

Modellkonforme Wertermittlung

Hinweise und Erläuterungen auf der Grundlage modelltreuer Kaufpreisauswertung

Ricarda Baltz,
Wuppertal
Thekla Dietrich,
Hagen
Rainer Höhn,
Hagen
Wilfried Mann,
Mettmann
Wolfgang Schaar,
Mülheim an der Ruhr
Joachim Schmeck,
Solingen

Zur marktgerechten Verkehrswertermittlung müssen die für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte modellkonform angewendet werden. Zu unterscheiden sind die von den Anwendern dieser Daten einzuhaltende Modellkonformität und die Modelltreue, die bei der Auswertung der Kaufverträge durch die Gutachterausschüsse zu beachten ist. Der Beitrag erläutert die modellkonforme Anwendung der erforderlichen Daten in den drei normierten Wertermittlungsverfahren und die modelltreue Ableitung dieser Daten.

1 Einleitung

Marktgerechte Verkehrswertermittlungen können nur gelingen, wenn die zugrundeliegenden Bodenrichtwerte und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (im Folgenden zum Zwecke der Vereinfachung als ›Erforderliche Daten‹ bezeichnet) modellkonform verwendet werden. In der Fachwelt besteht der unumstrittene Grundsatz, dass die Wertermittlung in dem Modell zu erfolgen hat, in dem auch die verwendeten erforderlichen Daten abgeleitet wurden. Die neuesten Richtlinien des Bundes¹ weisen ausdrücklich auf diesen Grundsatz hin. In der Praxis ergeben sich jedoch regelmäßig Fragestellungen und fachliche Diskussionen, wie dieser Grundsatz im Einzelfall umzusetzen ist. Die Vielseitigkeit der Wertermittlungsobjekte und -probleme, die Heterogenität der vor Ort verwandten Modelle und deren Weiterentwicklung, aber ebenso auch eine mangelnde Konsequenz im Denken und in der Sprache erschweren den Umgang mit den Wertermittlungsmodellen. Entsprechende Diskussionen im Vorstand der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) geben Anlass, das Thema ›Modellkonforme Wertermittlung‹ grundsätzlich zu erörtern.

Ein Modell ist ein beschränktes Abbild der Wirklichkeit. Die Wissenschaftlerin *Sibylle Anderl* (Astrophysik und Philosophie) schrieb unter der Überschrift »Wirklichkeit richtig simuliert?« in der Frankfurter Allgemeinen Zeitung vom 26.12.2011:

»Die Leistungsfähigkeit von Modellen kann sich allerdings leicht ins Gegenteil wenden, sobald die Modelle hinsichtlich ihres Verhältnisses zum modellierten Objekt oder Prozess nicht kritisch genug hinterfragt werden. Gefährlich ist, wenn eingehende Vereinfachungen, Auslassungen und Gültigkeitsbeschränkungen nicht quantitativ auf ihren Einfluss geprüft oder im Grenzfall blinden Vertrauens vollständig missachtet werden.

[...] Diese Gefahr falscher und daraufhin enttäuschter Erwartungen an Modelle ist in der Wissenschaft aber im Übrigen die gleiche wie im Alltag: Wenn Kinder vom Raumschiffmodell erwarten, dass es mit fast Lichtgeschwindigkeit fliegen kann, oder man sich frühzeitig für Weihnachten zum Schlittenfahren verabredet, weil Wettermodelle fest mit Schnee rechnen, dann kann man feststellen, dass jedes Modell die Möglichkeit beinhaltet, irgendwann an seine Grenzen zu stoßen.«

2 Wesen und Bedeutung der Wertermittlungsmodelle

Jeder Gutachterausschuss entscheidet mit dem Beschluss über die erforderlichen Daten gleichzeitig auch über das Wertermittlungsmodell. Dieses ergibt sich aus den Verfahren und Ansätzen, unter denen seine Geschäftsstelle die erforderlichen Daten abgeleitet hat. Neben den rechtlich verbindlichen Rahmenbedingungen (BauGB, ImmoWertV) sind deshalb die Modellbeschreibungen in den Örtlichen Fachinformationen zu den Bodenrichtwerten und in den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse bei der Marktwertermittlung von wesentlicher Bedeutung, während die Richtlinien des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) oder ministerielle Erlasse nur zur Geltung kommen, wenn sie der Ableitung der erforderlichen Daten zugrunde gelegt worden sind.

Abbildung 1 zeigt die Ebenen auf, in deren Rahmen der Verkehrswert einer Immobilie zu ermitteln ist. Die Ebenen sind hierarchisch zu betrachten, sie überdecken sich dabei aber nur teilweise. Die Regelungen der unteren Ebenen gehen inhaltlich infolge eines höheren Detaillierungsgrads meist über die nächst höhere Ebene hinaus, z.T. sind aber auch nur die allgemeinen Regelungen des BauGB und der ImmoWertV zur Lösung eines Bewertungsproblems gegeben.

¹ Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012; Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014; Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015.

