

Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis

16.03.2009 bis 17.03.2010

Dieses Modell wurde zur Ermittlung der im Grundstücksmarktbericht

2009 (berichtet über das Jahr 2008, erstmals veröffentlicht am 16.03.2009)

veröffentlichten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) verwendet.

Grundlage	<p>Mit diesem Sachwertmodell wurden Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zur Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern abgeleitet. Es basiert neben der ImmoWertV auf dem Sachwertmodell der AGVGA NRW vom 01.07.2003 mit den Anlagen 1 vom 13.06.2006, 2 vom 13.06.2006, 3 vom 09.09.2008, 4 vom 01.07.2003 und 5 vom 13.06.2006. Das Sachwertmodell der AGVGA NRW ergänzt die NHK 2000 vom 01.12.2001 als Fortschreibung der NHK 95 vom 01.08.1997. 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>
Kaufpreis / Verkehrswert	<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>
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 Sachwertermittlung berücksichtigt.</p>
Herstellungswert	
<ul style="list-style-type: none"> • Normalherstellungskosten 	<p>Die Normalherstellungskosten werden in Anlehnung an die NHK 2000 gemäß Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW vom 13.06.2006 berechnet.</p> <p>Für Garagen und Carports werden die Kostenkennwerte aus der NHK 2000, Anhang zu Typ 29, angesetzt.</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"> • Bezugsmaßstab 	<p>Die NHK 2000 beziehen sich auf € pro m³ Bruttogrundfläche (BGF).</p> <p>Die Bruttogrundfläche (BGF) wird nach der DIN 277-1:2005-02 berechnet.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Baunebenkosten 	<p>Die Baunebenkosten werden gemäß Anlage 1 vom 13.06.2006 des Sachwertmodells der AGVGA NRW wie folgt angesetzt:</p>

Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis

16.03.2009 bis 17.03.2010

- | | | |
|--|--------------------------------------|------|
| | freistehendes Einfamilienhaus..... | 16 % |
| | freistehendes Zweifamilienhaus | 16 % |
| | Reihenendhaus..... | 14 % |
| | Reihenmittelhaus | 14 % |
| | Doppelhaushälfte..... | 14 % |
| | Garage..... | 12 % |
- **Gebäudestandard** Der Gebäudestandard wird nach der Tabelle in Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 01.07.2003 berücksichtigt.

 - **Korrekturfaktoren für das Baujahr** Das Baujahr (die Gebäudealtersklasse) wird gemäß der Anlage 1 vom 13.06.2006 des Sachwertmodells der AGVGA NRW mit folgenden Faktoren berücksichtigt:

Baujahr 1900.....	0,71
Baujahr 1925.....	0,74
Baujahr 1946.....	0,76
Baujahr 1960.....	0,82
Baujahr 1970.....	0,87
Baujahr 1985.....	0,92
Baujahr 2000.....	1,00

Liegt das tatsächliche oder ggf. das fiktive Baujahr zwischen den Jahreswerten, so ist der Faktor durch lineare Interpolation zu berechnen.

 - **Korrekturfaktoren für die Gebäudeart** Die Gebäudeart wird gemäß Anlage 1 vom 13.06.2006 des Sachwertmodells der AGVGA NRW mit folgenden Faktoren berücksichtigt:

freistehendes Einfamilienhaus.....	1,00
freistehendes Zweifamilienhaus	1,05
Reihenendhaus.....	0,98
Reihenmittelhaus	0,96
Doppelhaushälfte.....	0,98

 - **Korrekturfaktoren für Land und Stadt / Gemeindegröße** In der Sachwertberechnung werden diese Korrekturfaktoren berücksichtigt:

für das Land NRW (nach NHK95)	0,94
für das Land NRW (Erhöhung gegenüber NHK95)	1,06
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

 - **Gemischte Gebäudetypen** Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung wird aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abgeleitet.

 - **Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempele und Spitzboden** Die NHK 2000 setzt das Vorhandensein eines Drempeles voraus. Anlage 4 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 01.07.2003 beschreibt die Berechnung von Abschlägen für einen fehlenden Drempele und Zuschlägen für einen ausgebauten Spitzboden.

Die NHK 2000 setzt bei den Gebäudetypen X.x2 (nicht ausgebautes Dachgeschoss) voraus, dass das Dachgeschoss normal nutzbar ist und bei den Gebäudetypen X.x3 (Flachdach) voraus, dass das Dachgeschoss nicht nutzbar ist. Anlage 5 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 13.06.2006 beschreibt die Berechnung von Zuschlägen für nicht ausgebaute, aber eingeschränkt nutzbare Dachgeschosse der Gebäudetypen X.x3, sowie von Abschlägen für nicht ausgebaute, aber nur eingeschränkt nutzbare Dachgeschosse der Gebäudetypen X.x2.

 - **In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)** Werthaltige, in der BGF nicht erfasste, aber übliche Bauteile werden gesondert, wahlweise mit ihrem Herstellungs- oder Zeitwert, in Ansatz gebracht.

Andere, erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale behandelt.

Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis

16.03.2009 bis 17.03.2010

- **Baupreisindex** Preisindizes für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in Nordrhein-Westfalen.

Dabei wird der jeweils letzte vor dem Vertragsdatum / Wertermittlungsstichtag verfügbare Index verwendet.

- 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 der Bruttogrundfläche zugrunde gelegt werden.

- Gesamtnutzungsdauer** Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie ist eine Modellgröße und wurde abweichend von der SW-RL auf pauschal 80 Jahre festgesetzt. Dabei wird der Harmonisierung mit dem Ertragswertmodell der AGVGA NRW Vorrang vor der SW-RL eingeräumt.

Für Garagen und Carports wird in Anlehnung an Anlage 3 der SW-RL die Gesamtnutzungsdauer mit 60 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 des Modernisierungszustands gemäß Anlage 3 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 09.09.2008 ermittelt.

- Kernsanierte Objekte** Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Objekten und besonderen energetischen Maßnahmen können im Einzelfall nach sachverständigem Ermessen längere als die aus den Tabellen errechneten Restnutzungsdauern angesetzt werden. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen (Anlage 3 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 09.09.2008).

- Alterswertminderung** Die Alterswertminderung wird nach der Formel von Ross 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 berücksichtigt.

Dabei werden folgende Orientierungswerte, abhängig vom gesamten Gebäudesachwert, verwendet:

Einfachste Anlagen	1 % bis 2 %, i.d.R. 2 % (Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune)
Einfache Anlagen	2 % bis 4 %, i.d.R. 3 % (Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedigung mit Holz- oder Metallzäunen)
Durchschnittliche Anlagen	4 % bis 6 %, i.d.R. 5 % (Großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche, Gehwege und Einfriedigung in Natur- und Kunststein)
Aufwändige Anlagen	7 % bis 10 %, i.d.R. 8 % (Großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche, Gehwege und Einfriedigung in Natur- und Kunststein, Pergola, Stützmauern und Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche)

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 Werteeinfluss in Ansatz gebracht. Die Kosten zur Beseitigung eines Schadens oder Mangels sind dabei von untergeordneter Bedeutung.