

■ Wilfried Mann

# Düsseldorfer Sachwertfaktoren im 20-Jahre-Vergleich

Sachwertfaktoren zur Anwendung im Sachwertverfahren wurden von den Gutachterausschüssen in der Regel mit Beginn der Einführung der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) abgeleitet. In einigen Städten bzw. Regionen bereits auch auf Grundlage der Normalherstellungskosten 1913 (NHK 13). Dieser Aufsatz beschäftigt sich mit der konjunkturellen und auch modelltypischen Entwicklung von Düsseldorfer Sachwertfaktoren in den vergangenen 20 Jahren. Hierbei fällt besonders auf, dass das Sachwertmodell nach der Sachwert-Richtlinie (NHK 2010) zu deutlichen systematischen Unterschieden führt.

Der Gutachterausschuss in der nordrheinwestfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf leitet seit den 1990er Jahren Sachwertfaktoren (vormals Markt Anpassungsfaktoren an den Sachwert) ab. Methodisch wurden die Kaufpreise bis heute vergleichbar erfasst und ausgewertet, obwohl sich die jeweiligen Bezugsgrößen (NHK 13, NHK 2000 und NHK 2010) verändert haben. Die typischen Probleme bei der Datenerfassung, beispielsweise der gebäudespezifischen Beurteilung von Ausstattung und Modernisierung, sind gleich geblieben. Die angewandte Auswertemethode habe ich im Beitrag „Sachwertfaktoren nach der Sachwert-Richtlinie“ in der vergangenen Ausgabe beschrieben.[1] Hierbei ist nicht die klassische Funktion, das Verhältnis Sachwertfaktor zum gerechneten Sachwert, maßgebend, sondern es wird untersucht, welche unabhängigen Einflussmerkmale signifikant auf den Sachwertfaktor wirken.

Die mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren abgeleiteten Anpassungsfaktoren (Umrechnungskoeffizienten) wurden im Rahmen des Normierungsprinzips an die Sachwertfaktoren angebracht und generieren ein sog. typisches Sachwertfaktor-Objekt für Einfamilienhäuser.[2] Die Auswerteprozesse

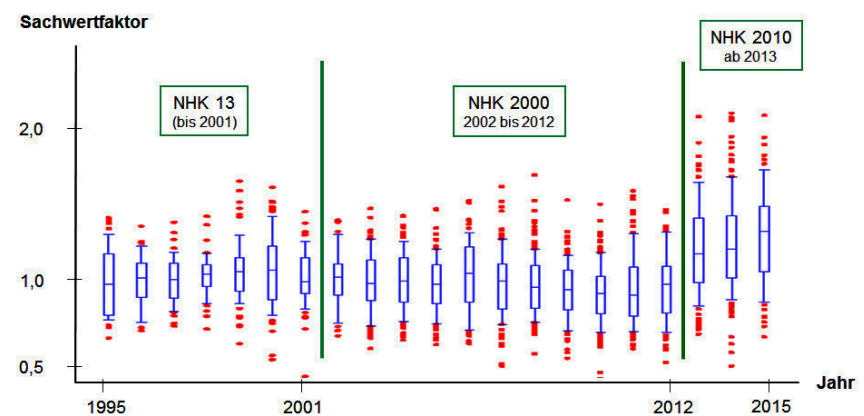


Abb. 1: Timeplot der Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser (1995 bis 2015)

wurden mit Hilfe der Anwender-Software Intex.GA®[3] programmiert. Abb. 1 zeigt zunächst eine Übersicht der Entwicklung der Sachwertfaktoren von 1995 bis 2015, wobei diese

- von 1995 bis 2001 nach dem Modell der NHK 13 (bei Ross'scher Abschreibung)
- von 2002 bis 2012 nach dem Modell der NHK 2000 (bei Ross'scher Abschreibung) und
- seit 2013 nach dem Modell der NHK 2010 (SW-RL, bei linearer Abschreibung)

abgeleitet wurden. Die Grafik gibt eine erste Übersicht zur Verteilung der Daten. Hierbei liegen die (roten) Punkte in den Boxplots ca. zwischen dem 2,0- und 3,5-fachen

der Standardabweichung.[4] Detaillierte statistische Zahlen können der Tab. 1 (s. S. 4) entnommen werden. Die relativen Abweichungen (Variationskoeffizienten) liegen im Durchschnitt bei +/- 18 % wobei pro Jahr zwischen ca. 40 und 150 ausgewertete Kauffälle zur Verfügung standen.

