

Sachwertermittlung

Bodenwert

+

Herstellungskosten

Herstellungskosten der baulichen Anlage (§ 22 ImmoWertV)

- Alterswertminderung (§ 8 III ImmoWertV)

= geminderter Sachwert der Herstellungskosten

I. Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlage (§ 22 ImmoWertV)

1. Ermittlung der Herstellungskosten vorrangig nach NHK 2010

- soweit entsprechende Gebäudeart nicht von NHK 2010 erfasst ist, geeignete andere Datensammlungen, ausnahmsweise Einzelkosten (gewöhnliche Herstellungskosten einzelner Bauleistungen)

NHK 2010 (diese schließen die Baunebenkosten bereits mit ein) unterscheidet zwischen

- Gebäudeart (Freistehende EFH, ZFH, Doppelhäuser pp. (Anlage 1 SW-RL)
- Gebäudestandard nach Standardmerkmalen (Einfachverglasung, Holztüren) und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)

Zugrunde zu legen ist der Kostenkennwert, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart/-standard hinreichend entspricht
Bei nachhaltiger Umnutzung von Gebäuden ist auf die aktuelle Nutzung abzustellen.

Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrere Standardstufen aufweisen.

Die Summe der Zwischenergebnisse ist der **(gewogene) Kostenkennwert** für das konkret zu bewertende Objekt.

Kostenkennwerte sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche angegeben. USt und die üblichen Baunebenkosten sind eingerechnet.

2. Brutto-Grundfläche BGF

= Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen

Nicht zur BGF gehören Flächen von Spitzböden, Kriechkellern, Flächen die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen (über abgehängten Decken) (vgl. 4.1.1.4 SW-RL)

3. Normalherstellungskosten x BGF = vorläufige Gebäudeherstellungskosten

4. Indexanpassung an den Bewertungsstichtag

Der gewogene Kostenkennwert bezieht sich auf das Jahr 2010 (=Basisjahr) der Tabelle

Er ist mit dem Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) auf den Wertermittlungsstichtag hochzurechnen

5. In den NHK nicht erfasste Bauteile: z.B. Saunen, Alarmanlagen, Schwimmbäder, Aufzüge, Rolltreppen, Sprengleranlagen sie sind gesondert zu kalkulieren

NHK 2010 enthält für **Garagen** eigene Kostenkennwerte

6. NHK der Gebäude + Herstellungskosten der nicht erfassten Bauteile = Herstellungskosten der baulichen Anlagen

II. Alterswertminderung (§ 8 III ImmoWertV)

Die in Nr. 6 bezifferten Herstellungskosten der baulichen Anlagen unterliegen der Fiktion, dass das Bauwerk am Wertermittlungsstichtag neu ist. Daher muss eine Alterswertminderung erfolgen

1. Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL

Die Summe der gewogenen Standardstufen ergibt den **gewogenen Standard** für das zu bewertende Objekt

Ursprüngliches Alter = Jahr der Bewertung - ursprüngliches Baujahr (=Beginn der Nutzung nach der Fertigstellung)

2. Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer - Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag

Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem es bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung bei vorausgesetzter rechtlicher Zulässigkeit der Nutzung noch genutzt werden kann.

Modernisierungen verlängern, Instandhaltungsrückstau verkürzt die Restnutzungsdauer, vgl. Anlage 4 SW-RL

Längere oder verringerte Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes

Ist das tatsächliche Gebäudealter nicht in der Vorspalte angegeben: die in Anlage 4 angegebene Formel anwenden

$$\text{Alterswertminderung (in Prozent)} = \frac{\text{GND (Gesamtnutzungsdauer)} - \text{RND (Restnutzungsdauer)} \times 100}{\text{GND}}$$

+

Besondere Bauteile

- **Alterswertminderung der besonderen Bauteile**

= **geminderter Sachwert der besonderen Bauteile**

Besondere Bauteile = Bauteile, die durch die Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 nicht erfasst werden (z.B. Schornsteinköpfe, Dachgauben, Dachfenster, Feuerleitern, Kelleraußentreppen, Kanäle, Gruben)

Diese Bauteile werden meistens mit dem Zeitwert zum Gebäudewert des Wertermittlungsstichtages zugeschlagen; dabei werden diese Werte entsprechend ihres Zustandes geschätzt. Eine gesonderte Alterswertminderung entfällt in diesen Fällen.

+

Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen (4.2 SW-RL)

- **Alterswertminderung der baulichen Außenanlagen**

= **geminderter Herstellungswert der baulichen Außenanlagen**

Bauliche Außenanlagen = Hausanschlüsse für Wasser, Gas pp., Einfriedungen, Aufschüttungen, Mauern, befestigte Wege, soweit nicht bereits in den NHK enthalten.

Anzusetzen ist der Zeitwert (4.1.SW-RL). Dieser wird auf der Grundlage von Erfahrungssätzen geschätzt (§ 21 II ImmoWErtV). Es gelten folgende Prozentsätze:

- bei Außenanlagen mit einfacher Ausführung: 4 %
- bei Außenanlagen mit mittlerer Ausführung: 6 %
- bei Außenanlagen mit gehobener Ausführung: 8 %

+

Zeitwert sonstiger Anlagen (4.2 SW-RL)

sonstige Anlagen = nicht bauliche Anlagen, die nicht schon im Bodenwert mit erfasst werden,
z.B. parkähnliche Gärten, besonders wertvolle Anpflanzungen, die sich werterhöhend auswirken.

Anzusetzen ist der Zeitwert (4.1 SW-RL). Dieser wird pauschal geschätzt oder recherchiert (vgl. §§ 21 III 1, 22 II 4 SW-RL),
z.B. durch Kosten- und Preisnachfragen bei örtlichen Unternehmen.

=

vorläufiger Sachwert

x

Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor, § 14 II Nr. 1 ImmoWertV)

Die Marktanpassung stellt den Übergang von der kostenorientierten zur marktorientierten Denkweise dar.
Marktteilnehmer sind oft nicht bereit, ein (bebautes) Grundstück zu seinem Sachwert zu (ver-)kaufen.
Die Relation von Sachwerten zu Kaufpreisen ist in starkem Maße von der jeweiligen Marktsituation abhängig. Erforderlich ist daher die Marktanpassung. Diese erfolgt über die Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit dem Sachwertfaktor.

Sachwertfaktoren werden i.d.R. von den Gutachterausschüssen ermittelt.
Nur wenn bei der Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren die gleichen Modellparameter wie bei der Ableitung des Sachwertfaktors verwendet werden, ergibt sich ein marktgerechter Verkehrswert.

Bei Fehlen von Sachwertfaktoren: Rückgriff auf Erfahrungs- bzw. Literaturwerte.

=

Markt angepasster Sachwert

+/-

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 III ImmoWertV)

z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden.

Erforderlich sind Zu-/Abschläge gemäß Nr. 6 SW-RL

=

Sachwert