

## Ertragswertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis 09.03.2016 – 13.03.2018

Dieses Modell wurde zur Ermittlung der in den Grundstücksmarktberichten

**2016** (berichtet über das Jahr 2015, erstmals veröffentlicht am 09.03.2016),

**2017** (berichtet über das Jahr 2016, erstmals veröffentlicht am 13.03.2017)

veröffentlichten Liegenschaftszinssätze verwendet.

<b>Grundlage</b>	<p>Dieses Ertragswertmodell basiert neben der ImmoWertV auf dem Ertragswertmodell der AGVGA NRW vom 09.07.2013. 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>
<b>Kaufpreis / Verkehrswert</b>	<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>
<b>Bodenwert</b>	<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>
<b>Grundstücksfläche</b>	<p>Selbstständig verwertbare Grundstücksteile werden unabhängig von der Ertragswertermittlung berücksichtigt.</p>
<b>Wohn-/ Nutzflächen</b>	<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>
<b>Baujahr / Alter</b>	<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>
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	<p>Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.</p> <p>Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und wurde der Anlage 1 zum Ertragswertmodell der AGVGA NRW vom 09.07.2013 entnommen. Die Gesamtnutzungsdauer wird ausstattungsunabhängig angesetzt.</p>

## Ertragswertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis 09.03.2016 – 13.03.2018

<b>Restnutzungsdauer</b>	<p>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 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA NRW vom 09.07.2013 ermittelt.</p> <p>Das entspricht weitestgehend dem Inhalt der Anlage 3 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 09.09.2008. Die Ausführungen zu kernsanierten Objekten wurden aber im Sinne der Harmonisierung der Modelle auch für das Ertragswertverfahren übernommen.</p> <p>Die Modernisierungskriterien werden analog auf Gewerbeobjekte angewandt.</p>
<b>Kernsanierte Objekte</b>	<p>Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Das Gebäudealter eines komplett kernsanierten Gebäudes kann aus dem Jahr der Kernsaniierung, gemindert um 10 % der Gesamtnutzungsdauer, abgeleitet und der Ermittlung der Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden. Nur teilweise kernsanierte Gebäude sind analog einzuschätzen.</p>
<b>Rohrertrag</b>	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.</p> <p>Im jeweils aktuellen Grundstücksmarktbericht wurden Auswertungen der bei der Erfassung der Kaufverträge bekannt gewordenen Bestandsmieten veröffentlicht. Diese Mieten werden bei der Ertragswertermittlung als Modellmieten für die marktüblich erzielbaren Erträge angesetzt. Es handelt sich somit um eine Modellkomponente.</p> <p>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.</p>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<p>Die Bewirtschaftungskosten werden nach Anlage 3 zum Ertragswertmodell der AGVGA NRW vom 09.07.2013 angesetzt. Hier sind insbesondere die Korrekturfaktoren zu beachten.</p> <p>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.</p> <p>Bei gewerblicher Nutzung wird darüber hinaus davon ausgegangen, dass der Vermieter bei den Instandhaltungskosten nur die Kosten an Dach und Fach trägt.</p>
<b>Reinertrag</b>	<p>Der Reinertrag ist die Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.</p>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<p>Das Modell unterstellt ein schadenfreies Objekt. Mängel, Schäden oder andere „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (boG) werden nach der Berechnung des Ertragswertes auf diesen angerechnet.</p> <p>Zur Berücksichtigung von boG wird der marktübliche Werteeinfluss in Ansatz gebracht. Die Kosten zur Beseitigung eines Schadens oder Mangels sind dabei von untergeordneter Bedeutung.</p>