

Modellkonformes Bewerten in Deutschland 2015

Der Grundsatz des „modellkonformen Bewertens“ ist kein neues Thema. Diesem Grundsatz nach dürfen „empirisch aus dem Grundstücksmarkt abgeleitete“ Daten im Gutachten nur in der Weise verwendet werden, wie sie auch abgeleitet wurden, d.h. – im Wortlaut von Herrn Professor Kleiber¹ – „es sind dieselben Verfahrensgrundsätze anzuwenden, die Ihrer Ableitung zugrunde lagen“.

Ich möchte daher mit meinem Vortrag – bzw. der hier vorliegenden Zusammenfassung – einerseits auf diese Tatsache deutlich hinweisen und andererseits den geschätzten Zuhörern bzw. Lesern einen kleinen Überblick verschaffen über den „Status quo“ der in Deutschland zur Datenableitung verwendeten Modellparameter im Sachwert- und im Ertragswertverfahren.



Katrin Valerius, Dipl.-Ing.
Architektin, AKNW

Was bedeutet „Modellkonformität“?

Beispiel: Wenn ein Sachwertfaktor aus Kaufpreisen abgeleitet wurde mit der „Modellvoraussetzung“ einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, dann muss der Sachverständige in seinem Gutachten ebenfalls die GND mit 70 Jahren ansetzen, um „modellkonform“ diesen SW-Faktor in seiner Wertermittlung anwenden zu können. Das betrifft natürlich alle sogenannten Modellparameter, die „Pate gestanden haben“ bei der Ableitung der jeweiligen Daten, – hier, des Sachwertfaktors.

Insofern beschreiben die Modellparameter zur Ableitung der Sachwertfaktoren und zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze sowie die dazugehörigen Methoden zur Anpassung (Umrechnungskoeffizienten, Indizes etc.) das jeweilige „**Bewertungssystem**“, nach dem wir Sachverständige vorzugehen haben, wenn wir diese Daten sachgerecht verwenden wollen.

Anlass für mein Vortragsthema ist der Umstand, dass in Deutschland zwar eine bundesweit geltende gesetzliche Grundlage für die Verkehrswertermittlung gegeben ist, dass sich die praktische Umsetzung über das jeweilige „System“ (s.o.) aber von Bundesland zu Bundesland und oft sogar von Gutachterausschuss zu Gutachterausschuss unterscheidet. Dazu kommt, dass der Grundsatz der Modellkonformität nicht nur für die „Datenquelle Gutachterausschuss“ gilt, sondern für alle Daten, die empirisch hergeleitet wurden, – also auch für die, die einer Software hinterlegt wurden oder aus Internetquellen zur Verfügung stehen, usw. usw.!

Ich möchte daher mit meinem Vortrag – bzw. der hier vorliegenden Zusammenfassung – einerseits auf diese Tatsache deutlich hinweisen und andererseits den geschätzten Zuhörern bzw. Lesern einen kleinen Überblick verschaffen über den „Status quo“ der in Deutschland zur Datenableitung verwendeten Modellparameter im Sachwert- und im Ertragswertverfahren. Die

Modellparameter für die Definition von Bodenrichtwerten wurden bei meiner Recherche bewusst „außen vor“ gelassen, um den Rahmen nicht zu sprengen. – Ich weise darauf hin, dass ich sowohl bei der Recherche als auch bei der Wiedergabe der Ergebnisse nicht den Anspruch einer mathematisch-statistisch „sauberen“ Analyse und Auswertung hatte. Das war in diesem Fall (60-minütiger Vortrag) nicht mein Anspruch. Auch ohne wissenschaftliche Genauigkeit konnte ich aber dank der Mithilfe zahlreicher Gutachterausschüsse, oberer Gutachterausschüsse und (Zentraler) Geschäftsstellen aus ganz Deutschland einen guten Eindruck über die vorhandene „Vielfalt der Systeme“ gewinnen. Einen „Eindruck“ dieser Erkenntnisse möchte ich nachfolgend zusammenfassen und ansonsten alle Hörer bzw. Leser dazu ermuntern, selbst mal „über den Tellerrand“ des eigenen Wirkungskreises hinaus in andere Bundesländer und Gutachterausschussbereiche zu gucken!

VORTEIL FÜR IVD-MITGLIEDER



**Haus & Grund Rheinland
Verlag und Service GmbH**
www.verlag-hausundgrund.de
 0211 / 416 217 40





Online Mietverträge
 deutschlandweit gültig von
**Haus & Grund Rheinland
Verlag und Service GmbH**

24 h Online-Bestellung – Sofort-Kauf auf Rechnung möglich

¹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 7. Aufl., 2014

Der Inhalt meines Vortrags behandelt im Wesentlichen folgende Fragen:

1. Auf welche Voraussetzungen trifft der „Sachverständige für die Verkehrswertermittlung“ aktuell?
2. Was bedeutet dieser „Status quo“ für unsere Arbeit?
3. Wo „soll“ es hingehen?

