

Grundstücksmarkt und Grundstücks- wert

4 ■ 2000

*Zeitschrift für
Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und
Wertermittlung*

Aus dem Inhalt:

Wilfried Mann
Eine Marktrichtwertkarte

Herausgeber:
MinRat. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
Prof. Dipl.-Ing. Jürgen Simon
Dipl.-Ing. (FH) Gustav Weyers

SONDERDRUCK

Eine Markttrichtwertkarte

Wilfried Mann, Düsseldorf

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

1 Einführung

Bürger und Sachverständige signalisierten in den letzten Jahren immer wieder, dass gerade für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke, einschließlich Wohnungseigentum, zu wenig Transparenz bezüglich der lagetypischen Preisgestaltung veröffentlicht ist. Orientierungswerte fehlten.

Ein Blick in die Düsseldorfer Kaufpreissammlung zeigte im Vergleich zu unbebauten Baulandgrundstücken, dass für bebaute Objekte, wie Einfamilienhäuser bis Büro-/Geschäftshäuser, etwa dreimal soviel ausgewertetes Material vorlag. Bei Eigentumswohnungen konnte sogar auf das 13-fache zugegriffen werden.

Aus dem zahlenmäßig eher rückläufigen Teilmarkt der unbebauten Grundstücke gelingt es, Richtwerte abzuleiten. Warum sollte dies nicht auch aus dem weitaus größeren Teilmarkt der bebauten Objekte möglich sein?

2 Zur Entwicklung und Herstellung der Markttrichtwertkarte

Bei der Entwicklung und Herstellung der neuen Karte hat sich der Gutachterausschuss mit folgenden Fragen beschäftigt:

2.1 Ist eine Markttrichtwertkarte gesetzlich zulässig?

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

2.2 Ist die Entwicklung einer Markttrichtwertkarte wirtschaftlich?

Bei gleichen Personalressourcen erhöht die Vermarktung eines neuen Produktes das Kosten-/Leistungsverhältnis der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Einmalige Grundinvestitionskosten und jährliche Fortführungskosten sind den zu erwartenden laufenden Einnahmen gegenüber zu stellen.

Die Gebühreneinnahmen im ersten Jahr der Veröffentlichung zeigten, dass die Investitionskosten bereits ausgeglichen werden konnten.

2.3 Welche Merkmale sollte eine Markttrichtwertkarte enthalten?

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.

Neben diesem Maßstab wurden nur die wesentlich preisbestimmenden Merkmale, wie Grundstücksnutzung (geplante Gebäudeart) und realisierbare Geschossflächenzahl (GFZ) bei **unbebauten Grundstücken**, Gebäudeart und Baujahr bei **bebauten Objekten** und das Baujahr bei **Wohnungseigentum** in die Karte aufgenommen.

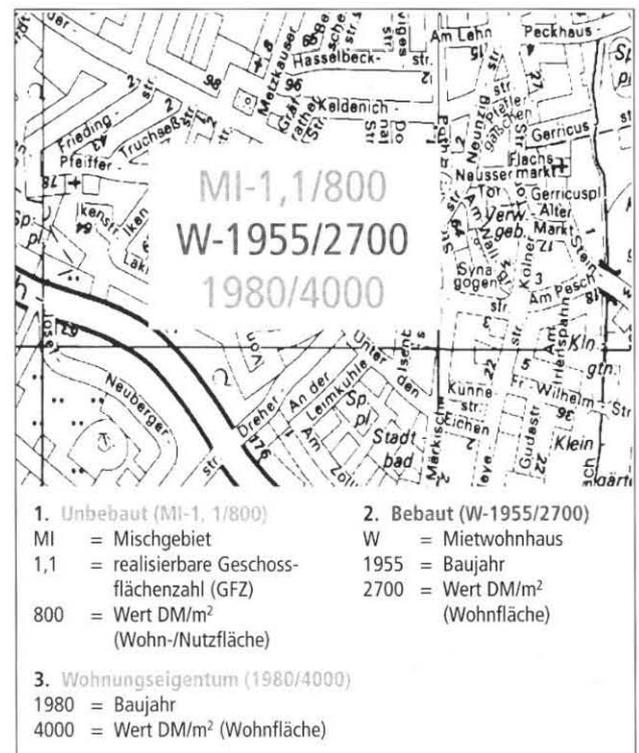


Abbildung 1: Kartenausschnitt zur Markttrichtwertkarte mit Erläuterung

Die Karte enthält neben der Definition der Markttrichtwerte auch allgemeine Erläuterungen und Umrechnungskorrekturwerte (-faktoren) zur Ableitung eines Vergleichswertes aus dem Markttrichtwert. Für **unbebaute Grundstücke** sind dies Grundstücksnutzungs- und GFZ-Korrekturen, für **bebaute Objekte** Gebäudearten- und Baujahrkorrekturen und für **Wohnungseigentum** Baujahrs- und Wohnungsgrößenkorrekturen.

