



MIRKO OTTO
& KOLLEGEN

SACHVERSTÄNDIGENSOZIELTÄT
FÜR DIE BEWERTUNG VON GRUNDSTÜCKEN UND GEBÄUDEN

MIRKO OTTO & KOLLEGEN · BURGFRAUENSTR. 27A · 13465 BERLIN

BURGFRAUENSTR. 27A · 13465 BERLIN
TELEFON (030) 40 10 37 57
TELEFAX (030) 40 10 37 59
BERLIN@OTTOUNDKOLLEGEN.NET

WIKINGERWEG 2 · 20537 HAMBURG
TELEFON (040) 25 49 76 96
TELEFAX (040) 25 49 76 97
HAMBURG@OTTOUNDKOLLEGEN.NET

WWW.OTTOUNDKOLLEGEN.NET

Ausführungen zum Marktanpassungsfaktorensystem des Berliner Gutachterausschusses

1 Allgemeine Anforderungen an Wertermittlungsmodelle

Das Ergebnis von Wertermittlungsmodellen muss, um eine Verknüpfung zum tatsächlichen Grundstücksmarkt zu haben, eine Anpassung an den Markt beinhalten. Diese ist, je nach Modell, sehr unterschiedlich. Ohne diese Marktanpassung wäre ein Modell nicht geeignet den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall zu ermitteln.

Damit ein Wertermittlungsverfahren für die Ermittlung eines Verkehrswertes geeignet ist, muss es bestimmte Grundvoraussetzungen erfüllen. Diese sind im Einzelnen:

1. Der wichtigste Grundsatz ist, dass die im Modell verwendeten Daten auch die sein müssen, die bei der Ableitung verwendet wurden. Folge ist, dass eine Bewertung zwingend im selben Modell durchgeführt werden muss, in dem die Daten abgeleitet wurden, auch wenn das Modell unsinnig ist oder von falschen Grunddaten ausgeht.
2. Die Wertermittlungsmodelle müssen Ungleichheiten von Objekten plausibel berücksichtigen, ebenso müssen für gleiche Objekte auch gleiche Verfahrensergebnisse erzielt werden. Vereinfacht bedeutet dies, dass Gleiches gleich und Ungleiches ungleich bewertet werden muss.
3. Die Wertermittlungsmodelle müssen (statistisch) sichere Verfahrensergebnisse hervorbringen.
4. Ein Modell sollte möglichst marktnahe Rechengänge verwenden.
5. Modellergebnisse sollten möglichst räumlich und zeitlich übertragbar sein.

2 Der Modellaufbau des Sachwertverfahrens

Das Sachwertverfahren ist ein indirektes Preisvergleichsverfahren. Hierbei wird der Preisvergleich anhand technischer Merkmale vollzogen. Es wird hierbei der Einzelwert von Grundstück, Gebäude und Außenanlagen ermittelt. Dadurch ergibt sich der vorläufige Sachwert. Dieser muss zwingend an die Marktlage angepasst werden¹.

Der Wert des Grundstückes wird in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt. Dies kann über konkrete Vergleichskaufpreise oder über Vergleichsfaktoren, in diesem Fall Bodenrichtwerte, erfolgen.

Der Wert des Gebäudes wird mittels eines Modells ermittelt, bei dem durchschnittliche Kosten für die Herstellung eines Gebäudes anhand von Flächen- oder Raummaßen ermittelt werden und auf die Flächen- oder Raummaße des Bewertungsobjektes bezogen werden. Dann wird ein Ansatz für die Baunebenkosten dazugaddiert und vom sich ergebenden (durchschnittlichen) Herstellungswert des Gebäudes wird die Wertminderung wegen Alters abgezogen. Dadurch erhält man den Gebäudewert. Man kann an dieser Vorgehensweise erkennen, dass eine Reihe von Annahmen notwendig sind, um den Wert des Gebäudes zu bestimmen. So muss zum Beispiel eine Minderung des Herstellungswertes je Flächen- oder Rauminhalt erfolgen, wenn das Gebäude kein Neubau ist. Wie hoch diese Minderung ist, muss aus theoretischen Ableitungen ermessen werden. Ein weiteres Beispiel ist die Unterstellung, dass eine Wertminderung in einer parabolischen Funktion erfolgt. Dies ist eine Annahme, die sich im Markt nicht statistisch sicher ableiten lässt. Deshalb ist die Überprüfung des Wertes des Grundstückes, der ermittelt wurde, mit Marktdaten unerlässlich.

Der Wert der Außenanlagen wird mittels Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung oder als pauschale oder prozentuale Schätzung ermittelt.

Der sich als Summe von Boden, Gebäude und baulichen und sonstigen Außenanlagen ergebende vorläufige Sachwert ist nun mittels statistischer Methoden auf seine tatsächliche Erzielbarkeit am Markt zu überprüfen. Dies wird im folgenden Abschnitt (in Anlehnung an einen Artikel in der Zeitschrift WF-Aktuell) näher erläutert.

2.1 Zum generellen Erfordernis der Verwendung von Marktanpassungsfaktoren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, den für das Bewertungsobjekt am Markt im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis zu schätzen. Um diese Marktnähe zu erreichen, werden in allen Wertermittlungsverfahren sogenannte Marktanpassungsfaktoren angewandt. Im Ertragswertverfahren ergibt sich diese Marktanpassung beispielsweise aus der Wahl des Liegenschaftszinssatzes. Dieser Liegenschaftszinssatz wird im Sinne der Wertermittlungsverordnung (WertV) § 11 Abs. 2 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens empirisch aus Kaufpreisen ermittelt. Das Sachwertverfahren ist in der WertV § 7 Abs. 1 Satz 1 neben dem Vergleichs- und dem Ertragswertverfahren als drittes Verfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes genannt. Die §§ 21 - 25 WertV regeln dabei das Vorgehen bei der Sachwertermittlung. Vom Prinzip führt das mathematische Ergebnis der Summe aus Bodenwert zzgl. Wert der Außenanlagen zzgl. Wert der Gebäude (vgl. § 21 Abs. 5 WertV) lediglich zum Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" bzw. "Substanzwert" des Grundstücks; nicht jedoch direkt zum wahrscheinlichsten Kaufpreis (= Verkehrswert):

$$\text{vorläufiger Sachwert} = \text{Bodenwert} + \text{Gebäudewert} + \text{Wert der Außenanlagen} \neq \text{Verkehrswert}$$

