

Handlungsleitfaden Verkehrswertermittlung

Revierweite und ortsspezifische Regelungen zu Umsiedlungen
im Rheinischen Braunkohlenrevier

Version 3.0

- Grundlagen: ImmoWertV, SW-RL, EW-RL, VW-RL -

Stand 2. April 2017

Präambel

Der vorliegende „Handlungsleitfaden Verkehrswertermittlung“ in der aktualisierten Version 3.0 wird in Umsetzung des Kap.2.1 der mit Vertrag vom 6.7.2015 von der Bezirksregierung Köln und RWE Power AG unterzeichneten „Revierweiten Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier 2015“ im Auftrag der Bezirksregierung Köln erarbeitet. Mit dieser vorgenannten Regelung liegt ein umfassendes Regelwerk vor, das für das Revier die Abläufe und Leistungen im Zuge der Umsiedlungen transparent darstellt und es dem Umsiedler ermöglicht, auf der Basis eines Verkehrswertgutachtens mit definierten Zulagen, Nebenentschädigungen und Naturalleistungen für das Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort den individuellen Entschädigungsanspruch zu ermitteln. Eine wesentliche Grundlage für die Entschädigung der Anwesen im Zuge der Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier bilden daher nachvollziehbare und plausible Wertgutachten der zu erwerbenden Grundstücke.

Der „Handlungsleitfaden Verkehrswertermittlung“ sollen im Zuge der Umsiedlung eine vollständige Gleichbehandlung aller Umsiedler und eine umfassende Transparenz bei der Wertermittlung gewährleisten. Aus diesen wichtigen Gründen ist es unabdingbar, dass der Handlungsleitfaden bei der Gutachtenerstellung angewendet wird. Eine Abweichung von den im Folgenden dargestellten Modellen und Standards bedarf daher in den Gutachten einer ausführlichen Begründung.

Bei dem vorliegenden „Handlungsleitfaden Verkehrswertermittlung“ (Version 3.0) handelt es sich um die Fortschreibung der Version 2.2 vom 14.6.2016 auf Grundlage von Anwendungserfahrungen des Leitfadens in der Praxis, die zu einer Klärung und Konkretisierung verschiedener Themen geführt haben. Die fortgeschriebene Fassung des Handlungsleitfadens (Version 3.0) gilt für die beginnenden Umsiedlungen der Ortsteile Keyenberg, Kuckum, Unterwestrich, Oberwestrich und Berverath der Stadt Erkelenz sowie für die noch zu erstellenden Gutachten der laufenden Umsiedlungen Morschenich (Gemeinde Merzenich), Manheim (Stadt Kerpen), Immerath und Lützerath (Stadt Erkelenz).

Der Leitfaden stellt auf Basis der geltenden rechtlichen Regelungen zur Wertermittlung und nach dem aktuellen Stand der Wertermittlungslehre die im Revier anzuwendenden Verfahren, Modelle und Begriffe systematisch zusammen. Der Leitfaden bezieht ortsspezifische Besonderheiten in Ergänzung der Grundstücksmarktberichte der zuständigen Gutachterausschüsse im Rhein-Erft-Kreis, im Kreis Düren und im Kreis Heinsberg ein und beschreibt die Modelle zur Ableitung der wertermittlungsrelevanten Daten (Stand 2017). Mit der Vorlage der aktuellen Version 3.0 des Handlungsleitfadens sollen das Sachwertverfahren, das Vergleichswertverfahren sowie das Ertragswertverfahren gemäß der aktuellen Richtlinien bei den noch ausstehenden Gutachten der laufenden und bei allen neuen Gutachten der beginnenden Umsiedlungen angewendet werden.

Die einheitliche Verwendung der im vorliegenden Handlungsleitfaden beschriebenen Verfahren und definierten Begriffe verbessert die Nachvollziehbarkeit und Vergleichbarkeit der Verkehrswertgutachten im Rahmen der Umsiedlungen. Die Anwendung hat keine Auswirkungen auf die Höhe des Verkehrswertes der zu bewertenden Grundstücke. Der Handlungsleitfaden wurde von einem Expertenkreis bei der Bezirksregierung erstellt, dem folgende Personen angehören:

- Vera Müller, Susanne Brüggemann und Bernd Baums, Bezirksregierung Köln,
- Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter (Leitung), Universität Bonn, und Prof. Dr.-Ing. Dietmar Weigt, Hochschule Bochum,
- Elisabeth Mayers-Beecks, Jiri Reinhardt und Thomas Kolbe, RWE Power AG,
- Thekla Dietrich, Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW (AGVGA.NRW),
- Prof. Jürgen Simon, Hans-Wolfgang Schaar, Petra Jendges-Jansen, Martin Schreiner, Martin Bedorf, Heinz Bonenkamp und Florian Bonenkamp, Sachverständige für Grundstückswertermittlung,
- Marianne Vaaßen als Vorsitzende und Michael Hochbaum als Geschäftsstellenleiter sowie Dieter Held als Mitglied des Gutachterausschusses im Rhein-Erft-Kreis,

Präambel

- Boris Giesen als Vorsitzender, Ulrich Herfs als stellv. Vorsitzender und Geschäftsstellenleiter sowie Herbert Zaunbrecher als stellv. Geschäftsstellenleiter des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg sowie
- Hans-Martin Steins als Vorsitzender und Bernhard Buchendorfer als Geschäftsstellenleiter des Gutachterausschusses im Kreis Düren.

Der Expertenkreis hat den Handlungsleitfaden einvernehmlich entwickelt und fortgeschrieben. Eine erneute Überprüfung und ggfs. Fortschreibung wird bei einem weiteren Regelungsbedarf einzelner Wertermittlungsfragen von grundsätzlicher Bedeutung in den Umsiedlungsorten sowie bei Fortschreibung der Wertermittlungsrelevanten rechtlichen Grundlagen vorgenommen (z.B. nach der beabsichtigten Zusammenfassung der neuen Richtlinien).

INHALTSVERZEICHNIS:

1.	Grundlagen.....	6
1.1	Rechtliche Grundlagen	6
1.2	Grundsatz der Modellkonformität	6
2.	Verfahren der Immobilienwertermittlung	7
2.1	Begriffe	7
2.2	Verfahrenswahl	8
2.3	Marktanpassung.....	9
2.4	Vergleichswertverfahren.....	10
2.5	Ertragswertverfahren.....	12
2.6	Sachwertverfahren.....	15
2.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	20
2.8	Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen	22
3.	Bodenbewertung.....	22
3.1	Qualitätsstufen und Bewertungsansätze	22
3.2	Besonderheiten gemischt genutzter Grundstücke	24
4.	Wesentliche Einzelaspekte.....	25
4.1	Sonderobjekte	25
4.2	Außenanlagen	26
4.2.1	Bauliche Außenanlagen.....	27
4.2.2	Sonstige Anlagen (Aufwuchs).....	27
4.2.3	Parkartige Anlagen	28
4.3	Auswirkungen der EnEV auf die Verkehrswertermittlung	29
4.4	Behandlung von Rechten	29
4.4.1	Erbbaurecht.....	29
4.4.2	Nießbrauch und Wohnungsrecht.....	31
5.	Implementierung des Handlungsleitfadens	31
5.1	Leistungsbild des Gutachtens.....	31
5.2	Überprüfung von Wertgutachten	32
6.	Schlussbemerkungen und Ausblick	32
7.	Anhang	33
7.1	Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Düren.....	33
7.2	Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Kapitalisierungszinssätzen) im Kreis Düren	37
7.3	Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Heinsberg.....	41
7.4	Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Kapitalisierungszinssätzen) im Kreis Heinsberg ..	42
7.5	Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Rhein-Erft-Kreis	43
7.6	Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Kapitalisierungszinssätzen) im Rhein-Erft-Kreis..	47
7.7	Finanzmathematisches Modell (werdendes Bauland).....	50
7.8	Beispiel Bodenbewertung bei einer Resthostelle	51
7.8.1	Rechtsgrundlagen zur Bodenbewertung einer Resthofstelle im Außenbereich (§35 BauGB).....	51
7.8.2	Bodenzonierungsansatz bei einer Resthofstelle	52
7.9	Beispiel: nutzungsdifferenzierter Ansatz bei gemischt genutzten Grundstücken (Wohnen und Gewerbe).....	53
7.10	Sachwertmodell gemäß SW-RL	54
7.10.1	Brutto-Grundfläche (Nr. 4.1.1.4 SW-RL)	54

7.10.2 Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (vergl. Anlage 5 der Empfehlungen der AGVGA NRW Stand 21.6.2016)	55
7.10.3 Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss (vergl. Anlage 5 der Empfehlungen der AGVGA.NRW Stand 21.6.2016)	56
7.10.4 Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser in € /m ² je Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1/2005-02 incl. 17 % Baunebenkosten und 19 % Umsatzsteuer (Anlage 1 SW-RL).....	59
7.10.5 Beschreibung der Gebäudestandards (Anlage 2 SW-RL)	60
7.10.6 Anwendungsbeispiel für Tabelle 1 (Anlage 2 SW-RL)	62
7.10.7 Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 4 SW-RL)	63
7.10.8 Beschreibung des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW Stand 21.6.2016..	65
7.10.9 Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile (vergl. Anlage 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW Stand 21.6.2016)	69
7.10.10 Sachwertfaktoren für den Kreis Düren	69
7.10.11 Sachwertfaktoren für den Kreis Heinsberg	71
7.10.12 Sachwertfaktoren für den Rhein-Erft-Kreis.....	73
7.11 Auszug aus der EnEV 2015	75
7.12 Wert des Erbbaurechts	76
7.13 Wert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks	78
7.14 Wert des Nießbrauchs bzw. des Wohnungsrechts	80
7.14.1 mit Wiederaufbauverpflichtung (für einen männlichen Berechtigten):	80
7.14.2 ohne Wiederaufbauverpflichtung (für eine weibliche Berechtigte):	81
7.15 Verkehrswert eines mit einem Nießbrauch/Wohnungsrecht belasteten Grundstücks	82
7.15.1 Sachwertobjekte:	82
7.15.2 Ertragswertobjekte:	83
8. Rechtsgrundlagen.....	84
9. Literatur.....	84

1. Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Im Zuge der Umsiedlung wird für jedes Anwesen des Umsiedlungsortes ein Verkehrswertgutachten gemäß den gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert, Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)) und den anerkannten Standards der Bewertungslehre in Deutschland (vor allem Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) vom 10.06.2006 (BAnz. Nr. 108a); Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5.9.2012; Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014; Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015) erstellt. Die drei neuen Richtlinien ersetzen die entsprechenden Regelungen und Anlagen (siehe jeweils Nummer 1 der Richtlinien) zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006). Für Bereiche, die von den neuen Richtlinien nicht erfasst werden, bleiben die WertR 2006 bis zur Veröffentlichung einer zusammengeführten und überarbeiteten Wertermittlungsrichtlinie sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der ImmoWertV vereinbar ist.

Die neuen Sach- und Ertragswertmodelle mit kreisspezifischen Sachwertfaktoren und den Liegenschaftszinssätzen der Gutachterausschüsse sind im Anhang dieses Handlungsleitfadens dargestellt (vergl. Anhang 7.1).

1.2 Grundsatz der Modellkonformität

Bei allen Verfahren der Verkehrswertermittlung hängt die Schlüssigkeit der Ergebnisse davon ab, dass bei der Gutachtenserstellung in exakt dem Modell gearbeitet wird, in dem auch die wertermittlungsrelevanten Daten abgeleitet wurden (Modellkonformität). Die Modellkonformität stellt daher das zentrale methodische Grundprinzip der Immobilienbewertung dar¹ und wird durch die geltenden Rechtsgrundlagen und Standards der Grundstücksbewertung wie die ImmoWertV sowie die vorliegenden Richtlinien zum Sach-, Ertrags- und Vergleichswertverfahren eingefordert². Das Prinzip hat für die Praxis der Wertermittlung im Wesentlichen die folgenden zwei Konsequenzen:

1. Die Gutachterausschüsse müssen die wertermittlungsrelevanten Daten, insbesondere Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren, Rohertragsvervielfältiger und Umrechnungskoeffizienten auf Basis des jeweiligen standardisierten Modells ableiten und dieses Modell dokumentieren. Dazu gehört auch die Beschreibung der Merkmale der durchschnittlichen Referenzgrundstücke, auf die sich die abgeleiteten Daten beziehen.
2. Bei der Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sind stets exakt diese Modelle und die entsprechenden wertermittlungsrelevanten Daten der lokalen Gutachterausschüsse zu verwenden, in deren Zuständigkeitsbereich das zu bewertende Grundstück gelegen ist.

¹ Vgl. z.B. Kleiber (2013), S. 1243 f. und Sprengnetter u.a. (2016), Kap. 2/2/21 und 7/2/13/13.

² Vgl. § 193 BauGB i.V.m. § 9 ff ImmoWertV; vgl. SW-RL (2012), EW-RL (2015) und VW-RL (2014) jeweils Nr. 2 *Bei der Ermittlung des Sach-, bzw. Ertrags- bzw. Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten;*

2. Verfahren der Immobilienwertermittlung

2.1 Begriffe

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Pragmatisch lässt sich unter dem Verkehrswert (Marktwert) der Preis verstehen,

- der am Wertermittlungsstichtag, also dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht,
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr³ (das ist der freie Handel auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt zwischen jedermann bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage)⁴ und
- nach der Qualität (Lage, Nutzbarkeit und Beschaffenheit) des zu bewertenden Grundstückes (Bewertungsobjekt)

am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.⁵ Das Abstellen auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr bedingt notwendigerweise den Ausschluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse. Im Revier sind deshalb insbesondere Wirkungen des herannahenden Tagebaus nicht zu berücksichtigen.

Die ImmoWertV enthält Vorschriften zur Ermittlung des Verkehrswertes. Die Verordnung ist seit dem 01.07.2010 u.a. bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden (§ 1 ImmoWertV).

Den Wert einer Immobilie zu ermitteln, bedeutet zum einen, ihre Qualität zu bestimmen, und zum anderen die Konjunktur auf dem lage- und nutzungsartenspezifischen Immobilienmarkt zu erfassen. Eine sachgerechte, nachvollziehbare und schlüssige Immobilienwertermittlung erfordert grundsätzlich

1. die **Qualitätsbestimmung**; also die wertrelevante, vollständige und zutreffende Beschreibung des Bewertungsobjektes,
2. die **Darstellung der Wertermittlungsgrundlagen**; also die objekt- und methodenbezogene Auswertung von Vergleichspreisen für Grundstücke und wertbedeutsamen Parametern,
3. die **Verfahrenswahl**; also das oder die nach Qualitätsbestimmung und Wertermittlungsgrundlagen angemessenen Verfahren sowie
4. die **Wertbemessung (Verkehrswert)**; also die objekt- und marktgerechte Würdigung des/der Ergebnisse/s des/der angewendeten Verfahren/s.⁶

³ Soweit Grundstücke nicht am gewöhnlichen Geschäftsverkehr teilnehmen, ist ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr zu simulieren.

⁴ Maßgebend für jedermanns (vernünftiges) Verhalten beim Aushandeln von Grundstückspreisen (Preisverhalten) sind die preisbedeutsamen Eigenschaften des Grundstücks (Qualität) und die allgemeinen preisbeeinflussenden Umstände des lage- und nutzungsartenspezifischen Grundstücksmarktes (allgemeine Preisverhältnisse oder Konjunktur). Der fiktive Handel zwischen jedermann muss in Wirklichkeit nicht auch stets möglich sein. Jedermanns Preisverhalten ist symbolisch zu verstehen.

⁵ Vgl. Reuter (1989), S. 29.

⁶ Vgl. Seele (1998), S. 395.

In der ImmoWertV werden

- das Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV),
- das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und
- das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV).

geregelt und gleichrangig nebeneinander gestellt (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1: Verfahren der Verkehrswertermittlung

2.2 Verfahrenswahl

Gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind die Verfahren (Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren) nach den in Abbildung 2 dargestellten Kriterien zu wählen.

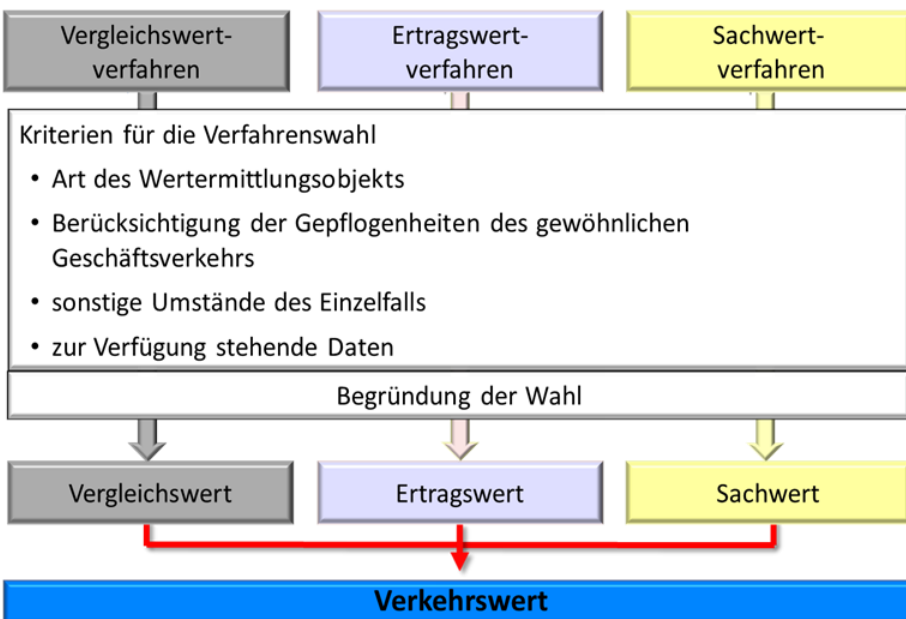


Abbildung 2: Auswahlkriterien der Verfahren

Zur Bewertung sollten, wenn die Datenlage dies ermöglicht, möglichst zwei voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Die Verfahren dienen der gegenseitigen Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses.

Die ImmoWertV stellt mit dem Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren drei normierte Verfahren zur Auswahl und fordert eine eingehende und sachgerechte Begründung der Verfahrenswahl. Die Kriterien und Überlegungen zur Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren sind anzugeben und zu erläutern (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV), damit das Gutachten nachvollziehbar ist.

Die im Anhang 7 beschriebenen Modelle zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. den Regelungen in Abschnitt 2 der ImmoWertV) und die verwendeten Begriffe sind aufgrund der notwendigen Modellkonformität und zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit der Gutachten von den Sachverständigen in den zu erstellenden Verkehrswertgutachten zu verwenden.

Es ist dasjenige Verfahren am plausibelsten und daher vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Immobilienmarkt abgeleitet wurden. Das angewandte Verfahren muss dabei den anerkannten Regeln der Bewertungslehre entsprechen.

Bei der Einstufung der Immobilie als Vergleichs-, Sach- oder Ertragswertobjekt und bei der Wahl der passenden Wertermittlungsverfahren ist grundsätzlich von der bestehenden Nutzung und von den tatsächlichen Rechtsverhältnissen am Grundstück auszugehen. Soweit aufgrund der ortstypischen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt eine andere Nutzung wahrscheinlich ist, kann dies bei der Objekteinstufung und bei der Verfahrenswahl in begründeten Einzelfällen berücksichtigt werden.

2.3 Marktanpassung

Die ImmoWertV hat mit ihren Regelungen in § 8 Abs. 2 und 3 die Vorschriften über die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) sowie über die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale⁷ des zu bewertenden Grundstücks für alle Wertermittlungsverfahren vereinheitlicht.

Das damit durch § 8 Abs. 2 ImmoWertV eindeutig definierte Modell sieht vor, dass bei der Wertermittlung - soweit dies noch nicht bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Verfahren erfolgt ist - zunächst die Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu erfolgen hat (Nr. 1) und erst dann die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks (Nr. 2) zu berücksichtigen sind (siehe Abbildung 3). In diesem Modell sind naturgemäß auch die Faktoren für die Marktanpassung abzuleiten.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden gemäß § 14 ImmoWertV durch Marktanpassungsfaktoren⁸ (Abs. 2) und Liegenschaftszinssätze⁹ (Abs. 3) erfasst. Durch diese Regelung wird verdeutlicht, dass die Liegenschaftszinssätze die gleiche Funktion im Ertragswertverfahren haben, wie die

⁷ Zu den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein über- oder unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, außergewöhnliche Einbauten, Baumängel und Bauschäden sowie Besonderheiten der Ertragsverhältnisse und des Maßes der tatsächlichen Nutzung. Sie sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

⁸ Zu den Marktanpassungsfaktoren zählen insbesondere Sachwertfaktoren und Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren.

⁹ Die Verwendung des Plurals soll deutlich machen, dass es nicht einen einheitlichen Liegenschaftszinssatz gibt, sondern dass für unterschiedliche Grundstücksnutzungen marktgemäß eigene Zinssätze abgeleitet werden müssen.

Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren.¹⁰ Diese Marktdaten sind gemäß §§ 9 und 14 ImmoWertV aus geeigneten Kaufpreisen abzuleiten. Die i.d.R. von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelten und veröffentlichten Marktdaten sind bei der Gutachtenerstellung vorrangig zu verwenden.

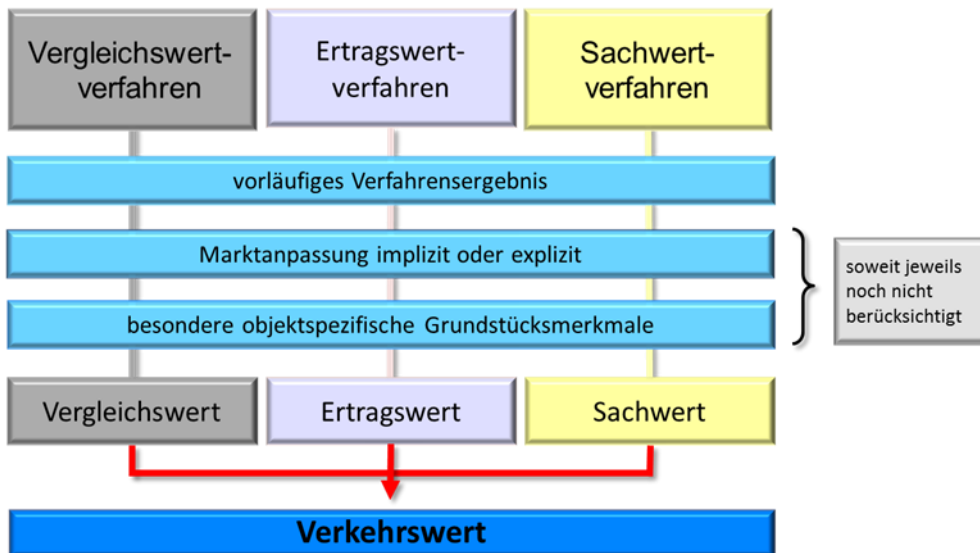


Abbildung 3: Marktanpassung und besondere objektspezifische Merkmale

Es wird darauf hingewiesen, dass die Marktanpassung nach der Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (bspw. bedingt durch den heranahenden Tagebau) zu erfolgen hat (siehe hierzu auch Kapitel 2.1 Begriffe), d.h. bei der Verkehrswertermittlung wird von einem vom Tagebau unbeeinflussten Markt ausgegangen.

2.4 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV und VW-RL 2014) wird der Vergleichswert bebauter Grundstücke und des Bodenwerts (=unbebautes Grundstück) aus Vergleichspreisen ermittelt, die auf den Wertermittlungsstichtag wegen Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes anzupassen sind (konjunkturelle und qualitative Anpassungen; vgl. Abb. 4). Bei bebauten Grundstücken können nach § 15 Abs. 2 neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Vergleichsfaktoren (Ertragsfaktoren / Gebädefaktoren) herangezogen werden; Modellkonformität ist zu beachten. Wertermittlungen für bebaute Grundstücke, die auf Vergleichswerten basieren, erfolgen i.d.R. für homogene Bewertungsobjekte (z.B. Reihenhäusern und Eigentumswohnungen).

