

# Ableitung von Sachwertmarktanpassungsfaktoren nach den Vorschriften der ImmoWertV

Sebastian Drießen, Martin Kütt und Dietmar Weigt

## Zusammenfassung

Die Novellierungen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wirken sich vor allem auf die Arbeit der Gutachterausschüsse aus. Am Beispiel der Ableitung von Sachwertmarktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren (§§ 21–23 ImmoWertV) werden diesbezügliche Anforderungen an die Gutachterausschüsse und die Sachverständigen aufgezeigt.

## Summary

*The amendments of the Federal Building Code (BauGB) and the German Regulation on the Determination of Property Value (ImmoWertV) particularly affect the work of the committee of valuation experts. Using the example of the derivation of market adjustment factors for cost approach (§§ 21–23 ImmoWertV), specific requirements for committees of valuation experts and real estate appraisers will be described.*

**Schlagworte:** ImmoWertV, Sachwertmarktanpassungsfaktoren, Modellkonformität, Markttransparenz

## 1 Einleitung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Zusammenhang mit der Erbschaftssteuerreform und der zum 1. Juli 2010 in Kraft getretenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind die gesetzlichen Grundlagen für die Immobilienwertermittlung überarbeitet und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst worden. Die Änderungen wirken sich vor allem auf die Arbeiten der Gutachterausschüsse aus. So sind beispielsweise die Anforderungen an die Gutachterausschüsse deutlich gestiegen; neben der Verpflichtung zur Ermittlung zonaler Bodenrichtwerte wird dies auch bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten deutlich.

Im folgenden Beitrag wird am Beispiel der Ermittlung von Sachwertmarktanpassungsfaktoren (= Sachwertfaktor) aufgezeigt, wie ein Gutachterausschuss den neuen gesetzlichen Anforderungen genügen und marktkonforme Sachwertmarktanpassungsfaktoren ableiten und veröffentlichen kann. Dazu wird ein von den Autoren entwickeltes Programm zur teilautomatisierten Ableitung von Sachwertmarktanpassungsfaktoren verwendet. Basierend auf den in der Kaufpreissammlung vorhandenen Informationen besteht die Möglichkeit, Sachwertmarktanpassungsfaktoren konform zu den Vorgaben der ImmoWertV abzuleiten und statistische Analysen vorzunehmen.

## 2 Sachwertmarktanpassungsfaktoren gemäß ImmoWertV

Die durch die Erbschaftssteuerreform bewirkten Änderungen des BauGB, das zum 1. Juli 2009 in Kraft getreten ist, betreffen die Vorschriften

- § 193 Aufgaben des Gutachterausschusses,
- § 196 Bodenrichtwerte,
- § 198 Oberer Gutachterausschuss und
- § 199 Ermächtigungen.

Der § 193 BauGB – der die Aufgaben der Gutachterausschüsse regelt – ist neu strukturiert worden und enthält nunmehr eine nicht abschließende Aufstellung, was zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zählt. Dazu zählen insbesondere Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze), Faktoren zur Anpassung der Sachwerte (Sachwertfaktoren) sowie Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren.

Die ImmoWertV, die von den Gutachterausschüssen verbindlich anzuwenden ist, hat mit den Regelungen in § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV die bisherigen Vorschriften über die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) (§ 7 Abs. 1 Satz 2 Wertermittlungsverordnung (WertV)) sowie über die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale<sup>1</sup> des zu bewertenden Grundstücks (vormals sonstige wertbeeinflussende Umstände) (§§ 14, 19 und 25 WertV) für alle Wertermittlungsverfahren vereinheitlicht und ersetzt.

Dabei ist mit § 8 Abs. 2 ImmoWertV erstmals aufgenommen worden, dass bei der Wertermittlung – soweit dies noch nicht bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Verfahren erfolgt ist – zur Marktanpassung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Nr. 1) sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks (Nr. 2) gesondert zu berücksichtigen sind. Zugleich wird durch die neue Regelung auch die Reihenfolge festgelegt, nach der zuerst zur Marktanpassung die allgemeinen Wertverhältnisse und anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen sind.

