

WFA

Zeitschrift für
Bewertungs Sachverständige

WertermittlungsForum Aktuell

4 | 2007

Aus dem Inhalt:

Dr. J. Gante

Zur Anrechnung eines Hobbyraums auf die Wohnfläche

R. Möckel / R. Rössler

Die Liegenschaftszinssätze in der Stadt A

U. Werling

Zur Berücksichtigung der Inflation bei der Bewertung von Grundstücken

H. Darscheid

Auswirkungen von Flussübergängen auf die (wirtschaftliche) Entwicklung der betroffenen Gemeinden

W. Mann

Marktanpassungs- und Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte (nach WertR 2006)

J. Kierig

Zu den geplanten Änderungen des Investmentgesetzes

Marktanpassungs- und Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte (nach WertR 2006) – Erste Auswertergebnisse aus der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf

von Dipl.-Ing. Wilfried Mann

Die Novellierung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) im Jahr 2006 führte dazu, dass der seit 1972 in der finanzmathematischen Methode zur Bestimmung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts enthaltene Wertfaktor der WertR durch einen Marktanpassungsfaktor ersetzt und für die Anwendung des Vergleichsverfahrens ein Vergleichsfaktor eingeführt wurde. Diese neuen Marktfaktoren beziehen nunmehr auch die Gebäudewerte (der Erbbaurechte) mit ein.

Die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen sind insbesondere durch diese Änderung der WertR-Modelle gefordert, Marktanpassungs- und/oder Vergleichsfaktoren aus der Kaufpreissammlung abzuleiten, um den Sachverständigen marktkonforme Daten zur Verkehrswertermittlung von Erbbaurechten an die Hand geben zu können.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf hat sich dieser nicht ganz einfachen Aufgabe im Jahr 2006 gestellt. Die Ergebnisse wurden erstmals im Grundstücksmarktbericht zum 01.01.2007 veröffentlicht.

1 Übersicht zum vorliegenden Kaufpreismaterial

Die Übersicht zeigt, dass der zu untersuchende Teilmarkt, Erbbaurechte – Erwerber gleich Dritter –, die größten Fallzahlen aufweist. Ausgewertet wurden allerdings insgesamt nur 98 Fälle aus den Jahresschwerpunkten 1979 bis 1988 und 1999 bis 2006. Die Fälle bis 1988 dienten seinerzeit dazu, den Wertfaktor (nach WertR 1972) von 0,6 zu belegen.

Teilmarkt	ausgewertet (Anzahl)	nicht ausgewertet (Anzahl)	zusammen (Anzahl)
Erbbaugrundstücke			
• Erwerber = Dritter	32	22	54
• Erwerber = Erbbauberechtigter	187	72	259
Erbbaurechte ¹⁾			
• Erwerber = Dritter	98 ²⁾	648	746
• Erwerber = Erbbaurechtsausgeber	0	41	41
Erbbaurechtsbestellungen	134	150	284

1) Wohnungseigentum im Erbbaurecht wurde hier nicht berücksichtigt.

2) Diese entsprechen einem Anteil von rd. 13 % aller Fälle.

Tab. 1: Teilmarktgliederung und Fallzahlen der Kaufpreissammlung (seit 1980)

2 Rechenformeln

Die folgenden Rechenvorschriften wurden aus den Beispielrechnungen der Anlagen 12 und 14 der WertR 2006 abgeleitet.

2.1 Marktanpassungsfaktor (Mf) – als Korrektur an dem finanzmathematischen Wert

$$Mf = \frac{\text{Normierter Kaufpreis (normKP)}}{\text{finanzmathematischer Wert des Erbbaurechtes (FWert)}}$$

wobei FWert = (finanzmathematischer) Bodenwertanteil (FBod) + Gebäudewert (GebW)

mit FBod (Erbbaurechtsvorteil) = (Bodenwert × Erbauzinssatz – Erbauzinsen) × Vervielfältiger

und GebW = Gebäudesachwert (mit NHK2000, Alterswertminderung nach Ross, Modell der AGVGA NRW)

oder GebW = Gebäudeertragswert (mit Netto-Kaltmiete, Reinertrag, Restnutzungsdauer)

