

Modellbeschreibung für die Ableitung von Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Die Anwendung der ermittelten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren führt nur dann zu marktgerechten Ergebnissen, wenn sie in dem Modell Verwendung finden, in dem sie abgeleitet worden sind. Das vom Gutachterausschuss einheitlich verwendete Modell beinhaltet folgende Parameter:

Objektart Mehrfamilienhäuser / Wohn- und Geschäftshäuser / Eigentumswohnungen

- Mehrfamilienhäuser: Anteil der gewerblichen Jahresnettokaltmiete am Gesamt-Rohertrag $\leq 20\%$,
- Wohn- und Geschäftshäuser: Anteil der gewerblichen Jahresnettokaltmiete am Gesamt-Rohertrag zwischen 20% und 80%

Objektmerkmale kein Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, nachhaltig vermietbare Objekte, kein struktureller Leerstand, nur Gebäude mit einer RND ≥ 20 Jahre und keine besonderen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale

Gesamtnutzungsdauer (GND) übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 der ImmoWertV

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) GND abzüglich (minus) Alter der baulichen Anlage gemäß § 4 ImmoWertV
Bei Modernisierungen erfolgt die Ermittlung der wirtschaftlichen RND gemäß Anlage 2 ImmoWertV.
Die Modernisierungen unterliegen in der Regel einer Alterswertminderung. Bei zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen ist je Modernisierungselement eine Reduzierung der max. zu vergebenden Punkte im Verhältnis von: Alter der Maßnahme zu Zeit der Berücksichtigung vorgenommen worden. Die Gesamtdauer der Wirkung der Maßnahmen wird wie folgt im Modell begrenzt:

Modernisierungselemente	Zeit der Berücksichtigung in Jahre
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	40
Modernisierung der Fenster und Außentüren	30
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	35
Modernisierung der Heizungsanlage	20
Wärmedämmung der Außenwände	30
Modernisierung von Bädern	20
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	25

Punktevergabe für Modernisierungselemente Die Modernisierungspunkte sind anhand der folgenden Tabelle vergeben worden.

Modernisierungselemente	Punktzahl bis
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
davon Eindeckung Beton, Ton	2
Eindeckung Bitumen	1
Dämmung	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
davon Strom, Gas	1 ^{*)}
Wasser, Abwasser	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2
davon Rohre, Heizkörper	1 ^{*)}
Brenner, ggf. Warmwasserspeicher	1
Wärmedämmung der Außenwände	4
davon je Außenwandseite	1 ^{*)}
Modernisierung von Bädern	2

Modellbeschreibung für die Ableitung von Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Die Anwendung der ermittelten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren führt nur dann zu marktgerechten Ergebnissen, wenn sie in dem Modell Verwendung finden, in dem sie abgeleitet worden sind. Das vom Gutachterausschuss einheitlich verwendete Modell beinhaltet folgende Parameter:

Modernisierung des Innenausbau z. B. Decken, Fußböden, Treppen davon Decken, Treppen Fußböden	2 1 ^{*)} 1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung pauschal 2 Punkte, wenn der Grundriss noch zeitgemäß ist, bei gefangenen Räumen und niedrigen Räumen u. ä. 0 bis 1 Punkte	2

*) Besonderheiten des Modells bei Gebäuden bis Baujahr 1990:

Leitungssysteme für Strom und Gas, Rohre und Heizkörper der Heizungsanlage und beim Innenausbau die Decken und Treppen sind bei Modernisierungen nach 1990 in der Regel als noch zeitgemäß angenommen worden. Bei der Wärmedämmung der Außenwände sind die angebauten Seiten des Gebäudes als wärme gedämmt angesehen worden. Sämtliche vorgenannte Modernisierungselemente haben für den zeitgemäßen Standard einen Punkt ohne Alterswertminderung erhalten.

Rohertrag (RoE)	tatsächliche, auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten oder angenommene marktübliche Mieten
Bewirtschaftungskosten (BWK)	Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV Für Instandhaltung von nicht überdachten Stellplätzen in Bezug zur Wohnnutzung sind ¼, für Carports ½ des Betrages für Garagen angesetzt worden.
Reinertrag (RE)	Rohertrag abzüglich (minus) Bewirtschaftungskosten
Bodenwert	Der Bodenwert der der Nutzung der baulichen Anlage angemessenen und objekttypischen Grundstücksfläche entspricht dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zutreffenden beitragsfreien Bodenrichtwert für Bauland. Ein konjunktureller Einfluss auf den Bodenwert sowie die individuelle Lage des Grundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone bleiben unberücksichtigt.
Grundstücksfläche	Als Grundstücksfläche wird die tatsächliche Größe angesetzt, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch bzw. angemessen ist (marktübliche Grundstücksgröße, s. Bodenwert). Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert, der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche durch Kaufpreisbereinigung berücksichtigt worden.
Rechenvorschrift Rohertragsfaktor	Kaufpreis +/- boG Rohertragsfaktor = ----- Jahresrohertrag
Regressionsfunktion und Umrechnungskoeffizienten	Die Umrechnungskoeffizienten sind aus der Regressionsfunktion gerechnet worden. Stark vom Normobjekt abweichende Grundstücksmerkmale können bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten zu Ungenauigkeiten im Ergebnis führen. Die Regressionsfunktion ist nicht über die angegebenen Grenzen (Minimum, Maximum) der Grundstücksmerkmale hinaus anzuwenden.

Die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren beziehen sich auf standardisierte Objekte in den jeweils genannten Regionen, die mit den im Einzelfall zu bewertenden Objekten nicht zwangsläufig übereinstimmen. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz als Ergebnis einer mathematisch-statistischen Analyse stellt einen Orientierungswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.