

# Das Sachwertverfahren nach Sachwertrichtlinie

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Grundsätzlicher Verfahrensgang</b>	<b>2</b>
1.1	Modellparameter	2
1.2	Ablaufschema	4
<b>2</b>	<b>Herstellungskosten der baulichen Anlagen</b>	<b>4</b>
2.1	Normalherstellungskosten nach Anlage 1 der SW-RL	4
2.2	Gebäudestandards nach Anlage 2 der SW-RL	6
2.3	Ermittlung eines (gewogenen) Kostenkennwerts	9
2.4	Nutzbarkeit eines Dachgeschosses	11
2.4.1	Anrechnung auf die BGF	11
2.4.2	Korrekturen des Kostenkennwerts	11
2.5	Aktualisierung mit dem Baupreisindex	12
2.6	Brutto-Grundfläche	12
2.7	In den NHK nicht erfasste Bauteile	13
2.8	Ergebnis	13
<b>3</b>	<b>Alterswertminderung</b>	<b>14</b>
3.1	Gesamtnutzungsdauer und Ableitung nach Anlage 3 der SW-RL	14
3.2	Baujahr und „ursprüngliches“ Alter	16
3.3	Restnutzungsdauer und Ableitung nach Anlage 4 der SW-RL	16
3.4	Berechnung der Alterswertminderung	19
3.5	Modifizierung der Restnutzungsdauer	19
3.5.1	Unterlassene Instandhaltung sowie Baumängel und Bauschäden	19
3.5.2	Modernisierung	20
3.5.3	Fiktives Baujahr bei Modernisierungen	20
3.5.4	Fiktives Baujahr bei unbehebbaaren Mängeln und Schäden	21
<b>4</b>	<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>22</b>
4.1	Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen	22
4.2	Bodenwert	22
4.3	Ergebnis	22
<b>5</b>	<b>Sachwert</b>	<b>23</b>
5.1	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	23
5.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
5.3	Ergebnis und Zusammenfassung	25
<b>6</b>	<b>Toleranzen im Ergebnis</b>	<b>25</b>

# Das Sachwertverfahren nach Sachwertrichtlinie

Dr. Goetz Sommer, Bonn-Bad Godesberg

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat am 18. Oktober 2012 die Sachwertrichtlinie (SW-RL) veröffentlicht, welche das Sachwertverfahren weitgehend normiert. Damit soll sichergestellt werden, dass alle Anwender im demselben Modell bleiben. Nur dann sind die Sachwertfaktoren, die das Bindeglied zwischen einem kostenorientierten Zwischenwert auf Basis einer speziellen normierten Sachwertkalkulation („vorläufiger Sachwert“ genannt) und dem marktorientierten Verkehrswert bilden, aussagefähig. Und nur dann kann eine Verkehrswertermittlung auf der Basis eines Sachwertmodells halbwegs erfolgreich sein. Im Folgenden wird dargestellt, wie nun eine Sachwertermittlung zukünftig aussehen kann.

## 1 Grundsätzlicher Verfahrensgang

### 1.1 Modellparameter

Das Sachwertverfahren ist auf Modellparameter gestützt, die teilweise neu und teilweise aus der ImmoWertV bereits bekannt sind. Diese sind im Wesentlichen:

- Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) sind der Anlage 1 der SW-RL zu entnehmen. Diese enthalten auch die sogenannten „Kostenkennwerte“, mit denen gerechnet wird. Baunebenkosten sind in den Kostenkennwerten einkalkuliert und finden deswegen zukünftig keinen besonderen Ansatz mehr.
- Es gibt keine Gebäudebaujahrsklassen mehr. Stattdessen soll ein „Gebäudestandard“ nach „Standardmerkmalen“ und „Standardstufen“ gemäß Anlage 2 der SW-RL Anwendung finden.
- Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) sind abgeschafft.
- Als Baupreisindex wird der Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes zugrunde gelegt.
- Als Baujahr soll das „ursprüngliche Baujahr“ genommen werden. Dies ist jedoch, gleichermaßen wie „Baujahr“ ein ebenfalls nicht klar definierter Begriff. Hilfsweise kann das Jahr der Fertigstellung als Baujahr bzw. „ursprüngliches Baujahr“ genommen werden (siehe dazu insbesondere Abschnitt 3.2). Es wird modelltechnisch weiterhin das „fiktive Baujahr“ geben müssen.
- Die Gesamtnutzungsdauer richtet sich nach Anlage 3 der SW-RL.
- Die Restnutzungsdauer berechnet sich grundsätzlich nach „Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter“ unter Beachtung des § 6, Abs. 6 der ImmoWertV. Bei Modernisierungsmaßnahmen kann es eine Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der SW-RL geben (siehe dazu insbesondere Abschnitt 3.5).
- Kein gesonderter Wertansatz für bauliche Außenanlagen oder sonstige Anlagen. Diese Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten. Falls dies nicht der Fall ist, kann ein pauschaler Wert angesetzt werden.
- Kein gesonderter Wertansatz für die bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile, diese sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten. Falls dies nicht der Fall ist, kann ein pauschaler Wert angesetzt werden.

Nachstehende Merkmale werden in der SW-RL nochmals aufgeführt, beinhalten aber keinerlei besonderen Neuigkeiten:

- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden bei der Ableitung des Sachwertfaktors nicht berücksichtigt. Gleichwohl müssen diese bei einer Wertermittlung berücksichtigt werden, allerdings modelltechnisch nach der Marktanpassung.
- Der Bodenwert geht ungedämpft in die Wertermittlung ein, angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts.<sup>1</sup>
- Bei der Ableitung des Sachwertfaktors wird eine marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße herangezogen.
- Der Bezugsmaßstab ist, wie bisher, die Brutto-Grundfläche.
- Die Alterswertminderung erfolgt linear.

Auch die Rechtsgrundlage bleibt mit §§ 21-23 ImmoWertV unverändert.