2.2 Vergleichsfaktor (Vf) – als Korrektur an dem unbelasteten Vergleichswert

$$Vf = \frac{\text{Normierter Kaufpreis (normKP)}}{\text{(Gebäudewert + Bodenwert)}}$$

3 Ableitung von Einflussgrößen die auf Marktanpassungs- und Vergleichsfaktoren wirken

3.1 Vorüberlegungen/Grundsätze

Werden die Marktfaktoren (Mf und Vf) vom Gutachterausschuss mit Hilfe der Kaufpreissammlung sachgerecht ermittelt, kann der Sachverständige diese modellkonform bei der Wertermittlung anwenden.

Es stellt sich bei der Anwendung die Frage, welche Wertinflüsse wirken auf den jeweiligen durchschnittlichen Faktor. Diese Aufgabe wurde mit Hilfe der multiplen linearen Regressionsanalyse gelöst, wobei durch die partielle Modellauflösung das Normierungsprinzip zur Anwendung kam¹⁾.

Hierbei wurden zunächst folgende Grundannahmen getroffen, die die Stichprobe abgrenzen sollen und das Bewertungsmodell definierbar machen:

- nur Erbbaurechtsverkäufe an Dritte;
- Kauffälle bei denen die Gebäuderestlaufzeit größer als die Laufzeit des Erbbaurechtes war (d.h. mit evtl. Gebäudewertanteilen des Erbbaugrundstücks) wurden ausgeklammert;
- die Erbauzinsen wurden erforderlichenfalls gemäß Erbbaurechtsvertrag zum Kaufzeitpunkt angepasst;
- Bestimmung des angemessenen Verzinsungsbetrags des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks unter An-

wendung des veröffentlichten Liegenschaftszinssatzes für den jeweiligen Gebäudetyp;

- für den Vergleichsfaktor wurde bei Sachwertobjekten der Sachwert marktangepasst (Sachwertkorrekturfaktoren);
- Garagenwerte und Inventar wurden vom Kaufpreis in Abzug gebracht;
- keine Bereinigung von übertiefen Grundstücken (d.h. keine Hinterlandbereinigung).

Die folgende Auswahl der möglichen marktrelevanten Einflussgrößen auf den Marktanpassungsfaktor bzw. den Vergleichsfaktor orientiert sich an den in Düsseldorf erfassten Daten der Kaufpreissammlung. Zusätzlich wurden sachverständig Wertrelationen gebildet (verhältnisskalierte Variable).

3.2 Untersuchte Einflussgrößen, mit Kennzahlen

Abhängige Variable (Zielgröße):

	geeignete Fälle	Mittelwert	Spannweite
Marktanpassungsfaktor (Mf)	50	0,89	0,31 bis 1,48
Vergleichsfaktor (Vf)	50	0,74	0,22 bis 1,33

Unabhängige Variable:

- **ordinal/nominalskaliert**, Gruppen-Ausprägungen mit Anzahl der Kauffälle

	Gr. 1 (Anzahl)	Gr. 2 (Anzahl)	Gr. 3 (Anzahl)
Baujahrsgruppe	bis 1947 (2)	1948-1974 (27)	1975-2006 (21)
Wohnlage	nahs-3 (2) rand-3 (24)	nahs-4 (1) vorort-2 (13)	rand-2 (5) vorort-3 (5)
Erbaurechtsbedingungen	n.festgest. (46)	o.bes.Bed. (3)	siehe Text (1)
Restlaufzeit des Erbbaurechts	31-50 Jahre (2)	51-75 Jahre (21)	76-99 Jahre (28) alternativ geprüft: 76-95 (20) 96-99 (8)
Gebäudegruppe	EFH (freist) (25)	Reihenhaus (24)	Rendite (1)
Anpassungsklauseln	ohne Anp. (14)	Lebhk.-Index (33)	Sonstiges (3)
Modernisierung	nicht (24)	gering (20)	mittel/überwieg. (6)
Kaufzeitpunktgruppe	1979 - 1988 (18)	1999 - 2006 (32)	

Hinweis: **Fett** dargestellt sind die Gruppen mit den meisten Kauffällen.