2.4 Ist die Maßstabswahl in Verbindung mit dem Vergleichswertverfahren marktgerecht?

Der Maßstab Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche relativiert den Gesamtkaufpreis zur Objektgröße. Somit bleiben alle Einflüsse auf den Kaufpreis, wie Lage, Grundstücksfläche, Ausstattung, Gebäudebeschreibung, Baujahr usw. erhalten und sachverständig beurteilbar. Das Kaufpreismaterial kann mit Hilfe multivariater statistischer Verfahren untersucht werden, um signifikante Einflüsse auf den Kaufpreis festzustellen und Wertunterschiede zu ermitteln, die den plausiblen Merkmalen zugeordnet werden können.

Neben diesen zunächst statistischen Überlegungen zum Vergleichsmaßstab ist die Marktüblichkeit des gewählten Maßstabes von Bedeutung und zu prüfen.

■ Unbebaute Baulandgrundstücke

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

Bei Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken ist dieser Maßstab eher marktuntypisch.

■ Bebaute Objekte

Es ist zu erwarten, dass dieser Maßstab das Kaufpreisniveau marktgerecht widerspiegelt. Bei bebauten Objekten wird das Vergleichswertverfahren allerdings eher selten zur Verkehrswertfindung herangezogen und zur Zeit noch überwiegend skeptisch beurteilt.

Das liegt zum einen darin begründet, dass eine Objektinnenbesichtigung der Vergleichsfälle in der Regel nicht möglich ist. Zum anderen sind die verschiedenen Einflussgrößen (aus Boden und Gebäude) nicht oder nur ungenügend einschätzbar. 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, GuG 1993, 72–76)

■ Eigentumswohnungen

Hier ist dieser Maßstab marktbildend. Es stehen in der Regel auch ausreichend selektierbare Vergleichspreise der Kaufpreissammlung zur Verfügung, so dass hier das Vergleichswertverfahren mit dem Maßstab Kaufpreis pro m² Wohnfläche auch in der Praxis angewandt wird.

2.5 Wie findet man die wesentlichen Einflussgrößen und Umrechnungskorrekturfaktoren?

Die Skepsis bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens, gerade bei bebauten Grundstücken, führte zu einem zweijährigen Dialog zwischen den Sachverständigen und den Kaufpreisanalitikern im Gutachterausschuss mit den Schwerpunkten:

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

Der Vergleich der statistischen Ergebnisse mit der Sachverständigenmeinung führte in den wesentlichen Wertkriterien zu großen Übereinstimmungen. Somit konnten die anfänglichen Zweifel der Sachverständigen überwunden, die wesentlichen, teilmarkttypischen Merkmale definiert sowie Umrechnungskorrekturfaktoren abgeleitet und veröffentlicht werden.

2.6 Welches Bewertungsprinzip liegt der Karte zugrunde?

Die Bewertungsliteratur unterscheidet im Rahmen des Vergleichswertverfahrens den direkten (unmittelbaren) und indirekten (mittelbaren) Vergleich. In der Praxis scheidet der direkte Vergleich aus, da in der Regel in einem überschaubaren Zeitraum in vergleichbarer Lage Vergleichskauffälle mit gleichen Qualitätsmerkmalen nicht selektierbar sind. Lassen sich nun typische Wertzusammenhänge, die aus dem indirekten Vergleich mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden abgeleitet werden, erkennen, dann könnte mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren der einfache Mittelwertvergleich Anwendung finden.