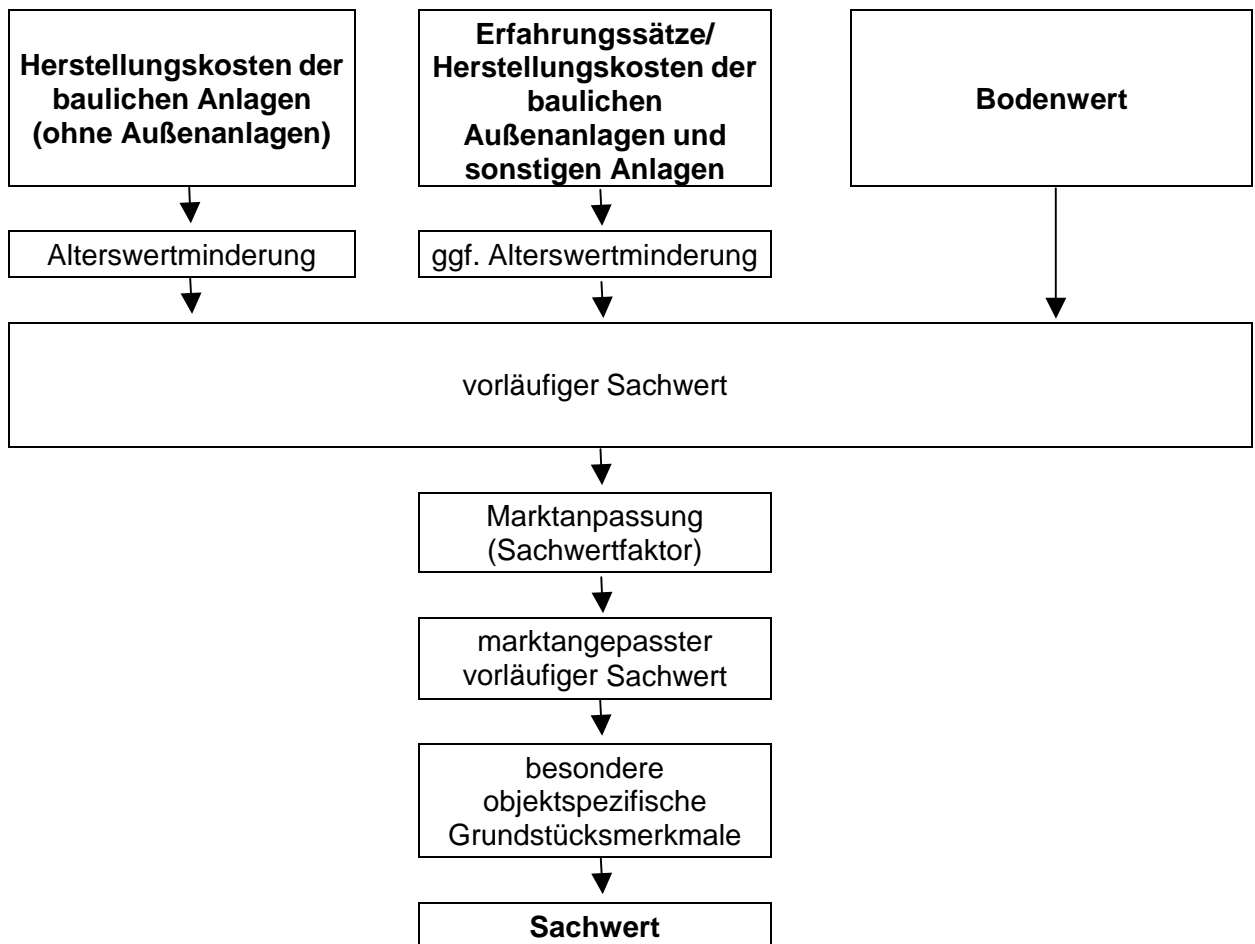
Wenn der zuständige Gutachterausschuss jedoch (noch) nicht alle obigen Modellparameter berücksichtigt, muss der Sachverständige unbedingt nach dem Modell des Gutachterausschusses das Sachwertverfahren anwenden. Im einschlägigen Grundstücksmarktbericht findet man in aller Regel einen Abschnitt über anzuwendende Sachwertfaktoren, der auch das Modell des Gutachterausschusses beschreibt.

---

<sup>1</sup> Dass der Bodenwert ungedämpft in die Kalkulation eingeht, ist unstrittig. Die Anpassung an die Merkmale des Einzelobjekts ist jedoch strittig. Kleiber meint, dass der Bodenrichtwert übernommen werden muss, denn die Ableitung des Sachwertfaktors erfolgt auf der Basis des Bodenrichtwerts. Die Anpassung an die Merkmale des Einzelobjekts erfolgt dann bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. Gleichgültig, wie die Praxis zukünftig damit umgeht, der Sachverständige muss im Modell des Gutachterausschusses bleiben.

## 1.2 Ablaufschema

Die SW-RL enthält nachstehendes Ablaufschema:



## 2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

### 2.1 Normalherstellungskosten nach Anlage 1 der SW-RL

Nachfolgend finden Sie einen Auszug aus den so genannten NHK 2010 (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser. Diese NHK 2010 haben – wie bisher - die Bruttogrundfläche als Bezugseinheit.

Typennummerierung      Kostenkennwerte      Gebäudestandardstufen

1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser <sup>1)</sup>						
Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.01	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	535	595	685	825	1030
Reihenmittelhäuser	3.01	490	545	625	755	945

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.11	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	535	595	685	825	1030
Reihenmittelhäuser	3.11	490	545	625	755	945

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.21	790	875	1005	1215	1515
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	645	720	825	995	1245
Reihenmittelhäuser	3.21	590	655	755	910	1135

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.31	720	800	920	1105	1385
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	590	655	755	905	1135
Reihenmittelhäuser	3.31	540	600	690	830	1035

1) einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

2) Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Hinweis auf Baunebenkosten      Hinweis auf einen Korrekturfaktor

Die Normalherstellungskosten bestehen demnach aus:

- Gebäudetypen mit Typennummer,
- Gebäudestandardstufen,
- Kostenkennwerten sowie
- weiteren Hinweisen

Die SW-Richtlinie hat den Begriff „Kostenkennwert“ eingeführt; dies sind in vergangenem Sprachgebrauch die eigentlichen NHK.

Zu beachten ist, dass die Kostenkennwerte die üblichen Baunebenkosten bereits erhalten.

