

Berechnen oder Bewerten? – Eine Polemik gegen das Sachwertverfahren vor dem Hintergrund der neuen Sachwert-Richtlinie

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich danke Herrn Prof. Schäfer, Herrn Dr. Eigendorf und Ihnen für die freundliche Einladung, hier zu Ihnen in Wismar sprechen zu dürfen.

Naturgemäß haben Bausachverständige, die sich mit der Grundstücksbewertung beschäftigen, und Bewertungssachverständige, die einen technischen Hintergrund oder eine bautechnische Ausbildung haben, ein enges Verhältnis zum Sachwertverfahren. Ich bin mir daher des Risikos bewußt, wenn ich – wie Sie ja auch der Programmankündigung entnehmen konnten – nicht unbedingt freundlich über dieses Verfahren sprechen werde.

Beginnen wir in grauer Vorzeit, nämlich in Hamburg im Januar 1954:

*An das
Amtsgericht Hamburg, Abt. 71
Hamburg 36, Sievekingplatz*

Az.: 71 K 262/53

Durch Beschluß des Amtsgerichts, Abt. 71 vom 11. Januar 1954 bin ich zum Sachverständigen ernannt worden mit der Maßgabe, ein Gutachten über den Verkehrswert des Grundstückes:

Hamburg-Sasel, Frahmredder 77,

*Grundbuch von Sasel Band 56 Blatt 1695, eingetragener Eigentümer:
Bauing. Ernst Wilhelm Scheller,*

abzugeben.

Ich erstatte dieses

Gutachten

wie folgt:

Das Grundstück ist 1.003 qm groß.

Der Einheitswert beträgt DM 9.900,00

Der Feuerkassenwert beträgt M 12.660,00 (nach Preisen von 1914)

Auf dem Grundstück befindet sich ein ca. 1937 errichtetes Einfamilienhaus mit Nebengebäuden.

Das Wohnhaus ist ein Putzbau (Spritzputz). Das schräge Dach ist mit roten Pfannen gedeckt.

Im großen Vorgarten sind einige Obstbäume angepflanzt.

Das Haus ist zu ca. 2/3 unterkellert. An Kellerraum sind vorhanden: Heizungs- und Kohlenvorratsraum, Vorrats- und Abstellräume. Eine massive Treppe führt ins Erdgeschoß.

Hier im Erdgeschoß sind vorhanden: geräumige Diele mit Zementfußboden, Ausgang zum Vorgarten, zweiter Ausgang zum Hintergarten

a) Toilette

b) Küche, ca. 8 qm Größe, Gasherd. eine einfache Abwäsche, Zementfußboden

c) ein kleines Zimmer, ca. 10 qm Größe, Zementfußboden mit Linoleum belegt

d) ein großes Zimmer (ehem. Veranda), ca.. 22 qm Größe (an allen drei Außenseiten ganzseitige Fenster, Holzfußboden.

Eine Holztreppe führt ins Obergeschoß.

Hier sind vorhanden:

e) und f) je ein Zimmer von ca. 20 und 16 qm Größe, mit leichten Wandschrägen. Ein Zimmer davon mit einem kleinen Balkon.

g) ein Badezimmer mit kupfernem Kohlebadeofen, eingebauter Badewanne, gekachelt in ca. 2 m Höhe.

Außerdem ist im Obergeschoß von dem Flur ein kleines Stück für einen Schlafraum abgeteilt worden.

Der Spitzboden wird von hier mit einer ausziehbaren Schiebeleiter erreicht.

Im Erdgeschoß befindet sich noch mit direktem Zugang vom Hintergarten aus ein Geräteraum von ca. 10 qm Größe.

Hinter dem Wohnhaus links, befindet sich eine primitiv gebaute Garage von ca. 18 qm Größe. Dann rechts davon eine zweistöckige Werkstelle (Fachwerkbau). Zugang zum Obergeschoß durch eine an der Außenseite befindliche Holzterrasse. Größe der Grundfläche ca. 30 qm. Dahinter ein Raum für Öl und Benzin, der einen völlig verfallenen Eindruck macht.

Alle Räume des Wohnhauses (mit Ausnahme von d) haben eingebaute Schränke.

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt durch eine Zentralheizung.

An Versorgungsleitungen sind vorhanden: elektr. Strom. Gas, Wasser. Die Abwässer gehen in eine Grube und werden dann mit Hilfe einer Pumpe in den Garten gepumpt.

Das Wohnhaus ist baulich in Ordnung. Alle Holzteile von außen und innen machen einen vernachlässigten Eindruck. Sie dürften viele Jahre nicht gestrichen worden sein, sie sind völlig ohne Farbe. Auch die Dachrinnen und Regenrohre machen einen schadhafte Eindruck.

Mit Ausnahme der Zimmer im Obergeschoß und des großen Zimmers im Erdgeschoß (d) wirken die Räume nicht hell (Deckenhöhe ca. 2,40 m).

Die verkehrstechnische Lage ist gut. Die Saseler Chaussee ist ca. 500 m entfernt. Dort ist eine Haltestelle der Autobusse der HHA, bis zum Bahnhof Poppenbüttel (S-Bahn) beträgt der Fußweg ca. 15 Minuten.

Das Haus liegt in guter Wohngegend Sasels, die vorwiegend derartige einfache Einfamilienhäuser aufweist.

Unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten und aller sonst noch in Frage kommenden Umstände schätze ich den heutigen Verkehrswert des Grundstückes auf

DM 20.000,00 (zwanzigtausend Deutsche Mark).

Hamburg, den 29. Januar 1954. Wolfgang Vieth

Dies ist (und zwar ungekürzt) eines von vielen Gutachten, die mein Vater, wie schon mein Großvater in den Jahren nach dem 2. Weltkrieg erstattet hat, für Gerichte und private Auftraggeber.