Die Ergebnisse zeigen, dass die relativen Abweichungen bis zum Jahr 2001 (Modell NHK 13) im Durchschnitt bei +/- 15 % liegen, 2002 bis 2012 (Modell NHK 2000) bei +/- 18 % und ab 2013 (Modell NHK 2010) bei +/- 22 %. Hierbei fällt auf, dass das Modell der NHK 2010 die höchsten, das Modell der NHK 13 dagegen die niedrigsten Schwankungen aufweist. Die je-

Vertrags-jahr	Anzahl	Mittelwert des SWF	Var.Koeff. in %	Mittelwert des Index 2013 = 100	Entwick-lung in% zum Vorjahr	Sachwert-modell
1995	43	1.06395	18.7447	84.628		NHK 13
1996	32	1.07682	14.1943	85.652	1.2103	NHK 13
1997	40	1.08003	12.7213	85.907	0.2976	NHK 13
1998	44	1.10299	11.3279	87.734	2.1265	NHK 13
1999	68	1.12682	15.9175	89.630	2.1605	NHK 13
2000	67	1.13652	18.9310	90.401	0.8603	NHK 13
2001	61	1.08749	15.0674	86.501	- 4.3135	NHK 13
2002	46	1.08962	15.4826	86.670	0.1952	NHK 2000
2003	88	1.07314	15.9247	85.360	- 1.5121	NHK 2000
2004	118	1.07293	15.5560	85.343	- 0.0194	NHK 2000
2005	108	1.05136	15.2838	83.627	- 2.0104	NHK 2000
2006	74	1.10609	18.8755	87.981	5.2056	NHK 2000
2007	100	1.05415	19.0128	83.849	- 4.6960	NHK 2000
2008	147	1.04804	16.3494	83.363	- 0.5799	NHK 2000
2009	119	1.01748	16.3420	80.933	- 2.9153	NHK 2000
2010	113	1.00755	18.0400	80.143	- 0.9761	NHK 2000
2011	104	1.03202	20.4208	82.088	2.4280	NHK 2000
2012	85	1.04198	19.4800	82.881	0.9652	NHK 2000
2013	137	1.25723	21.7975	100.003	20.6583	NHK 2010
2014	151	1.28507	21.6962	102.217	2.2143	NHK 2010
2015	83	1.34131	218664	106.690	4.3765	NHK 2010

Tab. 1: Sachwertfaktoren pro Jahr, mit Index (2013 = 100) und Entwicklung zum Vorjahr

weiligen Mittelwerte der Sachwertfaktoren liegen im Gruppenschnitt bei 1,10, 1,05 und 1,30.

Es wird im Folgenden diskutiert, ob sich die Sachwertfaktoren aufgrund von Modelländerungen systematisch verändert haben, oder ob auch konjunkturelle Entwicklungen zu Unterschieden beitragen. Sind ggf. auch Überschneidungen der Komponenten vorhanden?

### Einfluss von Systemänderungen auf den Sachwertfaktor

Das NHK 13-Modell beruhte auf Baukosten-Erhebungen für Raummeterpreise aus den 1913er Jahren (Basis 1913 = 100). Eine Fortschreibung erfolgte in Düsseldorf über den Baupreisindex (Bund). In der Praxis wurde, gerade für Einfamilienhäuser, das örtliche Marktniveau bereits in den NHK 13-Werten verankert.

So orientierten sich die Raummeterpreise (bei Gutachten und in der Kaufpreisauswertung) an der oberen Spanne – oder sogar darüber hinaus – der Tabellenwerte für Einfamilienhäuser.[5] Die Bauneben-

kosten wurden zwischen 12 % und 15 % angesetzt. Im Ergebnis lagen die Sachwertfaktoren im Durchschnitt bei 1,0. Somit brauchte man eigentlich gar keine Sachwertfaktoren, zumal auch die Restnutzungsdauer im Einzelfall sachgerecht geschätzt wurde.