Zu Frage 1.:

Das lässt sich kurz und knapp beantworten:

- BauGB
- ImmoWertV 2010
- BRW-RL – Bodenrichtwertrichtlinie, In-Kraft-Treten: Jan. 2011
- SW-RL – Sachwertrichtlinie, In-Kraft-Treten: Oktober 2012
- VW-RL – Vergleichswertrichtlinie, In-Kraft-Treten: März 2014
- (EW-RL) – Ertragswertrichtlinie, In-Kraft-Treten: ?
– Entwurfsstand vom 05.05.2014
- WertR 2006 – soweit noch nicht durch o.g. Richtlinien ersetzt

Die Modellparameter in den o.g. bundesweit vorgegebenen Regelwerken stellen sich – stichwortartig – dar wie folgt:

Gemäß BRW-Richtlinie 2011 sollen die **Bodenrichtwerte (BRW)** definiert werden nach bestimmten Kriterien:

- Lage bzw. Zone des Richtwerts
- Stichtag des Richtwerts
- Entwicklungszustand
- Beitragszustand
- Nutzungsart (Art der baulichen Nutzung)
- Maß der baulichen Nutzung, beschrieben über Geschosszahl, GRZ u/o (W)GFZ
- usw.

Wie bereits erwähnt, wird im Rahmen dieses Vortrags bzw. Artikels auf die Modellparameter für den Bodenrichtwert nicht weiter eingegangen.

Die **Modellparameter zur Ableitung von Sachwertfaktoren** sind in der Sachwertrichtlinie (SW-RL 2012) in Anlage 5 beschrieben wie folgt:

- Normalherstellungskosten
– NHK 2010 (Anlage 1)
- Gebäudejahrsklassen
– keine
- Gebäudestandard
– nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2)
- Baunebenkosten
– in den NHK 2010 enthalten
- Korrekturfaktoren für Land u. Ortsgröße (Reg.faktoren)
keine
- Bezugsmaßstab
– Brutto-Grundfläche
- Baupreisindex
– Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
- Baujahr
– ursprüngliches Baujahr
- GND - Gesamtnutzungsdauer
– nach Anlage 3 SW-RL

- RND - Restnutzungsdauer
– Gesamtnutzungsdauer abzgl. Alter; ggf. modifizierte RND, bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 4 SW-RL
- Alterswertminderung
– linear
- Wertansatz für baul. Außenanlagen, sonstige Anlagen
– kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten, oder – pauschaler Ansatz i.H.v. ...
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile
– kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang enthalten, oder – pauschaler Ansatz i.H.v. ...
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)
– keine oder entsprechende Kaufpreisbereinigung
- Bodenwert
– ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert, ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
- Grundstücksgröße
– marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Die **Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen** sind im Entwurf der Ertragswertrichtlinie (EW-RL, Entwurfsfassung vom 05.05.2014) in Anlage 2 beschrieben wie folgt:

- Vorschriften zur Ermittlung der Wohn- bzw. Nutzflächen
– WoFIVo od. Nutzflächen nach DIN 277 oder gif-Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum MF/G 2012 oder gif-Richtlinie (..Einzelhandel MF/V 2012)
- Nutzung
– Selbstnutzung, Vermietung
- Rohertrag
– tatsächliche Nettokaltmieten oder Mieten aus Mietspiegeln bzw. Vergleichsmieten
- Bewirtschaftungskosten
– tatsächliche Bewirtschaftungskosten od. entsprechend Anlage 1 EW-RL bzw. II. BV oder pauschalierte Bewirtsch.kosten
- GND - Gesamtnutzungsdauer
– wie beim SW ... (nach Anlage 3 SW-RL)
- RND - Restnutzungsdauer
– wie beim SW ... (ggf. modifiziert nach Anlage 4 SW-RL)
- Wertansatz für baul. Außenanlagen, sonstige Anlagen
– kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten, oder – pauschaler Ansatz i.H.v. ...
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)
– keine bzw. Kaufpreise wurden bereinigt wegen ...
- Bodenwert
– ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert, ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
- Grundstücksfläche
– marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße getrennte Erfassung selbstständig nutzbarer Teilflächen

Außerdem sind anzugeben:

- Anzahl ausgewerteter Kauffälle
- Zeitraum der Auswertung der Kauffälle
- statistische Kenngrößen z. B. Standardabweichung der Einzelwerte

Damit wären zunächst die Vorgaben auf „Bundesebene“ grob zusammengefasst.

Mit welchen Daten aus welchen Quellen arbeiten die Sachverständigen innerhalb dieser Modelle?

Wir recherchieren: Flächenangaben, Rauminhalte, „Lebensdauern“, GND, RND, Mietansätze, Bewirtschaftungskosten, Vergleichspreise, Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerte, Indizes, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze u.v.m.