Formel 1: Vorläufiger Sachwert

¹ Siehe BGH, Urteil vom 12.01.2001 – V ZR 420/99

An dieser Stelle wird ganz bewusst abweichend von § 21 Abs. 5 WertV der Begriff "vorläufiger Sachwert" gewählt, da aus dem aufgezeigten Rechengang deutlich wird, dass bei einem auf diese Weise ermittelten Ergebnis noch kein Vergleich der Rechenergebnisse mit Kaufpreisen, also kein Bezug zum Grundstücksmarkt gegeben ist. Hierbei handelt es sich vielmehr um eine reine Substanzwertermittlung. Es gilt der Grundsatz, dass auch das Sachwertverfahren als ein (indirektes) Vergleichsverfahren anzusehen ist. § 7 Abs. 2 Satz 2 WertV schreibt vor, dass der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage am Grundstücksmarkt zu bemessen ist. Diese Berücksichtigung erfolgt im Sachwertverfahren auf der Grundlage eines Vergleichs von am Markt realisierten Kaufpreisen mit den für diese bebauten Grundstücke ermittelten vorläufigen Sachwerten:

$$k = f(KP_i / vSW_i)$$

darin bedeuten:

k = Sachwert - Marktanpassungsfaktor
 KP_i = Kaufpreis des Kauffalles i
 vSW_i = vorläufiger Sachwert des Kauffalles i

Formel 2: Allgemeine Formel für die Ableitung der Marktanpassungsfunktion

In dieser Formel entspricht der Sachwert-Marktanpassungsfaktor k einer Funktion des Verhältnisses von realisierten Kaufpreisen zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten, d.h. dass statistisch festgestellt wurde, dass die tatsächlich erzielten Preise in einem bestimmten Verhältnis vom vorläufigen Sachwert abweichen. Dieses Verhältnis entspricht dem Marktanpassungsfaktor.

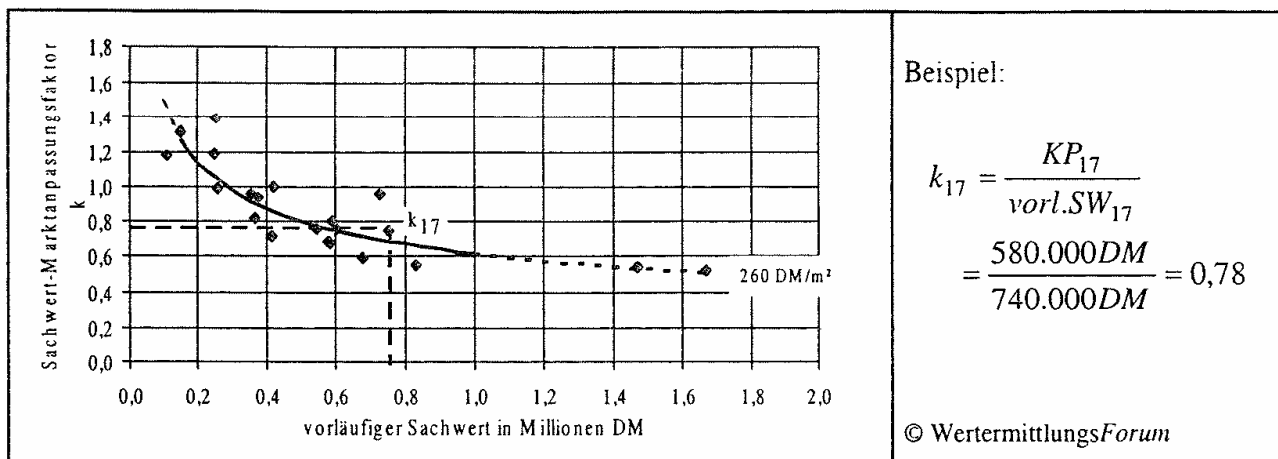


Abbildung 1: **Marktanpassungsfunktion gemischt genutzte Grundstücke (EG: Laden, OG: vorrangig Wohnen, auch Büros)** (Landkreis Ahrweiler; Stand 1994/95)

$$k_i = 119,19 \times (vSW_i)^{-0,381}$$

darin bedeuten:

k_i - Sachwert-Marktanpassungsfaktor für den vorläufigen Sachwert und das Bodenwertniveau 260 DM/m²
 vSW_i = vorläufiger Sachwert des Kauffalles i

Formel 3: Regressionsgleichung der Marktanpassungsfunktion aus Abbildung 1

Abbildung 1 verdeutlicht die Vorgehensweise bei der Ableitung der Marktanpassungsfunktion und zeigt den hohen Grad an Sicherheit, mit dem der Sachwert-Marktanpassungsfaktor bestimmt werden kann. Jeder in der Grafik dargestellte Punkt entspricht dem Verhältnis eines bestimmten realisierten Kaufpreises zu dem für das verkaufte Objekt entsprechend ermittelten vorläufigen Sachwert². Die in Abbildung 1 dargestellte Stichprobe erstreckt sich auf gemischt genutzte Grundstücke mit einem Bodenwertniveau von 260 DM/m². Beispielhaft ist in Abbildung 1 rechts dargelegt, wie der Einzelpunkt k17 für den Kaufpreis Nr. 17 abgeleitet ist.

