

Flächenmanagement und Bodenordnung

Zeitschrift für Liegenschaftswesen, Planung und Vermessung

vormals: Vermessungswesen und Raumordnung

Herausgeber:

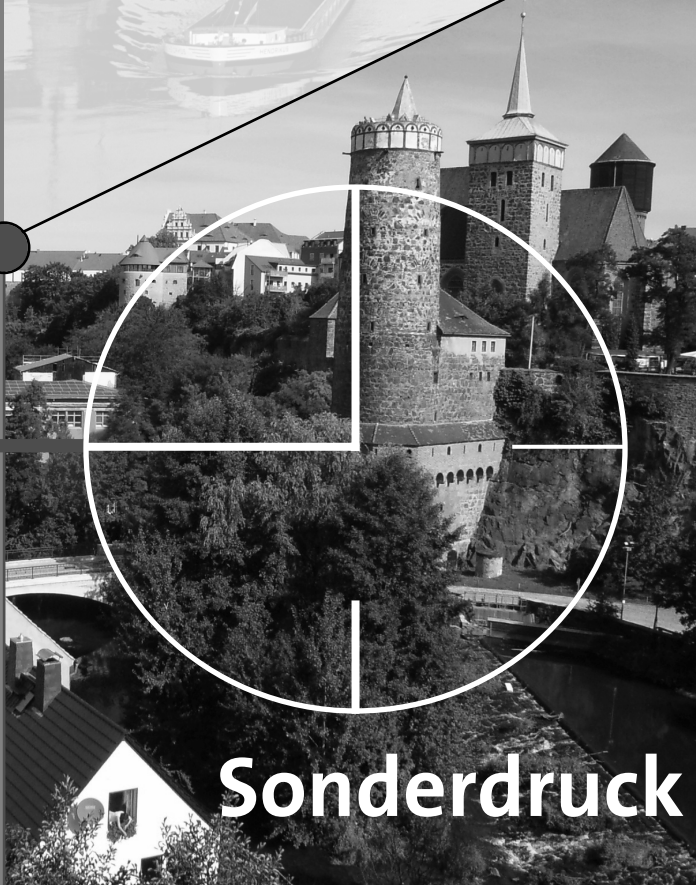
Univ.-Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter

Präsident Prof. Dr.-Ing. Klaus Kummer

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Hans-Joachim Linke

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Walter Seele

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Bertold Witte



Sonderdruck

Aus dem Inhalt:

Wilfried Mann

Marktrichtwerte – Verfahren zur Ableitung
und Beschlussfassung von Marktricht-
werten und praktische Erfahrungen

Marktrichtwerte – Verfahren zur Ableitung und Beschlussfassung von Marktrichtwerten und praktische Erfahrungen

von Wilfried Mann

Schlagwörter/Keywords:

Bodenrichtwerte, Marktrichtwerte, Vergleichswertverfahren, Expertenwissen, Normierungsprinzip, Kaufpreissammlung, Marktrichtwertkarte

Summary

Every year the Property Valuation Board of the state capital Düsseldorf publishes market indicator values, which make the real estate market transparent in its three sub-segments: undeveloped building land, developed property and owner-occupied apartment property. On December 31st 1998, the first map of market indicator values was released and has become indispensable in assessment practice ever since. Estate agents, market experts and citizens are contented clients. This article displays the process of decision making in regard to market indicator values. Here, the main focus does not lie on mathematic-statistical methods. The author is assuming that with the help of expert knowledge a market indicator values map could be successfully released in other cities as well.

1 -Allgemeines

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, neben der Erstellung von Verkehrswertgutachten für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Dies erfolgt durch Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten¹ und der erforderlichen Daten für die Grundstückswertermittlung (z. B. gemäß §§ 11 und 12 der Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW).

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

Aus dem zahlenmäßig eher rückläufigen Teilmarkt der unbebauten Grundstücke gelingt es (noch), Richtwerte abzuleiten. Warum sollte also die Methode zur Ableitung von Bodenrichtwerten nicht auch auf die weitaus größeren Teilmärkte der bebauten Objekte anwendbar sein?

Versteht man die Ableitung von Bodenrichtwerten als Spezialaufgabe der Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung, so lässt sich auch die Ableitung von Markt-

richtwerten und deren Veröffentlichung auf einer Karte in den gesetzlichen Auftrag zur Markttransparenz einordnen.

2 -Grundüberlegungen

Aus der Kaufpreissammlung abgeleitete Richtwerte lassen sich im Marktbericht z. B. in Tabellenform veröffentlichen, oder auch auf einer Karte darstellen, wie dies bei den Bodenrichtwerten der Fall ist.

Der Gutachterausschuss in Düsseldorf hat sich bei den Marktrichtwerten für eine Kartendarstellung entschieden, da die lagetypische Darstellung von Werten fachgerecht und anwenderfreundlich ist.

Auf dieser neuen Karte² sollten Richtwerte mit lagetypischer Definition aller drei Hauptteilmärkte (unbebaute Grundstücke, bebaute Objekte und Eigentumswohnungen) abgebildet werden.

Um diese Karte nicht mit zu vielen Informationen zu überladen – die Bodenrichtwertkarte enthält bereits für nur einen Teilmarkt sehr viele beschreibende Merkmale – wurde der besonders für die bebauten Teilmärkte **marktgängige, einheitliche Maßstab Kaufpreis pro m² Wohn-Nutzfläche** gewählt. Darüber hinaus müssen dem Richtwert die wesentlichen preisbildenden teilmarkttypischen Merkmale zur Beschreibung der Richtwertnorm zugeordnet werden. Allgemeine Kenntnisse aus der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und das Expertenwissen der Sachverständigen des Gutachterausschusses haben hier zu folgender Einschätzung der wertrelevanten Merkmale geführt:

- **Unbebaute Baulandgrundstücke:** Kaufzeitpunkt, Wohn-/Geschäftslage, Grundstücksnutzung (Gebäudeart), Geschossflächenzahl (GFZ), Grundstücksgröße;
- **bebaute Grundstücke:** Kaufzeitpunkt, Wohn-/Geschäftslage, Gebäudeart, Baujahr und Modernisierungsgrad, Grundstücksgröße, Wohn-/Nutzfläche;
- **Wohnungseigentum:** Kaufzeitpunkt, Wohn-/Geschäftslage, Baujahr und Modernisierungsgrad, Wohnungsausstattung, Wohnfläche.

¹ Praxis der Grundstückswertermittlung, Bodenrichtwerte, 1.2.5/1–13.

² Eine Marktrichtwertkarte, Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG).

Da durch die Kartendarstellung der Lageeinfluss durch die Position des Richtwertes beschrieben ist und die Fortschreibung der Karte jährlich erfolgen soll, sind zwei wesentlichen Preismerkmale aller drei Teilmärkte – Kaufzeitpunkt und Lage – bereits vorab bestimmt.

Der Gutachterausschuss hat sich entschieden, dem Markt-richtwert folgende Merkmale hinzuzufügen und wie folgt in die Karte aufzunehmen:

Bei unbebauten Grundstücken Grundstücksnutzung (geplante Gebäudeart) und realisierbare Geschossflächenzahl (GFZ), bei bebauten Objekten Gebäudeart und Baujahr und bei Wohnungseigentum nur das Baujahr.

Die Karte enthält neben dieser lagetypischen Definition der Markt-richtwerte auch allgemeine Erläuterungen und Beschreibungen zum Richtwertgrundstück/-Objekt, dazu Umrechnungskorrekturwerte (-faktoren) zur Ableitung eines Vergleichswertes aus dem Markt-richtwert.

Für unbebaute Grundstücke sind dies Grundstücksnutzungs- und GFZ-Korrekturen, für bebaute Objekte Gebäudearten- und Baujahrskorrekturen und für Wohnungseigentum Baujahrs- und Wohnungsgrößenkorrekturen.

Diese Markt-richtwertkarte basiert also, wie auch die klassische Bodenrichtwertkarte, auf der Anwendung des Normierungsprinzips im Rahmen des Vergleichsverfahrens.

