

Handlungsleitfaden Verkehrswertermittlung

Revierweite und ortspezifische Regelungen zu Umsiedlungen
im Rheinischen Braunkohlenrevier

Version 2.1 (Basis: ImmoWertV/SW-RL)

Stand 10.11.2014

Präambel

Der vorliegende „Handlungsleitfaden Verkehrswertermittlung“ Version 2.1 wird in Umsetzung des Kap.2.2.1 der mit Vertrag vom 15.09.2010 von der Bezirksregierung Köln und RWE Power AG unterzeichneten „Revierweiten Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier“ im Auftrag der Bezirksregierung Köln erarbeitet. Mit dieser vorgenannten Regelung und der Entschädigungserklärung der RWE Power AG aus dem Jahr 2004 liegen umfassende Regelwerke vor, die für das Revier die Abläufe und Leistungen im Zuge der Umsiedlungen transparent darstellen und es dem Umsiedler ermöglichen, 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“ soll 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“ handelt es sich um die Fortschreibung der ersten Fassung vom 5/2011, die aufgrund der Einführung der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5.9.2012 in Verbindung mit den NHK 2010 und die damit verbundene Modelländerung erforderlich geworden ist; die fortgeschriebene Fassung des Handlungsleitfadens (2.1) gilt für die am 2.12.2013 beginnende Umsiedlung von Morschenich (Gemeinde Merzenich). Der Leitfaden stellt auf Basis der geltenden rechtlichen Regelungen zur Wertermittlung und dem aktuellen Stand der Wertermittlungslehre die im Revier anzuwendenden Verfahren, Modelle und Begriffe systematisch zusammen. Der Leitfaden bezieht ortsspezifische Besonderheiten in Ergänzung des Grundstücksmarktberichtes des zuständigen Gutachterausschusses im Kreis Düren ein und beschreibt das Modell zur Ableitung der wertermittlungsrelevanten Daten (Stand 2013). Mit der Vorlage der aktuellen Version (2.1) des Handlungsleitfadens soll das Sachwertverfahren gemäß der aktuellen SW-RL in Verbindung mit den NHK 2010 bereits 2013 bei der beginnenden Umsiedlung von Morschenich zur Vermeidung einer Modellumstellung während der Umsiedlung angewendet werden. Zur Bereitstellung der erforderlichen Sachwertfaktoren (abgeleitet nach dem neuen Modell) ist beabsichtigt, dass der Gutachterausschuss des Kreises Düren diese rechtzeitig zur Erstellung erster Gutachten in Morschenich (Oktober 2013) veröffentlicht.

Bei den laufenden Umsiedlungen Manheim (Stadt Kerpen), Borschemich, Immerath und Lützerath (Stadt Erkelenz) kann im Vorfeld der Veröffentlichung der Grundstücksmarktberichte 2014 die Sachwertrichtlinie noch nicht angewendet werden (s.a. hierzu aktualisierten Handlungsleitfaden 1.1).

Des Weiteren sind aufgrund von Anwendungserfahrungen aus der Praxis Konkretisierungen zu verschiedenen Themen eingearbeitet, die unabhängig von den Umstellungen durch das Sachwertverfahren zum Tragen kommen.

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,

Präambel

- Hans-Wolfgang Schaar, Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW (AGVGA.NRW),
- Prof. Jürgen Simon, Petra Jendges-Jansen, Martin Schreiner, Sachverständige für Grundstückswertermittlung,
- Marianne Vaaßen als Vorsitzende und Michael Hochbaum als Geschäftsstellenleiter sowie Dieter Held als Mitglied des Gutachterausschusses im Rhein-Erft-Kreis,
- Claus-Peter Knaut als Vorsitzender und Boris Giesen von der Geschäftsstelle 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 weitere Überprüfung und ggfs. Fortschreibung ist insbesondere nach Rechtskraft der zu erwartenden Bundesrichtlinie zum Ertragswertverfahren vorgesehen.

INHALTSVERZEICHNIS:

1.	Rechtliche und sonstige relevante Grundlagen	1
2.	Verfahren der Immobilienwertermittlung	1
2.1	Begriffe	1
2.2	Verfahrenswahl	3
2.3	Marktanpassung	4
2.4	Vergleichswertverfahren	5
2.5	Ertragswertverfahren	6
2.6	Sachwertverfahren	8
2.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	13
2.8	Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen	14
3.	Bodenbewertung	14
3.1	Qualitätsstufen und Bewertungsansätze	14
3.2	Besonderheiten gemischt genutzter Grundstücke	16
4.	Wesentliche Einzelaspekte	17
4.1	Parkartige Anlagen und Sonderobjekte	17
4.2	Außenanlagen	18
4.2.1	Bauliche Außenanlagen	19
4.2.2	Sonstige Außenanlagen (Aufwuchs)	19
4.3	Auswirkungen der EnEV auf die Verkehrswertermittlung	20
4.4	Behandlung von Rechten	20
4.4.1	Erbbaurecht	20
4.4.2	Nießbrauch und Wohnungsrecht	22
5.	Implementierung des Handlungsleitfadens	22
5.1	Leistungsbild des Gutachtens	22
5.2	Überprüfung von Wertgutachten	23
6.	Schlussbemerkungen und Ausblick	23
7.	Anhang	25
7.1	Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Düren ab Oktober 2013	25
7.2	Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Kapitalisierungszinssätzen) im Kreis Düren	29
7.3	Finanzmathematisches Modell (werdendes Bauland)	31
7.4	Beispiel: Resthofstelle – nutzungsdifferenzierter Ansatz	32
7.5	Beispiel: nutzungsdifferenzierter Ansatz bei Wohnen und Gewerbe	33
7.6	Sachwertmodell gemäß SW-RL	34
7.6.1	Brutto-Grundfläche (Nr. 4.1.1.4 SW-RL)	34
7.6.2	Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (vergl. Anlage 5 der Empfehlungen der AGVGA NRW v. 16.7.2013)	35
7.6.3	Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss (vergl. Anlage 5 der Empfehlungen der AGVGA NRW v. 16.7.2013)	37
7.6.4	Anrechenbarkeit von Spitzböden im Dachgeschoss (Nr. 4.1.1.5 (3) SW-RL – vergl. Anlage 5 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW v. 16.7.2013)	39
7.6.5	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)	40
7.6.6	Beschreibung der Gebäudestandards (Anlage 2 SW-RL)	41

7.6.7	Anwendungsbeispiel für Tabelle 1 (Anlage 2 SW-RL)	43
7.6.8	Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 4 SW-RL)	44
7.6.9	Beschreibung des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW vom 16.7.2013	46
7.6.10	Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile (vergl. Anlage 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW v. 16.7.2013).....	49
7.6.11	Ermittlung von Sachwertmarktanpassungsfaktoren für Morschenich	50
7.7	Schreiben des BMVBS vom 9.12.2010	51
7.8	Übergangsregelungen des MIK NRW vom 3.08.2010	52
7.9	Auszug aus der EnEV 2009	55
7.10	Wert des Erbbaurechts	57
7.11	Wert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks	59
7.12	Wert des Nießbrauchs bzw. des Wohnungsrechts	61
7.12.1	mit Wiederaufbauverpflichtung (für einen männlichen Berechtigten):	61
7.12.2	ohne Wiederaufbauverpflichtung (für eine weibliche Berechtigte):	62
7.13	Verkehrswert eines mit einem Nießbrauch/Wohnungsrecht belasteten Grundstücks	63
7.13.1	Sachwertobjekte:	63
7.13.2	Ertragswertobjekte:	64
8.	Rechtsgrundlagen.....	65
9.	Literatur.....	65

1. Rechtliche und sonstige relevante 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)) und den anerkannten Regeln der Bewertungslehre in Deutschland (z.B. Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) vom 10.06.2006, BAnz Nr 108a in Verbindung mit der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie –SW-RL) vom 5.9.2012, BAnz AT 18.10.2012 B1 (siehe Anhang 7.6) erstellt.

Zur Einführung der neuen Sachwertrichtlinie sowie zur Regelung des Übergangs vom alten Sachwertmodell (ImmoWertV/WertR) auf das neue (ImmoWertV/SW-RL) haben das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Schreiben vom 9.12.2010, siehe Anhang 7.7) und das Ministerium für Inneres und Kommunales des Landes NRW (Schreiben vom 3.08.2010, siehe Anhang 7.8) entsprechende Anweisungen verfasst. Danach wird empfohlen, das neue Sachwertmodell gemäß SW-RL sowie die neuen NHK 2010 spätestens ab 2014 anzuwenden. Die dafür erforderlichen wertermittlungsrelevanten Daten werden für alle Landkreise bereits im neuen Modell abgeleitet und stehen mit den Grundstücksmarktberichten 2014 zur Verfügung. **Um indessen eine Modellumstellung in der in 2013 beginnenden Umsiedlung von Morschenich (Gemeinde Merzenich) zu vermeiden, soll die Anwendung der neuen Sachwertrichtlinie ausschließlich hier bereits ab 2013 erfolgen.** Zur Bereitstellung der erforderlichen Sachwertfaktoren (abgeleitet nach dem neuen Modell) ist beabsichtigt, dass der Gutachterausschuss des Kreises Düren diese rechtzeitig zur Gutachtenserstellung (Oktober 2013) veröffentlicht. Das neue Sachwertmodell gemäß SW-RL 2012 mit kreisspezifischen Sachwertmarktanpassungsfaktoren des Gutachterausschusses für den Kreis Düren ist im Anhang dieses Handlungsleitfadens dargestellt (vergl. Anhang 7.1).

Es wird darauf hingewiesen, dass schlüssige Wertermittlungsergebnisse naturgemäß nur dann erzielt werden, wenn bei der Gutachtenserstellung in demselben Modell gearbeitet wird, in dem auch die wertermittlungsrelevanten Daten abgeleitet wurden (**Modellkonformität**).

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 Wertermittlungstichtag, also dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht,

- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr¹ (das ist der freie Handel auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt zwischen jedermann bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage)² und
- nach der Qualität (Lage, Nutzbarkeit und Beschaffenheit) des zu bewertenden Grundstückes (Bewertungsobjekt)

am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.³ 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 1.07.2010 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 für wertbedeutsame Faktorleistungen,
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.⁴

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).

¹ Soweit Grundstücke nicht am gewöhnlichen Geschäftsverkehr teilnehmen, ist ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr zu simulieren.

² 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.

³ Vgl. Reuter, F.: Zur Umsetzung des Verkehrswertbegriffes in Wertermittlungsmethoden in: Beiträge zu Städtebau und Bodenordnung, Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn, Heft 9, Bonn 1989, S. 29.

