

Stellungnahme zu NHK 2005

Präambel

Anlässlich des LVS Immobilientages am 24. Juli 2009 in München wird ein Diskussionsforum stattfinden zur NHK 2005.

Deshalb wurde dieser Verordnungsentwurf als Thema vom Arbeitskreis „Neue Wert V“ aufgenommen.

Der Arbeitskreis „Neue Wert V“ im LVS Bayern besteht aus folgenden Mitgliedern, Christian Fuchs, Straubing, Bernhard Plössl, Rosenberg, Anna Maria Tuscher-Sauer, Abensberg.

Zu den Änderungen in der NHK 2005 nimmt der LVS-Bayern, vertreten durch Christian Fuchs wie folgt Stellung:

So ist allgemein davon auszugehen, dass die Tabellenwerte präzisiert und die Anwendung in weiten Teilen vereinfacht wurde.

Trotzdem gibt es auch Punkte, die Fragen aufwerfen bzw. zu einer Verkomplizierung führen.

Landesverband

öffentlich bestellter
und vereidigter
sowie qualifizierter
SACHVERSTÄNDIGER

Geschäftsstelle:

Arcostraße 5, 80333 München
Tel.: +49 (0) 89/554595
Fax: +49 (0) 89/5503938
info@lvs-bayern.de

Bankverbindung:

Postbank München
Kto. 3093-808 (BLZ 700 100 80)
Hypo Vereinsbank
Kto. 580-3436306 (BLZ 700 202 70)

1. Codierung der Gebäudearten

Die Nummerierung der Gebäudearten beginnt mit der Nr. 13 für Bürogebäude. Ein- und Zweifamilienhäuser haben als führende Nummer die Nr. 61.

Hier wird eine Nummerierung, welche die Objekte, für die der Verkehrswert üblicherweise aus dem Sachwertverfahren abgeleitet wird, in den Vordergrund stellt, als sinnvoll erachtet.

2. Spezifische Gebäudemerkmale fehlen

Insbesondere bei den gewerblichen Objekten wird es als sinnvoll erachtet spezifische Gebäudemerkmale zu benennen.

So könnten beispielsweise bei einem Lagergebäude die Angaben, auf welche durchschnittliche Größe und Höhe sich der Tabellenwert bezieht, sinnvoll sein.

3. Zusatzbauteile

Die dahingehende Vereinfachung, dass „Besondere Bauteile“ in der üblichen Größenordnung in den NHK enthalten sind, wird begrüßt.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass es zulässig ist, „Besondere Bauteile“ gesondert zu berücksichtigen, wenn deren Wert die übliche Größenordnung übersteigt.

Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass bei den Brutto-Grundflächen nur die Bereiche der BGF-a (allseitig in voller Höhe umschlossen) erfasst werden.

4. BGF im nicht ausgebauten, jedoch nutzbaren Dachgeschoss

Die BGF in nicht ausgebauten, jedoch nutzbaren Dachräumen soll voll angerechnet werden, wenn die lichte Höhe an der höchsten Stelle mehr als 1,25 m beträgt und der Raum begehbar ist.

Die Regelung könnte zu extremen Kostensprüngen zwischen Gebäuden, deren lichte Höhe an der höchsten Stelle 1,20 m bzw. 1,30 m beträgt, führen.

Es wird für sinnvoll erachtet, die starre Regelung bei 1,25 m durch eine Cirka-Regelung zu ersetzen.

5. Standardeinordnung – Standards die nicht Wert beeinflussend sind

In der Standardeinordnung werden Elemente benannt, die bei bestimmten Gebäudetypen keinen Werteeinfluss besitzen. Im Sinne einer Vereinfachung könnte man diese Elemente auch weglassen.

Dies gilt beispielsweise für Gebäudeautomation und Förderanlagen – bei der Bewertung eines Reihenhauses.

6. Enge Punktespannen

Die Bandbreite des mittleren Baustandards ist für jede Gebäudeart anders definiert. Je nach Gebäudetyp beträgt die Bandbreite zwischen 2 und 8 Punkte. Für eine Gebäudeart (62.71 bis 62.73) beträgt die Bandbreite gar nur einen Punkt.

Die Bandbreite erscheint in weiten Teilen zu eng. So entscheiden bei den Gebäudearten, bei denen die Bandbreite des mittleren Baustandards lediglich zwei Punkte beträgt, insgesamt drei Punkte darüber, ob von einem einfachen oder von einem hohen Standard auszugehen ist.

Es stellt sich die Frage, ob das Punkteschema praxisgerecht ist.

Aufgrund der erheblichen Wertsprünge wäre zu überlegen, ob nicht ggf. eine Interpolation (ähnlich des Standardmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) sinnvoll wäre.

7. Wegfall des „einfachsten“ Standards

Eine Ausstattung, die den Gegebenheiten des einfachen Standards der NHK 2000 entspricht, ist nicht mehr vorhanden.

Der einfache Standard der NHK 2005 entspricht weitestgehend dem mittleren Standard der NHK 2000. So ist beispielsweise ein Wärmedämmverbundsystem dem einfachen Standard zugeordnet.

Eine „Dreifachverglasung“ soll dem mittleren Baustandard entsprechen.

Da es zweifellos auch Objekt gibt, die dem einfachen Standard der NHK 2005 nicht entsprechen, wird angeregt, die Standards zu verschieben bzw. einen „einfachsten Standard“ zu definieren.

Es wird ferner davon ausgegangen, dass es in der Praxis zu Problemen bzw. Diskussionen kommen kann, wenn man den Standard, der von den Marktteilnehmern bzw. vom Auftraggeber als mittlerer Standard betrachtet wird, als einfachen Standard im Gutachten wiedergibt.