3 Vorgehensweise zur Ableitung und Darstellung von Markt-richtwerten

3.1 Auswahl und Definition von Richtwertgebieten

Die zu bildenden Richtwerte beziehen sich nicht auf einen Punkt, sondern sind auf eine Fläche, ein Gebiet bezogen, vergleichbar den Bodenrichtwertgebieten. Da Düsseldorf flächendeckend in mehr als 130 Bodenrichtwertgebiete – beschrieben durch die Strukturen nach § 34 BauGB und die Ausweisungen der Bebauungspläne – aufgeteilt ist, konnten diese Gebiete auch als Basis für die Gebietsgrenzen übernommen werden. Mit Hilfe der Ortskenntnis und den vorliegenden Daten aus der Kaufpreissammlung wurden die jeweiligen in der Örtlichkeit typischen Definitionen für bebaute Grundstücke, wie Gebäudeart und Baujahr, und für Eigentumswohnungen das Baujahr festgelegt. Die Beschreibung für unbebaute Baulandgrundstücke entspricht der, die bereits auf der Bodenrichtwertkarte vermerkt ist.

Festgelegt wurde, dass in Gebieten mit ausgewogener Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhaus-Bebauung nur die Definition zulässig ist, die durch die meisten Kauffälle geprägt ist und auch in Zukunft Verkäufe erwarten lässt.

3.2 Führen und Auswerten der Kaufpreissammlung/Grundnormierung

Basis zur Ableitung von Markt-richtwerten ist die örtliche Kaufpreissammlung. Diese muss qualitativ so gut sein, dass **min-**

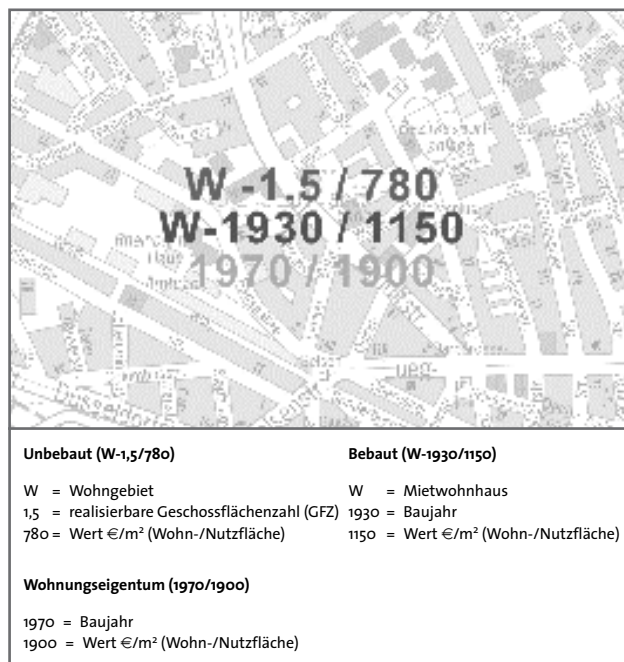


Abb. 1: Kartenausschnitt zur Markt-richtwertkarte mit Erläuterungen

destens die zuvor genannten wesentlichen teilmarkttypischen Einflussgrößen ausgewertet sind, wobei dies nicht bei allen eingehenden Kauffällen der Fall sein muss.

Die klassische Datenerhebung aus dem Kaufvertrag, ergänzt mit objektbezogenen Daten zum Grundstück und zum Gebäude – aus den Hausakten oder an den Erwerber gerichteten Fragebögen –, ermöglicht eine sachgerechte Beschreibung des Objektes.

Unter Beachtung der Zielausrichtung, Markt-richtwerte zu bestimmen für unbebautes Bauland, bebaute Objekte – wie Einfamilienhäuser und Renditeobjekte – und Eigentumswohnungen, scheiden also Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, Nichtbauland, Gewerbeobjekte, Teileigentum sowie Erbbaurechtsfälle aus.

Im nächsten Schritt werden die individuellen Eigenschaften der Kauffälle innerhalb der Hauptteilmärkte bereinigt, um diese vergleichen zu können. Das heißt, eine typische Grundnorm wird eingeführt und Abweichungen der Kaufpreise von dieser Norm (in der Regel als Betrag in €) werden sofort bei der Kaufvertragsauswertung berücksichtigt:

■ Unbebaute Baulandgrundstücke:

- Baulandtiefe, gemäß der Bodenrichtwertnorm (30 – 50 m): Hinterlandbereinigung
- erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei: fehlenden Betrag addieren
- nur ein Bauplatz bei Reihenhaushausgrundstücken: ansonsten Ausschluss

■ **Bebaute Grundstücke:**

- Baulandtiefe, entsprechend der Bodenrichtwertnorm (30 – 50 m): Wertabzug für Hinterland
- Gebäude ohne Garagenwerte, Stellplätze, Anbauten: Wertabzug
- Gebäude ohne Inventar (bei Einfamilienhäusern): Wertabzug

■ **Eigentumswohnungen:**

- Wohnung ohne Garagenwerte, Stellplätze: Wertabzug
- Wohnung ohne Inventar: Wertabzug

Ein weiterer Schritt zur Ableitung von Marktrichtwerten ist die Abstellung dieser bereinigten Kaufpreise auf die jeweilige Marktrichtwertnorm.

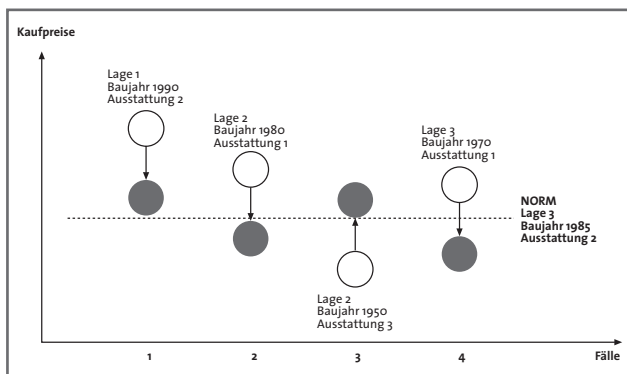


Abb. 2: Skizze zum Normierungsprinzip

Das Normierungsprinzip sieht vor, dass ein Kaufpreis mit seinen wertbildenden Merkmalen (Kreis) so umgerechnet wird, als wäre ein Preis für ein Norm-Objekt gezahlt worden (Vollkreis). Das arithmetische Mittel führt dann in der Regel zum Norm-(Richt-)wert.

3.3 Ableiten von Normierungsfaktoren

Um eine teilmarkttypische, sachgerechte Normierung durchführen zu können muss der Gutachterausschuss Umrechnungsfaktoren oder auch funktionale Zusammenhänge, die auf den Kaufpreis wirken, erkennen, festlegen und anwenden.

Bei den Bodenwerten kann hier auf langjährige Erfahrungen zurück gegriffen werden, da dies im Rahmen der Ableitung der Bodenrichtwerte bereits allgemeine Praxis ist.

Für bebaute Objekte wird hier Neuland betreten, da Gebädefaktoren in der Regel unbekannt sind.

Die folgenden Umrechnungsfaktoren sind aus der Düsseldorfer Kaufpreissammlung im Rahmen einer wissenschaftlichen Arbeit³ unter Anwendung der partiellen Modellauflösung abgeleitet worden. Basis war der Prozess einer

multiplen linearen Regressionsanalyse, deren Ergebnisse sachverständig interpretiert wurden.

Eine Beschreibung dieser Vorgehensweise steht in diesem Aufsatz nicht im Vordergrund. Viele Geschäftsstellen sind personell nicht in der Lage solche umfangreichen Untersuchungen durchzuführen, aber das Fachwissen der erfahrenen ehrenamtlichen Mitglieder der Gutachterausschüsse kann einbezogen werden und ist für die weiteren Überlegungen unverzichtbar.

Die zuvor empirisch angenommenen wesentlichen wertbestimmenden Merkmale konnten mit der oben genannten mathematisch-statistischen Methode nachgewiesen werden.

