Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)

HESSEN

Leitfaden I
zur einheitlichen Erfassung der Kaufverträge

Erfordernisse für eine landesweit einheitliche Auswertung

Stand Januar 2025

Vorwort

Für eine hessenweit einheitliche Auswertung und zur Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist es notwendig, dass alle Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Hessen einheitliche Daten aus ihren Kaufpreissammlungen an die ZGGH liefern. Um dies zu gewährleisten, hat die ZGGH gem. § 22 Abs. 1 BauGB-AV im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse diesen Leitfaden erstellt. Er gibt Standards für die Daten vor, die die ZGGH zur Erfüllung der o. g. Aufgaben benötigt. Weitere Datenelemente, die von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bisher erfasst wurden, sollen auch weiterhin nach den jeweiligen Erfordernissen erfasst und ausgewertet werden.

Um die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren usw. mit hessenweitem Bezug ermitteln zu können, benötigt die ZGGH detaillierte Informationen zu einzelnen Objekten (Vergleichsfälle). Zur Erfassung dieser Vergleichsfälle ist eine gezielte Ermittlung der Daten mittels Fragebogen und/oder Einsicht in Bauakten und/oder Ortsbesichtigung durch die Geschäftsstellen erforderlich.

Für Sachwertobjekte (Eigenheime) sollen im landesweiten Immobilienmarktbericht **Angaben zu Sachwertfaktoren** gemacht werden. Dazu ist geplant die Gebäudearten „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“, „Reihenhäuser und Doppelhaushälften“ abzufragen. Um statistisch sichere Ergebnisse erzielen zu können, werden von jeder Geschäftsstelle (bei den Ämtern für Bodenmanagement innerhalb ihrer Zuständigkeit je Landkreis) die Daten von mindestens 30 vergleichbaren Standardfällen zur weiteren Auswertung benötigt. Diese sollen einen Querschnitt dieser Gebäudearten im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung des Alters (ab modifiziertem Baujahr 1965 und älter als 5 Jahre) und regional üblichen Grundstücksgrößen und Bodenpreisen darstellen.

Für Ertragswertobjekte (Mietobjekte) sollen in einem landesweiten Immobilienmarktbericht **Angaben zu Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren** gemacht werden. Die Auswahl der Vergleichsfälle und deren Nachbewertung werden durch die zuständige Geschäftsstelle bzw. deren Gutachterausschuss getroffen. Um statistisch sichere Ergebnisse erzielen zu können, werden von jeder Geschäftsstelle (bei den Ämtern für Bodenmanagement innerhalb ihrer Zuständigkeit je Landkreis) vergleichbare Standardfälle (z.B. Mehrfamilienhäuser) zur weiteren Auswertung benötigt. Außerdem kann die ZGGH nach Absprache mit den Gutachterausschüssen jährlich vorgeben, für welche Spezialimmobilien die Datenerhebung zusätzlich erfolgen soll (z.B. Supermärkte, Logistikhallen).

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze soll durch die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen erfolgen. Die Modelle dazu werden im Leitfaden II beschrieben.

Das Abgabeformat der Daten (Excel) für Sachwert- bzw. Ertragswertobjekte an die ZGGH ist kommuniziert.

Dieser aktualisierte Leitfaden ist bei der Erfassung aller Verträge, die ab dem Jahr 2025 beurkundet werden, anzuwenden.

Ergänzung: Frühere Jahrgänge wurden nach den jeweiligen vorausgegangenen Versionen und den entsprechenden Modellen betrachtet.

Chronologie des Leitfadens

Fassung vom	Änderungen
März 2013	Anpassung von Baujahr/Restnutzungsdauer, Ausstattungsstufe an die Sachwert-Richtlinie (SW-RL) Zwei Fragebögen (Sachwert- und Ertragswertobjekte)
März 2016	Streichung des Begriffs „Ausstattungsstufe“, Gebäudetyp – Ergänzungen
Januar 2019	Allgemeine Ergänzungen, Anpassung an den IMB-Deutschland
Juli 2023	Einbindung der Ertragsmesszahl für Kaufwerte-Statistik
Januar 2024	Anpassung an neue Kaufpreissammlung AKS und ImmoWertV
Januar 2025	Anpassung an die GND der ImmoWertV, Einbindung Marktbereich und Regionstyp, Klarstellung-nur Kauffälle u.ä.

Erforderliche Daten

Folgende Daten (Muss-Elemente) aus der Kaufpreissammlung werden benötigt:

(Die Muss-Elemente werden auf den nachfolgenden Seiten beschrieben.)

Muss-Elemente	**bebaut**	**unbebaut**	**WE***	**Vorgang***
Vertragsdatum / Registrierung	+	+	+	K, Z, E
Art des Vorgangs	+	+	+	K, Z, E
Vertragspreis (Zuschlagswert) noch nicht in AKS	+	+	+	K, Z, E
Normierter Kaufpreis	+	+	+	K, Z, E
Außergewöhnliche Verhältnisse	+	+	+	K, E
Gemarkungsnummer	+	+	+	K, Z, E
Marktbereich	+	+	+	K, Z, E
Flächenumsatz	+	+		K, Z, E
Vergleichsmaßstab (Bodenpreis) (ebf.)		+		K, E
Preisbestimmende Grundstücksart	+	+	+	K, E
Bodenrichtwert oder angepasster Bodenwert	+	+	+	K, E
Acker-, Grünlandzahl		+[1]		K, Z
Gebäudeart	+		+	K, E
Gebäudestellung	+		+	K, E
Baujahr und modifiziertes Baujahr	+		+	K, E
Restnutzungsdauer	+		+	K
Standardstufe	+		+	K
Angaben zu den Geschossen	+		+	K
Wohnfläche / Nutzfläche	+		+	K
Bruttogrundfläche (BGF)	+			K
Ertrag / tatsächliche Miete / ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel bzw. Miete aus Mika)	+		+	K
Verkaufsart WE			+	K
Nutzung WE			+	K
Wohneinheiten (je Wohnanlage)	+		+	K
Wohneinheiten (je Gebäude/MFH) noch nicht in AKS	+		+	K
Preis pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche	+		+	K
Liegenschaftszinssatz	+		+	K
Sachwertfaktor	+			K
Angaben zum Erbbaurecht	+	+	+	E

WE* - Wohnungs- und Teileigentum

Vorgang* - Kauf (K), Zwangsversteigerung (Z), Kauf oder Gründung Erbbaurecht (E);

Schenkung, Übergabe, Tausch und ähnliches (z. B. Anteile an Waldinteressenschaften, Auseinandersetzungen) zählen nicht als Kaufverträge und müssen nicht in der Kaufpreissammlung erfasst werden.