Da davon auszugehen ist, dass die Marktteilnehmer den einfachen Standard der NHK 2005 als mittleren Standard betrachten, wird angeregt die Standards anzupassen. Eine mögliche Einordnung könnte in einfach, mittel, gehoben und hoch erfolgen.

Wobei der mittlere Standard dem einfachen Standard der NHK 2005 entsprechen könnte.

8. Wegfall von Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren und dgl.)

Regionalfaktoren bzw. Faktoren für eine Anpassung an die Ortsgröße sowie die konjunkturelle Lage sind in den NHK 2005 nicht vorgesehen.

Die Tabellenwerte werden als bundeseinheitliche Durchschnittswerte betrachtet. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, wie Baupreisunterschiede in den einzelnen Regionen erfasst werden sollen.

Offenbar ist vorgesehen, diese regionalen Unterschiede ausschließlich über die Marktanpassung zu regeln.

Dies führt jedoch (zumindest in weiten Teilen) zu deutlich höheren Marktanpassungsfaktoren. Solange die diesbezüglichen Faktoren nicht von den Gutachterausschüssen geliefert werden können, dürfte es schwierig sein, ungewohnt hohe Marktanpassungsfaktoren zu begründen.

9. Restwertmodell

Die Anwendung des Restwertmodells führt (im Vergleich zu den üblichen Alterswertminderungsmodellen) zu veränderten Sachwerten.

Diese können (je nach Gebäudealter) teilweise ganz erheblich über oder unter den Sachwerten liegen, die sich beispielsweise bei einer Alterswertminderung nach Ross oder Vogels ergeben würden.

Hierzu wurde beispielhaft ein Objekt durchgerechnet.

Dabei zeigte sich, dass das Restwertmodell insbesondere bei einem hohen Gebäudealter zu einem höheren Sachwert führen kann - als beispielsweise bei Ross oder Vogels.

Bei einem geringen Gebäudealter kehrt sich die Situation um.

Hier führt das Restwertmodell tendenziell zu niedrigeren Sachwerten.

Das Modell, das zu Sachwerten führt, die je nach Gebäudealter unter oder über den auf herkömmliche Art ermittelten Sachwerten liegen, erschwert die Einschätzung des Anwenders.

Das Modell kann letztlich erst verwendet werden, wenn entsprechende Marktanpassungsfaktoren vorliegen.

Hinzu kommt, dass es bei älteren Objekten zu vergleichsweise hohen Marktanpassungen kommen dürfte.

Ansonsten wird das Restwertmodell begrüßt.

Es wird davon ausgegangen, dass ein Kaufinteressent, der sich für ein gebrauchtes Objekt interessiert, bei seiner Preisfindung überlegt, was es ihn kosten würde, auf dem Grundstück ein ähnliches Gebäude zu errichten und welchen Wertabschlag er aufgrund des Gebäudealters bzw. des Zustands für angemessen hält.

Folglich spiegelt das Restwertmodell die Denkweise der Marktteilnehmer korrekter wieder.

10. Probleme bei der Einführung / Marktanpassungsfaktoren

Die geschilderten „Probleme“ (z.B. Wegfall der Regionalfaktoren, Restwertmodell und dgl.) führen dazu, dass die bisher vorhandenen Marktanpassungsfaktoren (bei Anwendung der NHK 2005) nicht mehr anwendbar sind.

Ferner führt die strikte Anwendung der NHK 2005 (insbesondere bei Verwendung des Restwertmodells) oftmals zu höheren Sachwerten, welche eine höhere Marktanpassung erforderlich machen.

Den einzelnen Sachverständigen wird es in der Regel nicht möglich sein, zeitnah eigene Marktanpassungsfaktoren (mit einer hinreichenden Genauigkeit) zu ermitteln.

Ferner ist davon auszugehen, dass die höheren Marktanpassungsfaktoren zu Diskussionen führen.

So stellt sich die Frage, wie eine ungewöhnlich hoch erscheinende Marktanpassung den Lesern eines Gutachtens nahegebracht werden kann.

Folglich erscheint es sinnvoll, die neuen NHK 2005 erst anzuwenden, wenn entsprechende Marktanpassungsfaktoren von den jeweiligen Gutachterausschüssen veröffentlicht werden.

Die diesbezüglich vorgesehenen Änderungen im BauGB sind bekannt.

Es wird jedoch bezweifelt, dass die Gutachterausschüsse in der Lage sind, entsprechende Faktoren flächendeckend und zeitnah zu ermitteln.

Schon heute werden die vom Gesetzgeber auferlegten Aufgaben je nach Bundesland und Region höchst unterschiedlich erfüllt.

Das Problem ist die schwache personelle Ausstattung vieler Gutachterausschüsse. Um die gestellten und zukünftigen Anforderungen zu erfüllen, müssten viele Gutachterausschüsse (insbesondere abseits der Großstädte) ihr Personal deutlich aufstocken.

Neben der Frage, wie dies angesichts leerer Kassen erfolgen soll, stellt sich die Frage, bis wann die Gutachterausschüsse überhaupt in der Lage sind, einheitliche und nach den Vorgaben der NHK 2005 ermittelte Marktanpassungsfaktoren zu liefern.

Mit kollegialen Grüßen

Arbeitskreis „Neue Wert V“

Christian Fuchs - Anna Maria Tuscher-Sauer - Bernhard Plössl

Christian Fuchs
Prof.-Achleitner-Str. 2
94315 Straubing
09421/56 92 79
Email: fuchs-straubing@t-online.de

Bernhard Plössl
Neutorgasse 14
92237 Rosenberg
09661-8119821
Email: info@sv-ploessl.de