

Expertise

Vereinfachte Sachwertermittlung
für ein Wohngebäude bis zu zwei Wohneinheiten



Objekt	Demo - Wohngebäude Weimar, Musterstraße 3
	Musterstraße 18599 1
	99425 Weimar
Aktenzeichen:	20230801
Auftraggeber	Mustermann
	Musterstraße 1
	99425 Weimar
Berater	Peter Mustermann
	Musterstraße 18599 1
	18599 Musterstadt
	https://www.envisys.de
Beraternummer:	12345678
	nur gültig mit Unterschrift



P. Mustermann

18599 Musterstadt, 22.07.2025

verwendete Software: EVEBI Version 13.10.5 der Firma ENVISYS GmbH & Co. KG
Berechnung nach DIN V 18599:2018-09 (Randbedingungen gemäß GEG 2024)



Inhalt

1 Hinweise	3
2 Vorbemerkungen	4
2.1 Aufgabenstellung	4
2.2 Gründe für eine Wertermittlung	4
2.2.1 Arten der Wertermittlung	4
3 Berechnungen	6
3.1 Datenlage	6
3.2 Ergebnis	7
4 Anhang	8
4.1 Linkliste	8
4.2 Glossar	8



1 Hinweise

- Diese Expertise ist kein Ersatz für ein rechtlich belastbares Wertgutachten eines staatlich geprüften Verkehrswertgutachters.
- Diese Expertise wurde nach bestem Wissen auf Basis der im Rahmen einer Energieberatung und öffentlich verfügbarer Daten erstellt. Die Kostenangaben sind im Rahmen dieses vereinfachten Sachwertermittlungsverfahrens Näherungswerte und dienen der Abschätzung von Wertentwicklungen durch energetische Sanierungsmaßnahmen.
- Der Beratungsbericht ist urheberrechtlich geschützt und alle Rechte bleiben dem Unterzeichner vorbehalten. Der Beratungsbericht ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen.
- Der ermittelte Sachwert verkörpert den Gebrauchswert einer Liegenschaft unabhängig von Geldwertschwankungen und entspricht daher nicht zwingend dem aktuell erlösbaren Marktwert (Verkaufswert).
- Eine Rechtsverbindlichkeit folgt aus unserer Stellungnahme nicht. Sofern im Falle entgeltlicher Beratungen Ersatzansprüche behauptet werden, beschränkt sich der Ersatz bei jeder Form der Fahrlässigkeit auf das gezahlte Honorar.
- Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit der schriftlichen Genehmigung des Verfassers gestattet.
- Diese Unterlagen wurden dem Auftraggeber in einem Exemplar überreicht.



2 Vorbemerkungen

2.1 Aufgabenstellung

Der Eigentümer plant die Modernisierung des betrachteten Gebäudes zur Senkung des jährlichen Energieverbrauchs und zur Reduzierung von Energiekosten sowie der Schadstoffemissionen. Zur Unterstützung der Entscheidungsfindung für oder gegen eine Sanierung, einer Veräußerung oder eines Ersatzgebäudes wurde auf Basis des erstellten Energieberatungsberichts und recherchierten Daten eine Wertermittlung der bestehenden Liegenschaft durchgeführt und einer Modernisierungsvariante für eine Tendenzweckung gegenübergestellt.

2.2 Gründe für eine Wertermittlung

Die Wertermittlung eines Gebäudes geschieht in der Regel zum Zwecke des Verkaufs, der Beleihung oder im Rahmen von Rechtsstreitigkeiten. Zur Anerkennung durch die Beteiligten werden solche Wertgutachten von staatlich geprüften Verkehrswertgutachtern anhand anerkannter Regeln wie die Wertermittlungsrichtlinie [WertR], dem örtlichen Grundstücksmarktbericht und Veröffentlichungen des regionalen Gutachterausschusses erstellt.