¹⁰ Der Sachwertfaktor stellt den Zusammenhang zwischen dem Baumarkt und dem Grundstücksmarkt her und der Liegenschaftszinssatz stellt den Zusammenhang zwischen dem Mietmarkt und dem Grundstücksmarkt her.

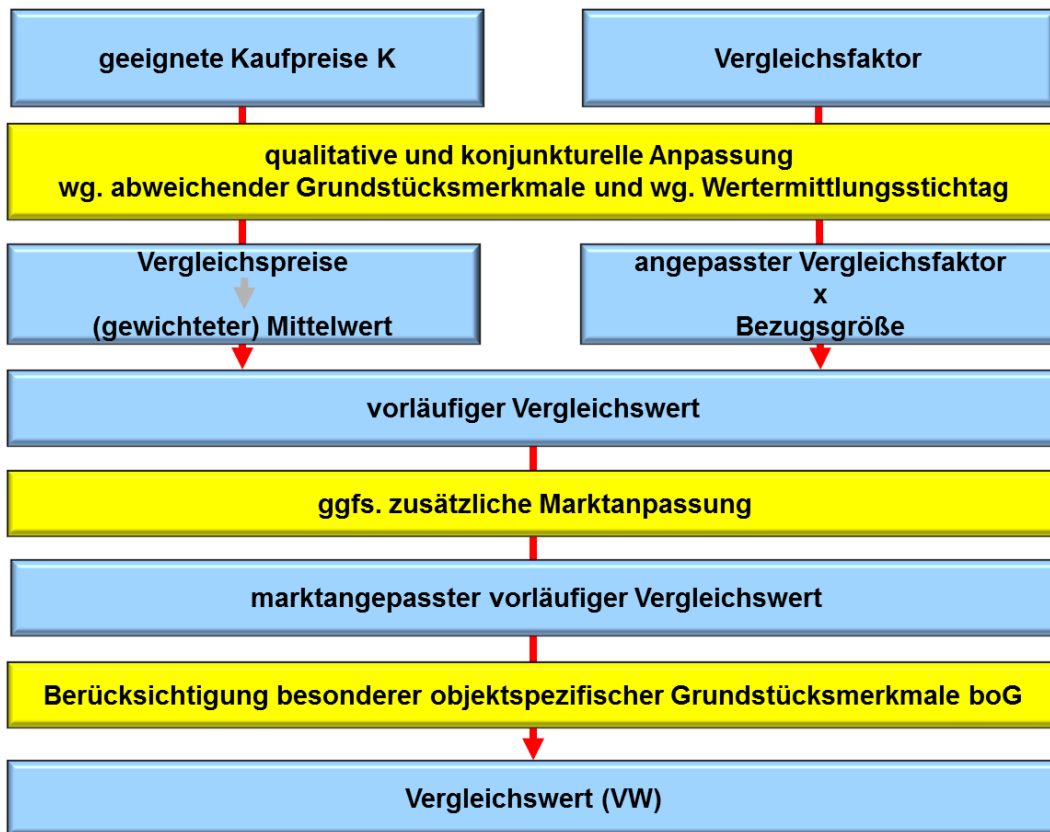


Abbildung 4: Vergleichswertverfahren (VW-RL)

Anwendungsvoraussetzungen

Die Voraussetzungen für eine sachgerechte Vergleichswertermittlung sind, dass

- (1) eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen¹¹ zur Verfügung steht oder
- (2) geeignete Vergleichsfaktoren (Gebäude-/Ertragsfaktoren) i.S.d. § 13 ImmoWertV sowie örtliche Anpassungsfaktoren (z.B. Umrechnungskoeffizienten gemäß § 12 ImmoWertV) vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht wurden.

Im Rheinischen Braunkohlenrevier sind wenige Vergleichsfaktoren, indessen zahlreiche Durchschnittspreise ermittelt und in den Grundstücksmarktberichten 2015 und 2016 veröffentlicht worden:

- Kreis Düren: Durchschnittspreise (€/m² WF) für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
- Kreis Heinsberg: Durchschnittspreise (€/m² WF) für freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser/Doppelhaushälften, Wohneigentum sowie Vergleichspreise (€/Einheit) für Garagen und Stellplätze
- Rhein-Erft-Kreis: Rohertragsfaktoren für verschiedene Ertragswertobjekte sowie Durchschnittspreise (€/m² WF) für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihennittelhäuser, Reihennendhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Wohngebäude differenziert nach Lage östlich und westlich der Ville.

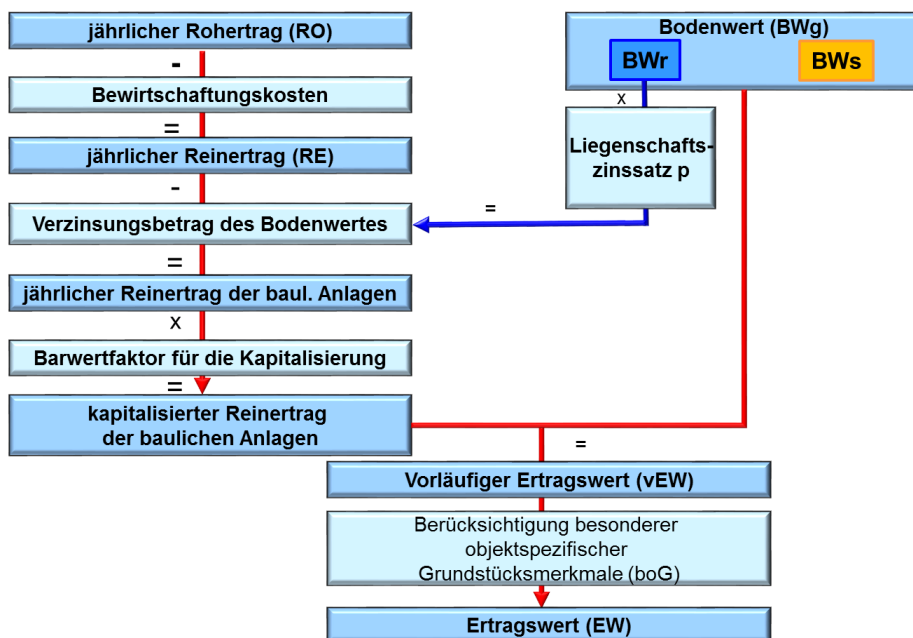
¹¹ Dazu können Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen werden, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (Lage, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, Größe, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohn- und Nutzfläche, energetische Eigenschaften, Baujahr und Restnutzungsdauer) aufweisen und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag liegen.

Soweit keine Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung wegen qualitativer Unterschiede zum Bewertungsobjekt vorliegen, eignen sich die Durchschnittspreise nicht für die Verkehrswertermittlung, sondern lediglich zur Plausibilisierung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren.

2.5 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV und EW-RL 2015) wird bei bebauten Grundstücken angewendet, die über die Restnutzungsdauer des Gebäudes einen Ertrag erzielen und daher auf dem Markt nach dem Ertrag beurteilt werden. Das Ertragswertverfahren ist aufgrund der Verwendung des aus Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein mittelbares Vergleichswertverfahren. Es wird den Marktgepflogenheiten entsprechend für Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Geschäfts-, Büro- und Gewerbegrundstücke sowie für gemischt genutzte Grundstücke angewendet.

Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.¹² Dabei wird zwischen dem allgemeinen Ertragswertverfahren (§ 17 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) und dem vereinfachten Ertragswertverfahren (§ 17 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV) unterschieden, die indessen mathematisch identisch sind und daher zum selben Ergebnis führen. Insofern wird im Folgenden nur auf das allgemeine Ertragswertverfahren eingegangen.



BWg: gesamter Bodenwert

BWr: rentierlicher Bodenwert

BWs: Bodenwert einer selbständig nutzbaren Teilfläche

Abbildung 5: Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 17 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV und EW-RL)

Beim allgemeinen Ertragswertverfahren (vgl. Abb. 5) wird der Ertragswert aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und so dann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) ermittelt. Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen. Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann (Vgl. Abb. 6 und Kap. 3.2). Der Ermittlung des Boden-

¹² Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Für abweichende Erträge sind auch Overrent/Underrent-Ansätze zu verwenden.

wertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 ImmoWertV maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Der Reinertrag ergibt sich sodann aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV).

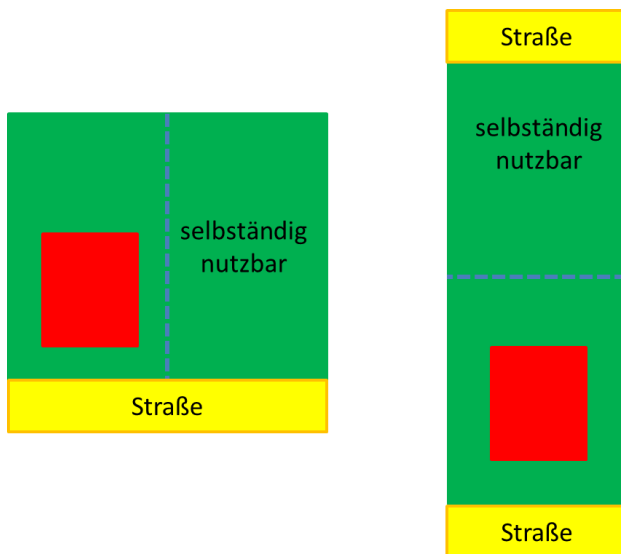


Abbildung 6: Beispiele für selbstständig nutzbare oder verwertbare Grundstücksteile

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Nach § 19 Abs. 2 ImmoWertV zählen dazu die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis¹³ sowie ggf. Betriebskosten. Aus Gründen der Modellkonformität sind die von den Gutachterausschüssen im jeweiligen Modell für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze angegebenen Bewirtschaftungskosten zu verwenden.

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 des BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Diese werden von den Gutachterausschüssen für die einzelnen Teilmärkte abgeleitet.

Anwendungsvoraussetzungen

Die Voraussetzungen für eine sachgerechte Ertragswertermittlung sind, dass

- (1) marktüblich (nachhaltig) erzielbare Erträge und
- (2) aus geeigneten regionalen Kaufpreisen abgeleitete Liegenschaftszinssätze gemäß § 14 ImmoWertV für die marktkonforme Anwendung des Ertragswertverfahrens

vorliegen sowie eine modellkonforme Anwendung (siehe Anhang 7.2, 7.4 bzw. 7.6) erfolgt. Deshalb ist auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde.

¹³ Struktureller Leerstand kann nicht durch ein erhöhtes Mietausfallwagnis berücksichtigt werden.

Besonderheiten

(1) Ertragswertverfahren bei Einfamilienhäusern und gewerblich genutzte Immobilien

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens bei Einfamilienhäusern ist dann möglich, wenn dafür ein Markt besteht sowie geeignete Mieten und Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser vorliegen. Dabei ist zwischen vermieteten und unvermieteten Einfamilienhäusern zu unterscheiden, für die unterschiedliche Liegenschaftszinssätze vorliegen können (siehe Anhang 7.2 bzw. 7.4).

Für vermietete Einfamilienhäuser besteht im Revier lediglich ein geringer Markt. Deshalb liegen hierfür ebenso wie für gewerblich genutzte Immobilien nur wenige Mieten vor. Für die Gutachtenerstellung sollte daher eine Auswertung der vorhandenen Mietspiegel vorgenommen werden. Nach sachverständiger Plausibilisierung können auch Mieten aus Tageszeitungen und einschlägigen Internetportalen unterstützend herangezogen werden. Weiterhin wird auf den von der IHK Mittlerer Niederrhein herausgegebenen gewerblichen Mietspiegel sowie auf den Mietspiegel der Rheinischen Immobilienbörse der IHK Köln verwiesen.

(2) Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus

Bei der Bewertung von Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus ist auf die rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten sowie auf die Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und des örtlichen Grundstücksmarktes abzustellen. Dabei können folgende Fälle auftreten:

Bewertung von Mietwohnungen: Mietwohnungen im rechtlichen Sinne sind als Mietwohnungen zu bewerten. Die Fiktion, die Wohnung ließe sich auch in eine Eigentumswohnung umwandeln und wäre daher auch als solche zu bewerten, ist weder sach- noch marktgerecht. Es ist grundsätzlich das Ertragswertverfahren für die Verkehrswertermittlung im Modell des örtlichen GA anzuwenden; denn für diesen Wohnungstyp ist die Erzielung von Erträgen preisbildend. Dabei ist die dauerhaft erzielbare Miete von der Rechtsform der vermieteten Wohnung in einem Mehrfamilienhaus unabhängig. Die rechtliche Umwandlung einer Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus in eine ETW nach dem WEG in den Umsiedlungsorten führt dann zu keinen Wertsteigerungen, wenn dies nicht den allgemeinen Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt entspricht. Auch ist es nicht sachgerecht, Mietwohnungen fiktiv als ETW einzustufen und mittels Vergleichspreisen für ETW oder im Ertragswertverfahren die Liegenschaftszinssätze für ETW zu bewerten.

Bewertung von Eigentumswohnungen: ETW in Mehrfamilienhäusern im rechtlichen Sinne sind als ETW zu bewerten, auch wenn es sich bei zahlreichen anderen Wohnungen um Mietwohnungen handelt. Die Marktanalysen der GA zeigen, dass diese in den kleinen ländlich geprägten Umsiedlungsorten – wenn überhaupt - lediglich einen relativ kleinen sachlichen Teilmarkt bilden. Es dominieren dort aufgrund der Nachfrage- und Angebotsstruktur die Wohnformen „Einfamilienhaus“ in unterschiedlichen Formen sowie „Mietwohnungen“. Die tatsächliche rechtliche Umwandlung einer Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus in eine ETW in den Umsiedlungsorten führt dann zu keinen Wertsteigerungen, wenn dies nicht den allgemeinen Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt entspricht. Es ist grundsätzlich anzunehmen, dass für ETW und Mietwohnungen in derselben Lage grundsätzlich identische Mieten erzielt werden.

Die in den Kaufpreissammlungen durch die Gutachterausschüsse erfassten und ausgewerteten Kauffälle für ETW stammen überwiegend aus den innerstädtischen Lagen und aus den größeren Stadtteilen. Der quantitativ geringe Anteil von ETW in den kleinen Orten unterstreicht, dass außerhalb der städtischen Bereiche offensichtlich keine adäquate Nachfrage für ETW besteht.

Die vorliegenden Liegenschaftszinssätze für die ETW und die ggfs. abgeleiteten Vergleichsfaktoren können daher nicht ohne weiteres angewendet werden, sondern bedürfen für Bewertungen von ETW in den klei-

nen Umsiedlungsorten einer marktgerechten Anpassung aufgrund der signifikanten und wertrelevanten Lageunterschiede.

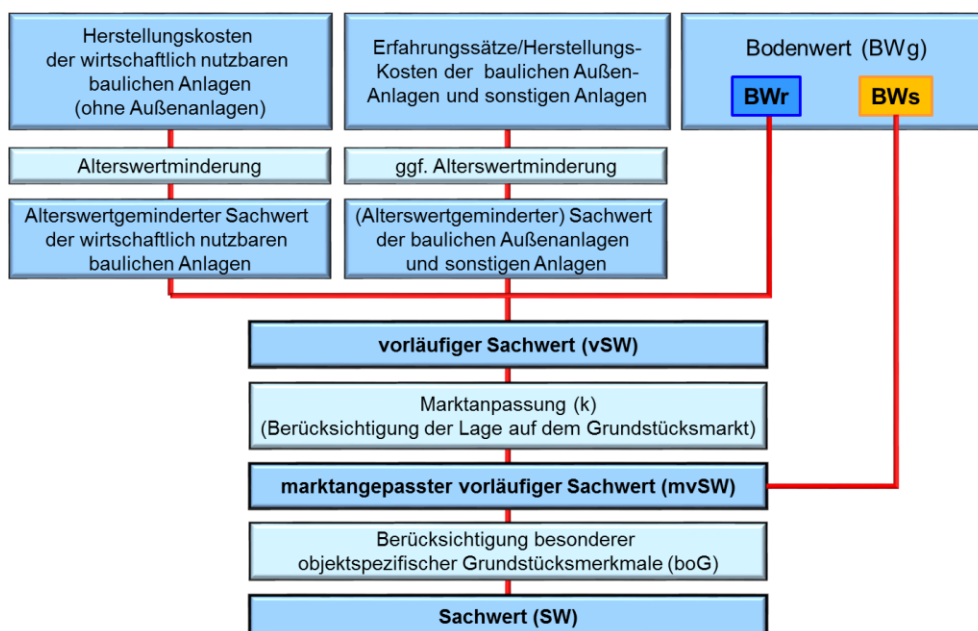
(3) Bewertung neuer Mehrfamilienhäuser

Bei der Bewertung von neuen Mehrfamilienhäusern (hohe RND) ist zu berücksichtigen, dass angesichts der allgemeinen Situation auf dem Wohnungs- und Finanzmarkt eine erhebliche Nachfrage nach derartigen Objekten auch auf dem lokalen Markt bestehen kann. Bei gesteigener Nachfrage sowie aufgrund der geringen Instandhaltungskosten junger Objekte ist bei deren Bewertung der vom Gutachterausschuss abgeleitete Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser kritisch zu prüfen und ggfs. sachgerecht anzupassen.

2.6 Sachwertverfahren

Beim Sachwertverfahren (§§ 21 - 23 ImmoWertV) wird der Wert bebauter Grundstücke auf der Grundlage des Substanzwertes (Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen nach Normalherstellungskosten (NHK 2010), Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen; Bodenwert) abgeleitet (vergl. Abb. 7) . Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Marktanpassungsfaktoren nach § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV zu berücksichtigen. Auch beim Sachwertverfahren handelt es sich letztlich aufgrund der Verwendung von empirisch ermittelten Marktanpassungsfaktoren, die aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte abgeleitet werden, um einen Preisvergleich.

Das Sachwertverfahren soll dann zur Anwendung kommen, wenn der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung maßgeblich ist. Es eignet sich daher insbesondere für selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren auf Wertermittlungsobjekte, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z.B. auf abbruchreife oder funktionslose bauliche Anlagen oder Teile von diesen. Wirtschaftlich nutzbar sind nur solche bauliche und sonstige Anlagen, die eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen.



BWg: gesamter Bodenwert

BWr: rentierlicher Bodenwert

BWs: Bodenwert einer selbständig nutzbaren Teilfläche

Abbildung 7: Sachwertverfahren (§§ 21 - 23 ImmoWertV und SW-RL)

Bei abbruchreifen oder funktionslosen baulichen Anlagen oder Teilen von diesen sind aufgrund wirtschaftlicher Betrachtungsweise Kosten aus Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen ebenso zu berücksichtigen wie Verwertungserlöse für abgängige Bauteile.

Das Sachwertverfahren wird durch die Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (SW-RL) als Standard der Bewertungslehre in Deutschland im Detail geregelt. Eine Zusammenstellung wichtiger Grundlagen findet sich im Anhang 7.10. Zur Vorlage eines nachvollziehbaren und auf Grundlage schlüssiger Annahmen erstellten Gutachtens bieten die Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) als anerkannte Bewertungsstandards in Deutschland eine sachgerechte Grundlage.

Anwendungsvoraussetzungen

Voraussetzungen für eine sachgerechte Sachwertermittlung sind

(1) geeignete NHK und

(2) aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitete Sachwertfaktoren (gemäß § 14 ImmoWertV)

sowie deren modellkonforme Anwendung.

Besonderheiten

(1) Auswahl geeigneter Herstellungskosten

Die Auswahl geeigneter Herstellungskosten aus dem Katalog der NHK 2010 zur Bewertung von Immobilien hat nach Modellüberlegungen zu erfolgen. Zur Ermittlung des Sachwertes eines Gebäudes ist von denjenigen Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären (vergl. Nr. 4.1 Abs. 1 SW-RL). Es ist daher nicht von Rekonstruktionskosten auszugehen, sondern von einem Funktionalersatz (Substitutionsgebäude). Diese Vorgehensweise gilt auch für Nebengebäude sowie für besondere Wohngebäude wie z.B. historische Fachwerkhäuser.

Zum Wertermittlungsstichtag nicht marktfähige individuelle Ausstattungsmerkmale sind nicht bei der Bestimmung des Ausstattungsstandards des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen.

Bei der Wahl des Gebäudetyps der NHK ist der am Wertermittlungsstichtag aktuelle Gebäudetyp und Gebäudezustand zugrunde zu legen. Auf die Wahl des Gebäudetyps hat es keinen Einfluss, zu welchem Zeitpunkt z.B. das Dachgeschoss ausgebaut wurde.

(2) Kostenkennwerte der NHK 2010

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006 und sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben (vergl. Anhang 7.6.4). Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) und beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt = 100). Die Einstufung des Bewertungsobjektes in einen Gebäudestandard bedarf der nachvollziehbaren differenzierten Begründung. Dabei ist die Anlage 2 SW-RL als Orientierungsrahmen zugrunde zu legen (vergl. Anhang 7.10.4).

(3) Berücksichtigung der Gebäudegröße

Bei der Auswahl der NHK-Werte ist zu berücksichtigen, dass die Herstellungskosten eines Gebäudes (€/m² BGF) neben der Gebäudeart und dem Gebäudestandard auch von der Gebäudegröße (BGF) abhängen können. So fallen bestimmte Aufwendungen des Bauprozesses (z.B. Baustelleneinrichtung) sowie für das Ge-

bäude (z.B. Gebäudetechnik wie Bäder, WC's, Heizungsanlagen) regelmäßig unabhängig von der Größe an und sind daher auf eine unterschiedliche Bezugsfläche zu verteilen. Je nach Gebäudeart beziehen sich die NHK 2010-Werte auf unterschiedlich große Gebäude. Für die Gebäudeart 1.01 wird eine durchschnittliche BGF von ca. 200 – 400 m² angenommen¹⁴. Zur Anpassung der NHK für erheblich kleinere und größere Gebäude können Zu- bzw. Abschläge sachverständig vorgenommen werden, soweit dies mit den Modellparametern des Gutachterausschusses für dessen Ableitung der Sachwertfaktoren kompatibel ist. Anpassungen sollten nur vorgenommen werden, wenn die Abweichung erheblich ist.

(4) Bei der BGF-Berechnung nicht berücksichtigte Bauteile

Werthaltige Bauteile wie beispielsweise Dachgauben, Balkone, Vordächer, Markisen, Kaminöfen, Fenstergitter etc., die bei der BGF-Berechnung nicht erfasst wurden, sind gesondert zu erfassen und zu bewerten, soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, nicht verlagert werden können und weder im Ausbaustandard noch bei der BGF berücksichtigt wurden. Der Werteeinfluss dieser Bauteile kann als boG berücksichtigt werden (vergl. Anlage 7.10.9).

(5) Anrechnung von Spitzböden

Die jeweilige Anrechnung von Spitzböden kann anhand der Orientierungswerte der AGVGA.NRW erfolgen (vergl. Anhang 7.10.3). Danach können bei einem **ausgebauten und nutzbaren** Spitzboden Zuschläge auf die NHK 2010-Werte vorgenommen werden; der Spitzboden darf nicht in der Bruttogrundfläche berücksichtigt werden (vgl. Anlage 5 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW).

