

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in der



*StädteRegion  
Aachen*

# Die AGVGA.NRW

Irene Littek-Braun



- ▶ **Was ist die AGVGA.NRW?**
- ▶ **Was sind ihre Ziele und Aufgaben?**
- ▶ **Was sind ihre Ergebnisse?**



Was ist die AGVGA.NRW?



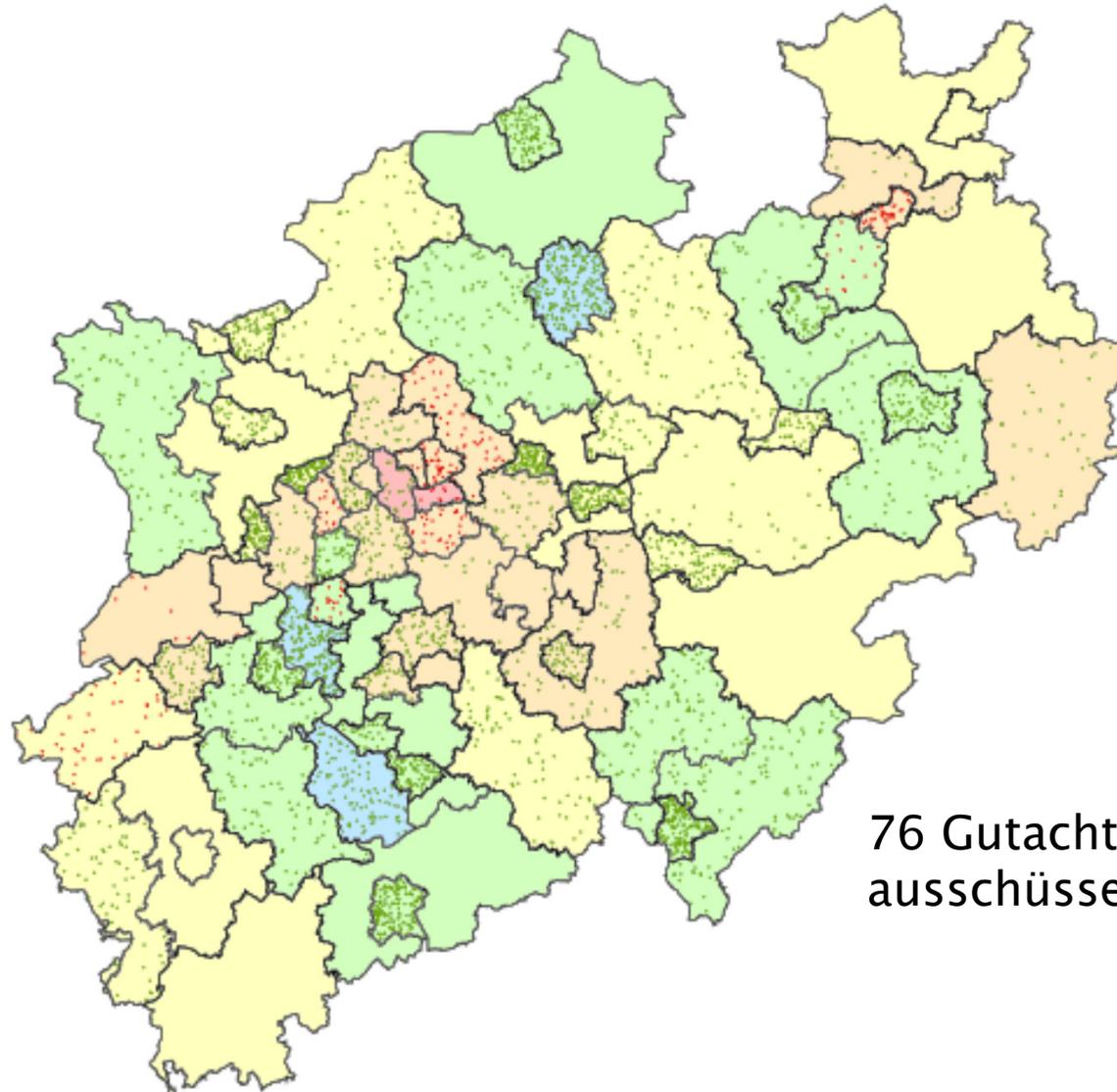
**A**rbeitsgemeinschaft der  
**V**orsitzenden der  
**G**utachterausschüsse in  
Nordrhein-Westfalen



