

Das Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 25 der Wertermittlungsverordnung beschrieben.

Der Sachwert setzt sich wie folgt zusammen:

$$\begin{array}{r} \text{Herstellungskosten} \\ - \\ \text{Alterswertminderung} \\ + \\ \text{Wert der Außenanlagen} \\ \text{(Anschlüsse, Anpflanzungen etc.)} \\ + \\ \text{Bodenwert} \\ = \\ \text{vorläufiger Sachwert} \\ \times \\ \text{Marktanpassungsfaktor} \\ = \\ \text{marktangepasster vorläufiger Sachwert} \\ + / - \\ \text{besondere wertbeeinflussende Umstände} \\ = \\ \text{Sachwert} \end{array}$$

Kurze Darstellung des Verfahrensablaufs:

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

Hierzu ermittelt man, wie viel es kosten würde, das zu bewertende Objekt *zum Stichtag neu zu bauen*. Dann lässt man es – rein rechnerisch - auf seinen Zeitwert¹ *altern*, um dem am Stichtag zutreffenden Alter zu entsprechen.

Als nächstes addiert man den *Bodenwert* und den Wert der *Außenanlagen*² und hat damit den *vorläufigen Sachwert*.

Dieser *vorläufige Sachwert* muss jetzt an die Marktverhältnisse³ des Stichtags angepasst werden. Dazu verwendet man den *Marktanpassungsfaktor*. Daraus erhält man den *marktangepassten vorläufigen Sachwert*.

Dann addiert oder subtrahiert man *besondere wertbeeinflussende Umstände* und erhält daraufhin den *Sachwert*.

Begriffe des Sachwertverfahrens:

Baupreisindex	Auch als Baukostenindex oder Bauindex bezeichnet. Eine Zahlenreihe, die die Veränderung der durchschnittlichen Baukosten angibt. Letztes Basisjahr ist 2000 (=100). Seitdem sanken in Deutschland die Baupreise, daher haben wir zum Ende der 90er Jahre hin einen Baupreisindex von etwa 92-94. Sollten die Baupreise über das Niveau von 1995 hinausgehen, dann würde der Index entsprechend über 100 betragen. Der Baupreisindex wird von den statistischen Ämtern ermittelt und bekannt gegeben.
besondere Bauteile	Alles, was über den normalen Gebäuderand hinausgeht und nicht notwendigerweise dabei sein muss, z.B.: Kelleraußentreppe, Balkone, Eingangsüberdachung u.Ä.
besondere Einrichtungen	Unübliche Einrichtungen im jeweiligen Gebäudetyp, z.B. Sauna, Swimming-Pool, Kamin u.Ä.

¹ Im Gegensatz zum Neuwert (gemessen an der *Gesamtnutzungsdauer*) der durch Alterung geminderte, gegenwärtige Wert entsprechend seiner *Restnutzungsdauer*.

² Gartenanlagen, Versorgungsleitungen auf dem Grundstück, Zaun u.Ä.

³ 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 Datenermittlung zu Daten führen, die den Marktverhältnissen nicht entsprechen.“ (aus der amtlichen Begründung zur WertV)

