

Ertragswertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis Seit 27.03.2024 (Stand 05.04.2024)

Dieses Modell wurde zur Ermittlung der in dem Grundstücksmarktbericht

2024 (berichtet über das Jahr 2023, erstmals veröffentlicht am 27.03.2024)

veröffentlichten Liegenschaftszinssätze verwendet.

Grundlage	Dieses Ertragswertmodell basiert auf der ImmoWertV vom 14.07.2021 in Verbindung mit den Muster-Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (ImmoWertA, Stand 20.09.2023). Die Verwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze bedingt eine modellkonforme Ertragswertermittlung, schließt es im Einzelfall aber nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen.
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 typische Nebengebäude wie Garagen oder Gartenhäuser. Bei der Auswertung der Kaufpreise wurden zur Berücksichtigung von Schäden, soweit bekannt, Schäden marktgerecht angesetzt und, soweit nicht bekannt, mit 3.000 Euro (mit dem Verbraucherpreisindex NRW auf der Basis 2020 indexiert) angesetzt.</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	Selbstständig verwertbare Grundstücksteile werden unabhängig von der Ertragswertermittlung berücksichtigt.
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-Raumfläche, 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>Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.</p> <p>Sie ist eine Modellgröße und ist gemäß der Anlage 1 der ImmoWertV vom 14.07.2021 anzuhalten. Die Gesamtnutzungsdauer wird ausstattungsunabhängig angesetzt.</p>

Ertragswertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis Seit 27.03.2024 (Stand 05.04.2024)

Restnutzungsdauer	<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 der ImmoWertV vom 14.07.2021 ermittelt.</p> <p>Die Tabellenwerte der Tabelle 3 der Anlage 2 der ImmoWertV vom 14.07.2021 zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wurden nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten berechnet. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.</p> <p>Die Modernisierungskriterien werden analog auf Gewerbeobjekte angewandt.</p>
Kernsanierte Objekte	<p>Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z. B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen. Nur teilweise kernsanierte Gebäude sind analog einzuschätzen.</p>
Rohertrag	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze werden die im jeweils aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlichten durchschnittlichen Mieten als Modellmieten zur Berechnung des Rohertrags 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>
Bewirtschaftungskosten	<p>Die Bewirtschaftungskosten sind nach den Modellansätzen der Anlage 3 der ImmoWertV vom 14.07.2021 anzusetzen. Hier ist insbesondere die jährliche Anpassung der Werte 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>
Reinertrag	<p>Der Reinertrag ist die Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.</p>
Sonderbauteile	<p>Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile, wie z.B. Photovoltaikanlagen, wurden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale behandelt und bei der Kaufpreisnormierung berücksichtigt. Bei Photovoltaikanlagen wurde das Modell der AGVGA.NRW zur Berücksichtigung erneuerbarer Energien in der Aus- und Bewertung vom 01.12.2016 berücksichtigt.</p>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<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>