

Sprengnetter (Hrsg.)

Sachwertrichtlinie und NHK 2010

Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren



Alle Rechte, insbesondere das Recht zur Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung vorbehalten. Die Verwendung von Text und Bildern, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Zustimmung der Sprengnetter GmbH urheberrechtswidrig und strafbar.

Sprengnetter (Hrsg.)

Sachwertrichtlinie und NHK 2010

Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie
zum Sachwertverfahren

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

ISBN: 978-3-937513-53-9

Impressum

Verlag: Sprengnetter GmbH
Barbarossastraße 2
53489 Sinzig

Autoren: Dr.-Ing. Hans Otto Sprengnetter
Dipl.-Ing. (Ass.) Jochem Kierig
Dipl.-Ing. (Ass.) Christian Sauerborn
Dipl.-Finanzwirt Michael Roscher
Dipl. Wirt.-Ing. Thomas-Andreas Ziesenitz

Telefon: +49 (0)2642 / 97 96 97

Telefax: +49 (0)2642 / 97 96 69

Internet: www.sprengnetter.de

E-Mail: info@sprengnetter.de

Herstellung: Books on Demand GmbH, Norderstedt

© 2013 Sprengnetter GmbH, 53489 Sinzig

Alle Rechte, insbesondere das Recht zur Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werks darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung der Sprengnetter GmbH reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Die Autoren



Dr.-Ing. Hans Otto Sprengnetter, Sprengnetter Immobilienbewertung

Dr. Hans Otto Sprengnetter ist Gründer und Leiter von „Sprengnetter Immobilienbewertung“, der in Deutschland führenden Institution in der Komplettbetreuung von Bewertungssachverständigen (Aus- und Weiterbildung, Zertifizierung, Marktforschung, Arbeitshilfen, Lehrbücher, Kommentare, Software und Bewertungsdienstleistungen). Der Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige ist seit 1974 in der Ausbildung von Bewertungssachverständigen tätig und war viele Jahre Hochschullehrer im Bereich der Immobilienbewertung. Dr. Sprengnetter entwickelte ein ganzheitliches wissenschaftliches Konzept für eine marktkonforme Immobilienbewertung und viele darauf aufbauende bewertungstheoretische Modelle zur Lösung von Einzelthemen. Diese Bewertungsmodelle haben das deutsche Wertermittlungsrecht (z. B. WertV 88, WertR 2006, BewG 2008, ImmoWertV 2010, insbesondere aber auch die jetzt erschienene Sachwertrichtlinie) maßgeblich geprägt. Er ist Autor zahlreicher Fachpublikationen. Dr. Sprengnetter war Mitglied des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz und Gründungsmitglied sowie stellvertretender Vorsitzender des TGA-Sektorkomitees „Sachverständige für Immobilienbewertung“ (d. h. des Gremiums, das in Deutschland die Regelungen für die Zertifizierung nach der ISO 17024 entwickelt und etabliert hat).



**Dipl.-Ing. (Assessor) Jochem Kierig,
Sprengnetter Immobilienbewertung**

Jochem Kierig ist Geschäftsleiter der Sprengnetter GmbH (Fachverlag, Softwareentwicklung, Marktforschung). Als Sachverständiger für Immobilienbewertung und Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück verfügt er über einen reichen Erfahrungsschatz. Eine umfassende Lehrerfahrung hat er als Dozent der Sprengnetter Akademie, der IHK Koblenz, der Sparkassenakademie Bayern und vielen weiteren Ausbildungsinstitutionen erlangt. Seine wissenschaftliche Reputation hat er in zahlreichen Veröffentlichungen unter Beweis gestellt. U. a. ist er Mitautor des von Sprengnetter herausgegebenen Kommentars zur ImmoWertV.



**Dipl.-Ing. (Assessor) Christian Sauerborn,
Sprengnetter Immobilienbewertung**

Christian Sauerborn ist Leiter von Sprengnetter Marktforschung. Er ist für die Ableitung bundesweiter und regionaler Marktdaten sowie die Durchführung von Immobilienmarktanalysen verantwortlich. Seine langjährige Erfahrung sammelte er insbesondere als Dozent der Sprengnetter Akademie. Herr Sauerborn betreut die Entwicklung des von Sprengnetter Immobilienbewertung herausgegebenen Programmsystems zur Sammlung und Auswertung von Immobilienpreisen. Er ist Mitglied des Oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz sowie im DVW Arbeitskreis 6 – Immobilienwertermittlung.



**Dipl.-Finanzwirt Michael Roscher,
Bundesministerium der Finanzen**

Michael Roscher ist seit 2006 als Sachbearbeiter im Bundesministerium der Finanzen mit der Bewertung des Grundvermögens, der Grund- und Grunderwerbsteuer befasst. Zuvor war er in vielfältigen Bereichen der Berliner Finanzverwaltung, insbesondere als Betriebsprüfer, tätig. Er ist Referent der Bundesfinanzakademie und der Sprengnetter Akademie sowie Autor zahlreicher Fachpublikationen. Seit 2009 ist er geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung, GIS Sprengnetter Akademie.

Michael Roscher hat in diesem Werk die Sachwertrichtlinie und die NHK 2010 aus Sicht der steuerlichen Wertermittlung kommentiert.



**Dipl. Wirt.-Ing. Thomas-Andreas Ziesenitz,
Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands**

Thomas-Andreas Ziesenitz, MRICS und Immobilienökonom (IRE/BS) ist im Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands (VÖB) im Bereich Bilanzierung, Interne Revision und Immobilienanalyse tätig und befasst sich insbesondere mit Fragen der Immobilienbewertung zu kreditwirtschaftlichen Zwecken. Seit mehreren Jahren ist er bei der Academy of Finance / VÖB-Service als Dozent engagiert.

Thomas-Andreas Ziesenitz hat in diesem Werk die Sachwertrichtlinie und die NHK 2010 aus Sicht der kreditwirtschaftlichen Wertermittlung kommentiert.

