

DIE MARKTRICHTWERTKARTE

ein Produkt des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf
als Beitrag zur Markttransparenz



Düsseldorf, 30.10.2001

Seminarunterlagen

1. Die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen, Grundsätze und Auftrag
2. Entwicklung und Ableitung von Marktrichtwerten, das Normierungsprinzip
3. Praxistauglichkeit und Anwendungsmöglichkeiten
4. Beispiele aus der Wertermittlungspraxis
5. Zur Führung der Kaufpreissammlung

zusammengestellt anlässlich der 40-Jahr-Feier des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf

1. Die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen, Grundsätze und Auftrag

Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch §§ 192-199, i. d. Fassung vom 8.12.1986, letzte Bekanntmachung vom 27.8.1997

Die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen, die als Landesbehörde bei den Städten und Kreisen, in der Regel beim Vermessungs- und Katasteramt, eingerichtet sind, haben folgende Hauptaufgaben:

- **Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert** (§ 193 BauGB)
- **Führung der Kaufpreissammlung** (§ 195 BauGB)
- **Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung** (§ 195,3 BauGB)
- **Ableitung von Bodenrichtwerten** (§ 196 BauGB)
und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges, unabhängiges und an keinerlei Weisungen gebundenes Kollegialgremium.

Deshalb ist in jeder Stadt zusätzlich eine kommunale Bewertungsstelle eingerichtet, in der Regel auch beim Vermessungs- und Katasteramt, die die Wertermittlungen für städtische Belange durchführt.

In Düsseldorf ist die Bewertungsstelle beim Liegenschaftsamt angesiedelt.

Der Gutachterausschuss in der Landeshauptstadt Düsseldorf¹ besteht aus

- 1 Vorsitzender (Leiter des Vermessungs- und Katasteramtes)
- 3 stellvertretende Vorsitzende
- 12 ehrenamtliche Gutachter
- 4 ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Düsseldorf setzt sich zusammen aus

- 1 Geschäftsführer
- 2 Mitarbeiter zur Vorbereitung der Wertgutachten,
- 5 Mitarbeiter zur Führung / Auswertung der Kaufpreissammlung
- 2,5 Mitarbeiter für Auskünfte / Wertanfragen / Statistik / ADV

¹ Informationen zum Gutachterausschuss: <http://www.gutachterausschuss.nrw.de>

2. Entwicklung und Ableitung von Marktrichtwerten, das Normierungsprinzip

2.1 Marktrichtwertkarte, ein Beitrag zur Markttransparenz ²

Die Lage ist ein wesentlich preisbildendes Merkmal nicht nur für unbebaute Grundstücke, sondern auch für die Immobilienteilmärkte der bebauten Objekte und Eigentumswohnungen. Diese Erkenntnis führte zu der Überlegung, typische Werte bebauter Immobilien ebenfalls, wie die Bodenrichtwerte, in einer Karte zu veröffentlichen, um das Lageniveau unmittelbar ablesen zu können.

Was war bei der Entwicklung dieser neuen Karte zu bedenken ?

◆ Ist eine Marktrichtwertkarte gesetzlich zulässig ?

Die Ableitung von Bodenrichtwerten (§ 11 GAVO NW) kann auch als Spezialaufgabe der Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung aufgefasst werden. Somit lässt sich die Ableitung einer Marktrichtwertkarte ebenfalls in den gesetzlichen Auftrag zur Markttransparenz nach § 12 GAVO NW einordnen.

◆ Ist die Entwicklung einer Marktrichtwertkarte wirtschaftlich ?

Bei gleichen Personalressourcen erhöht die Vermarktung eines neuen Produktes das Kosten-/Leistungsverhältnis der Geschäftsstelle. Einmalige Grundinvestitionskosten und jährliche Fortführungskosten sind den zu erwartenden Einnahmen gegenüber zustellen. Da die Marktrichtwertkarte von Bürgern und Sachverständigen gut angenommen wurde, konnten die Investitionskosten bereits im ersten Jahr der Veröffentlichung ausgeglichen werden.

◆ Welche Merkmale sollte eine Marktrichtwertkarte enthalten ?

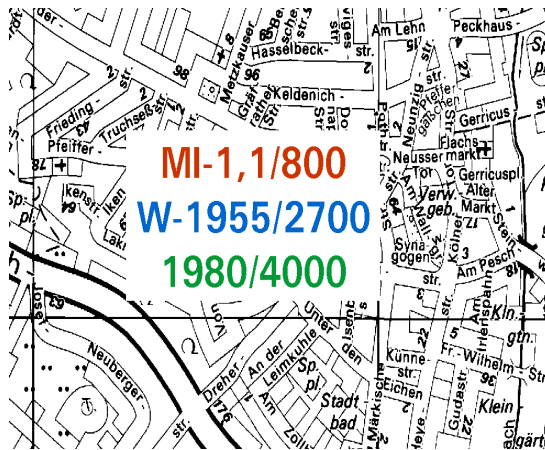
1. Einheitlicher Maßstab

Die Bodenrichtwertkarte enthält bereits eine Fülle von bodenpreisspezifischen Zuordnungen und Definitionen. Um den weitaus höheren Informationsgehalt einer „bebauten“ Karte lesbar zu machen, wurde zunächst der einheitliche Wertermittlungsmaßstab Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche für alle drei Teilmärkte gewählt.

² Wilfried Mann, Eine Marktrichtwertkarte, Grundstücksmarkt und Grundstückswert 4/2000, S.198-202, Luchterhand-Verlag, Neuwied, 2000

2. Lagetypische Zuordnung nur wesentlicher Merkmale

Neben der Wahl des Maßstabes wurden nur die wesentlich preisbestimmenden Merkmale in die Karte aufgenommen, wie der folgende Kartenausschnitt mit Erläuterungen zeigt:



Unbebaut (MI-1,1/800)

MI = Mischgebiet

1,1 = realisierbare Geschossflächenzahl (GFZ)
800 = Wert DM/m² (Wohn-/Nutzfläche)

Bebaut (W-1955/2700)

W = Mietwohnhaus

1955 = Baujahr
2700 = Wert DM/m² (Wohn-/Nutzfläche)

Wohnungseigentum (1980/4000)

1980 = Baujahr

4000 = Wert DM/m² (Wohn-/Nutzfläche)

Abbildung 1: Kartenausschnitt zur Marktrichtwertkarte mit Erläuterung

Wesentliche preisbestimmende Merkmale sind:

- ◆ Unbebaute Grundstücke: Grundstücksnutzung (gepl. Gebäudeart) und GFZ
- ◆ Bebaute Objekte: Gebäudeart und Baujahr
- ◆ Wohnungseigentum: Baujahr

3. Verständliche Erläuterungen und Umrechnungsmöglichkeiten

Die Karte enthält neben der Definition der Marktrichtwerte auch Erläuterungen und Umrechnungskorrekturwerte (-faktoren) zur Ableitung eines Vergleichswertes aus dem Marktrichtwert:

- ◆ Unbebaute Grundstücke: Grundstücksnutzungs- und GFZ-Korrekturen
- ◆ Bebaute Objekte: Gebäudearten- und Baujahrkorrekturen
- ◆ Wohnungseigentum: Baujahr- und Wohnungsgrößenkorrektur

2.2 Auseinandersetzung mit dem Vergleichswertverfahren

Zu den klassischen Bewertungsverfahren, wie Sach- und Ertragswertverfahren, gehört auch das Vergleichswertverfahren. Die Rechtsprechung führt hierzu aus:

“Das in den §§ 13 und 14 WertV 1988 geregelte Vergleichswertverfahren kann sowohl auf die Verkehrswertermittlung unbebauter, als auch bebauter Grundstücke Anwendung finden und zwar allein oder in Kombination mit anderen Verfahren. Hierbei werden nach § 7 Abs. 1 WertV 88 die Verfahren gleichwertig aufgeführt und keinem Verfahren Vorrang eingeräumt.

