

14. Stein auf Stein: Das Sachwertverfahren

14.1. Wie ermittelt man einen Sachwert?

Das Sachwertverfahren geht das Thema *Wert* von der Seite der Bausubstanz und der Kosten an.

Hierzu ermittelt man, wie viel es kosten würde, das zu bewertende Objekt zum Stichtag neu zu bauen. Dazu multipliziert man den Rauminhalt oder die Fläche mit *durchschnittlichen* Herstellungskosten (*Normalherstellungskosten*), die sich nach (a) der entsprechenden Objektart und (b) dem Ausstattungsstandard des jeweiligen Gebäudes richten. Um diese Preise immer aktuell zu halten, verwendet man einen *Baupreisindex* (auch *Baukostenindex* genannt).

Man addiert die Kosten für *besondere Bauteile* (Balkon, Kelleraußentreppe, Haustürüberdachung, Gaube etc.) oder *Teilausbauten* (Keller oder Dachboden nicht vollständig [über die gesamte Fläche] ausgebaut, daher nicht in der Gebäudeart für die Normalherstellungskosten berücksichtigt), da diese in den Normalherstellungskosten nicht enthalten sind.

Dann lässt man es – rein rechnerisch - auf seinen Zeitwert⁶⁴ *altern*, um dem am Stichtag zutreffenden Alter zu entsprechen.

Man addiert die Kosten für *besondere Einrichtungen* (Sauna, Swimming-Pool, offener Kamin, Einbauküche, Tresor etc.), da diese in den Normalherstellungskosten ebenfalls nicht enthalten sind.

Als nächstes addiert man den *Bodenwert* und den Wert der *Außenanlagen*⁶⁵ und hat damit den *vorläufigen Sachwert*.

Dieser *vorläufige Sachwert* muss jetzt an die Marktverhältnisse⁶⁶ des Stichtags und der Objektlage angepasst werden. Dazu verwendet man den *Marktangepassungsfaktor*. Daraus erhält man den *marktangepassten vorläufigen Sachwert*.

⁶⁴ Im Gegensatz zum Neuwert (gemessen an der *Gesamtnutzungsdauer*) der durch Alterung geminderte, gegenwärtige Wert entsprechend seiner *Restnutzungsdauer*.

⁶⁵ Gartenanlagen, Versorgungsleitungen auf dem Grundstück, Zaun u. Ä.

⁶⁶ Der Begriff in der WertV (Wertermittlungsverordnung) lautet „allgemeine Wertverhältnisse“: „Danach bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände. Die Vorschrift nennt einige typische Umstände, die den Grundstücksmarkt beeinflussen und als Teil der allgemeinen Wertverhältnisse gesehen werden müssen, wie Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt und Entwicklungen am Ort. Weiter kommen hier in Betracht Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und -struktur. Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur am Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind. Auf die Nennung der städtebaulichen Verhältnisse wird bewußt verzichtet, weil durch hypothetische Überlegungen das Marktgeschehen überlagert werden könnte. Dies würde im Einzelfalle zu falschen Verkehrswerten und bei der Da-

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

Dann addiert oder subtrahiert man *besondere wertbeeinflussende Umstände* (sofern solche vorliegen) und erhält daraufhin den *Sachwert*.

Das Sachwertverfahren ist daher für den Immobilieneigentümer oftmals eine sehr plausible und leichter nachvollziehbare Wertermittlungsmethode als andere Verfahren, besonders, wenn er auch Bauherr ist, denn dann kennt er sein Haus vor allem aus dieser Sicht von Baukosten, Herstellungskosten.

tenermittlung zu Daten führen, die den Marktverhältnissen nicht entsprechen.“ (aus der amtlichen Begründung zur WertV)

