A large, stylized graphic of an eye, composed of several concentric, curved segments in shades of gray, forming the shape of an eye with a white circular pupil in the center.

**Prof. Jürgen Simon**  
Dipl.-Ing. Architekt

# **Grundlagen der Grundstückswertermittlung Sachwertverfahren nach SW-RL**

**Einführung in die Verkehrswert-/Marktwertermittlung  
bebauter und unbebauter Grundstücke  
sowie Wertermittlung auf der Grundlage des Sachwertverfahrens**

T/Hochschule Anhalt/Vorlesungen/Grundlagenseminare/Aktuelle Version/Grundlagen-Sachwert I  
Stand: 11.01.2018

---

Simon & Reinhold, Partner  
Haarstraße 15  
30169 Hannover

Telefon: (0511) 9 89 37 - 0  
Telefax: (0511) 9 89 37 - 35

Internet: [www.simon-reinhold.de](http://www.simon-reinhold.de)  
eMail: [buero@simon-reinhold.de](mailto:buero@simon-reinhold.de)

## Überblick

Im ersten Teil werden die **Grundlagen der Verkehrswertermittlung von Grundstücken** dargestellt. Der Schwerpunkt liegt auf der Definition des Wertbegriffs und der Erläuterung der in Deutschland gesetzlich normierten Wertermittlungsverfahren nach der **Immobilienwertermittlungsverordnung** (ImmoWertV) und den **Wertermittlungsrichtlinien** (derzeit zum Teil die WertR 2006, die von Einzelrichtlinien (Sachwert-Richtlinie vom 05.09.2010, Vergleichswert-Richtlinie vom 20.03.2014 und Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015 abgelöst werden).

Im zweiten Teil werden **die Grundzüge des Sachwertverfahrens** nach den §§ 21 - 23 ImmoWertV sowie der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012 dargestellt. Das Sachwertverfahren - insbesondere die im September 2012 veröffentlichte SW-RL - ist heftiger Kritik ausgesetzt. Das Verfahren kann künftig nur noch unter Heranziehung von sogenannten *Sachwertfaktoren* angewendet werden, die von den Gutachterausschüssen ermittelt und veröffentlicht werden sollen. Das setzt voraus, daß die Gutachter ihre Sachwertermittlungen streng nach den Sachwerttroutinen der jeweiligen Gutachterausschüsse vornehmen. Anderenfalls wäre die Kompatibilität mit den *Sachwertfaktoren* nicht gewährleistet. Das aber führt zu einer starken Reglementierung und Einengung der Bewertungstätigkeit des einzelnen Sachverständigen.

Das Sachwertverfahren war bisher ein wesentlicher Pfeiler der Grundstückswertermittlung, wenn es auch überwiegend als Stützverfahren zur Herstellung von Plausibilität herangezogen wurde. Für diesen Zweck war es geeignet. Die jüngsten Entwicklung wird vermutlich in eine Sackgasse führen. Die Anwendung des Verfahrens wird sich im wesentlichen auf die *Öffentliche Hand*<sup>1</sup> reduzieren. Freie Sachverständige werden das Verfahren - wie in anderen europäischen oder außereuropäischen Ländern - künftig nicht mehr heranziehen.

Anhang bildet die Darstellung allgemeiner **Grundsätze bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten für Grundstücke**.

Ziel der Vorlesung ist die Grundlagenvermittlung der in Deutschland anerkannten Schätzregeln für Immobilien.

---

<sup>1</sup> Die Finanzverwaltung benötigt ein einfaches, von Nichtfachleuten anwendbares Sachwertverfahren für Wertermittlungen im Zusammenhang mit der Erbschafts- und Vermögenssteuer

## **Inhalt Teil I**

- 1 Begriff des Werts
- 2 Überblick über die bundes- und landesrechtlichen Regelungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- 3 Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- 4 Literatur zum Thema Grundstückswertermittlung
- 5 Wertermittlungsgrundlagen
  - Definition des Verkehrs-/Marktwerts
  - Gegenstand der Wertermittlung
  - Wertbildende Faktoren
- 6 Verfahren zur Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke
  - Grundlagen
  - Wahl des Wertermittlungsverfahrens

## **Inhalt Teil II**

- 1 Sachwertverfahren im Überblick
- 2 Wertermittlung der baulichen Anlagen mit Darstellung der Praxisprobleme
- 3 Ableitung des Verkehrswerts aus dem Grundstückssachwert
- 4 Beispiel der Wertermittlung auf der Grundlage des Sachwertverfahrens

## Inhaltsverzeichnis

1	Der Begriff "Wert" .....	6
2	Gesetzliche Normen und Regelungen .....	10
3	Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken .....	13
4	Literatur zum Thema Grundstückswertermittlung .....	15
5	Grundlagen .....	17
5.1	Die Definition des Verkehrswerts .....	17
5.2	Gegenstand der Wertermittlung, Zustand und allgemeine Wertverhältnisse (§§ 2 bis 4 ImmoWertV) .....	18
6	Verfahren zur Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke .....	21
6.1	Grundlagen .....	21
6.2	Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	21
7	Die Wertermittlung im Sachwertverfahren .....	23
7.1	Vorbemerkungen .....	23
7.2	Aufbau des Verfahrens .....	26
7.3	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts .....	29
7.3.1	Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen .....	29
7.3.2	Normalherstellungskosten .....	31
7.3.2.1	Gebäudestandard .....	32
7.3.3	Verfahren auf der Grundlage von Flächenberechnungen .....	36
7.3.3.1	Sonderregelungen für Dachgeschosse .....	38
7.3.4	Fazit .....	39
7.4	Baunebenkosten .....	40
7.5	Baupreisindex .....	40
7.6	Problempunkte bei der Herstellungskostenermittlung .....	41
7.7	Alterswertminderung .....	41
7.7.1	Alterswertminderung von modernisierten Gebäuden .....	43
7.7.2	Abschreibungssätze .....	46
7.7.3	Problempunkte bei der Wertminderung wegen Alters .....	46
7.8	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen .....	47
7.9	Wertermittlung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen .....	47
7.10	Vorläufiger Sachwert .....	49
7.11	Marktanpassung .....	49
7.11.1	Allgemeine Marktanpassung .....	51
7.11.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	52
7.11.2.1	Besondere Ertragsverhältnisse .....	53
7.11.2.2	Abschläge wegen baulicher Mängel und Schäden .....	54
7.11.2.3	Wirtschaftliche Überalterung .....	59
7.11.2.4	Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand .....	60
7.11.2.5	Freilegungskosten .....	61
7.11.2.6	Bodenverunreinigungen .....	62
7.11.2.7	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen .....	63

7.12	Verkehrswert/Marktwert .....	63
8	Fazit .....	64
9	Aufgabe .....	67
9.1	Beispiel: Einfamilienhaus .....	67
10	Literaturverzeichnis .....	70
11	Anhang: Erstellen von Verkehrswertgutachten .....	71
11.1	Grundsätze .....	71
11.2	Gutachtaufbau .....	72
11.3	Gliederung eines Gutachtens .....	74
11.4	Gutachtentechnik .....	74
11.4.1	Richtig zitieren .....	74
11.4.2	Lösung von Teilproblemen .....	77

# 1 Der Begriff "Wert"

Wissenschaftler unterschiedlicher Fachbereiche versuchen den Begriff "Wert" zu umschreiben. Der wirtschaftsethische Begriff ist vielschichtig. Im Grunde meint er die Anwendung ethischer Prinzipien auf den Bereich wirtschaftlichen Handelns. Zentrale Werte sind dabei Humanität, Solidarität und Verantwortung (Wikipedia). Der Begriff spielt im Zusammenhang mit der Grundstückswertermittlung aber keine Rolle. Grundstückswertermittler müssen sich eher mit der Wertdefinition der Wirtschaftswissenschaftler auseinandersetzen. Hier hat der Begriff "Wert" die Bedeutung, die der Mensch einem Wirtschaftsgut in Hinblick auf seine Bedürfnisbefriedigung beimißt. Schon im 3. Buch Mose, Kapitel 25, Vers 14-16 finden sich Hinweise auf diesen Wertbegriff:

*(14) Wenn Du nun Deinem Nächsten etwas verkaufen willst oder ihm etwas abkaufst, soll keiner seinen Bruder übervorteilen, (15) sondern nach der Zahl der Jahre vom Erlaßjahr an, sollst Du es von ihm kaufen; danach, wieviel Jahre noch Ertrag bringen, soll er Dir's verkaufen.(16) Sind es noch viele Jahre, so darfst Du den Kaufpreis steigern, sind es noch wenige Jahre, sollst Du den Kaufpreis verringern; denn die Zahl der Ernten verkauft er Dir.*

Die vorstehenden Zeilen weisen auf eine ertragsorientierte Betrachtung hin. Später wurde der Wertbegriff differenzierter gesehen. Die klassische Wertlehre geht vom Tauschwert aus (vgl. Abb.1):

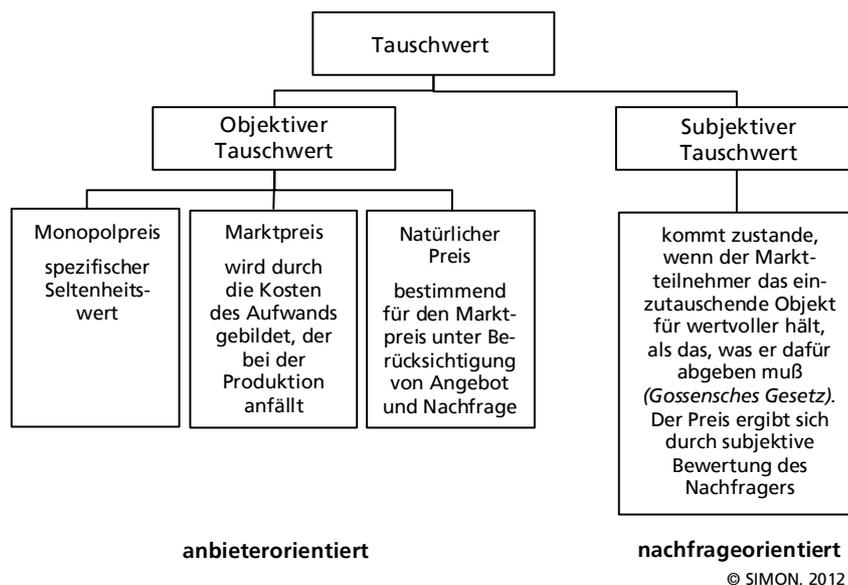


Abb. 1: Klassische Wertlehre

Die vorstehend skizzierten Wertlehren sind einseitig orientiert. Der subjektive Tauschwert stellt allein auf die individuelle Nützlichkeit als wertbestimmenden Faktor ab. Sie berücksichtigt damit nur die Nachfrageseite des Marktes und läßt den Standpunkt des Anbieters außer Betracht. Im Extremfall wird der Wert ausschließlich von dem Grad der Begehrlichkeit des betreffenden Wirtschaftsgut geprägt (**"je größer die Nachfrage umso höher der Wert"**).

Beim objektiven Tauschwert<sup>2</sup> ist es umgekehrt. In diesem Modell wird fälschlicherweise unterstellt, daß der Wert lediglich von den Herstellungskosten des Wirtschaftsguts gebildet wird und das Wirtschaftsgut auf dieser Basis "getauscht" wird (siehe hierzu die Arbeitswerttheorien von *Smith, Ricardo* und *Marx*; "**Wert wird an der Höhe der Herstellungskosten bemessen**"). Daneben gibt es noch den **Gebrauchswert**. Der Begriff bezeichnet die individuelle Nützlichkeit eines Gutes<sup>3</sup>. Moderne Werttheorien versuchen diese Gegensätze zu verbinden (**Gleichgewichtstheorie**). Damit ergibt sich die Höhe des Tauschwertes (durchschnittlicher Marktpreis) aus dem funktionalen Zusammenhang zwischen Angebot und Nachfrage am Markt. Das ist einfach gesagt, aber nicht leicht verständlich.

Warum ist ein Kilo Diamanten mehr wert als ein Liter Wasser? Wasser ist lebensnotwendig, mit Diamanten kann man im Grunde nicht viel anfangen. Trotzdem erzielt ein Kilo Diamanten einen deutlich höheren Preis als ein Liter Wasser. Der "Tauschwert" entspricht also scheinbar nicht dem "Gebrauchswert" eines Wirtschaftsgutes. Die Lösung liegt auf der Hand.

**Der (Nutzen) Wert eines Gutes ist keine absolute Größe, sonder relativ. Er hängt von den individuellen Präferenzen und davon ab, wieviel von dem betreffenden Gut vorhanden ist ([5], Teil 1, Rn. 5).**

Derselbe Liter Wasser der uns in der Wüste vor dem Verdursten retten kann, hat dort einen deutlich höheren Wert als im normalen Leben. Das erste Bier am abend schmeckt auch immer am besten (und ist dann "am wertvollsten"). Nach fünf oder sechs getrunkenen Bieren sieht die Sache schon anders aus. Man hat genug, wobei das optimale Quantum von Mensch zu Mensch verschieden ist. Deswegen **scheitern auch die Theorien, die den Güternutzen an objektiven Merkmalen festmachen**. Objektive Kriterien liefern zwar Anhaltspunkte, erklären aber den Marktpreis nicht. Wie kommt nun der Marktpreis zustande, wenn die Wertschätzung der Güter individuell so unterschiedlich ist? Nach den "Gossenschen Gesetzen"<sup>4</sup> tauschen die Menschen Güter gerade deswegen aus, weil sie deren Nutzen unterschiedlich einschätzen. Nutzen und Preise gleichen sich wie in einem System kommunizierender Röhren einander an. Dieser Marktprozess wiederholt sich ständig, denn die Geschmäcker und Bedürfnisse der Marktteilnehmer ändern sich ebenso wie das Güterangebot und die Herstellungskosten.

**Der Wert hängt immer von der Beurteilung des Menschen selbst ab und ist demnach Ausdruck einer persönlichen Einschätzung, mit der etwas in Geld ausgedrückt wird, was nicht in Geld besteht.** Beim Kauf eines Grundstücks stoßen die individuellen Wertvorstellungen der einzelnen Marktteilnehmer zusammen (vgl. Abb. 2).

---

<sup>2</sup> Mehrere Lehrmeinungen: 1. A. SMITH (objektive Wertlehre): Sie geht von den Kosten der drei Produktionsfaktoren Arbeit, Kapital und Boden aus und ist anbieterorientiert. 2. RICARDO (Arbeitswerttheorie): Danach ist die Arbeitsmenge Maßstab und Ursache für den Tauschwert. 3. MARX (absolute Arbeitswerttheorie): Hier richtet sich der Wert nach der gesellschaftlich notwendigen Arbeitsmenge.

<sup>3</sup> Beispielsweise ist der Gebrauchswert einer Zigarette unterschiedlich hoch, je nachdem ob die Person Raucher ist oder nicht. Da Menschen immer Bedürfnisse haben, gibt es auch immer einen Gebrauchswert.

<sup>4</sup> Gossensche Gesetze; Theorie zum Grenznutzen von *Hermann Gossen* (1810 - 1858); das erste Gesetz besagt, daß der Konsum eines Gutes mit zunehmender Menge einen immer geringeren Zusatznutzen (Grenznutzen) stiftet. Das zweite Gesetz leitet daraus ab, daß wir unser (beschränktes) Einkaufsbudget im Allgemeinen auf verschiedene Güter aufteilen. Je teurer ein Gut ist, desto geringer wird dabei sein Anteil sein. Das führt zu einer ausgewogenen, individuell aber unterschiedlichen Konsumstruktur.

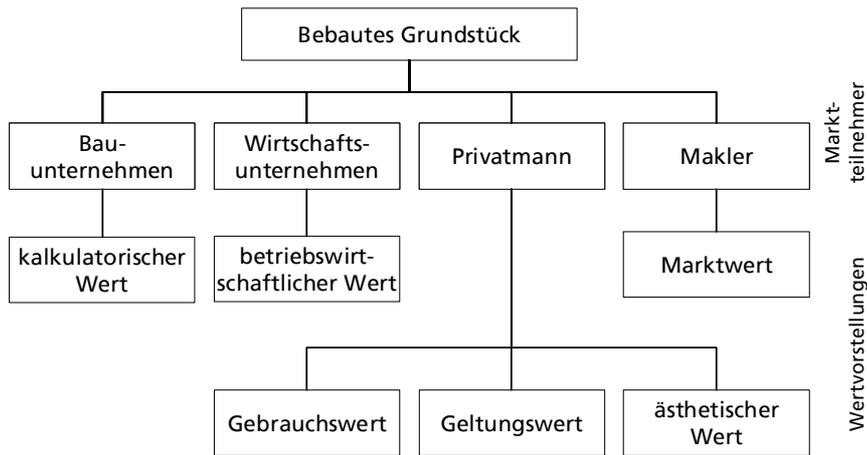


Abb. 2: Individuelle Wertvorstellungen

© SIMON, 2012

Der Verkäufer wird in erster Linie von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgehen und versuchen, einen möglichst hohen Preis zu erzielen. Der Käufer wird sich eher von Nützlichkeitsüberlegungen leiten lassen und bestrebt sein, möglichst wenig zu zahlen. Wieviel letztlich gezahlt wird, hängt weitgehend von der Verhandlungstaktik und dem Verhandlungsgeschick der Beteiligten ab. Ein einzelner Kaufpreis sagt damit noch wenig über den "objektiven Wert" des betreffenden Grundstücks aus. Erst eine Vielzahl von Kaufpreisen für untereinander vergleichbare Grundstücke wirkt objektivierend. Dabei ist der sogenannte "objektive Wert" nicht scharf abgrenzbar. Er liegt vielmehr innerhalb einer mehr oder weniger großen Spanne um den Durchschnittswert einer Vielzahl von Kaufpreisen (vgl. Abb. 3).

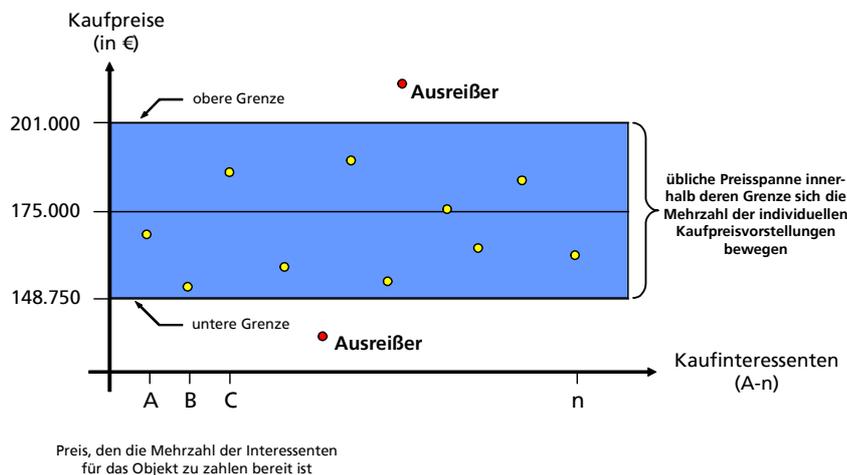


Abb. 3: Abgrenzung des objektiven Werts

© SIMON, 2018

In der Rechtsprechung wird die Spanne unterschiedlich beurteilt. Die Grenze der Spanne, über der ein Gutachten „offenbar unrichtig“ ist, wird im Extremfall mit  $\pm 20\%$  bis  $25\%$  um den „wahren“ Wert angegeben (OLG München, VersR 59; 1017; OLG Schleswig, VersR 54, 506). Der BGH hat im Urteil vom 01.04.1987 (ZSW 1988, 153) ausgeführt, daß bei Abweichungen, die in einer Größenordnung unter  $15\%$  liegen, die Erheblichkeit regelmäßig zu verneinen ist (ebenso BGH, Urt. vom 26.04.1991, NJW 1991, 2761: Eine Ergebnisdifferenz von  $16,79\%$  ist so geringfügig, daß sie kein erhebliches Ausmaß hat). Nach einem Urteil des OLG Schleswig<sup>5</sup> kann eine exakte Feststellung eines bestimmten Betrags als Verkehrswert nicht gefordert werden, da es sich bei einem Verkehrswertgutachten letztendlich um eine Schätzung handelt, die das Marktverhalten wiedergeben soll. Abweichungen von  $12,5\%$  halten sich damit im tolerablen Rahmen und führen nicht zur Unrichtigkeit des Gutachtens ([5], Teil 1, Rn. 9). Ähnlich äußert sich der BGH im Urt. vom 10.10.2013, III ZR 345/12, IFS-Informationen 1/2114): Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertender Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Deshalb sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen - unvermeidbar (vgl. [2], Nr. 1.7.8, Rn. 1.1.5.8).

Häufig wird beobachtet, daß der **Preis**, der für eine Immobilie gezahlt wird, nicht ihrem **Wert** entspricht. Beide Begriffe „Preis“ und „Wert“ sind auseinander zu halten. Der

**Wert** beruht auf einer Schätzung unter der Voraussetzung, daß die Beteiligten von gleichen Wertvorstellungen ausgehen und unter rationalen Bedingungen agieren.

Der Verkehrswert oder Marktwert ist in diesem Sinn ein objektiver Begriff, der sich aus dem funktionalen Zusammenhang zwischen Angebot und Nachfrage am Grundstücksmarkt ergibt. Der

**Preis** einer Sache wird in jedem konkreten Einzelfall zwischen den Wertvorstellungen von Käufer und Verkäufer liegen.

Der Käufer ist im Regelfall bestrebt, wenig zu zahlen, der Verkäufer versucht den höchstmöglichen Preis zu erzielen. Das Ergebnis der Verhandlung ist ein Preis, der durch unterschiedliche Verhandlungspositionen und subjektive Faktoren beeinflusst wird und deshalb nicht dem „Wert“ der Sache entsprechen muß.

Ziel einer Wertermittlung ist, einen möglichst objektiven Grundstückswert zu ermitteln. Der Sachverständige hat demnach eine nach den jeweils geltenden Wertvorstellungen objektiv nachvollziehbare und damit nachprüfbare Wertermittlung aufzustellen. Dabei sind subjektive Einflüsse (individuelle Wertvorstellungen des Einzelnen, sofern sie nicht von der Allgemeinheit getragen werden) weitgehend auszuschalten. In der Bundesrepublik wird diese Arbeit durch **„Normierung“ der Wertermittlungsgrundsätze**<sup>6</sup> erleichtert. Es bestehen eine Reihe bundes- und landesrechtlicher Regelungen zur Wertermittlung von Grundstücken, die jedem Grundstückssachverständigen geläufig sein müssen (vgl. auch [5], Teil 1 nr. 1.3 ff.).

---

<sup>5</sup> OLG Schleswig, Urt. vom 06.07.2007 (14 U 61/06), IFS-Informationen 2/08, S. 22 ff.

<sup>6</sup> Diese gesetzliche Normierung ist weltweit einmalig. Andere Länder, in denen sich eine eigene Wertermittlungskultur herausgebildet hat, haben lediglich „Empfehlungen“ von privaten Organisationen, wie z.B. im „red book“ der englischen RICS“ oder in den USA in den Richtlinien des USPAP-Instituts (Uniform Standards of Professional appraiser Practise).

## 2 Gesetzliche Normen und Regelungen

Grundstücksverkehrswerte sollen möglichst objektiv ermittelt werden. Das setzt voraus, daß bei der Wertermittlung alle subjektiven Wertvorstellungen, soweit sie nicht von der Allgemeinheit getragen werden, weitgehend unberücksichtigt bleiben. Dieser Umstand kann durch Normierung der Schätzregeln erleichtert werden. In Deutschland bestehen deshalb eine Reihe von **bundes- und landesrechtlichen Regelungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken**. Diese anerkannten Schätzregeln müssen jedem Grundstückssachverständigen geläufig sein.

Einerseits ist der freie Grundstückssachverständige grundsätzlich nicht an die bundes- und landesrechtlichen Schätzregeln gebunden<sup>7</sup> und kann seine Gutachten in Aufbau und Durchführung frei gestalten. Andererseits sind die anerkannten Schätzregeln (ImmoWertV und WertR) durch BGH-Rechtsprechung anerkannt<sup>8</sup>. Es wird deshalb unbedingt empfohlen, die durch Verordnung und Richtlinien gesicherten Vorschriften und Empfehlungen bei der Gutachten-erstattung zu beachten.

Neben den gesetzlichen Regelungen ist für eine qualifizierte Durchführung von Wertermittlungen die **Kenntnis einschlägiger Rechtsprechung** (insbesondere BGH-Urteile) und zur Untermauerung eigener Denkschritte, die in der Literatur vertretenen Auffassungen nützlich. Das gilt insbesondere für Wertermittlungsprobleme, die in der Fachwelt kontrovers diskutiert werden.

Nachfolgend werden die wichtigsten Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Vorschriften und Empfehlungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken sowie ein Überblick über einschlägige Fachliteratur zusammengefaßt.

---

<sup>7</sup> Die bundes- und landesrechtlichen Regelungen zur Wertermittlung von Grundstücken gelten nur für Behörden, für die ihre Anwendung ausdrücklich vorgeschrieben ist (z.B. die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV): Bindend für die Gutachterausschüsse bei Wertermittlungen nach dem Städtebaurecht; Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006 vom 01. März 2006, Bundesanzeiger Beilagen Nr. 108a vom 10. Juni 2006): Bindend für die Landesbauabteilungen der Länder und die Bundesvermögensverwaltung, sofern ein entsprechender Anwendungserlass des jeweiligen Bundeslandes vorliegt. 2012 ist mit der "Sachwert- Richtlinie" (SW-RL) die erste Teilrichtlinie der zu novellierenden WertR 2006 in Kraft getreten und hat damit die Nrn. 3.6 ff. der WertR 2006 ersetzt. Ebenso folgten 2014 die VW-RL und 2015 die EW-RL.