Normgebäude/ Tabelliertes Standardgebäude	<p>Gebäude ohne „besondere Bauteile“ und ohne „besondere Einrichtungen“.</p> <p>Das Sachwertverfahren beruht darauf, die Fläche oder den Rauminhalt eines Gebäudes mit den durchschnittlichen Kosten pro m² bzw. m³ zu multiplizieren. Dabei geht man zuerst einmal von einem Gebäude aus, das noch keine „besonderen Bauteile“ und keine „besonderen Einrichtungen“ besitzt. Für diese <i>Normgebäude</i> gibt es Tabellen, aus denen man sich den dem Bewertungsobjekt am ehesten entsprechenden Typ aussuchen kann. Jetzt kann man die Fläche bzw. den Raum mit den für diese Objektart durchschnittlichen Baukosten (Normalherstellungskosten – NHK) multiplizieren. Die Baukosten für „besondere Bauteile“ und „besondere Einrichtungen“ werden später gesondert hinzugezogen.</p>
Normalherstellungskosten (NHK)	<p>Diejenigen durchschnittlichen Baukosten, mit denen man ein Normgebäude errichten kann. Diese wurden für das Bezugsjahr 1913 ermittelt und als <i>NHK 13</i> bezeichnet. Im Jahre 1995 wurde eine neuerliche Ermittlung gemacht. Seitdem wird bevorzugt mit diesen <i>NHK 95</i> gerechnet. Für manche Objektarten wurden diese 95er Werte seitdem auf das Jahr 2000 hochgerechnet, daher gibt es teilweise auch sog. <i>NHK 2000</i>.</p>
Relativer NHK-Anteil	<p>In der Wertermittlung werden vier Qualitätsstandards der Ausstattung unterschieden: <i>einfach, mittel, gehoben</i> und <i>stark gehoben</i>. Natürlich sind die Kosten jeweils unterschiedlich, das heißt, es ist teurer, einen gehobenen Standard zu bauen als einen mittleren. Üblicherweise haben Häuser nicht durchgehend in allen Ausstattungsmerkmalen den gleichen Standard. Daher wird ermittelt, wie viel Prozent der Ausstattung jeweils in welchem Standard liegen. Das ist dann jeweils der <i>relative NHK-Anteil</i>. Sprich, wie viel Prozent der Ausstattung ist einfach, wie viel ist mittel usw.</p>
Modifizierter NHK-Grundwert	<p>Die Normalherstellungskosten werden mehrfach modifiziert, um sie dem zu bewertenden Objekt anzupassen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. zeitlich; das heißt man vermindert oder erhöht den Betrag entsprechend der Entwicklung der Baukosten seit (z.B.) 1995. 2. räumlich; in manchen Gegenden wird billiger, in manchen teurer gebaut, als im Bundesdurchschnitt. 3. objektbezogen; je nachdem, ob das zu bewertende Objekt größer oder kleiner ist, als der Durchschnitt seines Typs, wird wiederum angepasst.
BMBau	<p>Bundesministerium für Bauwesen. Hier auch deren Erlass über die Normalherstellungskosten 1995. Hier finden sich die angewendeten Normalherstellungswerte.</p>
Baunebenkosten	<p>Kosten für Planung, Baudurchführung (einschließlich Kosten der Bauwache und Versicherung während der Bauzeit, Richtfestkosten), behördliche und sonstige Prüfungen und Genehmigungen (z.B. Baustoffprüfung) sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderliche Finanzierung.</p> <p>Die Baunebenkosten werden als Prozentwerte der Herstellungskosten addiert.</p>
Gesamtnutzungsdauer (GND)	<p>Aus Erfahrung geht man davon aus, dass bestimmte Gebäudearten eine durchschnittliche Lebenserwartung ihrer Nutzbarkeit haben. Diese nennt man Gesamtnutzungsdauer. Hierbei muss man zwischen der <i>technischen</i> und der <i>wirtschaftlichen</i> Lebenserwartung unterscheiden. Technisch gesehen könnten viele Gebäude mehrere Hundert Jahre</p>