14.2. Begriffe des Sachwertverfahrens

Baupreisindex	<p>Auch als Baukostenindex oder Bauindex bezeichnet. Eine Zahlenreihe, die die Veränderung der durchschnittlichen Baukosten angibt. Letztes Basisjahr ist 2000 (=100).</p> <p>Der Baupreisindex (Baukostenindex) wird von den statistischen Ämtern ermittelt und bekannt gegeben. Er wird verwendet, um die Normalherstellungskosten von ihrem Basisjahr (2000) auf den Stichtag der Wertermittlung umzurechnen.</p> <p><i>Beispiel:</i> Läge der Wertermittlungsstichtag am 1.1.2002 und wären die Baukosten (Normalherstellungskosten) seit ihrer Ermittlung für das Jahr 2000 um 5 % gestiegen, dann wäre der Baupreisindex (Baukostenindex) 105. Man würde also den NHK-Wert mit 1,05 multiplizieren.</p>
Baunebenkosten	<p>Kosten für Planung, Baudurchführung (einschließlich Kosten der Bauwache und -versicherung während der Bauzeit, Richtfestkosten), behördliche und sonstige (z.B. Baustoff-)Prüfungen und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderliche Finanzierung. (WF-Bib)</p> <p>Die Baunebenkosten werden als Prozentwert der Herstellungskosten ermittelt und dann zu diesen addiert.</p> <p><i>Beispiel:</i> Ermittelt man Herstellungskosten von 100.000 EUR und hätte Baunebenkosten von 15 %, dann würde man 15.000 EUR an absoluten Baunebenkosten addieren und käme auf 115.000 EUR an Gesamtherstellungskosten.</p>
Außenanlagen	<p>Alle auf einem Grundstück vorhandenen und mit diesem fest verbundenen Einrichtungen und Anlagen wie Versorgungsanlagen (Wasser, Strom, Gas), Entwässerungsanlagen, Einfriedungen, Wegebefestigungen, Gartenanlagen, Schwimmbecken, die nicht zu den Gebäuden gehören. (WF-Bib)</p> <p>Terrassen, die nicht fest mit dem Gebäude verbunden sind, gehören zu den Außenanlagen. Sind sie jedoch baulich mit diesem verbunden, dann zählen sie als besonderes Bauteil.</p>
Gebäudewert	<p>Der Anteil am gesamten Verkehrswert, den nur das Gebäude hat, ohne den Grundstücksanteil. Gebäudewertanteil, Außenanlagen und Grundstückswertanteil zusammen ergeben den Sachwert.</p>

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

Marktanpassungs-faktor	<p>Eine Beobachtung, die man auf dem Immobilienmarkt machen kann, ist, dass die <i>vorläufigen Sachwerte</i> auf dem Immobilienmarkt durchschnittlich nicht erzielt werden, sondern üblicherweise etwas weniger.</p> <p>Dieses „etwas weniger“ wurde statistisch erfasst und daraus wurde der <i>Marktanpassungsfaktor</i> entwickelt.</p> <p>Dieser stellt das Verhältnis zwischen dem <i>vorläufigen Sachwert</i> und dem voraussichtlich zu erzielenden <i>Kaufpreis</i> dar (z.B. 0,85 oder 0,92).</p> <p>Indem man also den <i>vorläufigen Sachwert</i> durch den <i>Marktanpassungsfaktor</i> anpasst erhält man einen <u>marktgerechten Sachwert</u>.</p> <p>Zu erklären ist dieser Umstand z.B. dadurch, dass ein eigengebautes Haus mehr auf die persönlichen Bedürfnisse abgestimmt werden kann, als ein gebraucht gekauftes. Außerdem ist die steuerliche Förderung für Neubauten höher. Zudem liegt die Fläche von Grundstücken mit alten Häusern meist über der Fläche, die heute verwendet wird.</p> <p>Zu guter Letzt drückt der Marktanpassungsfaktor auch das Missverhältnis zwischen dem <i>vorläufigen Sachwert</i> und dem <i>Bodenwertniveau</i> aus. Baut man eine Millionenvilla auf dem weiten Land, fern einer einkommensstarken Großstadt, dann wird es kaum Käufer für so ein teures Objekt geben und der Preis sinkt aufgrund der mangelnden Nachfrage.</p>
besondere wertbeeinflussende Umstände (bwU)	<p>alle vom üblichen Zustand abweichenden individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts. (Sprengnetter)</p> <p>Dies könnte z.B. sein, dass:</p> <ul style="list-style-type: none">- Denkmalschutz besteht, der zu erhöhten Kosten bei Instandhaltung und Modernisierung führt- notwendige Reparaturen und Instandhaltungen nicht rechtzeitig durchgeführt worden sind und daher diesbezüglich ein Rückstau besteht- die gegenwärtige Miete von der langfristig zu erwartenden nach unten oder oben abweicht und man daher für einen gewissen Zeitraum – so lange, wie man annimmt, dass diese Mehr- oder Mindermiete noch bestehen bleibt – die Differenz zwischen der normal üblichen und der tatsächlich abweichenden Miete ermittelt.

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

Das Sachwertverfahren erfordert einige Berechnungen bzw. Ermittlungen, bevor man sich an das eigentliche Verfahren setzen kann:

- Fläche bzw. Rauminhalt
- Ausstattungsstandard
- Normalherstellungskosten
- Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer
- evtl. Modernisierungskosten

Hat man diese zur Hand, dann ist das Verfahren selbst relativ schnell auszurechnen.

14.3. Ausstattungsstandard

Ebenfalls Teil der Gebäudebewertung ist der Ausstattungsstandard.