Das NHK 2000-Modell beruhte zwar auf neueren Baukosten-Erhebungen (wie z. B. 1995er-Werte[6], Untersuchungen [Mittag][7]). Prinzipiell war es aber eine Fortentwicklung des 13er-Systems, allerdings auf die Bruttogrundfläche (BGF) bezogen. Die NHK 2000-Werte (Basis 2000 = 100) wurden im Rahmen der WertR 2006 bundeseinheitlich eingeführt. Die Baunebenkosten wurden für Einfamilien-/Reihenhäuser in einem einheitlichen Rahmen von 14 bis 16 % festgelegt. Es bestand die Möglichkeit, Ortsgrößen- und Regionalfaktoren (sog. Regionalisierungsfaktoren) als örtliche Marktkorrektur einzuführen. In Düsseldorf wurde aufgrund eines Vergleichs der Sachwertfaktoren (alt/neu) ein Regionalisierungsfaktor von 1,15 ermittelt. Diese örtliche Marktkor-

rektur an die NHK 2000 hatte das Ziel bei Ross'scher Abschreibung wieder zu einem durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,0 zu kommen.

Das NHK 2010-Modell nach der Sachwert-Richtlinie (SW-RL)[8] löst sich von den „alten“ NHK 2000-Strukturen der Baujahrgruppen-Zuordnung und schwenkt auf Gebäude-Ausstattungsklassen um. Die NHK 2010-Werte (Basis 2010 = 100) wurden systematisch (synthetisch) entwickelt. Örtliche Regionalisierungsfaktoren sind nicht mehr vorgesehen und die Baunebenkosten bereits in den Kostenkennwerten (NHK 2010) enthalten. Einheitlich ist jetzt auch die Abschreibung (als lineare Funktion) wobei die Restnutzungsdauer anhand des Modernisierungsgrades bzw. Punkterasters von Modernisierungselementen modellkonform zu bestimmen ist.

### Fazit

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die NHK 13- und NHK 2000-Modelle in ihrer Grundsystematik sehr ähnlich sind. Auch die Abschreibung nach Ross, die Spielraum in der individuellen Beurteilung von Instandhaltungen zuließ, haben die Modelle gemeinsam. Das Ergebnis sind Sachwertfaktoren, die im Durchschnitt um 1,0 liegen sollten. Auch wenn dies in der Praxis nicht ganz erreicht wurde (s. Tab. 1), können systematische Unterschiede dieser beiden Modelle nicht signifikant nachgewiesen werden.

Dagegen handelt es sich beim Modell der SW-RL (NHK 2010) um ein neues System, das bewusst die örtlich individuelle Baukostenkomponente im Gebäudesachwert und auch eine individuelle Abschreibung ausschließt. Das Ziel des Richtlinien-Gebers war es – nicht zuletzt für die Arbeit innerhalb der Finanzverwaltungen – für vergleichbare Gebäude auch bun-

desweit vergleichbare Gebäudesachwerte abzuleiten. Örtliche Markteinflüsse, die sich im Wesentlichen aus dem Gesamtkaufpreis-Niveau im Verhältnis zum Bodenwertniveau ergeben, bilden sich jetzt nur noch im Sachwertfaktor ab.

Fixe Normalherstellungskosten und die modellkonforme lineare Abschreibung führen in Düsseldorf zunächst rechnerisch zu rd. 21 % systematisch höheren Sachwertfaktoren im Vergleich zu den „alten“ Modellen (vgl. Tab. 1). Dies ist **nicht** in einer Veränderung der Marktentwicklung, die in den vergangenen vier bis fünf Jahren in Düsseldorf deutlich gestiegen ist, begründet.

### Einfluss von Marktentwicklungen auf den Sachwertfaktor

Ändern sich Sachwertfaktoren wenn das Kaufpreis-/Bodenwertniveau steigt oder sinkt? Um diese Frage beantworten zu können, muss zunächst die Wirkung der drei Hauptkomponenten, die zum Sachwertfaktor führen, untersucht werden.