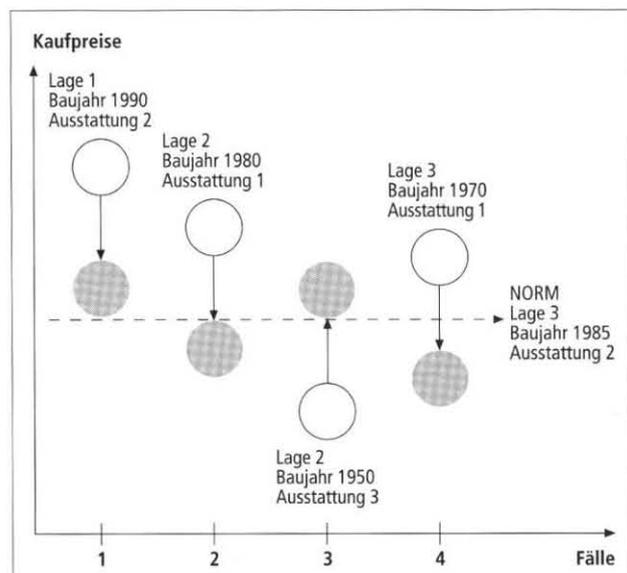


Abbildung 2: Normierungs-Prinzip vom Kaufvertrag zum Norm-Wert

Dieses, bei der Bodenrichtwertableitung bestens bekannte, Normierungsmodell geht davon aus, dass Qualitätsunterschiede zwischen einem definierten Grundstück und einem

Vergleichskauffall als Wert in DM oder eher als Zu- oder Abschlag in % an den Kauffall angebracht werden. Das arithmetische Mittel aller normierten Kaufpreise eines zuvor definierten Gebietes mit im wesentlichen gleichen Eigenschaften führt dann zu einem Norm-Wert oder Richtwert.

Bei der Normierung der **Bodenrichtwerte** wird der Kaufpreis unmittelbar bei der Datenerfassung (Auswertung des Kauffalles) auf die jeweilige Bodenrichtwertnorm abgestellt. Diese Umrechnungsfaktoren wurden häufig empirisch vom Gutachterausschuss ermittelt und z. B. GFZ-Umrechnungen entsprechend der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) angebracht.

Um das Normierungsprinzip zur Ableitung der **Markttrichtwerte** bei drei Teilmärkten anwenden zu können, wurden die Definitionen der Markttrichtwerte und die Korrekturfaktoren in einem aufwendigen automatisierten Rechenverfahren zusammengeführt. Somit lassen sich die ausgewerteten Kaufpreise eines Markttrichtwertgebietes auf die typische Normendefinition umrechnen.

2.7 Wann und wie werden Markttrichtwerte beschlossen?

Der Gutachterausschuss beschließt jährlich in der Hauptsitzung die Markttrichtwerte, analog den Bodenrichtwerten.

Die vorbereitenden Arbeiten übernimmt die Geschäftsstelle. Das zur Verfügung stehende Kaufpreismaterial für das aktuelle Jahr wird den Sachverständigen so transparent gemacht, dass die Richtwerte beschlossen werden können. Diese Werte werden dann in der Markttrichtwertkarte (automatisiert) dargestellt und veröffentlicht.

Den Ablauf der Bearbeitung vom Eingang der Kaufverträge bis zur Markttrichtwertkarte zeigt folgendes Schema:

3 Zur Akzeptanz und Anwendbarkeit

3.1 Verkaufszahlen

Die Akzeptanz bei Bürgern, Sachverständigen und den Mitarbeitern der Bewertungsstellen von Banken und öffentlichen Einrichtungen ist sehr positiv. Dies zeigt sich nicht zuletzt in den Verkaufszahlen.

Nach der Erstveröffentlichung der Karte zum 31.12.1998, also im Jahr 1999, wurden auf Anhieb 500 Markttrichtwertkarten (zu je 86 DM) verkauft. Im Vergleich dazu 600 Bodenrichtwertkarten zu je 108 DM.

Schriftliche Markttrichtwertauskünfte wurden ca. 170 mal (für je 30 DM) angefordert. Mündliche Auskünfte wurden nicht erteilt.

Die Gesamteinnahmen aus der Karte betragen im ersten Jahr insgesamt ca. 55 000 DM, bei Ausgaben von ca. 10–15 000 DM, die den Personaleinsatz zur Beschlussfassung (Sachbearbeiter und Gutachter) und die Druckkosten berücksichtigen.