(6) Berücksichtigung von Nebengebäuden

Bei der Bewertung von Nebengebäuden sind zunächst typische und untypische Nebengebäude zu unterscheiden. Als typische Nebengebäude können solche eingestuft werden, die hinsichtlich der Nutzung und Größe üblicherweise zu dem Hauptgebäude gehören, auf dessen Grundstück sie sich befinden. So sind beispielsweise eine Garage und ein Gartenhaus als typische Nebengebäude eines Einfamilienhauses einzustufen, während ehemalige umfangreiche Stallanlagen einer landwirtschaftlichen Resthofstelle dies hingegen nicht sind. Untypische Nebengebäude sind als boG bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Bei der Bewertung von Nebengebäuden ist nur dann von der tatsächlichen Nutzung und der vorhandenen Ausstattung auszugehen, sofern diese auch der am Markt plausibelsten Nutzung und Ausstattung entsprechen. Ansonsten ist bei der Auswahl der NHK-Werte von einer marktfähigen Gebäudeart mit marktgängigem Gebäudestandard auszugehen. Es muss also zunächst ein plausibles Substitutionsgebäude für die marktgängigen Funktionen bestimmt werden. Für dieses sind je die Gebäudeart und Gebäudestandard die entsprechenden NHK-Werte auszuwählen.

(7) Gebäudeteile mit abweichender Geschossigkeit

Bei Gebäuden, die im Laufe der Zeit baulich erweitert wurden, weisen die späteren Anbauten im Vergleich zum Hauptgebäude häufig Unterschiede hinsichtlich der Geschossigkeit oder der Unterkellerung auf. Eine entsprechende Differenzierung nach verschiedenen Gebäudetypen der NHK 2010 gemäß Nr. 4.1.1.6 Sachwertrichtlinie, bei der die jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudeteile mit unterschiedlicher Geschossigkeit berücksichtigt werden (Mischkalkulation), ist indessen lediglich bei größeren, funktional eigenständigen Gebäudeteilen (z.B. Wohn- oder Büroräumen) schlüssig und plausibel. Es bedarf daher dazu im Gutachten einer Begründung aus baufachlicher Sicht. Zur Plausibilisierung ist zu prüfen, ob ein kompaktes Substitutionsgebäude mit derselben BGF zu einem sachgerechteren Ergebnis führt als der Ansatz der Aufteilung in verschiedene Gebäudetypen.

¹⁴ Dies entspricht in etwa einer Wohnfläche von 100 bis 200m² und einer Nutzfläche von 60 bis 120m²

(8) Berücksichtigung von Kellergeschossen

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern unterscheiden die NHK zwischen unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden. Marktübliche Kellerausbauten sind in den NHK enthalten. Der Standard des Kellerausbaus entspricht in der Regel dem des Gesamtgebäudes. Der Werteinfluss für besonders hochwertig ausgebaute Keller (z.B. zu Wohn- oder Hobbyzwecken) kann als boG berücksichtigt werden. Alternativ ist ein sachgerecht zu ermittelnder Zuschlag bei den NHK möglich. Ein solcher Zuschlag für einen Kellerausbau, der über den Standard hinausgeht, kann dann erfolgen, wenn die Raumhöhe und die Belichtung den Anforderungen an einen Aufenthaltsraum gemäß § 48 BauO NRW entsprechen. Zuschläge sind unter Berücksichtigung dieser Anforderungen zu bemessen und im Gutachten zu begründen.

Für teilunterkellerte Gebäude können die NHK-Werte nach Nr. 4.1.1.6 Beispiel 1 Sachwertrichtlinie durch Mischkalkulation verschiedener Gebäudetypen aus den NHK für unterkellerte und nicht unterkellerte Gebäude berechnet werden.

(9) Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen

Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von durchgeführten Modernisierungen ist grundsätzlich das punktebasierte Modell der AGVGA.NRW auf Basis der SW-RL zu verwenden. Damit wird dem in der Praxis der Gutachterausschüsse verwendeten Modell der abgestuften Punkte bei zeitlich zurückliegender Modernisierung entsprochen (vgl. Anlage 4). Demnach ergibt sich der Modernisierungsgrad aus der Summe der Punkte für die jeweils bis zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen. In diesem Zusammenhang ist immer zu prüfen, ob der maximale Tabellenwert für die einzelnen Modernisierungselemente plausibel ist. Sind beispielsweise die Maßnahmen bereits vor längerer Zeit durchgeführt worden oder genügen die modernisierten Bauelemente nicht mehr zeitgemäßen Ansprüchen (z.B. nachträglicher Einbau von entsorgungspflichtigen Elektrospeicheröfen, einer Wärmedämmung, die älter als 30 Jahre ist, Fassaden aus Asbestzementfaserplatten), so ist dies bei der Punktevergabe durch keine bzw. eine verringerte Punktzahl zu berücksichtigen. Eventuell sind über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes die Entsorgungskosten zu diskontieren und beim vorläufigen Sachwert zu berücksichtigen. Anlage 7.10.7 gibt hierfür einen Orientierungsrahmen. Die Anzahl der angesetzten Modernisierungspunkte ist im Gutachten zu begründen.

Mit Hilfe des sachverständig ermittelten Modernisierungsgrades kann in Abhängigkeit der üblichen GND und dem Gebäudealter die modifizierte RND ermittelt werden. Auch bei kernsanierten Objekten kann die RND maximal bis zu 90 % der GND des Gebäudetyps betragen.

Tab. 1: Kurzbeschreibung der wesentlichen Modellparameter des Sachwertverfahrens gemäß SW-RL und der AGVGA.NRW¹⁵ Stand 21.6.2016

Modellparameter	Erläuterung
Normalherstellungskosten	Die NHK 2010 sind nach Gebäudeart und Gebäudestandard differenziert. Sie umfassen die üblichen Baunebenkosten. Korrekturfaktoren wegen der Gebäudegröße sind ggfs. noch anzubringen. Bei unterschiedlichen Gebäudeteilen kann eine abschnittsweise Zuordnung zu Gebäudearten und eine Mischkalkulation z.B. bei Teilunterkellerung oder teilweise ausgebautem Dachgeschoss sinnvoll sein (vgl. Abschnitt 2.6 (7)).
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) der Bereiche a und b (Fläche nach Außenmaße des Gebäudes siehe Anlage 7.10.1)
Gebäudestandard	Zuordnung nach der Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, der energetischen Eigenschaften sowie solcher Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind. Ermittlung nach Bauteilen mit prozentualen Kostenanteilen (vergl. Anlage 1 SW-RL, Anwendungsbeispiel für Tab. 1). Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 fünf, ansonsten drei Standardstufen (vergl. Anlage 2 SW-RL, Tab. 1-15)
Baunebenkosten	sind in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße	Keine
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Die GND ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wird als Modellgröße behandelt und pauschal auf 80 Jahre festgesetzt. Dabei wird der Harmonisierung mit dem Ertragswertmodell Vorrang vor der SW-RL 2012 eingeräumt. Eine ausstattungsabhängige Differenzierung der Gesamtnutzungsdauer ist nicht zulässig, weil dies dem Prinzip der Modellkonformität z.B. bei der Verwendung der Sachwertfaktoren widerspricht.
Restnutzungsdauer(RND)	GND – Alter, ggfs. modifizierte RND aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen (vergl. Anlage 4 Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW)
Alterswertminderung	linear
Baupreisindex	Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (2010 = 100)
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender BRW angepasst an Merkmale des Objekts
Grundstücksfläche	Selbstständig verwertbare Grundstücksteile vom Kaufpreis absetzen.

¹⁵ Das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW kann auf folgender Internetseite von BORISplus.NRW heruntergeladen werden: <http://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>

(10) Marktanpassung

Gemäß § 8 Abs. 2 ImmoWertV i.V.m. Nr. 5 SW-RL ist eine Marktanpassung zwingend vorzunehmen. Dies gilt selbst dann, wenn der Gutachterausschuss keine passenden Sachwertfaktoren zur Verfügung stellen kann (vergl. Nr. 5 SW-RL), wenn beispielsweise die empirische Datengrundlage für eine statistische Auswertung für einen sachlichen Teilmarkt nicht ausreicht (z.B. lokale Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser mit einem sehr hohen vorläufigen Sachwert > 350.000 EUR). In diesen Fällen können hilfsweise Sachwertfaktoren für diesen sachlichen Teilmarkt aus vergleichbaren Gebieten oder überregionale bzw. bundesweite Auswertungen herangezogen werden. Diese sind jedoch auf die Gegebenheiten des lokalen Marktes anzupassen. Lediglich in Ausnahmefällen darf die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden (vergl. Nr. 5 der SW-RL). Die Höhe der vorgenommenen Marktanpassung bedarf stets einer besonderen Begründung.

(11) Denkmaleigenschaft eines Gebäudes

Die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes kann sich auf den Verkehrswert eines Gebäudes auswirken. Gemäß § 7 DSchG NRW bringt die Eintragung in die Denkmalliste für den Eigentümer zusätzliche Pflichten, insbesondere eine aktive Erhaltungspflicht mit sich. Ob sich die Denkmaleigenschaft wert-mindernd, wert-neutral oder werterhöhend auswirkt, ist aufgrund des Verhaltens eines durchschnittlichen Marktteilnehmers des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs nach Abwägung der Vor- und Nachteile einer Unterschutzstellung sachgerecht zu beurteilen. Überwiegend schätzt der Markt die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes insbesondere aufgrund des Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebots sowie des Abbruchverbots als wertmindernd ein, denn diese Verpflichtungen des Denkmaleigentümers sowie die denkmalbedingten Mehraufwendungen bei baulichen Maßnahmen werden in der Regel nicht vollständig durch öffentlichen Mittel oder steuerliche Vorteile aufgewogen. Deshalb ist die Denkmaleigenschaft hinsichtlich der Wertrelevanz zu prüfen und ggf. bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen durch einen entsprechenden Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen.

Zuschläge auf den Kostenkennwert der NHK, um den denkmalbedingten Mehraufwand zu erfassen, sind nicht sachgerecht. Wertzuschläge sind allenfalls als boG sachgerecht und dies lediglich für den Fall, dass die Denkmaleigenschaft des Gebäudes einen spürbaren merkantilen Vorteil (z.B. höherer Wert aufgrund des positiven Images) bietet.

Denkmalgeschützte Gebäude sind hinsichtlich ihrer Gesamtnutzungsdauer wie Gebäude ohne Denkmaleigenschaft zu behandeln, da ansonsten eine modellkonforme Wertermittlung nicht möglich wäre.

2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die

- (1) vom Üblichen abweichen (Abweichungen vom „Durchschnittsobjekt“) und
- (2) denen der örtliche Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

BoG sind im Verfahren ausdrücklich von der Marktanpassung zu unterscheiden. Die Marktanpassung berücksichtigt die örtlichen Marktverhältnisse (Angebot und Nachfrage) für „Durchschnittsobjekte“. Deshalb müssen alle weiteren wertbeeinflussenden Merkmale des ggfs. davon abweichenden Bewertungsobjekts in einem anschließenden Verfahrensschritt durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden, soweit diese nicht bereits in den bisherigen Verfahrensschritten ausdrücklich nachvollziehbar, gesondert erfasst und berücksichtigt wurden.

Als boG gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV ist z.B. eine wirtschaftliche Überalterung einzustufen. Das Bewertungsobjekt ist in diesem Fall nur noch eingeschränkt verwendungsfähig und daher auch nur begrenzt marktgängig. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind

- zeitbedingte oder zweckbedingte Baugestaltung (mangelnde Raumhöhe, überhohe Räume, spezifische Raumschnitte etc.),
- für das Baujahr untypische Ausstattungsmängel (Einfachverglasung, Einzelöfen, mangelhafte Dämmung hinsichtlich Schall, Wärme, Energie, etc.),
- unzweckmäßiger Aufbau und Grundriss des Gebäudes (schlechte Orientierung der Räume, versetzte Geschosse, gefangene Räume, unorganischer Grundriss, etc.),
- unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück (Unterausnutzung des Grundstücks, schlechte Zugänglichkeit, etc.).

Sind bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise z.B. Freilegungs-, Teilabbruch- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich, so sind auch die dafür entstehenden Kosten sowie die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile in den boG zu berücksichtigen (Nr. 6.3 der SW-RL).

Weitere Zu- oder Abschläge sind für folgende boG möglich:

- über-/unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, sofern dieser Aspekt nicht bereits beim fiktiven Gebäudealter bzw. bei der Restnutzungsdauer berücksichtigt worden ist. Für den eher seltenen Fall eines überdurchschnittlichen Instandhaltungszustands sind im Gutachten die Kriterien zu benennen und zu erläutern, die zu dieser Einschätzung führen. Doppelberücksichtigungen dieser Maßnahmen beispielsweise durch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer sowie beim Ausstattungsstandard sind nicht sachgerecht und nicht modellkonform¹⁶,
- unübliche/untypische, auf den spezifischen Eigentümerbedarf ausgelegte Ausstattung und Einbauten (soweit nicht bereits in den Herstellkosten erfasst) wie z.B. außergewöhnliche Holz-/ Metalleinbauten
- Baumängel und Bauschäden,
- von den marktüblich erheblich abweichende Erträge (auch für Abweichungen einzelner Perioden),
- Grundstücksfreilegung und sonstige Anpassungen an marktfähige Immobilien (z.B. Beseitigung / Rückbau individueller nicht marktfähiger Ausstattungsmerkmale),
- Bodenverunreinigungen,
- die Zeitwerte umfangreicher und marktgängiger Einbauschränke,
- Denkmaleigenschaft eines Gebäudes
- etc.

Die Aufzählung ist nicht abschließend. Ebenso wie die Gebäude und die baulichen Außenanlagen bedürfen auch die boG einer marktorientierten Anpassung. Dazu können u.U. dieselben Marktanpassungsfaktoren angewendet werden wie im sonstigen Sachwertverfahren.

Werden mehrere Wertermittlungsverfahren durchgeführt, so sind in allen Verfahren identische boG anzusetzen, soweit dies modellkonform und sachgerecht möglich ist.

¹⁶ Vergl. SW-RL, Nr. 6.4 sowie Simon (2016), Taschenkommentar S. 239.

2.8 Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen

Der Verkehrswert ist gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren(s) unter Würdigung der jeweiligen Aussagefähigkeit zu ermitteln. Daraus folgt, dass der Verkehrswert soweit sinnvoll und möglich aus voneinander unabhängigen Wertermittlungsverfahren ermittelt wird. Die Aussagefähigkeit der Verfahren ist abhängig von

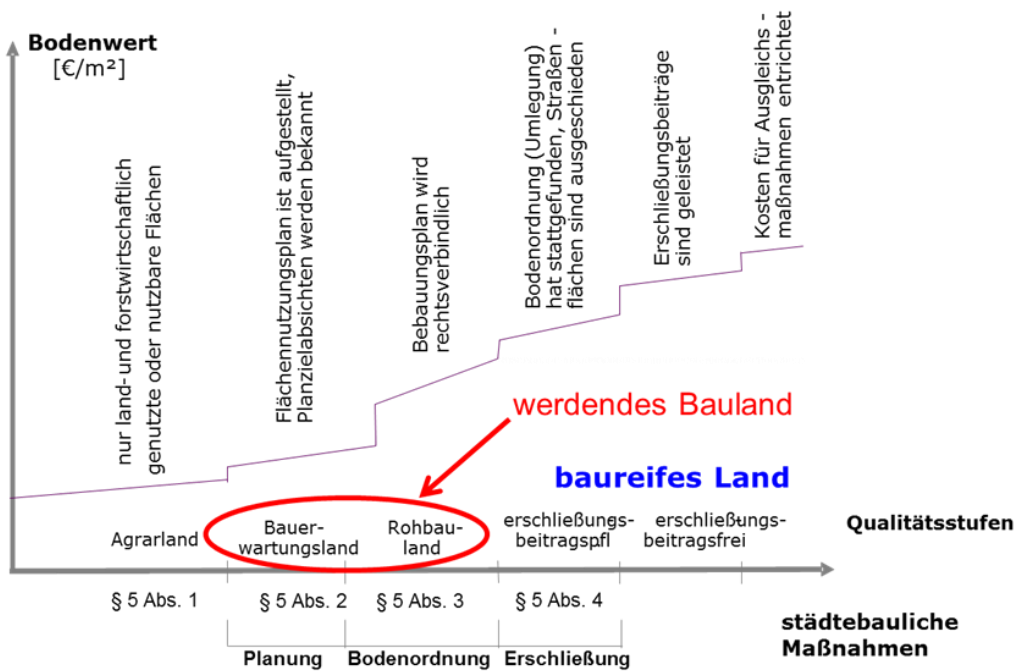
- der grundsätzlichen Eignung des jeweiligen Verfahrens aufgrund der Marktgepflogenheiten,
- der Plausibilität der getroffenen Annahmen (z.B. Funktionalersatz, Gebäudealter, Restnutzungsdauer) sowie von
- der Qualität der verwendeten wertermittlungsrelevanten Daten (z.B. Liegenschaftszinssatz, Sachwertfaktor) für das jeweilige Verfahren.

Eine arithmetische Mittelbildung ist indessen nicht zulässig, sondern die Verfahren dienen der Plausibilisierung des jeweils anderen Verfahrensergebnisses. Bei erheblichen Abweichungen sind die getroffenen Annahmen und die verwendeten wertermittlungsrelevanten Daten kritisch zu überprüfen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Der Verkehrswert ist daher grundsätzlich aus dem plausibelsten Verfahren nach den vorgenannten Kriterien abzuleiten (siehe hierzu auch Kapitel 2.2 Verfahrenswahl).

3. Bodenbewertung

3.1 Qualitätsstufen und Bewertungsansätze

Die Ermittlung des Bodenwertes hat nach § 16 Abs. 1 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu erfolgen. Für die Bewertung des Bodens ist zunächst die Qualität nach Maßgabe der in Abbildung 7 dargestellten Qualitätsstufen gemäß § 5 ImmoWertV zugrunde zu legen.



Quelle: eigene Darstellung nach Bonczek, W. und Halstenburg, F.: Bau – Boden. Bauleitplanung und Bodenpolitik. Hamburg: Hammonia. 1963

Abbildung 6: Entwicklungsstufen des Bodens nach § 5 ImmoWertV

Folgende Bewertungsansätze zu den einzelnen Qualitätsstufen sind zu unterscheiden:

- **Baureifes Land** (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV) (Wohn- oder Gewerbebauland)
Bewertungsansatz¹⁷: entsprechende Bodenrichtwerte oder Vergleichspreise.
- **Rohbauland** (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)
- **Bauerwartungsland** (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)
Bewertungsansatz: Die Qualitätsstufen Bauerwartungsland oder Rohbauland werden als **werdendes Bauland** zusammengefasst; denn für beide sind die Entwicklungskosten, der Flächenaufwand, die Wartezeit bis zur Baureife sowie das Risiko der tatsächlichen Entwicklung zum Bauland als maßgebliche wertbildende Faktoren bedeutsam. Die Bewertung von werdendem Bauland erfolgt ausgehend vom Wert von baureifem Land in vergleichbarer Lage. Die deduktive Vorgehensweise mit Hilfe eines finanzmathematischen Modells ist in Anhang 7.3 dargelegt. Dabei sind ortsübliche Ansätze z.B. für Erschließungskosten zu verwenden. Bezüglich der Wartezeit ist zu berücksichtigen, wie sich der Ort entwickelt hätte, wenn kein Tagebau gekommen wäre (Entwicklung der Nachfrage nach Bauland in vergleichbaren Referenzorten).
- **Flächen der Land- und Forstwirtschaft** (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)
Bewertungsansatz: entsprechende Bodenrichtwerte oder Vergleichspreise.

Die Ermittlung des Bodenwertes hat vorrangig im Vergleichswertverfahren zu erfolgen. Es können allerdings auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) (für Wohn- bzw. Gewerbebauland sowie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke) des jeweils zuständigen Gutachterausschusses herangezogen werden. BRW sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grund-

¹⁷ Die jeweils zugrunde zu legende Grundstückstiefe wird von der Erschließungsstraße aus bemessen und ist den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstückes oder den Erschließungssatzungen zu entnehmen.

stücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV), deren Qualität muss also der eines Vergleichspreises i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV entsprechen. Sie müssen entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, erschließungs- und abgabenrechtlichem Zustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sein.

Bodenrichtwerte (BRW) beziehen sich definitionsgemäß auf eine durchschnittliche Lage innerhalb der jeweiligen Richtwertzone. Lediglich signifikante wertrelevante Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks hinsichtlich der „Durchschnittslage“ sind bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen. Grundsätzlich rechtfertigt eine Ortsrandlage in kleinen ländlichen Orten keinen generellen Zuschlag zum BRW. Im Einzelfall sind vorgenommene Zu- und Abschläge anhand von objektiven Kriterien nachvollziehbar zu begründen.

Für Anpassungen des BRW hinsichtlich abweichender Flächengröße und Grundstückstiefe des Bewertungsgrundstücks sind die örtlichen Marktgegebenheiten entscheidend und daher die vom GA ggfs. Umrechnungsfaktoren sachgerecht anzuwenden. Dabei ist zu beachten, dass in ländlich geprägten Gebieten mit geringerem Bodenwertniveau, zu dem auch die Region westlich der Ville mit den Orten Morschenich und Manheim sowie die Orte Keyenberg, Kuckum, Unterwestrich, Oberwestrich und Berverath gehören, größere Grundstücke für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern eher marktgängig sind und dort stärker nachgefragt werden. Eine geringere Grundstücksgröße führt erfahrungsgemäß in derartigen ländlichen Gebieten mit entspannten Grundstücksmärkten und geringem Bodenwertniveau nicht zu Zuschlägen, denn es sind zugleich die wertmindernden fehlenden Individualisierungsmöglichkeiten und Einschränkungen bei der Bebauung zu berücksichtigen. Es ist hier grundsätzlich nicht davon auszugehen, dass sich geringere Grundstücksgrößen wegen der besseren baulichen Ausnutzbarkeit in einem Zuschlag auf den Bodenrichtwert niederschlagen. Die GA in den Kreisen Düren und Heinsberg haben keine flächenabhängigen Umrechnungsfaktoren zur Anpassung der Bodenrichtwerte veröffentlicht. Zu- oder Abschläge sind erst bei Abweichungen über +/- 30 % vom Richtwertgrundstück plausibel. Dabei ist jeweils eine Abwägung aller wertbeeinflussenden Merkmale vorzunehmen. Ein Zuschlag wegen geringerer Grundstückstiefe als der „Erschließungstiefe“ von ca. 35 m ist bei der Grundstücksbewertung nicht sachgerecht. Der GA im Rhein-Erft-Kreis hat Anpassungsfaktoren wegen Abweichungen der Fläche des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück abgeleitet (GMB 2016, S. 67).

Der Wert von landwirtschaftlichen Flächen ist auch an den Ortsrändern auf Grundlage des Bodenrichtwertes für Flächen der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 5 Abs. 1 ImmoWertV abzuleiten. Lediglich dann, wenn durch Darstellungen bzw. Festsetzungen in der Bauleitplanung (z.B.: Flächennutzungsplan) eine Änderung des Entwicklungszustands gemäß § 5 Abs. 2 oder 3 ImmoWertV erfolgt ist, kann von einer dieser Entwicklungsstufen ausgegangen werden.

3.2 Besonderheiten gemischt genutzter Grundstücke

Bei der Bodenbewertung von Grundstücken mit gemischter Nutzung (z.B. Wohnen und Landwirtschaft bzw. Wohnen und Gewerbe) sowie bei Grundstücken, bei denen die tatsächliche von der planungsrechtlich zulässigen Nutzung abweicht (Wohnen im Gewerbegebiet, Gewerbe im Wohngebiet), ist zunächst von der planungsrechtlich zulässigen Nutzung auszugehen. Vorhandene Unter- oder Übernutzungen sind als boG in Ansatz zu bringen.

Bei einem gemischt genutzten Grundstück z.B. in einem allgemeinen Wohngebiet sind ausgehend von einem BRW für Wohnnutzung die boG auf der Basis eines nutzungsdifferenzierten Ansatzes entsprechend

der vorgefundenen Nutzungssituation des einzelnen Grundstücks zu quantifizieren. In Mischgebieten (MI) oder Dorfgebieten (MD) mit entsprechenden BRW kann die Ermittlung der boG entfallen, da die Nutzungsmischungen typisch für diese Gebiete sind und daher beim BRW berücksichtigt sind.