	<p>bestehen. Aber innerhalb solcher Zeiträume ändert sich üblicherweise die Vorstellung der Menschen über Wohnqualität und Ausstattung. Diese geänderten Vorstellungen schlagen sich in der begrenzten (wirtschaftlichen) Gesamtnutzungsdauer nieder. Ein qualitativ gut gebautes Einfamilienhaus beispielsweise nimmt man mit 80-100 Jahren GND an.</p>
Restnutzungsdauer (RND)	<p>Wenn ein Gebäude schon ein paar Jahre steht, dann entspricht seine <i>Restnutzungsdauer</i> natürlich nicht mehr der <i>Gesamtnutzungsdauer</i>. Die Entwicklung der Geschmäcker und Wohnvorstellungen lässt es älter werden (die Kriterien werden bezeichnet als „allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen“).</p> <p>Wird es ordentlich bewirtschaftet und technisch gut gepflegt dann hat es noch eine Lebenserwartung von soundsoviel Jahren: das ist die <i>Restnutzungsdauer</i>.</p> <p>Wird es nicht gut bewirtschaftet und nicht gut gepflegt, dann verkürzt sich die <i>Restnutzungsdauer</i>.</p> <p>Instandsetzungen und Modernisierungen verlängern die <i>Restnutzungsdauer</i>, da man hierbei den aktuellen Anforderungen an Wohn- und Arbeitskultur wieder gerecht werden kann.</p> <p>Ein gutes Beispiel hierfür sind Vollmodernisierungen von Altbauten, die von 1890 bis 1920 gebaut wurden. Diese erbringen heute in Berlin und anderen Großstädten üblicherweise ähnliche Mieten wie Neubauten.</p>
Gebäudewert	<p>Der Anteil am gesamten Verkehrswert, den nur das Gebäude hat, ohne den Grundstücksanteil. Gebäudewertanteil, Außenanlagen und Grundstückswertanteil zusammen ergeben den vollen Verkehrswert.</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, Schwimmb Becken, die nicht zu den Gebäuden gehören.</p>
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>
besondere wertbeeinflussende Umstände (bwU)	<p>alle vom üblichen Zustand abweichenden individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts.</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.

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.

Vergleichbar mit der Frage: Geht es um einen Billigwagen oder um einen Mercedes?

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

1. die Normalherstellungskosten
2. die Gesamt- und Restnutzungsdauer

Auch dies leuchtet bei dem Autovergleich ein: der Mercedes kostet (natürlich nicht nur, aber auch) deshalb mehr, weil er mit teureren Materialien gebaut wurde (also höhere Normalherstellungskosten hat) und er wird den Ansprüchen von Autofahrern in 20 Jahren vermutlich noch eher entsprechen, als der kleine Koreaner (hat also eine höhere Gesamtnutzungsdauer).

Wie bestimmt man den Ausstattungsstandard?

Um den Ausstattungsstandard zu bestimmen gibt es für verschiedene Gebäudetypen Formulare mit Aufschlüsselungen der einzelnen Gebäude- und Ausstattungsbestandteile, 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 oder das Fundament). Je nachdem, ob man ein Mehrfamilienwohnhaus, ein Wohn- und Geschäftshaus oder ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus einschätzt, hat man zwischen 46 und 60% als Gesamtergebnis. Das Ergebnis der Bestimmung des Ausstattungsstandard könnte beispielsweise lauten:

Einfacher Standard:	8/46
Mittlerer Standard:	14/46
Gehobener Standard:	20/46
Stark gehobener Standard:	4/46
Gesamt:	46/46

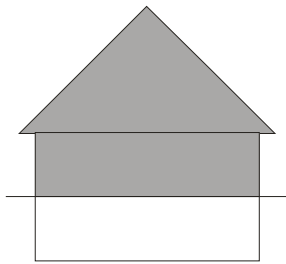
Je nachdem, ob man nun die Normalherstellungskosten oder die Gesamtnutzungsdauer bestimmen will, geht es ab hier unterschiedlich weiter.

Normalherstellungskosten:

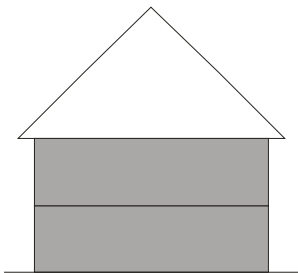
Normalherstellungskosten sind die Baukosten für ein so genanntes *Normgebäude*.

Dies ist ein für das Sachwertverfahren ausgedachter Begriff, der ein Gebäude ohne jegliche *besondere Bauteile* oder *besondere Einrichtungen* bezeichnet.

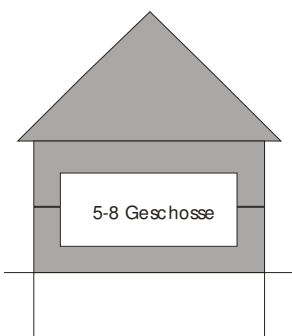
Es sieht zum Beispiel so aus.