Die Wahl des Verfahrens unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (§7 Abs.2 WertV 88) bedeutet, dass man die Maßstäbe anwenden sollte, die auch der Verkehr bei Grundstückskäufen anzuwenden pflegt.”³

Die Anwendung von Richtwerten im Vergleichswertverfahren macht also Überlegungen zum Wertmaßstab und zur Vertrauenswürdigkeit des Richtwertes notwendig.

◆ Zur Maßstabswahl

Der Maßstab Kaufpreis pro Wohn-/Nutzfläche relativiert den Gesamtkaufpreis zur Objektgröße, d. h. zur Wohn-/ Nutzfläche. Somit bleiben alle Einflüsse auf den Kaufpreis, wie Lage, Grundstücksfläche, Ausstattung, Gebäudebeschreibung, Baujahr usw. erhalten und sachverständig beurteilbar. Das Kaufpreismaterial kann mit Hilfe multivariater Verfahren (z.B. Regressions-analyse) untersucht werden. So lassen sich signifikante Einflüsse auf den Kaufpreis feststellen, Wertunterschiede ermitteln und zuordnen. Neben diesen rein statistischen Überlegungen zum Vergleichsmaßstab ist die Marktüblichkeit des gewählten Maßstabes von Bedeutung. Hierzu kann je Teilmarkt festgestellt werden:

- Unbebaute Baulandgrundstücke

In vielen Kaufverträgen für unbebaute Renditegrundstücke werden die Kaufpreise bereits auf der Basis der zu realisierenden Wohn-/Nutzfläche festgelegt.

Bei Ein-/Zweifamilienhaus Grundstücken ist dieser Maßstab eher marktuntypisch.

- Bebaute Objekte

Es ist zu erwarten, dass dieser Maßstab das Kaufpreisniveau marktgerecht wieder spiegelt. Im Ein-/Zweifamilienhaus Bereich ist dieser Maßstab, bedingt durch einen Vergleich mit Eigentumswohnungen durchaus marktüblich.

- Eigentumswohnungen

Hier ist dieser Maßstab bereits in der Praxis angenommen.

³ Kleiber / Simon / Weyers 1989, S.135, Rn. 135, 136 und
OLG Köln Urt. V. 28.8.1962 - 9 U 28/58 -, MDR 1963, 411

◆ Zur Vertrauenswürdigkeit des Richtwertes

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens erfolgte bisher in der Regel bei den unbebauten Grundstücken über den Maßstab Kaufpreis pro m² Grundstücksfläche. Hier haben sich die Bodenrichtwerte als Basiswerte bereits in der Praxis bewährt. Sachverständig werden Umrechnungsfaktoren, empirisch oder mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden ermittelt, bei der Ableitung von Bodenwerten aus dem Richtwert angewandt.

Bei der Bewertung von Eigentumswohnungen stehen in der Regel ausreichend selektierbare Vergleichspreise der Kaufpreissammlung zur Verfügung, so dass auch hier das Vergleichswertverfahren mit dem Maßstab Kaufpreis pro m² Wohnfläche in der Praxis angewandt wird.

Bei bebauten Objekten wird das Vergleichswertverfahren sehr selten zur Verkehrswertfindung herangezogen. Bei Einfamilienhausgrundstücken werden schon mal die Gesamtkaufpreise miteinander verglichen. Das Vergleichswertverfahren auf der Basis des Maßstabes Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche für alle bebauten Objekte wird zur Zeit aber eher skeptisch beurteilt.

Das hat folgende Gründe:

- ◆ Eine Objektinnenbesichtigung der Vergleichsfälle ist i. d. R. nicht möglich.
- ◆ Die verschiedenen Einflussgrößen (aus Boden und Gebäude) sind nicht oder nur ungenügend einschätzbar ⁴.

Diese Skepsis führte zu einem zweijährigen Dialog im Gutachterausschuss mit den Schwerpunkten:

- ◆ Intensive Auseinandersetzung mit dem Kaufpreismaterial und die Anwendung mathematisch - statistischer Methoden und die Interpretation der Ergebnisse.
- ◆ Auswertung einer Expertenbefragung zu den Einflüssen und deren Wirkung auf den Verkehrswert.

⁴ Prof. J.Freise schreibt hierzu: "Die Regressionsmodelle waren aber wegen ihres hohen Abstraktionsgrads (weder die Vergleichspreise konnten übersichtlich dargestellt noch die Zu- und Abschläge für abweichende Einflüsse im Einzelfall sofort abgelesen werden) praktisch nicht nachvollziehbar." (aus: Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke, Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2/93, S.72-76, Luchterhand-Verlag, Neuwied, 1993)

Der Vergleich der statistischen Ergebnisse mit der Sachverständigenmeinung führte in den wesentlichen Wertkriterien zu großen Übereinstimmungen. So konnten die anfänglichen Zweifel der Sachverständigen überwunden werden.

2.3 Zur Ableitung von Richtwerten, das Normierungsprinzip

Ziel ist es, aus Kaufpreisen Richtwerte abzuleiten. Diese lage- und gebäudetypischen Werte sollte der Sachverständige dann wieder als Basis für seine Einzelbewertung nutzen können.

Hierzu ist dem jeweiligen Richtwert eine genaue Definition, die typische Beschreibung des Richtwertgrundstücks (bei bebauten Objekten mit Gebäude), zuzuordnen.

Folgende Fragen sind zunächst zu klären:

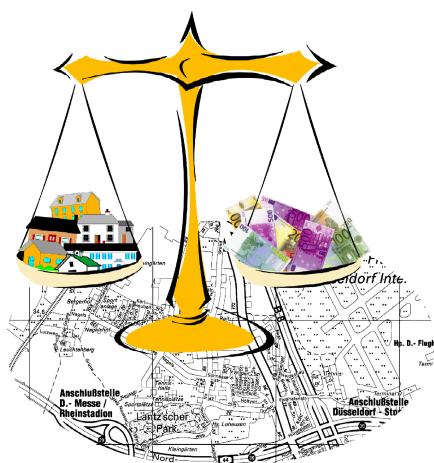
- ◆ **Wie findet man die Definition bzw. Norm des Richtwertgrundstücks ?**
- ◆ **Wie findet man den Wert für dieses Richtwertgebiet ?**

Die Definition oder typische Beschreibung des Richtwertgebietes kann durch Ortsbesichtigung und Ortskenntnis bestimmt werden.

Zur Bestimmung des Richtwertes werden die Kaufpreise benötigt.

In der Kaufpreissammlung sind die beschreibenden Merkmale eines Objektes und auch die dazugehörigen Kaufpreise gespeichert. Unter Beachtung der jeweiligen Datenmenge gibt es zunächst zwei Ansätze, wie Definitionen und Richtwerte abgeleitet werden können.