Der Sachwertfaktor (SWF) errechnet sich nach der Rechenvorschrift:

$$SWF = \text{Kaufpreis} / (\text{Bodenwert} + \text{Gebäudesachwert})$$

Steigt der Kaufpreis, steigt in der Regel auch der Bodenwert. Das Verhältnis mag zwar nicht immer zu 100 % übereinstimmen, kann aber als Prinzip für weitere Überlegungen dienen. Der Gebäudesachwert als Kostenkomponente im Sachwertverfahren steigt in der Regel nur gering, da dieser nur an den Baupreisindex (Bund) gekoppelt ist. Geht man davon aus, dass das typische Verhältnis des Bodenwertes zum Kaufpreis bei typischen freistehenden Einfamilienhäusern in Düsseldorf bei 0,45 liegt, dann lässt sich bei einem über die Jahre relativ konstanten Gebäudesach-

wert (immer für das gleiche Gebäude – keine Unterschiede in der Beschreibung) eine Systematik der Entwicklung von Sachwertfaktoren ableiten. Abb. 2 zeigt die (theoretische) Entwicklung von Sachwertfaktoren bei steigenden Kaufprei-

oder fallende Kaufpreise auch den Sachwertfaktor beeinflussen. Hierbei kann gelten, dass bei um rd. 10 % steigenden Kaufpreisen (und auch um 10 % steigenden Bodenpreisen) der Sachwertfaktor erkennbar um ca. 2 bis 5 % steigt. Die

Komponenten im Sachwertmodell

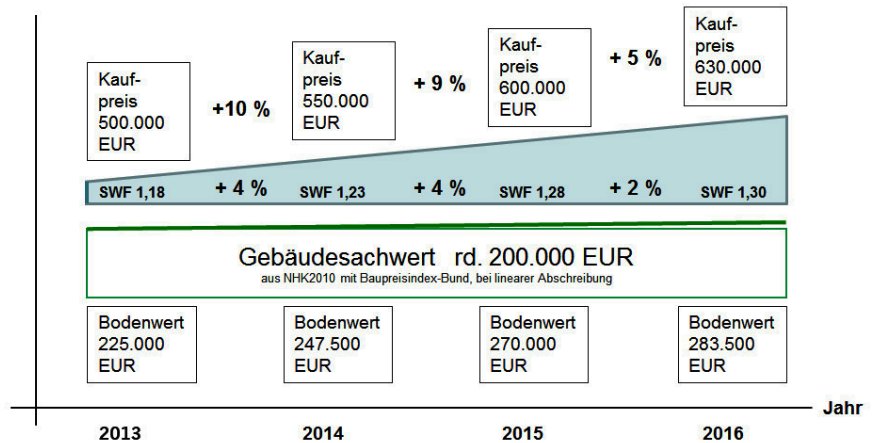


Abb. 2: Entwicklung des Sachwertfaktors bei steigenden Kaufpreisen (Systemdarstellung)

sen. Soweit die Theorie. In der Praxis zeigen die ausgewerteten Kauffälle Sachwertfaktoren auf, die nicht zu 100 % der Kaufpreis- bzw. Bodenpreisentwicklung folgen, sich aber doch systematisch verhalten. Dies wird in Abb. 3 deutlich, wobei hier der systematische Unterschied zwischen NHK 2000 und NHK 2010 vorab bereinigt wurde.[9]

### Fazit

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass deutlich steigende

Kaufpreisauswertungen zeigen, dass sich bei realen Werten diese Systematik bestätigt.

Bei dem Modell der NHK 13 wurden jährlich auch die Raummeterpreise marktkonform angepasst. Hier macht sich somit eine Entwicklung der Sachwertfaktoren kaum bemerkbar. Das Modell der NHK 2000 war geprägt durch einen überwiegend nur leicht steigenden Kaufpreisverlauf. Deshalb ist auch hier eine statistisch sichere Aussage zur Entwicklung der Sach-

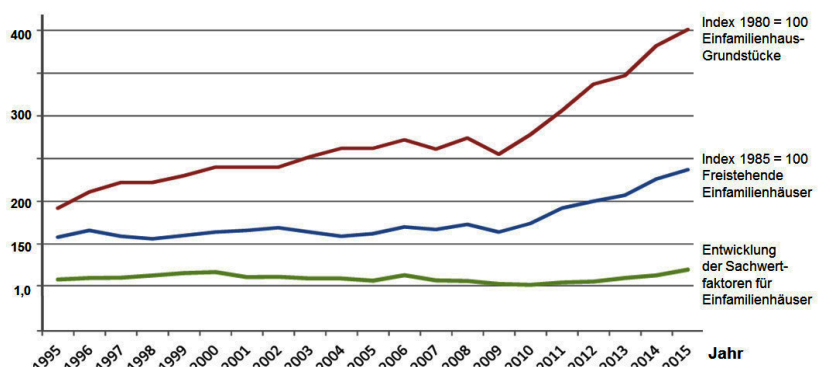


Abb. 3: Vergleich der SW-Faktoren, Bodenpreis- und Immobilienpreisentwicklung für Einfamilienhäuser

wertfaktoren nicht möglich. Erst das Modell der NHK 2010, bei deren Einführung eine deutliche Preissteigerung der Einfamilienhäuser und Baulandgrundstücke bis heute nachweisbar ist, weist auf eine statistisch sichere Entwicklung der Sachwertfaktoren hin.