- ▶ **Ein Gutachterausschuss ist...**
- ▶ **Ein Kollegialgremium**
- ▶ **Eine eigene Behörde**
- ▶ **Unabhängig**
- ▶ **Nicht weisungsgebunden**
- ▶ **Zuständig für einen Kreis oder eine kreisfreie Stadt, teilweise auch für große kreisangehörige Städte**



## Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen



76 Gutachter-  
ausschüsse in NRW



**1968**

## **Erste Vollsitzung der ArGeVGA**

- ▶ „...aus Gründen der Zweckmäßigkeit und Rationalisierung verfahrens- und bewertungstechnische Probleme [..] erörtern“
- ▶ Erfahrungsaustausch



# Wer ist die AGVGA heute?

## ▶ Plenum

- ▶ Vorsitzende Mitglieder der GA und des OGA
- ▶ Tagt einmal jährlich



## Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

<b>TOP</b>	<b>Thema</b>	<b>Vorlage</b>	<b>Bericht- ersteller</b>
1	Begrüßung, Feststellung der Tagesordnung	x	F. Dietrich
2	Genehmigung der Niederschrift der vorangegangenen Plenarsitzung (bereits versandt)	x	F. Dietrich
3	Personelles, Organisatorisches und Informationen aus der AGVGA.NRW - Veränderungen in den Gutachterausschüssen - Immobilienmarktbericht Deutschland, Kooperationsvereinbarung - Info CIRCA-Server	--	F. Dietrich
4	Berichte aus anderen Bundesländern	--	N.N.
5	Zentrale Kaufpreissammlung NRW - Stand der Einführung		H. Knabenschuh
6	Bericht Sondersitzung Vorstand AGVGA.NRW - Zukunftsthemen der AGVGA.NRW - Immobilienrichtwerte / Immobilienrichtwertrechner - PG „Leistungen & Steuerung“ - PG „Grundstücksmarktberichte“		F. Dietrich H. Tatz / H. Wewers H. Knabensch. H. Störy
7	Berichte aus den Arbeitsgruppen / Beschlüsse		
	7.1 Ertragswertmodell	x	F. Lockemann
	7.2 Sachwertmodell	x	F. Dietrich
	7.3 Pflegestelle BORIS.NRW	x	H. Wewers
	7.4 Indexreihenmodell	x	F. Littek-Braun
	7.5 Fortbildung / Zusammenarbeit	x	F. Baltz
	7.6 Vergleichswertmodell	x	H.Tatz
	7.7 Bodenwertmodell	x	H. Rath/H. Helfenstein
	7.8 Erneuerbare Energien	x	H. Hecker
	7.9 Modellkonformität	x	F. Dietrich
8	Bericht aus dem AK Wertermittlung des Deutschen Städtetags	x	F. Dietrich



# AGVGA-Vorstand

- ▶ **Vorstand**
  - ▶ vom Plenum gewählte Vertreter
- ▶ **Erweiterter Vorstand**
  - ▶ Vertretungen der kommunalen Spitzenverbände, OGA-Geschäftsführer
- ▶ **Ständige Gäste**
  - ▶ Vertretung des Ministeriums und der Bezirksregierungen, Leitungen der AGs



