

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen

AGVGA.NRW

Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

Mitglieder:

Arbeitsgruppe „Ertragswertmodell“ der AGVGA.NRW

Frau Lockemann,	GA Hagen
Frau Elbruda,	GA Düsseldorf
Herr Koch,	GA Lippe / Detmold
Herr Pelke	Geschäftsstelle OGA
Herr Schmeck,	GA Solingen
Herr Teunißen,	GA Ennepe-Ruhr-Kreis
Herr Wendland,	GA Münster
Frau Wengersheide,	GA Essen

Inhaltsverzeichnis:

0.	Vorwort:.....	4
1.	Berechnung des Liegenschaftszinssatzes:	6
2.	Definitionen und Hinweise zu den einzelnen Einflussgrößen.....	8
3.	Veröffentlichung der Liegenschaftszinssätze	12
4.	Fazit	15
5.	Anlagen.....	16
	Anlage 1 Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer	
	Anlage 2 Modernisierungs- und Restnutzungsdauertabellen	
	Anlage 3 Modellwerte Bewirtschaftungskosten	
	Anlage 4 Die Mietbegriffe und ihre Zusammenhänge	

0. Vorwort:

Die AGVGA.NRW hat die Arbeitsgruppe „Liegenschaftszinssätze“ nach dem 4. Wertermittlungstag NRW am 24.09.2002 eingerichtet. Ziel der Arbeit dieser AG war es, bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen zu einer einheitlichen Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zu kommen.

Um einen Beitrag zur Standardisierung und Vergleichbarkeit zu leisten sowie andererseits die flächendeckende Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zu erreichen, hat die Arbeitsgruppe ein Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen entwickelt und 2004 herausgegeben. Das Modell wurde mehrfach fortgeschrieben, redaktionell überarbeitet und zuletzt mit dem Stand von Nov. 2008 veröffentlicht.

Dieses Modell dient seitdem als Grundlage für eine einheitliche Veröffentlichung von Liegenschaftszinssätzen in NRW und führt zu einer landesweit gleichartigen Auswertung von Kaufverträgen auf der Basis eines gemeinsamen Modells. Die nach diesem Modell abgeleiteten Liegenschaftszinssätze werden im Grundstücksmarktbericht des Landes NRW als miteinander vergleichbare Daten veröffentlicht.

Aufgrund der neuen gesetzlichen Vorschriften in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und den darauf basierenden Richtlinien des Bundes sowie der gestiegenen Anforderungen an die Qualität der Grundlagendaten der Gutachterausschüsse ist eine weitere Aktualisierung des Modells erforderlich.

Die AGVGA.NRW hat im Dezember 2011 ihre Arbeitsgruppen neu aufgestellt und personell verstärkt. Die AG „Liegenschaftszinssätze“ wird als AG „Ertragswertmodell“ weitergeführt.

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurde nun an die Inhalte der ImmoWertV und der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) angepasst. Die neuen Paragraphen und die Begrifflichkeiten sind in dieses Modell übernommen worden. Darüber hinaus wird die alte Anlage 1 (Modernisierungs- und Restnutzungsdauertabellen) durch die Anlagen 1 und 2 ersetzt. Diese in der Sachwertrichtlinie des Bundes und im Sachwertmodell der AGVGA.NRW veröffentlichten Anlagen sind von der AGVGA.NRW eingeführt worden und im Sinne einer einheitlichen Anwendung auch für das Liegenschaftszinsmodell zu übernehmen.

Die Verwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze bedingt eine **modellkonforme Ertragswertermittlung**, schließt es im Einzelfall aber nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Es ist insbesondere zu beachten, dass die **Anlagen 1 - 3 der Orientierung dienen und den Charakter einer Richtlinie besitzen**, aber nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abdecken können.

Die AGVGA hat die Änderungen des Modells in der Vollversammlung am 21. Juni 2016 beschlossen.