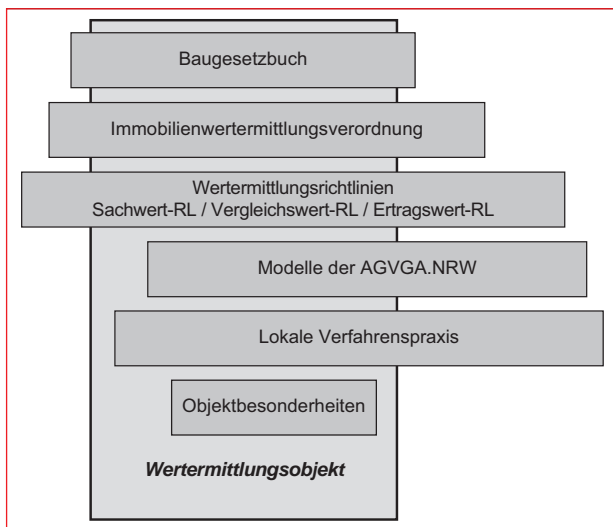


Abb. 1: Grundlagen modellkonformer Wertermittlung

Die Wertermittlungsmodelle der AGVGA.NRW, die auf den gesetzlichen Vorschriften beruhen und die Richtlinien präzisieren und weiterentwickeln, verfolgen das Ziel, den Gutachterausschüssen und ihren Geschäftsstellen Orientierung und Hilfestellung zu geben und gleichzeitig zur Standardisierung im Lande beizutragen. Durch die Modelle der AGVGA.NRW erhalten die Gutachterausschüsse ein **landeseinheitliches Modell** zur Ableitung der erforderlichen Daten. Landeseinheitliche Modelle haben mehrere Vorteile:

- Überregional tätige Sachverständige können sich in einem einheitlichen Wertermittlungsmodell bewegen. Die Modellparameter sind überall weitgehend gleich, und es entfallen aufwändige Recherchen, ob und mit welchem Prozentsatz z.B. die Terrasse des Einfamilienhauses in der Wohnfläche berücksichtigt ist oder mit wie vielen Jahren die Gesamtnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses angesetzt wird.
- Ein regionaler und ggf. landesweiter Vergleich der erforderlichen Daten wird möglich. Aussagekräftig wird dieser Vergleich, wenn die Daten auf eine einheitliche Basis bezogen sind. Schon frühere, durch die AGVGA.NRW initiierte Untersuchungen² haben gezeigt, dass es durchaus überregionale Zusammenhänge im Immobilienmarkt gibt.
- Einheitliche Modelle eröffnen die Chance, auch für die Landesteile erforderliche Daten abzuleiten, in denen eine Ableitung wegen zu geringer Fallzahlen nicht möglich ist. Hier können die geringen Datenmengen zusammengefasst statistisch ausgewertet werden.

Einheitliche Modelle müssen jedoch mit Leben gefüllt werden. Das setzt voraus, dass sowohl Datenerzeuger als auch Anwender auf der Grundlage gleicher Modelle arbeiten. Ein Aspekt muss dabei klar heraus gestellt werden: Modellkonforme Wertermittlung bedeutet keinesfalls, den Sachverstand auszuschalten und die Verkehrswertermittlung einer Rechenmaschine anzuvertrauen. Im Gegenteil: die Sachverständigen erhalten klare Strukturen, in die sie ihre Wertermittlungsobjekte einordnen müssen.

3. Modellkonformität und Modelltreue

Das Thema Modellkonformität ist von zwei Seiten her zu betrachten: Während es im Einzelfall der Verkehrswertermittlung auf die **modellkonforme** Anwendung der Erforderlichen Daten ankommt, gelingen Standardisierung und Einheitlichkeit innerhalb des Landes nur, wenn die Gutachterausschüsse die Erforderlichen Daten **modelltreu** ableiten, indem sie die Modelle der AGVGA.NRW anwenden und umsetzen.

Begriffsdefinition

- Modelltreue:** Anwendung der landeseinheitlichen Auswertungsmodelle durch die Gutachterausschüsse bei der Ableitung der Erforderlichen Daten
- Modellkonformität:** Anwendung der Erforderlichen Daten bei der Verkehrswertermittlung nach den gleichen Grundsätzen, mit denen diese Daten von den Gutachterausschüssen abgeleitet wurden.

Die folgende Grafik verdeutlicht die Zusammenhänge.

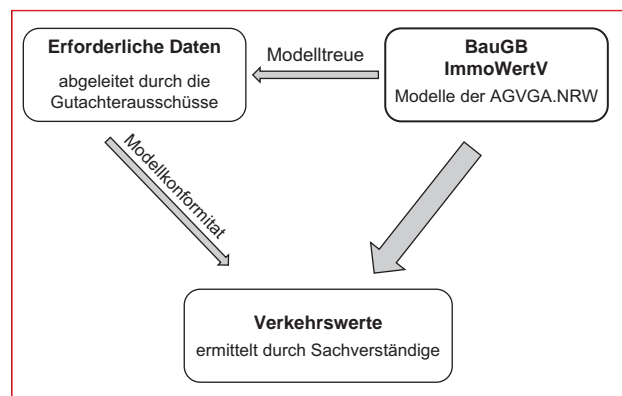


Abb. 2: Modelltreue und Modellkonformität

Zur Sicherstellung einer marktgerechten Verkehrswertermittlung sind gleichrangig neben der modelltreuen Ableitung auch die **marktgerechte Differenzierung** der Erforderlichen Daten sowie die **Beschreibung der Datengrundlage** (Stichprobe) zu fordern.

4 Modellkonforme Anwendung der erforderlichen Daten

Die erforderlichen Daten werden in den normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV in jeweils unterschiedlichen Stadien in die Wertermittlung eingeführt (vgl. Abbildung 3). Sie tragen entscheidend zu einem marktkonformen Wertermittlungsergebnis bei. Die aktuellen Bundesrichtlinien verdeutlichen diese Anforderung an die Verkehrswertermittlung: Bei der Ermittlung der jeweiligen Werte sind die **Grundsätze der Modellkonformität** zu beachten³. *Kleiber* geht noch weiter: »Beispielsweise müssen bei Heranziehung

2 So z.B. SPKP Krämer und Partner, Statistische Modellierung von Liegenschaftszinssätzen für Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser in NRW. Dortmund 2012 (http://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de#modell_ableitung_liegenschaftszinssaetze).