<sup>8</sup> vgl. BGH, Urteil vom 27.4.1964 - III ZR 136/63 -, WM 1964, 968; BGH, Urteil vom 12.01.2001 -VZR 420/99, NJW RR 2001, 732 f; Vgl. BGH, Urt. vom 12.01.2001 - V ZR 420/99 - NJW RR 2001, 732 f. (WertV wird "als allgemein anerkannte Grundsätze der Wertermittlung" bezeichnet, deren Anwendbarkeit nicht nur auf die Gutachterausschüsse (§§ 192, 193 BauGB) begrenzt ist); Beschluß des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE 117,1)

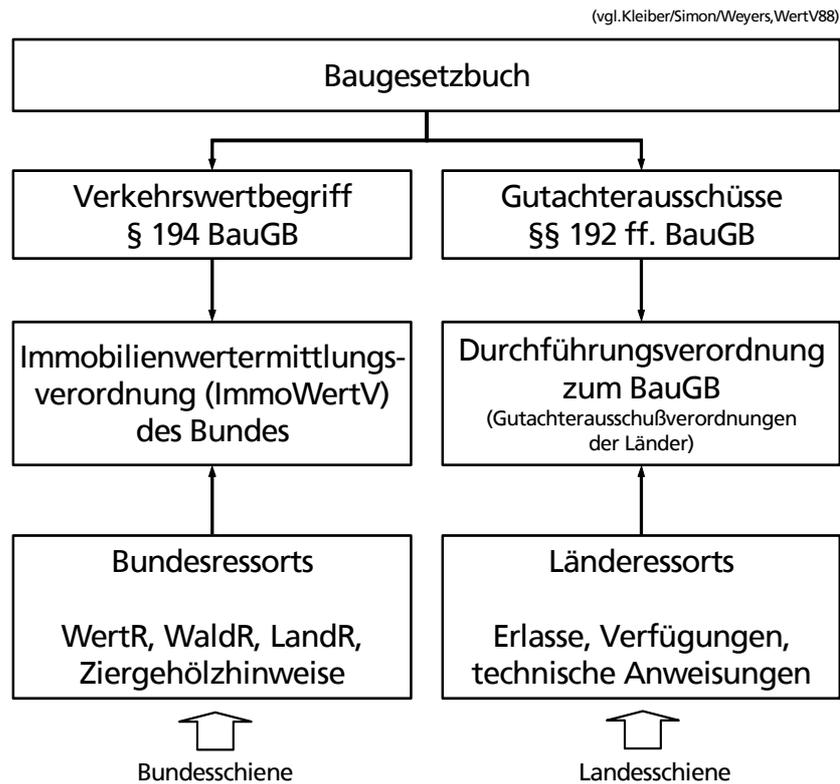


Abb. 4: Bundes- und landesrechtliche Regelungen

© SIMON, 2009

Parallel zu der Entwicklung der Wertermittlungsvorschriften für die öffentliche Hand wurden auch die Schätzungen und Taxen für die

### Feuerversicherung, Beleihung und für steuerliche Zwecke

weiterentwickelt. Auch dabei geht es um Immobilienwerte. Die dabei zur Anwendung kommenden Verfahren sind grundsätzlich mit den Wertermittlungsverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vergleichbar, wenngleich wegen der unterschiedlichen Zielsetzungen die sich ergebenden Endwerte (Feuerversicherungswert, Einheitswert, Beleihungswert, Verkehrs- oder Marktwert) voneinander mehr oder weniger stark abweichen. In den 70-er Jahren des letzten Jahrhunderts ist ein Versuch unternommen worden, die Wertermittlungsverfahren der drei Bereiche (Öffentliche Hand, Feuerversicherung und Beleihung<sup>9</sup>) zu vereinheitlichen. Der Versuch ist gescheitert. Eine Annäherung der steuerlichen Einheitsbewertung des Grundvermögens dürfte sich wegen des auf Massenbewertung angelegten Verfahrens auch künftig nicht ergeben. Die Ermittlung des Feuerversicherungswerts ist ausschließlich auf den Wert der Gebäudesubstanz oder Teile der Gebäudesubstanz ausgerichtet. Die Ermittlung des Beleihungswerts ist mit der 2006 in Kraft getretenen Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) auf eigene Füße gestellt worden und weicht teilweise erheblich von den Grundsätzen der Verkehrs- oder Marktwertermittlung ab.

<sup>9</sup> Das in diesem Zusammenhang ebenfalls zu beachtende Verfahren der Einheitsbewertung des Grundvermögens 1964 ist ein steuerliches Massenbewertungsverfahren und unterscheidet sich deutlich von den anderen Verfahren zur individuellen Wertermittlung eines Grundstücks.

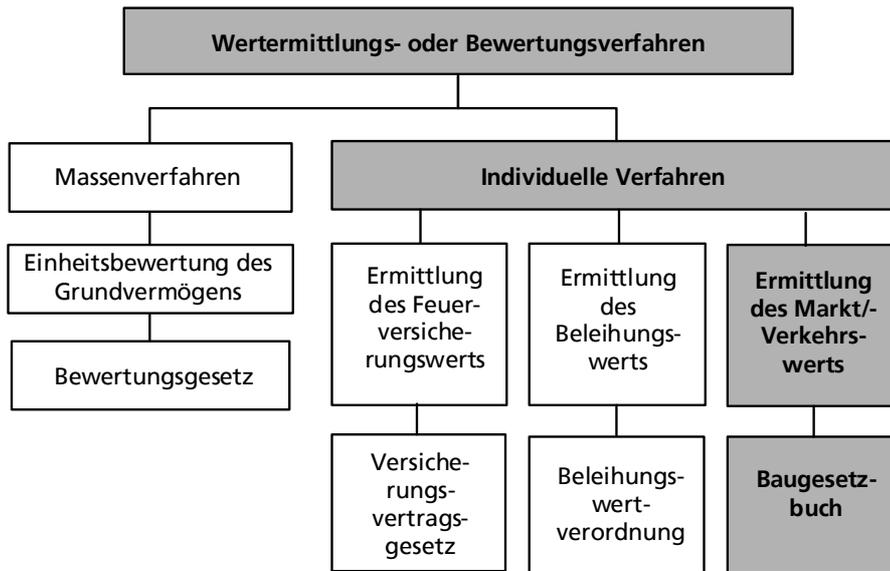


Abb. 5: Gängige Wertbegriffe

© SIMON, 2012

### 3 Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Stand 06.12.2012

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997, (BGBl.I 1997, S. 2141, BGBl.I, 1998, S.137) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl.I 2009, S. 2585)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl.I, S. 693)

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 01.03.2006, Beilage zum BAnz. Nr. 108 a vom 10. Juni 2006 (der Teil "Sachwertverfahren" ist im Jahr 2012 durch die Sachwert-Richtlinien [SW-RL] vom 05.09.2012 abgelöst werden).

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwert-Richtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012 (Banz. AT 18.10.2012 B1)

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (Banz. Nr. 24 vom 11. Februar 2011, 597 ff.)

[Bekanntmachung der ergänzenden Hinweise zu den Wertermittlungsrichtlinien 1991 für das Gebiet der neuen Länder vom 17.03.1992, Beilage zum Banz. Nr. 86a vom 5. 5.1992 (wieder aufgehoben durch Erlaß v. 01.08.1996, BGBl I, 1996, 9133)]

Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR 2000) vom 12. Juli 2000

Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 78) vom 28. Juli 1978 (BAnz. Nr. 181 vom 26. September 1978) zuletzt geändert am 4. Februar 1997

Zweite Berechnungsverordnung (II.BV.) vom 12.10.1990 (BGBl.I, S. 2178) zuletzt geändert durch Art. 78 des Gesetzes vom 23.11.2007, aktualisiert auf den 01.01.2011

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl.I, S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I, 466)

DIN-Vorschriften  
 DIN 277 Ausgabe 1950 (Berechnung des umbauten Raumes)  
 DIN 277-1 Ausgabe 2005-1 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau)  
 DIN 283 (Wohnflächenberechnung) vom März 1951<sup>10</sup>

Wohnflächenverordnung vom 29.10.2003  
 Betriebskostenverordnung vom 29.10.2003

---

<sup>10</sup> Die DIN 283 ist bereits 1983 außer Kraft gesetzt worden, wird aber weiterhin noch häufig als Grundlage für die Wohnflächenberechnung herangezogen. Die Abweichungen der DIN 283 von der WohnFlV sind marginal.

Honorarordnung für Architekten  
und Ingenieure (HOAI) vom 18.08.2009

MF-G u.a. Richtlinien zur Berechnung der Mietflächen für Gewerberäume  
(MF/G), Wohnraum (MF/W) und Verkaufsflächen im Einzelhandel  
(MF/V) der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung  
e.V. (GiF) 2012 vom 01.05.2012 [www.gif-ev.de](http://www.gif-ev.de)

#### 4 Literatur zum Thema Grundstückswertermittlung (Auswahl)

Stand 08.12.2012

##### A Standardliteratur

- |   |   |
|---|---|
| Gerardy/Möckel  | Praxis der Grundstücksbewertung. Loseblattkommentar. Verlag moderne Industrie, Landsberg/Lech |
| Kleiber   | Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Bundesanzeiger Verlag Köln, 7. Auflage 2015          |
| Rössler/Langner fortgeführt<br>von Simon/Kleiber/<br>Joeris/Simon | Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 8. Auflage 2004. Luchterhand Verlag Neuwied   |

##### B Spezielle Themen

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| Simon/Cors/Halczinsky/Tess | Wertermittlung bei Geschäfts- und Fabrikgrundstücken, 5. Auflage 2003. Verlag Franz Vahlen München                  |
| Kröll/Hausmann             | Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag Neuwied |
| Bobka/Simon                | Immobilienbewertung in internationalen Märkten. Bundesanzeiger Verlag, Köln 2012                                    |
| Sommer/Kröll               | Lehrbuch zur Immobilienbewertung. Werner Verlag, 3. Auflage 2010  |

##### C Sonstige

- |              |   |
|--------------|---|
| Bayerlein    | Praxishandbuch Sachverständigenrecht, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung München, 4. Auflage 2008                             |
| Simon        | Wertermittlungsrichtlinien 2006<br>Textsammlung mit Einführung<br>Rehm-Verlag München, 4. Auflage 2006                        |
| Simon/Gilich | Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung, Luchterhandverlag Neuwied, 6. Auflage 2012 |

Sandner/Weber Lexikon der Immobilienbewertung. Bundesanzeigerverlag, Köln 2003 (Neuaufgabe erwartet)

Simon Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren. Bundesanzeiger Verlag Köln, 2016

**D Fachzeitschriften**

Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Luchterhand Verlag Neuwied

Der Bausachverständige Zeitschrift für Bauschäden, Grundstückswert und gutachterliche Tätigkeit. Fraunhofer IRB Verlag/Bundesanzeiger Verlag

## 5 Grundlagen

### 5.1 Die Definition des Verkehrswerts

Die Qualität der Verkehrswertermittlung hängt wesentlich von einer genauen Sachverhaltsaufklärung und der richtigen Beurteilung der wertbeeinflussenden Faktoren ab. Die Kenntnis aller wertbildenden Faktoren ist für den Grundstückssachverständigen unerlässlich. Welche Einflußgrößen besonders zu beachten sind, ergibt sich aus der Definition des Verkehrswerts/Marktwerts nach § 194 BauGB in Zusammenhang mit § 2 ImmoWertV.

#### § 194 BauGB

*Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der sich in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*

Seit den WertR 2002 wird der Verkehrswert mit dem international bekannteren Begriff Marktwert (engl.: market-value) gleichgesetzt. Damit wird verdeutlicht, daß beide Begriffe letztlich identisch sind. In der Definition des Verkehrswerts/Marktwerts stecken die vier Grundprinzipien der Wertermittlung von Grundstücken in Deutschland.

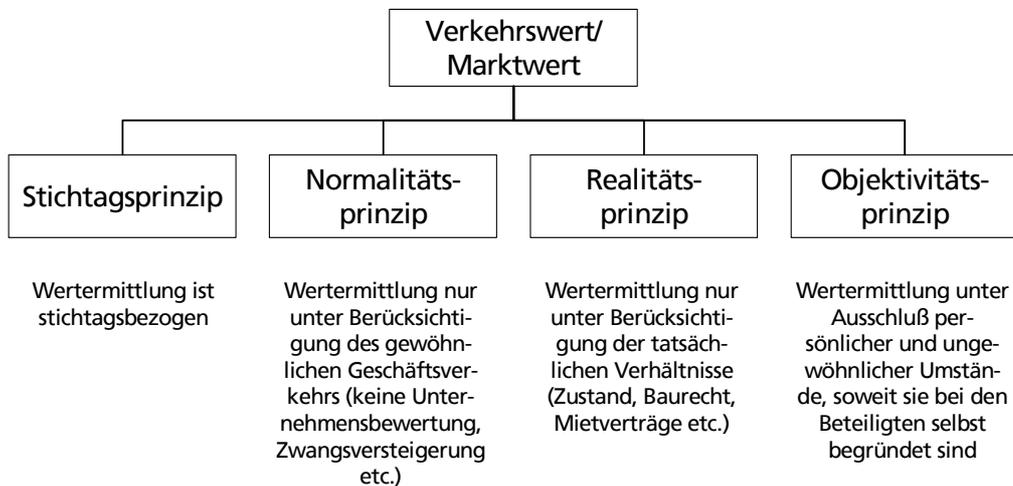


Abb. 6: : Grundprinzipien der Wertermittlung

nach v. MÜLLER, © SIMON, 2009

In anderen europäischen Ländern gelten oder galten zum Teil abweichende Verkehrswert-/Marktwertbegriffe. So wurde in England früher beispielsweise der "open-market-value" ermittelt, ein Wert unter Berücksichtigung der bestmöglichen Ausnutzung des Grundstücks (best price). Der auf diese Weise ermittelte Wert war nicht mit dem nach europäischer Verfahrensweise ermittelten Verkehrswert identisch. In der Zwischenzeit ist der englische Verkehrswert-/Marktwertbegriff im sogenannten "red-book" neu definiert worden (market-value) und stimmt inhaltlich mit dem deutschen Verkehrswert-/Marktwertbegriff überein.

Ebenso wird vereinzelt die sogenannte Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) unterstützend angewendet. Dieses Verfahren ist jedoch einseitig auf den Investor zugeschnitten und im Kern ein Prognose- und kein marktadjustiertes Wertermittlungsverfahren und wurde bei der Neufassung der ImmoWertV trotz der Erwartung des Immobilienmarktes nicht berücksichtigt. Angeboten wird dagegen zusätzlich ein detailliertes Ertragswertverfahren (Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge), welches im Aufbau einer DCF-Prognoseberechnung gleicht, aber auf nachprüfbar aus Grundstücksmarktanalysen abgeleiteten Wertansätzen fußt und nicht auf individuellen Prognosen des jeweiligen Wertermittlers.

## 5.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zustand und allgemeine Wertverhältnisse (§§ 2 bis 4 ImmoWertV)

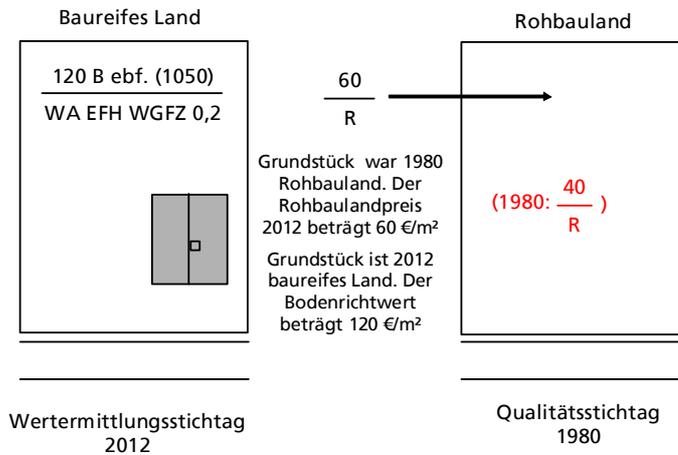
Gegenstand der Wertermittlung ist im allgemeinen das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile (Gebäude, sonstige bauliche Anlagen und Zubehör, vgl. §§ 93, 94 BGB (wesentliche Bestandteile) und § 97 BGB (Zubehör))<sup>11</sup>.

Zur Wertermittlung sind der Zustand des Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen (vgl. §§ 26 - 29 BauGB) kann ein anderer Zustand maßgebend sein (vgl. Abb. 7)<sup>12</sup>, vgl. hierzu auch [5], Teil 2.1, Rn. 22 ff..

---

<sup>11</sup> In den neuen Bundesländern gilt das BGB erst ab 1.10.1990. Für Verkehrswertermittlungen bebauter Grundstücke, deren Gebäude vor dem 1.10.1990 erstellt wurden oder mit deren Errichtung vor dem 1.10.1990 begonnen wurde, galt das alte DDR-Recht. Das bedeutete, daß für diese Objekte der Grund und Boden und das aufstehende Gebäude zwei getrennte wirtschaftliche Einheiten darstellen. Ein bebautes Grundstück hatte deshalb u.U. zwei Eigentümer, den Gebäudeeigentümer und den Eigentümer des Grund und Bodens, auf dem das Gebäude steht. Diese Situation beeinflusst den Verkehrswert. Die Überleitung des DDR-Rechts in das BGB erfolgte durch das SachenRÄndG (vom 21.09.1995, gültig ab 01.10.1994) und das SchuldRÄndG (vom 21.09.1994, gültig ab 01.01.1995).

<sup>12</sup> Bei Wertermittlungen zu öffentlichen Zwecken wie Enteignungen und privaten Zwecken wie Vermögensauseinandersetzungen können die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (**Wertermittlungstichtag**) maßgebend und der Zustand auf einen zurückliegenden Zeitpunkt (**Qualitätsstichtag**) bezogen sein.



Maßgebend sind die aktuellen Verhältnisse am Grundstücksmarkt (Wertermittlungstichtag), aber bezogen auf einen zurückliegenden Zeitpunkt.

Abb. 7: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

© SIMON, 2013

Der Zustand des Grundstücks bestimmt sich durch die den Verkehrswert beeinflussenden Umstände (rechtlichen Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, Beschaffenheit und Lage des Grundstücks). Einen Überblick über die wichtigsten wertbildenden Faktoren gibt Abb. 8.

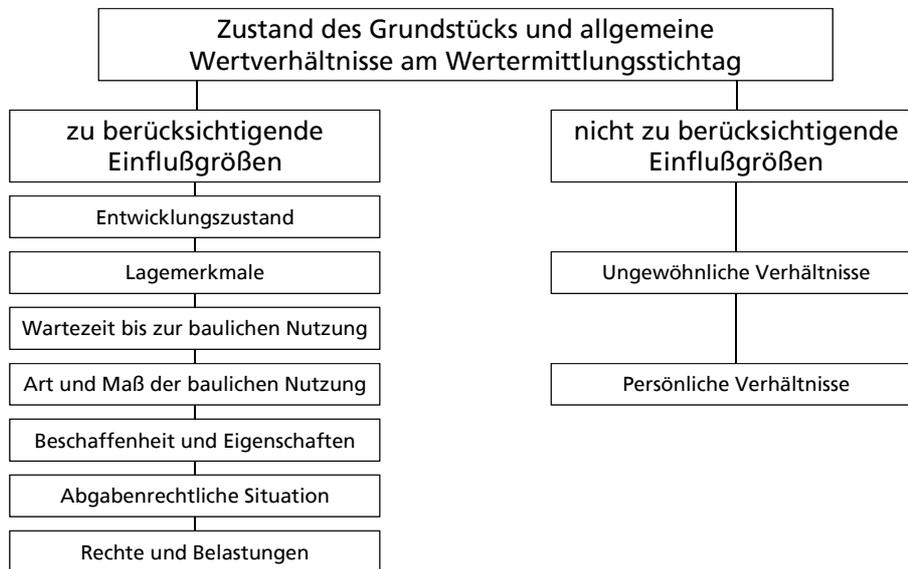


Abb. 8: Wertbildende Faktoren

© SIMON, 2001

Es ist offensichtlich, daß vom Grundstücksmarkt erwartete künftige Entwicklungen den Grundstücksverkehrswert positiv oder negativ beeinflussen. Es stellt sich aber die Frage, **unter welchen Bedingungen künftige Entwicklungen berücksichtigt werden können**. Sie sind nur dann zu beachten, **wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen**, d.h. ohne spekulative Annahmen **zu erwarten sind**. Dieser Punkt ist von erheblicher Bedeutung. An das Erfordernis der "hinreichenden Sicherheit" der Zukunftsschätzung sind hohe Anforderungen zu stellen. Der Sachverständige sollte sich deshalb deutlich von reinen nicht nachprüfbaren Prognoseberechnungen distanzieren<sup>13</sup>.

---

13

Dieser Punkt ist von großer Bedeutung hinsichtlich des Vermögensschaden-Haftungsrisikos des Sachverständigen. Er haftet für die Richtigkeit seines ermittelten Verkehrs-/Marktwerts mit seinem Vermögen. Kann er im Streitfall den Verkehrswert nicht durch Marktdaten plausibilisieren, haftet er u.U. für Vermögensschäden des Auftraggebers oder Dritter, die seinen Verkehrswert als "richtig" unterstellt und entsprechende Vermögensdispositionen getroffen haben (z.B.: Kauf, Verkauf).

## 6 Verfahren zur Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke

### 6.1 Grundlagen

Der Verkehrswert bebauter Grundstücke kann mit Hilfe verschiedener Verfahren ermittelt werden. Es können dabei überschlägige Berechnungen auf der Grundlage von Herstellungskosten, Feuerversicherungswerten, Beleihungswerten und "Maklerformeln" oder differenziertere Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertermittlungen vorgenommen werden. Sie alle können zum Verkehrswert führen.

Die Überschlagsrechnungen (Faustformeln) haben den Vorteil, daß bei sachkundiger Anwendung mit ihrer Hilfe die Größenordnung des Verkehrswerts schnell abgeschätzt werden kann. Sie haben den Nachteil, daß die Wertermittlungsgrundlagen (z.B. Preis- oder Zinsansätze) nicht nachprüfbar sind. Damit genügen sie nicht den Anforderungen, die Rechtsprechung an Gutachten stellt (vgl. BGH-Urteile vom 17.12.1964, III ZR 96/63, WM 1965, S.128; vom 2.2.1977, VII ZR 155/75, NJW 1977, S. 801). Zwar ist der Grundstückssachverständige grundsätzlich frei in der Wahl des Schätzverfahrens, er hat bei der Gutachtenerstattung aber die allgemein angewendeten Regeln der Schätzlehre zu beachten, die in den Regelwerken Immobilienwertermittlungsverordnung (Rechtsverordnung)<sup>14</sup> und Wertermittlungsrichtlinien (bundesministerielle Verwaltungsanweisung)<sup>15</sup> veröffentlicht sind.

In der nachfolgenden Darstellung der Wertermittlungsverfahren werden die Vorschriften und Empfehlungen der ImmoWertV und WertR grundsätzlich berücksichtigt.

### 6.2 Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Wertermittlung bebauter Grundstücke stehen im allgemeinen folgende Wertermittlungsverfahren zur Verfügung

das Vergleichswertverfahren  
das Ertragswertverfahren und  
das Sachwertverfahren.

Beim Vergleichswertverfahren soll der Verkehrswert des Grundstücks aus Kaufpreisen von vergleichbaren Objekten abgeleitet werden, beim Ertragswertverfahren über eine Renditerechnung ermittelt und beim Sachwertverfahren auf der Grundlage von Grundstücks- und Gebäudeherstellungskosten geschätzt werden. Daneben können auch andere Verfahren angewendet werden, solange sie zum Verkehrswert führen. Sie sind in Deutschland wegen des Fehlens verlässlicher Anwendungsparameter zumeist von untergeordneter Bedeutung und werden nur in Sonderfällen angewendet (z.B.: die Pachtwertmethoden bei der Verkehrswertermittlung von Hotelgrundstücken).

---

<sup>14</sup> ImmoWertV vom 19.05.2010, BGBl. I., 693

<sup>15</sup> (WertR 2006) i.d.F. vom 01. März 2006, Beilage zum BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006 sowie für das Sachwertverfahren SW-RL vom 05.09.2012 (Banz AT 18.10.2012 B1)

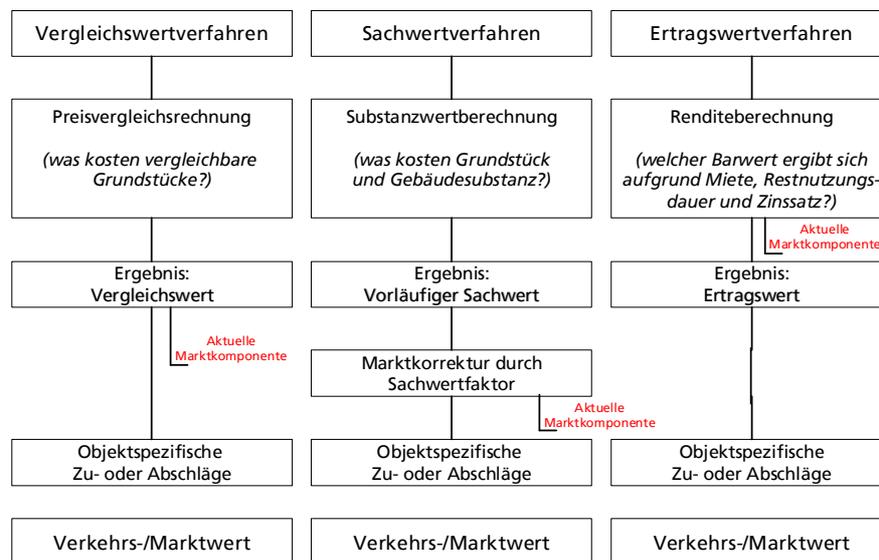


Abb. 9: : Genormte Wertermittlungsverfahren

© SIMON, 2012

Die drei in Abb. 9 dargestellten Verfahren sind in der ImmoWertV (ausführlicher in den WertR) beschrieben. Sie sind grundsätzlich **gleichrangig**. Das jeweilige Verfahren ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen (vgl. § 8 ImmoWertV).

Nach WertR 2006 sind auch **alle anderen Wertermittlungsverfahren zulässig**, solange sie zum Verkehrswert führen. Es handelt sich dabei neben den "klassischen" Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren insbesondere um das **vereinfachte Ertragswertverfahren** unter Vernachlässigung des Bodenwerts. Von dem nicht genormten betriebswirtschaftlich orientierten **Discounted-Cash-Flow-Prognoseverfahren**, wird wegen fehlender Berücksichtigung grundstücksmarktrelevanter Parameter abgeraten. Diese Verfahren kann allenfalls zur Plausibilisierung eines nach einem marktkonformen Wertermittlungsverfahren ermittelten Verkehrs-/Marktwert herangezogen werden.

## 7 Die Wertermittlung im Sachwertverfahren (§§ 21-23 ImmoWertV; Nr. 1-7 SW-RL)

### 7.1 Vorbemerkungen

Das Sachwertverfahren gehört neben dem Vergleichswert- und Ertragswertverfahren weltweit zu den klassischen Wertermittlungsverfahren. Es kommt nicht in allen Fällen in Betracht. Nach veralteter - und falsch verstandener - BGH-Rechtsprechung sollte es sich nur für solche Grundstücke eignen, bei denen die **Eigennutzung** im Vordergrund steht (vgl. BGH v. 13.7.1970 - V ZR 189/68 - NJW 1970, S. 2018). Deshalb wurden in der Praxis neben den "echten Sachwertobjekten" auch eigengenutzte Objekte wie

Verwaltungsgebäude,  
Schulen,  
Krankenhäuser,  
Lichtspielhäuser,  
Fabrikgrundstücke,  
Schlachthäuser,  
Mühlengrundstücke,  
Werkstätten und  
Lagerhausgrundstücke (vgl. BGH v. 16.6.1977 - VII ZR 2/76 - , WM 1977, S. 1055)

vorrangig im Sachwertverfahren bewertet. Der Grund lag vermutlich darin, daß die Grundstückswertermittlung anfänglich überwiegend von „Feuerkassenschätzern“ wahrgenommen wurde, die verständlicherweise den Grundstückssubstanzwert bevorzugten. Nach derzeitigen Erkenntnissen ist eine derartige Verfahrensweise nicht sachgerecht. Sie führte zu teilweise unsinnigen Ergebnissen, wie eine Unzahl fehlerhafter Wertermittlungen in den neuen Bundesländern am Anfang der 90iger Jahre offenkundig vor Augen führte. Die Verkehrswerte der oben genannten Nutzungsarten sind vorrangig auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens zu ermitteln (z.B. Lagerhausgrundstücke und bestimmte Fabrikgrundstücke, vgl. [3], B 6, Rn. 9f). Für die Wertbeurteilung ist auch bei diesen Grundstücken deren Renditefähigkeit maßgebend.

#### Beispiele

*Ein im Eigentum einer Gemeinde stehender Kindergarten soll auf einen anderen Rechtsträger übertragen werden. Dabei soll die bisherige Zweckbestimmung beibehalten werden. Über die Frage der Höhe des Kaufpreises besteht Uneinigkeit. Ein Grundstückssachverständiger wird mit einer Verkehrswertermittlung beauftragt. Kann der Verkehrswert auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt werden?*

Eine eindeutige Regelung besteht nicht. Nach Ziff. 5.1.1.3 der derzeit noch geltenden WertR 2006<sup>16</sup> ist bei "bleibenden Gemeinbedarfsflächen" eine **unentgeltliche Übertragung** vorgesehen. Das gilt insbesondere dann, wenn auf Dauer keine rentierliche Nutzung zu erwarten ist. Kindergärten haben - sofern die Nutzung auf Dauer beibehalten wird - keinen Verkehrswert, da ihnen das wesentliche Merkmal der freien Disponierbarkeit des Grundstücks am Markt fehlt. In vergleichbaren Fällen wird beobachtet, daß der "Kaufpreis" aus dem Sachwert des Grundstücks abgeleitet wird. Der Sachverständige kann den Sachwert des Objekts ermitteln,

---

<sup>16</sup> Der zweite Teil der WertR 2006 (Besondere richtlinien für Teilbereiche) hat nach wie vor Gültigkeit.

wobei beim Bodenwert die Qualität "Bauerwartungsland" unterstellt wird. Dieses Gutachten führt jedoch nicht zu einem Verkehrswert, sondern zu einem vorläufigen Sachwert. Wird der Kindergarten jedoch ohne Zweckbindung frei veräußert, ist für die Wertbeurteilung die künftige (rentierliche) Nutzung maßgebend. In diesem Fall ist der Bodenwert für die künftige Nutzung zu berücksichtigen und der Verkehrswert vorrangig aus dem Grundstücksertragswert abzuleiten.