Bei einem nicht planungsadäquat genutzten Grundstück (z.B. Wohnen im Gewerbe) ist der Bodenwert in Abhängigkeit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes zu ermitteln (siehe hierzu Seele, W: Zur Bedeutung und Ermittlung des aktuellen Bodenwertes bebauter Grundstücke, VR 8/1988, S. 363 - 375). Dabei ist nur der aus planungsrechtlichen Gesichtspunkten notwendige Grundstücksanteil zu berücksichtigen.

Bei der Nutzungsdifferenzierung ist wie folgt zu verfahren (Beispiel siehe Anhang 7.4 und 7.5):

- **Anteil Wohnhausgrundstück (baureifes Land):** Die Flächenaufteilung ist anhand folgender Kriterien vorzunehmen:
 - faktische Nutzung durch Bestandsgebäude auf dem Grundstück,
 - erforderliche Funktionalfläche (z.B. Vorgarten, Garten, Erschließung),
 - ortsübliche Umgebungsbebauung sowie
 - bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Vorgaben (Abstandsfläche, GRZ/GFZ für MD, MI)

Bewertungsansatz: entsprechender Bodenrichtwert oder Vergleichspreise (Wohnen).

- **Anteil landwirtschaftlicher oder gewerblich genutzter Grundstücksflächen (baureifes Land):** Die Flächenaufteilung ist anhand folgender Kriterien vorzunehmen:
 - faktische Nutzung durch Bestandsgebäude auf dem Grundstück,
 - erforderliche Funktionalfläche (z.B. Hof, Lagerfläche, Erschließung),
 - ortsübliche Umgebungsbebauung sowie
 - bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Vorgaben (Abstandsfläche, GRZ/GFZ für MD, MI)

Die Prüfung, ob eine Freilegung (unter Verzicht auf den Restwert der aufstehenden baulichen Anlagen und Berücksichtigung von Freilegungskosten) einen höheren Wert ergäbe, ist obligatorisch.

Bewertungsansatz: entsprechender Bodenrichtwert oder Vergleichspreise (Gewerbe).

- **Anteil Hinterland 1:** Flächen unmittelbar angrenzend an das baureife Land (je nach ortstypischer Bebauungs- und Grundstücksstruktur / tatsächlicher Nutzung).

Bewertungsansatz: je nach örtlichen Gegebenheiten ca. 10-15 % des Wertes von baureifem Land.

- **Anteil Hinterland 2:** Flächen im Anschluss an Hinterland 1, jedoch ebenfalls mit funktionaler Beziehung zum baureifen Land.

Bewertungsansatz: je nach Größe und Lage das ca. 2-3 fache des Ackerlandwertes.

Die Erhebung und Abgrenzung der tatsächlich vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen sind im Rahmen einer Ortsbesichtigung und anhand des Liegenschaftskatasters (ggf. Luftbilder) vorzunehmen.

4. Wesentliche Einzelaspekte

4.1 Sonderobjekte

Für hochpreisige Objekte liegt meistens keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise vor. Angebotspreise aus Internetplattformen etc. stellen für die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB i.V.m. § 8

Abs. 1 ImmoWertV keine geeignete Grundlage dar, da meistens keine objektiven Objektbeschreibungen sowie sachlich zutreffenden und vollständige Darstellungen vorliegen. Im Übrigen ist der Zusammenhang zwischen Angebotspreisen und realisierten Kaufpreisen bisher noch nicht ausreichend geklärt.¹⁸ Angebotspreise können insofern allenfalls unterstützend und nur nach sachverständiger Plausibilisierung herangezogen werden.

Auch die Aussagen und die Erfahrungen von den in der Region tätigen Makler sind nur beschränkt verwendbar, da sie oftmals nur auf einer begrenzten und nicht repräsentativen Anzahl von Kauffällen beruhen.

Sofern eine Umnutzung des Anwesens (z.B.: Umbau in kleinere Wohneinheiten) marktgerecht ist und den Gepflogenheiten auf dem örtlichen Grundstücksmarkt entspricht, kann das Ertragswertverfahren zur Verkehrswertermittlung ggf. unter Berücksichtigung von erforderlichen Umnutzungskosten einen plausiblen Ansatz darstellen. Voraussetzung ist jedoch das Vorliegen geeigneter marktüblicher Mieten und geeigneter Liegenschaftszinssätze.

Auf jeden Fall bedarf es einer umfänglichen Begründung und Herleitung nach eingehender Befassung mit den Besonderheiten des Objektes unter Berücksichtigung regionaler und allgemeiner Marktgepflogenheiten. Beim Sachwertverfahren sollten zur Plausibilisierung der Marktanpassung die Marktanpassungsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarktberichtes für Ein-/Zweifamilienhäuser sowie der benachbarten Kreise und ggfs. der einschlägigen Literatur herangezogen werden. Im Allgemeinen gilt, dass Marktanpassungsfaktoren umso größere Wertkorrekturen bedingen, je höher der vorläufige Sachwert ist.¹⁹ Dies gilt auch für als Liebhaberobjekte angesehene Anwesen (vgl. auch Ausführungen in Kap. 2.6 Sachwertverfahren, Abschnitt Marktanpassung).

Bei hochpreisigen Anwesen mit mehreren Wohneinheiten, die nicht typischen Mehrfamilienhäusern entsprechen, ist i.d.R. das Ertragswertverfahren das sachgerechte Bewertungsverfahren. Zur Plausibilisierung des Verkehrswertes sollte auch das Sachwertverfahren durchgeführt werden. Zur Ermittlung des Verkehrswertes muss das sachgerechte Verfahren auf die überwiegende Nutzung bezogen werden.

4.2 Außenanlagen

Die Ermittlung des Sachwertes baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen (Aufwuchs) regelt § 21 Abs. 3 ImmoWertV. Um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden, sind diese nur dann zu erfassen, wenn sie noch nicht beim Bodenwert nach § 16 ImmoWertV berücksichtigt werden.

Soweit eine zusätzliche Ermittlung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen (Aufwuchs) notwendig ist, sind diese auf der Grundlage von Erfahrungssätzen (i.d.R. pauschaler Zuschlag in einem Vomhundertsatz des alterswertgeminderten Sachwerts der nutzbaren (im Hinblick auf wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit/Verwertbarkeit) baulichen Anlagen (Gebäudesachwert)) zu ermitteln. Diesen pauschalen Zuschlägen liegt die Überlegung zu Grunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem bestimmten Verhältnis zum Gebäudewert steht und daher mit einem prozentualen Zuschlag nach Maßgabe der nachfolgenden Kriterien sachgerecht erfasst wird. Der absolute Betrag ist umso höher, je aufwendiger, größer und neuwertiger das Gebäude des zu bewertenden Grundstücks ist.²⁰

¹⁸ Vgl hierzu auch Sprengnetter, H.O. (2011), S. 148 ff.

¹⁹ Vgl. hierzu beispielsweise Sprengnetter u.a. (2015), Band 3, Kapitel 3.03.

²⁰ Angaben zu pauschalen Erfahrungswerten befinden sich bspw. in Kleiber (2013), S. 1890 f. oder in Vogels (1996), S. 131.

Als zweiter (nachrangiger) Bewertungsansatz bietet sich die Ermittlung nach gewöhnlichen Herstellungskosten²¹ (i.S. der zeitgerechten Erstellung eines Funktionsersatzes) unter Würdigung der §§ 22 und 23 ImmoWertV (Herstellungskosten und Alterswertminderung) an.²²

4.2.1 Bauliche Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen üblicherweise die außerhalb der Gebäude und innerhalb der Grundstücksgrenzen gelegenen Ver- und Entsorgungsleitungen, Einfriedungen, Tore und Türen, Befestigungen für Wege, Höfe und Plätze, die nicht mit dem Gebäude verbundenen Freitreppen und Stützmauern, Terrassen etc. Grundsätzlich kann der Wert der baulichen Außenanlagen durch einen prozentualen Zuschlag in Höhe von durchschnittlich 5 – 10 % auf den Gebäudesachwert angemessen berücksichtigt werden (siehe Kapitel 4.2 - Außenanlagen), sofern diese wirtschaftlich nutzbar und drittverwendungsfähig und somit auch marktgängig sind und der Markt diesen einen Wert beimisst (s.a. Ansatz in den Modellen der Gutachterausschüsse, Anhang 7).

Es ist sicher zu stellen, dass

1. in der BGF-Berechnung erfasste Bauteile des Gebäudes nicht zusätzlich als Außenanlagen erfasst werden und dass
2. aufwändige bauliche Außenanlagen, die über eine durchschnittliche Ausstattung eines Grundstücks hinausgehen (z.B. Carports, Volieren und Gartenhäuser), als eigenständige Bauteile im Gebäudesachwert erfasst werden.

Bauliche Außenanlagen, die insgesamt deutlich über dem modellkonformen Prozentsatz des Gebäudesachwertes der Gutachterausschüsse liegen und denen der gewöhnliche Geschäftsverkehr, sprich der durchschnittliche Marktteilnehmer einen Wert beimisst, die also wertrelevant und marktfähig sind, werden mit dem über den modellkonformen Ansatz hinausgehenden Anteil pauschal (marktangepasst) als boG berücksichtigt. Alternativ kann eine Wertermittlung in diesen Fällen auch auf Basis der Herstellungskosten mit Alterswertminderung und Marktanpassung erfolgen. Dies ist indessen nur dann sachgerecht, wenn die Außenanlagen wirtschaftlich nutzbar, drittverwendungsfähig und somit auch marktgängig sind. Davon kann nur dann ausgegangen werden, wenn der durchschnittliche Marktteilnehmer diesen Anlagen einen Wert beimessen und bereit ist, für diese Immobilie einen höheren Preis zu bezahlen als für eine Immobilie ohne diese Anlagen.

4.2.2 Sonstige Anlagen (Aufwuchs)

Gartenanlagen (ortsüblicher Aufwuchs (Gestaltungsgrün, wie z.B. übliche Anpflanzungen, übliche Nutz- oder Ziergärten)) zählen gemäß Nr. 4.2 der Sachwertrichtlinie zu den sonstigen Anlagen. Sie werden in der Regel gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV vom Bodenwert miterfasst.²³ Im Ausnahmefall können parkartig gestaltete Gärten oder über das Ortsübliche erheblich hinausgehende wertvolle Anpflanzungen den Wert eines Grundstücks erhöhen oder verringern. Sie sind insoweit als „sonstige Anlagen“ (z.B. parkartige Anlagen) ergänzend durch einen Zuschlag zu berücksichtigen²⁴, sofern der Markt diesen einen gesonderten

²¹ Der recht hohe Rechenaufwand bei der Ermittlung des Wertanteils der Außenanlagen auf der Grundlage von Normalherstellungskosten steht zudem in keinem Verhältnis zum Wertanteil der Außenanlagen (siehe hierzu Kleiber (2013), S. 1891 und Sprengnetter u.a. (2016), Band 9, 7/2/9/7).

²² Vgl. Kleiber (2013), S. 1909.

²³ Vgl. Simon (2016), S. 217, Rn. 77.

²⁴ Vgl. Kleiber (2013), S. 1909 f.

Wert beimisst. Vernachlässigte Gärten können auch zu Wertabschlägen führen. Der Werteinfluss ist marktangepasst nach der Alterswertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen.

Bei Bewertungsobjekten mit derartigen sonstigen Anlagen wird daher empfohlen, den Wertanteil des Aufwuchses in erster Linie nach Erfahrungssätzen zu ermitteln (siehe Kapitel 4.2 - Außenanlagen).²⁵

Die Methode „Koch“ ist für die Verkehrswertermittlung in derartigen Fällen nicht geeignet, denn sie ist für die Anwendung in Schadensersatzfällen zur Aufwuchsbewertung entwickelt worden. Sie wird deshalb in der einschlägigen Fachliteratur und im juristischen Schrifttum für die Verkehrswertermittlung einhellig mit zutreffenden Argumenten abgelehnt und auch in der Rechtsprechung lediglich als Methode zur Bewertung in Schadensersatzfällen qualifiziert.²⁶

Sofern aufwendige Außenanlagen vorliegen, ist darauf im Gutachten detailliert einzugehen. Insbesondere sind unter Berücksichtigung der im nachfolgenden Abschnitt 4.2.3 genannten Kriterien die Marktgängigkeit und damit auch die Wertrelevanz schlüssig und nachvollziehbar zu begründen.

4.2.3 Parkartige Anlagen

Bei Bewertungsobjekten mit parkartigen Anlagen und Gärten, die sich hinsichtlich Größe und Ausstattung erheblich von durchschnittlichen, marktgängigen Gärten mit ortsüblichem Aufwuchs unterscheiden, sowie bei Sonderobjekten (villenähnliche Objekte etc.) stellt sich die Frage, wie eine sachgerechte und nachvollziehbare Wertermittlung i.S.d. § 194 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 ImmoWertV erfolgen kann. Für derartige besonderen Grundstücksbestandteile und Immobilien besteht am Markt regelmäßig eine geringe Nachfrage, da diese meistens von den ortsüblichen Gärten abweichen und mit ihrer repräsentativen Gestaltung auch einen entsprechenden Aufwuchs umfassen. Für hochpreisige Anwesen sind diese besonderen Gartenanlagen typisch und werden von den Käufern bei einem unterstellten durchschnittlichen Marktverhalten in diesem sachlichen Teilmarkt auch erwartet. Die parkähnlichen Gartenanlagen dieser Immobilien werden daher nicht gesondert im Kaufpreis berücksichtigt. Eine objektive wertmäßige Beurteilung von Aufwuchs muss immer zusammen mit dem zugehörigen Grundstück erfolgen.

Ein positiver, zusätzlich zu erfassender Werteinfluss von Aufwuchs ist nur dann anzunehmen, wenn gleichzeitig folgende Voraussetzungen erfüllt sind: Der Aufwuchs

- steht mit der Nutzungsart des Grundstückes im Einklang (keine Beeinträchtigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Grundstückes durch den Aufwuchs),
- ist außergewöhnlich und erfüllt eine besondere Funktion auf dem / für das Grundstück (kein nach Art, Zustand, Umfang auf vergleichbaren Grundstücken üblicher Aufwuchs) und
- wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als ein werterhöhender Faktor des Grundstückes honoriert.

Bei der Bewertung sind folgende Aspekte zu beachten:

- Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob es sich bei der parkähnlichen Gartenanlage um eine für das jeweilige Anwesen adäquate Gartenanlage handelt. Besonderer Aufwuchs ist dann bereits im Bodenwert enthalten.
- Objektnahe Waldflächen sind unabhängig von der Lage als Waldflächen zu bewerten.

²⁵ Vgl. Kleiber (2013), S. 1895 oder Vogels (1996), S. 130 ff.

²⁶ Vgl. Kleiber (2013), S. 1897 f. mit weiterem Nachweis

- Es ist eine Abgrenzung der Waldflächen zur Hausgrundstücksfläche einschließlich des Gartens vorzunehmen.
- Mögliche positive und negative Wirkungen des Waldes und Aufwuchses (ästhetische Aufwertung der Grundstückssituation und damit der Lage, Schutzfunktion durch Abschirmung von Verkehrsstraßen und optische Abschirmung, Verschattung etc.) wirken sich auf den Bodenwert des Anwesens aus und sind dort zu berücksichtigen.
- Bei der Bemessung von plausiblen Zuschlägen ist in jedem Fall der Bewirtschaftungsaufwand zu kalkulieren und zu berücksichtigen.
- Bei durchschnittlichen und ortsüblichen Anwesen mit besonderen parkähnlichen Gartenanlagen mit umfangreichem, altem Baumbestand kann eine Berücksichtigung des überdurchschnittlichen Aufwuchses durch einen prozentualen Zuschlag von 5 - 6 % vom Sachwert oder vom Bodenwert erfolgen

4.3 Auswirkungen der EnEV auf die Verkehrswertermittlung

Die Regelungen der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist, haben den Untersuchungsrahmen bei der Ermittlung von Verkehrswerten erweitert. Nunmehr ist im Rahmen einer Verkehrswertermittlung zu prüfen, ob Bauteile (z.B. Außenwände, Heizungsanlage, Dämmung der obersten Geschossdecke, elektrische Speicherheizsysteme) aufgrund der Vorschriften der EnEV 2015 (energetische Anforderungen) erneuert oder ausgetauscht werden müssen (zu den sogenannten Nachrüstungspflichten siehe § 10 EnEV 2015 in Anhang 7.11).

Die bestehende energetische Beschaffenheit des Bewertungsobjekts wird aufgrund des Mietansatzes, des Baujahres, des Ausstattungsstandards etc. bei der Ermittlung des Verkehrswertes berücksichtigt. Falls in diesen Ansätzen (Miete im EWV und Ausstattungsstandard im SWV) ein in Zukunft zu erreichender Zustand (Zustand nach der Modernisierung) unterstellt wird, sind die Kosten zur Schaffung dieses Zustandes als boG in Abzug zu bringen. Dabei darf die Wertminderung nicht größer als der Aufwand zur Beseitigung des ursprünglichen, niedrigeren energetischen Zustandes angesetzt werden.

Ob der Markt zwischen hohen energetischen Standards und herkömmlichen Standards unterscheidet, ist aufgrund der geringen Anzahl von Vergleichspreisen bisher noch nicht abschließend zu beantworten.

4.4 Behandlung von Rechten

4.4.1 Erbbaurecht

Beim Erbbaurecht ("Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1.10.2013 (BGBl. I S. 3719)) handelt es sich um ein grundstücksgleiches Recht, das selbstständig veräußerbar, vererblich, belastbar und beleihbar ist. Das Erbbaurecht und das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) sind zwei eigenständige Gegenstände der Verkehrswertermittlung. Insofern ist zwischen dem

- a. Wert des Erbbaurechts, d.h. des Gebäudewertes und des Bodenwertanteils des Erbbauberechtigten, und dem

- b. Wert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Erbbaugrundstück), d.h. des Bodenwertanteils des Grundstückseigentümers (eventuell zuzüglich eines Gebäudewertanteils)

zu unterscheiden. In der Summe dürfen diese Werte den Wert des unbelasteten Grundstücks nicht übersteigen. Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere

- der Höhe des erzielbaren Erbbauzinses²⁷ und
- seiner Anpassungsmöglichkeiten,
- der Restlaufzeit des Erbbaurechts,
- einer bei Zeitablauf evtl. zu zahlenden Entschädigung sowie
- sonstiger den Wert beeinflussender Umstände

zu ermitteln. Aufgrund der engen Verbindungen zwischen Erbbaurecht und Erbbaugrundstück sowie der unterschiedlichen Vertragsbedingungen erfordert die Verkehrswertermittlung für Erbbaurechte spezifische Kenntnisse der besonderen rechtlichen und bewertungstheoretischen Zusammenhänge.²⁸

Gemäß Abschnitt 4.3.1 WertR 2006 ist der Wert des Erbbaurechts und des Erbbaugrundstücks in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Nur für den Fall, dass nicht genügend Vergleichspreise vorliegen, kann auf die finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell zurückgegriffen werden.

Soweit Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte und für Erbbaugrundstücke vorliegen (vgl. Grundstücksmarktbericht des Rhein-Erft-Kreises 2016), kann das Vergleichswertverfahren im Rheinischen Braunkohlenrevier angewendet werden. Ansonsten ist die finanzmathematische Methode anzuwenden.

zu a. Wert des Erbbaurechts

Beim finanzmathematischen Modell wird der Verkehrswert des Erbbaurechts aus dem Bodenwertanteil des Erbbaurechts und dem Gebäudewert ermittelt. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts lässt sich aus der Differenz von vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinsen ableiten. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist mit Hilfe eines Marktanpassungsfaktors für das Erbbaurecht zu berücksichtigen. Soweit keine solchen lokalen Marktanpassungsfaktoren vorliegen, ist die Marktanpassung für das Erbbaurecht in Anlehnung an die Marktanpassung für Volleigentum vorzunehmen. Zu- und Abschläge aufgrund besonderer vertraglicher Vereinbarungen werden nach der Marktanpassung vorgenommen (siehe Anhang 7.12).

zu b. Wert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Erbbaugrundstück)

Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks setzt sich aus der Summe des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks und der über diesen Zeitraum kapitalisierten vertraglich erzielbaren Erbbauzinsen zusammen.

Für den Fall, dass die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts erheblich übersteigt und zugleich das Gebäude nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist, ergibt sich zusätzlich ein Gebäudewertanteil des Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) (siehe Anhang 7.13).²⁹

²⁷ Der Erbbauzinssatz ist der Liegenschaftszinssatz für unbebaute Grundstücke!

²⁸ In diesem Zusammenhang wird auf die umfangreiche Literatur verwiesen, z.B. Gerardy, Möckel, Troff (2012) Band 3, Teil 6; Sprengnetter u.a.: (2016), Band 10, Teil 9, Kapitel 2; Kleiber (2013), Teil IX, Nr. 2.

²⁹ Übersteigt die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht oder ist es voll zu entschädigen, ergibt sich kein Gebäudewertanteil des Erbbaurechts.

4.4.2 Nießbrauch und Wohnungsrecht

Der Nießbrauch an Grundstücken ist das in den §§ 1030 bis 1067 BGB geregelte höchstpersönliche, d.h. nicht erbliche (§§ 1061, 1068 Abs. 2 BGB) und grundsätzlich nicht übertragbare (§§ 1059 Satz 1, 1068 Abs. 2 BGB) Recht, sämtliche Nutzungen aus dem belasteten Gegenstand zu ziehen. Im Gegensatz zu einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit kann der Nießbraucher das Grundstück indessen gemäß § 1059 BGB vermieten bzw. verpachten, und es bedarf zur Überlassung des Grundstücks keiner ausdrücklichen Gestattung des Eigentümers.

Beim Wohnungsrecht handelt es sich i.d.R. um eine in § 1093 BGB geregelte subjektiv-persönliche Dienstbarkeit mit nießbrauchähnlicher Gestaltung.³⁰ Das Wohnungsrecht ist an die Person des Berechtigten gebunden und weder veräußerlich noch vererbbar. Die Überlassung der Ausübung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Bei der Wertermittlung eines Nießbrauchs bzw. Wohnungsrechts ist grundsätzlich zwischen dem

- a. Wert des Nießbrauchs bzw. des Wohnungsrechts und dem
- b. Wert des mit einem Nießbrauch bzw. Wohnungsrecht belasteten Grundstücks

zu unterscheiden. Die Rechte sind in jedem Fall zu bewerten, dabei sind die jeweiligen Vertragsbedingungen sachgerecht zu berücksichtigen. In der Summe dürfen die Werte zu a und b den Wert des unbelasteten Grundstücks nicht übersteigen.

zu a. Bei der Ermittlung des Werts des Nießbrauchs bzw. Wohnungsrechts muss grundsätzlich danach unterschieden werden, ob eine Wiederaufbauverpflichtung besteht oder nicht (siehe Anhang 7.14).

zu b. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes eines mit einem Nießbrauch bzw. Wohnungsrecht belasteten Grundstücks erfolgt i.d.R. keine Unterscheidung, ob eine Wiederaufbauverpflichtung besteht oder nicht. Hierbei wird vielmehr zwischen üblicherweise eigengenutzten Objekten (Sachwertobjekte) und üblicherweise fremdgenutzten Objekten (Ertragswertobjekte) differenziert (siehe Anhang 7.15).

Die in der WertR 2006 enthaltene Öffnungsklausel weist darauf hin, dass es sich bei den Beispielen der WertR 2006 (für das Nießbrauch die Anlagen 18 und 19) um schematisch vereinfachte Lösungen handelt und die in den Beispielen angesetzten Werte nicht verallgemeinerungsfähig, sondern für den jeweiligen Bewertungsfall individuell zu ermitteln sind. In begründeten Fällen ist daher in den aufgezeigten Punkten von den Regelungen der WertR 2006 durchaus abzuweichen.