Dem Sachverständigen wurde geglaubt und eine weitere Begründung für das vom Sachverständigen abgegebene Ergebnis wurde nicht erwartet und auch nicht gefordert.

Das änderte sich allerdings im Laufe der 1950er Jahre. Kritische Anwälte und verunsicherte Richter forderten mehr und mehr, daß der Sachverständige den Weg, der ihn zu seinem Ergebnis gebracht hat – und nun kommt das entscheidende Wort, das sich bis heute durch die Bewertungslehre zieht – **nachvollziehbar** erläutert.

Hinzu kam, daß sich während des Preisstops in der Nachkriegszeit ein „grauer“ Grundstücksmarkt gebildet hatte, der für Marktteilnehmer intransparent war. Als Folge wurden mit dem Inkrafttreten des BBauG am 23. Juni 1960 die Gutachterausschüsse eingerichtet und mit der Wertermittlung von Grundstücken betraut. Für die Gutachterausschüsse fehlte aber eine einheitliche Arbeitsgrundlage.

Beides führte dazu, daß der Gesetzgeber sich genötigt sah, die Bewertung von Immobilien auf eine rechtliche Grundlage zu stellen.

Am 7. August 1961 erließ die Regierung der Bundesrepublik Deutschland die „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken“. Die Grundstruktur und zahlreiche Formulierungen haben sich bis heute erhalten.

Bereits im BBauG ist erstmals der Verkehrswert definiert worden: „Der Verkehrswert wird nach dem Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ In etwas veränderter Form findet sich diese Formulierung in § 3 (1) der Wertermittlungsrichtlinien wieder.

Zum Sachwertverfahren verdanken wir dieser Verordnung in § 14 (1) auch die bahnbrechende Erkenntnis: „*Soll der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren ermittelt werden, so ist vom Sachwert des Grundstücks auszugehen.*“

Die Vorstellungen in der Grundstücksbewertung waren in dieser Zeit noch sehr von technischen und weniger von wirtschaftlichen Überlegungen geprägt. Dies spiegelt sich unter anderem in § 16 (2) WertV wieder: *„Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Alter und der angenommenen Lebensdauer der baulichen Anlagen.“* An dieser Stelle also kein Wort von wirtschaftlich oder Restnutzungsdauer.

Im Gegenteil: In den 1966 erlassenen Wertermittlungsrichtlinien heißt es in Ziff. 2.4.1: *„Die technische Lebensdauer (Alter) ist nicht identisch mit der wirtschaftlichen Lebensdauer (Nutzungsdauer) des Ertragswertverfahrens.“*

Wie weit die Vorstellungen von damals von unserer heutigen – mehr wirtschaftlichen – Betrachtungsweise abwichen, zeigt auch ein Auszug aus einem Artikel von Oberregierungsrat H.-G. Schubarth vom Bundesministerium für Wohnungsbau in Bad Godesberg in „Deutsche Wohnungswirtschaft“, dem Zentralorgan für das gesamte Haus- und Grundstückswesen vom November 1961: *„Für Grundstücke, bei denen nicht der Mietertrag, sondern der in den baulichen Anlagen verkörperte Wert im Vordergrund steht (z.B. bei Verwaltungsgebäuden, Krankenhäusern, Schulen, Hotels, Fabrik- und ähnlichen gewerblich genutzten Grundstücken) wird dagegen das Sachwertverfahren in Betracht kommen.“*

Heute käme kein Sachverständiger mehr auf die Idee, Verwaltungsgebäude oder Gewerbeobjekte nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Was der Sachverständige mit dem von ihm ermittelten Sachwert am Ende machen sollte, blieb nach dieser Verordnung noch weitestgehend unklar.

Lediglich in § 17 finden wir den Hinweis: *„Besondere, den Verkehrswert beeinflussende Umstände, die bei der Ermittlung nach den §§ 14 bis 16 noch nicht erfaßt sind, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.“*

Aber ein Schlupfloch für wirtschaftliche Überlegungen blieb dem Sachverständigen auch schon damals, nämlich § 17 (2): *„Als wertmindernde Umstände kommen insbesondere unwirtschaftlicher Aufbau (Grundriß, Geschöböhden, Raumtiefen, Konstruktion usw.), zeitbedingte oder persönliche Baugestaltung, verminderte Nutzungsmöglichkeit oder Zweckentfremdung in Betracht.“* Dieser Passus führte in den 1966 erlassenen Wert-

ermittlungsrichtlinien zur sogenannten wirtschaftlichen Wertminderung im Sachwertverfahren.

Und in § 18: *„Der Verkehrswert ist auf der Grundlage des sich nach den §§ 14 bis 17 ergebenden Sachwerts nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Dabei kann unterstützend auch der nach den §§ 7 bis 12 ermittelte Ertragswert herangezogen werden.“*

Mit diesen ersten Wertermittlungsrichtlinien hatten die Gutachterausschüsse eine Handlungsanweisung für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken. In der Folge – so war es damals und es steht zu befürchten, daß das auch in Zukunft so sein wird – haben sich die tätigen Sachverständigen – öffentlich bestellt und vereidigte, wie auch freie Sachverständige – dieser Handlungsanweisung angeschlossen und letztlich auch anschließen müssen, weil natürlich auch die Gerichte, für die viele Sachverständige tätig waren und sind, Gutachten nach ihrer Übereinstimmung mit den verordneten Grundsätzen beurteilt haben.

