

## Stand der Sachwertfaktoren im NHK 2010-Modell

Rund zwei Jahre nach Inkrafttreten der Sachwertrichtlinie (SW-RL) stehen für rd. 42 % der Bundesfläche von den Gutachterausschüssen Sachwertfaktoren im Modell der NHK 2010 zur Verfügung (vgl. Abb.). Während in den Bundesländern Niedersachsen, Hessen, Sachsen-Anhalt und Thüringen bereits alle Gutachterausschüsse ihre Auswertungen auf das neue Modell umgestellt haben, ist es in Nordrhein-Westfalen ein weit überwiegender Teil. Eher dürftig sieht die Lage in den anderen Flächenländern aus: Hier sind veröffentlichte Sachwertfaktoren im Modell der NHK 2010 noch Mangelware. In den Stadtstaaten (Berlin, Hamburg und Bremen) sieht die Lage nicht besser aus.

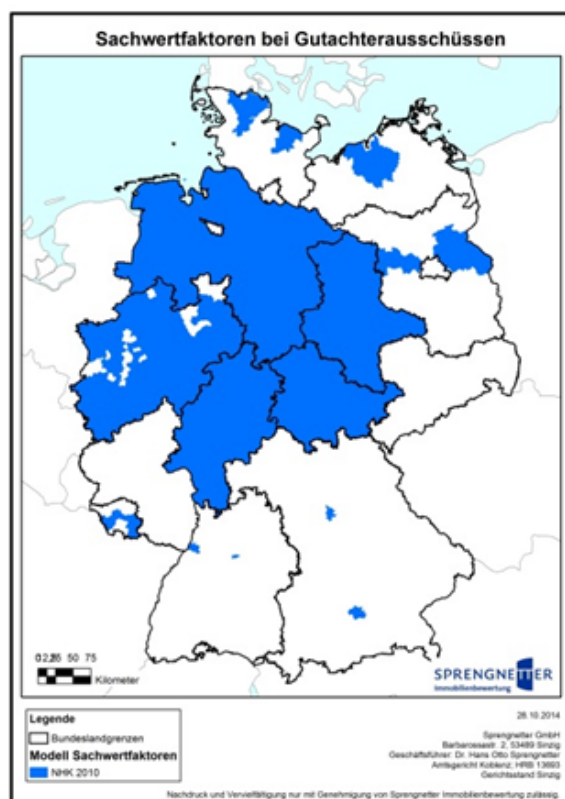


Abb.: Übersicht im NHK 2010-Modell von Gutachterausschüssen veröffentlichter Sachwertfaktoren (Stand: Oktober 2014)

Zur Steuerung einer einheitlichen Vorgehensweise der Gutachterausschüsse bei der Datenauswertung enthält die SW-RL ein Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren. Dies soll auch zur Vergleichbarkeit der Sachwertfaktoren in benachbarten Regionen beitragen.

Doch die Anwendung der SW-RL ist nicht verbindlich. Deshalb kann grundsätzlich jeder Gutachterschuss eigene Modelle zur Datenauswertung aufstellen. So sind in den vergangenen Jahren auch von diversen Oberen Gutachterausschüssen bzw. Zentralen Geschäftsstellen von der SW-RL mehr oder weniger leicht abweichende Modelle veröffentlicht worden.

So beträgt beispielsweise die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer eines Ein- und Zweifamilienhauses in Nordrhein-Westfalen grundsätzlich 80 Jahre, wobei auch Gesamtnutzungsdauern zwischen 70 und 90 Jahre angesetzt werden können. So bewirkt allein dieser Modellunterschied zur SW-RL durchschnittlich 14% unterschiedliche Gebäudezeitwerte! In Niedersachsen beträgt die Gesamtnutzungsdauer unabhängig der Standardstufe immer 70 Jahre. Auch der Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie der Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile unterscheiden sich in den einzelnen Bundesländern. So erfolgt diesbezüglich beispielsweise in Sachsen-Anhalt kein gesonderter Ansatz, anderswo sind Zuschläge für Außenanlagen von 2 bis 5 Prozent des Gebäudewertes vorgesehen.

Solche Modellunterschiede haben allesamt Einfluss auf den Sachwertfaktor. Dies findet auch Ausdruck in der Vielzahl veröffentlichter unterschiedlicher Korrekturfaktoren an den Sachwertfaktor, sei es bezüglich des Baujahres, der Standardstufe, der Wohnfläche, ja sogar bezüglich des Verhältnisses BGF zu Wohnfläche.

