

# Effizienz bei der Führung von Kaufpreissammlungen

Wilfried Mann,  
Mettmann

Die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfordern einen hohen Zeit- und Personalaufwand, da neben beschreibenden Daten auch Modellkomponenten zur Ableitung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen erhoben bzw. berechnet werden müssen.

## 1. Struktur der Kaufpreissammlungen

Die Struktur und der Mindestinhalt der Kaufpreissammlungen werden, nicht zuletzt aus Gründen des Datenschutzes, in den landesspezifischen Verordnungen, z.B. in Nordrhein-Westfalen in der Grundstückswertermittlungsverordnung (GrundWertVO NRW), in einem Datenkatalog geregelt. Um eine höchstmögliche Einheitlichkeit zu erreichen, bestimmt das für die Wertermittlung zuständige Ministerium den Umfang der Daten.

Schließlich wird der Datenkatalog in einem System zur elektronischen Datenverwaltung, der sog. Kaufpreissammlung, umgesetzt. Verantwortlich für die Speicherung, Erfassung und Pflege der Daten ist der örtliche Gutachterausschuss (§ 48 GrundwertVO NRW). Ziel ist es die Datenmengen **effizient**, dauerhaft und widerspruchsfrei zu speichern.

## 2. Zur effizienten Datenerhebung

Für eine effiziente Datenerhebung ist es hilfreich, dass zunächst ein wirtschaftlich und statistisch sinnhaft ausgestalteter, sog. »Versuchsraum« definiert wird. Zum Beispiel werden bebaute Grundstücke mit über tiefem Grundstück und vielen Nebengebäuden oder mit Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs belastete Grundstücke nicht vertiefend ausgewertet. Darüber hinaus sind Auswertungen möglichst gleichmäßig über das Gutachterausschuss-Gebiet verteilt durchzuführen, ggf. können bei Eigentumswohnungen die Fallzahlen reduziert werden. In Großstädten reichen ca. 70 % aller eingehenden Fälle aus.

### Für das Vergleichswertverfahren

Neben den Daten, die aus dem Kaufvertrag entnommen werden, sind beschreibende Daten des Kaufobjektes zu erfassen, die einen wahrscheinlich hohen Effekt auf den Kaufpreis haben. Diese Merkmale fallen je nach Teilmarkt (unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Eigentumswohnungen) unterschiedlich aus.

Aus den umfangreichen, bundesweit durchgeführten Kaufpreisanalysen lässt sich eine gewisse aussagekräftige Mindestmenge an Merkmalen erkennen:

Merkmal	Teilmarkt		
	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Eigentumswohnungen
Kaufzeitpunkt	X	X	X
Wohnlagestufen	X	X	X
Art der baulichen Nutzung/Gebäudeart	X	X	-
Wertrelevante GFZ (WGFZ)	X	-	-
Merkmal geplant Wohnungseigentum	X	X	-
Alter	-	X	X
Modernisierungsgrad	-	X	X
Gebäude-/Wohnungsausstattung	-	X	X
Grundstücksgröße	X	X	-
Objekt-/Wohnungsgröße	-	X	X
Besonderheiten, z.B. Immissionen	X	X	X

Viele dieser Merkmale können entweder aus den hauseigenen (städtischen) Daten des jeweiligen Gutachterausschusses oder aus den Fragebögen, die Käufer oder Verkäufer beantwortet haben, entnommen und zugeordnet werden.

### Für das Sachwert- und Ertragswertverfahren

Diese zuvor für das Vergleichswertverfahren erfassten, beschreibenden Daten werden auch für die Ableitung der Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze benötigt. Das gleiche Objekt soll jetzt dem Sachwert- bzw. dem Ertragswertverfahren zugeführt werden.

Gebäudeart, Alter (Baujahr), Modernisierungsgrad und Ausstattungsstandard werden im Sachwertmodell in Kostenkennwerte (NHK 2010, vgl. ImmoWertV2021 Anlage 4) umgesetzt. Unter Berücksichtigung des Kaufpreises und des objektspezifischem Bodenwertes kann dann der jeweilige Sachwertfaktor ermittelt werden.

Im Ertragswertverfahren führen die zuvor erfassten, beschreibenden Daten über das jeweilige objektspezifische Mietniveau modellkonform zum Liegenschaftszinssatz.

Das Ziel einer effizienten Datenerfassung sollte sein:

- Nur die notwendigen beschreibenden Daten (s.o.) erfassen, hierzu ggf. die Fragebögen überarbeiten und deren Inhalte darauf reduzieren.
- Beschreibende Daten ggf. soweit ergänzen, dass Sach- und Ertragswertverfahren automatisiert angedockt werden können.
- Eine möglichst hohe Anzahl von Fällen mit der Mindestmenge an beschreibenden Merkmalen erfassen, die gleichmäßig über das Gutachterausschuss-Gebiet verteilt sind. Die Qualitätsmängel bei Modernisierung und Ausstattung (Orts- und Innenbesichtigung der Kaufobjekte sind i.d.R. nicht möglich) relativieren sich bei der späteren aggregierten Datenauswertung.

## 3. Zur effizienten Datenauswertung

Sind ausreichend Mikrodaten (Kauffälle mit beschreibenden Merkmalen) erhoben worden, können diese der aggregierten Datenauswertung zugeführt werden. Hierzu werden Teilmärkte gebildet, wie z.B. Nichtbauland, Bauland, bebaute Ein-/Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen oder gewerbliche genutzte Objekte. Diese Gruppen lassen sich dann mit Hilfe einfacher oder komplexer statistischer Methoden zur Ableitung von Vergleichsfaktoren auswerten. Zur Ableitung der erforderlichen Daten für das Sach- und Ertragswertverfahren werden die jeweils benötigten Modellkomponenten gruppenweise automatisiert den Mikrodaten zugeordnet. Unter Verwendung statistischer Methoden können dann gruppenweise marktgerechte Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze generiert werden.

Eine effiziente Datenauswertung sollte die personalintensive Einzelfallberechnung in den Bewertungsmodellen minimieren oder möglichst ganz vermeiden. Dies kann mit geringen Qualitätsseinbußen gelingen, da die Ergebnisse in jedem Fall aggregierte Mittelwerte sind, die anschließend von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sachverständig geprüft und ggf. in Richtwerte übersetzt werden.

Erhält ein Sachverständiger Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Mikrodaten), so ist die Qualität der beschreibenden Merkmale für das Vergleichswertverfahren nach wie vor bedingend ausreichend, da eine Besichtigung der Objekte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses i.d.R. nicht erfolgt ist. Gleiches gilt auch für die berechneten Sachwertfaktoren bzw. Liegenschaftszinssätze. Die Interpretation der Datenauswertungen in Bezug auf das jeweilige Bewertungsobjekt obliegt somit den Sachverständigen, unterstützt durch eigene Recherchen, Marktkenntnisse und Sachverstand. Ziel der effektiven, kosten- und personalsparenden, aggregierten Datenauswertung ist es nicht, diesen Sachverstand zu ersetzen.