

**Leitfaden II
zur einheitlichen Auswertung
der Kaufverträge**

**Modelle zur Ermittlung
wertrelevanter Daten**

Stand Januar 2020

Vorwort

Im Leitfaden I zur einheitlichen Erfassung der Kaufverträge werden die Daten aus der Kaufpreissammlung beschrieben, die für eine hessenweit einheitliche Immobilienmarkttransparenz sowie zur Ermittlung wertrelevanter Daten mit hessenweitem Bezug erforderlich sind.

Zur Ermittlung wertrelevanter Daten muss jedoch nicht nur die einheitliche Erfassung, sondern auch die einheitliche Auswertung durch die Nutzung gleicher Bewertungsmodelle gewährleistet sein. Deshalb hat die ZGGH gem. § 22 Abs. 1 BauGB-AV im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse diesen Leitfaden II erstellt.

Im Leitfaden II werden die Modelle zur Ermittlung wertrelevanter Daten beschrieben*. Unter Verwendung dieser Modelle sollen die hessischen Gutachterausschüsse innerhalb der Kaufpreissammlung wertrelevante Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, etc.) ermitteln, die als miteinander vergleichbare Daten im Immobilienmarktbericht des Landes Hessen veröffentlicht werden können. Basis dieser Ermittlungen sind alle Verträge, die ab dem Jahr 2019 beurkundet und gemäß Leitfaden I erfasst werden.

Die Datenabgabe an die ZGGH erfolgt jeweils bis zum Ende des zu untersuchenden Jahres.

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

Die Veröffentlichung der hier beschriebenen wertrelevanten Daten ist im Leitfaden III beschrieben.

*Änderungen auf einen Blick

Fassung vom	Änderungen
März 2008	Ursprungsfassung: Bewertungsmodelle für Wohngebäude, gemischt genutzte Gebäude und Eigentumswohnungen
Oktober 2008	Erweiterung des Ertragswertmodells für gewerblich genutzte Immobilien
Februar 2009	- Änderung des Basisjahres bei der Ermittlung des Baupreisindex - Konkretisierung der Berechnung des Markt Anpassungsfaktors bei Objekten mit besonderen wertbeeinflussenden Umständen
März 2013	Anpassung des Sachwertmodells an die Sachwertrichtlinie
Mai 2016	Anpassung des Ertragswertmodells an die Ertragswertrichtlinie Ergänzung des Sachwertmodells bzgl. Standardstufe I und II
Januar 2019	Allgemeine Ergänzungen, Anpassung an den IMB-Deutschland Modernisierungen, Ertragswertfaktoren mit Ist-Erträgen
Januar 2020	Sachwertmodell für landwirtschaftliche Resthofstellen im Außenbereich

Modell zur Ermittlung wertrelevanter Daten von Sachwertobjekten

Für Sachwertobjekte (Eigenheime) sollen in einem landesweiten Immobilienmarktbericht **Angaben zu Sachwertfaktoren** gemacht werden. Dazu ist geplant die Gebäudetypen „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“, „Reihenmittelhäuser“, „Reihenendhäuser“ und „Doppelhaushälften“ zusammenzufassen. 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 Gebäudetypen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung des Alters (ab Baujahr 1950 und älter als 5 Jahre) sowie regional üblichen Grundstücksgrößen und Bodenpreisen darstellen. Die Auswahl soll so getroffen werden, dass es sich um repräsentative Standardobjekte ohne bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, hochpreisige Nebengebäude oder Außenanlagen handelt und deren Kaufpreise möglichst nicht durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gravierende und schwer abschätzbare Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten) beeinflusst werden.

Folgendes Modell ist von den Gutachterausschüssen und ihren Geschäftsstellen bei der Ermittlung wertrelevanter Daten von Sachwertobjekten zu berücksichtigen:

Sachwertmodell für standardmäßige Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Untersuchungszeitraum	jährlich
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudestandard	Standardstufe gem. Leitfaden I
Baunebenkosten	in NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktor (regional / ortsspezifisch)	kein Korrekturfaktor
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF)
Baupreisindex	aktueller Index zum Beurkundungsdatum (quartalsweise)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr und fiktives Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	gem. Leitfaden I (70 Jahre)
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer – fiktivem Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen >= 20 Jahre
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	wertmäßig berücksichtigen
Außenanlagen	wertmäßig berücksichtigen
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Bodenwert	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Die Kriterien des Sachwertmodells werden auf den nachfolgenden Seiten erläutert.