[1] – bei Flächen der Landwirtschaft

Definition der Daten

Vertragsdatum / Registrierung

Das Vertragsdatum (Beurkundungsdatum) ist zu erfassen. Alle Verträge werden mit dem Jahr des Vertragsabschlusses registriert. Bei Verträgen mit Angebot bzw. Annahme gilt das Jahr des Angebots.

Art des Vorgangs

Benötigt werden die Daten von bzw. aus Kaufverträgen (K), Zwangsversteigerungen (Z) sowie bei Kauf oder Gründung eines Erbbaurechts bzw. Erwerb des Erbbaugrundstücks durch den Erbbaurechtsnehmer (E).

Vertragspreis (noch nicht in AKS)

Der Vertragspreis ist der Preis, der im Vertrag steht bzw. der Zuschlagswert bei Zwangsversteigerungen. Dieser Preis geht in die Berechnung des Geldumsatzes ein.

(normierter) Kaufpreis

Der normierte Kaufpreis wird aus dem Vertragspreis abgeleitet, um die Vergleichbarkeit normierter Objekte zu erreichen. Das bedeutet:

generell:

- Abzug der Umsatzsteuer bei gewerblichen Verkäufen an Vorsteuerabzugsberechtigte (z.B. Firmen)
- Lasten und Beschränkungen (z.B. Leitungsrecht) werden wertmäßig nicht bereinigt.

für Kaufverträge über unbebaute Grundstücke:

<u>Baureifes Land:</u>
- Eventuelle Abrisskosten sind zu addieren. (Vorschlag zur Höhe der Abrisskosten eines Einfamilienhauses: 30 - 40 €/m³ BRI)
- Die Erschließungsbeiträge (nach BauGB und KAG) sind möglichst zu addieren, wenn für ein Vertragsobjekt diese in Zukunft für den Käufer noch anfallen.

<u>Gartenland:</u>
Der Bodenpreis für Gartenland beinhaltet üblicherweise den Preis für Umzäunung, Aufwuchs, Wegebefestigung und kleines Gartenhaus. Falls der Vertragspreis zusätzlich außergewöhnliche Grundstücksbestandteile (z.B. ein besonders werthaltiges Gartenhaus o. ä.) beinhaltet, soll ein pauschaler Abzug des Wertes dieser Aufbauten erfolgen oder der Vertrag als nicht auswertbar gekennzeichnet werden.

<u>Landwirtschaftliche Flächen:</u>
Eventuell ausgewiesene Anschneide- bzw. Durchschneide-Entschädigungen sind zu subtrahieren.

für Kaufverträge über bebaute Grundstücke:

- Abzug des im Vertrag angegebenen Wertes des Inventars (bis max. 10% des Kaufpreises), z.B. Einbauküche, Markise, . . .
- Photovoltaikanlagen sind i.d.R. immer vom Kaufpreis abzuziehen, sofern ein Kaufpreisanteil für die Photovoltaik-Anlage im Vertrag angegeben wurde.

für Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum:

- Abzug des im Vertrag angegebenen Wertes des Inventars (bis max. 10% des Kaufpreises), z.B. Einbauküche, Markise, . . .
- pauschaler Abzug des Wertes des Sondereigentums oder Sondernutzungsrechts an Stellplatz, Garage, Tiefgaragenstellplatz, o. ä.
- Instandhaltungsrücklage wird nicht berücksichtigt

Außergewöhnliche Verhältnisse (zur Auswertung ungeeignet)

Bei Vorliegen von außergewöhnlichen Verhältnissen sind die Verträge nicht zur weiteren Auswertung geeignet und müssen entsprechend gekennzeichnet werden. Außergewöhnliche Verhältnisse können z.B. bestehen bei:

- Verwandtschaft
- Anteilsverkauf
- Eigentümerin/Eigentümer eines Grundstücks verkauft als Privatperson an eine Firma, an der sie/er beteiligt ist
- Zukauf

Gemarkungsnummer

Um die Zuordnung der Daten zur Lage zu ermöglichen, ist die Erfassung der Gemarkungsnummer erforderlich. (Zur Kenntnis: Bei Erfassung mit dem Programm AKS erfolgt die Angabe der Gemarkungsnummer automatisch.)

Marktbereich

Die ZGGH hat in Abstimmung mit den Gutachterausschüssen sechs zusammenhängende Marktbereiche in Hessen festgelegt. Für diese Marktbereiche werden bei hessenweiten Auswertungen für die Wertermittlung erforderliche Daten ermittelt (Übersichtskarte der Marktbereiche s. Anlage 3).

Regionstyp

Um das Marktverhalten auf Gemarkungsebene besser vergleichen zu können, hat die ZGGH in Abstimmung mit den Gutachterausschüssen unter Berücksichtigung von Einwohnerzahlen (aus dem Jahr 2011) und Bodenrichtwertniveau (2022) jede Gemarkung einem Regionstyp zugeordnet (Übersichtskarte der Regionstypen s. Anlage 4). Der Regionstyp kann von den Gutachterausschüssen als Grundlage für Selektionen verwendet werden:

Name	**Kriterium**
RegTyp 1	über 15.000 Einwohner – Bodenrichtwert über 1.400 €/m²
RegTyp 2	10.000 - 15.000 Einwohner – Bodenrichtwert 800 - 1.400 €/m²
RegTyp 3	5.000 - 10.000 Einwohner – Bodenrichtwert 450 - 800 €/m²
RegTyp 4	2.000 - 5.000 Einwohner – Bodenrichtwert 200 - 450 €/m²
RegTyp 5	500 - 2.000 Einwohner – Bodenrichtwert 70 - 200 €/m²
RegTyp 6	weniger als 500 Einwohner – Bodenrichtwert kleiner als 70 €/m²

Flächenumsatz

Als Flächenumsatz ist die Fläche zu erfassen, die tatsächlich verkauft wurde (also auch Teilflächen eines Flurstücks).
Private Zufahrtsstraßen oder Wege werden mit dem Flächenanteil laut Angabe im Kaufvertrag berücksichtigt (z. B. bei Reihenhäusern oder Garagenvorplätzen).