1) Mann: Die Regressionsanalyse zur Unterstützung der Anwendung des Normierungsprinzips in der Grundstücksbewertung.

• verhältnisskaliert

	Mittelwert	Spannweite
relativer Gebäudeanteil zum Kaufpreis in % ($r_{\text{gebant-k}} = \text{GebW} \times 100 / \text{normKP}$)	80,19	34,2 – 136,7
relativer Gebäudeanteil zum finanzmath. Wert in % ($r_{\text{gebant-f}} = \text{GebW} \times 100 / \text{FWert}$)	67,66	36,8 – 99,7
relativer Erbbaurechtsvorteil zum Bodenwert ($r_{\text{vorteil}} = \text{FBod} \times 100 / \text{Bodenwert}$)	68,83	0,6 – 89,2
Gesamtfläche in m ²	451,24	177 – 1.438
Bodenwert in €/m ²	292,56	128 – 500
Erbbauszinssatz in %	3,67	3,0 – 4,0
finanzmath. Wert in €	259.950	132.226 – 662.857
normierter Kaufpreis in €	228.363	56.242 – 554.000
Gebäudewert in €	175.123	56.242 – 575.715
Bodenwert in €	134.568	32.027 – 497.916

3.3 Ergebnisse/Grundsätze

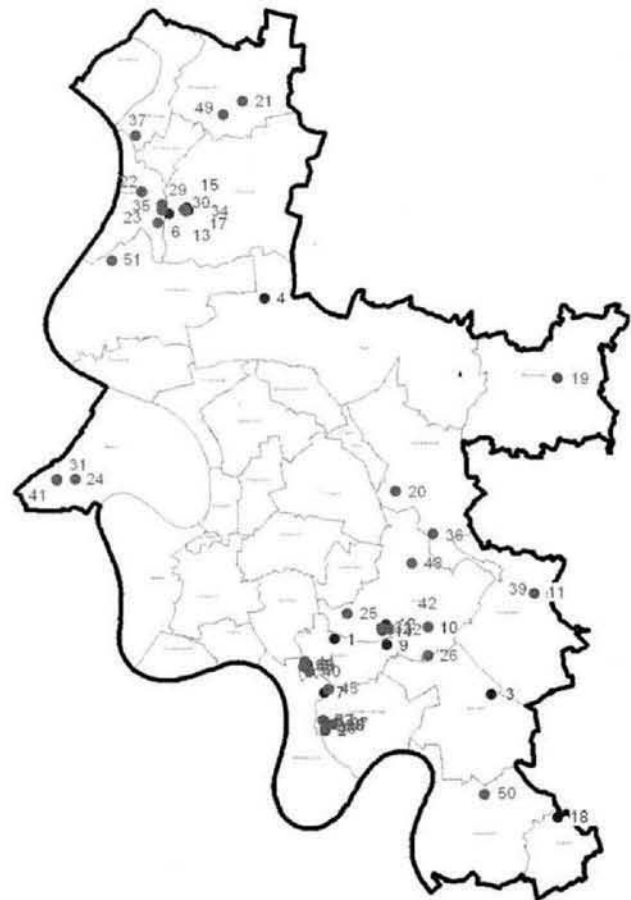
Grundsätzlich wurde das Modell auf Autokorrelation geprüft und nur die Einflüsse eingeführt, die bei der Veröffentlichung dem Sachverständigen bekannt sind. Hierdurch fällt z. B. der (signifikante) Einfluss „relativer Gebäudewertanteil zum normierten Kaufpreis“ aus.

Die vorliegenden Kauffälle zeigen, dass Aussagen nur für freistehende Einfamilien- und Reihenhäuser getroffen werden können. Die nachfolgende Kartendarstellung macht deutlich, dass in den typischen Einfamilienhausgebieten auch die Erbbaurechtsverkäufe vorliegen. Somit können die Ergebnisse repräsentativ für ganz Düsseldorf gelten.

