

Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis

Seit 14.03.2018 (Stand 23.03.2023)

Dieses Modell wurde zur Ermittlung der in den Grundstücksmarktberichten

2018 (berichtet über das Jahr 2017, erstmals veröffentlicht am 14.03.2018),

2019 (berichtet über das Jahr 2018, erstmals veröffentlicht am 19.03.2019),

2020 (berichtet über das Jahr 2019, erstmals veröffentlicht am 05.05.2020),

2021 (berichtet über das Jahr 2020, erstmals veröffentlicht am 29.03.2021),

2022 (berichtet über das Jahr 2021, erstmals veröffentlicht am 28.03.2022),

2023 (berichtet über das Jahr 2022, erstmals veröffentlicht am 23.03.2023)

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 11.07.2017, 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 11.07.2017 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 Verbraucherpreisindex 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 abgabefreie 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 11.07.2017) 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</p>
• Normalherstellungskosten	

Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis

Seit 14.03.2018 (Stand 23.03.2023)

es in der Sachwertrichtlinie keine Hinweise. Für Carports werden für die Kostenkennwerte für Einzel- und Mehrfachgaragen mit dem Faktor 0,75 angepasst.

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 11.07.2017 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 11.07.2017 berücksichtigt.

Die Beschreibung der Gebäudestandards in Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 11.07.2017 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 (Regionalfaktor)** In der Sachwertberechnung werden keine Korrekturfaktoren für Land oder Ortsgröße (Regionalfaktor = 1) verwendet.

In den Veröffentlichungen zu den Marktanpassungsfaktoren werden aber Faktoren zur Modifikation des Marktanpassungsfaktors für Gemeinde und Ortsgröße angegeben.
- **Korrekturfaktoren für Zwei- bzw. Dreifamilienhäuser** Die Kostenkennwerte in Anlage 1 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 11.07.2017 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 11.07.2017).

Das Kellergeschoss 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; Drempeel und Spitzboden** Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempeel von 1 m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempeel kalkuliert. Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. Die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempeels. Die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet (Anlage 8 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 11.07.2017).

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 11.07.2017 berücksichtigt.

Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis

Seit 14.03.2018 (Stand 23.03.2023)

- **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 11.07.2017).

- **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 11.07.2017 in Ansatz gebracht und mit dem Baupreisindex indexiert.

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

Bei Photovoltaikanlagen wird das Modell der AGVGA NRW zur Berücksichtigung erneuerbarer Energien vom 01.12.2016 berücksichtigt.

- **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 Bezugsfertigkeit, die in der Regel durch die Schluss- bzw. Gebrauchsabnahme definiert ist, (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.

Im Sinne der Harmonisierung mit dem Ertragswertmodell der AGVGA NRW wird für Nebengebäude wie Garagen oder Carports die Gesamtnutzungsdauer des Hauptgebäudes übernommen.

- 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 11.07.2017 ermittelt.

Die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird nach der Formel in Anlage 4 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 11.07.2017 vorgenommen.

Im Sinne der Harmonisierung mit dem Ertragswertmodell der AGVGA NRW wurde für Garagen und Carports die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes übernommen. Damit wird für diese Nebengebäude zusammen mit der Gesamtnutzungsdauer die gleiche Alterswertminderung wie beim Hauptgebäude angesetzt.

- 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 Kernsaniierung, 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 11.07.2017). Nur teilweise kernsanierte Gebäude sind analog einzuschätzen.

Für Nebengebäude wie Garagen und Carports ändert sich damit die Restnutzungsdauer wie beim Hauptgebäude.

Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis

Seit 14.03.2018 (Stand 23.03.2023)

Alterswertminderung	Die Alterswertminderung wird linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ermittelt.
bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	<p>Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt.</p> <p>Dabei werden folgende Orientierungswerte, abhängig vom gesamten Gebäudesachwert, verwendet:</p> <p>Einfachste Anlagen 1 % bis 2 %, i.d.R. 2 % (Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune)</p> <p>Einfache Anlagen 2 % bis 4 %, i.d.R. 3 % (Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedigung mit Holz- oder Metallzäunen)</p> <p>Durchschnittliche Anlagen 4 % bis 6 %, i.d.R. 5 % (Großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche, Gehwege und Einfriedigung in Natur- und Kunststein)</p> <p>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)</p> <p>Besondere Anlagen, wie z.B. ein Holz-Gartenhaus, werden hier zusätzlich mit ihrem marktüblichen Zeitwert erfasst.</p>
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.