*Eine massive Scheune mit 400 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche ist zu bewerten. Das Gebäude ist nach heutigen Verhältnissen überdimensioniert, wirtschaftlich überaltert und wird nur noch zu untergeordneten Lagerzwecken genutzt. Die Instandhaltung ist stark vernachlässigt. Das Dach ist durch Sturmschaden zu 50% zerstört. Die aufzuwendenden notwendigsten Schadenbeseitigungskosten übersteigen den Substanzwert des Baukörpers. Kann die Verkehrswertermittlung auf der Grundlage des Sachwertverfahrens vorgenommen werden?*

Nein, der Verkehrswert ergibt sich in diesem Fall aus dem Bodenwert für die künftig zulässige und aus Marktsicht wahrscheinlichste Nutzung, abzüglich der Abbruchkosten.

*Ein Investor wollte ein zweigeschossiges Bürogebäude errichten. Noch während des Baus gingen ihm die Gelder aus. Das Gebäude ist zu 2/3 erstellt und ist seit 2 Jahren ungenutzt. Kann der Verkehrswert des Objekts auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt werden?*

Ja, wenn das Sachwertverfahren zu einem Restwert führt, um den sich die Aufwendungen für eine Neubebauung des Grundstücks vermindern. Dabei ist der Verkehrswert des Ertragsobjekts fiktiv nach Fertigstellung zu bewerten und um die ersparten Baukosten zu mindern. Da in diesem Fall *Kosten* und *Wert* vermischt werden, hat der Sachverständige stets zu prüfen, ob die ersparten Kosten auch marktkonform sind.

*Durch Braunkohletagebau bedingt, muß eine Kirche abgerissen werden. Die Kirchengemeinde wird nach den Grundsätzen der Enteignungsentschädigung entschädigt. Kann der Sachwert des Grundstücks für die Bemessung der Entschädigung einen Anhalt bieten?*

Im Grundsatz ja. Der Betroffenen wird das "Genommene" entschädigt. Die Entschädigung wird auf der Grundlage des "Funktionsersatzes" vorgenommen und richtet sich nach den Herstellungskosten für ein Kirchengebäude vergleichbarer Funktion und Qualität abzüglich eines Abzugs "neu für alt". Die Wiederherstellungskosten für die abzureißende Kirche bilden dabei keine Grundlage. Das Ergebnis ist allerdings nicht der Verkehrswert, sondern eine "Verhandlungsgrundlage" für die zu gewährende Entschädigung. In der jüngeren Vergangenheit hat sich ein Markt für stillgelegte Kirchen entwickelt, so daß u.U. eine Vergleichswertermittlung vorgenommen werden kann.

*Ein nicht unter Denkmalschutz stehendes Schloß soll bewertet werden. Kann die Verkehrswertermittlung auf der Grundlage des Sachwertverfahrens vorgenommen werden?*

Für Schlösser besteht kein Grundstücksmarkt im üblichen Sinne. Veräußerungen stehen deshalb regelmäßig außerhalb des eigentlichen Marktgeschehens. Die Absicht der Kaufinteressenten, das Objekt unterschiedlich zu nutzen, führt bei den wenigen Verkäufen zu großen Preisdifferenzen. Bei den für verschiedene wirtschaftliche Zwecke nutzbaren Schlössern bietet im allgemeinen der Grundstücksertragswert eine plausiblere Ausgangsgröße für den Verkehrswert.

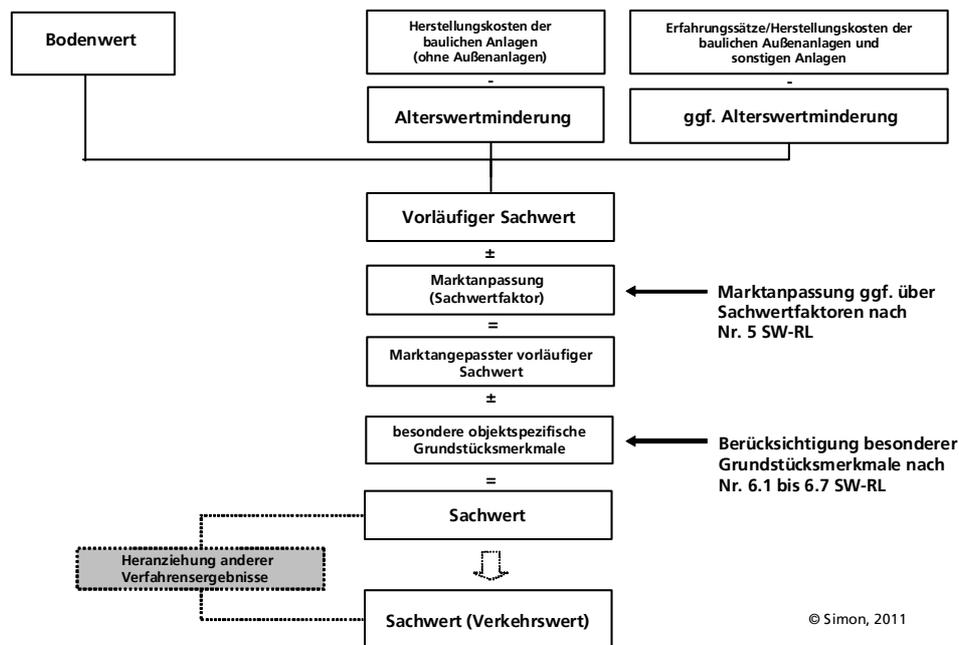
**Bei Vorliegen von Vergleichsverkäufen kann der Wert von Einfamilienhäusern sicherer im Wege des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden,** da beim Sachwertverfahren die Anpassung des Grundstückssachwerts an die Marktlage "mittels der Sachwertfaktoren" (vgl. Nr. 5 SW-RL) mit großen Schwierigkeiten verbunden ist. Die Bildung von Sachwertfaktoren setzt voraus, daß die Gutachterausschüsse auf eine ausreichende Anzahl von Vergleichsgrundstücken zurückgreifen können. Das ist in der Praxis bei weitem nicht der Fall. Das Ertragswertverfahren ist in diesem Zusammenhang nur zur Feststellung der Renditefähigkeit von Bedeutung, also im wesentlichen für Beleihungszwecke.

## 7.2 Aufbau des Verfahrens (§ 21 Abs. 1, 2, 3 ImmoWertV; Nr. 3 SW-RL)

Das Sachwertverfahren stellt auf den Wert der Grundstückssubstanz am Wertermittlungstichtag ab. Es wird zunächst ein Ausgangswert (vorläufiger Sachwert) ermittelt, der sich aus den drei Komponenten

- Bodenwert (§ 16 ImmoWertV; Nr. 4.4 SW-RL; Nr. 9 ff. VW-RL),
- Sachwert der baulichen Anlagen (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV; Nr. 3 Abs. 1 SW-RL) und
- Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 21 ImmoWertV; Nr. 3 Abs. 1 SW-RL)

zusammensetzt. Der Bodenwert ist im Wege des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln. Dabei ist grundsätzlich vom Bodenwert des unbebaut gedachten Grundstücks auszugehen (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV; Nr. 4.4 SW-RL; Nr. 9.2 VW-RL). Anschließend wird der Wert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und in Sonderfällen der sonstigen Anlagen jeweils getrennt voneinander, bevorzugt nach den Kostenkennwerten der NHK 2010 oder nach Herstellungskosten ermittelt. Danach ist eine Alterswertminderung zu berücksichtigen. Es ergibt sich zunächst ein nicht marktangepaßter *vorläufiger Sachwert*, der in einem zweistufigen Verfahren (*allgemeine Marktanpassung* und anschließender Berücksichtigung *besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale*) an den Verkehrswert anzupassen ist (vgl. Abb. 4). Beim ersten Verfahrensschritt werden insbesondere wirtschaftliche Komponenten berücksichtigt, die am Grundstücksmarkt durch Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke manifestiert werden. Im zweiten Verfahrensschritt werden Zu- und Abschläge für nur das Wertermittlungsobjekt betreffende individuelle wertrelevante Umstände berücksichtigt. Abschließend sind gegebenenfalls andere Verfahrensergebnisse zu würdigen und entsprechend in die Marktanpassungsüberlegungen einzubeziehen.



© Simon, 2011

Abb. 10: Sachwertverfahrens nach §§ 21-23 ImmoWertV (Nr. 3 SW-RL)

© SIMON,2012

**Anmerkung: Leider fehlen im Verfahrensgang des Sachwertverfahrens die Definitionen der Zwischenwerte der Herstellungskosten der baulichen Anlagen abzüglich der Alterswertminderung und der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen abzüglich Alterswertminderung. Der vorläufige Sachwert beinhaltet den Bodenwert sowie die alterswertgeminderten Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen.**

Für die allgemeine Marktanpassung sind die von den Gutachterausschüssen zu ermittelnden Sachwertfaktoren anzuwenden. Liegen keine geeigneten Sachwertfaktoren vor, sind Faktoren vergleichbarer Gebiete heranzuziehen. Ist das auch nicht möglich, muß der Sachverständige mit eigenen **nachprüfbaren** Abschlägen arbeiten.

Hier wird schon deutlich, daß die Sachwertermittlung nach SW-RL im Kern zu einem Rechenverfahren zur Ermittlung alterswertgeminderter normierter Herstellungskosten mutiert ist, welche mit schematisch ermittelten Sachwertfaktoren an den Marktwert angepaßt werden. Der Verkehrswert wird aber durch den Grundstücksmarkt bestimmt, d.h. danach, wieviel Geld Kaufwillige üblicherweise für das jeweilige Objekt bezahlen würden oder anders ausgedrückt, wieviel Geld ihnen das Objekt "wert" ist. Das kann unter Umständen wesentlich weniger oder auch mehr sein als der über Sachwertfaktoren angepaßte **vorläufige Sachwert**. Die Anpassung des Sachwerts an den Verkehrswert ist der größte Schwachpunkt des Verfahrens.

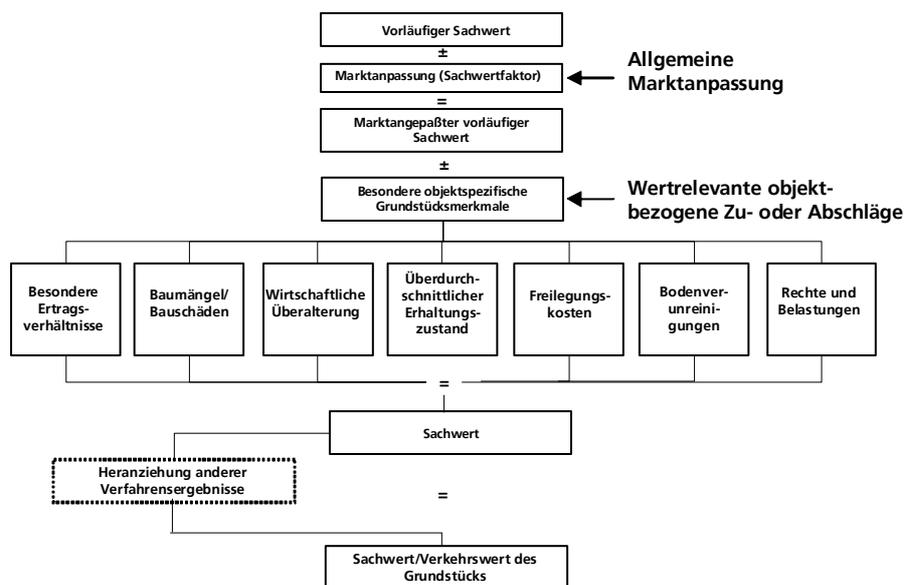


Abb. 11: : Marktanpassung beim Sachwertverfahren

© SIMON, 2012

Die über Marktanpassungsfaktoren der Gutachterausschüsse vorzunehmende allgemeine Marktanpassung führt zum *marktangepaßten vorläufigen Sachwert*. Danach sind bei der *objektspezifischen Anpassung des Sachwerts* an die Marktlage - soweit vorhanden - objektbezogene wertmindernde oder werterhöhende Umstände, die bis dahin noch nicht in die Berechnung eingeflossen sind, insbesondere Baumängel oder Bauschäden, zu berücksichtigen.

**Dieser zweistufige Weg (allgemeine Marktanpassung und anschließende Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale) ist erforderlich, weil sich die Sachwertfaktoren (allgemeine Marktanpassung) nur auf mängelfreie und unbelastete vorläufige Sachwerte beziehen. Wäre beispielsweise der vorläufige Sachwert bereits wegen baulicher Mängel oder Schäden gemindert, ergäbe sich ein unzutreffender marktangepaßter vorläufiger Sachwert:**

*Beispiel:*

	<i>falsch</i>	<i>richtig</i>
<i>Vorläufiger Sachwert</i>	300.000 €	300.000 €
<i>Baumängel/Bauschäden</i>	- <u>60.000 €</u>	
	240.000 €	
<i>Sachwertfaktor 0,8</i>	- <u>48.000 €</u>	- <u>60.000 €</u>
		240.000 €
<i>Baumängel/Bauschäden</i>		- <u>60.000 €</u>
<i>Sachwert</i>	192.000 €	<b>180.000 €</b>

Die Differenz beträgt hier rd. 6%.

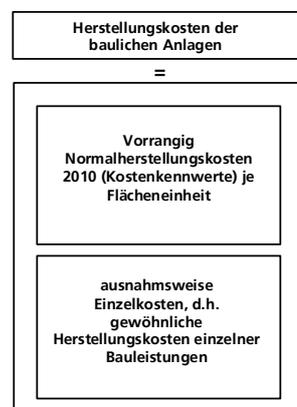
### 7.3 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV; Nr. 4 SW-RL)

Der Sachwert der baulichen Anlagen (früher unpräzise als "Bauwert" bezeichnet) setzt sich aus den Herstellungskosten der baulichen Anlagen, den Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zusammen.

Ausgangspunkt der Wertermittlung im Sachwertverfahren ist die Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen. Hierzu sind einerseits auf den Wertermittlungstichtag bezogene Kostenkennwerte (vgl. Anlage 1 SW-RL) und andererseits eine genormte Flächenermittlung erforderlich.

#### 7.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen [§ 22 ImmoWertV; Nr. 4.1 SW-RL])

Nach Nr. 4.1 Abs. 1 ist zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) von den Kostenkennwerten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines mit einem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und **nicht von Reproduktionskosten**.



Die NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche angegeben und umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276. Die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771) sind enthalten. Die Kostenkennwerte beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010

Abb. 12: : Normalherstellungskosten nach NHK 2010

© SIMON, 2012

Nach der SW-RL sollen für die Ermittlung des Herstellungskosten bevorzugt die genormten Kostenkenngrößen der NHK 2010 (Anlage 1) angenommen werden. Es handelt sich hierbei **nicht um marktübliche durchschnittlich anfallende Baukosten, sondern um genormte, schematisierte Kenngrößen**. Die für ein Gebäude tatsächlich angefallenen Herstellungskosten müssen mit diesen Kostenangaben nicht übereinstimmen. Unterschiede würden sich ohnehin schon dann ergeben, wenn in die tatsächlichen Herstellungskosten beispielsweise Eigenleistungen eingeflossen oder durch Zeitnot höhere als üblichweise entstehenden Kosten angefallen sind.

Für die Ermittlung der Gebäudenormalherstellungskosten werden zwei Verfahren angeboten:

- vorrangig die **Normalherstellungskosten 2010**, d.h. normierte Kostenkenngrößen, die für die jeweilige Gebäudeart (Nutzungsart) unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind (vgl. Anlage 1 SW-RL),
- ausnahmsweise **Einzelkosten**, d.h. gewöhnliche Herstellungskosten einzelner Bauleistungen.

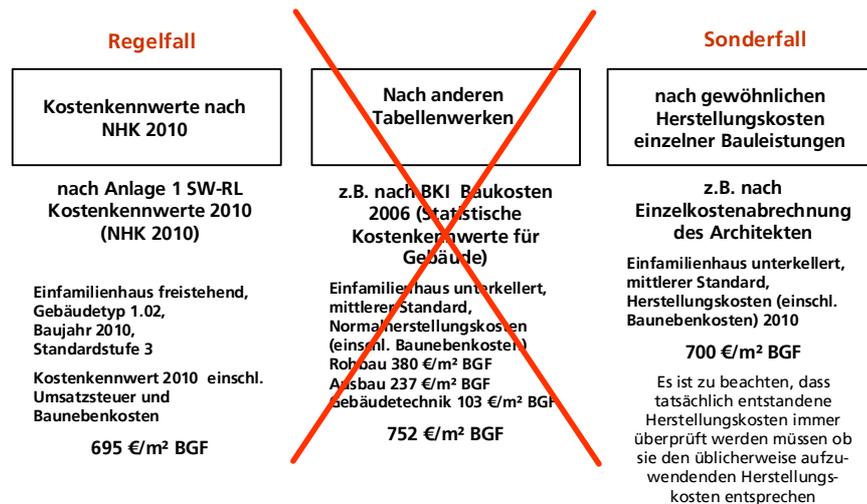


Abb. 13: : Ermittlung von Herstellungskosten

© SIMON, 2012

Die nach SW-RL bevorzugte Methode führt im Regelfall zu verwertbaren Ergebnissen. Dabei wird die überschlägig ermittelte Brutto-Grundfläche des Baukörpers mit einem normierten Preis je Flächeneinheit (Kostenkennwert/m<sup>2</sup> BGF) multipliziert. Normierte Kostenkennwerte (Durchschnittspreise) pro Quadratmeter BGF können aus Anlage 1 der SW-RL entnommen werden. Es ist jedoch zu beachten, daß die Marktbezogenheit erst durch die spätere Anwendung des Sachwertfaktors gewährleistet wird.

Der zweite Weg (Kostenschätzung) gilt für den Sonderfall, daß keine Kostenkennwerte nach NHK 2010 (Normalherstellungskosten) verfügbar sind. Die Methode erfordert umfassende bautechnische Kenntnisse, gute Marktübersicht und ist zeitaufwendig. Sie ist bedenklich im Hinblick auf die Kompatibilität mit den Sachwertfaktoren bei der allgemeinen Marktanpassung nach Nr. 5 SW-RL, da die Sachwertfaktoren nicht auf tatsächliche, sondern auf "genormte" Baukosten abstellen.

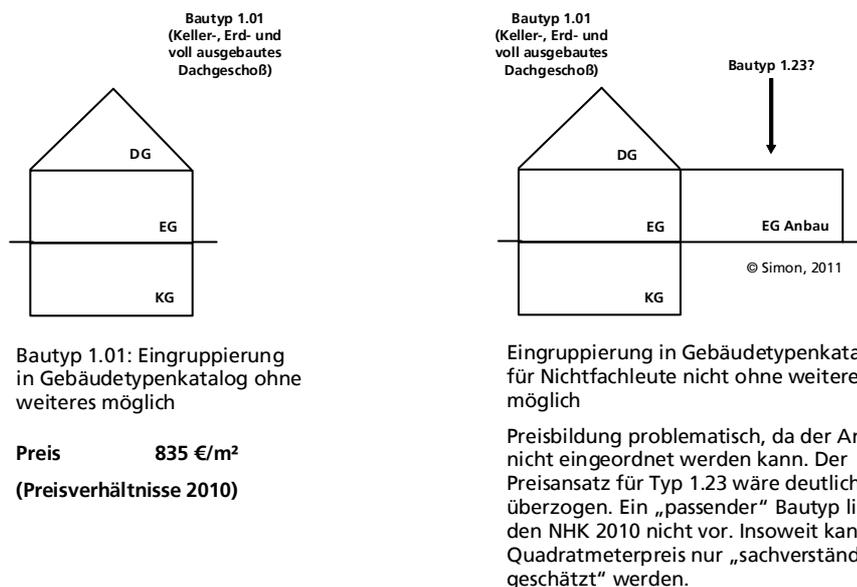
### 7.3.2 Normalherstellungskosten (Nr 4.1.1 SW-RL; Anlage 1 SW-RL)

Unter Nr. 4.1.1 SW-RL ff. werden die Kostenkennwerte 2010 (Normalherstellungskosten 2010 [NHK 2010], Anlage 1) vorgestellt.

Die NHK 2010 enthalten

- Kostenkennwerte
- sowie Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart wie
  - eingerechnete Baunebenkosten,
  - Angaben zu den Merkmalen des NHK-Objekts und
  - Korrekturfaktoren.

Voraussetzung für die Anwendung der NHK 2010 ist, daß das Wertermittlungsobjekt einer Gebäudeart der NHK 2010 hinreichend entspricht. Bei nachhaltiger Umnutzung ist die Wahl des Gebäudetyps auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Unterschiedliche spezifische Merkmale können durch Interpolation berücksichtigt werden. Das ist aber einfacher gesagt wie getan, wie nachfolgendes Beispiel zeigt:



***Dieses Problem läßt sich bei dem grundsätzlichen Aufbau der NHK (Differenzierung nach Gebäudetypen) nicht ausschließen. Die angegebenen Quadratmeterpreise sind nur anwendbar, wenn das betreffende Wertermittlungsobjekt sich auch in den Gebäudekatalog einordnen läßt. Ähnliche Schwierigkeiten ergeben sich beispielsweise bei einem Bürogebäude mit Tiefgarage (vgl. auch [5], Teil 4.1, Rn. 35).***

**In den NHK 2010 ist die bisherige Differenzierung nach Baualtersklassen aufgehoben worden. Eine entsprechende Klassifizierung wird durch die Tabelle der Standardmerkmale (Ausstattungsmerkmale [Anlage 2]) indirekt berücksichtigt.**

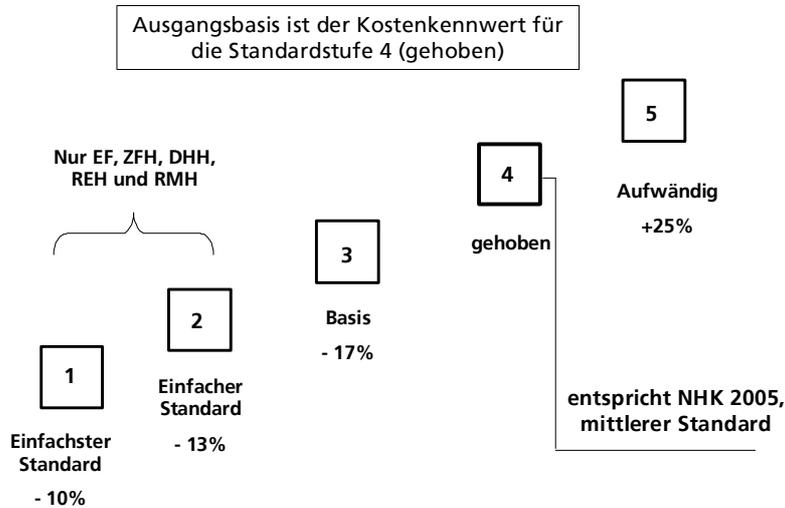


Abb. 15: : Ableitung von Kostenkennwerten

© SIMON, 2012

**Generell ist zu beachten: Die angegebenen Preise/m<sup>2</sup> BGF entsprechen nicht "tatsächlichen Kosten". Es wird nur ein angemessener Preis je Gebäudetyp angegeben, der im realen Rahmen liegen sollte. Die restlichen Preise der jeweiligen Nutzungsgruppe werden synthetisch über Faktoren ermittelt. Grundlage bilden die Preise der NHK 2005. Wegen ihres Ursprungs besteht der Verdacht, daß sie möglicherweise ein zu hohes Preisniveau aufweisen.**

### 7.3.2.1 Gebäudestandard (Nr. 4.1.1.2 SW-RL)

1 - 3 Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser <sup>1)</sup>																		
Keller-, Erdgeschoss	Standard	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach						
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
Ein- und Zweifamilienhaus freistehend	1.01	655	725	855	1015	1250	1.02	545	605	695	815	1050	1.03	705	785	905	1085	1350
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	535	595	695	835	1010	2.02	445	495	575	695	860	2.03	580	645	740	890	1115
Reihenmittelhäuser	3.01	490	545	625	755	915	3.02	410	455	525	630	785	3.03	530	590	675	815	1020

Keller-, Erd-, Obergeschoss																		
Standard	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Ein- und Zweifamilienhaus freistehend	1.11	655	725	855	1015	1250	1.12	670	735	865	1010	1.13	665	740	850	1015	1235	
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	535	595	695	835	1010	2.12	470	520	600	720	900	2.13	545	610	700	840	1050
Reihenmittelhäuser	3.11	490	545	625	755	915	3.12	430	475	550	660	825	3.13	500	555	640	770	980

Erdgeschoss, nicht unterkellert																		
Standard	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Ein- und Zweifamilienhaus freistehend	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	755	895	1125	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	645	720	825	985	1215	2.22	480	535	615	740	900	2.23	755	840	955	1135	1455
Reihenmittelhäuser	3.21	590	655	755	910	1135	3.22	440	485	565	675	835	3.23	690	770	885	1065	1350

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert																		
Standard	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Ein- und Zweifamilienhaus freistehend	1.31	720	800	920	1105	1355	1.32	620	690	795	955	1160	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	590	655	755	905	1105	2.32	510	565	650	780	975	2.33	645	715	820	980	1235
Reihenmittelhäuser	3.31	540	600	690	830	1035	3.32	465	515	595	715	885	3.33	590	655	750	905	1150

Merkmale der NHK-Objekte für Ein- und Zweifamilienhäuser												
	BRUBGF		BGF/ Wohnfläche		BRUBGF		BGF/ Wohnfläche		BRUBGF		BGF/ Wohnfläche	
	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
Ein- und Zweifamilienhaus freistehend	1.01	2,83	2,5	1,02	2,42	2,8	1,03	3,02	2,6	1.11	2,85	2,9
	1.11	2,85	2,9	1,12	2,88	2,8	1.12	3,07	2,1	1.21	3,02	1,6
	1.21	3,02	1,6	1,22	2,42	2,6	1.22	3,21	1,4	1.31	2,97	1,6
	1.31	2,97	1,6	1,32	2,67	2,1	1.32	3,37	1,4			

<sup>1)</sup> einschließlich Mehrwertsteuer und Baunebenkosten in Höhe von 17%

Abb. 16: : Anlage 1 SW-RL: Auszug aus "Normalherstellungskosten 2010" (Entwurf)

*Nach der vorstehenden Tabelle beträgt der Kostenkennwert für ein freistehendes, eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoß der Ausstattungsstufe 2 725 €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche.*

Anlage 2 enthält die Tabellen für die Beschreibung des Gebäudestandards. Die NHK 2010 unterscheiden für Ein- und Zweifamilienhäuser 5 Standardstufen<sup>17</sup> und für die anderen Nutzungsarten drei Standardstufen für insgesamt 9 Bauteile (Außenwände, Dächer, Außentüren und Fenster, Innenwände, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, sanitäre Einrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung). Die ersten beiden Standardstufen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern gelten für Gebäude, deren Ausstattung zwar nicht mehr zeitgemäß ist, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung erlauben. Für die einzelnen Bauteile werden Wägungsanteile mitgeteilt, mit deren Hilfe ein differenzierter Kostenkennwert ermittelt werden kann. Ein Anwendungsbeispiel zeigt Anlage 2.