⁴ Vgl. Seele, W.: Bodenwertermittlung durch deduktiven Preisvergleich. In: VR, 8/98, S. 393-411.



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.

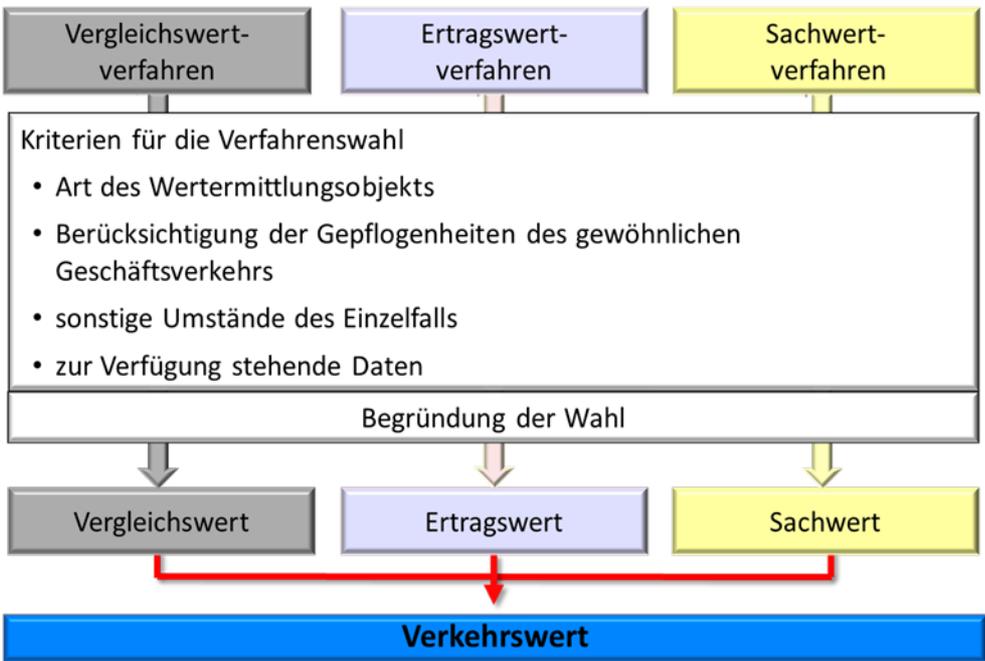


Abbildung 2: Auswahlkriterien der Verfahren

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 den Regelungen in § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV die Vorschriften über die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) sowie über die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale⁵ 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 Marktanpassungsfaktoren⁶ (Abs. 2) und Liegenschaftszinssätze⁷ (Abs. 3) erfasst. Durch diese Regelung wird verdeutlicht, dass die Liegenschaftszinssätze die gleiche Funktion im Ertragswertverfahren haben, wie die

⁵ 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.

⁶ Zu den Marktanpassungsfaktoren zählen insbesondere Sachwertfaktoren und Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren.

⁷ 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.⁸ 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.

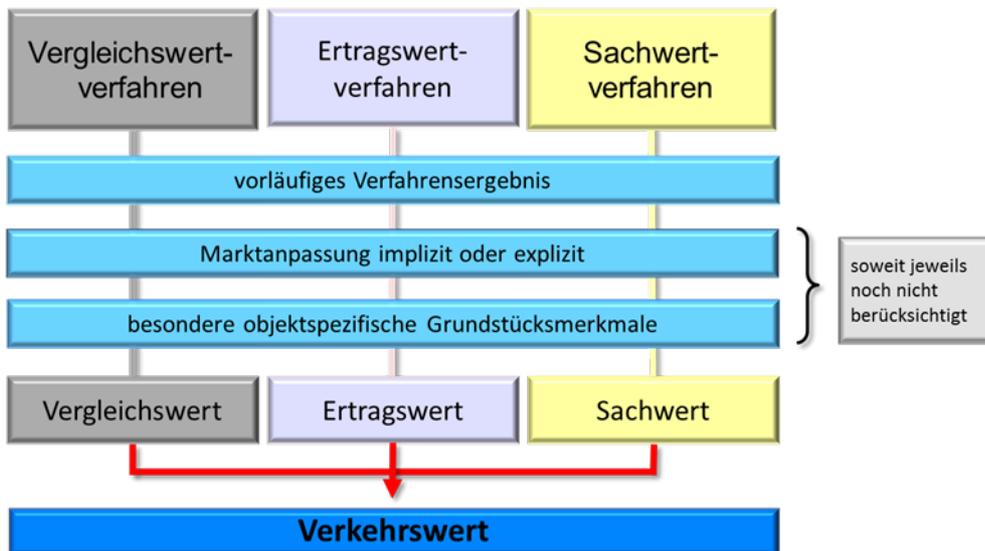


Abbildung 3: Marktanpassung und besondere objektspezifische Merkmale

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) wird der Vergleichswert aus Vergleichspreisen ermittelt, die auf den Wertermittlungsstichtag wegen Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes anzupassen sind (konjunkturelle und qualitative Anpassungen; siehe Abbildung 4). Es eignet sich sowohl für unbebaute (§ 16 Ermittlung des Bodenwertes) als auch für bebaute Grundstücke. Bei bebauten Grundstücken können nach § 15 Abs. 2 neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Vergleichsfaktoren (Ertragsfaktoren / Gebäudedefaktoren) herangezogen werden. Wertermittlungen für bebaute Grundstücke, die auf Vergleichswerten basieren, erfolgen i.d.R. für homogene Bewertungsobjekte (z.B. Reihenhäusern bzw. Eigentumswohnungen).

⁸ 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.

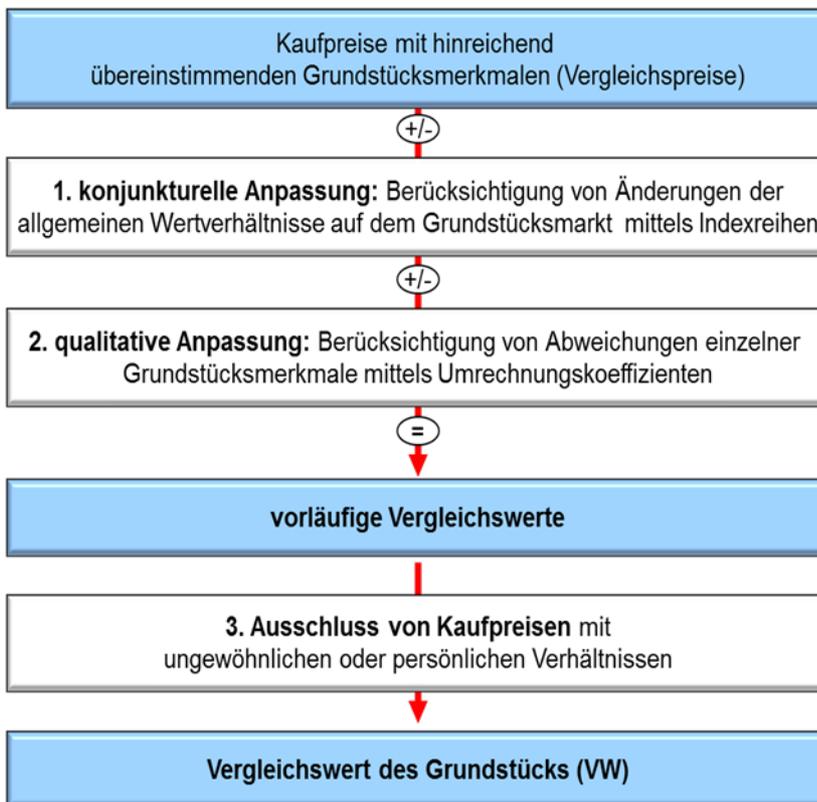


Abbildung 4: Vergleichswertverfahren

Anwendungsvoraussetzungen

Die Voraussetzungen für eine sachgerechte Vergleichswertermittlung sind, dass

- (1) eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen⁹ 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.

Bisher sind im Rheinischen Braunkohlenrevier keine Vergleichsfaktoren i.S.d. ImmoWertV ermittelt worden.

2.5 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) 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 Mehrfamilienwohnhaus-, Geschäfts-, Büro- und Gewerbegrundstücke sowie für gemischt genutzte Grundstücke angewendet.

⁹ Dazu können Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen werden, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag liegen.

Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.¹⁰ 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.

Beim allgemeinen Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) ermittelt. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.¹¹

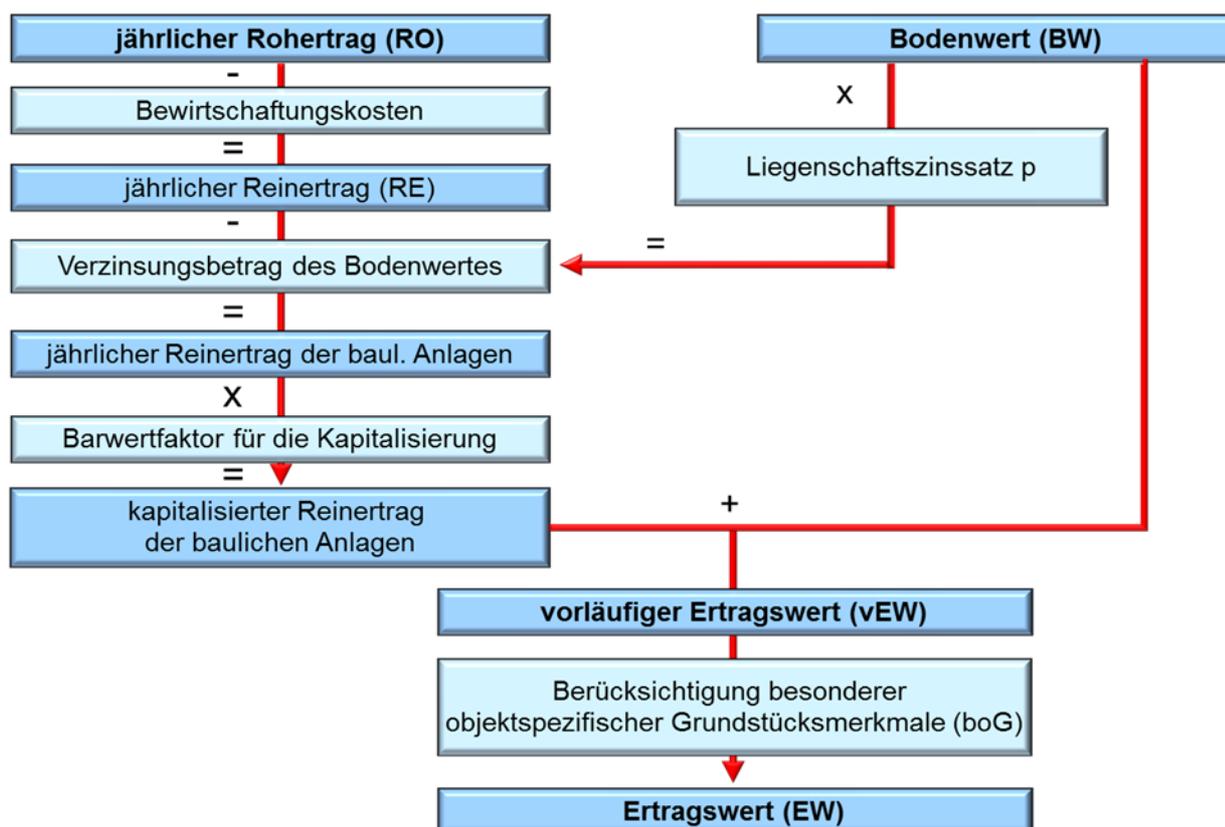


Abbildung 5: Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 17 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

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).