Vergleichsmaßstab (Bodenpreis)

Der Bodenpreis ist aus normiertem Kaufpreis und Flächenumsatz zu ermitteln.

Werden mehrere landwirtschaftliche Flurstücke in einem Kaufvertrag zu einem gemeinsamen Vertragspreis veräußert, dann kann ein Bodenpreis ermittelt werden, wenn mindestens 75 % der Flurstücksflächen die gleiche Nutzung und nahezu gleiche Bonität aufweisen.
(In AKS wird in diesem Fall die preisbestimmende Grundstücksart der überwiegenden Nutzung abgespeichert. Die Objektselbständigkeit wird mit 1 (selbständig) angegeben.)

Für baureifes Land ist der Bodenpreis erschließungsbeitragsfrei anzugeben.

Preisbestimmende Grundstücksart

Daten aus Verträgen über Immobilien mit folgender preisbestimmender Nutzungsart werden benötigt:

111 Eigenheimgebiet
114 Mehrfamilienhausgebiet
117 Gebiet mit gemischter Nutzung im verstädterten Umfeld (Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe ...)
118 Gebiet mit gemischter Nutzung im dörflichen Umfeld (Wohnen, Einzelhandel, Hofstelle ...)
130 Geschäftlich genutztes Baugrundstück (Grundstück in einem Gebiet, das ausschließlich oder vorwiegend der geschäftlichen Nutzung dienen soll oder bereits dient und bei dem diese Nutzung preisbestimmend ist. Eine andere Nutzung (Wohnen, Gewerbe ...) ist untergeordnet.)
150 gewerblich genutztes Baugrundstück (Grundstück in einem Gebiet, das ausschließlich oder vorwiegend von Betrieben genutzt werden soll oder bereits genutzt wird und bei dem die gewerbliche Nutzung preisbestimmend ist. Eine andere Nutzung (Wohnen, Geschäft ...) ist untergeordnet.)
310 Grundstück für Ackernutzung
320 Grundstück für Grünlandnutzung
330 Grundstück für Acker- und Grünlandnutzung (nur wenn nicht nach 310 bzw. 320 unterschieden werden kann)
352 Weingarten
360 Grundstück für Forstwirtschaft
390 Grundstück für einen landwirtschaftlichen Betrieb (Hof) (Die Grundstücksarten 390 bis 392 sollten im Allgemeinen dann verwandt werden, wenn ein ganzer Hof mit mehr als etwa 10 ha Grundstücksfläche gehandelt wird. Überwiegend Wert bestimmend ist hier die landwirtschaftliche Fläche, nicht das bebaute Grundstück. Soweit möglich sollten Angaben zu den Gebäuden unter den Elementen 527 bis 531 "Weitere Gebäude" eingetragen werden.)
391 ganzer Hof mit Wohn- und Betriebsgebäuden
392 ganzer Hof ohne Wohn- und Betriebsgebäude
420 Grundstück für private Grünanlage (Parkanlage). (Bei Grundstücken für private Grünanlagen handelt es sich nicht um Bauland (Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land).)
421 Hausgarten, Grabeland (siehe § 1 BKleingG) Der Hausgarten steht im räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung (Wohnen oder Haus). Das Grabeland (siehe § 1 BKleingG) ist ein Grundstück, das vertraglich nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden darf. Die Grundstücksfläche von Hausgärten oder Grabeland beträgt i. d. R. nicht mehr als 1.000 m². Hausgarten und Grabeland sind keine Kleingärten nach BKleingG.
422 Kleingartenanlage, Dauerkleingarten (siehe § 1 BKleingG) Bei beiden ist die kleingärtnerische Nutzung auf der Basis eines Nutzungsrechtes (Verpachtung) Grundbedingung.
426 Eigentumsgarten Der Eigentumsgarten ist ein Privatgarten ohne räumlichen Bezug zur Wohnnutzung, in verschiedenen Ausprägungen (Gartenkolonie, ländliche Alleinlage, Alleinlage im Ort oder am Stadtrand, ...), ohne Größenbeschränkung, kein Kleingarten nach BKleingG.

Entwicklungszustand

Für die landesweit einheitliche Auswertung werden Vertragsdaten von Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft sowie baureifes Land, Bauerwartungsland und Rohbauland benötigt.

Bodenrichtwert

Die ZGGH wird die Daten aller Kaufverträge unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bodenrichtwertniveaus auswerten. Die Angabe des Bodenrichtwertes ist bei der Erfassung aller Kaufverträge deshalb dringend erforderlich. Soweit es bezüglich des örtlichen Grundstücksmarktes notwendig ist, soll eine Anpassung des Bodenrichtwertes auf die wertbestimmende Nutzungsart und/oder bauliche Ausnutzung erfolgen. Außer der Wertangabe ist auch die Nutzungsangabe zum Bodenrichtwert (W, M, G, . . .) anzugeben.

Sofern der Bodenrichtwert einen anderen Entwicklungszustand und / oder andere Nutzungsart als das zu erfassende Vertragsobjekt aufweist, ist ein Bodenrichtwert bzw. –zone mit vergleichbarem Entwicklungszustand und Nutzungsart anzugeben.

Acker- bzw. Grünlandzahl

Die Acker- bzw. Grünlandzahl aus der amtlichen Bodenschätzung ist dem Liegenschaftskataster zu entnehmen. Im Falle mehrerer veräußerter Flurstücke bzw. mehrerer Acker- bzw. Grünlandzahlen je Flurstück kann der entsprechende Mittelwert aus QGIS übernommen werden.