<sup>1</sup> Zu den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie Besonderheiten der Ertragsverhältnisse und des Maßes der tatsächlichen Nutzung. Sie sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Mit § 14 ImmoWertV wird klargestellt, dass die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu erfassen sind. Dazu wird zwischen Marktanpassungsfaktoren<sup>2</sup> (Abs. 3) und Liegenschaftszinssätzen<sup>3</sup> (Abs. 2) unterschieden. Durch diese Regelung wird verdeutlicht, dass die Liegenschaftszinssätze die gleiche Funktion im Ertragswertverfahren haben, wie die Sachwertmarktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren.<sup>4</sup> Weiterhin wird in den §§ 9 und 14 ImmoWertV vorgegeben, dass diese Marktdaten aus geeigneten Kaufpreisen abzuleiten sind.

Der Sachwertmarktanpassungsfaktor zählt insofern gemäß § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 9 ImmoWertV zu den für die Wertermittlung *erforderlichen Daten* (siehe Abb. 1).

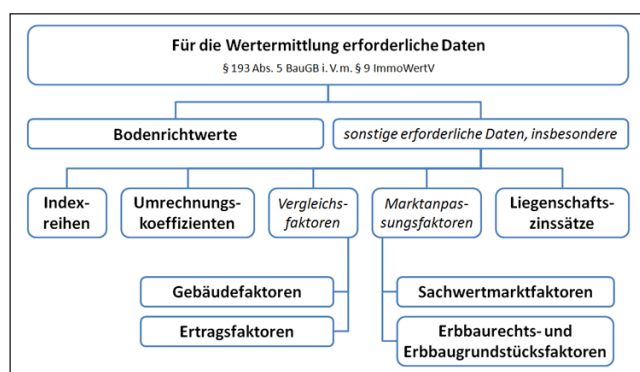


Abb. 1: Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Im Zuge der Novellierung der WertV ist noch eine (weitere) Modelländerung zu berücksichtigen: Durch die Regelungen in § 23 ImmoWertV ist nunmehr in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Alterswertminderung im Sachwertverfahren (§§ 21–23 ImmoWertV) zugrunde zu legen.

Die Ergebnisse des Sachwertverfahrens (§§ 21–23 ImmoWertV) führen erst dann zu marktkonformen Werten, wenn die erforderlichen Daten zur Wertermittlung gemäß § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 9 ImmoWertV in dem Modell angewendet werden, in dem sie zuvor abgeleitet wurden. Es gilt der Grundsatz: »Immer im selben Modell arbeiten« (vgl. Sprengnetter u. a. 2010, Strotkamp

2009). Um diesem Grundsatz Folge leisten zu können, muss das Modell, in dem die Daten abgeleitet wurden, hinreichend beschrieben und mit den Daten veröffentlicht werden.

### 3 Modell zur Ableitung von Sachwertmarktanpassungsfaktoren

In der Regel wird der Sachwertmarktanpassungsfaktor nach der Objektart, dem Bodenwertniveau sowie den vorläufigen Sachwerten gegliedert und von den zuständigen Gutachterausschüssen veröffentlicht. Der Sachwertmarktanpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreis und dem zugehörigen, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten, vorläufigen Sachwert. Bei diesem Modell handelt es sich um das Grundmodell, das die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale noch nicht berücksichtigt. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale führen zu einer Wertminderung oder Wertsteigerung, die je nach Ausmaß durch geeignete Zu- oder Abschläge an den marktangepassten vorläufigen Sachwert angebracht werden müssten.