Steigen wir also noch ein wenig tiefer in das 1961 normierte Sachwertverfahren ein:

„Der Herstellungswert der Gebäude ist (...) durch Vervielfachung der gewöhnlichen Herstellungskosten je Kubikmeter umbauten Raumes (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der Kubikmeter umbauten Raumes zu ermitteln.“ (§ 15 Abs. 1)

Abs. 3: „Die Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen. (...) Für Gebäude, die vor dem 1. Januar 1919 hergestellt worden sind, können Erfahrungssätze des Jahres 1913; für Gebäude, die in der Zeit vom 1. Januar 1919 bis zum 31. Dezember 1944 hergestellt worden sind, Erfahrungssätze des Jahres 1936 und für Gebäude, die nach dem 31. Dezember 1944 hergestellt worden sind, Erfahrungssätze des Jahres 1958 zugrunde gelegt werden. Die Normalherstellungskosten des zugrunde gelegten Zeitpunktes sind auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtages umzurechnen, dabei ist der letzte vor diesem Zeitpunkt veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes mit der Bezugsgrundlage 1958 gleich 100 zugrunde zu legen.“

Wir wollen also nicht klagen, daß wir heute – bei maßgeblichen Normalherstellungskosten des Jahres 2000 mit einem Baupreisindex auf der Basis 2005 = 100 arbeiten müssen, dieses Problem hatten unsere Vorfahren

auch schon, sogar mit drei verschiedenen Basisjahren bei den Normalherstellungskosten.

Es liegt auf der Hand, daß dieses Modell mit drei Basisjahren nicht sehr zukunftssträftig war. Und so reduzierte sich in der Praxis alles relativ schnell auf das Basisjahr 1913.

Lediglich die Herstellungskosten auf der Basis 1958 und später 1978 spielten in der nun langsam zunehmenden Bewertungsliteratur (wie z.B. Rössler/Langner – fortgeführt von Simon und Kleiber: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ in insgesamt 8 Auflagen) eine gewisse Rolle, wurden aber doch sehr von den Herstellungskosten 1913 dominiert.

Und zwar aus zwei Gründen: Zum einen hatte sich die Versicherungswirtschaft darauf geeinigt, für den Gebäudeversicherungswert auf das Basisjahr 1914 abzustellen. Auch wenn es zwischen 1913 und 1914 einen Unterschied von ca. 7 % besteht, so liegen die Erfahrungswerte 1913 und 1914 nicht so weit auseinander.

Und das Entscheidende war eben, daß es sich um Erfahrungswerte handelte, die die ständig tätigen Sachverständigen verinnerlicht hatten. Die konnten Ihnen nach der Besichtigung eines Hauses sagen: „Einfamilienhaus, unterkellert, ausgebauter Dachgeschoß, Nachkriegsbau ab 1948, durchschnittliche Ausstattung: M 26,00/m³.“

Genauso wie jeder von Ihnen, sofern er denn regelmäßig im Supermarkt einkauft, beurteilen kann, ob € 1,79 für das halbe Pfund Butter billig oder teuer ist, konnte der Sachverständige die Normalherstellungskosten beurteilen. Nicht zuletzt wegen dieser Fähigkeit durfte er sich Sachverständiger nennen.

Sicher hatten die relativ pauschalen Herstellungswerte 1913 ihre Nachteile, so waren in den einschlägigen Tabellen in der Bewertungsliteratur nur recht wenige Gebäudetypen vertreten und die Indexierung auf der Basis 1913 = 100 führte zunehmend zu nicht mehr realistischen Werten.

Jedenfalls nahm die Kritik an den 1913er Werten zu, insbesondere auch mit dem Argument, gravierende Veränderungen in der Bautechnik und in Bauverfahren würden durch die alten Werte nicht ausreichend berücksichtigt.

Auf der Grundlage einer Forschungsarbeit des Sächsischen Bauinstituts erließ daraufhin das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau am 1. August 1997 die Normalherstellungskosten 1995. Diese wurden damals gewissermaßen „auf Probe“ veröffentlicht, um zunächst Erfahrungen mit den neuen Zahlen und der damit verbundenen Umstellung von Kubikmeter umbauten Raums (in den NHK 95 dann Bruttorauminhalt) auf Quadratmeter Bruttogrundfläche zu sammeln.

Eine Umstellung übrigens, die bis heute zu endlosen Debatten über die Anrechnung/Nichtanrechnung von ausreichend hohen/bzw. zu niedrigen, nutzbaren oder nicht nutzbaren Bodenräumen im klassischen Einfamilienhaus mit Satteldach geführt hat. Nicht ohne Grund, wenn man bedenkt, daß mit Überschreiten der definierten Grenze entweder die Hälfte oder ein Drittel der Bruttogrundfläche hinzukommt oder ein Drittel oder ein Viertel der BGF wegfällt.

Die Wertermittlungsrichtlinien – mit Änderungen bis 1998 – sagten dagegen nämlich nach wie vor: *„Der Herstellungswert der Gebäude ist aus der Anzahl der Raummeter durch Multiplikation mit dem der Bauart und Bauweise entsprechenden durchschnittlichen Raummeterpreis bezogen auf 1913 (...) zu ermitteln.“*

Erste Erfahrungen mit den NHK 95 und die Einführung des Euro machten eine zügige Überarbeitung der Werte erforderlich. Insbesondere die „Beigaben“ zu den NHK 95 – und hier wiederum besonders die Regionalen Korrekturfaktoren – zogen erhebliche Kritik auf sich. So beträgt der Korrekturfaktor von Hamburg danach 1,25 bis 1,30, der für Niedersachsen 0,75 bis 0,90. Selbst also beim unteren Wert in Hamburg und beim oberen Wert in Niedersachsen machen die Baukosten an der Hamburgischen Landesgrenze einen Sprung von 39 %!