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1 | Vorwort, Ziele des Kommentars | 15 |
| 2 | Abkürzungsverzeichnis | 16 |
| 3 | Die Sachwertrichtlinie im System der Wertermittlungsvorschriften <i>(Sprengnetter)</i> | 18 |
| 4 | Gründe für die Novellierung der WertR 2006 <i>(Sprengnetter/Kierig/Sauerborn)</i> | 20 |
| 5 | Text der Sachwertrichtlinie | 21 |
| 6 | Zweck und Anwendungsbereich (Nr. 1 SW-RL) <i>(Sauerborn)</i> | 35 |
| 6.1 | Wirkungsbereich der SW-RL (Nr. 1 Absatz 1) | 35 |
| 6.2 | Modellkonformität (Nr. 1 Absatz 2) | 36 |
| 6.3 | Ersetzen der WertR 2006-Teile (Nr. 1 Absatz 3) | 37 |
| 6.4 | Entstehung und Anwendungsempfehlung (Nr. 1 Absatz 4) | 37 |
| 7 | Allgemeines (Nr. 2 SW-RL) <i>(Sauerborn)</i> | 38 |
| 7.1 | Regelung und Anwendung des SWV (Nr. 2 Absatz 1) | 38 |
| 7.2 | Ausschluss der Anwendung des SWV (Nr. 2 Absatz 2) | 41 |
| 8 | Verfahrensgang (Nr. 3 SW-RL) <i>(Sauerborn)</i> | 43 |
| 9 | Vorläufiger Sachwert (Nr. 4 SW-RL) | 48 |
| 9.1 | Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) (Nr. 4.1) <i>(Sauerborn)</i> | 48 |
| 9.1.1 | Wirtschaftliche Gesichtspunkte (Nr. 4.1 Absatz 1)..... | 49 |
| 9.1.2 | Anwendbare Kostendaten (Nr. 4.1 Absatz 2) | 50 |
| 9.1.2.1 | Definition NHK..... | 50 |
| 9.1.2.2 | Zum Basisjahr..... | 51 |
| 9.1.2.3 | Zum NHK-Modell | 51 |
| 9.1.3 | Berechnungsvorschrift (Nr. 4.1 Absatz 3)..... | 53 |

| | | |
|-------------|---|------------|
| 9.1.4 | Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010 (Nr. 4.1.1)..... | 53 |
| 9.1.4.1 | Allgemeines (Nr. 4.1.1.1) | 54 |
| 9.1.4.2 | Gebäudestandard (Nr. 4.1.1.2) | 67 |
| 9.1.4.3 | Korrekturfaktoren (Nr. 4.1.1.3) | 82 |
| 9.1.4.4 | Brutto-Grundfläche (Nr. 4.1.1.4)..... | 85 |
| 9.1.4.5 | Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern (Nr. 4.1.1.5) | 90 |
| 9.1.4.6 | tlw. Ausbau des Dachgeschosses bzw. tlw. Unterkellerung (Nr. 4.1.1.6) | 94 |
| 9.1.4.7 | Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile (Nr. 4.1.1.7) | 95 |
| 9.1.5 | Baupreisindex (Nr. 4.1.2)..... | 97 |
| 9.2 | Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Nr. 4.2) (Sauerborn)..... | 98 |
| 9.3 | Lineare Alterswertminderung (Nr. 4.3) (Kierig) | 101 |
| 9.3.1 | Gesamtnutzungsdauer (GND) (Nr. 4.3.1) | 102 |
| 9.3.1.1 | Gesamtnutzungsdauer als Modellgröße | 102 |
| 9.3.1.2 | Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer (Anlage 3)..... | 102 |
| 9.3.1.3 | Einordnung in die GND-Spannen..... | 105 |
| 9.3.2 | Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Nr. 4.3.2) | 106 |
| 9.3.2.1 | Die Regelfallformel..... | 106 |
| 9.3.2.2 | Grenzen der Regelfallformel | 106 |
| 9.3.2.3 | RND modernisierter Gebäude; Punktrastermethode | 107 |
| 9.3.2.4 | Modell für Nicht-Wohngebäude..... | 113 |
| 9.3.2.5 | RND kernsanierter Gebäude | 113 |
| 9.3.2.6 | RND-Ermittlung bei unterlassener Instandhaltung | 113 |
| 9.3.2.7 | Auswirkungen auf die GND..... | 114 |
| 9.3.2.8 | Sonderfälle der RND-Ermittlung..... | 114 |
| 9.4 | Bodenwert (Nr. 4.4) (Kierig)..... | 114 |
| 10 | Marktanpassung – Sachwertfaktoren (Nr. 5 SW-RL) (Sauerborn) | 116 |
| 10.1 | Pflicht zur Marktanpassung (Nr. 5 Absatz 1) | 116 |
| 10.2 | Ableitung von Sachwertfaktoren (Nr. 5 Absatz 2) | 121 |
| 10.3 | Modellkonformität..... | 122 |
| 10.4 | Sachwertfaktoren für NHK 2010 | 122 |

| | | |
|--------------|---|------------|
| 11 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 SW-RL) <i>(Sprengnetter)</i> | 126 |
| 11.1 | Sonstige Rechtsvorschriften zu den boG | 126 |
| 11.1.1 | Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)..... | 126 |
| 11.1.2 | Wertermittlungsrichtlinien (WertR)..... | 127 |
| 11.2 | Die Geschichte der Regelungen in der SW-RL zu den boG | 128 |
| 11.3 | Zur Gliederung von Nr. 6 der SW-RL | 128 |
| 11.4 | boG-Definition und Verfahrensgang (Nr. 6 Absatz 1) | 129 |
| 11.5 | Marktgerechte Ermittlung und Berücksichtigung in anderen Wertermittlungsverfahren (Nr. 6 Absatz 2) | 130 |
| 11.6 | Besondere Ertragsverhältnisse (Nr. 6.1) | 132 |
| 11.7 | Baumängel und Bauschäden (Nr. 6.2) und Wirtschaftliche Überalterung (Nr. 6.3) | 133 |
| 11.7.1 | Zur Vollständigkeit und zur Begriffssystematik | 133 |
| 11.7.2 | Baumängel und Bauschäden (Nr. 6.2 Satz 1) | 134 |
| 11.7.3 | Baumängel und Bauschäden (Nr. 6.2 Satz 2) | 135 |
| 11.7.4 | Baumängel und Bauschäden (Nr. 6.2 Satz 3) | 137 |
| 11.7.5 | GEZ ist mehr als „neu für alt“ | 137 |
| 11.7.5.1 | Geschichte der Einführung des Begriffs „neu für alt“ in die SW-RL | 137 |
| 11.7.5.2 | Begründung für die Wahl des Begriffs „GEZ“ | 138 |
| 11.7.6 | Wirtschaftliche Überalterung (Nr. 6.3)..... | 142 |
| 11.8 | Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand (Nr. 6.4) | 144 |
| 11.9 | Freilegungskosten (Nr. 6.5) | 146 |
| 11.10 | Bodenverunreinigungen (Nr. 6.6) | 147 |
| 11.11 | Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (Nr. 6.7) | 148 |
| 11.12 | Zusammenfassung und Verbesserungsvorschläge (zu Nr. 6) | 148 |
| 12 | Verkehrswert (Marktwert) (Nr. 7 SW-RL) (<i>Sauerborn</i>) | 151 |