Die auf der Grundlage dieses Modell abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sind i.d.R. nicht mehr mit den bisherigen, nach dem AGVGA-Modell (Stand 31.07.2010) abgeleiteten,

Liegenschaftszinssätzen vergleichbar, da sich wesentliche Modellgrundsätze, insbesondere die Bewirtschaftungskosten, geändert haben.¹

¹ Die alten Modelle (Stand 2008, 2013) sind zu finden unter:
https://www.boris.nrw.de/borischachdaten/standardmodelleAGVGA/Modell_LZ_2008.pdf
https://www.boris.nrw.de/borischachdaten/standardmodelleAGVGA/2013-07-10_Modell_LZ.pdf

1. Berechnung des Liegenschaftszinssatzes:

Definition:

§14 Abs.3 ImmoWertV:

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, §193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuches) sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§17 bis 20, Nr. 7 EW-RL) abzuleiten.

Ertragswertmodell:

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren.

Berechnungsmodell nach ImmoWertV:

$$EW = (RE - BW \times p/100) \times BF + BW = RE \times BF + BW/q^n$$

$$p = \left(\frac{RE}{KP^*} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP^* - BW}{KP^*} \right) \times 100 \quad \text{mit } KP^* = KP \pm boG$$

Erste Näherung:

$$p_0 = \frac{RE}{KP^*} \times 100$$

Iterationen:

Die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt iterativ solange, bis das Ergebnis in der zweiten Nachkommastelle stabil ist.

Erläuterung:

EW: Ertragswert

RE: Reinertrag

KP: Kaufpreis

KP*: bereinigter Kaufpreis (KP +/- boG)
boG: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BW: Bodenwert
BF: Barwertfaktor
p: Liegenschaftszinssatz
q: Zinsfaktor $1+p/100$
n: Restnutzungsdauer

2. Definitionen und Hinweise zu den einzelnen Einflussgrößen

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
bereinigter, normierter Kaufpreis (KP*)	§§ 7 und 8 ImmoWertV Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisannteilen für Inventar etc.) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt, signifikante Abweichung der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete) zu bereinigen. Gemäß § 7 ImmoWertV sind Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung erforderlicher Daten auszuschließen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Wenn genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, sollte auf solche Objekte jedoch nicht zurückgegriffen werden. Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie untergeordnete gewerbliche Anlagen, Garagen etc.
Wohn- und Nutzflächenberechnung	<u>Wohnfläche:</u> Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 1.1.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II.BV <u>Nutzfläche:</u> Nach DIN277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z.B. zentrale Treppenträume).
Rohertrag	Rohertrag gemäß §18 Abs.2 ImmoWertV, Nr. 5 EW-RL Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge sind • Daten eines geeigneten örtlichen Mietspiegels • Daten einer Mietwertübersicht gemäß §5 (5) GAVO • Daten eines Mietwertrahmens (wenn kein geeigneter Mietspiegel vorliegt) • tatsächliche Mieten, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind. Die Zusammenhänge zwischen marktüblich erzielbarem Ertrag, ortsübli-

	cher Vergleichsmiete und tatsächlicher Miete sind in Anlage 4 verdeutlicht. Für die Kaufpreisauswertung empfiehlt es sich, bei dem Erwerber des Objektes Angaben zu Mietvertrag und einkommenden Erträgen im Kaufzeitpunkt anzufordern. Der marktübliche Ertrag kann über Mietspiegel, eine Mietwertübersicht, einen Mietwertrahmen oder die tatsächlichen Mieten, deren Marktüblichkeit geprüft wird, ermittelt werden. Weicht der tatsächlich einkommende Ertrag von dem marktüblichen Ertrag signifikant ab, so ist die Abweichung im Wege der Kaufpreisbereinigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Benutzt der Gutachterausschuss einen Mietwertrahmen, so muss dieser als Modellkomponente mit den Liegenschaftszinssätzen veröffentlicht werden. Die marktüblich erzielbaren Erträge bei Einfamilienhäusern können unter Verwendung eines geeigneten Mietspiegels ermittelt werden. Sofern dies nicht bereits im Mietspiegel berücksichtigt ist, können eine Wohnungsgrößenanpassung sowie ein pauschaler Zuschlag von 5 bis 20% der Mietspiegelmiete zur Berücksichtigung des Vorteils des Wohnens im Einfamilienhaus erfolgen. Der ermittelte Mietansatz soll auch die Besonderheiten der jeweiligen Objektart (freistehend, Reihen- oder Doppelhaus) berücksichtigen. Für die Wohnungsgrößenanpassung wird empfohlen, die Miete um 1% je 10 m² Übergröße zum oberen Grenzwert des Mietspiegels zu senken. Über eine Beschränkung der Anpassung z.B. auf maximal 5% bei 50 m² Übergröße ist vor Ort zu entscheiden. Die angesetzten Werte sind in der Modellbeschreibung zu veröffentlichen.
Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten gemäß §19 ImmoWertV und Nr. 6 EW-RL Die im Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze anzuwendenden Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten. Es sind die Ansätze gemäß der Anlage 3 anzuwenden. Die Modellkomponenten zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze sind zu veröffentlichen. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören auch die Schönheitsreparaturen und die Betriebskosten, soweit sie nicht auf den Mieter umgelegt werden. Als Normalfall wird die vollständige Umlage der Schönheitsreparaturen und der Betriebskosten angenommen.