So wurden bereits am 01.12.2001 die NHK 2000 erlassen. Die „Beigaben“ wurden hier entweder totgeschwiegen – wie die Regionalfaktoren – oder – wie zum Beispiel die Umrechnungsfaktoren von BGF in BRI und von WF in BGF – aus dem Tabellenwerk entfernt.

Die Folge war zunächst die – mit einem gewissen Bauchgrimmen – fortgesetzte Anwendung der Regionalfaktoren gem. NHK 95 – später dann – u.a. auch durch die Veröffentlichung von Schmitz/Gerlach/Meisel in Baukosten 2001 – das „sich-hin-basteln“ eines etwas abgemilderten Regio-

nalfaktors, eventuell auch die Anwendung eines von den regional tätigen Sachverständigen stillschweigend vereinbarten Faktors.

Mit den Tabellenwerken der NHK 1995 und 2000 waren den Sachverständigen nun eine Fülle von Daten an die Hand gegeben, in die sie ihr zu bewertende Haus nach Baualter und Ausstattung sachverständig einordnen müssen. Bei gewissen Gebäudetypen gab es dann noch Korrekturfaktoren beispielsweise bei Mehrfamilienhäusern für Ein-, Zwei- und Dreispänner und die durchschnittliche Wohnungsgröße.

Mit Erfahrungswerten im Sinne der Wertermittlungsverordnung hat dieses Verfahren eigentlich schon nichts mehr zu tun. Bis heute kann man wohl davon ausgehen, daß es kaum einen Sachverständigen gibt, der auf der Grundlage der vielen Daten in den NHK 2000 ein sicheres Preisgefühl hat, um sein zu bewertendes Objekt bereits nach der Besichtigung treffsicher zu beurteilen – eben wie das halbe Pfund Butter im Supermarkt...

Nun kann man ja sagen: „Prima, dann brauche ich mich ja nicht mehr sachverständig mit der Ermittlung der ‚richtigen‘ Herstellungskosten zu beschäftigen. Eine Einordnung in das Tabellenwerk der NHK reicht ja vollkommen aus.“

Aber bereits hier sei einmal zur Vorsicht gemahnt...: So schreibt Simon in dem bereits erwähnten Werk „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: *„Allerdings werden mit Hilfe dieses Verfahrens (Anwendung der NHK 2000) die ‚wahren Normalherstellungskosten‘ nicht automatisch mit großer Genauigkeit ermittelt werden können. Dieser Eindruck könnte möglicherweise bei oberflächlicher Betrachtung der durch Anwendung zahlreicher Faktoren differenzierten Ermittlung entstehen. Dem Sachverständigten bleibt beim Ansatz des ‚zutreffenden‘ Quadratmeterpreises ein großer Entscheidungsspielraum, den er eigenverantwortlich ausfüllen muß.“*

Ein Grund für diese Warnung ist – wie sich bei den Sitzungen des Expertenkreises „aktuelle Gebäudesachwerte in der Wertermittlung“, an denen ich als Vertreter des IVD in Berlin teilgenommen habe – daß die NHK 1995 und 2000 synthetische Baupreise sind, denen keine statistisch ausreichende Zahl von abgerechneten Bauvorhaben zugrunde liegt, ja – die in einigen Fällen nichts anderes sind, als umgerechnete Werte aus dem Jahre 1913.

Dieser Mangel wurde durchaus erkannt und so hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung – kurz BMVBS – Anfang 2006 ein Forschungsprojekt an das Baukosteninformationszentrum – BKI – vergeben, mit dem Ziel, Gebäudesachwerte auf der Basis von tatsächlich abgerechneten Bauvorhaben zu ermitteln und in eine für die Praxis taugliche Form zu bringen. Sowohl die Vorgaben für das BKI als auch später die Ergebnisse wurden von Sitzungen des genannten Expertenkreises beim BMVBS kritisch begleitet. Die Diskussionen über die Gebäudesachwerte, die uns nun als NHK 2010 ins Haus stehen, gingen dann über in die Diskussionen über die neue Sachwertrichtlinie, die uns nun ebenfalls bevorsteht.

Greifen wir aber die Ausführungen von Simon noch einmal auf, nach denen der Sachverständige bei der Ermittlung des zutreffenden Ansatzes einen weiten Ermessensspielraum hat, den er eigenverantwortlich ausfüllen muß... Zum einen hat er dabei die Schwierigkeit, die ich auch schon oben beschrieben habe, daß ihm im Tabellenwerk der NHK das aus dem Bauch – oder der Erfahrung – kommende Preisgefühl fehlt. Zum anderen muß er aber den von ihm gewählten Ansatz nachvollziehbar begründen.

Aber da helfen ja nun die neue Sachwertrichtlinie und die NHK 2010...

Ich werde hier die neue Sachwertrichtlinie nicht im Detail behandeln. Herr Professor Simon wird Ihnen morgen nachmittag eine detaillierte Einführung in die SW-RL geben.

Bereits ein erster Blick in die NHK 2010 macht deutlich, daß diese keineswegs für jeden Gebäudetyp aus der statistischen Auswertung von tatsächlich abgerechneten Bauvorhaben stammen können. Oder ist Ihnen eine nennenswerte Zahl von Bürogebäuden in Holzbauweise bekannt?

Ein wesentlicher Unterschied zwischen den NHK 2000 und 2010 liegt in dem Wegfall der Baualtersklassen. Alle Gebäude werden künftig nach drei Ausstattungsklassen kategorisiert. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhäusern kommen noch zwei Ausstattungsklassen hinzu für Gebäude, *„deren Ausstattung zwar nicht mehr zeitgemäß ist, aber dennoch eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes erlaubt.“* Hierzu dürften in der Regel alle von uns in der Mehrzahl zu bewertende älteren Einfamilienhäuser zählen.