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Nach § 19 Abs. 2 zählen dazu die Verwaltungskosten, die In-

¹⁰ 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.

¹¹ 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.

standhaltungskosten, das Mietausfallwagnis¹² sowie ggf. Betriebskosten. Soweit sich die Bewirtschaftungskosten objektspezifisch nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 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) erfolgt.

Besonderheiten

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).

Für vermietete Einfamilienhäuser besteht im Revier lediglich ein geringer Markt. Deshalb liegen hierfür und für gewerblich genutzte Immobilien nur wenige Mieten vor. Für die Gutachtenerstellung sollte daher eine Auswertung der vorhandenen Mietspiegel vorgenommen werden; nach sachverständiger Plausibilisierung können 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.

2.6 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. 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.

¹² Struktureller Leerstand kann nicht durch ein erhöhtes Mietausfallwagnis berücksichtigt werden.

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.

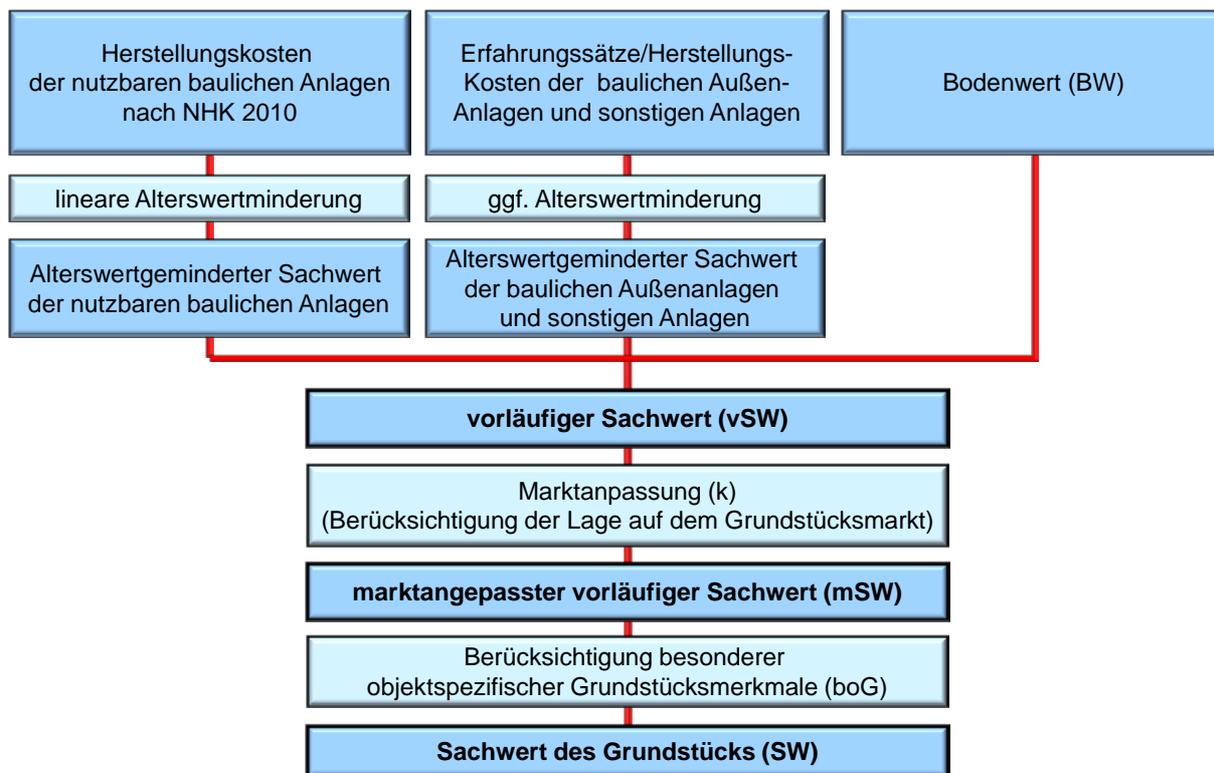


Abbildung 6: Sachwertverfahren (§§ 21 - 23 ImmoWertV)

Anwendungsvoraussetzungen

Die Voraussetzungen für eine sachgerechte Sachwertermittlung sind, dass

- (1) geeignete NHK und
- (2) aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitete Sachwertfaktoren (gemäß § 14 ImmoWertV)

vorliegen und eine modellkonforme Anwendung erfolgt.

Das Sachwertverfahren wird durch die Sachwertrichtlinie vom 5.9.2012 (SW-RL) als Standard der Bewertungslehre in Deutschland geregelt. Eine Zusammenstellung wichtiger Grundlagen findet sich im Anhang 7.6.

Zur Vorlage eines nachvollziehbaren und nach einheitlicher Bewertungsgrundlage erstellten Gutachtens wird empfohlen, die Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) als anerkannte Regeln der Bewertungslehre in Deutschland zu beachten.

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.

Besonderheiten

Es ist damit zu rechnen, dass spätestens ab 2014 in allen Landkreisen das neue Sachwertmodell gemäß SW-RL angewendet werden kann. In diesem Modell werden von den Gutachterausschüssen dann die Sachwertmarktanpassungsfaktoren abgeleitet und bereitgestellt. Sobald die Sachwertfaktoren im Modell der SW-RL 2012 zur Verfügung stehen (wie dies bereits für die Umsiedlung Morschenich vorgesehen ist), sind die Wertermittlungen 2014 in diesem Modell durchzuführen. Dazu gehören die Verwendung der NHK 2010, eine lineare Alterswertminderung und der Verzicht auf Regionalisierungsfaktoren. Die bisherigen Modelle (vergl. Handlungsleitfaden 1.1, Anhang 7.) werden durch das neue einheitliche Sachwertmodell gemäß SW-RL 2012 mit kreisspezifischen Sachwertfaktoren ersetzt (vergl. Anhang 7.6). Eine entsprechende Ergänzung des vorliegenden Handlungsleitfadens 2.0 für den Kreis Heinsberg und den Rhein-Erft-Kreis ist vorgesehen.

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 = 113,7). 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 7.6.5).

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. So fallen bestimmte Aufwendungen des Bauprozesses (z.B. Baustelleneinrichtung) sowie für das Gebäude (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 rund 200 – 400 m² angenommen; dies entspricht einer Wohnfläche von 100 bis 180 m² und einer Nutzfläche von 60 bis 120 m². Zur Anpassung der NHK für erheblich kleinere Gebäude (unter 100 m² Wohnfläche) und erheblich größere Gebäude (über 180 m² Wohnfläche) können die in der Literatur genannten Umrechnungskoeffizienten verwendet werden¹³.

Besondere Bauteile

Besondere Bauteile wie Markisen, Kaminöfen, Fenstergitter etc. sind gesondert zu erfassen und zu bewerten, sofern diese nicht verlagert werden können und weder im Ausbaustandard noch bei der BGF berücksichtigt wurden.

Anrechnung von Spitzböden

Die jeweilige Anrechnung von Spitzböden kann anhand der Orientierungswerte der AGVGA erfolgen (vergl. Anhang 7.6.3). 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 (vergl. Anlage 5 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW).

¹³ Vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Band 3, S. 3.01.2.2.

Berücksichtigung von Nebengebäuden

Bei der Bewertung von Nebengebäuden ist zunächst zu unterscheiden, ob es sich um Nebengebäude handelt, die üblicherweise zu dem Hauptgebäude passen, auf dessen Grundstück sie sich befinden. So sind beispielsweise eine Garage und ein Gartenhaus als typische Nebengebäude eines Einfamilienhauses einzustufen, ehemalige umfangreiche Stallanlagen einer landwirtschaftlichen Resthofstelle hingegen nicht. 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.

Berücksichtigung von Kellergeschossen

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern unterscheiden die NHK zwischen unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden. Zeittypische Kellerausbauten sind in den NHK enthalten.

Für teilunterkellerte Gebäude können die NHK-Werte durch gewogene Mittelbildung aus den NHK für unterkellerte und nicht unterkellerte Gebäude berechnet werden. Für ausgebauter Keller kann ein ausstattungsabhängiger Zuschlag zu den NHK für unterkellerte Gebäude angesetzt werden. Der Standard des Kellerausbaus entspricht in der Regel dem des Gesamtgebäudes. Zuschläge können anhand der Orientierungswerte aus der Literatur ermittelt werden¹⁴.

Tab. 1: Kurzbeschreibung der wesentlichen Modellparameter des Sachwertverfahrens gemäß SW-RL und der AGVGA NRW¹⁵ 16.7.2013

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 sinnvoll sein
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)

¹⁴ Vgl. Sprengnetter u.a.: Immobilienbewertung, Marktdata und Praxishilfen, Band 3, S. 3.01.2/7.

¹⁵ Das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW kann auf der Internetseite von BORISplus.NRW heruntergeladen werden (vergl. <http://www.boris.nrw.de/borisplus/portal/infoagvga.do?sitenav=infoagvga>).

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 wird (entsprechend dem GMB Kreis Düren 10/2013, aber abweichend von der SW-RL) auf pauschal 80 Jahre festgesetzt. Dabei wird der Harmonisierung mit dem Ertragswertmodell und wegen der erforderlichen Modellkonformität 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 = 113,7)
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender BRW angepasst an Merkmale des Objekts

Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen

Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von durchgeführten Modernisierungen ist grundsätzlich das punktbasierte Modell der SW-RL zu verwenden (vergl. 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 Nachspeicheröfen, Wärmedämmung, die älter als 30 Jahre ist, Asbestfassaden), ist dies bei der Punktegabe durch keine bzw. verringerte Vergabe von Punkten zu berücksichtigen; ggfs. sind Entsorgungskosten anzusetzen.

