

# Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis

25.04.1996 bis 11.05.2000

Dieses Modell wurde zur Ermittlung der in den Grundstücksmarktberichten

**1995** (berichtet über das Jahr 1995, erstmals veröffentlicht am 25.04.1996),

**1996** (berichtet über das Jahr 1996, erstmals veröffentlicht am 21.03.1997),

**1997** (berichtet über das Jahr 1997, erstmals veröffentlicht am 11.05.1998),

**1998** (berichtet über das Jahr 1998, erstmals veröffentlicht am 06.05.1999)

veröffentlichten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) verwendet.

<b>Grundlage</b>	<p>Mit diesem Sachwertmodell wurden Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zur Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern abgeleitet. Es basiert neben der WertV auf den Veröffentlichungen von Gerardy/Möckel in „Praxis der Grundstückswertermittlung“ aus dem Jahr 1980 und den hier beschriebenen Festlegungen.</p> <p>Die Verwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, schließt es im Einzelfall aber nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen.</p>
<b>Kaufpreis / Verkehrswert</b>	<p>Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren 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, Gartenhäuser etc.</p> <p>Wertanteile von für Einfamilienhäuser untypischen Nebengebäuden wie Scheunen oder Lagerhallen wurden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht berücksichtigt und sind bei der Verkehrswertermittlung ggf. als boG zu erfassen.</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 Sachwertermittlung berücksichtigt.</p>
<b>Herstellungswert</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Normalherstellungskosten</b></li> </ul>	<p>Die Normalherstellungskosten werden auf der Basis der Baupreise des Jahres 1913 berechnet.</p> <p>Die Normalherstellungskosten sind eine Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens. Sie haben nicht den Anspruch, die tatsächlichen Herstellungskosten eines Bewertungsobjekts abzubilden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bezugsmaßstab</b></li> </ul>	<p>Die Neuerstellungskosten 1913 beziehen sich auf Mark (M) pro m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt (BRI). Der Bruttorauminhalt wird in Anlehnung an DIN 277 (1950) berechnet:</p> <p>Zur Ermittlung des BRI wird der gesamte Rauminhalt des Gebäudes einschließlich der Bodenplatte herangezogen. Der Rauminhalt nicht ausgebauter Bereiche wird dabei nur zu einem Drittel angesetzt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Baunebenkosten</b></li> </ul>	<p>Für Wohnhäuser werden 12 % und für Garagen und andere Nebengebäude 8 % für die Baunebenkosten angesetzt.</p>

# Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis

25.04.1996 bis 11.05.2000

- **Gebäudestandard** Der Gebäudestandard wird nach der Punktetabelle für Ausstattungskriterien von Gerardy (1971) berechnet.
- **Korrekturfaktoren für die Gebäudeart** In der Sachwertberechnung werden keine Korrekturfaktoren für die Gebäudeart verwendet.  
Im Grundstücksmarktbericht 1998 wurden unterschiedliche Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.
- **Korrekturfaktoren für Land oder Ortsgröße** In der Sachwertberechnung werden keine Korrekturfaktoren für Land oder Ortsgröße (Regionalfaktor) verwendet.
- **In dem BRI nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)** Werthaltige, im BRI nicht erfasste, aber übliche Bauteile werden gesondert, wahlweise mit ihrem Herstellungs- oder Zeitwert, in Ansatz gebracht. Aber: Nur erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile werden berücksichtigt. Für Bauteile mit einem Wertanteil von weniger als 2 % des gesamten Gebäudesachwertes erfolgt kein gesonderter Ansatz.  
  
Andere, erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale behandelt.
- **Baupreisindex** Preisindizes für Wiederherstellungswerte für 1913 erstellte Wohngebäude in Nordrhein-Westfalen. Damit ist auch die Anpassung an die Preise in Euro möglich.
- Baujahr / Alter** Das tatsächliche Alter eines Gebäudes wird aus der Differenz zwischen dem Jahr des Vertragsabschlusses und dem Jahr der Errichtung (Baujahr) errechnet.  
  
Das Jahr der Bezugsfertigkeit wird dabei als Baujahr angenommen.  
  
Bei späteren, erheblichen Erweiterungen des Ursprungsgebäudes kann ein fiktives Baujahr auf der Grundlage des Verhältnisses der Baujahre und des Bruttorauminhalts zugrunde gelegt werden.
- Gesamtnutzungsdauer** Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie ist eine Modellgröße und wurde für Ein- und Zweifamilienhäuser bei mittlerem Ausstattungsstandard mit 100 Jahren, aber ausstattungsabhängig zwischen 80 Jahren und 120 Jahren, festgesetzt.  
  
Für Garagen und Carports wird die Gesamtnutzungsdauer mit 50 Jahren angesetzt.
- Restnutzungsdauer** Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird sachverständig unter Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen ermittelt.
- Alterswertminderung** Die Alterswertminderung wird nach der Tabelle von Tiemann (Essen, 10/1983) in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer ermittelt.
- bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen** Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden nach Erfahrungssätzen pauschaliert mit 5 % abhängig vom gesamten Gebäudesachwert berücksichtigt.  
  
Bei ungewöhnlichen Ausführungen wird der Wert der Außenanlagen durch Einzelaufstellung der Zeitwerte (mindestens unter Berücksichtigung der Kosten für die Ver- und Entsorgungsanlagen, der Wege- und Platzbefestigungen, der Einfriedigungen und Stützmauern sowie ggf. der sonstigen Anlagen) berechnet. Besondere Anlagen, wie z.B. ein Holz-Gartenhaus, werden hier zusätzlich mit ihrem marktüblichen Zeitwert erfasst.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)** Zur Berücksichtigung von boG wird der marktübliche Werteinfluss in Ansatz gebracht. Die Kosten zur Beseitigung eines Schadens oder Mangels sind dabei von untergeordneter Bedeutung.