

**Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen**

AGVGA.NRW

Leitfaden zur Ermittlung von Vergleichswerten in NRW

aus Kaufpreisen, Boden- oder Immobilienrichtwerten
mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen

Stand: 16. Juni 2015

Mitglieder:

Arbeitsgruppe „Vergleichswertmodell“ der AGVGA.NRW

Helmut Deißler	(Stadt Hamm),
Ramona Elbruda	(Stadt Düsseldorf),
Horst Koch	(Kreis Lippe),
Wilfried Mann	(Stadt Düsseldorf),
Stephan Pauls	(Kreis Euskirchen),
Andreas Pelke	(OGA Düsseldorf),
Robert Rang	(Kreis Euskirchen),
Stefan Sloot	(Kreis Steinfurt),
Egon Strathoff	(Stadt Bielefeld),
Oliver Tatz	(Stadt Köln),
Thomas Vogt	(Kreis Soest),
Stefan Vonnahme	(Stadt Hagen),
Karl Wendland	(Stadt Münster),
Eberhard Wilsenack	(Stadt Dortmund)
Bianca Zavelberg	(Kreis Euskirchen)

Inhaltsverzeichnis:

Kapitel		Seite
0	Vorwort	3
1	Schema für das Vergleichswertmodell NRW	4
2	Allgemeines	5
3	Bereitstellung von Kauffällen	5
4	Selektion von Kauffällen	7
5	Anwendung von Vergleichsfaktoren	8
6	Anpassungen	8
7	Ermittlung des Vergleichswertes	9
8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	10
9	Verkehrswert – Marktwert	10
10	Systematik zur Ableitung von Boden-/Immobilienrichtwerten und Vergleichsfaktoren	11
Anlagen 1 bis 5		13

0 Vorwort

Der Leitfaden zur Ermittlung von Vergleichswerten in Nordrhein-Westfalen (Vergleichswertmodell NRW) der AGVGA.NRW beschreibt das Verfahren, ausgehend von Kaufpreisen der Kaufpreissammlung bis zur Ermittlung des Verkehrswertes. Grundlage sind das Vergleichswertverfahren gemäß §§ 15 und 16 ImmoWertV und die Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 20. März 2014, veröffentlicht am 11.04.2014.

Die AGVGA.NRW hat die Arbeitsgruppe „Vergleichswertmodell“ im Jahr 2012 eingerichtet, um die vorgenannte Richtlinie mit dem nachfolgend beschriebenen Modell praxistauglich auszufüllen. Das Vergleichswertmodell NRW schafft einheitliche und marktgerechte Grundsätze in Nordrhein-Westfalen um Vergleichswerte aus Kaufpreisen der Teilmärkte unbebauter Grundstücke, bebauter Grundstücke, Wohnungseigentum und Erbbaurechte abzuleiten.

Entscheidend für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach ImmoWertV sind die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen bei abweichenden Grundstücksmerkmalen der Vergleichsfälle vom Bewertungsobjekt. Gleiches gilt auch für die Anwendung von Boden- und Immobilienrichtwerten.

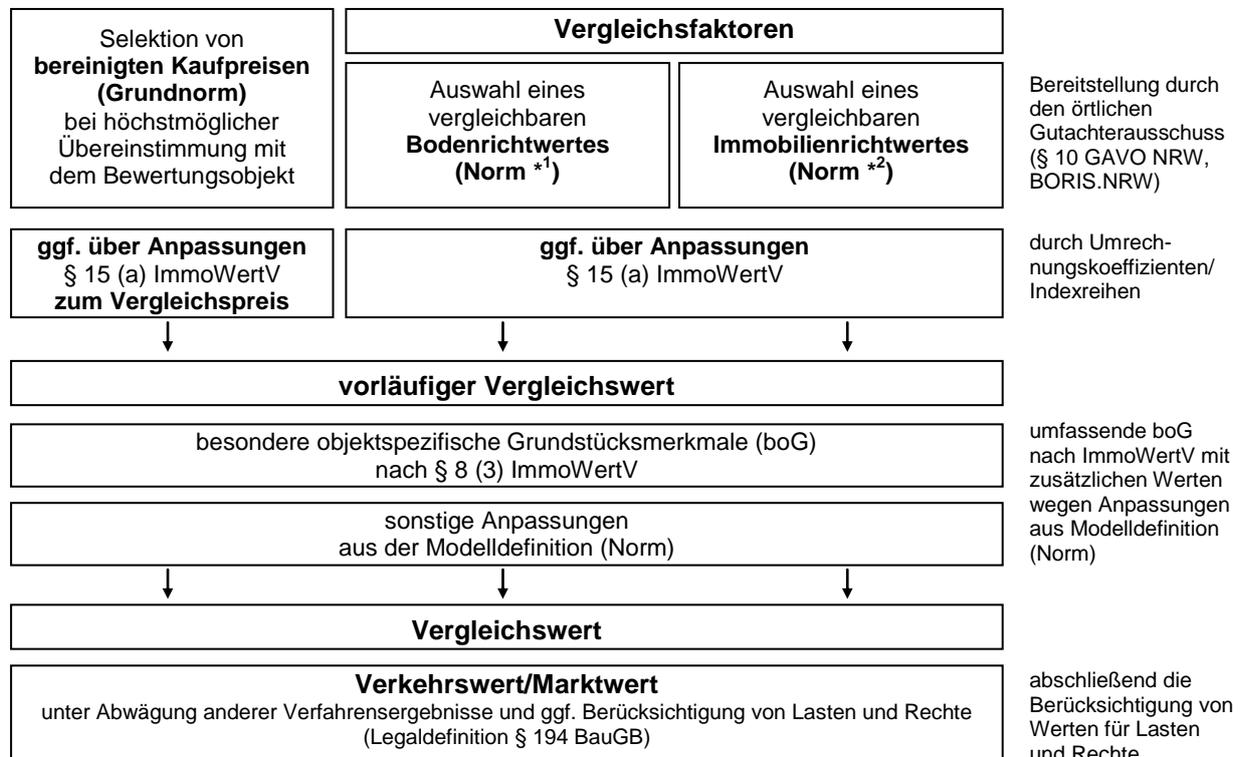
Die modellkonforme Anwendung des Vergleichswertverfahrens erfordert somit Umrechnungskoeffizienten für alle Teilmärkte, die als erforderliche Daten für die Wertermittlung von den Gutachterausschüssen bereitzustellen sind. Deshalb wurde der Ableitung von Umrechnungskoeffizienten besonderes Gewicht beigemessen und in den Anlagen 3 bis 5 zur beispielhaften Anwendung empfohlen. Die Grundsätze entsprechen denen, die im Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten bereits aus dem Jahr 2009 dokumentiert sind.

Vergleichs- oder Gebäudedefaktoren können auch mit Hilfe von ausgleichenden mehrdimensionalen Schätzfunktionen abgeleitet werden. Dieses Thema wird in diesem Leitfaden nicht behandelt. Die VW-Richtlinie des Bundes behandelt in Punkt 9 das Thema Bodenwertermittlung. Im Vergleichswertmodell - NRW wird auf die Besonderheiten dieses Teilmarkts (siehe z.B. Anlage 5 der VW-RL) nicht gesondert eingegangen.

Die Ermittlung von Vergleichswerten erfordert eine deutliche Definition und Benennung von Normen, die den Kaufpreisen der Kaufpreissammlung zugrunde liegen. Diese Normierungen/Bereinigungen muss der Sachverständige kennen, um aus dem Kaufpreis modellkonform den Vergleichswert ermitteln zu können. Die empfohlenen Ausgaben zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung (nach § 10 GAVO NRW) und deren praktische Anwendung im Verkehrswertgutachten werden in den Anlagen 2 und 5 behandelt.

Die AGVGA.NRW hat dem Leitfaden zur Ermittlung von Vergleichswerten, in Verbindung mit einer Erprobungsphase bis zum 31.10.2014, in der Plenarsitzung am 24.06.2014 zugestimmt. Der Leitfaden wurde am 16.06.2015 durch das AGVGA.NRW-Plenum beschlossen.

1 Schema für das Vergleichswertmodell NRW



*¹ Die Normen entsprechen dem Bodenrichtwert-Erlass NRW (Entwurf aus 2010).

*² Die Normen entsprechen dem Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten (Stand 20.09.2010).

2 Allgemeines

2.1 Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 15 und 16 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 8 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

2.2 Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke (§§ 16 Abs. 1 Satz 1, 17 Abs. 2 und 21 Abs. 1 ImmoWertV).

2.3 Bei bebauten Grundstücken kommt das Vergleichswertverfahren vor allem auch zur Anwendung, wenn genügend Kaufpreise vergleichbar bebauter Grundstücke vorliegen, wie dies insbesondere bei Reihenhäusern, freistehenden Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen der Fall sein kann (diese Aufzählung ist nicht abschließend zu verstehen).

2.4 Datengrundlage ist regelmäßig vorrangig (nach VW-RL) die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW. Andere Datensammlungen können nur dann herangezogen werden, wenn diese der Qualität der vorgenannten Kaufpreissammlungen, z.B. hinsichtlich Aktualität, umfassender Beschreibung der Grundstücke/Wohnungen sowie Repräsentativität, gleichwertig ist. Eine Quellenangabe ist erforderlich.

3 Bereitstellung von Kauffällen

3.1 Die Kaufpreissammlung verfügt über eine umfassende Anzahl von Informationen zu einem Kauffall. Dies sind Grunddaten (wie zur Registrierung, zum Rechtsvorgang bis zur Feststellung des Kaufpreises – GAVO-NRW, Anlage 1, 1-5), teilmarkttypische beschreibende Daten zum Grundstück und zum Gebäude (wie Lagemerkmale des Grundstücks, Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens und Daten zur Beschaffenheit der baulichen Anlagen – GAVO-NRW, Anlage 1, 6-8) und aus den Wertermittlungsverfahren abgeleitete Marktdaten, wie Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren (vgl. hierzu GAVO-NRW, Anlage 1, 9-10).

3.2 Neben dem Gesamtkaufpreis laut Kaufvertrag, mit Bezug auf eine wirtschaftliche Einheit (z. B. eine Eigentumswohnung), enthält die Kaufpreissammlung [zum jeweiligen Kauffall] weitere Preisdaten in verschiedenen Normstufen. Hierzu gehört generell die Bereinigung von öffentlichen und privaten Rechten und Lasten (z. B. Wohnungsrecht, Nießbrauch, Art der Bezahlung, wie Rentenzahlung, usw.). Kaufpreise werden durch die Berücksichtigung von solchen Ansätzen (in Euro) bereinigt und somit einer teilmarkttypischen Grundnorm zugeführt. Diese Korrekturen entsprechen dem Charakter von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) – nur mit umgekehrtem Vorzeichen. Folgende Merkmale sind insbesondere zu nennen:

- bei Baulandgrundstücken:

- fehlende Kosten bis zum abgabenrechtlich freien Zustand
- Freilegungskosten und Werte anderer untypischer Qualitäten
- wirtschaftlich selbstständig genutzte oder nutzbare Grundstücksteilflächen oder Teilflächen mit unterschiedlicher Grundstücksqualität;

- bei bebauten Grundstücken/Wohnungen:

- fehlende Kosten bis zum abgabenrechtlich freien Zustand
- Inventar und Nebengebäude, wie Garagen (-stellplätze bei Wohnungseigentum), Ställe usw.
- außergewöhnliche Außenanlagen
- wirtschaftlich selbstständig genutzte oder nutzbare Grundstücksteilflächen oder Teilflächen mit unterschiedlicher Grundstücksqualität
- bei Wohnungseigentum Flächen für Sondernutzungsrechte
- wenn bekannt, analog ImmoWertV § 8 (3), Baumängel und Bauschäden
- untypische Mietverhältnisse.

Neben dem bereinigten Gesamtkaufpreis in EUR (absoluter Kaufpreis mit Bezug auf eine teilmarkttypische Grundnorm) steht der bereinigte Kaufpreis auch als Wertrelation in einer geeigneten Bezugseinheit (relativer Kaufpreis) in der Kaufpreissammlung zur Verfügung. Bei unbebauten Grundstücken ist dies der Kaufpreis pro m² Grundstücksfläche und bei Wohnungseigentum bzw. bebauten Grundstücken der Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche.

ImmoWertV und VW-RL definieren den Vergleichspreis nicht explizit als Wertrelation in einer Bezugseinheit, dies geschieht allerdings bei den Gebädefaktoren.

Die AGVGA.NRW empfiehlt bei der praktischen Anwendung des Vergleichswertverfahrens von **relativen Kaufpreisen** (in EUR/m²) auszugehen, die auf die Definition **bereinigter Gesamtkaufpreis** (mit Bezug auf eine teilmarkttypische Grundnorm) **geteilt durch eine Bezugseinheit** (Ausnahme: Stückerinheit bei z.B. Garagen/Stellplätzen) zurück zuführen sind¹.

3.3 Lage und Objekt beschreibende Daten sind weitere wesentliche Komponenten, die in der Kaufpreissammlung in möglichst hoher Qualität und umfassend für jeden Kauffall vorliegen sollten. Diese werden für die Selektion und auch für die Beurteilung des Vergleichsfall, neben Objektadresse und Kaufpreis, benötigt. Wahrscheinlich wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale sind insbesondere:

- bei unbebauten Bauland-Grundstücken:

Kaufzeitpunkt, Lagemerkmale, Ausweisung, realisierbare Art der baulichen Nutzung, realisierbares Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) und Grundstückstiefe/-größe;

- bei Nichtbauland-Grundstücken:

Kaufzeitpunkt, Lagemerkmale, Entwicklungszustand, Art der nichtbaulichen Nutzbarkeit, Bodengüte und Grundstücksgröße;

- bei bebauten Grundstücken:

Kaufzeitpunkt, Lagemerkmale, Gebäudeart, Gebäudetyp gemäß NHK, Baujahr/Alter (kein fiktives Baujahr/Alter), Modernisierungsgrad, Ausstattung, Gebäudestandardstufe (SW-RL), Wohn-/ Nutzfläche und Grundstückstiefe/-größe;

- Wohnungseigentum:

Kaufzeitpunkt, Objektgruppe (Erst-/Weiterverkauf/Umwandlung), Lagemerkmale, Baujahr/Alter (kein fiktives Baujahr/Alter), Modernisierungsgrad, Ausstattung, Wohnungsgröße, Anzahl der Wohnungen im Gebäude/-Komplex, Lage der Wohnung im Gebäude und Vermietungssituation;

¹ Im Sinne der Modellkonformität, da Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen auch aus relativen Vergleichspreisen abgeleitet wurden.

- Erbbaugrundstücke:

Kaufzeitpunkt, Gesamt-/Restlaufzeit des Erbbaurechts, erzielbarer Erbbauzins, Vertragsbedingungen, wie Heimfallregelungen, Lagemerkmale, Grundstückstiefe/-größe, Art der baulichen Nutzung;

- Erbbaurechte:

zusätzlich zu den Merkmalen für Erbbaugrundstücke: Gebäudeart, Gebäudetyp gemäß NHK, Baujahr/Alter (kein fiktives Baujahr/Alter), Modernisierungsgrad, Ausstattung und Objektgröße.

3.4 In der Regel können die Gutachterausschüsse keinen umfassend ausgewerteten Datenbestand zur Verfügung stellen. Es ist aber davon auszugehen, dass teilmarkttypisch, zufällig über das gesamte Stadtgebiet verteilt, jährliche Vergleichsfälle für das Vergleichswertverfahren zur Verfügung stehen. Dem Anwender sind bei der Auskunft nach § 10 GAVO die Definitionen zu Kaufpreisen und deren Normen sowie zu den beschreibenden Merkmalen bekannt zu geben. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass diese Kauffälle nicht durch vorab offensichtlich erkennbare persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind (§ 7 (1) ImmoWertV).

4 Selektion von Kauffällen

4.1 Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Zahl von Kauffällen ermittelt. Hierzu sind Kaufpreise solcher Grundstücke/Wohnungen heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale aufweisen.

4.2 Die Selektion ist so anzulegen, dass zunächst nach teilmarkttypischen, übereinstimmenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (siehe 3.3) gesucht wird. Wenn ein direkter Preisvergleich ausscheidet, werden die Selektionsmerkmale schrittweise verändert, um möglichst eine Anzahl von 8 bis 10 Vergleichsfällen² zu erreichen (indirekter Preisvergleich). Die dann auftretenden Abweichungen in den Lage- und Grundstücks-, Gebäude- sowie Wohnungsmerkmalen können durch die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden .

Reicht diese Zahl nicht aus, kann auch auf Kaufpreise der Vorjahre zurückgegriffen werden, allerdings nur dann, wenn die Preisentwicklung hinreichend bekannt ist.

4.3 Sind Umrechnungskoeffizienten vor der Selektion bekannt, sollen diese ± 40 Prozent für ein wertbeeinflussendes Grundstücksmerkmal nicht überschreiten. Die Summe der absoluten prozentualen Anpassungen soll ebenfalls 40 Prozent nicht überschreiten.³ Nur so liegen Vergleichspreise mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen gem. § 15 ImmoWertV vor.

² Die Angabe von 8 bis 10 Vergleichspreise beruht auf Erfahrungswerten. Die Fachliteratur gibt bei Normalverteilung und einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 10 bis 25 % eine notwendige Anzahl von 6 bis 24 Fällen an (nach Odeh, 1978; Quelle: L. Sachs, Angewandte Statistik, 9. Auflage, Springer-Verlag Berlin Heidelberg 1999, S. 368 - Tabelle 100). M. Vogels (Grundstücks- und Gebäudewert marktgerecht, 5.Auflage) gibt bei einer Abweichung von 10% um den Mittelwert bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 10 % mindestens 17 Fälle an. Der BGH weist in seinem Urteil v. 1.7.1982-III ZR 80/81 darauf hin, dass unter gewissen Voraussetzungen auch ein Kaufpreis ausreichen kann.

³ Nach Empfehlungen von „Kleiber“ (Kleiber-digital, Teil IV, Abschnitt 3, 2.3) liegen keine Vergleichspreise vor, wenn Anpassungen absolut mehr als 40 % betragen.

5 Anwendung von Vergleichsfaktoren (Boden- und Immobilienrichtwerten)

5.1 Der Vergleichswert kann auch mit Hilfe von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) oder Immobilienrichtwerten (besondere Gebädefaktoren, gem. § 13 ImmoWertV) abgeleitet werden.⁴ Bodenrichtwerte (pro m² Grundstücksfläche) und Immobilienrichtwerte (pro m² Wohn-/ Nutzfläche) sind auf ein lagetypisches Normobjekt bezogen. Diese Richtwerte, aus normierten Kaufpreisen (oder auch Vergleichspreise auf das Richtwertgrundstück/-objekt bezogen) pro Gebiet sachverständig abgeleitet und einem Nachbarschaftsvergleich unterzogen, werden durch den Gutachterausschuss auf einer Karte (analog oder digital) veröffentlicht.