Die Beschreibung in Anlage 2 ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale beschreiben. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objekts - auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind - sind sachverständig einzustufen.

---

<sup>17</sup> Im Entwurf zu den NHK 2005 wurde überwiegend nur nach drei Ausstattungsqualitäten unterschieden.

Beschreibung des Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser						
Ausstattungsmerkmal	Standardstufen					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
<b>Außenwände</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verklebung mit Fassadensteinplatten, Blumenschildern oder einfachen Kunststeinplatten</li> <li>deutsch nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor 1990)</li> <li>Holzbohlen aus Lehmaufschichtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verklebung mit Holzbohlen, einfache Ausführung</li> <li>nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor 1990)</li> <li>Holzbohlen aus Lärche oder Eiche mit Klinkeraufschichtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verklebung mit Mauerwerksteinen, Klinker, Blumenschildern, Kunststeinplatten</li> <li>Mauerwerk mit Stützelementen aus Ziegeln</li> <li>Wärmedämmungssysteme mit Holzbohlen</li> <li>Mauerwerk mit Holzbohlen, Klinker, Blumenschildern, Kunststeinplatten</li> <li>Mauerwerk mit Stützelementen aus Ziegeln</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verklebung mit Mauerwerksteinen, Klinker, Blumenschildern, Kunststeinplatten</li> <li>Mauerwerk mit Stützelementen aus Ziegeln</li> <li>Wärmedämmungssysteme mit Holzbohlen</li> <li>Mauerwerk mit Holzbohlen, Klinker, Blumenschildern, Kunststeinplatten</li> <li>Mauerwerk mit Stützelementen aus Ziegeln</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verklebung, zugehöriges Mauerwerk mit Stützelementen aus Ziegeln, Klinker, Blumenschildern, Kunststeinplatten</li> <li>Naturwerkstein</li> <li>Verklebung mit Mauerwerksteinen, Klinker, Blumenschildern, Kunststeinplatten</li> <li>Wärmedämmungssysteme mit Holzbohlen</li> <li>Mauerwerk mit Holzbohlen, Klinker, Blumenschildern, Kunststeinplatten</li> <li>Mauerwerk mit Stützelementen aus Ziegeln</li> </ul>	23,0
<b>Dächer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>deutsch nicht zeitgemäßer Wärmeschutz der Dachdämmung (vor 1990)</li> <li>Fassadenentwässerung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>deutsch nicht zeitgemäße Konstruktion</li> <li>nicht zeitgemäßer Wärmeschutz der Dachdämmung (vor 1990)</li> <li>Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>deutsch nicht zeitgemäße Konstruktion</li> <li>Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff</li> <li>Decken mit Schichten</li> <li>Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff</li> <li>Fassadenentwässerung</li> <li>Fassadenentwässerung</li> <li>Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>deutsch nicht zeitgemäße Konstruktion</li> <li>Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff</li> <li>Decken mit Schichten</li> <li>Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff</li> <li>Fassadenentwässerung</li> <li>Fassadenentwässerung</li> <li>Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>deutsch nicht zeitgemäße Konstruktion</li> <li>Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff</li> <li>Decken mit Schichten</li> <li>Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff</li> <li>Fassadenentwässerung</li> <li>Fassadenentwässerung</li> <li>Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff</li> </ul>	15,0
<b>Außentüren und Fenster</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>einfache Kunststofffenster</li> <li>einfache Holzfenster</li> <li>keine Dachbänder</li> <li>deutsch nicht zeitgemäßer Wärmeschutz der Fenster (vor 1990, z.B. Einsteckverglasung)</li> <li>einfache Beschläge</li> <li>keine Rolläden oder Fensterläden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>einfache Kunststofffenster</li> <li>einfache Holzfenster</li> <li>Alu- oder Stahlbänder ohne thermische Trennung</li> <li>unzureichende Abdichtung</li> <li>nicht zeitgemäßer Wärmeschutz der Fenster (z.B. Zweifachverglasung älterer Bausatz, vor 1990)</li> <li>einfache Beschläge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>einfache Kunststofffenster</li> <li>einfache Holzfenster</li> <li>Alu- oder Stahlbänder ohne thermische Trennung</li> <li>unzureichende Abdichtung</li> <li>nicht zeitgemäßer Wärmeschutz der Fenster (z.B. Zweifachverglasung älterer Bausatz, vor 1990)</li> <li>einfache Beschläge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>depravierte Kunststofffenster</li> <li>depravierte Holzfenster</li> <li>Alu- oder Stahlbänder ohne thermische Trennung</li> <li>unzureichende Abdichtung</li> <li>nicht zeitgemäßer Wärmeschutz der Fenster (z.B. Zweifachverglasung älterer Bausatz, vor 1990)</li> <li>einfache Beschläge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>depravierte Kunststofffenster</li> <li>depravierte Holzfenster</li> <li>Alu- oder Stahlbänder ohne thermische Trennung</li> <li>unzureichende Abdichtung</li> <li>nicht zeitgemäßer Wärmeschutz der Fenster (z.B. Zweifachverglasung älterer Bausatz, vor 1990)</li> <li>einfache Beschläge</li> </ul>	11,0

Abb. 17: : Anlage 2 SW-RL: Beschreibung des Gebäudestandards

Die Berechnung des Kostenkennwerts stellt sich wie folgt dar:

Ausstattungsmerkmal	Standard	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände				1			23
Dächer				0,5	0,5		15
Außentüren und Fenster					1		11
Innenwände				0,5	0,5		11
Deckenkonstruktion und Treppen					1		11
Fußböden				0,5	0,5		7
Sanitäreinrichtungen		1					7
Heizung				0,6	0,4		9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5				6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01:		655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	
Außenwände		$1 \times 23\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				192 €/m <sup>2</sup> BGF	
Dächer		$0,5 \times 15\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,5 \times 15\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				138 €/m <sup>2</sup> BGF	
Außentüren und Fenster		$1 \times 11\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				111 €/m <sup>2</sup> BGF	
Innenwände		$0,5 \times 11\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,5 \times 11\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				101 €/m <sup>2</sup> BGF	
Deckenkonstruktion und Treppen		$1 \times 11\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				111 €/m <sup>2</sup> BGF	
Fußböden		$0,5 \times 7\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,5 \times 7\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				64 €/m <sup>2</sup> BGF	
Sanitäreinrichtungen		$1 \times 7\% \times 655 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				46 €/m <sup>2</sup> BGF	
Heizung		$0,6 \times 9\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,4 \times 9\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				81 €/m <sup>2</sup> BGF	
Sonstige technische Ausstattung		$0,5 \times 6\% \times 655 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,5 \times 6\% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				41 €/m <sup>2</sup> BGF	
Ermittelter Kostenkennwert (Summe)						885 €/m <sup>2</sup> BGF	

Abb. 18: : Anwendungsbeispiel für Anlage 2

*Beispiel:*

*Einfamilienhaus freistehend; Gebäudeart: 1.01 (Keller-, Erd- ausgebauten Dachgeschoß)*

*Zunächst wird die Ausstattungsqualität für die neun Standardmerkmale festgelegt. Dann wird unter Berücksichtigung des jeweiligen Wägungsanteils und des Quadratmeterpreises für den jeweiligen Ausstattungsstandard der Kostenkennwert (rechnerisch) ermittelt:*

*z.B.:*

*Außenwände, Standard 3*

*Kostenkennwert Standard 3: 835 €/m<sup>2</sup>*

*Wägungsanteil Außenwände 23 %*

*Kostenkennwert Außenwände  $1 \times 23\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 192 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$*   
*oder*

*Sanitäreinrichtungen, Standard 1*

*Kostenkennwert Standard 1: 655 €/m<sup>2</sup>*

*Wägungsanteil Sanitäreinrichtungen 7 %*

*Kostenkennwert Sanitäreinrichtungen  $1 \times 7\% \times 655 \text{ €/m}^2 = 46 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$*

*Nach Addition der neun gewichteten Kostenkennwerte ergibt sich der rein rechnerisch ermittelte Kostenkennwert für das Einfamilienhaus.*

***Anmerkung: Die SW-RL beinhalten also eine weitere Version der "Normalherstellungskosten". Ausgangspunkt der modernen Normalherstellungskostentabellen waren die NHK 1995. Sie wurden im Jahr 2000 überarbeitet und geringfügig modifiziert als "NHK 2000" in die Wertermittlungsrichtlinien 2006 als Anlage 7 implementiert. Die dritte Version war die vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) in Stuttgart entwickelten, anders aufgebauten "NHK 2005". Sie sollten in der Praxis erprobt werden, wurden aber wegen fachlicher Unzulänglichkeiten und Ungereimtheiten zunächst zurückgezogen<sup>18</sup>. Die nun vorgestellten "NHK 2010" sind keine Weiterentwicklung der NHK 2005, sondern eine Neuentwicklung unter Vernachlässigung der Baualtersklassen. Es sind sogenannte "Kostenkennwerte, die nicht mit realen durchschnittlichen Baukosten verwechselt werden dürfen. Der auf der Grundlage der Kostenkennwerte ermittelte "vorläufige Sachwert" wird nur nach Multiplikation mit dem vom jeweiligen Gutachterausschuß ermittelten Sachwertfaktor eine reale Wertgröße.***

***In der ImmoWertV ist kein Berechnungsmodus zur Ermittlung von Kostenkennwerten (Normalherstellungskosten) vorgeschrieben. Es sollen nur Kosten herangezogen werden, die marktüblich für die Neuerrichtung entsprechender baulicher Anlagen aufzuwenden wären.***

---

<sup>18</sup>

Die Datenbasis mit 1.400 abgerechneten Objekten war völlig unzureichend. So wurden nur 1/5 der Preise mit einem Preis aus der Datenbank hinterlegt. Abgerechnete Baukosten von Baurägern oder von schlüsselfertig erstellten Bauten fehlten gänzlich. Wegen der unzureichenden Datenbasis wurden die Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser "synthetisch" abgeleitet, was immer das bedeutete. In Fachkreisen galten die in den "NHK 2005" dargestellten Kosten als überhöht (Beispiel: Kirchegebäude waren bei gleicher baulicher Ausstattung um ca. 96% teurer, als nach den "NHK 2000"). Regionale Korrekturfaktoren, die das unterschiedliche Preisniveau ausgleichen sollten, fehlten völlig. Die Ausstattungsmerkmale wurden von vier auf drei reduziert und führten zu einer Verschiebung, die in der Praxis starke Irritationen hervorrief. Die Baunebenkosten wurden unverständlicherweise zum Teil deutlich erhöht und widersprachen ebenfalls den Praxiserfahrungen.

### 7.3.3 Verfahren auf der Grundlage von Flächenberechnungen

Zur Ermittlung der Flächen sind zur Wahrung der Kompatibilität dieselben Berechnungsvorschriften anzuwenden, die bei der Ableitung der Normalherstellungskosten in den NHK 2010 angewandt wurden (Nr. 4.1.1.4 SW-RL). Es sind dies die Berechnungsvorschriften nach DIN 277-1: 2005-02.

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten kommt es zunächst darauf an, daß die Gebäudegröße richtig erfaßt wird. Maßgebend dafür ist die vom "Deutschen Institut für Normung e.V." herausgegebenen Berechnungsvorschrift DIN 277. Diese Vorschrift wurde im Jahre 1934 entwickelt, um ein einheitliches Verfahren zur Kostenberechnung im Hochbau zu schaffen. Die DIN 277 wurde in den Jahren 1936, 1940 und 1950 präzisiert, im Jahre 1973 durch eine neue Berechnungsform ersetzt, welche letztmals 2005 geringfügig modifiziert wurde (DIN 277-1 2005-2).

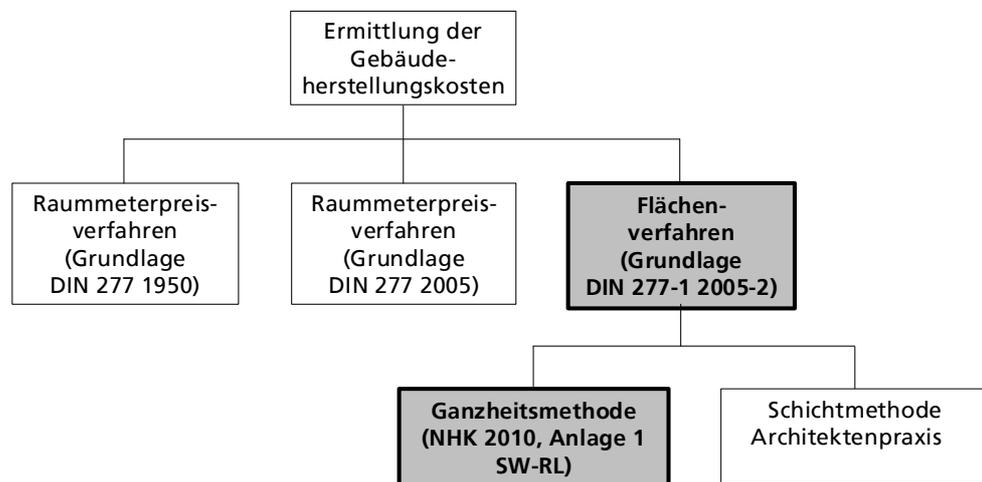


Abb. 19: : Verfahren zur Ermittlung von Herstellungskosten

© SIMON, 2012

Die Sachwertermittlung nach SW-RL erfolgt nach dem Flächen(preis)verfahren. Dabei werden die Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) durch Multiplikation der Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1 (2005-2) mit einem normierten Preis/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche nach Anlage 1 SW-RL ermittelt. Diese Vorgehensweise ist einfach und hat die früher verbreitete Anwendung des Raummeterpreisverfahrens verdrängt. Raummeterpreis siehe [3], B4, Nr. 4.1.5 ff).

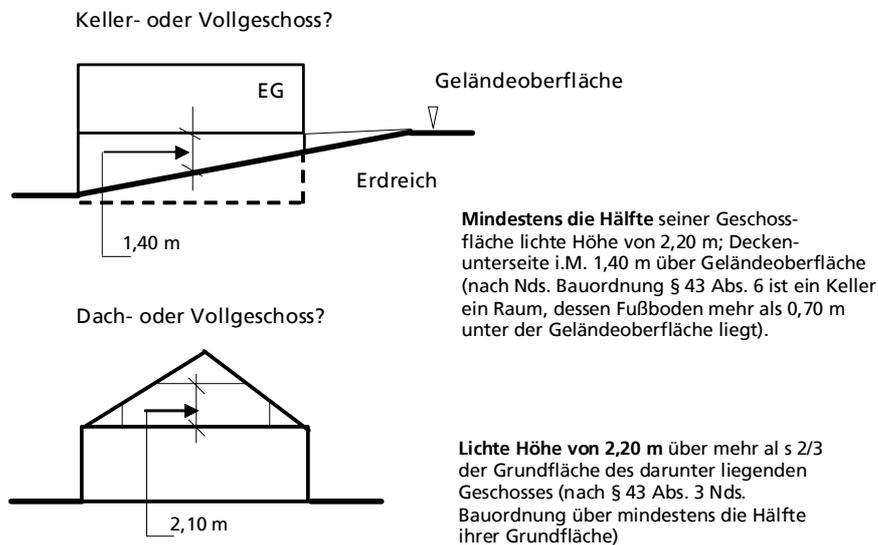
Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist definiert als die Summe der Grundflächen aller **marktüblich nutzbaren** Grundrißebenen (Geschosse) eines Bauwerks. Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche erfolgt nach DIN 277-1 (2005-02)<sup>19</sup>.

<sup>19</sup> Zur detaillierten Ermittlung siehe Vorlesung "Bautechnische Berechnungsgrundlagen".

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche wird häufig fehlerhaft durchgeführt, weil der Unterschied BGF (Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1 2005-2) und GF (Geschoßfläche nach § 20 BauNVO) nicht bekannt ist. Die BGF bezieht sich auf alle nutzbaren Geschoßebenen, die GF aber nur auf die Vollgeschosse. Was ein "Vollgeschoß" ist, regeln die Bauordnungen der einzelnen Bundesländer. Der Unterschied zwischen "Vollgeschoß" und "nicht Vollgeschoß" hängt oft von Zentimetern ab (vgl. Nds. Bauordnung):

**Keller oder Vollgeschoß:** Mindestens die Hälfte seiner Geschoßfläche lichte Höhe von 2,20 m; Deckenunterseite i.M. 1,40 m über Geländeoberfläche;

**Dach- oder Vollgeschoß:** Lichte Höhe von 2,20 m über mehr als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses



Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist gleichzeitig das geltende Baurecht mit einzubeziehen. Flächen, deren Nutzung baurechtlich untersagt ist, können grundsätzlich nicht in die BGF mit einbezogen werden.

Es ist jedoch möglich, daß die **Nutzung** nicht genehmigungsfähiger Flächen sich bei Verkauf trotzdem werterhöhend auswirkt. Wird beispielsweise ein baurechtlich nicht zu Wohnzwecken ausbaufähiger Spitzboden trotzdem zu Wohnzwecken ausgebaut und entsprechend genutzt, erzielt ein derartig ausgebautes Wohngebäude einen höheren Kaufpreis, als ein vergleichbares Gebäude ohne Spitzbodenausbau. Das Gleiche gilt für baurechtlich nicht ausbaufähige, gleichwohl aber zu Wohnzwecken ausgebaute Keller- oder Teilkellergeschosse.

Die bauliche Ausführung des Gebäudes weicht von der Baugenehmigung ab.  
Welche Auswirkungen ergeben sich für die Grundstückswertermittlung?

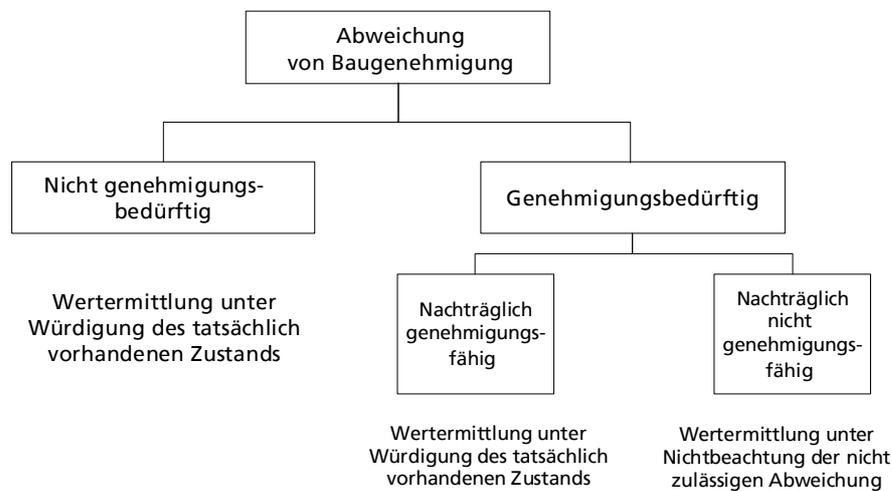


Abb. 21: : Praktische Anwendung des Baurechts bei der Wertermittlung

© SIMON, 2010

Nicht zur BGF gehören z.B. die Flächen von Spitzböden (vgl. Nr. 4.1.1.5 Abs. 3) und Kriechkellern, Flächen die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken.

Lediglich übergroße Balkone, Dachterrassen, Vordächer, Außentreppen und Ähnliches sind mit ihren Kostenkennwerten zusätzlich in Ansatz zu bringen. Es wird allerdings ausreichen, die Bauteile nur dann einzubeziehen, wenn sie erhebliche Auswirkungen auf die Höhe der Herstellungskosten haben. Anderenfalls würde nur eine Genauigkeit vorgetäuscht, die gar nicht vorhanden ist.

### 7.3.3.1 Sonderregelungen für Dachgeschosse

Für Gebäude mit Dachgeschossen ergeben sich eine Reihe von Regelungen, die eine größere Genauigkeit der Herstellungskostenermittlung suggerieren (vgl. 4.1.1.5 Abs. 2 SW-RL).

**Ausgebaute Dachgeschosse** sind mit dem vollen BGF-Ansatz zu anzurechnen. Dabei wird bei den ausgebauten Dachgeschossen grundsätzlich vom **Vorhandensein eines Drempels** ausgegangen. Ein fehlender Drempel ist in der Regel wertmindernd zu berücksichtigen.

Bei Gebäuden mit **nicht ausgebautem Dachgeschoß** besitzt das "Normobjekt" der NHK 2010 **keinen Drempel**. Es wird der volle BGF-Ansatz und der Kostenkennwert für Gebäude ohne ausgebauten Dachgeschoß herangezogen.

nicht ausbaufähig, aber eingeschränkt nutzbar	nicht ausgebaut, aber zum Wohnen ausbaubar	nicht aus- gebaut , nicht nutzbar (flach geneigtes Dach)	Flachdach
voller BGF-Ansatz, ggf. Abschlag vom Kostenkennwert	voller BGF-Ansatz,	kein BGF-Ansatz, ggf. Zuschlag zum Kostenkenn- wert (von 1 bis 6%)	Kein BGF-Ansatz, weder Zu- noch Abschlag

© SIMON, 2012

Besitzt ein nicht ausgebautes Dachgeschoß einen Drempel, ist ein Zuschlag vorzunehmen.

### 7.3.4 Fazit

*Der Ermittlung der BGF wird in der SW-RL ein breiter Raum eingeräumt. Allein die Unterteilung in Flächen mit lichter Höhe > 1,25 m läßt die Kommentatoren der SW-RL frohlocken. Hier können sich die Genauigkeitsfanatiker austoben<sup>20</sup>. Bei nüchterner Betrachtung ist ein großer Teil der Ausführungen unter Nr. 4.1.1.4 bis 4.1.1.7 unnötig.*

*Etwas mehr Vertrauen in die fachliche Kompetenz der Wertermittler wäre wünschenswert. Die Praxis wird sich helfen können.*

*Generell entfernt sich die Herstellungskostenermittlung nach den SW-RL von der klassischen Form in Anlehnung an durchschnittliche Baukosten. Nunmehr werden "normierte" Herstellungskosten ermittelt, die mit den am Markt entstehenden Kosten kaum noch übereinstimmen. Es wird also eine fiktive Systematik der Herstellungskostenermittlung geschaffen, bei der die Sachwertanpassungsfaktoren der Gutachterausschüsse unabdingbar sind, da sie allein das Bindeglied zum realen Grundstücksmarkt bilden (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV, Nr. 5 SW-RL).*

*Letztlich führt die Vorgehensweise nach SW-RL zu einer streckenweise "Entmündigung" des Sachverständigen. Will er die Sachwertfaktoren seines Gutachterausschusses verwenden, geht es für ihn in erster Linie nicht mehr darum, plausible marktkonforme Herstellungskosten zu ermitteln, sondern nur noch darum, die Sachwertermittlungsroutinen des Gutachterausschusses möglichst genau nachzuvollziehen. Ob der auf diese Weise ermittelte "vorläufige Sachwert" reale Verhältnisse widerspiegelt, ist unerheblich, denn allein der Sachwertfaktor überführt diesen theoretischen Wert (hoffentlich) wieder in das Marktgeschehen. Dem Sachwertfaktor wächst damit zentrale Bedeutung zu.*

*Hatte der Sachverständige bisher beim Ansatz des "zutreffenden" Quadratmeterpreises einen eigenverantwortlich auszufüllenden großen Entscheidungsspielraum, wird er nunmehr zu einem den Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses ausgelieferten Rechenknecht degradiert.*

<sup>20</sup> z. B.: Vollausbau, Teilausbau, ohne Ausbau aber ausbaufähig, ohne Ausbau aber nicht ausbaufähig und das Ganze noch zu  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{8}$ ,  $\frac{1}{4}$ ,  $\frac{3}{4}$ ,  $\frac{1}{6}$  usw.

**Ob diese Entwicklung dem Sachwertverfahren eher schadet als nutzt, bleibt zunächst abzuwarten. Zur Ermittlung von realen Baukosten taugt das Verfahren ohnehin nicht mehr. Ob ein synthetisch ermittelter Sachwert mit wenig Beziehung zur Realität durch Multiplikation mit einem mathematisch-statistisch ermittelten Sachwertfaktor in einen am Grundstücksmarkt anerkannten und vertrauenswürdigen "Verkehrswert" mündet, darf schon jetzt bezweifelt werden.**

#### 7.4 Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 ImmoWertV)

Zu den gewöhnlichen Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten. Es sind dies Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen, Kosten der Behördenleistungen, Kosten für Lichtpausen usw. Die Baunebenkosten betragen je nach Gebäudegüte zwischen 8 bis 22 v.H. der reinen Baukosten. In der Literatur werden recht unterschiedliche Pauschalsätze für Baunebenkosten angegeben. **In den Kostenkennwerten nach NHK 2010 sind die nutzungstypischen Baunebenkosten bereits enthalten.**

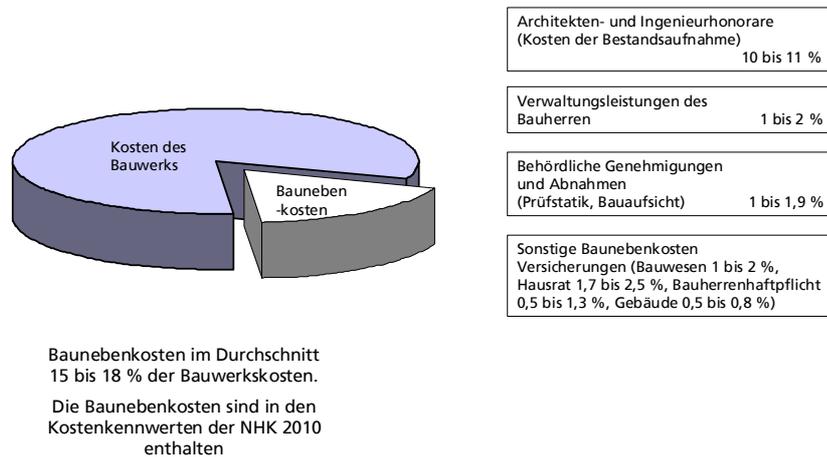


Abb. 23: : Baunebenkosten nach § 22 Abs. 2 ImmoWertV

© SIMON, 2012

#### 7.5 Baupreisindex

Werden bei der Berechnung der Herstellungskosten Preise aus Jahren vor oder nach dem Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt, so müssen sie auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umgerechnet werden<sup>21</sup>.

Bei der Gebäudewertermittlung im Sachwertverfahren erfolgt die Umrechnung über den Baupreisindex des statistischen Bundesamtes Wiesbaden (Reihe 5, Fachserie M). Dabei sollte von der jeweils aktuellsten Indexreihe (derzeit 2010=100) ausgegangen werden.

*Beispiel (Baupreisindex 2005 = 100 liegt vor):*

*Quadratmeterpreis NHK 2010 = 700,- €/m<sup>2</sup>. Die Wertermittlung ist für Juli 2011 durchzuführen.*

<sup>21</sup> Siehe hierzu Vorlesung "Bautechnische Berechnungsgrundlagen"

Der Baupreisindex auf der Basis 2005=100 beträgt für 2010 = 113,9 und für Juli 2011 = 116,8. Der Quadratmeterpreis ist wie folgt umzurechnen:

$$\frac{700 \text{ Euro} / \text{m}^2 \times \text{Index 2011}}{\text{Index 2010}} = 718 \text{ Euro} / \text{m}^2$$

## 7.6 Problempunkte bei der Herstellungskostenermittlung

Bisher waren bei der Ermittlung der Herstellungskosten keine übersteigerten Anforderungen an die Genauigkeit zu stellen. Es reichte im Rahmen der Schätzung aus, wenn die Größenordnung der für die jeweiligen Gebäudearten anfallenden gewöhnlichen Herstellungskosten erreicht wurde. Die Toleranzgrenze lag analog der Kostenschätzung nach DIN 276 Abs. 3 (Vorplanung) bei etwa  $\pm 15\%$  um den "wahren Wert". Durch die Verknüpfung der Herstellungskostenermittlung mit den Sachwertfaktoren zur allgemeinen Marktanpassung, muß der Sachverständige nunmehr die Herstellungskostenermittlung möglichst genau analog der Ermittlungsverfahren der Gutachterausschüsse (vgl. Anlage 5 SW-RL) vornehmen. Sonst ergeben sich falsche Sach-/Verkehrswerte. Sachwertfaktoren nach Nr. 5 Abs. 2 SW-RL sind mit den Ergebnissen individuell durchgeführter Sachwertermittlungen nicht unbedingt kompatibel.