5. Implementierung des Handlungsleitfadens

5.1 Leistungsbild des Gutachtens

Die vom Expertenkreis mit den Vertretern der Gutachterausschüsse erarbeiteten und beschlossenen Regelungen des Handlungsleitfadens werden als Bestandteil des Leistungsbildes für die Erstellung von Wertgutachten im Zusammenhang mit der Umsiedlung vorgegeben. Damit soll sichergestellt werden, dass die in den Zuständigkeitsbereichen der drei beteiligten Gutachterausschüsse derzeit angewendeten Modelle zur Ableitung der wertermittlungsrelevanten Daten auch bei der Gutachtenerstellung angewendet werden. Plausibilität und Vergleichbarkeit der zu erstellenden Verkehrswertgutachten werden dadurch zunehmen. Die Modellbeschreibungen sind in den jeweiligen aktuellen Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse

³⁰ Weitere Wohnungsrechte: Dauerwohnrecht nach §§ 31-42 WEG, Wohnungsrecht im Rahmen der Bestellung eines Altenteils nach den Ausführungsgesetzen zum Bürgerlichen Gesetzbuch bestehen (landesrechtliche Sonderregelungen), Wohnungsdienstbarkeit nach § 1093 BGB.

schüsse enthalten. Die tabellarische Form der Modellbeschreibung für die Kreise Düren, Heinsberg und Rhein-Erft Kreis im Anhang gibt den Stand 2016 wieder. Bei den laufenden Umsiedlungen Manheim (Stadt Kerpen) und Morschenich (Gemeinde Merzenich) sowie bei den Umsiedlungen Keyenberg, Kuckum, Unterwestrich, Oberwestrich und Berverath sowie Lützerath sind stets die am Wertermittlungsstichtag aktuellen Modelle und Daten. Für das Sachwert- und Ertragswertverfahren sind die in den Kreisen angewendeten neuen Modelle zur Ableitung der wertermittlungsrelevanten Daten (z.B. Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze) anzuwenden (Modell der SW-RL 2012 und Modell der EW-2015 i.V.m. den Modellen der AGVGA.NRW, vergl. Anhang 7.10).

5.2 Überprüfung von Wertgutachten

Soweit nach Vorlage und Prüfung des Sachverständigengutachtens Zweifel zu einzelnen Bewertungsansätzen des Gutachtens bestehen, wird der Gutachter im Rahmen seiner Erläuterungspflicht zur Stellungnahme aufgefordert.

Sollte nach Vorlage und Prüfung des Sachverständigengutachtens Zweifel an der darin vorgenommenen Bewertung des Verkehrswertes oder/und des Sachwertes als Grundlage für die Entschädigungsverhandlungen bestehen, so haben sowohl der Umsiedler als auch RWE Power die Möglichkeit, ihre Einschätzung zur vorliegenden Bewertung durch den zuständigen Gutachterausschuss überprüfen zu lassen (siehe hierzu auch Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier; Stand 22.06.2015, Kapitel 2.5). Dies erfolgt auf der Grundlage der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146), SGV. NRW. 231, zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 16. Juli 2013 (GV. NRW. S. 483) durch ein eigenständiges Gutachten unter Berücksichtigung des vorstehenden Handlungsleitfadens.

6. Schlussbemerkungen und Ausblick

Mit Hilfe der vorstehenden Erläuterungen und Hinweise kann der weitaus überwiegende Anteil der baulichen und oder sonstige Anlagen bewertet werden. Eine Begehung der Orte Morschenich und Manheim sowie Keyenberg, Kuckum, Unterwestrich, Oberwestrich und Berverath hat ergeben, dass über die in dem Handlungsleitfaden behandelten Aspekte hinaus keine weiteren ortsspezifischen besonderen Anlagen zu erwarten sind.

Sollten im Verlaufe der Gutachtenerstellung noch nicht behandelte Bewertungsfragen auftreten, können diese zum fachlichen Austausch dem Expertenkreis - unter der Adresse: immobilienbewertung@bezreg-koeln.nrw.de – vorgetragen werden. Der Expertenkreis wird zu den eingereichten Anfragen Stellung nehmen und diese bei grundsätzlichem bzw. allgemeinem Interesse bei einer Fortschreibung des Handlungsleitfadens berücksichtigen. So werden grundsätzliche revierspezifische Bewertungsfragen vom Expertenkreis, dem Prof. Kötter sowie Vertreter des zuständigen Gutachterausschusses und der AGVGA.NRW angehören, erörtert und der Handlungsleitfaden um diesbezügliche Erläuterungen ergänzt. Ergänzungen und Anpassungen erfolgen auch in den Fällen, in denen sich relevante rechtliche und/oder maßgebliche verwaltungstechnische Regelungen ändern bzw. neue erstellt werden.

Diese Fortschreibung des Handlungsleitfadens erfolgt durch den Expertenkreis.

7. Anhang

7.1 Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Düren

Die Sachwertfaktoren gemäß § 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV werden im Kreis Düren auf der Basis

- der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 sowie
- des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA – NRW vom 21.6.2016

abgeleitet.

Die Verwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, schließt es im Einzelfall aber nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Es ist insbesondere zu beachten, dass die Anlagen 2 – 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW der Orientierung dienen und den Charakter einer Richtlinie besitzen, aber nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abdecken können. Im Folgenden wird das verwendete Modell näher beschrieben:

Einflussgröße	Definition und Hinweise
Normalherstellungskosten (NHK)	<p>NHK gemäß § 22 Absatz 1 ImmoWertV und Nr. 4.1.1 SW-RL (NHK 2010, s. Anlage 1)</p> <p>NHK sind als Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens anzusehen. Sie sollen in ihrer Größenordnung plausibel und aktuell sein, haben aber nicht den Anspruch, die tatsächlichen Herstellungskosten eines Bewertungsobjekts abzubilden.</p>
Baunebenkosten (BNK)	Die BNK sind in den NHK 2010 enthalten.
Land und Ortsgröße	Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein; Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) sind nicht zu verwenden.
Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	<p>Nr. 4.1.1.6 SW-RL</p> <p>Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung ist aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abzuleiten</p> <p>Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese sind ggf. sachverständig als boG zu berücksichtigen.</p> <p>Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, ist mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudearten zu bewerten.</p>

Gebäudestandard	<p>Nr. 4.1.1.2 SW-RL</p> <p>Die Beschreibung der Gebäudestandards in Anlage 2 SW-RL ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. 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 ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).</p>
Bezugsmaßstab	<p>Nr. 4.1.1.4 SW-RL</p> <p>Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02.</p>
Nutzbarkeit von Dachgeschoss; Drempe und Spitzboden	<p>Nr. 4.1.1.5 SW-RL</p> <p>Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempe von 1m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempe kalkuliert.</p> <p>Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. Die BGF als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempe. Die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet (s. Anlage 8 Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW).</p> <p>Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen sind durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 zu berücksichtigen; die Höhe der Zu- oder Abschläge ist zu begründen. Anlage 5 des Modelles zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW enthält entsprechende Orientierungswerte.</p>
Baupreisindex	<p>Nr. 4.1.2 SW-RL</p> <p>Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer / Einfamiliengebäude, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft</p>
Baujahr / Alter	<p>Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungstichtag und dem Jahr der Errichtung (Baujahr).</p>
Gesamtnutzungsdauer (GND)	<p>§ 23 Satz 3 ImmoWertV; Nr. 4.3.1 SW-RL</p> <p>Die GND ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirt-</p>

	<p>schaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wird als Modellgröße behandelt und abweichend von der SW-RL auf pauschal 80 Jahre festgesetzt. Hier wird dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW gefolgt.</p>
Restnutzungsdauer (RND)	<p>§ 6 Absatz 6 ImmoWertV; Nr. 4.3.2 SW-RL</p> <p>Die RND ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW zu ermitteln.</p> <p>Die Tabellenwerte der Anlage 4 zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten zu interpolieren. Die Vergabe der Modernisierungspunkte ist zu begründen. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen RND kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.</p>
Alterswertminderung	<p>§ 23 ImmoWertV; Nr. 4.3 SW-RL</p> <p>Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von RND zur GND zu ermitteln.</p>
bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	<p>Nr. 4.2 SW-RL</p> <p>Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden bei der Kaufvertragsauswertung nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt (ca. 5-10 %).</p>
In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	<p>Nr. 4.1.1.7 SW-RL</p> <p>Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Anlage 6 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen.</p> <p>Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik-Anlagen sind ggf. als boG zu bewerten.</p>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	<p>§ 8 Absatz 3 ImmoWertV; Nr. 6 SW-RL</p> <p>Es ist zu beachten, dass der marktübliche Werteinfluss und in der Regel nicht die Kosten in Ansatz zu bringen sind.</p>
Bodenwert	<p>§ 16 ImmoWertV</p> <p>Der Bodenwert ist ungedämpft anzusetzen. Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung ist zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ent-</p>

	<p>spricht.</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>
Grundstücksfläche	Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV sind gesondert zu berücksichtigen.
Sachwertfaktor	$k = \frac{KP \pm bOG}{vSW}$

7.2 Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Kapitalisierungszinssätzen) im Kreis Düren

Beschreibung in Anlehnung an das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW)

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Objektarten	Unterscheidung nach: Eigentumswohnungen, EFH, DFH, MFH, Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbe
Bereinigter Kaufpreis (KP*)	Gemäß § 6 WertV sind Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung „erforderlicher Daten“ auszuschließen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Soweit geboten, ist vorab der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (Abspaltung separat nutzbarer Grundstücksteile, Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt, signifikante Abweichung der tatsächlichen von der nachhaltig erzielbaren Miete etc.) und um sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände (sbwU) zu bereinigen. Wenn genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, sollte auf solche Objekte jedoch nicht zurückgegriffen werden.
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 1.1.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II.BV
Rohertrag	<p>Rohertrag gemäß §17 WertV</p> <p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück (§17 WertV).</p> <p>Ausgangswerte für die Ermittlung des nachhaltig erzielbaren Rohertrages sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daten eines geeigneten örtlichen Mietspiegels • Daten eines Mietwertrahmens (wenn kein geeigneter Mietspiegel vorliegt), • tatsächliche Mieten, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind. <p>Es empfiehlt sich, den Erwerber des Objektes anzuschreiben und um Angaben zum Mietvertrag im Kaufzeitpunkt zu bitten. Die tatsächlich einkommenden Mieten dürfen aber nur in die Wertermittlung eingesetzt werden, wenn ihre Nachhaltigkeit über einen Mietspiegel oder einen Mietwertrahmen bestätigt werden kann. Weichen die tatsächlich einkommenden Mieten von der nachhaltig erzielbaren Miete signifikant ab, so ist die nachhaltig erzielbare Miete in die Berechnung einzusetzen und die Abweichung im Wege der Kaufpreisbereinigung über eine Barwertermittlung zu berücksichtigen.</p> <p>Benutzt der Gutachterausschuss einen Mietwertrahmen, so sollte dieser mit den Liegenschaftszinssätzen veröffentlicht werden.</p> <p>Die nachhaltig erzielbare Miete von Einfamilienhäusern kann unter Verwendung eines Mietspiegels, der Berücksichtigung einer Wohnungsgrößenanpassung und eines pauschalen Zuschlages von 5 bis 20% der Mietspiegelmiete ermittelt werden. Der ermittelte Mietansatz muss auch die Besonderheiten der jeweiligen Objektart (freistehend, Reihen- oder Doppelhaus) berücksichtigen. Für die Wohnungsgrößenanpassung wird empfohlen, die</p>
	Miete um 1% je 10m ² Übergröße zum oberen Grenzwert des Mietspiegels zu senken. Über eine Beschränkung der Anpassung z.B. auf maximal 5% bei 50 qm Übergröße ist vor Ort zu entscheiden. Die angesetzten Werte sind in der Modellbeschreibung zu veröffentlichen.

Bewirtschaftungskosten	<p>Bewirtschaftungskosten gemäß §18 WertV</p> <p><u>Bewirtschaftungskosten für Wohngebäude</u></p> <p>1. Ermittlung auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung (II.BV)</p> <p>Verwaltungskosten Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß §26 (4) II.BV</p> <p>Instandhaltungskosten Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß §28 (5a) II.BV</p> <p>Mietausfallwagnis in der Regel 2%</p> <p>2. Pauschalierte Bewirtschaftungskosten Diese müssen marktkonform sein und unter Berücksichtigung des örtlichen Mietniveaus und des Gebäudetyps abgeleitet werden.</p> <p>Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Objekten werden die Verwaltungskosten auf das Baujahr bezogen, welches sich durch die verlängerte Restnutzungsdauer und die übliche Gesamtnutzungsdauer als fiktives Baujahr ermitteln lässt.</p> <p><u>Bewirtschaftungskosten für Gewerbeobjekte:</u></p> <p>Die Bewirtschaftungskosten für Gewerbeobjekte liegen in einer größeren Bandbreite. In der Anlage 2 wird eine Empfehlung auf der Grundlage der Fachliteratur und des Internets zur Höhe der Bewirtschaftungskosten bei Gewerbeobjekten gegeben. Es handelt sich hierbei um eine Empfehlung, in begründeten Ausnahmefällen kann können auch andere Werte angehalten werden.</p> <p>Bewirtschaftungskosten Gewerbe - Empfehlungen</p> <p>Die unten aufgeführten Bewirtschaftungskosten sind Empfehlungen. In begründeten Ausnahmefällen können auch andere Werte angehalten werden.</p> <p>Mietausfallwagnis: für alle gewerblichen Objekte i.d.R. 3 -8 % des Jahresrohertrages.</p> <p>Es wird empfohlen, in Abhängig von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Spanne auszufüllen. In begründeten Einzelfällen können auch höhere Sätze in Frage kommen.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">ab 3%</th> <th style="text-align: center;">bis 8%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lage</td> <td style="text-align: center;">gut</td> <td style="text-align: center;">mäßig</td> </tr> <tr> <td>Ausstattung</td> <td style="text-align: center;">gut</td> <td style="text-align: center;">mäßig</td> </tr> <tr> <td>Objektart</td> <td style="text-align: center;">Büro, Läden</td> <td style="text-align: center;">Lager, Gewerbe, Industrie</td> </tr> <tr> <td>Mietverträge</td> <td style="text-align: center;">langfristig</td> <td style="text-align: center;">kurzfristig</td> </tr> </tbody> </table>		ab 3%	bis 8%	Lage	gut	mäßig	Ausstattung	gut	mäßig	Objektart	Büro, Läden	Lager, Gewerbe, Industrie	Mietverträge	langfristig	kurzfristig
	ab 3%	bis 8%														
Lage	gut	mäßig														
Ausstattung	gut	mäßig														
Objektart	Büro, Läden	Lager, Gewerbe, Industrie														
Mietverträge	langfristig	kurzfristig														

	<p>Verwaltungskosten: für alle gewerblichen Objekte 3 - 7 % des Jahresrohertrages.</p> <p>Es wird empfohlen, in Abhängigkeit von Größe und Mietniveau die Spanne auszufüllen.</p> <table border="1" data-bbox="411 353 1193 521"> <thead> <tr> <th></th> <th>ab 3%</th> <th>bis 7%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nutzfläche</td> <td>groß</td> <td>klein</td> </tr> <tr> <td>Mietniveau</td> <td>hoch</td> <td>niedrig</td> </tr> <tr> <td>Zahl der Mietparteien</td> <td>gering</td> <td>hoch</td> </tr> <tr> <td>Lage- und Mieterqualität</td> <td>sehr gut, geringe Fluktuationsgefahr</td> <td>schlecht, hohe Fluktuationsgefahr</td> </tr> </tbody> </table> <p>In jedem Einzelfall ist jedoch objektbezogen darauf zu achten, dass der ausgewiesene absolute Betrag für eine ordnungsgemäße Verwaltung angemessen ist. In begründeten Einzelfällen können auch niedrigere oder höhere Sätze in Frage kommen.</p> <p>Instandhaltungskosten: für alle gewerblichen Objekte: 2,50 €/qm - 9,00 €/qm Nutzfläche</p> <p>Instandhaltungskosten für Gewerbeobjekte werden in der Regel auf Dach und Fach bezogen. Davon abweichende mietvertragliche Regelungen müssen berücksichtigt werden.</p> <table border="1" data-bbox="411 891 1193 1008"> <thead> <tr> <th></th> <th>ab 2,50 €/qm</th> <th>bis 9,00 €/qm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Objektart</td> <td>Lager, Gewerbe, Industrie</td> <td>Büro, Läden</td> </tr> <tr> <td>Bauausführung</td> <td>einfach</td> <td>hochwertig</td> </tr> <tr> <td>Baualter</td> <td>gering</td> <td>hoch</td> </tr> </tbody> </table>		ab 3%	bis 7%	Nutzfläche	groß	klein	Mietniveau	hoch	niedrig	Zahl der Mietparteien	gering	hoch	Lage- und Mieterqualität	sehr gut, geringe Fluktuationsgefahr	schlecht, hohe Fluktuationsgefahr		ab 2,50 €/qm	bis 9,00 €/qm	Objektart	Lager, Gewerbe, Industrie	Büro, Läden	Bauausführung	einfach	hochwertig	Baualter	gering	hoch
	ab 3%	bis 7%																										
Nutzfläche	groß	klein																										
Mietniveau	hoch	niedrig																										
Zahl der Mietparteien	gering	hoch																										
Lage- und Mieterqualität	sehr gut, geringe Fluktuationsgefahr	schlecht, hohe Fluktuationsgefahr																										
	ab 2,50 €/qm	bis 9,00 €/qm																										
Objektart	Lager, Gewerbe, Industrie	Büro, Läden																										
Bauausführung	einfach	hochwertig																										
Baualter	gering	hoch																										
Reinertrag (Re)	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten Re = Ro - BWK																											
Gesamtnutzungsdauer	Als maßgebliche Gesamtnutzungsdauer ist grundsätzlich nur die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen ohne zwischenzeitliche Modernisierung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung ein positiver Reinertragsanteil für die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbleibt. Zur Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer sind die Regelsätze analog zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW anzuwenden. Bei gewerblichen Objekten sind die Gesamtnutzungsdauern in der Regel geringer anzusetzen.																											
Restnutzungsdauer	Restnutzungsdauer gemäß §16 Abs.4 WertV Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren sollen bei der Auswertung wegen der zwangsläufigen Unsicherheit der Ergebnisse nicht berücksichtigt werden. Werden dennoch Objekte mit geringen Restnutzungsdauern verwendet, so müssen alle Daten sehr genau ermittelt werden. Für gewerbliche Objekte mit geringer Gesamtnutzungsdauer kann die Grenze im Verhältnis niedriger sein.																											

<p>Modernisierungsgrad</p>	<p>Die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sind das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen.</p> <p>Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades für Wohngebäude soll das Punktraster dienen, welches die Arbeitsgruppe „Marktanpassungsfaktoren“ für Wohngebäude empfohlen hat. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen länger zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.</p> <p>Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Objekten und nach Durchführung besonderer energetischer 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.</p> <p>Das Punktraster gilt nicht für gewerbliche Objekte. Bei Gewerbeobjekten muss der Modernisierungsgrad aufgrund anderer Kriterien beurteilt werden, wie z.B. DV-Technik, Klimatechnik, Logistik etc.</p>	
<p>Bodenwertansatz</p>	<p>Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.</p> <p>Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe §16 Abs. 2 Satz 3 WertV).</p>	
<p>Gebäudewert (G)</p>	<p>$G = KP - BW$</p>	<p>KP = Kaufpreis</p>
<p>Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)</p>	$p = \left(\frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{G}{KP \pm boG} \right)$	<p>$q = 1 + p$; $n = RND$ in Jahren $boG =$ besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale siehe Grundstücksmarktbericht</p>

7.3 Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Heinsberg

Die Sachwertfaktoren gemäß § 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV werden im Kreis Heinsberg auf der Basis

- der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 sowie
- des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW vom 21.6.2016

abgeleitet.

Die Verwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, schließt es im Einzelfall aber nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Es ist insbesondere zu beachten, dass die Anlagen 2 – 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW der Orientierung dienen und den Charakter einer Richtlinie besitzen, aber nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abdecken können. Im Folgenden wird das verwendete Modell näher beschrieben:

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren Land und Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor)	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Pauschaler Ansatz in Höhe von 8 %
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	SW-RL Nr. 4.1.1.7 Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppe sind gesondert nach Anlage 6 oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Bei der Kaufvertragsauswertung genügt ein pauschaler Ansatz. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik-Anlagen sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu bewerten und bei der Kaufpreisnormierung zu berücksichtigen.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße. Selbstständig verwertbare Grundstücksteile sind gesondert zu berücksichtigen.

7.4 Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Kapitalisierungszinssätzen) im Kreis Heinsberg

Beschreibung in Anlehnung an das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW)

Parameter / Kriterium	Ansatz	Erläuterungen
Objektarten	Unterscheidung nach: EFH/ZFH; MFH; Eigentumswohnungen	
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Überleitungs Vorschriften zur Verwendung der II.BV	Werden bei den Eigentümern abgefragt.
Rohertrag (Ro)	Rohertrag gemäß § 18 ImmoWertV Die marktüblich (nachhaltig) erzielbaren Erträge von EFH werden unter Verwendung eines Zuschlages in Höhe von 10 % aus den Mietspiegelmiets abgeleitet.	Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich (nachhaltig) erzielbaren Erträge sind: Daten eines geeigneten örtlichen Mietspiegels Daten eines Mietwertrahmens (wenn kein geeigneter Mietspiegel vorliegt) tatsächliche Miete, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind, Angebotsmieten, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind.
Bewirtschaftungskosten (BWK)	BWK gemäß § 19 ImmoWertV	Die BWK für Gewerbeobjekte weisen eine größere Bandbreite auf. Empfehlung: Anlage 2 der AGVGA-NRW zum Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen. In begründeten Ausnahmefällen können auch andere Werte angehalten werden.
Reinertrag (Re)	$Re = Ro - BWK$	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Zur Ermittlung der GND sind die Regelansätze analog zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW anzuwenden.	Bei gewerblichen Objekten sind die Gesamtnutzungsdauern in der Regel geringer anzusetzen.
Restnutzungsdauer (RND)	GND / Alter Verlängerung bei Modernisierungsmaßnahmen nach dem Verfahren der AGVGA-NRW; fiktives Baujahr	Objekte mit einer RND unter 25 Jahren werden bei der Auswertung wegen der Unsicherheiten der Ergebnisse nicht berücksichtigt. Für gewerbliche Objekte mit geringer GND kann die Grenze im Verhältnis niedriger sein.
Baumängel / Bauschäden	Auswertung ausschließlich von Objekten ohne Mängel bzw. Schäden	
Modernisierungsgrad	Punktraster der AGVGA-NRW	Das Punktraster gilt nicht für gewerbliche Objekte. Bei Gewerbeobjekten muss der Modernisierungsgrad aufgrund anderer Kriterien beurteilt werden, wie z.B. DV-Technik, Klimatechnik, Logistik etc.
Bodenwert (BW)	Bodenrichtwert nach § 10 ImmoWertV	Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten.
Gebäudewert (G)	$G = KP - BW$	KP = Kaufpreis
Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)	$p = \left(\frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{G}{KP \pm boG} \right)$	$q = 1 + p$; $n = RND$ in Jahren $boG =$ besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale siehe Grundstücksmarktbericht

7.5 Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Rhein-Erft-Kreis

Die Sachwertfaktoren gemäß § 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV werden im Rhein-Erft-Kreis auf Basis des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW vom 21.6.2016 abgeleitet, das auf der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 aufbaut.