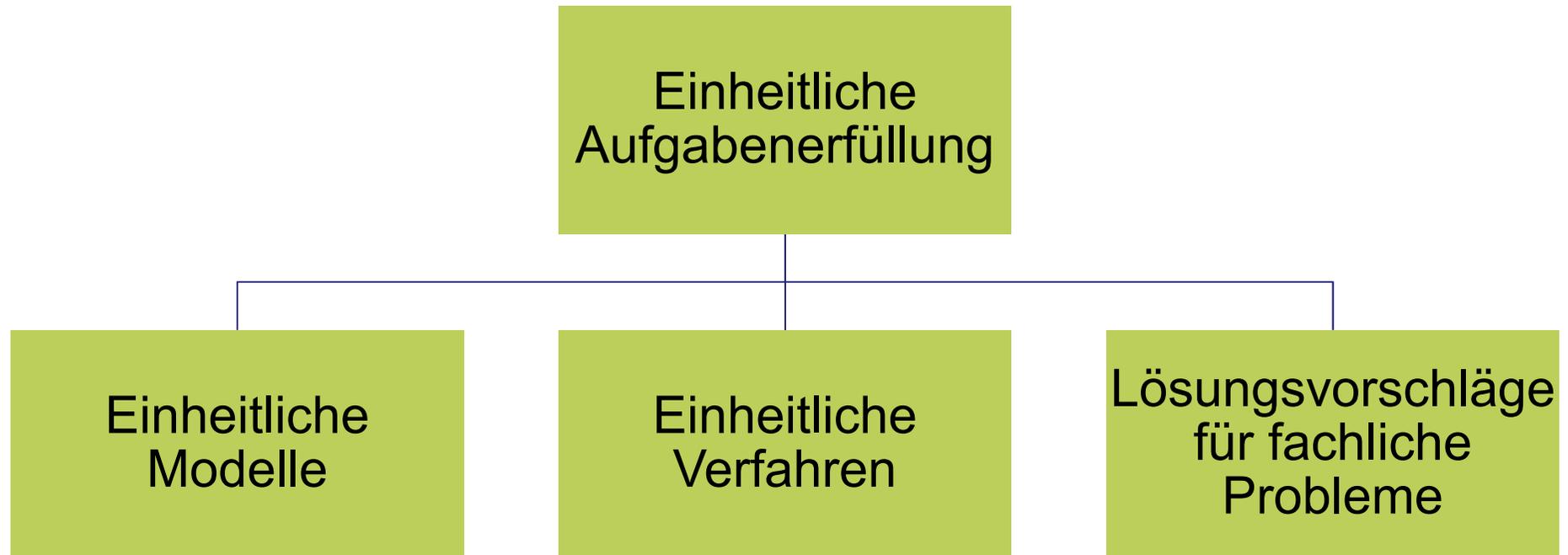
# AGVGA-Arbeitsgruppen

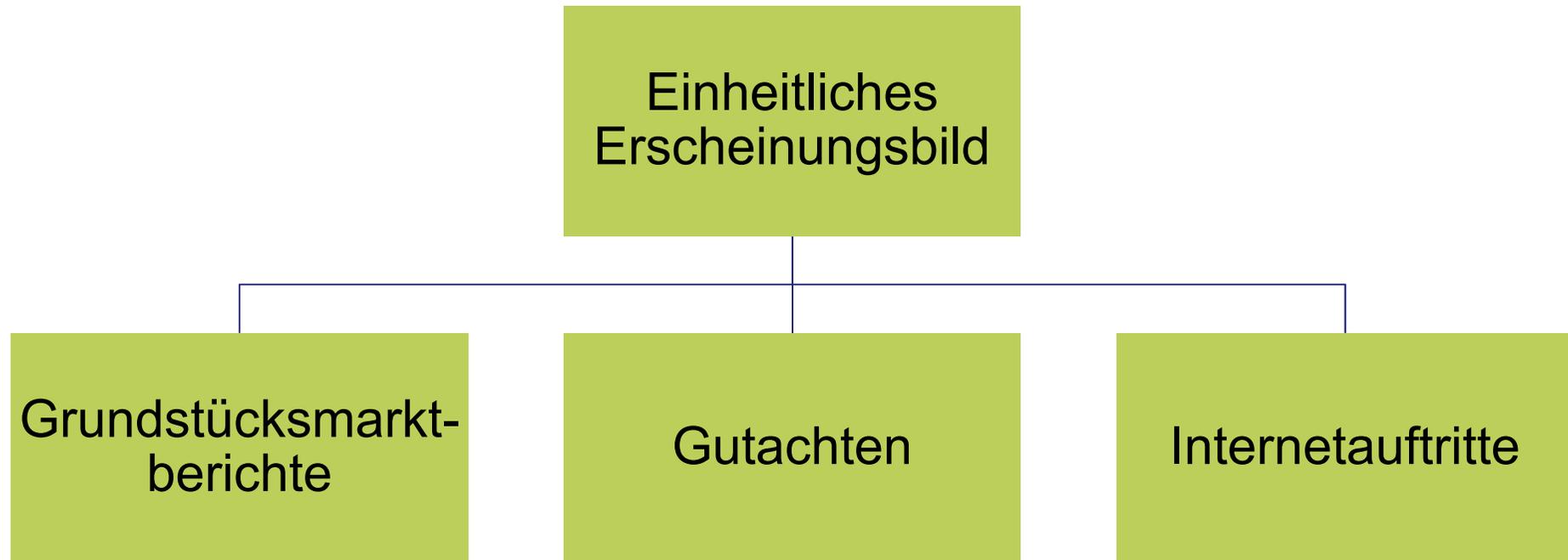
- ▶ **Ertragswertmodell**
- ▶ **Sachwertmodell**
- ▶ **Pflegestelle Boris.NRW**
- ▶ **Indexreihenmodell**
- ▶ **Fortbildung/Zusammenarbeit**
- ▶ **Vergleichswertmodell**
- ▶ **Bodenwertmodell**
- ▶ **Erneuerbare Energien**
- ▶ **Modellkonformität**



