

Achtung Sachverständige/Wertermittler/innen!

Die Ermittlung der gewogenen Standardkennzahl im Sachwertverfahren nach SW-RL mit NHK 2010 und die Verwendung dieser Kennzahl unterliegen verschiedenen Modellen und Verfahren!

1. Frage: Interessiert mich das? – wofür wird diese Zahl denn verwendet im GA?

1. Antwort:

Die „gewogene Standardkennzahl“ spielt immer dann eine Rolle, wenn das zu verwendende Sachwertmodell vorsieht, dass die Gesamtnutzungsdauer einer ausstattungsabhängigen Differenzierung unterliegen soll.



In der **Sachwertrichtlinie** (SW-RL, veröffentlicht am 18.10.2012) ist in **Anlage 3** folgende Differenzierung vorgesehen:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

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



Nach dem **Modell der AGVGA NRW** (Arbeitsgemeinschaft der ...) wird die Gesamtnutzungsdauer gemäß der ermittelten Kennzahl davon abweichend anders differenziert wie folgt:

Anlage 3

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Differenzierung

	Gesamtnutzungsdauer in Jahren bei Standardkennzahl		
	< 2,5	2,5 – 3,5	> 3,5
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	70	80	90



Wie macht es der Gutachterausschuss, dessen Sachwertfaktoren und/oder andere Daten Sie verwenden? – So müssen Sie es ja dann auch machen, wenn Sie **modellkonform** arbeiten wollen, was Sie auf jeden Fall tun sollten!

Der GAA in der Stadt Köln gibt z.B. vor, dass alle Wohngebäude einheitlich mit GND = 80 Jahren angesetzt werden. Dann ist die „gewogene Standardkennzahl“ eine Zahl ohne weitere Folgen...; und die 2. Frage muss mich nicht sonderlich interessieren...

2. Frage: Wie wird die Zahl ermittelt

2. Antwort: → **uneinheitlich: der eine so der andere so!**



In der SW-RL gibt es dazu keine Vorgabe, - dort gibt es nur „glatte“ Beispielwerte.....



Nach dem **Modell der AGVGA NRW** (Arbeitsgemeinschaft der ...) wird die Kennzahl ermittelt wie folgt:

AG Sachwertmodell der AGVGA.NRW
Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren

Seite 14 von 30
Stand: 24.06.2014

Die Gebäudestandardkennzahl wird wie folgt ermittelt:

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €
Ermittelter Kostenkennwert des Bewertungsobjekts	880 €/m ² BGF				
Gebäudestandardkennzahl des Bewertungsobjekts	$3 + (880 - 835) / (1005 - 835) = 3,3$				



In einem Mustergutachten des „Wertermittlungsfachmanns“ Dr. Goetz Sommer wird die Standardkennzahl so ermittelt (<http://www.goetzsommer.de/SW-RL%20Mustergutachten.pdf>):

Ausschnitt:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		1			
Dach		1			
Fenster und Außentüren		1			
Innenwände und -türen		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen			0,3	0,7	
Fußböden			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen			0,6	0,4	
Heizung			0,2	0,8	
Sonstige technische Ausstattung			1		

Kostenkennwerte für Gebäudeart:	655 EUR/m²	725 EUR/m²	835 EUR/m²	1.005 EUR/m²	1.260 EUR/m²
--	------------------------------	------------------------------	------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

Über die Wägungsanteil der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	167 EUR/m ²	0,46
Dach	15 %	109 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11 %	80 EUR/m ²	0,22
Innenwände und -türen	11 %	86 EUR/m ²	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	105 EUR/m ²	0,41
Fußböden	5 %	46 EUR/m ²	0,18
Sanitäreinrichtungen	9 %	81 EUR/m ²	0,31
Heizung	9 %	87 EUR/m ²	0,34
Sonstige technische Ausstattung	6 %	50 EUR/m ²	0,18
Ergebnisse (gewogene Summen)	100 %	811 EUR/m²	2,67

Problem:

Die unterschiedlichen Vorgehensweisen führen zu abweichenden Ergebnissen!

Die AGVGA – Kennzahl (3,3 – siehe oben) gehört zu diesem Beispiel:

Standardmerkmal	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände			1			23
Dächer			0,5	0,5		15
Außentüren und Fenster				1		11
Innenwände und -türen			0,5	0,5		11
Deckenkonstruktion und Treppen				1		11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen	1					9
Heizung			0,6	0,4		9
Sonstige technische Ausstattung	0,5	0,5				6



Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01:	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €
--------------------------------------	-------	-------	-------	---------	---------

Außenwände	$1 \times 23\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	192 €/m ² BGF
Dächer	$0,5 \times 19\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 19\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	138 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	111 €/m ² BGF
Innenwände	$0,5 \times 11\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 11\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	101 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	111 €/m ² BGF
Fußböden	$0,5 \times 5\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 5\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	46 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 655 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	59 €/m ² BGF
Heizung	$0,6 \times 9\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,4 \times 9\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	81 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6\% \times 655 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 6\% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	41 €/m ² BGF
Ermittelter Kostenkennwert (Summe)		880 €/m ² BGF

Nach Methode „Sommer“, die übrigens auch von Professor Wolfgang Kleiber in seiner 7. Auflage („Verkehrswertermittlung von Grundstücken“), S. 1993 ebenso Anwendung findet, würde die Kennzahl dieses Beispiels zustandekommen wie folgt:

		1			23	0,690
		0,5	0,5		15	0,525
			1		11	0,440
		0,5	0,5		11	0,385
			1		11	0,440
		0,5	0,5		5	0,175
1					9	0,090
		0,6	0,4		6	0,204
0,5	0,5				9	0,135
3,084						



Quelle:
ein fleißiger und
aufmerksamer
Sachverständigen-
kollege aus Pforzheim



Welches ist nun die „richtige“ Standardkennzahl? – 3,084 oder 3,3 ? und, welche GND gehört dazu?

Der Kollege hat das Problem der AGVGA geschildert und höflich um Klärung gebeten. Er bekam zur Antwort:

Sehr geehrter Herr **Mühlthaler**,

die "anders" berechnete Standardkennzahl würde mit der nach dem AGVGA-Modell berechneten übereinstimmen, wenn es zwischen den Standardstufen einen linearen bzw. stetigen Zusammenhang gäbe (die Differenz der Kostenkennwerte also von Stufe zu Stufe konstant wäre). Dies ist aber nicht der Fall. Die Kostenkennwerte steigen exponential, weshalb nicht schon unmittelbar bei den Standardstufen interpoliert werden kann. Im AGVGA-Modell wird diesem Umstand dadurch Rechnung getragen, dass die Kostenkennwerte quasi als Gewichtung der Standardstufen in die Berechnung der Gebäudestandardkennzahl eingeführt werden.

Ich hoffe, mich einigermaßen verständlich ausgedrückt zu haben und stehe für weitere Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ludwig Hoffmann

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen
c/o Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 31
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

Telefon: 0211/475-2138
Telefax: 0211/475-2900
E-Mail: <mailto:ludwig.hoffmann@brd.nrw.de>
WWW: <http://www.boris.nrw.de>



Wie es „Sprengnetter“ macht, weiß ich nicht; ich weiß aber, dass dort die GND noch stärker differenziert wird, so dass es GND-Ansätze von z.B. 67 Jahren gibt, nicht nur „5-er Sprünge“. Dann spielen diese Unterschiede natürlich eine Rolle, - und dann sollte uns die „richtige“ = „modellkonform passende“ Methode auch interessieren!

Und nun?

Kehren wir zurück zu unserer Aufgabe:

„Modellkonformes Bewerten“

Das bedeutet schlicht und einfach, dass wir **nicht „Äpfel mit Birnen“** vergleichen dürfen:

Wenn wir Daten aus Statistischen Auswertungen verwenden (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Durchschnittsmieten, Bodenrichtwerte usw. usw.), dann müssen wir uns jeweils in demselben Modell bewegen und dieselben Ansätze benutzen, die der Herausgeber dieser Daten seiner Auswertung zugrunde gelegt hat.

- Wir in Köln können uns also geruhsam zurücklehnen, da die gewogene Standardkennzahl uns nicht weiter beeinflusst; – wir haben grundsätzlich 80 Jahre bei Standard-Wohnimmobilien, - und fertig ☺!
- Alle, deren „Modell“ im Wesentlichen auf den Vorgaben der AGVGA beruht, machen so wie die AGVGA.....
- Alle, deren „Modell“ auf „Sprengnetter“ beruht, müssen modellkonform mit dessen Vorgaben arbeiten.
- usw. usw.
- und, alle, die keine Vorgaben haben:

- ⇒ fragen ihren Gutachterausschuss und schlagen – klugerweise – die Vorgehensweise „Köln“ vor... ; → macht weniger Arbeit und ist sowieso bzgl. der Kaufpreisauswertungen realistischer! – welcher GAA könnte so differenziert die Kaufpreisfälle auswerten???

Ergebnis:

Es handelt sich um ein Detailproblem, dass – je nach Modellvorgabe – Beachtung finden muss oder irrelevant ist.

Es ist sicher nicht das einzige (und eher ein untergeordnetes) „Problem“, das die Fachwelt in der BRD mit der SW-RL hat....

Zusammengestellt am 21.07.2015,

Katrin Valerius

Dipl.-Ing. Architektin AKNW



Zertifizierte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken gemäß
DIN EN ISO/IEC 17024 durch IQ-ZERT, Sankt Augustin, Nr. S 262

Freie Sachverständige für Schäden an Gebäuden