1. Es sind sehr viele Kauffälle (ca. 100 - 1000 Fälle) in einem Gebiet vorhanden:



Dann kann gelten:

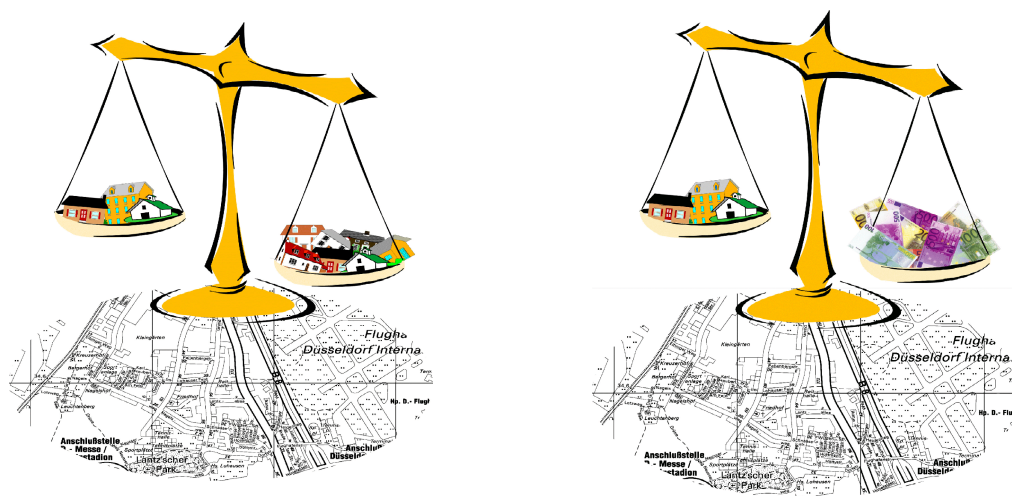
- a. Typische Lage-, Gebäudebeschreibung = Beschreibung der Stichprobe (Wertmerkmale)
- b. Beschreibung der Stichprobe = Mittel aus allen Objektmerkmalen (Häufigkeiten)
- c. Richtwert = Mittel aller Kaufpreise

Abbildung 2: Im Gleichgewicht: Durchschnittliche Beschreibung und Kaufpreise

Das heißt also, die Richtwertdefinition ergibt sich als Mittel aus allen Objektmerkmalen der Stichprobe (in Übereinstimmung mit der Ortskenntnis) und der Richtwert kann als Mittel aller Kaufpreise errechnet werden.

2. Es sind nicht sehr viele (nur ca. 5 -10) Kauffälle vorhanden

Dieser Regelfall führt zu einem Ungleichgewicht zwischen der ortsüblichen Richtwert-Beschreibung und den Durchschnitten für Werte und Merkmale aus der Stichprobe.



Abbildungen 3/4:

Im Ungleichgewicht: Beschreibung bzw. Mittelwerte der Stichprobe und typische Beschreibung

In diesem (Regel-) Fall gilt:

- Typische Lage-, Gebäudebeschreibung \neq Beschreibung der (kleinen) Stichprobe
- Beschreibung der (kleinen) Stichprobe = Mittel aus allen Objektmerkmalen
- Richtwert \neq Mittel aller Kaufpreise

Das heißt also, die Richtwertdefinition kann **nicht** aus dem Mittel der Objektmerkmale abgeleitet werden. Sie ist aus der Örtlichkeit abzuleiten (Ortskenntnis ist erforderlich).

Der Richtwert kann ebenfalls **nicht** aus dem einfachen Mittel aller Kaufpreise errechnet werden, da die mittleren Objektmerkmale nicht mit der typischen Gebietsdefinition übereinstimmen.

◆ Das Normierungsprinzip zur Ermittlung eines Richtwertes

Um Richtwerte auch aus einer geringen Anzahl von Kaufpreisen sachgerecht ableiten zu können bietet das Normierungsprinzip einen praktizierbaren Lösungsweg an. Dieses Modell geht davon aus, dass Qualitätsunterschiede zwischen einem definierten Richtwertgrundstück und einem Vergleichskauffall als Wert in DM oder als Zu- und Abschlag in % an den Kauffall angebracht werden. Das bedeutet, es wird ein fiktiver Preis errechnet, den ein Käufer für das typische Objekt gezahlt hätte.

Das arithmetische Mittel aller normierten Kaufpreise eines zuvor definierten Gebietes mit im wesentlichen gleichen Eigenschaften führt dann zu einem Norm- oder Richtwert.

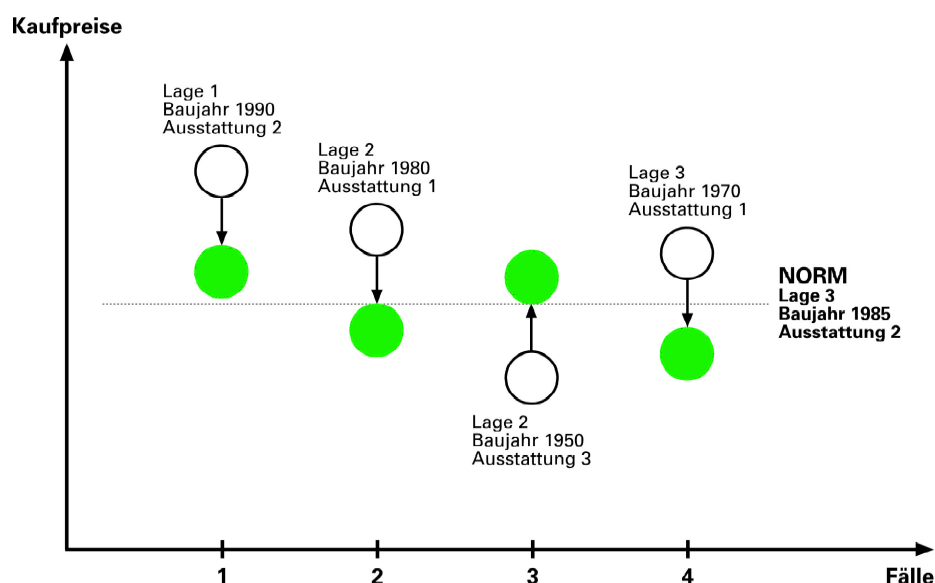


Abbildung 5: Normierungs-Prinzip 1: vom Kaufpreis zum Norm-Wert

Dieses Prinzip wird üblicherweise bei der Normierung der Kaufpreise zur Bodenrichtwertermittlung angewandt. Hierbei wird der Kaufpreis unmittelbar bei der Datenerfassung (Auswertung des Kauffalles) auf die jeweilige Bodenrichtwertnorm abgestellt. Die Umrechnungsfaktoren werden in der Regel empirisch von den Gutachterausschüssen ermittelt und z. B. die GFZ-Umrechnungen entsprechend der Wertermittlungsrichtlinie (WertR) angebracht.

Um das Normierungsprinzip zur Ableitung der **Marktrichtwerte** in der Praxis anwenden zu können, waren folgende Fragen zu klären:

- ◆ Welche Einflüsse sind für die Normierung von Bedeutung ?
- ◆ Wie ermittelt man die Umrechnungs- oder Normierungsfaktoren ?

Um diese Fragen zu beantworten, sind zunächst wieder große Datenmengen aus der Kaufpreissammlung zu selektieren, die noch weit über ein Richtwertgebiet hinaus gehen. Diese teilmarkttypischen Stichproben, z. B. für Einfamilienhäuser aus ganz Düsseldorf, werden mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden ausgewertet. Die Analyseergebnisse ermöglichen es, Erkenntnisse zur Bedeutung von Einflussgrößen auf den Kaufpreis zu gewinnen. Das heißt, Merkmale, die mit hoher Wahrscheinlichkeit kaufpreisbestimmend sind, lassen sich erkennen. Darüber hinaus können auch Umrechnung- oder Normierungsfaktoren mit Hilfe der „partiellen Modellauflösung“ im Rahmen von multiplen Regressionsanalysen ermittelt werden.

Die gewonnenen Ergebnisse wurden in einem intensiven Dialog zwischen den Sachverständigen des Gutachterausschusses und den Kaufpreisanalysten diskutiert und somit einer sachverständigen Prüfung unterzogen.

