

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

14.5. Beispiel einer Sachwertermittlung

Fläche		234,36 m ² BGF
Normalherstellungskosten im Basisjahr (2000)	760,00 €/m ² BGF	
Baupreisindex zum Stichtag	99,9	
Normalherstellungskosten zum Stichtag	759,24 €/m ² BGF	
	x	759,24 €/m ² BGF
Herstellungswert (<i>Fläche x Normalherstellungskosten</i>)		= 177.935,49 €
Teilausbau, besondere Bauteile, besondere Einrichtungen (<i>ohne</i> Baunebenkosten)		
Art	Ausbau, Bauteil, Einrichtung	Herstellungswert
Besonderes Bauteil	Kelleraußentreppe	500 €
Außenausbau	Terrasse	2.000 €
Summe		2.500 €
	+	2.500,00 €
Herstellungswert (<i>ohne Baunebenkosten</i>)		= 180.435,49 €
Baunebenkosten (<i>in Prozent vom Herstellungswert</i>)	16,00%	
	+	28.869,68 €
Herstellungswert (<i>mit Baunebenkosten</i>)		= 209.305,17 €
Alterswertminderung (<i>nach Ross</i>)	Gesamtnutzungsdauer	80
	Restnutzungsdauer	60
		15,6%
	-	32.651,61 €
Zeitwert		= 176.653,56 €
Teilausbau, besondere Bauteile, besondere Einrichtungen (<i>inkl.</i> Baunebenkosten)		
Art	Ausbau, Bauteil, Einrichtung	Zeitwert
Besondere Einrichtung	Einbauküche	5.000 €
Besondere Einrichtung	Offener Kamin	1.000 €
Summe		6.000 €
	+	6.000,00 €
Gebäudewert insgesamt		= 182.653,56 €
Wert der Außenanlagen (<i>Prozent vom Gebäudewert</i>)	3,00%	
	+	5.479,61 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen		= 188.133,17 €
Bodenwert (<i>siehe Bodenwertermittlung</i>)		+ 145.000,00 €
Vorläufiger Sachwert		= 333.133,17 €
Marktanpassungsfaktor (<i>siehe Erläuterungen zu diesem Verfahren</i>)		x 0,82
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		= 273.169,20 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände		- 44.249,40 €
Sachwert		= 228.919,80 €
Der Sachwert beträgt rund:		230.000 €

- Gibt es mehrere Gebäude, so werden diese jeweils für sich berechnet.
- Die Fläche bzw. den Rauminhalt entnimmt man entweder vorliegenden Berechnungen, z.B. aus der Bauakte, oder ermittelt diese selbst.
- Die Normalherstellungskosten im Basisjahr entnimmt man Fachbüchern, z. B. Sprengnetter oder Kleiber.

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

- Der Baupreisindex stammt von den Statistischen Landesämtern.
- In den Normalherstellungskosten sind Teilausbauten, besondere Bauteile, besondere Einrichtungen etc. nicht berücksichtigt, diese müssen daher extra addiert werden. Man muss dabei beachten, ob die jeweiligen Teile so zum Gebäude gehören, dass sie der *normalen, gebäudeeigenen Alterswertminderung* unterliegen. Dies trifft auf Bauteile wie Gauben, Außentreppen, Balkone usw. zu. Oder ob sie eine *kürzere* Lebensdauer haben und daher pauschal mit ihrem Zeitwert angesetzt werden. Dies trifft für Einbauküchen, Saunen, Schwimmbäder etc. zu. Dann werden sie in der Sachwertermittlung erst nach der Berechnung der Alterswertminderung einbezogen.
- Die Alterswertminderung wird nach der Formel von Ross berechnet
- Außenanlagen liegen je nach Standard zwischen 2% und 8% vom Gebäudewert.
- Der Marktanpassungsfaktor muss sach- und fachgerecht vom Sachverständigen bestimmt werden. Dazu muss er vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelte Werte oder wenn nicht vorhanden bundesdurchschnittlich ermittelte Werte berücksichtigen und evtl. sachgerecht anpassen.

Zu seinen Berechnungen sollte der Sachverständige die Wertansätze und verwendeten Daten erläutern und entsprechende Quellen angeben. Beispiel folgt:

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

Flächen und Rauminhalte

Die Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen; bei der BGF z.B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren oder ausgebauten) Dachgeschossen.

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Erläuterung	(+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m ²)
1	KG		+	8,400	9,300	78,12
2	EG		+	8,400	9,300	78,12
3	1.OG		+	8,400	9,300	78,12
Brutto-Grundfläche insgesamt						234,36

Normalherstellungskosten

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2000 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus *Sprengnetter, Hans Otto: Handbuch Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig 2003* entnommen.