| | | |
|-------------|---|------------|
| 13 | Die Sachwertrichtlinie aus Sicht der steuerlichen Wertermittlung <i>(Roscher)</i> | 152 |
| 13.1 | Vorbemerkung | 152 |
| 13.2 | Wertermittlungen aus steuerlichen Anlässen | 152 |
| 13.3 | Anmerkungen zur Sachwertrichtlinie aus Sicht der steuerlichen Wertermittlung | 155 |
| 13.3.1 | Allgemein | 155 |
| 13.3.2 | Kaufpreisaufteilung | 155 |
| 13.3.3 | Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer | 158 |
| 14 | Die Sachwertrichtlinie aus Sicht der kreditwirtschaftlichen Wertermittlung <i>(Ziesenitz)</i> | 165 |
| 14.1 | Vorbemerkungen | 165 |
| 14.2 | Bankaufsichtliche Aspekte zur kreditwirtschaftlichen Wertermittlung | 165 |
| 14.3 | Immobilie als Kreditsicherheit | 166 |
| 14.4 | Ermittlung von Beleihungswerten nach der BelWertV | 167 |
| 14.5 | Das Sachwertverfahren gemäß BelWertV | 168 |
| 14.6 | Anwendung der Sachwertrichtlinie für kreditwirtschaftliche Wertermittlungen | 172 |
| 14.7 | Fazit | 174 |
| 15 | Anlagen zur SW-RL | 176 |
| 15.1 | Anlage 1 zur SW-RL: Normalherstellungskosten 2010 (Auszug) | 176 |
| 15.2 | Anlage 2 zur SW-RL: Beschreibung der Gebäudestandards (Auszug) | 177 |
| 15.3 | Anlage 3 zur SW-RL: Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung | 179 |
| 15.4 | Anlage 4 zur SW-RL: Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Auszug) | 180 |
| 15.5 | Anlage 5 zur SW-RL: Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors | 182 |

| | | |
|------|--|-----|
| 16 | „Spurensuche“ der Verbesserungen in der SW-RL (<i>Sprengnetter</i>) | 183 |
| 17 | Die wichtigsten Neuerungen der SW-RL (<i>Sauerborn</i>) | 186 |
| 18 | Verbesserungsvorschläge zur SW-RL (<i>Sprengnetter/Kierig/Sauerborn</i>) | 187 |
| 18.1 | Maßstab für Objektgröße | 187 |
| 18.2 | NHK 2010 nicht tabellierter Standardstufen | 187 |
| 18.3 | Weitergehende Differenzierungen der NHK 2010 | 187 |
| 18.4 | Definition und Berücksichtigung der Objektgröße | 188 |
| 18.5 | Differenzierung der BNK | 188 |
| 18.6 | Besondere Einrichtungen | 188 |
| 18.7 | Vorgaben für Sachwertfaktor-Gesamtsysteme | 189 |
| 18.8 | Regelungen zur Berücksichtigung der boG | 189 |
| 19 | Verwendete Literatur u. a. | 190 |

1 Vorwort, Ziele des Kommentars

Dieses Buch ist ein praxisorientierter Kommentar zur „Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012.“

Die Abhandlungen haben das vorrangige Ziel, die Hinweise der SW-RL für Bewertungspraktiker und Bewertungsrechtler verständlich zu kommentieren und damit bei ihrer Auslegung und Anwendung die notwendige Hilfestellung zu geben. Mit den ausführlichen Interpretationshilfen werden gleichzeitig auch Vorschläge für eine zukünftige Weiterentwicklung unterbreitet. Unser Engagement ist insbesondere darin begründet, dass alle Immobilienbewerter ein großes Interesse an einer allgemein akzeptierten Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts haben.

Wenngleich die SW-RL einen reinen Hinweis-Charakter besitzt und damit für die Anwendung nicht verbindlich ist, so ist sie dennoch eine wichtige und grundlegende Hilfe für die Bewertungspraxis. Die Autoren wollen mit dieser Abhandlung auch zur sachgemäßen Anwendung und damit zu einer größeren Akzeptanz der SW-RL beitragen.

Erläutert werden einleitend die Ziele der SW-RL. Ausführlich beschrieben und kommentiert werden die Richtlinieninhalte und die Neuerungen gegenüber der WertR 2006. Dies soll den schnellen Umstieg von der WertR 2006 auf die SW-RL ermöglichen. Zudem wird die SW-RL in eigenen Abschnitten speziell aus der Sicht der steuerlichen und kreditwirtschaftlichen Wertermittlung kommentiert.

Vertiefende bewertungstheoretische Erläuterungen enthält dieser Kommentar nicht. Zur Vermeidung von Doppelabhandlungen wird diesbezüglich auf die umfassenden Abhandlungen in den ebenfalls von Sprengnetter herausgegebenen „Lehrbuch und Kommentar“ [2] und „Marktdaten und Praxishilfen“ [1] verwiesen.

Durch die strenge inhaltliche Trennung von Kommentierung der Richtlinie und Bewertungstheorie wird der Text der SW-RL in seinem Zusammenhang kompakt und damit verständlicher erläutert.

3 Die Sachwertrichtlinie im System der Wertermittlungsvorschriften

Durch die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 ist die Überarbeitung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) erforderlich geworden. Dies erfolgt schrittweise mittels einzelner Richtlinien, die schlussendlich wieder zu neuen Wertermittlungsrichtlinien zusammengefasst werden sollen. Begonnen wurde mit der Bodenwertrichtlinie (BRW-RL), der mit Veröffentlichung vom 18. Oktober 2012 im Bundesanzeiger die Sachwertrichtlinie (SW-RL) gefolgt ist. In Vorbereitung befinden sich derzeit die Vergleichswertrichtlinie und die Ertragswertrichtlinie.

Grundsätzlich enthält das BauGB Vorschriften über die materielle Definition des Verkehrswerts (Marktwerts). Wie Verkehrswerte zu ermitteln sind, ist im BauGB selbst nicht geregelt. Hierzu ermächtigt das BauGB jedoch in § 199 Absatz 1 die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung,

- die Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) und
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

zu regeln. Von dieser Ermächtigung ist in Form der ImmoWertV Gebrauch gemacht worden. Die ImmoWertV ist damit gesetzessystematisch eine Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch.

Die Ermächtigung zur Regelung der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten kann dabei nur als Klarstellung angesehen werden. Da die erforderlichen Daten für eine marktkonforme Wertermittlung unverzichtbare Voraussetzungen sind, hätte es einer eigenständigen diesbezüglichen Ermächtigung nicht bedurft.

In der nachstehenden Abbildung sind die Rechtsgrundlagen der deutschen städtebaulichen Verkehrswertermittlung systematisiert.

Die WertR sowie die SW-RL, als Teil derselben und die sonstigen Regelwerke des Bundes und der Länder sollen die ImmoWertV zu gesamtheitlichen Bewertungsvorschriften ergänzen. An diese Richtlinien sind weder die Gerichte noch freie Sachverständige gebunden. Da diese Regelwerke im Laufe der Geschichte immer weiter (auch bewertungstheoretisch) verbessert wurden, bieten sie allerdings auch in vielen Fällen – wo ihre Anwendung nicht verbindlich ist – gut brauchbare und deshalb zu empfehlende Anwendungshilfen.