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

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 immer einer besonderen Begründung.

2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertmittlungsobjekts, die

- (1) vom Üblichen abweichen (Abweichungen vom „Durchschnittsobjekt“) und
- (2) denen der örtliche Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss 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 (darf dann nicht beim fiktiven Gebäudealter bzw. bei der Restnutzungsdauer berücksichtigt werden!),
- 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 marktüblichen 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.

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, soweit möglich, identische boG anzusetzen.

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

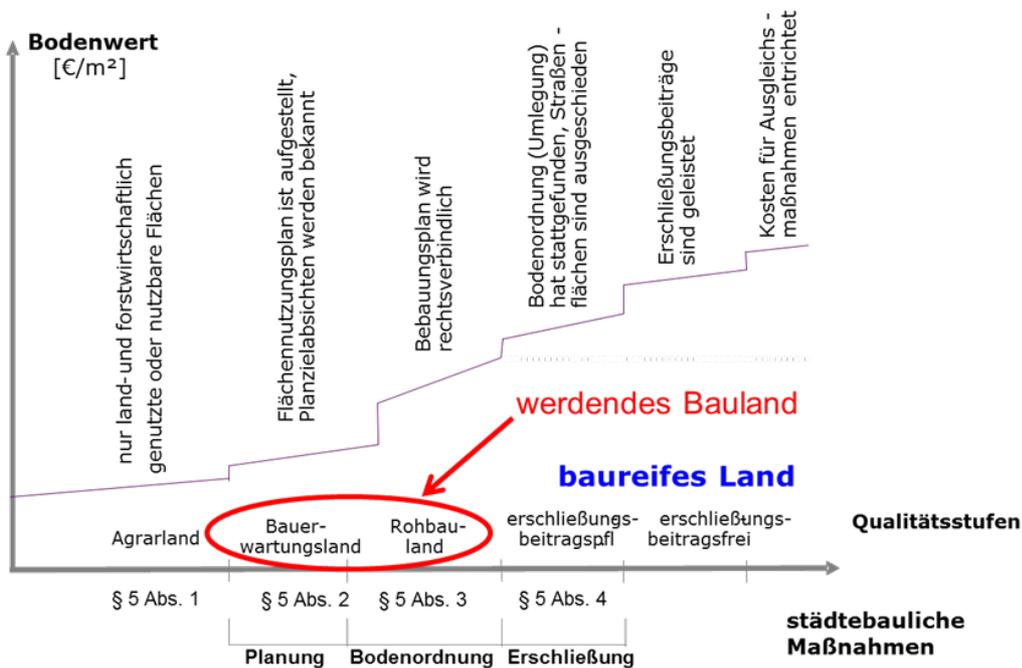
- der grundsätzlichen Eignung des jeweiligen Verfahrens aufgrund der Marktgepflogenheiten,
- der Plausibilität der getroffenen Annahmen (z.B. Funktionalersatz, Gebäudealter, Restnutzungsdauer) sowie von
- der Qualität der verwendeten wertermittlungsrelevanten Daten (z.B. Liegenschaftszinssatz, Sachwertfaktor)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

Eine arithmetische Mittelbildung ist indessen nicht zulässig, sondern die Verfahren dienen der gegenseitigen 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 7: Entwicklungsstufen des Bodens nach § 5 ImmoWertV

Folgende Bewertungsansätze zu den einzelnen Qualitätsstufen sind zu unterscheiden:

- **Baureifes Land** (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV) (Wohn- oder Gewerbebauland)
Bewertungsansatz¹⁶: 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 Vergleichskaufpreise.

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-

¹⁶ 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.

Die BRW beziehen sich auf eine durchschnittliche Lage innerhalb der Zone. 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 wie Morschenich keinen generellen Zuschlag zum BRW.

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 Mannheim gehört, 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. Der GA im Kreis Düren hat keine flächenabhängigen Umrechnungsfaktoren zur Anpassung des Bodenrichtwertes 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 35 m ist bei der Grundstücksbewertung in Morschenich nicht sachgerecht.

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
 - bauordnungsrechtliche 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
 - bauordnungsrechtliche Vorgaben (Abstandsfläche, GRZ/GFZ für MD, MI)

Die Prüfung, ob eine Freilegung (bei 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 Parkartige Anlagen und Sonderobjekte

Bei Bewertungsobjekten mit parkartigen Anlagen, Gärten, die sich hinsichtlich Größe und Ausstattung erheblich von durchschnittlichen, marktgängigen Gärten mit ortsüblichem Aufwuchs unterscheiden, sowie bei Sonderobjekten (villenähnliche Objekte etc.) stellt sich regelmäßig die Frage, wie eine objektive 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. Wegen niedriger Transaktionszahlen wird oftmals auf Angebotspreise sowie auf Aussagen und Erfahrungen von in der Region tätigen Maklern zurückgegriffen. Andererseits wird in der Verkehrswerter-

mittlung mitunter auf Marktanpassungsfaktoren ganz oder mindestens auf einen den Besonderheiten des Objektes Rechnung tragenden und nachvollziehbaren Abschlag verzichtet.

Für die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 ImmoWertV stellen Angebotspreise indessen zunächst keine geeignete Grundlage dar, da z.B. keine objektiven Objektbeschreibungen oder gar sachlich unzutreffende oder unvollständige Darstellungen vorliegen und die Systematik zwischen Angebotspreisen und realisierten Kaufpreisen bisher noch nicht ausreichend erklärt werden kann.¹⁷ Angebotspreise können insofern allenfalls unterstützend und nur nach sachverständiger Plausibilisierung herangezogen werden.

Gleiches gilt für die Aussagen bzw. die Erfahrungen in der Region tätiger Makler.

Hilfreich sein kann bei der Verkehrswertermittlung die Anwendung des Ertragswertverfahrens ggf. unter Berücksichtigung einer anderen Drittverwendung bei gleichzeitigem Abzug von erforderlichen Umnutzungskosten (z.B.: Umbau in kleinere Wohneinheiten/Eigentumswohnungen). 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 des Marktanpassungsabschlages die Marktanpassungsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarktberichtes für Ein-/Zweifamilienhäuser und der einschlägigen Literatur herangezogen werden. Im Allgemeinen gilt, dass Marktanpassungsfaktoren umso größere Wertkorrekturen bedingen, je höher der vorläufige Sachwert ist.¹⁸ Dies gilt auch für als Liebhaberobjekte angesehene Anwesen (vgl. auch Ausführungen in Kap. 2.6 Sachwertverfahren, Abschnitt Marktanpassung S.12).

Insofern bedarf es einer genaueren Untersuchung solcher parkartigen Anlagen und Sonderobjekte im ländlichen Raum in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Rheinischen Braunkohlenrevier; es ist beabsichtigt, diese bei einer Fortschreibung in den Handlungsleitfaden vorzunehmen.

Bei 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

§ 21 Abs. 3 ImmoWertV enthält die Regelungen zur Ermittlung des Sachwertes baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen (Aufwuchs). Um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden, sind diese nur dann zu erfassen, wenn sie noch nicht mit dem 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 Sachwertes 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 im Verhältnis zum

¹⁷ siehe hierzu auch Sprengnetter, H.O.: Stellen Angebotspreise ein taugliches Instrument zur Wertbestimmung dar? In: i&b, 04/2011, S. 148-152.

¹⁸ siehe hierzu beispielsweise Sprengnetter u.a: Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Band 3, Kapitel 3.03.

Gebäudewert steht. Dieser ist umso höher, je aufwendiger, größer und neuwertiger das Gebäude des zu bewertenden Grundstücks ist.¹⁹

Als zweiter (nachrangiger) Bewertungsansatz bietet sich die Ermittlung nach gewöhnlichen Herstellungskosten²⁰ (i.S. der zeitgerechten Erstellung eines Funktionsersatzes) unter Würdigung der §§ 22 und 23 ImmoWertV (Herstellungskosten und Alterswertminderung) an.²¹

4.2.1 Bauliche Außenanlagen

Zu den baulichen Anlagen zählen üblicherweise die außerhalb der Gebäude und innerhalb der Grundstücksgrenzen gelegenen Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung, Einfriedungen, Tore und Türen, Befestigungen für Wege, Höfe und Plätze, Garten, die nicht mit dem Gebäude verbundenen Freitreppen und Stützmauern, Terrassen und dergleichen. 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 drittverwendungsfähig und marktgängig sind (s.a. Ansatz im Modell des Gutachterausschusses Düren, Anhang 7.1).

Es ist daher zu prüfen, dass

1. keine besonders zu berücksichtigenden Bauteile des Gebäudes (z.B.: Kelleraußentreppen, Vordächer, Eingangstreppenanlagen etc.) als Außenanlagen erfasst werden und dass
2. aufwändige bauliche Außenanlagen, die über eine durchschnittliche Ausstattung eines Grundstücks hinausgehen (z.B. aufwendige Carports, große Volieren und hochwertige Gartenhäuser), als eigenständige Bauteile im Gebäudesachwert erfasst werden.

Bauliche Außenanlagen, die insgesamt deutlich über 10% des Gebäudesachwertes liegen und die marktfähig und wertrelevant sind, werden bis zu 10 % modellkonform im vorläufigen Sachwert vor der Marktanpassung erfasst und der darüber hinausgehende Anteil der Außenanlagen - sofern dieser wertrelevant und marktfähig ist - pauschal als boG berücksichtigt.

4.2.2 Sonstige Außenanlagen (Aufwuchs)

Ortsüblicher Aufwuchs (Gestaltungsgrün, wie z.B. übliche Anpflanzungen, übliche Nutz- oder Ziergärten) zählt beispielsweise zu den sonstigen Außenanlagen und ist im Allgemeinen mit dem Bodenwert abgegolten. Im Ausnahmefall können aber parkartig gestaltete Gärten oder wertvolle Anpflanzungen den Wert eines Grundstücks erhöhen oder verringern und sind als „sonstige Anlagen“ ergänzend zu berücksichtigen.²²

¹⁹ Angaben zu pauschalen Erfahrungswerten befinden sich bspw. in Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 6. Auflage 2010, S. 1890 f.; oder in Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage 1996, S. 131.

²⁰ 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 in Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 6. Auflage 2010, S. 1891 und Sprengnetter u.a.: Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Band 9, 7/2/9/7).