Zur Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ist der Kaufpreis so zu modifizieren, wie er sich ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ergeben würde. Diese Vorgehensweise wird im Allgemeinen von Gutachterausschüssen praktiziert und ist ausführlich in der Literatur beschrieben (z. B. Woitas/Strotkamp 1996, Sprengnetter u. a. 2010). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind insofern nicht am vorläufigen Sachwert anzubringen, sondern müssen von dem Kaufpreis abgespalten werden, damit Zähler und Nenner (siehe Gl. 1) vergleichbar sind. Der Sachwertmarktanpassungsfaktor ( $k_i$ ) stellt somit den Bezug zwischen dem Kaufpreis ( $KP_i$ ) und dem vorläufigen Sachwert ( $\nu SW_i$ ) her.

$$k_i = \frac{KP_i \pm boG_i}{\nu SW_i} \quad (1)$$

$k_i$  = Sachwertmarktanpassungsfaktor

$KP_i$  = Kaufpreis

$boG_i$  = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

$\nu SW_i$  = vorläufiger Sachwert

### 4 Ableitung von Sachwertmarktanpassungsfaktoren gemäß ImmoWertV

Das Modell wurde im Rahmen einer Diplomarbeit – in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt

<sup>2</sup> Zu den Marktanpassungsfaktoren zählen insbesondere Sachwertfaktoren und Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren.

<sup>3</sup> Die Verwendung des Plurals soll deutlich machen, dass es nicht einen einheitlichen Liegenschaftszinssatz gibt, sondern dass für unterschiedliche Grundstücksnutzungen marktgerecht eigene Zinssätze abgeleitet werden müssen. Der Begriff Kapitalisierungszinssätze, der in Klammer eingefügt worden ist, soll der Internationalisierung und einer besseren Vermittelbarkeit dienen.

<sup>4</sup> Der Sachwertmarktanpassungsfaktor stellt den Zusammenhang zwischen dem Baupreis und dem Grundstücksmarkt her und der Liegenschaftszinssatz stellt den Zusammenhang zwischen dem Mietpreis und dem Grundstücksmarkt her.

Tab. 1: Modell zur Ableitung von Sachwertmarktanpassungsfaktoren in Anlehnung an Strotkamp (vgl. Landesgrundstücksmarktbericht 2009)

Faktor	Modell
Objektart/Nutzung	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH), Doppelhaushälften/Reihenendhäuser (DHH/REH) und Reihemittelhäuser (RMH) in Eigennutzung (unvermietet)
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Aktuelle Kaufverträge</li> <li>■ Marktkonforme Nutzungsmöglichkeit</li> </ul>
NHK-Modell	NHK 2000 in €/m <sup>2</sup> BGF je nach Ausstattungsstandard. Weitere Differenzierung nach: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gebäudetyp (EFH/ZFH, DHH/REH und RMH)</li> <li>■ Gebäudebaujahr</li> <li>■ Geschosszahl</li> <li>■ Unterkellerung und Dachausbau</li> </ul> Landes- und Regionalfaktor = 0,954
Basisjahr der NHK	2000
Fläche	BGF (nach DIN 277/2005)
Sonstige Bauteile	Pauschaler Wert für eine Garage (6.000 €)
Besondere Bauteile	Werden nicht berücksichtigt.
Baupreisindex	Baupreisindex auf Grundlage der Baupreisindextabelle für Wohngebäude des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik (LDS) NRW (2000 = 97,8).
Baunebenkosten (BNK)	NHK 2000 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 14 % für Reihemittelhäuser und Reihenendhäuser/Doppelhaushälften</li> <li>■ 16 % für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</li> </ul>
Alterswertminderung	Lineare Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Entsprechend des Ausstattungsstandards nach Mittag (vgl. Mittag 1997) (einfach = 60 Jahre, mittel = 80 Jahre, gehoben = 100 Jahre, stark gehoben = 100 Jahre)
Restnutzungsdauer (RND)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ GND – Alter des Gebäudes; Modernisierungen werden nicht berücksichtigt</li> <li>■ Baujahr, ab dem Kaufverträge berücksichtigt werden: 1950</li> </ul>
Außenanlagen	pauschalisierter Ansatz in Anlehnung an Gerardy/Möckel/Troff (vgl. Gerardy/Möckel/Troff 1998): 6 % für durchschnittliche Anlagen
Bodenwert (BW)	beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert (BRW) unter Berücksichtigung des Zustandes des Vergleichsgrundstückes, ohne Bebauungsabschlag (ungedämpft)
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Werden ausgeschlossen, da Mängelfreiheit unterstellt wird.
Rechenvorschrift	$k_i = KP_i / \nu SW_i$ $k_i$ = Sachwertmarktanpassungsfaktor $KP_i$ = Kaufpreis $\nu SW_i$ = vorläufiger Sachwert

Troisdorf – in einer Excel-Programmroutine über die in Microsoft® Office Excel® 2007 (MS Excel) implementierte Programmiersprache *Visual Basic for Applications (VBA)* realisiert.<sup>5</sup> Das Programm ermöglicht eine teilautomatisierte Ableitung von Sachwertmarktanpassungsfaktoren.