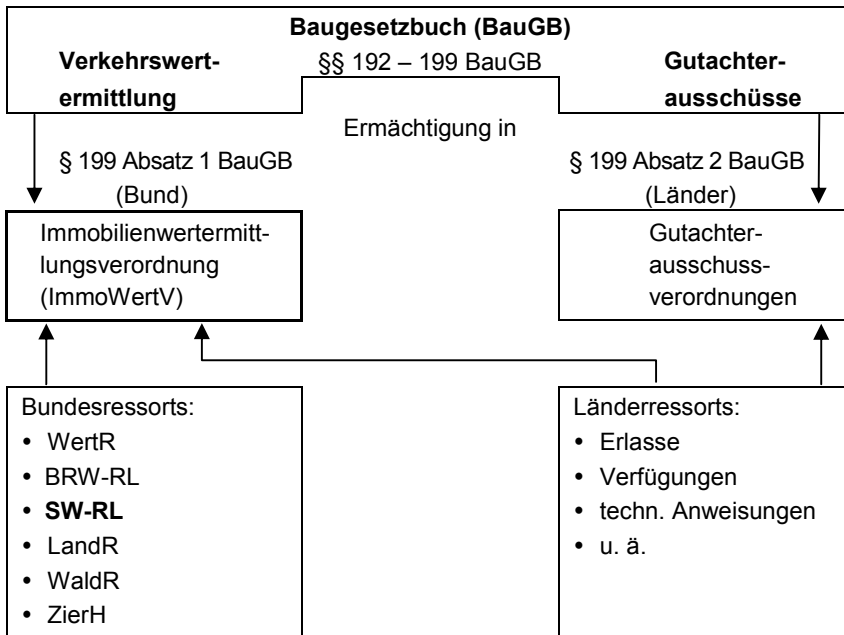


Abb. 3-1: **Bundes- und landesrechtliche Regelungen zur Verkehrswertermittlung von Immobilien**

4 Gründe für die Novellierung der WertR 2006

Bis zur Bekanntmachung der SW-RL im Bundesanzeiger am 18. Oktober 2012 war das Sachwertverfahren in der WertR 2006 geregelt. Die dort definierten Regelungen waren in Teilen unsachgemäß und an vielen Stellen ergänzungsbedürftig. In der praktischen Anwendung hatten sich daher vielfache „Modifizierungen“, im Wesentlichen geprägt von Sprengnetter¹⁾, etabliert.

Die wesentlichen Probleme des Sachwertverfahrens nach WertR 2006 lagen in den unzureichenden Normierungen der NHK. hinsichtlich der jeweils zugrundeliegenden Objektgrößen etc. Außerdem waren die teilweise unzutreffenden NHK-Relationen untereinander²⁾ sowie auch ganz einfach die „Überalterung“ des Tabellenwerks problematisch.

Die NHK 2000 basieren ihrer Höhe aber auch ihrer Normierung nach auf den NHK 1995. Die zugehörigen Ausstattungsstandardtabellen weisen Beschreibungsmerkmale auf, die Mitte/Ende der 1980er Jahre kosten- bzw. wertrelevant waren. Es ist einleuchtend, dass nach nominell 15 Jahren (1995 bis 2010) und der sich immer weiter verschärfenden Anforderungen an die (energetischen) Eigenschaften von Immobilien eine Novellierung überfällig war.

Neben dem NHK-Tabellenwerk waren aber auch die neuen Vorschriften durch die im Jahr 2010 in Kraft getretene ImmoWertV im Sachwertverfahren umzusetzen. Beispielhaft seien hier die Einführung der linearen Alterswertminderung oder die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung genannt.

Hinzu kommt die erwähnte Notwendigkeit, auf in der Praxis bereits etablierten Modifizierungen, wie z. B. die modellorientierte Berücksichtigung von Modernisierungen oder den ausstattungsabhängigen Ansatz der Gesamtnutzungsdauer, zu reagieren.

Mit der Veröffentlichung der SW-RL stehen die deutschen Regelwerke zum Sachwertverfahren nunmehr komplett im Einklang mit der von Sprengnetter vertretenen Lehre.³⁾

1) Vgl. [1] und [2].

2) So waren die NHK 2000 für EFH-Reihenhäuser z. B. höher als die für freistehende EFH.

3) Siehe Abschnitt 15.

5 Text der Sachwertrichtlinie

**Richtlinie
zur Ermittlung des Sachwerts
(Sachwertrichtlinie – SW-RL)
vom 5. September 2012, (BA nz AT 18.10.2012 B1)**

Inhaltsübersicht

- 1 Zweck und Anwendungsbereich
- 2 Allgemeines
- 3 Verfahrensgang
- 4 Vorläufiger Sachwert
 - 4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)
 - 4.1.1 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010
 - 4.1.1.1 Allgemeines
 - 4.1.1.2 Gebäudestandard
 - 4.1.1.3 Korrekturfaktoren
 - 4.1.1.4 Brutto-Grundfläche
 - 4.1.1.5 Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern
 - 4.1.1.6 Teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. teilweise Unterkellerung
 - 4.1.1.7 Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile
 - 4.1.2 Baupreisindex
 - 4.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen
 - 4.3 Lineare Alterswertminderung
 - 4.3.1 Gesamtnutzungsdauer
 - 4.3.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
 - 4.4 Bodenwert
- 5 Marktanpassung – Sachwertfaktoren
- 6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 - 6.1 Besondere Ertragsverhältnisse
 - 6.2 Baumängel und Bauschäden
 - 6.3 Wirtschaftliche Überalterung
 - 6.4 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
 - 6.5 Freilegungskosten
 - 6.6 Bodenverunreinigungen
 - 6.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- 7 Verkehrswert (Marktwert)
- Anlage 1 Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Anlage 2 Beschreibung der Gebäudestandards
- Anlage 3 Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung
- Anlage 4 Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen
- Anlage 5 Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors

9.3.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Nr. 4.3.2)

- (1) Die Restnutzungsdauer 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 (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird.
- (2) Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 4 beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 6 Absatz 6 ImmoWertV) wird in der Regel als Bauschaden (vgl. Nummer 6.2) berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

9.3.2.1 Die Regelfallformel

Absatz 1 Satz 1 beschreibt die „Regelfallformel“, wonach die Restnutzungsdauer grundsätzlich wie folgt ermittelt werden kann:

$$\mathbf{RND = GND - GA}$$

$$GA = WS - BJ$$

hierin bedeuten:

RND = Restnutzungsdauer

GND = übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 3 der SW-RL

GA = Gebäudealter

WS = Jahr des Wertermittlungsstichtags

BJ = Baujahr

9.3.2.2 Grenzen der Regelfallformel

Absatz 1 Satz 2 macht deutlich, dass das Ergebnis der Regelfallformel einer kritischen Würdigung bedarf. So kann die wirtschaftliche RND eines technisch völlig intakten Gebäudes (zumindest in seinem aktuellen Zustand) Null Jahre betragen, weil es keine zeitgemäße Nutzungschance besitzt.