Eine Vergleichbarkeit veröffentlichter Sachwertfaktoren ist mithin – aufgrund der aufgezeigten Modellunterschiede – in der Regel unverändert nicht gegeben.

Bereits kurz nach der Veröffentlichung der SW-RL hat die Sprengnetter Marktforschung aktuelle Sachwertfaktoren als bundesweite Gesamt- und Referenzsysteme auf der Basis des Modells der SW-RL/NHK 2010 abgeleitet und veröffentlicht. Da eine einfache mathematische Überführung der etablierten Gesamt- und Referenzsysteme in das Modell der SW-RL/NHK 2010 aufgrund der vielen wesentlichen Neuerungen der SW-RL nicht möglich war, erfolgte die Ableitung anhand diskreter Punkte mit anschließender Plausibilisierung und Verprobung anhand aktueller Kaufpreise.

Zu berücksichtigen galt jedoch, dass zu diesem Zeitpunkt kaum praktische Erfahrungen in der Anwendung des Sachwertverfahrens nach der SW-RL vorlagen. Deshalb wurde den in der Immobilienbewertung tätigen Sachverständigen empfohlen, die auf dieser Grundlage unter der Berücksichtigung des Grundsatzes der Modelltreue ermittelten Marktwerte zunächst den Marktwerten gegenüberzustellen, die sich aus den damals in Anwendung befindlichen Wertermittlungsdaten der NHK 2000 ergeben.

Nur im Rahmen solcher Parallelbewertungen können Erfahrungen gesammelt und Stärken wie Schwachpunkte erkannt werden. Auch Sprengnetter hat in den letzten Jahren auf diese Weise Erfahrungen aufgebaut und leitet Korrekturen zur Behebung der Schwachpunkte ab. Zudem aktualisiert Sprengnetter Marktforschung derzeit die bundesweiten Gesamt- und Referenzsysteme auf der Basis des Modells der SW-RL/NHK 2010 mit aktuellen Kaufpreisen.

Diese „Grundlagenarbeiten“ sind zwingende Voraussetzungen vor einer Umstellung – auch und gerade in der automatisierten – Wertermittlung, damit dieselbe hohe Qualität in der Gutachterstellung sichergestellt wird.

## Hintergrund

Am 18.10.2012, also vor rund 2 Jahren, ist die Sachwertrichtlinie (SW-RL) im Bundesanzeiger veröffentlicht worden und somit in Kraft getreten. Die Sachwertrichtlinie (SW-RL) gibt Hinweise für die Ermittlung des Sachwerts nach der ImmoWertV. Ihre Anwendung soll die Ermittlung des Sach- bzw. Verkehrswerts von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen.

Mit der SW-RL sind wesentliche Neuerungen auf die Wertermittlungspraxis zugekommen. Die wesentlichsten Änderungen in Kürze:

- Neben der eigentlichen Richtlinie gibt es ein vollständig neues Tabellenwerk mit neuen Normalherstellungskosten, den „NHK 2010“, die jetzt die Baunebenkosten unmittelbar enthalten.

- Die den NHK zugrunde liegenden Ausstattungsstandards wurden neu gefasst.

- Die maximale Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde von 100 auf 80 Jahre abgesenkt.

- Es erfolgt keine Differenzierung mehr in Gebäudebaujahrsklassen.

- Die SW-RL schreibt die Anwendung der linearen Alterswertminderung vor.

Durch diese und weitere Modelländerungen, aber natürlich auch durch die neuen Kennwerte an sich, werden für die Anwendung der SW-RL inkl. der NHK 2010 neue, modellkonforme Sachwertfaktoren benötigt. Sachwertfaktoren dienen dazu, den eher an Kostengesichtspunkten orientierten vorläufigen Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

## Impressum

### Herausgeber:

Sprengnetter GmbH  
Barbarossastraße 2  
D-53489 Sinzig/Rhein  
Germany

Geschäftsführung: Dr. Hans Otto Sprengnetter,  
Jan Sprengnetter

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Sinzig und ist eingetragen beim Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693.

T ++ 49 (0) 26 42 / 97 96-330

F ++ 49 (0) 26 42 / 97 96-69

E [info@sprengnetter.de](mailto:info@sprengnetter.de)

<http://www.sprengnetter.de>

<http://www.govalue.de>

<http://www.tenzclick.de>

### Stand:

Oktober 2014