Damit der Sachverständige die veröffentlichten Sachwertmarktanpassungsfaktoren sachgerecht anwenden kann und somit letztlich zu marktkonformen Werten im Sachwertverfahren gelangen kann, wird in der Tab. 1 das

Modell vorgestellt, welches in der Diplomarbeit zugrunde gelegt wurde.

Der Ermittlungsprozess beinhaltet folgende vier Arbeitsschritte, wobei die Arbeitsschritte 1, 2 und 4 durch das Programm automatisch durchgeführt werden (der Sachbearbeiter kann jedoch jedes Zwischen- und Endergebnis kontrollieren und gegebenenfalls Änderungen vornehmen):

<sup>5</sup> Die für das Modell benötigten Daten basieren auf Grundlage der in einem MS Excel kompatiblen Format vorliegenden Kaufpreissammlung.

1. Im ersten Schritt werden die vorläufigen (nicht marktangepassten) Sachwerte ( $\nu SW_i$ ) aller Kaufverträge  $i$  ermittelt (siehe Gl. 2).

$$\nu SW_i = \left[ NHK_i \times f_{GT,i} \times f_{BJ,i} \times f_{LR} \times BGF_i + GAR \right] \times BPI_i \times (1 + BNK_i) \times \left( 1 - \left( \frac{GND_i - RND_i}{GND_i} \right) \right) \times (1 + p_{AA}) + GRF_i \times BRW_i \quad (2)$$

$\nu SW_i$  = vorläufiger Sachwert  
 $NHK_i$  = Normalherstellungskosten 2000  
 $f_{GT,i}$  = Faktor für den Gebäudetyp  
 $f_{BJ,i}$  = Faktor für das Baujahr  
 $f_{LR,i}$  = Landes- und Regionalfaktor  
 $BGF_i$  = Bruttogrundfläche des Wohngebäudes  
 $GAR$  = pauschaler Wert für die Garage  
 $BPI_i$  = Baupreisindex  
 $BNK_i$  = Baunebenkosten  
 $RND_i$  = Restnutzungsdauer  
 $GND_i$  = Gesamtnutzungsdauer  
 $p_{AA}$  = Außenanlagen  
 $GRF_i$  = Grundstücksfläche  
 $BRW_i$  = Bodenrichtwert

2. Im zweiten Schritt werden die Sachwertmarktanpassungsfaktoren ( $k_i$ ) abgeleitet. Dabei wird der Kaufpreis ( $KP_i$ ) durch den vorläufigen (nicht marktangepassten) Sachwert ( $\nu SW_i$ ) dividiert (siehe Gl. 3). Kaufpreise mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werden nicht berücksichtigt, da grundsätzlich Mängelfreiheit unterstellt wird.

$$k_i = \frac{KP_i}{\nu SW_i} \quad (3)$$

$k_i$  = Sachwertmarktanpassungsfaktor  
 $KP_i$  = Kaufpreis  
 $\nu SW_i$  = vorläufiger Sachwert

3. Im dritten Schritt kann der Anwender entscheiden, welcher mathematische Zusammenhang zwischen den vorläufigen (nicht marktangepassten) Sachwerten ( $\nu SW_i$ ) und den zugehörigen Sachwertmarktanpassungsfaktoren ( $k_i$ ) hergestellt werden soll. Es stehen verschiedene Modelle zur Auswahl (logarithmische, lineare, exponentielle oder potenzielle Funktionen). Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, funktionale Zusammenhänge in Abhängigkeit unterschiedlicher Bodenwertniveaus herzuleiten.