Nur ein Merkmal, die Grundstücksgröße, bestimmt die Marktfaktoren signifikant. Dies wird auch durch sachverständige Überlegungen bestätigt, die vor Durchführung der Analyse angestellt wurden: Bedingt durch die finanzmathematische und bewertungsverfahrenstechnische Verknüpfung der marktrelevanten Daten sind kaum Einflüsse auf den Quotienten zu erwarten. Auch die nicht verrechenbaren Einflüsse aus dem Erbbaurechtsvertrag, wie Anpassungsklauseln und sonstige Erbbaurechtsbedingungen, werden kaum messbar sein, da das Verhältnis Bodenwertanteil zum Gebäudewert mit ca. 1:3 nur untergeordnet ist.

Beschreibung typisches Erbbaurecht:

- Grundstücksgröße (im Mittel 450 m²)
- freistehendes Einfamilienhaus
- Restlaufzeit 76 – 99 Jahre
- Zinsanpassung nach Verbraucherpreisindex



3.3.1 Marktanpassungsfaktor (Mf) signifikante Einflüsse:

Grundstücksgröße (i.M. 450 m²) mit dem Bestimmtheitsmaß (R²) = 0,19

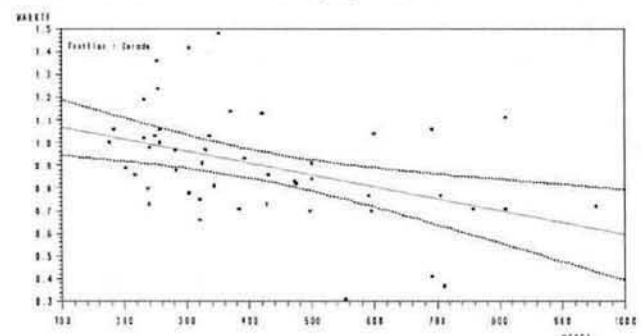


Abb. 1: Marktanpassungsfaktor zur Grundstücksgröße

untersucht, aber keine signifikanten Einflüsse zeigen auf:

- Kaufzeitpunkt/Kaufzeitgruppen
- Gebäudegruppe (Mehrfamilienhaus nur ein Fall)
- Wohnlage/Bodenwert
- Gebäudealter/Ausstattung/Modernisierungsgrad
- relativer Erbbaurechtsvorteil zum Bodenwert
- relativer Gebäudewertanteil zum finanzmath. Wert

- Erbbaurechtsbedingungen
- Erbbaurechtsausgeber
- Anpassungsklausel
- Restlaufzeit des Erbbaurechts (siehe Graphik)
- normierter Gesamtkaufpreis in EUR

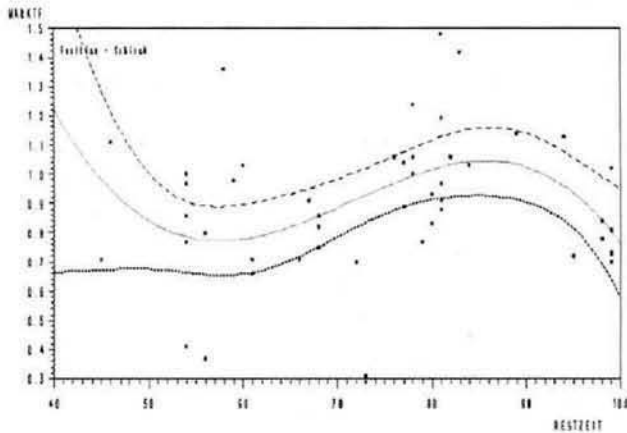


Abb. 2: Marktanpassungsfaktor zur Restlaufzeit des ER (kein signifikanter Einfluss)

Kennzahlen:

Mittelwert (Mf): **0,89**
 (bei insg. 50 geeigneten Kauffällen)
 vor der Regression: Standardabweichung 0,24
 (27% Variationskoeffizient)
 nach der Normierung: Standardabweichung 0,23
 (26% Variationskoeffizient)