5.2 Stehen keine Immobilienrichtwerte zur Verfügung, kann der Vergleichswert aus anderen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke ermittelt werden, wenn Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht sind. Ertragsfaktoren, wie Rohertragsvervielfältiger, erlauben i.d.R. nur die Ermittlung eines überschlägigen Vergleichswertes.

6 Anpassungen

6.1 Da Kaufpreise oder Vergleichsfaktoren mit übereinstimmenden Wertmerkmalen kaum vorliegen (Regelfall), sind diese so anzupassen, bzw. umzurechnen als wenn diese für das zu bewertende Grundstück gezahlt wären. Dies geschieht für lage- und objektbeschreibende Merkmale mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV) und für zeitliche Anpassungen mit Hilfe von Indexreihen (§ 11 ImmoWertV). Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen, als erforderliche Daten für die Wertermittlung, sind gemäß § 193 (5) BauGB vom Gutachterausschuss abzuleiten und zu veröffentlichen.

6.2 Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen werden in der Regel aus großen teilmarkttypischen mehrjährigen örtlichen Stichproben der Kaufpreissammlung, ausgehend von bereinigten relativen Kaufpreisen, mit Hilfe von mathematisch-statistischen Methoden vom Gutachterausschuss sachverständig abgeleitet.

Umrechnungskoeffizienten können als (Umrechnungs-)Faktoren oder als Zu- oder Abschlag in Prozent veröffentlicht werden. In der Anwendung an Boden-/Immobilienrichtwerte oder an Kaufpreise sind jeweils sachverständig deren „Vorzeichen“ zu beachten.

6.2.1 Diskrete Variable werden in der Regel in Form von Faktoren (Koeffizienten) veröffentlicht. Hierzu gehören die WGFZ- und Altersanpassungen, die aus der Abhängigkeit zum jeweiligen bereinigten Kaufpreis abgeleitet wurden. Diese werden in der Regel im Rahmen von Tabellenwerten dargestellt.

⁴ Die ImmoWertV erweckt in § 16 den Anschein, dass zur Ermittlung eines Vergleichswertes eine Reihenfolge, zunächst Vergleichspreise, dann Bodenrichtwerte, vorgegeben ist. Nach BGH Urteil vom 17.05.1991 – V ZR 104/90 sind Vergleichspreise zu verwenden, wenn diese in unmittelbarer Umgebung mit nahezu identischen Objektmerkmalen vorhanden sind.

Bei Anpassungen an die Grundstückstiefe/-fläche sind vorrangig Umrechnungskoeffizienten, die aus einer Funktion bereinigter Kaufpreise zur Grundstückstiefe/-größe abgeleitet wurden, anzuwenden⁵.

6.2.2 Gruppierte Variablen können in der Regel durch Zu- und Abschläge in Prozent an das Bewertungsobjekt angepasst werden. Hierzu gehören z.B. die Unterschiede in Wohnlagen oder Ausstattungen.

6.3 Indexreihen werden aus Kaufpreisen abgeleitet. Indexreihen liegen in der Regel für die Hauptteilmärkte einer Stadt/Gemeinde in einer Tabelle vor und sind auf ein Basisjahr (=100) bezogen.

6.4 Anpassungen an das Bewertungsobjekt sind sachverständig vorzunehmen. Dies gilt bei der Anwendung von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen an einen Kaufpreis ebenso wie an einen Boden-/Immobilienrichtwert. Bei der Verwendung von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen ist immer die Quelle anzugeben. Nach der Anwendung von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen stehen an das Bewertungsobjekt angepasste Vergleichspreise zur Verfügung, die einen direkten Preisvergleich ermöglichen.

7 Ermittlung des Vergleichswertes

7.1 Vergleichspreise sind Preise, die unmittelbar oder aus sachverständig angepassten Kaufpreisen abgeleitet wurden (3,1 VW-RL).

7.2 Der relative Vergleichswert (in EUR/m²), wird aus Mittelwerten von Vergleichspreisen, ggf. auch aus gewichteten Mitteln, oder auch aus Boden-/ Immobilienrichtwerten abgeleitet. Dieser Wert ist mit Hilfe der entsprechenden Bezugseinheit zu multiplizieren und führt zum vorläufigen Vergleichswert.

7.3 Alle bekannten Markteinflüsse sind in Bezug auf die Grundnorm der Kaufpreise bzw. Boden-/Immobilienrichtwerte abgebildet und somit im vorläufigen Vergleichswert berücksichtigt (Modellkonformität). Merkmale des Bewertungsgrundstücks, die von der Grundnorm des vorläufigen Vergleichswertes abweichen, sind im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen (siehe 8). Der vorläufige Vergleichswert führt unter Berücksichtigung der boG zum Vergleichswert.

7.4 Die verwendeten Vergleichsfälle mit den Preisen und den wertbestimmenden Merkmalen sind im Vergleichswertverfahren anzugeben. Vorgenommene Anpassungen mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen sind darzulegen und zu begründen. Ausreißer, die sich nach der Anpassung zeigen, sind besonders zu erläutern und bei der Mittelbildung (6.1) auszuschließen.

⁵ Die sog. Zonentheorie, die besagt, dass innerhalb der typischen Bodenrichtwert-Tiefe (Baulandgrundstück) keine Größenkorrektur erfolgt, kann auch angewendet werden, wenn das sich anschließende sog. Hinterland (hinteres Bauland) mit z. B. 30 % des vorderen Baulandwertes als Umrechnungskoeffizient veröffentlicht wird.

7.5 Die in Bezug genommenen Boden- und Immobilienrichtwerte sind ebenfalls nach ihrer Definition zu beschreiben und vorgenommene Anpassungen mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen sind darzulegen und zu begründen.

8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.1 Die ImmoWertV thematisiert in § 8 (3) beispielsweise folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

- eine wirtschaftliche Überalterung
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel oder Bauschäden
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge
- Freilegungskosten und Bodenverunreinigungen (ergänzt in 8.5/8.7 der VW-RL).

Diese boG sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in EUR oder in anderer geeigneter Form zu berücksichtigen.

8.2 Das Vergleichswertverfahren ist umfassend für alle Teilmärkte vom Grund und Boden bis zur Eigentumswohnung anwendbar. Deshalb ist das Prinzip der Modellkonformität besonders zu beachten, wobei weitere Anpassungen an die Modelldefinition (Norm) teilmarkttypisch zu berücksichtigen sind (siehe hierzu auch 3.2):

- bei unbebauten Grundstücken:

- abweichende Kosten bis zum abgabenrechtlich freien Zustand
- Werte selbstständig nutzbarer Flächen
- Freilegungskosten;

- bei bebauten Grundstücken:

- Werte für Garagen/Nebengebäude
- Werte selbstständig nutzbarer Flächen
- abweichende Kosten bis zum abgabenrechtlich freien Zustand;

- bei Wohnungseigentum:

- Garagen/Stellplätze
- Werte für Sondernutzungsrechte.

8.3 Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren durchgeführt (siehe 8.2), sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit (unter Beachtung der jeweiligen Modellkonformität) möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

9 Verkehrswert - Marktwert

9.1 Der zuvor abgeleitete Vergleichswert bildet den örtlichen Markt (kleinräumige Gliederung) für das/die zu bewertende Grundstück/Eigentumswohnung bestmöglich ab. Alle bekannten Markteinflüsse sind berücksichtigt.

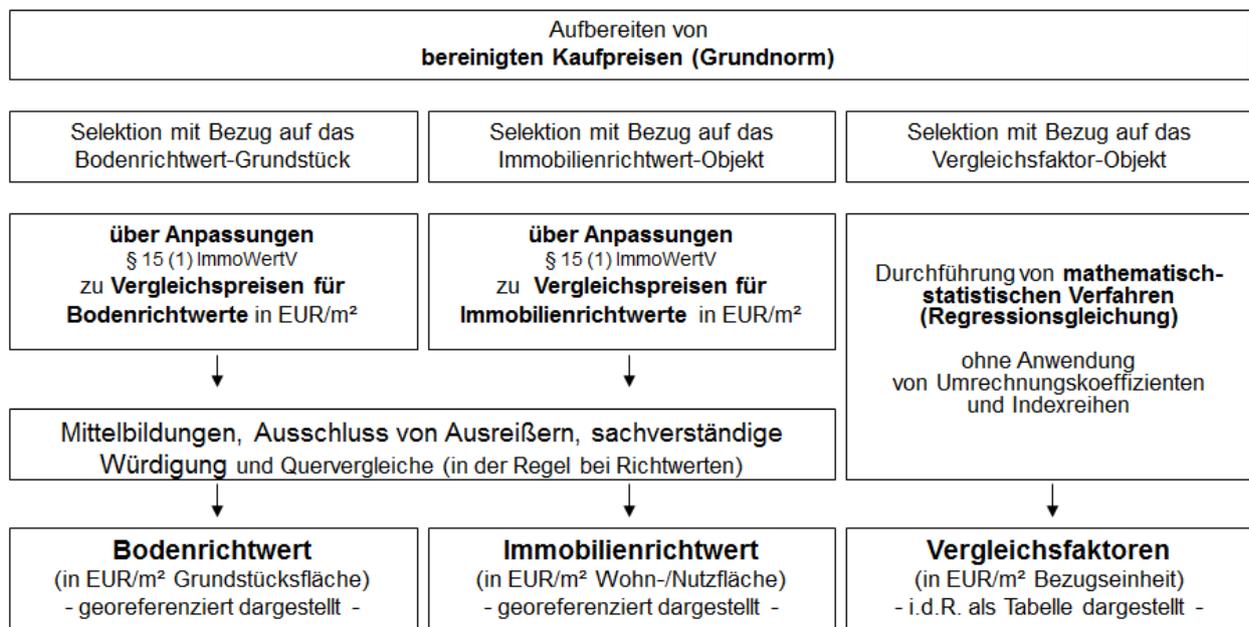
9.2 Da in der Regel neben dem Vergleichswertverfahren auch andere Wertermittlungsmethoden, wie z.B. Ertrags- und/oder Sachwertverfahren zur

Anwendung kommen, führen die Verfahrensergebnisse nach Vergleich und sachverständiger Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zum Verkehrswert.

Sollten bestimmte Rechte und Belastungen, die bisher noch nicht behandelt wurden, wie beispielsweise Wohn-, Nießbrauch- und Altenteilrecht, zusätzlich zu bewerten sein, dann sind diese Werte abschließend zu berücksichtigen. Diese führen zum Verkehrswert (unter Berücksichtigung der Belastung nach der Legaldefinition des § 194 BauGB).

10 Systematik zur Ableitung von Boden-/Immobilienrichtwerten und sonstigen Vergleichsfaktoren

10.1 Die folgende Graphik veranschaulicht die Methodik zur Ableitung von Boden-, Immobilienrichtwerten und Vergleichsfaktoren. Diese folgt prinzipiell der Ermittlung von Vergleichswerten, die zuvor bis zum Punkt 7 beschrieben wurde.



10.2 Die Ableitung von Bodenrichtwerten wird erschwert durch eine relativ geringe Anzahl von vorliegenden Kaufpreisen in den zonalen Bodenrichtwertgebieten. Deshalb können bei deren Ableitung auch ergänzende Methoden, wie Teilmarkt übergreifende Vergleiche (z. B. bei Mietwohnhaus- bis Büro-/Geschäftshausgrundstücken das Mietniveau) angewendet werden.

10.3 Die Ableitung von Immobilienrichtwerten mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten folgt der o. g. Systematik und wurde bereits im Jahr 2009 den Gutachterausschüssen in NRW zur Anwendung empfohlen⁶.

⁶ Siehe <http://www.boris.nrw.de> -> Standardmodelle der AGVGA.NRW -> Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten

10.4 Die Ableitung von Vergleichsfaktoren kann auch mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden (z.B. multiple Regressionsanalyse) erfolgen. Für den Anwender stehen dann allerdings keine Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung.

Anlagen zum Vergleichswertmodell NRW

	Seite
Anlage 1 Begriffsverzeichnisse	14
Anlage 2 Empfehlung zur Gestaltung der Auskunft nach § 10 GAVO NRW	17
Anlage 3 Empfehlungen zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten	
3.1 mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden	22
3.2 mit Hilfe sachverständiger Schätzung und Quervergleich	33
Anlage 4 Veröffentlichungen von Umrechnungskoeffizienten	44
Anlage 5 Beispiele zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens	45

Die folgenden Anlagen dienen der Konkretisierung des Vergleichswertmodells NRW. Hier werden Empfehlungen gegeben, die es den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse vor Ort ermöglichen sollen, das Vergleichswertverfahren mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten konkret umsetzen zu können.

In **Anlage 1** werden Kernbegriffe des Vergleichswertverfahrens definiert bzw. kompakt dargestellt. Grundlage sind insbesondere die ImmoWertV, die Vergleichswert-Richtlinie und ergänzend dieser Leitfaden.

In **Anlage 2** werden Orientierungshilfen für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gemäß § 10 GAVO gegeben. Die Empfehlungen reichen von der Auswahl geeigneter Kauffälle bis zur inhaltlichen Gestaltung der Kaufpreisauskünfte.

Umrechnungskoeffizienten nehmen in dem Vergleichswertmodell der AGVGA.NRW eine zentrale Rolle ein. In **Anlage 3** werden zwei Verfahren dargestellt, wie Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden können, und in **Anlage 4** werden einige wesentliche Punkte für die Veröffentlichung der Faktoren aufgezeigt.

In **Anlage 5** wird exemplarisch die Anwendung des Vergleichswertverfahrens in einem Gutachten dargestellt – ausgehend von Vergleichspreisen und von Immobilienrichtwerten.

Anlage 1

Begriffsverzeichnisse

1 Fachbegriffe im Vergleichswertverfahren mit Kurzerläuterungen

Anpassung	Abstellung von Boden-/Immobilienrichtwerten und Kaufpreisen auf die Merkmale des Bewertungsgrundstücks. Hierzu werden Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen benötigt.
Bereinigung/Abstellung auf eine Grundnorm	Abstellen der Merkmale des Kaufgrundstücks auf die Merkmale des Normgrundstücks/-objektes unter Berücksichtigung der boG nach ImmoWertV. Darüber hinaus können auch objekttypische Modell-Normierungen vorgenommen werden, die insgesamt als Abstellung auf eine Grundnorm bezeichnet werden.
Gesamtkaufpreis	Gesamtkaufpreis aus dem Kaufvertrag, wobei eine untypische Kaufpreisbildung, wie z. B. Rentenzahlungen, bereits bereinigt und eine Zuordnung zu einer wirtschaftlichen Einheit, wie z. B. eine Eigentumswohnung erfolgt ist.
Indizes/Indexreihen	Zur Berücksichtigung von zeitspezifischen Anpassungen an Kaufpreise oder Richtwerte.
Integrative Auswertemethode	Zur Ableitung von Vergleichsfaktoren und den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten/Indizes unter Einbeziehung von mathematisch-statistischen Methoden und Sachverständigenwissen.
Modelle	<u>Bewertungsmodelle</u> zur eindeutigen Definition von Vergleichsrelationen. <u>Statistische Modelle</u> zur Ableitung von Vergleichsrelationen, Umrechnungskoeffizienten und Indizes.
Normgrundstück	Fiktives oder ortstypisch genormtes Grundstück. In der Praxis Bodenrichtwertgrundstück, Immobilienrichtwertgrundstück oder auch Indexgrundstück
Normierung	Abstellung von Kaufpreisen auf ein Normgrundstück. Hierzu werden Umrechnungskoeffizienten benötigt.
Preisvergleich	<u>Direkter P.</u> beim Vorliegen unmittelbar vergleichbarer Objekte (unrealistisch), deshalb gilt der <u>indirekte</u> oder mittelbare P. als Normalfall. Der <u>deduktive/intersubjektive P.</u> findet Anwendung bei der Bodenrichtwertermittlung in kaufpreisarmen Lagen, wobei Richtwerte aus logischen Schlüssen nachvollziehbar abgeleitet werden.
Richtwerte	Herausgehobene Vergleichsfaktoren, mathematisch und sachverständig abgeleitet; eindeutig definiert, deshalb keine Wertspannen. Es handelt sich in der Regel um Boden- oder Immobilienrichtwerte.
Umrechnungskoeffizienten	Zur Ableitung/Anwendung auf Kaufpreise oder Richtwerte. Als objektspezifische Zu- und Abschläge in Prozent oder in Koeffiziententabellen darstellbar.
Vergleichsfaktoren	Zu den Vergleichsfaktoren gehören Boden- und Immobilienrichtwerte (Gebäudefaktoren) und auch Ertragsfaktoren
Vergleichspreise	Sind ausgewählte Kaufpreise, die zur Ermittlung eines Vergleichswertes herangezogen werden (VW-RL). Fälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sind ausgeschlossen. Das VW-Modell NRW geht von verschiedenen Kaufpreisstufen aus, die zum Vergleichswert führen können: 1. Grundnormierter Kaufpreis je Teilmarktdefinition - als absoluter Kaufpreis in EUR - als relativer Kaufpreis pro m ² Bezugseinheit 2. Angepasster Kaufpreis an das Bewertungsobjekt, in der Regel dann als relativer Vergleichspreis pro m ² Bezugseinheit

2 Übersicht der Begriffe in den Rechtsvorschriften:

2.1 Begriffe zur Beschreibung bzw. Abbildung des Marktes

2.1.1	Vergleichspreise	§ 15 (1) ImmoWertV
2.1.2	Vergleichsfaktoren	§ 193 (5) 2.4 BauGB, § 13 ImmoWertV
2.1.2.1	Bodenrichtwerte	§ 196 BauGB, § 10 (1) ImmoWertV
2.1.2.2	Gebüdefaktoren	§ 193 (5) 2.4 BauGB, § 13 ImmoWertV
2.1.2.3	Immobilienrichtwerte	BauGB/ImmoWertV nicht thematisiert
2.1.2.4	Ertragsfaktoren	§ 193 (5) 2.4 BauGB, § 13 ImmoWertV
2.1.2.5	V. für Erbbaugrundstücke	4.3.3.1 WertR2006
2.1.2.6	V. für Erbbaurechte	4.3.2.1 WertR2006
2.1.3	Marktanpassungsfaktoren	§ 193 (5) BauGB, § 14 ImmoWertV
2.1.3.1	Sachwertfaktoren	§ 193(5)2.2 BauGB, § 14(2)1 ImmoWertV
2.1.3.2	Erbbaugrundstücksfaktoren	§ 14 (2) 2 ImmoWertV
2.1.3.3	Erbbaurechtsfaktoren	§ 14 (2) 2 ImmoWertV
2.1.4	Liegenschaftszinssätze	§ 193(5)2.1 BauGB, § 14 (3) ImmoWertV

2.2 Begriffe zur Anpassung von Kaufpreisen bzw. Vergleichsfaktoren an das Bewertungsobjekt

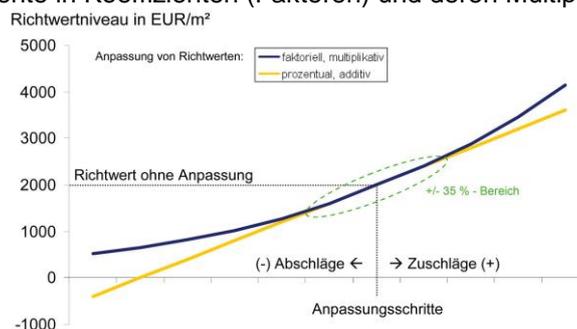
(gilt prinzipiell auch für Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze)

2.2.1	Indexreihen	§ 11 ImmoWertV
2.2.2	Umrechnungskoeffizienten	§ 193 (5) 2.3 BauGB, § 12 ImmoWertV
2.2.2.1	als Koeffizienten aus dem Regressionsmodell abgeleitet	
2.2.2.2	als Zu- und Abschläge in Prozent darstellbar (für Unterschiedsausprägungen)	
2.2.2.3	als Koeffiziententabellen darstellbar (für z. B. WGFZ-Einfluss)	

Hinweise zu 2.2.2:

Umrechnungskoeffizienten zur Anwendung an Richtwerte verhalten sich reziprok der Umrechnungskoeffizienten zur Ableitung von Richtwerten (vormals – AG IRIS: Normierungsfaktoren). Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung von Vergleichswerten aus Vergleichspreisen entsprechen denen zur Ableitung von Richtwerten.