Beispiel: Fehlende zeitgemäße Nutzungschance

- Luftschutzbunker mit schlechter Zugänglichkeit, Belichtung und Belüftung
- Wohnkomplex in einer Plattenbausiedlung mit strukturellem Leerstand

Einzelne Gebäude können aber auch allein deshalb keinen Wert (und somit keine wirtschaftliche RND) besitzen, weil sie die Nutzung anderer Grundstücksteile oder Gebäude über ihren eigenen Wert hinaus erschweren (d. h. im Wert mindern).

Abschließend erfolgt in Absatz 1 Satz 2 noch ein Hinweis, dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer nur dann gegeben ist, wenn die in der Wertermittlung unterstellte Nutzung rechtlich zulässig ist. So genießt z. B. ein Schwarzbau im Außenbereich (§ 35 BauGB) keinen Bestandschutz. Eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist in diesem Fall somit nicht gegeben.

Die vorbeschriebene Regelfallformel versagt auch, wenn

- das ursprüngliche Gebäude nicht nur normal instandgehalten, sondern durch wesentliche Modernisierungs- und/oder Erweiterungsmaßnahmen oder gar durch Entkernung und Erneuerung in seiner ursprünglichen Substanz wesentlich verbessert worden ist,
- die nach der Einfachformel errechnete RND < 3 Jahre (bei GND = 30 Jahre) bzw. < 12 Jahre (bei GND = 80 Jahre) ist.

In diesen Fällen ist die wirtschaftliche RND i. d. R. größer als die, die sich nach der Regelfallformel ergibt.

9.3.2.3 RND modernisierter Gebäude; Punktrastermethode

Entsprechend weist Absatz 2 Satz 1 darauf hin, dass für Gebäude, die modernisiert wurden, von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden kann.

Zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer modernisierter Wohngebäude verweist Absatz 2 Satz 2 auf die in Anlage 4 beschriebene sog. „Punktrastermethode“.

Die Punktrastermethode wurde ursprünglich von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) entwickelt.¹⁾ Dank dieser Methode ist es möglich, die RND von Gebäuden als Modellgröße plausibel, nachvollziehbar und objektiviert zu ermitteln. Diese eindeutige Reproduzierbarkeit

1) Die aktuelle Fassung steht unter www.boris.nrw.de in der Rubrik „Standardmodelle der AGVGA-NRW“ zum kostenlosen Download zur Verfügung.

ist eine Grundvoraussetzung, um zuverlässige und genaue Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren und auf dieser Grundlage beweisbar marktkonforme Ertrags- und Sachwerte ableiten zu können.¹⁾

Von allen bekannten Modellen zur RND-Ermittlung hat bei diesbezüglichen Diskussionen mit Kollegen und in Seminaren insbesondere dieses Verfahren Akzeptanz gefunden. Das ursprünglich von den o. g. Gutachterausschüssen nur für Gebäude mit einer üblichen GND von 100 Jahren entwickelte Modell wurde von Sprengnetter hinsichtlich der RND-Bestimmung für Gebäude mit üblichen Gesamtnutzungsdauern von 30 bis zu 100 Jahren sowie für entkernte Gebäude erweitert. Außerdem wurde das System von Sprengnetter an die sich zwischenzeitlich geänderten energetischen Anforderungen an Gebäude angepasst. Diese Erweiterungen haben die Gutachterausschüsse in ihr Modell überwiegend übernommen.

Das in Anlage 4 beschriebene Modell entspricht methodisch dem von Sprengnetter erweiterten Modell der AGVGA-NRW, weicht jedoch im Detail davon ab. Zunächst ist mittels einer Punktetabelle der Modernisierungsgrad zu bestimmen. In der nachfolgenden Tabelle werden die in der SW-RL vergebenen Punkte den aus dem AGVGA-Modell gegenübergestellt.

| Modernisierungselemente | max. Punkte gemäß SW-RL | max. Punkte nach AGVGA-NRW | Trend |
|---|-------------------------|----------------------------|-------|
| Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 3 | ↑ |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 2 | |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 2 | |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 2 | |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 2 | ↑ |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 2 | |
| Einbau von Bädern | 2 | 3 | ↓ |
| Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 3 | ↓ |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 3 | ↓ |

Tab. 9-15: Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades nach Anlage 4 zur SW-RL und Anlage 3 zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW in der Fassung vom 09.09.2008

1) Vgl. 1. Grundsatz marktkonformer Wertermittlung, Sprengnetter in [2], Teil 2, Kapitel 2 (Anforderungen an Wertermittlungsverfahren).

Maximal können jeweils in der Summe 20 Punkte vergeben werden, da die Modernisierung und der Einbau von Bädern nur alternativ angesetzt werden kann.

Bei Gebäuden mit nicht ausgebauten Dachgeschossen wird häufig die oberste Geschossdecke und nicht das Dach gedämmt. In der SW-RL fehlt der Hinweis, dass die Dämmung der obersten Geschossdecke sinngemäß als Verbesserung der Wärmedämmung im Dach berücksichtigt werden sollte.

Der Gegenüberstellung der Punkte in Tab. 9-15 ist zu entnehmen, dass die Gewichtung der Modernisierungselemente gegenüber dem AGVGA-NRW-Modell verändert wurde. Die Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung und die Wärmedämmung der Außenfassade wurde höher gewichtet. Dafür wurde der Einbau von Bädern, die Modernisierung des Innenausbau und die Verbesserung der Grundrissgestaltung in ihrer Bedeutung für die Modifizierung der RND abgewertet. Damit wird den Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz ein höherer Stellenwert bei der Bestimmung der RND eingeräumt. Vergleicht man die Gewichtung der Modernisierungselemente mit den Wägungsanteilen der Gebäudestandardtabelle für Ein- und Zweifamilienhäuser (Tabelle 1 der Anlage 2) so stellt man fest, dass das Gewicht für die Modernisierung des Innenausbau im Hinblick auf die Wägungsanteile zu gering ist. Die Summe der Wägungsanteile für die Merkmalsgruppen „Innenwände und -türen“, „Deckenkonstruktion und Treppen“ und „Fußböden“ übersteigt mit 27 % deutlich die jeweiligen Wägungsanteile von „Außenwände“ (23 %) und „Dach“ (15 %). Deshalb ist zu erwägen, z. B. die Modernisierung des Innenausbau stärker zu gewichten.¹⁾ Die Gewichte sind ggf. auch im Hinblick auf den zu bewertenden Gebäudetyp zu modifizieren. So ist das Gewicht einer Dacherneuerung bei einem 6-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus deutlich geringer als bei einem 1-geschossigen Einfamilienwohnhaus.