Die Verwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, schließt es im Einzelfall aber nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Es ist insbesondere zu beachten, dass die Anlagen 2 – 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW der Orientierung dienen und den Charakter einer Richtlinie besitzen, aber nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abdecken können. Im Folgenden wird das verwendete Modell näher beschrieben:

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
bereinigter, normierter Kaufpreis	<p>§§ 7 und 8 ImmoWertV Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs.3 ImmoWertV, z.B. Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt) zu bereinigen. Gemäß § 7 ImmoWertV sind Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung erforderlicher Daten auszuschließen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Wenn genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, sollte auf solche Objekte jedoch nicht zurückgegriffen werden. Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc. Wertanteile von für Einfamilienhäuser untypischen Nebengebäuden wie Scheunen oder Lagerhallen sind bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht zu berücksichtigen und im Wege der Kaufpreisbereinigung abzusetzen. Bei der Verkehrswertermittlung sind diese Gebäude ggf. als boG zu erfassen.</p>
Normalherstellungskosten	<p>Normalherstellungskosten gemäß § 22 Absatz 1 ImmoWertV und Nr. 4.1.1 SW-RL (NHK 2010, s. Anlage 1) Normalherstellungskosten sind als Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens anzusehen. Sie sollen in ihrer Größenordnung plausibel und aktuell sein, haben aber nicht den Anspruch, die tatsächlichen Herstellungskosten eines Bewertungsobjekts abzubilden.</p>
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
Land und Ortsgröße	Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein; Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) sind nicht zu verwenden.

<p>Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse</p>	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.6 Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung ist aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abzuleiten (Mischkalkulation, s. Anlage 6) Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese sind ggf. sachverständig als boG zu berücksichtigen. Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, ist mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen zu bewerten.</p>
<p>Zwei- und Dreifamilienhäuser</p>	<p>Die Kostenkennwerte in Anlage 1 sind mit dem Faktor 1,05 auf Zweifamilienhäuser zu übertragen. Dreifamilienhäuser mit Wohnflächen kleiner als etwa 200 m² („unechte Dreifamilienhäuser“) können als Zweifamilienhaus bewertet werden.</p>
<p>Gebäudestandard</p>	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.2 Die Beschreibung der Gebäudestandards in Anlage 2 ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. 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 ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Für die weitere Verwendung in Kaufpreisanalysen ist der Gebäudestandard zweckmäßigerweise auch als Kennzahl zu ermitteln und in der Kaufpreissammlung zu speichern. Die Ermittlung der Gebäudestandardkennzahl ist im Anwendungsbeispiel der Anlage 2 unten beschrieben.</p>
<p>Bezugsmaßstab</p>	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.4 Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02. Die Ermittlung der BGF wird in Anlage 8 beschrieben.</p>
<p>Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempele und Spitzboden</p>	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.5 Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempele von 1m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempele kalkuliert. Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. Die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempeles. Die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet (s. Anlage 8).</p>

	<p>Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen sind durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenwert der NHK 2010 zu berücksichtigen; die Höhe der Zu- oder Abschläge ist zu begründen.</p> <p>Anlage 5 enthält entsprechende Orientierungswerte.</p>
Typisierung in Sonderfällen	<p>Geschosse mit Dachschrägen sind als volle Geschosse zu typisieren, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen (s. Anlage 5, Ziffer 2.4).</p>
Baupreisindex	<p>SW-RL Nr. 4.1.2 Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer / Einfamiliengebäude, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift ‚Preisindizes für die Bauwirtschaft‘</p>
Baujahr / Alter	<p>Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Jahr der Errichtung (Baujahr).</p>
Gesamtnutzungsdauer	<p>ImmoWertV § 23 Satz 3; SW-RL Nr. 4.3.1 Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wird als Modellgröße behandelt und 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.</p> <p>Ausstattungsabhängige Differenzierungen gemäß Anlage 3 sind gestattet, bis landesweite Kaufpreisanalysen Klarheit über die Auswirkung des Ansatzes auf die abzuleitenden Sachwertfaktoren bringen.</p>
Restnutzungsdauer	<p>§ 6 Absatz 6 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3.2 Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 4 zu ermitteln.</p> <p>Die Tabellenwerte der Anlage 4 zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten zu interpolieren. Die Vergabe der Modernisierungspunkte ist zu begründen bzw. als Punktzahl bei der Kaufvertragsauswertung zu erfassen. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.</p>
Kernsanierte Objekte	<p>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 (s. auch Beispiele Anlage 4 Ziffer 2).</p> <p>Nur teilweise kernsanierte Gebäude sind analog einzuschätzen.</p>
Alterswertminderung	<p>§ 23 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3 Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln.</p>

<p>bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen</p>	<p>SW-RL Nr. 4.2 Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden bei der Kaufvertragsauswertung nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt.</p>
<p>In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)</p>	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.7 Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Anlage 6 oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Bei der Kaufvertragsauswertung genügt ein pauschaler Ansatz. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik-Anlagen sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu bewerten und bei der Kaufpreisnormierung zu berücksichtigen.</p>
<p>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</p>	<p>§ 8 Absatz 3 ImmoWertV; SW-RL Nr. 6 Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisvereinbarung. Es ist zu beachten, dass der marktübliche Wert einfluss und in der Regel nicht die Kosten in Ansatz zu bringen sind. Es sollten Kauffälle ausgewählt werden, bei denen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend genau ermittelt werden können.</p>
<p>Bodenwert</p>	<p>§ 16 ImmoWertV Der Bodenwert ist ungedämpft anzusetzen. Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung ist zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. In bebauten Gebieten sind <i>Bodenrichtwerte</i> 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>Grundstücksfläche</p>	<p>Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV sind vom Kaufpreis abzusetzen.</p>

7.6 Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Kapitalisierungszinssätzen) im Rhein-Erft-Kreis

Die Liegenschaftszinssätze werden im Rhein-Erft-Kreis auf Basis des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW vom 21.6.2016 abgeleitet, das auf der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 aufbaut.

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
bereinigter, normierter Kaufpreis (KP*)	<p>§§ 7 und 8 ImmoWertV</p> <p>Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisannteilen für Inventar etc.) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt, signifikante Abweichung der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete) zu bereinigen. Gemäß § 7 ImmoWertV sind Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung erforderlicher Daten auszuschließen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Wenn genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, sollte auf solche Objekte jedoch nicht zurückgegriffen werden. Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie untergeordnete gewerbliche Anlagen, Garagen etc.</p>
Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p><u>Wohnfläche:</u> Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 1.1.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II.BV</p> <p><u>Nutzfläche:</u> Nach DIN277 ist die Nutzfläche 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 Treppenträume).</p>
Rohertrag	<p>Rohertrag gemäß §18 Abs.2 ImmoWertV :</p> <p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daten eines geeigneten örtlichen Mietspiegels • Daten einer Mietwertübersicht gemäß §5 (5) GAVO • Daten eines Mietwertrahmens (wenn kein geeigneter Mietspiegel vorliegt) • tatsächliche Mieten, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind. <p>Die Zusammenhänge zwischen marktüblich erzielbarem Ertrag, ortsüblicher Vergleichsmiete und tatsächlicher Miete sind in Anlage 4 verdeutlicht. Für die Kaufpreisauswertung empfiehlt es sich, bei dem Erwerber des Objektes Angaben zu Mietvertrag und einkommenden Erträgen im Kaufzeitpunkt anzufordern. Der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes wird der marktübliche Ertrag zugrunde gelegt; dieser kann über Mietspiegel, eine Mietwertübersicht oder Mietwertrahmen ermittelt werden. Weicht der tatsächlich einkommende Ertrag von dem marktüblichen Ertrag signifikant ab, so ist die Abweichung im Wege der Kaufpreisbereinigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.</p> <p>Benutzt der Gutachterausschuss einen Mietwertrahmen, so muss dieser als Modellkomponente mit den Liegenschaftszinssätzen veröffentlicht werden.</p>

	<p>Die marktüblich erzielbaren Erträge bei Einfamilienhäusern können unter Verwendung eines geeigneten Mietspiegels ermittelt werden. Sofern dies nicht bereits im Mietspiegel berücksichtigt ist, können eine Wohnungsgrößenanpassung sowie ein pauschaler Zuschlag von 5 bis 20% der Mietspiegelmiete zur Berücksichtigung des Vorteils des Wohnens im Einfamilienhaus erfolgen. Der ermittelte Mietansatz soll auch die Besonderheiten der jeweiligen Objektart (freistehend, Reihen- oder Doppelhaus) berücksichtigen.</p> <p>Für die Wohnungsgrößenanpassung wird empfohlen, die Miete um 1% je 10 m² Übergröße zum oberen Grenzwert des Mietspiegel zu senken. Über eine Beschränkung der Anpassung z.B. auf maximal 5% bei 50 m² Übergröße ist vor Ort zu entscheiden.</p> <p>Die angesetzten Werte sind in der Modellbeschreibung zu veröffentlichen.</p>
<p>Bewirtschaftungskosten</p>	<p>Bewirtschaftungskosten gemäß §19 ImmoWertV</p> <p>Die angewendeten Bewirtschaftungskosten sind als Modellkomponente zu veröffentlichen.</p> <p><u>Bewirtschaftungskosten für Wohngebäude:</u></p> <p>Die Ansätze der II. BV können mit den in der Anlage 3 veröffentlichten Korrekturfaktoren weiter spezifiziert werden. Die Anpassungskoeffizienten ermöglichen eine differenzierte Ableitung der Bewirtschaftungskosten in Abhängigkeit von den maßgeblichen Eigenschaften des Objektes.</p> <p>Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Objekten werden die Bewirtschaftungskosten auf das Baujahr bezogen, welches sich durch die verlängerte Restnutzungsdauer und die übliche Gesamtnutzungsdauer als fiktives Baujahr ermitteln lässt.</p> <p><u>Bewirtschaftungskosten für Gewerbeobjekte:</u></p> <p>Die Bewirtschaftungskosten für Gewerbeobjekte liegen in einer größeren Bandbreite. In der Anlage 3 wird eine Modellempfehlung zur Höhe der Bewirtschaftungskosten bei Gewerbeobjekten gegeben.</p>
<p>Reinertrag</p>	<p>Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§18 Abs.1 ImmoWertV)</p>
<p>Gesamtnutzungsdauer</p>	<p>Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 1 enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen.</p> <p>Die Orientierungswerte der Anlage 1 liegen an der Obergrenze der Ansätze der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie.</p> <p>In einer Übergangszeit ist es vertretbar, die Differenzierung nach der Ausstattung entsprechend der bisherigen Vorgehensweise bei den Gutachterausschüssen beizubehalten.</p> <p>Die Ausstattung ist entsprechend der Mietspiegeldefinitionen in jedem Fall zu erfassen, um spätere Marktanalysen zu ermöglichen.</p>

<p>Restnutzungsdauer</p>	<p>Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs.6 ImmoWertV</p> <p>Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 2 zu ermitteln.</p> <p>Die Tabellenwerte der Anlage 2 zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten zu interpolieren. Die Vergabe der Modernisierungspunkte ist zu begründen bzw. als Punktzahl bei der Kaufvertragsauswertung zu erfassen. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.</p> <p>Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Objekten und besonderer energetischer 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 (s. Anlage 2).</p> <p>Das Punktraster kann analog auch bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden Anwendung finden.</p> <p>Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren sollen bei der Auswertung wegen der zwangsläufigen Unsicherheit der Ergebnisse nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Werden dennoch Objekte mit geringen Restnutzungsdauern verwendet, so müssen alle Daten sehr genau ermittelt werden.</p> <p>Für gewerbliche Objekte mit geringer Gesamtnutzungsdauer kann die Grenze im Verhältnis niedriger sein.</p>
<p>Bodenwertansatz</p>	<p>Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.</p> <p>Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe §17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).</p>

7.7 Finanzmathematisches Modell (werdendes Bauland)³¹

Der Preis von **werdendem Bauland** (Bodenwert W) ergibt sich aus

- dem **Bodenwert**, der für das erschließungs- und ausgleichsbeitragsfreie baureife Land (B_{ebfr}) nach den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag (Konjunkturstichtag) zu erwarten ist, ggf. unter Berücksichtigung gegebener Risiken, z.B. nicht ausräumbarer Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder andere anthropogene oder geogene Baugrundmängel oder merkantile Minderwerte;
- den Kosten für die Entwicklung des werdenden Baulandes zu baureifem Land (Planung, Gutachten, Erschließung, Ausgleich, Bodenordnung = **Entwicklungskosten E**);
- dem Anteil für öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (**Erschließungsflächenanteil f**);
- den Zinsaufwendungen während der **Wartezeit n** (in Jahren) bis zur Baureife für das (in das werdende Bauland) investierte Kapital, erfasst durch den angemessenen **Liegenschaftszinssatz p %** und den Zinsfaktor $q = 1 + p$ %.

$$W = (B_{ebfr} - E) \cdot \frac{1 - f}{q^n}$$

Plausible Annahmen erforderlich für:

- E = ortsübliche Entwicklungskosten (Erschließung, naturschutzrechtlicher Ausgleich, Vermessungskosten, Managementkosten, Notarkosten, etc.) Wohnen 40 €/m², Gewerbe 25 €/m²
- f = ortsüblicher und gebietsspezifischer Flächenanteil für Erschließungs- und Ausgleichsflächen z.B. 15 %
- n = übliche Wartezeit bis zur Baureife je nach Rahmenbedingungen und Risiken z.B. 3 Jahre
- q = Zinsfaktor $q = 1 + p$
- p = Zinssatz für werdendes Bauland: 5,5 % (Dieser Zinssatz ist kritisch zu hinterfragen und auf Marktkonformität zu überprüfen.)

³¹ Vgl. Seele, W. (1998): Bodenwertermittlung durch deduktiven Preisvergleich, in VR8/1998, S. 393-411

7.8 Beispiel Bodenbewertung bei einer Resthostelle

7.8.1 Rechtsgrundlagen zur Bodenbewertung einer Resthofstelle im Außenbereich (§35 BauGB)

Im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB (außerhalb des städtebaulichen Innenbereichs (§ 34 BauGB) und außerhalb von qualifizierten B-Plänen (§ 30 Abs. 1 BauGB)) sind Vorhaben nach § 29 BauGB grundsätzlich nicht erlaubt. Ausnahmen:

- Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB)
- Sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB)
- Begünstigte Vorhaben (§ 35 Abs.3 BauGB)
- Kumulativ zu erfüllende Bedingungen bei Umnutzungen (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)

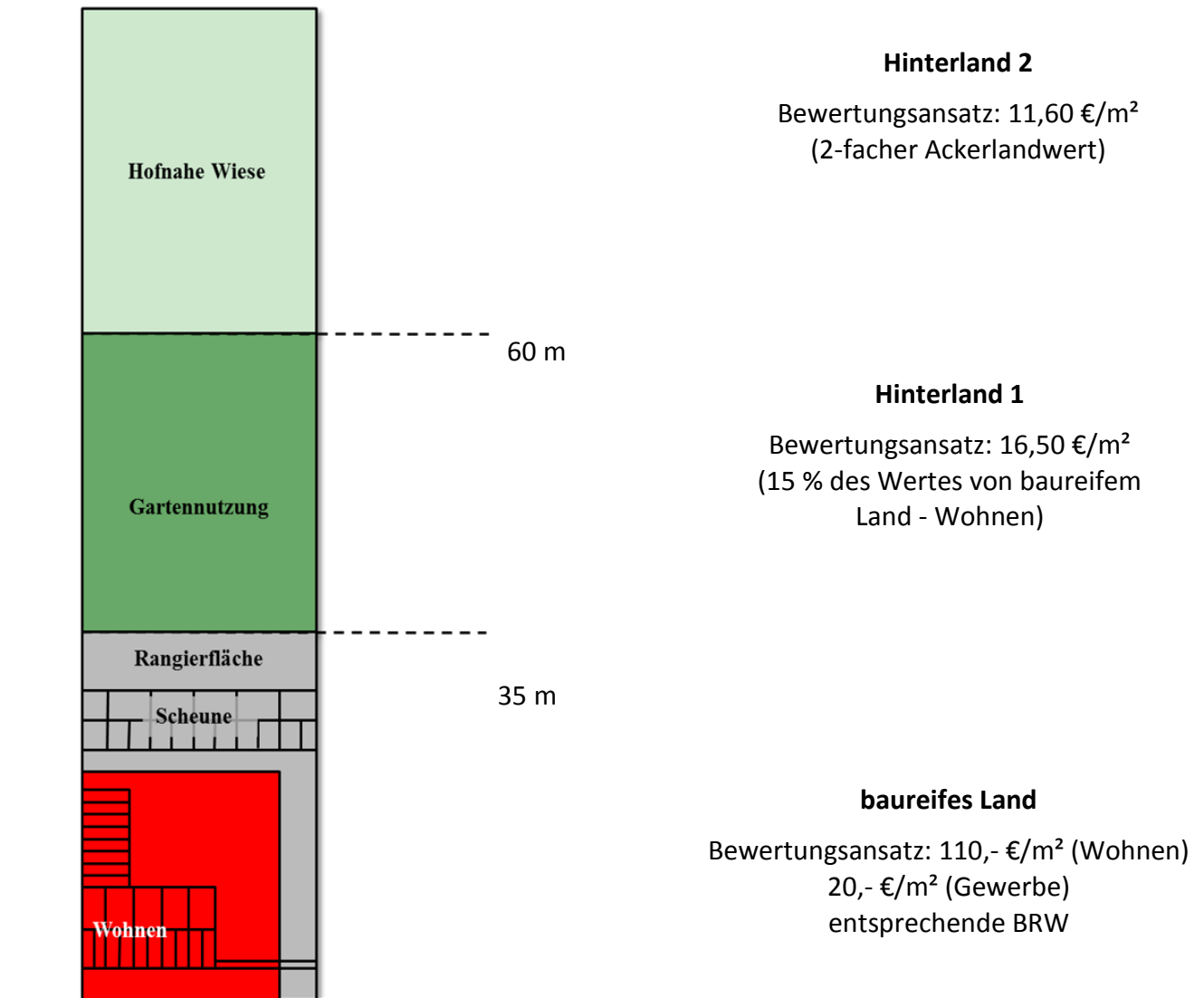
Die Umnutzung landwirtschaftlicher Resthofstellen ist nach Fortfall der Privilegierung als begünstigte Vorhaben einzustufen. Dabei sind kumulativ die nachfolgenden Bedingungen für begünstigte Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zu erfüllen.

Eine Änderung der bisherigen Nutzung nach § 35 Abs. 1 BauGB ist nur zulässig wenn,

1. das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient,
2. die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt,
3. die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurück liegt (in NRW ist diese Regelung derzeit ausgesetzt),
4. das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden ist,
5. das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs steht,
6. im Falle der Änderung zu Wohnzwecken neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle entstehen und
7. die Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung liegt im Interesse der Entwicklung des privilegierten landwirtschaftlichen Betriebs.

7.8.2 Bodenzonierungsansatz bei einer Resthofstelle

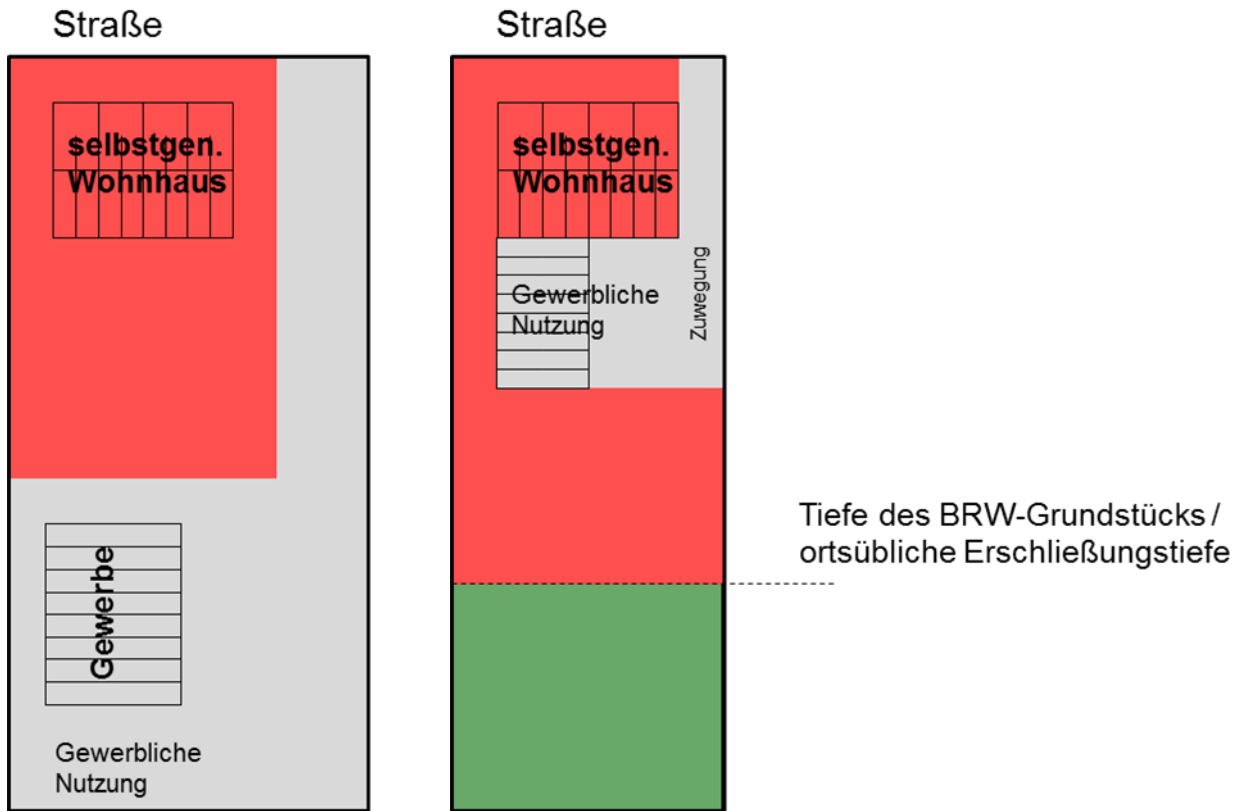
Die Zonierungen und die Bewertungsansätze beziehen sich ausschließlich auf das vorliegende **Fallbeispiel!**



(Skizze ist nicht maßstäblich)

BEISPIEL:	Fläche	Ansatz	Wert
baureifes Land Wohnen	366 m ²	110,00 €/m ²	40.260 €
baureifes Land Gewerbe	334 m ²	20,00 €/m ²	6.680 €
Hinterland 1	500 m ²	16,50 €/m ²	8.250 €
Hinterland 2	800 m ²	11,60 €/m ²	9.280 €
Bodenwert			64.470 €

7.9 Beispiel: nutzungsdifferenzierter Ansatz bei gemischt genutzten Grundstücken (Wohnen und Gewerbe)



Legende

- baureifes Land Wohnen
- baureifes Land Gewerbe*
- Hinterland 1

* nach tatsächlicher Nutzung

7.10 Sachwertmodell gemäß SW-RL

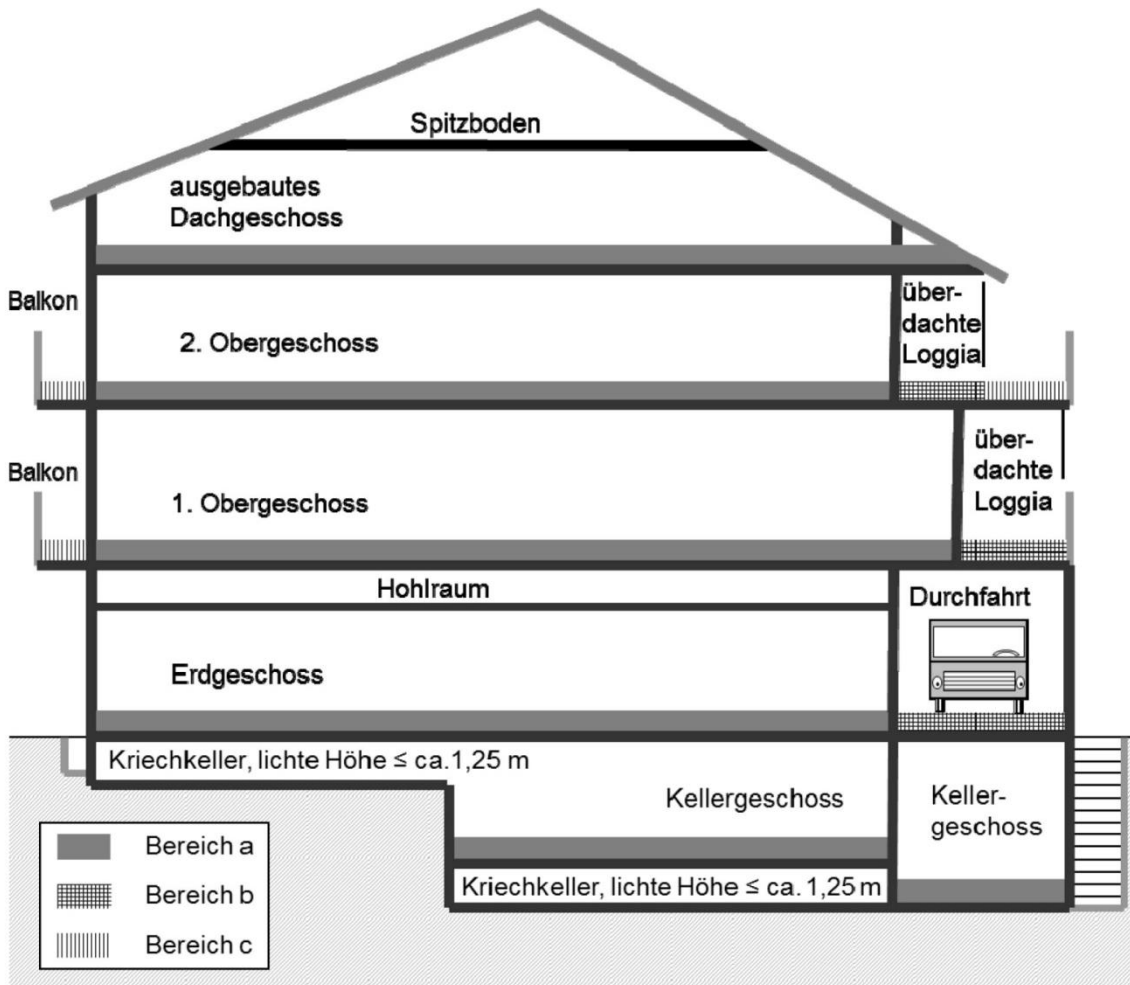
7.10.1 Brutto-Grundfläche (Nr. 4.1.1.4 SW-RL)

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen (vgl. Abbildung 1).