Bei der Veröffentlichung von Umrechnungskoeffizienten können diese auch als Zu- und Abschläge in Prozent angegeben werden. Bei der Verknüpfung mehrerer Umrechnungskoeffizienten empfiehlt sich eine Umwandlung der Prozente in Koeffizienten (Faktoren) und deren Multiplikation.



Prinzipische Skizze zum Vergleich additiver und multiplikativer Anwendung von Zu-/Abschlägen in Prozent

Anlage 2

Empfehlung zur Gestaltung der Auskunft nach §10 GAVO

1 Selektion von vergleichbaren Objekten

Zunächst ist nach teilmarkttypischen Vergleichsfällen zu suchen, die möglichst in den wesentlichen preisbeeinflussenden Merkmalen mit denen des Bewertungsgrundstücks übereinstimmen. Die Selektion sollte wie folgt gegliedert werden, wobei die Selektionsmerkmale durch den Auskunftsberechtigten bestimmt werden:

- Zeitliche Selektion
nach: - Kaufzeitpunkt (ab ? Jahre vor Bewertungsstichtag)

- Räumliche Selektion
nach: - Radius von ? m um das Bewertungsobjekt
- Boden-/Immobilienrichtwertgebiet
- Wohn- bzw. Geschäftslage

- Selektion mit Objektbezug
wie: - Art der baulichen Nutzung (bei unbebauten Grundstücken: Gebietsausweisung)
- Baujahr und Modernisierungsgrad
- Gebäude-/Wohnungsausstattung
- Grundstücksgröße
- Wohn-/Nutzfläche

Je nach Fragestellung können bei der Selektion ausschließlich vollständig ausgewertete Kaufpreise berücksichtigt werden. Den Antragstellern sollte ein Hinweis gegeben werden, dass ggf. darüber hinaus Kaufpreise vorhanden sind, die noch nicht ausgewertet sind.

2 Ausgabe von Vergleichsfällen

Die Inhalte der Vergleichsfall-Liste sind, mit Bezug auf wesentliche preisbeeinflussende Merkmale, im Vergleichswertmodell NRW unter 4.2 beschrieben.

Die Ausgaben sollten folgender Hauptgliederung unterliegen:

- **Registriermerkmalen** (örtliche GA-Kennung),
- **Kaufzeitpunkt**
- **Lagebezeichnung**, wie Strasse/Hausnummer
- **Vertragsmerkmale**, wie Veräußergruppe und ergänzende Merkmale bei Erbbaurechten/-grundstücken)
- **typische beschreibende Objektmerkmale** (Grund und Boden, Gebäude, Wohnung (einschließlich wesentliche preisbeeinflussende Merkmale))
- **Kaufpreisdaten**, wie Gesamtkaufpreis (Bezug auf eine wirtschaftliche Einheit) und bereinigter Kaufpreis (Bezug auf eine teilmarkttypische Grundnorm in EUR und in einer Bezugseinheit, vgl. Nr. 3.2 im Leitfaden)

Hieraus ergeben sich folgende Merkmale, die somit einer § 10 GAVO-Auskunft je Teilmarkt mindestens zugrunde liegen sollten:

	unbebaute Bauland-Grundstücke Nichtbauland-Grundstücke bebaute Grundstücke Wohnungseigentum Erbbaugrundstücke Erbbaurechte					
Grundstücksmerkmale						
Registrier-Nummer	x	x	x	x	x	x
Lagebezeichnung	x	x	x	x	x	x
Kaufzeitpunkt	x	x	x	x	x	x
Veräußerergruppe	x	x	x	x	x	x
Wohn- oder Geschäftslage	x		x	x	x	x
Art der baulichen Nutzung	x				x	
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	x					
Grundstücksgröße	x	x	x		x	x
Front / Breite	x	x			x	
Tiefe	x	x			x	
Grundstücksart (z.B. Eckgrundstück)	x		x			
Entwicklungszustand		x				
Art der nicht baulichen Nutzbarkeit		x				
ggf. Bodengüte		x				
Gebäudemerkmale						
Gebäudeart			x			x
Baujahr (kein fiktives Baujahr)			x	x		x
Modernisierungsgrad			x	x		x
Anzahl der Normalgeschosse			x			x
Dachform			x			x
Wohnungsausstattung			x	x		x
ggf. Gewerbebezug			x			x
Wohn-/Nutzfläche			x	x		x
Objektgruppe (Erst-/Weiterverkauf/Umwandlung)				x		
Anzahl der Wohnungen im Gebäude/-komplex				x		
Lage der Wohnung im Gebäude				x		
Vermietungssituation			x	x		x
Erbbaurechtsmerkmale						
Gesamt-/Restlaufzeit des Erbbaurechts					x	x
erzielbarer Erbbauzins					x	x
Vertragsbedingungen (wie Heimfallregelungen)					x	x
Kaufpreise						
Gesamtkaufpreis in EUR	x	x	x	x	x	x
Kaufpreis (bereinigt) in EUR	x	x	x	x	x	x
Kaufpreis (bereinigt) in EUR/m ² Grundstücksfläche	x	x			x	
Kaufpreis (bereinigt) in EUR/m ² Wohn-/Nutzfläche			x	x		x

Hinweise:

Es ist dem örtlichen Gutachterausschuss überlassen, ob dieser detailliert die Abstimmung auf die Norm des Kaufpreises nachweist. Dann müssten Werte für Garagen, ggf. fehlende Erschließungsbeiträge, z.B. „bis frei“, Inventar usw. in der Kaufpreisliste aufgeführt werden. Die AG Vergleichswertmodell empfiehlt dies mehrheitlich nicht.

Aus der zu berechnenden Differenz zwischen Gesamtkaufpreis und absolutem Kaufpreis, oder relativem Kaufpreis multipliziert mit der Bezugsgröße, kann der Sachverständige auf große oder kleine Abstimmungen in EUR schließen.

Es wird empfohlen, dem Sachverständigen eine erläuternde Seite zu den abgegebenen Vergleichsfällen mitzugeben. Hierbei ist besonders auf die Qualität einzelner Variablen/ Schlüsselnummern hinzuweisen, wie z.B. zur Ausstattungsklasse und dem Modernisierungsgrad (siehe Anlage 2.3 – Erläuterungen).

Diese Ausgaben werden nach der jeweils gültigen GAVO NRW erteilt. Für eine sachgerechte Verwendung der Daten aus der Kaufpreissammlung benötigen Sachverständige eine Auskunft in nicht anonymisierter Form.

3 Erläuterungen

(beispielhaft, teilmarkttypische Merkmale sind noch zu ergänzen):

Variablenname	Erläuterungen
1. Registrier-Nummer	Nummer des Vergleichsfalles in der Kaufpreissammlung (zur schnellen Identifizierung bei Rückfragen)
2. Gruppe Veräußerer	Gruppen der Veräußerer, wie z. B. Privatpersonen, Baugesellschaften, öffentliche Stellen, Kirchen usw.
3. Lage/Wohnlage	Innerhalb der Lagebezirke um das Zentrum (1-City, 2-Citynah, 3-Randlage, 4-Vorort) wurden Wohnlagen nach dem Schulnoten-Prinzip von 0 (Top) bis 5 (mäßig) zugeordnet. In der Innenstadt entsprechen 0 = 1A-Lage und 1 = 1B-Lage und sind somit keine „klassischen Wohnlagen“.
4. Grundstücksfläche	Größe des Vergleichsgrundstücks ohne Flächen selbstständig nutzbarer Grundstücksteile.
5. Baulandfläche	Größe des Baulandgrundstücks mit Bezug auf die jeweilige Bodenrichtwertnorm (Tiefe 30 – 50 m, i.d.R. 40 m)
6. Wohn-/Nutzfläche	Wohnfläche i.d.R. nach Wohnflächenverordnung (II.BV) ermittelt. Bei Mischnutzungen ist die Wohn-/Nutzfläche die Summe aus Wohn und Nutzfläche
7. Gesamtkaufpreis	Kaufpreis laut Vertrag mit Bezug auf eine wirtschaftliche Einheit. Ggf. vereinbarte geringfügige Rentenzahlungen wurden kapitalisiert.
8. Kaufpreis in EUR pro m ²	<u>Unbebaute Grundstücke (Bauland):</u> aus Gesamtkaufpreis (abgabenbeitragsfrei) pro m ² Grundstücksfläche. <u>Unbebaute Grundstücke (Nichtbauland):</u> aus Gesamtkaufpreis (abgabenbeitragspflichtig) pro m ² Grundstücksfläche. <u>Bebaute Grundstücke:</u>

aus Gesamtkaufpreis (abgabenbeitragsfrei, ohne Inventar, untypische Nebengebäude und Garagen/Stellplätze mit Bezug auf das Bodenrichtwert typische Normgrundstück) pro m² Wohn-/Nutzfläche (somit inkl. Bodenwert).

Wohnungseigentum:

Gesamtkaufpreis (abgabenbeitragsfrei, ohne Inventar und Garagen/Stellplätze) pro m² Wohnfläche (somit inkl. Wert des ideellem Anteils am Grund und Boden).

4 Musterformular (Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung)

Das aktuelle Antragsformular steht als Download unter <http://www.boris.nrw.de> -> Standardmodelle der AGVGA.NRW -> Leitfaden zur Ermittlung von Vergleichswerten zur Verfügung.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in ... Musterstraße 123 50823 Musterstadt	Antragsteller: <input type="text"/>
	<input type="text"/>
	Straße: <input type="text"/>
	PLZ, Ort: <input type="text"/>
	Telefon: <input type="text"/>
	Telefax: <input type="text"/>
	E-Mail: <input type="text"/>

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In meiner Eigenschaft als
(Gericht, Behörde, öff. best. u. vereidigter Sachverständiger, Sonstiger *)
*) bitte erläutern

bin ich mit dem Grundstück

Lagebezeichnung (Straße, Hausnummer)

Gemarkung Flur Flurstück(e)

aus folgenden Gründen befasst:

Ich stelle hiermit gemäß § 10 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (vgl. nächste Seite) den Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

unbebaute Grundstücke; Nutzungsart

bebaute Grundstücke; Nutzungsart

Wohnungs- bzw. Teileigentum

Lagebeschreibung (Straße oder Stadtteil):

Grundstücksgröße von m² bis m²

Beitragsrechtlicher Zustand:

Baujahr oder Baujahrsspanne: Geschosshöhe:

Wohnfläche von m² bis m²

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse:

Weitere Merkmale:

Ich verpflichte mich,

1. alle erhaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem oben angegebenen Zweck zu verwenden.
2. die Bestimmungen der Datenschutzgesetze sowie des § 10 Abs. 2 und 3 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 einzuhalten.
3. die für die Auskunft anfallenden Gebühren gemäß Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW (siehe nächste Seite) zu übernehmen.

Mir ist bekannt, dass mit der Auskunft aus der Kaufpreissammlung keine Aussage über die Verwendbarkeit der Daten im Einzelfall verbunden ist.

Ort, Datum _____
Unterschrift und ggf. Stempel

Auszug aus der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
(Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV NRW S. 146)

**§ 10
Verwendung der Daten der Kaufpreissammlung**

(2) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.

(3) Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Notiz

Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Die Angabe in einer auf natürliche Personen beziehbaren Form ist jedoch nur zulässig, wenn kein Grund zu der Annahme besteht, dass dadurch schutzwürdige Belange der Betroffenen beeinträchtigt werden.

Hinweis zu § 10 Abs. 3: Daten sind bereits dann auf eine natürliche Person beziehbar, wenn Straße **und** Hausnummer angegeben werden oder ein Rückschluss in anderer Weise möglich ist. Das bedeutet, dass der Sachverständige die Daten vor der Angabe im Gutachten in der Regel zu anonymisieren hat.

Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW
vom 5. Juli 2010

Tarifstelle

- 7.3.1.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB; § 10 GAVO NRW)
- a) Preisauskunft einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise
über unbebaute und bebaute Grundstücke Gebühr: 120 Euro
je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis Gebühr: 8 Euro

Bearbeitungsvermerke:

Die Voraussetzungen des § 10 GAVO (berechtigtes Interesse) liegen - nicht - vor.

Antrag stattgeben - ablehnen.

_____ Datum

_____ Unterschrift des Vorsitzenden

Auskunft erteilt am _____ Namenszeichen

Antrag abgelehnt am _____ Namenszeichen

Anlage 3.1

Empfehlungen zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden

1 Grundsätze

Das Vergleichswertverfahren ist, wie alle klassischen Wertermittlungsmethoden, sachverständig anzuwenden. Dies gelingt zum einen durch die Selektion/Auswahl geeigneter Vergleichsobjekte, die mit den wesentlichen Merkmalen des zu bewertenden Objekts hinreichend übereinstimmen, und ergänzend durch die sachverständige Anwendung von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zur Anpassung der Werte bei abweichenden Merkmalen.

Die notwendige Qualität der Ermittlung eines Verkehrswertes aus dem Vergleichswertverfahren als unabhängiges Wertermittlungsverfahren ist nur dann gegeben, wenn das zur Verfügung stehende Kaufpreismaterial eine hohe Aussagefähigkeit in den wesentlichen teilmarkttypischen beschreibenden Merkmalen (siehe Nr. 4.2) besitzt und darüber hinaus Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen sachverständig abgeleitet und für den örtlichen Markt veröffentlicht, bzw. den Sachverständigen zugänglich gemacht sind. Diese Aufgabe der Markttransparenz bei hoher Qualität kann letztlich nur der örtliche Gutachterausschuss bei qualifiziertem Personaleinsatz erfüllen.

Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen haben im Vergleichswertverfahren nach § 15 ImmoWertV einen hohen Stellenwert, da sie die Anpassungen bei Abweichungen einzelner Grundstücks- oder Gebäudemerkmale über Umrechnungskoeffizienten und bei Zeitunterschieden über Indexreihen ermöglichen. Diese sind so abzuleiten und zu veröffentlichen, dass eine sachverständige Interpretation und marktorientierte Feinjustierung möglich sind.

Umrechnungskoeffizienten werden in erster Linie mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden aus Kaufpreisen großer Stichproben eines Teilmarktes abgeleitet. Diese Stichproben entstehen aus den umfassend ausgewerteten Kauffällen einer Gemeinde oder eines Landkreises auch mit zurückliegenden Kaufvertragsabschlüssen.

Umrechnungskoeffizienten lassen sich alternativ als Zu- und Abschläge auch sachverständig schätzen. Dabei können statistische Ergebnisse anderer vergleichbarer Gemeinden oder Kreise zur Stützung herangezogen werden.

Indexreihen lassen sich ebenfalls mit Hilfe statistischer Methoden (ggf. einfacher Jahresmittelwertvergleich bei vorheriger Anwendung von Umrechnungskoeffizienten) ableiten.

2 Die Ableitung von Umrechnungskoeffizienten mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden

Zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten ist zunächst das in der Kaufpreissammlung zur Verfügung stehende umfassend ausgewertete Material zu gliedern. Das geschieht nach sachverständig-statistischen Gesichtspunkten. Je größer die Stich-

probe, desto sicherer sind die statistischen Ergebnisse. Dieser Grundsatz stößt aber an Grenzen, da nicht alle Grundstücksteilmärkte zusammen analysiert werden können. Um sichere statistische Aussagen über Objekt- bzw. Lagezusammenhänge treffen zu können, wird aus einem Jahrgang in der Regel nicht genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung stehen. Deshalb sind mehrere Jahrgänge zusammen zufassen und im Rahmen einer multiplen Regression zu analysieren.

Diese Zusammenhänge machen deutlich, dass teilmarkttypische Kaufpreisstichproben (sog. Analysegruppen) so auszuwählen sind, dass zum einen genügend Material zur Verfügung steht (großräumige Selektion, ggf. NRW-weit) und zum anderen gleichzeitig auch Indexableitungen möglich werden.

Es wird empfohlen folgende Analysegruppen zu bilden, die auch in Abstimmung mit der AG Indexreihenmodell, als Grundlage zur Ableitung von (landesweit einheitlichen) Indexreihen⁷ dienen können.

1 Teilmarkt der unbebauten Grundstücke

1.1 Nichtbauland⁸

1.1.1 Ackerland

1.1.2 Grünland

1.1.3 Forstwirtschaftliche Grundstücke

1.2 Bauland

1.2.1 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

1.2.2 Mietwohnhaus- bis gemischt genutzte Grundstücke

1.2.3 Büro-/Geschäftshausgrundstücke

1.2.4 Gewerblich bzw. industriell nutzbare Grundstücke

2 Teilmarkt der bebauten Grundstücke

2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser, Neubauten

2.2 Ein-/Zweifamilienhäuser, Weiterverkäufe

2.3 Mietwohnhäuser bis 20 Prozent gewerblicher Anteil am Rohertrag

2.4 Gemischt genutzte Objekte, gewerblicher Anteil 21 bis 80 Prozent

2.5 Büro-/Geschäftshäuser

2.6 Gewerbe-/Industrieobjekte

3 Teilmarkt Wohnungseigentum

3.1 Neubauten, Erstverkauf

3.2 Gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe)⁹

Für die folgende methodische Beschreibung zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten und auch Indexreihen wird schwerpunktmäßig auf die bebauten Teilmärkte der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen verwiesen, da hier auch auf Beispiele zur Ableitung von Immobilienrichtwerten (ehemals AG IRIS der AGVGA.NRW) zurück

⁷ Hierbei gilt es zu beachten, dass derzeit in der Praxis nicht aus allen Teilmärkten - auch nicht landesweit - Indexreihen abgeleitet werden können. Signifikante Einflussmerkmale, die je Gruppe auf den Vergleichspreis wirken, sind noch nicht umfassend bekannt, bzw. müssen noch untersucht werden.