4. Im letzten Schritt werden Sachwertniveaus<sup>6</sup> ( $\nu SW_n$ ) in 25.000 Euro-Stufen vorgegeben und daraus über die ausgewählte Funktion aus der Regression die zugehörigen Sachwertmarktanpassungsfaktoren ( $k_n$ ) in

Abhängigkeit unterschiedlicher Bodenwertniveaus berechnet und tabellarisch gegenübergestellt. Diese tabellarischen Angaben eignen sich für die Darstellung im Grundstücksmarktbericht. Unabhängig davon besteht die Möglichkeit, die entsprechende grafische Darstellung samt Formel und Bestimmtheitsmaß zu verwenden.

Während des Programmdurchlaufes kann der Anwender die unterschiedlichen Parameter des verwendeten Modells überprüfen und anschließend für die Ermittlung der Sachwertmarktanpassungsfaktoren Gemeinden bzw. kreisangehörige Städte einzeln auswählen oder zusammenfassen. Mit Beendigung des Programmdurchlaufes wird eine neue Excel-Arbeitsmappe erstellt, in der zum einen die einzelnen Ergebnisse des Programmdurchlaufes tabellarisch nachvollziehbar aufgeführt und zum anderen die grafische Darstellung und tabellarische Übersicht vorbereitet sind.

Die Ermittlung der Sachwertmarktanpassungsfaktoren erfolgte anhand von Datensätzen, die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf zur Verfügung gestellt wurden. Die Auswertung der Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenendhäuser/Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser (in Eigennutzung) in den Städten Bad Honnef und Königswinter aus den Jahren 2008 und 2009 lieferte beispielsweise in Abhängigkeit unterschiedlicher Bodenwertniveaus die in Tab. 2 dargestellten Ergebnisse<sup>7</sup>.

Das Diagramm (siehe Abb. 2) zeigt die berechneten mathematischen Funktionen der Sachwertmarktanpassungsfaktoren ( $k_i$ ) in Abhängigkeit von den vorläufigen (nicht marktangepassten) Sachwerten, wobei zwei Bodenwertniveaus unterschieden wurden.

Zusätzlich werden – wie in Tab. 3 ersichtlich – die Merkmale des Stichprobenumfangs angegeben. Sie zeigen das Spektrum des Anwendungsbereiches auf und ermöglichen es dem Sachverständigen, die Anwendung der Sachwertmarktanpassungsfaktoren bezüglich seines Bewertungsobjektes zu beurteilen. Somit wird die sach- und marktgerechte Anwendung der ermittelten Sachwertmarktanpassungsfaktoren deutlich gesteigert. Für den Fall, dass das zu bewertende Objekt außerhalb der in Tab. 3 aufgeführten Bereiche liegt, ist die Anwendung der Sachwertmarktanpassungsfaktoren kritisch zu prüfen.

6 Festgelegt durch den niedrigsten und höchsten vorläufigen (nicht marktangepassten) Sachwert.

7 Abweichend zu den aufgeführten Ergebnissen der Diplomarbeit wurde bei der Ableitung der Sachwertmarktanpassungsfaktoren im Rhein-Sieg-Kreis eine lineare Regressionsfunktion herangezogen. Ferner wurde die Alterswertminderung nach Ross zugrunde gelegt, da in Bezug auf eine lineare Alterswertminderung noch keine ausreichenden Erfahrungswerte vorliegen.



Tab. 2: Sachwertmarktanpassungsfaktoren

Sachwertmarktanpassungsfaktoren		
Bodenwert-niveau	100 €/m <sup>2</sup> bis 140 €/m <sup>2</sup> $f(x) = -0,138 \cdot \ln(x) + 2,64$	145 €/m <sup>2</sup> bis 300 €/m <sup>2</sup> $f(x) = -0,123 \cdot \ln(x) + 2,521$
Vorläufiger Sachwert	n = 22	n = 33
100.000 €	–	–
125.000 €	1,02	1,08
150.000 €	0,99	1,05
175.000 €	0,97	1,03
200.000 €	0,95	1,02
225.000 €	0,94	1,00
250.000 €	0,92	0,99
275.000 €	0,91	0,98
300.000 €	0,90	0,97
325.000 €	–	0,96
350.000 €	–	0,95
375.000 €	–	0,94
400.000 €	–	0,93
425.000 €	–	0,93
450.000 €	–	0,92
475.000 €	–	0,91
500.000 €	–	–

