

Ertragswertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis 17.03.2005 – 26.02.2007

Dieses Modell wurde zur Ermittlung der in den Grundstücksmarktberichten

2005 (berichtet über das Jahr 2004, erstmals veröffentlicht am 17.03.2005),

2006 (berichtet über das Jahr 2005, erstmals veröffentlicht am 22.03.2006)

veröffentlichten Liegenschaftszinssätze verwendet.

Grundlage	<p>Dieses Ertragswertmodell basiert neben der WertV auf dem Ertragswertmodell der AGVGA NRW vom Juni 2004. Zusätzlich werden die hier beschriebenen Festlegungen zu Grunde gelegt.</p> <p>Die Verwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze bedingt eine modellkonforme Ertragswertermittlung, schließt es im Einzelfall aber nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen.</p>
Kaufpreis / Verkehrswert	<p>Bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurde der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigt. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, wurden bei der Ableitung erforderlicher Daten ausgeschlossen.</p> <p>Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc.</p>
Bodenwert	<p>Der Bodenwert wird ungedämpft angesetzt. Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung ist zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.</p> <p>In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Der ungedämpfte Bodenwert entspricht dieser Definition und ist entsprechend aus Vergleichspreisen oder dem Bodenrichtwert abzuleiten.</p> <p>Es wird nur der erschließungskosten- und abgabenfreie Bodenwert selbstständig verwertbarer Grundstücksteile angesetzt. Noch zu zahlende Erschließungskosten oder Abgaben werden als boG berücksichtigt.</p>
Grundstücksfläche	<p>Selbstständig verwertbare Grundstücksteile werden unabhängig von der Ertragswertermittlung berücksichtigt.</p>
Wohn-/ Nutzflächen	<p>Die Wohnflächen werden nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 berechnet.</p> <p>Die Nutzflächen für Gewerbeobjekte werden in Anlehnung an die DIN 277 in der jeweils aktuellen Fassung berechnet. Die Nutzfläche ist derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z.B. zentrale Treppenträume).</p>
Baujahr / Alter	<p>Das tatsächliche Alter eines Gebäudes wird aus der Differenz zwischen dem Jahr des Vertragsabschlusses und dem Jahr der Errichtung (Baujahr) errechnet.</p> <p>Das Jahr der Bezugsfertigkeit wird dabei als Baujahr angenommen.</p> <p>Bei späteren, erheblichen Erweiterungen des Ursprungsgebäudes kann ein fiktives Baujahr auf der Grundlage des Verhältnisses der Baujahre und der Wohn-/Nutzflächen, bzw. bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Bruttogrundfläche zugrunde gelegt werden.</p>
Gesamtnutzungsdauer	<p>Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.</p> <p>Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und wurde im Ertragswertmodell analog zum Sachwertmodell für Wohnhäuser (auch mit Mischnutzung) pauschal mit 80 Jahre festgesetzt.</p>

Ertragswertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis 17.03.2005 – 26.02.2007

Die Gesamtnutzungsdauer für Gewerbeobjekte wird wie folgt angesetzt:

- Handel und Büro 70 Jahre
- Produzierendes Gewerbe 40 Jahre

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer wird sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 1 des Ertragswertmodells der AGVGA NRW vom Juni 2004 ermittelt. Die Modernisierungskriterien werden analog auf Gewerbeobjekte angewandt.

Rohrertrag

Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Die Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge sind den jeweils im Jahr vor der Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichts aktuellen Vergleichsmietentabellen für den Hochsauerland- und Märkischen Kreis sowie für die Stadt Schwerte (gemeinsam erstellt gem. § 558c BGB durch den Landesverband Haus und Grund Westfalen e.V. nebst angeschlossenen Vereinen sowie den Deutschen Mieterbund NRW e.V. nebst regionalen Mietervereinen) zu entnehmen. Diese Mieten haben der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegen. Dabei werden auch, neben (fiktivem) Baujahr, Wohnlage und Ausstattung, die in den allgemeinen Erläuterungen der Vergleichsmietentabelle genannten Einflüsse berücksichtigt:

- Ländliche Lage: bis zu – 13 %
- Komfortwohnung: bis zu + 10 %
- Wohnfläche: WF ≤ 45 m² bis zu + 5 %
- Wohnfläche: WF > 100 m² regelmäßig – 5 % nur vor Baujahr 1975

Die tatsächlichen Mieten sind auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen. Weicht der tatsächliche Ertrag vom marktüblichen Ertrag signifikant ab, so ist die Abweichung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten für **Wohngebäude**

Auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung:

Verwaltungskosten

Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß §26 (4) II.BV

Instandhaltungskosten

Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß §28 (5a) II.BV

Zuschlag für Aufzug, ggf. Abschlag wegen kleinerer Instandhaltungen durch den Mieter, Verzicht auf weitere Zu- oder Abschläge

Mietausfallwagnis

In der Regel 2 %

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören auch die Schönheitsreparaturen und die Betriebskosten, soweit sie nicht auf den Mieter umgelegt werden. Als Normalfall wird die vollständige Umlage angenommen.

Bewirtschaftungskosten für **Gewerbegebäude**

Für Gewerbeobjekte werden die Bewirtschaftungskosten nach Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA NRW vom Juni 2004 angesetzt.

Bei gewerblicher Nutzung wird darüber hinaus davon ausgegangen, dass der Vermieter bei den Instandhaltungskosten nur die Kosten an Dach und Fach trägt.

Reinertrag

Der Reinertrag ist die Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Modell unterstellt ein schadenfreies Objekt. Mängel, Schäden oder andere „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ werden nach der Berechnung des Ertragswertes auf diesen angerechnet.

Zur Berücksichtigung von boG wird der marktübliche Werteeinfluss in Ansatz gebracht. Die Kosten zur Beseitigung eines Schadens oder Mangels sind dabei von untergeordneter Bedeutung.