

7. Öffentlichkeitsveranstaltung des Netzwerks

**BAU KOMPETENZ MÜNCHEN**



**BKM**

Bau Kompetenz München

Die neue  
„Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts“

# Sachwertrichtlinie

(SW-RL) vom 05.09.2012

- kurze Vorstellung -

## Herbert Schlatt

Dipl.-Ing., Architekt

von der IHK München und Oberbayern

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

[www.bkm-muenchen.de](http://www.bkm-muenchen.de)

# Die ImmoWertV

(Immobilien-Wertermittlungs-Verordnung)

- ist seit dem 01.07.2010 in Kraft
- ersetzt die „alte“ WertV 1988
- regelt drei Wertermittlungsverfahren
  - Vergleichswertverfahren (§§ 15 -16)
  - Ertragswertverfahren (§§ 17 -20)
  - Sachwertverfahren (§§ 21 -23)

# „Die neue SW-RL“ - Neue Regelung der ImmoWertV -

## Marktanpassung und objektspezifische Eigenschaften

Regelung für alle Wertermittlungen zur Berücksichtigung von Marktanpassungen und besonderen Einflüssen (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV)



### Rangordnung:

1. Wertermittlung (nach dem jeweiligen Verfahren)
2. Marktanpassung
3. Berücksichtigung individueller Einflüsse  
(Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)

Beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung.

### Regelung zur Berücksichtigung von Baumängeln bzw. Bauschäden

Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise (**soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht**)

Die Begriffe „Erfahrungssätze“ bzw. „erforderliche Kosten“ werden nicht verwendet.

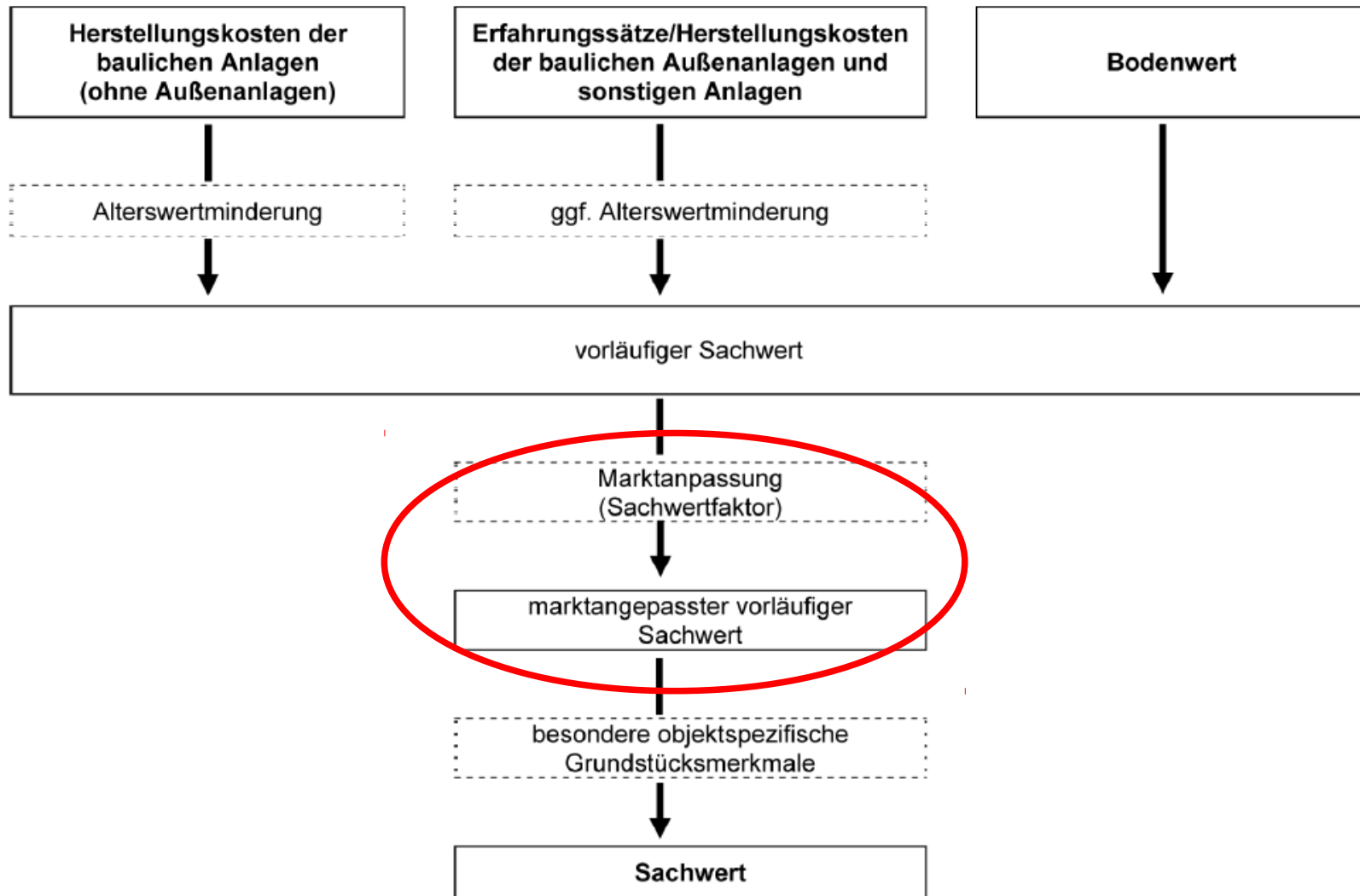
# „Die neue SW-RL“ - wichtigste Änderungen -