	Bei gewerblicher Nutzung wird darüber hinaus davon ausgegangen, dass der Vermieter bei den Instandhaltungskosten nur die Kosten an Dach und Fach trägt.
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§18 Abs.1 ImmoWertV, Nr. 5 EW-RL)
Gesamtnutzungsdauer	Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 1 enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Die Orientierungswerte der Anlage 1 liegen an der Obergrenze der Ansätze der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie.
Restnutzungsdauer	Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs.6 ImmoWertV, Nr. 9 EW-RL Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 2 zu ermitteln. Die Tabellenwerte der Anlage 2 zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten zu interpolieren. Die Vergabe der Modernisierungspunkte ist zu begründen bzw. als Punktzahl bei der Kaufvertragsauswertung zu erfassen. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben. Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Objekten und besonderer energetischer Maßnahmen können im Einzelfall nach sachverständigem Ermessen längere als die aus den Tabellen errechneten Restnutzungsdauern angesetzt werden. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen (s. Anlage 2). Das Punktraster kann analog auch bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden Anwendung finden. Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren sollen bei der Auswertung wegen der zwangsläufigen Unsicherheit der Ergebnisse nicht berücksichtigt werden. Werden dennoch Objekte mit geringen Restnutzungsdauern verwendet, so müssen alle Daten sehr genau ermittelt werden. Für gewerbliche Objekte mit geringer Gesamtnutzungsdauer kann die

	Grenze im Verhältnis niedriger sein.
Bodenwertansatz	Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe §17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).

3. Veröffentlichung der Liegenschaftszinssätze

Die Voraussetzung für eine bessere Vergleichbarkeit der Liegenschaftszinssätze ist mit dem in Kapitel 2 beschriebenen Modell geschaffen. Daher sollte auch die Veröffentlichung der Liegenschaftszinssätze im Grundstücksmarktbericht des Landes Nordrhein-Westfalen in einer einheitlichen Form erfolgen. Die örtlichen Veröffentlichungen können darüber hinaus gehende Differenzierungen vorsehen.

Eine Modellauswertung der Daten mehrerer Gutachterausschüsse hat gezeigt, dass die Region und die Gebäudeart die wesentlichen Einflussgrößen für die Liegenschaftszinssätze darstellen. Daher ist es erforderlich, dass alle Gutachterausschüsse Liegenschaftszinssätze ableiten. Die ermittelten Liegenschaftszinssätze werden nach Gebäudearten differenziert.

Die Liegenschaftszinssätze sind mit einer Nachkommastelle anzugeben und in der Regel aus dem Kaufpreismaterial der letzten beiden Geschäftsjahre jährlich zu ermitteln.

Um einen Liegenschaftszinssatz auch im Vergleich zum Vorjahr und zu anderen Gebieten und Regionen beurteilen zu können, ist es erforderlich, die Stichprobe, die der Ableitung zugrunde liegt, zu beschreiben und mit Kennzahlen zu belegen.