Merkmale	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungseigentum
Kaufzeitpunkt	●	●	●
Wohnlage	●	●	●
Gebäudeart	●	●	
Geschossflächenzahl	●		
Sondermerkmal, geplant Wohnungseigentum	●		
Wiederkaufsrecht der Stadt	●		
Alter/Modernisierung		●	●
Grundstücksgröße		●	
Objektgröße		●	●

Abb. 3: Übersicht zu den wesentlichen Einflussgrößen der Hauptteilmärkte

Weitere Einflussgrößen, wie Verkaufsumstände, Veräußerer, Erwerber, Verkehrsverbindungen, Grundstücksart, Immissionen/Wohnungsausstattung, Gebäudeklasse, Gebäudeform, Bauweise, Finanzierungsart, Mietverhältnisse, Denkmalschutz/Anzahl oder Lage der Wohnungen im Gebäude, Wohnungsart, Balkone, Terrassen, Grundrissgestaltung, Sondereinrichtungen im Haus, Sondernutzungsrechte u. a. wurden untersucht. Diese hatten zwar Einfluss, aber gegenüber den Merkmalen der Tabelle (Abb. 3) eine eher untergeordnete preisbildende Bedeutung.

Da, wie bereits erwähnt, die Lage – durch Platzierung der Werte auf einer Karte – und der Kaufzeitpunkt – durch das jährliche Erscheinen der Karte – beschrieben sind, wurden die Umrechnungskoeffizienten (Normierungsfaktoren) für die anderen wesentlich preisbildenden Merkmale abgeleitet.

Die in den folgenden Tabellen – je Teilmarkt – angegebenen Korrekturfaktoren sind auf den gezahlten Kaufpreis anzuwenden und führen dann zum normierten Kaufpreis.

³ Integratives Auswertemodell zur Beschreibung des Immobilienmarktes, S. 77 ff.

Merkmale	Ergebnisse aus der statistischen Analyse	Hinweise für die Anwendung
GFZ-Einfluss⁴ Einfamilienhausgrundstücke: Renditegrundstücke:	Funktion, signifikant (degressiv) Funktion, wirksam bis GFZ 2,0 (vergl. Abbildungen 5 a/5 b)	Umrechnung nach Funktion Umrechnung unter 2,0 GFZ
Gebäudeart Einfamilienhausgrundstücke: Renditegrundstücke:	Basis: Einfamilienhaus (Faktor 1,00) – Reihenhausgrundstück: Korrektur 0,9 Basis Mietwohnhaus (Faktor 1,00) – Gem.gen.Objekt: Korrektur 0,9 – Büro-/Geschäftshaus: Korrektur 0,77	Normierung durchführen Normierung durchführen
Sondermerkmal geplant Wohnungseigentum (nur für Renditegrundstücke)	Basis: mit Merkmal (Faktor 1,00) – ohne Merkmal: Korrektur 1,25	Normierung durchführen
Wiederkaufsrecht der Stadt nur für Einfamilienhaus- Grundstücke:	Basis: ohne Wiederkaufsrecht – mit Merkmal: Korrektur > 1,0 (jährlich wechselnde Vertragsgestaltung)	Ausschluss der Fälle mit Wiederkaufsrecht

Abb. 4: Übersicht zu den Normierungsmerkmalen der unbebauten Baulandgrundstücke

GFZ	Einfamilienhaus- grundstücke		Rendite- grundstücke	
	Preisniveau	GFZ 0,5 = 100	Preisniveau	GFZ 1,5 = 100
0,2	1680	215		
0,3	1280	164		
0,4	980	126		
0,5	780	100		
0,6	630	81		
0,8	500	64	480	145
1,0	400	51	410	124
1,25			380	115
1,5			330	100
1,75			310	94
2,00			295	89
2,5			280	85

Abb. 5a: Tabelle zur GFZ-Funktion

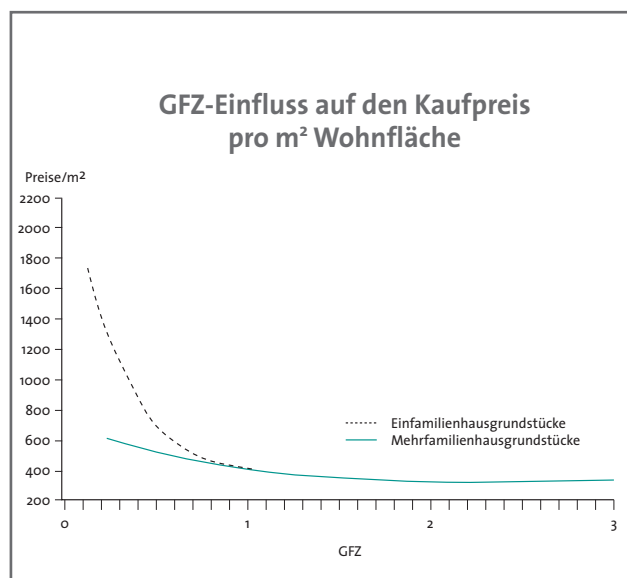


Abb. 5b: Graphik zur GFZ-Funktion

⁴ Die Funktionen zum GFZ-Einfluss auf den Kaufpreis verlaufen degressiv. Eine steigende GFZ bewirkt also ein Fallen der Preise. Dies ist bei dem Maßstab Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche plausibel und darin begründet, dass bei steigender Wohnfläche, unter Beibehaltung der Grundstücksgröße, die GFZ steigt. Gleichzeitig fällt,

unter Beibehaltung des Gesamtkaufpreises bei gleicher Grundstücksgröße, der Kaufpreis pro m² Wohnfläche. Dieser Einfluss wird besonders stark bei Sachwertgrundstücken (Einfamilienhäusern) sichtbar, da hier in der Regel das Wertniveau des Grund und Bodens lageabhängig und nicht in Abhängigkeit von der GFZ entsteht.

Merkmale	Ergebnisse aus der statistischen Analyse	Hinweise für die Anwendung
Alter/Modernisierung Einfamilienhausgrundstücke und Renditegrundstücke:	gemeinsame Funktion (degressiv) (vergl. Abbildungen 9 a/9 b) Basis modernisiertes Objekt (Faktor 1,00) – nicht modernisiert: Korrektur 1,25	Unterstellt wird ein modern. Objekt mit neuzeitlicher Ausstattung, bei Abweichung zunächst Normierung, dann Altersanpassung nach Funktion
Gebäudeart Einfamilienhausgrundstücke: Renditegrundstücke:	Basis Einfamilienhaus (Faktor 1,00) – Reihenhaus Korrektur 1,2 Basis Mietwohnhaus (Faktor 1,00) – Gem.gen.Objekt: Korrektur 0,87 – Büro-/Geschäftshaus: Korrektur 0,62	Normierung durchführen Normierung durchführen
Grundstücksgröße:	Funktion (je größer die Fläche, desto geringer der Kaufpreis)	Hinterland-Bereinigung durchführen (wie bei Baulandgrundstücken)
Objektgröße:	Flache Funktion (je größer die Fläche, desto geringer der Kaufpreis)	Definition eines typischen Bereiches ohne Werteinfluss, sonst sachverständig anwenden
Ergänzung zur Stichproben- erweiterung: Sozialer Wohnungsbau (SozWobau)	Basis kein SozWobau (Faktor 1,00) – Bindungsfrist noch mindestens 4 Jahre Korrektur 1,25	auf Fälle mit SozWobau verzichten oder Normierung durchführen