Als „Datenquellen“ zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB stehen neben den individuellen objektbezogenen Quellen (Eigentümerunterlagen, Bauakte etc.) grundsätzlich zur Verfügung:

- Große gewerbliche Anbieter, die aus eigenen Quellen über Daten verfügen, sie „aufbereiten“ und verkaufen,
- Kammern, Verbände, Vereine, die Daten „sammeln“; sie „aufbereiten“ und entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung stellen,
- Die Gutachterausschüsse, die gemäß BauGB, §§ 192 – 199 (u.a.) Kaufpreise sammeln, auswerten und Daten veröffentlichen....

Kleiner „Einschub“ zum Thema „Statistik“

An dieser Stelle des Vortrags sei kurz erinnert an die Möglichkeiten und Grenzen der Wissenschaft, die der Verwendung von Daten zugrunde liegt bzw. vorangeht: ► STATISTIK

Auf den Internetseiten des Instituts für Statistik und Operations Research der Universität Wien ist nachstehende Definition zu lesen: „Die Statistik ist die Wissenschaft und Kunst der Erfassung und Analyse von Datenstrukturen unter Berücksichtigung der unvermeidlichen Unschärfe, die durch zufällige Schwankungen und Fehler verursacht wird.“

Wer „Daten“ verwendet, sollte sich auch damit befassen, wie diese Daten zustande gekommen sind („Modell“)! – Wie notwendig der kritische Umgang mit Ergebnissen der Statistik ist, wird sehr gut deutlich an Grafiken, die alltäglich in den Medien verwendet werden, um Entwicklungen darzustellen. Das – während des Vortrags – wiedergegebene Beispiel der „Entwicklung des Kindergeldes“ aus der Broschüre „agenda 2010“ veranschaulicht die Steigerung der Kindergeldzahlung mit immer größer werdenden Kinderwagen auf einer Skala, die in ihrer Y-Achse erst bei „100 €“ beginnt, ab da aber in Y-Richtung große Abschnitte für kleine Beträge vorsieht. Die Flächenvergrößerung der 3 Kinderwagen verhält sich nicht analog zur relativen Steigerung des Kindergeldes zwischen 1998 und 2002, sondern ist maßlos übertrieben..., was beim Betrachter nicht ohne Wirkung bleibt!

Eigentlich „weiß man“, dass mit Statistik und der Art der Wiedergabe „gelogen“ werden kann; trotzdem ist es m.E. wichtig, ab und zu an die Manipulationsgefahr durch Ergebnisse von statistischen Untersuchungen erinnert zu werden.

„Wenn ich weiß, welches Interesse hinter einer Zahl steckt, weiß ich auch, in welche Richtung sie schön gefärbt worden ist“, meint Statistiker Gerd Bosbach² und im allgemeinen Sprachgebrauch heißt es längst: „Traue keiner Statistik, die Du nicht selbst gefälscht hast!“

Aber, – wie es bei „wikipedia“ unter „Definition Statistik“ heißt: „... Wir können uns „...den Statistiken nicht entziehen. Statistiken sind dafür da, die sonst nackten und rohen Daten anschaulich und für jedermann verständlich aufzuarbeiten...“³

Bei der Verwendung von Daten, die wir – als Sachverständige – für die Immobilienbewertung benötigen und i.d.R. an verschiedenen Stellen recherchiert haben, müssen wir uns also fragen:

- Wie sind diese Daten recherchiert, gesammelt und „aufbereitet“ worden?
- Nach welchen Modellen hat man (wer? neutral?) abgeleitet?
- Welche Qualität haben sie für meine Arbeit (Grundgesamtheit? Stichprobe? Standardabweichung? ...)
- Welche Qualität muss mein Ergebnis haben? (Soll – nach mündlicher Beratung – ein Angebot passend platziert werden, oder ist der Verkehrswert Gegenstand einer gerichtlichen Auseinandersetzung?)
i.d.R. – so gut wie möglich...! (= anderes/ eigenes Thema)

► Es besteht grundsätzlich die Notwendigkeit, die Ableitungsmodelle der verwendeten Daten zu kennen, um methodisch korrekt mit ihnen umzugehen!

Ich setze voraus, dass diese Behauptung sozusagen zum „sachverständigen Grundkonsens“ gehört, was aber noch lange nicht heißt, dass wir auch alle und jederzeit danach handeln! – Von allen Seiten höre und spüre ich das Unbehagen, – mein eigenes, und das der Kolleginnen und Kollegen:

- „Sie legen es nicht offen ...!???“
- „Es ist zu kompliziert...???!“
- „Es dauert zu lange...???!“
- „Der Markt ist schneller als die Daten recherchiert und ausgewertet sind...???!“
- „usw. usw.“

Denn die Problemstellung lautet: Mit welchen Daten und welchen Methoden komme ich sinnvoll und wirtschaftlich arbeitend zum „richtigen Ergebnis“ für meine individuelle Aufgabe?

...und die Lösung?

- eigenes Marktgespür („Bauch“),
- Datenkauf bzw. Datenübernahme aus Internetquellen,
- Software mit/ohne Datenhintergrund,
- Grundstücksmarktbericht + Kaufpreissammlung + pers./ tel. Informationen vom Gutachterausschuss vor Ort,
- bzw. – mehrere dieser „Wege“ in Kombination ...?