Als **Kennzahlen** sollen neben der Anzahl der Fälle und Jahre (Stichprobengröße) folgende Mittelwerte mit der jeweiligen Standardabweichung der Einzelwerte bezogen auf die Gesamtheit der Stichprobe veröffentlicht werden:

- Durchschnittliche Größe der Objekte in Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche
- Durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis in € pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche
- Durchschnittliche monatliche Miete (Nettokaltmiete ohne Betriebskosten und ohne MwSt.) in € pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche
- Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag
- Durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren
- Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren

Die **Standardabweichung** ist als Maß für die Streuung der Einzelwerte nach der Formel

$$s = \sqrt{s^2} = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (a_i - \bar{x})^2}$$

mit s = Standardabweichung, $\bar{x}$ = Mittelwert, a_i = Einzelwert und n = Anzahl der Einzelwerte zu ermitteln.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/Nutzfläche (in m ²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Ø Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum									
Vermietetes Wohnungseigentum									
Einfamilienhäuser, freistehend									
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser									
Zweifamilienhäuser									
Dreifamilienhäuser *									
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) *									
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag) *									
Handel									
Büro									
Produzierendes Gewerbe									

(* = Pflichtfelder)

Anmerkungen:

- Bei den Eigentumswohnungen ist nur der Teilmarkt der Weiterverkäufe zu berücksichtigen. Damit gelten die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen lediglich für diesen Teilmarkt!
- Statistisch nicht gesicherte Werte sind durch Einklammern zu kennzeichnen.
- Ausreißer sind sachgerecht auszuschließen.
- Unter gemischt genutzten Objektarten sind Renditeimmobilien mit bspw. Wohn-, Büro-, Geschäftsnutzungen sowie Praxen zu verstehen.

Die in der Tabelle dargestellte zusammenfassende Struktur hat den Vorteil, dass die Felder von vielen Gutachterausschüssen belegt werden können. Die Anzahl der Kauffälle in jeder Kategorie ist höher als bei zu starken Differenzierungen. Für die mit einem Stern gekennzeichneten Objektarten [Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblichem Anteil 20% bis 20% des Rohertrags) und gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% des Rohertrags)] sollte unbedingt jeder Gutachterausschuss Werte ermitteln und veröffentlichen. Für die übrigen Gebäudearten sollen Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden, wenn eine ausreichende Anzahl an Kauffällen zur Verfügung steht. Dies gilt besonders für die Gruppe der Eigentumswohnungen. Werden für einzelne Objektarten Liegenschaftszinssätze ermittelt, die statistisch nicht gesichert sind, so müssen diese Angaben durch Einklammern gekennzeichnet werden.

Mittelfristig ist zu prüfen, ob die Vergleichbarkeit der veröffentlichten Liegenschaftszinssätze weiter zu verbessern ist, wenn die Ergebnisse auf ein definiertes Normobjekt abgestellt werden.²

Die aus den Auswertungsergebnissen gebildeten Mittelwerte in den Gebäudearten weisen regelmäßig beträchtliche Standardabweichungen auf. Es ist davon auszugehen, dass über die Region und die Gebäudeart hinaus weitere Objektmerkmale wie Lage, Größe, Alter, Ausstattung etc. Einfluss auf die Liegenschaftszinssätze haben können. Den einzelnen Gutachterausschüssen bleibt es daher freigestellt, zusätzlich weitere Differenzierungen bei der Angabe ihrer örtlichen Liegenschaftszinssätze zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Wichtig ist jedoch, dass unabhängig von weiteren Differenzierungen die obigen Liegenschaftszinssätze nach Gebäudearten von allen Gutachterausschüssen ermittelt werden, um vergleichbare und flächendeckende Angaben für Liegenschaftszinssätze veröffentlichen zu können.

Die AG empfiehlt, die Angabe der Liegenschaftszinssätze und der Kennzahlen in das Berichtswesen aufzunehmen und über die Bezirksregierungen jährlich abzufragen.

Die Liegenschaftszinssätze und die Kennzahlen werden im Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses und im Grundstücksmarktbericht NRW veröffentlicht.

Darüber hinaus ist es wünschenswert, die Liegenschaftszinssätze auch ins Internet-Portal BORISplus.NRW zu übernehmen und graphisch zu präsentieren.