Aus diesen Einzelpunkten der Stichprobe kann mittels statistischer Untersuchungen der in Formel 2 dargestellte Zusammenhang des Sachwert-Marktanpassungsfaktors als eine Funktion³ von realisiertem Kaufpreis und vorläufigem Sachwert mit hoher Genauigkeit abgeleitet werden. Abbildung 1 zeigt diese empirisch ermittelte Funktion als ausgleichende Kurve; an ihr kann der jeweilige Sachwert-Marktanpassungsfaktor (senkrechte Achse) zu einem bestimmten vorläufigen Sachwert (horizontale Achse) abgelesen werden. Mittels des Sachwert-Marktanpassungsfaktors, vorausgesetzt er ist mit genügender Genauigkeit empirisch bestimmt, kann der für das Bewertungsobjekt rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert an den Markt angepasst werden:

$$\text{vorläufiger Sachwert} \times k = \text{marktangepasster Sachwert}^4$$

Formel 4: Marktangepasster Sachwert

Der Sachwert-Marktanpassungsfaktor zählt zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die nach § 8 WertV i.V.m. § 193 Abs. 3 BauGB von den Gutachterausschüssen abzuleiten sind. Dies gilt unbeschadet der Tatsache, dass der Sachwert-Marktanpassungsfaktor in der Aufzählung der nach WertV § 8 abzuleitenden Daten nicht explizit genannt wird⁵. Durch die Anwendung des Sachwert-Marktanpassungsfaktors wird das Sachwertverfahren zum Kaufpreis-Vergleichswertverfahren, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Marktanpassungsfaktoren hängen ab von der Art des Objektes (Einfamilienwohnhaus, Mehrfamilienwohnhaus, gewerblich genutztes Objekt), von der Höhe des vorläufigen Sachwertes und vom Bodenpreisniveau.

Eine Erklärung für den Umstand, dass die Marktanpassungsfaktoren vom Bodenpreisniveau abhängen liegt darin, dass der Wert, der am Markt für Immobilien erzielt wird sich sehr stark nach der „Kaufkraft“ der Bewohner (und damit Käufer) dieses Marktes richtet. Diese Kaufkraft kann auch innerhalb einer Stadt (insbesondere wenn sie so groß ist wie Berlin) sehr unterschiedlich sein. Es leuchtet ein, dass die Bewohner des Grunewalds oder Dahlems (durchschnittlich) wesentlich mehr Geld zur Verfügung haben als die Bewohner Neuköllns. Wenn also jemand im Grunewald etwas erwerben möchte muss er gegen Leute „bieten“, die im Durchschnitt wesentlich mehr Geld zur Verfügung haben als die Bewohner Neuköllns. Damit muss er mehr Geld bieten als in einfacheren Lagen.

Dieser Zusammenhang zwischen Bodenwertniveau und Höhe des Marktanpassungsfaktors ist in vielen Erhebungen (nicht nur denen des WertermittlungsForums, sondern auch z.B. in den Grundstücksmarktberichten der Landkreise Prignitz und Barnim) statistisch nachgewiesen worden. Er kann (schon allein aus bodenrententheoretischer Sicht) als absolut gesichert gelten. Selbst der Gutachterausschuss Berlin räumt dem Bodenpreisniveau ein gewisses (viel zu geringes) Maß an Einfluss auf die Höhe des Marktanpassungsfaktors ein.

2.2 Zu den Berliner Marktanpassungsfaktoren

Der Berliner Gutachterausschuss hat Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienwohnhäuser zunächst ohne Einschränkung der Anwendbarkeit der Anwendung für Ost- und Westberlin im Amtsblatt von Berlin Nr.

² vgl. Formel 1: vorläufiger Sachwert = Bodenwert + Gebäudewert + Wert der Außenanlagen

³ Die Funktion für das spezielle Beispiel aus Abbildung 1 wird in Formel 3 wiedergegeben.

⁴ Formel 4 ergibt sich durch mathematische Umstellung der Formel 2: $k = \text{KP} : \text{vSW} \rightarrow \text{KP} = k \times \text{vSW}$

⁵ Diese Aufzählung des § 8 WertV ist nicht abschließend.

65 vom 17.12.1999 veröffentlicht. Später wurden dann im Amtsblatt von Berlin Nr. 3 vom 18.01.2002 für den Bereich Ost-Berlins eigene Marktanpassungsfaktoren angegeben.

Hierbei werden für die 1999 veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren verschiedene Kategorien angegeben. Die Marktanpassungsfaktoren sind unterteilt nach

- Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einzelhäuser (verschiedene Baujahresklassen)
- Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (verschiedene Baujahresklassen)
- Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser

Und dies jeweils für die Kategorie Massivhäuser und Fertighäuser. Die Marktanpassungsfaktoren sind in Form einer Tabelle dargestellt, die zwei Einflussfaktoren miteinander verknüpft. Diese zwei Einflussfaktoren sind: Grundstücksgröße (etwas missverständlich als Hauptfläche bezeichnet) und Bruttorauminhalt. Diese beiden Faktoren bestimmen zusammen (in stark differenzierten Altersklassen dargestellt) den vorläufigen Sachwert.

Hierin liegt der größte Fehler der Berliner Marktanpassungsfaktoren, der allein schon ausreicht, diese als nicht für die Verkehrswertermittlung geeignet zu qualifizieren:

Es wird (nahezu⁶) kein Bezug auf das Bodenpreisniveau genommen. Dies wäre in einer Gemeinde mit einem (etwa) gleichen Bodenwertniveau nicht schädlich, in Berlin liegen die Bodenpreise für Gebiete mit offener Bauweise aber von rund 250,- DM/m² bis rund 2.200,- DM/m². Es liegt auf der Hand, dass der Marktanpassungsfaktor für zwei Gebäude mit gleichem vorläufigem Sachwert nicht gleich sein kann, wenn unter Umständen ein Unterschied von rund 2.000,- DM im Bodenwert je m² besteht. Plastisch wird dieser Umstand durch das seit Jahrzehnten bestehende Nord-Süd-Preisgefälle innerhalb der Bundesrepublik Deutschland. Die Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors von vorläufigem Sachwert und Bodenpreisniveau ist in Tausenden zum Zwecke der Ableitung von Marktanpassungsfaktoren nachbewerteten Objekten nachgewiesen worden.