(3) Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

(4) Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden (vgl. Nummer 4.1.1.5 Absatz 3) und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Abbildung 1: Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c



7.10.2 Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (vergl. Anlage 5 der Empfehlungen der AGVGA NRW Stand 21.6.2016)

Systemskizze zur Nutzbarkeit von Dachgeschossen

Dachgeschoss		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des nicht ausgebauten Dachgeschosses

Dachgeschoss	Gebäudeart	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
			vom jeweiligen Kostenkennwert	
1.2.1 nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32	wird angerechnet	---	---
1.2.2 nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.32 1.22 / 2.22 / 3.22	wird angerechnet	---	4 – 12 % 4 – 12 % 4 – 12 % 6 – 18 %
1.2.3 nicht ausgebaut, nicht nutzbar flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.33 1.23 / 2.23 / 3.23	wird nicht angerechnet	0 – 4 % 0 – 4 % 0 – 4 % 0 – 6 %	---
1.2.4 Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33	wird nicht angerechnet	---	---

Die angegebenen Spannen ergeben sich aus dem Vergleich der Kostenkennwerte der jeweiligen Gebäudetypen, bezogen auf den m² bebauter Fläche, und sind nach dem Grad der Nutzbarkeit (Fälle 1.2.1 und 1.2.2) sowie der Dachneigung (Fall 1.2.3) sachverständig zu bemessen. Bei der Auswertung von Kaufverträgen kann jeweils der Mittelwert der angegebenen Spannen angesetzt werden.

Berücksichtigung eines vorhandenen DREMPELS

Die Tabellenwerte unterstellen einen DREMPEL von 1 m. Abweichende DREMPELhöhen können proportional berücksichtigt werden.

Gebäudeart	<i>Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautes Dachgeschoss</i>	
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4
1.02 / 2.02 / 3.02	7,5%	2,5%
1.12 / 2.12 / 3.12	5,5%	2,0%
1.22 / 2.22 / 3.22	10,5%	3,5%
1.32 / 2.32 / 3.32	6,5%	2,5%

Anwendungsbeispiele

Der Zuschlag kann durch Interpolation wie nachfolgend dargestellt ermittelt werden (vgl. [http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/NHK_2010_NRW_\(2013_07\).xlt](http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/NHK_2010_NRW_(2013_07).xlt))

Objekt	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale	
Trauflänge in Meter	8	6,3%
Giebelbreite in Meter	12	4,2%
Standardstufe	3	5,0%
Gebäudeart: 1.02	Mittel	5,1%

Objekt	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale	
Trauflänge in Meter	14	2,0%
Giebelbreite in Meter	10	4,3%
Standardstufe	2	5,5%
Gebäudeart: 1.12	Mittel	3,9%

1

7.10.3 Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss (vergl. Anlage 5 der Empfehlungen der AGVGA.NRW Stand 21.6.2016)

Berücksichtigung eines fehlenden DREMPELS.

Es wird unterstellt, dass die Kostenkennwerte eine DREMPELhöhe von 1 m enthalten. Abweichende DREMPELhöhen können proportional berücksichtigt werden.

Gebäudeart	Abschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4
1.01 / 2.01 / 3.01	6,0%	2,0%
1.11 / 2.11 / 3.11	4,5%	1,5%
1.21 / 2.21 / 3.21	7,5%	2,5%
1.31 / 2.31 / 3.31	5,5%	1,5%

Anwendungsbeispiel

(vgl. [http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/NHK_2010_NRW_\(2013_07\).xlt](http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/NHK_2010_NRW_(2013_07).xlt))

Objekt	Interpolierte Abschläge für die einzelnen Merkmale	
Trauflänge in Meter	12	2,3%
Giebelbreite in Meter	11	3,0%
Standardstufe	3	3,0%
Gebäudeart: 1.11	Mittel	2,8%

Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens

Gebäudeart	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	40° - Dach 10 m Giebelbreite mit Drempe (1 m) Standardstufe 4	50° - Dach 14 m Giebelbreite mit Drempe (1m) Standardstufe 2
1.01 / 2.01 / 3.01	7,5%	14,0%
1.11 / 2.11 / 3.11	5,5%	10,5%
1.21 / 2.21 / 3.21	9,5%	17,5%
1.31 / 2.31 / 3.31	7,0%	13,0%

Anwendungsbeispiel

(vgl. [http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/NHK_2010_NRW_\(2013_07\).xlt](http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/NHK_2010_NRW_(2013_07).xlt))

Objekt		Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale
Dachneigung in °	40	5,5%
Giebelbreite in Meter	11	6,8%
Standardstufe	3	8,0%
Gebäudeart: 1.11	Mittel	6,8%

Anmerkung:

Im Fall, dass sowohl Ziffer 2.1 als auch Ziffer 2.2 zutreffen, sind die beiden Zu- bzw. Abschläge gegeneinander aufzurechnen.













Beispiel:	Abschlag wegen eines fehlenden Drempels (Ziffer 2.1)	- 2,8 %
	Zuschlag für einen ausgebauten Spitzboden (Ziffer 2.2)	+ 6,8 %
	Ansatz: Zuschlag auf den Kostenkennwert (NHK 2010)	+ 4,0 %

Berücksichtigung von Staffelgeschossen

Gebäudeart	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss
1.01 / 2.01 / 3.01	2 - 5 %
1.11 / 2.11 / 3.11	2 - 5 %
1.21 / 2.21 / 3.21	2 - 5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	2 - 5 %

Ein Staffelgeschoss ist mit seiner tatsächlichen BGF anzurechnen. Bei der Auswertung von Kaufverträgen kann jeweils der Mittelwert der angegebenen Spannen angesetzt werden.

7.10.4 Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser³² in € /m² je Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1/2005-02 incl. 17 % Baunebenkosten und 19 % Umsatzsteuer (Anlage 1 SW-RL)

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser ²																		
Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut										
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5						
Standardstufe freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195
Keller-, Erd-, Obergeschoss																		
Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut										
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5						
Standardstufe freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130
Erdgeschoss, nicht unterkellert																		
Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut										
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5						
Standardstufe freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert																		
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut										
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5						
Standardstufe freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %
³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

³² Kostenkennwerte der NHK2010 für die Kostengruppen 300 und 400

7.10.5 Beschreibung der Gebäudestandards (Anlage 2 SW-RL)

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. 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 ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblindmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz; schwereres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutz, Rollläden (elektr.); höhenwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

Standardstufe					Wägungsanteil	
1	2	3	4	5		
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe; in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfaltungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe; anlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Standard-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leistungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zäuhlerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

7.10.6 Anwendungsbeispiel für Tabelle 1 (Anlage 2 SW-RL)

Einfamilienhaus freistehend;

Gebäudeart: 1.01

Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Nach sachverständiger Würdigung werden den in Tabelle 1 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z. B. im Bereich Fußboden 50 % Teppichbelag und 50 % Parkett.

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23
Dächer			0,5	0,5		15
Außentüren und Fenster				1		11
Innenwände und -türen			0,5	0,5		11
Deckenkonstruktion und Treppen				1		11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen	1					9
Heizung			0,6	0,4		9
Sonstige technische Ausstattung	0,5	0,5				6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01:	655 €/m ² BGF	725 €/m ² BGF	835 €/m ² BGF	1 005 €/m ² BGF	1 260 €/m ² BGF
--------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------	-------------------------------

Außenwände	$1 \times 23 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	192 €/m ² BGF
Dächer	$0,5 \times 15 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,5 \times 15 \% \times 1 005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	138 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11 \% \times 1 005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	111 €/m ² BGF
Innenwände	$0,5 \times 11 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,5 \times 11 \% \times 1 005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	101 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11 \% \times 1 005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	111 €/m ² BGF
Fußböden	$0,5 \times 5 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,5 \times 5 \% \times 1 005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	46 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9 \% \times 655 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	59 €/m ² BGF
Heizung	$0,6 \times 9 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,4 \times 9 \% \times 1 005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	81 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6 \% \times 655 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,5 \times 6 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	41 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	880 €/m ² BGF

7.10.7 Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 4 SW-RL)

Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

1 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

2 Tabellen zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Den Tabellenwerten liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt und nach der Formel

$$a \times \frac{100}{\text{GND}} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \frac{\text{GND}}{100}$$

mit den nachfolgenden Werten für a, b und c berechnet wird.

Modernisierungsgrad	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von*
≤ 1 Punkt	0,0125	2,625	152,50	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,33	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,00	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,28	15
≥ 18 Punkte	0,0020	0,440	94,20	10

* Die Spalte gibt das Alter an, von dem an die Formeln anwendbar sind. Das relative Alter berechnet sich aus $\text{Alter}/\text{GND} \times 100$.

Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

²⁶ Das Modell kann analog auch bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden Anwendung finden.

Orientierungswerte zur Vergabe von Modernisierungspunkten (vgl. Anlage 4 der AGVGA.NRW, Stand 21.6.2016)

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 25 Jahre zurück	Bemerkung
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1	Wärmedämmung < 1980 = Stufe 1 (sehr einfach) Wärmedämmung < 1995 = Stufe 2 (einfach)
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0	
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0	Abnutzung, Mode, wichtigster Punkt bei Vermietung
Modernisierung des Innenausbau	2	2	2	1	
Wesentlich Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2				grundsätzlich zeitpunktunabhängig; z.B. Badeinbau, gefangene Räume befreien, Verkehrsflächenoptimierung, Hinweis: DG-Ausbau gehört <u>nicht</u> dazu

In der folgenden Tabelle sind in Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad modifizierte Restnutzungsdauern angegeben.

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

7.10.8 Beschreibung des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW Stand 21.6.2016

Das Modell der AGVGA.NRW übernimmt die Anlagen 1, 2 und 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) des Bundesministers für Verkehr, Bau und Siedlungswesen (BMVBS) und ergänzt diese durch die Anlagen 3 und 5 bis 8. Die Hinweise auf die SW-RL beziehen sich auf den Stand 05.09.2012.

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
bereinigter, normierter Kaufpreis	<p>§§ 7 und 8 ImmoWertV</p> <p>Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs.3 ImmoWertV, z.B. Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt) zu bereinigen. Gemäß § 7 ImmoWertV sind Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung erforderlicher Daten auszuschließen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Wenn genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, sollte auf solche Objekte jedoch nicht zurückgegriffen werden.</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 sind bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht zu berücksichtigen und im Wege der Kaufpreisbereinigung abzusetzen. Bei der Verkehrswertermittlung sind diese Gebäude ggf. als boG zu erfassen.</p>
Normalherstellungskosten	<p>Normalherstellungskosten gemäß § 22 Absatz 1 ImmoWertV und Nr. 4.1.1 SW-RL (NHK 2010, s. Anlage 1)</p> <p>Normalherstellungskosten sind als Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens anzusehen. Sie sollen in ihrer Größenordnung plausibel und aktuell sein, haben aber nicht den Anspruch, die tatsächlichen Herstellungskosten eines Bewertungsobjekts abzubilden.</p>
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
Land und Ortsgröße	Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein; Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) sind nicht zu verwenden.

<p>Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse</p>	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.6 Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung ist aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abzuleiten (Mischkalkulation, s. Anlage 6) Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese sind ggf. sachverständig als boG zu berücksichtigen. Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, ist mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen zu bewerten.</p>
<p>Zwei- und Dreifamilienhäuser</p>	<p>Die Kostenkennwerte in Anlage 1 sind mit dem Faktor 1,05 auf Zweifamilienhäuser zu übertragen. Dreifamilienhäuser mit Wohnflächen kleiner als etwa 200 m² („unechte Dreifamilienhäuser“) können als Zweifamilienhaus bewertet werden.</p>
<p>Gebäudestandard</p>	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.2 Die Beschreibung der Gebäudestandards in Anlage 2 ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. 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 ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Für die weitere Verwendung in Kaufpreisanalysen ist der Gebäudestandard zweckmäßigerweise auch als Kennzahl zu ermitteln und in der Kaufpreissammlung zu speichern. Die Ermittlung der Gebäudestandardkennzahl ist im Anwendungsbeispiel der Anlage 2 unten beschrieben.</p>
<p>Bezugsmaßstab</p>	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.4 Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02. Die Ermittlung der BGF wird in Anlage 8 beschrieben.</p>
<p>Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempele und Spitzboden</p>	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.5 Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempele von 1m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempele kalkuliert. Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. Die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempeles. Die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet (s. Anlage 8).</p>

	<p>Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen sind durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenwert der NHK 2010 zu berücksichtigen; die Höhe der Zu- oder Abschläge ist zu begründen.</p> <p>Anlage 5 enthält entsprechende Orientierungswerte.</p>
Typisierung in Sonderfällen	<p>Geschosse mit Dachschrägen sind als volle Geschosse zu typisieren, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen (s. Anlage 5, Ziffer 2.4).</p>
Baupreisindex	<p>SW-RL Nr. 4.1.2</p> <p>Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer / Einfamiliengebäude, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift ‚Preisindizes für die Bauwirtschaft‘</p>
Baujahr / Alter	<p>Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungstichtag und dem Jahr der Errichtung (Baujahr).</p>
Gesamtnutzungsdauer	<p>ImmoWertV § 23 Satz 3; SW-RL Nr. 4.3.1</p> <p>Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wird als Modellgröße behandelt und 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.</p>
Restnutzungsdauer	<p>§ 6 Absatz 6 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3.2</p> <p>Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 4 zu ermitteln.</p> <p>Die Tabellenwerte der Anlage 4 zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten zu interpolieren. Die Vergabe der Modernisierungspunkte ist zu begründen bzw. als Punktzahl bei der Kaufvertragsauswertung zu erfassen. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.</p>
Kernsanierte Objekte	<p>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 (s. auch Beispiele Anlage 4 Ziffer 2).</p> <p>Nur teilweise kernsanierte Gebäude sind analog einzuschätzen.</p>
Alterswertminderung	<p>§ 23 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3</p> <p>Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln.</p>

<p>bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen</p>	<p>SW-RL Nr. 4.2 Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden bei der Kaufvertragsauswertung nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt.</p>
<p>In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)</p>	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.7 Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Anlage 6 oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Bei der Kaufvertragsauswertung genügt ein pauschaler Ansatz. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik-Anlagen sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu bewerten und bei der Kaufpreisnormierung zu berücksichtigen.</p>
<p>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</p>	<p>§ 8 Absatz 3 ImmoWertV; SW-RL Nr. 6 Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung. Es ist zu beachten, dass der marktübliche Wert einfluss und in der Regel nicht die Kosten in Ansatz zu bringen sind. Es sollten Kauffälle ausgewählt werden, bei denen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend genau ermittelt werden können.</p>
<p>Bodenwert</p>	<p>§ 16 ImmoWertV Der Bodenwert ist ungedämpft anzusetzen. Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung ist zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. In bebauten Gebieten sind <i>Bodenrichtwerte</i> 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>Grundstücksfläche</p>	<p>Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV sind vom Kaufpreis abzusetzen.</p>

7.10.9 Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile (vergl. Anlage 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW Stand 21.6.2016)

Gauben

Flachdachgaube (einschl. Fenster):	1.800 € Grundbetrag zzgl. 1.100 €/m ² (Ansichtsfläche, Front)
Schleppdachgaube (einschl. Fenster):	1.900 € Grundbetrag zzgl. 1.200 €/m ² (Ansichtsfläche, Front)
Satteldachgaube (einschl. Fenster):	2.100 € Grundbetrag zzgl. 1.400 €/m ² (Ansichtsfläche, Front)

Balkone:

Balkon (einschl. Geländer, ISO-Korb, Dämmung, Abdichtung u. Belag)	1.000 € Grundbetrag zzgl. 750 €/m ²
--	---

Vordächer

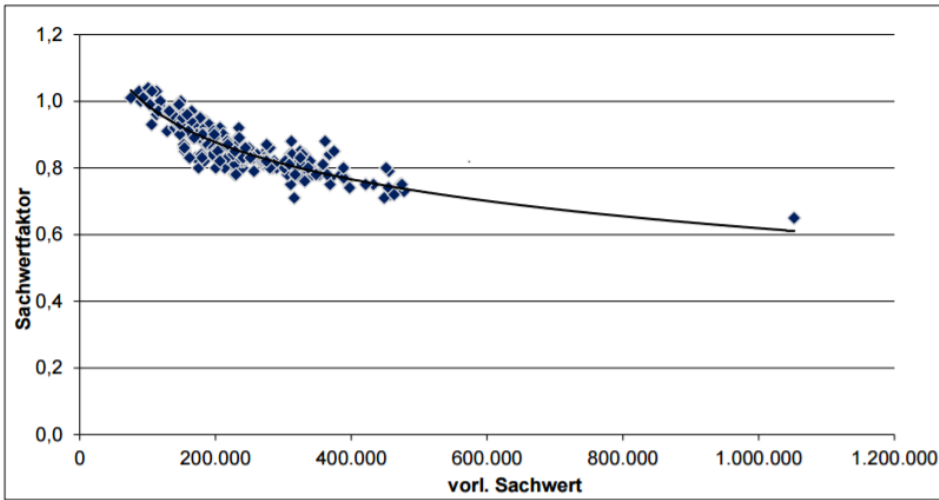
Stahl/Zink	150 €/m ² (Dachfläche)
Stahl/Edelstahl	300 €/m ² (Dachfläche)
Stahl/Glas	350 €/m ² (Dachfläche)

Treppen

Kelleraußentreppe (einschl. Tür, Geländer, Handlauf)	6.000 €/Stück
Außentreppe mit mehr als 3 Stufen (1 m breit, Beton, mit Belag)	400 €/Stufe

7.10.10 Sachwertfaktoren für den Kreis Düren

Der Gutachterausschuss im Kreis Düren hat im Grundstücksmarktbericht 2017 für die allgemeine Marktanpassung folgende Marktanpassungsfaktoren und Funktion für die plausible Ermittlung der Sachwertfaktoren beschlossen und veröffentlicht. Diese sind bei der Anwendung des Sachwertverfahrens zugrunde zu legen.



vorl. Sachwert [EUR]	frei. EFH; DHH & REH
50.000	-
75.000	-
100.000	0,99
125.000	0,95
150.000	0,92
175.000	0,90
200.000	0,88
225.000	0,86
250.000	0,84
275.000	0,83
300.000	0,81
325.000	0,80
350.000	0,79
375.000	-
400.000	-
425.000	-
450.000	-
475.000	-
500.000	-

Wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

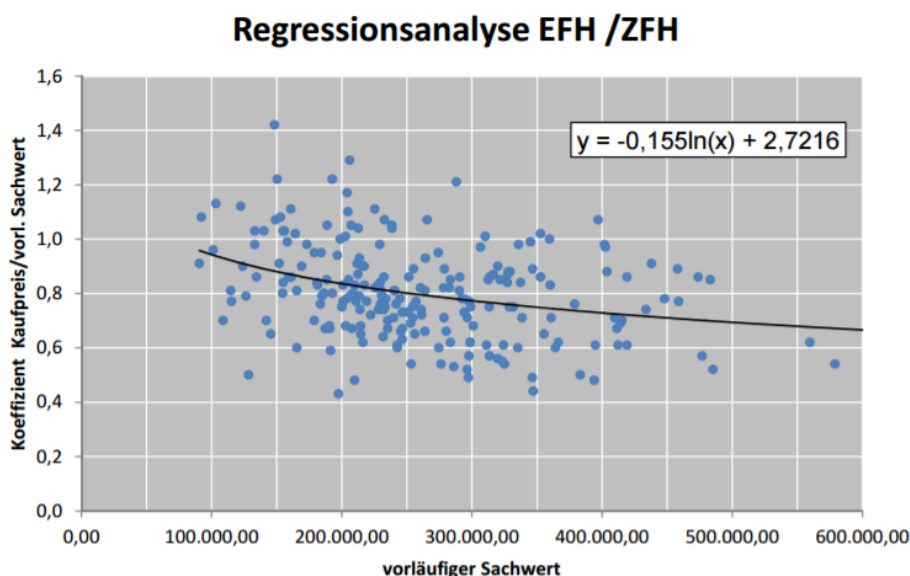
Die Auswertung umfasste die folgenden Objekte:

Kennzahlen	freist. EFH; DHH & REH
Anzahl der Kaufpreise	210
Ausgewertete Jahrgänge	2015-2016
Bodenwertniveau in EUR/m²	65-200
- Mittelwert	112
- Standardabweichung	25
Bodenwertanteil in %	
- Mittelwert	29
- Standardabweichung	12
BGF in m²	
- Mittelwert	317
- Standardabweichung	99
vorl. Sachwert in EUR von - bis	75.000 - 480.000
- Mittelwert	245.000
- Standardabweichung	92.000
Restnutzungsdauer in Jahren	
- Mittelwert	49
- Standardabweichung	15

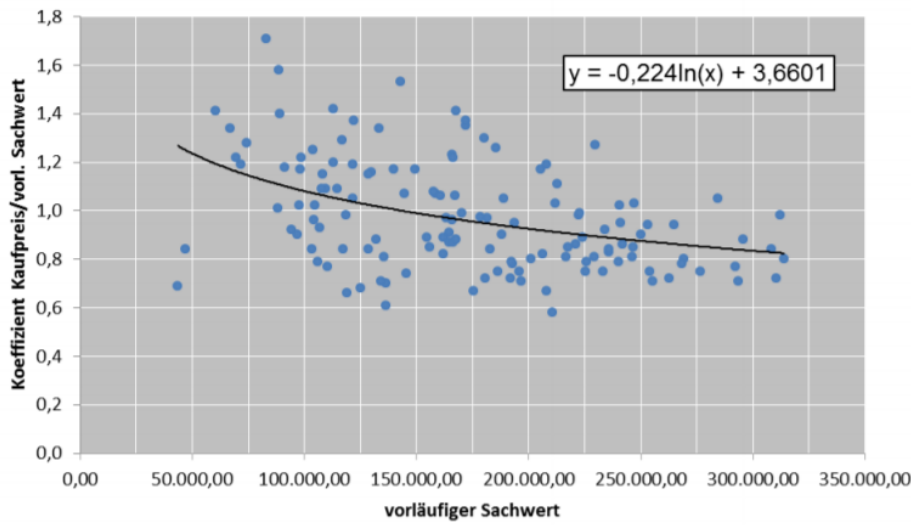
Die in der Grafik dargestellte Funktion liefert ebenfalls sachgerechte Marktanpassungsfaktoren für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert unter 100.000 € und für solche über 350.000 € und ist daher auch für derartige Objekte anzuwenden.