Das wäre ein Einfamilienhaus mit Keller und ausgebautem Dach.



Das wäre ein Zweifamilienhaus ohne Keller und mit unausgebautem Dach.



Das wäre ein Mehrfamilienhaus ohne Keller und mit ausgebautem Dach.

Man sieht, dass diese Gebäude keine Dachgauben, Balkone, Eingangstreppen, Vordächer o.Ä., also keine *besonderen Bauteile* haben.

Was man nicht sehen kann: Sie haben auch keine Saunen, keine offenen Kamine im Wohnzimmer, keine Swimming-Pools oder andere *besondere Einrichtungen* im Inneren.

Für diese so genannten *Normgebäude* wurden *Normalherstellungskosten* ermittelt, also die durchschnittlichen Baukosten, um so ein Normgebäude zu errichten.

Wie errechnet man den Herstellungswert eines Gebäudes?

Um im Sachwertverfahren den *Herstellungswert* von Gebäuden zu ermitteln, multipliziert man den Rauminhalt oder die Fläche des Bewertungsobjektes mit den dafür ermittelten *Normalherstellungskosten* und addiert anschließend die Kosten für *besondere Bauteile* und *besondere Einrichtungen*.

$$\boxed{\text{Fläche/Raum}} \times \boxed{\text{NHK}} + \boxed{\text{Besondere Bauteile}} + \boxed{\text{Besondere Einrichtungen}} = \boxed{\text{Herstellungswert}}$$

Zuerst stellt sich also die Frage, welche Bezugseinheit für die Normalherstellungskosten hat bzw. nimmt man: den Bruttorauminhalt (BRI), die Bruttogrundfläche (BGF), die Wohn- oder Nutzfläche (WF/NF) oder den umbauten Raum (uR).

Inzwischen werden die Normalherstellungskosten aber fast nur noch für den Bruttorauminhalt und die Bruttogrundfläche ermittelt, so dass die Auswahl zusehends kleiner wird.

Kleine Geschichte der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten, die im 20. Jahrhundert zumeist verwendet wurden, sind auf das Jahr 1913 abgeleitet. Diese bezogen sich auf den umbauten Raum (uR). Ableitungen späterer Jahre setzten sich nicht durch.

Erst zum Jahr 1995 wurde dies (im Auftrag des Bundesbauministeriums) wieder getan, entsprechend heißen diese *NHK 95*, während die vorigen als *NHK 13* bezeichnet wurden.

Heute würde man nur noch in Ausnahmefällen mit *NHK 13* rechnen, z.B. wenn man einen Stichtag hat, der einige Jahrzehnte zurückliegt, denn dann läge man mit *NHK 13* evtl. näher am Stichtag oder wenn der Gutachterausschuss Marktanpassungsfaktoren nur für die 1913er Werte abgeleitet hat.

Die Bestimmung der Normalherstellungskosten

Zuerst sucht man sich das dem Bewertungsobjekt ähnlichste Normgebäude aus.

Dann bestimmt man den *Ausstattungsstandard* des Bewertungsobjekts, denn Normalherstellungskosten können zu jedem Normgebäude für die vier verschiedenen Ausstattungsstandards *einfach*, *mittel*, *gehoben* und *stark gehoben* ermittelt worden sein. Dementsprechend sind diese natürlich unterschiedlich hoch, denn schließlich ist es teurer, einen hohen Standard zu bauen.

Dabei kann man noch mit weiteren Einflussgrößen modifizieren:

- Wohnungsgröße
- Geschosshöhe
- Sonstige (nach sachverständiger Einschätzung)

und außerdem berücksichtigen, dass in unterschiedlichen Gegenden Deutschlands unterschiedlich teuer gebaut wird, indem man nach Bundesland und Gemeindegröße *regionalisiert*.