Was ist der Ausstattungsstandard? Er ist die Antwort auf die Frage, ob das Gebäude mit einfachen und billigen Materialien ausgestattet wurde oder mit hochwertigen von längerer Lebensdauer, die den steigenden Ansprüchen der Menschen noch länger genügen können. Dabei ist *vor allem* die Innenausstattung gemeint, aber auch die Qualität der Dachdeckung und der Fassade (Stichwort: Wärmeschutz). Wir sprechen also *nicht* über Fundamente oder Mauern. Diese halten bei einem massiv gebauten Haus lässig über 100 Jahre. Bäder, Elektro- und Wasserleitungen und Fenster (um nur ein paar Beispiele zu nennen) sind jedoch nach wenigen Jahrzehnten überholungs- oder austauschbedürftig.

Und je höher der Ausstattungsstandard, desto länger ist die Frist bis eine solche Überholung oder ein Austausch notwendig ist (bessere Reifen am Auto halten ja schließlich auch länger als billige).

14.3.1. Welche Bedeutung hat der Ausstattungsstandard?

Der Ausstattungsstandard eines Gebäudes hat auf zwei Faktoren einen wesentlichen Einfluss:

- die Normalherstellungskosten
- die Gesamt- und Restnutzungsdauer

Auch dies leuchtet ein: Ein Haus mit Komfortausstattung kostet deshalb mehr, weil es mit teureren Materialien gebaut wurde (also höhere Normalherstellungskosten hat) und es wird den Ansprüchen von Bewohnern in 20 Jahren voraussichtlich noch eher entsprechen, als die Version mit Normalausstattung.

Also gilt: höherer Ausstattungsstandard = höhere Gesamtnutzungsdauer.

Man kann dies am Beispiel elektrischer Fensterheber und am Beispiel von Klimaanlage in Autos sehr gut erkennen. Anfang der 90er hatten nur Wagen der Oberklasse diese Ausstattungsmerkmale. Zehn Jahre später setzen sich diese bis zu Kleinwagen durch. Hieran kann man sehr gut erkennen, dass die laufend steigenden Ansprüche der Menschen an die Ausstattung ihrer Fahrzeuge einen Kleinwagen der 90er Jahre – ohne elektrische Fensterheber und Klimaanlage – heutzutage als weniger attraktiv erscheinen lassen.

14.3.2. Wie bestimmt man den Ausstattungsstandard?

Um den Ausstattungsstandard zu bestimmen gibt es für verschiedene Gebäudetypen Formulare mit Aufschlüsselungen der einzelnen Gebäude- und Ausstattungsbe-

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

standteile, jeweils gegliedert nach einfach, mittel, gehoben und stark gehoben im Standard.

Die Anteilsangaben der Gebäudeteile entsprechen ihrem jeweiligen relativen Anteil am Gebäude, sprich, soundsoviel Prozent der üblichen Baukosten. Deshalb ergibt die Summe auch keine 100 %, denn dazu würden ja noch Gebäudeteile gehören, die *nicht* den Ausstattungsstandard mitbestimmen (z.B. Aushub der Baugrube, Fundament, Mauern).

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

Ausstattungsstandard für Objekt:

DG nicht ausgebaut	<input type="checkbox"/>
eingeschossig, DG ausgebaut	<input type="checkbox"/>
zweigeschossig, DG ausgebaut	<input type="checkbox"/>