Fazit: Allein der Umstand, dass die Marktanpassungsfaktoren des Berliner Gutachterausschusses keine oder nur eine rudimentäre Abhängigkeit vom Bodenpreisniveau aufweisen macht die Anwendung der Marktanpassungsfaktoren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken unbrauchbar. Es wird diesbezüglich nachfolgend noch ein Beispiel aufgeführt, das die grobe Fehlableitung aufzeigt.

Ein weiterer Kritikpunkt an der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren ist der dem Ableitungsmodell zugrunde liegende Ansatz der Normalherstellungskosten.

Es wurden die Ansätze wie folgt angegeben: „NHK 95 und Baunebenkosten entsprechend dem Bautyp....., wobei für Gebäude in einfacher und mittlerer städteräumlicher Wohnlage ein mittlerer Ausstattungsstandard und für Gebäude in guter und bevorzugter Wohnlage ein gehobener Ausstattungsstandard zugrunde gelegt worden ist.“ Über diesen Ansatz **muss zwingend** für das Bewertungsobjekt ein mittlerer Ausstattungsstandard in der Wertermittlung zugrunde gelegt werden, da sonst gegen das erste Gebot marktkonformer Wertermittlung (immer im selben Modell zu bleiben) verstoßen würde.

Hieraus ergibt sich das nächste Problem: Was ist der durchschnittliche Standard der Häuser in der entsprechenden Kategorie und wie wird eine Abweichung berücksichtigt? Damit wird gegen den zweiten

⁶ So wird zum Beispiel bei der angewendeten Tabelle für freistehende Einfamilienwohnhäuser (Massivhäuser, Baujahr vor 1945) lediglich ein Zuschlag für Grundstücke in guter bzw. bevorzugter städteräumlicher Wohnlage von (einheitlich für diese Lagen) 0,101 vorgenommen. Gute Wohnlagen haben Bodenpreisniveaus von etwa 550,- DM/m² (Frohnau, Teile von Hermsdorf) über 1.300,- DM/m² (z.B. Nikolassee) bis 2.000,- DM/m² (z.B. Grunewald, Dahlem).

Grundsatz marktkonformer Wertermittlung verstoßen (Gleiches muss gleich und Ungleiches muss ungleich bewertet werden). Zur Illustration folgendes Beispiel:

Zwei sonst in allen Punkten gleiche Gebäude (Doppelhaushälften) sind zu bewerten. Beide sind zum Beispiel aus dem Baujahr 1970. Beide sind zu bewerten. Eine Hälfte ist komplett in den letzten Jahren modernisiert und instand gesetzt (neue Bäder, Leitungssysteme, neues Parkett etc.), die andere Hälfte wurde nur unterhalten und befindet sich (da nur instand gehalten wurde) im Wesentlichen im gut erhaltenen, aber nicht modernisierten „Baujahreszustand“. Bei strenger Anwendung des Marktanpassungsfaktorensystems des Berliner Gutachterausschusses ergibt sich kein Unterschied im Wert. Es könnte lediglich pauschal geschätzt werden, welchen Werteeinfluss dieser Umstand hat. Bei Anwendung des vom WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter abgeleiteten Marktanpassungsfaktorensystems würde hier ein unterschiedlicher Ausstattungsstandard und somit ein (für das modernisierte Gebäude höherer Wert) ermittelt werden, was sicherlich ebenso von einem unvoreingenommenen Beobachter gesehen wird.

Die Schwierigkeit für den Sachverständigen bei der Anwendung der Marktanpassungsfaktoren des Berliner Gutachterausschusses liegt hier in der Bestimmung des durchschnittlichen Ausstattungsstandards für die entsprechende Bauarten- und –altersklasse. Damit einher geht die Schwierigkeit, entsprechende Abweichungen zu quantifizieren. Hier ist dann einer „freien Schätzung“ Tür und Tor geöffnet. Es kann jeder Wert „hingerechnet“ werden.

Weiterer Kritikpunkt an den Berliner Marktanpassungsfaktoren ist die Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Gebäuden, die ein Gebäudealter von größer oder gleich 65 Jahren haben. Hier wird ausgeführt: „...wurde die Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Bauzustand wie folgt angesetzt:

Guter Bauzustand:	20 Jahre
Normaler Bauzustand:	15 Jahre
Schlechter Bauzustand:	10 Jahre“

Diese (viel zu geringe) Abstufung führt dazu, dass bei einem (Beispiel-)Gebäude des Baujahres 1930 mit 500 m³ BRI sich folgende unterschiedliche Bewertung ergibt:

Guter Bauzustand:	schlechter Bauzustand:
NHK (mittlerer Standard bei Bj. 1930):	NHK (mittlerer Standard bei Bj. 1930):
340 DM/m ³	340 DM/m ³
daraus folgt:	daraus folgt:
Herstellungswert:	Herstellungswert:
170.000,- DM	170.000,- DM
zzgl. BNK (16 %)	zzgl. BNK (16 %)
27.200,- DM	27.200,- DM
gleich:	gleich:
197.200,- DM	197.200,- DM
abzgl. Alterswertminderung (nach Ross)	abzgl. Alterswertminderung (nach Ross)
bei 20 Jahren Restnutzungsdauer (65,6 %)	bei 10 Jahren Restnutzungsdauer (82,0 %)
129.363,- DM	161.704,- DM
verbleibt Gebäudewert:	verbleibt Gebäudewert:
67.837,- DM	35.496,- DM

Ein Wertunterschied von nur rund 30.000,- DM für einen Unterschied von gutem (wahrscheinlich modernisiertem) Bauzustand zu einem schlechten Bauzustand ist nicht plausibel.