Für jeden Gebäudetyp – also wie bisher auch in den NHK 2000 – unterkellert/nicht unterkellert, ausgebautes/nicht ausgebautes Dachgeschoß,

Flachdach usw. – unterschieden nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern enthalten die NHK 2010 also 5 Kostenkennwerte. Die Kostenkennwerte sind bezogen auf das Jahr 2010, enthalten die zu diesem Zeitpunkt geltende Mehrwertsteuer und – ebenfalls neu – die Baunebenkosten (bei Einfamilienhäusern, Reihenhäusern usw. einheitlich 17 %).

Wie auch bisher ist es nun Aufgabe des bewertenden Sachverständigen sein Bewertungsobjekt in dieses Tabellenwerk einzuordnen. Ebenfalls wie bisher gibt es mit der Anlage 2 einen detaillierten Katalog von Ausstattungsmerkmalen, der diese Einordnung erleichtern soll. Die Ausstattungsdetails sind in 9 Gruppen gegliedert: Außenwände, Dächer, Außentüren und Fenster, Innenwände und –türen, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung und schließlich sonstige technische Ausstattung. Jeder dieser Gruppen ist ein bestimmter Wägungsanteil zugeordnet, mit dem diese Gruppe prozentual an den Gesamtherstellungskosten eines Hauses beteiligt sein soll.

Die SW-RL sagt dazu leicht lakonisch und vollkommen unverbindlich in 4.1.1.2 Abs. 3: *„Als Orientierung enthält die Anlage 2 eine Beschreibung der Ausstattungsmerkmale zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieser Richtlinie.“*

Aber Vorsicht:

Zu der Anlage 2 gehört nämlich noch ein Anwendungsbeispiel und es steht zu befürchten, daß ein Kostenkennwert pro Quadratmeter Bruttogrundfläche künftig nur noch als „nachvollziehbar begründet“ angesehen wird, wenn das dort aufgeführte Schema ausgefüllt und berechnet wird.

Sie haben also zunächst möglichst jedes Ausstattungsdetail- nicht nur Art, sondern auch Menge bzw. Anteil – bei der Besichtigung zu erfassen, in dieser Anlage 2 zu suchen und der Tabelle die entsprechende Ausstattungskategorie 1 – 5 zu entnehmen. So entscheiden Sie für jede Ausstattungsgruppe welcher Kategorie sie ihr zuordnen wollen. Einordnungen „zwischen den Stufen“ sind ausdrücklich erlaubt und in vielen Fällen sicher auch erforderlich. Haben Sie also beispielsweise ein Einfamilienhaus, in dem etwa zur Hälfte Teppichboden verlegt ist und zur Hälfte Parkettfußboden, so erhält die Gruppe „Fußboden“ zu 50 % die Kategorie 3 (Teppichboden) und zu 50 % die Gruppe 4 (Parkett). Denkbar ist beispielsweise auch eine Aufteilung 60/40 %: Sie haben einen Brennwertkessel für die

Heizung (Kategorie 3) und zusätzlich noch einige Solarkollektoren für die Warmwasserversorgung (Kategorie 4).

Nehmen wir also mal unser Standard-Lieblingsobjekt, das unterkellerte Einfamilienhaus mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß:

Die Kostenkennwerte betragen hierfür in der Kategorie 3: € 835,00/m² BGF und in der Kategorie 4: € 1.005,00/m².

Für den oben genannten Fußboden ergibt sich folgende Berechnung:

$$50 \% * € 835,00 * \text{Wägungsanteil „Fußböden“ } 7 \% + \\ 50 \% * € 1.005,00 * 7 \% = \quad \quad \quad € 64,41$$

Für die Heizung lautet die Rechnung:

$$60 \% * € 835,00 * \text{Wägungsanteil „Heizung“ } 9 \% + \\ 40 \% * € 1.005,00 * 9 \% \quad \quad \quad € 81,11$$

Und auf diese Weise berechnen Sie alle 9 Kategorien und addieren die Einzelwerte.

Im Ergebnis – um bei dem Anwendungsbeispiel zu Anlage 2 zu bleiben – ergibt sich so ein Kostenkennwert von exakt € 885,00/m² BGF. (Wenigstens wurde auf volle Euro gerundet.)

„Bewerten oder Berechnen?“ – Sie merken schon, warum ich diesen Titel für meinen Vortrag gewählt habe.

Ein anderes Beispiel, das – trotz massiven Widerstands im Expertenkreis beim BMVBS – als Anlage 6 Eingang in die Sachwertrichtlinie gefunden hat, ist das „Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ der Arbeitsgemeinschaft der vereinigten Gutachterausschüsse des Landes Nordrhein-Westfalen. Hier werden verschiedene, bei Wohngebäuden übliche Modernisierungsarbeiten wie „Modernisierung der Fenster“, „Wärmedämmung der Außenwände“, „Modernisierung der Leitungssysteme für Strom, Gas, Wasser und Abwasser“ u.a. mit jeweils bis zu 3 Punkten bewertet. Je nach Punktzahl gilt dann ein Gebäude als „nicht modernisiert“, „mittlerer Modernisierungsgrad“ oder „umfassend modernisiert“ – mit noch zwei weiteren Zwischenstufen.

Das charmante an dieser Anlage sind dann die folgenden Tabellen, in denen man aus der errechneten Punktzahl unmittelbar die Restnutzungsdauer des Gebäudes ablesen kann. Unser übliches Einfamilienhaus mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, aber einem Alter von über 80 Jahren hat – nach Modernisierung des Bades (2 Punkte), der Fenster (2 Punkte) und der Leitungssysteme (2 Punkte) eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 24 Jahren.

