

## **Thema: Sachwertverfahren**

### **Erklären Sie das Sachwertverfahren.**

Das Sachwertverfahren bewertet den ökonomischen Wert einer Immobilie über die technische Substanz, die sich aus der Summe von Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen bestimmt.

### **Skizzieren Sie die Vorgehensweise des Sachwertverfahrens.**

- (1) Ermittlung des Bodenwertes
- (2) Neuwert der baulichen Anlagen bezogen auf das Wert-Basisjahr
- (3) Neuwert der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag
- (4) Sachwert der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag
- (5) Grundstückssachwert am Wertermittlungstichtag

### **Skizzieren Sie die mathematische Formel des Sachwertverfahrens.**

Grundstückssachwert = Bodenwert + Erschließungskosten + Sachwert der baulichen Anlagen + Baunebenkosten + Außenanlagen

### **Wann findet das Sachwertverfahren Anwendung?**

Das Sachwertverfahren findet Anwendung bei der Eigennutzung von Immobilien wie etwa Einfamilienhäuser und öffentlichen Gebäuden wie etwa Krankenhäuser und Schulen.

### **Nennen Sie zwei Vorteile des Sachwertverfahrens.**

- (1) Basiert auf vorhandenen Informationen (der Vergangenheit)
- (2) Bewertung hat eine größerer Objektivität der Eingangsdaten

### **Identifizieren Sie ein Problem des Sachwertverfahrens.**

Der Verkehrswert ist nur bedingt ableitbar, da sich dieser nachkalkulierte Herstellungswert selten am Markt durchsetzen lässt.

### **Was sind Herstellungskosten?**

Herstellungskosten sind alle Kosten, die im Zeitraum der Herstellung von Vermögensgegenständen entstanden sind.

### **Was sind Erschließungskosten?**

Erschließungskosten sind alle Kosten, die für die technische und verkehrsmäßige Erschließung von Baugrund anfallen. Die Erschließung umfasst den Anschluss an die Infrastruktur wie etwa an das Stromnetz.