Die SW-RL führt aus, dass sich der Modernisierungsgrad aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt. Diese Formulierung kann dahin gehend missverstanden werden, dass nur bereits am Bewertungsstichtag durchgeführte Maßnahmen berücksichtigt werden können. Es sind jedoch auch unterstellte Maßnahmen RND-erhöhend zu berücksichtigen. Dies ist der Fall, wenn als boG Abschlüsse wegen eines vom ortsüblichen abweichenden baulichen Zustands für kaufzeitpunktnahe Investitionen angebracht werden (insbesondere bei bestehenden Bauschäden, Instandhaltungsstaus und Modernisierungserfordernissen).²⁾

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist laut SW-RL zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Hierzu kann man sich an der üblichen Lebensdauer des jeweiligen Bauteils orientieren. Wurde bspw. die Dacheindeckung vor 20 Jahren erneuert und geht man von einer Lebensdauer dieses Bauteils von 50 bis 60 Jahren aus, so

1) Vgl. hierzu Sprengnetter in [2], Teil 9, Kapitel 61, Abschnitt 3.4.1.2 (Tabellenanwendungen (Beispiele)), Beispiel 2.1 (Schätzung von Instandhaltungs- und Modernisierungskosten mit auf das Gesamtgebäude bezogene Flächenwerte).

2) Vgl. Sprengnetter in [2], Teil 9, Kapitel 60, Abschnitt 3 (Grundsätze für die Berücksichtigung der boG).

ist die Modernisierung bereits um $20/60 = 33\%$ verbraucht. Man würde demzufolge für die Modernisierung dieses Bauteils nur 67% der maximalen Punktzahl ($0,67 \times 4 \approx 3$) ansetzen.

Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Dies ist z. B. der Fall, wenn die Grundrissgestaltung älterer Gebäude heutigen Anforderung entspricht.

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Anhaltspunkte hierfür liefert folgende Klassifizierung.

| Modernisierungsgrad | | |
|---------------------|---|--|
| ≤ 1 Punkt | = | nicht modernisiert |
| 4 Punkte | = | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |
| 8 Punkte | = | mittlerer Modernisierungsgrad |
| 13 Punkte | = | überwiegend modernisiert |
| ≥ 18 Punkte | = | umfassend modernisiert |

Tab. 9-16: Anhaltspunkte für die Klassifizierung des Modernisierungsgrads nach Anlage 4 zur SW-RL

Anders als im Sachwertmodell der AGVGA-NRW werden dem Vorschlag von Kierig folgend¹⁾ nicht Punktespannen sondern Spannenmittelwerte angegeben. Dies hat den Vorteil, dass geringfügige Variationen bei der Vergabe der Punkte im Punktraster keine sprunghaften Änderungen in der RND bewirken. Zur Vermeidung unplausibler Sprünge kann so zwischen den tabellierten Werten interpoliert werden.

In Anlage 4 zur SW-RL werden in acht Tabellen in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 30 bis 80 Jahren **modifizierte Restnutzungsdauern** angegeben. Leider ist man hier nicht dem Vorschlag von Kierig²⁾ gefolgt, anstelle der Restnutzungsdauer, die relative Restnutzungsdauer zu tabellieren. Dies hätte deutlich zur Übersichtlichkeit beigetragen, indem nämlich die Anzahl der Tabellen von acht auf eine reduziert worden wäre.

In der Praxis der Gutachtenerstellung und in der Diskussion mit Arbeitskreisen, Gutachterausschüssen und Banken hat sich gezeigt, dass die bisherige Punktrastermethode der AGVGA-NRW insbesondere bei umfassenden Modernisierungen zu zu niedrigen Restnutzungsdauern führt. Deshalb hatte Sprengnetter 2009 vorgeschlagen, die RND von älteren, jedoch umfassend modernisierten Gebäuden von 50% auf 70% der jeweiligen üblichen

1) Vgl. Kierig [12].

2) Vgl. Kierig [12]. Siehe dort auch die weiteren Vorteile dieser Art der Tabellierung.

Gesamtnutzungsdauer anzuheben.¹⁾ Diesem Vorschlag ist die SW-RL gefolgt. Aus Abb. 9-11 wird deutlich, dass sich mit der Punktrastermethode der Anlage 4 zur SW-RL für ältere Gebäude grundsätzlich höhere modifizierte RND ergeben als mit dem Modell der AGVGA-NRW.

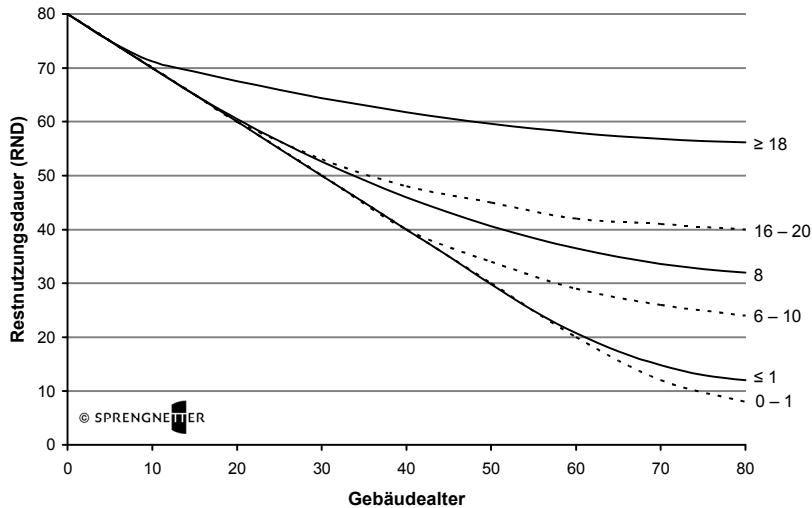


Abb. 9-9: **Modifizierte RND bei einer üblichen GND von 80 Jahren; Gegenüberstellung der Modelle der SW-RL (durchgezogene Linien) und der AGVGA-NRW (gestrichelte Linien) für ausgewählte Modernisierungsgrade (in Punkten)**

Zu bemängeln ist, dass bei der Punktrastermethode gemäß Anlage 4 zur SW-RL kleinere Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung bei Gebäuden mit einer RND von weniger als 50 % der GND keinen Einfluss auf die Höhe der RND haben. So hat z. B. die Modernisierung des Bades und der Heizungsanlage bei einem 30 Jahre alten Gebäude mit einem Gebäudestandard 3 (70 Jahre GND) keinen Einfluss auf die Höhe der RND.²⁾ Dies ist weder plausibel noch wird es dem „2. Grundsatz marktconformer Wertermittlung“, Gleiches gleich und Ungleiches ungleich zu bewerten,³⁾ hinreichend gerecht. Dieser Mangel ist bei dem von Sprengnetter 2009 bereitgestellten Modell nicht gegeben. In dem vorgeannten Beispiel bewirkt die kleine Modernisierung im Sprengnetter-Modell eine Anhebung der RND um 3 Jahre. Es wird deshalb empfohlen, grundsätzlich das Sprengnetter-Modell zur Bestimmung der modifizierten RND modernisierter Gebäude sowohl bei der Datenab-

1) Vgl. Kierig [12] und [1], Kapitel 3.02.4, Abschnitt 2 (Ermittlung des Gebäudealters und der Restnutzungsdauer modernisierter und / oder erweiterter Gebäude), Unterabschnitt 2.3.