Normierungsfaktoren:

- zur Grundstücksgrößengruppe
- (1) 150 – 300 m² + 10%
 - (2) **301 – 600 m² +/- 0% (Typ)**
 - (3) 601 – 1000 m² - 15%

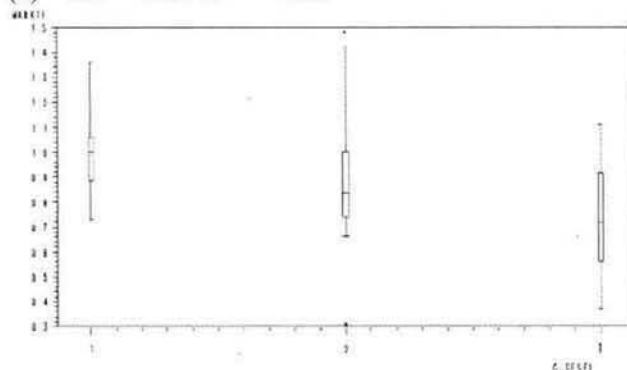


Abb. 3: Marktfaktor zur Grundstücksgrößengruppe

3.3.2 Vergleichsfaktor (Vf)

signifikante Einflüsse:

Grundstücksgröße (i.M. 450 m²)
 mit dem Bestimmtheitsmaß (**R² = 0,19**)

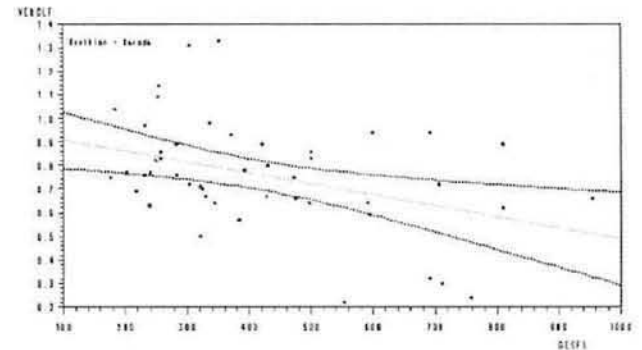


Abb. 4: Vergleichsfaktor zur Grundstücksgröße

untersucht, aber keine signifikanten Einflüsse zeigen auf:

- Kaufzeitpunkt/Kaufzeitgruppen
- Wohnlage/Bodenwert
- Gebäudealter/Ausstattung/Modernisierung
- relatives Erbbaurechtsvorteil zum Bodenwert
- relatives Gebäudeanteil zum unbelasteten Vergleichswert
- Erbbaurechtsbedingungen
- Erbbaurechtsausgeber
- Anpassungsklausel
- Restlaufzeit des Erbbaurechts
- normierter Gesamtkaufpreis in EUR

Kennzahlen:

Mittelwert (Vf): **0,75**
 (bei insg. 50 geeigneten Kauffällen)
 vor der Regression: Standardabweichung 0,23
 (31% Variationskoeffizient)
 nach der Normierung: Standardabweichung 0,22
 (30 % Variationskoeffizient)

Normierungsfaktoren:

- zur Grundstücksgrößengruppe
- (1) 150 – 300 m² + 10%
 - (2) **301 – 600 m² +/- 0% (Typ)**
 - (3) 601 – 1000 m² - 20%

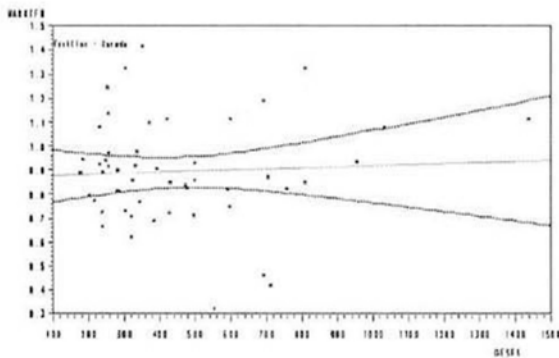


Abb.5: Vergleichsfaktor nach Normierung Grundstücksgröße

4 Veröffentlichungen des Gutachterausschusses

Bei den Veröffentlichungen beachtet der Gutachterausschuss folgende Maßstäbe:

- Anwenderfreundlichkeit (für den Sachverständigen);

- Modellbeschreibung (gemäß WertR 2006);
- Kurzbeschreibung der Ergebnisse aus der Analyse;
- Marktanpassungs-/Vergleichsfaktor als **Richtwert** mit Definition;
- Hinweise zu Umrechnungs- / Anpassungsfaktoren;
- Beispiel zur Anwendung.

Ein Zeiteinfluss ist nicht signifikant nachweisbar, deshalb ist es nicht notwendig, das Bewertungsmodell jedes Jahr neu zu berechnen. Es empfiehlt sich eine Überprüfung alle 5 Jahre.

Bei der Veröffentlichung der Vergleichsfaktoren wurde die Korrelation einer (kleinen) Grundstücksfläche mit einem Reihenhaushaus Grundstück genutzt, um die Definitionen stärker auf den Gebäudetyp Ein-/Zweifamilienhäuser abzustellen. Das erleichtert die Anwendung der in Düsseldorf veröffentlichten Markttrichtwerte für Einfamilienhäuser bei Erbbaurechten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte (gemäß WertR 2006) zum 01.01.2007

Der Wert eines Erbbaurechtes setzt sich aus der Summe von Gebäudewert und finanzmathematischem Bodenwertanteil zusammen. Dieser so ermittelte finanzmathematische Wert des Erbbaurechtes ist der aktuellen Marktlage anzupassen. Der Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte wurde auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung statistisch abgeleitet. Modellparameter waren:

- Gebäudewert, bei Ein-/Zweifamilienhäusern gemäß Sachwertverfahren (vgl. auch Parameter auf Blatt 13)
- Finanzmathematischer Bodenwertanteil* mit
 - Erbbauzinssatz als Liegenschaftszinssatz
 - Erbbauzins gemäß Vertrag (angepasst)
 - Restlaufzeit gemäß Vertrag (Restlaufzeit des Erbbaurechtes länger als Restnutzungsdauer des Gebäudes, d.h. kein Heimfall)
 - Bodenwert aus Bodenrichtwert auf die Grundstücksgröße angepasst

Als größter signifikanter Einfluss auf den Marktanpassungsfaktor hat sich die Grundstücksgröße heraus gestellt. Merkmale, wie z. B. Wertsicherungsklausel, Restlaufzeit des Erbbaurechtes und Kaufzeitpunkt, konnten signifikant aus dem untersuchten Zahlenmaterial bisher nicht nachgewiesen werden.

Definition	Marktanpassungsfaktor (Richtwert)
Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser (Grundstücksgröße von 300 m² bis 600 m²)	0,9 (abgeleitet aus 50 Fällen)
Renditeobjekte (Mehrfamilienhäuser/gemischt genutzte Objekte)	1,0 (sachverständig geschätzt)

Korrekturen
für Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser bei Abweichungen der Grundstücksgröße:

150 m² bis 300 m²	Zuschlag + 10 %
600 m² bis 1000 m²	Abschlag - 15 %

Beispiel(e)
Vorgegeben ist der finanzmathematische Wert eines Erbbaurechtes für ein Einfamilienhaus mit 250.000,- EUR. Das Grundstück hat eine Größe von 450 m². Der Verkehrswert dieses Erbbaurechtes wird unter Anwendung des Marktanpassungsfaktors von 0,9 somit zu 250.000 EUR x 0,90 = 225.000 EUR ermittelt.

Der finanzmathematische Wert eines Erbbaurechtes mit einem 230 m² großen Grundstück (ggf. Reihenhäuser), würde bei gleichem Ausgangswert zu 250.000 EUR x 0,90 x 1,10 = rund 250.000 EUR führen.