Kostengruppe	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Fassade	Einfacher, glatter Putz, Sichtmauerwerk gefügt	Putz mit Fenster- und Türefassungen geputzt, Vormauersteine gefügt, Wärmedämmputz	Edelputz, Kratzputz, Waschputz, Fenster- und Türefassungen aus Werkstein, Klinkerverblendung, Wärmedämmfassade	Naturwerkstein, Spalklinker, Mosaik, Metallfassadenbekleidung, Vorhangwände, hinterlüftet mit Wärmedämmplatten
Innenwandbekleidung	Glatter, einfacher Putz mit Leimfarbenanstrich	Putz/Trockenputz mit Binderfarbenanstrich, Tapete (untere Preisklasse)	Putz/Trockenputz mit hochwertigem Farbenanstrich, Tapete (mittlere Preisklasse), Wandvertäfelungen (einfach)	Tapete (obere Preisklasse), Naturstein, Wandvertäfelungen (hochwertig), Wandbemalungen
Nassräume	Ölfarbenanstrich	Fliesensockel	Fliesen wandhoch	Naturstein
Deckenbekleidung	Glatter einfacher Deckenputz mit Leimfarbenanstrich, Holzwerkstoffplatten	Deckenputz gefilzt mit Binderfarbenanstrich, Gipskartonplatten	Deckenputz, tlw. Stuck, schalldämmende Unterdecke, Deckentäfelung (einfach)	Hochwertige Stuckdecken oder Deckenvertäfelung, untergehängte Decken
Bodenbeläge	Holzdielen, begehbare Estriche, Linoleum, PVC (untere Preisklasse)	Linoleum, PVC-Böden und Textilbelag (mittlere Preisklasse), Buchenparkett	Kunststoffböden, Textilbelag (gehobene Preisklasse), Parkett (mittlere Preisklasse)	Textilbelag oder Parkett, z.T. mit Intarsien (obere Preisklasse), Naturstein
Nassräume	Kunststoffböden	Fliesen (mittlere Preisklasse)	großformatige Fliesen (gehobene Preisklasse)	Naturstein
Dachdeckung	einfache Pappeindeckung, Deckung aus Betondachsteinen (einfache Preisklasse), Faserzementdeckung; keine Wärmedämmung	mehrlagige Deckung aus Dachbahnen, Deckung aus Dachziegeln, Deckung aus Schindeln und Schablonen; mittlerer Wärmedämmstandard	hochwertige Deckung aus Dachbahnen, Gründächer, Deckung aus Dachziegeln mit Unterdach, Schieferdeckung, Metalldeckungen; gehobener Wärmedämmstandard	Deckungen mit gehobenem Standard und hohem Schwierigkeitsgrad durch Dachaus- und Dachaufbauten
Fenster	Einfachfenster aus Holz/Kunststoff mit Einfachverglasung, einfache Beschläge, Fensterbänke aus Holz, Beton oder Faserzement	Einfachfenster aus Holz/Kunststoff mit Isolierverglasung; bessere Beschläge, Rollläden oder Fensterläden, Fensterbänke aus Holz, Metall oder Betonwerkstein	Einfachfenster/Verbundfenster aus Holz, Kunststoff oder Alu/Holz mit Isolierverglasung; hochwertige Beschläge, Rollläden oder Fensterläden, Fensterbänke aus Alu oder Werkstein	auch raumhohe Verglasungen, große Schiebelemente, Schallschutzverglasung; hochwertige Beschläge, elektr. Rollläden, Markisen, Jalousien, Fensterbänke aus Alu oder Naturwerkstein
Türen	Einfache Füllungstüren aus Holz/Holzwerkstoffen, Stahlzargen, einfache Schlösser und Beschläge	Füllungstüren/ glatte Türen aus Holz o. Holzwerkstoffen, Holz zargen, bessere Schlösser und Beschläge	Türen aus Holz/ Holzwerkstoffen mit hochwertiger Oberfläche, Eingangstüren Eiche oder Alu; gute Schlösser und Beschläge	Edelholztüren, Eingangstüren aus Metall, Schiebe Türen, Ganzglastüren, Einbruchschutz, hochwertige Schlösser u. Beschläge
Heizung	Einzelöfen	Mehrraum-Warmluft-Kachelöfen, Zentralheizung als Schwerkraftheizung mit Radiatoren, Boiler für Warmwasser	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörpern, Fußbodenheizung, Elt-Speicherheizung, Regeltechnik, Warmwasser zentral, dezentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Elt-Speicherheizung, Klimaanlage, Solaranlagen, hochwertige Regeltechnik, Warmwasser zentral/dezentral
Sanitär etc.	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend auf Putz, 1 Bad mit WC je Wohnung, einfache Ausführung	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, Bad mit Dusche und Gäste-WC (je Wohnung), bessere Ausführung	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz Bad mit WC und WC getrennt (je Wohnung), gehobene Ausführung, hochwertige Bedienelemente	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, mehrere Bäder und WC's (je Wohnung), stark gehobene Ausführung, hochwertige Bedienelemente, Whirlpool o.A.
Elektroinstallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1-2 Steckdosen, Elt-Installation tlw. auf Putz, einfache Beleuchtungskörper	einfache Elt-Installation, je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen, bessere Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Antennen	hochwertige Elt-Installation, je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, gute Beleuchtungskörper, bessere Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Antennen	aufwendige Elt-Installation; Sicherheitseinrichtungen, hochwertige Beleuchtungskörper, hochwertige Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Antennen
Summe	1,00%	24,00%	12,00%	9,00%

Je nachdem, ob man ein Mehrfamilienwohnhaus, ein Wohn- und Geschäftshaus oder ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus einschätzt, hat man zwischen 46 und 60 % als Gesamtergebnis.

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

Die Tabellen sind unterschiedlich gestaltet. Auch die Frage, ob ein Dachgeschoss ausgebaut ist oder nicht, verändert die Prozentwerte im Verhältnis zueinander, denn ein Dachgeschoss bedeutet einen höheren Anteil des Innenausbaus, was natürlich zu einem höheren Prozentsatz derjenigen Baukosten führt, die zum Ausstattungsstandard gerechnet werden. Hierauf muss man achten, wenn man diese Tabellen verwendet!

Je nachdem, ob man nun die Normalherstellungskosten oder die Gesamtnutzungsdauer bestimmen will, geht es ab hier unterschiedlich weiter.