Abb. 6: Übersicht zu den Normierungsmerkmalen der bebauten Objekte

Merkmale	Ergebnisse aus der statistischen Analyse	Hinweise für die Anwendung
Alter/Modernisierung	gemeinsame Funktion (degressiv) (vergl. Abbildungen 9 a/9 b) Basis modernisiertes Objekt (Faktor 1,00) – nicht modernisiert: Korrektur 1,2	Unterstellt wird ein modern. Objekt mit neuzeitlicher Ausstattung, bei Abweichung zunächst Normierung dann Altersanpassung nach Funktion
Objekt-(Wohnungs-)größe:	Funktion (je größer die Fläche, desto geringer der Kaufpreis) oder Gruppen Basis 41–89 m ² (Faktor 1,0) – bis 40 m ² (Appartements): Korrektur 0,95 – 90–120 m ² : Korrektur 1,05	Funktion nicht darstellen Normierung in drei Gruppen (derzeit liegt das Kaufpreisniveau für Appartements nicht mehr über dem Durchschnitt)
Ergänzung zur Stichproben- erweiterung: – Verkauf an Mieter – Mietverhältnis wird übernommen	Basis Normalverkauf (Faktor 1,00) – Verkauf an Mieter Korrektur 1,10 – Übernahme des Mietverhältnisses Korrektur 1,05	Normierung durchführen Normierung durchführen

Abb. 7: Übersicht zu den Normierungsmerkmalen der Eigentumswohnungen

3.4 Expertenbefragung – Empfehlungen, Anwendungen

Die aus dem Düsseldorfer Markt abgeleiteten Normierungsfunktionen und -faktoren müssen nicht mit den örtlichen Gegebenheiten in anderen Städten übereinstimmen. Tendenzen in Vorzeichen und Größenordnung werden aber in der Regel

verwertbar sein. Die Fachliteratur empfiehlt bei der Anlegung von Wissensdatenbanken auch das Expertenwissen mit einzubeziehen. Hierbei ist die Expertenbefragung eine Methode, um das Fakten- und Regelwissen von Experten zu erkennen.

Zu den teilmarkttypischen wesentlichen Einflussgrößen können die Mitglieder des Gutachterausschusses befragt

Merkmal des Normalfalles	abweichende Ausprägung	Mittel der Schätzung der Abweichung für bebaute Objekte	Mittel der Schätzung der Abweichung für Wohnungseigentum
modernisiert, neuzeitliche Ausstattung	nicht modernisiert (Baujahr bis 1974)	- 19 % (7 Antworten)	- 14 % (7 Antworten)
Mietverhältnis wird nicht übernommen	Übernahme des (r) Mietverhältnisse (s)	- 13 % (8 Antworten)	- 10 % (3 Antworten)

Abb. 8: Ergebnisse zur Expertenbefragung (Beispiel)

werden. Ein Umfrageergebnis zu den Unterschiedsfaktoren (in %) könnte z. B. wie in Abb. 8 dargestellt aussehen.

Untersuchungen⁵ haben ergeben, dass Antworten von 6 – 10 Sachverständigen zu sehr guten, verwertbaren Ergebnissen führen. Ein Vergleich mit den dazugehörigen Ergebnissen aus der mathematisch statistischen Analyse führte kaum zu anderen Ergebnissen, zumal nur eine relative Sicherheit der Schätzungen von +/- 20 bis 30 % zu erwarten ist.

Eine Abschätzung funktionaler Zusammenhänge gestaltet sich schwieriger. Analyseergebnisse in zweidimensionaler Darstellung erlauben aber durchaus eine sachverständige Beurteilung. Auch hier können degressive oder progressive Kurvenverläufe, steigend oder fallend, von den Experten auf Marktkonformität überprüft werden. Ein Vergleich mit veröffentlichten Kurvenläufen, z. B. zu Alterswertminderungen, ist ebenfalls hilfreich (vgl. Abb. 9 b).

Empfehlungen

■ Für den Teilmarkt der unbebauten Baulandgrundstücke

Zum GFZ-Einfluss: Wenn keine eigenen Untersuchungen im Hinblick auf den Maßstab Kaufpreis/Wohnfläche vorliegen, sollte auf Werte für Einfamilienhausgrundstücke ganz verzichtet werden, da hier der GFZ-Einfluss von besonders großer Bedeutung ist. Ein GFZ-Einfluss bei höhergeschossigen Mietwohnhausgrundstücken (GFZ > 2,0) ist dagegen nicht mehr signifikant nachweisbar. Somit könnten Werte für diesen Teilmarkt auch ohne Kenntnisse zum Einfluss der GFZ auf den Kaufpreis veröffentlicht werden.

Die Normierungsfaktoren für Gebäudeart und Sondermerkmal »geplant Wohnungseigentum« könnten vom eigenen Gutachterausschuss sachverständig geschätzt werden. Hier liegen in der Regel Bodenrichtwert-Normierungsfaktoren vor.

Die allgemeine Umrechnungsvorschrift vom Bodenrichtwert zum Marktrichtwert lautet:

$$\text{Bodenwert in €/m}^2 \text{ Grundstücksfläche} / (\text{GFZ} \times 0,8) = \text{Bodenwert in €/m}^2 \text{ Wohnfläche,}$$

wobei der Faktor 0,8 als Konstante von der Geschossfläche zur Wohnfläche eingeführt wurde.

■ Für den Teilmarkt der bebauten Objekte

Der Einfluss des Gebäudealters wurde aus den Teilmärkten der Einfamilienhaus- und Renditegrundstücke aus den Kaufpreisen pro m² Wohn-/Nutzfläche abgeleitet. Hieraus lässt sich, unter Abzug eines fiktiven Bodenanteils, auch eine Abschreibungstabelle (Alterswertminderung) ableiten. Es zeigt sich, dass in den ersten vierzig Jahren die stärksten Wertminderungen zu verzeichnen sind, die Kurve dann bei der Hälfte der durchschnittlichen Nutzungsdauer ca. 40 % erreicht und nach Ablauf die Wertminderung bei 60 % liegt. Dieser hohe Restwert von 40 % ist darin begründet, dass von modernisierten Altbauten ausgegangen wird.

Die in der Literatur⁶ angegebenen Kurven, z. B. von *Vogels/Schindler*, können auch für die Alterwertabhängigkeit herangezogen werden. Diese beschreiben ebenfalls einen degressiven Verlauf und geben bei Ablauf der durchschnittlichen Nutzungsdauer noch einen Restwert (20 %) an.

Alter (Jahre)	Wertminderung in %		
	aus Kaufpreisen bebauter Objekte	aus Kaufpreisen Wohnungseigentum	Veröffentlichung nach <i>Vogels</i> ⁷
10	11	20	12
20	21	32	22
30	30	40	32
40	37	43	41
50	42	46	50
60	47	47	58
70	51	48	64
80	54	49	70
90	57	50	76
100	60	50	80

Abb. 9 a: Tabelle zu Wertminderungen

⁵ Integratives Auswertemodell zur Beschreibung des Immobilienmarktes, S. 61ff.

⁶ Praxis der Grundstückswertermittlung, Wertminderung wegen Alters, 4.4.5/7–20.

⁷ Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht, S. 86.

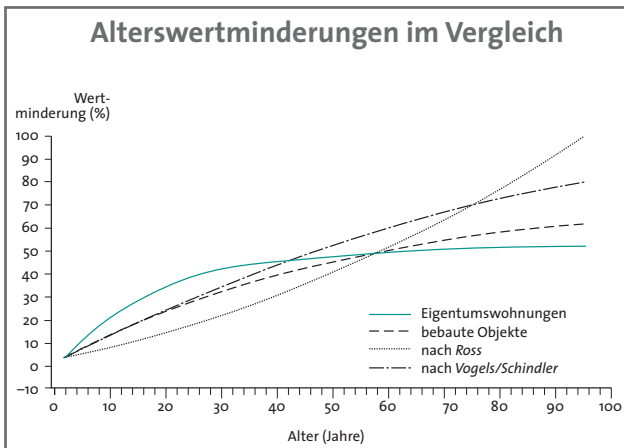


Abb. 9b: Grafischer Vergleich der Wertminderungen

Für die Anwendung im Rahmen der Kaufpreismormierung sind die sachverständig ausgewählten Tabellenwerte der Alterswertminderung auf die Altersabhängigkeit zum Kaufpreis nach folgender Rechenvorschrift, jeweils an der Stelle »Alter«, umzustellen:

$$\text{Fiktiver Wert (Max = 100)} = 100 - \text{Wertminderung (in \%)}$$

Die Funktion aus den Tabellenwerten könnte dann als Polynom wie folgt geschrieben und im Normierungsprozess angewandt werden:

$$Y(\text{aus bebauten Objekten}) = 100 - 1,27 \times \text{Alter} + 0,0101 \times \text{Alter}^2 - 0,000034 \times \text{Alter}^3$$

$$Y(\text{nach Vogels}) = 100 - 1,2 \times \text{Alter} + 0,004 \times \text{Alter}^2$$

Die in Düsseldorf ermittelten Normierungsfaktoren für nicht durchgeführte Modernisierungen und für die Gebäudearten sollten örtlich geprüft werden. Mietunterschiede zwischen Wohnungen, Läden und Büros unter Beachtung der gewerblichen Anteile in % des Rohertrages können Hinweise auf die Gebäudefaktoren geben.