Es kann jedoch für den Eigentümer oder den Finanzierer auch von Nutzen sein, den Wert der Immobilie auf einfacherem (somit schnellerem und kostengünstigerem) Wege einzuschätzen. So können z.B. Modernisierungs- und Finanzierungsentscheidungen auf sicherer Basis getroffen werden, wenn der Wert der Immobilie annähernd bekannt ist.

Interessant ist dabei vor allem auch die Frage:

Wie würde sich der Wert des Gebäudes durch die angegebene Sanierungsvariante¹⁾ im Wert steigern lassen?

Wie bei allen Wertermittlungen ist damit nicht die Aussage verbunden, dass das Gebäude für diesen Preis verkauft werden könnte. Dies regelt allein der Markt, der sich zwar in der Ermittlung widerspiegelt, der aber eigenen Gesetzmäßigkeiten folgt.

¹⁾ Ausführliche Erläuterungen zur angegebenen Sanierungsvariante finden Sie in einem gesonderten Bericht (Vor-Ort-Bericht bzw. Ergebnis der Variante)

2.2.1 Arten der Wertermittlung

Die Bewertungsverfahren für Liegenschaften unterscheiden sich je nach angedachtem Zweck und Objektart. Zur Verifizierung können auch mehrere Ermittlungsverfahren herangezogen werden, sofern die Datenlage dies zulässt und dies üblich ist.

Verkehrswertermittlung

Zitat WertR006: *Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Neben den in Paragraph 7 WertV genannten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) können auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren.*

Vergleichswertermittlung

Zitat WertR006: *Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter sowie bebauter Grundstücke.*

Ertragswertermittlung

Zitat WertR006: *Das Ertragswertverfahren ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).*

Sachwertermittlung



Zitat WertR006: *Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.* Der Sachwert beziffert den materiellen Wert und wird gebildet durch die Einzelpositionen Grundstück und Gebäude, wobei die Herstellungskosten eine große Rolle spielen.

2.2.1.1 Auswahl des Ermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert einer Immobilie kann grundsätzlich auf zwei Arten ermittelt werden – oft geschieht das auch in Kombination:

- Der Sachwert beziffert den materiellen Wert und wird gebildet durch die Einzelpositionen Grundstück und Gebäude, wobei die Herstellungskosten eine große Rolle spielen.
- Der Ertragswert ist sehr stark marktorientiert und beziffert den Wert über den Ertrag, der durch das Gebäude bei Vermietung oder Verpachtung erzielt werden kann (Verzinsung). Naturgemäß kommt dieses Verfahren bevorzugt bei gewerblichen bzw. Vermietungsobjekten zum Einsatz.

Für das Gebäude in seinem jetzigen Zustand bzw. für das Gebäude in seinem modernisierten Zustand wurde die **Sachwertermittlung nach dem vereinfachten Verfahren** gewählt. Dazu wurden die wesentlichen Gebäudedaten herangezogen und ausgewertet, ohne dass eine eingehende Untersuchung durch einen Verkehrswertsachverständigen vollzogen worden ist.

Diese Vorgehensweise ist für die Aufgabenstellung einer Trendendwicklung hinreichend genau.

Gegenüber einem Wertgutachten durch einen staatlich geprüften Verkehrswertgutachter unterscheidet sich die hier genutzte Vorgehensweise wie folgt:

- Bezugsdatum liegt im vergangenen Jahr
- durch die Qualifizierung des Erstellers
- der Datennutzung auf Basis des Energieberatungsberichts und allgemein verfügbarer Marktdaten aus den vorangegangenen Jahren
- Beschränkung der Betrachtung auf kleinere und mittelgroße Wohngebäude
- Verzicht auf weit verzweigte Berechnungs- und Rechercheschritte die lediglich das Ergebnis auf das aktuelle und individuelle Marktgeschehen verfeinern.