² SPKP Statistik-Professor Krämer und Partner, Statistische Modellierung von Liegenschaftszinssätzen für Drei- und Mehrfamilienwohngebäude in NRW. Dortmund 2012.
https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/standardmodelleAGVGA/Projektbericht_05.03.2012.pdf

4. Fazit

Die Gutachterausschüsse sollen bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen nach folgender Empfehlung vorgehen:

- Berücksichtigung des „Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ (Stand: 21. Juni 2016) als Grundlage für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen
- Einheitliche Veröffentlichung der Liegenschaftszinssätze und der die Stichprobe beschreibenden Kennzahlen für die vorgegebenen Gebäudearten
- Verbesserung der Flächendeckung durch gemeinsame Auswertungen mehrerer Gutachterausschüsse
- Präsentation der Ergebnisse durch den örtlichen Gutachterausschuss und den OGA

Mit Hilfe der in dieser Empfehlung erarbeiteten Maßnahmen können die Liegenschaftszinssätze in NRW durch die Standardisierung der Ableitung hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit weiter verbessert und den Nutzern zur Verfügung gestellt werden.

Das hier beschriebene Modell für die Ertragswertermittlung führt zu einer Verbesserung der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Daten, hier der Liegenschaftszinssätze, im Sinne der Nutzer.

5. Anlagen

Anlage 1:

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

In Anlehnung an Anlage 3 der Sachwertrichtlinie

Objektart	Gesamtnutzungsdauer
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Dreifamilienhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	70 Jahre
Bürogebäude, Banken	70 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	60 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	40 Jahre
Kauf- / Warenhäuser	60 Jahre
Betriebs- / Werkstätten, Produktionsgebäude	50 Jahre
Lager- / Versandgebäude	50 Jahre

Anlage 2:

Modernisierungs- und Restnutzungsdauertabellen

(angelehnt an Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL des Bundes)

Anlage 4

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude²⁶ unter Berücksichtigung von Modernisierungen

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

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 30 bis 80 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet worden.

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 Alter/GND x 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.

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	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

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	Modifizierte Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	Modifizierte Restnutzungsdauer				
0	60	60	60	60	60
5	55	55	55	55	55
10	50	50	50	50	52
15	45	45	45	47	51
20	40	40	41	45	49
25	35	35	38	42	48
30	30	30	35	40	46
35	25	27	32	38	45
40	20	23	29	37	44
45	16	20	27	35	43
50	12	18	26	34	43
55	10	17	25	33	42
≥ 60	9	16	24	33	42

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	Modifizierte Restnutzungsdauer				
0	50	50	50	50	50
5	45	45	45	45	45
10	40	40	40	41	43
15	35	35	36	38	41
20	30	30	32	36	40
25	25	25	29	33	39
30	20	21	26	32	38
35	15	18	24	30	37
40	11	16	22	29	36
45	9	14	21	28	35
≥ 50	8	13	20	27	35

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	Modifizierte Restnutzungsdauer				
0	40	40	40	40	40
5	35	35	35	35	36
10	30	30	30	32	34
15	25	25	26	29	32
20	20	20	23	27	31
25	15	17	20	25	30
30	10	14	18	23	29
35	7	12	17	22	28
≥ 40	6	11	16	22	28

Anlage 3:

Modellwerte für Bewirtschaftungskosten

Die nachstehend dargestellten Modellwerte beziehen sich auf die Ertragswertrichtlinie vom 3.12.2015.

Die nachstehend angegebenen Ansätze beziehen sich auf den Stichtag 1.1.2015 und sind jährlich fortzuschreiben bzw. für abweichende Wertermittlungstichtage, wie im unten stehenden Beispiel, künftig zu modifizieren. Dabei sind die Verwaltungskosten auf volle Euro-Beträge und die Instandhaltungskosten auf eine Nachkommastelle zu runden.

Wohnnutzung:

Verwaltungskosten (vgl. § 26 Absatz 2 und 3 und § 41 Absatz 2 II. BV)

280 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

335 Euro jährlich je Eigentumswohnung

37 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten (vgl. § 28 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 5 II. BV)

Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

11 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

65 Euro jährlich je Garage

40 Euro je Carport

25 Euro je Stellplatz

Der pauschale Betrag je Quadratmeter Wohnfläche basiert auf der Ertragswertrichtlinie vom 3.12.2015 und ist als Modellansatz zu verstehen. Werden die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen, so ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

Mietausfallwagnis (vgl. § 29 II. BV)

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

Gewerbliche Nutzung:

Verwaltungskosten

3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung.