Definition der Kriterien des Sachwertmodells

Untersuchungszeitraum

Der Immobilienmarktbericht soll jährlich erscheinen. Deshalb müssen die wertrelevanten Daten von mindestens 30 Sachwertobjekten (je Gutachterausschuss bzw. je Landkreis), deren Eigentumsübergang während eines Kalenderjahres beurkundet wurde, von den Gutachterausschüssen und ihren Geschäftsstellen ermittelt werden.

Normalherstellungskosten

Die aktuellen Normalherstellungskosten sind bei der Ermittlung der wertrelevanten Daten zu berücksichtigen. Für die Untersuchung ab dem Jahr 2013 sind die NHK 2010 zu Grunde zu legen. Bei einer Aktualisierung der Normalherstellungskosten kann ein Wechsel nur nach Beendigung eines Untersuchungszeitraumes erfolgen. Die ZGGH wird bei einer Novellierung der NHK rechtzeitig eine Änderungsmitteilung an die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen herausgeben.

Bei Nutzung der NHK 2010 sind die Gebäudeart und der Gebäudestandard zu beachten.

Falls eine von einem Ein-/Zweifamilienhaus abweichende Gebäudeart mit einer Standardstufe I oder II bewertet werden soll, können die NHK dem BewG, Anlage 24 entnommen werden.

Gebäudestandard

Die in Leitfaden I genannten Standardstufen entsprechen der NHK 2010.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.

Korrekturfaktor

Es wird kein Regional- oder Ortsgrößenfaktor berücksichtigt.

Bezugsmaßstab

Bezugsmaßstab zur Ermittlung des Sachwertes ist die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 i.d.F. von 2005-02. 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 (siehe Sachwertrichtlinie).

Baupreisindex

Bei der Nachbewertung werden die Normalherstellungskosten mit dem zum Beurkundungszeitpunkt aktuellen Baupreisindex (BPI) für „Wohngebäude“ des Statistischen Bundesamtes hochgerechnet, d.h. der Baupreisindex ist quartalsweise anzupassen.

Eine Übersicht der Baupreisindizes finden Sie im Internet unter www.destatis.de, „Zahlen & Fakten“ -> „Preise“, > „Bau- & Immobilienpreise“, > „Tabellen“, -> Preisindizes für die Bauwirtschaft -> „Wohn- und Nichtwohngebäude“.
(www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/BauImmobilienpreise/BauImmobilienpreise.html)

Der dort angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2015. Um den Preisindex für das Basisjahr 2010=100 zu ermitteln, ist der gewünschte Index 2015=100 mit dem Faktor 1,1104 (BKI) zu multiplizieren.

Beispiel: BPI III 2018 (2015=100)=110,6 → BPI III 2018 (2010=100)=110,6 x 1,1104 = 122,8

Baujahr

Das ursprüngliche Baujahr und das fiktive Baujahr sind zu erfassen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wurde bereits im Leitfaden I festgelegt.
(Ein- und Zweifamilienhaus: 70 Jahre)

Restnutzungsdauer

Zur Ermittlung der wertrelevanten Daten sollen nur Sachwertobjekte herangezogen werden, deren wirtschaftliche Restnutzungsdauer ≥ 20 Jahre beträgt.

Im Regelfall ist die Restnutzungsdauer die Differenz aus Gesamtnutzungsdauer und Alter. Ggf. ist die Restnutzungsdauer nach sachverständigem Ermessen festzulegen.

Eine pauschale Orientierungshilfe wird im Leitfaden I empfohlen.

Pauschale Orientierungshilfe bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren	
Standardstufe NHK 2010	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
1	< 20 Jahre
2	20 – 45 Jahre
3	35 – 60 Jahre
4 oder 5	50 – 70 Jahre
Zwischenstufen sind möglich!	

