

Anwendung des Sachwertfaktors

Basis für die Berechnung des Verkehrswertes bei vorrangig eigengenutzten Objekten ist der Sachwert eines Grundstücks.

Sachwert = Bodenwert + Gebäudewert + Wert der Außenanlagen + Wert der sonstigen Anlagen

Bei statistischen Untersuchungen hat man festgestellt, dass es zwischen den nachkalkulierten Sachwerten und den Kaufpreisen systematische Unterschiede gibt. Es ist also nicht möglich, allein mit dem Sachwert den Verkehrswert zu ermitteln. Die durch den Vergleich der Sachwerte mit den Kaufpreisen ermittelten Sachwertfaktoren (=Kaufpreis/Sachwert) lösen dieses Problem.

Der Verkehrswert einer Immobilie kann mit ihrer Hilfe folgendermaßen berechnet werden:

Verkehrswert = Vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor

Beispielsberechnung (nach NHK 2010):

Bei einem freistehendes Einfamilienhaus mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von:	250.000 €
beträgt der Sachwertfaktor lt. Schaubild:	1,9
Verkehrswert (250.000 € x 1,9)	475.000 €
Vertrauensbereich	Sachwertfaktor
	Verkehrswert
	zwischen ca. 1,8 und 2,0
	zwischen 450.000 € und 500.000 €.

Grundlagen für die Erstellung der Sachwertfaktoren sind hierbei folgende Kriterien:

Vorgaben bei der Anwendung der Sachwertfaktoren für das Sachwertverfahren NHK 2010:

- Bei der Gebäudesachwertermittlung wurden Normalherstellungskosten (NHK 2010) des jeweiligen Gebäudetyps bezogen auf die Brutto-Grundfläche angesetzt.
- Der Kostenkennwert wird entsprechend der Gebäudeart und des Gebäudestandards unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen gewählt.
- Die Wertminderung wegen Alters wurde nach dem linearen Verfahren ermittelt.
- Es wurden die Richtwerte für unbebaute Grundstücke angesetzt, ein Bebauungsabschlag wurde nicht vorgenommen.
- Die Außenanlagen wurden pauschal mit 3 bis 5 % des Gebäudesachwertes angesetzt.

Ausgehend vom ermittelten Schätzwert für den Sachwertfaktor lässt sich ein zweiseitiger Vertrauensbereich angeben, in dem der Sachwertfaktor mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % liegt. Der Vertrauensbereich ist somit eine geeignete Aussage zur Qualitätsbeurteilung der ermittelten Schätzwerte.