²¹ Vgl. Kleiber in Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 6. Auflage 2010, S. 1909.

²² Vgl. Kleiber in Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 6. Auflage 2010, S. 1909f..

Bei Bewertungsobjekten mit besonderen sonstigen Außenanlagen (z.B. parkartige Anlagen) wird daher empfohlen, den Wertanteil des Aufwuchses in erster Linie nach Erfahrungssätzen zu ermitteln (siehe Kapitel 4.2 - Außenanlagen).²³

Die Methode „Koch“ zur Aufwuchsbewertung ist für die Ermittlung in Schadensersatzfällen entwickelt worden und daher für die Verkehrswertermittlung nicht geeignet. Sie wird deshalb einhellig mit zutreffenden Gründen in der allgemeinen Wertermittlungslehre und im juristischen Schrifttum für die Verkehrswertermittlung abgelehnt und in der Rechtsprechung stark relativiert.²⁴

4.3 Auswirkungen der EnEV auf die Verkehrswertermittlung

Die Regelungen der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist (EnEV 2009), 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 2009 (energetische Anforderungen) erneuert oder ausgetauscht werden müssen (zu den sogenannten Nachrüstspflichten siehe §§ 10 und 10a EnEV 2009 in Anhang 7.9).

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 (siehe Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 31 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1864) geändert worden ist) 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
- b. Wert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Erbbaugrundstück), d.h. des Bodenwertanteils des Grundstückseigentümers (eventuell zuzüglich eines Gebäudewertanteils)

²³ Vgl. Kleiber in Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 6. Auflage 2010, S. 1895; oder Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage 1996, S. 130ff..

²⁴ Vgl. Kleiber in Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 6. Auflage 2010, S. 1897f. mit weiterem Nachweis

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 Erbbauzinses²⁵ 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 verlangt die Verkehrswertermittlung für Erbbaurechte spezifische Kenntnisse der besonderen rechtlichen und bewertungstheoretischen Zusammenhänge.²⁶

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.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens für Erbbaurechte und für Erbbaugrundstücke im Rheinischen Braunkohlenrevier ist derzeit nicht möglich, da bisher keine Vergleichs- bzw. Marktanpassungsfaktoren von den zuständigen Gutachterausschüssen veröffentlicht worden sind. Daher 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 7.10).

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 7.11).²⁷

²⁵ Der Erbbauzinssatz ist der Liegenschaftszinssatz für unbebaute Grundstücke!

²⁶ In diesem Zusammenhang wird auf die umfangreiche Literatur verwiesen, z.B. Gerardy, Möckel, Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, Band 3, Teil 6; Sprengnetter u.a.: Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Band 10, Teil 9, Kapitel 2; Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Teil IX, Nr. 2.

²⁷ 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.²⁸ 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
- 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 diese 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 7.12).

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 7.13).

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

²⁸ 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 den Kreis Düren im Anhang gibt den Stand ab Mitte/2013 wieder. Anzuwenden sind stets die am Wertermittlungsstichtag aktuellen Modelle und Daten. Beim Sachwertverfahren ist - mit Veröffentlichung der nach dem neuen Modell abgeleiteten, wertermittlungsrelevanten Daten (z.B. Sachwertfaktoren) durch die Gutachterausschüsse - das Modell der SW-RL 2012 i.V.m. dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW (vergl. Anhang 7.6) anzuwenden.

Bei den laufenden Umsiedlungen Manheim (Stadt Kerpen), Borschemich, Immerath und Lützerath (Stadt Erkelenz) kann die neue Sachwertrichtlinie im Vorfeld der Veröffentlichung der Sachwertfaktoren nach neuem Sachwertmodell noch nicht angewendet werden. Für die am 2.12.2013 beginnende Umsiedlung Morschenich (Gemeinde Merzenich) ist zur Vermeidung einer Modellumstellung während der Umsiedlung die Anwendung der Sachwertrichtlinie vorgesehen. Hierzu wird angestrebt, dass die Sachwertfaktoren durch den Gutachterausschuss des Kreises Düren rechtzeitig im Herbst 2013 veröffentlicht werden (s.a. Handlungsleitfaden 2.0).

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 Kreisgutachterausschuss überprüfen zu lassen (siehe hierzu auch Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier; Stand 06.07.2010, Kapitel 2.4). 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 Art. 2 Sechzehnte ÄndVO vom 4. 5. 2010 (GV. NRW. S. 272) 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 Manheim und Morschenich 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 an das Expertengremium - unter der Adresse: immobilienbewertung@igg.uni-bonn.de – gestellt werden. Das Expertengremium 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 Expertengremium, 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. Im Zuge der Fortschreibung sollen auch für das gesamte Revier einheitliche Modelle zur Ableitung der erforderlichen Daten für die Wertermittlung entwickelt und eingeführt werden.

Diese nach einer Übergangszeit vorgesehene Fortschreibung des Handlungsleitfadens erfolgt durch das Expertengremium.

7. Anhang

7.1 Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Düren ab Oktober 2013

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
- dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA – NRW vom 16.07.2013

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>SW-RL Nr. 4.1.1.6</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>SW-RL Nr. 4.1.1.2</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>SW-RL Nr. 4.1.1.4</p> <p>Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02.</p>
Nutzbarkeit von Dachgeschoss; Dremmel und Spitzboden	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.5</p> <p>Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Dremmel von 1m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Dremmel kalkuliert.</p> <p>Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. Die BGF als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Dremmels. 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>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 (GND)	<p>ImmoWertV § 23 Satz 3; SW-RL Nr. 4.3.1</p> <p>Die GND 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. Hier wird dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA – NRW gefolgt.</p>
Restnutzungsdauer (RND)	<p>§ 6 Absatz 6 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3.2</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; SW-RL Nr. 4.3</p> <p>Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von RND zur GND zu ermitteln.</p>
bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	<p>SW-RL Nr. 4.2</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>SW-RL Nr. 4.1.1.7</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; SW-RL Nr. 6</p> <p>Es ist zu beachten, dass der marktübliche Werteeinfluss 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 Ab-</p>

	<p>weichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung ist zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.</p> <p>In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Der ungedämpfte Bodenwert entspricht dieser Definition und ist entsprechend aus Vergleichspreisen oder dem Bodenrichtwert abzuleiten.</p>
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)

Parameter / Kriterium	Ansatz	Erläuterungen
Objektarten	Unterscheidung nach: EFH/ZFH Eigentumswohnungen MFH Wohn- und Geschäftshäuser Gewerbe	
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II.BV	
Rohertrag (Ro)	Rohertrag gemäß § 18 ImmoWertV EFH/ZFH: Zuschlag in Höhe von 10 % auf Mietspiegelmieten (bei großer Wohnfläche eher kein Zuschlag). Eigentumswohnungen: Mietspiegel ohne Zu- und Abschläge MFH: Mietspiegel Wohn- und Geschäftshäuser: Umfragen, Schätzungen für Gewerbe-/Geschäftsanteil; Wohnnutzung: Mietspiegel Gewerbe: Umfrage, Schätzungen durch Sachverständige, Vergleich mit Nachbarkreisen	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 nach sachverständiger Einschätzung	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

7.3 Finanzmathematisches Modell (werdendes Bauland)²⁹

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 $q = 1 + p\%$.

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

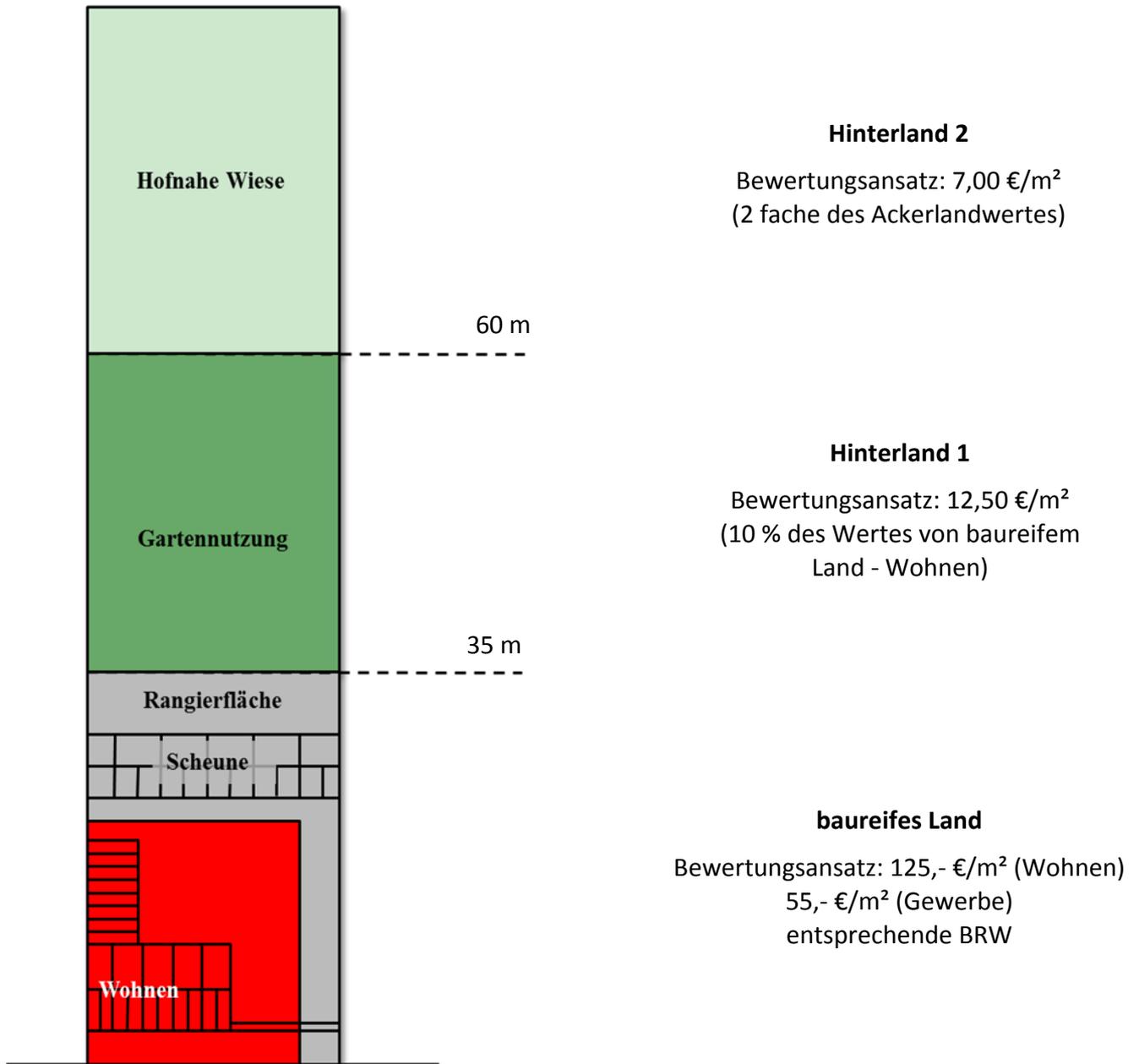
Plausible Annahmen erforderlich für:

- E = ortsübliche Entwicklungskosten (Erschließung, naturschutzrechtlicher Ausgleich, Vermessungskosten, Managementkosten, Notarkosten, etc.) Wohnen 40 €/m², Gewerbe 25 €/m²
- f = ortsüblicher und gebietspezifischer Flächenanteil für Erschließung- 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.)