Probleme ergeben sich grundsätzlich bei Heranziehung von Einzelkosten nach Nr. 4.1 Abs. 2 SW-RL oder Baukostenangaben aus anderen Quellen, da auch hier die Kompatibilität mit den Sachwertfaktoren nach Nr. 5 SW-RL nicht gewährleistet ist.

## 7.7 Alterswertminderung (§ 23 WertV 88; Nr. 4.3 SW-RL)

Jedes Gebäude unterliegt auch bei sorgfältigster Unterhaltung dem Wertverzehr durch technische und wirtschaftliche Alterung und Abnutzung. Deshalb müssen auch von den Gebäudeherstellungskosten Abschläge wegen Alters vorgenommen werden. Dabei wird der Wertverlust berücksichtigt, den ein Gebäude infolge normalem Verschleiß und Altern der Bauteile und Baustoffe sowie der wirtschaftlichen Alterung erlitten hat. Der Abschlag bemißt sich nach

- **der geschätzten Restnutzungsdauer des Gebäudes im Wertermittlungszeitpunkt und**
- **der üblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.**

Entscheidend für die Höhe der Alterswertminderung ist nicht das tatsächliche physische Alter, sondern die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, die dem Gebäude am Wertermittlungstichtag noch beigemessen werden kann. Das physische Baujahr ist damit allenfalls als eine Hilfsgröße anzusehen, die bei normaler Alterung des Gebäudes, ohne daß zwischenzeitliche Modernisierungen die Substanz verjüngt haben, als Ausgangsbasis für die Restnutzungsdauerschätzung angenommen wird.

Die Alterswertminderung wird im Allgemeinen in einem Hundertsatz der Gebäudenormalherstellungskosten ausgedrückt. Dabei wird nach § 23 ImmoWertV in der Regel von einer linearen Alterswertminderung ausgegangen. Die bisher verbreitet angewendete "Ross'sc-

he Alterswertminderung<sup>22</sup> wurde ebenso wie die anderen bekannten Modelle (Vogels, Schindler, Gerardy, Erxleben, Parabel etc., vgl. [2], Rn. 5.92 ff.) in den Hintergrund gestellt. Ihre Anwendungen im Ausnahmefall sollte begründet werden.

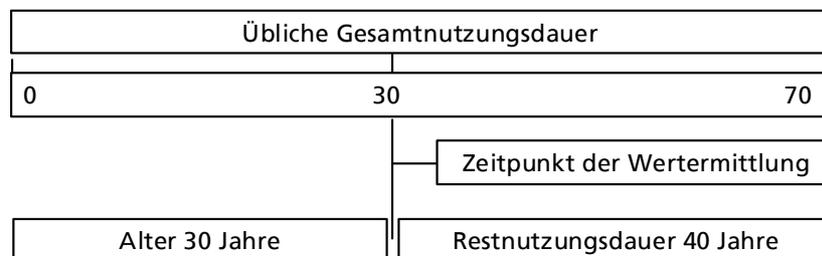


Abb. 24: : Alterswertminderung bei Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren © SIMON

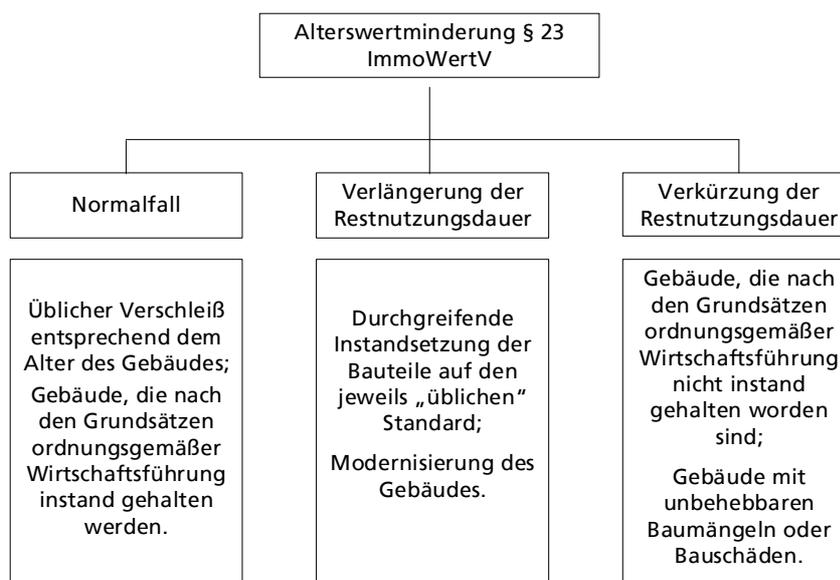


Abb. 25: : Alterswertminderung

© SIMON, 2010

Beispiel: Gebäudealter 30 Jahre; Restnutzungsdauer 40 Jahre; übliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre (Alter 30 Jahre):

Alterswertminderung (linear):

<sup>22</sup> Die Alterswertminderung nach "Ross" hat den Verlauf einer Wurfparabel. Da einer derart gestaltete Alterswertminderung nicht objektiv begründbar ist, wurde sie in der ImmoWertV nicht mehr aufgenommen.

$$30 \times \frac{100}{70} = 43 \text{ v.H.}$$

bei üblicher Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Alter 20 Jahre):

Alterswertminderung (linear):

$$20 \times \frac{100}{80} = 25 \text{ v.H.}$$

In der Bewertungspraxis werden häufig die Begriffe *Lebens-* und *Nutzungsdauer* falsch verwendet. Der Begriff Lebensdauer (nach WertV 72 "*technische Lebensdauer*") ist technisch zu verstehen. Die *Lebensdauer* beschreibt die rein bautechnische Standdauer eines Gebäudes, wobei die Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile die Obergrenze der *Gesamtlebensdauer* ist. Die *technische Lebensdauer* der tragenden Bauteile liegt im Allgemeinen bei 200 und mehr Jahren. Deshalb kann die streng bautechnisch ausgerichtete Auffassung nicht mit der bei der Wertermittlung üblicherweise bei 60 bis 100 Jahren real begrenzten Standdauer in Einklang gebracht werden (vgl. auch [2], 5.3.3.4, Rn. 5,74 ff.).

Der Begriff "*Nutzungsdauer*" meint die *wirtschaftliche Lebensdauer* eines Gebäudes. Unter ihr wird der Zeitraum verstanden, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Dieser Zeitraum ist nur schwer zu bestimmen, da die künftige wirtschaftliche Entwicklung einbezogen werden muß. Die reine *wirtschaftliche Nutzungsdauer* eines Gebäudes, ohne daß wertverbessernde - wohl aber werterhaltende - Maßnahmen im Zeitablauf vorgenommen wurden, liegt nach allgemeinen Erfahrungen unter 50 Jahren.

Bei der Alterswertminderung im Sachwertverfahren nach § 23 ImmoWertV geht man von der "*üblichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer*" aus. Sie ist von Bauart, Bauweise und Nutzung abhängig. In ihr sind sowohl die technische, als auch die wirtschaftlichen Aspekte der Standdauer von Gebäuden berücksichtigt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird nach empirisch ermittelten Erfahrungssätzen bemessen (vgl. Anlage 3 SW-RL, bzw. einschlägige Literatur). Danach erreichen Massivgebäude je nach Ausführung und Nutzung eine gewöhnliche Lebensdauer zwischen 60 und 100 Jahren. Die Standdauer von leichteren Konstruktionen beträgt je nach Bauart und Nutzung 20 bis 60 Jahre (vgl. Anlage 3 SW-RL).

### 7.7.1 Alterswertminderung von modernisierten Gebäuden

Probleme ergeben sich bei der Bemessung der üblichen Gesamtnutzungsdauer bei durchgreifend renovierten oder modernisierten Gebäuden und bei Gebäuden mit unbeheblichen Bauschäden oder Baumängeln. Da auch schon ein großer Teil der nach 1945 erstellten Gebäude ein- oder mehrmals durchgreifend renoviert worden sind, treten diese Fälle bei der Verkehrswertermittlung immer häufiger auf (nach einer Analyse der Baudaten aus der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 befand sich jede 10. Wohnung in einem Haus, das vor 1900 gebaut wurde). Beide Fallgruppen sind einheitlich nach dem in nachstehender Abbildung dargestellten Gedankenmodell zu behandeln. Dabei geht man von der Bildung eines fiktiven Baujahrs aus,

welches bei modernisierten Gebäuden nach und bei dem durch unbehebbar Baumängel oder Bauschäden betroffenen Gebäude vor dem tatsächlichen Baujahr angenommen wird. Die übliche Gesamtnutzungsdauer bleibt davon unberührt (vgl. § 23 ImmoWertV; Nr. 4.3 Abs. 2 SW-RL).

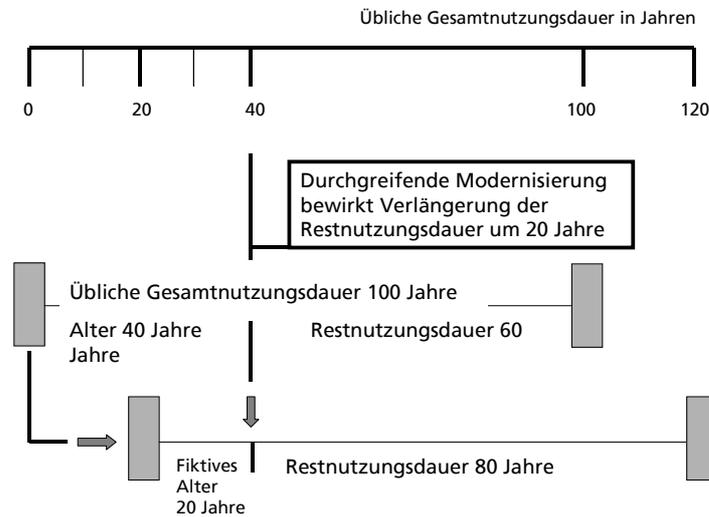


Abb. 26: : Berechnung bei Verlängerung der Restnutzungsdauer © SIMON, 2001

Das jeweils angemessene "fiktive Baujahr" kann durch eine der folgenden Verhältnisrechnungen plausibel ermittelt werden:

$$\frac{\text{Baujahr}(\text{alt}) \times \text{BGF}(\text{alt}) + \text{Baujahr}(\text{neu}) \times \text{BGF}(\text{neu})}{\text{BGF insgesamt}} = \text{fiktives Baujahr}$$

$$\frac{\text{Baujahr}(\text{alt}) \times \text{WF}(\text{alt}) + \text{Baujahr}(\text{neu}) \times \text{WF}(\text{neu})}{\text{WF insgesamt}} = \text{fiktives Baujahr}$$

$$\frac{\text{Bj.}(\text{alt}) \times \% \text{ alte Bausubs} \tan z + \text{Bj.}(\text{neu}) \times \% \text{ neue Bausubs} \tan z}{100} = \text{fiktives Baujahr}$$

**Beispiel:** Wohngebäude Baujahr 1905, Brutto-Grundfläche 500 m<sup>2</sup>, davon im Jahre 1988 200 m<sup>2</sup> durchgreifend modernisiert:

$$\frac{1905 \times 300 + 1988 \times 200}{500} = 1938 \text{ (fiktives Baujahr)}$$

Vgl. auch [4], Aufgabe 40.

Die SW-RL vermeiden den Begriff "fiktives Baujahr". Nach Nr. 3.2 Abs. 2 wird bei modernisierten Gebäuden von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen. Die längere wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängert allerdings nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes. (Vgl. Nr. 3.2 Abs. 2). Der entsprechende Alterswertminderungssatz

wird errechnet mit: Gesamtnutzungsdauer minus Restnutzungsdauer durch Gesamtnutzungsdauer x 100.

Wird bei einem Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren die Restnutzungsdauer auf 30 Jahre geschätzt, beträgt die Altersminderung:

$$\frac{80 \text{ Jahre} - 30 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100 = 62,5 \%$$

Das tatsächliche Alter wird also ignoriert. Es kommt allein auf die noch beizumessende Restnutzungsdauer an.

Bei der Berechnung unter Einbindung des fiktiven Baujahrs ergibt sich das gleiche Ergebnis:  
Wertermittlungstichtag 2013

Baujahr 1933, Restnutzungsdauer bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer: 0 Jahre

Modernisierung in 2013 führt zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer von 30 Jahren

Fiktives Baujahr 1933 + 30 Jahre = 1963

Fiktives Alter am Wertermittlungstichtag 50 Jahre

Alterswertminderung: 1,25 % p.a. x 50 Jahre = 62,5 %

In Anlage 4 SW-RL wird ein weiteres Modell zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer angeboten. Zunächst soll nach einer Punktetabelle 1 (Spanne 0 bis 20 Punkte) der Modernisierungsgrad ermittelt werden. Mit Hilfe des Modernisierungsgrads kann dann aus den Tabellen 2.1 bis 2.5 eine "modifizierte Restnutzungsdauer" ermittelt werden.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	3
Modernisierung der Fenster	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern	2
Einbau von Bädern	3
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

0 - 1 Punkte	=	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 15 Punkte	=	überwiegend modernisiert
16 - 20 Punkte	=	umfassend modernisiert

aus Entwurf der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (SW-RL)

Abb. 27: Entwurf der Anlage 4 SW-RL

*Es bestehen Zweifel ob die Ergebnisse diese Modells marktkonform sind. Unbehagen beschleicht den Praktiker, wenn für diesen sehr komplexen Sachverhalt Modelle angeboten werden, deren Grundlagen nicht oder nur unzureichend mitgeteilt werden.*

*Durch Einführung der linearen Alterswertminderung werden die meisten der in der Praxis bekannten Alterswertminderungsmodelle obsolet. Sie waren ohnehin nicht plausibel nachvollziehbar (z.B. die "Ross'sche Geschoßbahnkurve") und sind der Vereinfachung zum Opfer gefallen. Es ist aber zu beachten, daß bei der linearen Alterswertminderung bei Gebäuden gleichen Alters deutlich höhere Altersabschläge entstehen, die zu einer Verminderung der bisher üblichen Marktanpassung führen können. Beseitigt wird dieses Problem bei Anwendung der von den Gutachterausschüssen angegebenen Sachwertfaktoren, sofern die Gutachterausschüsse fachlich und personalmäßig in der Lage sind, diese Aufgabe zu erfüllen. Das setzt aber voraus, daß der Sachverständige dieselben Bewertungsroutinen anwendet wie der Gutachterausschuß.*

Es gibt auch Vorschläge, die Alterswertminderung in den Sachwertfaktor (Marktanpassungsabschlag) zu integrieren. Das würde das Verfahren auf die Berechnungsschritte Bodenwert + bundeseinheitliche Normalherstellungskosten x Sachwertfaktor reduzieren. Da wäre der Sachwertfaktor gewissermaßen die "eierlegende Wollmilchsau". Die alte Maklerformel "Miete x Vervielfältiger" läßt grüßen.

### 7.7.2 Abschreibungssätze (§ 23 Satz 2 ImmoWertV; Nr. 4.3 SW-RL)

Im Sachwertverfahren hat die Abschreibung lediglich die Aufgabe, die Wertminderung zu erfassen, die sich durch normale Alterung und Abnutzung und wirtschaftlichen Wertverzehr ergibt. Man kennt die "theoretisch-mathematischen" Abschreibungsmodelle (z.B. die lineare Abschreibung, die Abschreibung nach Ross, die parabolische Abschreibung) und die "empirischen" Abschreibungsmodelle, die aus Ergebnissen von Kaufpreisuntersuchungen entwickelt worden sind (Abschreibung nach Tiemann, Gerardy, Schindler, Vogels u.a.m., siehe hierzu die einschlägige Fachliteratur).

In der Wahl der Abschreibungstabellen ist der Sachverständige grundsätzlich frei. In § 23 Satz 2 ImmoWertV wurde i.d.R. die **lineare Alterswertminderung** (Anlage 8b WertR 2006) vorgegeben. Die lineare Alterswertminderung wurde früher bei starkem Verschleiß unterliegenden Fabrikgebäuden angenommen. Im übrigen wurde über 100 Jahre lang die "theoretisch-mathematische" Abschreibungstabelle nach Ross (Anlage 8a WertR 2006) herangezogen. Andere Abschreibungsmodelle haben sich nicht durchsetzen können. Da auch die "Ross'sche Flugparabel" nicht plausibel begründet werden kann, wurde nunmehr die lineare Alterswertminderung vorgezogen. Sie ist bereits in der Bewertungspraxis bei Gewerbeimmobilien und im Versicherungswesen übliche Praxis und entspricht auch der Abschreibung im Handelsrecht.

### 7.7.3 Problempunkte bei der Wertminderung wegen Alters

Die Verfahrensweise der Wertminderung wegen Alters nach ImmoWertV steht im Kreuzfeuer der Kritik. Das Verfahren ist starr, unflexibel und berücksichtigt insbesondere die wirtschaftlichen Alterungsaspekte zu wenig, mit der Folge, daß die Grundstückssachwerte nur in Ausnahmefällen im Bereich des Verkehrswerts liegen und meistens erst noch durch sehr hohe Marktanpassungsabschläge an den Verkehrswert angepaßt werden müssen.

Nach einem von der SW-RL abweichenden Modell wird von einem reparaturfreien Ausgangs-

wert (Normalherstellungskosten) ausgegangen, von dem die auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen künftigen Reparaturkosten (Barwerte) abgezogen werden. Es werden also die am Stichtag erforderlichen Instandsetzungsrückstellungen berechnet und abgesetzt. Grundlage zur Ermittlung der Instandsetzungsrückstellungen bilden die Kosten, die zur Erneuerung oder Reparatur erforderlich sind. Nach der Systematik des Verfahrens wird allerdings die Alterung des Rohbaus des Bauwerks nicht berücksichtigt.

Das Modell hat durchaus seinen Reiz, da es praktisch bis in das Detail nachvollziehbar ist und somit lange Streitereien verhindern könnte. Es ist aber zu beachten, daß hier nur **„Kosten“** ermittelt worden sind, die nicht ohne weiteres mit den **„Wert“** vergleichbar sind. Ein bauteilorientierte Alterswertminderungsmodell ist für die Zwecke der Verkehrswertermittlung bedenklich, weil es bei der Wertermittlung auf die Lebensdauer einzelner Bauteile und deren Erneuerungszyklen nicht ankommt<sup>23</sup>. Ein Gebäude altert im wesentlichen deshalb, weil sich die wirtschaftliche Nutzbarkeit mit fortschreitendem Alter wegen sich wandelnder Anforderungen und Vorstellungen an Wohn- oder Gewerberaum ändert.

#### **7.8 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV; Nr. 3 Abs. 1 SW-RL)**

Nach Vornahme der Alterswertminderung ergibt sich der *vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen*. Das ist der Substanzwert ohne Berücksichtigung etwaiger wertrelevanter wirtschaftlicher Aspekte des Gebäudes zum Zeitpunkt der Wertermittlung.

#### **7.9 Wertermittlung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV; Nr. 4.2 SW-RL)**

Neben dem Sachwert der baulichen Anlagen sind die Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zu berücksichtigen, soweit sie nicht anderweitig erfaßt sind. Es besteht vereinzelt die Auffassung, daß die Kosten der Außenanlagen bereits in den NHK 2010 enthalten sind. Das ist nicht der Fall. Die NHK 2010 enthalten lediglich die Kosten der Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 sowie die Baunebenkosten und die Umsatzsteuer. Kosten von Außenanlagen siehe z.B. [3], B4, Nr. 4.2

Zu den baulichen Außenanlagen gehören:

- Kosten der Entwässerungs- und Versorgungsanlagen vom Hausanschluß ab bis an das öffentliche Netz oder an nicht öffentlichen Anlagen, die Daueranlagen sind, außerdem alle anderen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen außerhalb der Gebäude, Kleinkläranlagen, Sammelgruben, Brunnen, Zapfstellen usw.
- Kosten für das Anlegen von Höfen, Wegen und Einfriedungen, nichtöffentlichen Spielplätzen usw.
- Kosten der baulichen Gartenanlagen, der nicht mit einem Gebäude verbundenen Freitreppen, Stützmauern, festeingebauten Flaggenmasten, Teppichklopfstangen, Wäschepfähle usw.

---

<sup>23</sup> So auch Kleiber in GuG 2/2010, S.

- Kosten sonstiger Außenanlagen, z.B. Luftschutzanlagen, Kosten für Teilabbrüche außerhalb der Gebäude, soweit diese nicht in den Abschn. 1.3.2 gehören.

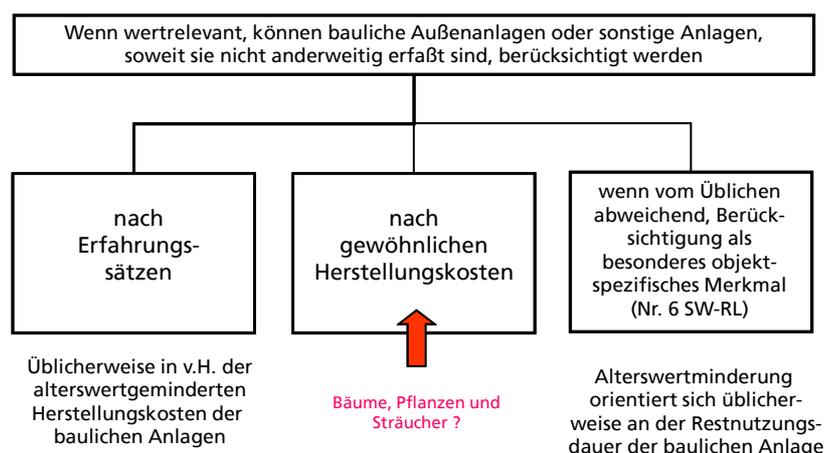
Bei den Kosten der Außenanlagen sind zu berücksichtigen:

- die Kosten aller eingebauten oder mit den Außenanlagen fest verbundenen Sachen (Bestandteile);
- die Kosten aller vom Bauherrn erstmalig zu beschaffenden nicht eingebauten oder nicht fest verbundenen Sachen an und in den Außenanlagen (Zubehör), z.B. Aufsteckschlüssel für äußere Leitungshähne und -ventile, Feuerlöschanlagen (Schläuche, Stand- und Stahlrohre für äußere Feuerlöschanlagen).

Zu den sonstigen Anlagen gehören:

- insbesondere Gartenanlagen;
- bei Wohngebäuden: Personen- und Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, Hausfernsprecher, Uhrenanlagen, gemeinschaftliche Wasch- und Badeeinrichtungen usw.;
- bei öffentlichen Bauten, Anstalten und Gebäuden für Sonderzwecken: Anlagen und Einrichtungen, die für die Zweckbestimmung des Gebäudes notwendig sind, z. B. Einrichtungen für Lehr- und Hörsäle, Meldeanlagen, Einrichtungen für Archive und Büchereien, Einrichtungen für Kassen- und Tresoreinrichtungen, Tankanlagen;
- bei gewerblich genutzten Gebäuden usw.: Anlagen und Einrichtungen, die für die Zweckbestimmung des Gebäudes notwendig sind, z.B. Schankanlagen, Back-, Koch-, Kühlanlagen, Hebevorrichtungen, Gleisanlagen, Förderanlagen.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sind im Regelfall nach Nr. 4.2 (bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen) zu erfassen.



Folie 72

Abb. 28: : Bauliche Außenanlagen und Sonstige Anlagen

© SIMON, 2013

Die Sachwertermittlung der baulichen Außenanlagen wird nach den gleichen Grundsätzen vorgenommen, die für Gebäude gelten. **In vielen Fällen wird es jedoch ausreichen, die Außenanlagen pauschal in einem Hundertsatz des Gebäudewerts zu erfassen** (Erfahrungssätze). Bei Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt dieser Prozentsatz 3 bis 8 v.H.

Problematisch kann es werden, wenn die Gutachterausschüsse die Kosten der Außenanlagen bereits in den Sachwertfaktoren berücksichtigt haben. In diesem Fall dürfen die Außenanlagen bei der Sachwertermittlung **nicht** berücksichtigt werden. Hier zeigt sich wieder einmal, wie angebliche Vereinfachungen die Wertermittlung unnötig verkomplizieren und zudem fehleranfällig machen.

In letzter Zeit wurde oft darüber diskutiert, inwieweit das Schutz- und Gestaltungsgrün (Bepflanzung mit Rasen, Sträuchern und Bäumen) den Verkehrswert erhöht. Im allgemeinen wird das **Grün als unrentierliche Liebhaberei** angesehen und mit dem Bodenwert weitgehend als abgegolten betrachtet. Seit Jahren werden allerdings auch gegenteilige Auffassungen vertreten. Ob das Grün die Kaufpreisgestaltung und damit den Verkehrswert meßbar beeinflusst, kann erst nach Kaufpreisuntersuchungen beurteilt werden. Sie liegen bislang nicht vor.

Nach dem Aufbau des Sachwertverfahrens sind **nichtbauliche Außenanlagen** dann unter dem **"Wert der sonstigen Anlagen"** zu erfassen (vgl. auch amtliche Begründung zu § 15 Abs. 4 WertV 88), wenn sie eindeutig wertrelevant sind (vgl. auch Kleiber [1], § 21 ImmoWertV, Rn. 16).

Eine gewichtigere Rolle spielt das Schutz- und Gestaltungsgrün bei der Entschädigung wegen (Teil)enteignung.

### 7.10 Vorläufiger Sachwert (§ 21 Abs. 1 ImmoWertV)

Für die Ermittlung im Sachwertverfahren sind die in 3.1 SW-RL genannten drei Komponenten *Bodenwert*, *Wert der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen* und *Wert der Sonstigen Anlagen* ermittelt. Sie bilden addiert den vorläufigen Sachwert (vorläufigen Grundstückssachwert). Er stellt einen Ausgangswert dar, der noch an den Grundstücksmarkt anzupassen ist.

### 7.11 Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 und 2 ImmoWertV; Nr. 5 und 6 SW-RL)

Die Anpassung des ermittelten vorläufigen Sachwerts an die Marktlage ist das zentrale Problem dieses Wertermittlungsverfahrens, denn die hier anzuwendenden Zu- oder Abschläge können Dritten gegenüber nur schwer transparent gemacht werden. Im Verfahrensgang bis einschließlich der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts ist die Sachwertermittlung im wesentlichen ein - vom Grundstücksmarkt losgelöstes - schematisches Rechenverfahren.

Der vorläufige Sachwert ist ein weitgehend marktunbeeinflusster Ausgangswert, aus dem der Verkehrswert abzuleiten ist (§ 8 Abs.1 Satz 3 ImmoWertV). Bei der Ableitung des Verkehrswerts müssen die Grundstücksmarktbewegungen ausgewertet und in Marktanpassungszu- oder -abschläge umgewandelt werden. Dabei ist für die Höhe der Anpassungszu- oder Abschläge die örtliche Angebots- und Nachfragesituation häufig entscheidend.

Der Erfindungsreichtum der Sachverständigen war für diesen entscheidenden Schritt kaum zu bremsen. So wurden die in der Praxis üblichen Anpassungsverfahren wie folgt umschrieben:

- Schadenbegrenzungsmethode (Sachwert + Ertragswert) : 2)
- Fachkenntnisabschlag (Nach langjähriger Erfahrung schätze ich....)
- Literaturabschlag (Hinweis auf Marktanpassung aus der Literatur)
- Marktkennntnismethode (Unter Einbeziehung von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke.....)
- Nachkalkulationsmethode (Abschlag aus dem Verhältnis Kaufpreis/Sachwert vergleichbarer Objekte).