Die Sachwertrichtlinie ersetzt die entsprechenden Teile der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)

## **Wichtigste Änderungen** gegenüber den WertR 2006:

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 der SW-RL)
Gebäudebaujahrsklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen (Anl. 2)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren Land u. Ortsgröße	entfallen
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Standardstufe (Anlage 5)
Restnutzungsdauer	GND abzüglich Alter, ggf. Verlängerung bei Modern. (Anl. 6)
Alterswertminderung	linear
Wertansatz bauliche Außenanlagen	kein gesonderter Ansatz (enthalten)
Bodenwert	nach Vergleichswertrichtlinie (liegt noch nicht vor)
Grundstücksfläche	marktüblich objektbez. Fläche

# „Die neue SW-RL“ - Ablaufschema -



Dreh- und Angelpunkt im Ablaufschema der Sachwertrichtlinie ist die

„richtige“ **Marktanpassung**

durch den

„zutreffenden“ **Sachwertfaktor.**

**Der Sachwertfaktor „heilt“ alles  
(oder soll es zumindest)**

„In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein.“

# „Die neue SW-RL“ - Marktanpassung -

Ziff. 5 Abs. 2 SW-RL:

„Sachwertfaktoren werden von den **Gutachterausschüssen für Grundstückswerte** auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt.“

Ziff. 5 Abs. 1 SW-RL:

Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen.



# „Die neue SW-RL“ - Marktanpassung -

Die Gutachterausschüsse können derzeit (noch)  
**keine Sachwertfaktoren** gem. SW-RL  
zur Verfügung stellen.

Programm- und Datenanbieter werden versuchen, diese  
Lücken mit eigenem Material zu füllen;  
**Transparenz und Nachvollziehbarkeit ?**

Die neuen Sachwertfaktoren liegen teilweise in einer  
Größenordnung, die den Marktteilnehmern nur noch schwer  
zu vermitteln ist.  
**Glaubwürdigkeit ?**



## Kurzes Fazit:

Das Sachwertverfahren nach ImmoWertV  
wird durch die neue Sachwert-Richtlinie  
weder besser noch einfacher,  
die Ergebnisse werden  
weder nachvollziehbarer noch glaubwürdiger.

Derzeit stehen die erforderlichen Sachwertfaktoren für die  
Marktanpassung noch gar nicht zur Verfügung.

Erst in einigen Jahren wird sich zeigen, ob das  
Sachwertverfahren dann am Markt noch Akzeptanz findet.

Also:

Erstmal abwarten und schauen,  
was die Gutachterausschüsse liefern können.

Vorläufig wird weiter angewendet

- das bisherige Sachwertverfahren
- die vom jeweiligen Gutachterausschuss verwendeten Modelle und Parameter
- und die damit ermittelten (alten) Sachwertfaktoren