Modernisierungen sollen nach Möglichkeit berücksichtigt werden. Hilfestellung gibt hierbei die Anlage 4 der SW-RL. In der Anlage 4 ist eine Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades aufgeführt. Der Ausschuss für Standards hat für die einzelnen Modernisierungselemente folgende „Lebensdauern“ festgelegt. Damit können die Modernisierungspunkte linear unter Berücksichtigung des Modernisierungszeitpunktes angepasst werden.

Modernisierungselemente	Lebensdauer [Jahre]
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	50
Modernisierung der Fenster und Außentüren	40
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	40
Modernisierung der Heizungsanlage	20
Wärmedämmung der Außenwände	40
Modernisierung der Bäder	30
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	40

Alterswertminderung

Die Wertminderung wegen Alters wird linear berechnet.

Nebengebäude

Die Nebengebäude (z.B. Garage, Carport) sind wertmäßig nach sachverständigem Ermessen zu berücksichtigen. Die Auswahl der 30 Standardobjekte soll möglichst so getroffen werden, dass keine hochwertigen Nebengebäude vorhanden sind.

Standardfall: Eigenheim mit 1 Garage/Stellplatz/Carport. Abweichungen hiervon sind entsprechend vor der Ermittlung der wertrelevanten Daten nach sachverständigem Ermessen zu quantifizieren und zu berücksichtigen (siehe unten „Sachwertfaktor“ 2. Absatz).

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind wertmäßig nach sachverständigem Ermessen zu berücksichtigen. Dabei ist auf ein plausibles Verhältnis des Wertes der Außenanlagen zum Gebäudesachwert zu achten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Kaufpreise der ausgewählten Sachwertobjekte sollen möglichst nicht durch gravierende und schwer abschätzbare Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten beeinflusst sein. Sollten dennoch Objekte mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B. Baumängel und Bauschäden) zur Auswertung herangezogen werden, so sind diese nach sachverständigem Ermessen zu quantifizieren und zu berücksichtigen (siehe unten „Sachwertfaktor“ 2. Absatz).

Bodenwert

Als Bodenwert fließt der Bodenrichtwert in die Berechnung ein. Soweit es bezüglich des örtlichen Grundstücksmarktes notwendig ist, soll eine Anpassung auf die wertbestimmende Nutzungsart und/oder die bauliche Ausnutzung bzw. die Grundstücksgröße erfolgen.

Grundstücksfläche

Die Auswahl der 30 Standardobjekte soll möglichst so getroffen werden, dass die Grundstücksfläche je nach Bebauung der regional üblichen Größe entspricht.

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor (k) gilt für Eigenheime mit Nebengebäude und Außenanlagen. Er errechnet sich aus dem bereinigten Preis (ber.P) dividiert durch den vorläufigen Sachwert (vorl.SW), der unter Berücksichtigung des hier beschriebenen Modells ermittelt wurde.

$$k = \frac{\text{ber.P}}{\text{vorl.SW}}$$

(Falls in Ausnahmefällen der Sachwertfaktor aus Objekten mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ermittelt wird, so sind Wertminderungen wegen Schadensbeseitigungs- oder Modernisierungskosten nicht vom vorläufigen Sachwert abzuziehen, sondern auf den Kaufpreis auf zu addieren. Für Werterhöhungen gilt gleiches mit umgekehrten Vorzeichen.)

Modell zur Ermittlung wertrelevanter Daten von landwirtschaftlichen Resthofstellen im Außenbereich

Die Technische Hochschule Mittelhessen hat mit Unterstützung der hessischen Gutachterausschüsse ein Modell zur Ermittlung von Sachwertfaktoren für landwirtschaftliche Resthofstellen im Außenbereich in Bereichen mit einem Bodenrichtwertniveau des nächstgelegenen Mischgebietes < 200 €/m² erstellt. Um das Modell auch zukünftig in der Bewertung nutzen zu können, sollen Kaufverträge von landwirtschaftlichen Resthofstellen im Außenbereich weiterhin nach diesem Modell ausgewertet werden. Die Ergebnisse werden von der ZGGH zusammengefasst und das Modell überprüft. Die hessenweite Auswertung wird in regelmäßigen Abständen im Immobilienmarktbericht des Landes Hessen veröffentlicht.

