

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in der



**StädteRegion**  
Aachen

## **Die neue Sachwertrichtlinie NHK 2010 Ableitung von Sachwertfaktoren**

**3. Juni 2013**

Paul Harzon

1



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städtereion Aachen**



**Wie werden Sachwertfaktoren  
ermittelt?**

2



## Sachwertfaktor

**Sachwertfaktor** (früher Marktanpassungsfaktor) =  
**Verhältnis zwischen Verkehrswert (Marktwert)  
und vorläufigem Sachwert**

- ▶ Die Ermittlung der vorläufigen Sachwerte im Rahmen der Auswertung erfolgte nach dem bisherigen Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA NRW) in Nordrhein-Westfalen
- ▶ Modell im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht
- ▶ Kaufjahre 2011 und 2012 rd. 1.380 Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewertet (Aufwand vergleichbar zu einem Kurzgutachten)
- ▶ Sachwertfaktoren für insgesamt 29 Gebäudearten / Gebiete / Lagen zusammengestellt und veröffentlicht (Grundstücksmarktbericht 2013)

3



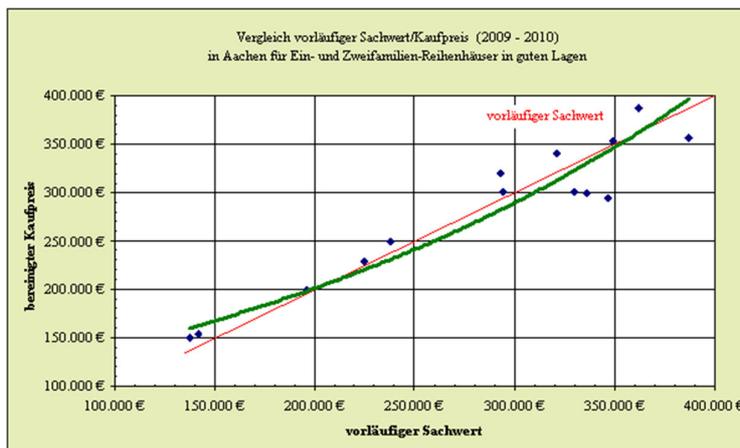
## Grundlagen Sachwert-Modell nach **NHK 2000**

- ▶ **Bodenwertableitung** aus dem **Bodenrichtwert** oder sonstigen Vergleichswerten unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungstabellen [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- ▶ Maßgebliche **Gesamtnutzungsdauer** in der Regel **80 Jahre**
- ▶ **Alterswertminderung nach Ross** auf der Grundlage des tatsächlichen Alters oder des fiktiven Alters bei wesentlichen Erneuerungen oder Modernisierungen
- ▶ **Preisindex**: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Preisindizes für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in Nordrhein-Westfalen seit 1962 (Basisjahr 2000 = 100) [www.it.nrw.de/statistik/q/veroeffentlichungen/index.html](http://www.it.nrw.de/statistik/q/veroeffentlichungen/index.html)
- ▶ **Herstellungswert der Gebäude** und die Baunebenkosten nach den Normalherstellungskosten 2000 (**NHK 2000**), siehe Wertermittlungsrichtlinien und Sachwertmodell der AGVGA NRW [www.boris.nrw.de/standardmodelle.html](http://www.boris.nrw.de/standardmodelle.html)
- ▶ **Regionalisierungsfaktoren** für die Städteregion Aachen (in diesen Werten sind der Korrekturfaktoren für das Land NRW sowie der Korrekturfaktor für die Ortsgrößen bzw. regionale Besonderheiten berücksichtigt):
  - ▶ für Aachen: 0,98
  - ▶ für Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg und Würselen: 0,93
  - ▶ für Monschau und Simmerath: 0,90

4



## Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilien-Reihenhäuser in der Stadt Aachen in guten Wohnlagen Grundstücksmarktbericht 2011

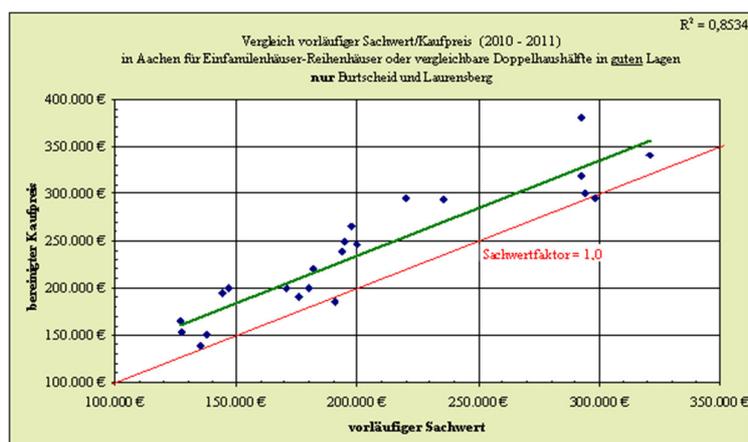


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen
Wohnlage <sup>1)</sup>	gut
Bauweise	Reihenhaus oder vergleichbares Doppelhaus
Wohnflächen	110 m <sup>2</sup> - 175 m <sup>2</sup>
Grundstücksgrößen	250 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1935 - 2009
vorläufiger Sachwert	150.000 € - 400.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,00
Median	1,02
Anzahl	16
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,95 - 1,05
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,92 - 1,08

<sup>1)</sup> vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



## Sachwertfaktoren für Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften in der Stadt Aachen in guten Wohnlagen in Burtscheid und Laurensberg Grundstücksmarktbericht 2012



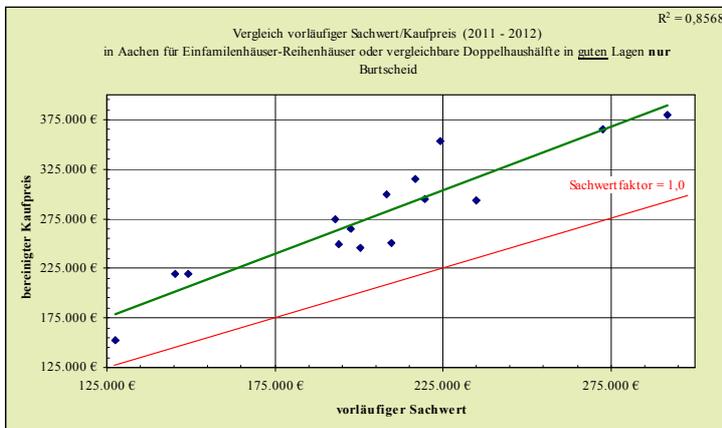
nur Burtscheid und Laurensberg

Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen
Wohnlage <sup>1)</sup>	gut
Bauweise	Reihenhaus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	70 m <sup>2</sup> - 150 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	150 m <sup>2</sup> - 575 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1925 - 1975
Restnutzungsdauer	15 - 56
vorläufiger Sachwert	125.000 € - 320.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,18
Median	1,21
Anzahl	22
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,98 - 1,36
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,97 - 1,36