2) Diese wirken sich lediglich auf den Gebäudestandard aus.

3) Vgl. Sprengnetter in [2], Teil 2, Kapitel 2 (Anforderungen an Wertermittlungsverfahren).

tung als auch bei der Bewertung einzusetzen. Dieses Modell ist in den Marktdaten und Praxishilfen von Sprengnetter [1] in Kapitel 3.02.4 veröffentlicht. Selbst wenn der Gutachterausschuss bei seinen Modellparametern für die Ermittlung seiner Sachwertfaktoren angibt, dass er bei der Auswertung von Kaufpreisen modernisierter Objekte die RND-Verlängerung nach Anlage 4 zur SW-RL berücksichtigt hat, spricht das nicht gegen die Anwendung des Sprengnetter-Modells im Bewertungsfall. Die Modellunterschiede dürften in der Regel keine (oder wenn überhaupt nur sehr geringe) Auswirkungen auf die Höhe der ermittelten Sachwertfaktoren haben. In der Praxis werden die Modellunterschiede höchstens Einfluss auf das Streuungsmaß haben.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Modelle nach Sprengnetter (Werte in Klammern) und nach der Anlage 4 zur SW-RL für Objekte mit einer üblichen GND von 80 Jahren gegenübergestellt.

| Gebäudealter | Modernisierungsgrad | | | | |
|--------------|--------------------------------|----------|----------|-----------|-------------|
| | ≤ 1 Punkt | 4 Punkte | 8 Punkte | 13 Punkte | ≥ 18 Punkte |
| | modifizierte Restnutzungsdauer | | | | |
| 0 | 80 (80) | 80 (80) | 80 (80) | 80 (80) | 80 (80) |
| 5 | 75 (75) | 75 (75) | 75 (75) | 75 (75) | 75 (75) |
| 10 | 70 (70) | 70 (70) | 70 (70) | 70 (70) | 71 (70) |
| 15 | 65 (65) | 65 (65) | 65 (66) | 66 (67) | 69 (69) |
| 20 | 60 (60) | 60 (61) | 61 (62) | 63 (65) | 68 (67) |
| 25 | 55 (55) | 55 (57) | 56 (59) | 60 (62) | 66 (66) |
| 30 | 50 (50) | 50 (53) | 53 (55) | 58 (59) | 64 (64) |
| 35 | 45 (45) | 45 (49) | 49 (52) | 56 (58) | 63 (62) |
| 40 | 40 (40) | 41 (46) | 46 (50) | 53 (55) | 62 (62) |
| 45 | 35 (35) | 37 (42) | 43 (47) | 52 (54) | 61 (60) |
| 50 | 30 (30) | 33 (38) | 41 (44) | 50 (51) | 60 (59) |
| 55 | 25 (26) | 30 (35) | 38 (42) | 48 (50) | 59 (58) |
| 60 | 21 (22) | 27 (32) | 37 (40) | 47 (49) | 58 (58) |
| 65 | 17 (19) | 25 (30) | 35 (38) | 46 (47) | 57 (57) |
| 70 | 15 (16) | 23 (26) | 34 (36) | 45 (47) | 57 (57) |
| 75 | 13 (14) | 22 (24) | 33 (34) | 44 (46) | 56 (56) |
| 80 | 12 (11) | 21 (22) | 32 (33) | 44 (45) | 56 (56) |

Tab. 9-17: **Modifizierte RND bei einer üblichen GND von 80 Jahren; Gegenüberstellung der Modelle der SW-RL und von Sprengnetter (Werte in Klammern)**

9.3.2.4 Modell für Nicht-Wohngebäude

Das in Anlage 4 zur SW-RL beschriebene Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen gilt für Wohngebäude. In einer Fußnote weist die SW-RL darauf hin, dass das Modell analog auch bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden Anwendung finden kann.¹⁾ Bei der analogen Anwendung ist zu beachten, dass bei anderen Gebäudearten ggf. eine abweichende Gewichtung der Punkte in der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades vorzunehmen ist.

9.3.2.5 RND kernsanierter Gebäude

Bei kernsanieren Objekten kann laut Anlage 4 zur SW-RL die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Diese Vorgehensweise ist nur dann geeignet, wenn die Kernsanierung zeitnah zum Bewertungsstichtag erfolgt ist. Liegt die Kernsanierung weiter zurück, so sind danach oft schon wieder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Eine solche Mischsituation lässt sich mit dem in der SW-RL geregelten Modell nur schwer berücksichtigen. Besser geeignet (und deshalb zur praktischen Anwendung empfohlen) ist das von Sprengnetter entwickelte Modell. Hiernach wird bei vollständiger Entkernung und Erneuerung ein vom tatsächlichen Gebäudealter abweichendes fiktives Alter des Gebäudes ermittelt, indem als Baujahr das Jahr der Entkernung abzüglich 5 bis 10 % der GND angenommen wird.²⁾ Die nach dem Jahr der Kernsanierung erfolgten weiteren Modernisierungen können dann zusätzlich mithilfe der vorbeschriebenen Punktrastermethode berücksichtigt werden.

9.3.2.6 RND-Ermittlung bei unterlassener Instandhaltung

Die SW-RL stellt klar, dass eine unterlassene Instandhaltung (§ 6 Absatz 6 ImmoWertV) in der Regel als Bauschaden berücksichtigt wird. Das bedeutet, dass eine Beseitigung des Instandhaltungsstau unterstellt wird und hierfür marktgerechte Abschläge als boG angebracht werden. Sofern die unterstellten Maßnahmen eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzverhältnisse oder wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken sind diese als Modernisierungsmaßnahmen z. B. mittels Punktrastermethode RND-verlängernd zu berücksichtigen.

1) Hiermit wird ein früherer Vorschlag von Sprengnetter übernommen.