Bei deutlichen Preisänderungen im Bodenwert ab ca. +/- 5 % sollte deshalb darauf geachtet werden, dass bei der Ableitung von aktuellen Sachwertfaktoren der Kaufpreissammlung die zum Jahresende bekannten Bodenpreisentwicklungen zuvor berücksichtigt werden. Nur so kann der Sachverständige die Sachwertfaktoren im neuen Jahr modellkonform anwenden. Andernfalls müssten die veröffentlichten Sachwertfaktoren sachverständig bereinigt werden, da z.B. bei steigenden Bodenwerten ein zu hoher Sachwertfaktor abgeleitet wird. Die Korrektur wäre abhängig von der Bodenpreisentwicklung und dem Alter bzw. der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Geringe Restnutzungsdauern führen zu hohen Bodenwertanteilen, die dann auch zu höheren Korrekturen (Reduktionen) an den Sachwertfaktor führen würden.

## Zusammenfassung

Sachwertfaktoren werden geprägt durch die vorgegebenen Modelle. Deutlich zeigt dies die Einführung der neuen SW-RL. In Düsseldorf sind die Sachwertfaktoren seit ihrer Einführung im Jahr 2013 systematisch gestiegen. Zum Zeitpunkt des Übergangs in das Modell der NHK 2010 kann rechnerisch ein Systemunterschied von rd. 21 % nachgewiesen werden. Zieht man die Entwicklung der Sachwertfaktoren bei steigenden Preisen von 2012 nach 2013 von rd. 3 % ab, dann ergibt sich eine systembedingte Steigerung von rd. 18 %.

Dieses Ergebnis ist durchaus logisch und nachvollziehbar, da der in Düsseldorf zuvor angewendete Regio-

nalisationfaktor von 1,15 und der Einfluss aus der linearen Abschreibung (gegenüber der Ross'schen) sich nun im Sachwertfaktor abbilden.

## Auswirkungen auf die BelWertV

Diese Zusammenhänge haben Auswirkungen auf die Beleihungswertermittlung. Gemäß § 18 BelWertV „Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände“ sind sonstige nach den §§ 16 und 17 noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände – hierzu gehört auch der Sachwertfaktor – durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Gerade die Berücksichtigung von Zuschlägen ist nach dem Vorsichtsprinzip nur im Einzelfall mit entsprechender Begründung erlaubt. Für Düsseldorf erscheint ein Sachwertfaktor größer als 1,0 grundsätzlich legitim. Es würde sich bei einem moderaten „Modell“-Zuschlag[10] gemäß den vorgenannten Ausführungen nicht um eine Angleichung an das aktuelle Marktgeschehen handeln. Dieser beinhaltet dann die in § 16 BelWertV geforderte Regionalisierung, die in den synthetischen Werten der NHK 2010 nicht mehr enthalten ist. Der stetige Wertzuwachs ist, mit Schwankungen, in Düsseldorf seit 1995 nachvollziehbar dokumentiert. Dem Vorsichtsprinzip wäre damit genüge getan.

## Auswirkungen auf die steuerliche Bewertung

Die systembedingte Steigerung der Sachwertfaktoren (z.B. in Düsseldorf) hat auch Auswirkungen auf die Bewertungen durch die Finanzämter. Der Verkehrswert wird nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWert) mit Hilfe der gleichwertigen Wertermittlungsverfahren – Vergleichswert-, Ertragswert-, Sachwertverfahren – abgeleitet. Eine Aufteilung des Kaufpreises für die Absetzung für

Abnutzungen (steuerrechtliche Wertminderung von Anlagevermögen – AfA) ist gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung des BFH aus den Jahren 2003/2008[11] grundsätzlich nach dem Sachwertverfahren angebracht bzw. vorzunehmen.