Hinweis: Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der absolute Betrag für die ordnungsgemäße Verwaltung des jeweiligen Objektes angemessen ist.

Es wird empfohlen, in Abhängig von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Beträge zu überprüfen und zu geringe oder zu hohe absolute Beträge entsprechend anzupassen. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.

	ab 3%	bis 8%
Nutzfläche	groß	klein
Mietniveau	hoch	niedrig
Zahl der Mietparteien	gering	hoch
Lagequalität	sehr gut	schlecht
Mieterqualität	geringe Fluktuationsgefahr	hohe Fluktuationsgefahr

Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

Mietausfallwagnis

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung.

Hinweis: Im Einzelfall kann von diesem Wert abgewichen werden. Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung, die Objektart und die Mietverhältnisse beziehen.

	ab 3%	bis 8%
Lage	gut	mäßig
Ausstattung	gut	mäßig
Objektart	Büro, Läden	Lager, Gewerbe, Industrie
Mietverträge	langfristig	kurzfristig

Jährliche Anpassung:

Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden. Für die Verwaltungskosten sind die Werte auf volle Euro-Beträge und für die Instandhaltungskosten auf eine Nachkommastelle zu runden. Diese Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat.

Die Ausgangswerte zum 01.01.2002 betragen:

Verwaltungskosten	230 €/ Wohnung 275 €/ Eigentumswohnung
Instandhaltungskosten	30 € je Garage/ Stellplatz 9 €/m² Wohnfläche

Beispielrechnung:

Das nachstehende Beispiel zeigt ausgehend von den Werten für das Jahr 2002 die Berechnungsmethodik für die Ermittlung der jährlichen Verwaltungskosten je Wohnung im Jahr 2015. Entsprechend zu verfahren ist bei der Ermittlung der übrigen Kostenarten.

jährliche Verwaltungskosten je Wohnung im Jahr 2002
(vgl. § 26 Absatz 2 II. BV) 230,00 €
Verbraucherpreisindex Oktober 2001 (2010 = 100) 87,5
Verbraucherpreisindex Oktober 2014 (2010 = 100) 106,7

Anlage 4:

Die Mietbegriffe und ihre Zusammenhänge

Abschlussmiete

Ist die im Einzelfall beim Vertragsabschluss tatsächlich vereinbarte Miete.

Bestandsmiete

Ist die Miete für Wohn/Gewerberaum in einem bereits seit längerem bestehenden Wohn/Gewerberaummietverhältnis.

Kostenmiete

Ist die kostendeckende Miete im Sinne der Neubaumietenverordnung; sie darf bei preisgebundenem Wohnraum (öffentlich geförderter Wohnungsbau) nicht überschritten werden.

Marktmiete

Ist der am Wertermittlungstichtag gegebene Durchschnitt der Abschlussmieten für vergleichbaren Wohn/Gewerberaum.

Nachhaltig erzielbare Miete

Ist ein Begriff der Wertermittlungsverordnung: § 16 Abs. 1 WertV schrieb vor, dass bei der Ermittlung des Ertragswerts von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen ist. Für Kleiber ist der Reinertrag nachhaltig, mit dem die Entwicklung der Rendite „auf Dauer“, d.h. über die gesamte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen berücksichtigt wird.³

Nach Sprengnetter⁴ handelt es sich hierbei um die eine langfristige Entwicklung berücksichtigende Miete. Sie sollte unter Heranziehung langperiodischer Mietpreisanalysen (bundesdurchschnittliche Mietpreisentwicklung) abgeleitet werden.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Ist ein Begriff aus dem Mietrecht für den frei finanzierten Wohnraum:

Nach § 558 BGB ergibt sich die ortsübliche Vergleichsmiete aus den Entgelten, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch einen Mietspiegel nachgewiesen werden.