3 SW-RL Nr. 5 Abs. 3/VW-RL Nr. 2 Abs. 4/EW-RL Nr. 2 Abs. 3.

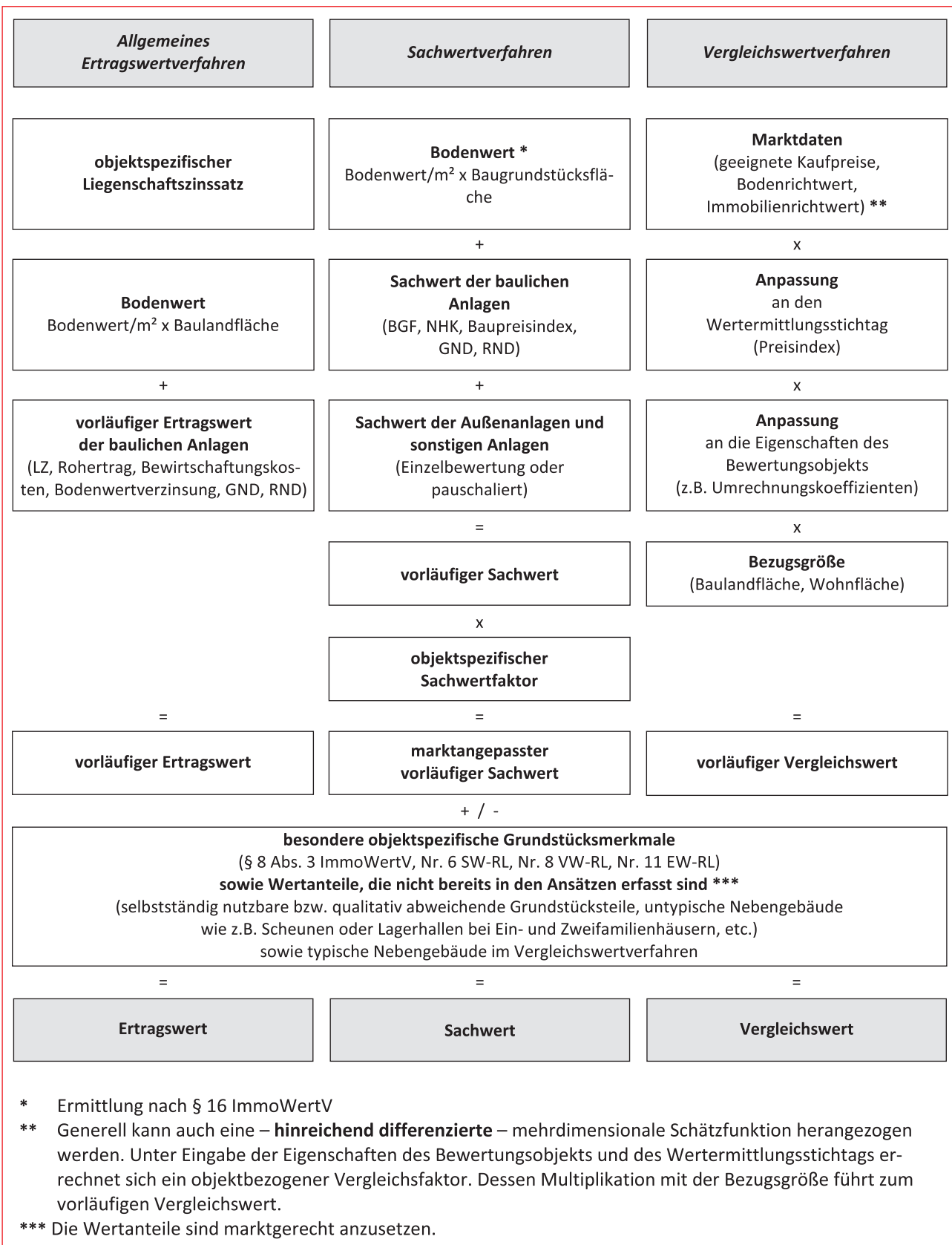


Abb. 3: Verfahrensschema zur Anwendung der erforderlichen Daten (modellkonform)

des Sachwertfaktors dieselben Normalherstellungskosten und Flächenberechnungsnormen zur Anwendung kommen, die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung des Sachwertfaktors herangezogen wurden. Überspitzt formuliert müssen die Normalherstellungskosten noch nicht einmal ›richtig‹ sein. Die angewandte Methode der Sachwertermittlung kann falsch oder richtig sein. Eine methodische falsche Sachwertermittlung kann gleichwohl zum ›richtigen‹ Verkehrswert führen, wenn der Sachwertfaktor das ›falsche‹ (vorläufige) Sachwertergebnis ›richtet‹, d.h. an den Verkehrswert (Marktwert) justiert.«⁴

Von großer Bedeutung ist jedenfalls, dass die Wertermittlung auf der Grundlage marktnaher Wertermittlungsmodelle erfolgt. Die Modelle der AGVGA.NRW haben das Ziel, den Immobilienmarkt wirklichkeitsnah abzubilden und dennoch eine landesweite Standardisierung zu erreichen. Modelle können indes nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abdecken. Im Einzelfall bleiben Beurteilungsspielräume, die es sachverständig auszufüllen gilt.

Dabei ist es nicht im Sinne der ImmoWertV, ein Bewertungsobjekt zunächst mit fiktiven Eigenschaften, die aus der Stichprobenbeschreibung der herangezogenen Erforderlichen Daten abgeleitet werden, zu bewerten, um erst anschließend über die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale eine Anpassung auf die tatsächlichen Eigenschaften herbeizuführen. **Vielmehr sollen die tatsächlichen Eigenschaften eines Bewertungsobjekts so weit wie möglich unmittelbar in den Wertermittlungsansätzen erfasst werden.** Dies legt insbesondere § 15 ImmoWertV nahe, der für das Vergleichswertverfahren betont, dass Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten und damit **innerhalb des Vergleichswertverfahrens** zu berücksichtigen sind. Für die anderen Wertermittlungsverfahren gilt dies entsprechend.