Als erste – und in Europa einmalige – Datenquelle steht uns der Gutachterausschuss zur Verfügung, „...eine Organisation, die sich um die Transparenz auf dem Grundstücksmarkt kümmert – Der Gutachterausschuss verbindet privatwirtschaftliches Know-how von Immobilienexperten mit der Unabhängigkeit und Kompetenz einer staatlichen Einrichtung – ohne jede politische Einflussnahme.“⁴

² Quelle: <http://www.3sat.de/page/?source=/nano/gesellschaft/153689/index.html>, 17.11.2015

³ Quelle: http://wikis.zum.de/zum/MMS/SI/L%C3%BCgen_mit_Statistiken, 17.11.2015

⁴ Quelle: <http://www.gutachterausschuss.eu/germany.html>

	Anzahl der Gutachterausschüsse (GAA), Stand 4/2014	Einwohner je GAA *	Haushalte je GAA *	Fläche(km²) je GAA**	OGA / ZGG **)
Baden-Württemberg (ca.)	900	12.000	6.000	40	noch nicht gebildet
Bayern	96	129.000	62.000	735	noch nicht gebildet
Berlin	1	3.292.000	1.981.000	892	ein GAA
Brandenburg	16	153.000	77.000	1.843	OGA
Bremen	2	325.000	179.000	202	zwei GAA
Hamburg	1	1.707.000	976.000	755	ein GAA
Hessen	45	133.000	65.000	469	ZGG
Mecklenburg-Vorpommern	8	201.000	104.000	2.898	OGA
Niedersachsen	14	556.000	274.000	3.402	OGA
Nordrhein-Westfalen	77	228.000	111.000	443	OGA
Rheinland-Pfalz	12	332.000	157.000	1.654	OGA
Saarland	7	143.000	70.000	367	ZGG
Sachsen	13	312.000	166.000	1.417	noch nicht gebildet
Sachsen-Anhalt	1	2.287.000	1.182.000	20.448	ein GAA
Schleswig-Holstein	15	187.000	92.000	1.053	noch nicht gebildet
Thüringen	9	243.000	123.000	1.797	ZGG
Deutschland (ca.):	1.217	ca. 66.000	ca. 33000	ca. 295	

seit 2015
OGA

seit
2014/15

seit 07/2015
ZGG

*) Einwohner nach Zensus 2011, Haushalte nach GfK, 2010

**) OGA = Oberer Gutachterausschuss, ZGG = Zentrale Geschäftsstelle, GAA = örtliche Gutachterausschüsse

Struktur der Gutachterausschüsse, Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen in Deutschland (Stand 01.04.2014)

Quelle® und Recherchen VA, 11/2015

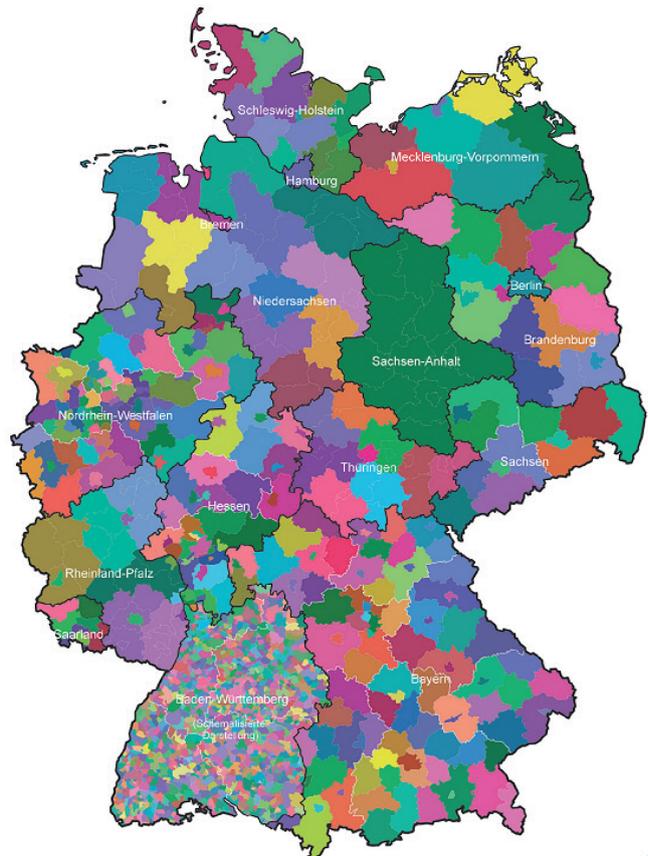
Über das Internetportal „Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland“ (<http://www.gutachterausschuesse-online.de/>) ist eine sehr ausführliche Information über „Rechtliche Grundlagen“, die Erreichbarkeiten der Gutachterausschüsse (und OGA und ZGG) in den 16 verschiedenen Bundesländern, Aufgaben, Produkte & Dienste, ..., und nicht zuletzt die Arbeit des AK-OGA möglich. Die Abkürzung AK-OGA steht für „Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland“. Dem AK-OGA „...gehören die Vorsitzenden der Oberen Gutachterausschüsse oder von den Ländern beauftragte Bedienstete aus der amtlichen Wertermittlung an. Mittlerweile sind dort alle Bundesländer vertreten.“⁵