Dies alles dient lediglich dazu, so genau wie möglich zu ermitteln, wie viel ein Quadratmeter oder Kubikmeter des zu bewertenden Objektes in genau dieser Gegend in genau dem Zustand, den es als Neubau wohl gehabt hatte, zum Wertermittlungsstichtag kostet (als fiktives

Normgebäude, also ohne dessen besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, die kommen ja in der Berechnung noch). Und dies wird dann mit der Fläche bzw. dem Rauminhalt multipliziert, um auf den Herstellungswert zu kommen.

Kommentiertes Beispiel für die Sachwertermittlung eines Einfamilienhauses:

Ermittlung der Normalherstellungskosten für das Objekt: Einfamilienhaus

Ausstattungsstandard				
Kostengruppe (relativer Anteil)	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Fassade 4 %	Einfacher, glatter Putz, Sichtmauerwerk gefugt	Putz mit Fenster- und Türeinfassungen geputzt, Vormauersteine gefugt, Wärmedämmputz	Edelputz, Kratzputz, Waschputz, Fenster- und Türeinfassungen aus Werkstein, Klinkerverblendung, Wärmedämmfassade	Naturwerkstein, Spaltklinker, Mosaik, Metallfassadenbekleidung, Vorhangwände, hinterlüftet mit Wärmedämmplatten
Innenwandbekleidung 4 % (6 %) ⁴ Nassräume	Glatter, einfacher Putz mit Leimfarbenanstrich, Ölfarbenanstrich	Putz/Trockenputz mit Binderfarbenanstrich, Tapete (untere Preisklasse) Fliesensockel	Putz/Trockenputz mit hochwertigem Farbenanstrich, Tapete (mittlere Preisklasse), Wandvertäfelungen (einfach), Fliesen wandhoch	Tapete (obere Preisklasse), Naturstein, Wandvertäfelungen (hochwertig), Wandbemalungen Naturstein
Deckenbekleidung 1 % (4-5) %	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 5 % Nassräume:	Holzdielen, begehbare Estriche, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) Kunststoffböden	Linoleum, PVC-Böden und Textilbelag (mittlere Preisklasse) Buchenparkett Fliesen (mittlere Preisklasse)	Kunststoffböden, Textilbelag (gehobene Preisklasse), Parkett (mittlere Preisklasse), großformatige Fliesen (gehobene Preisklasse)	Textilbelag oder Parkett, z.T. mit Intarsien (obere Preisklasse), Naturstein Nassräume: Naturstein
Dachdeckung 5 % (8-10 %)	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 5 % (7-8 %)	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 Schiebeelemente, Schallschutzverglasung; hochwertige Beschläge, elektr. Rollläden, Markisen, Jalousien, Fensterbänke aus Alu oder Naturwerkstein
Türen 6 %	Einfache Füllungstüren aus Holz/Holzwerkstoffen, Stahlzargen einfache Schlösser und Beschläge	Füllungstüren/ glatte Türen aus Holz/ Holzwerkstoffen Holzargen 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 7 %	Einzelöfen	Mehrraum-Warmluft-Kachelofen, Zentralheizung als Schwerekraftheizung mit Radiatoren, Boiler für Warmwasser	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörper, Fußbodenheizung, Elt-Speicher-Heizung, Regeltechnik, Warmwasser zentral, dezentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Elt-Speicherheizung, Klimaanlage, Solaranlagen, hochwertige Regeltechnik, Warmwasser zentral/dezentral
Sanitär etc. 6 %	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.e.
Elektroinstallation 3 %	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
Σ 46 % (56-60 %)		36 %	24 %	

⁴ Die Klammerwerte gelten für Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss; die unteren Klammerwerte bei 2 Geschossen, die oberen Klammerwerte bei 1 Geschoss

↑Hinweis: Die Summe der Gebäudeteile beträgt keine 100 %, weil in der Tabelle nur die den Ausstattungsstandard bestimmenden Teile erfasst sind.

Hier wurden also zunächst die verschiedenen Ausstattungsstandards und ihr Anteil am Gebäude bestimmt.