Nur soweit Merkmale eines Bewertungsobjekts weder in den Wertermittlungsansätzen noch im Rahmen der Marktanpassung (mittels Sachwertfaktor bzw. Liegenschaftszinssatz) sachgerecht berücksichtigt werden können, sind sie in den Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG) zu behandeln. Hier kommen insbesondere die in § 8 Abs. 3 ImmoWertV bzw. in den Nr. 6 SW-RL, 8 VW-RL und 11 EW-RL aufgezählten Tatbestände in Frage.⁵

Beispiel

Ein Gutachterausschuss hat Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Norm-Grundstücksgröße von 500 m² veröffentlicht. Diese entspricht der Bodenrichtwertdefinition für die Bodenrichtwertzone. Der Bodenrichtwert beträgt 200 €/m² Grundstücksfläche. Für eine Wertermittlung ist der Verkehrswert eines freistehenden Einfamilienhauses in dieser Bodenrichtwertzone mit einer dem Gebäude zuzuordnenden Baulandfläche von 600 m² zu ermitteln. Unter Beachtung der Modellkonformität ist der Bodenwert wie folgt zu ermitteln:

Die vom Normgrundstück des Bodenrichtwertes abweichende Größe des Bewertungsgrundstücks ist durch Anwendung von Umrechnungskoeffizienten innerhalb der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen. Die Marktanpassung wirkt auf die gesamte Baulandfläche. Eine Berücksichtigung der Übergröße als BoG ist nicht sachgerecht.

Selbstständig nutzbare bzw. verwertbare Flächen sind hingegen ebenso wie Flächen unterschiedlicher Qualität abzuspalten; der Umrechnungskoeffizient ist lediglich auf die verbleibende Fläche, die dem Gebäude zuzuordnen ist, anzuwenden.

4.1 Ermittlung von Ertragswerten

Die Ertragswert-Richtlinie (EW-RL) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12.11.2015 bildet die Grundlage für die Ermittlung von Ertragswerten. Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW gibt darüber hinaus vor, wie die in die Berechnung einfließenden Parameter ermittelt werden sollen.

Im Ertragswertverfahren sind folgende Einflussgrößen für die Wertermittlung maßgebend:

- Wohn- und Nutzflächen
- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten (Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, ggf. umlagefähige Betriebskosten)
- Gesamtnutzungsdauer
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

Wohn- und Nutzflächen

Die identische Berechnung nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung, insbesondere hinsichtlich der Berechnung der Wohnflächen in Dachgeschossen und von Balkonen, ist für die Einhaltung des Modells von Bedeutung. Dies gilt analog auch für gewerbliche Flächen, die in der Regel nach den Vorgaben der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschungen (GIF) ermittelt werden.

Rohertrag

Der marktübliche Rohertrag ist auf der Grundlage der Mietpiegel oder Mietübersichten zu ermitteln. Bei der Anwendung von Mietspiegeln kann es zu Problemen kommen, wenn die grundlegenden Definitionen z.B. zur Wohnlage nicht mit denen beim Gutachterausschuss üblicherweise angewendeten Definitionen übereinstimmen. Der Gutachterausschuss sollte bei der Ermittlung des Rohertrages die Definitionen des jeweiligen örtlichen Mietspiegels anwenden und dieses in der Modellbeschreibung dokumentieren.

⁴ Kleiber, Kleiber-online, Teil II bis X: Erläuterungen, Nr. 1.3.5.1 Rn. 138; 05.05.2017.

⁵ So auch Kleiber, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, Kommentar zu § 21 ImmoWertV, Rn. 43.

Bei gewerblichen und Spezialimmobilien ist die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete jedoch wenig standardisiert. Existieren keine ausreichenden Unterlagen wie Gewerbemietpiegel o.ä., so sind die Mietansätze von der individuellen Einschätzung abhängig und können somit bei der Kaufvertragsauswertung und der späteren Anwendung ungünstigsten Falls sehr unterschiedlich angesetzt werden.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Modellgrößen. Bei der Wertermittlung sind dieselben Werte anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden. Erhebliche Abweichungen von diesen Bewirtschaftungskosten sind sachverständig zu berücksichtigen.

Gesamtnutzungsdauer

Die in der Modellbeschreibung veröffentlichten Gesamtnutzungsdauern sind grundsätzlich bei der Wertermittlung einzuhalten. Nur in besonderen Fällen, in denen das Bewertungsobjekt erheblich von der Stichprobe abweicht, kann eine sachverständige Variation erfolgen.

Restnutzungsdauer

Alter, Modernisierungsgrad und ggf. der Ausstattungsstandard bilden die Basis zur modellkonformen Ableitung der Restnutzungsdauer nach den Modellen der AGVGA.NRW. Dabei ist die Frage der Interpolation der Tabellenwerte zwischen den Modernisierungsgraden und den Altersstufen ebenso wie die Praxis einer generellen Rundung auf bspw. 5 Jahre Restnutzungsdauer eher eine der sachverständigen Einschätzung als eine der Modellkonformität. Die sich aus den verschiedenen Vorgehensweisen heraus ergebenden Abweichungen sind nicht systematisch, sondern zufällig.

Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwerts sind die Bodenrichtwerte um die gleichen Werteeinflüsse wie z.B. Lage, abweichendes Maß der baulichen Nutzung pp. zu korrigieren, die der örtliche Gutachterausschuss bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte berücksichtigt hat.