# Was sind die Ziele der AGVGA?

- ▶ **Einheitliche Aufgabenerfüllung**
  - ▶ Rationalisierung
  - ▶ Qualitätsstandards
- ▶ **Einheitliches Erscheinungsbild**
  - ▶ Erkennbarkeit als amtliche Wertermittlung
- ▶ **Qualifizierung der Geschäftsstellen**
  - ▶ Spezialwissen



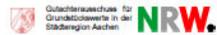




# Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen



**Grundstücksmarktbericht 2016**  
Städteregion Aachen



Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Düren

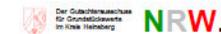


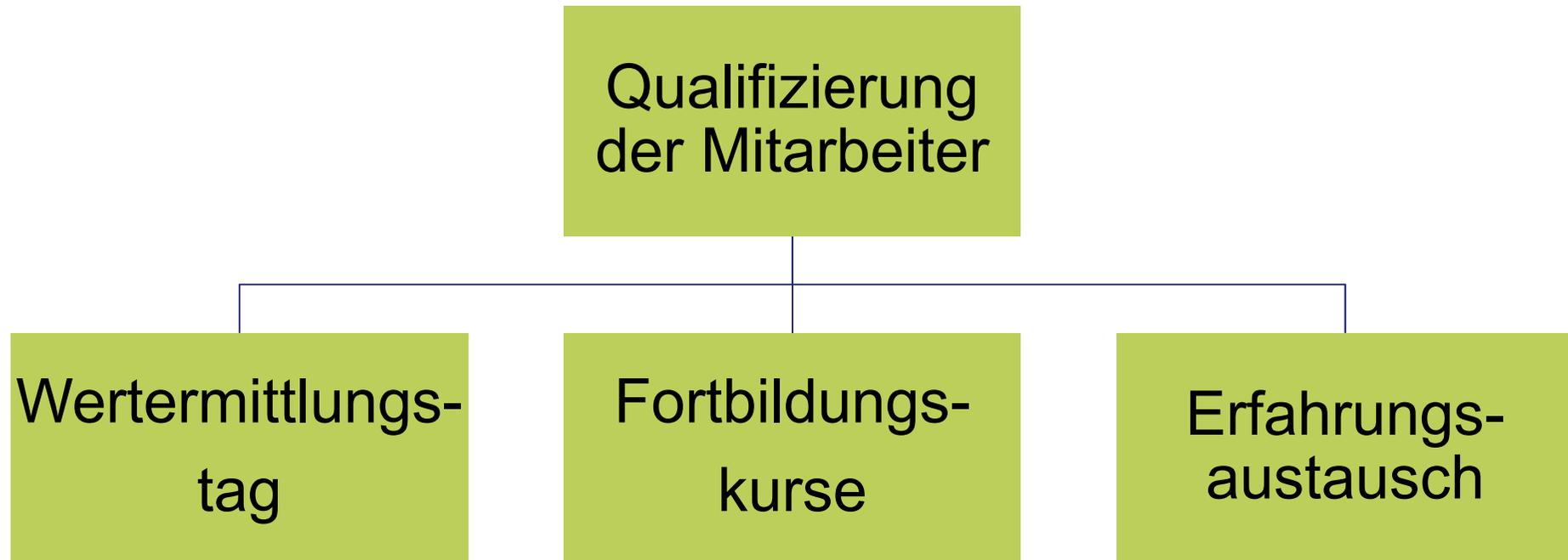
**Grundstücksmarktbericht 2015**  
für die Stadt Düren

[www.gutachterausschuss.dueren.de](http://www.gutachterausschuss.dueren.de)



**Grundstücksmarktbericht 2016**  
für den Kreis Heinsberg







## **KOOPERATIONSVERTRAG**

### **„Weiterbildung im Bereich der amtlichen Grundstückswertermittlung“**

zwischen dem

Bildungswerk des Verbandes Deutscher Vermessungsingenieure e.V. (nachfolgend BILDUNGSWERK VDV genannt)

Edvard-Grieg-Weg 12  
40724 Hilden

vertreten durch den Geschäftsführer Klaus Skindelies

und der

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse e.V. (nachfolgend AGVGA e.V. genannt)

Berliner Platz 22  
58089 Hagen

vertreten durch Thekla Dietrich.