<sup>1)</sup> vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



## Sachwertfaktoren für Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften in der Stadt Aachen in guten Wohnlagen in Burtscheid und Laurensberg **Aktueller Grundstücksmarktbericht 2013**



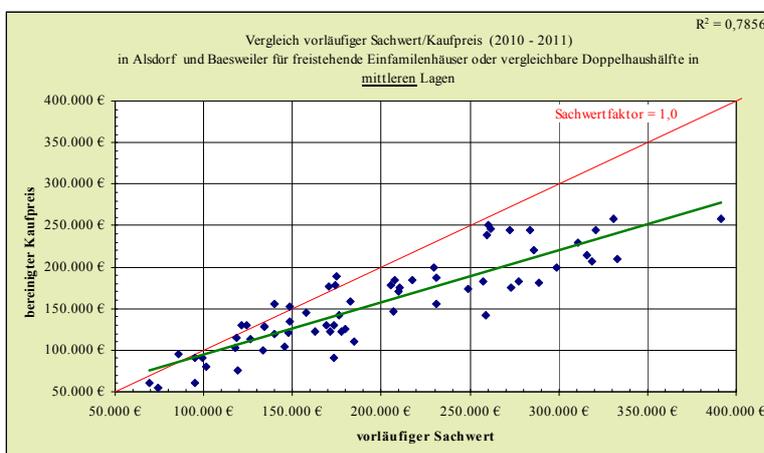
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen nur Burtscheid
Wohnlage <sup>1)</sup>	gut
Bauweise	Reihenhaus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	60 m <sup>2</sup> - 145 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	130 m <sup>2</sup> - 350 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1928 - 1971
Restnutzungsdauer	25 - 54
vorläufiger Sachwert	125.000 € - 300.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,33
Median	1,34
Anzahl	20
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	1,08 - 1,57
Streubereich aller Einzelauswertungen	1,08 - 1,57

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

7



## Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften in den Städten Alsdorf und Baesweiler in mittleren Wohnlagen **Grundstücksmarktbericht 2012**



Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler
Wohnlage <sup>1)</sup>	mittel
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	80 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	150 m <sup>2</sup> - 900 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1920 - 2006
Restnutzungsdauer	15 - 74
vorläufiger Sachwert	65.000 € - 400.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,81
Median	0,81
Anzahl	65
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,61 - 1,08
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,52 - 1,11

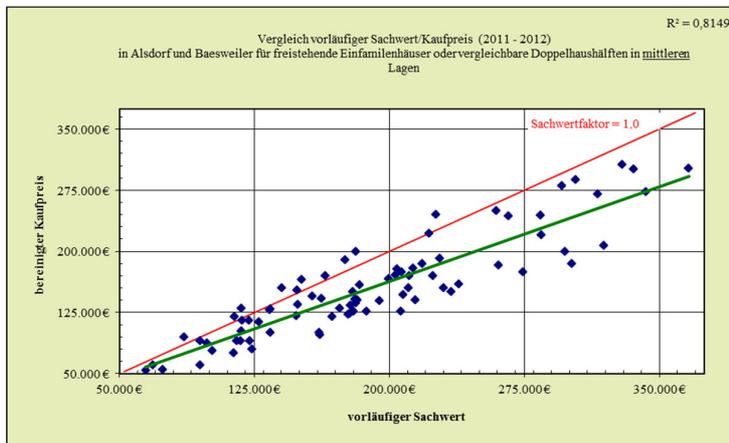
1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

8



## Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften in den Städten Alsdorf und Baesweiler in mittleren Wohnlagen

### Aktueller Grundstücksmarktbericht 2013



Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler
Wohnlage <sup>1)</sup>	mittel
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	75 m <sup>2</sup> - 190 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	210 m <sup>2</sup> - 980 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1880 - 2006
Restnutzungsdauer	15 - 74
vorläufiger Sachwert	65.000 € - 365.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,83
Median	0,83
Anzahl	81
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,62 - 1,10
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,61 - 1,11

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



## Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

- ▶ Die Sachwertfaktoren gemäß § 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV werden in NRW **auf der Basis** der **Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts** (Sachwertrichtlinie SW-RL) des Bundesministeriums vom 5. September 2012 abgeleitet.
- ▶ Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) hat dieses Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser den Gutachterausschüssen vorgestellt. Im Juli 2013 soll das Modell der AGVGA NRW verabschiedet und anschließend veröffentlicht werden. Dies ist das in NRW empfohlene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)



## Neues Sachwert-Modell nach Sachwertrichtlinie (SW-RL)

- ▶ **Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**
- ▶ **Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012**
  - ▶ Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts
  - ▶ Anlage 1: Normalherstellungskosten 2010
  - ▶ Anlage 2: Beschreibung der Gebäudestandards
  - ▶ Anlage 3: Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung
  - ▶ Anlage 4: Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen
  - ▶ Anlage 5: Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors

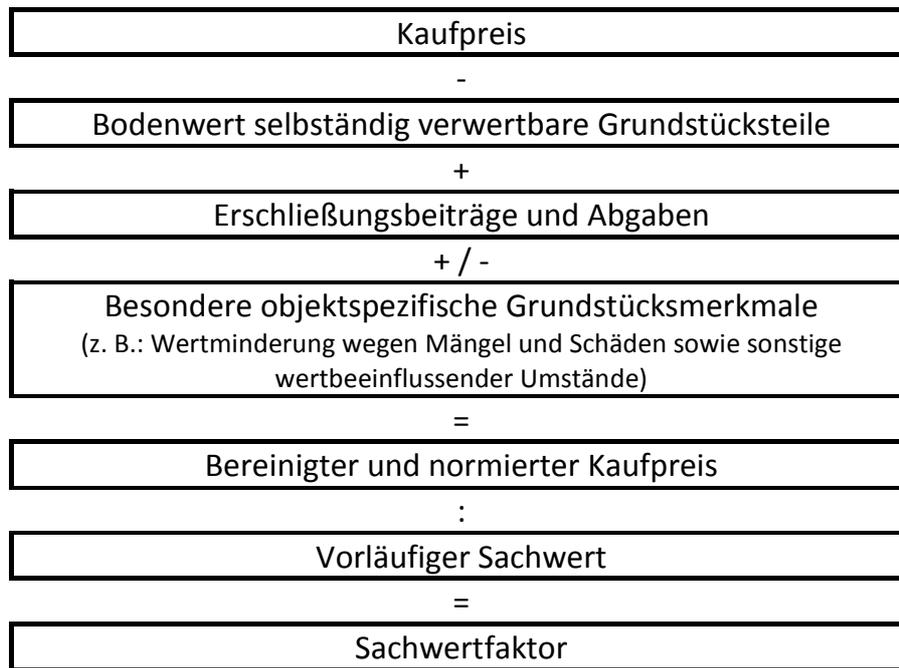


## Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (AGVGA NRW)

- ▶ **Grundlage ist die Sachwertrichtlinie (SW-RL)**
- ▶ **Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (AGVGA NRW)**
  - ▶ Anlage 1: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
  - ▶ Anlage 2: Ermittlung des Gebäudestandard
  - ▶ Anlage 3: Ansatz der Gesamtnutzungsdauer
  - ▶ Anlage 4: Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer
  - ▶ **Anlage 5: Handhabung der NHK 2010 in Dachgeschossen**
  - ▶ **Anlage 6: Wertansatz für in der BGF nicht erfasste Bauteile**
  - ▶ **Anlage 7: Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)**



## Schema zur Ableitung von Sachwertfaktoren

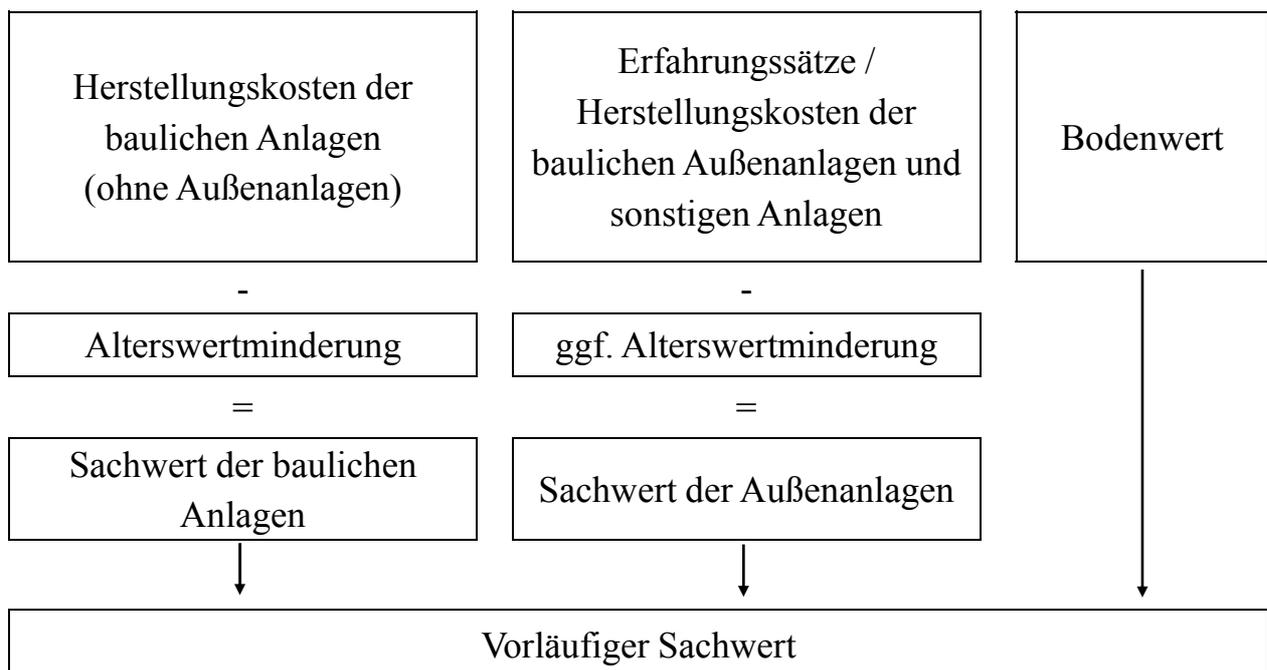


Quelle: Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, AGVGA NRW 2013

13



## Ermittlung des vorläufigen Sachwerts



Quelle: Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, AGVGA NRW 2013

14



## Merkmale der Modellübersicht AGVGA NRW

### 1) Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte)

- ▶ Anzusehen als Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens
- ▶ Sollen in ihrer Größenordnung plausibel und aktuell sein
- ▶ Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser: 1,05
- ▶ Genügen aber nicht dem Anspruch, die tatsächlichen Herstellungskosten eines Bewertungsobjekts abzubilden.

### 2) Baunebenkosten

- ▶ Sind in den Kostenkennwerten der NHK 2010 bereits enthalten (**Änderung gegenüber den Normalherstellungskosten NHK 2000**)



## Kostenkennwerte der NHK 2010

1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser <sup>1)</sup>																		
Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1195
Keller, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	800	965	1205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1130
Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	745	900	1125	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425	2.22	550	610	700	845	1055	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1035	1250	1560
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	955	1190	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300	2.32	580	645	745	895	1120	2.33	735	820	940	1135	1415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215	3.32	545	605	695	840	1050	3.33	690	765	880	1060	1325

1) einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%  
2) Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05



## Merkmale der Modellübersicht AGVGA NRW

### 3) Gebäudebaujahrsklassen

- ▶ Keine Minderung der Kostenkennwerte aufgrund des Baujahrs (**Änderung gegenüber den Normalherstellungskosten NHK 2000**)
- ▶ Lineare Alterswertminderung ohne Baujahrsklassen entspricht in etwa der Differenzierung nach der Gebäudebaujahrsklasse und der Wertminderung wegen Alters nach Roß