²⁹ Vgl. Seele, W. (1998): Bodenwertermittlung durch deduktiven Preisvergleich, in VR8/1998, S. 393-411

7.4 Beispiel: Resthofstelle – nutzungsdifferenzierter Ansatz

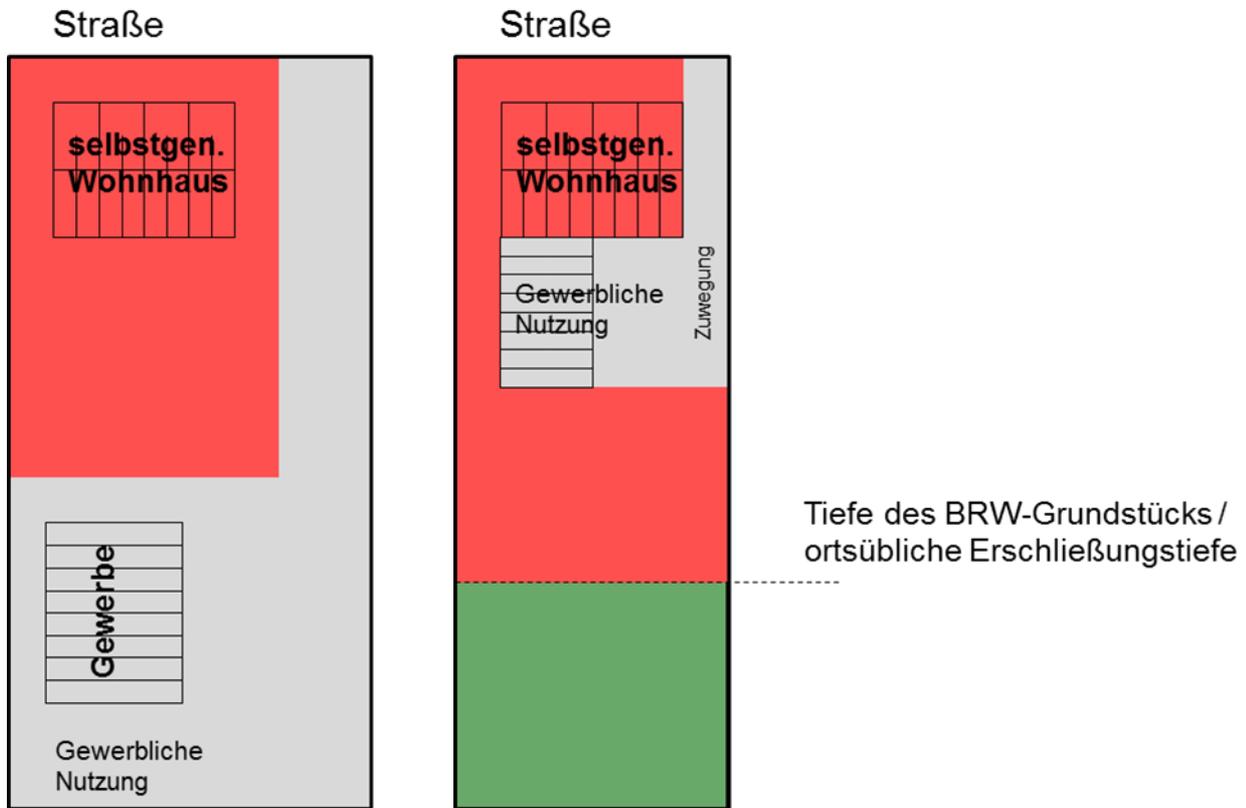
Die Zonierungen und die Bewertungsansätze beziehen sich ausschließlich auf das vorliegende Fallbeispiel!



(Skizze ist nicht maßstäblich)

BEISPIEL:	Fläche	Ansatz	Wert
baureifes Land Wohnen	366 m ²	125,00 €/m ²	45.750 €
baureifes Land Gewerbe	334 m ²	55,00 €/m ²	18.370 €
Hinterland 1	500 m ²	12,50 €/m ²	6.250 €
Hinterland 2	800 m ²	7,00 €/m ²	5.600 €
Bodenwert			75.970 €

7.5 Beispiel: nutzungsdifferenzierter Ansatz bei Wohnen und Gewerbe



Legende

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

* nach tatsächlicher Nutzung

7.6 Sachwertmodell gemäß SW-RL

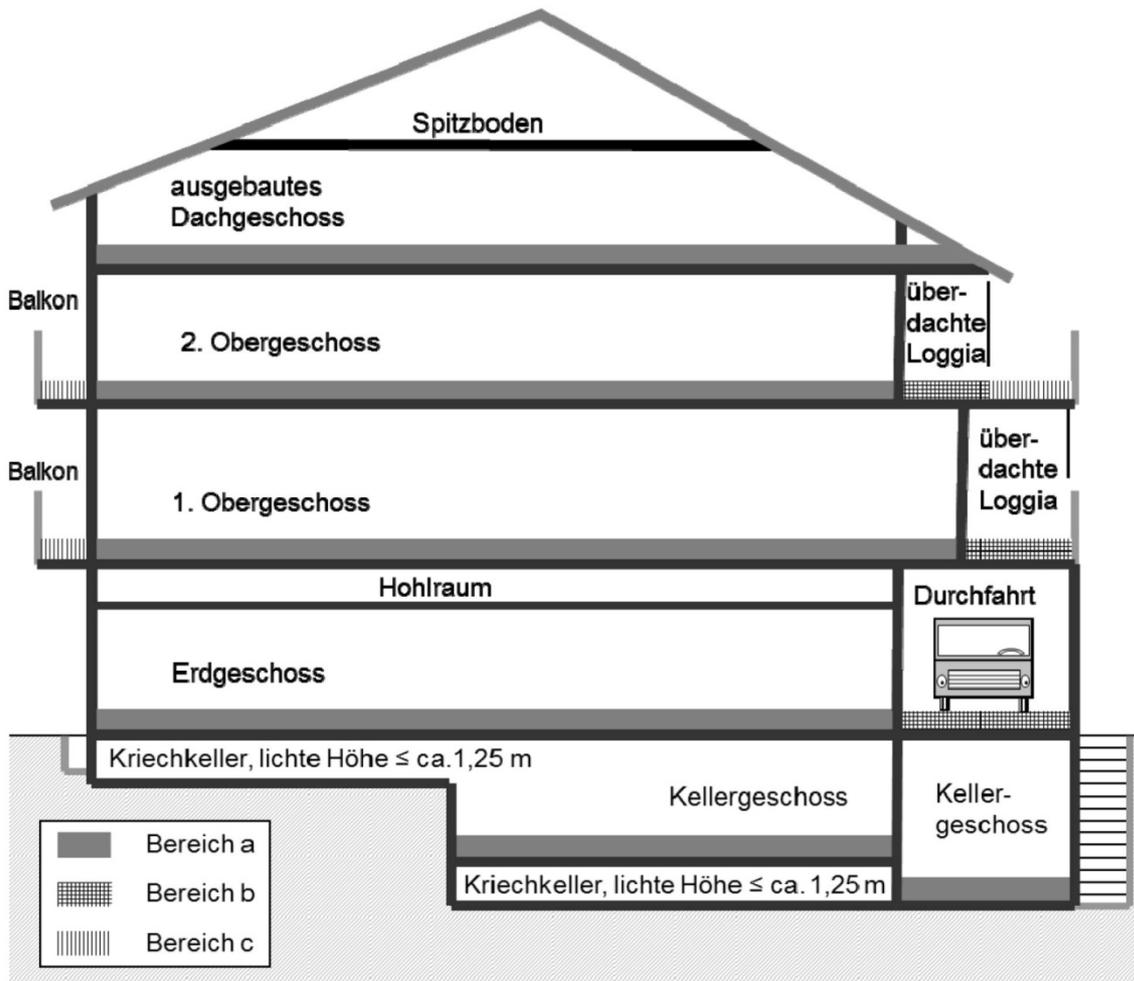
7.6.1 Brutto-Grundfläche (Nr. 4.1.1.4 SW-RL)

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.

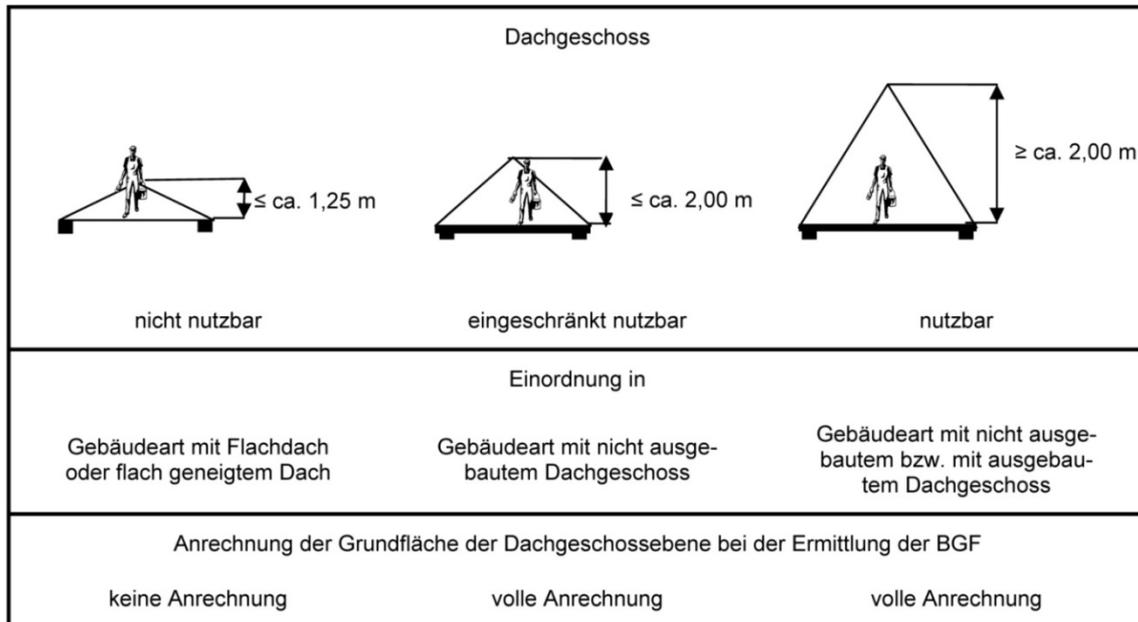
(4) Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden (vgl. Nummer 4.1.1.5 Absatz 3) und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

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



7.6.2 Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (vergl. Anlage 5 der Empfehlungen der AGVGA NRW v. 16.7.2013)

Systemskizze zur Nutzbarkeit von Dachgeschossen



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	Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautes Dachgeschoss	
	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

7.6.3 Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss (vergl. Anlage 5 der Empfehlungen der AGVGA NRW v. 16.7.2013)

Berücksichtigung eines fehlenden Drempels.