## 2.2 Gebäudestandards nach Anlage 2 der SW-RL

Die NHK 2010 unterscheiden in der Regel bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z.B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nr. 1.01 – 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 2 eine Beschreibung der Standardmerkmale zum Bezugsjahr der NHK 2010. Die Beschreibung ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis vorkommenden Standardmerkmale beschreiben. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen.<sup>2</sup>

Nachstehend finden Sie exemplarisch die Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser:

---

<sup>2</sup> Auszug aus der SW-RL

Standardmerkmale	Standardstufen					Wägungsanteile
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen(Holzpaneele);Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9

Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipp-sicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem,	6



## 2.3 Ermittlung eines (gewogenen) Kostenkennwerts

**1. Schritt:** Es wird die objektbezogene Beschreibung der Gebäudestandards herangezogen. Das zu bewertende Objekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben. Für ein freistehendes Einfamilienhaus kann sich somit ergeben:

Standardmerkmale	Standardstufen					Wägungsanteile
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit Zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmenverkleidung (elektr.); höhenverstellbare Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsdecken, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit großer Spannweite, Deckenverkleidung Holzpaneele/Kassettendecke; gewinkelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe; Treppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe; Treppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, zum hoch gefliest	1-2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen, teils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipp-sicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem,	6

**2. Schritt:** Es werden die Kostenkennwerte für das konkret zu bewertende Objekt für alle Standardstufen herausgesucht. Besteht das freistehende Einfamilienhaus beispielsweise aus KG, EG, OG und voll ausgebautem Dachgeschoss, ergibt sich somit gemäß NHK 2010 (siehe Anlage 1 der SW-RL):

Standardstufen				
1	2	3	4	5
655 €/m <sup>2</sup>	725 €/m <sup>2</sup>	835 €/m <sup>2</sup>	1.005 €/m <sup>2</sup>	1.260 €/m <sup>2</sup>

**3. Schritt:** Daraus lässt sich folgende Tabelle erstellen:

Standardmerkmale	Standardstufen				
	1	2	3	4	5
Außenwände		1			
Dach			1		
Fenster und Außentüren			0,3	0,7	
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen				1	
Fußböden		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen			0,4	0,6	
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung			1		

<b>Kostenkennwerte:</b>	655 €/m <sup>2</sup>	725 €/m <sup>2</sup>	835 €/m <sup>2</sup>	1.005 €/m <sup>2</sup>	1.260 €/m <sup>2</sup>
-------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	------------------------	------------------------

Fügt man die Wägungsanteile in einer Spalte hinzu und auch noch eine Spalte für Zwischenergebnisse, so entsteht folgendes Kalkulationsschema:

Standardmerkmale	Standardstufen					Wägungsanteil	Zwischenergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1				23 %	167
Dach			1			15 %	125
Fenster und Außentüren			0,3	0,7		11 %	105
Innenwände und Innentüren			1			11 %	92
Deckenkonstruktion und Treppen				1		11 %	111
Fußböden		0,5	0,5			5 %	39
Sanitäreinrichtungen			0,4	0,6		9 %	84
Heizung			1			9 %	75
Sonstige technische Ausstattung			1			6 %	50


<b>Kostenkennwerte:</b>	655 €/m <sup>2</sup>	725 €/m <sup>2</sup>	835 €/m <sup>2</sup>	1.005 €/m <sup>2</sup>	1.260 €/m <sup>2</sup>
-------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	------------------------	------------------------

<b>Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert:</b>	<b>847,92 €/m<sup>2</sup></b>
--	-------------------------------

Das Zwischenergebnis in der Zeile „Sanitäreinrichtungen“ ergibt sich beispielsweise aus nachstehender Kalkulation:

$$(835 \times 0,4 + 1.005 \times 0,6) \times 9\% = 84$$

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

 Mit dem gewogenen Kostenkennwert von rd. 848 €/m<sup>2</sup> beginnt unser Beispiel, das durch den gesamten Text führt.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Beim manuellen Nachvollzug dieses Beispiels können einige unerhebliche Rundungsdifferenzen auftreten. Die Zahlen im Text sind genau.

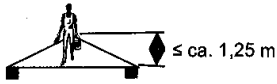
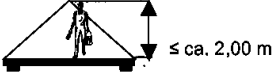

## 2.4 Nutzbarkeit eines Dachgeschosses

### 2.4.1 Anrechnung auf die BGF

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u.a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach SW-RL auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, wie z.B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehrbar sind. Eine Begehrbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus.

Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, so dass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.<sup>4</sup>

<b>Dachgeschoss</b>		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
<b>Einordnung in</b>		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem bzw. mit ausgebau- tem Dachgeschoss
<b>Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene</b>		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

Quelle: SW-RL

### 2.4.2 Korrekturen des Kostenkennwerts

Trotz gleicher BGF können sich bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit ausgebauten bzw. nicht ausgebauten Dachgeschossen Unterschiede hinsichtlich des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses ergeben, die insbesondere auf Unterschieden der Dachkonstruktion, der Gebäudegeometrie und der Giebelhöhe beruhen können.

<sup>4</sup> Auszug aus der SW-RL

Bei Gebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist zu unterscheiden zwischen

- Gebäuden mit Dachgeschossen, die nur eine eingeschränkte Nutzung zulassen (nicht ausbaufähig) und
- Gebäuden mit Dachgeschossen, die für die Hauptnutzung „Wohnen“ ausbaubar sind.

Im Fall einer nur eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen. Die Höhe des Abschlags ist zu begründen.

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist zu begründen.<sup>5</sup>

## 2.5 Aktualisierung mit dem Baupreisindex

Der gewogene Kostenkennwert bezieht sich auf das Jahr 2010. Man nennt dieses Jahr das "Basisjahr" der Tabelle. Es liefert den Zeitbezug für die Kostenkennwerte. Bei den NHK 2010 handelt es sich somit um Kosten, wie sie anfallen würden, wenn ein Bewertungsobjekt im Jahr 2010 nochmals errichtet worden wäre (so genannte neuzeitliche Ersatzbeschaffungskosten).

Der Baupreisindex, der den Verlauf der Preisentwicklung von Herstellungskosten für Gebäude repräsentiert, soll den Veröffentlichungen des statistischen Bundesamtes entnommen werden.



Der resultierende Kostenkennwert ist sodann mit dem Baupreisindex des statistischen Bundesamtes auf den Wertermittlungsstichtag im 2. Quartal 2012 hochzurechnen.

durchschnittlicher Baupreisindex 2010 (Basis 2005):	113,7
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag (Basis 2005):	119,6

Daraus resultiert der aktualisierte Kostenkennwert von rd. 892 €/m<sup>2</sup>:

$$119,6 / 113,7 \times 847,92 \text{ €/m}^2 = 891,92 \text{ €/m}^2$$

## 2.6 Brutto-Grundfläche

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche nach der DIN 277 (Ausgabe 1987) wird in der SW-RL nochmals präzisiert und illustriert, hat sich jedoch nicht wesentlich verändert.<sup>6</sup>



Für unser Beispiel wurde eine BGF von 310 m<sup>2</sup> ermittelt. Damit ergeben sich für das Gebäude Herstellungskosten von:

$$310 \text{ m}^2 \times 891,92 \text{ €/m}^2 = 276.495 \text{ €}$$

<sup>5</sup> Auszug aus der SW-RL

<sup>6</sup> Der Ansatz von sogenannten c-Flächen ist nach wie vor nicht eindeutig geregelt. Dies spielt jedoch bei der Kalkulation nur eine untergeordnete Rolle.