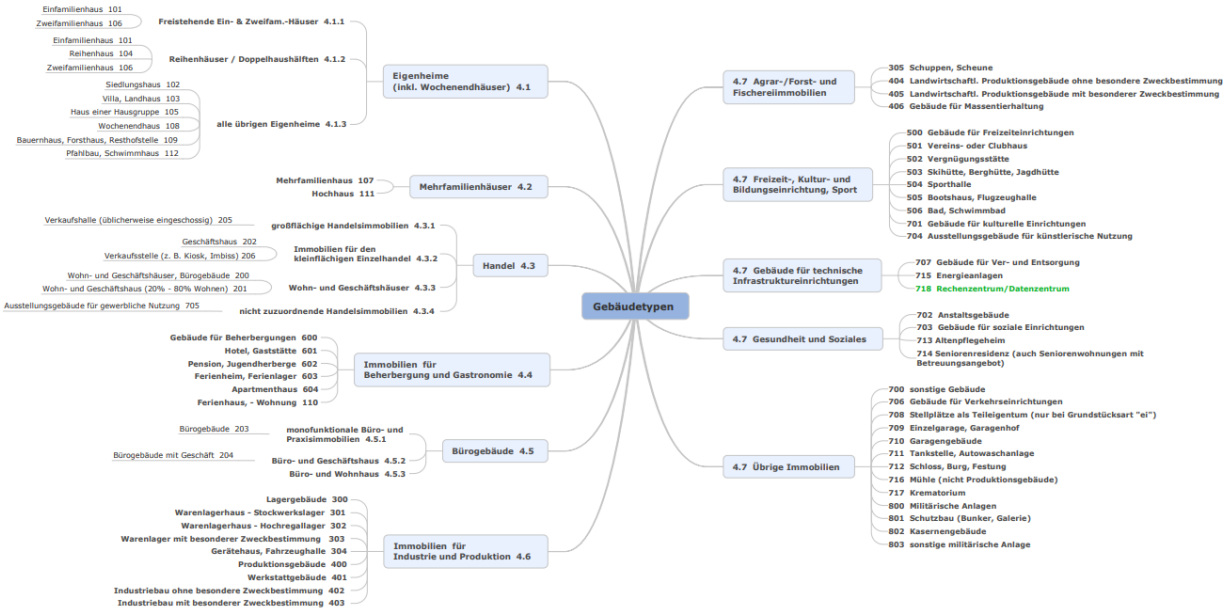
Angaben zum Gebäude

Gebäudeart

Die in der Kaufpreissammlung enthaltenen Gebäude werden unter folgenden Gebäudearten zusammengefasst:

- Eigenheim (Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Mehrfamilienhäuser
- Handel
- Beherbergung und Gastronomie
- Bürogebäude
- Industrie und Produktion
- Agrar-/Forst- und Fischereiimmobilien
- Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtung, Sport
- Gebäude für technische Infrastruktureinrichtungen
- Gesundheit und Soziales
- Übrige Immobilien

Welche Objekte den einzelnen Gebäudearten zugeordnet werden, ist der Anlage 2 zu entnehmen:



Gebäudestellung

Nach folgenden Gebäudestellungen ist zu unterscheiden:

- einzelstehend
- zweiseitig angebaut
- einseitig angebaut
- Doppelhaushälfte
- Reihenhausanlage

Baujahr / Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer

Das Baujahr und das modifizierte Baujahr des Hauptgebäudes sollen erfasst werden.

Bei den detailliert abzugebenden Vergleichsfällen muss die ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes angegeben werden. Dabei ist von folgenden Gesamtnutzungsdauern auszugehen:

Ein- und Zweifamilienhaus:	80 Jahre
Mehrfamilienhaus:	80 Jahre
Gemischt genutzte Gebäude:	80 Jahre
Bürogebäude:	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude:	40 Jahre
Kindergärten, Schulen:	50 Jahre
Wohnheime, Alten/Pflegeheime:	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken:	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen:	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder:	40 Jahre
Kauf-/Warenhäuser:	50 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser:	30 Jahre
Garagen:	40 Jahre
Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude:	40 Jahre
Lager-/Versandgebäude:	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude:	30 Jahre

Standardstufe

In Anlehnung an die Anlage 4 III ImmoWertV werden die bebauten Objekte sowie das Wohnungs- oder Teileigentum nach folgenden Standardstufen unterschieden (Zwischenstufen sind möglich und sind mit einer Nachkommastelle anzugeben):

Stufe 1:

Außenwände:	einfaches Mauerwerk ohne Wärmedämmung
Dach:	einfache Eindeckung ohne Wärmedämmung
Fenster:	Einfachverglasung
Sanitär:	einfaches Bad mit Installation auf Putz
Heizung:	Einzelöfen
Sonst. techn. Ausstattung:	nicht zeitgemäß: sehr wenige Sicherungen / Steckdosen, Leitungen tlw. auf Putz
Grundrisskonzeption:	sehr einfach (kleinräumig beengte Wohnverhältnisse)

Stufe 2:

Außenwände:	Hohlblockstein / Gitterziegel; nicht zeitgemäße Wärmedämmung (vor 1995)
Dach:	einfache Eindeckung mit Wärmedämmung (vor 1995)
Fenster:	Zweifachverglasung (vor 1995)
Sanitär:	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, Installation unter Putz
Heizung:	Zentralheizung (vor 1995)
Sonst. techn. Ausstattung:	nicht zeitgemäß: wenige Sicherungen /Steckdosen
Grundrisskonzeption:	einfach

Stufe 3:

Außenwände:	Mauerwerk mit Wärmedämmung (nach ca. 1995)
Dach:	bessere Eindeckung mit Wärmedämmung (nach ca. 1995), einf. Konstruktion
Fenster:	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Sanitär pro Wohneinheit:	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC
Heizung:	elektronisch gesteuerte Zentralheizung (nach ca. 1995)
Sonst. techn. Ausstattung:	ausreichend Sicherungen /Steckdosen
Grundrisskonzeption:	durchschnittlich zeitgemäß

Stufe 4:

Außenwände:	Verblend-Mauerwerk mit Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach:	bessere Eindeckung mit überdurchschnittlicher Wärmedämmung (nach ca. 2005) anspruchsvolle Konstruktion
Fenster:	Dreifachverglasung
Sanitär pro Wohneinheit:	1–2 Bäder gehobener Qualität, Gäste-WC
Heizung:	elektronisch gesteuerte Zentralheizung (nach ca. 2005), evtl. Solarkollektoren, evtl. zusätzlicher Kaminanschluss
Sonst. techn. Ausstattung:	hochwertige Elektroinstallation mit zahlreichen Sicherungen und Steckdosen
Grundrisskonzeption:	großzügig zeitgemäß

Stufe 5:

Außenwände:	aufwändig gestaltete Fassade mit Dämmung im Passivhausstandard
Dach:	hochwertige Eindeckung, Dämmung im Passivhausstandard, aufwändige Konstruktion
Fenster:	große feststehende Fensterflächen mit Spezialverglasung
Sanitär pro Wohneinheit:	mehrere hochwertige Bäder, Gäste-WC
Heizung:	Solarkollektoren, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonst. techn. Ausstattung:	hochwertige Elektroinstallation zusätzlich Alarm-, Video- und/oder Klimaanlage
Grundrisskonzeption:	sehr großzügig zeitgemäß

Orientierungshilfe Restnutzungsdauer

Pauschale Orientierungshilfe bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren	
Standardstufe NHK 2010	**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**
1	< 20 Jahre
2	20 – 45 Jahre
3	35 – 60 Jahre
4 oder 5	50 – 80 Jahre
	Zwischenstufen sind möglich!