Liegenschaftszinssatz

Im Bewertungsfall muss die konkrete Nutzung des Objektes Grundlage für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sein. Die nach der Ortsbesichtigung bekannten Details der Immobilie werden in aller Regel von den angegebenen Durchschnittswerten der ausgewerteten Kauffälle abweichen. Der Liegenschaftszinssatz ist bei größeren Abweichungen vom Durchschnittsobjekt sachverständig anzupassen. Die mit dem Liegenschaftszinssatz veröffentlichten Kenngrößen zu den bei der Auswertung vorhandenen Durchschnittsgrößen von Rohertrag, Baujahr, Restnutzungsdauer, Gesamtnutzungsdauer etc. können dazu eine Hilfestellung bieten⁶.

4.2 Ermittlung von Sachwerten

Die Sachwertfaktoren gem. § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV werden in Nordrhein-Westfalen auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 abgeleitet. Das Sachwertmodell der AGVGA.NRW füllt diese Richtlinie aus und ergänzt ihre Inhalte.

Im Sachwertverfahren sind folgende Einflussgrößen zu ermitteln:

- Normalherstellungskosten, Bruttogrundfläche (BGF)
- Gebäudestandard
- Baupreisindex
- Gesamtnutzungsdauer
- Restnutzungsdauer
- Sachwert der Außen- und sonstigen Anlagen
- Bodenwert
- Sachwertfaktor

Dabei ergeben sich folgende Hinweise:

Normalherstellungskosten, Bruttogrundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 (Anlage 1 Sachwertmodell) beziehen sich auf die Bruttogrundfläche; die Besonderheiten hinsichtlich der allseitig umschlossenen, nicht überdeckten Flächen sind zu berücksichtigen. Anlage 8 des Sachwertmodells beschreibt die Berechnungsregeln, die auch im Bewertungsfall anzuhalten sind.

Die abgeleiteten Sachwertfaktoren können keine Verwendung finden, wenn der vorläufige Sachwert z.B. aus der Wohnfläche als Bezugsmaßstab und wohnflächenbezogenen Normalherstellungskosten abgeleitet wird. Gleiches gilt für die Verwendung anderer Normalherstellungskosten.

Da die BGF Besonderheiten in den Dachgeschossen nicht abbilden kann, sind zur Berücksichtigung der individuellen Ausprägungen regelmäßig Korrekturen an den NHK 2010 anzubringen und zu begründen. Hierzu gibt das Sachwertmodell der AGVGA.NRW in Anlage 5 des Modells Orientierungswerte an die Hand. Korrekturen können auch auf anderen Wegen ermittelt *und begründet* werden.

Gebäudestandard

Die Modellbeschreibung und die Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW sind der Ermittlung des Gebäudestandards zugrunde zu legen, die gegebenen Spielräume sind sachverständig auszufüllen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK2010 an den Wertermittlungsstichtag erfolgt mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes. Ein anderer (Bau-)Preisindex verletzt den Grundsatz der Modellkonformität, auch wenn die sich ergebenden Abweichungen oftmals nur gering sind.

Gesamtnutzungsdauer

Die in der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses veröffentlichten Gesamtnutzungsdauern sind grundsätzlich

⁶ Vgl. Kleiber; in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, a.a.O. Rn. 66.

bei der Anwendung im Bewertungsfall einzuhalten. Nur in besonderen Fällen, in denen das Bewertungsobjekt erheblich von der Stichprobe abweicht, kann ausnahmsweise eine sachverständige Variation erfolgen.

Restnutzungsdauer

Alter, Modernisierungsgrad und ggf. der Ausstattungsstandard bilden die Basis zur modellkonformen Ableitung der Restnutzungsdauer nach den Modellen der AGVGA.NRW. Dabei ist die Frage der Interpolation der Tabellenwerte zwischen den Modernisierungsgraden und den Altersstufen ebenso wie die Praxis einer generellen Rundung auf bspw. 5 Jahre Restnutzungsdauer eher eine der sachverständigen Einschätzung als eine der Modellkonformität. Die sich aus den verschiedenen Vorgehensweisen heraus ergebenden Abweichungen sind nicht systematisch, sondern zufällig.

Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Diese Werte werden bei der Kaufvertragsauswertung pauschaliert angesetzt. Eine exakte Abschätzung bei der Verkehrswertermittlung berührt die Modellkonformität nicht. Vom üblichen Standard abweichende Außenanlagen sind als BoG zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Bodenwert

Da der Bodenwert bei gebrauchten Immobilien oftmals mehr als die Hälfte des vorläufigen Sachwerts ausmachen kann, ist der modellkonformen Bodenwertermittlung im Sachwertverfahren eine besondere Bedeutung beizumessen. Zur Ermittlung des Bodenwerts sind die Bodenrichtwerte um die gleichen Werteeinflüsse wie z.B. Lage, abweichendes Maß der baulichen Nutzung pp. zu korrigieren, die der örtliche Gutachterausschuss bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte berücksichtigt hat.

Sachwertfaktor

Bei der Veröffentlichung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode, die zugrunde gelegten Modellparameter und die durchschnittlichen wertbeeinflussenden Merkmale der herangezogenen Kauffälle, auf deren Basis die Faktoren abgeleitet wurden, zu beschreiben, um die modellkonforme Anwendung zu gewährleisten. Das Sachwertmodell schreibt den Gutachterausschüssen weiter vor, die Sachwertfaktoren in marktkonformer Weise zu differenzieren. Solche Differenzierungen geben dem Nutzer eine vertiefte Orientierung, wie sich der örtliche Immobilienmarkt darstellt. Sachwertfaktoren für Objekte, die von dem Durchschnitt der Merkmale der herangezogenen Kauffälle abweichen, müssen ggf. sachverständig angepasst werden.