Die sicherste Methode zur Ermittlung überprüfbarer marktgerechter Anpassungszu- oder -abschläge bietet dem Sachverständigen die Nachkalkulation seiner eigenen Gutachten. Dabei sind die erzielten Kaufpreise den ermittelten Grundstückssachwerten gegenüberzustellen. Aus den sich ergebenden Differenzen können dann "Wertzahlen" ermittelt werden, die auf die Grundstückssachwerte vergleichbarer Objekte anwendbar sind. Das Sammeln und Ordnen der Kaufpreise erfordert Mühe und Geduld, zumal die Vorteile dieses Verfahrens erst Jahre nach Beginn der Sammlung erkennbar werden. Damit ergeben sich die Marktanpassungszu- oder -abschläge im Grunde aus der Differenzrechnung „Verkehrswert (aus Vergleichskaufpreis) minus Grundstückssachwert“. Der Sachverständige ermittelt damit eigene Anpassungsfaktoren, die aus dem Vergleich seiner in Gutachten ermittelten Sachwerte zu den entsprechenden Kaufpreisen stammen. Damit ist einerseits die geforderte Modellkonformität und andererseits die Unabhängigkeit des Sachverständigen gewährleistet.

Nach § 8 ImmoWertV bzw. Nr. 5 SW-RL sollen nunmehr die allgemeine Marktanpassung und der Einfluß besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale in einem zweistufigen Rechengang erfolgen. Ziel ist es, zunächst einen von individuellen Besonderheiten wie Baumängel oder Bauschäden freien Ausgangswert zu ermitteln (*vorläufiger Sachwert*, vgl. Nr. 3 Abs. 2 SW-RL). Danach soll zunächst die **allgemeine Marktanpassung** vorzugsweise aus den von den Gutachterausschüssen ermittelten Sachwertfaktoren erfolgen (*marktangepaßter vorläufiger Sachwert*, vgl. Nr. 3 Abs. 2 erster Spiegelstrich SW-RL) und in einem gesonderten weiteren Verfahrensschritt die wertrelevanten **individuellen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**<sup>24</sup> berücksichtigt werden.

An dieser Stelle ist dafür Sorge zu tragen, daß die allgemeine Marktanpassung nicht mit den objektspezifischen Zu- oder Abschlägen vermischt wird.

Die allgemeine Marktanpassung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV; Nr. 5 SW-RL) ist eine Anpassung des Grundstückssachwerts an den allgemeinen Grundstücksmarkt **ohne** Berücksichtigung wertrelevanter objektspezifischer Besonderheiten des Objekts.

---

<sup>24</sup> Insbesondere Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstände, wirtschaftliche Überalterung etc.

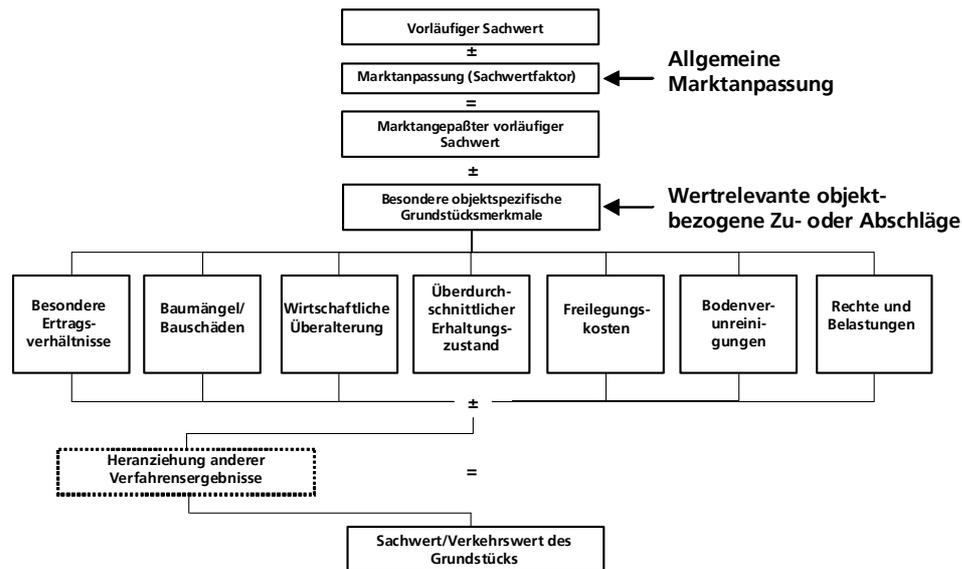


Abb. 29: : Marktanpassung und objektbezogene Zu- und Abschläge

© SIMON, 2012

Die Berücksichtigung der besonderen Grundstücksmerkmale [objektspezifische Zu- oder Abschläge] resultieren ohne Berücksichtigung der allgemeinen Marktanpassung aus wertrelevanten objektspezifischen Besonderheiten des Objekts. Die Zu- oder Abschläge sind **marktkonform anzusetzen**.

Diese Zweistufigkeit ist erforderlich, da die zur allgemeinen Marktanpassung zu veröffentlichenden Marktanpassungsfaktoren nur aus typischen, schadenfreien und unbelasteten Objekten abgeleitet werden. Werden sie aus Objekten abgeleitet, deren Wert bereits durch objektspezifische Zu- oder Abschläge verändert worden ist, würden sich unzutreffende allgemeine Marktanpassungsfaktoren ergeben.

### 7.11.1 Allgemeine Marktanpassung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 5 SW-RL)

Bei der Marktanpassung der allgemeinen Verhältnisse sollen die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Sachwertfaktoren verwendet werden. Sie beziehen sich immer auf den schadensfreien und von sonstigen wertrelevanten Umständen unbeeinflussten Grundstückssachwert. Die Anpassung der von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Sachwertfaktoren setzt jedoch voraus, daß der Sachverständige seine Sachwertermittlung in exakt gleicher Weise vornimmt, wie der Gutachterausschuß (Modellkonformität).

Neben der Anwendung der Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse oder der Nachkalkulation eigener Gutachten zur Ermittlung von eigenen Sachwertfaktoren bieten sich folgende Möglichkeiten an:

- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses<sup>25</sup>,
- Auswerten der Immobilienteile der örtlichen oder regionalen Tageszeitungen zu Vergleichszwecken,
- Lesen und Auswerten von Fachveröffentlichungen und
- Kontaktgespräche mit am Grundstücksmarkt beteiligten Personen (Sachverständige, Makler, Bankfachleute, Architekten, Bauunternehmer usw.).

*Die allgemeine Marktanpassung über Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse wird sehr kritisch betrachtet. Durch das Fehlen jeglicher Regionalisierungsfaktoren bei der Sachwertermittlung (insbesondere bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten) muß der Sachverständige auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Sachwertfaktoren zurückgreifen. In diesem Fall ist er gezwungen, bei seiner Sachwertermittlung das Sachwertberechnungsmodell des Gutachterausschusses zu verwenden (vgl. z.B. Anlage 5 SW-RL). Dabei ist es dem Gutachterausschuß freigestellt, ob er das Sachwertberechnungsmodell nach SW-RL oder ein anderes Modell anwendet. Beispielsweise wendet der Gutachterausschuß zur Ermittlung des Marktanpassungsfaktors die Software eines Anbieters XY an. Die sich aus dem Abgleich ergebenden Sachwertfaktoren treffen dann nur auf Sachwertermittlungsroutinen und Regelpreisangaben dieses Softwareanbieters zu. Wer Modelle anderer Softwareanbieter zur Sachwertermittlung verwendet, muß damit rechnen, bei Anwendung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Fehlbewertungen zu produzieren. Hier drohen dem freien Grundstückssachverständigen Abhängigkeiten, deren Ausmaß noch nicht überschaut werden kann. Man führe sich nur die oft indiskutablen Wertermittlungsergebnisse programmverliebter "Knopfdruckfanatiker" vor Augen.*

*Sachverständige, die sich nicht in diese drohende Abhängigkeit begeben wollen, bleibt aber unter Umgehung der Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse der Abgleich ihrer individuell ermittelten Grundstückssachwerte mit Vergleichskaufpreisen aus der Datenbank der Gutachterausschüsse. Das ist eine Verfahrensweise, der deutlich mehr Vertrauen geschenkt werden sollte, als das Anwenden undifferenzierter<sup>26</sup> Sachwertfaktoren auf ebenso unsicher ermittelte vorläufige Sachwerte (vgl. auch [5], Teil 4.1, Nr. 5).*

### 7.11.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3; Nr. 6 SW-RL)

Liegen besondere (wertrelevante) objektspezifische Grundstücksmerkmale vor, ist ihr Einfluß an dieser Stelle des Verfahrensgangs **marktkonform** zu berücksichtigen. Werden zusätzliche wertermittlungsverfahren durchgeführt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, **in allen Verfahren identisch anzusetzen**<sup>27</sup>. Nr. 6 SW-RL entspricht im Wesentlichen dem alten § 25 WertV bez. Nr. 3.6.1.1.9 ff. WertR 2006.

---

<sup>25</sup> Beste Möglichkeit als Sachverständiger die Abhängigkeit von den Marktanpassungsfaktoren der Gutachterausschüsse zu vermeiden.

<sup>26</sup> Trotz massiver Einwände aus Fachkreisen, werden die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Faktoren nicht näher erläutert (wie z.B.: Größe der Stichprobe, Standardabweichung, Korrelation) und sind damit streng genommen zur Anwendung nicht geeignet.

<sup>27</sup> Ein Bauschadensabschlag ist beispielsweise sowohl im Sach- als auch im Ertragswert in gleicher und nicht in unterschiedlicher Höhe anzubringen.

Der Schwerpunkt dieser Aussage liegt auf dem Adjektiv **marktkonform**. Alle für die nachfolgenden Umstände weitgehend rechnerisch ermittelten Zu- oder Abschläge sind dahingehend zu überprüfen, ob sie bei Verkauf der Immobilie auch in dieser Höhe üblicherweise in die Kaufpreisbildung einfließen. Das ist in der Praxis bei weitem nicht der Fall.

Als besondere wertrelevante Umstände werden genannt:

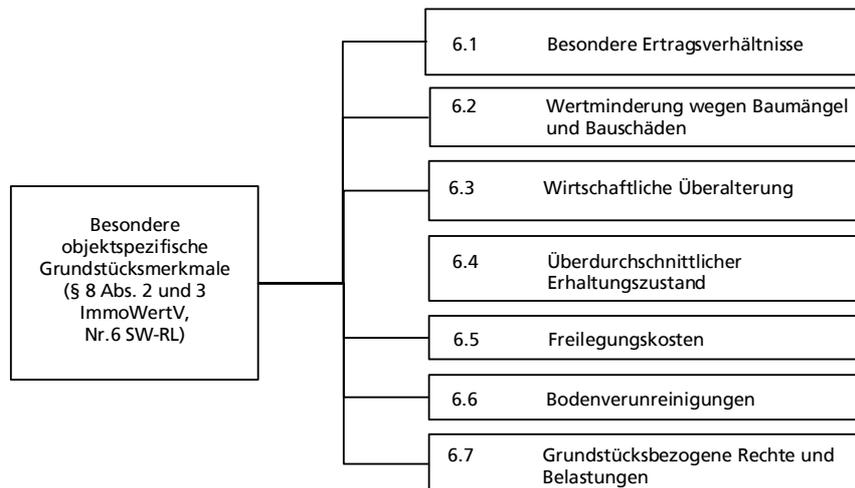


Abb. 30: : Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

© SIMON, 2012

Denkbar sind Zu- oder Abschläge in Prozent des Ausgangswerts oder in Eurobeträgen. Im ersten Fall spielt die Reihenfolge der Korrekturen keine Rolle. Bei Korrekturen in Euro ergeben sich unterschiedliche Endergebnisse, je nachdem ob erst der Euro-Abschlag und dann der prozentuale Abschlag vorgenommen wird, oder umgekehrt. Eine Regelung hierzu besteht nicht.

### 7.11.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Weist das Wertermittlungsobjekt vom Üblichen abweichende Erträge auf, ist dieser Umstand wertmindernd oder werterhöhend zu berücksichtigen. Die Wertminderung oder Werterhöhung ist nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

*Die Regelung ist zunächst schwer zu verstehen, denn sie beschreibt eine Verquickung von Sach- und Ertragswertelementen bei einem Sachwertobjekt, bei dem sich der Grundstücksmarkt an der Grundstückssubstanz orientiert und nicht an der Erzielung von Erträgen (siehe Nr. 1 Abs. 1 SW-RL).*

*Liegt bei einem Mietwohnobjekt die tatsächliche Miete unter der Marktmiete, ist der "under-rent" als besonderes objektspezifisches Merkmal nach der allgemeinen Marktanpassung im Ertragswertverfahren zu berücksichtigen. Wird für das Objekt auch der Grundstückssachwert ermittelt, ist der "under-rent" bei der Sachwertermittlung nach Nr. 6.1 SW-RL zu berücksichtigen.*

### 7.11.2.2 Abschläge wegen baulicher Mängel und Schäden (§ 24 WertV 88; Nr. 6.2 SW-RL)

Nach der bislang geltenden WertV'88 waren Baumängel und Bauschäden bei der Gebäudesachwertermittlung zu berücksichtigen. Dabei wurden die Abschläge wegen Baumängel oder Bauschäden von den um die Wertminderung wegen Alters gekürzten Gebäudenormalherstellungskosten vorgenommen. Diese Verfahrensweise führte zu Problemen, da nicht beachtet wurde, daß Neuwertkosten (zur Mängel- oder Schadenbeseitigung) vom bereits alterswertgeminderten Gebäudesachwert abgezogen wurden. Nunmehr werden Baumängel oder Bauschäden bei der Marktanpassung des um die allgemeine Marktanpassung korrigierten Grundstücksachtwerts berücksichtigt.

Über die Begriffsdefinitionen "Bauschaden" und "Baumangel" bestehen unterschiedliche Auslegungen. Das hat zur Folge, daß beide Begriffe oft miteinander verwechselt werden. Es wird empfohlen, die in nachstehender Abbildung erläuterte Definition zu verwenden. Sie deckt sich mit der Fachsprache im Baurecht.

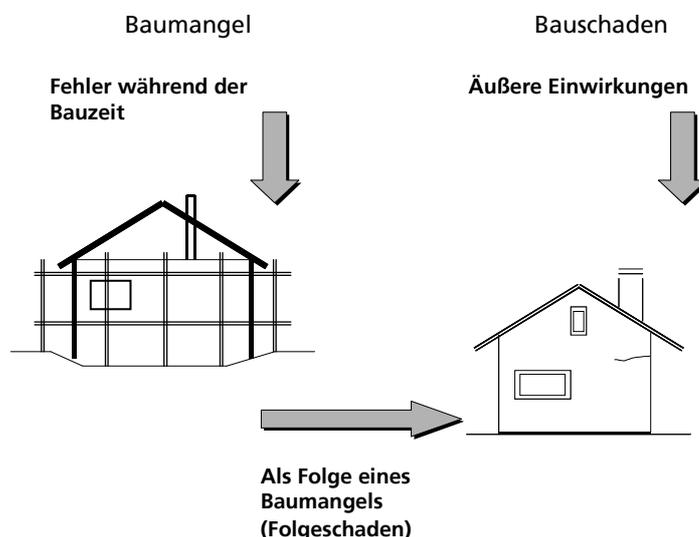


Abb. 31: : Erläuterung der Begriffe Baumangel und Bauschaden © Simon, 2001

Nicht jeder Baumangel oder Bauschaden kann durch einen Abschlag von den Gebäudenormalherstellungskosten berücksichtigt werden. Es wird unterschieden zwischen dem unbehebbareren Baumangel oder Bauschaden (z.B. Grundbruch, Gebäudeschiefelage usw.) und dem behebbaren Baumangel oder Bauschaden. Der unbehebbarer Mangel oder Schaden führt ebenso wie die "unterlassene Instandhaltung" im allgemeinen zu einer Verkürzung der üblichen Gesamtnutzungsdauer (vgl. 4.3.2 Abs. 2) und ist deshalb bei der Wertminderung wegen Alters zu berücksichtigen. Die "unterlassene Instandhaltung" ist nicht zu verwechseln mit den aufgelaufenen Instandhaltungskosten (geringer Reparaturstau), die nicht schon zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer führen und bei der Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden zu berücksichtigen sind.

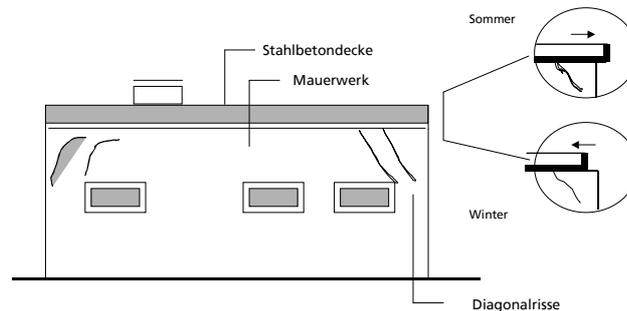


Abb. 32: : Unterschied Baumangel - Bauschaden © Simon, 2001

Behebbarer bauliche Mängel oder Schäden können entweder nach Erfahrungssätzen in v.H. der Gebäudenormalherstellungskosten oder auf der Grundlage der Kosten, die am Wertermittlungstichtag für die Beseitigung von baulichen Mängeln oder Schäden aufzuwenden wären<sup>28</sup>.

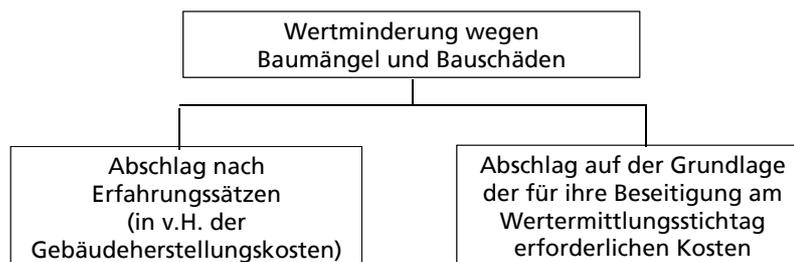


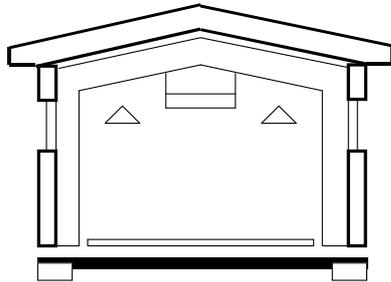
Abb. 33: : Abschlagsermittlung bei Baumängel und Bauschäden © Simon, 2001

### Beispiel für Abschlag nach Erfahrungssätzen

*Stahlbetonskelettlagerhalle in einfacher Ausstattung (ohne Wärmedämmung). Vorläufiger Sachwert 500.000,- €. Davon vorläufiger Gebäudesachwert 400.000 €. 40 v.H. der Dacheindeckung und 20 v.H. der Fassade sind durch äußere Einwirkungen zerstört worden.*

<sup>28</sup> Hier ist zu beachten, daß der Gesetzgeber ausdrücklich formuliert hat "....auf der Grundlage der Schadenbeseitigungskosten". Das bedeutet gerade nicht, daß die tatsächlichen Schaden-beseitigungskosten in voller Höhe anzusetzen sind, sondern lediglich ein wertrelevanter Anteil davon.

Stahlbetonskeletthalle einfache Ausführung mit Wärmedämmung und mit Heizung



Geschossfläche ca. 2.000 bis 5.000 m<sup>2</sup>  
 Spannweite ca. 15  
 Traufhöhe ca. 6,5

Bauteil	Anteil in v.H. der Herstellungskosten
Dacheindeckung	16
Heizanlage	5
Elt-Installation	4
Fenster	5
Fußboden	4
Wandbekleidung	13
Tragkonstruktion	24
Gründung und Bodenplatte	21
Tore	2
Sonstiges	6
<b>Insgesamt</b>	<b>100</b>

Abb. 34: : Ermittlung des Schadensabschlags nach Bauteilen

© SIMON, 2001

Um die allgemeine Marktanpassung korrigierter vorläufiger Sachwert <sup>29</sup>	450.000,- €
Anteil Dacheindeckung insgesamt 16 v.H., schadhaft 40 v.H.	6,4 v.H.
Anteil Fassade insgesamt 13 v.H., schadhaft 20 v.H.	+ <u>2,6 v.H.</u>
Anteil der schadhaften Bauteile am Gesamtgebäude	9,0 v.H.
Abschlag wegen Bauschaden 9 v.H. von 400.000,- €	- <u>36.000,- €</u>
Verkehrswert des Grundstücks	414.000,- €

Nach der zweiten Methode müssen die Schadenbeseitigungskosten nach den Preisverhältnissen des Wertermittlungsstichtags kalkuliert und **es muß ihr wertrelevanter Anteil** ebenfalls vom vorläufigen Gebäudesachwert abgezogen werden.

Bislang wurden drei Varianten angewendet:

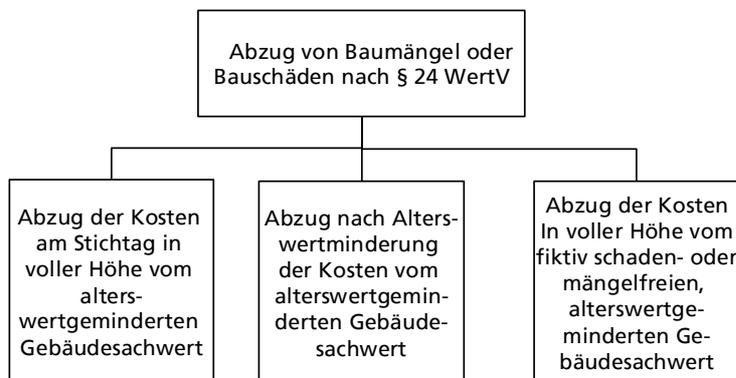


Abb. 35: : Baumängel und Bauschäden

© SIMON, 2010

<sup>29</sup> Bodenwert 100.000 € Gebäudeherstellungskosten 500.000 €, Alterswertminderung Gebäude 100.000 €, Sachwertfaktor 0,90

*Variante 1:* Die Kosten der Baumängel und Bauschäden wurden in tatsächlicher Höhe am Wertermittlungstichtag kalkuliert und ggf. unter Abzug nicht wertrelevanter oder "unrentierlicher" Kostenanteile in voller Höhe von den bereits um die Alterswertminderung reduzierten Herstellungskosten abgezogen. Als Begründung wurde ausgeführt, daß der Käufer diese Kosten zum Kaufpreis eines vergleichsweise durch Schäden oder Mängel nicht betroffenen Objekts zusätzlich aufwenden müsse und deshalb der Abschlag in voller Höhe der Schaden- oder Mangelbeseitigungskosten vorgenommen werden müsse.

*Variante 2:* Die Schaden- oder Mangelbeseitigungskosten wurden am Wertermittlungstichtag in voller Höhe kalkuliert und - um die bisher gewährte Alterswertminderung des Gebäudes gekürzt - als Abschlag vorgenommen. Als Begründung wurde ausgeführt, daß die einzelnen schadhaften oder zu ersetzenden Bauteile bereits bei der Alterswertminderung des Gebäudes in ihrem Wert gemindert worden sind. Bei vollem Abzug der Schaden- oder Mangelbeseitigungskosten von dem schon um die Alterswertminderung gekürzten Gebäudesachwert würden für die schadhaften oder zu ersetzenden Bauteile mehr abgezogen, als sie tatsächlich neuwertig kosten würden (Summe aus Wertminderung durch die Alterswertminderung plus Neuherstellungskosten).

*Variante 3:* Die Gebäudeherstellungskosten wurden von vornherein für das (fiktiv) schaden- und mängelfreie Gebäude ermittelt und die kalkulierten Schaden- oder Mangelbeseitigungskosten ggf. unter Abzug des unrentierlichen Kostenanteils in voller Höhe von den um die Alterswertminderung gekürzten Gebäudeherstellungskosten abgezogen.

Der Abzug reiner Schadenbeseitigungskosten vom vorläufigen Verkehrswert (*Variante 1*) ist i.d.R. weder sachgerecht noch marktkonform. Dieses Problem ist "hausgemacht", denn im Verfahrensablauf des Sachwertverfahrens wurde zunächst die Alterswertminderung nach § 23 WertV und danach der Abschlag wegen Baumängel und Bauschäden nach § 24 WertV angewandt. Bezüglich der Schadenbeseitigungskosten ergibt sich dadurch folgendes Problem: Bei der Wertermittlung werden die Bauteile mit dem ihrem Alter entsprechenden Zeitwert angesetzt. Dieser ergibt sich durch Abzug der Alterswertminderung von den Gebäudenormalherstellungskosten. In diesem Verhältnis müssen auch die anrechenbaren Kosten für die Beseitigung von Bauschäden und Baumängel stehen. Der Wertminderungsbetrag kann im Allgemeinen nicht höher sein als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers. Der Abzug der Schadenbeseitigungskosten in voller Höhe von den um die Alterswertminderung gekürzten Gebäudenormalherstellungskosten führt bei konsequenter Anwendung dazu, daß bei einem älteren Gebäude die Schadenbeseitigungskosten den Grundstücksachtwert übersteigen, obwohl derartigen Objekten regelmäßig noch nicht unerhebliche Kaufpreise beigemessen werden.

Die *Variante 2* gleicht diesen Verfahrensmangel durch den Abzug des zuvor gewährten Alterswertminderungsprozentsatzes von den am Wertermittlungstichtag kalkulierten Mängel- oder Schadenbeseitigungskosten aus. Noch einfacher wäre eine Umstellung des Verfahrens; zunächst Abschlag wegen baulicher Mängel oder Schäden von den Normalherstellungskosten und danach die Alterswertminderung. Dann wäre dieser "Abzug neu für alt" von vorn herein irrelevant. Diese Variante kann allerdings nach den SW-RL nicht mehr angewendet werden, da die Baumängel und Bauschäden nach Alterswertminderung vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen ist.

Am anschaulichsten ist das Problem in *Variante 3* gelöst. Hier wird der Mangel- oder Schadensabschlag am Wertermittlungstichtag in voller Höhe von dem als "fiktiv schadenfrei" ermittelten Objektwert vorgenommen.

Letztlich sind neben der formal falschen *Variante 1* die verbleibenden zwei Varianten nur "Krücken", denn bei alledem darf nicht außer Acht gelassen werden, daß Baumängel und Bauschäden nur **in marktkonformer Weise** berücksichtigt werden dürfen. Hierzu ein OLG-Urteil aus dem Jahr 2007:

Abzug von Baumängel oder Bauschäden nach § 8 ImmoWertV

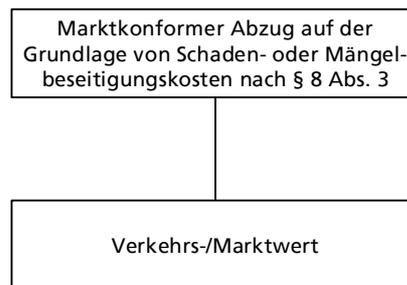


Abb. 36: : Baumängel und Bauschäden

© SIMON, 2010

**Baumängel und Bauschäden haben** .... nur für die Feststellung des Verkehrswerts Bedeutung, aber keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, daß sich (ein Ersteigerer) bei der Ersteigerung auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel oder Bauschäden und deren kostenmäßigen Bewertungen berufen kann. Die Verkehrswertermittlung ist eine Schätzung. Baumängel und Bauschäden innerhalb dieser Schätzung müssen danach bewertet werden, welchen Einfluß sie auf den Kreis der potentiellen Erwerber haben. Kleinere Schönheitsfehler haben i.d.R. keinen wertrelevante oder meßbare Auswirkungen auf den Verkehrswert. Sie wirken sich zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel (oder Schäden) auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten. Es ist nicht korrekt, die Höhe der tatsächlichen Kosten zur Baumängel- oder Bauschadenbeseitigung voll in Ansatz zu bringen, denn das Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängel und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten belaufen, die tatsächlich entstanden sind. Schadenbeseitigungskosten können demnach höchstens einen Anhalt für die Größenordnung des Abschlags bieten. Eine exakte Feststellung eines bestimmten Betrags als Verkehrswert kann nicht gefordert werden, da es sich bei einem Verkehrswertgutachten letztendlich um eine Schätzung handelt, die das Marktverhalten wiedergeben soll (OLG Schleswig, Ur. vom 06.06.2007 (14 U 61/06), IfS-Informationen 2/08, S. 22 ff.).