Somit ist auch die Ermittlung der Restnutzungsdauer im Modell des Gutachterausschusses Berlin als nicht differenziert genug zu betrachten.

In den meisten Kategorien gibt es noch nicht einmal einen Bezug zur Größe des Gebäudes. Hier werden als Bezug lediglich die Grundstücksfläche und das Baujahr des Gebäudes angegeben. Einen Bezug zur Höhe des vorläufigen Sachwertes gibt es demzufolge nicht (da die Größe und damit der Wert des Gebäudes nicht bestimmt sind).

Zum Abschluss sei noch ein Beispiel aufgeführt, das eindrucksvoll darstellt, dass die Ergebnisse, die mit der Anwendung des Marktanpassungsfaktors des Berliner Gutachterausschusses ermittelt werden, nicht dem Verkehrswert entsprechen. Dies ist ein Fall aus meiner Bewertung, bei der ein Reihenhaus in guter Wohnlage (Lankwitz) bewertet werden sollte.

Das Gebäude war durchgängig mittleren Ausstattungsstandards. Es hatte eine Wohnfläche von rund 120 m².

Es wurde folgende Sachwertermittlung (streng nach dem Modell des Berliner Gutachterausschusses durchgeführt:

Gebäude	Einfamilienreihenmittelhaus
Berechnungsbasis	
Brutto-Grundfläche (BRI)	780 m ³
Baupreisindex (BPI) 16.03.2001 (1995 = 100)	92,7
Normalherstellungskosten (ohne BNK)	
• NHK im Basisjahr (1995)	360,00 DM/m ³
• NHK am Wertermittlungsstichtag	333,72 DM/m ³
Herstellungswert (ohne BNK)	
• Normgebäude	260.301,60 DM
• besondere Bauteile	6.000,00 DM
Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)	266.301,60 DM
Baunebenkosten (BNK)	
• prozentual	16,00 %
• Betrag	+ 42.608,26 DM
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	308.909,86 DM
Alterswertminderung	nach Ross
• Gesamt-(GND)/ Restnutzungsdauer (RND)	80 Jahre/30 Jahre
• prozentual	-50,78 %
• Betrag	-156.864,42 DM
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	152.045,44 DM
• besondere Einrichtungen	5.500,00 DM
Gebäudewert (inkl. BNK)	157.545,44 DM

Gebäudewerte insgesamt	157.545,44 DM
Wert der Außenanlagen	+ 5.500,00 DM
Wert der Gebäude und Außenanlagen	= 163.045,44 DM
Bodenwert des Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 214.016,00 DM
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 377.061,44 DM

Der Marktanpassungsfaktor nach dem Modell des Berliner Gutachterausschusses beträgt:



1,344	(Tabelle 5, Hauptfläche 300 m ² , Baujahr 1925)
+ 0,320	(Zuschlag für gute städteräumliche Wohnlage)
<hr/> 1,664	<hr/> Marktanpassungsfaktor laut Gutachterausschuss Berlin

Somit ist der Verkehrswert laut Marktanpassungsfaktorsystem des Berliner Gutachterausschusses:

Marktanpassungsfaktor	*	1,664
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	627.430,24 DM
	rd.	630.000,00 DM
	rd.	320.000,00 €

Im Zeitraum des Bewertungsstichtages wurden vom Sachverständigen diverse Tageszeitungen auf Angebote vergleichbarer Reihenhäuser in vergleichbarer Lage untersucht.

Folgende, keinesfalls vollständige, nur als Beispiel dienende Angebote wurden gefunden:
(Angebote aus dem Recherchezeitraum, ca. März 2001, Angebote in **DM**)

	555.000,-	 <p>Musterhaus Besuchen Sie uns während Ihres Osterferienbesuchs in unserem Musterhaus im Ortsteilweg 100. Täglich geöffnet von Mo. bis Fr. 10-18 Uhr und Sa./So. 11-13 Uhr. Sonderanfertigung ZDFP Außenhaus mit Keller (Wohnz. 22) - incl. Garbox, Carport, komplett Außenanlagen, Erdkassette und Fußbodenheizung im Bad - Zahlung bei Übergabe. Rufen Sie uns auf Fr. 2488 GmbH, Tel. 030 52 69 67 32 www.zdfp-moebende</p>
90	389.000,-	Lichterfelde , gemütliches Reihenhaus mit elegantem Ambiente, 4 Zimmer, Vollkeller, Topzustand, modernes Bad u. Gäste-WC, Südterrasse, Garage, ca. 200 m ² Grund, Karola Lesniak Immobilien 84 47 15 88
120	450.000,-	Lankwitz , Reihenhaus, herrliche Villenlage, gehobene Ausstattung, 4 Zimmer, EBK, Bad, Gäste-WC, Terrasse, vollunterkellert auf ca. 227 m ² Grundstück, provisionspflichtig über GeWoGe mbH, 845 72 10
125.0	597.900,-	 <p>Beispiel Einfamilienhäuser: Reihemittelhaus • 5 Zimmer, Wfl. 125 m², Süd-West-Garten, 2 Terrassen, ausgebautes Dachstudio, Vollkeller, Parkett im Wohnzi., Fußbodenheizung/EG, Bad mit Du/Wanne, Gäste-WC, Erstbezug dieses Jahr Kaufpreis: DM 597.900,- inkl. KFZ-Stellplatz Rufen Sie auch nach unseren Eigentumswohnungen! 0800-30 20 111.</p>
135	689.900,-	Das neue Schweizer Viertel in Lichterfelde-West, Reiheneinhaus inkl. Kfz-Stellpl., Süd-West-Garten, 3 Terrassen, ausgebautes Dachstudio, Vollkeller, Parkett im Wohnzimmer, Fußbodenheizung/EG, Bad mit Du/Wanne, Gäste-WC. Auch Mittelhaus für 597 900,- DM, Erstbezug dieses Jahr. Käuferprovisionsfrei. Infos unter der gebührenfreien Ruf-Nr. 0800-30 20 111
140	719.000,- VB	ALLG. IMMOBILIEN-BÖRSE: Lichterfelde-West! Familienfreundliches Mittelhaus mit 6 Zimmern! 300 m ² Ziergarten! 896 698-0/ 0172-300 66 17
160	483.000,-	Lankwitz-Lerbacher Weg, Neubau, bis zu 6 Zimmer, inkl. Vollkeller (W.W), hochwertige Ausstattung, Balkon, Stellplatz, Außenanlagen, schlüsselfertig, ohne Maler- und Bodenbelagsarbeiten, Marketing Consult Nord GmbH, www.berlin.de/mcn, Fax: 030/78 77 67 77, T.: 030/78 77 67 10, 0172-303 22 99
160	487.000,-	Lankwitz - Lerbacher Weg, Neubau, bis zu 6 Zimmer, inkl. Vollkeller (W.W), hochwertige Ausstattung, Balkon, Stellplatz, Außenanlagen, schlüsselfertig, ohne Maler- und Bodenbelagsarbeiten. Marketing Consult Nord GmbH, www.berlin.de/mcn, Fax: 030-78 77 67 77, Tel.: 030-78 77 67-0, 0172-300 69 13

Es ist deutlich, dass für Neubauten im Erstbezug (siehe farbige Anzeige) Preise verlangt werden, die dem (angeblichen) Verkehrswert des Bewertungsobjektes entsprechen. Bestandsobjekte werden wesentlich billiger angeboten. Da in aller Regel über den geforderten Preis noch verhandelt wird, ist allerdings davon auszugehen, dass die angegebenen Preise nicht erzielt werden.

Folgende Angebote wurden im März 2002 eingeholt (die Marktanpassungsfaktoren des Berliner Gutachterausschusses gelten noch immer; Angebote in EUR)

Typenhaus	Zimmer	Wohnfläche / Gesamtfläche	Kaufpreis	Foto
Anlagenobjekte	Stadt/Kreis	Stadtteil/Ort	Straße	
Anlagenprojekte	EZH + ZEH-Einfamilienhaus	Entfernung: 6,34 km		
International	5,00	200,00 m ²	140.605,27 EUR	
Versteigerungen	Potsdam-Mittelmark (Kreis)	Teilow		
Anmelden / My Scout24	Reihenmittehaus Objekt 20146	Entfernung: 1,83 km		
Scout-ID-Suche	3,00	85,00 m ²	145.000,00 EUR	
	Berlin	Unbekannt		
	Grün, ruhig, kinderfreundlich und dennoch City!	Entfernung:		
	4,00	103,00 m ²	149.264,00 EUR	
	Berlin	Lankwitz (Steglitz)		
	Einfamilienhaus	Entfernung: 3,49 km		
	3,00	79,68 m ² / 79,68 m ²	160.000,00 EUR	
	Berlin	Lichtenrade (Tempelhof)	Mariefelder Allee	
	Doppelhaushälfte mit kleiner Einliegerwohnung in ruhiger Lage in Mariendorf	Entfernung: 4,83 km		
	4,00	120,00 m ²	168.000,00 EUR	
	Berlin	Mariendorf (Tempelhof)		
	Grün, ruhig, kinderfreundlich und dennoch City!	Entfernung:		
	5,00	131,00 m ²	171.064,00 EUR	
	Berlin	Lankwitz (Steglitz)		
	Altbau-Doppelhaushälfte im Berliner Süden	Entfernung: 4,83 km		
	5,00	120,00 m ²	178.952,00 EUR	
	Berlin	Mariendorf (Tempelhof)		
	Hübsche kleine Doppelhaushälfte	Entfernung: 2,20 km		
	4,00	95,00 m ² / 60,00 m ²	179.000,00 EUR	
	Berlin	Lankwitz (Steglitz)	Wichurastrasse	
	Reihenmittehaus in ruhiger Lage in Mariendorf	Entfernung: 4,51 km		
	4,00	90,00 m ²	180.000,00 EUR	
	Berlin	Mariendorf (Tempelhof)		
	Reihenmittehaus in Lankwitz	Entfernung:		

Fläche (m²)	Ort	Preis (EUR)	Entfernung (km)
5,00	Berlin, Lankwitz (Steglitz)	171.064,00	
5,00	Berlin, Mariendorf (Tempelhof)	178.952,00	4,83
4,00	Berlin, Lankwitz (Steglitz)	179.000,00	2,20
4,00	Berlin, Mariendorf (Tempelhof)	180.000,00	4,51
3,00	Berlin, Lankwitz (Steglitz)	182.000,00	
5,00	Berlin, Mariendorf (Tempelhof)	184.000,00	4,65
3,00	Berlin, Lankwitz (Steglitz)	185.000,00	2,19
4,00	Berlin, Lankwitz (Steglitz)	191.734,46	2,63
3,50	Berlin, Marienfelde (Tempelhof)	196.850,00	2,69
4,00	Berlin, Lichterfelde (Steglitz)	198.000,00	3,96

Auch bei der aktuellen Abfrage von Angeboten ist zu erkennen, dass es eine Reihe von Angeboten gibt, die deutlich unter dem ermittelten (angeblichen) Verkehrswert liegen.

Aus dieser Auswahl an Angeboten ist deutlich zu erkennen, dass der mittels der Marktanpassungsfaktoren des Berliner Gutachterausschusses ermittelte „Verkehrswert“ auf keinen Fall zutreffend sein kann. Wenn schon die Angebotspreise in den entsprechenden Medien deutlich unterhalb des ermittelten „Verkehrswertes“ liegen, kann diese Ermittlung nur mit grob fehlerhaft bezeichnet werden.

3 Das Marktanpassungsfaktorensystems des Wertermittlungsforums

Wie ganz allgemein, so richtet sich auch der Immobilienmarkt nach dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Dieser Markt hängt von verschiedenen Faktoren ab. Es seien als Beispiele nur die Objektart (insbesondere die Nutzung des Gebäudes), die Wirtschaftskraft der Region und die Höhe des Substanzwerts genannt. So liegt es auf der Hand, dass beispielsweise ein Bewertungsobjekt mit einem sehr hohen Substanzwert in einem Gebiet mit hoher Kaufkraft in aller Regel eine größere Nachfrage erfährt als ein vergleichbares in einer Gegend mit einer nur niedrigen Kaufkraft. Dieses mittlerweile auch durch vielfache Kaufpreisanalysen bestätigte Marktverhalten ist bei Verkehrswertermittlungen mittels der in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren zwingend zu berücksichtigen. Deshalb werden in der Praxis für die verschiedenen Markteinflüsse einzelne Marktanpassungsfaktoren ermittelt.

vorl. Sachwert [DM]	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei) in DM/m ²					
	30 DM/m ²	60 DM/m ²	120 DM/m ²	240 DM/m ²	480 DM/m ²	960 DM/m ²
150.000	1,01	1,10	1,20			
200.000	0,88	0,97	1,07			
250.000	0,79	0,88	0,97	1,10		
300.000	0,73	0,82	0,92	1,01		
350.000	0,68	0,78	0,87	0,96	1,05	1,15
400.000	0,64	0,73	0,83	0,92	1,01	1,11
500.000	0,57	0,67	0,76	0,85	0,94	1,04
600.000	0,52	0,61	0,70	0,79	0,89	0,98
650.000	0,49	0,58	0,68	0,77	0,86	0,96
700.000	0,47	0,56	0,65	0,75	0,84	0,93
750.000	0,45	0,54	0,63	0,73	0,82	0,91
800.000	0,43	0,52	0,61	0,71	0,80	0,89
850.000			0,59	0,69	0,78	0,87
900.000			0,58	0,67	0,76	0,86
950.000			0,56	0,65	0,75	0,84
1.000.000			0,54	0,64	0,73	0,82
1.200.000				0,58	0,67	0,77
1.400.000					0,63	0,72
1.500.000					0,61	0,70
2.000.000						0,65

Abb.2: Sachwert-Marktanpassungs-Gesamtsystem nach Sprengnetter für freistehende Ein- und Zweifamilienhaus Grundstücke Kaufpreise 1998 (Deutschland insgesamt; Stand 1998)⁷

Abbildung 2 zeigt die Abhängigkeit des Sachwert-Marktanpassungsfaktors (innere Tabellenfelder) von der Höhe des vorläufigen Sachwerts (erste Spalte) und dem Bodenwertniveau (erste Zeile).

⁷ Sprengnetter, Arbeitsmaterialien, Bd. II, Kapitel 3.03. Diese Marktanpassungsfaktoren gelten nur für unvermietete Objekte. Für vermietete Ein- und Zweifamilienwohnhäuser werden i.d.R. bei nicht unmittelbarer Eigennutzungsmöglichkeit für den Erwerber deutlich niedrigere Kaufpreise gezahlt. Demnach ergeben sich für vermietete Objekte geringere Marktanpassungsfaktoren bzw. höhere Marktabschläge.