7.10.11 Sachwertfaktoren für den Kreis Heinsberg

Der Gutachterausschuss im Kreis Heinsberg hat im Grundstücksmarktbericht 2017 für die allgemeine Marktanpassung nachstehende Marktanpassungsfaktoren und Funktionen für die plausible Ermittlung der Sachwertfaktoren beschlossen und veröffentlicht. Diese sind bei der Anwendung des Sachwertverfahrens zugrunde zu legen.



Regressionsanalyse RH / DHH



Sachwert	Sachwertfaktor EFH / ZFH	Sachwertfaktor RH / DHH
50.000 €		
75.000 €	0,98	1,15
100.000 €	0,94	1,08
125.000 €	0,90	1,03
150.000 €	0,87	0,99
175.000 €	0,85	0,96
200.000 €	0,83	0,93
225.000 €	0,81	0,90
250.000 €	0,80	0,88
275.000 €	0,78	0,85
300.000 €	0,77	0,84
325.000 €	0,75	0,82
350.000 €	0,74	0,80
375.000 €	0,73	
400.000 €	0,72	
425.000 €	0,71	
450.000 €	0,70	
475.000 €	0,70	
500.000 €	0,69	

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Anhand der in der Grafik dargestellten Funktion können ebenfalls sachgerechte Marktanpassungsfaktoren für Objekte mit einem geringeren oder höheren vorläufigen Sachwert als in der Tabelle veröffentlicht abgeleitet werden.

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren sind folgende Unterlagen vorhanden:

- Kaufvertrag (Gemeinde, Straße, Hausnummer, Kaufpreis)
- Bodenrichtwert
- Katasterangaben (Grundstücksgröße, Kartenausschnitt, bebaute Fläche)
- Luftbild

hinzukommen ggfs.:

- Käufer-Fragebogen
- Informationen aus baugleichen Objekten
- Spezielle Orts- und Objektkenntnisse
- Objekttypische Annahmen bei lückenhaften Informationen

Anmerkungen:

Eine Ortsbesichtigung wird nicht durchgeführt und Bauunterlagen werden in der Regel nicht eingesehen.

Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte:

Berechnungszeitraum: 2015/ 2016

Anzahl der für die Berechnung herangezogenen Objekte: 355

222 freistehende Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser:

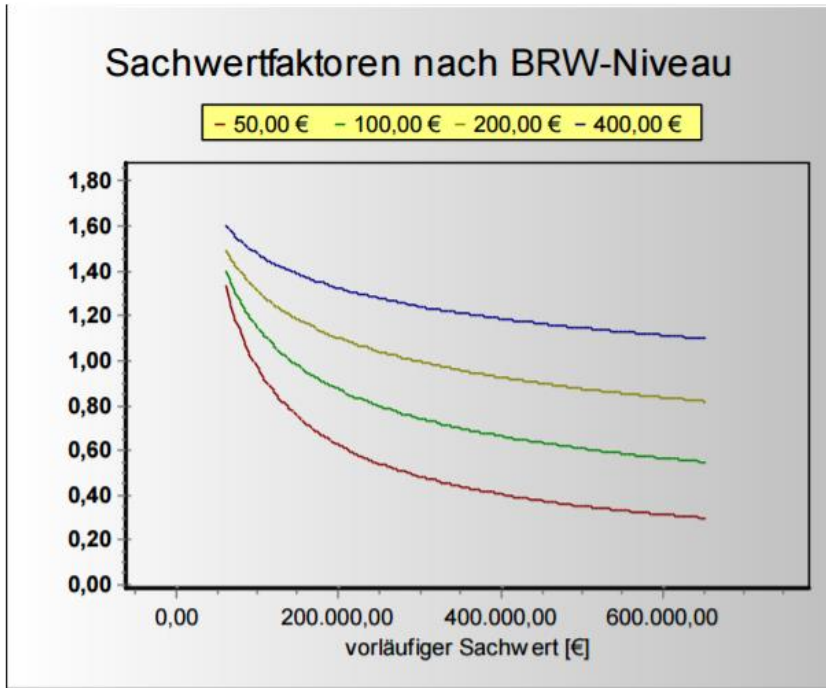
Bodenwertniveau	85 €/m ² - 230 €/m ²	Mittel 125 €/m ²
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	0,2 – 0,4	Mittel 0,30
Mittleres Baujahr	1978	Stabw 21
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Mittlere Restnutzungsdauer	45 Jahre	Stabw 18
Mittlere Wohnfläche	144 m ²	Stabw 43
Mittlere BGF	356 m ²	Stabw 126

133 Reihenhäuser / Doppelhaushälften:

Bodenwertniveau	85 €/m ² - 230 €/m ²	Mittel 131 €/m ²
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	0,2 – 0,4	Mittel 0,26
Mittleres Baujahr	1978	Stabw 29
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Mittlere Restnutzungsdauer	47 Jahre	Stabw 22
Mittlere Wohnfläche	115 m ²	Stabw 27
Mittlere BGF	239 m ²	Stabw 74

7.10.12 Sachwertfaktoren für den Rhein-Erft-Kreis

Der Gutachterausschuss im Rhein-Erft-Kreis hat im Grundstücksmarktbericht 2017 für die allgemeine Marktanpassung folgende Marktanpassungsfaktoren und Funktionen für die plausible Ermittlung der Sachwertfaktoren beschlossen und veröffentlicht. Diese sind bei der Anwendung des Sachwertverfahrens zugrunde zu legen.



Regressionsgleichung: $SWF = a \times (vSW / 1.000.000)^b$

SWF = Sachwertfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert
 a, b = Konstanten

Konstanten	Bodenrichtwert			
	50 €/m ²	100 €/m ²	200 €/m ²	400 €/m ²
„a“	0,22815	0,46348	0,73576	1,02787
„b“	-0,62634	-0,39264	-0,25134	-0,15769

7.11 Auszug aus der EnEV 2015

§ 10 Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden

(1) Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben. Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, ab 2015 nicht mehr betreiben. Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und nach dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betreiben. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, wenn die vorhandenen Heizkessel Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sind, sowie auf heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt, und auf Heizkessel nach § 13 Absatz 3 Nummer 2 bis 4.

(2) Eigentümer von Gebäuden müssen dafür sorgen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungeämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, nach Anlage 5 zur Begrenzung der Wärmeabgabe gedämmt sind.

(3) Eigentümer von Wohngebäuden sowie von Nichtwohngebäuden, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate und auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass zugängliche Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecken), die nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 : 2013-02 erfüllen, nach dem 31. Dezember 2015 so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke $0,24 \text{ Watt}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt. Bei Maßnahmen zur Dämmung nach den Sätzen 1 und 2 in Deckenzwischenräumen oder Sparrenzwischenräumen ist Anlage 3 Nummer 4 Satz 4 und 6 entsprechend anzuwenden.

(4) Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang.

(5) Die Absätze 2 bis 4 sind nicht anzuwenden, soweit die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

§ 10 a (weggefallen)

7.12 Wert des Erbbaurechts³³

Verkehrswert von Erbbaurechten
Ermittlung nach der finanzmathematischen Methode
Unbebautes Erbbaurecht
Bodenwertanteil des Erbbaurechts $VW_E = (Z - Z') \times bar_{(n_E, Z)} \times f_1 \pm boG$ Beispiel 2 (Anlage 12)*
Bebautes Erbbaurecht
Bodenwertanteil des Erbbaurechts + Gebäudewert – ggf. Gebäudewertanteil des Erbbaurechtsgebers × Marktanpassungsfaktor +/- boG = Verkehrswert des Erbbaurechts
Sachwertverfahren $VW_E = \left[(Z - Z') \times bar_{(n_E, Z)} + G_{(RND)} + \frac{1}{q^{n_E}} \cdot G_{(RND - n_E)} \times \left(1 - \frac{X}{100} \right) \right] \times f_3 \pm boG$
Ertragswertverfahren $VW_E = \left[(Z - Z') \times bar_{(n_E, Z)} + G_{(n_E)} + \frac{1}{q^{n_E}} \cdot G_{(RND - n_E)} \times \frac{X}{100} \right] \times f_4 \pm boG$
<ul style="list-style-type: none"> • Beispiel 2: Bodenwertanteil (Anlage 12)* • Beispiel 3: Verkehrswert des bebauten Erbbaurechts im SWV ohne Gebäudewertanteil des Erbbaurechtsgebers (Anlage 12)* • Beispiele 6 und 7 mit Verweis auf die Beispiele 8 und 9: Gebäudewertanteil des Erbbaurechts, wenn Erbbaurechtsgeber am Gebäude partizipiert (Anlage 14)*

³³ Vgl. Strotkamp, H.-P.; Baumann, U. (2007): Novellierung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006, HLBS Verlag GmbH, S. 19-20.

mit:

- VW_E = Verkehrswert des Erbbaurechts
- Z = angemessener Erbbauzins pro Jahr
- Z' = vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins pro Jahr
- $bar_{(n_E, z)}$ = Barwertfaktor für die Kapitalisierung
- n_E = (Rest-)Laufzeit des Erbbaurechts
- z = Erbbauzinssatz (die WertR 2006 empfehlen den Liegenschaftszinssatz „p“ (§ 14 ImmoWertV))
- f₁, f₃, f₄ = Marktanpassungsfaktoren
- G_(RND) = Gebäudewert mit der Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag
- $\frac{1}{q^{n_E}}$ = Barwertfaktor für die Abzinsung mit der (Rest-)Laufzeit des Erbbaurechts
- G_(RND-n_E) = Gebäudewert mit der um die (Rest-)Laufzeit des Erbbaurechts (n_E) verminderten Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungstichtag.
- X = Anteil des Gebäudewertes in %, der vom Eigentümer des Erbbaugrundstücks dem Erbbauberechtigten zu entschädigen ist.
- boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (insbesondere Zu- und Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen zum Erbbaurecht)

Bei den mit einem * gekennzeichneten Beispielen handelt es sich um die Beispiele der WertR 2006.

7.13 Wert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks³⁴

Verkehrswert von Erbbaugrundstücken
Ermittlung nach der finanzmathematischen Methode
Mit unbebautem Erbbaurecht belastetes Erbbaugrundstück bzw. mit bebautem Erbbaurecht belastetes Erbbaugrundstück ohne Gebäudewertanteil des Erbbaurechtsgebers
Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks $VW_G = \left(\frac{1}{q^{n_E}} \times BW + Z' \times bar_{(n_E, Z)} \right) \times f_2 \pm boG$ Beispiel 5 (Anlage 13)*
Mit bebauten Erbbaurecht belastetes Erbbaugrundstück mit Gebäudewertanteil des Erbbaurechtsgebers
Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks - Gebäudewertanteil des Erbbaurechtsgebers × Marktanpassungsfaktor +/- boG = Verkehrswert des Erbbaugrundstücks
Sachwertverfahren
$VW_G = \left[\frac{1}{q^{n_E}} \times BW + Z' \times bar_{(n_E, Z)} + \frac{1}{q^{n_E}} \cdot G_{(RND - n_E)} \times \left(1 - \frac{X}{100} \right) \right] \times f_5 \pm boG$
Ertragswertverfahren
$VW_G = \left[\frac{1}{q^{n_E}} \times BW + Z' \times bar_{(n_E, Z)} + \frac{1}{q^{n_E}} \cdot G_{(RND - n_E)} \times \left(1 - \frac{X}{100} \right) \right] \times f_6 \pm boG$
<ul style="list-style-type: none"> • Beispiel 5: Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks, wenn es keinen Gebäudewertanteil des Erbbaurechtsgebers gibt (Anlage 13)* • Beispiel 8: Gebäudewertanteil des Erbbaurechtsgebers im Sachwertverfahren (Anlage 15)* • Beispiel 9: Gebäudewertanteil des Erbbaurechtsgebers im Ertragswertverfahren (Anlage 15)*

³⁴ Vgl. Strotkamp, H.-P.; Baumann, U. (2007): Novellierung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006, HLBS Verlag GmbH, S. 30-31.

mit:

- VW_G = Verkehrswert des Erbbaugrundstücks
- BW = vom Erbbaurecht unbelasteter Bodenwert
- Z' = vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins pro Jahr
- $bar_{(n_E, z)}$ = Barwertfaktor für die Kapitalisierung
- n_E = (Rest-)Laufzeit des Erbbaurechts
- z = Erbbauzinssatz (die WertR 2006 empfehlen den Liegenschaftszinssatz „p“ (§ 14 ImmoWertV))
- f_2, f_5, f_6 = Marktanpassungsfaktoren
- $\frac{1}{q^{n_E}}$ = Barwertfaktor für die Abzinsung mit der (Rest-)Laufzeit des Erbbaurechts
- $G_{(RND-n_E)}$ = Gebäudewert mit der um die (Rest-)Laufzeit des Erbbaurechts (n_E) verminderten Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungstichtag.
- X = Anteil des Gebäudewertes in %, der vom Eigentümer des Erbbaugrundstücks dem Erbbauberechtigten zu entschädigen ist.
- boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (insbesondere Zu- und Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen zum Erbbaurecht)

Bei den mit einem * gekennzeichneten Beispielen handelt es sich um die Beispiele der WertR 2006.

7.14 Wert des Nießbrauchs bzw. des Wohnungsrechts³⁵

7.14.1 mit Wiederaufbauverpflichtung (für einen männlichen Berechtigten):

$$B_x = R \times \alpha_{1x}^{(12)} \times f - E \times \alpha_{2x}^{(t)}$$

mit:

- B_x Barwert des Rechts
- R jährlicher Mietwert der Räume/Wohnung
- $\alpha_{1x}^{(12)}$ monatlich vorschüssiger Leibrentenbarwertfaktor³⁶ für eine Berechtigte im Alter x (zur Kapitalisierung des Mietwerts)
- $\alpha_{2x}^{(t)}$ Leibrentenbarwertfaktor der Berechtigten im Alter x einer vorschüssigen t -mal im Jahresintervall zahlbaren Rente (zur Kapitalisierung des Entgelts (E))
- f „Marktanpassung“ nach Bauer/Sprengnetter bei Nießbrauch Erhöhung um bis zu 50 % möglich; bei Ertragswertobjekten gilt $f = 0$ (Strotkamp/Baumann 2007).
- E eventuelle Erträge (beispielsweise aus einer vom Nießbrauch unbelasteten Einliegerwohnung oder weil das Nießbrauch entgeltlich ist)

Die Marktanpassung erklärt sich dadurch, dass der Nießbrauch dem Berechtigten Schutz vor Kündigung und Mietsteigerungen bietet. Der Nutzungswert kann aus diesem Grund nicht allein an der Miete gemessen werden, die sonst üblicherweise gezahlt wird, sondern ist in der Regel durch einen Zuschlag zur ortsüblichen Miete zu berücksichtigen. Zuschlag nach Bauer/Sprengnetter für Wohnungsrecht:³⁷

Mietniveau Monatsmiete [€]		Zuschlag [%]
hoch (großstädtisch)	niedrig (ländlich)	
unter 125	unter 75	25
über 125 – 250	über 75 – 150	20
über 250 – 500	über 150 – 300	15
über 500	über 300	10

Diese Zuschläge nach Bauer/Sprengnetter (zuletzt aktualisiert durch Strotkamp 2002) beziehen sich zunächst auf ein Wohnungsrecht. Aufgrund der Tatsache, dass der Nießbrauch in der Regel einen höheren Nutzungswert als das Wohnungsrecht aufweist, können die Zuschläge in freier Schätzung erhöht werden. Demnach können diese Zuschläge beim Nießbrauch auf Grund der höheren Nutzungsbefugnis - beispielsweise durch die Möglichkeit der Überlassung - um bis zu 50 % erhöht werden.

³⁵ Vgl. Strotkamp, H.-P.; Baumann, U. (2007): Novellierung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006, HLBS Verlag GmbH, S. 42ff.

³⁶ Leibrentenfaktoren werden beispielsweise auf den Internetseiten des Gutachterausschusses in der Landeshauptstadt Kiel zur Verfügung gestellt (<http://www.gutachterausschuss-kiel.de/>).

³⁷ Die genannten Zuschläge basieren auf empirischen Analysen des Immobilienmarktes des Ballungsraums Stuttgart und bedürfen daher der ortsspezifischen Anpassung; vgl. Sprengnetter u.a.: Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Band 13, S. 10/19/3/10.

7.14.2 ohne Wiederaufbauverpflichtung (für eine weibliche Berechtigte):

$$B_y = R \times \left(\alpha_{1y}^{(12)} - \frac{l_{y+n}}{l_y \times q^n} \times \alpha_{1(y+n)}^{(12)} \right) \times f - E \times \left(\alpha_{2y}^{(t)} - \frac{l_{y+n}}{l_y \times q^n} \times \alpha_{2(y+n)}^{(t)} \right)$$

Eine Näherung an folgende Formel ist zulässig, wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes größer als die Lebenserwartung der Berechtigten im Alter y ist.

$$B_y = R \times \alpha_{1y}^{(12)} \times f - E \times \alpha_{2y}^{(t)}$$

mit

B_y	Barwert des Rechts
R	jährlicher Mietwert der Räume/Wohnung
l_y	von 100.000 Geborenen noch lebende weibliche Personen im Alter y
l_{y+n}	Anzahl der Überlebenden im Alter y+n
$\alpha_{1y}^{(12)}$	monatlich vorschüssiger Leibrentenbarwertfaktor für eine Berechtigte im Alter y bzw. y+n (zur Kapitalisierung des Mietwerts)
$\alpha_{2y}^{(t)}$	Leibrentenbarwertfaktor der Berechtigten im Alter y bzw. y+n einer vorschüssigen t-mal im Jahresintervall zahlbaren Rente (zur Kapitalisierung des Entgelts (E))
f	„Marktanpassung“ nach Bauer/Sprengnetter bei Nießbrauch Erhöhung um bis zu 50 % möglich.
$1/q^n$	Abzinsungsfaktor
n	Restnutzungsdauer des Objekts zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages
E	eventuelle Erträge (beispielsweise aus einer vom Nießbrauch unbelasteten Einliegerwohnung oder weil das Recht entgeltlich ist)

7.15 Verkehrswert eines mit einem Nießbrauch/Wohnungsrecht belasteten Grundstücks³⁸

7.15.1 Sachwertobjekte:

$$VW_{bel} = \Sigma E \times \alpha_{n1} \times f + f_x \times VW_{(n-1)}$$

mit

VW_{bel} mit Nießbrauch belasteter Verkehrswert

ΣE Summe aller kapitalisierten (positiven und negativen) Erträge (beispielsweise aus einer vom Nießbrauch unbelasteten Einliegerwohnung oder weil das Recht entgeltlich ist)

$n1$ „Dauer des Nießbrauchs“ (z.B. statistische Lebenserwartung des Berechtigten)

n Restnutzungsdauer des Objekts zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages

α_{n1} jeweiliger Leibrentenbarwertfaktor (bezogen auf die „Dauer“ des Nießbrauchs)

$VW_{(n-1)}$ vom Nießbrauch unbelasteter Verkehrswert des Objekts unter der Fiktion, dass die Restnutzungsdauer nur noch $n-1$ beträgt (zu heutigen Wertverhältnissen)

f Marktanpassungsfaktor

f_x an das Leben gebundener Abzinsungsfaktor (Versicherungsbarwert einer lebenslänglich, nachschüssig zahlbaren Rente nach aktueller Sterbetafel) mit

$$f_x = (1 - a_x^{(1)} \cdot p)$$

$a_x^{(1)}$ Leibrentenbarwertfaktor – jährlich nachschüssig

p = angemessener Zinssatz (dezimal)

³⁸ Vgl. Strotkamp, H.-P.; Baumann, U. (2007): Novellierung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006, HLBS Verlag GmbH, S. 42ff.

7.15.2 Ertragswertobjekte:

$$EW_{bel} = EW_{unbel} - \left((R + Z) \times \alpha_{1x}^{(12)} - E \times \alpha_{2x}^{(t)} \right)$$

mit:

EW_{bel}	mit Nießbrauch belasteter Ertragswert
EW_{unbel}	mit Nießbrauch unbelasteter Ertragswert
R	jährlicher Mietwert der Räume/Wohnung
Z	Zuschlag zum Mietwert wegen vermindertem Risiko
$\alpha_{1x}^{(12)}$	monatlich vorschüssiger Leibrentenbarwertfaktor für einen Berechtigten im Alter x (zur Kapitalisierung des Mietwerts)
$\alpha_{2x}^{(t)}$	Leibrentenbarwertfaktor des Berechtigten im Alter x einer vorschüssigen t-mal im Jahresintervall zahlbaren Rente (zur Kapitalisierung des Entgelts (E))
E	eventuelle Erträge (beispielsweise aus einer vom Nießbrauch unbelasteten Einliegerwohnung oder weil das Nießbrauch entgeltlich ist)

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert.

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert.

Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719).

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) vom 10.06.2006 (BAnz. Nr. 108a).

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012. Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014. Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015. Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146), SGV. NRW. 231, zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 16. Juli 2013 (GV. NRW. S. 483).

Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962).

9. Literatur

AGVGA.NRW (Hrsg.) (2013): Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AVGA NRW.

Bonczek, W. und Halstenburg, F. (1963): Bau – Boden. Bauleitplanung und Bodenpolitik. Hammonia Verlag, Hamburg.

Gerardy, T., Möckel, R., Troff, H.: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung. Stand 2012, Olzog Verlag GmbH, München.

Kötter, T. Lange, J. (2015): Spezialimmobilie "Resthofstelle" im planungsrechtlichen Außenbereich – methodische Ansätze für die Grundstücksbewertung. In: fub, 2/2015, 66-74.

Kleiber, W. (2013): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, 7. Auflage, Köln.

Reuter, F. (1989): Zur Umsetzung des Verkehrswertbegriffes in Wertermittlungsmethoden. In: Beiträge zu Städtebau und Bodenordnung, Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Bo-

denordnung und Kulturtechnik der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn, Heft 9, Bonn.

Seele, W. (1998): Bodenwertermittlung durch deduktiven Preisvergleich. In: VR, 8/1998, S. 393-411.

Simon, J. (2016): Wertermittlungsverfahren und Taschenkommentar ImmoWertV, Wertermittlungsrichtlinien, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL, Köln.

Sprengnetter, H.O. (2011): Stellen Angebotspreise ein taugliches Instrument zur Wertbestimmung dar? In: i&b, 04/2011, S. 148-152.

Sprengnetter, H.O. u.a.: Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Stand 2016, Sinzig.

Sprengnetter, H.O. u.a.: Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Stand 2016, Sinzig.

Strotkamp, H.-P.; Baumann, U. (2007): Novellierung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006, HLBS Verlag GmbH, Sankt Augustin.

Vogels, M. (1996): Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag, 5. Auflage, Wiesbaden und Berlin.