Siehe hierzu Anlage 1 zum Leitfaden I „Orientierungshilfe Restnutzungsdauer und Standardstufe“.

Angaben zu den Geschossen

Folgende Angaben sind zu erfassen:

- Anzahl der Vollgeschosse (ohne Keller und Dachgeschoss)
- Keller vorhanden / nicht vorhanden
- Dachgeschoss ausgebaut / nicht ausgebaut

Wohnfläche / Nutzfläche

Wohn-/Nutzflächen sind zu erfassen. Falls Angaben zur Kubatur vorliegen, werden diese zusätzlich erfasst.

Bruttogrundfläche

Bei Sachwertobjekten ist mindestens für die 30 Standardfälle die Bruttogrundfläche (BGF) zu erfassen, die zur weiteren Auswertung an die ZGGH abgegeben werden. Die Ermittlung der BGF ist gemäß Anlage 4 I Nr. 2 ImmoWertV vorzunehmen. Die dafür erforderliche Gebäudegrundfläche kann mit Hilfe von QGIS ermittelt werden.

Ertrag / Miete

Bei vermieteten Objekten sind die Mietangaben in €/m² Wohn-/Nutzfläche als Monatskaltmiete anzugeben.

Vertragsart Wohnungs- und Teileigentum

Bei der Erfassung von Wohnungs- und Teileigentum wird die Vertragsart unterschieden in:

1 - Erstverkauf einer Eigentumswohnung (nur Neubau; Erstbezug)
2 - Weiterveräußerung einer Eigentumswohnung
3 - Erstverkauf eines Teileigentums (nur Neubau; Erstbezug)
4 - Weiterveräußerung eines Teileigentums
5 - Umwandlung zu Eigentumswohnungen
6 - Umwandlung zu Teileigentum

Nutzung Wohnungs- und Teileigentum

Je nach Vertragsart wird die Nutzung des Wohnungseigentums von der ZGGH nach nachfolgenden Gebäudearten untersucht:

Wohnnutzung:
Vertragsart 1,3,5 (Eigentumswohnung)

Gebäudeart:
107 Mehrfamilienhaus
111 Hochhaus
201 Wohn- und Geschäftshaus

Seniorenwohnung:
Vertragsart 1,3,5 (Eigentumswohnung)

Gebäudeart:
714 Seniorenresidenz

Haus:
Vertragsart 1,3,5 (Eigentumswohnung)

Gebäudeart: *ggf. Gebäudestellung*
101 Einfamilienhaus
104 Reihenhaus

Stellplätze:
Vertragsart 2,4,6 (Teileigentum)

Gebäudeart:
708 Stellplätze als Teileigentum

Gewerbliche Nutzung:

Je nach Vertragsart wird die Nutzung des Teileigentums von der ZGGH nach nachfolgenden Nutzungsarten untersucht:

Vertragsart 2,4,6 (Teileigentum)

Nutzung Teileigentum:
0 Praxis
1 Laden
2 Werkstatt
3 Büro
4 Lager

Zuordnung Sondereigentum als Reihen- oder Doppelhaus

Reihen- oder Doppelhäuser, die als Sondereigentum verkauft werden, sind als Wohnungseigentum zu erfassen.

Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten der gesamten Wohnanlage, in der sich das zu erfassende Wohnungs-/Teileigentum befindet, ist anzugeben. Besteht die Wohnanlage aus mehreren Gebäuden, ist auch die Anzahl der Wohnungen des Gebäudes anzugeben, in dem sich die Wohnung/Teileigentum befindet. (in AKS noch nicht möglich)

Preis pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche

Der Preis pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche ist aus dem normierten Kaufpreis zu ermitteln.

Liegenschaftszinssatz

Das Modell zur Ermittlung wertrelevanter Daten von Ertragswertobjekten, das Grundlage zur Berechnung des Liegenschaftszinssatzes ist, wird in Leitfaden II beschrieben.

Sachwertfaktor

Das Modell zur Ermittlung wertrelevanter Daten von Sachwertobjekten, das Grundlage zur Berechnung des Sachwertfaktors ist, wird in Leitfaden II beschrieben.

Erbbaurecht

Bei allen Käufen über Erbbaurechte (Kauf oder Gründung eines Erbbaurechts bzw. Bodenerwerb durch Erbbaurechtsnehmer) sind folgende Daten zu erfassen:

- Beginn des Erbbaurechts
- Restlaufzeit
- Erbbauzinssatz
- Anpassung

(Falls die Vertragsbedingungen durch den Kauf angepasst werden, sind die neuen Angaben zu erfassen.)

Orientierungshilfe:
Wirtschaftl. RND i.d.R. < 20 J (GND 80 J)

Leitfaden I – Standardstufe 1

Außenwände: einfaches Mauerwerk ohne Wärmedämmung (vor 1980)

Dach: einf. Eindeckung ohne Wärmedämmung (vor 1980)

Fenster: Einfachverglasung

Sanitär: einfaches Bad mit Installation auf Putz

Heizung: Einzelöfen

Sonst. Ausstattung: nicht zeitgemäß: sehr wenige Sicherungen/Steckdosen, Leitungen tlw. auf Putz

Grundrisskonzeption: sehr einfach (kleinräumig beengte Wohnverhältnisse)

NICHT ZEITGEMÄß !

Orientierungshilfe:
Wirtschaftl. RND i.d.R. 20 - 45 J (GND 80 J)

Leitfaden I – Standardstufe 2

Außenwände: Hohlblockstein/Gitterziegel; nicht zeitgemäße Dämmung (vor 1995)
Dach: einf. Eindeckung mit Wärmedämmung (vor 1995)
Fenster: Zweifachverglasung (vor 1995)
Sanitär: 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, Installation unter Putz
Heizung: Zentralheizung (vor 1995)
Sonst. Ausstattung: wenige Sicherungen/Steckdosen (nicht zeitgemäß)
Grundrisskonzeption: einfach

NICHT ZEITGEMÄß !