#### **1 Gegenstand der Zusammenarbeit**

Die partnerschaftliche Zusammenarbeit im Rahmen der Weiterbildung von Personen, die in der amtlichen Grundstückswertermittlung tätig sind, ist Gegenstand der Vereinbarung. Dabei ist die Umsetzung eines Weiterbildungskonzeptes in Form von Seminaren Grundlage der Zusammenarbeit.

#### **2 Festlegungen für die Zusammenarbeit**

1. Die Vertragspartner benennen gegenseitig Ansprechpartner für alle im Rahmen der Kooperation abzustimmenden Angelegenheiten:

BILDUNGSWERK VDV

Klaus Skindelies, Telefon: 02103/369703, E-Mail: skindelies@bw-vdv.de

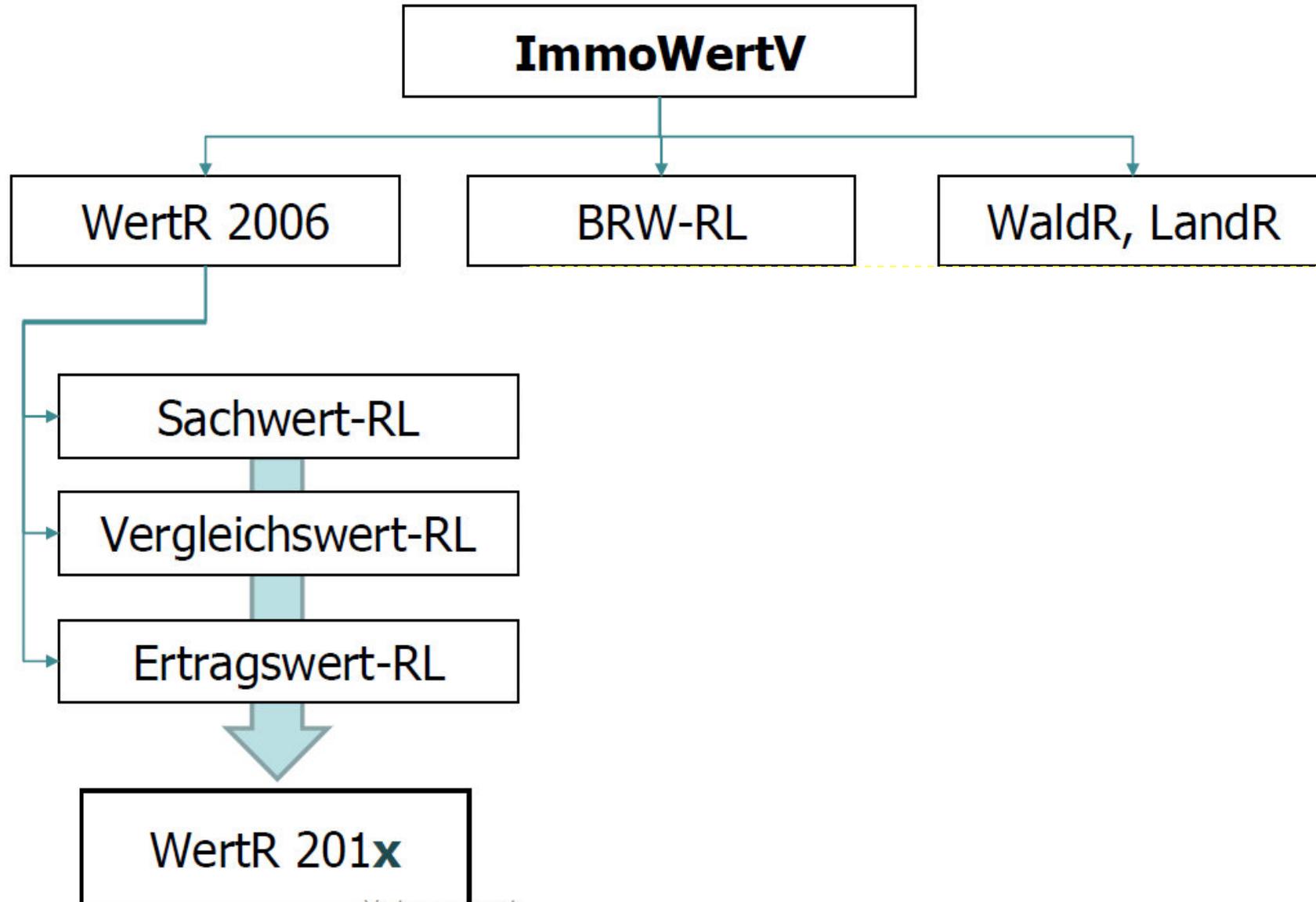
und

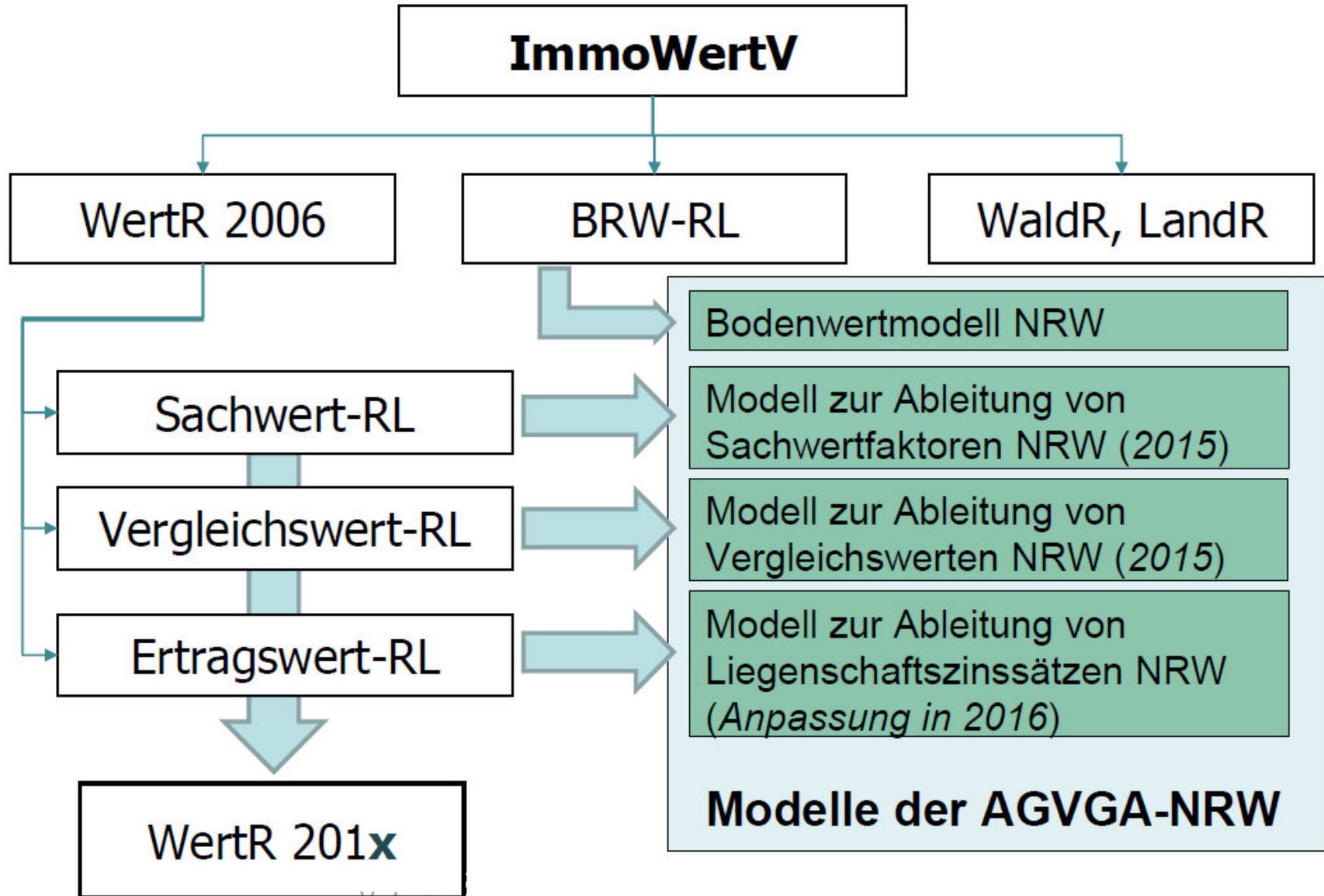
AGVGA e.V.