Mit weiteren Beispielen, wie hier der Sachwert künftig auf den Euro pro Quadratmeter genau oder die Restnutzungsdauer auf das Jahr genau berechnet werden kann, möchte ich Sie hier nicht quälen. Sie werden als erfahrene Sachverständige früher oder später auch – wenn Sie diese Vorlagen zu Berechnung verwenden – auf Ungereimtheiten und sachliche Fehler stoßen.

Beispielsweise wird bei der Heizung ein Brennwertkessel in die Kategorie 3 eingeordnet, ein Fernwärmeanschluß in die Kategorie 4. Sind die Kosten für die Ventile und Meßeinrichtungen einer Fernwärme-Übergabestation tatsächlich höher als die eines Brennwertkessels...?

Egal, dafür dürfen Sie dann künftig untersuchen, ob die Elektroinstallation unter Putz oder in PVC-Kabelkanälen oder gar in Stahlpanzerrohren verlegt ist....

Professor Kleiber schreibt dazu in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ 4/2012: *„Vor Gericht wird man dann wohl auch erkennen müssen, daß man allein mit einer Schätzung der jeweils angesetzten Anteile schnell dem Vorwurf einer allzu oberflächlichen Bestandsaufnahme z.B. des ggfs. anzusetzenden Anteils an Parkett, Naturstein, Nadelvlies, Fliesen und Linoleumbelägen ausgesetzt ist, wo man doch mit dieser Methode den Anspruch erhebt, den Gebäudestandard mit der Präzision von zwei Nachkommastellen berechnen zu können.“*

Und:

„Der Gebäudestandard läßt sich nun einmal nicht mittels eines Algorithmus mathematisch exakt ermitteln. Dies fängt schon an der Benotung der jeweiligen Kostengruppen an, denn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehen die Einschätzungen des Standards und die ‚Geschmäcker‘ oftmals nicht unerheblich auseinander. Was für den einen ein gehobener Stan-

ard ist, stellt für den anderen einen mittleren Standard oder sogar einfachen Standard dar.“

Aber gut, nehmen wir also an, Sie haben mit Hilfe der SW-RL (die Ihnen nun auch endlich in sehr detaillierter Weise erklärt, wie sie mit dem nicht ausgebauten Bodenraum unterm Satteldach umgehen sollen) und den Tabellen und Anlagen der NHK 2010 Ihren vorläufigen Sachwert berechnet.... Wie kommen wir nun von dort zum Verkehrswert?...

Ganz einfach: So steht es nämlich in Ziff. 5 SW-RL:

„Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der bislang im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (vgl. § 14 Abs. 2 Nr. 1 Immo WertV). Kann vom Gutachterausschuß kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen.“

Ganz am Ende haben Sie also wieder die Möglichkeit, Ihren Sachverstand zu gebrauchen. Allerdings nur, wenn Ihnen der Gutachterausschuß keine verwendbaren Sachwertfaktoren liefert.

Und genau da liegt natürlich das Problem bei der Anwendung der neuen Sachwertrichtlinie und der NHK 2010: So lange keine nach diesem Sachwertmodell erhobenen und berechneten Sachwertfaktoren von den Gutachterausschüssen geliefert werden, können Sie auch nicht nach dieser Richtlinie arbeiten.

Meines Erachtens wird es mindestens zwei Jahre dauern, bis die Gutachterausschüsse eine hinreichend große Zahl von Kaufverträgen analysiert und ausgewertet haben.

Alle Hysterie, die vornehmlich von kommerziell orientierten Fortbildungsinstituten derzeit geschürt wird – nach dem Motto: „Es ist kurz vor 12:00.. Melden Sie sich jetzt an. Die neue Sachwertrichtlinie steht kurz vor dem

Inkrafttreten... Wenn Sie sich jetzt nicht schlau machen, können Sie bald keine Aufträge mehr bearbeiten...“ – diese Hysterie ist vollkommen überflüssig. Sie müssen eh warten, bis die Gutachterausschüsse modellkonform ermittelte Sachwertfaktoren liefern.

Wie muß nun dieser Sachwertfaktor beschaffen sein?

Einen Hinweis darauf finden wir bereits im Text der SW-RL: *„Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse...“*

Der Sachwertfaktor soll also in gewisser Weise die bisherigen Regionalfaktoren ersetzen. Da sich das BMVBS also nicht in der Lage sieht, nach einheitlichen und nachprüfbaren Kriterien regionale Unterschiede bei den Baukosten zu ermitteln, schiebt es diese Verantwortung an die Gutachterausschüsse ab. Damit wird aber deutlich, daß unser Sachwert, der ja auf den bundeseinheitlichen NHK 2010 beruht, nichts mehr mit den tatsächlichen Herstellungskosten bezogen auf den jeweiligen Ort der Wertermittlung zu tun hat. Anpassung über die Zeit mit Hilfe des Baukostenindexes ja, Anpassung an den Ort nein. Damit löst sich der Sachwert erstmalig deutlich von den „Baukosten“, die zumindest in gewissen Grenzen bisher noch einen Bezug zu Marktverhältnissen hatten.

Dies ist problematisch, da es in der Praxis häufig vertragliche Vereinbarungen gibt, nach denen ein Gebäude nach seinem Sachwert zu entschädigen ist. Wenn jedoch Regionalisierung der Baukosten und Markt-anpassung in einem Faktor zusammengeworfen werden, ist ein solcher Sachwert nicht mehr zu berechnen.