Orientierungshilfe:
Wirtschaftl. RND i.d.R. 35 - 60 J (GND 80 J)

Leitfaden I – Standardstufe 3

Außenwände: Mauerwerk mit Wärmedämmung (nach ca. 1995)

Dach: bessere Eindeckung mit Wärmedämmung (nach ca. 1995), einf. Konstruktion

Fenster: Zweifachverglasung (nach ca. 1995)

Sanitär pro Wohneinheit: 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC

Heizung: elektronisch gesteuerte Zentralheizung (nach ca. 1995)

Sonst. Ausstattung: ausreichend Sicherungen/Steckdosen

Grundrisskonzeption: durchschnittlich zeitgemäß

ZEITGEMÄß !

Orientierungshilfe:
Wirtschaftl. RND i.d.R. 50 - 80 J (GND 80 J)

Leitfaden I – Standardstufe 4

Außenwände: Verblend-Mauerwerk mit Wärmedämmung (nach ca. 2005)

Dach: bessere Eindeckung mit überdurchschnittlicher Wärmedämmung (nach ca. 2005), anspruchsvolle Konstruktion

Fenster: Dreifachverglasung

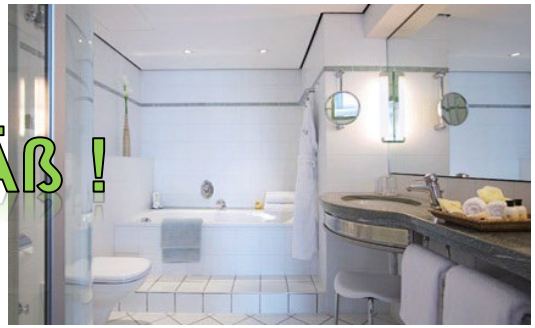
Sanitär pro Wohneinheit: 1–2 Bäder gehobener Qualität, Gäste-WC

Heizung: elektronisch gesteuerte Zentralheizung (nach ca. 1995), evtl. Solar-kollektoren

Sonst. Ausstattung: hochwertige Elektroinstallation

Grundrisskonzeption: großzügig zeitgemäß

ZEITGEMÄß !



Orientierungshilfe:
Wirtschaftl. RND i.d.R. 50 - 80 J (GND 80 J)

Leitfaden I – Standardstufe 5

Außenwände: aufwändig gestaltete Fassade mit Dämmung im Passivhausstandard

Dach: hochwertige Eindeckung, Dämmung im Passivhausstandard, aufwändige Konstruktion

Fenster: große feststehende Fensterflächen mit Spezialverglasung

Sanitär pro Wohneinheit: mehrere hochwertige Bäder, Gäste-WC

Heizung: Solarkollektoren, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe

Sonst. Ausstattung: hochwertige Elektroinstallation zusätzl. Alarm, Video, Klimaanl.

Grundrisskonzeption: sehr großzügig zeitgemäß

ZEITGEMÄß !

Wirtschaftl. RND i.d.R. 30 - 50 J. (GND 80 J)

Leitfaden I – Standardstufe 2 - 3

Zwischenstufe !

Leitfaden I – Standardstufen kernsaniert & modernisiert von 2 auf 3,5

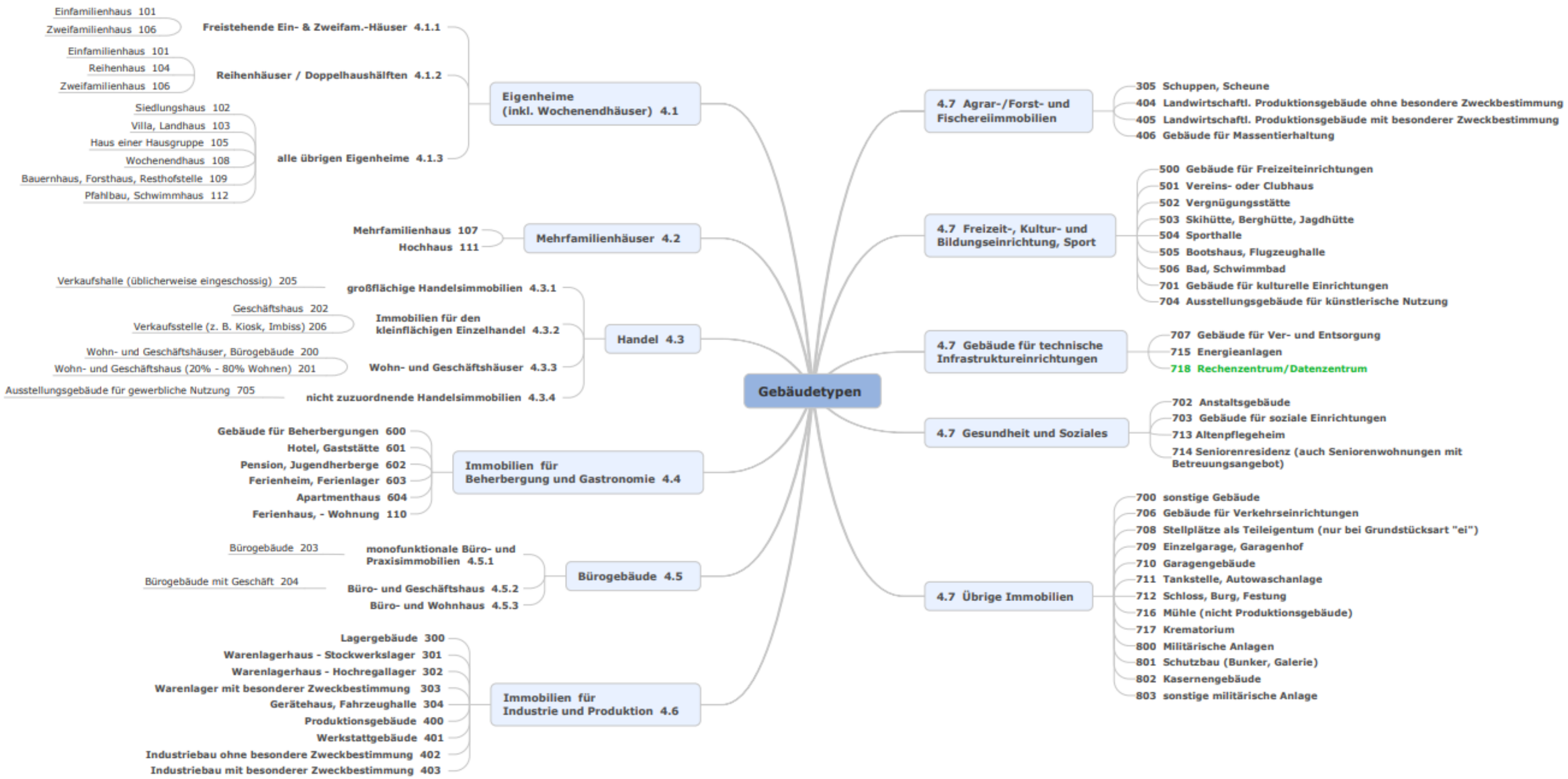
Wirtschaftl. RND i.d.R. 15 - 40 J. (GND 80 J)

VORHER!