4.3 Ermittlung von Vergleichswerten

Für die Ermittlung von Vergleichswerten enthalten die §§ 15 und 16 ImmoWertV sowie die Vergleichswertrichtlinie die grundlegenden Vorgaben zum Verfahren. Darüber hinaus hat die AGVGA.NRW einen Leitfaden zur Ermittlung von Vergleichswerten erarbeitet.⁷ Dieser Leitfaden befasst sich detail-

liert mit den Einflussgrößen und den Verfahren zur Ermittlung ihres Einflusses auf den Verkehrswert.

Im Vergleichswertverfahren sind quantitative und qualitative Unterschiede einer zu bewertenden Immobilie zu Vergleichsobjekten oder Vergleichsfaktoren zu ermitteln und zu bewerten. Zum Vergleich können geeignete Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und/oder andere Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Die auf einen Teilmarkt bezogenen Umrechnungskoeffizienten und deren zugrunde liegenden Definitionen des örtlichen Gutachterausschusses ermöglichen eine sachgerechte Anwendung dieser Daten. Dabei sind die Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten als erforderliche Wertermittlungsansätze des Vergleichswertverfahrens zu interpretieren. Sie basieren auf Definitionen und Klassenbildungen in den wertrelevanten Objektmerkmalen. Modellkonforme Anwendung bedeutet hier, das Bewertungsobjekt in die vorgegebenen Definitionen und Klassen einzuordnen und die Unterschiede zur Norm des Vergleichsfaktors mittels der Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

4.3.1 Modellkonforme Anwendung von Vergleichsfaktoren

4.3.1.1 Bodenrichtwerte

Nach § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV können Bodenwerte aus **geeigneten** Bodenrichtwerten abgeleitet werden. Bodenrichtwerte sind gem. Nr. 9 Abs. 2 VW-RL geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücke mit den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts sowie die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen. Bodenrichtwerte müssen deshalb hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale definiert werden. Bei der Wertermittlung werden die Eigenschaften des Bewertungsobjektes mit den Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks verglichen und Abweichungen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten oder sachverständigen Schätzungen ausgeglichen.

Für die Ableitung von Bodenrichtwerten existiert bisher kein Modell der AGVGA.NRW. Die Rechts- und Verwaltungsvorschriften eröffnen den Gutachterausschüssen einen weiten Spielraum zur Beschreibung ihrer Bodenmärkte, die sich insbesondere durch die unterschiedlichsten Definitionen der Größe und Nutzungsmaße eines üblichen Baugrundstücks ausdrücken.

Bodenrichtwerte für Bauland sind mindestens hinsichtlich folgender Wertmerkmale zu definieren:

- Wertermittlungstichtag
- Art der baulichen Nutzung (W, MI, MK, GE etc.)
- Ggf. Objektart (individueller Wohnungsbau, Geschößwohnungsbau, etc.)

⁷ https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de#leitfaden_zur_ermittlung_von_vergleichswerten.

- Maß der baulichen Nutzung
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Dabei ergeben sich folgende Hinweise:

Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwerte werden in Nordrhein-Westfalen jeweils zum 01.01. eines jeden Jahres beschlossen. Unterjährige Preisentwicklungen müssen sachverständig berücksichtigt und begründet werden.

Art der baulichen Nutzung (W, MI, MK, GE etc.)

Die Bodenrichtwerte gelten nur für die in der Bodenrichtwertzone vorherrschende Nutzungsart. Zur Bewertung eines Grundstücks mit abweichender Nutzungsart ist ggf. ein adäquater Bodenrichtwert aus einer – lagemäßig vergleichbaren – Bodenrichtwertzone heranzuziehen. Einzelne Gutachterausschüsse veröffentlichen Umrechnungskoeffizienten für abweichende Nutzungsarten, die die Problematik ggf. auflösen.

Objektart (individueller Wohnungsbau, Geschößwohnungsbau, etc.)

Wird die Nutzungsart Wohnen vor Ort weiter differenziert, so gelten die vorangehenden Aussagen entsprechend.

Maß der baulichen Nutzung

Die Gutachterausschüsse definieren im Rahmen der Bodenrichtwertermittlung die Grundstücksfläche, der eine Baulandqualität zuzuordnen ist. Anzutreffen sind Definitionen der üblichen bzw. maximalen Tiefe oder der üblichen bzw. maximalen Flächengröße eines Baugrundstücks. In verschiedenen Teilmärkten (überwiegend bei Mietwohnhaus- bis Büro-/Geschäftshausgrundstücken) werden die Bodenrichtwerte darüber hinaus auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) bezogen. Die wertrelevante GFZ entspricht nicht der planungsrechtlich zulässigen GFZ. Für die Ermittlung der WGfZ ist nicht die planungsrechtlich anrechenbare Grundstücksfläche maßgebend, sondern nur der Anteil mit Baulandqualität gemäß der Bodenrichtwertdefinition. Darüber hinaus werden bei der Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche auch Aufenthaltsräume in anderen Geschossen berücksichtigt.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Die Wertermittlungsverfahren sind generell auf Basis eines beitrags- und abgabenfreien Zustands durchzuführen. Abweichungen sind im Rahmen der BoG zu berücksichtigen.

4.3.1.2 Immobilienrichtwerte

Die von einigen nordrhein-westfälischen Gutachterausschüssen abgeleiteten Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches »Normobjekt«. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebauete Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 Abs. 2 ImmoWertV. Das Modell der AGVGA.NRW zur Ableitung von Immobilien-

richtwerten definiert drei Teilmärkte und deren wesentliche wertbeeinflussende Merkmale.