### 4) Gemischte Gebäudearten

- ▶ Die Wertansätze für z.B. teilunterkellerte oder teilweise ausgebaute Dachgeschosse sind wie bisher über anteilige Ansätze abzuleiten (Gebäudemix)

### 5) Gebäudestandard

- ▶ Bauteilbezogen in fünf Stufen (sehr einfach bis stark gehoben)
- ▶ Wägungsanteile der Bauteile teilweise gegenüber den Ansätzen der NHK 2000 verschoben (**Änderung gegenüber den Normalherstellungskosten NHK 2000**)



## Merkmale der Modellübersicht AGVGA NRW

### - Gebäudestandard 1 -

	1 Sehr einfach	2 Einfach	3 Mittel	4 Gehoben	5 Stark gehoben	Wägungsanteil
<b>Außenwände</b>	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxablech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
<b>Dach</b>	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
<b>Fenster und Außentüren</b>	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
<b>Innenwände und -türen</b>	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Holzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spallertputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
<b>Fußböden</b>	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5



## Merkmale der Modellübersicht AGVGA NRW - Gebäudestandard 2 -

	1 Sehr einfach	2 Einfach	3 Mittel	4 Gehoben	5 Stark gehoben	Wägungs- anteil
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippisicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Quelle: Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, AGVGA NRW 2013

19



## Merkmale der Modellübersicht AGVGA NRW - Gebäudestandard Wägungsanteile -

	NHK 2000			Neu / NHK 2010	
<b>Alt</b>	Fassade	11 %	<b>Neu</b>	<b>Außenwände</b>	<b>23 %</b>
	Dächer/ Flachdach	15 %		Dach	15 %
	Fenster	14 %		Fenster und Außentüren	11 %
	Innentüren	11 %		Innenwände und -türen	11 %
				<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	11 %
	Bodenbeläge	8 %		Fußböden	5 %
	Sanitär	13 %		Sanitäreinrichtungen	<b>9 %</b>
	Innenwandbekleidung der Nassräume	6 %			
	Heizung	15 %		Heizung	<b>9 %</b>
	Elektroinstallation	7 %		Sonstige technische Ausstattung	6 %

Quelle: Dipl.-Ing. Joachim Schmeck: Sachwertrichtlinie –Einführung in die Praxis; Vortrag 11.09.2012, Herne 14. Wertermittlungstag NRW

20



## Merkmale der Modellübersicht AGVGA NRW

### 6) Modernisierungsmaßnahmen

- ▶ **Ermittlung des Modernisierungsgrads gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie**
- ▶ **Modell dient der Orientierung zur Ermittlung des Modernisierungsgrads**
- ▶ **Maximale Modernisierungspunkte bei Maßnahmen, die erst kurz vor dem Wertermittlungsstichtag durchgeführt wurden**
- ▶ **Liegen die Modernisierungsmaßnahmen weiter zurück, so können sachverständig auch nur Anteile der Maximal-Punkte vergeben werden**
- ▶ **Modernisierungsgrad ergibt sich aus der Summe der Modernisierungspunkte**



## Merkmale der Modellübersicht AGVGA NRW

- ▶ **Verschiedenen Modernisierungselementen sind maximale Modernisierungspunkte zugeordnet worden z. B.:**
  - ▶ Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung max. 4 Punkte
  - ▶ Modernisierung von Bädern max. 2 Punkte

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

## Merkmale der Modellübersicht AGVGA NRW

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt (0 – 1)	= nicht modernisiert
4 Punkte (2 – 5)	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte (6 – 10)	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte (11 – 17)	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte (18 – 20)	= umfassend modernisiert

- ▶ Diese Anhaltspunkte ersetzen **NICHT** die sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads

## Merkmale der Modellübersicht AGVGA NRW

### 7) Vollgeschosse

- ▶ Geschosse mit Dachschrägen werden als Vollgeschosse behandelt, wenn sie auch baurechtlich ein Vollgeschoss darstellen.

### 8) Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Drempel von ausgebauten Spitzboden

Dachgeschoss		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

## Empfehlungen zur Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des nicht ausgebauten Dachgeschosses

Dachgeschoss	Gebäudeart	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
			vom jeweiligen Kostenkennwert	
nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32	wird angerechnet	---	---
nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.32 1.22 / 2.22 / 3.22	wird angerechnet	---	4 – 12 % 4 – 12 % 4 – 12 % 6 – 18 %
nicht ausgebaut, nicht nutzbar flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.33 1.23 / 2.23 / 3.23	wird nicht angerechnet	0 – 4 % 0 – 4 % 0 – 4 % 0 – 6 %	---
Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33	wird nicht angerechnet	---	---

**Leichte Verschiebung dieser Anteile zum Modell nach NHK 2000**

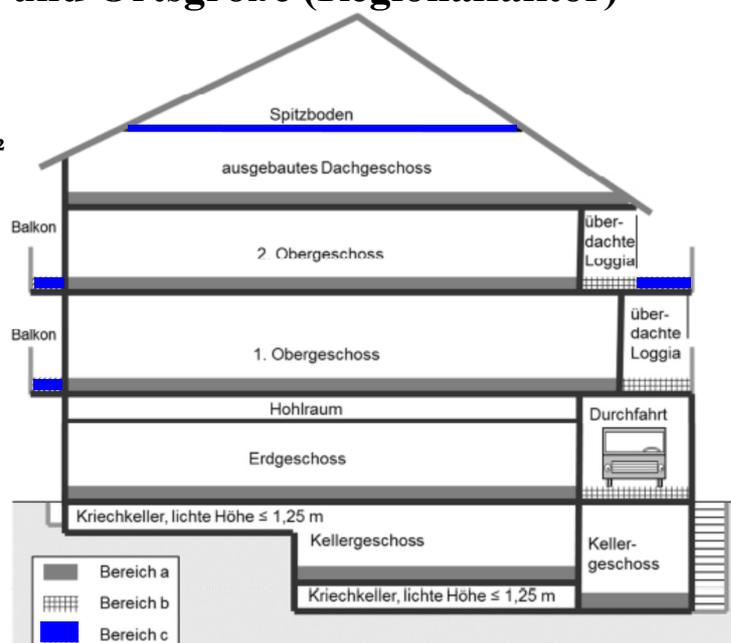
## Merkmale der Modellübersicht AGVGA NRW

