

Ertragswertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis 20.03.2014 – 08.03.2016

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)

veröffentlichten Liegenschaftszinssätze verwendet.

Grundlage	<p>Dieses Ertragswertmodell basiert neben der ImmoWertV auf dem Ertragswertmodell der AGVGA NRW vom 09.07.2013. Zusätzlich werden die hier beschriebenen Festlegungen zu Grunde gelegt.</p> <p>Die Verwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze bedingt eine modellkonforme Ertragswertermittlung, schließt es im Einzelfall aber nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen.</p>
Kaufpreis / Verkehrswert	<p>Bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze 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 Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc.</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 Ertragswertermittlung berücksichtigt.</p>
Wohn-/ Nutzflächen	<p>Die Wohnflächen werden nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 berechnet.</p> <p>Die Nutzflächen für Gewerbeobjekte werden in Anlehnung an die DIN 277 in der jeweils aktuellen Fassung berechnet. Die Nutzfläche ist derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z.B. zentrale Treppenräume).</p>
Baujahr / Alter	<p>Das tatsächliche Alter eines Gebäudes wird aus der Differenz zwischen dem Jahr des Vertragsabschlusses und dem Jahr der Errichtung (Baujahr) errechnet.</p> <p>Das Jahr der Bezugsfertigkeit wird dabei als Baujahr angenommen.</p> <p>Bei späteren, erheblichen Erweiterungen des Ursprungsgebäudes kann ein fiktives Baujahr auf der Grundlage des Verhältnisses der Baujahre und der Wohn-/Nutzflächen, bzw. bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Bruttogrundfläche zugrunde gelegt werden.</p>
Gesamtnutzungsdauer	<p>Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.</p> <p>Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und wurde der Anlage 1 zum Ertragswertmodell der AGVGA NRW vom 09.07.2013 entnommen. Die Gesamtnutzungsdauer wird ausstattungsunabhängig angesetzt.</p>

Ertragswertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis 20.03.2014 – 08.03.2016

Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer wird sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA NRW vom 09.07.2013 ermittelt. Das entspricht dem Inhalt der Anlage 3 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 09.09.2008. Die Modernisierungskriterien werden analog auf Gewerbeobjekte angewandt.																
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 (in Anlehnung an Anlage 3 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 09.09.2008).																
Rohertrag	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Die Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge sind den jeweils im Jahr vor der Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichts aktuellen Vergleichsmietentabellen für den Hochsauerland- und Märkischen Kreis sowie für die Stadt Schwerte (gemeinsam erstellt gem. § 558c BGB durch den Landesverband Haus und Grund Westfalen e.V. nebst angeschlossenen Vereinen sowie den Deutschen Mieterbund NRW e.V. nebst regionalen Mietervereinen) zu entnehmen. Diese Mieten haben der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegen. Dabei werden auch, neben (fiktivem) Baujahr, Wohnlage und Ausstattung, die in den allgemeinen Erläuterungen der Vergleichsmietentabelle genannten Einflüsse berücksichtigt:</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>- Ländliche Lage:</td> <td>bis zu</td> <td>- 13 %</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Komfortwohnung:</td> <td>bis zu</td> <td>+ 10 %</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Wohnfläche: WF ≤ 45 m²</td> <td>bis zu</td> <td>+ 5 %</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Wohnfläche: WF > 100 m²</td> <td>regelmäßig</td> <td>- 5 %</td> <td>nur vor Baujahr 1975</td> </tr> </table> <p>Die tatsächlichen Mieten sind auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen. Weicht der tatsächliche Ertrag vom marktüblichen Ertrag signifikant ab, so ist die Abweichung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen.</p>	- Ländliche Lage:	bis zu	- 13 %		- Komfortwohnung:	bis zu	+ 10 %		- Wohnfläche: WF ≤ 45 m ²	bis zu	+ 5 %		- Wohnfläche: WF > 100 m ²	regelmäßig	- 5 %	nur vor Baujahr 1975
- Ländliche Lage:	bis zu	- 13 %															
- Komfortwohnung:	bis zu	+ 10 %															
- Wohnfläche: WF ≤ 45 m ²	bis zu	+ 5 %															
- Wohnfläche: WF > 100 m ²	regelmäßig	- 5 %	nur vor Baujahr 1975														
Bewirtschaftungskosten	<p>Die Bewirtschaftungskosten werden nach Anlage 3 zum Ertragswertmodell der AGVGA NRW vom 09.07.2013 angesetzt.</p> <p>Zu den Bewirtschaftungskosten gehören auch die Schönheitsreparaturen und die Betriebskosten, soweit sie nicht auf den Mieter umgelegt werden. Als Normalfall wird die vollständige Umlage angenommen.</p> <p>Bei gewerblicher Nutzung wird darüber hinaus davon ausgegangen, dass der Vermieter bei den Instandhaltungskosten nur die Kosten an Dach und Fach trägt.</p>																
Reinertrag	Der Reinertrag ist die Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.																
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<p>Das Modell unterstellt ein schadenfreies Objekt. Mängel, Schäden oder andere „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (boG) werden nach der Berechnung des Ertragswertes auf diesen angerechnet.</p> <p>Zur Berücksichtigung von boG wird der marktübliche Werteeinfluss in Ansatz gebracht. Die Kosten zur Beseitigung eines Schadens oder Mangels sind dabei von untergeordneter Bedeutung.</p>																