■ Für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen

Der Einfluss des Gebäudealters wurde aus den Kaufpreisen pro m² Wohnfläche abgeleitet. Hieraus lässt sich, unter Abzug eines fiktiven Bodenanteils, ebenfalls eine Tabelle der Alterswertminderung ableiten. Es zeigt sich, dass in den ersten dreißig Jahren die stärksten Wertminderungen zu verzeichnen sind, die Kurve dann bei der Hälfte der durchschnittlichen Nutzungsdauer 45% erreicht und nach Ablauf nur einen Minderung von 50% angibt. Dieser sehr hohe Restwert von 50% ist darin begründet, dass modernisierte Altbauten, die in Wohnungseigentum aufgeteilt wurden, lagebereinigt noch sehr hohe Kaufpreise erzielen.

Auch hier könnte nach sachverständiger Prüfung eine Alterswertabhängigkeit nach örtlichen Gegebenheiten ausge-

wählt werden. Die angegebenen Normierungsfaktoren für nicht durchgeführte Modernisierungen und für die Wohnungsgrößengruppen sollten örtlich geprüft werden.

Zur Nutzung einer größeren Kaufpreisstichprobe könnten Kauffälle mit dem Merkmal »Verkauf an Mieter« und »Übernahme von Mietverhältnissen« ebenfalls aufgrund örtlicher Gegebenheiten geschätzt werden. Weitere untergeordnete Einflüsse, wie Lage der Wohnung im Souterrain usw., könnten zusätzlich berücksichtigt werden.

Hinweise zu Faktoren von Merkmalen aller drei Hauptteilmärkte finden sich in der vom Verfasser veröffentlichten Arbeit⁸. In einzelnen Marktberichten von Gutachterausschüssen⁹ finden sich ebenfalls Informationen zu »Gebäudedefaktoren«. Es könnte hilfreich sein, diese Berichte dahin gehend vergleichend zu untersuchen, ob in den wesentlichen preisbildenden Merkmalen Übereinstimmung in den Normierungsparametern besteht.

Anwendungen

Die ermittelten oder geschätzten Normierungsfaktoren dienen zunächst der Kaufpreisbereinigung, das heißt der Abstellung auf die jeweilige Marktrichtwertnorm, und müssen im nächsten Schritt den Sachverständigen bzw. Anwendern der Marktrichtwertkarte in geeigneter Form transparent gemacht werden.

Der Anwender wird somit in die Lage versetzt, von dem veröffentlichten Richtwert auf sein zu bewertendes Objekt zu schließen.

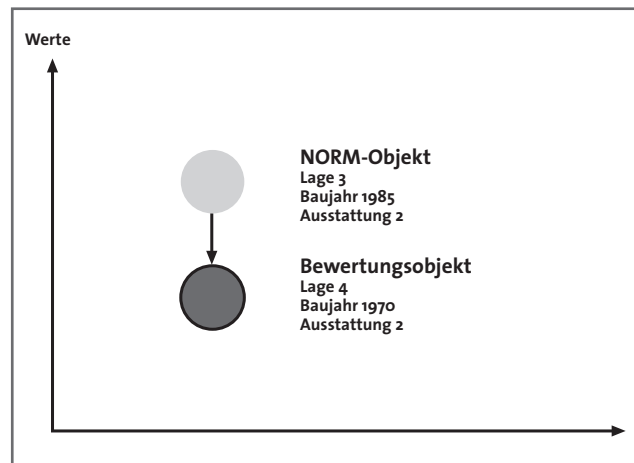


Abb. 10: Prinzipialskizze zur Ableitung eines Wertes aus dem Normwert

⁸ Integratives Auswertemodell zur Beschreibung des Immobilienmarktes, unbebaute Grundstücke – S. 85/86, bebaute Objekte – S. 97–99, Eigentumswohnungen – S. 112–114.

⁹ Zum Beispiel: Grundstücksmarktbericht 2005 für die Region Hannover oder Grundstücksmarktbericht 2005 für die Stadt Neuss.

Hierzu sollte eine Legende oder Fachinformation in die Karte eingearbeitet werden. Diese kann zum einen die allgemeinen teilmarkttypischen Definitionen beschreiben und zum anderen die Umrechnungs-/Normierungsfaktoren, diesmal als Korrekturwerte in %, transparent machen.

Bei der praktischen Umsetzung dieses Schrittes hat sich der Gutachterausschuss in Düsseldorf die von Ross vertretene Meinung zu eigen gemacht, die besagt, dass Tabellenwerte niemals schematisch übernommen, sondern dem Sachverständigen nur als Anhalt dienen sollen¹⁰. Die Erläuterungen auf der Markttrichtwertkarte gliedern sich in

- Allgemeine Erläuterungen/Hinweise zu allen drei Teilmärkten;
- Hinweise zur Gebietsbeschreibung und Korrekturwerte je Teilmarkt.

Die folgenden Ausschnitte beschreiben diese beiden Teile der Erläuterungen beispielhaft für Eigentumswohnungen (Abb. 11 und 12).

¹⁰ Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, S. 266.

Die Markttrichtwerte sind in allen 3 Teilmärkten – unbebaute Baulandgrundstücke, bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen – aus Kaufpreisen pro m² Wohn-/ Nutzfläche ermittelt worden.

Hierbei wurde

- bei Eigentumswohnungen die Wohnfläche nach der II. Berechnungsverordnung neuester Fassung, wobei Balkone und Loggien zu 1/2 angerechnet wurden, abgeleitet.

Die Teilmärkte wurden gebietstypisch wie folgt normiert:

Eigentumswohnungen

Sondereigentum an der Wohnung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund und Boden.

- Wohnungsgröße ca. 60 – 80 m², bezugsfrei, freifinanziert
- Gebäude mit mehr als 6 Wohnungen, modernisiert (neuzzeitliche Ausstattung mit Bad und Zentralheizung)
- Werte für Garagen/Einstellplätze sind nicht enthalten.