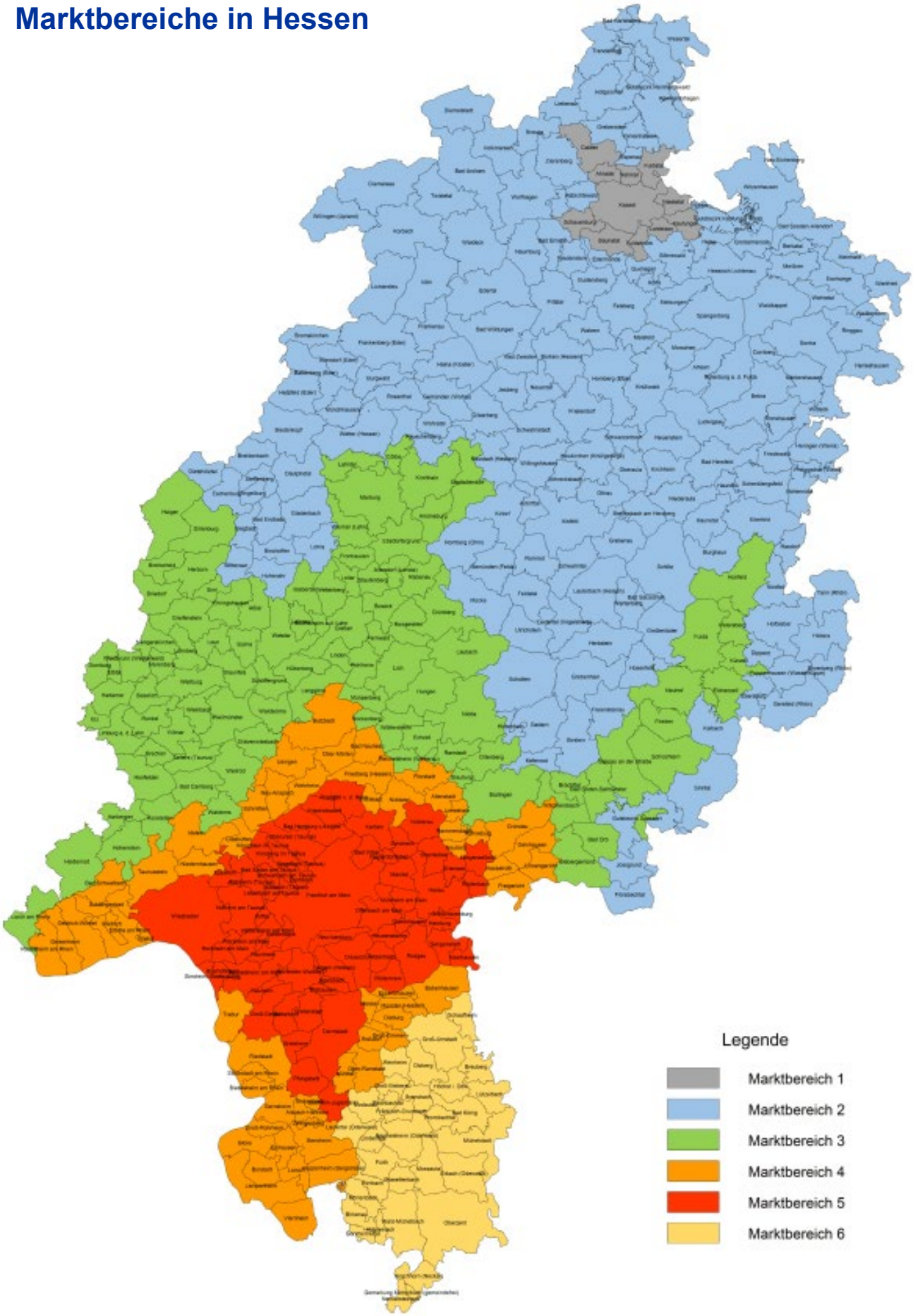
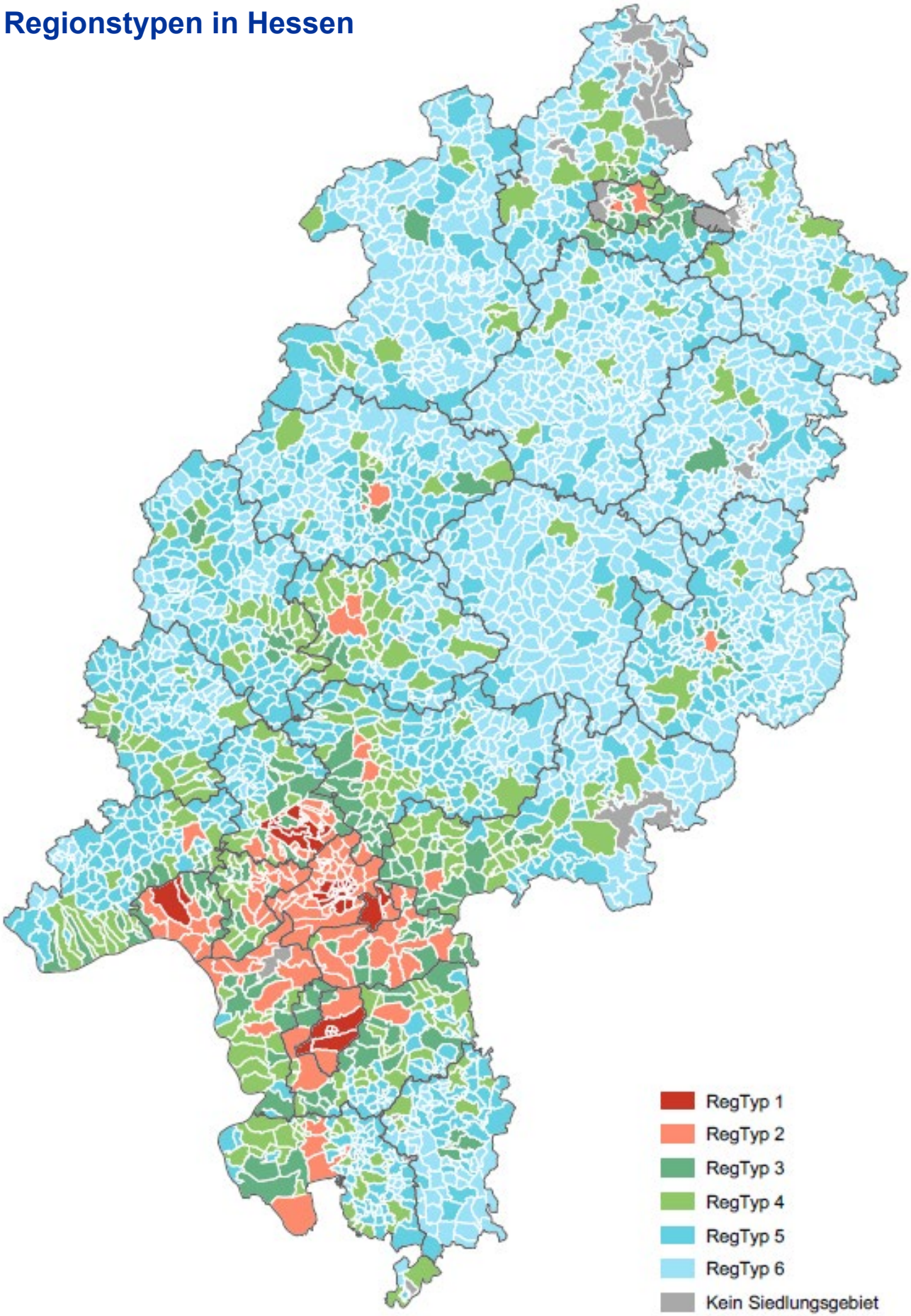
Wirtschaftl. RND i.d.R. 50 - 60 J. (GND 80 J)