## 2.7 In den NHK nicht erfasste Bauteile

Bauliche Anlagen sind oftmals mit besonderen Betriebseinrichtungen, wie zum Beispiel Saunen, Alarmanlagen, Schwimmbädern, Aufzügen, Rolltreppen oder Sprinkleranlagen ausgestattet. Diese Einrichtungen sind im Allgemeinen nicht in den Normalherstellungskosten der Gebäude enthalten.

Dies gilt auch für sonstige zusätzliche bauliche Anlagen wie zum Beispiel Garagen. Somit müssen ihre Herstellungskosten neben den Herstellungskosten des eigentlichen Gebäudes gesondert ermittelt werden.

Wenn für die Bauteile Zeitwerte vorliegen, erfolgt deren Berücksichtigung nach der Alterswertminderung.

Für Garagen enthalten die NHK 2010 eigene Kostenkennwerte:

### 14. Garagen<sup>1</sup>

		Standardstufen		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen <sup>2</sup>	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

Hierin bedeuten die Standardstufen:

- 3: Fertiggaragen
- 4: Garagen in Massivbauweise
- 5: individuelle Garagen in Massivbauweise

## 2.8 Ergebnis

Die Normalherstellungskosten der Gebäude ergeben abschließend zusammen mit den gesondert kalkulierten nicht erfassten Bauteilen die Herstellungskosten der baulichen Anlagen. Nochmals sei darauf hingewiesen, dass die Baunebenkosten bereits darin enthalten sind.

Diese Kosten unterliegen der Fiktion, dass es sich insgesamt um ein Bauwerk handelt, das am Wertermittlungsstichtag neu ist. Eine Alterswertminderung muss daher im nächsten Schritt erfolgen.



Für das Gebäude wurden oben Herstellungskosten von 276.495 € ermittelt.

Im vorliegenden Fall gibt es noch eine Fertiggarage. Den NHK 2010 kann man dafür einen Kostenkennwert von 245 €/m<sup>2</sup> entnehmen. Es resultiert der aktualisierte Kostenkennwert:

$$119,6 / 113,7 \times 245 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 258 \text{ €/m}^2$$

Mit einer BGF der Garage von 22 m<sup>2</sup> errechnen sich Herstellungskosten von:

$$22 \text{ m}^2 \times 258 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 5.676 \text{ €}$$

Abschließend erhält man als Herstellungskosten der baulichen Anlagen:

$$276.495 \text{ €} + 5.676 \text{ €} = 282.171 \text{ €}$$

### 3 Alterswertminderung

Zur Ableitung der Alterswertminderung müssen vorab die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer ermittelt werden

#### 3.1 Gesamtnutzungsdauer und Ableitung nach Anlage 3 der SW-RL


Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen entsprechend ihrer Zweckbestimmung nach wirtschaftlich vernünftigen Gesichtspunkten nutzbar sind. Sie ist je nach Nutzungsart von unterschiedlichen Faktoren abhängig. Bei Wohngebäuden ist die Gesamtnutzungsdauer zum Beispiel von der Grundrissgestaltung, den Geschosshöhen, der Ausstattung mit Sanitäranlagen oder der Wärmeisolierung abhängig.

Im Allgemeinen ist zu beachten, dass sich die Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund gewachsener Ansprüche deutlich vermindert hat. So sind vor allem die jahrelang angesetzten 100 Jahre Gesamtnutzungsdauer für massiv gebaute Wohngebäude heutzutage nicht mehr haltbar. Als Beispiel können hier die in den fünfziger Jahren erbauten Mietwohnhäuser genannt werden, die bereits heute den modernen Wohnansprüchen nicht mehr genügen. Wenn diese Gebäude nicht durchgreifend modernisiert werden, können sie nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden. Ihre Gesamtnutzungsdauer ist dann unter Umständen sogar bereits abgelaufen.

Die Sachwertrichtlinie bietet zur Ableitung einer Gesamtnutzungsdauer eine Übersicht an, auszugsweise:

<b>Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung</b>			
Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser			
	Standardstufe 1	60	Jahre
	Standardstufe 2	65	Jahre
	Standardstufe 3	70	Jahre
	Standardstufe 4	75	Jahre
	Standardstufe 5	80	Jahre
Mehrfamilienhäuser		70	Jahre +/-10
Wohnhäuser mit Mischnutzung,		70	Jahre +/-10

Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern – dies sind die typischen „Sachwertobjekte“ – hängt die Gesamtnutzungsdauer von der Standardstufe des Objekts ab. Es ist demnach zunächst die „gewogene Standardstufe“ zu ermitteln, wie es die Fortsetzung unseres Beispiels zeigt.



In einer Spalte für Zwischenergebnisse errechnet man die gewogene Standardstufe für jedes Standardmerkmal:

Standardmerkmale	Standardstufe					Wägungsanteile	Zwischenergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1				23 %	0,46
Dach			1			15 %	0,45
Fenster und Außentüren			0,3	0,7		11 %	0,41
Innenwände und -türen			1			11 %	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen				1		11 %	0,44
Fußböden		0,5	0,5			5 %	0,13
Sanitäreinrichtungen			0,4	0,6		9 %	0,32
Heizung			1			9 %	0,27
Sonstige technische Ausstattung			1			6 %	0,18

**Ergebnis: (gewogener) Standard:** **2,99**

Das Zwischenergebnis in der Zeile „Sanitäreinrichtungen“ ergibt sich beispielsweise aus nachstehender Kalkulation:

$$(3 \times 0,4 + 4 \times 0,6) \times 9 \% = 0,32$$

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

Für unser Beispiel entnehmen wir aus der Anlage 3 der SW-RL eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.

