

Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis

20.03.2014 bis 13.03.2018

Dieses Modell wurde zur Ermittlung der in den Grundstücksmarktberichten

2014 (berichtet über das Jahr 2013, erstmals veröffentlicht am 20.03.2014),

2015 (berichtet über das Jahr 2014, erstmals veröffentlicht am 12.03.2015),

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 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 16.07.2013, welches auf die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministers für Verkehr, Bau und Siedlungswesen (BMVBS) vom 5. September 2012 Bezug nimmt. Das Sachwertmodell der AGVGA NRW vom 16.07.2013 übernimmt die Anlagen 1, 2 und 4 der SW-RL und ergänzt diese durch die Anlagen 3 und 5 bis 8. 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 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 Verbraucherpreiskostenindex NRW auf der Basis 2010 indexiert) angesetzt.</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	<p>Die Normalherstellungskosten werden gemäß Nr. 4.1.1 SW-RL (NHK 2010, Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW vom 16.07.2013) berechnet.</p> <p>Für Einzel- und Mehrfachgaragen werden die Kostenkennwerte aus der Anlage 1 Position 14 der Sachwertrichtlinie (Stand 05.09.2012) angesetzt. Für Carports gibt es in der Sachwertrichtlinie keine Hinweise. Für Carports werden für die Kostenkennwerte für Einzel- und Mehrfachgaragen mit dem Faktor 0,75 angepasst.</p>
• Normalherstellungskosten	

Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis

20.03.2014 bis 13.03.2018

- Die Normalherstellungskosten sind eine Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens. Sie haben nicht den Anspruch, die tatsächlichen Herstellungskosten eines Bewertungsobjekts abzubilden.
- **Bezugsmaßstab** Die NHK 2010 beziehen sich auf € pro m² Bruttogrundfläche (BGF).
Die Bruttogrundfläche (BGF) wird in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 nach den Ausführungen in der Anlage 8 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 16.07.2013 berechnet.
 - **Baunebenkosten** Die Baunebenkosten sind in den verwendeten NHK 2010 enthalten.
 - **Gebäudestandard** Der Gebäudestandard wird nach der Tabelle in Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 16.07.2013 berücksichtigt.
Die Beschreibung der Gebäudestandards in Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 16.07.2013 ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, werden zusätzlich sachverständig berücksichtigt. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt wird geprüft, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird.
 - **Korrekturfaktoren für Land oder Ortsgröße** In der Sachwertberechnung werden keine Korrekturfaktoren für Land oder Ortsgröße (Regionalfaktor) verwendet.
In den Veröffentlichungen zu den Marktanpassungsfaktoren werden aber Faktoren zur Modifikation des Marktanpassungsfaktors für Gemeinde und Ortsgröße angegeben.
 - **Korrekturfaktor für Zwei- und Dreifamilienhäuser** Die Kostenkennwerte in Anlage 1 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 16.07.2013 werden mit dem Faktor 1,05 auf Zweifamilienhäuser übertragen. Dreifamilienhäuser mit Wohnflächen kleiner als etwa 200 m² („unechte Dreifamilienhäuser“) werden als Zweifamilienhaus bewertet.
 - **Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse** Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung wird aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abgeleitet (Anlage 5 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 16.07.2013).
Das Kellergeschos der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese werden ggf. sachverständig als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt.
Ein Souterraingeschoss, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, ist mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen zu bewerten.
 - **Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Dremmel und Spitzboden** Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Dremmel von 1 m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Dremmel kalkuliert. Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. Die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Dremmels. Die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet (Anlage 8 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 16.07.2013).
Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen werden durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 nach den Orientierungswerte in Anlage 5 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 16.07.2013 berücksichtigt.
 - **Typisierung in Sonderfällen** Geschosse mit Dachschrägen werden als volle Geschosse typisiert, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen (Anlage 5, Ziffer 2.4 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 16.07.2013).

Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis

20.03.2014 bis 13.03.2018

- **In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)** Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen werden gesondert nach Anlage 7 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 16.07.2013 in Ansatz gebracht.

Andere, erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale behandelt.
- **Baupreisindex** Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt (DESTATIS), Schrift „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ Fachserie 17 Reihe 4.

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 4 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 16.07.2013 ermittelt.

Die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird nach der Formel in Anlage 4 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 16.07.2013 vorgenommen.
- Kernsanierte Objekte** Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Das Gebäudealter eines komplett kernsanierten Gebäudes kann aus dem Jahr der Kernsanierung, gemindert um 10 % der Gesamtnutzungsdauer, abgeleitet und der Ermittlung der Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden (Beispiele in Anlage 4 Ziffer 2 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 16.07.2013). Nur teilweise kernsanierte Gebäude sind analog einzuschätzen.
- Alterswertminderung** Die Alterswertminderung wird linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer 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 Anlagen1 % bis 2 %, i.d.R. 2 %
(Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune)

Einfache Anlagen2 % bis 4 %, i.d.R. 3 %
(Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedigung mit Holz- oder Metallzäunen)

Durchschnittliche Anlagen4 % bis 6 %, i.d.R. 5 %
(Großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche, Gehwege und Einfriedigung in Natur- und Kunststein)

Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis 20.03.2014 bis 13.03.2018

Aufwändige Anlagen7 % 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

Zur Berücksichtigung von boG wird der marktübliche Werteeinfluss in Ansatz gebracht. Die Kosten zur Beseitigung eines Schadens oder Mangels sind dabei von untergeordneter Bedeutung