



Karlsruher Institut für Technologie

Geodätisches Institut (GIK)

Ermittlung von Sachwertfaktoren zur Anpassung der Sachwerte an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Karlsruhe auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Forschungsthema: Immobilienwertermittlung – neue Modellbildungen, Analyse
Typ: Bachelorarbeit
Datum: 2012
Betreuer: Dr.-Ing. Michael Mürle
Prof. Dr.-Ing. Stefan Hinz

Sachverhalt

Zur Wertermittlung sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im Sachwertverfahren werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) erfasst. Mitte 2012 werden vor. die neuen NHK 2010 erscheinen.

Aufgabenstellung

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet. Mit Hilfe der beim Gutachterausschuss in Karlsruhe geführten Kaufpreissammlung "Automatisiert geführte Kaufpreissammlung (AKS Niedersachsen)" sollen auf Grundlage der vor. Mitte 2012 neu zur Einführung anstehenden NHK 2010 Sachwertfaktoren und ihre wesentlichen Einflussgrößen für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Karlsruhe über geeignete Analysemodelle ermittelt werden.

Dabei sind insbesondere die Hinweise der Sachwertrichtlinie zur Ermittlung des Sach- bzw. Verkehrswerts von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und die durch den Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten entwickelten Standards und Verfahren zu berücksichtigen. Die Ergebnisse sind als Grundlage für einen Immobilienmarktbericht zu beschreiben.

Zur Untersuchung stehen die Kauffalldaten der Kaufpreissammlung zur Verfügung, wobei sämtliche Kauffälle ggf. um erforderliche Analysedaten bzw. Einflussgrößen zu ergänzen sind. Da Ortsbesichtigungen nicht vorgesehen sind, sollen fehlende Daten bedarfsorientiert interpretiert werden.

Bemerkungen

Vorlesungen: Immobilienwertermittlung I, Ausgleichsrechnung und Statistik
Analyse mit AKS Niedersachsen bei der Grundstücksbewertungsstelle (Stadt Karlsruhe)