Wovon – außer den regional unterschiedlich hohen Baukosten – ist der Sachwertfaktor nun noch abhängig? Er soll die Lage auf dem Grundstücksmarkt wiedergeben. Man könnte also für jeden dem Gutachterausschuß vorliegenden Kaufvertrag nach den Vorgaben der SW-RL den Sachwert berechnen, ihn mit dem Kaufpreis vergleichen, einen entsprechenden Faktor berechnen und aus der Vielzahl entsprechender Kaufverträge den Mittelwert bilden. Das wäre dann der durchschnittliche Sachwertfaktor für ein gewisses Gebiet, eine Stadt, einen Kreis oder wie auch immer der Gutachterausschuß seine Unterteilung vorgenommen hat.

Auf gewisse Weise gleicht dies jedoch dem in der Vergangenheit häufig in Gutachten gelesenen Satz: „Aufgrund meiner Marktkenntnis schätze ich den zur Anpassung des Sachwerts an die Marktlage erforderlichen Abschlag auf 20 %“. Diese Feststellung ist schon immer als nicht nachvollziehbar kritisiert worden.

Dies ist natürlich auch den Gutachterausschüssen nicht verborgen geblieben. Und so haben Sie – auch bisher schon nach den NHK 2000 – jeder für sich und auf seine Weise – Marktanpassungsfaktoren von gewissen Größen abhängig gemacht.

Da gibt es die Abhängigkeit allein von der Höhe des Sachwerts. Da gibt es konzentrische Kreise um größere Städte, wonach der Abschlag auf den Sachwert mit zunehmender Entfernung vom Zentrum steigt. Und vieles andere mehr.

Der Gutachterausschuß Hamburg hat versucht, all diese Kriterien in einer komplizierten Formel zu berücksichtigen. Diese Formel für freistehende Einfamilienhäuser sieht wie folgt aus:

(61,9

- 0,0340	*	Sachwert in 1.000 €
+ 0,0917	*	Wohnfläche
+ 0,0159	*	Bodenrichtwert 1992 in DM/m ² für 1.000 m ² große Grundstücke
+ 0,354	*	Bodenwert/Sachwert [%]
+ 4,1		wenn Sachwert < € 210.000,00
+ 3,8		wenn Sachwert > € 560.000,00
+ 1,6		wenn Baujahr – 1919
+ 0,9		wenn Baujahr 1920 – 1929
+ 1,9		wenn Baujahr 1930 – 1939
- 0,4		wenn Baujahr 1940 – 1952
- 2,4		wenn Baujahr 1953 – 1959
- 4,6		wenn Baujahr 1960 – 1969
- 0,4		wenn Baujahr 1970 – 1979
+ 3,8		wenn Baujahr 1980 – 1989
+ 7,2		wenn Baujahr 1990 –)

* Aktualisierungsfaktor (zuletzt veröffentlicht für Mitte 2009: 0,91)

= Marktanpassungsfaktor.

Wegen der geplanten Umstellung auf ein neues Berechnungsmodell wird die Formel nicht mehr aktualisiert.

Ein erster Blick auf diese Formel hinterläßt den Eindruck, daß sie ziemlich „zusammengestoppelt“ worden ist und an den Grenzen zu den Sachwerten unter € 210.000,00 und über € 560.000,00 sowie an den Grenzen der verschiedenen Baualtersklassen bruchartige und plötzliche Übergänge produziert.

Dennoch lohnt ein Blick auf die Formel, weil sie eine Reihe von Kriterien beinhaltet, auf die der Grundstücksmarkt reagiert:

Da ist zum ersten die Höhe des Sachwerts. Es ist allgemein verständlich, daß ein höherer Sachwert zu einem höheren Marktabschlag führt. Gerade aufwendig gebaute Häuser werden nicht selten besonders vom persönlichen Geschmack des Eigentümers geprägt. Teure Details finden aber auf dem Grundstücksmarkt keine Bereitschaft zu einer entsprechenden Vergütung.

Zum zweiten beinhaltet die Formel die Wohnfläche. Auch dies ist nachvollziehbar. Wenn für einen höheren Sachwert auch eine größere Wohnfläche geliefert wird, so wird der Wert auf dem Markt eher akzeptiert werden, als bei einem gleich hohen Sachwert und einer kleineren Wohnfläche.

Drittens hat der Anteil des Bodenwerts am Sachwert einen Einfluß auf die Marktanpassung. Ein hoher Bodenwertanteil am Sachwert ergibt sich vor allen Dingen bei älteren Gebäuden. Daß der Marktabschlag geringer ist, wenn der Sachwert im Wesentlichen vom Bodenwert bestimmt wird, ist ebenfalls einleuchtend.

Und viertens spielt natürlich die Lage eine entscheidende Rolle. Diese findet hier durch den Bodenrichtwert 1992 in DM Berücksichtigung. Der Grund für das Bezugsjahr 1992 liegt hier lediglich darin begründet, daß der Gutachterausschuß Hamburg die Formel nicht dauernd verändern wollte.

Für besonders niedrige und besonders hohe Sachwerte enthält die Formel noch zwei weitere Korrekturen.

Schließlich enthält die Formel auch noch Zu- oder Abschläge für auf dem Markt besonders beliebte bzw. unbeliebte Baualtersklassen.

Sie sehen, auf dem Grundstücksmarkt für Sachwertobjekte, also Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften spielen viele Faktoren eine Rolle. All diese Faktoren müßten also in irgendeiner Weise – neben den regionalen Unterschieden bei den Baukosten – in den nun zu ermittelnden Sachwertfaktoren ihren Niederschlag finden.

Aber wie das genau geschehen soll, darüber gibt auch die SW-RL keine Auskunft. Und an einer Sachwertfaktoren-Richtlinie wird nach meiner Kenntnis auch noch nicht gearbeitet....

Es bleibt also abzuwarten, wie die Gutachterausschüsse diese neu auf sie zukommenden Aufgaben bewältigen werden.