Folgendes Modell ist von den Gutachterausschüssen und ihren Geschäftsstellen bei der Ermittlung wertrelevanter Daten von landwirtschaftlichen Resthofstellen im Außenbereich zu berücksichtigen:

Sachwertmodell für landwirtschaftliche Resthofstellen im Außenbereich

Untersuchungszeitraum	jährlich
Normalherstellungskosten	Wohnhaus: NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL) Wirtschaftsgebäude: 270 €/BGF (Ø Stall/Scheune)
Gebäudestandard	Wohnhaus: Standardstufe gem. Leitfaden I
Baunebenkosten	in NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktor (regional / ortsspezifisch)	kein Korrekturfaktor
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) Wirtschaftsgebäude: Ansatz eines Geschosses
Baupreisindex	aktueller Index zum Beurkundungsdatum (quartalsweise)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr und fiktives Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	Wohnhaus: gem. Leitfaden I (70 Jahre) Wirtschaftsgebäude: 30 bis 40 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer – fiktivem Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen Wohnhaus >= 20 Jahre Wirtschaftsgebäude i.d.R. 10 Jahre
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	wertmäßig berücksichtigen
Außenanlagen	wertmäßig berücksichtigen
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Bodenwert	Bodenrichtwertniveau nächstgelegenes Mischgebiet < 200 €/m ² Wohnhaus: 90% BRW Mischgebiet Wirtschaftsgebäude: 20% BRW Mischgeb. restl. Hofflächen: 300% BRW Landwirtschaft
Grundstücksfläche	max. 2 ha gesamte Hoffläche Wohnhaus: 600 m ² Grundstücksfläche Wirtschaftsgebäude: aus Liegenschaftskataster (tatsächl. Nutzung) oder grafisch ermittelt

Die Kriterien des Sachwertmodells werden auf den nachfolgenden Seiten erläutert.

Definition der Kriterien des Sachwertmodells

Untersuchungszeitraum

Aufgrund der geringen Verkaufszahlen von landwirtschaftlichen Resthofstellen in Hessen ist es erforderlich, dass die wertrelevanten Daten von allen landwirtschaftlichen Resthofstellen (in Bereichen mit einem BRW-Niveau des nächstgelegenen Mischgebietes (z.B. MD) < 200 €/m²), deren Eigentumsübergang während eines Kalenderjahres beurkundet wurde, von den Gutachterausschüssen und ihren Geschäftsstellen ermittelt werden.

Normalherstellungskosten

Gebäudestandard

Baunebenkosten

Korrekturfaktor

Bezugsmaßstab

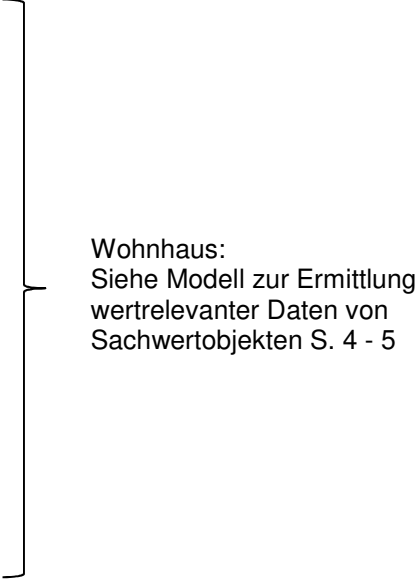
Baupreisindex

Baujahr

Gesamtnutzungsdauer

Restnutzungsdauer

Alterswertminderung



Wohnhaus:
Siehe Modell zur Ermittlung
wertrelevanter Daten von
Sachwertobjekten S. 4 - 5

Nebengebäude

Die Nebengebäude (z.B. Garage, Carport) sind wertmäßig nach sachverständigem Ermessen zu berücksichtigen.