Werden die aus Kaufpreisen ermittelten Marktrichtwerte anschließend zur Verkehrswertermittlung herangezogen, so ist das Prinzip der Normierung umgekehrt anzuwenden. Die gleichen Normierungsfaktoren, die zuvor zu den Richtwerten geführt haben, sind jetzt an den Richtwert anzubringen, um hieraus den Vergleichswert sachverständig abzuleiten.

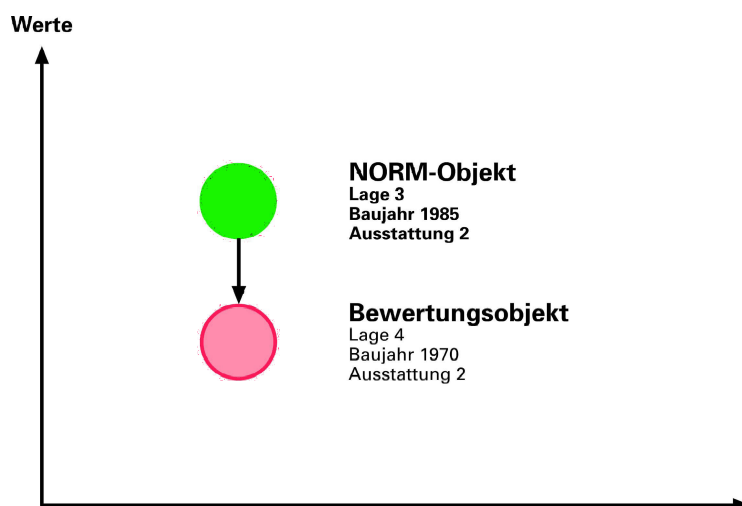


Abbildung 6: Normierungs-Prinzip 2: vom Marktwert zum Vergleichswert

2.4 Verarbeitung der Kaufpreise, Verfahren zur Ableitung der Marktrichtwerte

Das Grundprinzip der Normierung wurde wie bei den Bodenrichtwerten, auch bei der Ableitung der Marktrichtwerte angewandt. Es gliedert sich hier in zwei Hauptschritte:

◆ **Abstellung auf eine Grundnorm** (direkt bei der Vertragsauswertung):

unbebaute Baulandgrundstücke:

Baulandtiefe = Bodenrichtwertnorm (30 - 50m): (Hinterlandbereinigung)
erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei: (fehlenden Betrag addieren)
nur ein Bauplatz bei Reihenhausgrundstücken

bebaute Grundstücke:

Baulandtiefe = Bodenrichtwertnorm (30 - 50m): (Wertabzug für Hinterland)
ohne Garagenwerte, Stellplätze, Anbauten: (Wertabzug in DM)
ohne Inventar (i. d. R. bei Einfamilienhäusern): (Wertabzug in DM)

Eigentumswohnungen:

ohne Garagenwerte, Stellplätze: (Wertabzug in DM)
ohne Inventar: (Wertabzug in DM)

◆ **Abstellung auf die Marktrichtwertnorm**

Diese Normierung erfolgt nicht bei der Auswertung (Erfassung) der Daten, sondern erst bei der Zusammenstellung der Kaufpreise im Marktrichtwertgebiet.

Zuvor müssen die aus dem Markt abgeleiteten Umrechnungsfaktoren bekannt sein. Allgemeine Ergebnisse der Kaufpreisanalyse (Regressionsanalyse) sind:

- **qualitative Ergebnisse** (wesentliche preisbildende Merkmale)
- **quantitative Ergebnisse** (Größenordnung von Merkmalsausprägungen)
wie: funktionale Zusammenhänge und Wertunterschiede

Aus der Analyse mit insgesamt 48.500 Kauffällen der letzten 20 Jahre, in 8 Hauptteilmärkten gegliedert, wurden beispielhaft folgende Ergebnisse ermittelt:

◆ **qualitative Ergebnisse**

Merkmal	unbebaute Grundstücke	bebaute Objekte	Wohnungseigentum
Kaufzeitpunkt	X	X	X
Wohnlage	X	X	X
Gebäudeart	X	X	
Alter / Modernisierung		X	X
Geschossflächenzahl	X		
Sondermerkmal (Wohnungseigentum)	X		
Wiederkaufsrecht der Stadt	X		
Grundstücksgröße		X	
Objektgröße		X	X
ggfs Immissionen, wenn die Ausprägungen klarer definiert sind	X	X	X

Abbildung 7: Übersicht der wesentlichen preisbestimmenden Merkmale

◆ **qualitative Ergebnisse, funktionale Zusammenhänge**

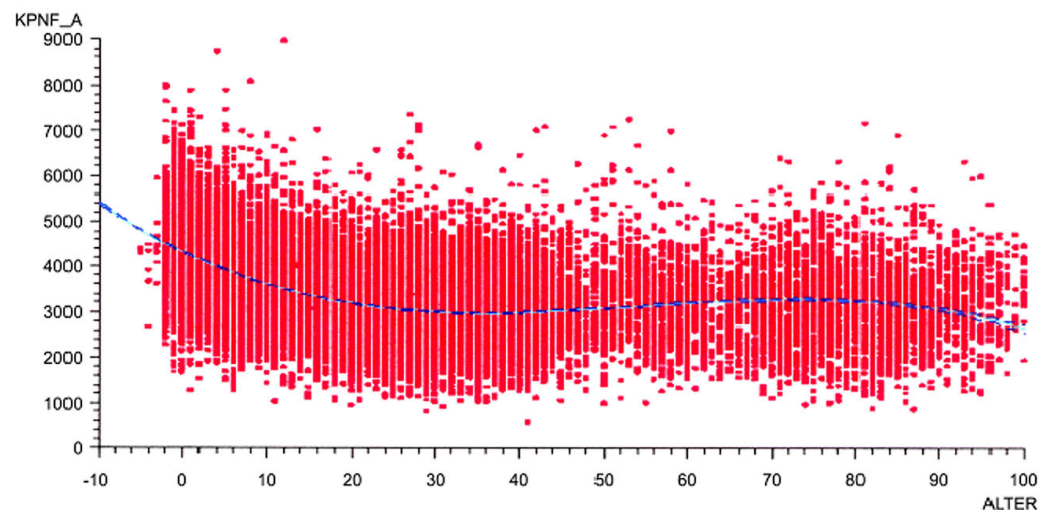


Abbildung 8: Funktion: Kaufpreis in Abhängigkeit vom Alter bei Wohnungseigentum

◆ qualitative Ergebnisse, Wertunterschiede - Tabelle

Variablen - Ausprägung der Stichprobe	Wertunterschied zum typischen Fall der Stichprobe, als Normierungsfaktor an den Einzelkaufpreis oder als Wertunterschied in % zur Umrechnung
Wohnlage: Stadtnah1 (sehr gut) Stadtnah2 (gut) Stadtnah3 (mittel) Stadtnah4 (einfach)	als Faktor: 0,65 als Wertunterschied: + 54 % 0,80 + 25 % 1,00 +/- 0 % 1,25 - 20 %
Wohnungsausstattung: sehr gut gut	als Faktor: 0,95 als Wertunterschied: + 5 % 1,00 +/- 0 %

Abbildung 9: Ausschnitt aus der Übersicht der Wertunterschiede für Eigentumswohnungen