Als nächstes wird der Typ des Normgebäudes bestimmt, das dem Bewertungsobjekt am ähnlichsten ist.

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Einfamilienhaus

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH und ZFH)
Gebäudeart:	Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv
Gebäudetyp:	KG + EG, SD (voll ausgeb.)
Ausstattungsstandard:	gehoben

Ausgehend vom tabellierten NHK-Wert für den gehobenen Standard werden jetzt die modifizierten Werte für beide im Gebäude vorhandenen Ausstattungsstandards ermittelt.

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	270,00 €/m ³ BRI
Gebäudeart: Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv		
Gebäudetyp: KG+EG, SD (voll ausgebaut)	x	1,00
Ausstattungsstandard: gehoben	x	1,00
(fiktives) Baujahr: 2002	x	1,02
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
vom Standardobjekt abweichender Rauminhalt (BRI)	x	1,066
modifizierter NHK-Grundwert	=	293,58 €/m ³ BRI

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	270,00 €/m ³ BRI
Gebäudeart: Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv		
Gebäudetyp: KG+EG, SD (voll ausgebaut)	x	1,00
Ausstattungsstandard: mittel	x	0,84
(fiktives) Baujahr: 2002	x	1,02
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
vom Standardobjekt abweichender Rauminhalt (BRI)	x	1,066
modifizierter NHK-Grundwert	=	246,61 €/m ³ BRI

Damit haben wir für jeden der hier vorhandenen Ausstattungsstandards die bei diesem Objekt zutreffenden Normalherstellungskosten ermittelt. Als nächstes werden diese entsprechend ihrem Vorhandensein zueinander gewichtet, um ein gewogenes Mittel der NHK für das gesamte Gebäude zu erhalten.

Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000

Ausstattungsstandard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m ³ BRI]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m ³ BRI]
gehoben	293,58	24/60	117,43
mittel	246,61	36/60	147,97
Summe		60/60	265,40 €/m ³ BRI

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd. = 265,00 €/m³ BRI

Damit hat man den Wert der Normalherstellungskosten, die für das gesamte Gebäude gelten, worin alle Ausstattungsstandards mit ihrem jeweiligen Anteil enthalten sind. Mit diesem Wert kann man die Fläche bzw. den Rauminhalt des Bewertungsobjekts multiplizieren.

Sachwertermittlung:

Gebäude⁵	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis⁶	
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	673,76 m ³
Baupreisindex (BPI) 01.04.2003 (2000 = 100)	99,7
Normalherstellungskosten (ohne BNK)	
• NHK im Basisjahr (2000)	265,00 €/m ³ BRI
• NHK am Wertermittlungsstichtag	264,21 €/m ³ BRI
Herstellungswert (ohne BNK)	
• Normgebäude	178.014,13 €
• besondere Bauteile	1.500,00 €
Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)	179.514,13 €
Baunebenkosten (BNK)	
• prozentual	16,00 %
• Betrag	28.722,26 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	208.236,39 €
Alterswertminderung	nach Ross
• Gesamt-(GND)/ Restnutzungsdauer (RND)	90 Jahre/89 Jahre
• prozentual	0,56 %
• Betrag	1.166,12 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	207.070,27 €
• besondere Einrichtungen	3.000,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	210.070,27 €

Gebäudewerte insgesamt		210.070,27 €
Wert der Außenanlagen	+	10.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	220.070,27 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	70.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	290.070,27 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,87
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	252.361,13 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	-	8.800,00 €
Sachwert	=	243.561,13 €
	rd.	244.000,00 €

Das Sachwertverfahren ist, wie man an diesem Beispiel sehen kann, vor allem für eigen genutzte Objekte geeignet. Es ist dann – sachgerecht angewendet – ein Wertermittlungsverfahren, das für solche substanzorientierten Objekte in der Lage ist, marktgerechte Werte zu errechnen.

Mirko Otto

⁵ Gibt es mehrere Gebäude, so werden diese jeweils für sich berechnet.

⁶ Dies kann auf Basis einer Flächen- oder einer Raumangabe erfolgen