Es kann also durchaus der Fall eintreten, dass sich durch Interpolation eine Gesamtnutzungsdauer errechnet, die auf mehrere Nachkommastellen „genau“ ist. Bei einem gewogenen Standard von beispielsweise 2,37 resultiert eine Gesamtnutzungsdauer von 66,85 Jahren! Kein seriöser Sachverständiger würde diese Gesamtnutzungsdauer in sein Gutachten einbauen.<sup>7</sup>

### 3.2 Baujahr und „ursprüngliches“ Alter

Das Baujahr spielt bei einer Immobilie sowohl in technischer, steuerlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht als auch bei der Wertermittlung eine bedeutende Rolle. Umso erstaunlicher ist es, dass dieser Begriff nirgendwo eindeutig definiert ist. Sogar Kleiber vermeidet es, diesen Begriff hilfsweise zu definieren.<sup>8</sup>

Die SW-RL spricht von dem „ursprünglichen“ Baujahr, damit ist offensichtlich der Zeitpunkt gemeint, an dem nach Fertigstellung die Nutzung erstmalig beginnt. Die Richtlinie lässt einerseits zu, dass die Restnutzungsdauer verlängert werden kann, lässt jedoch andererseits eine Veränderung der Gesamtnutzungsdauer nicht zu. So muss es zwangsläufig auch ein „fiktives“ Baujahr geben. Darauf wird an späterer Stelle noch näher eingegangen.

Wenn man sich zu einer Definition des Begriffs „Baujahr“ durchringt (sicherlich am besten als „Beginn der Nutzung nach der Fertigstellung“) dann ist das „ursprüngliche“ Alter zunächst eindeutig bestimmt:

Jahr der Bewertung
– Beginn der Nutzung nach der Fertigstellung
d.h. („ursprüngliches“) Baujahr“
= „ursprüngliches“ Alter

### 3.3 Restnutzungsdauer und Ableitung nach Anlage 4 der SW-RL

Die Restnutzungsdauer<sup>9</sup> wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann, wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird.

Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 4 der SW-RL beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem gegebenenfalls durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung wird in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die Restnutzungsdauer.

Die längere oder verringerte Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> Spätestens an dieser Stelle der Kalkulation wird deutlich, dass das Sachwertverfahren nach wie vor eine Genauigkeit vortäuscht, die es gar nicht gibt. Aber genau dies ist die Faszination des Verfahrens: Der Adressat des Gutachtens verfällt in Staunen und überweist voller Ehrfurcht das Honorar. Schließlich ist er „auf seine Kosten“ gekommen.

<sup>8</sup> Im einschlägigen „Lexikon der Immobilienbewertung“ von Sandner/Weber (Hrsg.) findet sich ebenfalls kein brauchbarer Hinweis.

<sup>9</sup> Es wird auch häufig von „wirtschaftlicher Restnutzungsdauer“ gesprochen, was unserer Auffassung nach eine Tautologie ist, denn die „Restnutzungsdauer“ ist bereits eine rein ökonomische Größe.

<sup>10</sup> Auszug aus der SW-RL



Die SW-RL enthält in Anlage 4 ein Modell, welches zur Orientierung bei der Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dient. Zunächst ist mittels nachfolgender Punktetabelle der Modernisierungsgrad zu ermitteln:


<b>Modernisierungselemente</b>	<b>max. Punkte</b>
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

<b>Modernisierungsgrad</b>	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Sodann wird mit diesem Modernisierungsgrad die „modifizierte“ Restnutzungsdauer gemäß nachstehender Tabelle (Auszug aus Anlage 4 der SW-RL) bestimmt (mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren):

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

 In unserem Beispiel gehen wir von einem Baujahr 1977 aus, sodass wir bei einer Wertermittlung im Jahr 2012 ein „ursprüngliches“ Alter von 35 Jahren haben.

Es sei in unserem Beispiel ein Modernisierungsgrad von 13 Punkten festzustellen. Daraus ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 47 Jahren.

An dieser Stelle des Verfahrens kann es erhebliche Abweichungen bei den Sachverständigen geben. Wenn das tatsächliche Gebäudealter nicht in der Vorspalte angegeben ist, könnte man auf die Idee kommen zu interpolieren<sup>11</sup>, um eine modifizierte Restnutzungsdauer zu ermitteln. Was geschieht aber, wenn obendrein der Modernisierungsgrad Punkte ergibt, die nicht in der Kopfzeile stehen? Am besten ist es in solch einem Fall, die in der Anlage 4 angegebene Formel direkt anzuwenden.

<sup>11</sup> Dabei verbietet sich eine lineare Interpolation, denn die in der Anlage 4 angegebene Formel des theoretischen Modellansatzes ist nicht-linear.

### 3.4 Berechnung der Alterswertminderung

In der ImmoWertV wird für die Sachwertermittlung eine lineare Alterswertminderung vorgeschrieben. Die Formel dafür lautet (mit GND = Gesamtnutzungsdauer und RND = Restnutzungsdauer):

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



Mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einer (modifizierten) Restnutzungsdauer von 47 Jahren erhält man in unserem Beispiel:

$$\text{Alterswertminderung (in Prozent)} = \frac{70 - 47}{70} \times 100 = 32,86 \%$$

Die Alterswertminderung beträgt demnach absolut:  $282.171 \text{ €} \times 32,86 \% = 92.713 \text{ €}$

Die alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen betragen somit:

$$282.171 \text{ €} - 92.713 \text{ €} = 189.458 \text{ €}$$

### 3.5 Modifizierung der Restnutzungsdauer

Die obige Vorgehensweise führt nur dann zu einem sinnvollen Ergebnis, wenn das Bewertungsobjekt immer ordnungsgemäß unterhalten wurde. Sind dagegen Instandhaltungsrückstände, Bauschäden oder Baumängel vorhanden, müssen bei der Berechnung der Alterswertminderung Besonderheiten berücksichtigt werden. Dies gilt im Übrigen auch für Modernisierungen, die zu einem besseren Unterhaltungszustand führen. Nachfolgend werden die Besonderheiten beschrieben, die in derartigen Fällen zu berücksichtigen sind.

Um die Ableitung einer modifizierten Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der SW-RL sicherer durchführen zu können, sind nachstehende Überlegungen hilfreich.

#### 3.5.1 Unterlassene Instandhaltung sowie Baumängel und Bauschäden

Eine unterlassene Instandhaltung führt zu einem schnelleren "Altern" des Gebäudes und damit einhergehend zu einer kürzeren Restnutzungsdauer. Um diesen Effekt aufzufangen und das Gebäude wieder so herzurichten, dass es mit einem "normal" instand gehaltenen Gebäude vergleichbar ist, müssen entsprechende Beseitigungskosten angesetzt werden.