### 9) Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)

- ▶ Keine Berücksichtigung mehr

### 10) Bezugsmaßstab

- ▶ Bruttogrundfläche (BGF) in m<sup>2</sup>
- ▶ Anrechenbare Flächen:
  - ▶ Bereiche a und b
- ▶ Nicht anrechenbare Flächen:
  - ▶ Bereiche c
  - ▶ Spitzboden





## Merkmale der Modellübersicht AGVGA NRW

### 11) Baupreisindex

- ▶ Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (**Änderung gegenüber den Normalherstellungskosten NHK 2000**)
- ▶ Basis 2010 = 100 (wird ab August 2013 veröffentlicht)
- ▶ Bis dahin Umindexierung der Indexwerte aus dem aktuellen Index 2005 = 100 (Jahreswert Index<sup>2005</sup> für das Jahr 2010: 113,9)

### 12) Baujahr

- ▶ Ursprüngliches Baujahr

27



## Merkmale der Modellübersicht AGVGA NRW

### 13) Gesamtnutzungsdauer (GND)

- ▶ Modell der AGVGA NRW abweichend von Sachwert-Richtlinie Bund
  - ▶ Abhängigkeit von der Gebäudestandardkennzahl
  - ▶ Überwiegende Anzahl der Objekte liegt bei 2,5 – 3,5 => GND 80 Jahre
  - ▶ Keine weitere Interpolation bei der GND
- ▶ Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

	Gesamtnutzungsdauer in Jahren bei Standardkennzahl		
	bis 2,5	2,5 – 3,5	ab 3,5
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	70	80	90

- ▶ Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende GND sachverständig zu bestimmen und zu begründen

28



## Merkmale der Modellübersicht AGVGA NRW

### 14) Restnutzungsdauer (RND)

- ▶ Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer minus Gebäudealter
- ▶ Bei modernisierten Gebäuden ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Punktetabelle
- ▶ Angesetzt wird immer die **wirtschaftliche** Restnutzungsdauer



### Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56



## Merkmale der Modellübersicht AGVGA NRW

### 15) Alterswertminderung

- ▶ **Linear nach ImmoWertV (Änderung gegenüber den Normalherstellungskosten NHK 2000)**

### 16) Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

- ▶ Pauschalierte Wertansätze

### 17) In der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile

- ▶ Empfehlung: Pauschalierte Wertansätze nach Anlage 6 des Sachwertmodells der AGVGA NRW (Beispiel siehe unten)

#### Gauben

Flachdachgaube (einschl. Fenster):	1.800 € Grundbetrag zzgl. 1.100 €/m <sup>2</sup> (Ansichtsfläche, Front)
Schleppdachgaube (einschl. Fenster):	1.900 € Grundbetrag zzgl. 1.200 €/m <sup>2</sup> (Ansichtsfläche, Front)
Satteldachgaube (einschl. Fenster):	2.100 € Grundbetrag zzgl. 1.400 €/m <sup>2</sup> (Ansichtsfläche, Front)



## Merkmale der Modellübersicht AGVGA NRW

### 18) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- ▶ Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung
- ▶ **WICHTIG: Ansatz des Werteeinflusses und kein Ansatz von Kosten**

### 19) Bodenwert

- ▶ Ungedämpfter Bodenwert
- ▶ i.d.R. aus Bodenrichtwerten ableiten

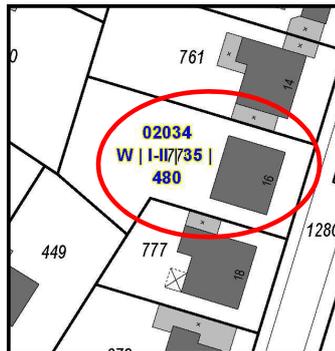
### 20) Grundstücksfläche

- ▶ Objektbezogene Grundstücksgröße
- ▶ Selbstständig verwertbare Grundstücksteile müssen im Wege der Kaufpreisbereinigung abgezogen werden

## Anwendungsbeispiel zu Anlage 2 Sachwertmodell AGVGA NRW

### ► Unterlagen, die vorhanden sind

- Kaufvertrag => Gemeinde, Straße, Hausnummer, Kaufpreis
- Bodenrichtwert
- Katasterangaben => Grundstücksgröße, Kartenausschnitt, bebaute Fläche
- Schrägluftbild [www.bing.com](http://www.bing.com)  
(nicht überall vorhanden)



## Anwendungsbeispiel zu Anlage 2 Sachwertmodell AGVGA NRW

### ► Ggf. hinzukommen weitere Informationen aus:

- Käufer-Fragebögen
- Sachverständigen-Exposés
- Internet-Exposés
- Informationen aus baugleichen Objekten
- Spezielle Orts- und Objektkenntnisse
- Objekttypische Annahmen bei lückenhaften Informationen



# Anwendungsbeispiel zu Anlage 2 Sachwertmodell AGVGA NRW

Fragebogen zum bebauten Objekt 12345/2013

Gemeinde, Straße Hausnummer  
Wir bitten Sie, Ihre Angaben auf den Zeitpunkt des Erwerbs zu beziehen. Zutreffendes bitte ankreuzen  bzw. ausfüllen

**1. Angaben zum erworbenen Objekt**

Einfamilienhaus  Wochenend- / Ferienhaus **1.1 Gebäudekonstruktion**  
 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung  Fertighaus  
 Zweifamilienhaus  klassisches Fachwerkhaus  
 Dreifamilienhaus  massives Mauerwerk

**1.2 Gebäudeangaben**  
 Baujahr 1960 Baujahr zwischen \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_  Baujahr nicht bekannt  
 Wohnfläche 195 m<sup>2</sup>

Hinweis: Zur Wohnfläche gehören nicht: Flächen im Keller (z.B.: Waschküche, Lager- oder Abstellräume, Heizungskeller, etc.), reine Treppenfleichen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Terrassen, Balkone, nicht ausgebaute Dachböden und ähnliche Räume. Die Wohnfläche ist bei Räumen mit Dachschrägen bei einer Höhe bis zu 1m nicht und bei einer Höhe zwischen 1m und 2m nur zur Hälfte anzuzurechnen.