Zur Anwendung der Klassifizierungen in den einzelnen Wertmerkmalen, der zugeordneten Umrechnungskoeffizienten und der Indexreihen bedarf es jeweils einer ausführlichen Beschreibung durch den Gutachterausschuss. Die wertbeeinflussenden Merkmale sollen definiert und beschrieben sein. Hierfür kommen insbesondere in Betracht:

Wohnungseigentum	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
Baujahr	Baujahr	Baujahr
Wohnfläche	Wohnfläche	Wohn-/Nutzfläche
	Grundstückgröße	
Ausstattungs-klasse	Ausstattungs-klasse	Ausstattungs-klasse
Modernisierungsgrad	Modernisierungsgrad	Modernisierungsgrad
Wohnlage	Wohnlage	Wohnlage
Wohnanlage (Anzahl WE)	Gebäudeart	Anzahl der Wohneinheiten
Wertermittlungsstichtag		
Nebenanlagen (Garagen, Carports, Stellplätze etc., Gartenhäuser etc., separat nutzbare Teilflächen)		

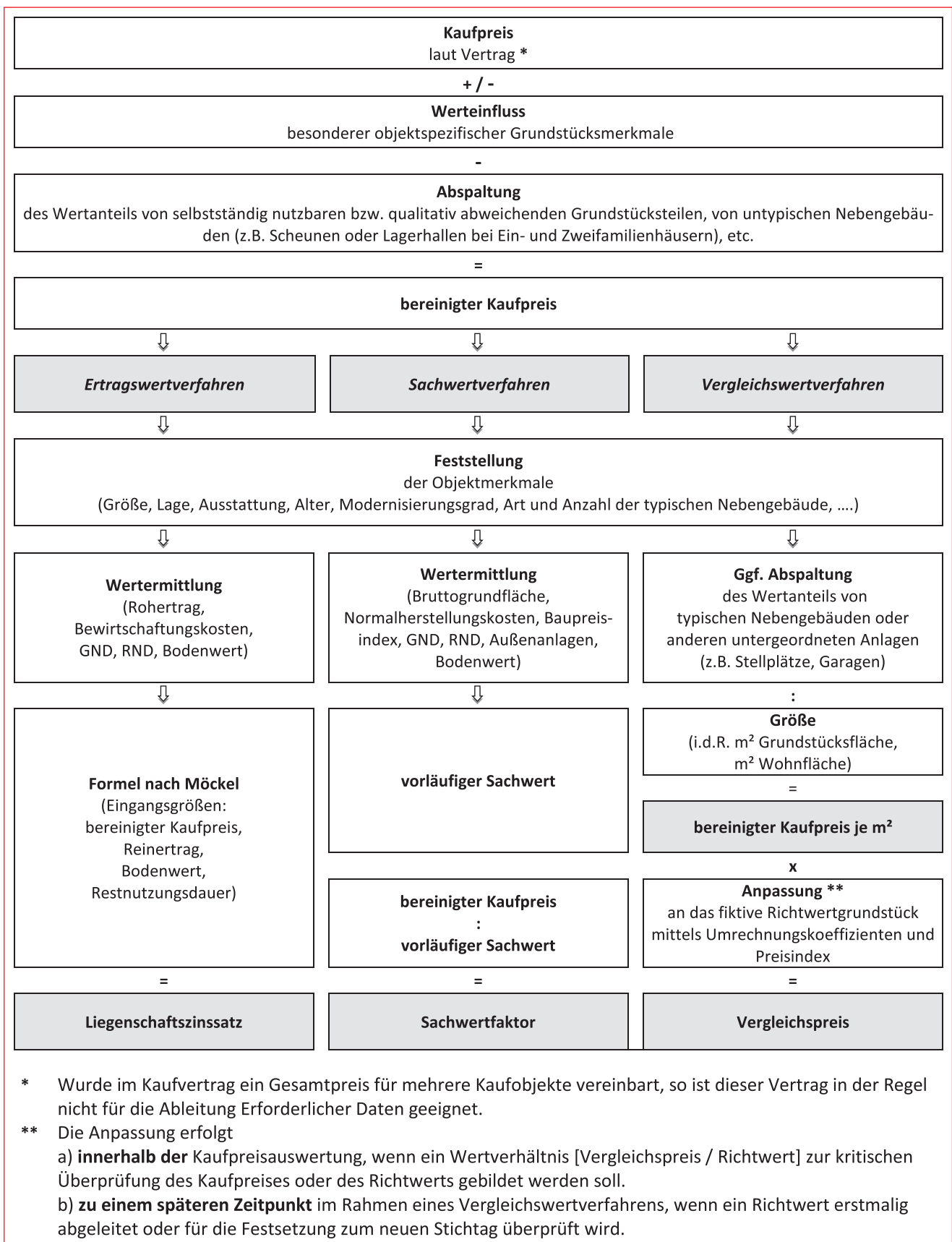
Abb. 4: Wertbeeinflussende Merkmale von Immobilienrichtwerten

Die Verwendung eines Immobilienrichtwerts erfordert die sachverständige Einstufung des Bewertungsobjekts innerhalb der vorgegebenen Merkmale, die zusammen mit den Umrechnungskoeffizienten und den Indexreihen das örtliche Wertermittlungsmodell bilden. Wertmerkmale, die nicht untersucht wurden und deshalb im Modell nicht definiert sind, können sachverständig ergänzt und durch Zu- oder Abschläge auf den Immobilienrichtwert berücksichtigt werden.

