

## *Leseprobe zum Thema „Sachwertverfahren“, § 55 Abs. 1 ....*

### Sachwertverfahren

Grundlage für die Ermittlung eines Gebäudewertes mit Hilfe des Sachwertverfahrens bilden die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2002) die regelmäßig vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen erlassen werden. Aktuell gültig sind die WertR 2002, die sich auf die Normalherstellungskosten (NHK) des Jahres 2000 beziehen.

Das Sachwertverfahren ermittelt gemäß § 21 der Wertermittlungsverordnung (WertV) für bebaute Grundstücke einen Sachwert, der den Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen und den Wert der sonstigen Anlagen auf der Grundlage von Herstellungswerten umfasst. Vom Sachwert abzugrenzen ist der Bodenwert, der gesondert betrachtet wird.

Zur Ermittlung des Herstellungswerts der Gebäude sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit (**Normalherstellungskosten**) mit der Anzahl der entsprechenden Raum-, Flächen- oder sonstigen Bezugseinheiten der Gebäude zu vervielfachen. Einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen, die insoweit nicht erfasst werden, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderliche Finanzierung.

Die Normalherstellungskosten ergeben sich aus der Anlage 7 der WertR 2002, Basisjahr ist das Jahr 2000. In der Anlage 7 werden, je nach Gebäudetyp und Ausführungsstandard die Spanne der Herstellungskosten je Quadratmeter Bruttogrundfläche oder je Kubikmeter Bruttorauminhalt innerhalb einer Zeitspanne für den Erstellungszeitpunkt angegeben. Liegt das Baujahr des zu bewertenden Gebäudes innerhalb der in den NHK 2000 angegebenen Zeitspanne, können die Herstellungskosten für dieses Baujahr durch Interpolation ermittelt werden<sup>1</sup>.

Beispiel:

Bewertet werden soll eine Grundschule mit 3.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche, dem Ausstattungsstandard mittel und dem Baujahr 1977:

Aus den Anlagen zur WertR ergibt sich für diesen Gebäudetyp (12) und diesem Ausstattungsstandard eine Zeitspanne der Baujahre von 1970 – 1984, denen eine Spanne der Normalherstellungskosten von 1.135 €/BGF (1970) – 1.200 €/BGF (1984) zugewiesen ist. Der Zeitraum, in dem die NHK über denen des Jahres 1970 liegen, umfasst insgesamt 14 Jahre, so dass durch Interpolation eine durchschnittliche Steigerung von 4,64 €/Jahr ermittelt werden kann. Für das Jahr 1977 ergeben sich somit Normalherstellungskosten von  $1.135 \text{ €} + 7 \cdot 4,64 \text{ €} = 1.167,48 \text{ €}$  je Quadratmeter Bruttogrundfläche. Die Normalherstellungskosten der Grundschule betragen danach  $3.000 \cdot 1.167,48 = 3.502.400 \text{ €}$

---

<sup>1</sup> Sh. Ziff. 3.6.1.1.1 der WertR 2002