

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	2
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	3
2.1	Normalherstellungskosten, Anlage 1 SW-RL	4
2.2	Gebäudestandards, Anlage 2 SW-RL	5
2.3	Ermittlung eines gewogenen Kostenkennwerts	6
2.4	Nutzbarkeit eines Dachgeschosses	8
2.4.1	Anrechnung auf die BGF	9
2.4.2	Korrekturen des Kostenkennwerts	11
2.5	Aktualisierung mit dem Baupreisindex	12
2.6	In den NHK nicht erfasste Bauteile	13
3	Alterswertminderung	14
3.1	Gesamtnutzungsdauer, vgl. Anlage 3 SW-RL	15
3.2	Restnutzungsdauer, vgl. Anlage 4 SW-RL	16
3.3	Berechnung der Alterswertminderung	17

1 Einführung

Die SW-RL ist anzuwenden, wenn sie der entsprechende Gutachterausschuss, in dessen Gebiet sich das Bewertungsobjekt befindet, umgesetzt hat. Mit der SW-RL wurden elementare Änderungen des Sachwertverfahrens gegenüber der bisherigen Praxis vorgenommen. Diese betreffen:

- Es gelten die NHK 2010, vgl. Anlage 1 der SW-RL, die Kostenkennwerte aufführen, mit denen gerechnet wird
- Die Baunebenkosten sind in den Kostenkennwerten bereits enthalten
- Die Gebäudebaujahrsklassen wurden abgeschafft. Vielmehr findet ein Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen Anwendung, vgl. Anlage 2 der SW-RL
- Korrekturfaktoren für Länder und Ortsgrößen sind nicht mehr zu berücksichtigen
- Der maßgebende Baupreisindex ist der Preisindex des Statistischen Bundesamtes
- Als Baujahr wird das ursprüngliche Baujahr angesetzt
- Die Gesamtnutzungsdauer richtet sich nach Anlage 3 der SW-RL
- Die Restnutzungsdauer berechnet sich grundsätzlich nach Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter unter Beachtung des § 6, Abs. 6 ImmoWertV
- Modernisierungsmaßnahmen sind über die Anlage 4 der SW-RL zu berücksichtigen
- Bauliche Außenanlagen oder sonstige Anlagen werden nicht gesondert berücksichtigt sondern sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten. Wenn dies nicht der Fall ist, kann ein pauschaler Wert angesetzt werden
- Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile sind nicht besonders anzusetzen; diese sind üblicherweise im Sachwert enthalten. Ausnahmsweise kann ein pauschaler Wert angesetzt werden

2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

2.1 Normalherstellungskosten, Anlage 1 SW-RL

Die Normalherstellungskosten bestehen aus:

- Gebäudetypen mit Typennummer
- Gebäudestandardstufen
- Kostenkennwerten
- weiteren Hinweisen

Der Begriff Kostenkennwert ersetzt die früheren NHK. Die Kostenkennwerte beinhalten bereits die üblichen Baunebenkosten.

Das Baujahr ist an dieser Stelle nicht anzusetzen. Bei der Ausstattung ist nicht mehr zwischen „einfach“ bis „stark gehoben“ zu unterscheiden, sondern es erfolgt eine Einstufung über Standardstufen

2.2 Gebäudestandards, Anlage 2 SW-RL

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen, in die das Bewertungsobjekt einzuordnen ist. Diese Einordnung ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat die Marktverhältnisse am Wertermittlungstichtag zu berücksichtigen. Dafür sind von Bedeutung:

- Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung
- energetischen Eigenschaften
- für die jeweilige Nutzung besonders relevante Standardmerkmale, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern

Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.¹

Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 2 eine Beschreibung der Standardmerkmale zum Bezugsjahr der NHK 2010 einschließlich eines Anwendungsbeispiels für die Ermittlung der Kostenkennwerte.

¹ Teilweise Auszug aus der SW-RL

2.3 Ermittlung eines gewogenen Kostenkennwerts

In einem ersten Schritt wird die objektbezogene Beschreibung der Gebäudestandards herangezogen. Das zu bewertende Objekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet. Weist das Objekt Standardmerkmale verschiedener Standardstufen auf, kann eine Verteilung auf diese Stufen vorgenommen werden. Pro Merkmal muss die Summe aber immer 1 ergeben.