◆ qualitative Ergebnisse, Wertunterschiede - graphische Darstellung

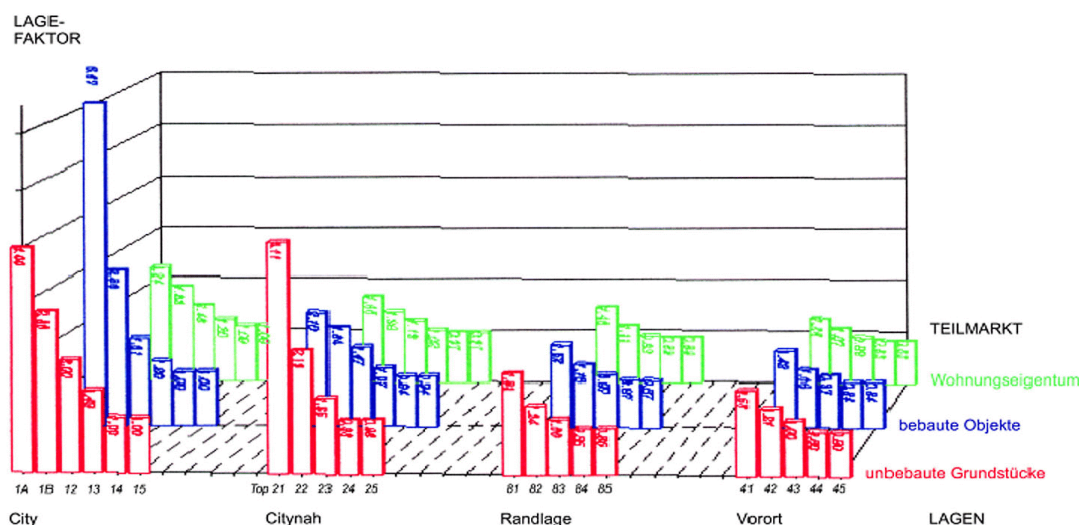


Abbildung 10: Wohnlageunterschiede, Faktoren (teilmarktübergreifend)

Diese Ergebnisse, die ausführlich mit den Sachverständigen diskutiert wurden, werden in einem so genannten NORM-Pool abgelegt und können somit im Rechenverfahren zur Ableitung der Marktrichtwerte eingesetzt werden. Kaufpreislisen, mit einer Zusammenstellung aller Kaufpreise im Richtwertgebiet (Originalpreise, normierte Preise und wesentliche wertbestimmende Merkmale) und eine Zusammenstellung aller Gebiete mit den von der Geschäftsstelle vorgeschlagenen Richtwerten - nicht alleine das Mittel der normierten Preise ist ausschlaggebend - bilden die Basis für die endgültige Beschlussfassung der Werte durch den Gutachterausschuss.

Vom Kaufvertrag zur Marktrichtwertkarte

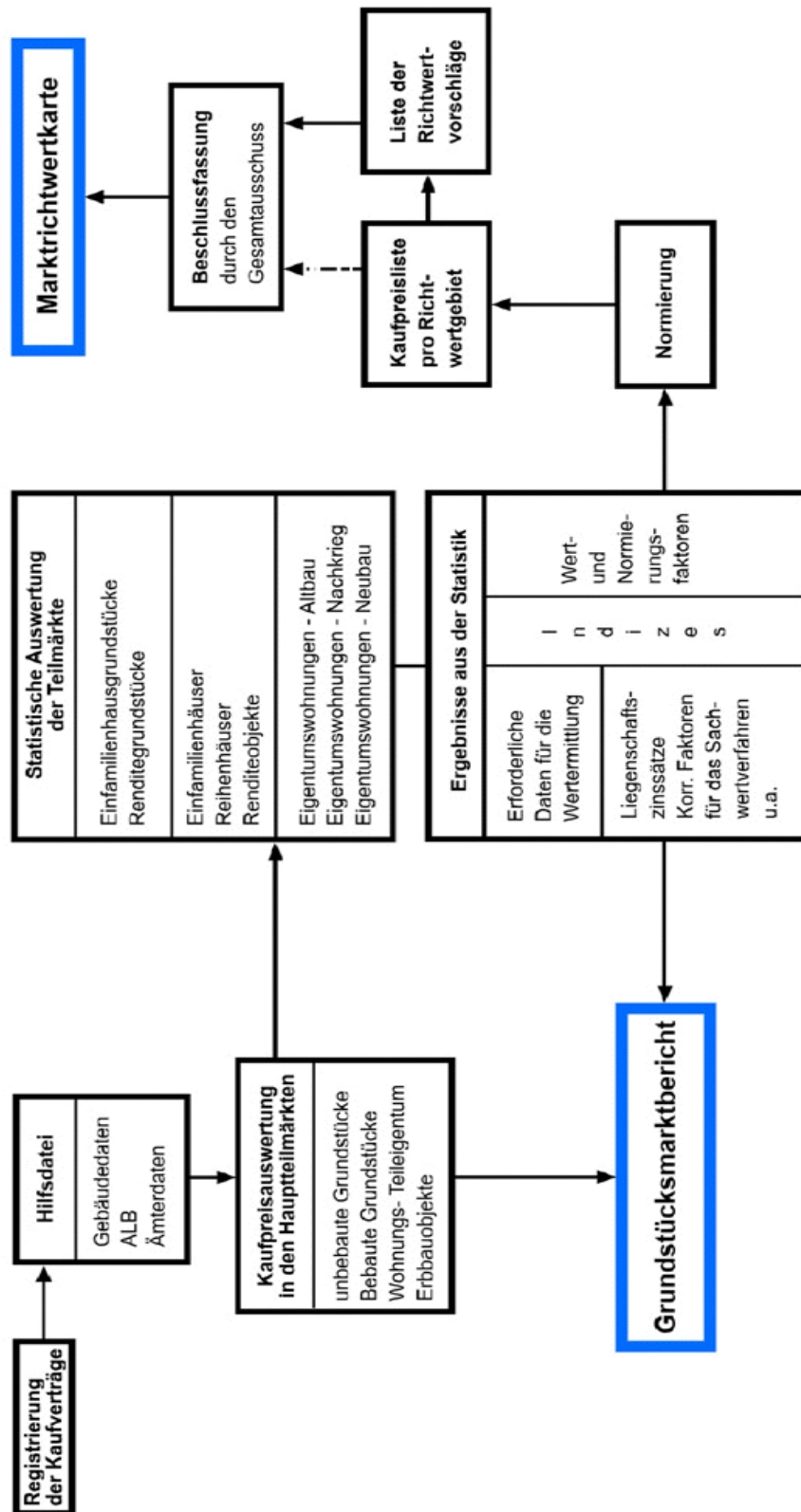


Abbildung 11: Übersicht vom Kaufvertrag zur Marktrichtwertkarte

3. Praxistauglichkeit und Anwendungsmöglichkeiten

3.1 Zur Qualität und Akzeptanz der Marktrichtwerte

◆ Zur Genauigkeit nach der Normierung:

Ein Maß für die Genauigkeit der Marktrichtwerte ist die relative Abweichung, die sich in einem Richtwertgebiet nach der Normierung der Originalkaufpreise errechnet. Hierzu wurden die folgenden Ergebnisse eines Gebietes in die folgende Tabelle eingetragen:

Teilmarkt	Kaufpreis laut Vertrag			normierter Kaufpreis		
	Anzahl	Mittel DM/m ²	relative Abweichung in %	Anzahl	Mittel DM/m ²	relative Abweichung in %
Unbebaut, Bauland	5	1343	50	4	1254	27
Bebautes Objekt	17	3979	23	15	4422	20
Wohnungseigentum	66	3295	30	59	3134	18

Abbildung 12: Zur Genauigkeit der Preise im Richtwertgebiet: Im Grund

Aus dem Vergleich der relativen Abweichungen errechnet sich der „Gewinn“ durch die Normierung zu:

Unbebaute Grundstücke	um + 46 %
Bebaute Objekte	um + 13 %
Wohnungseigentum	um + 40 %

Es wird deutlich, dass ein nicht unerheblicher Genauigkeitsgewinn durch die Normierung erzielt wird.

Die durchschnittliche relative Abweichung, als Genauigkeitsmaß der Marktrichtwerte, liegt zwischen 15 und 25 % und ist abhängig von der Anzahl der zur Verfügung stehenden Kaufpreise.