Die obenstehend abgebildete Tabelle (Stand 01.04.2014) und die dazugehörige Übersichtskarte (Beides einer Internetseite des AK-OGA) entnommen – verdeutlichen die derzeitige Struktur der Zuständigkeitsbereiche in Deutschland:

Hinsichtlich der „Datenquelle Gutachterausschuss“ sind also in ganz Deutschland eine Vielzahl an Ansprechpartnern vorhanden, die – gemäß Baugesetzbuch – Kaufpreise sammeln, auswerten und Daten veröffentlichen. Diese Arbeit erfolgt grundsätzlich auf Basis der anfangs aufgezählten gesetzlichen Grundlagen, – die ja Modellparameter enthalten; allerdings ist die Umsetzung aufgrund von rechtlichen Vorgaben auf Länderebene und der historischen Entwicklung des Gutachterausschusswesens vor Ort durchaus unterschiedlich.

Um mir einen **Überblick** darüber zu verschaffen, **wie diese Vielzahl an Gutachterausschüssen in Deutschland mit den Sachwert- und Ertragswertmodellen in der Praxis momentan umgeht**, habe ich am 05.11.2015 eine Mailumfrage gestartet und um Zusendung entsprechender Informationen gebeten. Meine Anfrage habe ich an die Oberen Gutachterausschüsse der Länder, an Zentrale Geschäftsstellen und/oder an Gutachterausschüsse

Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse



von Städten und Kreisen in den verschiedenen Bundesländern gerichtet, mit dem Ziel, möglichst aus jedem Bundesland mindestens ein Beispiel zu erhalten.

Dank der guten Resonanz konnte ich mir aus den persönlichen Mailinfos, aus Telefongesprächen sowie aus den Marktberichten

und Auszügen, die mir (daraus) zur Verfügung gestellt wurden, einen guten Überblick über die Vielfalt und die Unterschiede der Arbeitsvoraussetzungen in Deutschland verschaffen. Im Vortrag hatte ich Gelegenheit, den Anwesenden Einblicke in die Marktberichte und in meine „Überblick-Tabelle“ zu verschaffen; im Rahmen dieses Textes muss ich mich auf eine stichwortartige Wiedergabe von Grundsätzlichem und von ein paar Besonderheiten beschränken wie folgt:

Zwischenergebnisse – „Streiflichter“

- **Bayern** – seit Beginn 2015 gibt es einen OGA (Geschäftsstelle in Landshut) aber noch keinen Bayrischen Grundstücksmarktbericht, zentrale Internetinfoseite vorhanden, Beteiligung der GAA Bayerns am Immobilienmarktbericht Deutschland 2015; keine einheitlichen Modelle, SW-RL und „Sprengnetter“ ...
 - **München** – mit seinem sehr speziellen Markt – beschreibt im Sachwertverfahren einen „Sonderweg“ mit einem „Baukostenregionalfaktor“ (1,447.), der die NHK 2010-Ansätze von vorneherein erhöht; die Geschossfläche zur Ermittlung der WGFZ wird anders ermittelt (siehe Immobilienmarktbericht München 2014, S. 55) als in der BRW-RL empfohlen („soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen... ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen.“ BRW-RL, 6 (6))
- **Berlin** – 1 GA, alles über Internet frei zugänglich, BPI nach Landesindex Berlin, „eigene“ Ansätze, z.B. für Bewirtschaftungskosten und RND, kein Wertansatz für übliche Außenanlagen u.v.m., ...
- **Brandenburg** – OGA (Geschäftsstelle in Potsdam), eigenes einheitliches Modell bei LSZ seit 2000; seit 2014 eigene Brandenburgische SW-RL, Basis ist die SW-RL 2012, ergänzt und ausgeformt bis hin zu genauen Einzelwerten bzw. Einstufungshilfen; Ziel einer einheitlichen Auswertung auch bei LSZ, ...
- **Hamburg** – 1 GA, SW-RL plus eigene Konkretisierung, z.B. Standardstufeneinstufung über Endenergieverbrauch, künftig Bewirtschaftungskosten nach EW-RL, aber auch weiterhin (Mindest-) RND ca. 40 % von der GND, ... Aufruf an die SV zur Mitwirkung!
- **Hessen** – ZGGH (zentr. Geschäftsstelle in Wiesbaden), zentrale Datenauswertung, sehr klarer GMB plus „Leitfäden“ (freier Download) mit Beispielen und Bebilderungen als Arbeitshilfe; durch Einhaltung der Richtlinien aus den gesetzl. Vorgaben – z.T. „marktbedingt“ in Frankfurt negative LSZ (EW, VW...); GND einheitlich 70 Jahre! Hinweis auf AGVGA-Modell bzgl. gewerblicher Bewirtschaftungskosten, Berücksichtigung von Overrent und Underrent bei der Ermittlung des LSZ,...

⁵ Quelle: http://www.immobilienmarktbericht-deutschland.info/portal/live.php?navigation_id=19689&article_id=105539&psmand=131

⁶ Quelle: http://www.immobilienmarktbericht-deutschland.info/portal/live.php?navigation_id=19688&article_id=72276&psmand=131

- **Niedersachsen** – OGA (Geschäftsstelle in Oldenburg) einheitliche Vorgaben im LMB NI, z.B. GND einheitlich 70 Jahre, besondere Bauteile, Zu- / Abschläge, Ergänzungen ggf. auch Abweichungen in den einzelnen GA, LSZ-Ableitung noch mit Angaben aus WertR ...
- **Nordrhein-Westfalen** – OGA (Geschäftsstelle in Düsseldorf), AGVGA – Modelle als gemeinsame Grundlage; dennoch unterschiedliche Modellausformungen, z.B. GND nach SW-RL (nach Standardstufen, z.B. in Solingen), oder 80 Jahre (Köln); Unterschiede beim Mietansatz, Bewirtschaftungskosten, ...
- **Rheinland-Pfalz** – OGA (Geschäftsstelle in Koblenz), 1 landesweites einheitliches Modell für das SW- und EW-Verfahren; sehr differenzierte, mathematisch-statistisch geprägte Vorgehensweise, die „so komplex ist“, dass der OGA einen Excel-Rechner herausgibt...; mit Fehlern wird konstruktiv umgegangen (Hinweis im Internet...); Zusammenarbeit mit „Sprengnetter“ wirkt sich auf die Systematik aus, z.B. „wohnwertabhängige Wohnfläche“ und NHK 2010 umgerechnet auf Wohnfläche, ...
- **Saarland** – ZGG (in Saarlouis) aktuell mit GMB 2014 (Datenauswertung 2010-2013), SW-Modell nach SW-RL mit „Sprengnetter-Anteilen“, EW-Modell GND/RND nach SW-Modell, Bewirtschaftungskosten nach „Sprengnetter“, SW-Faktoren f. Betriebs- und Werkstätten unter Hinweis auf kritische Würdigung,



WIR LEBEN WASSER

Schluss mit Rost, Kalk und Legionellen

- alle Arten der zerstörungsfreien Wasserleitungssanierung
- Rohruntersuchungen auf Korrosionsschäden
- Leitungsspülungen und Anlagenreinigung
- Entschlammung von Heizungssystemen
- Gasleitungsabdichtungen
- Legionellenbeseitigung und Gefährdungsanalyse

**umweltfreundlich • schnell • sauber
kostengünstig • zerstörungsfrei**

**ohne Epoxidharz, ohne Bisphenol A
mit 10 Jahren Gewährleistung**

Aqua Protect GmbH
Bad Kreuznacher Str. 27-29
68309 Mannheim
Tel: 0621/77777-0 Fax: 0621/77777-33
Mail: info@aqua-protect.org
Web: www.aqua-protect.org



www.facebook.com/aquaprotectmannheim

Wir sind nach den DVGW-Arbeitsrichtlinien und vom TÜV geprüft

- **Sachsen-Anhalt** – 1 GA und 1 GMB, SW-RL, im EW- Modell: Bewirtschaftungskosten nach „Sprengnetter“; Hinweis auf die Verpflichtung des SV „die örtlichen Besonderheiten des Marktes zu eruieren“..
- **Freistaat Sachsen** – OGA seit 2015 (Geschäftsstelle in Dresden), sind im Aufbau, erarbeiten z.Zt. den ersten Landesgrundstücksmarktbericht, Fragen nach gemeinsamen Modellparametern noch offen,
- **Schleswig-Holstein** – ZGG seit Juli 2015 (in Lübeck), SW-RL, aber noch nicht überall homogen, noch keine Modellparameter für LSZ (in Arbeit),...
- **Thüringen** – ZGG (in Pößneck) IMB Thüringen (kostenfreier Download), SW-RL für GND u. RND, SW-Faktoren in allen GA, LSZ noch nicht, Bewirtschaftungskosten nach II. BV,
- **Baden-Württemberg** – die Einrichtung einer Zentralen Geschäftsstelle (ZGG) soll über eine Änderung der Gutachterausschussverordnung beschlossen werden (evtl. noch 2015), eine Internetseite enthält allgemeine Informationen über „Verkehrswertermittlung“ und Adressen der GA, bzgl. inhaltlicher Informationen wird auf die ca. 900 GA in den Gemeinden verwiesen, Vorgehensweise dort – nach persönlichen Auskünften – individuell, teilweise über Sprengnetter-Software (Tübingen, Reutlingen), Orientierung in Richtung gemeindeübergreifender Zusammenarbeit noch stockend,
- Rückmeldungen aus **Bremen** und **Mecklenburg-Vorpommern** stehen noch aus...

Zusammenfassung des „Status quo“ – was haben wir?