Im zweiten Schritt werden die Kostenkennwerte für das konkret zu bewertende Objekt für alle Standardstufen herausgesucht. Bei einem freistehenden Einfamilienhaus mit KG, EG und voll ausgebautem Dachgeschoss, ergibt sich somit:

Gebäude: freistehendes Einfamilienhaus					
Gebäudetyp: 1.01: Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut					
Normalherstellungskosten (NHK) je m ² / BGF					
Standardstufe	1	2	3	4	5
freistehendes Einfamilienhaus	655	725	835	1.005	1.260

In einem dritten Schritt wird eine Tabelle erstellt (mit obigem Beispiel) wie folgt:

Standardmerkmal	Standardstufe					Anteil an Standardstufe	Wägungsanteil
	1	2	3	4	5		
Außenwände		0,5	0,5			0,58	23 %
Dach		0,5	0,5			0,38	15 %
Fenster und Außentüren			0,7	0,3		0,36	11 %
Innenwände und -Türen			0,5	0,5		0,39	11 %
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5		0,39	11 %
Fußböden			1			0,15	5 %
Sanitäreinrichtungen		1				0,18	9 %
Heizung		0,5	0,5			0,23	9 %
Sonstige technische Ausstattung			1			0,18	6 %
						2,84	100 %

Kostenwerte für Gebäudeart					
Typ 1.01	655	725	835	1.005	1.260

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale können dann die gewogenen Kostenkennwerte berechnet werden. Wie dies gemacht wird, beschreibt die SW-RL im Anwendungsbeispiel auf Seite 23.

	Typ 1.01 Anteil am Kostenkennwert
Außenwände	179,41 €/ m ²
Dach	117,01 €/ m ²
Fenster und Außentüren	97,46 €/ m ²
Innenwände und –Türen	101,21 €/ m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	101,21 €/ m ²
Fußböden	41,75 €/ m ²
Sanitäreinrichtungen	65,25 €/ m ²
Heizung	70,21 €/ m ²
Sonstige technische Ausstattung	50,10 €/ m ²
Ergebnis (gewogene Summen)	823,62 €/ m ²

In obigem Beispiel ergibt sich für das Zwischenergebnis „Fußböden“ folgende Kalkulation:

$$835 \text{ €} \times 1 \times 5 \% = 41,75 \text{ €}$$

Für das Zwischenergebnis „Fenster und Außentüren“ ergibt sich folgende Kalkulation:

$$835 \text{ €} \times 0,7 + 1.005 \times 0,3 \times 11 \% = 97,46 \text{ €}$$

Die Summe der Zwischenergebnisse ist dann der (gewogene) Kostenkennwert.

2.4 Nutzbarkeit eines Dachgeschosses

2.4.1 Anrechnung auf die BGF

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u.a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist. Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, wie z.B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, so dass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.²

Die SW-RL ist hinsichtlich der Anrechnung eines Dachgeschosses missverständlich. Es könnte die Idee entstehen, ein Dachgeschoss in verschiedene Teile aufzuteilen und eine unterschiedliche Einordnung und dann eine Mischkalkulation vorzunehmen und zwar:

Für den Teil ≤ 125 cm wird eine Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach angesetzt, so dass für diesen Teil keine Anrechnung auf die BGF erfolgt.

Für den Teil > 125 cm bis ≤ 200 cm wird eine Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss gewählt mit der Folge der vollen Anrechnung im Rahmen dieser Gebäudeart.

Für den Teil > 200 cm wird eine Gebäudeart mit nicht ausgebautem oder mit ausgebautem Dachgeschoss gewählt mit der Folge der vollen Anrechnung im Rahmen dieser Gebäudeart.

Dies ist falsch.

Sofern man ein Objekt zu bewerten hat, dass im Dachgeschoss eine Höhe von max. 125 cm aufweist, erfolgt eine Einordnung in eine Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach.

² Auszug aus der SW-RL

Sofern das Objekt im Dachgeschoss eine lichte Höhe von max. 200 cm aufweist erfolgt eine Einordnung in eine Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Sofern das Objekt im Dachgeschoss eine lichte Höhe ≥ 200 cm aufweist erfolgt eine Einordnung in eine Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. ausgebautem Dachgeschoss je nachdem ob es eben ausgebaut ist oder nicht.