Das Vergleichsverfahren auf der Basis eines Immobilienrichtwerts scheidet regelmäßig aus, wenn das Bewertungsobjekt erheblich von den Eigenschaften des Immobilienrichtwerts abweicht oder außerhalb der im Modell aufgeführten Merkmalbereiche liegt.

4.3.2 Verwendung von Vergleichspreisen

Vergleichspreise werden **aus geeigneten Kaufpreisen** und Daten, die aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse selektiert werden, abgeleitet. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (§§ 5 und 6 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Die Kaufpreise sind, wenn möglich, um Werteeinflüsse der BoG bereinigt. Ebenso sind Wertanteile von selbstständig nutzbaren bzw. qualitativ abweichenden Grundstücksteilen, von untypischen Nebengebäuden (z.B. Scheunen oder Lagerhallen bei Ein- und Zweifamilienhäusern), etc. vorab abgespalten worden (vgl. Abbildung 5).



Die Anpassung der Vergleichspreise an ein Wertermittlungsobjekt unterliegt **generell keiner Modellbindung**. Allerdings ist die Verwendung der Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten, die der Ableitung von Bodenrichtwerten und Immobilienrichtwerten zugrunde liegen, empfehlenswert. Liegen keine örtlichen Anpassungsfaktoren vor, können überregionale Faktoren oder solche aus benachbarten bzw. vergleichbaren Gebieten verwendet werden, wenn diese zu einer Verbesserung der statistischen Kenngrößen führen.

5 Modelltreue Ableitung der erforderlichen Daten

Die erforderlichen Daten werden in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse auf der Basis der ausgewerteten Kauffälle nach den rechtlichen Grundlagen und den Vorgaben des Gutachterausschusses bzw. des vorsitzenden Mitglieds erarbeitet. In **Abbildung 5** ist der Ablauf einer Kaufpreisauswertung dargestellt, so wie es die Modelle der AGVGA.NRW vorgeben. Die gewählten Begriffe greifen die gesetzlichen Definitionen und deren Auslegung in den Verwaltungsrichtlinien (SW-RL, VW-RL, EW-RL) auf.

Abbildung 5 stellt dar, dass die Kaufpreisauswertung mit denselben Fragestellungen umgeht, wie sie auch bei einer Verkehrswertermittlung auftreten. Sie unterscheidet sich aber insofern, als dass sie verfahrensmäßig in umgekehrter Reihenfolge abläuft und als Ergebnis nicht einen Verkehrswert für das Kaufobjekt, sondern Marktanpassungsfaktoren (Liegenschaftszinssatz, Sachwertfaktor) oder Vergleichsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten oder Indexreihen liefert. Pauschalierungen und Generalisierungen in den Wertermittlungsansätzen sind bei der Kaufvertragsauswertung erforderlich und akzeptabel.

Die erforderlichen Daten werden abschließend aus der Vielzahl der ausgewerteten Kauffälle mit Hilfe statistischer Verfahren wie der arithmetischen Mittelwertbildung, der einfachen oder der multiplen linearen Regression abgeleitet, sachverständig gewürdigt, vom Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht. Die Wertermittlungsansätze und die verfahrensmäßigen Vorgaben bilden das örtliche Wertermittlungsmodell, welches ebenfalls zu veröffentlichen ist. Die örtlich verwendeten Modelle müssen die Regelungen der ImmoWertV beachten, sie sollen sich im Sinne der Modelltreue innerhalb der Vorgaben der AGVGA.NRW bewegen.

Pauschalierungen

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse haben in der Regel keine Detailkenntnis von dem Kaufobjekt, das sie im Rahmen der Ableitung der Erforderlichen Daten bewerten. Sie erhalten die notwendigen Informationen durch die Beantwortung von Fragebögen durch den Erwerber, aus Makler-

Exposés sowie anderen Quellen und ggf. durch eine Außenbesichtigung des Objektes. Sie werden deshalb das vorgegebene Modell im Einzelfall oftmals nur pauschalierend (z.B. bei der Ermittlung des Rohertrags, der Einschätzung der Ausstattung und des Modernisierungszustands, der Abschätzung von Baumängeln und Bauschäden) anwenden können. Diese Unschärfen sind allerdings nicht systematischer Natur, sondern gleichen sich bei der Mittelwertbildung aus vielen Kaufobjekten aus und gefährden deshalb weder die Modelltreue noch die modellkonforme Anwendung. Sie führen erfahrungsgemäß zu einer größeren Streuung der Einzelfälle, die Abweichungen wirken aber i.d.R. zufällig. Der Immobilienmarkt weist von sich aus erhebliche Streuungen auf, die sich auch, im Gegensatz zu klassischen Messreihen, in größeren Streuungen der statistischen Kenndaten widerspiegeln.

Bei der Erstellung von Gutachten nehmen die Sachverständigen wie auch die Gutachterausschüsse die zu bewertenden Objekte hingegen detailliert auf und führen u.a. eine Innenbesichtigung durch. Ihr Fokus liegt darauf, ein marktgerechtes, stichhaltig und nachvollziehbar begründetes Gutachten für den Einzelfall zu erstellen. Dabei ist generell eine strenge Beachtung der Modelle geboten.

Ricarda Baltz

c/o Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal
E-Mail: ricarda.baltz@stadt.wuppertal.de

Thekla Dietrich

c/o Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der
Stadt Hagen
E-Mail: thekla.dietrich@stadt-hagen.de

Rainer Höhn

Hagen
E-Mail: ran.hoehn@t-online.de

Wilfried Mann

Mettmann
E-Mail: wilfried.w.mann@web.de

Wolfgang Schaar

Mülheim an der Ruhr
E-Mail: wolfgang.schaar.mh@arcor.de

Joachim Schmeck

Solingen
E-Mail: schmeckjoachim@aol.com