Bei Sachwertfaktoren um 1,0 ergeben sich bei der klassischen Kaufpreisaufteilung aus den beiden Sachwertkomponenten Boden- und Gebäudewertanteil keine Probleme. Aktuell stellt sich z.B. bei hohen Sachwertfaktoren, die eindeutig aus dem Systembruch der NHK 2010 entstanden sind, die Frage, ob auch der Bodenwertanteil entsprechend anzupassen ist.

Zwei Argumente sprechen dagegen. Die durchaus plausible Unterstellung, dass Baukosten für das gleiche Gebäude bundesweit zu gleichen Normalherstellungskosten führen, ergibt dennoch unter Marktbedingungen regional andere Gebäudewerte. Weiter kann grundsätzlich unterstellt werden, dass ein im Sachwertverfahren angewendeter Bodenwert, der aus vergleichbaren Bodenrichtwerten[12] abgeleitet wurde, nicht mehr mit einem Sachwertfaktor anzupassen ist.

Zwei Rechenanwendungen sollen die Unterschiede im Ergebnis bei der Kaufpreisaufteilung verdeutlichen:

Gegeben ist ein Verkehrswert von 500.000 €, abgeleitet aus dem Sachwertverfahren mit einem Bodenwertanteil von 200.000 €, dem Gebäudesachwert von 135.000 € und dem Sachwertfaktor von 1,5.

1. Bodenwertanteil in Prozent abgeleitet aus dem Sachwertverfahren (BOD\_SW):

$$\text{BOD\_SW} = 200.000 \text{ €} \times 1,5 / 335.000 \text{ €} \times 100 = 60 \% \text{ oder } 200.000 \text{ €} / 335.000 \text{ €} \times 100 = 60 \%$$

2. Bodenwertanteil in Prozent aus Bodenwertanteil und Verkehrswert (BOD\_VW):

$$\text{BOD}_{\text{VW}} = 200.000 \text{ €} / 500.000 \text{ €} \times 100 = 40 \%$$

Für die AfA, in der Anwendung des Sachwertverfahrens unter gleichmäßiger Verteilung des Sachwertfaktors auf Bodenwertanteil und Gebäudesachwert (Anwendung 1), errechnet sich der abzuschreibende Gebäudewertanteil zu 40 %. Im anderen Fall ergibt sich unter Anwendung des Verkehrswertes und des Bodenwertes ohne Multiplikation mit dem Sachwertfaktor (Anwendung 2) der Gebäudewertanteil zu 60 %. Die Unterschiede sind für den Steuerpflichtigen von erheblicher Relevanz.

### Abschließender Vergleich der Sachwertfaktoren

Der 20-Jahre-Vergleich macht abschließend deutlich, dass in Düsseldorf davon auszugehen ist, dass die Sachwertfaktoren nachhaltig im Mittel über 1,3 liegen werden.

Ein Qualitätsvergleich zeigt, dass sich die relativen Abweichungen mit Einführung der NHK 2000 bzw. der NHK 2010 gegenüber dem Modell der NHK 13 in der Tendenz erhöht haben (Tab. 1). Dies ist wahrscheinlich den unterschiedlichen „marktüblichen“ Ansätzen innerhalb der drei Modelle geschuldet. Es wird sich zeigen, ob durch routiniertere Auswertung die Qualität des NHK 2010-Modells langfristig wieder das Niveau des alten NHK 2000-Modells erreicht.

Weiter kann prinzipiell davon ausgegangen werden, dass die jährliche Entwicklung der Sachwertfaktoren systematisch der Kaufpreis- bzw. Bodenpreisentwicklung folgt.

Mit Hilfe der angewendeten Methode zur Auswertung von Sachwertfaktoren unter Berücksichtigung signifikanter Einflussmerkmale (im Gegensatz zur funktionalen Abhängigkeit vom gerechneten Sachwert) konnten aus dem Vergleich die systembedingten Probleme bei der An-

wendung des Sachwertverfahrens nach SW-RL deutlich herausgearbeitet werden. Sparkassen bzw. Banken und auch die Finanzämter werden ihre über Jahre praktizierten Anwendungsmethoden überdenken müssen.