Ausstattungsstandard für Objekt:

DG nicht ausgebaut
eingeschossig, DG ausgebaut
zweigeschossig, DG ausgebaut

Kostengruppe	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Fassade	Einfacher, glatter Putz, Sichtmauerwerk gefügt	Putz mit Fenster- und Türöffnungen geputzt, Vormauersteine gefügt, Wärmedämmputz	Edelputz, Kratzputz, Waschputz, Fenster- und Türöffnungen aus Werkstein, Klinkerverblendung, Wärmedämmfassade	Naturwerkstein, Spalklinker, Mosaik, Metallfassadenbekleidung, Vorhangswände, 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 Schiebelelemente, 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, Schiebetüren, Ganzglastüren, Einbruchschutz, hochwertige Schlösser u. Beschläge
Heizung	Einzelöfen	Mehrraum-Warmluft-Kachelöfen, Zentralheizung als Schwer-kraftheizung mit Radia-toren, Boiler für Warmwasser	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörpern, Fußbodenheizung, Elt-Speicher-Heizung, 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 Bedienungselemente	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, mehrere Bäder und WC's (je Wohnung), stark gehobene Ausführung, hochwertige Bedienungselemente, Whirlpool o.Ä.
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; Sicherheits-einrichtungen, hochwertige Beleuchtungs-körper, hochwertige Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Antennen
Summe	1,00%	24,00%	12,00%	9,00%

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2000			
Bruttogrundfläche des Gebäudes:		234,36 m ² BGF	
1. Normalherstellungskosten-Grundwertermittlung			
Ausstattungs- standard (1)	NHK-Tabellenwert [€/m ² BGF] (2)	relativer Gebäudeanteil [%] (3)	(4) = (2) x (3) [€/m ² BGF] (4)
einfach	554,80	1,00	12,06 €/m ² BGF
mittel	638,40	24,00	333,08 €/m ² BGF
gehoben	760,00	12,00	198,26 €/m ² BGF
stark gehoben	972,80	9,00	190,33 €/m ² BGF
Summe:		46	733,73 €/m² BGF
2. Regional- und objektspezifische Modifizierung des NHK-Grundwerts			
Regionalfaktoren			
Bundesland		1,00	
Gemeindegröße		1,00	
Gebäudegröße		1,12	
Gebäudealter		0,92	
Mehrspannerform		1,00	
Anbauart		1,00	
		1,03	
		x	1,03
Auf das Bewertungsobjekt angepasste Normalherstellungskosten 2000:		=	755,74 €/m² BGF
Angepasste Normalherstellungskosten gerundet:		=	760,00 €/m² BGF
Baupreisindex (Baukostenindex)			
Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).			
Der Baupreisindex (Baukostenindex) zum Wertermittlungsstichtag wurde <i>Sprengnetter, Hans Otto: Handbuch Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig 2003</i> entnommen.			
Baunebenkosten			
Dieser Wertermittlung werden die in <i>Sprengnetter, Hans Otto: Handbuch Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig 2003</i> veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten BNK zugrunde gelegt.			
Alterswertminderung			
Die Alterswertminderung erfolgt nach der von Ross entwickelten Funktion. Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und aus <i>Sprengnetter, Hans Otto: Handbuch Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig 2003</i> entnommen. Sie beträgt für das Bewertungsobjekt 80 Jahre.			

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

Das Gebäude wurde im Jahre 1984 erbaut. Es ist somit 20 Jahre alt. Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von 60 Jahren.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in *Sprengnetter, Hans Otto: Handbuch Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig 2003* angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Es wurde ein Ansatz von 3 % des Zeitwertes der Bebauung gewählt, was bei Einfamilienwohnhausgrundstücken im Normalbereich liegt.

Marktanpassungsfaktor

Für den Berliner Grundstücksmarkt wurden vom Berliner Gutachterausschuss Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Diese wurden von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr im Amtsblatt von Berlin, Nr. 65 vom 17.12.1999 veröffentlicht. Die Anwendung der Marktanpassungsfaktoren des Berliner Gutachterausschuss führt nach Auffassung des Sachverständigen nicht zu marktkonformen Ergebnissen⁶⁹. Dies ist durch eine einfache Recherche der Immobilienangebote in den Tageszeitungen zu erkennen. Die Herleitung der Marktanpassungsfaktoren durch den Berliner Gutachterausschuss ist grob unplausibel und nicht nachvollziehbar, da wertermittlungstheoretische Grundlagen bei der Ableitung außer Acht blieben. Daher wird der Marktanpassungsfaktor aus den in *Sprengnetter, Hans Otto: Handbuch Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig 2003* angegebenen bundesdurchschnittlichen Werten abgeleitet. Demnach liegen Verkaufspreise für vergleichbare Grundstücke bei ca. 92 % des vorläufigen Sachwertes.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

