

# Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis

12.05.2000 bis 04.06.2003

Dieses Modell wurde zur Ermittlung der in den Grundstücksmarktberichten

**1999** (berichtet über das Jahr 1999, erstmals veröffentlicht am 12.05.2000),

**2000** (berichtet über das Jahr 2000, erstmals veröffentlicht am 30.05.2001),

**2001** (berichtet über das Jahr 2001, erstmals veröffentlicht am 22.05.2002)

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 der Veröffentlichung des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.08.1997 zur NHK95 und den hier beschriebenen Festlegungen. Zusätzlich werden die hier beschriebenen Festlegungen zu Grunde gelegt.</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 gemäß Anlage 1 zur NHK95 auf der Basis der Baupreise des Jahres 1995 berechnet. Dabei werden die Tabellenwerte der Gebäudebaujahresklasse 1995 zugrunde gelegt.</p> <p>Für Garagen und Carports bietet die NHK95 nur auf die Bruttogrundfläche bezogene Kostenkennwerte an. Im Sinne der Harmonisierung mit den Normalherstellungskosten für Wohngebäude (bezogen auf Bruttorauminhalt) werden diese Werte mit dem in der NHK1995 angegebenen Umrechnungsfaktor von 2,85 pro Quadratmeter Bruttogrundfläche in Kosten pro m<sup>3</sup> BRI umgerechnet.</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 NHK95 beziehen sich auf DM pro m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt (BRI). Der Bruttorauminhalt wird in Anlehnung an DIN 277 (1987) berechnet</p>

# Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis

12.05.2000 bis 04.06.2003

Zur Ermittlung des BRI wird der gesamte Rauminhalt des Gebäudes ungeachtet ausgebauter oder nicht ausgebauter Bereiche herangezogen.

- **Baunebenkosten** Die Baunebenkosten werden wie folgt angesetzt:
 

Freistehendes, massives Wohngebäude .....	16 %
Doppel- und Reihenhaus .....	14 %
Fertighaus .....	14 %
Nebengebäude .....	12 %
  
- **Gebäudestandard** Der Gebäudestandard wird nach Kostengruppen gewichtet sachverständig interpoliert, Dabei werden folgende Wägungsanteile für die Ausstattungskriterien der NHK95 (01.08.1997) verwendet:
 

	DG ausgebaut X.x1	DG nicht ausgebaut X.x2	Flachdach X.x3
Fassade .....	4	4	4
Innenwandbekleidung.....	6	4	6
Deckenbekleidung .....	5	1	4
Bodenbeläge.....	5	5	5
Dacheindeckung .....	10	5	8
Fenster.....	8	5	7
Türen .....	6	6	6
Heizung.....	7	7	7
Sanitär etc.....	6	6	6
Elektroinstallation.....	3	3	3
  
- **Korrekturfaktoren für das Baujahr** Für die Baujahre 1995 und jünger wird kein Korrekturfaktor (oder 1,00) verwendet. Für ältere Gebäude errechnet sich der Korrekturfaktor wie folgt:  

$$\text{Faktor} = 0,006 \times (\text{Baujahr} / 100)^3 - 0,0662 \times (\text{Baujahr} / 100)^2 - 3,9684 \times (\text{Baujahr} / 100) + 58,852$$

Für die Baujahre 1900 und älter wird der Korrekturfaktor mit 0,71 verwendet.
  
- **Korrekturfaktoren für die Gebäudeart** Die Gebäudeart wird mit folgenden Faktoren berücksichtigt:
 

freistehendes, massives Einfamilienhaus .....	1,00
freistehendes, massives Zweifamilienhaus .....	1,05
Reihenendhaus oder Doppelhaushälfte .....	0,98
Reihenmittelhaus .....	0,96
Fachwerkgebäude .....	0,85 bis 0,92
Fertighäuser .....	0,95 bis 0,97
Doppelgarage .....	0,95

In den Grundstücksmarktberichten 1999 und 2000 wurden zusätzlich unterschiedliche Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.
  
- **Korrekturfaktoren für Land und Stadt / Gemeindegröße** In der Sachwertberechnung werden diese Korrekturfaktoren berücksichtigt:
 

für das Land NRW .....	0,94
für die Gemeindegröße bis 3.000 Einwohner .....	0,91
für die Gemeindegröße bis 10.000 Einwohner .....	0,92
für die Gemeindegröße bis 15.000 Einwohner .....	0,93
für die Gemeindegröße bis 20.000 Einwohner .....	0,94
für die Gemeindegröße über 20.000 Einwohner .....	0,95
  
- **Korrekturfaktoren für Gebäudeausstattung** Die Gebäudeausstattung wird mit folgenden Faktoren berücksichtigt:
 

einfach .....	0,72
mittel .....	0,83
gehoben .....	1,00
stark gehoben .....	1,27
  
- **Gemischte Gebäudearten** Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung wird aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abgeleitet.
  
- **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

# Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis

12.05.2000 bis 04.06.2003

	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.
• <b>Baupreisindex</b>	Preisindizes für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in Nordrhein-Westfalen.  Dabei wird der jeweils letzte vor dem Vertragsdatum / Wertermittlungsstichtag verfügbare Index für den Jahresdurchschnitt verwendet.
<b>Baujahr / Alter</b>	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.
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	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 80 Jahren, aber ausstattungsabhängig zwischen 60 Jahren und 100 Jahren, festgesetzt.  Für Garagen und Carports wird die Gesamtnutzungsdauer mit 50 Jahren angesetzt.
<b>Restnutzungsdauer</b>	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.
<b>Alterswertminderung</b>	Die Alterswertminderung wird nach der Formel von Ross in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer ermittelt.
<b>bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen</b>	Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden nach Erfahrungssätzen pauschaliert bei durchschnittlichen Anlagen mit 5 % abhängig vom gesamten Gebäudesachwert berücksichtigt.  Besondere Anlagen, wie z.B. ein Holz-Gartenhaus, werden hier zusätzlich mit ihrem marktüblichen Zeitwert erfasst.
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	Zur Berücksichtigung von boG wird der marktübliche Werteeinfluss in Ansatz gebracht. Die Kosten zur Beseitigung eines Schadens oder Mangels sind dabei von untergeordneter Bedeutung.