3.2 Kritische Fragen und Antworten

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

■ **Ersetzt die neue Karte die Bodenrichtwertkarte?**

Nein, da die unbebauten Werte nur auf Baulandgrundstücke bezogen sind. Eine Gegenrechnung unter Beachtung anderer Umrechnungskoeffizienten, z. B. für GFZ-Einfluss und Ge-

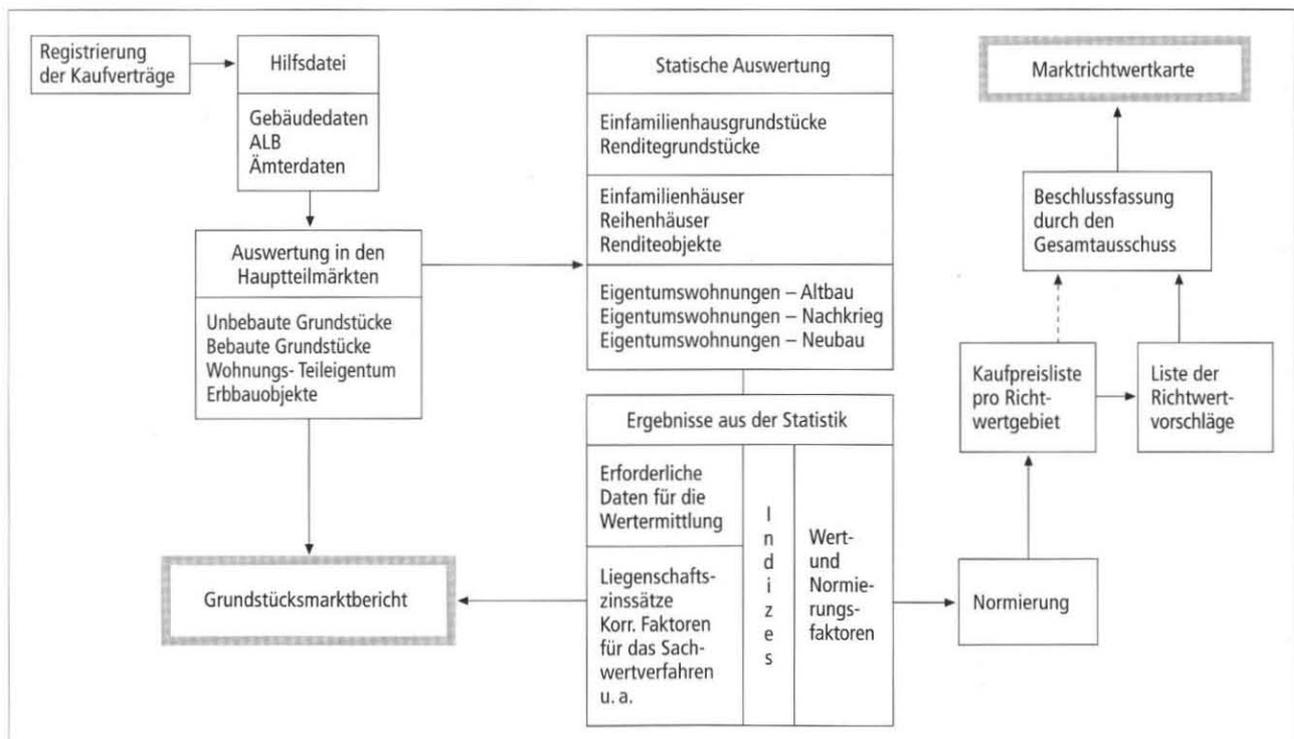


Abbildung 3: Übersicht – vom Kaufvertrag zur Markttrichtwertkarte

bäudeart, sind aber besonders bei höhergeschossigen Mietwohngrundstücken wertvoll.

■ Wie bindend sind die Werte, die aus den Markttrichtwerten abgeleitet werden?

Markttrichtwerte sind Richtwerte oder lagetypische Orientierungswerte. Sie führen für bebaute Objekte bzw. Eigentumswohnungen unter Beachtung von Zu- und Abschlägen direkt zu einem Vergleichswert nach dem Vergleichsverfahren. Dies ist anders als beim Bodenwert, der im Sach- und Ertragswertverfahren, abgeleitet aus dem Bodenrichtwert, nur eine Hilfsgröße darstellt. Werte, die aus dem Markttrichtwert abgeleitet wurden, können somit als dritte Wertermittlungsmethode, neben dem Sach- und Ertragswertverfahren, im Gutachten diskutiert werden.

■ Werden die Sachverständigen jetzt arbeitslos?

Die Sachverständigen werden nicht arbeitslos, da die Marktwerte sachverständig interpretiert werden müssen. Allerdings könnte in bestimmten Fällen die Anzahl der ausführlichen Gutachten zurück gehen. Der Bürger erhält durch die Markttrichtwerte eine gute Orientierungshilfe, wenn er die Erläuterungen, die der schriftlichen Auskunft beigelegt sind, anwendet.