Das o.a. Urteil zeigt einmal mehr den von vielen Theoretikern negierten Schätzcharakter einer "Grundstückswertermittlung". Egal wie Schaden- oder Mängelbeseitigungskosten kalkuliert werden, **es ist nur der wertrelevante Anteil bei der Sach- der Ertragswertermittlung zu berücksichtigen**. Hierzu bieten die am Wertermittlungstichtag kalkulierten Kosten lediglich eine Grundlage für die Plausibilisierung, mehr nicht. Der Ansatz der Höhe von Schaden- oder Mängelbeseitigungskosten bleibt also weiter streitbefangen, wenngleich der Richtliniengeber sich in Nr. 6. 2 SW-RL nunmehr die Variante 2 bevorzugt (vgl. auch [5], Teil 4.1, Rn. 120 ff.).

Noch ein weiteres Urteil vom OLG Naumburg (11-U 100/04, vom 03.08.2005) ist in diesem Zusammenhang von Interesse:

Der mit der Ermittlung des Verkehrswerts beauftragte Sachverständige hat nur die von ihm äußerlich wahrnehmbaren, wertbeeinflussenden Faktoren zu berücksichtigen und in seine Bewertung einfließen zu lassen. Ihn trifft weder die Pflicht, Baumängel selbst oder durch Zuziehung weiterer Sonderfachleute zu ermitteln, noch hat er ohne Anhaltspunkte für bestimmte Mängel auf ihr allgemein mögliches Vorliegen hinzuweisen. Nur wenn der Verkehrswertsachverständige im Verlauf seiner Tätigkeit auf Baumängel hindeutende Indizien stößt, muß er seinen Auftraggeber hierauf aufmerksam machen.

### 7.11.2.3 Wirtschaftliche Überalterung (Nr. 6.3 SW-RL)

Der Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung ist ebenfalls nach § 8 ImmoWertV bzw. Nr. 6.3 SW-RL zu berücksichtigen. Die schnelle Entwicklung in Technik und Wirtschaft bewirkt insbesondere bei Geschäfts- und Fabrikgrundstücken eine schnellere wirtschaftliche Abnutzung der Gebäude, als sie durch den Ansatz der normalen Alterswertminderung bei den relativ hohen üblichen Gesamtnutzungsdauern ausgedrückt wird. In diesen Fällen ist ein über die normale Alterswertminderung hinausgehender Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung vorzunehmen. Für die Höhe des Abschlags wegen wirtschaftlicher Überalterung ist entscheidend, ob nach der bis zum Wertermittlungstichtag eingetretenen Entwicklung mit einiger Sicherheit angenommen werden kann, daß der Zeitraum der tatsächlichen Verwendung des Gebäudes gegenüber der üblichen Gesamtnutzungsdauer für jeden Eigentümer verkürzt ist. Das Objekt muß also auch bei anderweitiger Verwendung seine volle wirtschaftliche Verwendbarkeit verloren haben.

Die Höhe des Abschlags ergibt sich aus dem Unterschied, der sich für die Abschreibung der Herstellungskosten ergibt, je nachdem, ob man die übliche oder die verkürzte Gesamtnutzungsdauer zugrunde legt. Dabei kann prinzipiell nach der selben Systematik verfahren werden, wie bei der Verkürzung oder Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Beispiel:

Übliche Gesamtnutzungsdauer	100 Jahre
Alter im Feststellungszeitpunkt	50 Jahre
Restnutzungsdauer	10 Jahre
Verkürzte Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre

*Berechnung:*

$$\text{Abschreibung bei normaler Alterswertminderung} \quad \frac{50 \times 100}{100} = 50 \text{ v. H.}$$

$$\text{Abschreibung bei verkürzter Gesamtnutzungsdauer} \quad \frac{50 \times 100}{60} = 83 \text{ v. H.}$$

$$\text{Differenz:} \quad 33 \text{ v. H.}$$

Der um die allgemeine Marktanpassung korrigierte Grundstückssachwert ist um 33 v.H. der Gebäudenormalherstellungskosten zu kürzen.

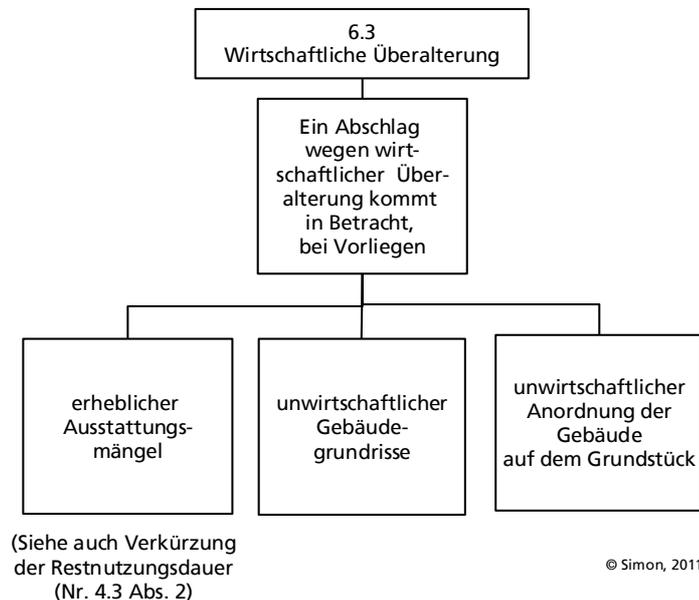


Abb. 37: : Wirtschaftliche Überalterung

Zum Thema "wirtschaftliche Überalterung" siehe auch [2], Nr. 5.3.5.3, Rn.5.144 ff.).

#### 7.11.2.4 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand (Nr. 6.4 SW-RL)

Auch ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand eines Gebäudes kann wertrelevante Auswirkungen haben. Es muß sich jedoch um Erhaltungsmaßnahmen handeln, welche nicht zu einer Erhöhung der Restnutzungsdauer führen. In der Praxis wird dieser Sachverhalt jedoch nicht realistisch abgrenzbar sein. Bei allen **Instandhaltungsmaßnahmen** wird üblicherweise auch **instandgesetzt**. Die dadurch entstehende Wertverbesserung ist besser durch Verlängerung der Restnutzungsdauer (Bildung eines fiktiven Baujahrs) auszudrücken (siehe Nr. 4.3.2 Abs. 2 SW-RL).

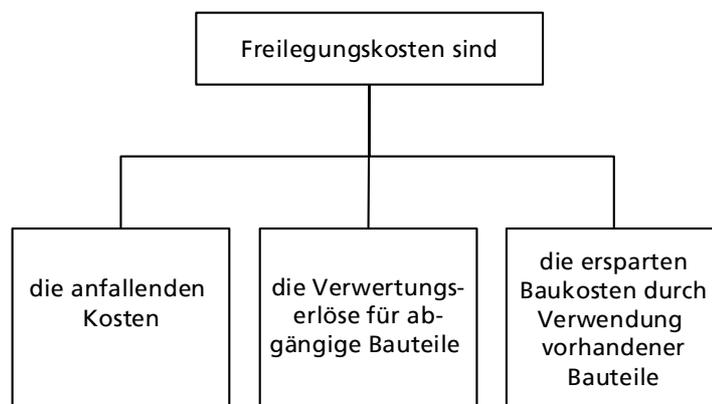
*Die Höhe eines etwaigen Zuschlags ist kaum für Dritte nachvollziehbar zu plausibilisieren. Grundsätzlich wird man gegenüberstellen müssen, welchen Wert ein Kaufinteressent einem durchschnittlich ordnungsgemäß instandgehaltenen Objekt im Vergleich zu einem besonders gut instandgehaltenen Objekt beimißt. Die Differenz entspricht der Höhe des Zuschlags zu dem bereits nach § 8 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV korrigierten marktangepaßten Sachwert.*

Ein Zuschlag kommt in Betracht, wenn für das Wertermittlungsobjekt über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen werden, die das Erscheinungsbild positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

Marktangepaßter Sachwert	200.000 €
±	
Zuschlag nach Nr. 6.4 wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands	
Der Zuschlag wird mit 5% des marktangepaßten Sachwerts geschätzt	<u>+10.000 €</u>
Sachwert/Verkehrswert	210.000 €

© Simon, 2011

### 7.11.2.5 Freilegungskosten (Nr. 6.5 SW-RL)



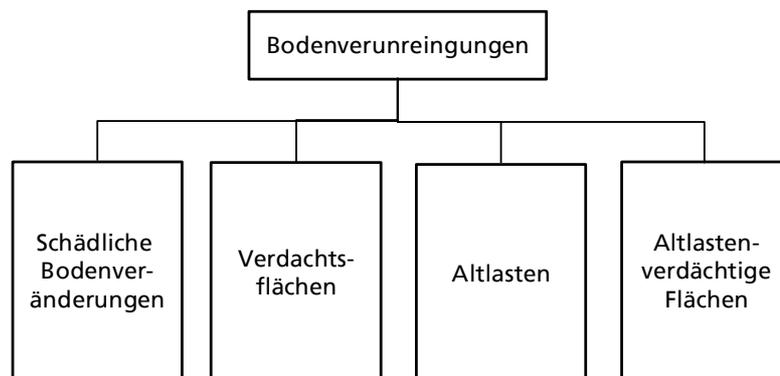
©Simon, 2011

Abb. 39: Freilegungskosten

Bei nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlichen Freilegungs-, Teilabbruch- und Sicherungsmaßnahmen, sind die anfallenden Kosten sowie die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile ebenso zu berücksichtigen wie ersparte Baukosten durch Verwendung vorhandener Bauteile. Es ist zu beachten, daß diese Kosten nicht schon bei der Bodenwertermittlung erfaßt wurden.

Marktangepaßter Sachwert	200.000 €
±	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Abbruchkosten	
1.500 m <sup>3</sup> Umbauter Raum x 20 €/m <sup>3</sup>	- 30.000 €
Erlöse für Metallschrott	+ 2.000 €
Wiederverwendung des Kellergeschosses	+ <u>10.000 €</u>
Abschlag wegen Freilegung (Abbruch)	- 18.000 €
=	- <u>18.000 €</u>
Sachwert/Verkehrswert	182.000 €

### 7.11.2.6 Bodenverunreinigungen (Nr. 6.6 SW-RL)



©Simon 2012

Die Wertminderung kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für die Sanierung, Sicherheitsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen und andere Maßnahmen der Gefahrenabwehr erforderlich sind.

Die Sanierung hat sich an der baurechtlich zulässigen Nutzung bzw. Die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu erwartende zulässige Nutzung zu orientieren.

Kosten, die auch ohne den Verdacht einer Bodenverunreinigung oder ohne eine Sanierung der kontaminierten Fläche angefallen wären, sind gegen zu rechnen.

Hierzu können die "Arbeitshilfen Boden- und Gewässerschutz" ([www.arbeitshilfen-bogws.de](http://www.arbeitshilfen-bogws.de)) herangezogen werden.

Zum Thema "Altlasten" siehe auch [2], Nr. 3.75.

Wegen der komplexen Thematik wird empfohlen, den Einfluß von möglichen oder tatsächlich vorliegenden Bodenverunreinigungen auf den Verkehrswert im Gutachten auszuklammern. Zur Beurteilung etwaiger Schadenbeseitigungskosten fehlen dem Sachverständigen normalerweise die entsprechenden Fachkenntnisse. Insofern ist es sicherer, auf mögliche Schadenbeseitigungskosten wegen Bodenverunreinigungen hinzuweisen, der Feststellung deren Höhe aber Sonderfachleuten zu überlassen.

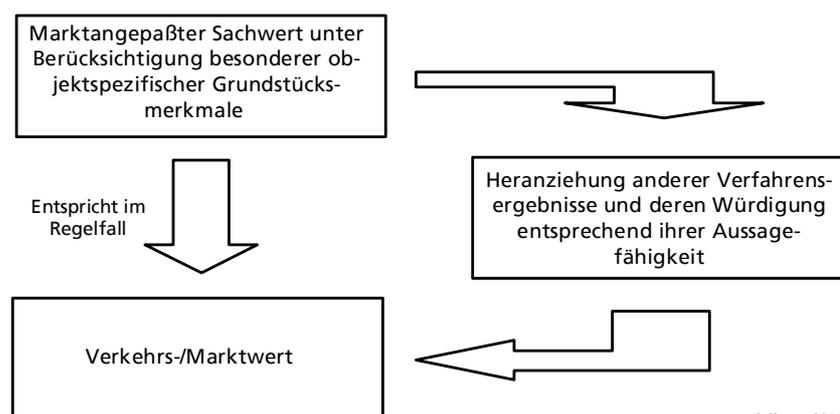
### 7.11.2.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (Nr. 6.7 SW-RL)

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen werden in Nr. 4 im zweiten Teil der WertR 2006 behandelt. Bis zur erfolgten Überarbeitung der Nr. 4 (grundstücksbezogene Rechte und Belastungen) gelten insoweit die Regelungen der WertR 2006. Es wird jedoch empfohlen, im Falle von Sachwertermittlungen, den durch die ImmoWertV geänderten Verfahrensgang zu übernehmen. Durch Rechte oder Belastungen veranlaßte wertrelevante Zu- oder Abschläge sind vom marktangepaßten Sachwert vorzunehmen.

### 7.12 Verkehrswert/Marktwert (Nr. 7 SW-RL)

Der ermittelte Sachwert (marktangepaßter Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) führt in der Regel direkt zum Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 8 Abs.1 Satz 3 ImmoWertV entsprechend zu würdigen.

*Die Mittelwertbildung von Sach- und Ertragswert oder den Ergebnissen anderer Verfahren stellt in der Regel keine geeignete Methode zur Ermittlung des Verkehrswerts dar (vgl. Nr. 7 SW-RL).*



## 8 Fazit

Die Sachwertermittlung wird in Deutschland durch die Sachwert-Richtlinie (SW-RL) geprägt.

**Wie schon ausgeführt, hat sich die Herstellungskostenermittlung nach SW-RL von der klassischen Form in Anlehnung an durchschnittliche Baukosten entfernt.** Es wird nicht von "Herstellungskosten/m<sup>2</sup> BGF" gesprochen, sondern vom "Kostenkennwert/m<sup>2</sup> BGF". Dieser Begriff unterstreicht den Loslösungsprozess von realen "Kosten". Diese Definition wurde bereits bei den NHK 2000 gewählt, fand aber kaum Beachtung. Solange die Gutachterausschüsse ihre Sachwertfaktoren nach Sachwertberechnungen auf der Grundlage von Kostenkennwerten ermitteln, ist dagegen auch nichts einzuwenden. Es ist lediglich auf Modellkonformität zu achten. Sie wird allerdings durchbrochen, wenn die Herstellungskosten nach Nr. 4.1 Abs. 2 SW-RL entweder über Einzelkalkulation oder andere Kostenpools ermittelt werden.

**Die Ableitung des Verkehrswerts aus dem ermittelten vorläufigen Sachwert ist das zentrale Problem dieses Wertermittlungsverfahrens,** denn die hier anzuwendenden Zu- oder Abschläge müssen marktkonform sein und können Dritten gegenüber nur schwer transparent gemacht werden. Im Verfahrensgang bis einschließlich der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts ist die Sachwertermittlung im wesentlichen ein formales Rechenverfahren. Dabei bleibt es unerheblich, ob synthetische Herstellungskosten auf der Grundlage der Kostenkennwerte der NHK 2010 oder tatsächliche Herstellungskosten ermittelt worden sind. Wichtig ist nur, daß seine Ermittlung mit dem gleichen Rechenmodell vorgenommen wird, welches der jeweilige Gutachterschuß zur Ermittlung seiner "Sachwertfaktoren" verwendet hat. Nur so ist die geforderte Modellkonformität gewährleistet und kann der Spagat vom mehr oder weniger synthetisch ermittelten vorläufigen Sachwert mittels des Sachwertfaktors zum Verkehrswert gelingen.

Daneben kann neben dem Auswerten des **Immobilienteils der regionalen Tageszeitungen, Kontaktgesprächen** mit am Grundstücksmarkt beteiligten Personen (Sachverständige, Makler, Bankfachleute, Architekten, Bauunternehmer usw.) auch eine statistische Auswertung von Vergleichskaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses gute Dienste leisten. Der dabei ausgewiesene mittlere Vergleichswert kann als Zielgröße gelten und Hinweise auf die Höhe des Marktanpassungszu- oder -abschlags vom ermittelten vorläufigen Sachwert liefern.

Der Nachteil der weitgehend schematischen und nun auch von Nichtfachleuten anwendbaren Sachwertermittlung ist, **daß der Realitätsbezug zu den "Baukosten" verloren geht.** Repräsentierte der Sachwert bisher zumindest grob die zu erwartenden Baukosten für das Wertermittlungsobjekt und hatte damit einen realen Marktbezug, ist das zukünftig nur noch zufallsbedingt der Fall. Die Anwendung des Sachwertverfahrens für andere Aufgaben der Wertermittlung ist nicht mehr möglich (z.B.: die Feststellung des Substanzwerts eines Kindergartens, der auf einen anderen Rechtsträger übergehen soll). Der vorläufige Sachwert ist eine fiktive Größe ohne jeden Bezug, die erst mit der Korrektur durch den Sachwertfaktor Marktbezug erhält. Außerhalb der engen Grenzen der Immobilienbewertung ist der Sachwert nach SW-RL bedeutungslos geworden. **In diesem Kontext wächst dem Sachwertfaktor eine zentrale Bedeutung zu.** Ohne Sachwertfaktor kann eine Wertermittlung auf der Basis des Sachwertverfahrens nach SW-RL nicht vorgenommen werden.

Weiter bedenklich ist, daß Sachverständige, die auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten **Sachwertfaktoren** zurückgreifen, ihre Sachwertermittlung dem Sachwertberechnungsmodell des Gutachterausschusses anpassen müssen, wenn Sie nicht Gefahr laufen wollen, daß der Sachwertfaktor des Gutachterausschusses mit ihrem ermittelten vorläufigen Sachwert

nicht mehr kompatibel ist. Es ist zu erwarten, daß alle Software-Anbieter ihr Sachwert-Wertermittlungsprogramme auf die Anforderungen in Anlage 7 SW-RL umstellen werden. Trotzdem drohen dem freien Grundstückssachverständigen Abhängigkeiten, deren Ausmaß noch nicht überschaut werden kann.

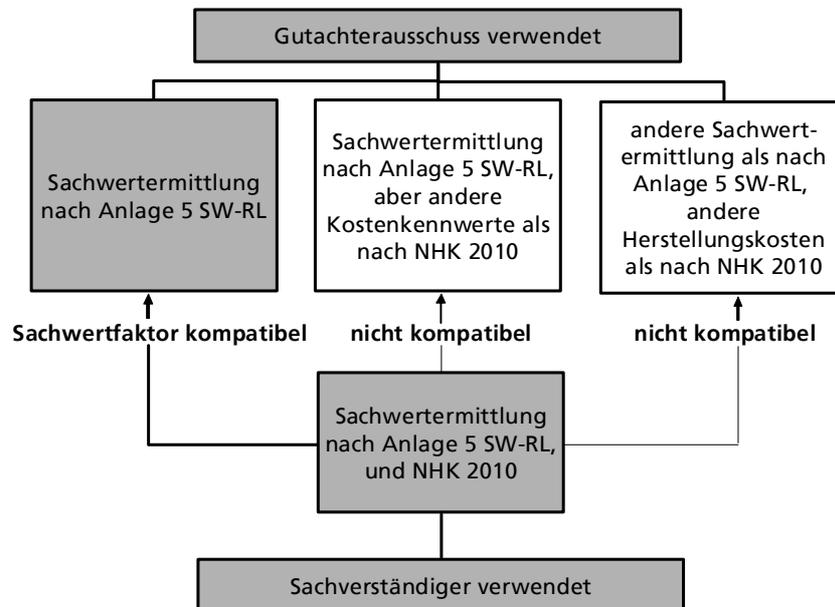


Abb. 43: Problematik der Anwendung von Sachwertfaktoren

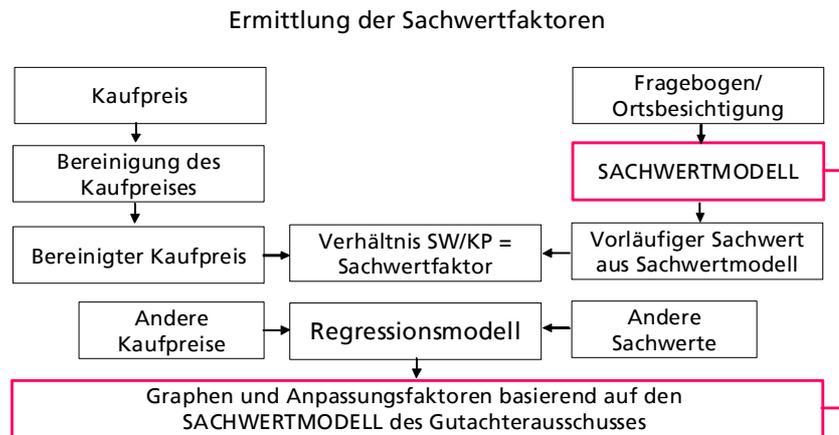
© SIMON, 2013

Es erscheint zudem fraglich, ob die Gutachterausschüsse überhaupt in der Lage sein werden, flächendeckend ausreichend differenzierte Sachwertfaktoren zu ermitteln. Das setzt einerseits einen regen Grundstücksmarkt und andererseits ausreichendes Fachpersonal bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse voraus.

Sachverständige, die sich nicht in diese drohende Abhängigkeit begeben wollen, bleibt aber unter Umgehung der Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse **der Abgleich ihrer individuell ermittelten Grundstückssachwerte mit Vergleichskaufpreisen aus der Datenbank der Gutachterausschüsse**, eine Verfahrensweise, die deutlich mehr Vertrauen schenken sollte, als das Anwenden undifferenzierter Sachwertfaktoren auf unsicher ermittelte Grundstückssachwerte.

Eine andere Möglichkeit besteht darin, daß die Sachverständigen ihre eigenen Sachwertermittlungsroutinen beibehalten und Umrechnungsfaktoren ermitteln, welche die Unterschiede in den Sachwertermittlungsroutinen ausgleichen.

Die reine Logik folgend, könnte sich nunmehr ein allgemeines Abwenden von der Anwendung des Sachwertverfahrens in der Grundstückswertermittlung ergeben. Damit die Gutachterausschüsse die für das Verfahren von zentraler Bedeutung stehenden "Sachwertfaktoren" ermitteln können, müssen sie eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen in ihren Datenbanken haben, denn ohne Transaktionen am Grundstücksmarkt können sie keine Sachwertfaktoren ermitteln.



Nach Th. Simon, 2012

Abb. 44: : Ermittlung von Sachwertfaktoren durch die Gutachterausschüsse

Liegt aber eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen vor, aus denen halbwegs gesicherte Sachwertfaktoren abgeleitet werden können, stellt sich zu Recht die Frage, warum vorher eine synthetische Sachwertermittlung bis zum "vorläufigen Sachwert" überhaupt notwendig ist. **Die Sachwertermittlung ist fehlerträchtig und die von den Gutachterausschüssen errechneten Sachwertfaktoren bergen durch die statistischen Mittelungen ebenfalls erhebliche Unsicherheiten. Diese beiden Fehlerquellen könnten leicht dadurch ausgeräumt werden, auf das Sachwertverfahren zu verzichten und gleich das Vergleichswertverfahren anzuwenden** (vgl. hierzu auch [5], Teil 4.1, Rn. 146 ff.).

Die jüngste Entwicklung wird vermutlich in eine Sackgasse führen. Die Anwendung des Verfahrens wird sich im wesentlichen auf die öffentliche Hand (Finanzverwaltung<sup>30</sup>) reduzieren. Freie Sachverständige werden das Verfahren - ähnlich wie in anderen europäischen und außer-europäischen Ländern - für die Zwecke der Verkehrswertermittlung künftig nur noch in Ausnahmefällen heranziehen.

Abschließend noch der Auszug aus zwei BGH-Urteilen aus den Jahren 1959 und 1962:

Eine exakte Ermittlung des Verkehrswerts von individuell bebauten Grundstücken ist erfahrungsgemäß in aller Regel überhaupt nicht möglich (BGH, Ur. vom 22.01.1959 - III ZR 186/5/ -). Schätzungen sind in 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 großen Teil mit abhängig von Größen, die nicht mathematisch exakt, sondern wandelbar und nur aufgrund von keineswegs allgemein anerkannten Erfahrungswerte im Wege der Schätzung zu ermitteln sind (BGH, Ur. vom 23.11.1962, -V ZR 148/60 - EzGuG 20.32).

Dem ist nichts hinzuzufügen.

Hannover, Januar 2018

<sup>30</sup> Die Finanzverwaltung benötigt ein einfaches von Nichtfachleuten anwendbares Sachwertverfahren für Wertermittlungen im Zusammenhang mit der Erbschafts- und Vermögenssteuer.

Simon

## 9 Aufgabe

### 9.1 Beispiel: Einfamilienhaus

Wertermittlungsobjekt: Freistehendes Einfamilienhausgrundstück (zweigeschossig mit Keller und nicht ausgebautem Dachgeschoß, mittlere Ausstattung), Baujahr 1996, Brutto-Grundfläche (DIN 277(2005)) 320 m<sup>2</sup>; Wohnfläche 150 m<sup>2</sup>, Grundstücksgröße 700 m<sup>2</sup>, GFZ 0,2, Wertermittlungstichtag **1.1.2010**. Es liegt folgender Mangelfolgeschaden vor: Der Außenputz ist infolge Verwendung mangelhaftem Materials bei der Erstellung des Gebäudes erneuerungsbedürftig. Die Kosten der Mängelbeseitigung betragen am Stichtag der Wertermittlung 10.000,- €.

#### A Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert laut Bodenrichtwertkarte: 150,- €/m<sup>2</sup> Grund und Boden für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land, bezogen auf die übliche Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup>.

**Bodenwert des Grundstücks:**  
 700 m<sup>2</sup> x 150,- € = 105.000,- €

*Die ortsübliche Nutzung der Richtwertzone ist eine Einfamilienhausnutzung. Der Bodenrichtwert ist nicht auf die bauliche Ausnutzung (GFZ oder WGFZ) abgestellt, sondern auf die übliche Grundstücksgröße. Sie beträgt, wie auch die Grundstücksfläche des Wertermittlungsobjekts, 700 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert kann demnach ohne Korrekturen übernommen werden. Bodenrichtwerte für die Nutzung Einfamilienhaus sind üblicherweise auf die Grundstücksgröße (Bauland) bezogen, weil sich die Grundstücksgröße als das wertrelevanteste Merkmal herausgestellt hat.*

#### B Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Bruttogrundfläche (DIN 277(2005)): 320 m<sup>2</sup>  
 Quadratmeterpreis (Wertverhältnisse 2010)  
 einschl. Baunebenkosten: 800,- €/m<sup>2</sup>

*Der Kostenrichtwert (Quadratmeterpreis) wird über die Anlagen 1 (Normalherstellungskosten 2010) und 2 (Beschreibung des Gebäudestandards [für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser]), wie in der SW-RL (Anwendungsbeispiel für Tabelle 1) beschrieben, ermittelt:*

**Gebäudeherstellungskosten 320 m<sup>2</sup> x 800,- € = 256.000,- €**

**Umrechnung auf die Wertverhältnisse 2010 entfällt**

**Alterswertminderung (Restnutzungsdauer 66 Jahre  
 übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre)**  
**Alterswertminderung linear (80 - 66/80 x 100) = 17,5 - 44.800,- €**  
**211.200,- €**

Wert der Außenanlagen (pauschal 6 v.H. v. 211.200,- €)	+	<u>12.672,- €</u>
Gebäudesachwert		223.872,- €
Bodenwert		<u>105.000,- €</u>
<b>Vorläufiger Sachwert rd.</b>		<b>330.000,- €</b>

Allgemeine Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 ImmoWertV; Nr. 5 SW-RL

Anpassung über Sachwertfaktoren des örtlichen Gutachterausschusses:

Der Sachwertfaktor für Objekte mit vorläufigen Sachwerten zwischen 300.000 € und 350.000 € wird vom Gutachterausschuß mit 0,8 angegeben.

