

Zur sachgerechten Anwendung von Sachwert-Marktanpassungsfaktoren

Marktanpassungsfaktoren für den Westteil Berlins (ohne West-Staaken) 2005

von Andreas Habath, Berlin

Seit längerer Zeit erarbeitet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt. Anfang dieses Jahres wurden die neusten, für den Westteil Berlins (ohne West-Staaken) ermittelten Wertermittlungsdaten veröffentlicht. Unter dem Aspekt der praktischen Nutzung dieser Daten haben Berliner Sachverständige das Ableitungsmodell des Berliner Gutachterausschusses analysiert, in eine Software zur sachgerechten Anwendung durch Immobiliendienstleister umgesetzt und die wesentlichen Problempunkte des Ableitungsmodells herausgearbeitet.

Einleitung

Die Faktoren zur Anpassung des Sachwertes 2005 von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Westteil Berlins (ohne West-Staaken) wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (im folgenden GAA Berlin) im Amtsblatt von Berlin Nr. 4 vom 28. Januar 2005 auf Seite 174 ff veröffentlicht.

Zunächst ist festzuhalten:

- Bei allen erfassten Gebäudetypen
 1. freistehende Einzelhäuser (Massivhäuser)
 2. freistehende Einzelhäuser (Fertighäuser)
 3. Doppel- und Reihenendhäuser (Massivhäuser)
 4. Doppel- und Reihenendhäuser (Fertighäuser)
 5. Reihenmittelhäuser (Massivhäuser)
 6. Villen / Landhäuserstand eine ausreichende Anzahl an Kauffällen zur Verfügung.

- Das Ableitungsmodell ist im Allgemeinen nachvollziehbar beschrieben.

Der GAA Berlin hat insgesamt Verkaufsfälle von 3.386 Eigenheimen ausgewertet. Die Spannen, in denen sich die dann ermittelten Kaufpreis-Sachwert-Relationen bewegen, sind außerordentlich groß. Bei freistehenden Einzelhäusern reicht diese von Minimum 0,47 bis Maximum 1,70.

Die intensivere Beschäftigung mit den mitgeteilten Marktanpassungsfaktoren wirft eine Reihe von Fragen sowohl zu den Wertermittlungsdaten als auch zu deren Ableitung auf.

Das Ableitungsmodell soll deshalb nachfolgend in den einzelnen Wertermittlungsansätzen hinsichtlich Plausibilität, Nachvollziehbarkeit und Marktnähe problematisiert werden.

Tabellarische Darstellung des Ableitungsmodells im Überblick

Hauptgliederung	Bezeichnung	Quelle	Modellansätze
Lage	Lagebeurteilung	Mietspiegel Berlin / 2003 GAA Berlin	einfache Wohnlage mittlere Wohnlage gute Wohnlage „sehr gute Wohnlage“
Ausgangsfaktor	Bezeichnung	Quelle	Modellansätze
Berechnungsgrundlage	Bruttogrundfläche	DIN 277	i. d. F. von 1987
Normalherstellungskosten	NHK 2000	WertR 2002	Abschlag bei Fertighäuser = 10 %
Normalherstellungskosten	Ausstattungsstandard (AS)	GAA Berlin	<u>bei Einfamilienhäusern</u> einfache/mittlere Wohnlage = mittlerer AS gute Wohnlage = guter AS <u>bei Reihenhäusern</u> einfache/mittlere Wohnlage = einfacher AS gute Wohnlage = mittlerer AS
Normalherstellungskosten	Regionalfaktor	GAA Berlin	1,24
Baunebenkosten	BNK	WertR 2002	entsprechend des Bautyps Einfamilienhäuser = 16 % Reihenhäuser = 14 %
Baupreisindex	BPI	Statistisches Landesamt Berlin	zuletzt veröffentlichter Preisindex für Einfamilienhäuser (1995=100) Umbasierungsfaktor von 1995 = 100 auf 2000 = 100 → 0,932
Gesamtnutzungsdauer	GND	GAA Berlin	80 Jahre
Restnutzungsdauer	RND	GAA Berlin	<u>Normalfall:</u> GND – Alter des Gebäudes <u>Alter > 65 Jahre:</u> guter Bauzustand = 20 Jahre normaler Bauzustand = 15 Jahre schlechter Bauzustand = 10 Jahre
Alterswertminderung		nach Ross linear	bei massiven Häusern, bei Fertighäusern
Bodenwert		GAA Berlin	zuletzt veröffentlichter Bodenrichtwert mit konjunktureller und lagemäßiger Anpassung ohne GFZ-Berücksichtigung.
Außenanlagen		GAA Berlin	kein Wertansatz bei einem „üblichen Umfang“
Nebenanlagen	Garage/Schuppen	GAA Berlin	Zeitwert