⁶⁹ Siehe hierzu ebenfalls kritisch: Sprengnetter/Kierig „Sachwert-Marktanpassungsfaktoren 2001 für Berlin (Ostteil) veröffentlicht“, in: WFA2/2002, S. 59f

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

Ermittlung der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten

Die notwendigen Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsaufwendungen werden nach Gewerken als Flächenmaße entsprechend dem Grad der notwendigen Arbeiten aufgeschlüsselt. Die Werte sind folgender Fachliteratur entnommen: *Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2000, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 1999 entnommen.*

Gewerk	Kosten/m ² Wfl. (100 %)	Anteil, der noch durch- zuführenden Arbeiten	notwendiger Aufwand je m ² Wohnfläche
Abbruch-, Rohbauarbeiten	70 €/m ²	0%	,00 €/m ²
Zimmerarbeiten	25 €/m ²	0%	,00 €/m ²
Dachdecker	65 €/m ²	50%	32,50 €/m ²
Putz-/Trockenbau	135 €/m ²	0%	,00 €/m ²
Fliesenarbeiten	30 €/m ²	50%	15,00 €/m ²
Estrich	35 €/m ²	0%	,00 €/m ²
Schreiner	50 €/m ²	0%	,00 €/m ²
Schlosser	15 €/m ²	0%	,00 €/m ²
Fenster	95 €/m ²	100%	95,00 €/m ²
Malerarbeiten	95 €/m ²	20%	19,00 €/m ²
Bodenbelagsarbeiten	25 €/m ²	0%	,00 €/m ²
Heizung	75 €/m ²	50%	37,50 €/m ²
Sanitär	70 €/m ²	50%	35,00 €/m ²
Elektro	45 €/m ²	0%	,00 €/m ²
Außenanlagen	30 €/m ²	0%	,00 €/m ²
Summe:			234,00 €/m²
			x 155,00 m ²
			= 36.270,00 €

Für die ermittelten Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen sind noch die Baunebenkosten einzuschätzen. Dies wird anhand der folgenden Tabelle gemacht.

Nebenkosten – Erfahrungswerte	Richtwert von...bis	gewählt
Vorbereitung der Objektplanung		
Grundlagenermittlung durch Architekten und Ingenieure in Form von Begehungen und Begutachtungen der Bausubstanz und Sonderuntersuchungen	1,0-8,0	1,0%
Bestandsgutachten, Begehungen und Sondergutachten	0,0-1,0	0,5%
Verwaltungsleistungen des Bauherrn	1,5-4,5	1,5%
Architekten- und Ingenieurleistungen		
Planung und Bauleitung	8,0-21,0	9,0%
Technische Betreuung	1,0-2,0	1,5%
Vermessung	0,0-0,5	0,2%
Finanzierung		
Kosten für Finanzierung	1,0-8,0	1,5%
Zinsen- und Zwischenfinanzierung	0,5-2,0	0,5%
Allgemeine Baunebenkosten		
Behördliche Prüfung, Abnahme usw.	0,0-2,0	0,5%
Mieter entschädigen (Ausgleichszahlungen und Mieterlass)	0,2-0,8	0,5%
Ersatzwohnraum bereitstellen	2,0-3,0	2,0%
Mieterumzüge	1,0-4,0	1,0%
Mieterbetreuung	0,5-3,0	0,5%
Versicherung	0,2-0,8	0,5%
Bewirtschaftung bis zur Ingebrauchnahme	0,1-0,5	0,3%
Sonstige Baunebenkosten	1,0-2,0	1,0%
Summe		22,0%

Die Baunebenkosten (als Prozentsatz der Mod./Instandsetzungskosten) betragen:	+ 7.979,40 €
Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten betragen inkl. Baunebenkosten:	= 44.249,40 €
Modernisierungs- und Instandsetzungskosten gerundet:	= 44.000 €

14.5.1. Geeignete Objektarten

Das Prinzip der Sachwertermittlung eignet sich vor allem bei Objekten, die vorrangig eigengenutzt werden (Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen), da hierbei der Ertragsgedanke nicht im Vordergrund steht. Aber auch für Mehrfamilienhäuser oder Gewerbegebäude ist das Verfahren anwendbar, SOFERN MAN DIE NOTWENDIGEN DATEN AUS DEM MARKT ZUR VERFÜGUNG HAT.