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

Gebäudeart	<i>Abschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss</i>	
	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 Dremfels (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.

7.6.4 Anrechenbarkeit von Spitzböden im Dachgeschoss (Nr. 4.1.1.5 (3) SW-RL – vergl. Anlage 5 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW v. 16.7.2013)

Gebäudeart	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	40° - Dach 10 m Giebelbreite mit Drepel (1 m) Standardstufe 4	50° - Dach 14 m Giebelbreite mit Drepel (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%

7.6.5 Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser³⁰ 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		1	2	3	4	5
Standardstufe		655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Doppel- und Reihenhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195
Reihenmittelhäuser																		
Keller-, Erd-, Obergeschoss																		
Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut										
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe		655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205
Doppel- und Reihenhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130
Reihenmittelhäuser																		
Erdgeschoss, nicht unterkellert																		
Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut										
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe		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
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	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
Doppel- und Reihenhäuser	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
Reihenmittelhäuser																		
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert																		
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut										
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe		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
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415
Doppel- und Reihenhäuser	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
Reihenmittelhäuser																		

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

³⁰ Kostenkennwerte der NHK2010 für die Kostengruppen 300 und 400

7.6.6 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 auführen. 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 Holz-schindeln; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, 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; schweres 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 Bösendachkonstruktionen; 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, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige 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, Glastüren, 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; Weichholztreppe 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); geräuschdämmende Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, 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, Deckenverkleidungen (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 tw. zwei Waschbecken, tw. 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 Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, 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, Zählerschrank (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

7.6.7 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

7.6.8 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.

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

7.6.9 Beschreibung des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW vom 16.7.2013

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 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.</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>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; Drempel und Spitzboden</p>	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.5 Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempel von 1m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempel kalkuliert. Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. Die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempels. Die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet (s. Anlage 8). 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. Anlage 5 enthält entsprechende Orientierungswerte.</p>

Typisierung in Sonderfällen	Geschosse mit Dachschrägen sind als volle Geschosse zu typisieren, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen (s. Anlage 5, Ziffer 2.4).
Baupreisindex	SW-RL Nr. 4.1.2 Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer / Einfamiliengebäude, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift ‚Preisindizes für die Bauwirtschaft‘
Baujahr / Alter	Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Jahr der Errichtung (Baujahr).
Gesamtnutzungsdauer	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. Ausstattungsabhängige Differenzierungen gemäß Anlage 3 sind gestattet, bis landesweite Kaufpreisanalysen Klarheit über die Auswirkung des Ansatzes auf die abzuleitenden Sachwertfaktoren bringen.
Restnutzungsdauer	§ 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. 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.
Alterswertminderung	§ 23 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3 Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln.
bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	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.
In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	§ 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.
Bodenwert	§ 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.
Grundstücksfläche	Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV sind vom Kaufpreis abzusetzen.

7.6.10 Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile (vergl. Anlage 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW v. 16.7.2013)

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

7.6.11 Ermittlung von Sachwertmarktanpassungsfaktoren für Morschenich

Der Gutachterausschuss beim Kreis Düren hat im Oktober 2013 für die allgemeine Marktanpassung folgende Marktanpassungsfaktoren und Funktion für die plausible Ermittlung der Sachwertfaktoren beschlossen und veröffentlicht. Diese sind bei der Anwendung des Sachwertverfahrens in Morschenich zugrunde zu legen:

vorl. Sachwert [EUR]	frei. EFH; DHH & REH
50.000	-
75.000	-
100.000	0,95
125.000	0,92
150.000	0,89
175.000	0,86
200.000	0,84
225.000	0,82
250.000	0,81
275.000	0,79
300.000	0,78
325.000	0,76
350.000	0,75
375.000	-
400.000	-
425.000	-
450.000	-
475.000	-

Die Sachwertfaktoren lassen sich in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert schlüssig durch folgende logarithmische Funktion zuverlässig ermitteln:

$$y = -0,157619340067133 * \ln(x) + 2,76517970280865$$

Diese 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.

Hinweis: Die aktuellen Sachwertfaktoren sind dem jeweils gültigen Grundstücksmarktbericht zu entnehmen; bei Bedarf ist die mathematische Formel beim Gutachterausschuss beim Kreis Düren zu erfragen.

7.7 Schreiben des BMVBS vom 9.12.2010



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung • 11030 Berlin

An die
für das Gutachterausschusswesen bzw.
die Immobilienwertermittlungsverordnung
zuständigen Ministerien der Länder

Betreff: § 23 ImmoWertV, neues Alterswertminderungsmodell

Bezug:
Aktenzeichen: SW 11 – 4124.1/2
Datum: Berlin, 09.12.2010
Seite 1 von 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

wegen verschiedener Anfragen zu einer „Überleitungsvorschrift“ zur Anwendung des neuen Alterswertminderungsmodells im Sachwertverfahren nehme ich wie folgt Stellung:

Nach § 23 Satz 2 ImmoWertV ist die gleichmäßige (lineare) Alterswertminderung nur „in der Regel“ zugrunde zu legen. Dies erlaubt es, in begründeten Fällen anders zu verfahren. Die Anwendung eines anderen Alterswertminderungsmodells ist danach in einer Umstellungsphase möglich. Dabei ist von Bedeutung, dass die Beratungen zwischen Bund, Ländern und Kommunalen Spitzenverbänden über ein künftig anzuwendendes, bundeseinheitliches Sachwertmodell insgesamt noch nicht abgeschlossen ist. Auch aus diesem Grund kann es sich empfehlen, vorläufig die bisherige Vorgehensweise im Sachwertverfahren beizubehalten.

Um eine dem jeweils verwandten Modell entsprechende Anwendung der von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Sachwertfaktoren durch externe Gutachter sicher zu stellen, sollte mit den Sachwertfaktoren auch das zugrundeliegende Sachwertmodell angegeben werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Johannes Stemmler



MR Dr. Johannes Stemmler
Leiter des Referats SW 11

HAUSANSCHRIFT
Invalidenstraße 44
10115 Berlin

POSTANSCHRIFT
11030 Berlin

TEL +49 (0)30 18-300-6110
FAX +49 (0)30 18-300-6096

ref-sw11@bmvbs.bund.de
www.bmvbs.de



7.8 Übergangsregelungen des MIK NRW vom 3.08.2010

Ministerium für
Inneres und Kommunales
des Landes Nordrhein-Westfalen



Ministerium für Inneres und Kommunales NRW, 40190 Düsseldorf

3. August 2010

Seite 1 von 3

-Elektronische Post-

Aktenzeichen

(bei Antwort bitte angeben)

32 - 51.11.01 - 9210

An die
Gutachterausschüsse für
Grundstückswerte in
Nordrhein-Westfalen

ORVR Hans Ost

Telefon 0211 871-2545

Telefax 0211 871-2979

Referat32@mik.nrw.de

über die Bezirksregierungen
Arnsberg, Detmold, Düsseldorf,
Köln und Münster

an den
Oberen Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im
Land Nordrhein-Westfalen
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf

Grundstückswertermittlung gemäß BauGB

Übergangsregelung für die Anwendung des Sachwertverfahrens nach ImmoWertV

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 01.07.2010 ist die ImmoWertV in Kraft getreten. Wegen der gem. § 23 ImmoWertV künftig in der Regel zugrunde zu legenden gleichmäßigen Alterswertminderung und der auf dieser Basis abzuleitenden Sachwertfaktoren hat der Vorstand der AGVGA.NRW im Interesse einer landeseinheitlichen Handhabung dem Ministerium für Inneres und Kommunales eine Übergangsregelung vorgeschlagen. Das Ministerium für Inneres und Kommunales greift diese Anregung auf und schreibt den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in NRW folgende Übergangsregelung vor:

Bis zum Ablauf des zweiten Jahres, nach dem die Bundesregierung neue Normalherstellungskosten veröffentlicht hat (voraussichtlich im Laufe des Jahres 2011), werden die bei den Gutachterausschüssen vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV angewandten Normalherstellungskosten, Alterswertminderungsverfahren und Sachwertfaktoren (früher Marktpassungsfaktoren) unverändert angewandt und jährlich nach dem bisherigen Verfahren neu abgeleitet. Danach greifen die neuen Modelle vollständig. Die Gutachterausschüsse werden

Dienstgebäude und Lieferanschrift:

Haroldstr. 5, 40213 Düsseldorf

Telefon 0211 871-01

Telefax 0211 871-3355

poststelle@mik.nrw.de

www.mik.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

Rheinbahnlinien 704, 709, 719

Haltestelle: Poststraße

gebeten, diesen Sachverhalt sowie die Erläuterungen zur Übergangsregelung in den Marktberichten zu publizieren.

Erläuterungen zur Übergangsregelung:

Unter der WertV war das Verfahren zur Wertminderung wegen Alters den Gutachterausschüssen frei gestellt. Lediglich 11 Gutachterausschüsse wenden nicht die im Sachwertmodell der AGVGA.NRW empfohlene Funktion nach Ross an, sondern die Methoden nach Tiemann, Vogels oder – selten – die lineare Methode oder Kombinationen hiervon. Die ImmoWertV schreibt nunmehr als Regelfall die lineare Alterswertminderung vor. Damit müssten die Gutachterausschüsse rechtlich streng ab Juli 2010 ihren Ableitungen der Sachwertfaktoren die lineare Alterswertminderung zugrunde legen. Wenn dies auch rein rechnerisch in vielen Fällen keinen übermäßigen Aufwand bedeutet, sind jedoch weitere fachliche Aspekte entscheidungsrelevant.