Abb. 11: Ausschnitt aus den allgemeinen Erläuterungen

Korrekturen bei Abweichungen von der Markttrichtwertdefinition:

- bei nicht modernisierten Wohnungen, je nach Alter und Zustand: bis – 25 %
- bei Abweichungen vom Baujahr:

Richtwert Norm	Bewertungsobjekt						
	Baujahr bis 1955	Baujahr 1956 – 65	Baujahr 1966 – 75	Baujahr 1976 – 85	Baujahr 1986 – 90	Baujahr 1991 – 95	Baujahr 1996 – 2003
bis 1955	+/- 0 %	+/- 0 %	+ 1 bis 4 %	5 bis 14 %	15 bis 21 %		
1960	+/- 0 %	+/- 0 %	+ 1 bis 5 %	6 bis 14 %	15 bis 22 %	23 bis 31 %	
1965	+/- 0 %	+/- 0 %	+ 1 bis 4 %	5 bis 14 %	15 bis 21 %	22 bis 31 %	32 bis 46 %
1970	- 2 %	- 2 %	- 1 bis 3 %	4 bis 12 %	13 bis 19 %	20 bis 29 %	30 bis 44 %
1975	- 4 %	- 4 %	- 3 bis 0 %	1 bis 9 %	10 bis 16 %	17 bis 25 %	26 bis 40 %
1980	- 8 %	- 8 %	- 7 bis - 4 %	- 3 bis 5 %	6 bis 12 %	13 bis 21 %	22 bis 35 %
1985		- 13 %	- 12 bis - 9 %	- 8 bis 0 %	1 bis 7 %	8 bis 15 %	16 bis 28 %
1990		- 18 %	- 17 bis - 14 %	- 13 bis - 6 %	- 5 bis 0 %	1 bis 8 %	9 bis 21 %
1995		- 24 %	- 23 bis - 20 %	- 19 bis - 13 %	- 12 bis 7 %	- 6 bis 0 %	+ 1 bis 12 %

- bei Abweichungen von der Wohnungsgröße:

Richtwert	Bewertungsobjekt		
	bis 40 m ²	60 ... 80 m ²	90 – 120 m ²
60 – 80 m ²	+/- 0 %	+/- 0 %	bis - 5

Abb. 12: Ausschnitt zu Korrekturwerten für Eigentumswohnungen

4 Ablauf der Ermittlung und Beschlussfassung der Marktrichtwerte

Die Aufbereitung (Normierung) des Datenmaterials für **unbebaute Grundstücke** erfolgt in den Geschäftsstellen für jeden einzelnen geeigneten Kauffall direkt bei der Datenerhebung – Teil 1.

Anschließend wird jährlich für die jeweiligen Bodenrichtwertgebiete das Mittel der vorhandenen normierten Kauffälle gebildet. Dieser Mittelwert, unter Beachtung der Nachbarschaft und des Sachverständigenwissens führt dann zum Bodenrichtwert – Teil 2.

Bei der Ableitung der Marktrichtwerte – Teil 1 – wird dagegen der Normierungsprozess automatisiert gesteuert, d.h. der Sachbearbeiter stellt nicht den einzelnen Kauffall auf die jeweilige Marktrichtwertnorm ab. Hier werden die mit Hilfe des Gutachterausschusses zuvor festgelegten Normierungsfaktoren (-Funktionen) in einem Rechen-Teilprogramm, dem so genannten Normierungs-Pool (NORM-POOL), auf die Kaufpreise angewandt und führen zu den jeweiligen normierten Kaufpreisen im Richtwertgebiet.

Rechen-Code im NORM-POOL,

z.B. zur Umrechnung im Mehrfamilienhausgebiet (W) mit dem Baujahr 1975 (Alter 30 Jahre):

```
if gebart = 19 then f_geb = 1.00;
if gebart = 21 then f_geb = 0.87;
if gebart = 30 then f_geb = 0.62;
f_alter =
(130 - 1.27 × 30 + 0.0101 × 302 - 0.000034 × 303) /
(130 - 1.27 × alter + 0.0101 × alter2 - 0.000034 × alter3);
```

Hierbei bedeuten:

gebart Gebäudeart gemäß Datenkatalog NRW
 19 = Wohngebäude (Basis: Typ = W)
 21 = gemischt genutztes Gebäude
 30 = Büro-/Geschäftshaus
 f_geb Faktor für die Normierung der Gebäudeart
 f_alter Normierungsfaktor für das Alter (vergleiche Funktion Y [aus bebauten Objekten]), wobei »130« der Achsenabschnitt ist, der sich aus der Addition mit einem Bodenanteil von ca. 30% am Gebäudeanteil ergibt (das entspricht 23% vom Gesamtwert). Basis: Alter 30 Jahre

Die Anwendung der Faktoren an den Ursprungskaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche (KPNF) erfolgt dann nach der Rechenvorschrift:

$$KP_{(NORM)} = KPNF \cdot f_{geb} \cdot f_{alter}$$

Die Umrechnung der Kaufpreise auf die zuvor definierte NORM des Marktrichtwertgebietes gliedert sich zusammenfassend in drei Schritte:

- Grundnormierung (Ausschluss von ungeeigneten Fällen, Zu- und Abschläge)
- Allgemeine Normierung, die auf einen gesamten Teilmarkt anwendbar ist, wie z. B. modernisiertes Objekt mit neuzeitlicher Ausstattung
- Spezielle Marktrichtwert-Normierung, die auf einen Teilmarkt mit gebietstypischer Definition bezogen ist, wie z. B.
 - Gebäudeart
 - Baujahr.

Hierbei sind die Normierungsfaktoren und die jeweiligen Richtwertdefinitionen in einem komplexen Rechenverfahren zusammen zu führen.

Zur Ableitung und Beschlussfassung der Marktrichtwerte – Teil 2 – werden dann zum Jahresende Tabellen, als Kaufpreis-Zusammenstellung im Marktrichtwertgebiet, erzeugt. Die folgende Kaufpreiszusammenstellung zum 01. 01. 2004 (Abb. 13) macht deutlich, dass bei der Ableitung der Werte auch auf das Material des Vorjahres zurückgegriffen wurde, um die Sicherheit zu erhöhen. Heute, nach fünf Jahren Erfahrung, werden nur noch die Kaufpreise aus dem aktuellen Berichtsjahr zusammen gestellt.

Diese Tabellen werden von der Geschäftsstelle durchgesehen und auf Plausibilität geprüft (Ausreißerproblematik – Überprüfung des automatisierten Normierungsprozesses). Hierzu stehen Übersichten zu Mittelwerten und den dazugehörigen Statistiken, wie Minimum, Maximum, Standardabweichung, relative Abweichung u. a. für jedes Marktrichtwertgebiet zur Verfügung.

Theorie und Praxis zeigen, dass die Mittelwerte¹¹ der auf die Richtwertnorm bereinigten Preise eine geringere Standardabweichung aufweisen als die der Ursprungskaufpreise. Dieser Vergleich kann auch als grobe Kontrolle und Beleg dafür herangezogen werden, dass die eher empirisch gewählten Umrechnungsfaktoren marktgerecht zugeordnet wurden.

Die anschließend sachverständig nach dem Vergleich mit den Nachbarschafts-Marktrichtwerten gebildeten Vorschläge der Geschäftsstelle werden in Listen zusammengestellt und gegliedert

- je Teilmarkt
- je Ausweisung bzw. Gebäudeart, sortiert aufsteigend nach Vorschlag.

¹¹ Bei einer Anzahl von mindestens ca. 10 – 20 Kauffällen pro Teilmarkt im Marktrichtwertgebiet.

Richtwertgebiet: Im Grund, Wohnlage = 33, Ri.-Vorjahr: UB: E-o,6/600, BB: E-1950/2100, WE: 1975/1600

Lage	Jahr	Veräußerer	Wohnlage	Gebäudeart	typ. Merkmal	orig. Preis	norm. Preis ub	norm. Preis bb	norm. Preis we	Bemerkung	Anzahl	Teilmarkt
h i e r a n o n y m i s i e r t	2002	Stadt	33	Wohnhaus	0,70	357	556	–	–	W30	1	UB
	2002	nat. Pers.	33	Wohnhaus	0,40	753	465	–	–	WE	1	UB
	2003	nat. Pers.	33	Einfamhs.	0,25	1120	628	–	–		1	UB
	2002	nat. Pers.	33	Einf-Reih.	1957	1544	–	1764	–		1	BB
	2002	nat. Pers.	33	Einfamhs.	1957	2467	–	2624	–		1	BB
	2002	nat. Pers.	32	Einfamhs.	1951	2241	–	2015	–		1	BB
	2002	nat. Pers.	32	Zweifamhs.	1952	1911	–	2068	–		1	BB
	2002	nat. Pers.	32	Einfamhs.	1954	1481	–	1728	–		1	BB
	2003	nat. Pers.	33	Zweifamhs.	1933	2176	–	2632	–		1	BB
	2003	nat. Pers.	33	Einfamhs.	1933	2603	–	2816	–		1	BB
	2003	nat. Pers.	32	Einfamhs.	1936	2373	–	2121	–		1	BB
	2003	nat. Pers.	32	Villa, Land	1933	1559	–	–	–	Preis (–)	1	BB
	2002	nat. Pers.	33	Mehrfamh.	1968	1323	–	–	1460	GAR	26	WE
	2002	nat. Pers.	33	Mehrfamh.	1978	1771	–	–	1818	EIN	1	WE
	2003	nat. Pers.	33	Dreifamh.	1978	1710	–	–	1641	MAIGAR	2	WE
2003	nat. Pers.	34	Mehrfamh.	1966	1437	–	–	1548	GAR	1	WE	
2003	nat. Pers.	33	Mehrfamh.	1973	1379	–	–	1398	EINAPP	7	WE	
Summe							1649	17768	7865			

