

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren dient zur Ermittlung des Marktwertes einer Immobilie. Neben dem Ertragswertverfahren und dem Vergleichswertverfahren ist es eins der drei zulässigen Verfahren zur Wertermittlung in Deutschland. Es kommt immer dann zum Einsatz, wenn eine Immobilie keinen Ertrag erwirtschaftet, sondern der Eigennutzung dient. Die typischen Immobilien sind hierbei Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser oder Doppelaushälften.

Käufer und Verkäufer können sich am Sachwert bei ihren Preisverhandlungen orientieren, ohne befürchten zu müssen, dass eine Partei übervorteilt wird.

Zuerst werden Bodenwert und Gebäudewert separat ermittelt und später addiert. Für den Bodenwert wird der entsprechende Richtwert (wird vom Gutachterausschuss ermittelt) pro Quadratmeter mit der Grundstücksfläche multipliziert. Für den Gebäudewert werden zuerst mittels der Bruttogrundfläche und den Normalherstellungskosten die reinen Neubaukosten ermittelt. Danach werden die Baunebenkosten und die Kosten für die Außenanlagen hinzugefügt. Das Ergebnis ist der Herstellungswert für das Gebäude als Neubau. Der Herstellungswert wird um die Alterswertminderung reduziert. Gebäude haben eine gewisse Gesamtnutzungsdauer. Bestehende Gebäude haben demnach eine geringere Lebensdauer als Neubauten, die sogenannte Restnutzungsdauer. Durch Modernisierungen kann das Gebäude „verjüngt“ werden. Nach Abzug der Alterswertminderung erhält man den Gebäudesachwert. Diesem wird nun der Bodenwert hinzugerechnet und man erhält den vorläufigen Sachwert. Mit einem Marktanpassungsfaktor (basierend auf der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der Objektlage) wird dieser vorläufige Sachwert nun der aktuellen Marktlage angeglichen und man erhält den Sachwert der Immobilie. Gibt es wertbeeinflussende Faktoren (z. B. Schäden) können diese am Schluss noch durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Das Sachwertverfahren ist kein Hexenwerk. Im Gegenteil, es ist schnell gerechnet. Jedoch ist hierbei darauf zu achten, dass alle wertrelevanten Zahlen und Fakten vollständig und korrekt vorliegen. Insbesondere sind hier die Bruttogrundfläche, die richtige Einschätzung des Ausstattungsstandards, die erfolgten Modernisierungen, die Restnutzungsdauer und der Marktanpassungsfaktor zu nennen.

Mit der Beauftragung einer qualifizierten Sachverständigen können Sie sicher sein, dass alle relevanten Merkmale angemessen berücksichtigt werden und sie einen aussagekräftigen Wert erhalten.