



Gesellschaft für
Immobilienwirtschaftliche
Forschung e. V.

Society of Property
Researchers, Germany

Mosbacher Straße 9
D- 65187 Wiesbaden

Telefon (0611) 23 68 10 70
Telefax (0611) 23 68 10 75

E-Mail info@gif-ev.de
Internet <http://www.gif-ev.de>

Empfehlung zu Aufbau und Inhalt von Grundstücksmarktberichten

März 2002

© gif Gesellschaft für
Immobilienwirtschaftliche
Forschung e.V.

Arbeitskreis 3
Marktwertermittlung

Mitglieder des gif-Arbeitskreises Bewertungsstandards

Altmeppen
Bastian
Brett
Prof. Dr. Dieterich
Ellsasser
Faigle
Prof. Freise
Dr. Giese
Groß
Grünwald
Hihn
Prof. Hintzsche
Dr. Joeris
Kinzer
Prof. Kleiber
Kloth
Dr. Koch
Dr. Leopoldsberger
Lux
Möller
Netscher
Paschen
Paul
Sasse
Schlarb
Schliep-Seitz
Strotkamp
Dr. Voß
Weinhold
Willner
Zehnter

Leiter des gif-Arbeitskreises Bewertungsstandards

Prof. Hintzsche

A. Zur Notwendigkeit von Grundstücksmarktberichten und deren Einheitlichkeit

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wurden durch das Bundesbaugesetz 1960 geschaffen. Sie sollten nach dem Willen des Gesetzgebers die Funktionsfähigkeit des Grundstücksmarktes verbessern und Transparenz gewährleisten, nachdem der Grundstücksmarkt über 20 Jahre lang dem freien Spiel der Kräfte entzogen gewesen war und eine „terra incognita“ bildete, wie der wissenschaftliche Beirat für Fragen der Bodenbewertung 1958 schrieb. Darüber hinaus wurde erwartet, dass die Gutachterausschüsse als „Schwingungsdämpfer“ dienen und vor übermäßigen Pendelausschlägen der Preise nach oben und unten schützen, so die Begründung zum Regierungsentwurf des BauGB (BT Drucks III/336 S. 106).

Es hat einige Jahre gedauert, bis die Gutachterausschüsse auch dort funktionsfähig waren, wo vorher keine ähnliche amtliche Grundstückswertermittlung betrieben worden war, wo also die amtliche Grundstückswertermittlung ganz neu eingerichtet und organisiert werden musste. Lange Zeit gab es hinsichtlich der Qualität der Arbeit große Unterschiede zwischen den einzelnen Gutachterausschüssen.

Inzwischen wird aber, von wenigen Ausnahmen – dort wo die Zuständigkeitsbereiche zu klein sind - abgesehen, überall gut gearbeitet, wenn auch die Ermittlung der Bodenrichtwerte noch verbessert werden könnte. Die Gutachterausschüsse haben sich nicht nur bei Gerichten Achtung erworben, sondern werden auch von der Bevölkerung akzeptiert. Das unabhängige, sachkundige Gremium Gutachterausschuss scheint vielen Bürgern so zuverlässig und unbefangen zu arbeiten, dass z. B. eine Erbteilung oft auf Gutachten der Gutachterausschüsse aufgebaut wird.

Um ihren Aufgaben gerecht werden zu können, sammeln die Gutachterausschüsse nicht nur Daten über alle Grunderwerbsvorgänge, gleichgültig ob sie im Zivilrecht oder im öffentlichen Recht ihre Wurzeln finden. Alle Kaufpreise und entgeltähnlichen Leistungen werden den Gutachterausschüssen mitgeteilt. Darüber hinaus sammeln diese aber auch Mieten, haben Kenntnisse über Erschließungskosten und ganz selbstverständlich haben sie Zugang zu allen bau- und planungsrechtlichen Informationen, die wichtige Rahmenbedingungen für den Grundstücksmarkt setzen. Gegenüber privaten Marktanalysten zeichnen sich die Gutachterausschüsse insbesondere dadurch aus, dass ihnen tatsächlich gezahlte Preise zur Verfügung stehen und diese in ihrer Gesamtheit - und nicht nur eine begrenzte Stichprobe. Dementsprechend können - und geben sie auch tatsächlich - weitgehend einen flächendeckenden Überblick über das

Geschehen am Grundstücksmarkt und beschränken sich nicht auf je nach Interessenlage ausgewählte Teilmärkte.

Trotzdem ist der Bodenmarkt in Deutschland nach Aussagen ausländischer Kollegen nach wie vor der undurchsichtigste Europas. Obwohl es sonst nirgends Stellen wie die Gutachterausschüsse gibt, bei denen alle grundstücksrelevanten Daten zusammen laufen, die also über alles Bescheid wissen, bleibt dieses Wissen vielfach auf den Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle beschränkt. Freie Sachverständige haben nur eingeschränkte Zugangsmöglichkeiten zu den beim Gutachterausschuss gesammelten Daten.

Der Auftrag, Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen, soll durch Bodenrichtwerte und Marktberichte erfüllt werden. Aber nur ein Teil des gesammelten Materials, (dem Bürger abverlangte Daten!) wird nach außen wirksam. Die Gutachterausschüsse haben einen erheblichen Informationsvorsprung, besonders bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens, da nur sie die Grundstücke kennen, die verkauft wurden. Sie können deshalb bei der Wertermittlung viel leichter vergleichbare Grundstücke und die dafür gezahlten Preise feststellen. Auch wenn anerkannt wird, dass sich die Gutachterausschüsse durch die deutsche Datenschutzgesetzgebung gehindert fühlen müssen, mit den gesammelten Daten großzügig umzugehen, so bleibt doch mit Bedauern festzustellen, dass der erhebliche Aufwand des Datensammelns bei den Gutachterausschüssen für die Öffentlichkeit mindestens zum Teil verpufft.

Der Weg, den die Gutachterausschüsse mehr und mehr eingeschlagen haben, um ihre Arbeit für einen größeren Kreis fruchtbar zu machen, sind die Marktberichte. Diese enthalten wichtige Informationen.

Die „Expertengruppe ‚Grundstückswertermittlung‘ im Arbeitskreis Liegenschaftskataster der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der BRD (AdV)“ hat eine „Empfehlung für die Arbeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen“ erarbeitet. Das Land Nordrhein-Westfalen hat mit Runderlass vom 12.2.1999 in „Richtlinien über die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Kaufpreissammlung-Richtlinien – KPS-Richtlinien“ (Ministerialblatt NRW – Nr. 23 vom 30 April 1999, S. 424) diese Anregungen aufgenommen.

In den Marktberichten könnte aber noch viel konsequenter, mehr und nachvollziehbarer berichtet werden, damit die Gutachterausschüsse die Breitenwirkung erreichen, die ihre Arbeit verdient.

Die gif schlägt vor, wie das im Einzelnen geschehen könnte.

B. Gliederung des Grundstücksmarktberichtes

- 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes**
- 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**
- 3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss**
- 4. Grundstücksmarkt 20xx**
- 5. Unbebaute Grundstücke**
- 6. Bebaute Grundstücke**
- 7. Wohnungs- und Teileigentum**
- 8. Bodenrichtwerte**
- 9. Erforderliche Daten**
- 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt**
- 11. Regionale Vergleiche**
- 12. Mieten**
- 13. Sonstige Angaben**
- 14. Zusammenfassung und Tendenzen seit dem 31.12.20xx**

C. Ergänzende Hinweise der gif zu einzelnen Gliederungspunkten

Zu 1.-3.

Hinsichtlich der ersten drei Gliederungspunkte der Empfehlung der ADV werden keine Änderungen für erforderlich gehalten.

Zu 4. Grundstücksmarkt 20xx

Der einleitende Überblick über den Grundstücksmarkt in der jeweiligen Gemeinde sollte eine Übersicht über die Marktlage im betrachteten Jahr geben, ohne ins Detail zu gehen.

Behandelt werden sollten die Punkte:

- Anzahl der Kauffälle,
- Flächenumsätze,
- Geldumsätze und
- Marktteilnehmer.

Die Informationen sollten mindestens gegliedert werden nach unbebauten, bebauten und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken.

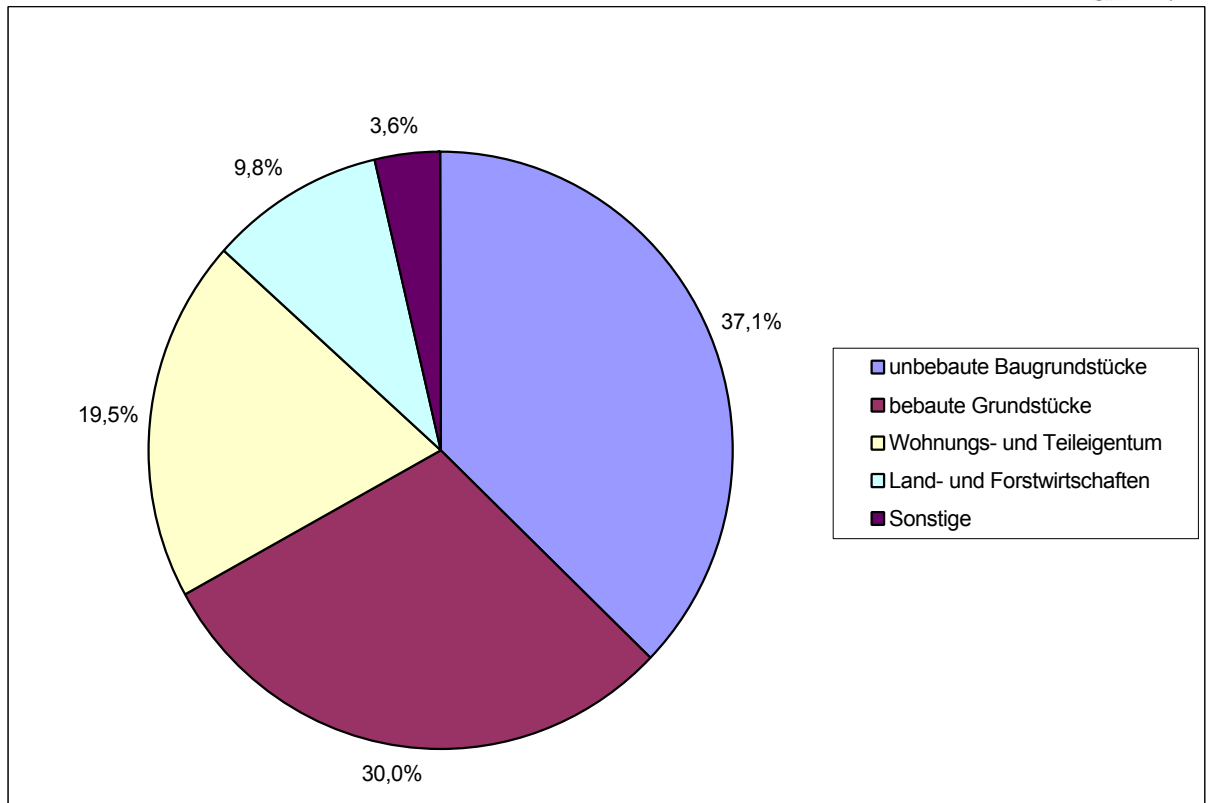
Es kommt darauf an Preisveränderungen festzustellen und auf Besonderheiten wie z.B. größere Neuausweisungen von Wohn- und Gewerbegebieten, gesetzliche Änderungen, Planungen von Großvorhaben (Autobahnen, Bahnstrecken etc.), die die jeweilige Gemeinde betreffen, hinzuweisen.

Es wäre sinnvoll, hier die Entwicklung der Kauffälle, Flächenumsätze und Geldumsätze z.B. über einen Zeithorizont der letzten 5 Jahre darzulegen.

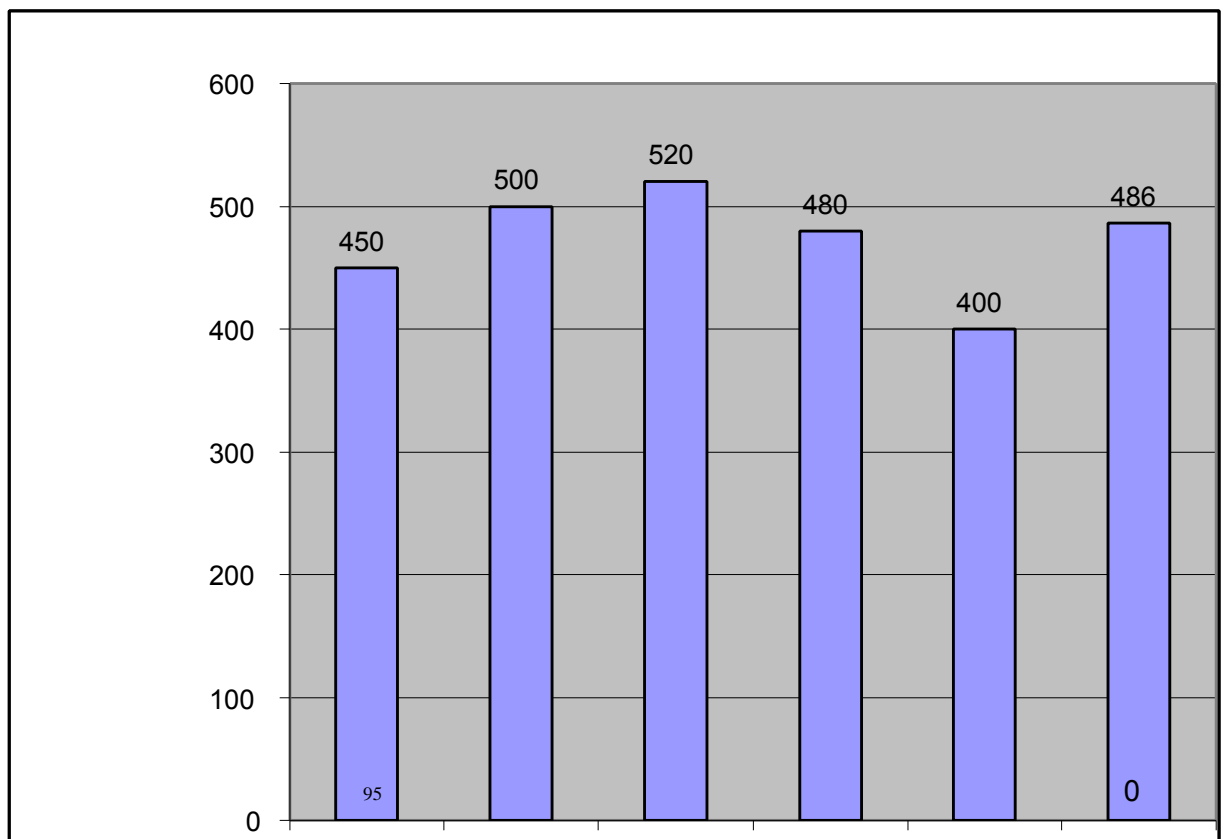
In der Übersicht würde es zum Punkt „Marktteilnehmer“ ausreichen, wenn dargestellt wird, welche Anteile diese am Marktgeschehen haben (prozentualer Anteil der Marktteilnehmer an der Anzahl der Kauffälle, am Flächenumsatz bzw. am Geldumsatz).

Eine Veranschaulichung der o.a. Daten durch Graphiken halten wir für sinnvoll. Aus den Graphiken (oder den zugrundeliegenden Tabellen) sollten immer auch die exakten Werte ablesbar sein. Zur Veranschaulichung einige Beispiele:

Anzahl der Kauffälle		
	Anzahl	Anteil
unbebaute Baugrundstücke	922	37,1%
bebaute Grundstücke	745	30,0%
Wohnungs- und Teileigentum	486	19,5%
Land- und Forstwirtschaften	243	9,8%
Sonstige	90	3,6%
Summe	2.486	100,0%



Verteilung der Kauffälle



Entwicklung der Kauffälle der Grundstücksart „unbebaute Grundstücke“ 1995-2000

Zu 5.: Unbebaute Grundstücke

Zum Markt der unbebauten Grundstücke sollten Informationen zu Durchschnittspreisen und ggf. Preisentwicklungen u. Tendenzen gegeben werden, soweit dies nicht bereits durch Bodenpreisindexreihen im Kapitel 9 „Erforderliche Daten“ abgedeckt wird.

5.1 Die unbebauten Grundstücke mit Ausnahme der land- und forstwirtschaftlich genutzten

Der Markt der unbebauten Grundstücke mit Ausnahme der land- und forstwirtschaftlich genutzten sollte in die nachstehenden Teilmärkte unterteilt werden. Hierbei sollte die Behandlung der fett gedruckten Teilmärkte obligatorisch sein, die übrigen – kursiv gedruckten – sollten ausgewertet und dokumentiert werden, sofern dies aufgrund der örtlichen Situation marktrelevant ist.

Teilmärkte:

→ **Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau**

Für Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau sollte ggf. unterschieden werden nach der Art der künftigen Bebauung

→ *Grundstücke für den Geschosswohnungsbau*

→ *Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgrundstücke*

Zu den Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgrundstücken sowie den Gewerbe- und Industriegrundstücken sollten soweit möglich Aussagen getroffen werden zu „Spezialentwicklungen“ wie z.B. Fachmärkten bzw. grundsätzlich zu der Entwicklung im großflächigen Einzelhandel.

→ **Gewerbe- und Industriegrundstücke**

→ *Bauerwartungsland und Rohbauland*

Für Bauerwartungsland und Rohbauland sollte soweit möglich das Verhältnis seines Wertes zum Wert für baureifes Land (Bodenrichtwert) ggf. mit Hinweis auf die geschätzte Wartezeit bis zur Baureife angegeben werden.

→ **Sonstige Grundstücke**

- *Abbauland*
- *Gartenland*
- *größere Industriebrachen*
- *Deponieflächen*

5.2 Der land- und forstwirtschaftliche Bodenmarkt

Wie detailliert die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke behandelt werden sollen bzw. können, kann regional – in Abhängigkeit von der Bedeutung des landwirtschaftlichen Grundstücksmarktes - sehr unterschiedlich sein.

5.2.0 Allgemeines

Einleitend sollte eine kurze Information zur strukturellen Situation der Land- und Forstwirtschaft im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses gegeben werden.

Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere durch EU-Richtlinien beeinflussen das Verhalten der Marktteilnehmer. Derartige Einflüsse sind darzustellen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich Quotenregelungen, z. B. für Milch oder Zuckerrüben.

5.2.1 Mindestinhalt

Mindestinhalt ist die Darstellung von

- *Preisniveau*; ggf. mit wertrelevanten Einflüssen wie Acker - /Grünlandzahl
- *Preisentwicklung* (Indexreihen) über ca. 10 Jahre ggf. mit Vergleich zu anderen Entwicklungen (z. B. Erzeugerpreise)
- Anteilen des Bodens und Aufwuchses bei Waldflächen

In der Regel wird eine Differenzierung für Ackerland, Grünland und Forstflächen erfolgen. Als räumliche Bezugsgrößen bieten sich Gemeinden und/oder Kreise an.

5.2.2 Sollinhalt

Als „Sollinhalt“ sind anzusprechen

- besondere Flächen der Land - und Forstwirtschaft (§ 4 Abs.1 Nr.2 WertV), s. 5.2.4,
- Ergebnisse der Analyse wertrelevanter Einflussgrößen, wie z. B. Bodenqualität und Größe. Sie sind für den Sachverständigen von besonderer Bedeutung,
- Angaben zum Pachtpreisniveau (ggf. aus externen Quellen übernehmen),
- Aussagen zur Struktur der Veräußerer und Erwerber.

5.2.3 "Kann-Inhalt"

Sofern aufgrund der örtlichen Situation **marktrelevant**, sollten besondere Teilmärkte behandelt werden, wie z. B.:

- Grunderwerb der öffentlichen Hand, s. 5.2.5.1,
- Veräußerung ganzer Hofstellen, s. 5.2.5.3,

- Ausgleichsflächen sowie Flächen mit sonstigen öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkungen (z.B. Natur-/Landschaftsschutz), s. 5.2.5.2,
- Bodenwert landwirtschaftlicher Hofstellen, s. 5.2.5.4 .

5.2.4 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (begünstigtes Agrarland)

Für diesen Teilmarkt sind bisher nur vereinzelt Angaben in Marktberichten enthalten. Wegen großer Unsicherheiten in der Beurteilung entsprechender Bewertungsobjekte besteht jedoch gerade hier besonderer Informationsbedarf.

Die Gutachterausschüsse sollten - auch bei aus statistischer Sicht unzureichendem Datenmaterial - sachverständige Hinweise auf das Preisniveau (ggf. mit Angabe einer Bandbreite) und die Preisentwicklung geben.

5.2.5 Besondere Teilmärkte des land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarktes

5.2.5.1 Grunderwerb durch die öffentliche Hand oder im Rahmen anderer Großprojekte

Umfangreiche Grundstückstransaktionen an Nichtlandwirte können den landwirtschaftlichen Bodenmarkt beeinflussen (Beispiele: Verkehrsanlagen, Baugebiete). Von Bedeutung sind

- der Flächenumsatz,
- das Preisniveau im Verhältnis zu innerlandwirtschaftlichen Preisen,
- evtl. Auswirkungen dieses Teilmarktes auf das innerlandwirtschaftliche Preisniveau.

5.2.5.2 Grundstücke mit öffentlich-rechtlichen Festlegungen

Hierzu zählen insbesondere Veräußerungen von Flächen,

- in Natur-, Landschafts-, Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten,
- die als Biotope gelten,
- die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind.

Soweit für derartige Flächen ein stabilisiertes Marktverhalten festgestellt werden kann, sollten Angaben im Marktbericht, z. B. als Prozentsatz des innerlandwirtschaftlichen Verkehrswertes erfolgen.

Ggf. könnten überregionale Auswertungen (Obere Gutachterausschüsse) zur Markttransparenz beitragen.

5.2.5.3 Ganze Höfe

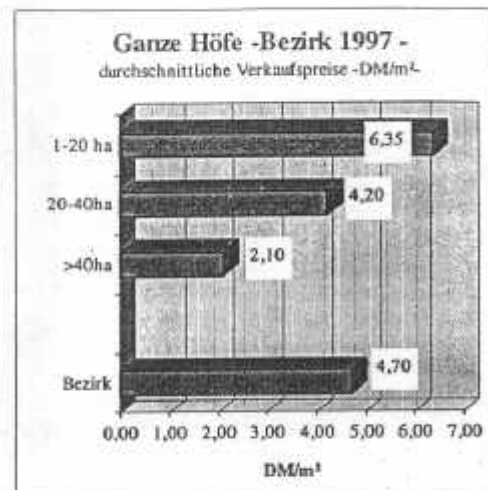
Die Verkäufe ganzer Höfe spiegeln den Strukturwandel in der Landwirtschaft wieder. Die Anzahl der Verkäufe sollte differenziert nach Hofgröße über einen Zeitraum mehrerer Jahre angegeben werden.

Beispiel:

3.3.1 Ganze Höfe

Insgesamt wurden 34 ganze Höfe - berücksichtigt wurden nur Objekte ab 1 ha Größe mit Gebäudebestand - im Regierungsbezirk veräußert. Dabei wurden 1080 ha Fläche und rd. 29 Mio. DM umgesetzt. Eine bereits vor 1991 erfolgte Analyse, wonach bei Vollerwerbshöfen ab 40 ha Größe der Gebäudebestand praktisch keinen Einfluß auf den erzielbaren Preis ausübte, bestätigte sich auch in 1997. Die Preise lagen hier bei durchschnittlich 2,1 DM/m², ungeachtet des Gebäudebestandes. Bei Höfen unter 20 ha bis 1 ha fiel dagegen der Gebäudepreis schon ins Gewicht; denn bei Umrechnung des Gesamtpreises auf die Fläche errechnete sich durchschnittlich ein Wert von rd. 6,3 DM/m². Dies läßt den Schluß zu, daß in dieser Gruppe möglicherweise mehr intakte Objekte zum Verkauf kamen, die mit guter Bausubstanz und angemessenem Inventar ausgestattet waren.

Nachfolgende Grafik stellt die Preisstruktur in den gewählten Betriebsgrößenklassen anschaulich dar. Rund 50 % der Verkäufe wurden in der Größenklasse 1 - 20 ha getätigt wobei im Extremfall fast 37 DM/m² als Verkaufspreis erzielt werden konnte.



Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses

Bezirksregierung Lüneburg

Plausible Bezugsgrößen, wie z. B. das durchschnittliche Verhältnis Kaufpreis zu ha landwirtschaftliche Fläche, könnten bei einer ausreichenden Zahl hinreichend homogener Kaufpreise angegeben werden.

(Zu Resthöfen siehe Kapitel 6.)

5.2.5.4 Bodenwert landwirtschaftlicher Hofstellen

Der Bodenwert landwirtschaftlicher Hofstellen ist für verschiedene Bewertungsanlässe relevant. Angaben zur Größenordnung dienen wesentlich der Markttransparenz. Sie erfolgen im allgemeinen entweder

- im Verhältnis zu Boden(richt)werten angrenzender Baugebiete oder
- als Vielfaches des Wertes landwirtschaftlicher Einzelflächen.

Ggf. kann durch großräumige Auswertung von Verkaufsfällen das Preisniveau auch unmittelbar angegeben werden.

(Zu landwirtschaftlichen Pachtpreisen siehe Kapitel 12.)

Graphische und tabellarische Darstellungen der regionalen Preisentwicklungen werden für alle behandelten Teilmärkte empfohlen! Die exakten Werte sollten aus den Tabellen bzw. Graphiken ablesbar sein.

Zu 6.: Bebaute Grundstücke

Zum Markt der bebauten Grundstücke sollten Informationen zu Durchschnitts -, Minimum und Maximumpreisen und ggf. zu Preisentwicklung u. Tendenzen gegeben werden, soweit nicht bereits durch Bodenpreisindexreihen in Kapitel 9 abgedeckt. Grundsätzlich sind signifikante, wertrelevante Abhängigkeiten im Kapitel 9 „erforderliche Daten“ darzustellen.

6.1 Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (freistehend), Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Die Informationen zu dieser Art bebauter Grundstücke sollten gegliedert werden nach selbständigen örtlichen Teilmärkten ggf. auch nach Sanierungsgebieten, Wassergrundstücken etc..

Angegeben werden sollten:

- Durchschnittspreise in Abhängigkeit von verschiedenen Bodenrichtwerten auf Objektebene je Baualters- und Größenklasse
- Durchschnittspreise je qm Wohnfläche in Abhängigkeit von verschiedenen Bodenrichtwerten, Baualters- und Größenklassen
- Verhältnis von Kaufpreisen zu Ertragswerten
- Verhältnis von Kaufpreisen zu Sachwerten

Die angegebenen Beträge sollten inklusive des Bodenwertes verstanden werden.

6.2 Mehrfamilienhäuser

Für die mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke sollten angegeben werden:

- Durchschnittspreise je Baualters - und Größenklasse (Anzahl der Wohneinheiten)
- Durchschnittspreise je qm Wohnfläche je qm Wohnfläche
- Durchschnittspreise für Garagen bzw. Stellplätze

6.3 Büro- und Verwaltungsgebäude

Für die mit Büro - und Verwaltungsgebäuden bebauten Grundstücke sollten angegeben werden:

- Durchschnittspreise je Baualters- und Größenklasse des Gesamtobjektes
- Durchschnittspreise je qm Nutzfläche je Baualters - und Größenklasse des Gesamtobjektes

6.4 (Einzel-) Handelsobjekte

Für Handelsobjekte wie Geschäftshäuser und Einkaufszentren sollten Durchschnittspreise in Abhängigkeit von der Lage bzw. Kundenfrequenz angegeben werden.

6.5 Gemischt-genutzte Objekte / Gewerbe- und Industrieobjekte

Für gemischt genutzte Objekte wie beispielsweise die Nutzungskombinationen „Wohnen und Büro“, „Wohnen und Einzelhandel“ oder „Büro und Einzelhandel“ sowie für Gewerbe- und Industrieobjekte sollte an dieser Stelle auf die entsprechenden „erforderlichen Daten“ in Kapitel 9 verwiesen werden.

6.6 Sonstige bebaute Grundstücke

Hier sollten, sofern aufgrund der örtlichen Situation marktrelevant, insbesondere Wochenend- und Ferienhäuser sowie landwirtschaftliche Hofstellen behandelt werden. Für diese Art der bebauten Grundstücke sollten Durchschnittspreise für Gesamtobjekte bzw. Durchschnittspreise pro Quadratmeter angegeben werden.

Graphische und tabellarische Darstellungen der regionalen Preisentwicklungen werden für alle behandelten Teilmärkte empfohlen! Die exakten Werte sollten aus den Tabellen bzw. Graphiken ablesbar sein.

Zu 7.: Wohnungs- und Teileigentum

Zum Wohn- und Teileigentum sollten

- durchschnittliche Gesamtpreise sowie
- Durchschnittspreise je qm Wohnfläche

jeweils nach Größenklassen (z.B. $< 30 \text{ m}^2$, $< 60 \text{ m}^2$, $< 90 \text{ m}^2$; $< 120 \text{ m}^2$, $> 120 \text{ m}^2$) gegliedert und

- Werte für Stellplätze

angegeben werden.

Der Einfluss der Lage im Objekt auf die Werte sollte aufgezeigt werden.

Die Daten sollten nach Erst - und Wiederverkauf unterschieden und - in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten - nach Stadt- oder Ortsteilen gruppiert werden.

Graphische und tabellarische Darstellungen der regionalen Preisentwicklungen werden empfohlen! Die exakten Werte sollten aus den Tabellen bzw. Graphiken ablesbar sein.

Zu 8.: Bodenrichtwerte

Im einleitend erwähnten nordrhein-westfälischen Runderlass zur Einführung der AdV-Empfehlung heißt es zu den Bodenrichtwerten u.a.:

„Bodenrichtwerte dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Grundstücksmarkt. Sie sind deshalb in ausreichender Dichte und Differenzierung zu ermitteln, so dass aus ihnen in der Regel genähert Bodenwerte – ggf. unter Verwendung weiterer vom Gutachterausschuß zu ermittelnder Daten (Nummer 7) – abgeleitet werden können.“

Dies sollte unbedingt auch für Innenstadtbereiche gelten, in denen häufig keine Kaufpreise für unbebaute Grundstücke vorliegen und die Ableitung von Bodenrichtwerten sich von daher als besonders schwierig darstellt.

Genau angegeben werden sollte zu den veröffentlichten Bodenrichtwerten insbesondere, inwieweit im Wert bereits enthalten sind:

- Erschließungsbeiträge nach BauGB, Beiträge nach KAG, sonstige Beiträge z.B. Ausgleichsbeiträge nach Bundesnaturschutzgesetz
- nicht ausgenutztes Planungsrecht
- lagetypische Lärmbelastigungen
- großräumiger Denkmalschutz

Die Dichte und Differenzierung der Bodenrichtwerte sollte eine Genauigkeit von +/- 30% gewährleisten; dazu kann es im Einzelfall auch durchaus ausreichen, z.B. für eine Dorflage einen einzigen Wert anzugeben mit Angabe der lagetypischen Eigenschaften („MD, 600 m²“).

Es wird einheitlich die Ausweisung als lagetypische Richtwerte empfohlen.

Die bei der Ermittlung der einzelnen Bodenrichtwerte gewählte Vorgehensweise sollte – auch im Hinblick auf ihre „Gerichtsfestigkeit“ nachvollziehbar gemacht werden.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte sollte auch an ihre Verwendbarkeit für steuerliche Zwecke, die in Zukunft möglicherweise noch an Bedeutung gewinnen wird, gedacht werden. Insbesondere sind die sich hieraus ergebenden spezifischen Anforderungen hinsichtlich

- flächendeckender Dichte,
- Aussagekraft
- Genauigkeit und
- Zuverlässigkeit

zu erfüllen.

Zu 9.: Erforderliche Daten

Nach § 193 (3) BauGB i.V.m. §§ 8 – 12 der WertV 1988 und den entsprechenden Paragraphen der Gutachterausschussverordnung des jeweiligen Landes sind aus der Kaufpreissammlung die für die Wertermittlung erforderlichen Daten unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Demnach sind die Daten marktkonform abzuleiten und bei Änderung der Marktlage fortzuschreiben; sie müssen – soweit dies das örtliche Marktgeschehen anzeigt – ausreichend detailliert und gegliedert angegeben werden.

Zu den erforderlichen Daten gehören insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

Die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist daher – mit Ausnahme der Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke – eine Pflichtaufgabe der Gutachterausschüsse und eine notwendige Voraussetzung für eine marktgerechte Wertermittlung im Einzelfall.

9.1 Bodenpreisindexreihen

Mittels Bodenpreisindexreihen sollte die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung für die wichtigsten Grundstücksarten dargestellt werden wie z.B.:

- Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau
- Grundstücke für den Geschosswohnungsbau bzw. Eigentumsmaßnahmen
- Gewerbegrundstücke
- MI-Grundstücke

Die Bodenpreisindexreihen sollten für jeweils hinreichend homogene räumliche Teilmärkte (wie Zentrum, Stadtrand, Stadtteil) abgeleitet werden.

Sie sollten jeweils einen Zeitraum von ca. 10 Jahren abdecken.

Es sollte angegeben werden, ob sie aus erschließungsbeitragsfreien oder –pflichtigen Grundstücken abgeleitet wurden.

9.2 Indexreihen für Wohnungseigentum

Es sollte die durchschnittliche Kaufpreisentwicklung in €/m² für Eigentumswohnungen und ggf. zusätzlich für Einfamilienhäuser in €/m² ermittelt und als Indexreihen dargestellt werden.

9.3 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten sollten ermittelt werden für

- GFZ (sollte zumindest in Großstädten möglich sein)
- Größe (Abweichungen soweit möglich in 100m²-Schritten)
- Tiefe (Abweichungen soweit möglich in 5m-Schritten)

Sofern der Grundstücksmarkt es anzeigt, sollten diese Koeffizienten jeweils noch nach Grundstücksart und Lage unterschieden werden.

Auch für die Umrechnungskoeffizienten sollte angegeben werden, ob sie aus erschließungsbeitragsfreien oder –pflichtigen Grundstücken abgeleitet wurden.

9.4 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sollten für die wichtigsten Grundstücks- bzw. Gebäudearten, ermittelt werden, wie:

- Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (freistehend) / Reihenhäuser und Doppelhaushälften
(soweit am örtlichen Grundstücksmarkt solche Objekte nach Ertragsgesichtspunkten gehandelt werden)
- Mehrfamilienhäuser
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- (Einzel-) Handelsobjekte (Geschäftshäuser, Einkaufszentren)
- Gemischt-genutzte Objekte
- Gewerbe- und Industrieobjekte
- Sonstige bebaute Grundstücke (Wochenend- und Ferienhäuser, Hofstellen)
- Wohnungs- und Teileigentum

Bei der Ableitung sind soweit möglich weitere marktrelevante Merkmale wie z.B. Lage, Bodenwert, Restnutzungsdauer oder Alter zu berücksichtigen.

Es muss unbedingt das Modell angegeben werden, nachdem der Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde, mindestens also Mietgrundlage, Flächenberechnungsnorm, Bewirtschaftungskosten, Bodenwert (ob mit oder ohne Bebauungsabschlag).

Ebenso ist die Angabe der Anzahl der in die Auswertung eingegangenen Kauffälle erforderlich.

9.5 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Ertragsfaktoren sollten für die wichtigsten Gebäudearten (entsprechend der Untergliederung der Liegenschaftszinssätze), ermittelt werden, wie:

- Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (freistehend) / Reihenhäuser und Doppelhaushälften
(soweit am örtlichen Grundstücksmarkt solche Objekte nach Ertrags Gesichtspunkten gehandelt werden)
- Mehrfamilienhäuser
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- (Einzel-) Handelsobjekte (Geschäftshäuser, Einkaufszentren)
- Gemischt-genutzte Objekte
- Gewerbe- und Industrieobjekte
- Sonstige bebaute Grundstücke (Wochenend- und Ferienhäuser, Hofstellen)
- Wohnungs- und Teileigentum

In die Ableitung der Rohertragsfaktoren sollte der Rohertrag als Netto-Kaltmiete ohne Umlage; ohne Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten eingehen.

Gebäudefaktoren sollten für folgende Gebäudearten angegeben werden:

- Wohnungs- und Teileigentum
- Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (freistehend)
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Mehrfamilienhäuser u.a.
(soweit am örtlichen Grundstücksmarkt solche Objekte nicht nach Ertrags Gesichtspunkten gehandelt werden)

Die Gebäudefaktoren sollten i.d.R. auf eine Flächeneinheit bezogen werden; dabei ist die genaue Bezugsgröße – einschließlich der zugrunde gelegten Ermittlungsvorschrift (z.B. DIN) – anzugeben.

Bei der Ableitung **sämtlicher Vergleichsfaktoren** für bebaute Grundstücke sind soweit möglich weitere marktrelevante Merkmale wie z.B. Lage oder Baujahr zu berücksichtigen.

Es muss unbedingt angegeben werden, ob der Vergleichsfaktor den Bodenwert enthält oder nicht bzw. ist die Angabe von verschiedenen Werten für die beiden Alternativen möglich.

9.6 Marktanpassungsfaktoren

Für die Anwendung des **Sachwertverfahrens** sind aus dem Markt abgeleitete Sachwertfaktoren unabdingbar.

Die Marktanpassungsfaktoren sind, sofern der Grundstücksmarkt dies anzeigt, nach den wichtigsten Gebäudearten (entsprechend den Gebädefaktoren) zu untergliedern:

- Wohnungs- und Teileigentum
- Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (freistehend)
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Mehrfamilienhäuser u.a. soweit am der örtlichen Grundstücksmarkt solche Objekte nicht nach Ertragsgesichtspunkten gehandelt werden

Bei der Ableitung sind soweit möglich weitere marktrelevante Merkmale wie z.B. Höhe des Sachwertes oder Bodenrichtwert zu berücksichtigen.

Zum Sachwertfaktor ist grundsätzlich immer das Modell anzugeben, nach dem dieser Marktanpassungsfaktor abgeleitet wurde. Dazu sind mindestens Angaben zu machen zu folgenden verwendeten Eingangsgrößen:

- NHK (welche, Landes-/Regionalfaktor),
- Bezugsgröße (DIN!),
- Baunebenkosten,
- Baupreisindex,
- Art der Alterswertminderung,
- Bodenwert (mit oder ohne Bebauungsabschlag)

Im Ertragswertverfahren ist ein „gesonderter Marktanpassungsfaktor“ - anders als im Sachwertverfahren - nicht erforderlich, wenn in der Ertragswertermittlung ein aus Kauffällen abgeleiteter Liegenschaftszinssatz verwendet wird.

ALLGEMEINER HINWEIS FÜR SÄMTLICHE „ERFORDERLICHE DATEN“:

Für die sachgerechte Anwendung der Ergebnisse von Kaufpreisanalysen ist die Beschreibung der zugrunde liegenden Stichprobe und damit der Anwendungsbereich unbedingt erforderlich!!

Zu 10.: Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

In einem ersten Teil dieses Kapitels sollten die wichtigsten Informationen über den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses gegeben werden.

In einem zweiten Teil sollten die aktuellen allgemeinen verkehrswertrelevanten Einflüsse zusammengestellt werden.

Hierunter sind Faktoren zu verstehen, die in der gesamten Bundesrepublik Deutschland das Wertniveau von Grundstücken beeinflussen, z.B.

- die augenblickliche und künftige Sicherheit des Grundeigentums,
- mögliche Entwicklung in der steuerlichen Belastung von Grundstücken,
- Entwicklung der Baukosten und Mieten,
- Entwicklung der Zinsen und Geldentwertung,
- Lage am Arbeitsmarkt
- Staatliche und kommunale Wohnungspolitik

Als Beispiel hierzu:

Soziologische Daten

	Vor 5 Jahren	Vorjahr	Heute
Altersstruktur 0 – 5jährige Vorschulalter 6 – 17jährige Schulalter 18 – 64jährige Erwerbsfähiges Alter 65 und älter Rentenalter			
Bevölkerungsbewegung Geburten Sterbefälle Wanderungsgewinn Wanderungsverlust Bevölkerungsbewegung insgesamt			

Wirtschaftsdaten

	Vor 5 Jahren	Vorjahr	Heute
Kapitalzinssatz			
Lebenshaltungskostenindex			
Bauindex			
Raummeterpreis/Wohnhaus			
Anzahl der Baugenehmigungen			
Anzahl fertiggestellter Wohnhäuser			
Grundsteuerhebesatz			
Arbeitslosenquote			
Beschäftigtenstruktur Industrie Dienstleistung ohne Tourismus Tourismus Öffentlicher Dienst Handel Handwerk Land- und Forstwirtschaft Sonstige			
Öffentliche Finanzen Steuereinnahmen Allgemeine Zuweisung Schulden			

Zu 11. Regionale Vergleiche

Regionale Vergleiche sind bei überregionalen Marktberichten (z.B. obere GAA) sinnvoll.

Zu 12. Mieten und Pachten

Unter diesen Punkt sollte eine Synopse von vorhandenen Mietspiegeln und Preisübersichten (Aufzählung s.u.) gegeben werden. Zusätzlich wird es für sinnvoll gehalten, wenn der jeweilige Gutachterausschuss eine Beurteilung dieser Werte vornimmt. Dies sollte vor dem Hintergrund geschehen, daß die Erträge (nachhaltig erzielte Mieten und Pachten) die wesentlichen Faktoren bei der Wertermittlung darstellen.

Eine solche Einschätzung des Gutachterausschusses ist sinnvoll, wenn die Marktteilnehmer inkl. der Makler, die in den Gutachterausschüssen vertreten sind, einen guten Überblick haben und die z.B. in Marktberichten von Maklern angegebenen Mietpreise beurteilen oder relativieren könnten.

Mietspiegel / Preisübersichten beispielsweise:

- Mietspiegel der Stadt XY
- Mietspiegel der IHK
- RDM-Mietspiegel
- VDM-Mietspiegel
- Marktberichte von ortsansässigen Maklern
- Mieteinschätzungen von Einzelhandelsverbänden sowie des Hotel - und Gaststättenverbandes (soweit nicht bei IHK-Erhebung enthalten)
- Landwirtschaftskammern

Zu 14. Zusammenfassung und Tendenzen seit dem 31.12.20xx

Zusammenfassung

Einwohner	_____	_____	_____	Arbeitslose	%	%	%
Anzahl der Kauffälle	_____	_____	_____	Umsatz je Kauffall	_____ €	_____ €	_____ €
Beschäftigte	_____ %	_____ %	_____ %	Industrie	_____ %	_____ %	_____ %
				Dienstleistung	_____ %	_____ %	_____ %
Einwohner/km ²	_____	_____	_____	Bodenpreis	Ø _____ €/Bauland	Ø _____ €/Bauland	Ø _____ €/Bauland

Objektart	Einfach (vor 5 Jahren), vor 1 Jahr / heute	Mittel (vor 5 Jahren), vor 1 Jahr / heute	Gut (vor 5 Jahren), vor 1 Jahr / heute	Sehr gut (vor 5 Jahren), vor 1 Jahr / heute
Miete €/m ²	(7)	(8)	(9)	(11)
3-Zimmer-Wohnung	9 8	10 11	11 12	13 15
Kaufpreis €/m ²	(9)	(10)	(11)	(13)
3-Zimmer-Eigentumswohnung	10 11	12 13	13 15	15 17
Miete Reihenhaus €/Objekt	(800) 900 1.100	(900) 1.100 1.200	(1.000) 1.200 1.300	(1.100) 1.250 1.350
Kaufpreis Reihenhaus €/Objekt	(850) 950 1.050	(900) 1.000 1.150	(1.050) 1.100 1.250	(1.150) 1.250 1.350
Kaufpreis Einfamilienhaus €/Objekt	(1.000) 1.200 1.300	(1.200) 1.300 1.350	(1.250) 1.400 1.500	(1.350) 1.400 1.550
Kaufpreis €/m ²	(70)	(80)	(85)	(90)
Bauland	80 90	90 95	95 100	100 110
Miete €/m ²	(150)	(160)	(165)	(180)
Büroraum	200 250	205 255	220 270	225 285
Kaufpreis €/m ²	(1.500)	(1.600)	(1.650)	(1.800)
Büroraum	1.600 1.700	1.700 1.750	1.800 1.900	1.900 2.000
Miete €/m ²	(100)	(110)	(115)	(140)
Gewerberaum	120 150	130 160	135 175	145 185
Kaufpreis €/m ²	(1.200)	(1.400)	(1.500)	(1.650)
Gewerberaum	1.400 1.500	1.450 1.600	1.600 1.650	1.700 1.800
Miete Laden klein	II b (10) 12 15	II a (15) 20 25	I b (25) 30 35	I a (50) 60 70
Miete Laden groß	(8) 9 10	(12) 14 16	(20) 25 30	(40) 50 60
Rohrertragsfaktor				
Mietshaus	(10)	11	13	(11) 13 14
Wohn- und Geschäftshaus	(10)	11	13	(11) 13 14
Reines Gewerbeobjekt	(10)	11	13	(11) 13 14
Index Bodenpreis				

Ständige Mitglieder der gif-Arbeitsgruppe „Anforderungen an die Arbeit der Gutachterausschüsse“:

Prof. Dr. Hartmut Dieterich, Dortmund

Dr.-Ing. Dagmar Joeris, St. Augustin

Claus Michael Kinzer, Goslar

Dr. Gerrit Leopoldsberger, Frankfurt am Main

Michael Schlarb, Essen

Helmut Schmalgemeier, Hannover