1476 1441 1552">1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="751 1552 1232 1585">Modernisierung der Heizungsanlage</td> <td data-bbox="1232 1552 1286 1585">2</td> <td data-bbox="1286 1552 1340 1585">2</td> <td data-bbox="1340 1552 1394 1585">1</td> <td data-bbox="1394 1552 1441 1585">1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="751 1585 1232 1619">Wärmedämmung der Außenwände</td> <td data-bbox="1232 1585 1286 1619">4</td> <td data-bbox="1286 1585 1340 1619">3</td> <td data-bbox="1340 1585 1394 1619">2</td> <td data-bbox="1394 1585 1441 1619">1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="751 1619 1232 1653">Modernisierung von Bädern</td> <td data-bbox="1232 1619 1286 1653">2</td> <td data-bbox="1286 1619 1340 1653">1</td> <td data-bbox="1340 1619 1394 1653">1</td> <td data-bbox="1394 1619 1441 1653">0</td> </tr> <tr> <td data-bbox="751 1653 1232 1729">Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußboden, Treppen</td> <td data-bbox="1232 1653 1286 1729">2</td> <td data-bbox="1286 1653 1340 1729">2</td> <td data-bbox="1340 1653 1394 1729">2</td> <td data-bbox="1394 1653 1441 1729">1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="751 1729 1232 1816">Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung</td> <td colspan="4" data-bbox="1232 1729 1441 1816">1 bis 2</td> </tr> </tbody> </table>	Modernisierungspunkte (maximal 20)	bis ca. 5 Jahre	bis ca. 10 Jahre	bis ca. 15 Jahre	bis ca. 25 Jahre	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	1	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	1	Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	Modernisierung von Bädern	2	1	1	0	Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußboden, Treppen	2	2	2	1	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2			
Modernisierungspunkte (maximal 20)	bis ca. 5 Jahre	bis ca. 10 Jahre	bis ca. 15 Jahre	bis ca. 25 Jahre																																										
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1																																										
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	1																																										
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1																																										
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	1																																										
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1																																										
Modernisierung von Bädern	2	1	1	0																																										
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußboden, Treppen	2	2	2	1																																										
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2																																													
	Stand: 25.06.2024																																													