3 Berechnungen

3.1 Datenlage

Gebäudedaten			Quelle/Bemerkungen
Gebäudetyp	Einfamilienhaus		Bauunterlagen
Gesamtnutzungsdauer bei Instandhaltung	70	Jahre	SW-RL ¹⁾ Anlage 3
Restnutzungsdauer	20	Jahre	SW-RL 4.3
Reales Baujahr	1975		Bauunterlagen
Einheitswertermittlung für das Jahr	2025		
äußeres beheiztes Gebäudevolumen	1.323,2	m ³	Bauunterlagen
Wärmeübertragende Umfassungsfläche	857,2	m ²	Bauunterlagen
A/V-Verhältnis	0,6		
Brutto-Grundfläche [BGF]	440,9	m ²	Bauunterlagen
Wohnfläche	400,8	m ²	Bauunterlagen
Geschosszahl	2		Bauunterlagen
Wohneinheiten	3		Bauunterlagen
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert		
Gebäudestandardstufe	3		SW-RL 4.1
Sachwertfaktor	0,85		SW-RL 5 / lokaler Grundstücksmarktbericht / Gutachterausschuss
Alterswertminderung	71,2	%	SW-RL 4.3
Ausstattung Zu-/Abschläge	0	€	SW-RL 6
Instandhaltungsstau	0	€	gem. Sanierungsvariante ²⁾
Neuherstellungskosten [NHK 2010]	825,00	€/m ²	SW-RL Anlage 1
Baukostensteigerung seit 2010	79,1	%	SW-RL / DESTATIS

¹⁾ Sachwert-Richtlinie 2012

²⁾ Ausführliche Erläuterungen zur angegebenen Sanierungsvariante finden Sie in einem gesonderten Bericht (Vor-Ort-Bericht bzw. Ergebnis der Variante)

Grundstücksdaten			Quelle/Bemerkungen
Grundstücksgröße	500,0	m ²	Katasteramt, Bauunterlagen
Grundstückspreis	200,00	€/m ²	Bodenrichtwert / BORIS
Außenanlagen	11.247	€	SW-RL 4.2

3.2 Ergebnis

Sachwertermittlung Gebäude			
angenommene Gesamtnutzungsdauer		70	Jahre
Reales Baujahr		1975	
Restnutzungsdauer		20	Jahre
Brutto-Grundfläche [BGF]		440,9	m ²
Neuherstellungskosten [NHK 2010]		825,00	€/m ²
Baukostensteigerung um	79,1	%	+652,58 €/m ²
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag		=1.477,58	€/m ²
Gebäudeherstellungswert		x BGF=651.441	€
Alterswertminderung	-71,2	%	-463.985 €
Besonders zu veranschlagende Bauteile		+0	€
Instandhaltungsstau		-0	€
vorläufiger Sachwert Gebäude		=187.455	€
Sachwertfaktor	0,85		-28.001 €
Sachwert Gebäude bereinigt		=159.455	€

Sachwertermittlung Grundstück			
Grundstücksgröße		500,0	m ²
Bodenrichtwert		x200,00	€
vorläufiger Sachwert Grundstück		=100.000	€
Sachwertfaktor	0,85	%	-14.937 €
Sachwert Grundstück bereinigt		=85.063	€

Sachwert Gebäude und Grundstück			
Sachwert Grundstück		85.063	€
Sachwert Gebäude		+159.455	€
Wert der Außenanlagen			€
Sachwert gesamt		=255.765	€

Hinweise:

Alle Angaben, insbesondere pauschal angesetzte Werte sind Circa-Werte. Der ermittelte Sachwert verkörpert den Gebrauchswert einer Liegenschaft unabhängig von Geldwertschwankungen und entspricht daher, insbesondere im Rahmen der getroffenen Vereinfachungen nicht zwingend dem aktuell erlösbaren Marktwert (Verkaufswert).

Der Sachwert kann durch eine vollständige Sanierung, bzw. durch Beseitigung des Instandhaltungsstaus in etwa auf das Sanierungsniveau angehoben werden.