Abb. 13: Ausschnitt aus der Zusammenstellung der Kaufpreise (zum 01. 01. 2004 in €)

Gebiets-Nr.	Gebiet	Ausweisung	Wohnlage	Bodenrichtwert (BORI)	Mittelwert/ Anzahl	Wert aus BORI	Vorschlag	Marktwert (Beschluss)
1159	Am Wald	W/o,8	33	300	390/7	469	450	450
791	Auf 'm Hitzberg	W o,9	42	440	490/4	688	550	550
2000	Im Grund	E/o,6	33	300	550/3	625	600	600
1159	Am Wald	E/1940	33		2186/11		2000	2000
1172	Golzheimer Heide	E/1950	33		2021/22		2100	2100
2000	Im Grund	E/1950	33		2221/8		2150	2150
1159	Am Wald	1975	33		1603/93		1600	1600
1443	Coburger Weg	1975	33		1628/52		1600	1600
2000	Im Grund	1975	33		1567/37		1600	1600

Abb. 14: Ausschnitt aus der Zusammenstellung der Vorschläge zur Beschlussfassung (Werte in €)

Als letzter Schritt werden diese Markt-richtwertlisten (Abb. 14), mit Vorschlägen für alle Markt-richtwertgebiete, zum Jahresbeginn (Ende Januar) vom Gutachterausschuss in seiner Hauptsitzung beschlossen und in der Markt-

richtwertkarte (automatisiert) dargestellt und veröffentlicht.

Dieser gesamte Prozess der Datenerfassung und -auswertung, der Normierung mit Hilfe der Umrechnungsfaktoren, -

der Datenzusammenstellungen in den Marktrichtwertgebieten, die Gesamtübersichten für den Gutachterausschuss und die sich anschließende kartenmäßige Darstellung der Beschlüsse wird mit Hilfe des Software-Programms INTEX.GA (Integriertes Expertensystem zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und Gutachtenbearbeitung)¹² bearbeitet.

5 Anwendungsbeispiele und praktische Erfahrungen

Bei der Anwendung der Marktrichtwerte wird der Sachverständige oder Bürger auf die teilmarkttypischen Definitionen hingewiesen und erhält Möglichkeiten der Umrechnung auf die Merkmale seines zu bewertenden Objektes. Aufgrund der nicht immer positiven Erfahrungen mit mündlichen Bodenrichtwertauskünften, die teilweise verkürzt notiert werden und dann zu Fehlinterpretationen führen können, werden Auskünfte aus der Marktrichtwertkarte nur schriftlich erteilt.

Die Anwendung der Richtwerte im Bewertungsfall kann wie folgt aussehen:

Beispiel 1: Einfamilienhausobjekt zu bewerten:

Reihenhaus mit Garage, Wohnfläche 120 m², Baujahr 1970, in der Lage: Im Grund, Grundstück 700 m², Stichtag heute

Grundlagen:

Marktrichtwert: IM GRUND, Einfamilienhaus, Baujahr 1950, **2300 €/m²** zum 01. 01. 2005
allgemeine Definition: EB-frei; bei Reihenhäusern: 150–350 m² Grundstücksfläche, 90–150 m² Wohnfläche

Vergleichswertermittlung:

1. Schritt: Vergleichswert aus Marktrichtwert:

Basis: 2300 €/m ²	–	17% (Reihenhaus)
	+	12% (Baujahr)
	–	5% (Faktor 0,95)
<hr style="border: 0; border-top: 1px solid black;"/>		
ergibt 2300 €/m ² × 0,95 =		2185 €/m ²

2. Schritt: Wertableitung aus dem Vergleichswert:

2185 €/m ² × 120 m ² =	=	262 200 €
Zeitwert der Garage	+	5 000 €
Bodenwertanteil – 100 m ² Übergröße (aus Bodenrichtwert abgeleitet)	–	7 500 €
<hr style="border: 0; border-top: 1px solid black;"/>		
		274 700 €

Wert nach dem Vergleichswertverfahren rd. 275 000 €

Beispiel 2: Eigentumswohnung

zu bewerten:

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

Grundlagen:

Marktrichtwert: ROSEGGERSTRASSE, Baujahr 1955, **1400 €/m²** zum 01. 01. 2005 -
allgemein Definition: Wohnfläche 60–80 m², -
neuzzeitliche Ausstattung -

Vergleichswertermittlung:

1. Schritt: Vergleichswert aus Marktrichtwert:

Basis: 1400 €/m ²	–	1% (Größe)
	+/-	0% (Baujahr)
	–	1% (Faktor 0,99)
<hr style="border: 0; border-top: 1px solid black;"/>		
ergibt 1400 €/m ² × 0,99 =		1386 €/m ²

2. Schritt: Wertableitung aus dem Vergleichswert:

1386 €/m ² × 95 m ² =	=	131 670 €
Instandsetzungsrückstau	–	10 000 €
Zeitwert der Tiefgarage	+	9 000 €
<hr style="border: 0; border-top: 1px solid black;"/>		
		130 670 €

Wert nach dem Vergleichswertverfahren rd. 130 000 €

Die Umrechnungsfaktoren zu Gebäudeart, Baujahr und Wohnungsgröße wurden jeweils den veröffentlichten Korrekturwerten entnommen.

Die Beispiele machen deutlich, dass die Werte aus den Marktrichtwerten abgeleitet, auch Werte nach dem Vergleichswertverfahren sind, die **unmittelbar zum Verkehrswert** führen. Dies ist im Gegensatz zu der Ableitung der Bodenwerte aus den Bodenrichtwerten, die im Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren in der Regel nur einen Baustein darstellen, von entscheidender Bedeutung.

Die Erfahrungen im Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf zeigen, dass ein gewisser Zeitraum notwendig war, um die Sicherheit im Umgang mit den Marktrichtwerten zu ermöglichen. Hier sei auch ein Vergleich mit der Anwendung der Bodenrichtwerte in den 70er- bis 80er-Jahren erlaubt, wo die Geschäftsstelle zusätzlich die geeigneten Vergleichspreise selektieren und aufführen musste. Heute ist das Vertrauen in die Bodenrichtwerte so groß, dass auf Vergleichspreise in der Regel verzichtet wird.

¹² INTEX.GA (Integriertes Expertensystem zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und Gutachtenbearbeitung) eine Eigenentwicklung auf Basis der Software SAS (SAS Institute GmbH, Heidelberg).

