

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die
Bewertungspraxis



Schwerpunkt: Betriebsgebäude

- Gutachten zum Verkehrswert eines Betriebsgebäudes
- Mischnutzungen im Ertragswertverfahren
- Herstellungskosten in der Beleihungswertermittlung

5
2017

Daten für Herstellungskosten von Immobilien im Rahmen der Beleihungswertermittlung

Im Rahmen der Beleihungswertermittlung gemäß der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) besteht u.a. die Forderung, dass bei der Ermittlung des Sachwertes die angesetzten Herstellungskosten regional- und objektspezifisch angemessen sein müssen (§ 16 Abs. 1). In der Vergangenheit hatte sich bei nicht bekannten Herstellungskosten für das konkrete Bewertungsobjekt die Verwendung der NHK 2000 in der Praxis durchgesetzt, da diese ein gemeindegroßen- und bundeslandabhängiges System der Anpassung der bundesweit einheitlichen Normalherstellungskosten innehatten. Eine letzte, quasi amtliche Veröffentlichung solcher Anpassungsfaktoren fand im Rahmen der NHK 95 statt. Welche Alternative bietet sich für Sachverständige an?

Die Bildung von bundeslandspezifischen Regionalfaktoren in Verbindung mit der Gemeindegroße, wie sie die NHK 95 vornahm, stellte grundsätzlich einen anerkannten Kompromiss im Rahmen der Wertermittlung dar. So konnte z.B. bei einer Gemeinde mit unter 5.000 Einwohnern, im Speckgürtel einer Großstadt gelegen, rein rechnerisch bei dem genannten System die gleiche Anpassung wie z.B. einer gleich großen Gemeinde in einer strukturschwachen Region des gleichen Bundeslandes ergeben. Allerdings wurden in den NHK 95 Spannweiten definiert, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Werte Mitte der 1990er sicher ihre Berechtigung hatten. Seit dieser Zeit wurden die Regionalfaktoren nicht mehr amtlich fortgeschrieben oder von einer sonstigen „öffentlichen“ Stelle allgemeinverbindlich für das gesamte Bundesgebiet festgelegt. So haben sich zahlreiche eigenständige und fachlich sehr fundierte Regionalfaktorensysteme in Bezug zu den NHK 2000 weiterentwickelt. So z.B. Systematiken der Landesbausparkassen, *Schmitz/Gerlach/Meißel* etc. Es ist festzustellen, dass diese Faktoren der einzelnen Systematiken im Laufe der Zeit nicht starr waren, sondern stark an allgemeine wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen der Regionen gekoppelt wurden.

Mit der Einführung der Modellgrößen der NHK 2010 im Rahmen der Sachwertrichtlinie zur ImmoWertV

wurde die regionale Betrachtung der Herstellungskosten nicht wie in den NHK 2000 weiter fortgeschrieben. Vielmehr ist diese jetzt ein Bestandteil der von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Sachwertfaktoren für die Marktanpassung. Leider werden aber z.T. keine Angaben publiziert, welche Einflüsse den Sachwertfaktor bestimmen und wie stark regionale Herstellungskosten auf den bzw. im Sachwertfaktor wirken. Hier ist also eine systemimmanente Intransparenz vorhanden. Es gibt Ausnahmen, aber die Informationen liegen nicht flächendeckend in einer einheitlichen Systematik vor. Somit wird bei Verwendung der NHK 2010 auch die für die Beleihungswertermittlung notwendige Aussage verzerrt, welche Kosten im Zusammenhang mit einer Ersatzbebauung tatsächlich zu erwarten sind, um z.B. den gleichen Ertrag erzielen zu können. Ebenfalls besteht die Gefahr, dass die Ansätze für die Instandhaltungskosten sowie das Modernisierungsrisiko im Rahmen der Ertragswertermittlung nicht korrekt in Bezug zu den Herstellungskosten dargestellt werden. Insoweit kann die Verwendung der NHK 2010 im Rahmen der Beleihungswertermittlung in der Praxis dazu führen, dass Herstellungskosten nicht regional- und objektspezifisch angemessen angesetzt werden bzw. nur sehr intransparent dokumentiert werden können und somit die Beleihungswertermittlung in Gänze als nicht BelWertV-konform anzusehen ist.

In der Marktwertermittlung werden nicht praxisnahe (modellhafte) Herstellungskosten im Rahmen der Sachwertermittlung durch hohe Anpassungsfaktoren kompensiert, welche das gesamte Marktgeschehen in einem Faktor inkludieren sollen. Diese Sachwertfaktoren mögen in der modellkonformen Darstellung der Marktwertermittlung noch tolerabel sein, sind aber im Rahmen der Sachwertermittlung gemäß BelWertV nur eingeschränkt praktikabel. Insbesondere sehen die Aufsichtsorgane (z.B. die BaFin) für Zuschläge im Rahmen des § 18 BelWertV (in die ggf. Marktanpassungen über Sachwertfaktoren vereinzelt aufgenommen werden) im Beleihungswert nur einen sehr eng begrenzten Spielraum. Eine positive Anpassung ist gemäß BaFin zudem jeweils im Einzelfall sehr gut zu begründen.

Gerade im Massengeschäft der Banken und der dortigen Beleihungswertermittlung wird aus Zeitgründen oder auch, um keinen Angriffspunkt gegenüber der Aufsicht zu liefern, auf eine positive Anpassung verzichtet. Dieser Umstand führt zu teilweise ungerechtfertigt niedrigen Beleihungswerten. Da gemäß BelWertV nicht vorgegeben ist, dass die NHK 2010 vorrangig anzuwenden sind (wie in der SW-RL der Marktwertermittlung), hat sich hier die Verwendung der Daten des Baukosteninformationszentrums Stuttgart (BKI) als praktikabel für die Anwendung gemäß den Vorschriften der Bel-