Zulässige Miete

Das Mietpreisrecht, welches die Frage nach der zulässigen Miethöhe beantwortet und die einzelnen Mieterhöhungsmöglichkeiten regelt, ist je nach Wohnungsart unterschiedlich:

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), hier insbesondere die §§ 556 bis 561 BGB, gelten für alle nicht preisgebundenen Wohnungen.

³ z.B. Kleiber; Simon: WertV'98, § 16 RdNr. 5. 5. Auflage 1999

⁴ Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Bd. VI

Bei Sozialwohnungen sind das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), die Neubaumietenverordnung (NMV) und die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) maßgeblich.

Im Ertragswertmodell anzuwenden ist die folgende Definition:

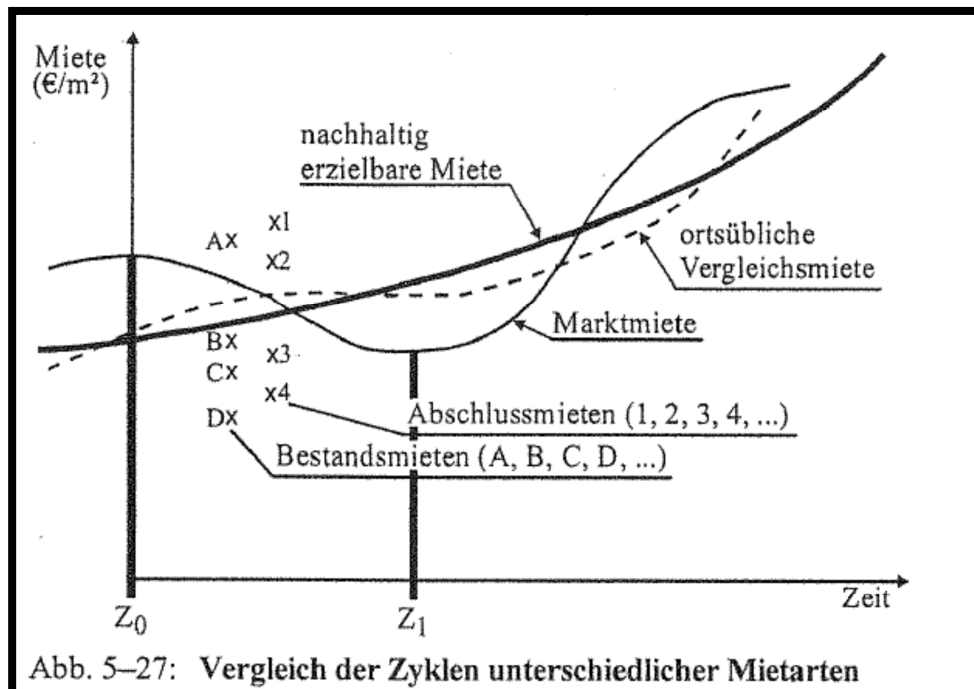
Marktüblich erzielbarer Ertrag gemäß ImmoWertV

Der Begriff der marktüblich erzielbaren Erträge entspricht im Wesentlichen dem Begriff der nachhaltig erzielbaren Miete aus der WertV. Nach der Begründung zu §17 ImmoWertV sind marktübliche Erträge nachhaltig erzielbar. Die ortsübliche Vergleichsmiete stellt in der Regel eine gute Annäherung an die marktüblich erzielbaren Erträge dar und kann daher in die Berechnungen des Ertragswertverfahrens eingeführt werden.

Empfehlung:

Bei der Auswertung der Kaufverträge bzw. der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist es unter arbeitsökonomischen Gesichtspunkten empfehlenswert, die ortsübliche Vergleichsmiete in die Berechnungen einzuführen, da sie eine gute Annäherung an die marktüblich erzielbaren Erträge darstellt und hypothesenfrei insbesondere aus Mietpreisspiegeln zu ermitteln ist. Die Vorgehensweise ist in der Modellbeschreibung darzustellen.

Die Zusammenhänge zwischen den Mietbegriffen werden durch die nachfolgende Abbildung verdeutlicht:



Quelle: Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar,
Teil 6 Ertragswertverfahren (S. 6/2/5/73)