3.3 Qualitätsverbesserung der Gutachten

Die aus dem Kaufpreismaterial abgeleiteten Genauigkeitsmaße der Markttrichtwerte liegen bei etwa +/- 15 bis 25 % relativer Fehler. Die klassischen Bewertungsverfahren, wie Sach- und Ertragswertverfahren, liefern keine höheren Genauigkeiten.

Da der aus dem Markttrichtwert abgeleitete Vergleichswert die Marktsituation lagetypisch am besten beschreibt, könnte bei der Gutachtenerstellung die sachgerechte Kombination von zwei Verfahren die Qualität und Nachvollziehbarkeit der Gutachten optimieren.

Für Sachwertobjekte: Sachwert nach dem Sachwertverfahren und Vergleichswert aus dem Markttrichtwert ableiten (ein ggfs. bisher ermittelter Ertragswert kann entfallen)

Für Ertragswertobjekte: Ertragswert nach dem Ertragswertverfahren und Vergleichswert aus dem Markttrichtwert ableiten (ein ggfs. bisher ermittelter Sachwert kann entfallen)

Bei der Gutachtenerstellung des Gutachterausschusses in Düsseldorf wird dieses Prinzip angewandt. Freie Sachverständige haben mitgeteilt, dass sie die Markttrichtwerte auf jeden Fall zur Kontrolle der Sach- und Ertragswerte nutzen. Somit steigt die innere Sicherheit in der Verkehrswertableitung.

3.4 Weitere Anwendungsgebiete

■ Gutachten der Gutachterausschüsse für Sozialämter

Eine konkrete Interpretation des Markttrichtwertes auf das Bewertungsobjekt löst ausreichend und schnell das Bewertungsproblem. Bei Kenntnis von Gebäudeart, Baujahr, Aus-

stattung usw. lässt sich durch die sachgerechte Anwendung der veröffentlichten Umrechnungsfaktoren der Wert aus dem Markttrichtwert 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 Verankerung der Ermittlung der Bodenrichtwerte, als Pflichtaufgabe der Gutachterausschüsse, im Bundesbaugesetz (1960) wurde dem Gedanken der Markttransparenz entsprochen. Die Markttrichtwertkarte ist somit die konsequente Weiterentwicklung der Bodenrichtwertkarte für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke.

■ Bewertungen für die Finanzämter

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

Als Basis für die Wertermittlung des Steuerpflichtigen könnte auch der Markttrichtwert herangezogen werden. Zunächst ließe sich ein »niedrigerer Verkehrswert« prognostizieren und anschließend sachverständig nachweisen, analog der Bewertung für die Sozialämter. Das Finanzamt könnte dieses Modell ebenfalls zur Überprüfung einsetzen.

4. Ein Anwendungsbeispiel aus der Praxis

zu bewerten:

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

Grundlagen:

Markttrichtwert in der Lage: IM GRUND, freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr 1950, **4 600 DM/m²**, zum 31. 12. 1999
allgemeine Definition: ebf, ohne Garagen, Nebengebäude
ca. 300–600 m² Grundstück,
Wohnfläche 100–200 m²
(Reihenhaus: 150–350 m²)
Grundstück, Wohnfläche 90–150 m²)

Vergleichswertermittlung:

1. Schritt:

Vergleichswert aus Markttrichtwert
(nach Korrekturtabelle der Karte):

$$4\,600 \text{ DM/m}^2 \quad \begin{array}{l} - 17 \% \text{ (Reihenhaus)} \\ + 12 \% \text{ (Baujahr)} \\ \hline - 5 \% \text{ (Faktor 0,95)} \end{array}$$

ergibt $4\,600 \text{ DM/m}^2 \times 0,95 = 4\,370 \text{ DM/m}^2$

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 (aus Bodenrichtwert für ca. 100 m ² Hinterland)	15 000 DM
	<hr/>
	549 400 DM

Der Wert nach dem Vergleichswertverfahren liegt somit bei rund 550 000 DM.

*Dipl.-Ing. Wilfried Mann, Geschäftsführer
c/o Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf
Brinckmannstraße 5, 40200 Düsseldorf
Tel.: 02 11 / 89-942 81, Fax: 02 11 / 89-3 12 44*