Um die unterlassene Instandhaltung oder Baumängel und Bauschäden richtig zu berücksichtigen, muss zunächst ein marktangepasster vorläufiger Sachwert ermittelt werden. Bei diesem marktangepassten vorläufigen Sachwert handelt es sich um den Wert eines "normal" instand gehaltenen Objekts ohne Baumängel und Bauschäden. Ein tatsächlich vorhandener Instandhaltungsrückstand und eventuell vorhandene Baumängel oder Bauschäden werden erst nach der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8, Abs. 3 der ImmoWertV berücksichtigt

Somit darf die unterlassene Instandhaltung nicht in der Restnutzungsdauer bzw. der Alterswertminderung angesetzt werden. Dies gilt auch für Baumängel und Bauschäden. Die Alterswertminderung dient nicht dazu, Rückstände, Schäden und Mängel zu berücksichtigen. Es handelt sich um einen altersbedingten Wertverzehr, der auch bei sorgfältigster Unterhaltung auftritt.

In diesem Fall ist die Restnutzungsdauer demnach nicht zu modifizieren.

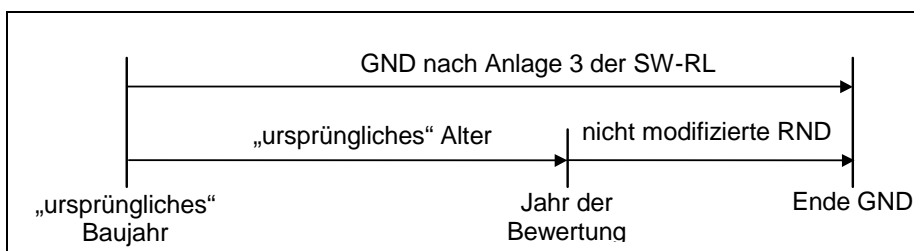
### 3.5.2 Modernisierung

Von einer Modernisierung kann man dann sprechen, wenn die wichtigsten Bestandteile der baulichen Anlagen wie zum Beispiel Mauern, Decken, Treppen und Dach erneuert werden. Die Erneuerung von Ausbauelementen fällt unter die normale Instandhaltung und bewirkt, wie oben beschrieben, in der Regel keine Modifizierung der Restnutzungsdauer.

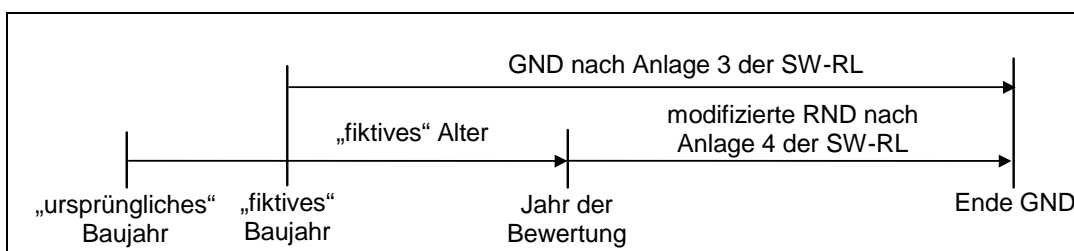
Die Investition in eine Modernisierung bewirkt, dass die Qualität des Gebäudes erheblich verbessert wird. Sie ist mit der Qualität eines Haus vergleichbar, das wesentlich jünger ist. Diese Tatsache muss mit einer Modifizierung der Restnutzungsdauer berücksichtigt werden.

### 3.5.3 Fiktives Baujahr bei Modernisierungen

Zur Berechnung der verlängerten Restnutzungsdauer muss ein fiktives Baujahr ermittelt werden. Ausgangspunkt der Überlegungen zum fiktiven Baujahr ist die einfache Differenzbildung zwischen Gesamtnutzungsdauer und „ursprünglichem“ Alter der baulichen Anlagen. Hat man zum Beispiel eine Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 der SW-RL ermittelt, so ergibt sich im Wertermittlungsstichtag für ein im „ursprünglichen“ Baujahr erbautes Gebäude durch Differenzbildung eine nicht modifizierte Restnutzungsdauer wie folgt:



Bei einer Modernisierung geht man nun davon aus, dass sich einerseits die Restnutzungsdauer verlängert und sich andererseits das Gebäude in einem entsprechend jüngeren Zustand präsentiert. Bei einer modifizierten Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der SW-RL "verjüngt" sich das Gebäude somit fiktiv. Das Gebäude ist dann vergleichbar mit einem ähnlichen Gebäude, das entsprechend später erbaut wurde. Man bezeichnet das neu angenommene Baujahr dann als "fiktives Baujahr".



In unserem Beispiel ergibt sich ohne modifizierte Restnutzungsdauer folgendes Bild:

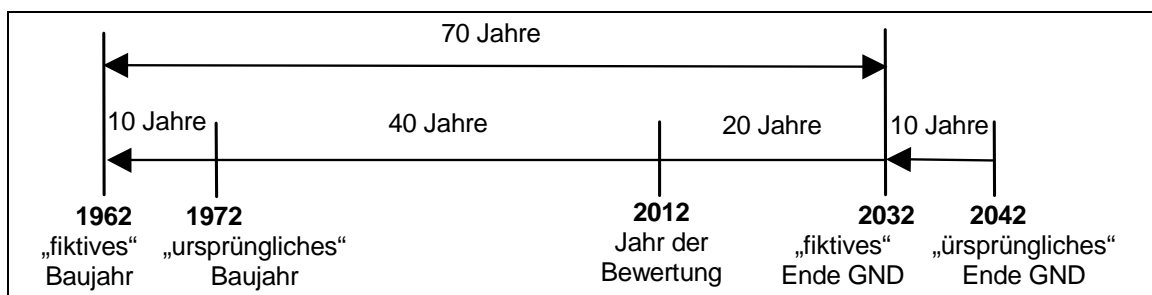
Mit der Verlängerung der Restnutzungsdauer von ursprünglich 35 Jahren auf die modifizierte Restnutzungsdauer von 47 Jahren ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1989 und ein Ende der Gesamtnutzungsdauer im Jahr 2059.

Dabei bleibt es bei einer Gesamtnutzungsdauer von unveränderten 70 Jahren, wie es die SW-RL vorschreibt.