Bei den Wirtschaftsgebäuden geht das Modell von einer Gesamtnutzungsdauer von 30 bis 40 Jahren und einer Restnutzungsdauer von i.d.R. 10 Jahren aus. Die durchschnittliche NHK 2010 für Stall und Scheune liegt bei 270 €/BGF, ohne Ansatz der technischen Anlagen.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind wertmäßig nach sachverständigem Ermessen zu berücksichtigen. Dabei ist auf ein plausibles Verhältnis des Wertes der Außenanlagen zum Gebäudesachwert zu achten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Kaufpreise der ausgewählten Sachwertobjekte sollen möglichst nicht durch gravierende und schwer abschätzbare Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten beeinflusst sein. Sollten dennoch Objekte mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B. Baumängel und Bauschäden) zur Auswertung herangezogen werden, so sind diese nach sachverständigem Ermessen zu quantifizieren und zu berücksichtigen (siehe unten „Sachwertfaktor“ 2. Absatz).

Grundstücksfläche

Das Modell sieht für die Nachbewertung landwirtschaftlicher Resthofstellen maximal eine Grundstücksfläche von 2 ha vor (Kappung ab 2 ha).

Für das Wohnhaus wird grundsätzlich eine Grundstücksfläche von 600 m² und für die Wirtschaftsgebäude entweder die Umgriffsfläche laut tatsächlicher Nutzung im Liegenschaftskataster angesetzt oder die Grundstücksfläche grafisch ermittelt. Die Differenz von Grundstücksfläche (bis max. 2 ha) abzüglich der Grundflächen von Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden geht als landwirtschaftliche Hoffläche in die Auswertung ein.

Wenn das Vertragsobjekt größer ist als 2 ha, dann muss der Kaufpreis um die darüberhinausgehenden Flächen bereinigt werden. Dazu wird unterschieden nach Landwirtschaftlichen Flächen, die dem Hofgrundstück (Hofanschluss) zugeordnet werden können, und weiteren landwirtschaftlichen Flächen.

Bodenwert

Das Modell gilt für Bereiche mit einem Bodenrichtwertniveau des nächstgelegenen Mischgebietes bis 200 €/m².

Grundstücksfläche Wohnhaus

Für die Grundstücksfläche des Wohnhauses (600 m²) wird 90% des Bodenrichtwertes des Mischgebietes der Gemarkung angesetzt, über die das Bewertungsobjekt „erschlossen“ ist.

Grundstücksfläche Wirtschaftsgebäude

Für die Grundstücksfläche der Wirtschaftsgebäude wird 20 % des o.g. Bodenrichtwertes für Mischgebiet angesetzt.

Landwirtschaftliche Hoffläche (bis max. 2 ha)

Für die landwirtschaftliche Hoffläche wird der dreifache Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Nutzflächen (Landwirtschaft, Acker, Grünland) angesetzt.

Bereinigung des Kaufpreises um die über 2 ha hinausgehende Flächen

Weitere landwirtschaftliche Flächen des Hofgrundstückes / Hofanschlusses über 2 ha werden mit dem 1,3-fachen des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker, Grünland) vom Kaufpreis abgezogen.

Zusätzliche Grundstücke (Acker, Grünland), die im Kaufvertrag mit verkauft wurden, werden mit dem jeweiligen Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Grundstücke vom Kaufpreis abgezogen.

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor (k) gilt für landwirtschaftliche Resthofstellen im Außenbereich (Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude, Nebengebäude und Außenanlagen) bis zu einer Grundstücksfläche von 2 ha. Er errechnet sich aus dem bereinigten Preis (ber.P) dividiert durch den vorläufigen Sachwert (vorl.SW), der unter Berücksichtigung des hier beschriebenen Modells ermittelt wurde.

$$k = \frac{\text{ber.P}}{\text{vorl.SW}}$$

(Falls in Ausnahmefällen der Sachwertfaktor aus Objekten mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ermittelt wird, so sind Wertminderungen wegen Schadensbeseitigungs- oder Modernisierungskosten nicht vom vorläufigen Sachwert abzuziehen, sondern auf den Kaufpreis auf zu addieren. Für Werterhöhungen gilt gleiches mit umgekehrten Vorzeichen.)