⁸ Keine Indexreihen für Bauerwartungs- und Rohbauland.

⁹ Umwandlungen (Erstverkäufe) können als sep. Teilmarkt ggf. normiert und mit einbezogen werden.

gegriffen werden kann. Prinzipiell kann die Methodik auf alle Analysegruppen übertragen und angewendet werden.

2.1 Statistische Grundlagen

Die Anwendung statistischer Methoden auf Kaufpreise bringt zum Teil nicht unproblematische Hürden mit sich. Kaufpreise sind keine wiederholbaren Messreihen, die den klassischen statistischen Verfahren normalerweise grundsätzlich unterstellt werden. Eine große Stichprobe (großräumige Selektion, ggf. auch NRW-weit) minimiert die statistischen „Falschaussagen“ bei der Anwendung einer klassischen multiplen Regressions- oder Kovarianzanalyse. Komplexere statistische Analysemethoden, wie z. B. eine nichtlineare Regression, führen bei großen Stichproben nicht zu nennenswert besseren Ergebnissen und sind deshalb für einen „Normalstatistiker“ in den Geschäftsstellen nicht zu empfehlen.

Grundsätzlich sind die statistischen Ergebnisse immer sachverständig zu interpretieren und auch zu hinterfragen. Die folgenden Schritte einer mathematisch-statistischen Analyse bis zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen setzen statistische Grundkenntnisse voraus, die hier nicht weiter vertieft werden. Es werden aber die kaufpreistypischen Hürden angesprochen und aufgrund der bisher vorliegenden Erfahrungen einzelner Geschäftsstellen beispielhaft gangbare Lösungen empfohlen.

2.1.1 Datencheck

- Fehlende Werte

Prüfen der zu untersuchenden wahrscheinlichen Einflussgrößen der Stichprobe auf fehlende Werte („missings“ ausschließen oder besser nacherfassen).

- Logische Prüfungen, Qualität der Variablen

Ist die Kaufpreissammlung logisch geführt, z. B. wurde ein Objekt, errichtet mit öffentlichen Mitteln des sozialen Wohnungsbaus mit Baujahr 1930 erfasst? Das kann nicht sein und ist im Datensatz zu korrigieren. Eine erste optische Prüfung kann auch durch Darstellung einer zweidimensionalen Abhängigkeit zum Kaufpreis in Form einer Graphik erfolgen.

Wesentliche beschreibende Merkmale, wie zum Beispiel die Wohnungsausstattung oder der Modernisierungsgrad bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, lassen sich mit Hilfe von ausgefüllten Erwerber-Fragebögen auswerten und bedürfen einer Definition, die die Qualität der erfassten Daten beschreibt.

Sollte der Rücklauf von Erwerber-Fragebögen nicht ausreichen (< ca. 30-40 Prozent), wird empfohlen, von einer einfachen Zuordnung bzw. Definition zur Wohnungsausstattung (Klassen 1 bis 5) auszugehen, die ggf. auch aus den Hausakten entnommen werden kann:

Wohnungsausstattung

- stark gehoben (1)
- gehoben (2)
- mittel (3)
- einfach (4)

- sehr einfach (5)

örtliche Definition (beispielhaft)

- Wohnung(en) TOP, mit mind. 2 großen Bädern, Gäste-WC
- Wohnung(en) mit 1 bis 2 Bädern, Gäste-WC
- Wohnung(en) mit Bad/WC, Gäste/WC
- Wohnung(en) mit Bad/WC, Zentral-/Etagenheizung vor 1995, ggf. Einzelöfen (z. B. Nachtstrom)
- Wohnung(en) mit Einzelöfen, kleines Bad/WC

Die Zuordnung der Wohnungsausstattungs-klasse erfolgt prinzipiell nach dem Schulnotenprinzip, wobei zu beachten ist, dass diese bei Eigentumswohnungen, Ein-/Zweifamilien- und auch bei Mietwohnhäusern gleichermaßen gilt¹⁰.

Die Einstufung bzw. Zuordnung des Modernisierungsgrades (Klassen 1 bis 6) sollte bei fehlenden Erwerber-Fragebögen mit Hilfe von Internetdiensten sachverständig zugeordnet werden.

Klasse, Modernisierungsgrad	Punkte in Anlehnung an SW-RL¹¹
1 nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
2 kleine Modernisierungen (im Rahmen der Instandhaltung)	2 bis 5 Punkte
3 mittlerer Modernisierungsgrad (zeitgemäß nutzbar)	6 bis 10 Punkte
4 überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
5 voll modernisiert	18 bis 20 Punkte
6 kernsaniert	keine Punkte zuordnen
9 nicht festgestellt	(vermeiden)

Es sollte für den Modernisierungsgrad möglichst keine Schlüsselnummer 9 vergeben werden, da diese Fälle dann für eine Gesamtbeurteilung des Modells verloren gehen.

- Welcher Variablentyp liegt vor?

Handelt es sich um stetige Variablen, dann werden die Ergebnisse zu Verteilungen führen, die dann z.B. auf „Normalverteilung“ geprüft werden können. Liegen gruppierte Variablen vor, dann sind gruppenweise Auszählungen zu erstellen und zu prüfen, ob diese relativ gleichmäßig besetzt sind.

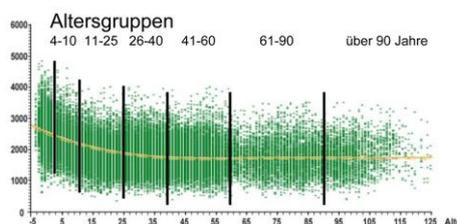
- Grenzen definieren

Bei stetigen Variablen sind zum Beispiel für typische Reihen(mittel)häuser nur Wohnflächen bis 250 m² und Grundstücksflächen bis 400m² zugelassen. Objekte mit größeren Flächen werden dann ausgeschlossen. Hierbei ist Normalverteilung nicht zwingend anzustreben. Es können auch Fälle untypisch besetzter gruppierter Variablen ausgeschlossen werden.

- Gruppen bilden

Es können auch stetige Variablen, die einer Funktion folgen, gruppiert werden. Diese Gruppenbildung erfolgt nicht alleine nach statistischen Maßgaben, sondern orientiert sich in erster Linie an einer sachgerechten Gliederung des Funktionsverlaufes mit der Maßgabe, dass in jeder Gruppe genügend Vergleichsfälle vorliegen.

Beispiel: Altersfunktion und -gruppen für Eigentumswohnungen



¹⁰ Eine eindeutige inhaltliche Zuordnung zur Gebäudeausstattungs-klasse (SW-RL) ist nur bedingt (ggf. bei Ein-/Zweifamilienhäusern) möglich, aber auch nicht erforderlich.

¹¹ Die SW-RL lässt in Anlage 4 zu, dass Punkte für Bauelemente vergeben werden können, die noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen. Diese mögliche Vorgehensweise scheidet bei Neubauten aus. Einem Neubau wird der Modernisierungsgrad 1 (Null Punkte) zugeordnet. Bei Kernsanierungen werden keine Punkte erfasst. Es wird empfohlen das Jahr der Kernsanierung ergänzend zu erfassen.

Bereits in der Kaufpreissammlung vorliegende kategoriale (gruppierte) Variablen sind ggf. für die folgende Analyse neu zu gruppieren. Hierzu gehört das Merkmal Modernisierungsgrad. Die Kaufpreissammlung enthält auch das Baujahr. Hierbei sind Baujahr und Modernisierungsgrad in engem Zusammenhang zu beurteilen. Der Modernisierungsgrad „1“ hat bei Altbauten (z. B. Vorkriegsbauten oder Nachkriegsbauten mit Baujahr bis ca. 1975) eine ganz andere Bedeutung als die „1“ bei Neubauten. Um den Modernisierungsgrad unabhängig vom Baujahr analysieren zu können (Bedingung der mathematisch-statistischen Regressionsanalyse), empfiehlt es sich, eine neue Variable einzuführen, die dann auf einen sogenannten Modernisierungstyp abzielt:

Modernisierungstyp (MODTYP)

Schlüsselnummer 3 = nicht neuzeitlich, nicht modernisiert
2 = nicht neuzeitlich, nur teilweise modernisiert
1 = neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard)

Eine Zuordnung kann wie folgt beispielhaft vorgenommen werden:

Baujahr < 1948 und modgrad = nicht/gering modernisiert,	dann MODTYP = 3
Baujahr < 1948 und modgrad = mittel/durchgreifend modernisiert,	dann MODTYP = 2
Baujahr < 1948 und modgrad = saniert,	dann MODTYP = 1
1948 < Baujahr < 1975 und modgrad = nicht modernisiert,	dann MODTYP = 3
1948 < Baujahr < 1975 und modgrad = gering/mittel modernisiert,	dann MODTYP = 2
1948 < Baujahr < 1975 und modgrad = durchgreifend mod., saniert,	dann MODTYP = 1
1975 < Baujahr < 1995 und modgrad = nicht/gering modernisiert	dann MODTYP = 2
1975 < Baujahr < 1995 und modgrad = mittel/durchgreifend mod.	dann MODTYP = 1
Baujahr > 1995 und modgrad = nicht/gering modernisiert,	dann MODTYP = 1

2.1.2 Optimales Regressionsmodell

Je nach eingesetzter Statistik-Software kann eine Ko-Varianzanalyse, die stetige und kategoriale Variablen verarbeiten kann, unmittelbar zum Ziel führen. Bei Software-Produkten, die klassische multiple Regressionsanalysen (nur stetige Variable) anbieten, müssen zunächst Dummy-Variablen (sog. Schein-Variablen) für die gruppierten Variablen eingeführt werden. Dies geschieht beispielhaft nach folgender Rechenvorschrift:

Wenn Ausstattung = 1, dann $d_{\text{ausstatt1}} = 1$. Wenn nicht, dann $d_{\text{ausstatt1}} = 0$.
Wenn Ausstattung = 2, dann $d_{\text{ausstatt2}} = 1$. Wenn nicht, dann $d_{\text{ausstatt2}} = 0$.
Wenn Ausstattung = 3, dann $d_{\text{ausstatt3}} = 1$. Wenn nicht, dann $d_{\text{ausstatt3}} = 0$.
usw.

Für alle Analysen gilt:

Die verhältnisskalierten (stetigen) Einflussgrößen, wie WGFZ, Wohnungs- oder Grundstücksgröße, sind als Polynom einzuführen.

Das eingesetzte Software-Produkt sollte einen OUTPUT (Ausgabe statistischer Analyseergebnisse) generieren können, der in eine separat lesbare Datei geschrieben werden kann. Das erleichtert den sich anschließenden Prozess zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten. Ansonsten müssen die Kenngrößen per Hand in eine EXCEL-Tabelle übertragen werden.

Die folgenden Hinweise sollen zur Beurteilung einer mathematisch-statistischen Analyse – wie Kenngrößen, die bei Immobilien-Kaufpreisuntersuchungen üblicher Weise auftreten – Orientierung geben:

1. Zum statistischen Modell:

- Multiples Bestimmtheitsmaß (**R² oder B**) liegt optimal zwischen 0,6 und 0,8.
- Partielles Bestimmtheitsmaß (**part. R²**) je Einflussmerkmal, führt kumuliert zu R²; und dient der Abschätzung der Bedeutung gruppiertes Einflüsse im Modell.
- Der **relative Standardfehler** liegt in der Regel bei großen Kaufpreis-Stichproben zwischen ±15 Prozent und ±25 Prozent.
- **F-Test** für das Bestimmtheitsmaß der Varianzanalyse: Signifikanztest für das gesamte Modell mit allen Einflussgrößen, wenn "F" kleiner als ein Grenzwert ist.

2. Zu den Einflussmerkmalen (unabhängige Variable):

- **t-test** der Varianzanalyse:
Signifikanz je Einflussmerkmal, wenn „t“ kleiner als ein Grenzwert ist. Ein Einfluss kann signifikant sein, aber dennoch nur unwesentlich zur Modellerklärung beitragen.
- **Anzahl der Fälle** je Einflussmerkmal:
Nur ein Fall, dann zwar hochsignifikant, aber es ist keine allgemeingültige Aussage möglich. Bei mindestens 10-20 Fällen ist das Ergebnis tragfähig.
- **Logische Prüfung** der Regressionskoeffizienten nach Größe und Vorzeichen, z. B.:
Zur Größe: Wohnlage 1 sollte > Wohnlage 2 sein.
Zum Vorzeichen: wenn Immissionen „JA“ dann Vorzeichen „ - “
- Einflussmerkmale auf **Autokorrelation** prüfen und möglichst ausschließen:
Korrelationskoeffizienten können bis 0,3 merkmaltypisch noch normal sein, bei höheren Werten prüfen, ggf. auch in der Stichprobe belassen.
Hinweis: Bleiben offensichtlich korrelierte Variablen in der Analyse, dann erhöhen diese das R²; das sieht zwar gut aus, verfälscht aber das Ergebnis!

Beispiel zur nicht gewünschten Korrelation bei Einfamilienhaus-Baulandgrundstücken:
Art der baulichen Nutzung (Gebäudeart), Grundstücksgröße und WGFZ¹² sind korreliert:

- Freistehendes EFH-Grundstück: hat eine große Fläche und eine kleine WGFZ
- EF-Reihenhaus-Grundstück: hat eine kleine Fläche und eine große WGFZ.

Deshalb nur Art der baulichen Nutzung (Gebäudeart) **oder** WGFZ **oder** Grundstücksgröße in die Regressionsgleichung einführen:

- a) $KP/m^2_{UB-Bauland} = f_{von}$ Lage, Gebäudeart EFH oder ERH, usw. (ohne Größe und WGFZ)
- b) $KP/m^2_{UB-Bauland} = f_{von}$ Lage, Größe, usw. (ohne Gebäudeart und WGFZ)
- c) $KP/m^2_{UB-Bauland} = f_{von}$ Lage, WGFZ, usw. (ohne Gebäudeart und Größe)

- **Ausreißer** (bezogen auf die Zielgröße) sind nicht zu früh, sondern erst nach abschließender Normierung der Stichprobe (Schlusskontrolle 2.2.2) auszuschließen. Die beschreibenden Merkmale sind aufgrund der vorgegebenen Grenzen (Datencheck 2.1.1) faktisch ausreißerfrei.

¹² Grundstücksgröße und WGFZ sind auf ein typisches Bodenrichtwertgrundstück bezogen, wobei Werte untypischer Hinterland- oder Gartenlandflächen zuvor abgezogen wurden.

2.2 Umrechnungskoeffizienten und iterativer statistischer Prozess

2.2.1 Partielle Modellauflösung nach Variablentypen

Der Vorgang der partiellen Modellauflösung (Auflösung der optimalen Regressionsgleichung – Verfahren Mann) zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten wurde in der Fachzeitschrift zfv¹³ beschrieben und in NRW bei der Ableitung von Immobilienrichtwerten angewandt.

Hierzu werden die zuvor ermittelten jeweiligen Regressionskoeffizienten und Mittelwerte der analysierten, signifikanten gruppierten Einflussgrößen in eine EXCEL-Datei überführt und nach einem bestimmten Muster (Beispiele 1 und 2 – Wohnungseigentum) ausgewertet.

Beispiel 1: Tabelle zur Berechnung des Merkmals „Balkon vorhanden“

Hinweis: Das Merkmal „Balkon“¹⁴ nicht vorhanden“ wird als „Norm“ vorausgesetzt.

Klasse	Anzahl der Fälle	Mittelwert (DUMMY)	Parameter	normierter Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	Mittelwert der untersuchten Variablen	Faktor
Achsenabschnitt			1439	Merkmal nicht vorhanden	1.733,61	
Balkon vorhanden	290	0,111667308	99,73	Balkon vorhanden	1.822,20	0,95
Gesamtanzahl	2597					

Beispiel 2: Tabelle zur Berechnung von vier Wohnlageklassen

Hinweis: Die mittlere Wohnlage (3) wird hierbei als „Norm“ vorausgesetzt.

Klasse	Anzahl der Fälle	Mittelwert (DUMMY)	Parameter	normierter Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	Mittelwert der untersuchten Variablen	Faktor
Achsenabschnitt			1439	Merkmal nicht vorhanden	1.733,61	
sehr gut - 1	566	0,217943781	1105,72	sehr gut - 1	2.609,66	0,58
gut - 2	242	0,093184444	224,36	gut - 2	1.728,30	0,87
einfach - 4	365	0,140546785	-229,24	einfach - 4	1.274,70	1,18
Gesamtanzahl	2597					

Legende	
	die Werte sind der Regressionsanalyse entnommen
grün	Faktor zur Anwendung an den Kaufpreis

= Anzahl der Fälle pro Klasse / Gesamtanzahl

Berechnung eines Mittelwertes für
 1. alle Merkmale enthalten (aus Regression)
 2. Merkmal nicht vorhanden
 3. je Klasse, wenn Merkmal vorhanden

= Mittelwert Merkmal nicht vorhanden / Mittelwert Merkmal vorhanden je Klasse

= Mittel, wenn Merkmal nicht vorhanden + Parameter

Mittel, wenn Merkmal nicht vorhanden
 = Mittel mit allen Merkmalen - (Dummy x Parameter) je Klasse

Die hierzu benötigten Tabellen stehen zur Verfügung unter: <http://www.boris.nrw.de> -> Standardmodelle der AGVGA.NRW -> Zur Unterstützung bei der Ableitung von

¹³ Wilfried Mann, Die Regressionsanalyse zur Unterstützung der Anwendung des Normierungsprinzips in der Grundstücksbewertung, Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (zfv), Heft 5/2005, Seiten 283-294

¹⁴ Das Merkmal Balkon umfasst auch Loggien und Dachterrassen. Bei der Kaufpreisauswertung sind Balkonflächen bereits mit 50% in der Wohnfläche enthalten. Kleine Ausstiege zählen nicht als Balkone.

Immobilienrichtwerten in NRW -> Muster-Excel-Tabelle: Berechnung von Umrechnungskoeffizienten (-Faktoren) aus der Regressionsgleichung. Wurden stetige Variablen, wie WGFZ-Einfluss, Alter, Wohnflächen usw. und ggf. die Zeit nicht gruppiert, dann sind diese Funktionen iterativ separat partiell aufzulösen. Abschließend errechnen sich Faktoren (Umrechnungskoeffizienten) die jeweils auf einen Norm-Typ, z. B. mittlere Lage mit dem Faktor 1,0 und gute Lage mit dem Faktor 0,8 bezogen sind. Hierbei wird definiert, dass der Faktor im Sinne einer Korrektur an den Kaufpreis zu verstehen ist, um abschließend z. B. einen Richtwert in mittlerer Lage zu generieren.

Funktionale Zusammenhänge (als Polynom dargestellt) führen nach folgender Rechenvorschrift zu Faktoren (Umrechnungskoeffizienten), z. B. WGFZ:

$$f_{\text{gfz}} = \frac{(a_0 + b_1 \times \text{meangfz} + b_2 \times \text{meangfz}^2 + b_3 \times \text{meangfz}^3)}{(a_0 + b_1 \times \text{WGFZ} + b_2 \times \text{WGFZ}^2 + b_3 \times \text{WGFZ}^3)}$$

Legende:

a_0 = Achsenabschnitt

$b_{1,2,3}$ = Regressionskoeffizient

meangfz = Analysemittel der WGFZ (als Polynom: linear, quadratisch, kubisch)

WGFZ = WGFZ des Vergleichsfalles (als Polynom: linear, quadratisch, kubisch)

Auch hier wird der abgeleitete Faktor im Sinne einer Korrektur an den Kaufpreis berechnet.

2.2.2 Anwendung des Normierungsprinzips/Schlusskontrolle

Die abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten werden zunächst an die Kaufpreise dergestalt angebracht, als ob das typische Grundstück der Stichprobe (Analysegruppe) verkauft wäre.

Somit sind die Kaufpreise „stichprobentypisch“ normiert. Mit diesen normierten Kaufpreisen wird die mathematisch-statistische Analyse noch einmal durchgeführt. Bei korrekter Berechnung der Umrechnungskoeffizienten wird sich jetzt ein multiples Bestimmtheitsmaß (R^2) nahe 0 ($< 0,01$) ergeben. Dies ist im Prozess der Ableitung von Umrechnungskoeffizienten die Schlusskontrolle.

2.2.3 Zeiteinfluss (vorläufige Indexreihe)

In der Regel werden Analysen zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten nicht aus einem Jahrgang abgeleitet. Circa 5 - 10 Jahre sollten zusammengefasst werden, um für lage- und objektbeschreibende Merkmale robuste Ergebnisse zu erzielen. Über diesen Zeitraum werden sich diese Merkmale in der Regel nicht wesentlich verändern. Somit kann gleichzeitig auch der Zeiteinfluss analysiert und ggf. als Indexreihe abgeleitet werden.

Das Jahr des Vertragsabschlusses ist als gruppierte Variable mit in das Regressionsmodell einzubeziehen und führt über jährliche Zeitfaktoren zu einer Indexreihe. Zeiteinflüsse, die mit Hilfe eines sog. Dezimaljahres funktional abgeleitet werden, sind abschließend über Jahresmittelwerte in eine vorläufige Indexreihe zu überführen.

Es ist auch möglich, eine bereits bekannte Indexreihe vorab zu berücksichtigen. Hierzu würden die zur Verfügung stehenden Kaufpreise zunächst auf das aktuelle Jahr

umgerechnet (Anwendung der Indexreihe). Die durchzuführende Analyse würde dann keinen signifikanten Zeiteinfluss ergeben. Diese Methode hat den Vorteil, dass auch Jahre mit gering besetzten Vergleichsfällen in die Ableitung von Umrechnungskoeffizienten einbezogen werden können.

2.2.4 Iterationen

Iterationen ergeben sich aus den verschiedenen Zwischenergebnissen im Prozess der mathematisch-statistischen Analyse.

Es kann zunächst eine vorläufige Indexreihe als „Wahr“ in das Regressionsmodell eingeführt werden. Es können auch sachverständig erkannte Umrechnungskoeffizienten in das Modell eingeführt werden.

Beispiel: Bis zum Jahr 1999 lag die Gruppe der Appartements (bei Wohnungseigentum) immer über denen der Normalwohnungen (+ 10 Prozent). Seitdem ist ein umgekehrter Trend erkennbar (- 10 Prozent). Das führt zu folgender Normierungsvorschrift:

wenn Jahrgang < 2000 und Gruppe = Appartements, dann $f_{app} = 0.90$.

wenn Jahrgang > 1999 und Gruppe = Appartements, dann $f_{app} = 1,10$.

Diese auch empirisch gefundene Erkenntnis kann durch Vorabnormierung der Kaufpreise (ähnlich der Anwendung einer bekannten Indexreihe, siehe 2.2.3) in die Analyse eingebracht werden. Anschließend sind die statistischen Ergebnisse zu prüfen. Es müsste sich der Einfluss „Appartement“ als nicht mehr signifikant erweisen.

Ändern sich durch diese Maßnahme andere Faktoren (Umrechnungskoeffizienten), dann sind die Kaufpreise „stichprobentypisch“ neu zu normieren. Abschließend findet die Schlusskontrolle statt, die letztendlich zu einem R^2 näher an „0“ führt.

2.2.5 Zu-/Abschläge (Umrechnungskoeffizienten sachverständig prüfen)

Die aus einem optimalen statistischen Modell abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten (Faktoren im Sinne der Anpassung an Kaufpreise zur Ableitung von Vergleichsfaktoren/Richtwerten) sind abschließend sachverständig zu überprüfen.

Dies fällt dem Sachverständigen leichter, wenn dieser für gruppierte Variablen von Zu- und Abschlägen in Prozent ausgehen kann oder sich zweidimensionale Abhängigkeiten z. B. zwischen Kaufpreis und Alter ansehen kann. Hierzu sind die aus der statistischen Analyse abgeleiteten Faktoren in Zu- und Abschläge in Prozent umzukodieren. Gleichzeitig hilft es, den Sachverständigen Prozente zur Prüfung vorzulegen, die an ein Normgrundstück anzubringen sind.

Beispiel 1:

Faktor bei guter Lage = 0,8 (Korrektur an den Kaufpreis gegenüber mittlerer Lage)

Dieser Faktor entspricht bei Anwendung an eine mittlere Lage (Bodenrichtwert) einem Faktor von 1,25 (aus $1 / 0,8$), weiter aufgelöst in Prozent $(1,25 - 1) \times 100 = 25 \%$.

Es ist also bei guter Lage, in Abweichung von der mittleren Lage (Bodenrichtwert) ein Zuschlag von 25 Prozent anzubringen.

Um funktionale Zusammenhänge zweidimensional darstellen zu können ist zunächst der Kaufpreis so zu normieren, als ob es nur noch **eine** Abhängigkeit gäbe, nämlich die z. B. zum Alter des Gebäudes. Hierzu werden außer der Alterskorrektur alle Umrechnungskoeffizienten (Faktoren) an den Kaufpreis angebracht.

Beispiel 2:

Zunächst wird ein stichprobentypischer vollnormierter Kaufpreis (VP_{norm}) berechnet. Dieser diene auch als Basis für die Schlusskontrolle (siehe oben 2.2.2):

$$VP_{norm} = VP \times f_{zeit} \times f_{app} \times f_{modtyp} \times \dots \times f_{alter}.$$

Dann wird der Preis VP_{Alter} berechnet, der den Alterseinfluss nicht enthält:

$$VP_{Alter} = VP_{norm} / f_{alter}.$$

Dieser Preis (VP_{Alter}) kann abschließend dem Alter gegenüber gestellt und somit dem Sachverständigen transparent gemacht werden:

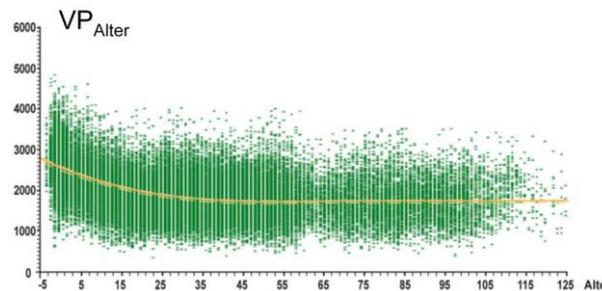
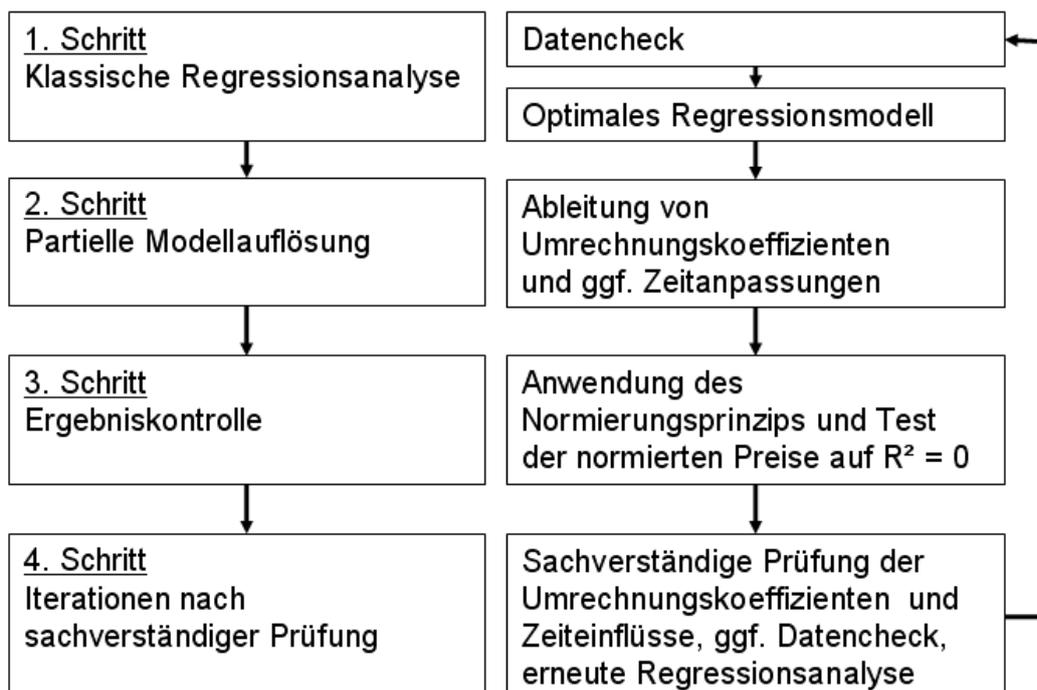


Abbildung: Alter in Abhängigkeit vom normierten Kaufpreis bei Eigentumswohnungen

2.3 Ableitung von Indexreihen

Die Ableitung von Indexreihen, z.B. mit Hilfe von Jahresmittelwert-Vergleichen nach erfolgter Anpassung der Kaufpreise an das teilmarkttypische Index-Grundstück wird im Vergleichswertmodell NRW nicht weiter vertieft. Siehe hierzu das Arbeitspapier Modell zur Ableitung von Indexreihen in NRW (Indexreihen-Modell NRW).

2.4 Übersicht zum statistischen Prozess



2.5 Literatur-/Internethinweise und Software-Produkte

2.5.1 Literatur

Zur Vertiefung der komplexen Thematik „Ableitung von Umrechnungskoeffizienten mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden“ wird folgende Literatur empfohlen, die auch der Ableitung von Immobilienrichtwerten zugrunde liegt:

Mann, Wilfried: Integratives Auswertemodell zur Beschreibung des Immobilienmarktes, Wissenschaftliche Arbeiten der Fachrichtung Vermessungswesen der Universität Hannover Nr. 251, 2004

Mann, Wilfried: Die Regressionsanalyse zur Unterstützung der Anwendung des Normierungsprinzips in der Grundstücksbewertung, Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (zfv), 5/2005

Ramona Elbruda, Wilfried Mann: Immobilienrichtwerte in Nordrhein-Westfalen, Nachrichten aus dem öffentlichen Vermessungswesen Nordrhein-Westfalen, NÖV, Ausgabe 2/2009, S. 1-19

Jeschke, Krägering, Steinbrecher: Zur Optimierung der Auswertung intersubjektiver Schätzung, Flächenmanagement und Bodenordnung (fub), 2/2014, S. 83 ff

Alkhatib, Weitkamp: Bayesischer Ansatz zur Integration von Expertenwissen in die Immobilienbewertung, Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (zfv), 2/2012

Zum Einstieg in die Grundlagen der Statistik kann empfohlen werden:

SAS: Einführung in die statistische Datenanalyse, download unter http://www.sas.com/offices/europe/germany/download/files/education/SAS_Edu_Prozeduren_1-2013_RZ.pdf

Andreas Quatember: Statistik ohne Angst vor Formeln, Pearson Education Deutschland

2.5.2 Hinweise zu Software-Produkten

Es werden in diesem Papier keine Software-Lösungen angegeben, um keine öffentlich zu bevorzugen.

Anlage 3.2

Empfehlungen zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten mit Hilfe sachverständiger Schätzung und Quervergleich

Sind mathematisch-statische Auswertungen zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten nicht möglich, so können diese für gruppierte Variablen auch sachverständig geschätzt werden. Hierbei ist die Qualität der Schätzungen von dem Sachverstand und der Erfahrung der Sachverständigen sowie der Anzahl der teilnehmenden Personen abhängig.

Zur sachverständigen Schätzung werden Fragebögen (mit Auswertetabelle) für die Teilmärkte der Ein-/Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum bereitgestellt (siehe Musterfragebögen, Anlage 4.1). Das Anschreiben und die Fragebögen sind ggf. an die örtlichen Marktverhältnisse anzupassen.

Die Mitglieder des örtlichen Gutachterausschusses, die Mitarbeiter der Geschäftsstelle und ggf. bereitwillige Sachverständige, mit denen der Gutachterausschuss in Kontakt steht, sollten die Fragebögen ausfüllen.

Eine Auswertung der geschätzten Prozente erfolgt anschließend durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle. Hierbei ist zunächst zu prüfen, ob die Antworten sachlogisch sind. Das bedeutet, wenn z. B. der Einfluss „Immissionen vorhanden“ mit „plus“ angegeben wird, dann ist dies sachlich falsch. Hier ist noch einmal Rücksprache mit dem Sachverständigen zu nehmen, um ggf. Verständnisprobleme auszuräumen.

Ansonsten sind die Ergebnisse zu den einzelnen Ausprägungen arithmetisch zu mitteln und auf volle Prozentpunkte zu runden. Ausreißer sind auszuschließen und ggf. noch mit den Sachverständigen zu diskutieren. Eine Muster-Auswertetabelle ist als Anlage 4.2 beigefügt.

Es empfiehlt sich, die örtlichen Schätzungen noch einem Nachbarschaftsvergleich zu unterziehen. Hierzu können ggf. veröffentlichte Ergebnisse aus angrenzenden Gutachterausschüssen oder auch die vergleichenden Umrechnungskoeffizienten (-Faktoren) aus der NÖV-Veröffentlichung¹⁵, Anlage 1 (für Eigentumswohnungen) oder Anlage 2 (für freistehende Einfamilienhäuser) herangezogen werden. Liegen diese Umrechnungskoeffizienten in Form von Faktoren vor, dann sind diese zunächst in Zu- und Abschläge in Prozent zum einfachen Vergleich mit den sachverständigen Schätzungen umzurechnen. Hierzu dient folgende Rechenvorschrift:

$$\text{Wert}_{\text{Prozent}} = (1 / \text{Wert}_{\text{Faktor}} \times 100) - 100$$

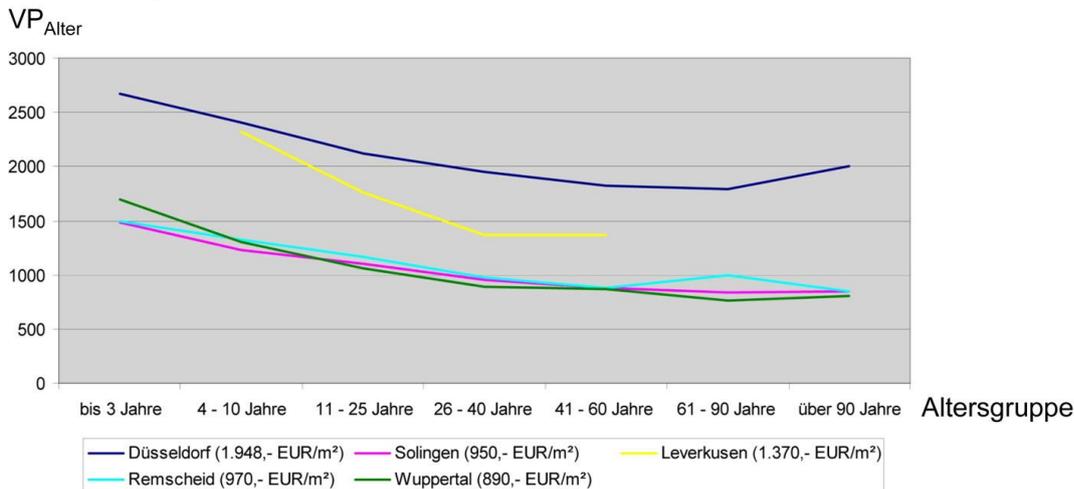
Die folgenden Umrechnungskoeffizienten sind den Anlagen der NÖV-Veröffentlichung (AG IRIS) aus dem Jahr 2010 entnommen und als Zu- bzw. Abschläge in Prozent oder als Funktionen umcodiert worden. Diese dienen der Orientierung und der Unterstützung eigener sachverständiger Schätzungen.

¹⁵ Ramona Elbruda, Wilfried Mann, Immobilienrichtwerte in Nordrhein-Westfalen, Nachrichten aus dem öffentlichen Vermessungswesen Nordrhein-Westfalen, NÖV, Ausgabe 2/2009, S. 1-19

Vergleichende gruppierte Merkmale als Zu- und Abschläge in Prozent bei Eigentumswohnungen

Untersuchte Einflussmerkmale		Zu- und Abschläge in Prozent (zur Anpassung an Richtwerte)								
Variable	Gruppe der Variable	Düsseldorf	Dortmund	Köln	Kreis Lippe	Leverkusen	Münster	Remscheid	Solingen	Wuppertal
Wohnfläche (Basis ist die Gruppe 2)	(1) bis 40 m ²	-14	-20	0	-5	-11	-4	-18	-8	-19
	(2) 41 bis 80 m ²	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	(3) 81 bis 120 m ²	4	3	6	3	6	3	10	2	10
	(4) über 120 m ²	22	0	22	-1	-10	1	3	-1	7
Wohnlage** (Basis ist die Gruppe 3)	(1) sehr gut	69	12	75	19	4	4	4	41	41
	(2) gut	14	6	39	13	15	22	9	6	15
	(3) mittel	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	(4) mäßig	-15	-14	-2	-2	-12	-29	-5	0	-10
Wohnanlage (Anzahl WE) (Basis ist die Gruppe 3)	(1) bis 6 WE	15	8		10	0	15	10	9	13
	(2) 7 - 12 WE	3	4		8	0	6	5	2	7
	(3) 13 - 30 WE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	(4) 31 - 65 WE	1	-2		-15	0	-17	2	-7	-19
	(5) über 65 WE	-6	-8	-2	-17	-12	4	-2	-11	-30
Ausstattungs-klasse (Basis ist die Gruppe 3)	(1) stark gehoben		69							23
	(2) gehoben	10	21		20	4		15	16	9
	(3) mittel	0	0		0	0		0	0	0
	(4) einfach	-8	-15		-12	-12		-19	-14	-19
Geschoss-lage der Wohnung (Basis ist die Gruppe 3)	(1) Souterrain	-2	-6	9						-9
	(2) Erdgeschoss	1	5	-2		8				0
	(3) 1. bis 2. OG	0	0	0		0				0
	(4) 3.-7. OG	-1	-1	1		0				0
	(5) über 8. (Hochhaus)	-2	7	-3		0				-2
	(6) Dachgeschoss	8	4	4		0				11
Besondere Verkaufsumstände (Basis ist die Gruppe 2)	(1) Erwerber ist Mieter	-1				-4				-1
	(2) Erwerber ist Dritter	0				0				0
Mietsituation (Basis ist die Gruppe 2)	(1) vermietet	-5	-8			-4		-5	-5	1
	(2) unvermietet	0	0			0		0	0	0

Vergleichende Übersicht zum Einfluss des Alters bei Eigentumswohnungen

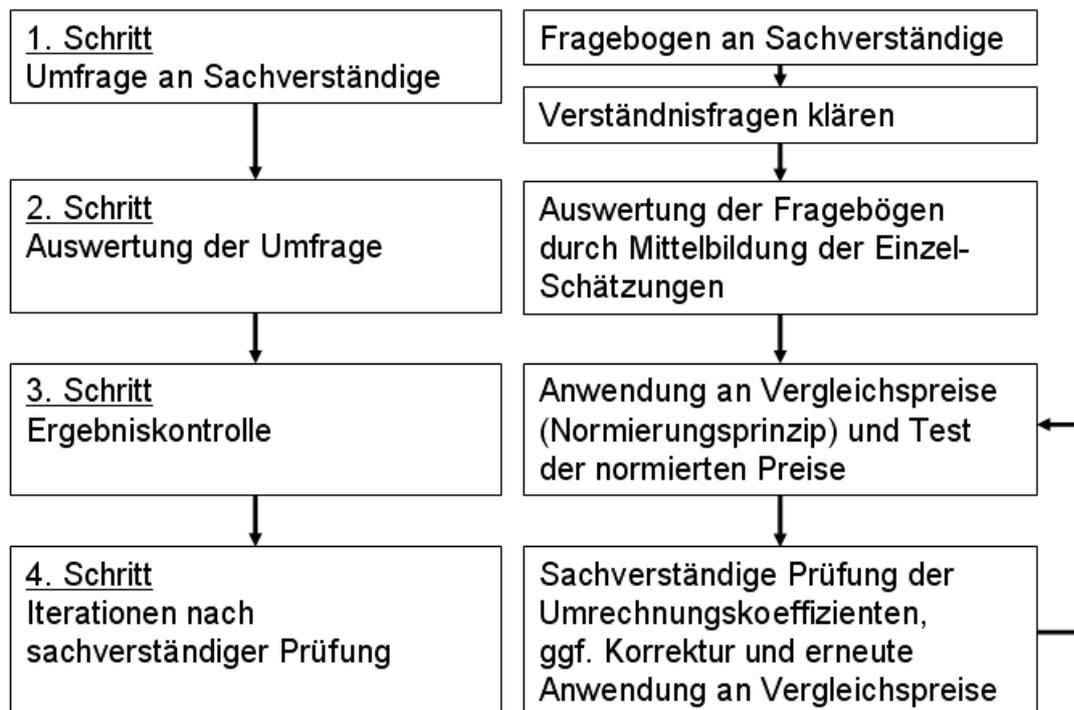


Diese Graphik macht deutlich, dass die Funktionen zum Einfluss des Alters auf Kaufpreise überwiegend vergleichbar sind. Leverkusen (in der Mitte, gelb) fällt als untypisch auf. Düsseldorf (oben, blau) liegt nur auf höherem Preisniveau. Die Werte in Klammern geben den Durchschnitt der Kaufpreise pro m² (mittleres Kaufpreisniveau) beim Alter von 26-40 Jahren an.

Hinweis: Diese hier dargestellten Umrechnungskoeffizienten/Funktionen sind ggf. überholt, da zwischenzeitlich neuere örtliche Auswertungen durchgeführt wurden. Darüber hinaus sind wesentliche Beurteilungskriterien, wie Anzahl der Fälle und partielles Bestimmtheitsmaß je Gruppe in der Tabelle nicht vorhanden.

Aktuelle Tabellen mit Graphiken zum NRW-Vergleich¹⁶ stehen zum Download zur Verfügung unter: <http://www.boris.nrw.de> -> Standardmodelle der AGVGA.NRW -> Leitfaden zur Ermittlung von Vergleichswerten -> „Vergleichende Excel-Tabellen der in NRW abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten“

Übersicht zum Prozess einer sachverständigen Schätzung



¹⁶ Diese vergleichenden Tabellen umfassen derzeit die Teilmärkte
- bebaute Grundstücke (Reihen- und Doppelhäuser, freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser) und
- Eigentumswohnungen

Hinweis: Der NRW-Vergleich wurde zunächst in Anlehnung an die Tabellenstruktur der Normierungsfaktoren der AG IRIS (siehe Anhang 2.1-3 des Modells zur Ableitung von Immobilienrichtwerten) entwickelt und wird bei neuen örtlichen Auswertungen laufend aktualisiert.

Formulare zur Befragung von Sachverständigen¹⁷ (Zur sachverständigen Schätzung von Umrechnungskoeffizienten)

Übersicht

1. Informatives Anschreiben an die Mitglieder des jeweiligen Gutachterausschusses
2. Fragebogen für Ein-/Zweifamilienhäuser
3. Fragebogen für Wohnungseigentum

1 Informatives Anschreiben (Muster)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in

An die
Mitglieder des Gutachterausschusses
und die Mitarbeiter/innen der Geschäftsstelle

Umrechnungskoeffizienten zur Anwendung im Vergleichswertverfahren und zur Ableitung von Immobilienrichtwerten

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

es ist beabsichtigt das Vergleichswertverfahren nach § 15 ImmoWertV verstärkt bei der Verkehrswertableitung anzuwenden und ggf. auch Immobilienrichtwerte nach den Vorgaben der AGVGA.NRW abzuleiten.

Hierzu werden zunächst Umrechnungskoeffizienten benötigt, die zwar in erster Linie mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden abgeleitet werden, aber auch sachverständig geschätzt werden können. Da die bisher in der Geschäftsstelle gewonnenen statistischen Erkenntnisse noch zu unklar bzw. undeutlich sind, bitte ich die Mitglieder des Gutachterausschusses und auch die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle, die mit Wertermittlungsaufgaben betraut sind, die beigefügten Fragebögen auszufüllen.

Es handelt sich um die Teilmärkte der Ein-/Zweifamilienhäuser und der Eigentumswohnungen. Die Fragebögen werden ausgewertet, mit den bereits vorliegenden statistisch gewonnenen Ergebnissen und auch mit denen der Nachbargutachterausschüsse verglichen und anschließend diskutiert.

Nach diesem Prozess werden abschließend sachverständig anwendbare Umrechnungskoeffizienten erwartet, die bei der zukünftigen Ableitung von Immobilienrichtwerten und auch bei der Anwendung von Kaufpreisen im Vergleichswertverfahren angewendet werden können.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr/Frau _____ Tel _____ zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

¹⁷ Anschreiben und Fragebögen stehen als Download unter <http://www.boris.nrw.de> -> Standardmodelle der AGVGA.NRW zur Verfügung.

2 Muster-Fragebogen (Ein-/Zweifamilienhäuser)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in

Fragebogen (Ein-/Zweifamilienhäuser)

zur sachverständigen Abschätzung von Zu- und Abschlägen zur Anpassung von Immobilienrichtwerten bei abweichenden Merkmalen des zu bewertenden Objektes vom typischen Richtwertobjekt – hier: **Ein-/Zweifamilienhäuser**. Die Vergleichsrelation ist der Kaufpreis pro m² Wohnfläche.

Prinzip: Schätzen Sie die Unterschiede der folgenden aufgeführten Merkmale jeweils zur typischen Norm (fett dargestellt) als Zu- oder Abschlag in Prozent. Hierbei wird unterstellt, dass der Richtwert sich auf die typische Norm bezieht und das Anbringen der zu schätzenden Zu- und Abschläge dann zum Wert für das Bewertungsobjekt führen würde. Zu beachten ist, dass die Korrekturen **unabhängig** von mehreren Merkmalsgruppen zu schätzen sind, d. h. die Zu- und Abschläge sind nur innerhalb einer Gruppe anzugeben.

Beispiel:

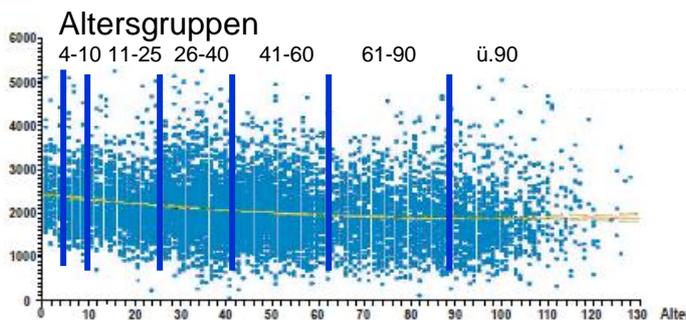
Merkmalsgruppe	weitere Ausprägungen Merkmal des Normalfalls	Abweichung in % zum Normalfall
Wohnlagen (Schulnotenprinzip)	gute Wohnlage	+ 20 %
	mittlere Wohnlage	± 0%
	einfache Wohnlage	- 15 %

Merkmalsgruppe	Weitere Ausprägungen Merkmal des Normalfalls	Abweichung in % zum Normalfall
Wohnlagen	sehr gute Wohnlage	
	gute Wohnlage	
	mittlere Wohnlage	± 0%
	einfache Wohnlage	
Gebäudeart	Einf.-Reihenmittelhaus (RMH) 100-150 m ² WF, 200-350 m ² GRF	
	Einf.-Reihenendhaus (REH) 100-150 m ² WF, 250-500 m ² GRF	
	Einf.-Doppelhaushälfte (DHH) 100-150 m ² Wohnfläche (WF) und 250-500 m ² Grundstücksfläche (GRF)	± 0%
	freist. Einfamilienhaus (EFH) 120-180 m ² WF, 300-800 m ² GRF	
Wohneinheiten	Zweifamilienhaus (ZFH)	
	Einfamilienhaus (EFH)	± 0%
Wohnflächen* ¹ zu Typ Gebäudeart	EFH kleiner 120 m ²	
	Gebäudeart EFH 120-180 m²	± 0%
	EFH größer 180 m ²	
	sonstige kleiner 100 m ²	
	Gebäudeart sonstige 100-150 m²	± 0%
	sonstige größer 150 m ²	

Blatt 2 (Ein-/Zweifamilienhäuser)

Merkmalsgruppe	weitere Ausprägungen Merkmal des Normalfalls	Abweichung in % zum Normalfall
Grundstücksflächen* ¹ zu Typ Gebäudeart	RMH größer 350 m ²	
	Gebäudeart RMH bis 350 m ²	± 0%
	REH/DHH größer 500 m ²	
	Gebäudeart REH/DHH b. 500 m ²	± 0%
	EFH größer 800 m ²	
	Gebäudeart EFH bis 800 m ²	± 0%
Ausstattungsklasse* ²	stark gehoben	
	gehoben	
	mittel	± 0%
	einfach	
	sehr einfach	
Mietsituation	vermietet	
	unvermietet	± 0%
Modernisierungstyp	Baujahrstypisch (eher ursprünglich)	
	neuzeitlich (modernisiert)	± 0%
Keller	nicht vorhanden	
	vorhanden	± 0%
Wertrelevante Merkmale, die bisher nicht aufgeführt sind: (bitte ergänzen)		

Für den folgenden funktionalen altersabhängigen Zusammenhang reicht es aus JA oder NEIN anzugeben, als Hinweis, ob die vorgeschlagene Funktion (statistisch abgeleitet aus einer anderen vergleichbaren Stadt) den örtlichen Markt sachgerecht abbildet.



Zur Information:

Die folgenden Zu-/Abschläge entsprechen der Funktion, dargestellt in der Gruppierung nach 6 Altersklassen:

Normfall	Ausprägungen	Zu-/Abschläge
26-40Jahre	bis 3 Jahre	+ 28 %
	4-10 Jahre	+ 17 %
	11-25 Jahre	+ 8 %
	41-60 Jahre	- 10 %
	61-90 Jahre	- 15 %
	über 90 Jahre	- 18 %

(Kurvenverlauf aus Düsseldorf)

Stimme zu JA / NEIN

Anmerkungen: _____

*¹ Hinweise zur Wohnflächen- und Grundstücksflächengruppe

Den Ein-/Zweifamilienhäuser-Gruppen wurden typische Wohnflächen (WF) und Grundstücksflächen (GrF) zugeordnet. Nur bei Ausprägungen nach unten (kleiner) und oben (größer) sind Wertabweichungen in Prozent zu schätzen. Untypische Grundstücksgrößen wie z. B. über tiefe Flächen (Wiese/Unland) wurden bereits zuvor bei der Kaufpreismormierung berücksichtigt (Wertabzug in EUR).

*² Definition zur Ausstattungs-klasse

Vergleiche die Definitionen bei Wohnungseigentum: stark gehoben (1) bis sehr einfach (5).

3 Muster-Fragebogen (Wohnungseigentum)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in

Fragebogen (Wohnungseigentum)

zur sachverständigen Abschätzung von Zu- und Abschlägen zur Anpassung von Immobilienrichtwerten bei abweichenden Merkmalen des zu bewertenden Objektes vom typischen Richtwertobjekt – hier: **Wohnungseigentum**. Die Vergleichsrelation ist der Kaufpreis pro m² Wohnfläche.

Prinzip: Schätzen Sie die Unterschiede der folgenden aufgeführten Merkmale jeweils zur typischen Norm (fett dargestellt) als Zu- oder Abschlag in Prozent. Hierbei wird unterstellt, dass der Richtwert sich auf die typische Norm bezieht und das Anbringen der zu schätzenden Zu- und Abschläge dann zum Wert für das Bewertungsobjekt führen würde. Zu beachten ist, dass die Korrekturen unabhängig von mehreren Merkmalsgruppen zu schätzen sind, d.h. die Zu- und Abschläge sind nur innerhalb einer Gruppe anzugeben.

Beispiel:

Merkmalsgruppe	weitere Ausprägungen	Abweichung in % zum Normalfall
Wohnlagen (Schulnotenprinzip)	gute Wohnlage	+ 20 %
	mittlere Wohnlage	± 0%
	einfache Wohnlage	- 15 %

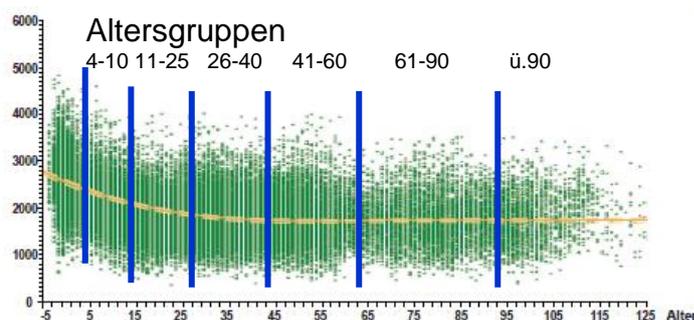
Merkmalsgruppe	weitere Ausprägungen	Abweichung in % zum Normalfall
Wohnlagen	sehr gute Wohnlage	
	mittlere Wohnlage	± 0%
	gute Wohnlage	
	einfache Wohnlage	
Wohnflächen	Appartement bis 40 m ²	
	41 – 80 m ²	
	81 - 120 m²	± 0%
	über 120 m ²	
Größe der Anlage	bis 6 Wohneinheiten	
	7 - 12 Wohneinheiten	
	13 - 30 Wohneinheiten	± 0%
	31 – 65 Wohneinheiten	
	über 65 Wohneinheiten	
Geschosslage der Wohnung <u>Hinweise:</u> Mit Aufzug bei höhergeschossigen Gebäuden; bei Souterrain-/EG-Wohnungen ohne Sondernutzungsrechte am Garten	Souterrain	
	Erdgeschoss	
	1. – 2. OG	± 0%
	3. - 7. OG	
	über 8. OG	
Wohnungsausstattung*	Dach	
	stark gehoben	
	gehoben	
	mittel	± 0%
	einfach	
	sehr einfach	

Blatt 2 (Wohnungseigentum)

Merkmalsgruppe	weitere Ausprägungen	Abweichung in % zum Normalfall
Objektgruppe	Erstverkauf (als WE erbaut, aber ohne Bauherrenmodelle)	
	Erstverkauf (Umwandlung)	
	Weiterverkauf	± 0%
Besondere Verkaufsumstände	Erwerber=Mieter	
	Erwerber = Dritter	± 0%
Mietsituation	vermietet	
	unvermietet	± 0%
Modernisierungstyp	baujahrstypisch (eher ursprünglich)	
	neuzeitlich (modernisiert)	± 0%
Balkon (wenn vorhanden, dann ist dieser bereits in der Wohnfl. zu ½ berücksichtigt)	vorhanden	
	nicht vorhanden	± 0%
Wertrelevante Merkmale, die bisher nicht aufgeführt sind: (bitte ergänzen)		

Für den folgenden funktionalen altersabhängigen Zusammenhang reicht es aus JA oder NEIN anzugeben, als Hinweis, ob die vorgeschlagene Funktion (statistisch abgeleitet aus einer anderen vergleichbaren Stadt) den örtlichen Markt sachgerecht abbildet.

Kurvenverlauf zur Altersabhängigkeit:



Zur Information:

Die folgenden Zu-/Abschläge entsprechen der Funktion, dargestellt in 6 Alterslassen:

Normfall	Ausprägungen	Zu-/Abschläge
26-40Jahre	bis 3 Jahre	+ 35%
	4-10 Jahre	+ 20%
	11-25 Jahre	+ 8%
	41-60 Jahre	- 7%
	61-90 Jahre	- 8%
	über 90 Jahre	- 8%

(Kurvenverlauf aus Düsseldorf)

Stimme zu JA / NEIN

Anmerkungen: _____

* Definition zur Wohnungsausstattung

- stark gehoben Wohnung TOP, mit mind. 2 großen Bädern, Gäste-WC
- gehoben Wohnung mit 1 bis 2 Bädern, Gäste-WC
- mittel Wohnung mit Bad/WC, Gäste-WC
- einfach Wohnung mit Bad/WC, Zentral-/Etagenheizung vor 1995, Einzelöfen (z. B. Nachtstrom)
- sehr einfach Wohnung mit Einzelöfen, kleines Bad/WC

Muster zur Auswertung von Fragebögen¹⁸

Zur Auswertung der Fragebögen empfiehlt es sich, eine Excel-Tabelle mit folgender beispielhafter Struktur anzulegen. Jede Sachverständigenmeinung kann so erfasst und ausgewertet werden. Mögliche Widersprüche der Sachverständigen sowie deutliche Abweichungen zu Nachbargemeinden (z.B. Ergebnisse der AG IRIS) werden transparent und können diskutiert werden. Abschließend kann ein Beschluss zu Umrechnungskoeffizienten durch den Gutachterausschuss herbeigeführt werden.

Die folgenden Tabellen „**Ausgewertete Fragebögen (Ein-/Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum)**“ zeigen Ergebnisse von der Schätzung eines Sachverständigen (Gut1 ff) über den Vorschlag der Geschäftsstelle (Vorschl. GS GA) bis zum Beschluss (Beschl.GA) durch die Mitglieder des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann.

¹⁸ Ein Muster für die Auswertung der Fragebögen steht als download unter <http://www.boris.nrw.de> -> Standardmodelle der AGVGA.NRW zur Verfügung.

Ausgewertete Fragebögen (Ein-/Zweifamilienhäuser) als Beschlussgrundlage für den Gutachterausschuss

Zu-/Abschlag zur Anpassung von Immobilienrichtwerten bei abweichenden Merkmalen des zu bewertenden Objektes vom typischen Richtwertobjekt
Vergleichsrelation = Kaufpreis pro m² Wohnfläche

Merkmal des Normalfalls	Merkmalsgruppe weitere Ausprägungen	Abweichung in % zum Normalfall								Anzahl	arithm. Mittel	Vorschlag GS GA	Beschl. GA	zum Vergleich		Bemerkungen
		Gut 1	Gut 2	Gut 3	Gut 6	Gut 7	Gut 8	AK IRIS	Düsseld.							
Wohnlage mittlere Wohnlage	sehr gute Wohnlage	25%	25%	30%	50%	15%	20%	20%	6	28%	30%	30%	41%	ca. 80%		
	gute Wohnlage	15%	10%	10%	20%	5%	10%	10%	6	12%	15%	15%	12%	30%		
Gebäudeart Einf.-Doppelhaushälfte (DHH)	einfache Wohnlage	-15%	-10%	-20%	-20%	-15%	-15%	-15%	6	-17%	-20%	-20%	-16%	-25%		
	Einf.-Reihenmittelh. (RMH)	-25%	-10%	-10%	-15%	-25%	-10%	-10%	6	-16%	-10%	-10%	-4%	-4%		
nur bei Gebäudeart EFH	Einf.-Reihenendh. (REH)	-20%	0%	-5%	-7,5%	-5%	-5%	-5%	6	-7%	-5%	-5%	-1%	-3%		
	freist. Einfam.-Haus (EFH)	50%	10%	10%	10%	40%	10%	10%	4	10%	10%	10%	10%	10%	2 Antworten als Ausreißer	
Wohnflächen EFH 120 bis 180 m ² , sonst 100 bis 150 m ²	Zweifamilienhaus (ZFH)	-5%	-5%	0%	-10%	10%	-2%	0%	5	-4%	-5%	-5%	-5%	-10%	1 Antwort nicht plausibel	
	kleiner, bei freist. EFH	5%	0%	10%	30%	20%	0%	0%	6	11%	15%	15%	28%	30%		
Grundstücksflächen Typ wie Gebäudeart	kleiner, bei freist. EFH	-15%	-10%	-10%	-20%	-10%	-5%	-5%	6	-12%	-15%	-15%	-17%	-7%		
	größer, bei sonstige	-10%	-10%	-10%	-20%	-10%	-5%	-5%	6	-12%	-15%	-15%	-24%	-10%		
Ausstattungsstufe	größer, bei RMH über 350 m ²	-10%	-10%	5%	10%	5%	5%	5%	4	6%	5%	5%	ca. 8%	5%	je 2 Antworten nicht plausibel	
	größer, bei REH/DHH über 500m ²	-5%	-10%	5%	10%	20%	5%	5%	4	10%	10%	10%	ca. 10%	5%		
Mietituation	größer, bei EFH über 800 m ²	-10%	-10%	10%	5%	10%	5%	5%	4	8%	10%	10%	13%	18%		
	gehoben	15%	10%	5%	10%	15%	7%	10%	6	10%	10%	10%	10%	8%		
Modernisierungstyp neuzeitlich (modernisiert)	einfach	-10%	-20%	-5%	-20%	-20%	-10%	-10%	6	-14%	-15%	-15%	-19%	-25%		
	vermietet	-15%	-5%	-15%	-10%	-10%	-10%	-10%	6	-11%	-10%	-10%	ca. -10%	-11%		
Keller vorhanden	baujahrstypisch (eher ursprünglich)	-20%	-10%	10%	-20%	-25%	-20%	-20%	5	-19%	-20%	-20%	-15%	-18%	1 Antwort nicht plausibel	
	nicht vorhanden	0%	-5%	-20%	-10%	-15%	-10%	-10%	6	-10%	-10%	-10%	-9%	-7%		
Alter (aus Kurven) 25-40 Jahre	bis 3 Jahre	28%	28%	nein ?	nein	nein	nein	?	2	28%	28%	28%	17%	28%	aus Graphik und Städtevergleich, unterstellt ist eine neuzeitliche Ausstattung (Altbauten sind modernisiert)	
	4-10 Jahre	17%	17%	nein	nein	nein	nein	?	2	17%	17%	17%	8%	17%		
Wertrelevante Merkmale, die bisher nicht aufgeführt sind:	11-25 Jahre	8%	8%	nein	nein	nein	nein	?	2	8%	8%	8%	6%	8%		
	41-60 Jahre	-10%	-10%	nein	nein	nein	nein	?	2	-10%	-10%	-10%	-11%	-15%		
	61-90 Jahre	-15%	-15%	nein	nein	nein	nein	?	2	-15%	-15%	-15%	-15%	-18%		
	über 90 Jahre	-18%	-18%	nein	nein	nein	nein	?	2	-18%	-18%	-18%	-15%	-18%	keine Ergänzungen	

Ausgewertete Fragebögen (Wohnungseigentum) als Beschlussgrundlage für den Gutachterausschuss

Zu- und Abschläge zur Anpassung von Immobilienrichtwerten bei abweichenden Merkmalen des zu bewertenden Objektes vom typischen Richtwertobjekt
Vergleichsrelation = Kaufpreis pro m² Wohnfläche

Merkmal des Normalfalls	Merkmalsgruppe					Abweichung in % zum Normalfall					Anzahl	arithm. Mittel	Vorschl. GS GA	Beschl. GA	zum Vergleich		Bemerkungen	
	weitere Ausprägungen					Gut 1	Gut 2	Gut 3	Gut 4	Gut 5					AK IRIS	Düsseld.		
Wohnlage mittlere Wohnlage	sehr gute Wohnlage gute Wohnlage einfache Wohnlage					30%	20%	40 bis 80%	30%	15%	15%	5	31%	30%	30%	37%	69%	Raster nach Schulnotenprinzip
Wohnfläche 81 - 120 m ²	Appartement bis 40 m ² über 120 m ²					-5%	0%	-30%	10%	15%	5	-21%	-20%	-5%	-11%	-14%	je nach Wohnlage: + oder -	
Größe der Anlage 13 - 30 Wohneinheiten	bis 6 Wohneinheiten 7 - 12 Wohneinheiten 31 - 65 Wohneinheiten über 65 Wohneinheiten					15%	20%	5%	15%	15%	5	14%	15%	15%	10%	15%	je Lage/Ausstattung: + oder -	
Geschosslage 1. - 2. OG	Souterrain Erdgeschoss 3. - 7. OG über 8. OG Dachgeschoss					5%	0%	-25%	-5%	15%	5	-19%	-15%	-10%	-2%	-2%	ohne Sondernutzung am Garten	
Wohnungsausstattungs- mittel	stark gehoben gehoben einfach					20%	20%	30%	50%	15%	5	27%	20%	20%	48%	10%	ohne Sondernutzung am Garten mit Aufzug	
Objektgruppe Weiterverkauf	Erstverkauf (als WE erbaut) Erstverkauf (Umwandlung)					10%	0%	30%	50%	10%	5	20%	5%	5%	5%	2%	ohne Bauherrenmodelle	
Besondere Verkaufsumstände Erwerber = Dritter	Erwerber = Mieter					5%	-5%	0%	0%	0%	5	10%				---		
Mietsituation unvermietet	vermietet					-10%	-5%	-10%	0%	0%	5	-5%	-5%	-5%	-4%	-5%		
Modernisierungstyp neuzeitlich (modernisiert)	baujahrstypisch (eher ursprünglich)					-20%	-10%	-10%	-15%	-15%	5	-14%	-15%	-15%	-9%	-20%		
Balkon nicht vorhanden	vorhanden					10%	5%	10%	10%	15%	5	10%	10%	9%	9%	---	In der Wohnfläche mit 1/2 drin?	
Alter (aus Kurven) 25-40 Jahre	bis 3 Jahre 4-10 Jahre 11-25 Jahre 41-60 Jahre 61-90 Jahre über 90 Jahre					35%	35%	?	?	nein	2	35%	40%	63%	35%	35%	aus Graphik und Städtevergleich, unterstellt ist eine neuzeitliche Ausstattung (Altbauten sind modernisiert)	
Wertrelevante Merkmale , die bisher nicht aufgeführt sind:						20%	8%	-7%	-8%	-8%	2	8%	10%	25%	16%	8%	keine Ergänzungen	

Anlage 4

Veröffentlichungen von Umrechnungskoeffizienten

Die Veröffentlichungen von Umrechnungskoeffizienten sind so zu gestalten, dass der Sachverständige diese in der Praxis einfach anwenden kann.

Es wird empfohlen gruppierte Variable, wie Ausstattungs- und Wohnlagemerkmale, als Zu- und Abschläge in Prozent zu veröffentlichen. Stetige Variable, wie WGFZ- oder Alterseinflüsse, sollten dagegen in Tabellenform als Faktoren dargestellt werden.

Beispiele zu Umrechnungskoeffizienten aus dem Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Düsseldorf (zum 1.1.2013)

1 Bebaute Grundstücke – gruppierte Merkmale

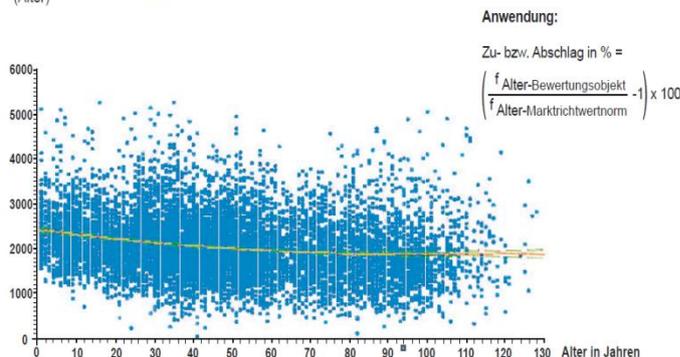
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften

sA*	Merkmal	Norm	Ausprägungen	Zu-/Abschläge
●	Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes (Seite ^{2*})
●	Lage		Lagebezirke und Wohnlagen	siehe Wohnlage-Einfluss (Seite ^{2*})
●	Alter		Verkaufsjahr minus Baujahr	siehe Funktion
●	Modernisierung (nicht bei Neubauten)	modernisiert	nicht modernisiert	bis - 25 %
●	Gebäudeart	freistehend	Doppelhaushälfte	- 10 %
Villa/Landhaus			+ 15 %	
●	Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	- 5 %
●	Keller	unterkellert	teilweise unterkellert	bis - 10 %
nicht unterkellert			- 20 %	
●	Immissionen	keine	vorhanden	- 5 %
●	Wohnfläche	110 bis 180 m ²	unter 110 m ²	bis + 10 %
über 180 m ²			bis - 10 %	
●	Grundstücksgröße	350 bis 800 m ²	unter 350 m ²	bis - 10 %
über 800 m ²			bis + 15 %	

* Signifikanzampel (sA): grün (signifikant, hoher Einfluss), gelb (signifikant, geringer Einfluss)

2 Bebaute Grundstücke – Einfluss des Alters

$$f(\text{Alter}) = 2411 - 17,6 \times \text{Alter} + 0,23 \times \text{Alter}^2 - 0,0011 \times \text{Alter}^3$$



Richtwert-Norm	Bewertungsobjekt									
	Baujahr bis 1925	Baujahr 1926-35	Baujahr 1936-45	Baujahr 1946-55	Baujahr 1956-65	Baujahr 1966-75	Baujahr 1976-85	Baujahr 1986-95	Baujahr 1996-2005	Baujahr 2006-2011
bis 1925	+/- 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 3 %	3 bis 4 %	4 bis 5 %	5 bis 6 %	6 bis 7 %	7 bis 8 %	8 bis 9 %
1930	- 1 %	- 1 bis 0 %	1 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 3 %	3 bis 4 %	4 bis 5 %	5 bis 6 %	6 bis 7 %	7 bis 8 %
1935	- 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 3 %	3 bis 4 %	4 bis 5 %	5 bis 6 %	6 bis 7 %	7 bis 8 %
1940	- 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 3 %	3 bis 4 %	4 bis 5 %	5 bis 6 %	6 bis 7 %
1950	- 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 3 %	3 bis 4 %	4 bis 5 %	5 bis 6 %	6 bis 7 %
1955	- 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 3 %	3 bis 4 %	4 bis 5 %	5 bis 6 %
1960	- 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 3 %	3 bis 4 %	4 bis 5 %	5 bis 6 %
1965	- 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 3 %	3 bis 4 %	4 bis 5 %
1970	- 5 %	- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 3 %	3 bis 4 %
1975	- 6 bis - 5 %	- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 3 %	3 bis 4 %
1980	- 6 bis - 5 %	- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 3 %	3 bis 4 %
1985	- 7 bis - 6 %	- 6 bis - 5 %	- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %	2 bis 3 %
1990	- 8 bis - 7 %	- 7 bis - 6 %	- 6 bis - 5 %	- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %	- 1 bis 0 %	0 bis 1 %	1 bis 2 %
2000	- 11 bis - 10 %	- 10 bis - 9 %	- 9 bis - 8 %	- 8 bis - 7 %	- 7 bis - 6 %	- 6 bis - 5 %	- 5 bis - 4 %	- 4 bis - 3 %	- 3 bis - 2 %	- 2 bis - 1 %

Altersfunktion für bebaute Grundstücke
 (bei neuzeitlicher Ausstattung - Altbauten sind modernisiert)

Tabelle zur Anwendung an Immobilienrichtwerten bei Abweichungen vom Baujahr

Anlage 5

Beispiele zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens

1 Präambel

Es werden in dieser Anlage zum Vergleichswertmodell NRW zwei komplette Text-Beispiele zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens für Eigentumswohnungen aufgeführt:

- Ermittlung von Vergleichswerten aus Vergleichspreisen und
- Ermittlung von Vergleichswerten aus Immobilienrichtwerten.

Diese Beispiele sollen praktische Orientierung und Hilfestellung bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens geben. Jeder Gutachterausschuss sollte die Texte an seine örtlichen Textbausteine anpassen.

Auf folgende Grundsätze wird hingewiesen:

- Die Ermittlung von Vergleichswerten muss nachvollziehbar und transparent sein. Das kann im Einzelfall bedeuten, dass die konkreten Zu- und Abschläge zur Anpassung mitgeteilt werden. Es ist auch sachverständig korrekt, wenn z.B. „geringe“, „erhebliche“ oder nur Zu- bzw. Abschläge im Text genannt werden.
- Das Vergleichswertverfahren ist als unabhängiges Verfahren anzulegen.
- Das Vergleichswertverfahren muss auch einer Überprüfung vor Gericht standhalten. Das bedeutet, es sind die Quellen zu Preisen und Richtwerten sowie deren Umrechnungskoeffizienten anzugeben. Abweichungen von den veröffentlichten Angaben sollten begründet werden und es empfiehlt sich auch Rechenschritte transparent zu machen.

2 Beispiel 1: Vergleichswert aus Vergleichspreisen

WERTERMITTLUNG NACH DEM VERGLEICHSWERTVERFAHREN

(gemäß § 15, Abs.1, ImmoWertV*)

2.1 Erläuterungen

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert des Bewertungsobjektes aus möglichst stichtagnahen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte abzuleiten. Es ist damit die zuverlässigste Methode zur Bewertung von bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen. Das Verfahren beruht auf der mittelbaren oder unmittelbaren Heranziehung von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreisen und stützt sich somit direkt auf die Wertbeurteilung durch die Marktteilnehmer. Hierzu bedient sich der Gutachterausschuss seiner Kaufpreissammlung, die er gemäß § 195 Baugesetzbuch führt.

Bei der Ermittlung des Vergleichswertes einer Eigentumswohnung geht der Gutachterausschuss von Kaufpreisen mit der marktüblichen Bezugsgröße „Kaufpreis pro m² Wohnfläche“ aus. Die Kaufpreise beziehen sich auf eine Wohnung mit ideellem Anteil am Grund und Boden, bei einem ortstypischen, abgabenrechtlich freien Gesamtgrundstück mit Hauptgebäude ohne Nebengebäude, Garagen, Inventar sowie ohne übergroße Grundstücksflächen.

Bei einer genügend großen Anzahl von Kauffällen, die in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Wohnlage, Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungsgrad, Ausstattung und Wohnfläche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen, reicht in der Regel das arithmetische Mittel der Vergleichspreise zur Wertfindung aus.

Abweichungen in den wesentlichen Bewertungsmerkmalen der Vergleichskauffälle vom Bewertungsobjekt werden vor der Mittelbildung durch marktorientierte Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen angepasst.

Der Vergleichswert ist das Produkt aus dem Mittelwert der Vergleichspreise (Wert in EUR pro m² Wohnfläche) und der Wohnfläche der Eigentumswohnung, sofern nicht zusätzlich nach § 8 Abs. 3 der ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und auch Werte, die durch Abweichungen vom Normgrundstück entstehen, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

* Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 27.05.2010, BGBl. I 2010 S. 639, in Kraft ab 1.7.2010

2.2 Zusammenstellung von Vergleichsfällen

Selektionsmerkmale (Beispiel):

- Kaufzeitpunkt: 2008 bis 2011
- Umkreis: Radius von 500 m um das Bewertungsobjekt
- Baujahr 1972 bis 1974
- Gebäudeart Mehrfamilienhaus
- Wohnungsgröße 25 bis 40 m² Wohnfläche

lfd. Nr.	Kaufzeitpunkt (Jahr)	Anzahl Geschosse	Anzahl Wohnungen in der Wohnanlage	Baujahr	Lage im Gebäude	Wohnfläche in m ²	Gesamtkaufpreis in EUR	norm. Kaufpreis* in EUR	norm. Kaufpreis* in EUR/m ²	Vergleichspreis** in EUR/m ²
Gutachten		5	34	1973	4. OG	34				
1	2008	4	10	1971	1. OG	25	30.000	24.400	976	1.064
2	2008	6	23	1973	1. OG	29	31.000	31.000	1.069	1.229
3	2008	5	9	1974	1. OG	31	45.500	45.500	1.468	1.776
4	2008	6	33	1973	2. OG	34	48.000	40.000	1.176	1.423
5	2008	6	33	1973	4. OG	34	48.000	40.000	1.176	1.494
6	2009	6	16	1972	3. OG	31	48.000	37.200	1.200	1.416
7	2009	6	23	1973	5. OG	38	67.870	67.870	1.786	2.000
8	2010	6	16	1972	1. OG	37	56.500	56.500	1.527	1.619
9	2010	5	9	1974	2. OG	31	40.000	40.000	1.290	1.432
10	2011	5	34	1973	3. OG	33	65.000	57.000	1.727	1.727
11	2011	5	34	1973	1. OG	37	78.000	72.000	1.946	1.946
12	2011	6	33	1973	3. OG	34	52.000	52.000	1.529	1.682
									im Durchschnitt	1.567
									oder rund	1.550

Hinweis: Die einzelnen Berechnungsschritte vom normierten Kaufpreis in EUR/m² zum Vergleichspreis in EUR/m² können z. B. auch einer Anlage 1 (siehe nächste Seite) entnommen werden.

* Der normierte Kaufpreis in EUR bzw. in EUR/m² Wohnfläche beinhaltet die Wohnung mit dem ideellen Anteil am Grund und Boden. Nicht enthalten sind Werte für Garagen und Einstellplätze.

** Der Vergleichspreis in EUR/m² Wohnfläche nimmt Bezug auf die Merkmale der zu bewertenden Wohnung, wie Baujahr, Gebäudeart, Wohnfläche, Ausstattung und Kaufzeitpunkt.

Berechnungsschritte, ggf. als Anlage im Gutachten (nicht zwingend erforderlich):

Anpassung der normierten Kaufpreise an die Merkmale des Bewertungsobjektes mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen

wesentliche Bewertungsmerkmale								
lfd. Nr.	Lage	Kaufzeitpunkt	Mietverhältnis	Wohnungsgröße in m ²	Baujahr	Lage im Gebäude	Moderisierung	Entstehungstyp
Spalte	1	2	3	4	5	6	7	8
1	mittel	2008	frei	25	1971	1. OG	mittel	ursprünglich
2	mittel	2008	frei	29	1973	1. OG	nicht	ursprünglich
3	einfach	2008	frei	31	1974	1. OG	nicht	ursprünglich
4	einfach	2008	frei	34	1973	2. OG	nicht	ursprünglich
5	einfach	2008	übern.	34	1973	4. OG	nicht	ursprünglich
6	mittel	2009	frei	31	1972	3. OG	nicht	Umwandlung
7	mittel	2009	frei	38	1973	5. OG	nicht	ursprünglich
8	mittel	2010	übern.	37	1972	1. OG	mittel	ursprünglich
9	einfach	2010	frei	31	1974	2. OG	nicht	ursprünglich
10	mittel	2011	frei	33	1973	3. OG	nicht	ursprünglich
11	mittel	2011	frei	37	1973	1. OG	nicht	ursprünglich
12	einfach	2011	übern.	34	1973	3. OG	nicht	ursprünglich

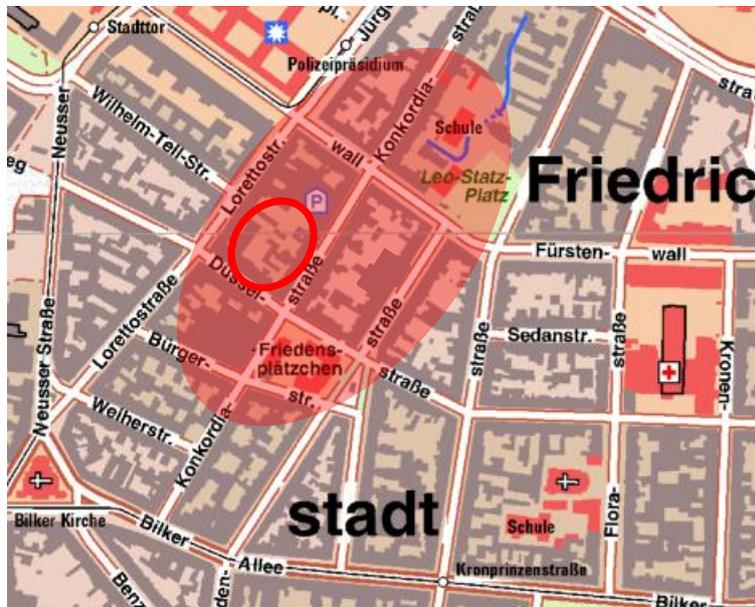
Umrechnungskoeffizienten (UK)											
lfd. Nr.	norm. Kaufpreis in EUR/m ²	Lage	Kaufzeitpunkt	Mietverhältnis	Wohnungsgröße	Baujahr	Lage im Geb.	Moderisierung	Entstehungstyp	UK gesamt	Vergleichspreis EUR/m ²
Spalte	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	190
1	976	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,09	1.064
2	1.069	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1.229
3	1.468	1,05	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,21	1.776
4	1.176	1,05	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,21	1.423
5	1.176	1,05	1,15	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,27	1.494
6	1.200	1,00	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,18	1.416
7	1.786	1,00	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,12	2.000
8	1.527	1,00	1,06	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,06	1.619
9	1.290	1,05	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	1.432
10	1.727	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.727
11	1.946	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.946
12	1.529	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1.682
im Durchschnitt											1.567

Rechenvorschrift:

1. Ggf. veröffentlichte Zu-/Abschläge in Prozent zunächst in Koeffizienten (Faktoren) umwandeln
2. Umrechnungskoeffizient (UK) gesamt = Faktor Spalte10 x Faktor Spalte11 x Faktor Spalte12 x ...
3. Vergleichspreis = Normierter Kaufpreis x UK gesamt

2.3 Ausschnitt aus der Deutschen Topographischen Karte 1 : 10 000

In der rot umrandeten Fläche liegt das Bewertungsobjekt, darüber hinaus ist die Lage der Vergleichsfälle (rot unterlegte Fläche) eingetragen.



Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§5 Abs. 2 VermKatG NRW).
Quelle: www.boris.nrw.de

2.4 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Zur Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes werden die preisbildenden Merkmale der aufgeführten Vergleichsobjekte mit denen des Bewertungsobjektes verglichen. Der sich rechnerisch nach Anwendung marktorientierter Umrechnungskoeffizienten ergebende Vergleichspreis ist bereits in der Liste der Vergleichsfälle (Blatt X, letzte Spalte) aufgeführt, wobei die Begründung sich hierzu wie folgt anschließt:

- Die Wohnlagequalität, auch in Bezug auf Infrastruktur und Verkehrsanbindungen stimmt mit der Lage der Vergleichskauffälle hinreichend überein. Die Vergleichskauffälle 3, 4, 5, 9 und 12 weisen allerdings mehr Verkehrslärm auf. Dieser Einfluss wird durch einen Zuschlag an die Vergleichskauffälle berücksichtigt.
- Das Bewertungsobjekt stammt aus dem Baujahr 1973. Die Vergleichsfälle wurden zwischen 1971 und 1974 gebaut. Die Baujahre stimmen somit hinreichend überein.
- Die Vergleichsobjekte weisen – bis auf die lfd. Nr. 1 und 8 – den gleichen Modernisierungsgrad wie das Bewertungsobjekt (gering modernisiert) auf. Der abweichende Modernisierungsgrad (mittel) wird bei den o. g. Objekten durch einen Abschlag berücksichtigt.
- Die zu bewertende Eigentumswohnung wurde vom Eigentümer selbst genutzt und gilt somit als bezugsfrei. Die Vergleichswohnungen Nr. 5, 8 und 12 waren zum Veräußerungszeitpunkt vermietet. Die fehlende Bezugsfreiheit wird durch einen Zuschlag berücksichtigt.

- Die Kauffälle stammen aus den Jahren 2008 bis 2011 und wurden mit Hilfe der Indizes für den Teilmarkt des Wohnungseigentums (hier: Nachkriegsbauten) auf den Bewertungsstichtag umgerechnet.

Unter Beachtung der wesentlichen Bewertungsmerkmale und der Lage auf dem X-Stadt Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag wird der relative Vergleichswert für die Eigentumswohnung zu rund **1.550 EUR/m²** Wohnfläche ermittelt. Der vorläufige Vergleichswert errechnet sich somit zu:

$$34 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \quad \times \quad 1.550 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 52.700 \text{ EUR}$$

2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.

2.6 Anpassung an die Modelldefinition (Vergleichswertverfahren)

Im Modell des Vergleichswertverfahrens beinhalten die Vergleichspreise keine Werte für Garagen oder Stellplätze. Deshalb ist für den Tiefgarageneinstellplatz einschließlich ideellem Bodenanteil ein Wert zu berücksichtigen. Dieser Wert wird aus Kaufpreisen vergleichbarer Lagen und Baujahrsgruppen zu 7.500 EUR abgeleitet.

2.7 Ermittlung des Vergleichswertes

Vorläufiger Vergleichswert (von Blatt XX)		52.700 EUR
Zu-/Abschläge		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 EUR
Wert des Einstellplatzes	+	7.500 EUR
Vergleichswert		<hr/> 60.200 EUR
	oder rund	60.000 EUR

3 Beispiel 2: Vergleichswert aus Immobilienrichtwerten

WERTERMITTLUNG NACH DEM VERGLEICHSWERTVERFAHREN

(gemäß § 15, Abs.1, ImmoWertV*)

3.1 Erläuterungen

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert des Bewertungsobjektes aus möglichst stichtagnahen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte abzuleiten. Es ist damit die zuverlässigste Methode zur Bewertung von bebauten Grundstücken. Das Verfahren beruht auf der mittelbaren oder unmittelbaren Heranziehung von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreisen und stützt sich somit direkt auf die Wertbeurteilung durch die Marktteilnehmer. Hierzu bedient sich der Gutachterausschuss seiner Kaufpreissammlung, die er gemäß § 195 Baugesetzbuch führt.

Bei Eigentumswohnungen können anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Immobilienrichtwerte (Gebäudefaktoren gemäß § 13 ImmoWertV) herangezogen werden. Immobilienrichtwerte werden vom Gutachterausschuss jährlich aus Kaufpreisen ermittelt für Gebiete, in denen gleichartige, gebietstypische Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Veröffentlichung erfolgt auf der Immobilienrichtwertkarte für bebaute Grundstücke sowie Eigentumswohnungen, bzw. im Internet über www.borisplus.nrw.de.

Richtwerte für Eigentumswohnungen beziehen sich auf das Wertverhältnis Kaufpreis pro m² Wohnfläche. Zur typischen Wohnung gehört immer der ideelle Anteil am Grund und Boden, bei einem Gesamtgrundstück mit Hauptgebäude ohne Nebengebäude, Garagen, Inventar und ohne untypische, übergroße Grundstücksflächen. Die insgesamt mehr als 140 Immobilienrichtwertgebiete im Stadtgebiet tragen Bezeichnungen nach den Straßen oder Stadtteilen, die für die Nutzungs- und Wertverhältnisse repräsentativ sind.

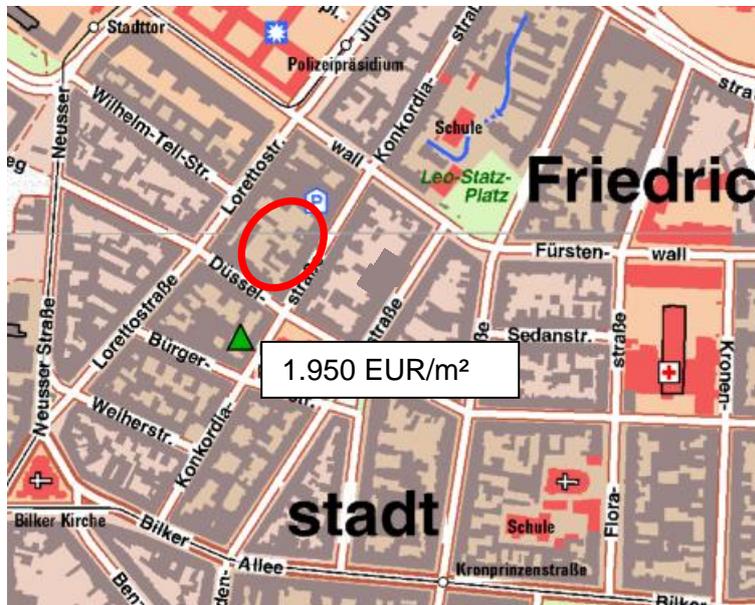
Die individuellen wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsobjektes, die von den vorstehenden typischen Richtwertmerkmalen abweichen, sind bei der Ableitung des Wertes aus dem Richtwert durch marktorientierte Zu- und Abschläge in Prozent (Umrechnungskoeffizienten) zu berücksichtigen.

Der Vergleichswert ist das Produkt aus dem angepassten Richtwert (Wert in EUR pro m² Wohnfläche) und der Wohnfläche der zu bewertenden Eigentumswohnung, sofern nicht zusätzlich nach § 8 Abs.3 der ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und auch Werte, die durch Abweichungen vom Normgrundstück entstehen, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

* Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 27.05.2010, BGBl. I 2010 S. 639, in Kraft ab 1.7.2010

3.2 Ausschnitt aus der Deutschen Topographischen Karte 1 : 10 000

In der rot umrandeten Fläche liegt das Bewertungsobjekt, darüber hinaus sind Lage und Richtwert der fiktiven Eigentumswohnung eingetragen (grünes Dreieck).



Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§5 Abs. 2 VermKatG NRW).
Quelle: www.boris.nrw.de

3.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Zur Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes wird der nächstgelegene Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen in der Lage Friedenstraße herangezogen. Dieser Richtwert beträgt 1950 EUR/m² Wohnfläche zum Stichtag 01.01.2012. Das fiktive Richtwertobjekt ist nach Lage und Wert im Kartenausschnitt auf Blatt X dargestellt und hat folgende beschreibende Merkmale:

- Baujahr 1955
- Wohnungsgröße 60 bis 80 m²
- neuzeitliche Ausstattung mit Bad und Zentralheizung
- normale bis gute Unterhaltung
- freifinanziert
- bezugsfrei
- mittlere Lage im Immobilienrichtwertgebiet

Die individuellen wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsobjektes werden mit den typischen Merkmalen des Immobilienrichtwertes verglichen, wobei Abweichungen bei der Ableitung des Vergleichswertes durch marktorientierte Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen sind.

- Die Wohnlage des Richtwertes ist mit der ruhigen Lage der zu bewertenden Wohnung hinreichend vergleichbar.

- Hinsichtlich der Infrastruktur und der Verkehrsanbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an das überörtliche Straßennetz besteht ebenfalls Übereinstimmung.
- Die Eigentumswohnung stammt aus dem Baujahr 1973 und weicht damit vom Baujahr des fiktiven Immobilienrichtwertes (Baujahr 1955) ab. Das jüngere Baujahr wird durch einen Zuschlag (*in Höhe von 4 %*) berücksichtigt.
- Die zu bewertende Eigentumswohnung ist nicht modernisiert. Der vom fiktiven Immobilienrichtwertobjekt abweichende Modernisierungsgrad wird durch einen Abschlag (*in Höhe von 15 %*) vom Immobilienrichtwert berücksichtigt.
- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Appartement mit einer Größe von 34 m². Der fiktive Immobilienrichtwert bezieht sich auf eine Wohnung mit einer Größe zwischen 60 und 80 m². Die Abweichung in der Objektart wird durch einen Abschlag (*in Höhe von 10 %*) vom Immobilienrichtwert berücksichtigt.

Unter Beachtung des o. g. Vergleichs mit den wesentlichen Bewertungsmerkmalen und der zwischenzeitlichen Preisentwicklung (Lage auf dem Immobilienmarkt) zum Bewertungsstichtag wird der relative Vergleichswert für die Eigentumswohnung zu rund **1.550 EUR/m²** Wohnfläche ermittelt.

Der vorläufige Vergleichswert errechnet sich somit zu

$$34 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \quad \times \quad 1.550 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 52.700 \text{ EUR.}$$

Berechnungsschritte:

Werden die Zu- und Abschläge im Gutachten transparent gemacht, kann auch die Anpassung wie folgt mathematisch erfolgen:

$$1.950 \text{ EUR/m}^2 \times 0,90 \text{ (Wohnungsgröße)} \times 0,85 \text{ (Modernisierung)} \times 1,04 \text{ (Baujahr)} = 1.551 \text{ EUR/m}^2 \text{ oder rund } 1.550 \text{ EUR/m}^2$$

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.

3.5 Anpassung an die Modelldefinition (Vergleichswertverfahren)

Im Modell des Vergleichswertverfahrens beinhalten die Vergleichspreise keine Werte für Garagen oder Stellplätze. Deshalb ist für den Tiefgarageneinstellplatz einschließlich ideellem Bodenanteil ein Wert zu berücksichtigen. Dieser Wert wird aus Kaufpreisen vergleichbarer Lagen und Baujahrsgruppen zu 7.500 EUR abgeleitet.

3.6 Ermittlung des Vergleichswertes

Vorläufiger Vergleichswert (von Blatt XX) 52.700 EUR

Zu-/Abschläge		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 EUR
Wert des Einstellplatzes	+	7.500 EUR
Vergleichswert		<hr/> 60.200 EUR
	oder rund	60.000 EUR