### 3.5.4 Fiktives Baujahr bei unbehebbaen Mängeln und Schäden

Bei unbehebbaen baulichen Mängeln oder Schäden handelt es sich zum Beispiel um Gründungsmängel, die nicht oder nur unter unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwendungen beseitigt werden können. In derartigen Fällen ist die Restnutzungsdauer trotz einer ordnungsgemäßen Instandhaltung geringer als bei Objekten ohne vergleichbare Mängel oder Schäden.

Man geht dann davon aus, dass das betroffene Gebäude schneller altert als ein vergleichbares Gebäude, das keine unbehebbaen baulichen Mängeln oder Schäden besitzt. Das Gebäude befindet sich in einem dementsprechend schlechteren Zustand, der dadurch berücksichtigt wird, dass das Gebäude „fiktiv“ älter gemacht wird. Bei einer Verkürzung der Restnutzungsdauer von zum Beispiel 10 Jahren ist das Gebäude dann vergleichbar mit einem ähnlichen Gebäude, das 10 Jahre früher erbaut wurde (in der unten stehenden Grafik das Jahr 1962). Man bezeichnet das Jahr 1962 wiederum als "fiktives Baujahr".



Mit dem fiktiven Baujahr 1962 beträgt die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemäß SW-RL weiterhin 70 Jahre, die Restnutzungsdauer hat sich jedoch um 10 auf 20 Jahre verkürzt.

## 4 Vorläufiger Sachwert

### 4.1 Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Neben den üblichen Gebäuden sind auf dem Grundstück oftmals noch bauliche Außenanlagen vorhanden. Dabei kann es sich zum Beispiel um Einfriedungen, Aufschüttungen, Mauern, befestigte Wege, Abwasserkanäle bzw. -rohre und Leitungen handeln.

Bei den sonstigen Anlagen handelt es sich um nicht bauliche Anlagen, die nicht schon im Bodenwert mit erfasst werden. Dies sind vor allem parkähnliche Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, die sich werterhöhend auswirken. Das normale Schutz- und Gestaltungsgrün, wie zum Beispiel Hecken, Sträucher und übliche Zier- und Nutzgärten ist dagegen im Allgemeinen im Bodenwert mit abgegolten und wirkt nicht gesondert wertbeeinflussend.

Dazu stellt die SW-RL fest: *Kein gesonderter Wertansatz für bauliche Außenanlagen oder sonstige Anlagen. Diese Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten. Falls dies nicht der Fall ist, kann ein pauschaler Wert angesetzt werden.*<sup>12</sup>

Zu beachten ist, dass an dieser Stelle Zeitwerte anzusetzen sind.

### 4.2 Bodenwert

Bei dem Bodenwert handelt es sich um den Wert des Grundstücks ohne Gebäude und ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Die wesentlichen Merkmale eines solchen unbebauten und unbelasteten Grundstücks sind seine Lage und seine Nutzbarkeit. Mit diesen Grundstücksmerkmalen kann man den Bodenwert wie folgt definieren:

*Der Bodenwert ist der Wert des Grundstücks nur unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzbarkeit. Gebäude und sonstige wertrelevante Umstände, wie zum Beispiel Rechte und Belastungen des öffentlichen und des privaten Rechts, besonders wertvoller Aufwuchs und Altlasten werden im Bodenwert nicht berücksichtigt.*

### 4.3 Ergebnis

Der vorläufige Sachwert ergibt sich nun als Summe nachstehender Positionen:

- alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen (Zeitwerte)
- Herstellungskosten der sonstigen Anlagen (Zeitwerte)
- Bodenwert

---

<sup>12</sup> siehe Modellparameter im Abschnitt 1.1



Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten. Als Bodenwert wurde 80.000 € ermittelt. Damit ergibt sich als vorläufiger Sachwert:

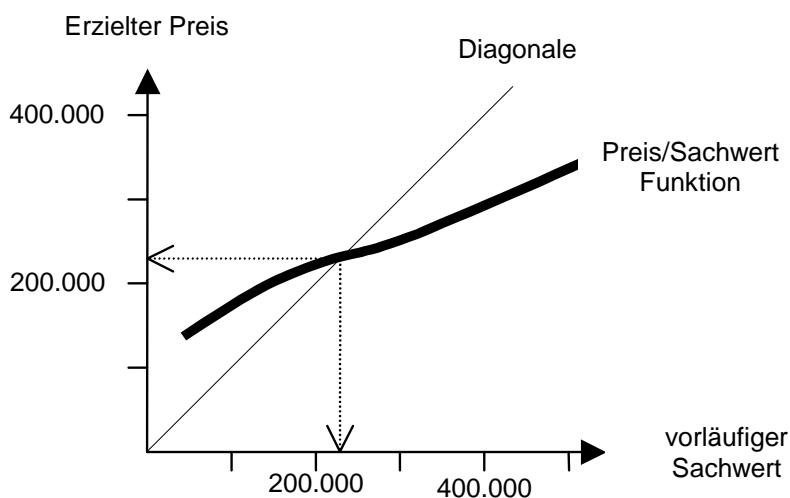
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen: ..... 189.458 €  
Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen: ..... entfällt  
Herstellungskosten der sonstigen Anlagen: ..... entfällt  
Bodenwert: ..... 80.000  
Vorläufiger Sachwert: ..... 269.458

## 5 Sachwert

Das Sachwertverfahren führt nun in den beiden letzten Schritten zum abschließenden Ergebnis, wobei die SW-RL keine Neuigkeiten mehr enthält.

### 5.1 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Ein pflichtbewusster Gutachterausschuss veröffentlicht Sachwertfaktoren, die oftmals auch in Abhängigkeit zu gewissen Parametern wie Objekttyp, Alter etc. stehen. Folgende Darstellungsarten sind dann häufig zu finden:




Aus einem konkreten Marktgeschehen ergibt sich ein Preis und dieser wird mit dem „vorläufigen Sachwert“ des betreffenden Objekts verglichen. Obige Grafik lässt zum Beispiel folgende Aussagen zu:

- Bei einem Preis von etwa 225.000 € beträgt dieser vorläufige Sachwert ebenfalls 225.000 €. Die Preis/Sachwert Funktion schneidet an dieser Stelle die Diagonale.
- Preise über 225.000 € sind mit steigender Tendenz immer geringer als die vorläufigen Sachwerte.
- Preise unter 225.000 € sind mit steigender Tendenz immer höher als die vorläufigen Sachwerte.