Es lag vor:  
 Bedarfsorientierter Energie-Ausweis  Energiebedarf (nach Energie-Ausweis) \_\_\_\_\_ kWh/m<sup>2</sup>a  
 Verbrauchsorientierter Energie-Ausweis  
 kein Energie-Ausweis

**1.3 Vorhandene Geschosse** (zutreffendes bitte ankreuzen)

Flachdach oder flach geneigtes Dach	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Beispiel nicht ausgebautes Dachgeschoss 1. Obergeschoss Erdgeschoss Kellergeschoss
Dachgeschoss nicht ausgebaut	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dachgeschoss voll ausgebaut	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

teilweise unterkellert  Kriechkeller  ausgebaute Spitzböden  Drempe vorhanden, Drempehöhe: \_\_\_\_\_ m  
 Dachgeschoss teilweise ausgebaut  Einschubtreppe  fest eingebaute Treppenkonstruktion

**Zugang zum Dachgeschoss:** (wenn möglich mit Jahresangaben)  
 Dach gesamt  Dachendeckung  Dachstuhl  
 Dämmung Dach  Dämmung Fassade  Dämmung Kellerdecke  
 Heizung gesamt 2005  Heizkessel  Heizungsbröner  
 Wasserleitungen 2005  Elektroleitungen 2005  Heizungsleitungen  
 Fenster/Außentüren 2005  Grundrissgestaltung  Bad/WC 2005  
 Modernisierung Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)  Garage o.ä.

**3. Ausstattungsstandards zum Zeitpunkt des Erwerbs**

Außenwände	<input type="checkbox"/> Holzfachwerk	<input type="checkbox"/> Einfaches Ziegelmauerwerk	<input type="checkbox"/> Einschaliges Mauerwerk	<input checked="" type="checkbox"/> Zweischaliges Mauerwerk
	<input type="checkbox"/> Putz mit Anstrich	<input checked="" type="checkbox"/> Wärmedämmverbundsystem	<input type="checkbox"/> ggf. mit Elementen aus Naturstein/Metall	<input type="checkbox"/> nach 1995 <input type="checkbox"/> nach 2005
Dach	<input type="checkbox"/> Eindeckung: <input type="checkbox"/> Betondachsteine <input checked="" type="checkbox"/> Tonziegel <input type="checkbox"/> Sonstige	<input type="checkbox"/> Einweisung: <input checked="" type="checkbox"/> Zink <input checked="" type="checkbox"/> Kupfer <input type="checkbox"/> Kunststoff <input type="checkbox"/> nach 1995 <input type="checkbox"/> nach 2005	<input type="checkbox"/> Dämmung: <input type="checkbox"/> keine <input type="checkbox"/> bis 1995 <input type="checkbox"/> nach 1995 <input type="checkbox"/> nach 2005	<input type="checkbox"/> Passivstandard
	Fenster und Außentüren	Verglasung: <input type="checkbox"/> Einfach- <input type="checkbox"/> Zweifach- <input checked="" type="checkbox"/> Dreifach- <input checked="" type="checkbox"/> Sonnenschutz- Rollläden: <input type="checkbox"/> keine <input type="checkbox"/> manuell <input checked="" type="checkbox"/> elektrisch <input type="checkbox"/> Außenlamellen	Innenwände und Innentüren	<input type="checkbox"/> massiv <input checked="" type="checkbox"/> massiv, teilw. in Nachbauweise <input type="checkbox"/> Wandvertiefungen <input type="checkbox"/> Natursteinwände
Deckenkonstruktion	<input type="checkbox"/> Holzhälkdecken <input type="checkbox"/> ohne Füllung <input type="checkbox"/> mit Füllung	<input checked="" type="checkbox"/> Massivdecken/ <input checked="" type="checkbox"/> Betondecken	<input type="checkbox"/> Decken mit großer Spannweite	
	Treppe	Weichholz (z.B. Kiefer/Fichte) <input type="checkbox"/> Hartholz (z.B. Buche/Eiche) <input type="checkbox"/> Beton <input checked="" type="checkbox"/> Metall <input type="checkbox"/> Gussblech	<input type="checkbox"/> Gussblech	
Fußbodenbelag	PVC/Laminat/ Teppichboden einfach <input type="checkbox"/> PVC/Laminat/ Teppichboden hochwertig <input type="checkbox"/> Natursteinplatten <input type="checkbox"/> Natursteinböden	<input checked="" type="checkbox"/> Fliesen <input checked="" type="checkbox"/> Fliesen hochwertige <input type="checkbox"/> Natursteinböden	<input type="checkbox"/> Parkettparkett <input type="checkbox"/> hochwertige <input type="checkbox"/> Massivparkett <input type="checkbox"/> hochwertige <input type="checkbox"/> Edelholzböden	
	Sanitär-einrichtungen	Sanitärleitungen: <input type="checkbox"/> auf Putz <input type="checkbox"/> unter Putz <input checked="" type="checkbox"/> separate Gäste-WC vorhanden	Badzimmer mit: <input checked="" type="checkbox"/> Badewanne <input checked="" type="checkbox"/> WC <input checked="" type="checkbox"/> Bad/Linial <input type="checkbox"/> Fliesen einfache <input type="checkbox"/> Fliesen mittlere <input type="checkbox"/> Fliesen hochwertige	Böden/Wände mit: <input checked="" type="checkbox"/> Ölfarbanstrich <input type="checkbox"/> Qualität <input type="checkbox"/> Qualität <input type="checkbox"/> Qualität
Heizung	<input type="checkbox"/> Einzelöfen/Schwerkraftheizung <input type="checkbox"/> Nachspeicheröfen <input type="checkbox"/> Warmluftheizung <input type="checkbox"/> Fernwärme <input checked="" type="checkbox"/> Thermo-Zentralheizung	<input type="checkbox"/> Niedertemperatur/ Strahlungsverlängerung <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input checked="" type="checkbox"/> Hybrid-System <input type="checkbox"/> Solarthermie für Heizung <input type="checkbox"/> Solarthermie für Warmwasserversorg.	<input type="checkbox"/> Solarthermie für Heizung <input type="checkbox"/> Solarthermie für Warmwasserversorg.	<input type="checkbox"/> Blockheizkraftwerk
	Elektrik und sonstige Ausstattung	<input type="checkbox"/> Leitungen: <input checked="" type="checkbox"/> auf Putz <input type="checkbox"/> unter Putz <input type="checkbox"/> Schalter/Steckdosen <input type="checkbox"/> wenige <input type="checkbox"/> Anzahl zeitgemäß <input type="checkbox"/> zählreiche <input type="checkbox"/> Klimaanlage <input type="checkbox"/> Alarmanlage <input type="checkbox"/> Bus-System <input type="checkbox"/> Lüftung mit Wärmetauscher	<input type="checkbox"/> LAN-Verkabelung/TV-Verkabelung	<input type="checkbox"/> Kipsicherungen <input type="checkbox"/> Kipsicherungen
Besondere Bauteile	<input type="checkbox"/> Flachdachgaube <input type="checkbox"/> Satteldachgaube <input type="checkbox"/> Schlepplachgaube <input type="checkbox"/> Kelleraufentreppe <input type="checkbox"/> Balkon Fläche _____ m <sup>2</sup>			