Karten	Anzahl der Karten 2000 bis 2004 (einschl. CD-ROM)	Anzahl schriftlicher Auskünfte 2000 bis 2004	Einnahmen 2004	
			Karten	Auskünfte
Bodenrichtwerte	600/680/650/580/580	200/205/155/110/230	12 500 €	3 000 €
Marktrichtwerte	575/620/660/550/590	505/400/400/420/506	11 500 €	7 000 €

Abb. 16: Richtwertkarten und -auskünfte der Jahre 2000 bis 2004

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004
Gesamteinnahmen in € (davon aus Marktrichtwerten)	50 000 (25 000 – 50 %)	57 000 (25 000 – 44 %)	47 000 (15 000 – 32 %)	39 000 (13 000 – 33 %)	34 000 (18 500 – 54 %)

Abb. 17: Einnahmen im Vergleich, aus Richtwertkarten und -auskünften der Jahre 2000 bis 2004

Der Gutachterausschuss in der Landeshauptstadt Düsseldorf stützt seine Wertermittlung immer auf zwei Verfahren ab: vor der Veröffentlichung der Marktrichtwerte auf das Sach- und Ertragswertverfahren; seit dem Jahr 1999 bei Einfamilienhäusern auf das Sachwert- und das Vergleichswertverfahren (Ableitung aus dem Marktrichtwert) und bei Mietwohnhäusern auf das Ertragswert- und Vergleichswertverfahren. Dieses Zusammenspiel hat sich bewährt, zumal die Ableitung aus Marktrichtwerten eine sehr gute Methode darstellt, um sach- und ertragswertunabhängig Werte aus Vergleichspreisen abschätzen zu können. Nicht zuletzt geht auch die Wertermittlungsverordnung – WertV – in § 7 bei der Ermittlung des Verkehrswertes davon aus, dass Sach-, Ertrags- und Vergleichswertverfahren gleichwertig nebeneinander stehen, um einen Verkehrswert sachgerecht, begründet ableiten zu können.

Verkaufszahlen/Akzeptanz

Nach dem ersten Verkauf der Marktrichtwertkarte im Jahr 1999 (zum Stichtag 31. 12. 1998) haben sich die Fallzahlen und Einnahmen zu den Boden- und Marktrichtwertkarten und den entsprechenden Auskünften wie folgt entwickelt (Abb. 16/17).

Es wird deutlich, dass die Resonanz der Marktrichtwertkarte nach wie vor sehr gut ist. Besonders die Auskünfte, die nur schriftlich mit den umfangreichen Erläuterungen abgegeben werden, haben die Bodenrichtwertauskunft von Anfang an übertroffen. Eine Marktrichtwertauskunft kostet 15 €, wie eine schriftliche Bodenrichtwertauskunft.

Die einmaligen Investitionskosten betragen in den Jahren 1998/99 ca. 15 000 €. Die laufenden Ausgaben liegen bei ca. 3 500 – 4 000 € jährlich. Diese berücksichtigen den anteiligen Personaleinsatz (Sachbearbeiter und Gutachter) und die Druckkosten, die zur Erstellung der Karte erforderlich sind.

6 Ausblick

Sachverständige, Banken und Bürger möchten die Marktrichtwerte nicht mehr missen. Die Frage, ob diese Karte nicht auch in anderen Städte abgeleitet werden kann, wird in Düsseldorf häufig gestellt.

Einige Leser werden sich noch an die Skepsis der Sachverständigen erinnern, als die neu einzurichtenden Gutachterausschüsse den gesetzlichen Auftrag aus dem Bundesbaugesetz des Jahres 1960 erfüllen und Bodenrichtwerte ableiten sollten. Wie sollten die Werte unterschiedlich geformter und baulich genutzter Grundstücke miteinander verglichen und bereinigt werden? Die Experten und Mitarbeiter der Geschäftsstellen haben sich dann in den 60er- bis 70er Jahren zusammen gesetzt und sachverständig Umrechnungsfaktoren geschätzt (mathematisch-statistische Methoden in der Anwendung auf Kaufpreise waren noch unbekannt): mit gutem Erfolg, wie die Bodenrichtwerte zeigen, auf die heute nicht mehr verzichtet werden kann.

Heute stellt sich die Frage nicht mehr in erster Linie nach der Bewältigung des Grundstücksvergleichs, sondern: wie können unterschiedliche Gebäude nach Alter, Ausstattung und Typ miteinander verglichen werden?

Aufgrund der guten Erfahrungen in Düsseldorf – dem positiven Zusammenspiel der sachverständigen Expertenmeinungen und den eher »mathematisch-statistisch-geprägten« Marktbeurteilungen der Mitarbeiter der Geschäftsstelle – kann es auch in anderen Städten gelingen, die bebauten Teilmärkte mit Hilfe von Richtwerten transparent zu machen.

Nicht zuletzt wird die Spiegelung der erstmals veröffentlichten Marktrichtwerte an den dann tatsächlich gezahlten Kaufpreisen die Qualität weiter verbessern und zur sicheren Handhabung beitragen.

Das Feld der Anwendungsmöglichkeiten ist bis heute noch nicht ausgeschöpft. Neben der

- Verbesserung der Qualität der klassischen Verkehrswertgutachten nach dem Sach- und Ertragswertverfahren ergeben sich zum Beispiel Anwendungen für
- Gutachten (gutachtliche Stellungnahmen) für Sozialämter
- Markttransparenz für den Bürger bei Kaufverhandlungen
- Bewertungen für die Finanzämter.

Ursprüngliche Sorgen der Sachverständigen, in ihre Domäne werde oder könnte eingegriffen werden, haben sich nicht bestätigt. Nicht zuletzt müssen die Marktrichtwerte, mehr noch als die Bodenrichtwerte, sachverständig angewandt werden, da sie unmittelbar zum Verkehrswert führen.

Mann, W. (2004): Integratives Auswertemodell zur Beschreibung des Immobilienmarktes, Wissenschaftliche Arbeiten der Fachrichtung Vermessungswesen der Universität Hannover Nr. 251.

Möckel, R. (2004): In *Gerardy/Möckel/Troff*, Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblatt-Ausgabe, 68. Nachlieferung, Olzog Verlag GmbH, München.

Ross, F. W. (1997): In *Ross/Brachmann/Holzner*, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover, 28. Auflage.

Vogels, M. (1982): Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht, Bauverlag GmbH, Wiesbaden und Berlin, 2. Auflage.

Literatur

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover (Hrsg.) (2005): Grundstücksmarktbericht für die Region Hannover.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Neuss (Hrsg.) (2005): Grundstücksmarktbericht für die Stadt Neuss.

Mann, W. (2000): Eine Marktrichtwertkarte, Grundstücksmarkt und Grundstückswert 4/2000, S. 198–202.

Anschrift des Verfassers:

Dipl.-Ing. Wilfried Mann
Stellv. Vorsitzender und Geschäftsführer des
Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf
Brinckmannstr. 5, 40200 Düsseldorf
Tel.: 0211/89–94281, Fax: 0211/89–31244

Wertermittlung von Grundstücken

Simon/Reinhold/Simon
Wertermittlung von Grundstücken

5., überarbeitete Auflage 2005,
ca. 300 Seiten, kartoniert,
ca. € 35,-

ISBN 3-472-06250-9

Erscheint voraussichtlich Dezember 2005



Die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken wird in vielen Handbüchern ausführlich beschrieben. Diese „Wertermittlung von Grundstücken“ enthält 100 praxisnahe Aufgaben mit Lösungen, die als Übungsaufgaben für neu in diesem Fachgebiet tätige Sachverständige dienen. Vorangestellt sind über 300 Fragen und Antworten, die z.B. als Vorbereitung für die Prüfung zum öffentlich bestellten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung eingesetzt werden.

Neu in der 5. Auflage:

- 50 neue Aufgaben und Lösungen!
- 100 neue Prüfungsfragen und -antworten!

- Für die 5. Auflage wurde die fachliche Entwicklung der letzten fünf Jahre und die Erfahrungen der Autoren in der Ausbildungs- und Prüfungstätigkeit berücksichtigt.

Die Autoren:

Prof. Dipl.-Ing. Architekt Jürgen Simon, Hannover; Dipl.-Ing. Wilfried Reinhold, Wunstorf; Dipl. Oec. Thore Simon, Hannover. Prof. Simon ist Mitherausgeber der Zeitschrift für Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG).

Zu beziehen über Ihre Buchhandlung oder direkt beim Verlag.

Wolters Kluwer Deutschland GmbH
Niederlassung Neuwied
Postfach 2352 · 56513 Neuwied
Telefon 02631 801-2222 · Telefax 02631 801-2223
www.luchterhand-fachverlag.de
E-Mail info@wolters-kluwer.de

 **Luchterhand**
Eine Marke von Wolters Kluwer Deutschland