* Finanzmathematischer Bodenwertanteil = (Bodenwert x Erbbauzinssatz - Erbbauzins) x Vervielfältiger aus Restlaufzeit des Erbbaurechtes und Erbbauzinssatz

Veröffentlichungen mit Quellenangabe gestattet. Belegexemplare erbeten an Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Auskünfte erteilt: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf, Brückmannstr. 5, 40209 Düsseldorf, Tel.: (0211) 89 - 9 4679

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte (gemäß WertR 2006) zum 01.01.2007

Der Wert eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks lässt sich überschläglich aus dem unbelasteten Vergleichswert (aus dem Markttrichtwert oder aus der Summe von Gebäudewert und Bodenwert) ableiten. Hierzu wurde der Vergleichsfaktor für Erbbaurechte auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung statistisch abgeleitet. Modellparameter für diese Ausgangsgröße waren:

- Unbelasteter Vergleichswert abgeleitet
 - als Summe aus Bodenwert (Basis ist der Bodenrichtwert) und Gebäudewert (bei Ein-/Zweifamilienhäusern gemäß Sachwertverfahren - vgl. auch Parameter auf Blatt 13)
 - alternativ aus dem Markttrichtwert

Als größter signifikanter Einfluss auf den Vergleichsfaktor hat sich die Grundstücksgröße heraus gestellt. Merkmale, wie z. B. Wertsicherungsklausel, Restlaufzeit des Erbbaurechtes und Kaufzeitpunkt, konnten signifikant aus dem untersuchten Zahlenmaterial bisher nicht nachgewiesen werden.

Definition	Vergleichsfaktor (Richtwert)
Ein-/Zweifamilienhäuser*	0,75 (abgeleitet aus 50 Fällen)

Korrekturen
bei Reihenhaushausgrundstücken* bei übergroßen Grundstücken

Zuschlag + 10 %
Abschlag bis - 20 %

Beispiel(e)
Vorgegeben ist der Markttrichtwert für ein Einfamilienhaus in Höhe von 3.000 EUR je m² Wohnfläche. Bei einer Wohnfläche von 150 m² ergibt sich der unbelastete Vergleichswert zu 150 m² x 3.000 EUR = 450.000 EUR. Für ein Erbbaurecht errechnet sich der Verkehrswert überschläglich zu 450.000 EUR x 0,75 = rund 340.000 EUR.

Vorgegeben ist der Markttrichtwert für ein Einfamilien-Reihenhäuser in Höhe von 2.700 EUR je m² Wohnfläche. Bei einer Wohnfläche von 120 m² ergibt sich der unbelastete Vergleichswert zu 120 m² x 2.700 EUR = rund 325.000 EUR. Für ein Erbbaurecht errechnet sich der Verkehrswert überschläglich zu 325.000 EUR x 0,75 x 1,10 = rund 270.000 EUR.

* durchschnittliche Grundstücksgrößen bei Ein-/Zweifamilienhäusern 300 m² - 600 m² und bei Reihenhäusern 150 m² - 300 m²

Veröffentlichungen mit Quellenangabe gestattet. Belegexemplare erbeten an Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Auskünfte erteilt: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf, Brückmannstr. 5, 40209 Düsseldorf, Tel.: (0211) 89 - 9 4679

Abb.6 Veröffentlichungen des Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht zum 01.01.2007

5 Fazit

Neben den Marktanpassungs- und Vergleichsfaktoren wurden mit dem vorliegenden Kaufpreismaterial auch der Wertfaktor (nach WertR 1972) und die Minderung in % wegen Zustimmungsvorbehalten (Marktanpassung bei der Beleihungswertermittlung) abgeleitet.

Die folgende Tabelle zeigt einen Vergleich dieser markt-gängigen Wertrelationen für Erbbaurechte über die Mittelwerte mit den dazugehörigen Variationskoeffizienten (relative Sicherheit in %) und den Erwartungsbereichen der Mittelwerte vor Durchführung einer Regressionsanalyse.