Mit anderen Worten wird die Dachfläche nur dann nicht auf die BGF angerechnet, wenn das Dachgeschoss nur eine lichte Höhe ≤ 125 cm aufweist. Ist die lichte Höhe größer, findet eine Anrechnung der gesamten Fläche statt, auch die unter 125 cm.

2.4.2 Korrekturen des Kostenkennwerts

Trotz gleicher BGF können sich bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit ausgebauten bzw. nicht ausgebauten Dachgeschossen Unterschiede hinsichtlich des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses ergeben, die insbesondere auf Unterschieden der Dachkonstruktion, der Gebäudegeometrie und der Giebelhöhe beruhen können.

Bei Gebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist zu unterscheiden zwischen:

- Gebäuden mit Dachgeschossen, die nur eine eingeschränkte Nutzung zulassen (nicht ausbaufähig) und
- Gebäuden mit Dachgeschossen, die für die Hauptnutzung „Wohnen“ ausbaubar sind.

Im Fall einer nur eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen. Die Höhe des Abschlags ist zu begründen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist zu begründen.³

³ Auszug aus der SW-RL

2.5 Aktualisierung mit dem Baupreisindex

Der gewogene Kostenkennwert bezieht sich auf das Jahr 2010 und ist (in der Regel) anzupassen an den Stichtag der Bewertung. Dies erfolgt über den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes.

2.6 In den NHK nicht erfasste Bauteile

Besondere Betriebseinrichtungen (z. B. Saunen, Alarmanlagen, Schwimmbäder, Aufzüge) sind im Allgemeinen nicht in den Normalherstellungskosten der Gebäude enthalten. Gleiches gilt für sonstige zusätzliche bauliche Anlagen wie zum Beispiel Garagen. Somit müssen ihre Herstellungskosten neben den Herstellungskosten des eigentlichen Gebäudes gesondert ermittelt werden. Für Garagen enthalten die NHK 2010 eigene Kostenkennwerte. Wenn für die Bauteile Zeitwerte vorliegen, erfolgt deren Berücksichtigung nach der Alterswertminderung.

3 Alterswertminderung

3.1 Gesamtnutzungsdauer, vgl. Anlage 3 SW-RL

Die SW-RL bietet zur Ableitung der Gesamtnutzungsdauer eine Übersicht. Für freistehende Einfamilienhäuser sieht sie folgendermaßen aus:

Standardstufe 1:	60 Jahre
Standardstufe 2:	65 Jahre
Standardstufe 3:	70 Jahre
Standardstufe 4:	75 Jahre
Standardstufe 5:	80 Jahre

Mit der ermittelten gewogenen Standardstufe kann jetzt die Gesamtnutzungsdauer abgeleitet werden, wobei davon abgeraten wird, zu interpolieren. Vielmehr ist der Ansatz sachverständig zu begründen.

Den unter Punkt 2.2 bereits ermittelten gewogenen Standard von 2,84 erhält man, indem man zunächst die gewogene Standardstufe für jedes Standardmerkmal errechnet und die einzelnen Ergebnisse am Ende addiert.

Das Zwischenergebnis in der Zeile „Fenster und Außentüren“ ergibt sich z. B. wie folgt:

$$(3 \times 0,7) + (4 \times 0,3) \times 11 \% = 0,36$$

3.2 Restnutzungsdauer, vgl. Anlage 4 SW-RL

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann, wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 4 der SW-RL beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem gegebenenfalls durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung wird in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die Restnutzungsdauer. Die längere oder verringerte Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.⁴

Bei Anwendung des in Anlage 4 der SW-RL dargestellten Modells kann es dazu kommen, dass das tatsächliche Gebäudealter und/ oder die „Modernisierungspunkte“ nicht angegeben sind. In einem solchen (wahrscheinlichen) Fall sollte nicht interpoliert sondern die in der Anlage 4 angegebene Formel direkt angewendet werden.

⁴ Auszug aus der SW-RL

3.3 Berechnung der Alterswertminderung

Die Berechnung der Alterswertminderung erfolgt linear nach der bekannten Formel:

$$\text{Alterswertminderung (in Prozent)} = \frac{GND - RND}{GND} \times 100 \times$$