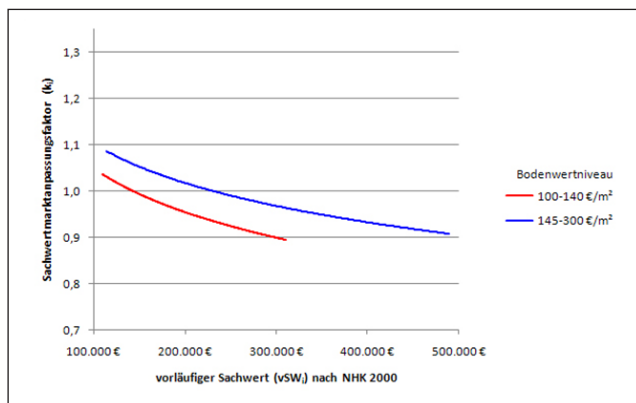


Abb. 2: Grafische Darstellung der ermittelten Sachwertmarktanpassungsfaktoren

Tab. 3: Merkmale des Stichprobenumfangs

Merkmale der ausgewerteten Kaufverträge						
Bodenwert-niveau [€/m <sup>2</sup> ]	Kauf-verträge [Anzahl]	Brutto-grundfläche [m <sup>2</sup> ]	Kauf-preis [tsd. €]	Trendlinien-funktion	Bestimmt-heitsmaß	Ø Standard-abweichung von k
100–140	22	Ø = 254 180–490	Ø = 194 110–290	$f(x) = -0,138 \cdot \ln(x) + 2,64$	$R^2 = 0,17$	Ø = 0,08 0,06–0,14
145–300	33	Ø = 275 150–500	Ø = 262 135–449	$f(x) = -0,123 \cdot \ln(x) + 2,521$	$R^2 = 0,14$	Ø = 0,08 0,05–0,18

## 5 Anwendungsbeispiel

Anhand eines freistehenden Einfamilienhauses soll die Anwendung der ermittelten Sachwertmarktanpassungsfaktoren veranschaulicht werden (siehe Tab. 4). Dabei soll deutlich gemacht werden, dass bei der Anwendung von Sachwertmarktanpassungsfaktoren die Konformität des für die Ableitung der Sachwertmarktanpassungsfaktoren verwendeten Modells zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes mit dem eigenen Modell kritisch zu überprüfen ist. Es muss in dem Modell bewertet werden, mit dem die Daten abgeleitet wurden (vgl. Sprengnetter u. a. 2010, Strotkamp 2009).

Als Bewertungsobjekt dient ein freistehendes Einfamilienhaus mit einem Geschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Unterkellerung (Gebäudetyp 1.01). Das Bewertungsobjekt weist zum Wertermittlungsstichtag 1. August 2010 folgende Merkmale auf:

- Baujahr 1969 (Massivbauweise),
- guter Bauzustand,
- mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard,
- BGF = 265 m<sup>2</sup>,
- keine besonderen Bauteile,
- Außenanlagen im üblichen Umfang,
- Bodenwert: 82.800 € (ca. 180 €/m<sup>2</sup>),
- GFZ 0,8,
- keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

## 6 Fazit

Die abgeleiteten Sachwertmarktanpassungsfaktoren genügen den Ansprüchen der ImmoWertV. Das Programm ermöglicht durch die Veröffentlichung der visuellen und der tabellarischen Darstellung der Sachwertmarktanpassungsfaktoren sowie der Angabe von Kennwerten der Stichprobe eine deutliche Steigerung der Markttransparenz. Ferner basiert es auf einem gängigen Microsoft-Office Produkt; eine Beschaffung zusätzlicher Software ist daher nicht erforderlich.