Diese Zusammenhänge können wie folgt in einer Tabelle dargestellt werden:

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
300.000 €	0,82
275.000 €	0,89
250.000 €	0,95
225.000 €	1,00
200.000 €	1,07
175.000 €	1,15
150.000 €	1,22

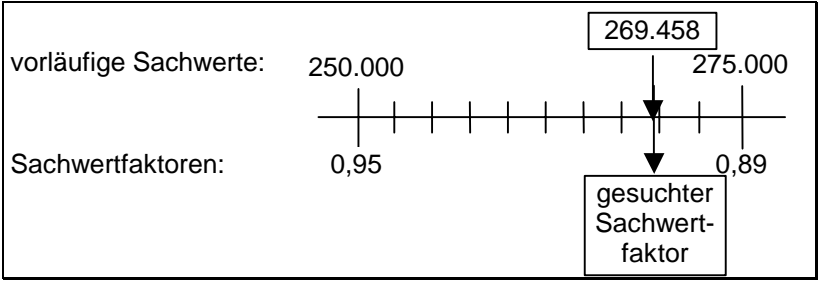
Der errechnete vorläufige Sachwert wird nun mit dem Sachwertfaktor multipliziert.

 Es wurde ein vorläufiger Sachwert von 269.458 € ermittelt.

Unterstellt, die obige exemplarische Tabelle sei für unser Beispiel gültig, dann lässt sich linear interpoliert folgende Verhältnisgleichung aufstellen:

$$(275.000 - 250.000) / (0,89 - 0,95) = (275.000 - 269.458) / (0,89 - \text{SWF})$$

Dabei sei SWF der gesuchte Sachwertfaktor. Nachstehende Grafik verdeutlicht dies:



Nach SWF aufgelöst erhält man den anzuwendenden Sachwertfaktor von 0,906.  
Damit erhält man den marktangepassten vorläufigen Sachwert von:


$$269.458 \text{ €} \times 0,906 = 244.129 \text{ €}$$

## 5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die ImmoWertV wartet seit 1.7.2010 mit einer Neuerung auf: Die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“, die in der WertV88 noch als „sonstige wertbeeinflussende Umstände bezeichnet wurden“, sind nun zwingend am Ende des Sachwertverfahrens nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Darauf weist auch die SW-RL abschließend hin, detailliert diese Merkmale nochmals, aber enthält nicht wesentlich Neues.





Ein Mobilfunkanbieter betreibt eine Sende-/Empfangsanlage auf dem Dach des Hauses und zahlt dafür vertraglich bis zum Ende der Restnutzungsdauer 400 € pro Jahr. Mit einer Restnutzungsdauer von 47 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 4,5 Prozent errechnet sich der Vervielfältiger von 19,415.

Dies ist ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal. Die Werterhöhung berechnet sich wie folgt:

$$400 \text{ €/Jahr} \times 19,415 = 7.766 \text{ €}$$

### 5.3 Ergebnis und Zusammenfassung

Ermittlung des Sachwerts	
Grundsätzlicher Ablauf	im Beispiel
(gewogener) Kostenkennwert	848 €/m <sup>2</sup>
Korrektur	+/- entfällt
Baupreisindex	x 119,6/113,7
Zwischenwert	= 892 €/m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	x 310 m <sup>2</sup>
Herstellungskosten des Gebäudes	= 276.495 €
in den NHK nicht erfasste Bauteile	+ 5.676 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	= 282.171 €
Alterswertminderung	- 92.713 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen	= 189.458 €
Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen	+ entfällt
Herstellungskosten der sonstigen Anlagen	+ entfällt
Bodenwert	+ 80.000 €
vorläufiger Sachwert	= 269.458 €
Sachwertfaktor	x 0,906
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 244.129 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 7.766 €
Sachwert	= 251.895 €

Wenn alle Eingangsgrößen wohlbegründet und korrekt sind und auch der Sachwertfaktor sachgerecht in demselben Modell abgeleitet wurde, kann ein Verkehrswert von 252.000 € angesetzt werden.

## 6 Toleranzen im Ergebnis

Der BGH hat für die Ergebnisgenauigkeit von Immobilienbewertungen eine Toleranzgrenze von ± 20 % zugebilligt. In diesem Zusammenhang möchten wir folgende Urteilsbegründung des BGH vom 23.11.1962 anführen, die bis heute an Aktualität nichts eingebüßt hat:

*"Schätzungen sind ihrem Wesen nach einer exakten Begründung nicht zugänglich. Exakt berechenbar ist allenfalls ein Teil der für die Bewertung heranzuziehenden Einzelfakten. Aber schon Sachwert und*

*Ertragswert sind zum Teil abhängig von Größen, die nicht mathematisch exakt erfassbar, sondern wandelbar und nur aufgrund von keineswegs allgemein anerkannten Erfahrungswerten im Wege der Schätzung zu ermitteln sind.*"<sup>13</sup>T

Bei Kleiber findet sich eine Fülle von weiteren Fundstellen, die im Tenor dieselbe Aussage haben.<sup>14</sup> Gelegentlich wird sogar eine Toleranzgrenze von bis zu 30 Prozent genannt.

Es ist schon erstaunlich, wenn ein Sachwert auf vermeintlich intellektuell hohem Niveau und auf der Basis empirischer mathematischer Modelle halbwegs exakt ermittelt werden kann und dann die Rechtsprechung das Ergebnis in dieser Weise relativiert. Der SW-RL kann man jedoch keine Schuld deswegen geben.

Es wurde mit der SW-RL eine ziemlich starke Normierung des Verfahrens vorgegeben und das kann man – auch wenn man keinen ausgeprägten innerlichen Zugang zum Sachwertdenken hat – nur begrüßen. Bleibt man im demselben Modell, stimmen wenigstens die Sachwertfaktoren und diese sind der wesentliche Übergang von den Kosten zum Preis. Der Verkehrswert wird immerhin durch den Preis bestimmt, der zu erzielen wäre.

Verkehrswertermittlung ist und bleibt ein Produkt intellektuellen Bemühens auf Basis ökonomischen Denkens und wird nie Ergebnis einer normierten Kalkulation sein. Daran ändert auch die Sachwertrichtlinie nichts.

*Dr. Goetz Sommer  
Bonn-Bad Godesberg*

*von der IHK Bonn öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Präsident der Deutschen Gesellschaft für Immobilienbewertung e.V.  
[www.sommerundp.de](http://www.sommerundp.de)*

---

<sup>13</sup> Quelle: BGH-Urteil V ZR 148/60 vom 23.11.1962

<sup>14</sup> Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 6. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2010, S. 443-445