Modell zur Ermittlung wertrelevanter Daten von Ertragswertobjekten

Für Ertragswertobjekte (Mietobjekte) sollen in einem landesweiten Immobilienmarktbericht **Angaben zu Liegenschaftszinssätzen und Rothertragsfaktoren** gemacht werden. Unter den Mietobjekten werden Wohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, gewerblich genutzte Grundstücke sowie Wohnungseigentum verstanden.

Um zu statistisch sicheren Ergebnissen zu kommen, werden von jedem Gutachterausschuss (bei den Ämtern für Bodenmanagement je Landkreis) vergleichbare Standardfälle zur weiteren Auswertung benötigt. Diese sollen einen Querschnitt der o. g. Mietobjekte im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung des Baujahrs und der regional üblichen Grundstücksgrößen und Bodenpreise darstellen. Die Auswahl soll so getroffen werden, dass es sich um repräsentative Standardobjekte handelt, die möglichst nicht durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gravierende und schwer abschätzbare Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten) beeinflusst werden. Außerdem sollen keine übergroßen Grundstücke mit separat nutzbaren Grundstücksteilen ausgewählt werden.

Um statistisch sichere Ergebnisse erzielen zu können, werden von jeder Geschäftsstelle (bei den Ämtern für Bodenmanagement innerhalb ihrer Zuständigkeit je Landkreis) die Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren von mindestens 20% der Kauffälle über Mehrfamilienhäuser zur weiteren Auswertung benötigt. Außerdem kann die ZGGH jährlich vorgeben, für welche Spezialimmobilien die Datenerhebung zusätzlich erfolgen soll (z.B. Supermärkte, Logistikhallen).

Folgende Objektarten sind vorgesehen:

Mietwohngrundstücke (Wohngebäude):

- Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend, Doppelhäuser, Reihenhäuser) (*wenn vermietet*)
- Mehrfamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Nutzung (gewerbliche Nutzung < 20% des Ertrags)
- ggf. Eigentumswohnungen (*wenn vermietet*)
- ggf. Betreutes Wohnen (z.B. Pflegeheim, Seniorenwohnanlage)
- ggf. Wohnheime (z.B. Apartmenthaus, Boardinghaus, Studentenwohnheim)

Gemischt genutzte Grundstücke (Wohn- und Geschäftshäuser):

- Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Nutzung (Wohnnutzung 20-80% des Ertrags)

Gewerblich genutzte Grundstücke:

- Bürogebäude
- Gebäude für Handel (z.B. Einkaufszentrum, Verbrauchermarkt)
- Industrie und Produktionsgebäude (z.B. Lager, Werkstatt, Hallenbau)
- Gewerblich genutztes Grundstück mit Wohnanteil (Wohnnutzung < 20% des Ertrags)
- ggf. Gebäude für Beherbergung und Gastronomie (z.B. Hotels)
- ggf. Gebäude für Gesundheit und Soziales (z.B. Krankenhaus, Kindergarten)

Die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen sollen zur Ermittlung wertrelevanter Daten von Ertragswertobjekten folgendes Modell berücksichtigen:

Ertragswertmodell für Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und gewerblich genutzte Grundstücke

Untersuchungszeitraum	jährlich
Rohertrag	auf Marktüblichkeit überprüfter Ist-Ertrag
Wohn-/Nutzfläche	Abfrage, Bauakte
Bewirtschaftungskosten	Ertragswertrichtlinie Anlage 1 Nr. 1 (Wohnnutzung) bzw. Nr. 2 (gewerbliche Nutzung)
Gesamtnutzungsdauer	Leitfaden I
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer – fiktivem Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen > ca. 25% der Gesamtnutzungsdauer
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv schadensfreier Objekte (nur Kaufpreise ohne boG)
Bodenwert	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	entsprechend § 17 ImmoWertV

Definition der Kriterien des Ertragswertmodells

Untersuchungszeitraum

Der Immobilienmarktbericht soll jährlich erscheinen. Deshalb müssen die wertrelevanten Daten von Ertragswertobjekten, deren Kaufverträge während eines Kalenderjahres beurkundet wurden, von den Gutachterausschüssen und ihren Geschäftsstellen ermittelt werden.