# Anwendungsbeispiel zu Anlage 2 Sachwertmodell AGVGA NRW

- ▶ **Einfamilienhaus**
  - ▶ Freistehend
  - ▶ Eingeschossig
  - ▶ Ausgebautes Dachgeschoss
  - ▶ Voll unterkellert

**1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhä**

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		Standardstufe	1	2	3	4
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.01	655	725	835	1 005	1 260
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105



## Anwendungsbeispiel zu Anlage 2 Sachwertmodell AGVGA NRW

Einfamilienhaus freistehend

Gebäudeart: 1.01

Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Nach sachverständiger Würdigung werden den in Tabelle 1 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z.B. im Bereich Fußboden 50% Teppichbelag und 50% Parkett.

Standardmerkmal / Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände			1			23
Dächer			0,5	0,5		15
Außentüren und Fenster				1		11
Innenwände und -türen			0,5	0,5		11
Deckenkonstruktion und Treppen				1		11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen	1					9
Heizung			0,6	0,4		9
Sonstige technische Ausstattung	0,5	0,5				6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01:	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €
--------------------------------------	-------	-------	-------	---------	---------

37



## Anwendungsbeispiel zu Anlage 2 Sachwertmodell AGVGA NRW

Wägungsanteil des Standardmerkmals

Anteil der Ausstattung je Standardstufe

Kostenkennwert des Standardmerkmals in der Standardstufe

Außenwände	$1 \times 23\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	192 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	$0,5 \times 15\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 15\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	138 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	111 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände	$0,5 \times 11\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 11\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	101 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	111 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	$0,5 \times 5\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 5\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	46 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 655 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	59 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	$0,6 \times 9\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,4 \times 9\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	81 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6\% \times 655 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 6\% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	41 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Ermittelter Kostenkennwert (Summe)</b>		<b>880 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

38



## Ermittlung der Gebäudestandardkennzahl

	1	2	3	4	5
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €
Ermittelter Kostenkennwert des Bewertungsobjekts	880 €/m <sup>2</sup> BGF				
Gebäudestandardkennzahl des Bewertungsobjekts	$3 + (880 - 835) / (1005 - 835) = 3,3$				
	1	2	3	4	5



## Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit von der Gebäudestandardkennzahl

Gebäudestandardkennzahl = 3,3 =>

	Gesamtnutzungsdauer in Jahren bei Standardkennzahl		
	bis 2,5	2,5 – 3,5	ab 3,5
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	70	80	90

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre



## Anwendungsbeispiel zu Anlage 2 Sachwertmodell AGVGA NRW

### ► Restnutzungsdauer ermitteln aufgrund der durchgeführten bzw. unterstellten Modernisierungsmaßnahmen

1.4 Modernisierungen vor dem Erwerb (wenn möglich mit Jahresangaben)

<input type="checkbox"/> Dach gesamt _____	<input type="checkbox"/> Dacheindeckung _____	<input type="checkbox"/> Dachstuhl _____
<input type="checkbox"/> Dämmung Dach _____	<input type="checkbox"/> Dämmung Fassade _____	<input type="checkbox"/> Dämmung Kellerdecke _____
<input checked="" type="checkbox"/> Heizung gesamt <u>2005</u>	<input type="checkbox"/> Heizkessel _____	<input type="checkbox"/> Heizungs Brenner _____
<input checked="" type="checkbox"/> Wasserleitungen <u>2005</u>	<input checked="" type="checkbox"/> Elektroleitungen <u>2005</u>	<input type="checkbox"/> Heizungsleitungen _____
<input checked="" type="checkbox"/> Fenster/Außentüren <u>2005</u>	<input type="checkbox"/> Grundrissgestaltung _____	<input checked="" type="checkbox"/> Bad/WC <u>2005</u>
<input type="checkbox"/> Modernisierung Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)		<input type="checkbox"/> Garage o. ä. _____
<input type="checkbox"/> Sonstiges _____		



## Anwendungsbeispiel zu Anlage 2 Sachwertmodell AGVGA NRW

### ► Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrads

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4 -
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 <b>2</b>
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 <b>2</b>
Modernisierung der Heizungsanlage	2 <b>2</b>
Wärmedämmung der Außenwände	4 -
Modernisierung von Bädern	2 <b>2</b>
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 -
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 -

**Summe Modernisierungspunkte: 8**



## Anwendungsbeispiel zu Anlage 2 Sachwertmodell AGVGA NRW

### ► Modernisierungsgrad

- 8 Punkte => mittlerer Modernisierungsgrad
- Gebäudealter: 2013 – 1960 = 53 Jahre => Restnutzungsdauer 27 Jahre

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58

- Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrads für die Auswertung: 39 Jahre



## Zielsetzung für 2013

- Veröffentlichung von Sachwertfaktoren nach NHK 2010 erst fachlich sinnvoll, wenn eine mit den Vorjahren vergleichbare Anzahl von ausgewerteten Fällen vorliegt =>
- Nachträgliche Auswertung der für Sachwertfaktoren genutzten rd. 650 Kauffälle aus dem Jahr 2012 nach NHK 2010
- Auswertung der Kauffälle aus dem Jahr 2013 nach NHK 2010
- Sichten des Datenmaterials und ggf. neue Zusammenstellungen der Gebäudearten / Gebiete / Lagen
  - Freistehende Einfamilienhäuser
  - Doppel- und Reihenendhäuser
  - Reihenmittelhäuser
- Veröffentlichung der Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht 2014
- Auswirkung ggf. auch auf die Zusammenstellung der Ergebnisse von Durchschnittswerten und Liegenschaftszinssätzen



## Standardmodelle der AGVGA-NRW

**BORIS** plus  
ONRW

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Startseite | Nutzungsbedingungen | Impressum | Ihre Meinung | Kontakt | FAQ | Hilfe | Angemeldet als: 30100 | Meine Nutzerdaten | Abmelden