- „fast fertige“ neue Richtlinien zur ImmoWertV 2010
- darin enthalten – Modelldefinitionen, die Spielräume lassen
- einen AK OGA und seine Publikationen, z.B. „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“ (freier Download, Stand 2011),
- 16 Bundesländer mit unterschiedlichen Modellen, darin teilweise wiederum „zig“ Gutachterausschüsse, die eigene Modelldefinitionen verwenden

► große Vielfalt in unterschiedlicher Qualität

Zu Frage 2.: Was bedeutet dieser „Status quo“ für unsere Arbeit?

„Jammern oder Jubeln?“ – Angesichts dieser Unterschiede in den Sachwert- und Ertragswertmodellen können sich „grenzübergreifend“ arbeitende Sachverständige oder Mitglieder von Prüfungsausschüssen, die „Qualitätsüberwachung“ von Gutachten aus ganz Deutschland betreiben, durchaus die Haare raufen! Wenn ich für jeden Auftrag und wohlmöglich noch Jahr für Jahr andere Modellvoraussetzungen zu beachten habe, um modellkonform mit den Daten des jeweiligen Gutachterausschusses umzugehen, dann sorgt das für Frustration angesichts unnötig erscheinenden Aufwandes und angesichts schlechter bis gar keiner Vergleichbarkeit von Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und dergleichen. Andererseits kommt aus dem

Vortragspublikum die Anmerkung, dass ich „in Bayern den nordrhein-westfälischen Kopf dann mal eben ausschalte“, zumal die z.T. sehr unterschiedlichen Märkte („Bayrische Großstadtlage“ oder „Thüringen auf dem Land“) unterschiedliche Modellvorgaben offenbar erforderlich machen.

Ich fasse zusammen: Die momentane Vielfalt der Modellparameter stellt also einerseits eine große Schwierigkeit dar, – andererseits zeigt sich in den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen eine beeindruckende „Menge“ an Wissen, Überlegung und Kreativität im Umgang mit den Bewertungsproblemen vor Ort.

Fakt ist:

- Um das Prinzip des modellkonformen Bewertens kommt keiner mehr herum!

Fakt ist aber auch:

- Die Vielfalt der Modelle, der Grad der Genauigkeit, der zeitliche und wirtschaftliche Druck und die Komplexität der jeweiligen Aufgabe machen uns zu schaffen – dem einen mehr – dem anderen weniger, bei der einen Aufgabe mehr – bei der anderen weniger...

Zu Frage 3.: Wie kann der Einzelne mit dieser Situation umgehen? Wohin „soll/kann die Reise gehen“, – in Deutschland?

Nach meinem Verständnis muss sich der einzelne Sachverständige bei seiner täglichen Arbeit darum bemühen, „Modellkonformes Bewerten“ so gut wie möglich anhand der jeweiligen Parameter im Gutachten umzusetzen. Das fängt bei der dem Mietspiegel zugrunde liegenden Flächenermittlungsverordnung oder -richtlinie an und hört bei der Entscheidung, ob die Garage ein „boG“ ist oder nicht, leider noch nicht auf...!

Auch wenn es „lästig“ erscheint, – schwierig ist das eigentlich nicht, denn „es ist ja alles da“; und wenn sich „Lücken“ auftun, dann muss man eben fragen und ggf. mit den Kollegen bei den Gutachterausschüssen auch fachsimpeln und „konstruktiv“ auf Verbesserungsmöglichkeiten hinweisen.

Verkehrswertermittlung ist und bleibt ein Thema für „Kopf“ und „Bauch“; Marktwerte lassen sich nicht 100 % ig über „Programme“ und „Rechenwege“ ermitteln. Deswegen werden Sachverständige gebraucht und nicht „Automaten“.

So wünschenswert mehr „Einheitlichkeit“ der Systematik in den normierten Verfahren ist, – auch „im Großen“ gilt es, Realist zu sein. Verkehrswertermittlung ist ein Arbeitsfeld, in dem Fachleute aus unterschiedlicher beruflicher und räumlicher Herkunft und mit unterschiedlicher Ausrichtung arbeiten: Vermessungsingenieure, Bauingenieure, Bankkaufleute, Fachleute der Immobilienwirtschaft, Architekten, und viele andere mehr aus 16 verschiedenen Bundesländern mit über 1.200 Gutachterausschüssen.

Da stellt sich zum einen die Frage: „**Werden wir jemals deutschlandweit einheitliche Modelldefinitionen und Anpassungsmethoden in guter Qualität haben?**“; zum anderen aber auch: „**Wollen wir das überhaupt?**“

Diese Fragen stelle ich zur Diskussion, möchte aber vorab noch einige Wünsche und Vorschläge äußern, die mir für unsere Arbeit „im Kleinen“ und „im Großen“ wichtig sind:

Ich schlage vor:

- nüchtern, realistisch und kritisch zu nutzen, was an Daten und Modelldefinitionen da ist,
- Daten und Modelle zu hinterfragen – „sie kritisch zu würdigen“..,
- die eigene Arbeit (ggf. anonymisiert) auch (mal) von Kollegen/innen kritisch betrachten lassen,
- eine konstruktive „Sprachkultur“ pflegen!
- auch mal „über den Tellerrand“ des eigenen Wirkungsbereiches gucken,
- einen „gelassenen“ Umgang mit Lücken und Fehlern in den Modelldefinitionen mit gleichzeitigem Engagement zur Verbesserung,
- Mitwirken bei der Vereinheitlichung und Verbesserung der Datenlage (vgl. Hamburg...),

Ich wünsche mir und uns:

- eine gute Balance zwischen Qualität und Wirtschaftlichkeit der Arbeit
- eine gute Zusammenarbeit der Gutachterausschüsse, Oberen Gutachterausschüsse und zentralen Geschäftsstellen; eine ausreichend gute personelle und materielle Ausstattung, damit dieses „Instrument – GAA“ noch wirksamer genutzt werden kann.

Und eine gute Zusammenarbeit auf Verbandsebene, und ebenso zwischen den verschiedenen Berufsverbänden, Zertifizierungsstellen, Kammern, Instituten, Hochschulen und den Gutachterausschüssen im Sinne unseres Titels „Sachverständiger“, – sachlich – sich verständigen...!

Einen – telefonisch geäußerten – Appell von Herrn Michael Debus, Leiter der Geschäftsstelle beim Gutachterausschuss Frankfurt am Main (u.a.m.), möchte ich an dieser Stelle noch weitergeben: jeder Einzelne, aber auch der IVD als Verband möge seinen Wunsch nach bundesweiter Vereinheitlichung der Modellparameter (sofern vorhanden) doch bitte direkt kundtun beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und/oder beim Deutschen Städtetag!

Von Herrn Joachim Schmeck, Vorsitzender des Gutachterausschusses der Stadt Solingen und ebenfalls Referent am Sachverständigentag kam während der Diskussion die Bitte, dass Immobilienmakler den Gutachterausschüssen nach Abschluss des Verkaufs Exposés der jeweiligen Immobilie überlassen mögen, damit die Kaufpreisauswertung sich – zusätzlich – über diesen Weg auf hilfreiche Informationen stützen kann.

Meine „Erkenntnisse“ möchte ich folgendermaßen zusammenfassen:

Die Modelldefinitionen in Deutschland sind in einer großen Vielfalt in unterschiedlicher Art und Qualität vorhanden; das fordert den Sachverständigen genaues Hinschauen, ggf. auch Nachfragen und „Umschalten“ ab. Die Arbeitsergebnisse der Gutachterausschüsse lassen sich dadurch schlecht bzw. gar nicht vergleichen. Es gibt inzwischen sehr viele Marktberichte mit Datenauswertungen in unterschiedlichem Umfang und unterschiedlicher Detailliertheit, und es wird zunehmend daran gearbeitet! Bei einer „ergebnisoffenen“ und kreativen Umgangsweise mit dem vorhandenen „Material“ könnte – wenn sowieso wieder einmal Veränderungen anstehen ... – aus diesem „Pool“ geschöpft werden, um es gleichzeitig „besser“ zu machen; kurz und salopp gesagt: „es ist nicht alles gut, aber es wird!“

Ich bedanke mich bei den Damen und Herren aus den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse, bei den Vorsitzenden, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus den verschiedenen Bundesländern für Ihre Unterstützung bei der Vorbereitung dieses Themas. Es war sehr interessant und hat mir Spaß gemacht, mit so vielen Fachleuten aus dem ganzen Land über dieses Thema einmal in Verbindung gekommen zu sein.

PS: Der Obere Gutachterausschuss von Mecklenburg-Vorpommern hat die Mailumfrage vom 05.11.2015 am 01.12.2015 – aus Termingründen nachträglich – noch beantwortet: Demnach wurde die SW-RL 2012 (Sachwertrichtlinie) vom Ministerium für Inneres und Sport für alle Gutachterausschüsse für verbindlich erklärt. Die jeweiligen Modellparameter sind bei den GA vor Ort zu recherchieren. Für die EW-RL (Ertragswertrichtlinie) wird nach ihrem endgültigem Erlass eine entsprechende Vorgehensweise erwartet.(...)

Katrin Valerius

Dipl. -Ing. Architektin, AKNW

Sachverständige für Immobilienbewertung, zertifiziert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024, IQ-Zert, Sankt Augustin

www.katrin-valerius.de

Präsentieren Sie zeitgemäß?



Gehen Sie mit uns in die dritte Dimension: Grundrissprofi.de

Grundrissprofi
liefert professionelle
3D-Ansichten

Wir sind kompetent in Sachen dritter Dimension. Sie erhalten bei uns professionellen & preiswerten 3D-Service. Genießen Sie den Service aus „einer Hand“. Wir bieten das breite Spektrum rund um Immobilienvisualisierungen.

Ideal für Makler und Bauträger



GRUNDRISS Profi.de

Wir liefern sauberes 3D!



Profigestaltung ab € 249,-

Grundrissprofi: Die Agentur für bessere Pläne