4 Anhang

4.1 Linkliste

Wertermittlungsrichtlinien <http://www.bmvbs.de> Kategorie /Startseite/Stadt und Land/Städtebauförderung/Wertermittlungsrichtlinien
 Statistisches Bundesamt <http://www.destatis.de>

4.2 Glossar

Baujahr

Das Baujahr ist das ursprüngliche Herstellungsjahr des Gebäudes. Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer – die für die Alterswertminderung entscheidend ist – kann dieses Baujahr, evtl. aber auch das Jahr einer Totalsanierung herangezogen werden (Allgemeine Daten).

Bruttogeschoßfläche [BGF]

Die Bruttogeschoßfläche wird nach DIN 277 ermittelt und stellt die Bezugsgröße für die Normalherstellungskosten dar. Sie besteht neben der reinen Wohnfläche auch aus den Konstruktionsflächen wie Wände, Keller- und Dachflächen sowie überdachten und nicht überdachten Flächen wie Balkone, Loggien und Freisitze.

Erhaltungsaufwand

Das Bundesministerium der Finanzen definiert in einem Schreiben zur Erläuterung der GemHVO-Doppik in Anlage 2 Baumaßnahmen in mindestens 3 zentralen Ausstattungsmerkmalen als Herstellungskosten aus, die ein Gebäude auf einen höheren Standard bringen, andernfalls handelt es sich um Erhaltungsaufwand.

Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard ist maßgeblich für die Ermittlung aktueller Herstellungskosten.

Grundstückslage

Die Grundstückslage ist für die Wertermittlung des Gebäudes nicht erforderlich, wichtet jedoch den Gesamtwert der Liegenschaft mit.

Herstellungskosten [NHK]

Die Herstellungskosten entstammen dem Tabellenwerk „Normalherstellungskosten 2010“ (NHK 2010). Es handelt sich um die Kosten, die im Jahre 2010 pro m² BGF aufgewendet werden mussten, um ein Gebäude dieser Art und Ausstattung herzustellen.

Baukostenindex

Durch den Baukostenindex werden die Herstellungskosten vom Jahre 2010 auf das aktuelle Jahr angehoben. Der Index wird einmal im Quartal vom Statistischen Bundesamt aktualisiert und ist dort (www.destatis.de) einsehbar. ENVISYS aktualisiert diesen Wert mit jedem Programm-Update und rechnet ihn auf das Jahr 2010 um.

Alterswertminderung

Von den so ermittelten Kosten muss die Alterswertminderung abgezogen werden. Dabei ist von einer normalen Abnutzung und einer ordnungsgemäßen Instandhaltung auszugehen.

Instandhaltungsstau

Im Rahmen dieser Betrachtung wird eine Variante des Energieberatungsberichts als Instandhaltungsstau zugrunde gelegt. Im Wesentlichen ist dazu eine Variante geeignet, die die heutigen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes [GEG] berücksichtigt, alternativ eignet sich auch das Referenzgebäude.

Sachwertfaktor



Mit diesem Faktor – zu entnehmen den amtlichen Unterlagen des örtlichen Gutachterausschusses – wird das bisherige Ergebnis gewichtet. Er weist eine erhebliche Bandbreite auf und sollte daher unbedingt recherchiert werden.

Grundstückspreis

Der Grundstückspreis ist ein stark regional geprägter Faktor und muss am Ort ermittelt werden. Hier ist der Gutachter-Ausschuss bzw. das Bodenrichtwert-Informationssystem BORIS die wichtigste Quelle. Bei sehr großen Grundstücken kommt eine Aufteilung in Bau- und Gartenland in Frage, deren Preise dann gemittelt werden können.

Zeitwert Außenanlagen

Pauschalansatz mit 6 % des Gebäudesachwertes. Je nach Umfang und Zustand auch abweichend.

Sonstige Zu-/Abschläge

Bauliche Besonderheiten (wie Gauben, Balkone, Wegerechte) können unter diesem Punkt Einfluss in die Bewertung finden.