Aktuelles: >>  
Information: >>  
Produktauswahl: >>  
Standardmodelle der AGVGA-NRW: >>  
Links: >>

### Standardmodelle der AGVGA-NRW

**Inhalt:**

- [Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW](#)
- [Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW](#)
- [Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW](#)
- [Zur Unterstützung bei der Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW](#)

#### Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW

	Größe	Datei
Übergangsregelung für die Anwendung des Sachwertverfahrens nach ImmoWertV	(35 KB)	
Modellbeschreibung	(10 KB)	
<b>Anlage 1:</b> NHK 2000 Berücksichtigung der Gebäudebaujahrsklasse Berücksichtigung der Gebäudeart Baunebenkosten	(40 KB)	
<b>Anlage 2:</b> Wägungsschema zum Ausstattungsstandard	(13 KB)	
<b>Anlage 3:</b> Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden	(29 KB)	
<b>Anlage 4:</b> Orientierungswerte zur Berücksichtigung von Dremmel und ausgebautem Spitzboden bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern	(4 KB)	
<b>Anlage 5:</b> Normalherstellungskosten von Gebäuden mit nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen	(56 KB)	



Wie kann man sich informieren?



## Informations- und Auskunftsmöglichkeiten

- ▶ **Produkte des Gutachterausschusses**
  - ▶ Grundstücksmarktbericht
  - ▶ Bodenrichtwertliste / Bodenrichtwertauskünfte
- ▶ **Online-Informationen / - Auskünfte**
  - ▶ [www.gutachterausschuss.staedteregion-aachen.de](http://www.gutachterausschuss.staedteregion-aachen.de)
  - ▶ [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- ▶ **Telefonische Informationen / Auskünfte**
  - ▶ Hotline: 0241 / 5198 2555
- ▶ **Schriftliche Informationen / Auskünfte**
  - ▶ Geschäftsstelle des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der Städteregion Aachen  
52090 Aachen



**Grundstücksmarktbericht 2013**  
Städteregion Aachen



**Bodenrichtwertliste 2013**  
Städteregion Aachen



### Ausschnitt aus der Bodenrichtwertliste



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

Bodenrichtwertliste Stichtag 01.01.2013

Stadt Aachen		Bodenrichtwert [€ / m <sup>2</sup> ]
Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich		
Gemischte Bauflächen		
Aachen, Innenstadt innerhalb des Alleinrings (2)	Theaterstraße (Borngasse bis Bahnhofstraße) [ MI   IV-V   30 ]	1.300,--
	tlw. Deliusstraße / Kuckhoffstraße und östliche Mauerstraße [ MI   IV-V   30 ]	600,--
	Wallstraße / Aureliusstraße [ MI   IV-V   30 ]	570,--
	Wilhelmstraße ab Augustastraße / Kurbrunnenstraße bis Kasinostraße [ MI   IV-V   30 ]	640,--
	Wirichsbongardstraße zwischen Friedrich-Wilhelm-Platz und Reihstraße [ MI   IV-V   30 ]	1.000,--
Gemischte Bauflächen bzw. Kerngebiete		
Aachen, Innenstadt innerhalb des Alleinrings	Blondelstraße / Willy-Brandt-Platz [ MI/MK   IV-V   30 ]	1.600,--



### Bodenrichtwerte über BORISplus.NRW

The screenshot displays the BORISplus.NRW web application. The main map shows ground value zones in Aachen, with values ranging from 400 to 1300 €/m². A detailed data panel on the right provides the following information:

- Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!**
- Adresse:** Oppenhoffallee / Bismarckstraße / Frankenberger Straße
- Bodenrichtwert:** 630 €/m<sup>2</sup>
- Stichtag des Bodenrichtwertes:** 01.01.2013
- Bodenrichtwertkennung:** zonal
- Basiskarte - Bezeichnung:** DGK
- Entwicklungszustand:** Baureifes Land
- Beitragszustand:** ebefrei nach BauGB
- Nutzungsart:** MI
- Bauweise:** geschlossen
- Geschosszahl:** IV-V
- Tiefe:** 30 m

kostenlose Veröffentlichung im Internet unter: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)



## Allgemeine Preisauskunft (APA) über BORIS.NRW

**BORIS**plus  
ONRW

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Startseite | Nutzungsbedingungen | Impressum | Ihre Meinung | Kontakt | FAQ | Hilfe | Anmelden

Aktuelles: >>  
Information: >>  
Produktauswahl: >>  
Standardmodelle der AGVGA-NRW: >>  
Links: >>

**Suche**

**Produkt:**  
Allgemeine Preisauskunft

**Gemeinde:**  
Aachen

Neue Gemeindefsuche

**Objektart:**  
Eigentumswohnungen

**Gebietsgliederungsstufe:**  
Aachen-Innenstadtnah

Übersicht

### Allgemeine Preisauskunft mit Kaufpreisliste

**Werkzeuge**  
Maßstab wählen: 1:250000  
Optionale Folien:  
 Gemeindegrenzen  
Gutachterausschuss:  
Gutachterausschuss in der Städteregion Aachen anzeigen

Diese Preisauskunft ersetzt keine qualifizierte Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch. Bitte bedenken Sie, dass weitere Einflussfaktoren wie der Objektzustand, die Größe der Wohnanlage, die Geschosslage, besondere Einbauten, Erbbaurecht, Wiederkaufrechte, Altlasten u.a.m. den Wert beeinflussen können. Diese Faktoren konnten bei der Recherche nicht berücksichtigt werden.

**Baujahr:**  
1980

**Wohnfläche in m<sup>2</sup>:**  
90

**Anzahl der Wohneinheiten:**  
alle

Preis berechnen

Auf Grund Ihrer Recherche wurden 11 Kaufpreise aus den Jahren 2009 bis 2012 gefunden.  
Die Stichprobe umfasst Wohnungen mit:

- einer Wohnfläche von 74 bis 94 m<sup>2</sup> (Mittelwert 86 m<sup>2</sup>)
- Baujahren von 1972 bis 1985 (Mittelwert 1977).

Der mittlere Kaufpreis beträgt 1510 €/m<sup>2</sup> mit einer Streuung von +/- 15 %.  
An Hand der gewählten Parameter ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von ca. 136000 €.

Download