◆ Zur Qualität der Marktrichtwerte

Die Marktrichtwertkarte wurde erstmals zum 31.12.1998 veröffentlicht. Bis Mitte des Jahres 1999 wurden alle eingehenden Kauffälle und die im Gutachterausschuss beschlossenen Verkehrswerte mit den Marktrichtwerten verglichen.

Der Durchschnitt aus 56 Fällen aller Teilmärkte machte deutlich, dass die Marktrichtwerte im Durchschnitt um ca. 2 % zu hoch ausgewiesen worden sind und mit einer durchschnittlichen relativen Abweichung von +/- 25 % zu rechnen ist.

◆ Verkaufszahlen

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses verkauft über den Kartenvertrieb des Vermessungs- und Katasteramtes jährlich ca. 500 - 600 Bodenrichtwertkarten.

Im Jahr 1999 wurden 600 Bodenrichtwertkarten (je 108,-DM) und auf Anhieb 550 Marktrichtwertkarten (je 86,- DM) verkauft.

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte wurden ca. 210mal, Marktrichtwertauskünfte ca. 170mal angefordert. Die Kosten lagen bei 30,-DM je Fall, wie bei der schriftlichen Bodenrichtwertauskunft.

Telefonische Auskünfte aus der Marktrichtwertkarte werden zwar erteilt, der Arufer erhält aber zusätzlich die umfangreichen Erläuterungen mit der Rechnung zugeschickt.

Die Einnahmen aus der Karte betragen insgesamt ca. 55.000 DM.

Die Ausgaben lagen bei ca. 10 -15.000 DM, berücksichtigt man den jährlichen Personaleinsatz (Sachbearbeiter und Gutachter) und die Druckkosten, die zur Erstellung der Karte erforderlich sind.

Aktuelle Ergänzung aus dem Jahr 2000:

- 198 schriftlichen Bodenrichtwertauskünfte
- 505 Marktrichtwertauskünfte, ca. verdreifacht gegenüber dem Jahr der Einführung

3.2 Kritische Fragen

Während der Entwicklung der Marktrichtwertkarte hatten die Sachverständigen des Gutachterausschusses folgende kritische Fragen, die auch bei dem ersten Seminarangebot im Mai 1999 von den Teilnehmern gestellt wurden:

- ◆ Zu den Bodenwerten: Ersetzt die neue Karte die Bodenrichtwertkarte ?
- ◆ Wie bindend sind die Werte, die aus den Marktrichtwerten abgeleitet werden ?
- ◆ Werden die Sachverständigen jetzt arbeitslos ?

In der Praxis zeigt sich hierzu folgendes:

- ◆ Die Marktrichtwertkarte ersetzt nicht die Bodenrichtwertkarte.
Die unbebauten Werte beziehen sich nur auf Baulandgrundstücke. Eine Gegenrechnung unter Beachtung anderer Umrechnungskoeffizienten, z. B. für GFZ-Einfluss und Gebäudeart, sind besonders bei höhergeschossigen Mietwohnhausgrundstücken wertvoll.

- ◆ Marktwerte für bebaute Objekte, bzw. Eigentumswohnungen führen unter Beachtung von Zu- und Abschlägen direkt zu einem Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren. Dies ist anders als beim Bodenwert, der im Sach- und Ertragswertverfahren, abgeleitet aus dem Bodenrichtwert, nur eine Hilfsgröße darstellt. Werte, die aus dem Marktrichtwert abgeleitet wurden, können somit als dritte Wertermittlungsmethode, neben dem Sach- und Ertragswertverfahren, im Gutachten diskutiert werden.
- ◆ Die Sachverständigen werden nicht arbeitslos, da die Marktrichtwerte sachverständig interpretiert werden müssen. Allerdings könnte in bestimmten Fällen die Anzahl der ausführlichen Gutachten zurückgehen. Der Bürger erhält durch die Marktrichtwerte eine gute Orientierungshilfe, wenn er die Erläuterungen, die der schriftlichen Auskunft beigefügt sind, anwendet.

3.3 Anwendungen in der Praxis

◆ Qualitätsverbesserung der Gutachten

Die aus dem Kaufpreismaterial abgeleiteten Genauigkeitsmaße der Marktrichtwerte liegen bei etwa +/- 15 bis 25 % relativer Abweichung. Die gleichen Größenordnungen wurden auch aus dem Vergleich der Marktrichtwerte mit aktuellen Kauf- bzw. Bewertungsfällen abgeleitet. Die klassischen Bewertungsverfahren, wie Sach- und Ertragswertverfahren, liefern keine höheren Genauigkeiten.

Da der aus dem Marktrichtwert abgeleitete Vergleichswert die Marktsituation lagetypisch am besten beschreibt, könnte bei der Gutachtenerstellung wie folgt verfahren werden:

1. Sachwertobjekte: Sachwert nach dem Sachwertverfahren und Vergleichswert aus dem Marktrichtwert ableiten (ein ggfs. bisher ermittelter Ertragswert kann entfallen)
2. Ertragswertobjekte: Ertragswert nach dem Ertragswertverfahren und Vergleichswert aus dem Marktrichtwert ableiten (ein ggfs. bisher ermittelter Sachwert kann entfallen)

Dieser Vorschlag, das jeweils angemessene Wertermittlungsverfahren mit dem aus dem Marktrichtwert abgeleiteten Vergleichswertverfahren zu stützen, wird regelmäßig bei der Gutachtenerstellung des Gutachterausschusses in Düsseldorf angewandt und führt zu nachvollziehbaren Verkehrswerten.

In wieweit freie Sachverständige bereits Marktrichtwerte zur Begründung ihrer Gutachten verwenden, ist mir nicht bekannt. Die Nutzung zur Kontrolle der Sach- und Ertragswerte aus den klassischen Verfahren wird auf jeden Fall vorgenommen. Es wird deutlich, dass die Sicherheit bei der Wertfindung und somit auch die Qualität der Verkehrswertermittlung durch die Anwendung der lagetypischen, marktorientierten Richtwerte verbessert wird.

◆ **Gutachten der Gutachterausschüsse für Sozialämter**
(kostenlos gem. SGB X)

Eine konkrete Interpretation des Marktrichtwertes auf das Bewertungsobjekt löst ausreichend und schnell das Bewertungsproblem. Bei Kenntnis von Gebäudeart, Baujahr, Ausstattung usw. lässt sich durch die sachgerechte Anwendung der veröffentlichten Umrechnungsfaktoren der Wert aus dem Marktwert ableiten.

◆ **Markttransparenz für den Bürger**

Für Kaufverhandlungen werden Werte benötigt, die es dem Käufer und auch dem Verkäufer ermöglichen abzuschätzen, ob der Kaufpreis angemessen ist.

Bei der Einführung der freien Marktwirtschaft war es eine Intention des Gesetzgebers, dem Bürger eine Orientierungshilfe auf dem Immobilienmarkt zu bieten. Bei der Schaffung der Gutachterausschüsse durch das Bundesbaugesetz im Jahr 1960 und der damit verbundenen Verankerung der Ermittlung der Bodenrichtwerte als deren Pflichtaufgabe, wurde diesem Gedanken entsprochen.

Hier ist die Marktrichtwertkarte die konsequente Weiterentwicklung der Bodenrichtwertkarte.

In wieweit die Geschäftsstellen, seitens des Gesetzgebers, in die Lage versetzt werden, sog. ausführliche Marktrichtwertauskünfte analog den Wertermittlungen für Sozialämter zu geben, steht noch aus. Es wäre aber eine fachlich und auch finanziell attraktive Aufgabe für die Geschäftsstellen.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass in der Bevölkerung die Institution Gutachterausschuss kaum, oder noch nicht ausreichend, bekannt ist.