Ricarda Baltz, Telefon: 0202/563 5982



**Was sind die Ergebnisse der AGVGA?**







## Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

---





Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse  
für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen

## **AGVGA - NRW**

Modell  
zur Ableitung von Sachwertfaktoren

---

Stand: 16. Juli 2013  
Nachtrag: 24. Juni 2014  
Nachtrag: 16. Juni 2015



# Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

## Inhalt

Kapitel		Seite
0.	Vorwort	3
1.	Berechnung des Sachwertfaktors	4
2.	Modellbeschreibung	5
3.	Veröffentlichung der Sachwertfaktoren	9
4.	Anlagen	
Anlage 1	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)	10
Anlage 2	Ermittlung des Gebäudestandards von Ein- und Zweifamilienhäusern	11
Anlage 3	Ansatz der Gesamtnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Differenzierung	15
Anlage 4	Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer	
	1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades	16
	2. Tabellen zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer	17
	2.1 Modifizierte RND bei einer üblichen GND von 90 Jahren	19
	2.2 Modifizierte RND bei einer üblichen GND von 80 Jahren	20
	2.3 Modifizierte RND bei einer üblichen GND von 70 Jahren	21
	2.4 Orientierungsrahmen zur Vergabe von Modernisierungspunkten	
Anlage 5	Orientierungswerte zur Handhabung der NHK 2010 in Dachgeschossen	
	1. Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	
	1.1 Systemskizze zur Nutzbarkeit von Dachgeschossen	22
	1.2 Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit	23
	1.3 Berücksichtigung eines vorhandenen Drempels	24
	2. Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss	
	2.1 Berücksichtigung eines fehlenden Drempels	25
	2.2 Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens	26
	2.3 Berücksichtigung von Staffelgeschossen	27
	2.4 Berücksichtigung von Geschossen mit Dachschrägen	28
Anlage 6	Mischkalkulation bei teilweise ausgebauten Dachgeschossen und/oder bei Teilunterkellerung	29
Anlage 7	Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile	30
Anlage 8	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)	31



## Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

---





Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse  
für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen

**AGVGA-NRW**

Modell  
zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

---

Stand: 9. Juli 2013



Kapitel		Seite
0.	Vorwort	3
1.	Berechnung des Liegenschaftszinssatzes	4
2.	Definitionen und Hinweise zu den einzelnen Einflussgrößen	5
3.	Veröffentlichung der Liegenschaftszinssätze	8
4.	Fazit	11
Anlage 1	Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer	12
Anlage 2	Modernisierungs- und Restnutzungsdauertabellen	13
Anlage 3	Bewirtschaftungskosten Gewerbe - Empfehlungen	17
Anlage 4	Die Mietbegriffe und ihre Zusammenhänge	21



# Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

BORISplus.NRW – Amtlich... x +

www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de#sachwertmodell

Meistbesuchte Seiten m Erste Schritte Maps HKR-TV 3 Aktuelles - StaedteRe...

**BORISplus**  
NRW

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Bodenrichtwerte ▾ Aktuelles Information **Standardmodelle** Kontakt Hilfe

Adress-, Kataster-, Inhaltsuche X

Luftbild Karte

Historisch >

aktueller Jahrgang 2016

© NRW, Geobasis NRW, GeoBasis-DE / BKG 2016

Intern Impressum Nutzungsbedingungen

30km Maßstab: 1:1.155.581



# Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

**BORIS** plus  
ONRW

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Bodenrichtwerte ▾ Aktuelles Information Standardmodelle Kontakt Hilfe

Standardmodelle der AGVGA.NRW

Standardmodelle der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen)

Inhalt:

- [Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW](#)
- [Historisches Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW](#)
- [Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW](#)
- [Historisches Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW](#)
- [Leitfaden zur Ermittlung von Vergleichswerten](#)
- [Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW \(wird zurzeit überarbeitet\)](#)
- [Zur Unterstützung bei der Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW](#)

Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW

	Größe	Datei
Modellbeschreibung mit Anlagen, Stand 06/2015	(1 MB)	
Berechnung der NHK 2010 und der Alterswertminderung (Eine Gewährleistung wird nicht übernommen)	(429 KB)	

Luftbild Karte

Historisch

aktueller Jahrgang



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**