

Sachwertverfahren – koste es, was es wolle

Dipl.-Ing FH Hans **Netscher**, freier Architekt, Untere Waldstraße 3 in 88709 Meersburg von der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Nach längerer Suche ist es gefunden, das Einfamilienhaus, das zusagt. Aber wären sie bereit, für die mit Bauernmalereien kunstvoll verschönten Mahagoni-Furniertüren zu bezahlen? Würden Sie die purpurroten, preußischblauen und kanariengelben Salons so belassen, wenn diese Räume als Kinderzimmer dienen sollen? Und dann das Wandmosaik mit dem Familienwappen in der Diele. Gekostet haben diese „Kunstwerke“ jede Menge und damit sind sie auch jede Menge wert. Dementsprechend will der Eigentümer natürlich seine Aufwendungen vom Käufer ersetzt erhalten. So etwas schönes, ja solche Unikate, erhält der Käufer schließlich nirgendwo.

Da hat der Firmeninhaber darauf bestanden, daß das Corporate identity des Unternehmens möglichst an jeder passenden und unpassenden Stelle des Gebäudes in Erscheinung tritt. Das Design der Werbefachleute war schließlich ziemlich teuer und die Umsetzung am Gebäude war auch nicht kostenlos.

Kaum eine bauliche Anlage ist nicht von individuellen Vorstellungen und Vorlieben des Bauherrn geprägt. Nicht zuletzt wegen ihrer individuellen Vorstellungen und Vorlieben erlauben sich Bauherren den Luxus, ein Einfamilienhaus oder auch ein Bürogebäude zu erstellen. Schließlich wollen sie in ihren vier Wänden so wohnen, arbeiten oder wirtschaften, wie es ihnen gefällt.

Sie haben als Sachverständiger nun das Vergnügen, ein Verkehrswertgutachten zu erstatten und anschließend wortreich zu erklären, daß die vorhandene „Kunst am Bau“ im gewöhnlichen Geschäftsverkehr leider nicht werthaltig ist. Schließlich enthalten viele Objekte Bestandteile, die keiner haben will und die der Käufer dennoch erhält, wenn das Eigentum am Grundstück übergeht.

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB als derjenige Preis definiert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wertermittlungsstichtag ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens sind zur Ermittlung des Herstellungswerts gewöhnliche Herstellungskosten zu berücksichtigen. In Analogie zur Legaldefinition des Verkehrswerts sind unter gewöhnlichen Herstellungskosten diejenigen Kosten zu verstehen, die ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungsstichtag ortsüblich entstehen.

Die Frage ist nur: Was sind im Zusammenhang mit dem Herstellungswert ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse? Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse können beispielsweise aus Eigenleistungen des Bauherrn oder aus individuellen Vorstellungen und Vorlieben (siehe oben) resultieren. Zur Ermittlung des Herstellungswerts sind somit nur die gewöhnlichen Herstellungskosten heranzuziehen, die Marktteilnehmer am Wertermittlungsstichtag ortsüblich zu tragen bereit wären.

Eine Vielzahl von Sachverständigen geht einen anderen Weg. Bedenkenlos wird die gerade fertiggestellte Kostenaufstellung des Architekten zum Herstellungswert des gerade bezogenen Einfamilienhauses erklärt. Wohl gemerkt, es handelt sich hierbei um die tatsächlichen Kosten einschließlich aller Kosten für persönliche oder ungewöhnliche Umstände.

Sachverständige schreiben in ihr Gutachten dann „Sachwertverfahren“. Und was tun sie? Sie berücksichtigen statt des Herstellungswerts die tatsächlichen Herstellungskosten. Am Ende ihrer Berechnungen stellen sie erstaunt fest, daß das Ergebnis himmelweit vom zu ermittelnden Verkehrswert entfernt ist.

Doch auch das ist für den erfahrenen Sachverständigen kein Problem. Glücklicherweise gibt es die Marktanpassung. Nach § 7 WertV 88 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Also frisch ans Werk: 35% runter oder 20% rauf, ganz nach Belieben und in der Regel ohne nachvollziehbare Begründung. Es sei denn, es wird mit Nachdruck erklärt, er sei der Sachverständige und der müsse es ja schließlich wissen.

Dabei müßte jedem Sachverständigen klar sein, daß eine Wertermittlung von Anfang an eine Wertermittlung sein muß und nicht erst an ihrem Ende eine Wertfestsetzung. Wäre dem nicht so, müßte das Sachwertverfahren schließlich nicht Sachwertverfahren sondern Sachkostenverfahren heißen.

Eine Wertermittlung kann, soll sie zu Werten führen, nur wertorientiert erfolgen. Dieser scheinbar banale Satz gilt auch für das gescholtene Sachwertverfahren. Alles andere führt im Ergebnis fast zwangsläufig zu einem Kostenbetrag. Gerade das ist aber nicht Sinn des Sachwertverfahrens, das als Grundlage zur Bemessung des Verkehrswerts dienen soll.

Unterstellen wir, der Sachverständige hat einen zutreffenden Herstellungswert zum Wertermittlungsstichtag ermittelt, der ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse unberücksichtigt läßt. Auf welche Weise sind nun die oben genannten „Kunstwerke“ im Sachwertverfahren zu erfassen? Wir können schließlich nicht so tun, als seien weder die Bauernmalereien noch das Wandmosaik mit dem Familienwappen vorhanden. Die hierfür entstandenen Kosten sind nicht nur nicht werthaltig, sie wirken sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zudem wertmindernd aus. Folglich müssen diese Umstände entsprechend ihrem Werteeinfluss vom Herstellungswert in Abzug gebracht werden. Das Sachwertverfahren ist zu Recht in die Kritik geraten. Aber nicht deshalb, weil es als Grundlage zur Verkehrswertermittlung völlig ungeeignet wäre. Das Sachwertverfahren wird von einigen Sachverständigen nur nicht sachgerecht angewandt – koste es, was es wolle.