Halbjährliche Kurzinformationen zum Marktgeschehen mit Hinweisen auf die Produkte des Gutachterausschusses, die in Düsseldorf in den Tageszeitungen erscheinen, haben die Nachfrage nach den Veröffentlichungen und den Auskünften um ca. 20% gesteigert.

◆ **Bewertungen für die Finanzämter**

Im Rahmen der Erbschafts- und Schenkungssteuer werden als Grundlage der Besteuerung Bedarfsbewertungen durch die Finanzämter durchgeführt. Wenn durch den Steuerpflichtigen ein niedrigerer Verkehrswert, in der Regel durch ein ausführliches Gutachten, nachgewiesen wird, wird dieser Wert bei der Bemessung berücksichtigt.

Als Basis für die Wertermittlung des Steuerpflichtigen kann auch der Marktrichtwert herangezogen werden. Zunächst lässt sich ein „niedrigerer Verkehrswert“ prognostizieren und anschließend, analog der Bewertung für die Sozialämter, sachverständig nachweisen. Das Finanzamt kann dieses Modell ebenfalls zur Überprüfung einsetzen.

◆ Bewertungen städtischer Grundstücke, wie Schulen

Für die Erfassung und Bewertung des Vermögens der Städte können die Marktrichtwerte für bebaute Objekte Basiswerte liefern. Diese Marktwerte für den Gebäudeanteil, als Differenz zwischen dem Gesamtgebäudewert und dem Bodenwert, können zu Korrekturfaktoren z. B. an den Gebäudesachwert einer Schule führen.

◆ Teilmarktübergreifende Auswertungen

Durch die Wahl des gleichen Wertermittlungsmaßstabes, der Kenntnis von Umrechnungsfaktoren und -funktionen, z. B. für das Baujahr, lassen sich auch teilmarktübergreifende Zusammenhänge ableiten.

Zum Thema: „Ableitung des Bodenwertes aus bebauten Grundstücken“, können durchaus diskutierbare Beiträge aus den Marktrichtwerten entwickelt werden. Diese Methode, die zu den sog. „Düsseldorfer Türmchen“ führt, wird noch in Kapitel 5 ausführlich beschrieben.

4. Beispiele aus der Wertermittlungspraxis, zur Anwendung der Marktrichtwerte (Stand 11.05.2001)

4.1 Beispiel für UNBEBAUT- Mietwohnhausgrundstück:

zu bewerten:

Mietwohnhausgrundstück, GFZ = 1,2 in der Lage: Roseggerstraße, Grundstück 600 m², Stichtag heute

Grundlagen:

Marktwert: Lage ROSEGGERSTRAÙE, Mietwohnhausgrundstück, GFZ=0,9, **1000 DM/m²**, zum 31.12.2000

allgemein: ebf, ca. 400-1200 m² Grundstück, Merkmal WE (Aufteilung in Eigentumswohnungen) ist typisch

Vergleichswertermittlung:

1.Schritt: Vergleichswert aus Marktrichtwert:
1.000 DM/m² - 15% (Merkmal Wohnungseigentum)
- 14% (GFZ)

- 29% (Faktor 0,71)

ergibt 1.000 DM/m² x 0,71 = 710 DM/m²

2. Schritt: Wertableitung aus dem Vergleichswert:
Rechenschritte zur Ermittlung der Wohn-/Nutzfläche:
Wohnfläche = 600 m² _(Grundstücksfl.) x 1,2 _(GFZ) x 0,8 _(Korr. NF/GF) = 576 m²

710 DM/m² x 576 m² = 408.960 DM

Wert nach dem Vergleichswertverfahren 410.000 DM

Kontrollrechnung:

Wert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet:

[650 DM/m² _(RI) + 18% _(GFZ) - 15% _{(WE)] x 600m² = 391170 DM, **rd. 390.000 DM**}

4.2 Beispiel für UNBEBAUT- Einfamilienreihenhaus-Grundstück:

zu bewerten:

Reihenhausgrundstück, GFZ = 0,7 in der Lage: IM GRUND,
Grundstück 200 m², Stichtag heute

Grundlagen:

Marktwert: Lage IM GRUND, Einfamilienhausgrundstück, GFZ=0,6,
1200 DM/m², 31.12.2000
allgemein: ebf, ca. 300-600 m² Grundstücksgröße
(bei Reihenhausgrundstücken ca. 150-350 m²)

Vergleichswernermittlung:

1.Schritt: Vergleichswert aus Marktrichtwert:
1.200 DM/m² + 10% (Reihenhaus)
- 16% (GFZ)

- 6% (Faktor 0,94)

ergibt 1.200 DM/m² x 0,94 = 1.128 DM/m²

2. Schritt: Wertableitung aus dem Vergleichswert:
(Wohnfläche = 200 m² _(Grundstücksfl.) x 0,7 _(GFZ) x 0,8 _(Korr: NF/GF) = 112 m²)
1.128 DM/m² x 112 m² = 126.336 DM
Wert nach dem Vergleichswertverfahren 126.000 DM

Kontrollrechnung:

Wert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet:

$[600 \text{ DM/m}^2_{(RI)} + 10\%_{(Reihenh.Korr)}] \times 200 \text{ m}^2 = 132.000 \text{ DM}$

4.3 Beispiel für BEBAUT- Einfamilienreihenhaus:

zu bewerten:

Reihenhaus mit Garage, Wohnfläche 120 m², Baujahr 1970, in der Lage: IM GRUND, Grundstück 450 m², Stichtag heute

Grundlagen:

Marktwert: IM GRUND, Einfamilienhaus, Baujahr 1950, **4600 DM/m²**,
zum 31.12.2000
allgemein: ebf, ca.300-600 m² Grundst., Wohnfl. 100-200 m²
(Reihenh.:150-350m² Grundst., Wohnfl. 90-150m²)

Vergleichswertermittlung:

1.Schritt: Vergleichswert aus Marktrichtwert:
4.600 DM/m² - 17% (Reihenhaus)
 +12% (Baujahr)

 - 5% (Faktor 0,95)

ergibt 4.600 DM/m² x 0,95 = 4.370 DM/m²

2. Schritt: Wertableitung aus dem Vergleichswert:

4.370 DM/m ² x 120 m ² =	524.400 DM
Zeitwert der Aufbauten (Garage)	10.000 DM
Bodenwert für übergroßes Grundstück	15.000 DM
(aus dem Bodenrichtwert für ca. 100m ² Hinterland)	-----
	549.400 DM

Wert nach dem Vergleichswertverfahren 550.000 DM

4.4 Beispiel für BEBAUT- gemischt genutztes Objekt:

zu bewerten:

Gemischt genutztes Gebäude, Wohn-/Nutzfläche 550 m², Baujahr 1960, Miete: 150 m² (25 DM/m² Laden) und 11 DM/m² (Wohnen), somit 46% Gew.-Anteil, in der Lage: Roseggerstr. Grundstück 800 m² (Hinterland 300 m²), Stichtag heute

Grundlagen:

Marktwert: ROSEGGERSTRAÙE, Mietwohnhaus, Baujahr 1955,
2200 DM/m², zum 31.12.2000
 allgemein: ebf, ca. 400-1200 m² Grundstück,
 Wohn-/Nutzfläche 400-1000 m²

Vergleichswertermittlung:

1.Schritt: Vergleichswert aus Marktrichtwert:

2.200 DM/m ²	+ 15% (gem.gen.Gebäude)
	+ 3% (Baujahr)

	+ 18% (Faktor 1,18)

ergibt 2.200 DM/m² x 1,18 = 2.596 DM/m²

2. Schritt: Wertableitung aus dem Vergleichswert:

2.596 DM/m ² x 550 m ² =	1.427.800 DM
Instandhaltungsrückstau	- 25.000 DM
Bodenwert für das übergroÙe Grundstück	
25% von 620 DM/m ² (Bodenrichtwert) x 300 m ² =	+ 46.500 DM

	1.449.300 DM
Wert nach dem Vergleichswertverfahren	1.450.000 DM

Kontrollrechnung:

Die Miete von 150 m² x 25 DM/m² (Laden) und 400 m² x 11 DM/m² (Wohnen) ergibt den Jahresrohertrag zu 97.800 DM. Bei dem Vergleichswert von 1.450.000 DM - 46.500 DM (Hinterland) errechnet sich das 14-fache des Rohertrages (unter Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus).

