

**Stellungnahme der Bundesarchitektenkammer e. V.  
zum Entwurf der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie-SW-RL)  
vom 25.10.2011  
Berlin, Januar 2012**

Die Bundesarchitektenkammer begrüßt die Überarbeitung der Sachwertrichtlinie als einen ersten Schritt der Modernisierung der Wertermittlungsrichtlinie. Präzisierungen in dem Entwurf werden zu einer Vereinheitlichung der Arbeit der Gutachterausschüsse und der Sachverständigen führen. Die Positionen der BAK sind weitgehend deckungsgleich zu denen des BDB.

Hinsichtlich der Fragen, ob das Sachwertverfahren auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen soll (Ziffer 2 Abs. 1 letzter Satz) und ob vom üblichen abweichende Erträge des Wertermittlungsobjekts wertmindernd oder werterhöhend berücksichtigt werden können (Ziffer 6.1), konnte in der BAK noch kein abschließendes Meinungsbild erreicht werden.

**Zu 4.1.1 „Normalherstellungskosten“:**

In den NHK 2000 sind die Baunebenkosten mit einem festen Zahlenwert enthalten. Diese sollten jedoch separat ausgewiesen werden, damit sie im Einzelfall sachgerecht angepasst werden können.

Die BAK ist der Meinung, dass die Pauschalierung nicht zu Ergebnissen führt, die die Wirklichkeit abbilden. So sind die Baunebenkosten bundesweit nicht einheitlich. Die Einräumung eines Rahmens „von... bis“ erscheint hier sachdienlich.

In dem Richtlinientext wird richtigerweise von der Umsatzsteuer gesprochen, in der Anlage 1 allerdings von Mehrwertsteuer.

Der Ansatz in Anlage 2, die Gebäudestandards fest zu legen, ist richtig. Es fehlen jedoch Merkmale von Gebäuden nach dem neusten Stand der Technik, wie die „Nullenergiehäuser“ oder die „Passivhäuser“. Mit Einführung der neuen ENEC werden diese Gebäude zunehmend einer Beurteilung unterliegen. Somit sollten die Kriterien dazu auch in den Ausstattungsmerkmalen Berücksichtigung finden.

**Unter 4.1.1.4 „Brutto-Grundfläche“** wird in Abs. 2 die Anrechenbarkeit von Kehlbalkenlagen geregelt.

Da es sich bei Kehlbalkenlagen um die waagerechte Balkenlage im Sparrendach handelt, die die gegenüberliegenden Sparren etwa in der Mitte verbindet, stellt die Kehlbalkenlage somit i.d.R. den Spitzboden dar. Hierzu findet sich aber auch in Abschnitt 4.1.1.6 Abs. 4 eine Regelung. Um einen Widerspruch zu vermeiden, schlagen wir die Streichung des nachfolgenden Satzes in 4.1.1.4 Abs. 2 vor:

„Unberücksichtigt bleiben auch Kehlbalkenlagen, wenn die maximale Höhe weniger als 1,25 m beträgt oder wenn sie nicht begehbar sind, weil z.B. keine feste Decke auf dem Kehlbalken liegt“.

Das Beispiel 1 (Nutzbarkeit und BGF – Berechnung im Dachgeschoss) sollte in Abbildung umbenannt werden.

**4.1.1.6 Abs. 3 Satz 3 (Wohnflächenverordnung als Berechnungsvorschrift)** sollte als eigener Punkt **„Wohnfläche“** im Anschluss an 4.1.1.4 eingefügt werden.

Zur Verbesserung der Systematik sollten die Punkte **4.1.1.5 und 4.1.1.6 ausgetauscht werden**. Also erst: „die Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei Einfamilienhäusern ...“, danach der Punkt: „Von der NHK nicht erfasste Bauteile.“ Unter diesem Punkt wird auf die Anlage 3 verwiesen.

Aus der Anlage 3 ergeben sich allerdings Kosten, die an dieser Stelle nicht in jedem Fall anwendbar sind. Ein Hinweis darauf, dass die Werte in der Anlage 3 lediglich zur Orientierung dienen können, erscheint daher sachgerecht.

Unter dem **Punkt 4.1.1.6 Abs. 3** können die Sätze „Ferner ist zu prüfen, ob im Dachgeschoss ein Drempel vorhanden ist. Ein fehlender Drempel verringert die Wohnfläche und ist deshalb i.d.R. wertmindernd zu berücksichtigen.“ gestrichen werden. Es wird Bezug genommen auf die Wohnflächenverordnung, in der klar geregelt ist, was als Wohnfläche angerechnet werden darf.

**Zu 4.2 „Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen“:**

Es wäre hilfreich, wenn dort folgende Ergänzung gemacht würde:

„Die Ansätze der Gutachterausschüsse bei der Ableitung der Daten sind in den Grundstücksmarktberichten zu veröffentlichen“.

Es sollte festgehalten werden, dass bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen nur dann berücksichtigt werden dürfen, wenn sie „wertrelevant“ sind und darüber hinaus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Zu- oder Abschlägen führen.

#### **Zu 4.3.1 „Gesamtnutzungsdauer“:**

Hier stehen wir zu der Aussage, dass die Gesamtnutzungsdauer als Spanne in Anlage 5 angegeben wird. Die Spannen erscheinen uns durchgängig als zu groß. Es sind teilweise Spannen von 40 Jahren vorgegeben. Die oberen Werte sind überhöht. Kein Gebäude wird 100 Jahre wirtschaftliche Lebensdauer erreichen, ohne massive Eingriffe in die Substanz. Außerdem sollte die Tabelle den heutigen Gebäudetypen angepasst werden (vgl. Anpassung a. E.).

#### **Zu 6.2 „Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden“:**

Begrüßt wird der Hinweis, dass ein Abzug der Schadensbeseitigungskosten nur im vollem Umfang in Betracht kommt, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Wir schlagen nachfolgende Ergänzung vor, mit der noch deutlicher herausgestellt werden soll, dass der Abzug von Baumängeln und Bauschäden nicht zu einer Doppelberücksichtigung führen darf, wenn diese schon bei anderen Wertansätzen berücksichtigt wurden:

„Dabei ist i.d.R. ein Wertausgleich („neu für alt“) vorzunehmen. „Eine Wertminderung“ wegen Baumängeln oder Bauschäden ist nur dann anzusetzen, wenn diese nicht schon im Rahmen der gewählten Wertansätze berücksichtigt wurden.“

#### **Zu den Anlagen**

Die grafische Darstellung in Anlage 1 und 2 sollte geändert werden. Insbesondere die grauen Füllflächen in den Tabellen führen zur schlechten Lesbarkeit der Zahlenwerte und Texte. Auch sollte die Überschrift der Anlage 3 geändert werden in „Kostenkennwerte – Orientierungswerte für ...“

#### **Anlage 1 „Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010“:**

Es wird kein Bezug zur Geschossigkeit sowie zu der Bauweise mit oder ohne Kellergeschoss/Dachgeschoss hergestellt. Ein solcher Bezug war in der NHK 2000 sinnvollerweise enthalten.

Hinsichtlich der Tabelle „Mehrfamilienhäuser“ fehlt, sofern es bei einem Bezug allein auf die Anzahl der Wohnungen bleibt, zumindest eine Definition dazu, ob es sich dabei um die Anzahl der Wohnungen je Treppenhaus/Hauseingang handeln soll.

Die Standardstufen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern sind von 1 – 5 nummeriert, alle anderen Objekte der Anlage 1 in den Standardstufen 3 – 5. Ausformuliert für den nichtsachverständigen Leser eines Wertgutachtens könnten nachfolgende Informationen sinnvoll sein:

Standardstufe 3: einfach?....mittel?  
Standardstufe 4: mittel?....gehoben?  
Standardstufe 5: gehoben?....stark gehoben?

Standardstufe 1: deutlich nicht zeitgemäß?  
Standardstufe 2: nicht zeitgemäß?

Anmerkung:

Die Beschreibung der Gebäudestandards (1-5) für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser ist aus Anlage 2 übernommen.

Die NHK 2000 teilt bei den Gebäudestandards 1 – 4 für Einfamilien- Wohnhäuser, freistehend als verbale Abstufung mit:

einfach – mittel – gehoben – stark gehoben

**Anlage 5:**

Orientierungswerte für die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Bei dieser Überschrift sollte ergänzt werden, dass die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemeint ist.

<b>Einfamilienhäuser</b>	60 – 80 (100)
Reihenhäuser	60 – 80 (100)
Fertighaus	50 – 70 (60-80)

**Wohn-und Geschäftshäuser**

Mehrfamilienhäuser 60 – 80

Hier den Nachsatz zu Mietwohngebäuden streichen, da auch ETW hierunter fallen.

Gem. genutzt Wohnhäuser, hier folgendes ergänzt werden: bis 20% Mietertragsanteil

### **Verwaltungs- und Bürogebäude**

Verwaltungsgebäude 40 – 60 (80)

und die Bankgebäude streichen. Die Liste erfasst nicht jeden Gebäudetyp. Bankgebäude sind so speziell, dass sie nicht in die Kategorie mit Verwaltungsbauten passen.

### **Gemeinde- und Veranstaltungsgebäude**

Vereins- und Jugendheime, Tagesstätten 40 – 60 (80)

Gemeindezentrum, Bürgerhäuser 40 – 60 (80)

Saalbau, Veranstaltungszentren 40 – 60 (60-80)

Kindergärten, Kindertagesstätten 50 – 60 (70)

Statt Ausstellungsgebäude besser Museen 40 – 60

Denn Ausstellungsgebäude kann auch die einfache Messehalle sein.

### **Schulen**

Schule, Berufsschule 50 – 70 (80)

Hochschulen, Universitäten 50 – 70 (60-80)

**Wohnheim, Krankenhäuser** die Hotels sollten einen eigenen Gliederungspunkt erhalten:

Personal- und Schwesternwohnheime 40 – 60 (80)

Allg. Krankenhäuser, Ergänzt: Kliniken und Pflegeheime bis 40

Beherbergungsstätten

Hotels bis 40

### **Sport- und Freizeitgebäude, Bäder**

Tennishallen 30 – 40 (50)

Turn- und Sporthallen 50 – 60 (70)

Funktionsgebäude für Sportanlagen 40 – 50 (60)

Hallenbäder 40 – 50 (/0)

Kur- und Heilbäder sollten gestrichen werden. Sie sind entweder unter dem Begriff Klinik oder Hallenbad zu subsumieren.

**Kirchen, Stadt- und Dorfkirchen, Kapellen** 60 - 80

Hier sollte ergänzt werden: Gebetshäuser, um auch andere Glaubenshäuser erfassen zu können.

### **Einkaufsmärkte, Warenhäuser**

Einkaufsmärkte	30 – 50 (80)
Kauf- und Warenhäuserhäuser	30 – 50 (40-60)

### **Parkhäuser, Tiefgaragen**

40

### **Tankstelle**

10 – 20

### **statt Industriegebäude, Werkstätten, Lagergebäude**

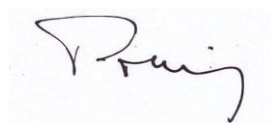
Betriebs- und Produktionsgebäude	30 – 50
Lagergebäude	30 – 40
Logistikgebäude	30 – 40

Bei den landwirtschaftlichen Gebäuden sollten die absoluten Jahreszahlen ergänzt werden (ca. 30 Jahre).

Die Ergänzungen und Änderungen beruhen auf Marktkenntnis und der Tatsache, dass hier die wirtschaftliche Lebensdauer angegeben wird. Bei der heute so schnelllebigen Zeit werden die Gebäude in immer kürzeren Abständen renoviert, modernisiert und/revitalisiert. Bei der Besichtigung von Wohngebäuden, die 80 Jahre Lebensdauer hinter sich haben, ohne grundlegende Veränderungen, wird eine weitere Nutzung sicher ausgeschlossen sein.

Diese geänderten Nutzungsdauern haben dann auch Einfluss auf die Tabellen in Anlage 6. D. h. die Tabellen mit einer Gesamtlebensdauer von 100 und von 90 Jahren können entfallen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Tillman Prinz  
Bundesgeschäftsführer