

Richtwert und Vergleichsfaktor

Wilfried Mann,
Mettmann

Richtwerte und Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte, die aus Kaufpreisen für unbebaute oder bebaute Grundstücke abgeleitet werden. Wo liegt der Unterschied zwischen Richtwert und Vergleichsfaktor?

1. Allgemeine Definitionen

Der Duden definiert Richtwert als »vorgegebener Wert, an dem tatsächliche Werte gemessen werden, sich orientieren können«.

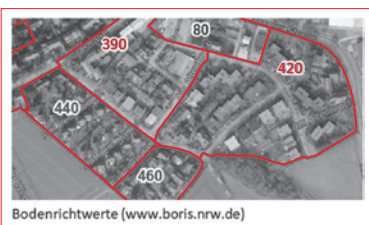
In diesem Sinne sind Bodenrichtwerte (für unbebaute Grundstücke) und Vergleichsfaktoren (für bebaute Grundstücke) Richtwerte, da aus diesen »vorgegebenen Werten«, abgeleitet aus Kaufpreisen, im Rahmen der Wertermittlung weitere tatsächliche Werte abgeleitet werden und sich Bürger über das Marktniveau »orientieren« können. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und weitere sonstige erforderliche Daten für die Wertermittlung könnte man in diesem Sinne auch als Richtwerte definieren.

2. Vergleichende Erläuterungen

Richtwerte:

In den Rechtsvorschriften der Immobilienwertermittlung werden nur Bodenrichtwerte genannt. Diese erfüllen einen besonderen Zweck, sind an Kaufpreise der Kaufpreissammlung gekoppelt und werden durch Gutachterausschüsse sachverständig abgeleitet und beschlossen.

Richtwerte werden abschließend georeferenziert auf einer Karte (überwiegend web-basiert) dargestellt und i.d.R. jährlich oder alle zwei Jahre veröffentlicht. Sie dienen der Öffentlichkeit zur Orientierung



auf dem Grundstücksmarkt, der Wertermittlung zur Bewertung in den Wertermittlungsverfahren und den verschiedenen steuerlichen Aufgaben, wie der Bemessung von Grundsteuern. Für die Anwendung im Vergleichsverfahren werden Anpassungsfaktoren benötigt.

In Nordrhein-Westfalen werden neben Bodenrichtwerten auch Immobilienrichtwerte (Richtwerte für bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen) abgeleitet, die bei Ableitung und Anwendung den Prinzipien der Bodenrichtwerte folgen.

Vergleichsfaktoren:

Diese werden in den §§ 12 und 20 der ImmoWertV 2021 beschrieben und beziehen sich auf definierte Normobjekte mit bestimmten wertbeeinflussenden Merkmalen bebauter Grundstücke. Sie gliedern sich in Gebäudedefaktoren, mit den Bezugsgrößen Kaufpreis pro m² Wohnfläche oder pro m³ umbauter Raum, und Ertragsfaktoren, als Verhältnis vom Kaufpreis zu jährlichem Mietertrag.

In der Praxis werden Vergleichsfaktoren nicht georeferenziert dargestellt, sondern im Grundstücksmarktbericht in Tabellenform für teilmarkttypische Fragestellungen veröffentlicht. Die Ergebnisse

Lage	Baujahr		
	vor 1950	1950 - 1974	1975 - 1999
sehr gute Lage Nordend/ Westend	5.730 €/m ²	5.340 €/m ²	5.900 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	4.200 €/m ²	2.920 €/m ²	3.710 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	4.640 €/m ²	3.730 €/m ²	3.660 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	3.500 €/m ²	2.600 €/m ²	2.880 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	4.120 €/m ²	3.630 €/m ²	3.480 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	2.800 €/m ²	2.390 €/m ²	2.610 €/m ²

GMB Frankfurt, Eigentumswohnungen, 75-99 m² Wohnfl.

werden i.d.R. nach signifikanten Merkmalen gegliedert und als Mittelwerte (ggf. auch als Median) mit statistischen Kennwerten wie Minimum, Maximum, Standardabweichung dargestellt. Vergleichsfaktoren können im Vergleichsverfahren nur dann modellkonform angewendet werden, wenn das Vergleichsfaktor-Normgrundstück hinreichend mit den Merkmalen des Bewertungsobjekts übereinstimmt. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Erbbaurechts- sowie Erbbaugrundstücksfaktoren (bzw. -Koeffizienten) entsprechen bei der Ableitung und Veröffentlichung den Prinzipien der Vergleichsfaktoren.

3. Unterschiede

Richtwerte und Vergleichsfaktoren werden grundsätzlich aus Kaufpreisen, unterstützt mit mathematisch-statistischen Methoden, abgeleitet. Der wesentliche Unterschied liegt in der Darstellung der Ergebnisse:

Richtwerte werden georeferenziert (lagebezogen) dargestellt, wobei Wert-Spannen nicht zulässig sind. Das ist in dem zonal eindeutig definierten fiktiven Normgrundstück begründet. Für die Anwendung der Richtwerte sind Anpassungsfaktoren notwendig.

Vergleichsfaktoren haben keinen kleinräumigen Lagebezug und werden als statistische Daten, auch mit Spannweiten, veröffentlicht. Ein eindeutiges Normgrundstück ist in der Regel nicht definiert. Deshalb hat die angegebene Wert-Spanne eine hohe Bedeutung für die sachverständige Anwendung der Vergleichsfaktoren.

4. Vorteile

Vergleichsfaktoren:

Vergleichsfaktoren werden bei der Ableitung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse als statistische Daten unmittelbar aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Werden die Ergebnisse ImmoWertV-konform beschrieben und dargestellt, dann haben Experten einen großen Spielraum bei der sachverständigen Anwendung der Vergleichsfaktoren. Begründungen bei Abweichungen vom Mittel müssen die Sachverständigen selbstständig herausfinden. Der Arbeitsaufwand für die Gutachterausschüsse ist minimiert.

Richtwerte:

Als Richtwert-Basis dienen Mittelwerte normierter Kaufpreise. Diese werden durch die Experten in den Gutachterausschüssen in einem teils aufwendigen Verfahren (z.B. Bodenrichtwerte in kaufpreisarmen Lagen) einem sog. Nachbarschaftsvergleich unterzogen. Richtwerte sind somit sachverständig »veredelt« Vergleichsfaktoren, wobei dem Anwender im Idealfall zusätzlich »amtliche« Anpassungsfaktoren zur Verfügung gestellt werden.

Sind die Ergebnisse ImmoWertV-konform beschrieben und georeferenziert dargestellt, dann bekommen Sachverständige, Mitarbeiter von Behörden und auch Bürger einen Schatz an Marktinformationen, um ihre Aufgaben in höchstmöglicher Qualität ausführen zu können. Der Aufwand bei der Erstellung von Richtwerten ist zwar erhöht, das Ergebnis im Sinne der Markttransparenz als Auftrag der Gutachterausschüsse nach § 193 BauGB aber optimal erfüllt.