1. Die Anwendung der Baualtersklassen der Normalherstellungskosten in Verbindung mit der Alterswertminderung nach Ross zeigt als Ergebnis zumeist eine insgesamt lineare Alterswertminderung. Daher wird diskutiert, nur noch die jüngste Baualtersklasse in Verbindung mit der linearen Alterswertminderung zu verwenden. In diesem Fall könnten – zumindest 2010 – die bisher unter Anwendung der Ross-Methode abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren weiter verwendet werden. Diese Verfahrensweise würde die strenge Anwendung des § 23 ImmoWertV ermöglichen, jedoch lediglich in der zweiten Jahreshälfte 2010 plausibel sein, denn bereits ab 2011 könnten Sachwertfaktoren unter der linearen Alterswertminderung abgeleitet werden. Selbst wenn vereinzelt Gutachterausschüsse hierzu erst 2012 in der Lage wären, handelte es sich um eine Übergangslösung. Überdies stellt sich die Frage, wie andere Sachverständige von der dann unterjährig veränderten Verfahrensweise der Gutachterausschüsse erfahren; die Gefahr fehlerhafter Daten- und Verfahrensanwendung (Kombination Baualtersklassen mit linearer Alterswertminderung in Verbindung mit den modifizierten Sachwertfaktoren) ist sehr groß. Zusätzlich ergibt sich die Frage, ob diese Verfahrensweise im Bewertungsfall nicht § 22 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV widerspricht, denn die bei diesem Verfahren angesetzten Normalherstellungskosten sind eben keine, die für die Neuherstellung einer *entsprechenden* baulichen Anlage aufzuwenden wären, sondern sind Kosten für die Neuerrichtung eines Gebäudes mit dem im Jahr 2000 üblichen Standard.
2. Das zuständige Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) hat mit hohem finanziellen Aufwand den Forschungsauftrag "Aktuelle Gebäudesachwerte in der Verkehrswertermittlung" durchführen lassen, in dessen Ergebnis auch neuzeitliche

Herstellungskosten (NHK 2005) vorgestellt, jedoch noch nicht eingeführt wurden. In dem begleitenden offenen Konsultationsprozess wurde eine Reihe von kritischen Anmerkungen vorgebracht. Derzeit prüft BMVBS unter Beteiligung der Länder und der kommunalen Spitzenverbände, wie die Hauptkritikpunkte behoben werden können. Die Einführung der neuen NHK ist wahrscheinlich, der Zeitpunkt jedoch noch nicht exakt abschätzbar. Möglicherweise wird die Einführung als NHK 201x im Laufe des Jahres 2011 erfolgen.

3. Zur Behebung theoretischer Modellschwächen (u.a. Alterswertminderung an 2 Stellen, unplausible Modellannahme der Alterswertminderung), aber auch zur Harmonisierung der Verfahren der Verkehrswertermittlung mit denen der steuerlichen Bewertung und der Beleihungswertermittlung wird diskutiert, nur noch die jeweils jüngste Baualtersklasse (also 2010 bei den künftigen NHK 2010) anzuwenden. Hier sind aber größere Schwierigkeiten sachlogisch dadurch zu erwarten, dass ältere bauliche Anlagen durch die Verwendung nur einer Baualtersklasse schwerer mit ihren wertrelevanten Eigenschaften abzubilden sind. Außerdem setzt diese Verfahrensweise eine Änderung des § 22 Abs. 2 ImmoWertV voraus.
4. Schließlich stehen auch die Regionalisierungsfaktoren sowie der Landesbaupreisindex in der Diskussion. Möglicherweise wird auf die Regionalisierung vollständig verzichtet und der Bundesbaupreisindex zur Anwendung gelangen. Beides ist modelltheoretisch unproblematisch, bedingt jedoch völlig andere Sachwertfaktoren.

Würde das Sachwertmodell unverzüglich oder zu Beginn des Jahres 2011 auf die neuen Verfahrensregelungen umgestellt, müssten die Modelle nach Einführung der NHK 201x und ggf. nach den Veränderungen gem. Ziffer 4. erneut modifiziert werden. Das wäre für die Kontinuität der Arbeit der Gutachterausschüsse sehr nachteilig, da mit jedem Modellwechsel entsprechende Erfahrung verloren geht und jeweils ein neues Datenset entstünde. Auch bei den Sachverständigen als externen Anwendern der erforderlichen Daten führen häufige Wechsel zu Verunsicherung und Fehlern. Der Zeitraum von 2 Jahren nach Einführung der NHK 201x scheint erforderlich aber auch ausreichend, um Erfahrung mit den neuen Kosten zu erlangen und (ggf. parallele) Auswertungen von Kaufverträgen nach diesen Modellen vorzunehmen.

Die Regelung tritt spätestens zum 31.12.2013 außer Kraft.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez. Ost

7.9 Auszug aus der EnEV 2009

§ 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. Satz 1 ist 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 ungedämmte, 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 bisher ungedämmte, nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der Geschossdecke $0,24 \text{ Watt}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der Geschossdecke das darüber liegende, bisher ungedämmte Dach entsprechend gedämmt ist.
- (4) Auf begehbare, bisher ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume ist Absatz 3 nach dem 31. Dezember 2011 entsprechend anzuwenden.
- (5) 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 4 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. Sind im Falle eines Eigentümerwechsels vor dem 1. Januar 2010 noch keine zwei Jahre verstrichen, genügt es, die obersten Geschossdecken beheizter Räume so zu dämmen, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der Geschossdecke $0,30 \text{ Watt}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ nicht überschreitet.
- (6) Die Absätze 2 bis 5 sind nicht anzuwenden, soweit die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

§ 10a Außerbetriebnahme von elektrischen Speicherheizsystemen

- (1) In Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten dürfen Eigentümer elektrische Speicherheizsysteme nach Maßgabe des Absatzes 2 nicht mehr betreiben, wenn die Raumwärme in den Gebäuden ausschließlich durch elektrische Speicherheizsysteme erzeugt wird. Auf Nichtwohngebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate und auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, ist Satz 1 entsprechend anzuwenden, wenn mehr als 500 Quadratmeter Nutzfläche mit elektrischen Speicherheizsystemen beheizt werden. Auf elektrische Speicherheizsysteme mit nicht mehr als 20 Watt Heizleistung pro Quadratmeter Nutzfläche einer Wohnungs-, Betriebs- oder sonstigen Nutzungseinheit sind die Sätze 1 und 2 nicht anzuwenden.
- (2) Vor dem 1. Januar 1990 eingebaute oder aufgestellte elektrische Speicherheizsysteme dürfen nach dem 31. Dezember 2019 nicht mehr betrieben werden. Nach dem 31. Dezember 1989 eingebaute oder auf-

gestellte elektrische Speicherheizsysteme dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nach dem Einbau oder der Aufstellung nicht mehr betrieben werden. Wurden die elektrischen Speicherheizsysteme nach dem 31. Dezember 1989 in wesentlichen Bauteilen erneuert, dürfen sie nach Ablauf von 30 Jahren nach der Erneuerung nicht mehr betrieben werden. Werden mehrere Heizaggregate in einem Gebäude betrieben, ist bei Anwendung der Sätze 1, 2 oder 3 insgesamt auf das zweitälteste Heizaggregat abzustellen.

(3) Absatz 1 ist nicht anzuwenden, wenn

1. andere öffentlich-rechtliche Pflichten entgegenstehen,
2. die erforderlichen Aufwendungen für die Außerbetriebnahme und den Einbau einer neuen Heizung auch bei Inanspruchnahme möglicher Fördermittel nicht innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können oder
3. wenn
 - a) für das Gebäude der Bauantrag nach dem 31. Dezember 1994 gestellt worden ist,
 - b) das Gebäude schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) eingehalten hat oder
 - c) das Gebäude durch spätere Änderungen mindestens auf das in Buchstabe b bezeichnete Anforderungsniveau gebracht worden ist.

Bei der Ermittlung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes nach Satz 1 Nummer 3 Buchstabe b und c können die Bestimmungen über die vereinfachte Datenerhebung nach § 9 Absatz 2 Satz 2 und die Datenbereitstellung durch den Eigentümer nach § 17 Absatz 5 entsprechend angewendet werden. § 25 Absatz 1 und 2 bleibt unberührt.

7.10 Wert des Erbbaurechts³¹

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)*

³¹ 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))
- f_1, f_3, f_4 = 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.

7.11 Wert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks³²

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)*

³² 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.

7.12 Wert des Nießbrauchs bzw. des Wohnungsrechts³³

7.12.1 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 Leibrentenbarwertfaktor³⁴ 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:³⁵

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.

³³ Vgl. Strotkamp, H.-P.; Baumann, U. (2007): Novellierung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006, HLBS Verlag GmbH, S. 42ff.

³⁴ Leibrentenfaktoren werden beispielsweise auf den Internetseiten des Gutachterausschusses in der Landeshauptstadt Kiel zur Verfügung gestellt (<http://www.gutachterausschuss-kiel.de/>).

³⁵ 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.

7.12.2 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)

7.13 Verkehrswert eines mit einem Nießbrauch/Wohnungsrecht belasteten Grundstücks³⁶

7.13.1 Sachwertobjekte:

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

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)

$VW_{(n-n1)}$ vom Nießbrauch unbelasteter Verkehrswert des Objekts unter der Fiktion, dass die Restnutzungsdauer nur noch $n-n1$ 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)

³⁶ Vgl. Strotkamp, H.-P.; Baumann, U. (2007): Novellierung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006, HLBS Verlag GmbH, S. 42ff.

7.13.2 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 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS): Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) v. 5.9.2012.

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954).

Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1864).

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).

Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GA-VO NRW) vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146), SGV. NRW. 231, zuletzt geändert durch Art. 2 Sechzehnte ÄndVO vom 4. 5. 2010 (GV. NRW. S. 272)

9. Literatur

AGVGA NRW (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.

Kleiber, W. (2010): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, 6. Auflage, Köln.

Reuter, F. (1989): Zur Umsetzung des Verkehrswertbegriffes in Wertermittlungsmethoden. In: Beiträge zu Städtebau und Bodenordnung, Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn, Heft 9, Bonn.

Seele, W. (1998): Bodenwertermittlung durch deduktiven Preisvergleich. In: VR, 8/98, S. 393-411.

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 2012, Sinzig.

Sprengnetter, H.O.; u.a.: Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Stand 2012, 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.