Problem: Gliederung der Gebäudearten und die für die Sachwertanpassung mitgeteilten signifikanten Abhängigkeiten

Bei allen einbezogenen Gebäudetypen bildet der vorläufige Sachwert (Substanzwert) die Bezugsbasis.

Die Sachwertanpassungsfaktoren werden

- bei den freistehenden Einzelhäusern (Massiv- und Fertigbauweise) nach der Geschossflächenzahl (GFZ) tabelliert
- bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (Massivbauweise) erfolgt die Tabellierung nach Bodenrichtwerten zum 01.01.2004 (als Lageindikator)
- bei Doppelhaushälften (Fertigbauweise) und Villen wurden keine Abhängigkeiten der Sachwertanpassungsfaktoren, außer von der Höhe des vorläufigen Sachwertes, festgestellt.

Anmerkungen:

Die Tabellierung ist uneinheitlich und verlangt vom Anwender der Faktoren genaues Arbeiten entsprechend der jeweiligen Ableitung. Sie wirft darüber hinaus zumindest folgende Fragen auf:

Zwischen Grundstückswert und GFZ besteht eine Abhängigkeit, die unbestritten ist. Aus diesem Grund ist es logisch, wenn bei steigender GFZ die Marktanpassungsfaktoren steigen. Die GFZ wird mit dem vorläufigen Sachwert ins Verhältnis gesetzt und macht eine Berücksichtigung beim Bodenwert mittels GFZ-Umrechnungskoeffizienten überflüssig.

Die dem Markt am meisten gerecht werdende Tabellierung ist bei den Doppelhaushälften und den Reihenendhäusern in Massivbauweise zu finden, auch wenn die Ableitung des Marktanpassungsfaktors hier besonders schwierig ist. Hier wurde der vorläufige Sachwert zum Bodenrichtwert 01.01.2004 ins Verhältnis gesetzt. Der Bodenrichtwert ist Lageindikator und spiegelt die grundstücksbezogene Kaufkraft einer Region wider. Dies bedeutet, bei zunehmendem Bodenrichtwert steigt der Marktanpassungsfaktor, was wie folgt erklärt werden kann: Stellt man sich ein Einfamilienhaus mit 100 m² Wohnfläche auf einem 500 m² großen Grundstück in sehr guter Lage in Berlin-Grunewald mit einem Bodenrichtwert von **880 €/m²** vor und das gleiche Haus mit gleicher Ausstattung (gehoben) und gleicher Grundstücksgröße in einfacher Lage in Berlin-Rudow mit einem Bodenrichtwert von **190 €/m²**, würde jeder potentielle Käufer bei dem Rudow-Objekt einen höheren Marktanpassungsabschlag bezogen auf eine vorläufige Sachwertermittlung vornehmen als beim Grunewald-Grundstück. Die gehobene Ausstattung und die damit verbunden Baukosten stehen in keinem Verhältnis zum Bodenrichtwertniveau. Das Erwerberklientel für Grunewald-Objekte ist in der Regel kaufkräftiger, als die Käufergruppe, das in einer Lage von Berlin-Neukölln, wozu Rudow zu rechnen ist, Grundstückskaufabsichten hegt. Eine gehobene Ausstattung wird daher im Grunewald erwartet und bezahlt. In Neukölln hingegen würde ein an den Kosten orientierter Kaufpreis den Interessentenkreis mangels Kaufkraft stark schrumpfen lassen. Hier ist nachvollziehbar ein sehr viel höherer Marktanpassungsabschlag erforderlich. Die Preisbildungsmechanismen sind für ein Grundstück mit Doppelhaushälfte und mit einem Reihenhaus nach Meinung des Verfassers sowohl für in massiver Bauweise errichtete Gebäude, als auch für Fertighäuser gleichartig. Die Lage (Bodenrichtwert) und der vorläufige Sachwert sind entscheidend. Der Unterschied der Konstruktionsart wird beim

Herstellungswert durch die geringere Gesamtnutzungsdauer und der dadurch erhöhten Alterswertminderung berücksichtigt. Eine einheitliche Tabellierung des Sachwert-Markanpassungsfaktors bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (Massivbauweise) sowie Doppelhaushälften (Fertigbauweise) nach dem Bodenrichtwert wäre verständlicher und einfacher zu handhaben.

Problem: Normalherstellungskosten

Der Herstellungswert wird mittels NHK 2000¹ entsprechend des Bautyps ermittelt.

Der GAA Berlin übernimmt die gesetzlichen Vorgaben.

Die Normalherstellungskosten werden an die Region mittels Regionalfaktor angepasst. Dieser beträgt 1,24 (also 24 % über dem Bundesdurchschnitt).

Anmerkungen:

Aus Sicht des Verfassers ist dieser Regionalfaktor nicht sachgerecht. Es entspricht nicht den Tatsachen, dass ein Bauwerk nur wenige hundert Meter hinter der Stadtgrenze 24 % preiswerter zu bauen sein soll, als in Berlin. Nach einschlägigen Veröffentlichungen und allgemeiner Praxis ist ein Regionalfaktor für Berlin von 1,1 plausibler bzw. bei Verwendung eines landesspezifischen Baupreisindexes überflüssig. Des Weiteren wird der Berliner Regionalfaktor durch das Verhältnis von Bundesbaupreisindex zu Berliner Baupreisindex nicht bestätigt. Der Berliner Baupreisindex lag in den letzten Jahren sogar geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt.

Problem: Fertighäuser

Bei Fertighäusern erfolgt bei den Normalherstellungskosten ein pauschaler Abschlag von 10 % ohne Berücksichtigung des Baujahres und der damit verbundenen Bauqualität.

Anmerkungen:

Dies ist aus Sicht des Verfassers zu grob gerastert. Zahlreiche Untersuchungen² haben bereits belegt, dass die Qualität von Fertighäusern nach dem Baujahr unterschiedlich zu beurteilen ist. Für ein Fertighaus mit Baujahr 1965 kalkuliert jeder Kaufinteressent - schon aufgrund der seinerzeit verwendeten Baumaterialien - einen höheren Abschlag, als für ein Fertighaus mit Baujahr 1990. Des Weiteren definiert der GAA Berlin die Konstruktionsart Fertighaus wie folgt: „Fertighäuser sind in Fertigbauweise massiver Bauart errichtete Ein- oder Zweifamilienhäuser“. Welcher Abschlag soll für ein Fertighaus in Holzrahmenbauweise angesetzt werden? Die Definition spiegelt nicht hinreichend die Situation am Markt, und der pauschale Abschlag ist nicht marktgerecht. Einem Hauseigentümer mit einem z.B. massiven Fertighaus Baujahr 1995 ist schwer zu erklären, dass bei seinem Haus der gleiche Abschlag gilt, wie für das 1970 errichtete Gebäude in Holzrahmenbauweise.

¹ gem. Wertermittlungsrichtlinien 2002 – WertR 2002 i. d. F. vom 19. Juli 2002 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 238a)

² vgl. Ohler, A.: Einfluss der Bauweise auf die Bewertung von Wohngebäuden, Manuskript Kopie Nov. 1998

Hier sollte besser ein differenzierteres Modell angewandt werden, welches die Bauqualität und das Baujahr berücksichtigt.

Problem: Ausstattungsstandard

Das Ableitungsmodell des Gutachterausschusses koppelt Lagen und Ausstattungen in der bereits in der Übersicht angegebenen Weise:

- bei Einfamilienhäusern:

einfache/mittlere Wohnlage	=	mittlerer Ausstattungsstandard (AS)
gute Wohnlage	=	guter AS
- bei Reihenhäusern:

einfache/mittlere Wohnlage	=	einfacher AS
gute Wohnlage	=	mittlerer AS

Anmerkungen:

Bei Anwendung der Marktanpassungsfaktoren für ein Einfamilienhaus in guter Wohnlage ist also ein guter Ausstattungsstandard zwingend zu unterstellen. Wie soll eine Abweichung z.B. gute Wohnlage, aber schlechter Ausstattungsstandard, berücksichtigt werden?

In den NHK 2000 gibt es zur Bestimmung des Ausstattungsstandards differenzierte Tabellen, die in den einzelnen Kategorien (einfach, mittel, gehoben, stark gehoben) die jeweiligen Gebäudeteile hinsichtlich Ihrer Qualität beurteilen. Diese Einstufung ist nicht lageabhängig. Es wäre sinnvoller, den Ausstattungsstandard ausschließlich Objekt bezogen zu ermitteln. Eine grobe Einordnung in einer der vier Qualitätsstufen wäre angesichts der großen Anzahl der ausgewerteten Kauffälle ausreichend.

Problem: Baupreisindex

Als Baupreisindex wird der vom statistischen Landesamt Berlin zuletzt veröffentlichte Preisindex für Einfamiliengebäude (1995=100) angegeben.

Anmerkungen:

Auf den ersten Blick ein vernünftiger Ansatz, da damit auch der regionale Unterschied berücksichtigt wird. Allerdings erfolgt zwangsweise eine Doppelberücksichtigung, da der GAA Berlin schon bei den NHK 2000 einen Regionalfaktor (1,24) vorgibt. Außerdem muss eine Umbasierung des Indexes (1995=100) auf die NHK (2000=100) erfolgen. Seit Anfang dieses Jahres werden auf den Internetseiten des Statistischen Landesamtes Berlin und beim automatischen Ansagedienst nur noch Baupreisindizes mit Basisjahr 2000=100 mitgeteilt. In der Berichtigung vom 25. Mai 2005 hat der GAA Berlin mitgeteilt: „Der Preisindex für Einfamilienhäuser in Berlin, veröffentlicht in den statistischen Berichten des Landesamtes Berlin, mit dem Basisjahr 2000 ist auf das Basisjahr 1995 mit dem Faktor 0,932 für 1995 = 100 umzubasieren“.

Problem: Gesamt-/Restnutzungsdauer

Im Ableitungsmodell des GAA Berlin wird die Gesamtnutzungsdauer in der Regel mit 80 Jahren angesetzt. Bei Gebäuden die älter als 65 Jahre sind, gilt folgende Kopplung von Gebäudezustand und Restnutzungsdauer:

Guter Bauzustand	=	20 Jahre
Normaler Bauzustand	=	15 Jahre
Schlechter Bauzustand	=	10 Jahre

Anmerkungen:

Die WertR 2002 nennt bei Einfamilienhäusern und Reihenhäusern eine Spanne der Gesamtnutzungsdauer von 60 – 100 Jahren (entsprechend ihrer Qualität). Bei Fertighäusern beträgt die Spanne 60 – 80 Jahre.

Als ausgesprochen problematisch muss die angesprochene Kopplung Bauzustand-Restnutzungsdauer bei den Gebäuden, die älter als 65 Jahre sind, angesehen werden. Der Zustand eines Gebäudes und die damit eventuell verbundenen Kosten können bekanntlich erheblich differieren. Die Berücksichtigung des Bauzustandes über die vorgegebenen anzusetzenden Restnutzungsdauern ist zu grob und letztlich unzureichend.

Eine einfache Beispielberechnung mit einem gutem und mit einem schlechten Bauzustand mag dies verdeutlichen: Zu bewerten ist ein freistehendes Einfamilienhaus = Einzelhaus mit ausgebauten Dachgeschoss und Unterkellerung, Baujahr 1925 – also älter als 65 Jahre, Bruttogrundfläche 270 m², mittlere Ausstattung, Bewertung per 02/2005

	Guter Bauzustand 20 Jahre RND	Schlechter Bauzustand 10 Jahre RND
Gebäudetyp	1.01	1.01
NHK 2000	490 €/m ²	490 €/m ²
Baupreisindex	0,917	0,917
Herstellungswert	121.319 €	121.319 €
Baunebenkosten	16 %	16 %
=	140.730 €	140.730 €
Alterswertminderung (nach Ross)	65,63% -92.358 €	82,03% -115.447 €
Gebäudewert	48.372 €	25.283 €
Wertunterschied	23.089 €	

Die Differenz zwischen einem guten Bauzustand (also nach einer durchgreifenden Sanierung) und einem schlechten Bauzustand (also einem desolatem baulichen Unterhaltungszustand) von rd. € 23.000,- ist nicht marktgerecht.

Problem: Alterswertminderung

Die Alterswertminderung für massiv errichtete Gebäude erfolgt nach der von Ross entwickelten Funktion. Bei Fertighäusern erfolgt eine lineare Alterswertminderung.

Anmerkungen:

Eine lineare Abschreibung wird in der Wertermittlungspraxis nur bei reinen Gewerbegebäuden oder Industriegrundstücken angewandt. Damit erfolgt ein deutlicher Wertabschlag zur konventionellen Bauweise, welcher bei Fertighäusern der 60er und 70er Jahre, jedoch nicht bei jüngeren Baujahren vertretbar ist.

Problem: Bodenwert

Die Bodenwerte werden aufgrund des vor Vertragsdatum zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwerts ermittelt.

Anmerkungen:

In der Berichtigung vom 25. Mai 2005 hat der GAA Berlin folgenden Zusatz aufgenommen: „Für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kauffalls veröffentlichte und auf den Kaufzeitpunkt zeitlich sowie lagemäßig angepasste Bodenrichtwert angesetzt“. Eine GFZ-Anpassung findet nicht statt“. Eine Anpassung an die GFZ darf also im Bodenwert nicht vorgenommen werden, da sonst zwangsläufig eine Doppelberücksichtigung erfolgt. Die bauliche Ausnutzbarkeit wird im Marktanpassungsfaktor berücksichtigt. Eine Anpassung an die Größe eines Grundstücks erfolgt, wenn überhaupt, nur im Marktanpassungsfaktor über die GFZ. Im Bodenwert wäre die GFZ-Berücksichtigung nachvollziehbarer darzustellen. Der GAA-Berlin passt das Bewertungsgrundstück innerhalb einer Bodenrichtwertzone an (lagemäßig). Das ist marktgerecht und notwendig. Da einige Bodenrichtwertzonen sehr groß gefasst sind (z.B. gibt es für Frohnau nur eine einzige Zone) muss eine Berücksichtigung an die spezielle Lage des Bewertungsgrundstücks erfolgen. Leider werden die vorgenommenen Anpassungen nicht mitgeteilt.

Problem: Außenanlagen

Für Außenanlagen, die den üblichen Umfang nicht übersteigen, wurde entsprechend der Berliner Auswertepaxis kein Wertansatz vorgenommen.

Anmerkungen: Die Nichtbeachtung der Außenanlagen widerspricht z. T. den Regelungen der WertV³ und ist einem Gutachtenleser schwer zu vermitteln. Weder bei Ableitung der Marktanpassungsfaktoren, noch bei Ermittlung der Bodenrichtwerte, ist ein Hinweis auf die Berücksichtigung der Außenanlagen im Bodenwert enthalten. Dort müsste demnach der „übliche“ Umfang enthalten sein.

Problem: Korrekturglieder

Bei allen Gebäudetypen werden zahlreiche Korrekturglieder angegeben, wie z.B.:

- für Bauzustand
- teilweise für Bezirksanpassungen
- für Baujahrsgruppen
- für unterschiedliche GFZ

³ Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, und der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Bodenwert nach Herstellungswerten zu ermitteln (vgl. § 21 Abs. 1 WertV).

Der Herstellungswert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungsätzen oder den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt (vgl. § 21 Abs. 4).

➤ **Bauzustand**

Der GAA Berlin führt in nahezu allen Tabellen Korrekturen für den Bauzustand auf.

Anmerkungen:

Der Bauzustand wird bereits bei der Restnutzungsdauer gewürdigt und sollte m. E. dort abschließend Berücksichtigung finden.

In Tab. 6 (Doppelhaushälften und Reihenendhäuser) beziehen sich die Marktanpassungsfaktoren auf Gebäude der Baujahre bis 1945 mit gutem Bauzustand.

Wenn ein „normaler“ Bauzustand vorliegt, erfolgt ein Abschlag. Welcher Gutachtenleser soll diesem Gedankengang folgen? Außerdem ist die Gliederung der Bauzustandsnoten, wie schon erwähnt, zu grob. Das führt bei der Wertermittlung zu unterschiedlichen Meinungen. Dadurch ergeben sich unterschiedliche Ergebnisse, die stark voneinander abweichen können. Dies verbessert nicht die Akzeptanz von Gutachten.

➤ **Bezirkunterschiede**

Einige Bezirke bedürfen nach Ansicht des GAA Berlin einer weiteren Modifizierung durch Korrekturglieder.

Anmerkungen: Bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (massiv, Tab. 6) wird ein Abschlag für den Bezirk Neukölln von 0,061 vorgeschlagen. Damit soll die spezielle Lage berücksichtigt werden. Aber Neukölln ist nicht überall gleich Neukölln. Wie alle Bezirke Berlins besteht Neukölln aus verschiedenen Ortsteilen, die unterschiedliche Qualität aufweisen. Ein Haus an der Grenze zur City-Neukölln wird anders von den Käufern gesehen, als ein Haus in Buckow. Gleiches gilt z.B. auch für Reinickendorf. Die einzelnen Ortsteile weichen in ihrer Wohnqualität stark voneinander ab. Außerdem sollte dieser Umstand meiner Meinung nach im Bodenrichtwert berücksichtigt worden sein. Entweder erfolgt eine Doppelberücksichtigung oder eine zu pauschale Modifizierung.

➤ **Baujahrsgruppen**

Anmerkungen: Der GAA Berlin ermittelt den Herstellungswert mittels NHK 2000. Dabei werden die unterschiedlichen Baujahrsklassen berücksichtigt. Zudem gibt der GAA Berlin bei den „Korrekturgliedern“ zum Marktanpassungsfaktor weitere Modifizierungen hinsichtlich des Baujahrs an. Damit soll das Käuferverhalten berücksichtigt werden. Die Käufer machen in Berlin demnach differenziertere Unterschiede, als die NHK bereits vorgeben.

Anmerkungen: Wenn sich weitere Unterschiede hinsichtlich des Baujahrs ergeben haben, dann ist die Vorgehensweise gerechtfertigt und differenziert. Warum aber ein Käufer bei einem Baujahr von z.B. 1995 einen größeren Abschlag einkalkulieren soll, als für ein Gebäude Baujahr 1960, ist nicht verständlich. In der Maklerpraxis erlebt man auch bei Käufern und Verkäufern die Unterscheidung des Baujahrs, weil das Alter einer Immobilie etwas über die Bauqualität aussagt. Und aus dieser Praxis ergibt sich eben, dass Käufer für die Baujahre der 50er und 60er Jahre den größten Abschlag machen. Neubauten und modernisierte Altbauten werden hingegen stärker nachgefragt. Daher erscheint dem Verfasser die Relation der Abschläge in Verbindung mit dem Baualter nicht plausibel.

➤ **GFZ in Berlin**

Der GAA Berlin berücksichtigt teilweise die GFZ beim Marktanpassungsfaktor.

Anmerkungen:

Die GFZ-Berücksichtigung erfolgt meist im Bodenwert. Leider stehen in Berlin keine Umrechnungskoeffizienten für offene Bauweisen zur Verfügung (vgl. Anmerkungen zum Bodenrichtwert im Richtwertatlas), da keine hinreichend genaue Abhängigkeit festgestellt wurde. Bei Ableitung der Marktanpassungsfaktoren wurde dies doch berücksichtigt. Wenn nun ein Einfluss der GFZ festgestellt wurde, warum werden keine GFZ-Umrechnungskoeffizienten für die Berücksichtigung im Bodenwert mitgeteilt? Es sei noch angemerkt, dass die GFZ-Ermittlung in Berlin besonders kompliziert ist. In Bereichen Berlins bestehen zeitgleich zwei verschiedene Vollgeschoss-Regelungen, eine bauplanungsrechtliche und eine bauordnungsrechtliche⁴. Da der GAA Berlin zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren Kauffälle der Jahre 1999 – 2003 ausgewertet hat, ist davon auszugehen, dass die aktuelle Bauordnung (BauOBln 1997) zur Berechnung der Geschossfläche anzuwenden ist. Für die Anwender ist es in der Praxis kaum möglich, eine so genaue GFZ-Ermittlung durchzuführen. Wenige Zentimeter entscheiden bei einem Dachgeschoss über deren Zurechnung (Vollgeschoss ja oder nein). Daraus ergibt sich eine starke Fehleranfälligkeit. Man sollte sich in Zukunft überlegen, ob man die Marktanpassungsfaktoren mit der GFZ ins Verhältnis setzt. Andere Einflüsse wie z.B. das Bodenwertniveau wären marktgerechter und bei weitem nicht so fehleranfällig.

Problem: Wertermittlung für zukünftige (zeitlich nach der Faktorenermittlung liegende) Stichtage

Es werden für zurückliegende Stichtage Bodenrichtwertanpassungen (Zuschläge) vorgegeben.

Anmerkungen:

Bei der Bodenwertermittlung ist zunächst der aktuelle Bodenrichtwert zu verwenden. Bei den Gebäudetypen 3 - Doppel- und Reihenendhäuser (Massivhäuser) und 5 - Reihenmittelhäuser (Massivhäuser) wird zusätzlich der Bodenrichtwert zum 01.01.2004 benötigt, da die Marktanpassungsfaktoren bei diesen Gebäudetypen im Verhältnis zum vorläufigen Sachwert tabelliert sind. Wie wird aber der aktuelle Bodenrichtwert in Zukunft angepasst? Leider stehen keine Bodenrichtwertindizes, außer für die steuerliche Bewertung, zur Verfügung. Ist man der Meinung, dass die konjunkturelle Entwicklung bei Verwendung des aktuellen Bodenrichtwertes inklusive Stichtagsanpassung ausreichend berücksichtigt ist, dann braucht man den Marktanpassungsfaktor nicht weiter zu modifizieren. Ist man der Meinung, dass eine weitere Anpassung vorzunehmen ist, dann müsste der Marktanpassungsfaktor dementsprechend angepasst werden. *Aber wie?*

Sonstige Anmerkungen

Die Sachwertenpassungsfaktoren für die Gebäudetypen, die ohne Berücksichtigung des Bodenwertniveaus tabelliert sind, also für Einzelhäuser, Doppelhaushälften/Reihenendhäuser (Fertigbauweise) und Villen/Landhäuser, lassen bei genauer Betrachtung im Einzelfall Zweifel daran aufkommen, ob sie hinreichend den Markt reflektieren. Es kann aus meiner Sicht nicht marktgerecht sein, wenn sich für ein freistehendes Einfamilienhaus (Massivbauweise) mit einer GFZ von 0,4, gelegen in Berlin-Frohnau (gute Lage, Bodenrichtwertniveau per 01.01.2005: 210 €/m²), exakt der gleiche Marktanpassungsfaktor ergibt wie für ein gleiches Objekt in Berlin-Wittenau (einfache Lage, z.B. Bodenrichtwertniveau per 01.01.2005: 170 €/m²). Die einzige Unterscheidung bleibt in den meisten Fällen der Bodenwert. Dies Beispiel zeigt deutlich auf, wie bei Verwendung der Marktanpassungsfaktoren einige Unstimmigkeiten verbleiben.

⁴ Vgl. Nuber, G.: Berliner Planungsrecht und seine Tücken, in: GuG 2/2004

Schlussbemerkungen

Es ist wichtig, dass die vom GAA Berlin ermittelten Sachwert-Marktanpassungsfaktoren in der Praxis Verwendung finden, auch um deren Plausibilität zu überprüfen und deren Akzeptanz zu stärken. Leider ist kein Vergleich zu den vorangegangenen Marktanpassungsfaktoren 1999 möglich, da diese völlig anders tabelliert waren.

Für die Zukunft sollten

- ❖ einheitlich tabellierte Marktanpassungsfaktoren für Berlin mit differenzierteren Ansätzen,
- ❖ in einer im Zeitablauf vergleichbaren Darstellung,
- ❖ mit jahresweiser Auswertung und
- ❖ in einem zweijährigen Erscheinungsrhythmus

angestrebt werden.

Angesichts der personellen und finanziellen Ausstattung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin haben die zuvor geäußerten Erwartungen von Nutzern und Anwendern an die Wertermittlungsdaten des GAA Berlin zu einer Public-Private-Partnership-Konstruktionen mit dem IVD Berlin-Brandenburg und dessen Wertermittlungsausschuss geführt.

*Immobilienwirt (Dipl. E.I.A.) Andreas Habath
Sachverständiger (WF) für Grundstücksbewertung
unter Mitarbeit von Dipl.-Ing. Harald Ranft und
Dipl.-Ing. Thomas Wagner*