330.000 € x 0,8 264.000,-€

Marktanpassung über eigene Unterlagen:

Hinsichtlich Kaufzeitpunkt, Lage, Gebäudeart und Nutzung liegen aus eigenen Unterlagen des Sachverständigen folgende Vergleichsgrundstücke vor:

	Kaufpreis (€)	Vorläufiger Sachwert (€)	Quotient Kaufpreis/ Sachwert	Nr.
1	330.000	377.000	0,87	
2	310.000	360.000	0,86	
3	290.000	350.000	0,83	
4	360.000	400.000	0,90	
5	350.000	390.000	0,89	
arithmetischer Mittelwert			0,89	

Der durchschnittliche Kaufpreis vergleichbarer Objekte beträgt 89 v.H. des Grundstückssachwerts:

330.000,- € x 0,89, rd. 290.000,- €

Die Anwendung individueller Sachwertfaktoren auf den vorläufigen Sachwert auf Grundlage der NHK 2010 ist problematisch, da die Kompatibilität möglicherweise nicht gewährleistet ist. Im vorliegenden Fall hat der Sachverständige eigene Sachwertermittlungen angestellt und deren Ergebnisse den entsprechenden Kaufpreisen gegenüber gestellt.

**Berücksichtigung wertrelevanter objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV; Nr. 6 SW-RL)**

**Wertminderung wegen des Mangelfolgeschadens: Als wertrelevant werden die aktuellen Schadenbeseitigungskosten vermindert um die gewährte Alterswertminderung von 18% angenommen 10.000 € - 1.800 € = rd. 8.000 €**

**Weitere Verfahrensergebnisse, die gegebenenfalls zu einer Korrektur des auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelten Werts führen würden, liegen nicht vor. Der Verkehrs-/Marktwert des bebauten Einfamilienhausgrundstücks beträgt rd.**

**280.000 €**

## 10 Literaturverzeichnis

- [1] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Bundesanzeiger Verlag Köln, 7. Auflage 2015
- [2] Simon/Kleiber/Joeris/Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. Luchterhand Verlag Neuwied, 8. Auflage 2004
- [3] Simon/Cors/Troll: Handbuch der Wertermittlung bei Geschäfts- und Fabrikgrundstücken. Verlag Vahlen München, 5. Auflage 2003
- [4] Simon/Gilich: Wertermittlung von Grundstücken: Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung, Luchterhand Verlag Neuwied, 6. Auflage 2012
- [5] Simon: Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren. Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2016

## 11 Anhang: Erstellen von Verkehrswertgutachten

### 11.1 Grundsätze

Die Erstellung eines Wertgutachtens ist die schriftliche Aufzeichnung des Denkweges, den der Sachverständige bei der Wertschätzung vollzogen hat. Diese zunächst recht einfach anmutende Tätigkeit ist eine komplexe und anspruchsvolle Arbeit. Der Sachverständige hat nicht nur logisch und folgerichtig vorzugehen, sondern er muß die fachbezogenen Sachverhalte auch so darstellen, daß ein Dritter den Denkweg nachvollziehen kann. Das Gutachten muß also systematisch aufgebaut werden, übersichtlich gegliedert sein und sich auf das wesentliche konzentrieren (vgl. z.B. IHK-Merkblatt für den Sachverständigen, 5. Auflage 1997). Das Gutachten sollte dabei sprachlich nüchtern und ohne Polemik oder Übertreibungen abgefaßt werden. Füllwörter wie "offensichtlich" oder "auf der Hand liegend" etc. sind zu vermeiden, denn sie ersetzen nicht die erforderlichen Argumente. Zu vermeiden sind auch "eigenschöpferische" Fachbegriffe, die nicht der Terminologie der ImmoWertV entsprechen (z. B.: "Bruttomiete" oder "Bauwert").

Bei Übernahme von **nicht überprüften Daten** ist auf das Haftungsrisiko zu achten. Legt der Gutachter beispielsweise die Wohnfläche aus der Bauakte zugrunde, ohne sie durch eigenes Aufmaß zu überprüfen, handelt er nicht grob fahrlässig, wenn er dies in seinem Gutachten offen gelegt hat. Das bedeutet, wenn er ausdrücklich bestimmt, daß die Wohnfläche ungeprüft aus überlassenen Unterlagen der Wertermittlung zugrunde gelegt wird, ist er nicht verpflichtet, diese Angaben durch eigene Vermessung zu überprüfen. Fehlt diese Einschränkung, kann es passieren, daß der Gutachter dem Auftraggeber wegen eines fehlerhaften Verkehrswerts haftet.

Oberstes Gebot ist jedoch, daß der Sachverständige die Ergebnisse seiner Überlegungen nachprüfbar begründet. Ohne die **nachvollziehbare und nachprüfbare Begründung** des Ergebnisses der gutachterlichen Überlegungen ist ein Gutachten objektiv wertlos. Das kommt auch in einer Reihe von BGH-Urteilen zum Ausdruck:

*"Das Gutachten muß verständlich sein und seine Ausführungen müssen die gedankliche Schlüssigkeit beurteilen lassen" (BGH vom 18.2.1958 4 StR 399/58, NJW 1959 S. 780).*

*"Das Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert eines... Grundstücks muß erkennen lassen, worauf sich die Schätzungen des Sachverständigen gründen. Der Richter kann sich dem Gutachten nur anschließen, wenn es auch die Unterlagen dafür bietet, sich von der Richtigkeit des Gutachtens zu überzeugen" (BGH vom 17.12.1964, III ZR 96/63, WM 1965, S. 128).*

*"Ein in seinem Gesamtergebnis nicht nachprüfbares Gutachten ist offenbar unrichtig und muß, weil sich sein materieller Gehalt der Bewertung entzieht, deshalb zugleich als unbillig angesehen werden" (BGH vom 2.2.1977, VII ZR 155/75, NJW 1977, S. 801).*

*"Objektiv wertlos ist ein solches Gutachten, wenn es jeder nachvollziehbaren Begründung insbesondere zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens, zu den herangezogenen Wertermittlungsgrundlagen und zu den sonstigen für die Wertermittlung maßgeblichen Gesichtspunkten entbehrt" (VG Augsburg vom 10.2.1982, Au 4 K 80 A 914, NJW 1983, S. 301).*

Wichtig ist, daß der Verkehrswert marktgerecht ermittelt worden ist und das Gutachten nachvollziehbar dargestellt und begründet hergeleitet wird. Dabei schuldet der Sachverständige nicht nur ein richtiges Ergebnis, sondern gleichfalls die nachvollziehbare Erläuterung, wie er

hierzu gelangt ist (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 06.03.1997, Az: 10 W 33/97). Die Rechtsprechung läßt dabei Abweichungen von 10 bis 15 % zu.

Die Begründung seiner Denkergebnisse kann der Sachverständige vereinfachen, indem er z.B. die **Vorschriften der ImmoWertV** zur Grundlage seines Gutachtens macht. Dazu wird er im allgemeinen Teil seines Gutachtens folgenden Satz voranstellen: "Die Wertermittlung erfolgt nach den (in Anlehnung an die) Vorschriften der Immobilien-wertermittlungsverordnung (ImmoWertV; i.d.F. vom 19. Mai 2010, BGBl. I vom 27. Mai 2010, S. 639 ff.). Im Text kann er dann bei den einzelnen zu begründenden Schritten lediglich auf die ImmoWertV verweisen, indem er den entsprechenden Paragraphen anführt. Weicht der Sachverständige allerdings im Verlauf des Gutachtens von den Vorschriften der ImmoWertV ab, so muß er dies ausführlich begründen.

## 11.2 Gutachtenaufbau

Der Aufbau eines Gutachtens hängt wesentlich von der Art und der Zielsetzung des Auftrags ab. Er ist deshalb individuell verschieden. So werden beispielsweise die Schwerpunkte bei einem Gutachten für ein Einfamilienhausgrundstück anders gesetzt, als bei einem Gutachten für ein Büroobjekt. In jedem Fall sind jedoch die unter Ziff 1 erläuterten Grundsätze zu berücksichtigen.

### Verschiedenen Gutachtenformen

#### Wertindikationen

Diese Form der überschlägigen Gutachtenerstattung erfolgt üblicherweise bei größeren Renditegrundstücken, bei denen der Sachverständige im Auftrag eines Kaufinteressenten vorab prüft, ob die wirtschaftlichen Rahmendaten des Wertermittlungsobjekts dem geforderten Kaufpreis rechtfertigen. Es handelt sich hierbei nicht um ein Gutachten im eigentlichen Sinn, sondern lediglich um eine unverbindliche Wertaussage.

#### Formulargutachten

Formulargutachten sind Vordrucke, in die lediglich die individuellen Daten eingesetzt werden müssen. Sie bilden ein starres Korsett, in das auch die Fälle gezwängt werden, die nicht unbedingt dafür geeignet sind. Aus diesem Grund sind Formulargutachten vom Markt gänzlich verschwunden. Sie wurden durch die flexibler handhabbaren programmgesteuerten Gutachtenprogramme ersetzt.

## Kurzgutachten

Der Begriff Kurzgutachten ist widersprüchlich. Über die Frage, ob anstelle eines ausführlichen Gutachtens, in dem die vorstehend geforderten Informationen, Wertansätze und Bewertungen für Dritte plausibel und nachvollziehbar dargestellt werden, auch ein sogenanntes Kurzgutachten gefertigt werden kann, gehen die Meinungen auseinander. Fest steht, daß im Wirtschaftsleben Kurzgutachten verlangt und auch erstellt werden. Beispielsweise wird als Grundlage für den Beleihungswert einer Immobilie üblicherweise ein abgekürztes Formulargutachten verwendet, in dem ohne längere Erläuterungen die wesentlichen wertrelevanten Parameter enthalten sind. Auch reicht den Parteien im privaten Grundstücksverkehr bei Erbauseinandersetzungen oft ein abgekürztes Gutachten aus. Das betreffende Objekt ist ohnehin allen Erbberechtigten bekannt, so daß sich beispielsweise die Lage- und Objektbeschreibung erübrigt. Der Hintergedanke ist in allen Fällen die mögliche Reduzierung von Gutachterkosten. Ob der Sachverständige sich auf den Wunsch des oder der Auftraggeber nach einer kostengünstigeren "überschlägigen" Wertermittlung einläßt oder nicht, ist in sein eigenes Ermessen gestellt. Über einen Punkt sollte jedoch Klarheit bestehen. Egal wie kurz oder ausführlich ein Gutachten erstellt wird, der ermittelte Verkehrswert muß zutreffend begründet und in seinen wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter nachvollziehbar sein, denn der Sachverständige haftet für die Richtigkeit des Ergebnisses seiner Wertschätzung nach dem Werkvertragsrecht. Er kann sich im Falle der Fehleinschätzung nicht damit herausreden, daß er für ein geringeres Honorar lediglich ein überschlägiges Kurzgutachten erstellt hat, welches eine größere Ergebnisunsicherheit impliziert.

Für den Sachverständigen ergeben sich damit folgende Konsequenzen: Er kann zweifellos dem Wunsche des Auftraggebers nach einem abgekürzten Gutachten entsprechen. Es entbindet ihn jedoch nicht von der umfassenden Aufklärungspflicht, die er in jedem Falle - ob Kurz- oder Langgutachten - zu erfüllen hat. Damit reduziert sich der zeitliche Rahmen der Gutachten-erstattung nur in unerheblichem Maße, beispielsweise durch abgekürzte Beschreibungen, Begründungen und Verzicht auf Anlagen (Flächenberechnungen, Fotos, Grundrisse etc., also Unterlagen, die dem Auftraggeber ohnehin bekannt sind). Die Verwertbarkeit eines derartigen Gutachtens für Dritte ist damit aber deutlich eingeschränkt.

## Vollgutachten

Vollgutachten nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung werden heute als programmgesteuerte Gutachten (siehe die verschiedenen am Markt angebotenen Gutachtenprogramme) erstellt. Oberstes Gebot ist, daß der Sachverständige weiß, welche Rechenabläufe in den programmgesteuerten Gutachten vollzogen werden. Sträflich leichtsinnig wäre es, beispielsweise, wenn der Sachverständige bei der Wertermittlung eines mit einem Wohnrecht belasteten Grundstücks ein Programmmodul verwendet, dessen Rechensystematik er nicht kennt. Ein Vollgutachten ist die umfassende und vollständige Darstellung der wertmäßigen Einschätzung einer Immobilie. Was es im einzelnen mindestens enthalten sollte, ist nachfolgend dargestellt.

### 11.3 Gliederung eines Gutachtens

Vorblatt	Briefkopf, Gutachtenbezeichnung, Gutachtennummer, Angabe des Seitenumfangs, der Anlagen, Angabe über die Anzahl der Ausfertigungen, Inhaltsverzeichnis, Quellenverzeichnis, Abkürzungsverzeichnis, Rechtsquellen, Literaturverzeichnis
Teil I Vorbemerkungen	Auftraggeber, Zweck des Gutachtens, Wertermittlungstichtag, Tag der Ortsbesichtigung, Formulierung von Nebenaufgaben, Voraussetzungen für die Wertermittlung und Haftungsausschlüsse, etc.
Teil II Beschreibung des Objekts	Grundbuchangaben, Angaben über das Bau- und Planungsrecht, Grundstücksbeschreibung, Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen (Berechnung der BGF, der Wohn- oder Nutzflächen) etc.
Teil III Verkehrswertermittlung	Definition des Verkehrs-/Marktwerts, Wahl des Wertermittlungsverfahrens, Wertermittlung, Marktanpassung, Ergebnis, Kenn- oder Vergleichsdaten

Abb. 45: : Gutachtengliederung (abgekürzt)

© SIMON, 2012

### 11.4 Gutachtentechnik

#### 11.4.1 Richtig zitieren

Ein Sachverständiger wird bei seiner Arbeit nicht nur eigene Erfahrungen einbringen, sondern sich auch mit den Erkenntnissen seiner Fachkollegen auseinandersetzen und dies in seinem Gutachten zum Ausdruck bringen wollen. Dabei wird er Meinung und Gegenmeinung in der Literatur darlegen und sich dann entweder der "herrschenden Meinung" anschließen oder mit ausführlicher Begründung seine abweichende Auffassung mitteilen. Um den Vorwurf eines Plagiats zu vermeiden, sollte er alle zur Rate gezogene Literatur in seinem Gutachten aufführen und die daraus entnommenen Gedanken, Schaubilder oder Formulierungen kennzeichnen. Für diese Arbeit sollte der Sachverständige die Regeln des "richtigen Zitierens" beherrschen.

Die Frage, **was** zitierfähig ist, läßt sich leicht beantworten:

- Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Regelwerke,
- Rechtsprechung und Kommentierungen zu Gesetzen und Regelwerken,
- Fachbücher,
- Aufsätze aus Fachzeitschriften,
- Skripte aus Vorträgen,
- Rechtsprechung.

Die Frage, **an welcher Stelle** zitiert werden soll, hängt vom Aufbau des Gutachtens ab. In einem Gutachten sollte man **zum "Ergebnis hin logisch folgern"**. Im Gegensatz dazu steht der Bericht, bei dem zunächst das Ergebnis vermittelt und danach in begründeter Form die Analyse dargestellt wird. Das richtige Vorgehen bei einem Gutachten zeigt Abb. 2. Das Einarbeiten von erläuternden Gesetzesvorschriften, Regelwerken und Fachliteratur erfolgt dann im Bereich "Sachverhalt diskutieren, beurteilen und werten".

Die Frage, wie zitiert wird, ist schon schwieriger zu beantworten. Hier gibt es mehrere Möglichkeiten. Wird in einem Gutachten nur selten auf Gesetzestexte oder Literatur verwiesen, kann die Quellenangabe in voller Länge vor oder hinter dem Zitat stehen. Wird häufiger zitiert, erschwert diese Handhabung aber das flüssige Lesen. In diesen Fällen ist es empfehlenswert mit Fußnoten zu arbeiten, in denen die vollständige Quellenangabe enthalten ist. Ebenfalls bewährt hat sich die folgende Systematik:

Zunächst wird - neben ggf. einem Abkürzungsverzeichnis - ein **Quellenverzeichnis** (Literaturverzeichnis) im allgemeinen Teil des Gutachtens angelegt. Darin sind - möglichst in alphabetischer Reihenfolge geordnet - alle Quellen, auf die im Gutachten Bezug genommen wird, in der Weise aufgeführt, daß einem Dritten die Überprüfung der Zitate möglich ist. Dazu gehören im allgemeinen der **Name des Verfassers**, der **Titel des Buches** oder des Aufsatzes, die **Bezugsquelle und Erscheinungsort** und das Datum der Veröffentlichung oder die **Auflage** sowie die Seitenangabe oder (bei wissenschaftlichen Werken) die Randnummer.

### Beispiele:<sup>31</sup>

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 19. Mai 2010 (BGBl.I vom 27. Mai 2010, S. 639), § 23 Abs. 2 Satz 3.
- [2] Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht. Bauverlag Wiesbaden und Berlin, 5. Auflage 1996, S. 453
- [3] Gerardy: Praxis der Grundstücksbewertung. Verlag moderne industrie München, Loseblatt, Abschn. 1.2.3/23, Abs. 5
- [4] Appraisal Institut: The Appraisal of Real Estate, 12. Edition, Table 10.1, S. 226
- [5] Simon/Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. Luchterhandverlag Neuwied, 7. Auflage 1996, Abschn. 4.25
- [6] Hausmann, Ulrike in Sandner/Weber: Lexikon der Immobilienbewertung, Bundesanzeiger-Verlag Köln 2003, S. 247
- [7] Kleiber in Grundstücksmarkt und Grundstückswert 4/2004, Bundesanzeiger-Verlag Köln, S. 194

---

<sup>31</sup> In wissenschaftlichen Werken wird üblicherweise der Verlag nicht mit zitiert. Aus praktischen Erwägungen (schnellere Auffindbarkeit der Quelle) kann davon abgewichen werden. Ebenfalls können die Autoren durch die Stilart "Kapitälchen" herausgehoben werden, also HAUSMANN, ULRIKE in SANDNER/WEBER: Lexikon der Immobilienbewertung.....Bei Zitieren von Büchern mit mehreren Autoren im Titel wird üblicherweise nur der erste Autor oder es werden die ersten beiden Autoren genannt, also RÖSSLER/LANGNER/SIMON/KLEIBER als RÖSSLER et al. (lat.: und Andere).

Bei einer anderen Variante wird im Quellenverzeichnis lediglich die Quelle ohne direkten Hinweis auf die Fundstelle angegeben. Die Fundstelle wird bei dieser Form direkt im Text angegeben, z.B.: ....*ein instruktives Schaubild ist in [2], S. 51 dargestellt.*

Im Gutachten erfolgt das "richtige Zitieren" entweder

#### **Direkt,**

indem die entsprechende Stelle in Anführungszeichen gesetzt wird, mit dahinter- oder davorstehender Quellenangabe. Dabei darf kein Wort verändert oder weggelassen werden.

#### **Indirekt,**

mit eigenen Worten, die den Sinn des Zitats wiedergeben, mit davor- oder dahinterstehender Quellenangabe.

#### **Beispiel:**

Zitieren von Urteilen, Gesetzesvorschriften und Verordnungen

(?) *Der BGH hat in seinem Urteil VII ZR 155/75 zur Frage der Verwertbarkeit von Gutachten Stellung genommen: "Ein in seinem Gesamtergebnis nicht nachprüfbares Gutachten ist....offenbar unrichtig und muß, weil sich sein materieller Gehalt der Bewertung entzieht, deshalb zugleich als unbillig angesehen werden".*

**RICHTIG** *Der BGH hat in seinem Urteil vom 2.2.1977 (VII ZR 155/75, NJW 1977, S. 801) Stellung bezogen: "Ein in seinem Gesamtergebnis.....".*

(?) *Nach der ImmoWertV "ist der Bodenwert durch Preisvergleich zu ermitteln".*

**RICHTIG** *Nach § 16 Abs. 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I, vom 27. Mai 2010, S. 642) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.*

oder

**RICHTIG** *"Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16) zu ermitteln" (§ 16 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010, BGBl.I, vom 27. Mai 2010, S. 642).*

## Zitieren von Fachliteratur

(?) *In der Literatur wie bei Gerardy und Vogels sind die Raummeterpreise überwiegend auf das Basisjahr 1913 abgestellt.*

*Möglich Gerardy (Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag moderne industrie München, Loseblatt) und Vogels (Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag Wiesbaden und Berlin, 5. Auflage 1996) beziehen ihre Baupreistabellen vorwiegend auf das Basisjahr 1913.*

*BESSER Gerardy [3] und Vogels [2] beziehen ihre Baupreistabellen vorwiegend auf das Basisjahr 1913*

*oder in der einschlägigen Literatur sind die Baupreistabellen vorwiegend auf das Basisjahr 1913 abgestellt (vgl. Gerardy [3] und Vogels [2]).*

Auf einen wichtigen Aspekt ist im Zusammenhang von Zitaten in Diplomarbeiten hinzuweisen. **Wissenschaftliche Ehrlichkeit** ist hier das oberste Gebot, d.h. der Diplomant hat alles das, was nicht von ihm stammt, kenntlich zu machen, also zu zitieren. Verstöße dagegen, können nicht nur zur Versagung, sondern auch noch nachträglich zur Aberkennung des verliehenen Diplomitels führen. Jüngste Geschehnisse lassen grüßen! Das betrifft insbesondere das Zitatrecht (beispielsweise "schmückt" sich der Autor mit einem fremden Zitat oder einem nicht von ihm stammenden Schaubild). Das Verschweigen, daß die eingereichte Arbeit schon an anderer Stelle als Prüfungsarbeit vorgelegen hat führt ebenso zur Versagung oder Aberkennung des angestrebten beziehungsweise erworbenen Titels<sup>32</sup>.

#### 11.4.2 Lösung von Teilproblemen

Im Verlauf einer Wertermittlung sind eine Reihe von Entscheidungen zu treffen, die die Wertfindung erheblich beeinflussen. Zwar bestehen weitgehend einheitliche Vorschriften über die verschiedenen Wertermittlungsverfahren, diese sind aber nur Gerüste, die mit Sachverstand und entsprechender fachlicher Qualifikation auszufüllen sind. So kann der Wert eines Grundstücks innerhalb einer Spanne von etwa +/- 10 v.H. um den "wahren" Mittelwert nach oben oder unten abweichen, ohne daß objektiv ein Fehler vorliegt (s. auch WERTBEGRIFFE, S. 9). Es müssen lediglich die **Preis-** bzw. **Wertansätze** an der gerade noch vertretbaren oberen oder unteren Grenze angenommen werden. Abweichungen bei Gutachten, die von verschiedenen Sachverständigen über ein Objekt erstellt werden, sind als normal anzusehen. Die Verantwortung des Sachverständigen liegt darin, den Spielraum so gering wie möglich zu halten. Deshalb wird die Qualität eines Gutachtens und damit seine Nachprüfbarkeit deutlich gesteigert, wenn der Sachverständige den **Entscheidungsweg in den einzelnen wertrelevanten Punkten offenlegt**. Ein Schema für die Darstellung des jeweiligen Entscheidungsweges zeigen die Abb. 46 und 47.

---

<sup>32</sup> Literatur zur Abfassung von Diplomarbeiten z.B.: Engel/Slapnicar: Die Diplomarbeit. Schäffer-Poeschel Verlag Stuttgart, 2. Auflage 2000.

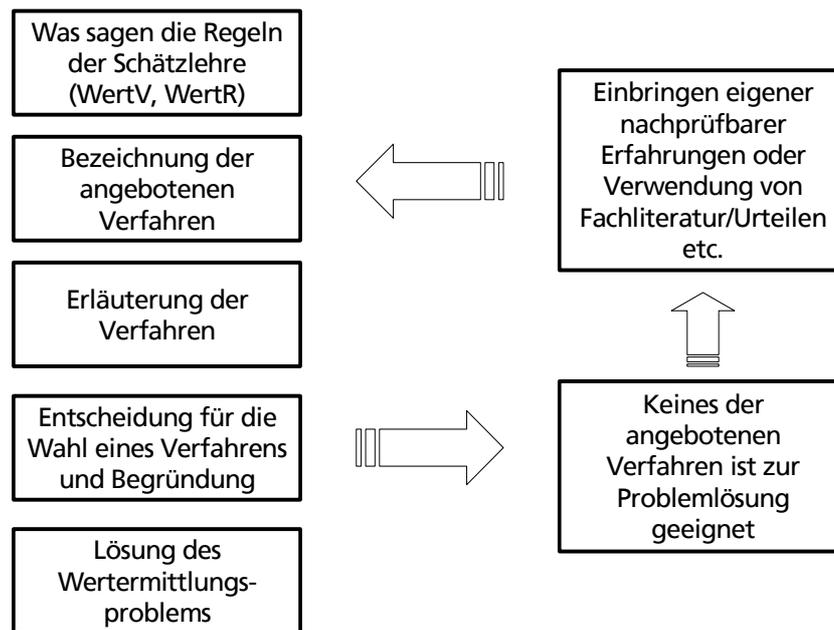


Abb. 46: : Lösung von Teilproblemen II

© SIMON, 2012

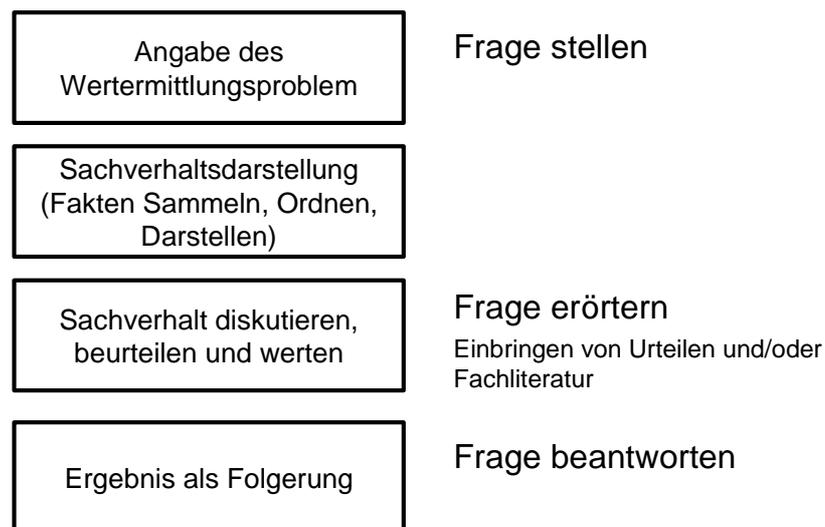


Abb. 47: : Lösung von Teilproblemen I

© SIMON, 2012

Das Schema in Abb. 47 hat sich insbesondere in den Fällen bewährt, in denen der Sachverständige sich mit der wissenschaftlichen Lehre auseinandersetzen, oder zu einem wissenschaftlichen Meinungsstreit (z.B. über das Problem der generellen Bodenwertminderung bei der Wertermittlung bebauter Grundstücke) Stellung nehmen muß.

Januar 2018  
Simon