4.5 Beispiel für Wohnungseigentum:

zu bewerten:

Eigentumswohnung mit Tiefgarage, Wohnfläche 95 m², Baujahr 1960,
in der Lage: Roseggerstraße, einfache Ausstattung, Stichtag heute

Grundlagen:

Marktwert: ROSEGGERSTRASSE, Baujahr 1955, **2900 DM/m²**, 31.12.2000
allgemein: Wohnfläche 60-80 m², neuzeitliche Ausstattung

Vergleichswertermittlung:

1.Schritt: Vergleichswert aus Marktrichtwert:

$$\begin{array}{r}
 2.900 \text{ DM/m}^2 \\
 - 1\% \text{ (Größe)} \\
 +/\text{- } 0\% \text{ (Baujahr)} \\
 \hline
 - 1\% \text{ (Faktor 0,99)}
 \end{array}$$

$$\text{ergibt } 2.900 \text{ DM/m}^2 \times 0,99 = 2.871 \text{ DM/m}^2$$

2. Schritt: Wertableitung aus dem Vergleichswert:

2.871 DM/m ² x 95 m ² =	272.745 DM
Ausstattungsmerkmale/Zustand	- 20.000 DM
Zeitwert der Tiefgarage	+ 18.000 DM
	270.745 DM

Wert nach dem Vergleichswertverfahren	270.000 DM
--	-------------------

5. Führung der Kaufpreissammlung (automatisiert)

Gesetzliche Grundlage ist § 8 der GAVO NW
(Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW)

Zitat: ...”Die Kaufpreissammlung wird bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingerichtet und geführt. ... Sie besteht aus einem kartenmäßigen und einem beschreibenden Nachweis. ... Die Kaufverträge sind nach Weisung des Gutachterausschusses auszuwerten. Dabei sind insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten, die Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstücks zu erfassen und in Beziehung zum gezahlten Kaufpreis zu setzen. ... Die Kaufverträge sind nach der Auswertung zu vernichten.” ...

5.1 Softwareunterstützung durch das SAS-System*,

als “Strategisches Anwendungs System”, mit den Bereichen:
Datenerfassung und Abfrage, Datenverwaltung und Analyse sowie Berichterstellung und Ergebnispräsentation.

Mit Hilfe des in der Düsseldorfer Geschäftsstelle mit SAS entwickelten

Integrierten Expertensystems

zur Führung der Kaufpreissammlung und Gutachtenbearbeitung

wurde eine Anwenderoberfläche geschaffen, die es ermöglicht, die vielfältigen Aufgaben des Gutachterausschusses automatisiert zu bearbeiten.

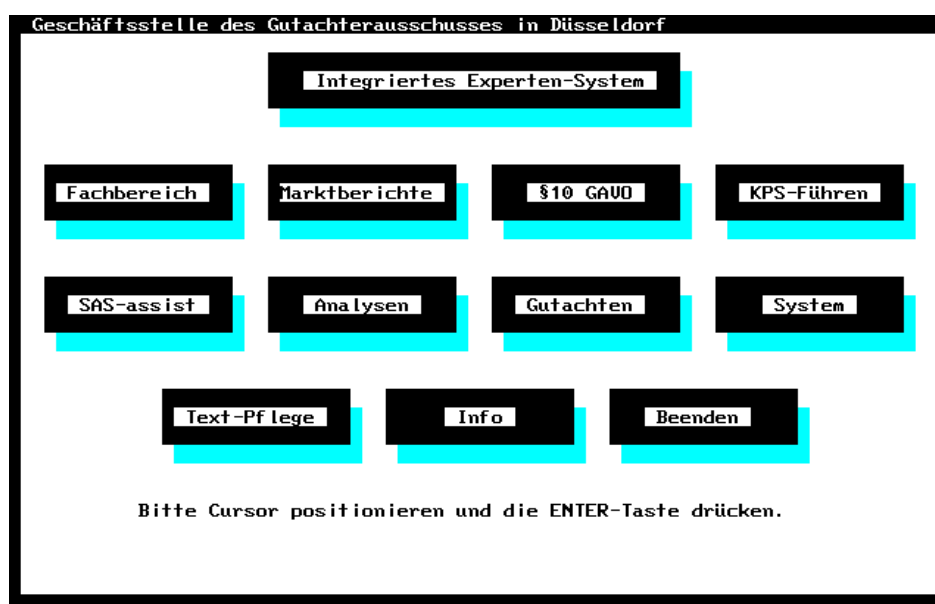


Abb. 13: Einstieg in die Anwendungen des Gutachterausschusses

* SAS Institute GmbH, Heidelberg

5.2 Führung der Kaufpreissammlung in Düsseldorf

◆ Registrierung der Kaufverträge

Nach der Registrierung (Ersterfassung) werden bereits bekannte Informationen aus der Kaufpreissammlung und aus verschiedenen Datenbeständen der Verwaltung automatisch zugespielt.



Abbildung 14: Ersterfassungsbildschirm

◆ Weiterbearbeitung der Kauffälle je Teilmarkt:

Die zuvor erfassten und automatisch ergänzten Daten werden nach folgender Gliederung weiter bearbeitet:

- **Vertragsdaten** (unmittelbar aus dem Kaufvertrag entnommen)

Informationen zum Objekt, wie Straße, Hausnummer, Notar, Grundbuch usw.
Informationen zur Kaufpreisbildung, wie Bar-, Rentenzahlung usw.

- **Auswertedaten** (aus Quellen der Verwaltung / des Erwerbers)

Informationen zum Objekt, wie Gebäudeart und Baujahr, Ausstattung, Miete usw.
Normierungselemente, wie Werte aus dem Sach-/Ertragswertverfahren, Werte für Abstellungen, z. B. auf die Bodenrichtwertnorm

Erfasste Informationen in der Düsseldorfer Kaufpreissammlung (15.10.2001)
(Basis ist der Datenkatalog NRW von 1980):

Bei UNBEBAUTEN Grundstücken werden	bis zu 116 ,
bei BEBAUTEN Objekten	bis zu 115 ,
bei WOHNUNGS-/TEILEIGENTUM	bis zu 87 und
bei ERBBAU - Objekten	bis zu 106

Informationen je Kauffall erfasst.

Datenbestand (seit 1980):

Ungeeignete Fälle (ungewöhnliche / persönliche Verhältnisse gemäß § 8(4) der Gutachterausschussverordnung NW)	18.700 Fälle (ca. 15 % aller Fälle)
Unbebaute Grundstücke	8.800 Fälle (ca. 90 % verwertet ⁵)
Bebaute Grundstücke	19.900 Fälle (ca. 35 % verwertet)
Wohnungs-/Teileigentum	75.500 Fälle (ca. 75 % verwertet)
Erbbau-Objekte	1.100 Fälle (ca. 10 % verwertet)

zusammen **rd. 124.000 Fälle**

⁵ Verwertet, d. h. komplett ausgewertete Kauffälle für die Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung