

Zur Bedeutung von Gesamt- und Referenzsystemen für die Immobilienbewertung

von Dr.-Ing. H.O. Sprengnetter

Nicht jeder Gutachterausschuss (und in Ermangelung dessen Auswertungen nicht jeder Sachverständige) ist in der Lage, in seiner Region die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Ertragswert-Liegenschaftszinssätze und Sachwert-Marktanpassungsfaktoren) für sämtliche Grundstücksarten abzuleiten.

In diesem Beitrag werden die vom Autor bezüglich dieser Daten entwickelten Gesamtsysteme (nochmals) vor- und zur Diskussion gestellt. Zudem wird verdeutlicht, dass stabile übertragbare Gesamtsysteme für beweisbar marktkonforme Wertermittlungen eine nicht zu überschätzende Hilfe sind.

1 Historie

„Verkehrswertermittlung ist die Aufgabe, für bebaute oder unbebaute Grundstücke sowie für Rechte an Grundstücken (soweit sie marktfähig sind) den wahrscheinlichsten Kaufpreis zu der Marktsituation am Wertermittlungstichtag für einen (nötigenfalls fiktiv unterstellten) nächsten Kauffall zu schätzen.

Hierzu benötigt man anerkannte Wertermittlungsverfahren (am besten normierte Grundregeln, ergänzt durch deduktive Modelle) und für diese Verfahren geeignete Daten. Nur wenn beides sichergestellt ist, werden Verkehrswertermittlungen rechtssichere (d.h. beweisbar) marktkonforme Ergebnisse liefern.“¹⁾

Meine Bestrebungen seit nunmehr mehr als 30 Jahren gelten der **Entwicklung** zur beweisbar marktkonformen Wertermittlung **„geeigneter“ Verfahren** und der **Ableitung** der für diese Verfahren benötigten **„geeigneten“ Daten**.

Die Erforschung von Marktanpassungsfaktor-Gesamtsystemen und die Entwicklung von deduktiven Modellen zur Berücksichtigung von empirisch nicht sicher beweisbaren Einflussfaktoren ist Teil dieser jahrzehntelangen Bemühungen.

Durch überregionale und regionale sowie periodisch wiederholte Kaufpreisanalysen ist die Brauchbarkeit (d.h. die grundsätzliche regionale und zeitliche Stabilität der funktionalen Zusammenhänge) des von mir 1978 hypothetisch formulierten Sachwert-Marktanpassungsfaktor-Gesamtsystems bewiesen.²⁾ Nun soll verstärkt das ebenfalls in seinen Grundzügen bereits 1978 aufgezeigte Liegenschaftszinssatz-Gesamtsystem auf den Prüfstand gestellt werden.²⁾ Vorrangiges Ziel ist auch hier die Aufspürung der den Liegenschaftszinssatz generell bestimmenden und empirisch nachweisbaren Faktoren sowie die Entwicklung von deduktiven Modellen zur Berücksichtigung der sonstigen (begründet vermuteten) Einflüsse.

1) [4]; Sprengnetter; 1975.

2) [6]; Sprengnetter; 1978.

2 „Geeignete“ Daten der Wertermittlung

2.1 Der gesetzliche Auftrag

§ 193 BauGB (Aufgaben des Gutachterausschusses)

„(3) Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.“

2.2 Voraussetzungen für rechtssichere (d.h. beweisbar) marktkonforme Immobilienbewertungen

a) genormte (bzw. einheitlich angewendete) Verfahren

Hier stehen in Deutschland vorrangig die in der WertV geregelten klassischen drei deutschen Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

- Vergleichswertverfahren (VWV)
- Ertragswertverfahren (EWV)
- Sachwertverfahren (SWV)

b) geeignete erforderliche Daten³⁾

Die vorgenannten Wertermittlungsverfahren benötigen für beweisbar marktkonforme Ergebnisse folgende aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Daten:

- VWV: **geeignete** Vergleichspreise oder **geeignete** Vergleichsfaktoren (z.B. Richtwerte), Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten für die wichtigsten Einflussfaktoren
- EWV: **geeignete** Vergleichsmieten und **geeignete** Liegenschaftszinssätze (p)
- SWV: **geeignete** Boden(richt)werte und **geeignete** Marktanpassungsfaktoren (k)

„Durch die Ableitung von p und k aus Kaufpreisen werden auch das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren zu (indirekten aber) sehr effektiven Vergleichswertverfahren.“⁴⁾

3) Die flächendeckende und jederzeit aktuelle Verfügbarkeit dieser Daten ist auch gleichzeitig die entscheidende Voraussetzung für ein „automatisiertes System zur bundesweiten marktkonformen Wertermittlung (WF-OneClick)“ mit belastbaren Ergebnissen.

4) [4]; Sprengnetter; 1975.

2.3 Zur Bedeutung „geeigneter“ erforderlicher Daten für marktkonforme Immobilienbewertungen

Was versteht man unter „geeigneten“ erforderlichen Daten? Ein erster Versuch deren Beschreibung war im Forschungsbericht 1978¹⁾ enthalten, dessen Inhalt wörtlich mit dem heutigen § 13 Abs. 2 WertV 88 übereinstimmt. Dort heißt es:

„§ 13 WertV (Ermittlungsgrundlagen)

(2) Zur Ermittlung des Bodenwerts können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.“

Der Verfasser [8] hat spätestens 1985 als erster allgemein die Anforderungen an „geeignete“ Daten der Wertermittlung formuliert. Diese waren (und sind immer noch) vorrangig:²⁾

„Geeignete erforderliche Daten der Wertermittlung liegen nur vor, wenn

1. das Modell genau beschrieben ist, in dem die Daten (insbesondere die Ertragswert-Liegenschaftszinssätze p und Sachwert-Marktanpassungsfaktoren k) abgeleitet wurden und
2. die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Daten bezüglich ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Umstände definiert sind.

zu 1.:

Nur wenn exakt in dem Modell bewertet wird, in dem auch die Daten abgeleitet wurden, gleichen sich eventuelle Modellfehler weitestgehend aus. Nur dann handelt es sich um rechtssichere (d.h. beweisbar marktkonforme) Wertermittlungen.

zu 2.:

Bei der Ableitung der zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten sucht man nicht Durchschnittswerte für ganze Objektgruppen mit anonymen Eigenschaften.

Wertermittlungen sind auf die individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts abzustellen (d.h. umzurechnen). Dies ist nur möglich, wenn auch die erforderlichen Daten (insbesondere Vergleichspreise, Vergleichsfaktoren, p und k) bezüglich der sie bestimmenden Merkmale definiert sind. Es ist Aufgabe der empirischen Wissenschaft, die Erkenntnisse über die grundstücksteilmarktspezifischen wesentlichen Einflussfaktoren nach und nach zu erforschen.³⁾

1) [7]; Seele, Sprengnetter u.a.; 1978.

2) [8]; Sprengnetter; 1985.

3) Hierzu können und sollen die Gutachterausschüsse mit den Auswertungen oder der Zurverfügungstellung ihrer Kaufpreissammlungen einen wesentlichen Beitrag liefern.

2.4 Anforderungen an „geeignete“ Liegenschaftszinssätze

Der Verfasser⁴⁾ spricht spätestens seit 1985 von „geeigneten Marktanpassungsfaktoren“,⁵⁾ so auch von „geeigneten Liegenschaftszinssätzen“.

Bereits 1978 lautete die Empfehlung für das Ableiten und Veröffentlichen von Liegenschaftszinssätzen:⁶⁾

„• Das Bewertungsmodell fest vorzugeben,

- fest bestimmte Zahlen (und keine Spannenwerte) anzugeben,
- die Liegenschaftszinssätze nach Objektarten zu gliedern,
- deren Ableitung nach der RND zu gliedern und
- zu diesem System Korrekturfaktoren für die sonstigen wesentlichen wertbestimmenden Merkmale des Liegenschaftszinssatzes (Vermietungssituation, wahrscheinlich auch Objektgröße und -lage, sowie Zeit und Region) empirisch abzuleiten.“

Heute (2007) wird empfohlen:⁷⁾

„Zu geeigneten Liegenschaftszinssätzen gehören u.a.:

- Das Ableitungsmodell (möglichst zeitunabhängig⁸⁾) definieren.
- Die Systeme für p und k harmonisch gestalten.
- Freie Zahlen und keine Spannenwerte angeben (höchstens funktionale Abhängigkeiten).
- Zu jedem veröffentlichten Liegenschaftszinssatz müssen zwingend angegeben sein⁹⁾
 - Objektart
 - Restnutzungsdauer (z.B. \emptyset RND der Stichprobe)
 - Objektgröße (z.B. \emptyset Objektgröße der Stichprobe)
 - Region (z.B. in Form der Postleitzahl)
 - Objektlage in der Region (z.B. \emptyset Bodenwerte in der Region für diesen Teilmarkt und Bodenwert des Objekts in €/m²)¹⁰⁾
 - die Vermietungssituation und möglichst auch
 - Zeitraum der Stichprobe
 - Gesamtmiete oder durchschnittliche m²-Miete.“

4) Vgl. [8]; Sprengnetter; 1985.

5) In Anlehnung an den heutigen § 13 Abs. 2 WertV („geeignete Bodenrichtwerte“); vgl. [7].

6) Vgl. [6], Sprengnetter; 1978 und [8], Sprengnetter; 1985.

7) Vgl. [2], Teil 6, Kapitel 2, Abschnitt 5.5.1.

8) Hierzu gehört u.a., dass das Modell nicht entsprechend der jeweiligen zeitlich und räumlich gegebenen Datenvarianz verändert wird; die Bewirtschaftungskosten nicht in Absolutbeträgen (€/m² WNF) sondern diese umgerechnet in % der nachhaltig erzielbaren Einnahmen angegeben werden.

9) Diese Aufzählung muss zukünftig immer weiter an neue Erkenntnisse über die wichtigsten Einflussfaktoren des Liegenschaftszinssatzes angepasst werden.

10) Der Einflussfaktor der relativen Lage ist quasi als einziger in den letzten 30 Jahren neu hinzugekommen.

3 „Geeignete“ Gesamt- bzw. Referenzsysteme

3.1 Definition

Unter Gesamtsysteme verstehe ich (tabellarische und/oder grafische) Darstellungen der Liegenschaftszinssätze/Markt-anpassungsfaktoren für alle bzw. zumindest die wichtigsten Immobilienarten, aus denen man

- die Systematik der Relationen zwischen unterschiedlichen Märkten und Objektarten sowie
- die Wirkung der wesentlichen Einflussfaktoren ablesen kann, die die Höhe der Liegenschaftszinssätze/-Markt-anpassungsfaktoren bestimmen.

Ein Gesamtsystem besteht i.d.R. aus Grundtabellen/-abbildungen zzgl. Umrechnungstabellen/-abbildungen.

Mit den Tabellen wird in der praktischen Wertermittlung gearbeitet; erfahrungsgemäß lassen sich jedoch die Relationen und Faktorwirkungen durch grafische Darstellungen besser vermitteln.

3.2 Zur Bedeutung von Gesamtsystemen

Nicht jeder Gutachterausschuss und (in Ermangelung dessen Aktivitäten) nicht jeder Sachverständige kann für alle Objektarten jederzeit aktuelle geeignete Markt-anpassungsfaktoren (p und k) ableiten. Die überregional abzuleitenden **Gesamtsysteme besitzen deshalb vorrangig die Funktion eines Referenz- und Ergänzungssystems.**

Die vom Autor vorgeschlagene Ableitung von Markt-anpassungsfaktor-Gesamtsystemen dient vorrangig dazu, die **Relationen** der Ertragswert-Liegenschaftszinssätze (bzw. der Sachwert-Markt-anpassungsfaktoren) **zwischen den verschiedenen Objektarten zu verdeutlichen.**

Zur Erzielung marktkonformer Immobilienwerte (Ertragswerte, Sachwerte) ist es erforderlich,

1. das Gesamtsystem der Markt-anpassungsfaktoren (Ertragswert-Liegenschaftszinssätze, Sachwert-Markt-anpassungsfaktoren) verstanden zu haben und
 2. dieses System im Einzelfall sachverständig auf die örtliche Grundstücksmarktsituation zu transformieren.
- Auf der Grundlage des Gesamtsystems können u.a.:
 - **Liegenschaftszinssatz- und Markt-anpassungsfunktionen** für spezifische Objektarten **aus nur wenigen Vergleichsobjekten abgeleitet** werden (da der generelle Funktionsverlauf ja bekannt ist). D.h. mit nur wenigen Stützwerten lässt sich das Gesamtsystem auch auf ggf. vom Bundesdurchschnitt abweichende örtliche Verhältnisse übertragen (i.d.R. passt das System, lediglich das Niveau der Kurven kann regional abweichen). Das so gewonnene örtliche Gesamtsystem ist i.d.R. genauer als die von örtlichen Gutachterausschüssen veröffentlichten Daten (da diese zumeist kein Gesamtsystem ableiten können);
 - **Liegenschaftszinssätze und Markt-anpassungsfaktoren** für spezifische Objektarten in ihrer Höhe sogar **ohne jeden Vergleichsfall** durch Einordnung in das Gesamtsystem (deduktiv) **geschätzt werden.**

- Durch **Vergleich mit anderen Veröffentlichungen** (Gutachterausschuss oder Literatur) kann man
 - die **Werte des Gesamtsystems in ein örtlich anwendbares System umformen;**
 - **Grundstücksmärkte verschiedener Regionen miteinander vergleichen.**
- **Gutachterausschüsse** können die **Gliederung dieses Systems als Vorlage zur Strukturierung ihrer Datenableitungen verwenden.**
- **Sachverständige** können **dieses System als Referenzsystem** zur Festigung ihres Marktgefühls **verwenden** (vgl. [2], Teil 6, Kapitel 2, Abschnitt 5.4, Beispiel).

Das im System 1978 aus bundesweiten Daten im Jahre 2006 abgeleitete **WF-Gesamtsystem 2006** (Ø BRD) der Sachwert-Markt-anpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke stellt sich wie folgt dar:¹⁾

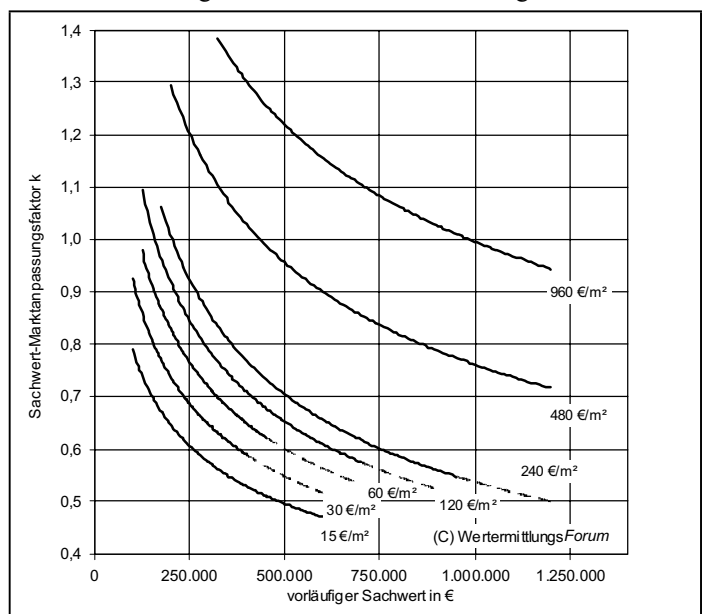


Abb. 1: **WF-Sachwert-Markt-anpassungsfaktor-Gesamtsystem 2006 (Auszug; hier: für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)**

Dieses Gesamtsystem hat sich zwischenzeitlich in Deutschland etabliert; ca. 60 % der auswertenden Gutachterausschüsse wenden dieses an.²⁾

In Rheinland-Pfalz (RLP) wurde das vorstehende System als Referenzsystem verwendet. Nachstehend auszugsweise der durchgeführte Vergleich für Regionen des Bodenwertniveaus von 60,- €/m².³⁾

1) Vgl. ausführliche Darlegungen von Sauerborn/Buder/Peters/Sterz in WFA 3/2006, 112.
 2) [12] Schlagehan; 2005
 3) OGAA Rheinland-Pfalz, Landesgrundstücksmarktbericht 2007.

Beispiel 1 Sachwert-Marktanpassungsfaktoren in Rheinland-Pfalz; Referenzsystem Ø BRD

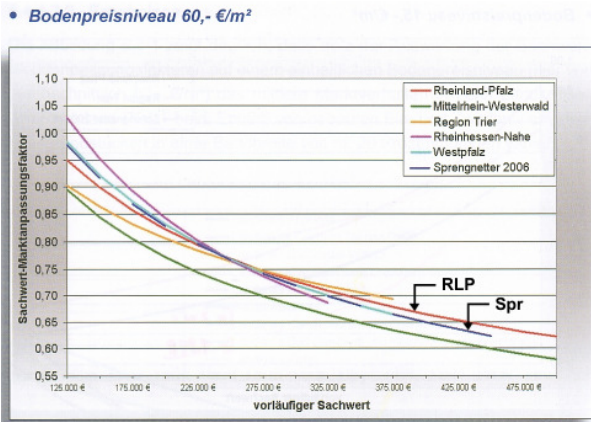


Abb. 6.4-4: Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für bebauete Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke bei einem Bodenpreisniveau von 60,- €/m²

Die Abbildung zeigt, dass die Differenz der k-Werte Ø BRD ↔ RLP max. 0,02 – durchschnittlich weniger als 0,005 beträgt.

Das **WF-Gesamtsystem** (System 1978, Datenstruktur seit 1985, Daten 2007) **der Ertragswert-Liegenschaftszinssätze** ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt:

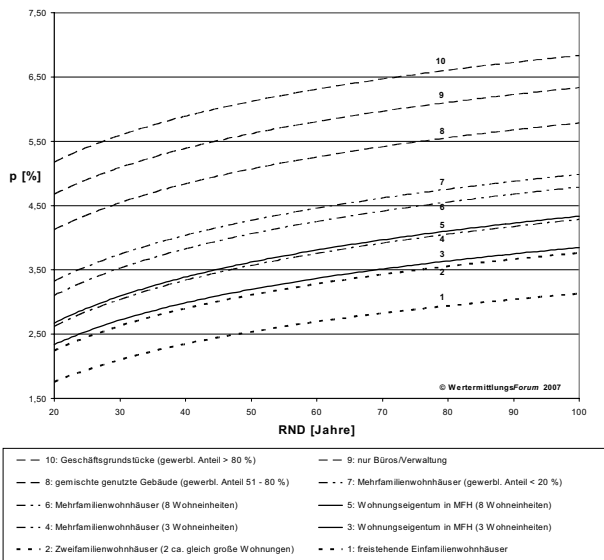


Abb. 2: Das WF-Ertragswert-Liegenschaftszinssatz-gesamtsystem 2007 (Auszug)

Was diese Grafik des Gesamtsystems besonders verdeutlicht sind:

1. größere Objekte → höheres p,
2. höherer gewerblicher Anteil → höheres p,
3. p ist Funktion der RND und
4. grundsätzlich paralleler Funktionsverlauf.

Der Vergleich der von den Gutachterausschüssen in Rheinland-Pfalz abgeleiteten Daten mit diesen bundesdurchschnittlichen Werten sieht wie folgt aus:

Beispiel 2 Liegenschaftszinssätze in Rheinland-Pfalz; Referenzsystem Ø BRD

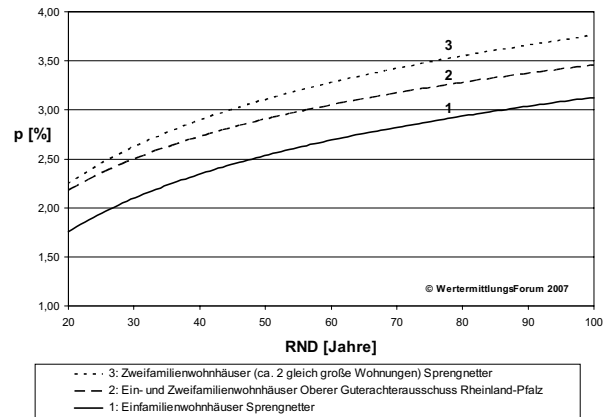


Abb. 3: Vergleich (RLP ↔ BRD) der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke

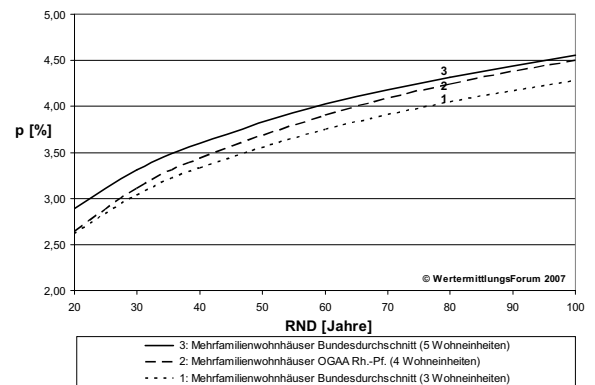


Abb. 4: Vergleich (RLP ↔ BRD) der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienwohnhausgrundstücke

Aus diesen Ergebnissen kann folgendes abgeleitet werden:

1. Feststellung

Die rheinland-pfälzischen Liegenschaftszinssätze stimmen bei den vom OGAA untersuchten Teilmärkten in allen Fällen im Rahmen der Untersuchungsgenauigkeit mit im WF-Gesamtsystem abgeleiteten bundesdurchschnittlichen Werten überein. (⇒ Ø BRD als Referenzsystem)
2. Folgerungen
 - 2.1 für die Vergangenheit

In der Vergangenheit haben die Gutachterausschüsse, Finanzverwaltungen und freien Sachverständigen in Rheinland-Pfalz auf der Basis der von Sprengnetter mitgeteilten (Sachwert- und Ertragswert-)Marktanpassungsfaktoren bewertet. Diese Vorgehensweise stellt sich im Nachhinein als zulässig heraus.
 - 2.2 für die Zukunft

Auch für die anderen Teilmärkte, d.h. für die Objektarten, für die in Rheinland-Pfalz bisher noch keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht wurden (z.B. 8-

Familienwohnhausgrundstücke, Gewerbeobjekte), ist es plausibel, die als WF-Gesamtsystem veröffentlichten Daten in Zukunft ohne regionale Korrektur anzuwenden.

(⇒ Ø BRD als Ergänzungssystem)

3.3 Zur Bedeutung übertragbarer Gesamtsysteme

Gesamtsysteme können die vorbeschriebenen Funktionen effektiv nur erfüllen, wenn die ihnen zu Grunde liegenden Modelle von denjenigen, die die erforderlichen Daten ableiten und anwenden, akzeptiert werden.

Diesbezüglich wird auf den von Sprengnetter formulierten „1. Grundsatz marktkonformer Wertermittlungen“ verwiesen. Auf die Referenzsysteme übertragen bedeutet dies:

Nur wenn identische Modelle verwendet werden, können

- **Grundstücksmärkte verschiedener Regionen unmittelbar miteinander verglichen** und
- die **Daten der bundesdurchschnittlichen Gesamtsysteme** entsprechend den Erläuterungen im Vorabschnitt 3.2 **als Referenz- oder Ergänzungssysteme verwendet**

werden.

Wie viel weniger aussagefähig, überprüfbar und überzeugend Wertermittlung wird, wenn die erforderlichen Daten in nicht übertragbaren Modellen abgeleitet werden, wird beispielhaft an den Veröffentlichungen eines großstädtischen Gutachterausschusses (nachfolgend Stadt A genannt) aufgezeigt.

Beispiel 3 Das Ertragswert-Liegenschaftszinssatzsystem der Stadt A

Sprengnetter:

Hat Liegenschaftszinssätze vorrangig nach Objektarten, Objektgrößen und Restnutzungsdauern gegliedert; seit 1978.¹⁾

GAA der Stadt A:

Hat den „**Reinertragsanteil an der Jahresrohmiete (REA)**“ als wesentliches Gliederungsmerkmal für die Liegenschaftszinssätze herausgearbeitet; seit 1978.

Zusätzlich sind die Liegenschaftszinssätze der Stadt A **gliedert nach**

- dem **Baujahr** und
- der **stadträumlichen Lage**.

Für einige Baujahre existieren weitere Differenzierungen nach

- der **Objektgröße** und
- der **GFZ**.

Nachstehend Auszüge aus den amtlichen Veröffentlichungen der Liegenschaftszinssätze für einige Ortsteile der Stadt A und Baujahresgruppen (vgl. Tab. 6 und Tab. 18).²⁾

Welchen Einfluss hat denn in diesen Stadtteilen die Objektgröße? Keinen?



Freifinanzierter Wohnungsbau inkl. Förderung ausgelaufen, **gute** stadträumliche **Wohnlage**³⁾ der Ortsteile C., W., S. und F.

Reinertragsanteil (REA) in %
(Zinssätze sind zum Stichtag 01.01.2005 berechnet für Objekte mit Komfortausstattung⁴⁾, einem Baujahr nach 1948 und gewerblichen Mietanteilen)

REA	55	60	65	70	75	80	85
p	5,3	5,8	6,3	6,8	7,3	7,8	8,3

Korrekturen:
 Stichtag 01.01.2004: - 0,4 Stichtag 01.01.2001: - 1,6
 Stichtag 01.01.2003: - 0,8 Stichtag 01.01.2000: - 2,0
 Stichtag 01.01.2002: - 1,2 aussch. Wohnnutzung: - 0,5

Tab. 6: **Liegenschaftszinssätze für Mietwohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil von 0 % bis 70 %; Neubauten (Baujahre nach 1948)**

Ansonsten für gewerblichen Anteil > 0 % bis 70 % identisch? Kann das sein? Eher nicht!

Altbauten (Baujahre vor 1919) in **einfachen und mittleren** stadträumlichen **Wohnlagen**⁵⁾ der Ortsteile M., C., S. und T.

Wohn- und Nutzfläche (m²)	Reinertragsanteil in %					
	57,5	60	65	70	75	80
750	3,8	4,0	4,4	4,8	5,2	5,6
1.000	4,2	4,4	4,8	5,2	5,6	6,0
1.500	4,7	4,9	5,3	5,8	6,2	6,6
2.000	5,2	5,4	5,8	6,2	6,6	7,2
2.500	5,5	5,7	6,1	6,5	6,9	7,3
3.000	5,7	5,9	6,3	6,7	7,1	7,5
3.250	5,8	6,0	6,4	6,8	7,3	7,7

Tab. 18: **Liegenschaftszinssätze für Mietwohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil von 0 % bis 70 %; Altbauten (Baujahr vor 1929)**

- Tab. 18 enthält keine Korrekturangaben für die zeitliche Entwicklung und ausschließliche Wohnnutzung (anders als für die Baujahre und Stadtteile der Tab. 6).
- In den in Tab. 18 genannten Bezirken variieren die Bodenrichtwerte von 270,00 €/m² bis 580,00 €/m² (Sind hier keine Lageanpassungen erforderlich?).
- Ungewöhnlich ist auch, dass die Liegenschaftszinssätze in der Stadt A für reine Mietwohnobjekte sowie für Mietwohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil von 0 % bis 70 % gemeinsam ausgewertet werden und dass (damit auch) die Geschäftshausgrundstücke nur nach der Wohnlage (anstatt nach der Geschäftslage) gruppiert werden.
- Für viele häufig zu bewertende Renditeobjekte (z.B. reine Geschäftsgrundstücke, Gewerbegrundstücke) werden keine Liegenschaftszinssätze mitgeteilt.⁶⁾

3) Wohnlage entsprechend Mietspiegel
 4) Komfortausstattung = Sammel- bzw. Etagenheizung und Bad
 5) Wohnlage entsprechend Mietspiegel
 6) Ist jedoch bei GAA nicht üblich. Umso wichtiger sind übertragbare Systeme.

1) [6]; Sprengnetter; 1978.

2) Amtsblatt für die Stadt A Nr. 58 vom 25.11.2005, Seite 4391.

Was ist die Folge dieser nicht übertragbaren Modelle?

Sie verhindern die

- **überregionale Vergleichbarkeit**, z.B. mit anderen Großstädten (Durch die bezirksweise abweichenden Auswertemodelle ist in der Stadt A noch nicht einmal ein Vergleich über die Bezirksgrenzen hinweg möglich. U.a.: An den stadträumlichen Grenzen der Gültigkeitsbereiche der Tabellen ergeben sich tlw. deutlich unterschiedliche Liegenschaftszinssätze und Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für dieselben Objekte!?)
- **die Übertragung der in anderen Regionen abgeleiteten Daten** auf die vom Gutachterausschuss der Stadt A nicht analysierten Teilmärkte
- **Nutzung von Erkenntnissen anderer** (z.B. über allgemeine und stabile Zusammenhänge)
- **Akzeptanz durch Markt** (Objektart + Lage \Rightarrow Bodenwert \Rightarrow Nachfragekraft).

3.4 Zur Bedeutung harmonischer Gesamtsysteme

Ich empfehle seit 1975, möglichst jede Verkehrswertableitung auf (mindestens) zwei jeweils für sich marktangepassten Wertermittlungsverfahren zu basieren.¹⁾ Hauptgrund ist die dann erreichbare höhere Ergebnissicherheit.

Die Anwendung von jeweils zwei Verfahren ist jedoch nur wirtschaftlich möglich, wenn

1. für die zu bewertende Objektart die erforderlichen Daten (insbesondere Marktanpassungsfaktoren) für zwei Verfahren zur Verfügung stehen (z.B. sind für Einfamilienwohnhausgrundstücke nicht nur Sachwert-Marktanpassungsfaktoren k sondern auch Ertragswert-Liegenschaftszinssätze p , für Gewerbegrundstücke nicht nur p sondern auch k abzuleiten) und
2. die Bewertungsmodelle harmonisch sind.

Hierzu gehört u.a., dass

- die Gesamt- und Restnutzungsdauern für alle Verfahren in einem einheitlichen System zu bestimmen sind;²⁾
- die Modelle bezüglich der wesentlichen Auswertegruppen gleich und hinreichend differenziert sind³⁾ und die analysierten Einflussfaktoren übereinstimmen. Wenn sich beispielsweise die zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigenden wertbestimmenden Faktoren wie in der Stadt A von Stadtbezirk zu Stadtbezirk und von Ableitungszeitraum zu Ableitungszeitraum verändern, verhindert das u.a.
 - die Akzeptanz der Bewertungsmodelle und
 - die einfache und (rechts)sichere Ermittlung dieser Daten.

1) Vgl. [4] sowie [2], Teil 2, Kapitel 6 (Verfahrenswahl) und Teil 2, Kapitel 7 (Verfahrensergebnisse und Verkehrswert).
 2) In der Stadt A z.B. werden für einzelne Teilmärkte die Restnutzungsdauern nach unten begrenzt, für andere nicht.
 3) In der Stadt A z.B. werden bei der Datenableitung für Wohnobjekte mit 0 % bis 70 % gemeinsame Auswertungen durchgeführt.

M.a.W.: Die Modelle und die darin zu berücksichtigenden wesentlichen Einflussfaktoren sollten nicht von der in der Auswerteperiode zufällig zur Verfügung stehenden Stichprobe und der darin vorhandenen Varianz abhängig sein. Vielmehr sollten durch langjährige umfassende Analysen die die erforderlichen Daten nachhaltig bestimmenden Faktoren erforscht und als Modellvarianten angesetzt werden.

Mit dieser Absicht sind die (selbstverständlich auch ständig weiterhin verbesserungsfähigen) Gesamtmodelle des WertermittlungsForums entwickelt, veröffentlicht und damit auch zur Diskussion gestellt worden.

4 Vorteile für die Immobilienwirtschaft

Die Anstrengungen der Immobilienbewerter (Forschung und Praxis) sollten sich verstärkt darauf richten, übertragbare Gesamtsysteme und darin die örtlichen Daten abzuleiten. Hierzu ist es erforderlich, dass in den Kaufpreissammlungen (Gutachterausschüsse, Sachverständige, Makler, Banken etc.) die zur Ableitung der erforderlichen Daten wesentlichen Einflussfaktoren erfasst werden.

Übertragbare und harmonische Gesamtsysteme bringen allen, die mit Gesamtsystemen arbeiten (Gutachtauftraggeber wie z.B. Realkreditinstitute, goValue-Bewerter und sonstige Sachverständige, Gutachterausschüsse, sachverständige Immobilienmakler etc.), **unschlagbare Vorteile**:

- **mehr Sicherheit**, dass die eigenen Ergebnisse signifikant sind (direkte Vergleiche mit anderen Analysen sind möglich),
- **erhebliche Kostenersparnisse**, da die Ergebnisse anderer Analysen als Referenz- und Ergänzungssysteme verwendet werden können,
- **wirtschaftlichere Datenerfassung und Datenauswertung**, da GAA u.a. dann nur die wesentlichen Merkmale erfassen (und keine Datenfriedhöfe anlegen) und die Auswertungen (vgl. z.B. Auswertehelfer in WF-AKuK) automatisiert werden können,
- **mehr Akzeptanz** durch den Markt, da Gutachtersteller und Gutachtenverwerter „geeignete“ Daten aus allgemein bekannten Modellen mehr Glauben schenken,
- **einfachere Auftrags-Akquisition**, da beweisbar marktkonforme Wertermittlungen geliefert werden können,
- **effektivere Immobilienbewertung**, da die abgeleiteten Gesamtsysteme einschließlich der Berücksichtigung der jeweils örtlichen Daten in eine automatisierte EDV-Bewertung integriert werden können.⁴⁾

4) Nur wenn die Modelle identisch sind ist eine Automatisierung der Liegenschaftszinssatzberechnung für die praktische Gutachternstellung auch bei örtlich unterschiedlichen Daten möglich (vgl. z.B. Berechnungsassistenten in WF-ProSa). Wenn die Modelle abweichen, ist eine Automatisierung wirtschaftlich nicht möglich (man denke z.B. an die Programmierung der Berechnung von k und p in den Modellen der Stadt A, die sich sogar noch nach Bezirken und Baujahresklassen unterscheidenden).

5 Literatur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2007
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto** u.a.: Grundstücksbewertung – Lehrbuch, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2007
- [3] **Sprengnetter/Kierig** u.a.: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 14.0, WertermittlungsForum, Sinzig 2007
- Die nachfolgende chronologische Literaturübersicht enthält nur die wesentlichen historischen Beiträge zur Thematik „Liegenschaftszinssatz“:
- [4] **Sprengnetter, H.O.:** Das Sach- und Ertragswertverfahren als indirekte Preisvergleiche; Manuskript zu den DVW-Seminaren zur Grundstücksbewertung 1973 – 1978 (Vgl. z.B. MinRat Reifferscheid, H.: Fortbildungsseminar des Deutschen Vereins für Vermessungswesen über Grundstücksbewertung vom 6. – 10. Oktober 1975 in Bonn, VR 1976, S. 159: „... Besonderheiten bei der Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren, wobei auch das Sach- und Ertragswertverfahren als deduktive Vergleichswertverfahren zu betrachten sind, untersuchte Wiss.-Ass. Sprengnetter, Bonn.“)
- [5] **Möckel, R.:** Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer aus Kaufpreisen für Ertragsgrundstücke; VR 1975, 129

- [6] **Sprengnetter, H.O.:** Die Bedeutung des Wertermittlungsmodells für marktkonforme Wertermittlungen; Manuskripte zu den VDM- und TAS-Seminaren 1978 (weitgehend übereinstimmend mit Lehrbuch, 1. Auflage 1992)
- [7] **Seele, Friedrich, Hildebrandt, Romunde, Sprengnetter, Tiemann, Udart, Wirtz:** Begründung, Entwurf und Erläuterung einer Neufassung der Wertermittlungsverordnung, Bonn 1978 (Hinweis: Auf dem Ergebnis dieses Forschungsvorhabens basiert die WertV 88.)
- [8] **Sprengnetter, H.O.:** Ableitung der zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen „geeigneten“ Daten; Arbeitsmaterialien für die Schulung der Gutachterausschüsse 1985
- [9] **Strotkamp, H.-P.:** Zur Wahl angemessener Zinssätze bei Kapitalisierungen und Verrentungen in der Grundstücksbewertung; VR 1994, 1
- [10] **Sprengnetter, H.O.:** Der Liegenschaftszinssatz entspricht nicht der Grundstücksrendite; WFA 4/95, 15
- [11] **Sprengnetter, H.O.:** Zu den Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes; WFA 3/98, 30
- [12] **Schlagehan, Ch.:** Praxismodelle zur Ableitung von Sachwert-Marktanpassungsfaktoren; Diplomarbeit an der Fachhochschule Zittau-Görlitz 2005

Dr.-Ing. H.O. Sprengnetter, WertermittlungsForum, Barbarossastraße 25, 53489 Sinzig / Rhein

Die Änderungen der steuerlichen Bedarfsbewertung ab dem 1. Januar 2007

von Dr. Wolf-Dietrich Drosdzol

10 Jahre nach ihrer Einführung wurden die Vorschriften der steuerlichen Bedarfsbewertung (Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschaft-/Schenkungssteuer und der Grunderwerbsteuer) durch das Jahressteuergesetz 2007 erstmals überarbeitet. Die novellierten Vorschriften, die für Steuerfälle ab dem 01.01.2007 anzuwenden sind, werden indes allenfalls für eine Übergangszeit gelten. Mit seiner am 31.01.2007 bekannt gegebenen Erbschaftsteuer-Entscheidung vom 07.11.2006¹⁾ hat das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) weite Teile dieser steuerlichen Bewertung für unvereinbar mit dem Gleichheitssatz der Verfassung (Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz) erklärt.

1 Die Änderungen durch das Jahressteuergesetz 2007 vom 13.12.2006²⁾

1.1 Verzicht auf die Festschreibung der Wertverhältnisse 01.01.1996 (§ 138 BewG)

Nach dem neu gefassten § 138 BewG gelten für die Bedarfsbewertung die tatsächlichen Verhältnisse und die

Wertverhältnisse vom Besteuerungszeitpunkt. Auf die **Festschreibung von Wertverhältnissen** (allgemeine Wertverhältnisse = Verhältnisse des Grundstücksmarkts) – bisher vom **01.01.1996** – wird verzichtet. Der Gesetzgeber nahm hier eine notwendige Anpassung vor, weil die Wertverhältnisse 01.01.1996 zum Jahresende 2006 ausgelaufen sind (§ 138 Abs. 4 der früheren Fassung). Zum anderen erfolgte hiermit eine längst überfällige Bereinigung, weil die Festschreibung von Wertverhältnissen für die Bedarfsbewertung nicht erforderlich war. Sie löste

1) 1 BvL 10/02.

2) BGBl. I S. 2878.