### Fußnoten

- [1] Wilfried Mann, Sachwertfaktoren nach der Sachwert-Richtlinie, Der Immobilienbewerter, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 6/2015.
- [2] Das typische Sachwertfaktor-Objekt für freistehende Einfamilienhäuser (EFH) entstammt der Grundgesamtheit aus freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenmittel-/Reihenendhäusern und Doppelhaushälften, ggf. mit Einliegerwohnung, sowie dem Baujahr 1955 bis 1995. Das typische EFH hat eine Grundstücksfläche von 350 bis 800 m<sup>2</sup>, ein Alter zwischen 30 und 50 Jahren und liegt in mittlerer/durchschnittlicher Wohnlage Düsseldorfs. Auf dieses Sachwertfaktor-Norm-Objekt wurden alle vorliegenden Sachwertfaktoren bezogen.
- [3] Software Intex.GA® (Integriertes Expertensystem zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und Gutachtenbearbeitung) mit SAS® (SAS Institut GmbH, Heidelberg).
- [4] Diese Fälle werden zwar in klassischen Box- und Whisper-Darstellungen als sog. Ausreißer gekennzeichnet, können aber im Rahmen von Kaufpreisauswertungen durchaus noch als typisch gelten.
- [5] Nach Ross/Brachmann, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Oppermann Verlag, Hannover (verschiedene Auflagen und Jahrgänge).
- [6] Der Gutachterausschuss in der Landeshauptstadt Düsseldorf hat die zwischenzeitlich veröffentlichten NHK 95-Werte nicht eingeführt.
- [7] Forschungsprojekt BM Bau 94.12 unter Leitung von Prof. Dipl.-Ing. Martin Mittag: Normalherstellungskosten von Gebäuden, Kommentar zu den NHK 95 des BM Bau, GESBIG Sächsisches Bauinstitut, Dresden, Grundwerk 1998.
- [8] Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5.9.2012, BAnz AT 18.10.2012 B1.
- [9] Nach den in diesem Aufsatz beschriebenen Erkenntnissen wurden die Sachwertfaktoren der Jahre 2013, 2014 und 2015 um jeweils 18 % reduziert (vgl. auch Zusammenfassung). Die Indexentwicklung bis Ende 2015 für Einfamilienhausgrundstücke bzw. Einfamilienhäuser wurde zu + 5 % prognostiziert.
- [10] Der konsequente Verzicht auf einen Zuschlag von rund 20 %, das entspräche der Beibehaltung des Sachwertfaktors von 1,0 in Düsseldorf, dürfte die Finanzierung eines Sachwertobjektes bei weiter steigenden Sachwertfaktoren erheblich erschweren bzw. nahezu unmöglich machen. Marktwert und Beleihungswert würden sich weiter voneinander entfernen. Es ist höchst unwahr-

scheinlich einen Ausgleich durch immer entsprechendes Eigenkapital zu erreichen.

- [11] BFH, Urteil vom 11.2.2003 – IX R 13/00 und BFH, Urteil vom 29.5.2008 – IX R 36/06
- [12] Der örtliche Bodenwert ist ein lagetypischer Wert, der heute in der Regel nicht mehr alleine aus Kaufpreisen abgeleitet werden kann, sondern ein gebietstypisches Lageniveau abbildet, das jährlich sachverständig von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte fortgeschrieben wird.



**Dipl.-Ing. Wilfried Mann** ist Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf, [www.duesseldorf.de/gutachterausschuss](http://www.duesseldorf.de/gutachterausschuss).

Wilfried Mann ist seit mehr als 40 Jahren in der Immobilienbewertung und Kaufpreisauswertung tätig: Er hat in den 1980er Jahren die digitale Kaufpreissammlung als NRW-Pilotanwender eingeführt und im Jahr 1998 die bundesweit erste Marktrichtwertkarte in Düsseldorf entwickelt und veröffentlicht. Er war langjähriges Mitglied und Leiter verschiedener Arbeitskreise wie der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) und ist Mitglied im Arbeitskreis Wertermittlung des Deutschen Städtetages.

Neben seinem Ehrenamt ist er heute, nach dem Ausscheiden aus dem aktiven Dienst als Geschäftsführer des Gutachterausschusses, beratend tätig. Die Schwerpunkte liegen in der Schulung zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden und Vorträge zu aktuellen Themen der Wertermittlung, wie Sachwertfaktoren nach NHK 2010.

[wilfried.w.mann@web.de](mailto:wilfried.w.mann@web.de), [www.iwa-mann.de](http://www.iwa-mann.de)