Unter Zuhilfenahme des Programms konnten die Sachwertmarktanpassungsfaktoren im Rhein-Sieg-Kreis fortgeschrieben werden. Für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat sich durch die Anwendung des

Tab. 4: Anwendungsbeispiel

	Lineare Alterswertminderung	Alterswertminderung nach Ross
Brutto-Grundfläche	265 m <sup>2</sup>	265 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (Land 2000 = 97,8)	113,2	113,2
Normalherstellungskosten		
Gebäudetyp 1.01 (NHK 2000)	576 €/m <sup>2</sup>	576 €/m <sup>2</sup>
Anpassung bezüglich der Region	0,954	0,954
NHK am WES	636 €/m <sup>2</sup>	636 €/m <sup>2</sup>
Baunebenkosten (BNK) in %	16 %	16 %
Betrag	ca. 26.966 €	ca. 26.966 €
Herstellungskosten (inkl. BNK) am WES	ca. 195.506 €	ca. 195.506 €
Alterswertminderung	linear	nach Ross
Gesamtnutzungsdauer	90	90
Restnutzungsdauer	49	49
Prozentual	45,6	33,2
Betrag	ca. 89.150 €	ca. 64.907 €
Gebäudesachwert	rund 106.355 €	rund 130.598 €
Sachwert der Außenanlagen	5.000 €	5.000 €
Bodenwert	82.800 €	82.800 €
Vorläufiger Sachwert	rund 194.155 €	rund 218.398 €
Sachwertmarktanpassungsfaktor	1,02	1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	rund 198.000 €	rund 218.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine	keine
Sachwert (rund)	rund 198.000 €	rund 218.000 €
Differenz	20.000 € bzw. rund 10 %	

entwickelten Programms kein Mehraufwand ergeben. Zukünftig wird der Gutachterausschuss bzw. seine Geschäftsstelle weitere Erfahrungen mit dem Programm sammeln. Das Programm wird insbesondere bei der Umsetzung neuer rechtlicher Vorgaben (ImmoWertV) und bei der zukünftigen Darstellung von statistischen Kennwerten (Markttransparenz) von großem Nutzen sein.

Mithilfe des Beispiels ist auch gezeigt worden, welche Auswirkungen eine nicht sachgerechte Anwendung der ermittelten Sachwertmarktanpassungsfaktoren (Nichtbeachtung der Modelltreue bezüglich der Alterswertminderung) mit sich bringt. Das Beispiel macht deutlich, dass sowohl die Gutachterausschüsse (Veröffentlichung der Marktdaten und der Modelle, in denen sie abgeleitet wurden) als auch die Sachverständigen (modelltreue Anwendung der Marktdaten) gefordert sind, um zu sach- und marktgerechten Ergebnissen in der Verkehrswertermittlung zu gelangen.

#### Literatur

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) geändert worden ist.
- Gerardy, T.; Möckel, R.; Troff, H.: Praxis der Grundstücksbewertung. Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, Landsberg 1998, Band 2, Kapitel 4.4.4/4.
- Mittag, M.: Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung. Forschungsprojekt des

Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bundesanzeigerverlag, Köln 1997.

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2009, S. 135 ff.

Sprengnetter, H.-O. u. a.: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar. Loseblattsammlung 2010, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, Band 5, Kapitel 2/2/2/1.

Strotkamp, H.-P.: Anmerkung zum Entwurf neuer Normalherstellungskosten. In: Flächenmanagement und Bodenordnung (fub), 1/2009.

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

Woitas, R.; Strotkamp, H.-P.: Die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren – eine Pflichtaufgabe der Gutachterausschüsse. In: WertermittlungsForum Aktuell (WFA), 3/96, 1996.

#### Anschriften der Autoren

Dipl.-Ing. Sebastian Drießen  
Regierungsvermessungsreferendar bei der Bezirksregierung Düsseldorf  
sebastian-driessen@gmx.de

Verm.-Ass. Dipl.-Ing. Martin Kütt  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf  
Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg  
martin.kuett@rhein-sieg-kreis.de

Dr.-Ing. Dietmar Weigt  
Wissenschaftlicher Mitarbeiter der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn  
Nussallee 1, 53115 Bonn  
dweigt@uni-bonn.de