Wertrelation (Markt-korrektur)	An-zahl der Fälle	Mittel-wert aus Ur-sprungs-werten	Varia-tions-koeffi-zient (in %)	Erwar-tungs-be-reich (Mit-telwert)
Marktfaktor (WertR2006)	50	0,89	26,7	0,85 - 0,91
Vergleichsfaktor (WertR2006)	50	0,75	31,1	0,71 - 0,78
Wertfaktor (WertR1972)	45	0,62	88,0	0,54 - 0,70
Minderung in % wegen Zustim-mungsvorbehal-ten (aus Boden)	50	27,5	172,4	21,2 - 33,9 Literatur: 20 – 40 %
Minderung in % wegen Zustim-mungsvorbehal-ten (aus Vollei-entum)	50	12,2	172,7	9,4 - 15,0 Literatur: 5 – 15 %

Aus der Zusammenstellung der Zahlen wird deutlich, dass die Standardabweichung bei Marktanpassungs- und Vergleichsfaktor bereits ohne Optimierung im Rahmen einer mathematisch-statistischen Regressionsanalyse günstig ausfällt. Das bedeutet, dass bei einer gebäudety-pischen Gruppenbildung die Anwendung der jeweiligen Mittelwerte bereits zu markt-konformen Verkehrswerten führen kann.

Bei den weiter aufgeführten Wertrelationen ist genauer nach den Ursachen der großen Streuung zu forschen. In der Bewertungsliteratur finden sich deshalb auch Spann-weiten zur sachverständigen Anwendung¹⁾.

Aussagen zu besonderen Erbbaurechtsbedingungen kön-nen nur bedingt getroffen werden, da das ausgewertete Kaufpreismaterial dies nicht hergibt.

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf lagen bereits Gutachten-anträge für Erbbaurechte vor. Hier zeigte sich in der Pra-xis, dass die veröffentlichten Marktanpassungs- und Ver-gleichsfaktoren einfach und nachvollziehbar anzuwenden sind.

Es bleibt zu diskutieren, ob das Niveau der Faktoren (0,9 und 0,75) bundesweit oder nur für Düsseldorf üblich ist.

Hierzu werden sicher in kürzerer Zeit weitere Gutachter-ausschüsse²⁾ Auswertungen veröffentlichen, die dazu führen können, einen Gesamteindruck über die Marktan-passungs-/Vergleichsfaktoren zu gewinnen.

6 Literaturangaben

Debus, Michael: Verkehrswertermittlung von Erbbaurech-ten im Eigenheimmarkt mittels Vergleichsfaktoren, Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luch-terhand Verlag, 2/2007, S. 65-66

Lindner, Bernd-Ulrich und Overmann, Stefan: Zur Ermitt-lung des Marktanpassungsfaktors für Erbbaurechte, Nachrichten aus dem öffentlichen Vermessungswesen Nordrhein-Westfalen (NÖV NRW), 3/2006, S. 54 ff

Mann, Wilfried: Die Regressionsanalyse zur Unterstüt-zung der Anwendung des Normierungsprinzips in der Grundstücksbewertung, Zeitschrift für Geodäsie, Geo-information und Landmanagement (zfv), Wißner-Verlag, 130. Jahrgang, Heft 5/2005, S. 283 ff

Mürle, Michael und Schönhaar, Doris: Rechtliche Aspekte zur Wertermittlung von Erbbaurechten, Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (zfv), Wißner-Verlag, 128. Jahrgang, Heft 2/2003, S. 97 ff

Dipl.-Ing. Wilfried Mann,
Geschäftsführer und stellvertretender Vorsitzender
c/o Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Düsseldorf, 40200 Düsseldorf
Tel.: 0211/89-94281, Fax.: 0211/89-31244
<http://www.duesseldorf.de/gutachterausschuss>
Email: wilfried.mann@stadt.duesseldorf.de

1) Mürle/Schönhaar, Rechtliche Aspekte zur Wertermittlung von Erb-baurechten

2) Debus, Verkehrswertermittlung von Erbbaurechten im Eigenheim-markt mittels Vergleichsfaktoren in Frankfurt