Rohertrag

Ermittlung für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor):

Mietwohngrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke (gewerbliche Nutzung < 20% des Ertrags):
Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die ortsüblichen Vergleichsmieten (z.B. Mietspiegel, Mietwertkalkulator) zu ermitteln.

Zur Berechnung des Liegenschaftszinssatzes und Rohertragsfaktors werden die tatsächlichen Mieten als Rohertrag in Ansatz gebracht, sofern diese innerhalb der Mietspiegelspanne liegen bzw. nicht mehr als +/- 20% von der ortsüblichen Vergleichsmiete abweichen. Weichen die tatsächliche und die ortsübliche Miete erheblich (bei Mietspiegel mit Spannenangabe außerhalb der Mietspiegelspannen, ansonsten ca. 20%) voneinander ab, dann soll für diesen Kauffall der ermittelte Ertragsfaktor nicht an die ZGGH abgegeben werden.

Liegen keine tatsächlichen Mieten vor, so kann die ortsübliche Vergleichsmiete zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und Rohertragsfaktors herangezogen werden.

Gewerblich genutzte Grundstücke:

Bei gewerblicher Nutzung können zur Überprüfung der tatsächlichen Mieten die Mietwertübersichten genutzt werden, die z.B. von einer Industrie- und Handelskammer oder einem großen Dienstleistungsunternehmen im Immobilienbereich zur Verfügung gestellt werden.

Zur Berechnung des Liegenschaftszinssatzes und Rohertragsfaktors werden plausible tatsächliche Mieten als Rohertrag in Ansatz gebracht.

Ermittlung des Ertragswertes:

Mietwohngrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke (gewerbliche Nutzung < 20% des Ertrags):

Zur Ermittlung des Ertragswertes wird modellkonform als Rohertrag die auf Marktüblichkeit überprüfte tatsächliche Miete (Ist-Ertrag) angesetzt. Die Abweichung der tatsächlichen Miete zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist sachgerecht zur würdigen und ggf. als boG zu berücksichtigen. Falls die tatsächliche Miete um mehr als die gesetzlich zulässige Prozentzahl unter der ortsüblichen Miete liegt, ist die Miete ggf. entsprechend der gesetzlichen Zulässigkeit zu staffeln.

Gewerblich genutzte Grundstücke

Bei gewerblicher Nutzung wird die tatsächliche Miete überprüft und der vorläufige Ertragswert über einen plausiblen Mietansatz ermittelt. Abweichungen des Mietansatzes zur tatsächlichen Miete sind als boG zu berücksichtigen.

Wohn-/Nutzfläche

Mietwohngrundstücke

Falls die Wohn-/Nutzfläche von der Geschäftsstelle aus Bauakten ermittelt wird, ist die Wohnflächenverordnung zur Berechnung anzuwenden. Angaben zur Wohn-/Nutzfläche durch den Eigentümer (z.B. aus Fragebogen) sind auf Plausibilität zu überprüfen (z.B. Wohnfläche ~ Grundfläche x 0,77).

Gewerbliche Nutzung

Falls die Nutzfläche von der Geschäftsstelle aus Bauakten ermittelt wird, soll die nachfolgende Empfehlung beachtet werden. Angaben zur Nutzfläche durch den Eigentümer (z.B. aus Fragebogen) sind auf Plausibilität zu überprüfen.

Empfehlung zur Ermittlung der Nutzfläche:

In Anlehnung an die DIN 277 (2005), die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV), die Wohnflächenverordnung (WoFIV) und die Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für den gewerblichen Raum (MF-G) der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. werden folgende Regeln zur einheitlichen Flächenberechnung vorgegeben:

Nicht in die Flächenberechnung einbezogen werden:

- Technische Funktionsräume
- Verkehrsflächen (z.B. überwiegend zur Flucht/Rettung nutzbare Balkone, Treppen, Wege; in Shopping-Centern: Eingangshallen, Ladenstraßen, Atrien)
- Konstruktionsgrundflächen (z.B. Grundflächen von tragenden Wänden, Schornsteinen, Installationsschächten)

Alle anderen Flächen (auch Leichtbauwände, Mietbereichstrennwände, Eingangshallen, Flure, Etagenpodeste von Treppen) sind Mietflächen und sind bei der Flächenberechnung zu berücksichtigen.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis) sind auf der Grundlage der Ertragswertrichtlinie EW-RL Anlage 1 Nr. 1 bei Wohnnutzung und Nr. 2 bei gewerblicher Nutzung zu ermitteln. (www.bundesanzeiger.de)

Die Bewirtschaftungskosten sind jährlich über den Verbraucherpreisindex anzupassen. Die Wertfortschreibung ist auf der Internet-Seite der Gutachterausschüsse in Hessen dargestellt. (www.gutachterausschuss.hessen.de -> Adressen und Links -> Marktdaten - [Link](#))

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Zur Ermittlung der wertrelevanten Daten sollen nur Ertragswertobjekte herangezogen werden, deren Restnutzungsdauer mehr als ca. 25% der Gesamtnutzungsdauer (gem. Leitfaden I) beträgt.

Im Regelfall ist die Restnutzungsdauer die Differenz aus Gesamtnutzungsdauer und Alter (die Gesamtnutzungsdauer wurde bereits im Leitfaden I festgelegt). Ggf. ist die Restnutzungsdauer nach sachverständigem Ermessen festzulegen.

Eine pauschale Orientierungshilfe zur Ermittlung der Restnutzungsdauer für Wohn- und gemischt genutzte Gebäude wird im Leitfaden I empfohlen.

Pauschale Orientierungshilfe bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren	
Standardstufe NHK 2010	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
1	< 20 Jahre
2	20 – 45 Jahre
3	35 – 60 Jahre
4 oder 5	50 – 70 Jahre
Zwischenstufen sind möglich!	

Modernisierungen sollen nach Möglichkeit berücksichtigt werden. Hilfestellung gibt hierbei die Anlage 4 der SW-RL. In der Anlage 4 ist eine Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades aufgeführt. Der Ausschuss für Standards hat für die einzelnen Modernisierungselemente folgende „Lebensdauern“ festgelegt. Damit können die Modernisierungspunkte linear unter Berücksichtigung des Modernisierungszeitpunktes angepasst werden.

Modernisierungselemente	Lebensdauer [Jahre]
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	50
Modernisierung der Fenster und Außentüren	40
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	40
Modernisierung der Heizungsanlage	20
Wärmedämmung der Außenwände	40
Modernisierung der Bäder	30
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	40

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Kaufpreise der ausgewählten Ertragswertobjekte sollen möglichst nicht durch gravierende und schwer abschätzbare Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten beeinflusst sein. Sollten dennoch Objekte mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B. Baumängel und Bauschäden, Underrent / Overrent) zur Auswertung herangezogen werden, so sind diese nach sachverständigem Ermessen zu quantifizieren und zu berücksichtigen. In diesem Fall sind ggf. die Einflüsse der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale auf den Ertrag des Objektes als wirtschaftliche Wertänderungen zu beachten.

Bodenwert

Als Bodenwert fließt der Bodenrichtwert in die Berechnung ein. Soweit es bezüglich des örtlichen Grundstücksmarktes notwendig ist, soll eine Anpassung auf die wertbestimmende Nutzungsart und/oder die bauliche Ausnutzung erfolgen.

Liegenschaftszinssatz

Die Ertragswertrichtlinie gibt folgendes Modell für die Berechnung des Ertragswertes vor:

$$vEW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{P}{100}$$

vEW: vorläufiger Ertragswert
RE: jährlicher Reinertrag
BW: Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
LZ: Liegenschaftszinssatz
KF: Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; siehe EW-RL Nr. 10)
n: wirtschaftliche Restnutzungsdauer
p: Zinsfuß

Der Liegenschaftszinssatz ist aus der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren mittels Iteration zu ermitteln:

$$LZ = \left(\frac{RE}{ber.P} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{ber.P - BW}{ber.P} \right) \times 100$$

ber.P: bereinigter Preis

Erste Näherung:

$$LZ_0 = \frac{RE}{ber.P} \times 100$$

Die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt iterativ so lange, bis das Ergebnis in der zweiten Nachkommastelle stabil ist. Der Liegenschaftszinssatz wird mit einer Nachkommastelle angegeben.