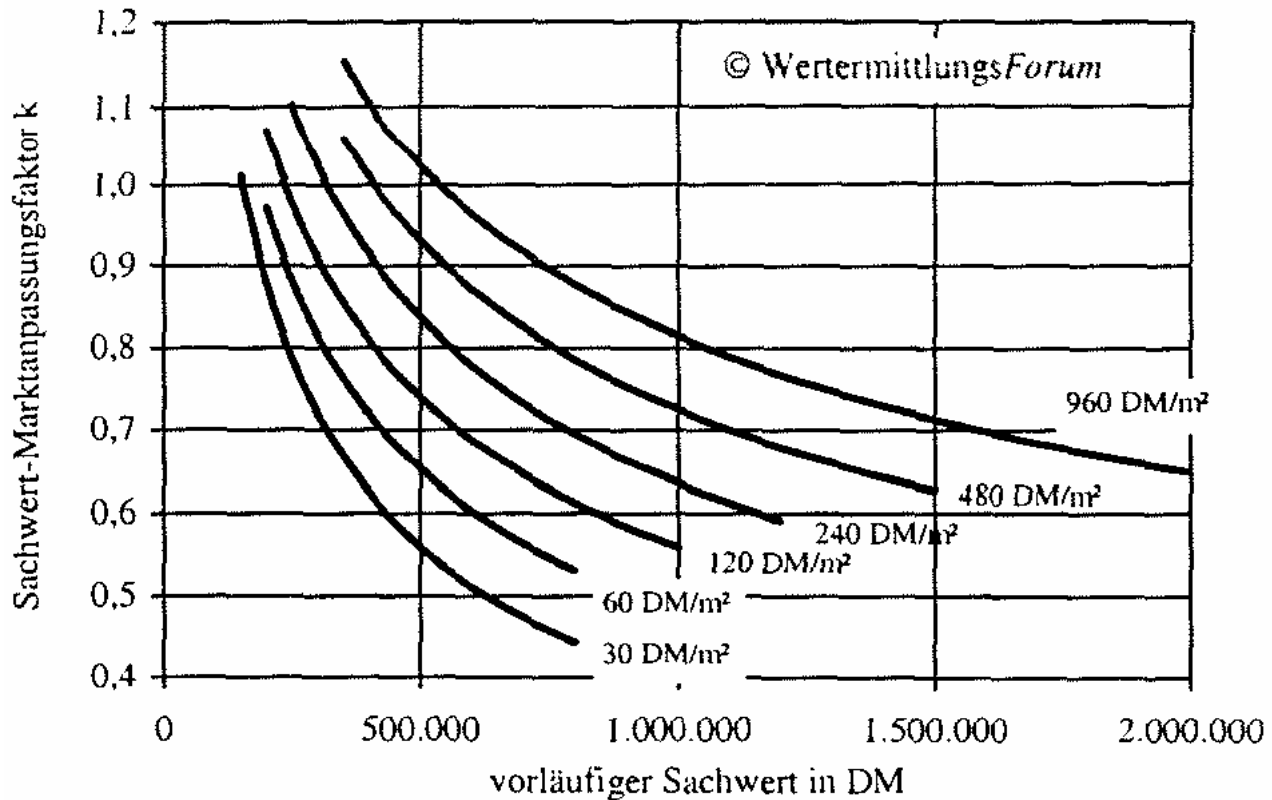


Abb. 3: Sachwert-Marktanpassungs-System nach Sprengnetter⁸ für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Deutschland insgesamt; Stand 1998)

Das Sachwert-Marktanpassungs-Gesamtsystem wurde auf der Grundlage mehrerer vom WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter (WF) in Zusammenarbeit mit verschiedenen Gutachterausschüssen durchgeführter Kaufpreisanalysen entwickelt. Die Kaufpreisanalyse umfasste 26 über ganz Deutschland verteilte Stichproben. Jede Stichprobe umfasste 30 bis 50 Kauffälle. Die Ergebnisse dieser Analyse sind in den Abbildungen 2 und 3 dargestellt.

Die o.g. Zahlen sind mittlerweile durch das WertermittlungsForum aktualisiert worden. Der Marktanpassungsfaktor wurde aus diesen Zahlen abgeleitet.

⁸ Sprengnetter, Arbeitsmaterialien, Bd. II, Kapitel 3.03.

Vorl. Sachwert [in DM]	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)	
	300 DM/m ²	1.000 DM DM/m ²
200.000	1,04	1,12
300.000	0,99	1,08
400.000	0,96	1,05
500.000	0,94	1,03
600.000	0,92	1,02
700.000	0,90	1,00
800.000	0,89	0,99
900.000	0,88	0,98
1.000.000	0,87	0,97
1.100.000	0,86	0,96
1.200.000	0,85	0,95
1.300.000	0,85	0,95
1.400.000	0,84	0,94
1.500.000	0,83	0,94
1.600.000	0,83	0,93
1.700.000	0,82	0,92
1.800.000	0,82	0,92
1.900.000	0,81	0,92
2.000.000	0,81	0,91
2.100.000	0,80	0,91
2.200.000	0,80	0,90
2.300.000	0,79	0,90
2.400.000	0,79	0,90
2.500.000	0,79	0,89

Abbildung 4: **Sachwert-Marktanpassungsfaktor-System nach Sprengnetter für Mehrfamilienhausgrundstücke Kaufpreise 1994 (Deutschland insgesamt, Stand 1994)**

Die wesentlichen Einflussfaktoren: Grundstücksart, Bodenwertniveau und Objekt Gesamtwert Diese Abbildungen verdeutlichen, dass für die verschiedenen Grundstücksteilmärkte (Objektart, Bodenwertniveau, etc.) eigene Sachwert-Marktanpassungsfaktoren ermittelt werden müssen. Abbildung 3 zeigt, dass in unterschiedlichen Regionen mit voneinander abweichendem Bodenwertniveau die Sachwert-Marktanpassungsfaktoren unterschiedliche Größen besitzen. Dies ist insbesondere in der abweichenden Kaufkraft- bzw. Nachfragesituation begründet. Diese Unterschiede drücken sich auch in dem Einflussfaktor Boden(richt)wert aus. **Kaufpreisanalysen verschiedener Regionen mit vergleichbarem Bodenwertniveau haben dabei übereinstimmende (d. h. deckungsgleiche) Marktanpassungsfunktionen ergeben.** Aus allen vier Abbildungen wird die Abhängigkeit des Sachwert-Marktanpassungsfaktors von der Höhe des vorläufigen Sachwerts deutlich. Je höher der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert), umso geringer ist die Nachfrage nach einem vergleichbarem Grundstück und umso kleiner stellt sich der Sachwert-Marktanpassungsfaktor dar. Der Vergleich der Abbildungen 2 und 4 zeigt die Notwendigkeit, die Sachwert-Marktanpassungsfaktoren getrennt für verschiedene Grundstücksarten abzuleiten. Für unterschiedliche Objektarten treten bei vergleichbarem Bodenwertniveau und gleichem vorläufigem Sachwert Unterschiede im Sachwert-Marktanpassungsfaktor in einer nicht zu vernachlässigenden Größenordnung auf.

Da, wie oben bereits festgestellt, die Marktanpassungsfaktoren des Berliner Gutachterausschusses nicht zur Ermittlung von Verkehrswerten geeignet sind, habe ich auf die von mir stichprobenartig für den Berliner Markt überprüften und auch schon vielfach erfolgreich angewendeten Marktanpassungsfaktoren des WertermittlungsForums Dr. Sprengnetter zurückgegriffen.

4 Fazit

Wie bewiesen werden konnte, führt das Marktanpassungsfaktoren-System des Berliner Gutachterausschusses nicht zu marktgerechten Sachwerten.

Das System des WertermittlungsForums Dr. Sprengnetter hingegen lässt die Berechnung marktgerechter Werte über das Sachwertverfahren zu.

Weiterhin sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass im Jahre 2005 durch eine eigene Diplomarbeit die Anwendbarkeit dieser Marktanpassungsfaktoren auf das Brandenburger Umland hinreichend nachgewiesen wurde.

Mirko Otto