NACHHER!

Pauschale Orientierungshilfe bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren	
Standardstufe NHK 2010	**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**
1	< 20 Jahre
2	20 – 45 Jahre
3	35 – 60 Jahre
4 oder 5	50 – 80 Jahre
Zwischenstufen sind möglich!	


Gebäudetypen
Eigenheime (inkl. Wochenendhäuser) 4.1
Freistehende Ein- & Zweifam.-Häuser 4.1.1
Einfamilienhaus 101
Zweifamilienhaus 106
Reihenhäuser / Doppelhaushälften 4.1.2
Einfamilienhaus 101
Reihenhaus 104
Zweifamilienhaus 106
alle übrigen Eigenheime 4.1.3
Siedlungshaus 102
Villa, Landhaus 103
Haus einer Hausgruppe 105
Wochenendhaus 108
Bauernhaus, Forsthaus, Resthofstelle 109
Pfahlbau, Schwimmhaus 112
Mehrfamilienhäuser 4.2
Mehrfamilienhaus 107
Hochhaus 111
Handel 4.3
großflächige Handelsimmobilien 4.3.1
Verkaufshalle (üblicherweise eingeschossig) 205
Immobilien für den kleinflächigen Einzelhandel 4.3.2
Geschäftshaus 202
Verkaufsstelle (z. B. Kiosk, Imbiss) 206
Wohn- und Geschäftshäuser 4.3.3
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude 200
Wohn- und Geschäftshaus (20% - 80% Wohnen) 201
nicht zuzuordnende Handelsimmobilien 4.3.4
Ausstellungsgebäude für gewerbliche Nutzung 705
Immobilien für Beherbergung und Gastronomie 4.4
Gebäude für Beherbergungen 600
Hotel, Gaststätte 601
Pension, Jugendherberge 602
Ferienheim, Ferienlager 603
Apartmenthaus 604
Ferienhaus, - Wohnung 110
Bürogebäude 4.5
monofunktionale Büro- und Praxisimmobilien 4.5.1
Bürogebäude 203
Büro- und Geschäftshaus 4.5.2
Bürogebäude mit Geschäft 204
Büro- und Wohnhaus 4.5.3
Immobilien für Industrie und Produktion 4.6
Lagergebäude 300
Warenlagerhaus - Stockwerkslager 301
Warenlagerhaus - Hochregallager 302
Warenlager mit besonderer Zweckbestimmung 303
Gerätehaus, Fahrzeughalle 304
Produktionsgebäude 400
Werkstattgebäude 401
Industriebau ohne besondere Zweckbestimmung 402
Industriebau mit besonderer Zweckbestimmung 403
4.7 Agrar-/Forst- und Fischereiimmobilien
305 Schuppen, Scheune
404 Landwirtschaftl. Produktionsgebäude ohne besondere Zweckbestimmung
405 Landwirtschaftl. Produktionsgebäude mit besonderer Zweckbestimmung
406 Gebäude für Massentierhaltung
4.7 Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtung, Sport
500 Gebäude für Freizeiteinrichtungen
501 Vereins- oder Clubhaus
502 Vergnügungsstätte
503 Skihütte, Berghütte, Jagdhütte
504 Sporthalle
505 Bootshaus, Flugzeughalle
506 Bad, Schwimmbad
701 Gebäude für kulturelle Einrichtungen
704 Ausstellungsgebäude für künstlerische Nutzung
4.7 Gebäude für technische Infrastruktureinrichtungen
707 Gebäude für Ver- und Entsorgung
715 Energieanlagen
718 Rechenzentrum/Datenzentrum
4.7 Gesundheit und Soziales
702 Anstaltsgebäude
703 Gebäude für soziale Einrichtungen
713 Altenpflegeheim
714 Seniorenresidenz (auch Seniorenwohnungen mit Betreuungsangebot)
4.7 Übrige Immobilien
700 sonstige Gebäude
706 Gebäude für Verkehrseinrichtungen
708 Stellplätze als Teileigentum (nur bei Grundstücksart "ei")
709 Einzelgarage, Garagenhof
710 Garagengebäude
711 Tankstelle, Autowaschanlage
712 Schloss, Burg, Festung
716 Mühle (nicht Produktionsgebäude)
717 Krematorium
800 Militärische Anlagen
801 Schutzbau (Bunker, Galerie)
802 Kasernengebäude
803 sonstige militärische Anlage

Marktbereiche in Hessen



Regionstypen in Hessen