Aber auch die Anwendung von Formeln, wie ich sie Ihnen beispielhaft für Hamburg einmal aufgeführt habe, führt im Ergebnis zum „Berechnen“ eines Verkehrswertes und entläßt den Sachverständigen scheinbar aus seiner Verantwortung. Wehe dem Sachverständigen, der sein Ergebnis nicht nachvollziehbar plausibilisiert, also beispielsweise durch Vergleichszahlen z.B. auf der Basis von Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche, wie sie von vielen Gutachterausschüssen – zum Teil sogar differenziert nach Lage und Baualtersklasse – veröffentlicht werden.

Und damit wären wir am Ende beim Vergleichswertverfahren und könnten uns den gesamten Aufwand der vorstehend nur angedeuteten komplizierten Berechnungen des Sachwerts und der Marktanpassung eigentlich sparen.

Kleiber schreibt in seinem Artikel in GuG 4/12: „Dabei kann dahinstehen, daß es sich bei den NHK 2010 um synthetische ‚Retortenwerte‘ handelt, denn Webfehler werden ohnehin über den damit kompatiblen markt-konformen Sachwertfaktor geheilt. Überspitzt formuliert müssen die Normalherstellungskosten noch nicht einmal ‚richtig‘ sein und auch die angewandte Methode der Sachwertermittlung kann falsch oder richtig sein. Eine methodisch falsche Sachwertermittlung kann gleichwohl zum richtigen Verkehrswert führen, wenn der Sachwertfaktor das ‚falsche‘ (vorläu-

fige) Sachwertergebnis ,richtet', d.h. an den Verkehrswert (Marktwert) justiert. Die Frage, was methodisch der ,richtige' oder der ,falsche' Sachwert ist, kann bei alledem unbeantwortet bleiben, wenn man nur in demselben System bleibt (Grundsatz der Modellkonformität)."

Weitsichtig hat dazu bereits 1961 bei Einführung der Bundesverordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken Herr Dr. Rudolf Stossberg, Bürgermeister a.D. von Gelsenkirchen in der bereits erwähnten Ausgabe der „Deutsche Wohnungswirtschaft“ geschrieben:

„Die ermittelten Ertrags- und Herstellungswerte werden durch die Berechnung von Zu- oder Abschlägen korrigiert, ohne daß es möglich ist, Art und Höhe der Zu- und Abrechnungen mit einer an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit als richtig zu begründen. Das Ergebnis dieser rechnerischen Manipulationen ist dann gewöhnlich der Wert, den sich ein zumindest erfahrener Sachverständiger bereits vorgestellt hat, bevor er überhaupt an seine Aufgabe heranging.“

Aber es steht zu befürchten, daß die Rechtsprechung – dankbar eine detaillierte „Arbeitsanweisung“ zu haben – künftig bei Gutachten eine Anwendung der SW-RL und der NHK 2010 mit seinen Anlagen und Berechnungsmodellen verlangen wird und es der marktgerecht urteilende Sachverständige, der von diesen eng gefaßten Berechnungsmethoden abweicht, schwer haben wird, sein (unter Umständen besseres und richtigeres) Gutachten zu verteidigen, während sich „Sachverständige“, die stur dem Berechnungsschema folgen, ohne über eine hinreichende Marktkenntnis zu verfügen, auf die Richtlinie berufen können.

Stellt man sich die Frage, warum der Gesetzgeber, der diese Richtlinie erlassen wird, eine so detailliert geregelte Berechnung – zumindest für die verbindlich an diese Richtlinie gebundene öffentlichen Verwaltung – ins Auge faßt, so kann man wohl davon ausgehen, daß die in Zukunft erheblich zunehmende Zahl von Bewertungsfällen eine schematisierte und computergestützte Berechnung erforderlich machen wird.

Lassen wir noch einmal den ehemaligen Bürgermeister von Gelsenkirchen zu Wort kommen, der bereits 1961 gesagt hat:

„Das Streben des Gesetzgebers, in das so unterschiedlich gehandhabte Bewertungsverfahren eine gewisse Methodik zu bringen, ist verständlich.“

Die Vielfalt der zu berücksichtigenden Umstände wird aber auch bei der Beachtung der Vorschriften der BewVO nur den Sachverständigen zu brauchbaren Ergebnissen kommen lassen, der über eine eigene, umfassende Erfahrung und ein sicheres Urteil verfügt. Die für die praktische Arbeit der Bewertungssachverständigen vorgesehenen Formulare vermögen nur einigen Anhalt zu geben; sie werden es aber nicht verhindern, daß die Bewertung ein und desselben Objektes durch verschiedene Sachverständige zu sehr verschieden hohen Ergebnissen führt, von denen keines à priori den Anspruch darauf erheben kann, als der mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit richtige Verkehrswert oder gemeine Wert angesehen werden zu können. Insoweit bleibt die Bewertungsarbeit zum entscheidenden Teil weiterhin die Aufgabe erfahrener Menschen.“

Bleibt also der nicht ganz ernst gemeinte Rat an den Sachverständigen zur Bewertung eines Einfamilienhauses in einer Gegend, in der ihm die Marktverhältnisse nicht so vertraut sind: „Fragen Sie drei ortsansässige Makler nach ihrer Einschätzung und bilden Sie den Mittelwert.“

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

Mathias Vieth

von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten

Vorsitzender des Fachausschusses „Sachverständige“ beim IVD-Nord

stellvertr. Vorsitzender des Fachreferats „Sachverständige“ beim IVD Bundesverband

Hermannstraße 40

20095 Hamburg

Tel.: +49 40 302009-0

Fax: +49 40 302009-19

Mail: m.vieth@maxvieth.de