2) Dieses Modell ist ausführlich in [2], Teil 6, Kapitel 2, Abschnitt 6.2.5 (Verlängerung der Restnutzungsdauer) und in [1], Kapitel 3.02.4, Abschnitt 2.1 (Ermittlung des fiktiven Gebäudealters bei vollständiger Entkernung und Erneuerung) beschrieben.

Ausnahmsweise kann eine unterlassene Instandhaltung auch eine Verringerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken, weil z. B. eine Behebung der Mängel unwirtschaftlich wäre.¹⁾

9.3.2.7 Auswirkungen auf die GND

Im letzten Satz des Absatzes 2 stellt die SW-RL noch klar, dass die Modernisierungsmaßnahmen nur RND-verlängernd und nicht GND-verlängernd wirken. Gleiches gilt für gravierende Fälle der unterlassenen Instandhaltung. Diese bewirken – wenn überhaupt – eine Verkürzung der RND, aber keine Verkürzung der GND.

9.3.2.8 Sonderfälle der RND-Ermittlung

Leider gibt die SW-RL keine Hinweise, wie die RND bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, und bei Gebäuden mit Bauteilen aus verschiedenen Baujahren zu ermitteln ist. Diese Themen sind jedoch in der einschlägigen Fachliteratur abgehandelt.²⁾

9.4 Bodenwert (Nr. 4.4)

Zur Ermittlung des Bodenwerts wird auf die Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts einschließlich der Ermittlung des Bodenwerts³⁾ verwiesen.

Im Sachwertverfahren wird gemäß § 21 Absatz 1 ImmoWertV der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Wert des Bodens ist gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV bis auf wenige Ausnahmen ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln.

Da das BMVBS in einer eigenständigen Richtlinie, nämlich der Vergleichswertrichtlinie, Hinweise zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts gibt, wird in der SW-RL folgerichtig darauf verzichtet, die Bodenwertermittlung zu behandeln.

Die Vergleichswertrichtlinie war zum Zeitpunkt der Herausgabe der SW-RL und der Drucklegung dieses Kommentars noch in Erarbeitung.⁴⁾

1) Vgl. Sprengnetter in [2], Teil 9, Kapitel 60, Abschnitt 3.6 (Verfahrenswahl entsprechend wirtschaftlich vernünftigem Handeln).

2) Vgl. z. B. [2], Teil 6, Kapitel 2, Abschnitt 6.2.7 (Sonderfälle der RND-Ermittlung).

3) *Die genannte Richtlinie ist zum Zeitpunkt der Herausgabe der vorliegenden Richtlinie noch in Erarbeitung.*

4) Hinweise zum aktuellen Stand der Vergleichswertrichtlinie finden Sie unter www.sprengnetter.de in der Rubrik „Top-Themen / Vergleichswertrichtlinie“.

Auf folgende Besonderheiten wird jedoch an dieser Stelle schon jetzt hingewiesen:

- Ist alsbald mit einem Abriss der baulichen Anlagen zu rechnen, so ist gemäß § 16 Absatz 3 ImmoWertV der Bodenwert um die Freilegungskosten zu mindern (Liquidationswertverfahren). In diesem Fall ist das Sachwertverfahren jedoch nicht anzuwenden (vgl. Nr. 2 Absatz 2 SW-RL).
- Bei bebauten Grundstücken im Außenbereich (§ 35 BauGB) handelt es sich i. d. R. um „faktisches Bauland“. In diesen Fällen sind gemäß § 16 Absatz 2 die vorhandenen baulichen Anlagen bei der Ermittlung des Bodenwerts ausnahmsweise zu berücksichtigen.¹⁾
- Eine weitere Ausnahme bilden gemäß § 16 Absatz 4 ImmoWertV die unter- oder überausgenutzten Grundstücke. Im Sachwertverfahren ist in diesen Fällen ggf. ein „restnutzungsdauerbeeinflusster Bodenwert“ anzusetzen, der sich aus dem „nutzungsabhängigen Bodenwert“ zuzüglich der abgezinsten Differenz zwischen dem „freigelegten Bodenwert“ und dem „nutzungsabhängigen Bodenwert“ ergibt.²⁾

1) Die Bewertung bebauter Außenbereichsgrundstücke ist ausführlich in [2], Teil 5, Kapitel 4 (Bebaute Außenbereichsgrundstücke) abgehandelt.

2) Die Bewertung über- und unterausgenutzter Grundstücke ist ausführlich in [2], Teil 5, Kapitel 3 (Über- und unterausgenutzte Grundstücke) abgehandelt.



Sprengnetter (Hrsg.)
Sachwertrichtlinie und NHK 2010
Kommentar zu der neuen Wertermittlungs-
richtlinie zum Sachwertverfahren

Der neue Expertenkommentar

Autoren: Dr. H.O. Sprengnetter / J. Kierig /
Ch. Sauerborn / M. Roscher / T.-A. Ziesentz
Verlag: Sprengnetter GmbH, Sinzig 2013
224 Seiten, Hardcover
Format 17 x 22 cm
Preis: 73,83 € zzgl. MwSt. und Versandkosten
ISBN 978-3-937513-53-9

Ihre Vorteile

- wertvolle Tipps, v.a. für die Sachverhalte, für die die Richtlinie keine Lösungen aufzeigt
- anschauliche und detaillierte Erläuterungen der neuen Richtlinie
- Wertermittlung sachkundig vor Ihrem Auftraggeber erläutern
- sachgemäß auslegen und fundiert argumentieren
- Expertenwissen mit langjähriger Branchenerfahrung

Besuchen Sie uns online und erfahren Sie noch mehr zum Werk:

www.sprengnetter.de/swrl-kommentar

Unsere Kundenbetreuer beraten Sie auch gerne:

telefonisch unter 02641-9130 4442 *oder*

per E-Mail: info@sprengnetter.de

Besuchen Sie unseren Online-Shop und sichern

Sie noch heute Ihren „SW-RL-Kommentar“:

www.sprengnetter.de/shop



„Sprengnetter Immobilienbewertung“ steht für einen einzigartigen Komplettservice im Bereich der Immobilienbewertung. Von der Ausbildung und Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 von Bewertungssachverständigen über umfassende Bewertungsliteratur, Spezialsoftware und eine eigene Marktforschung bis hin zur täglichen Fach-Beratungshotline für Sachverständige. Darüber hinaus bietet Sprengnetter Immobilienbewertung auch alle Arten von Bewertungsdienstleistungen an (z. B. Markt- und Beleihungswertgutachten, Portfoliobewertungen, Stellungnahmen, Obergutachten, Objektbesichtigungen, Bautenstandsprotokolle und Energieausweise). Hierzu steht ein deutschlandweites Netzwerk von rd. 1.000 qualifizierten Gutachtern zur Verfügung.