

G 20858
März/April 2019
Art.-Nr. 21832902
ISSN 0938-0175

GUG

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

2 ■ 2019

www.gug-aktuell.de

Zeitschrift für
Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und
Wertermittlung

Herausgeber:
Dr. Daniela Schaper
MinRat a.D. Prof. Dipl.-Ing.
Wolfgang Kleiber

Aus dem Inhalt

■ **Systematischer Pächtervergleich bei unterschiedlich strukturierten Angeboten**

Markus Kummer/Hagen Rebholz/Christian Hofstadler
Seite 69

■ **Berechnung von Lagefaktoren zur Mietwertermittlung am Beispiel der Stadt Hamburg**

Armin Ohler/Stella Kienast/Jeremias Pliester
Seite 81

■ **Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert – Kosten versus Werteinfluss**

Daniela Schaper/Andreas Jardin/Wilfried Mann/Alfred Bräuer
Seite 93

■ **Normalherstellungskosten bei Sakralgebäuden**

Linus Becherer
Seite 104



Werner Verlag

Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert – Kosten versus Werteinfluss

Daniela Schaper,
München/Andreas
Jardin, Pulheim/
Wilfried Mann,¹
Mettmann/Alfred
Bräuer, Nürnberg

Gem. § 8 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, zu denen auch Bauschäden gehören, »durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise« bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zu berücksichtigen. Dabei ist die volle Berücksichtigung der Kosten nur in Einzelfällen sachgerecht. Je nach räumlichem und sachlichem Teilmarkt ist die Auswirkung unterschiedlich.² Es ist daher unabdingbar, den Marktbezug im Rahmen der Verkehrswertermittlung nachvollziehbar zu erfassen. Es besteht jedoch in der Bewertungspraxis Unsicherheit darüber, in welchem Maß und in welcher Begründungstiefe dies erfolgen sollte. Eine Arbeitsgruppe ist im Rahmen einer Expertenbefragung diesem Thema nachgegangen.

1. Problemstellung

Die nachfolgenden Ausführungen befassen sich mit der Bemessung des Werteinflusses von Bauschäden im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB.³

Die Reihenfolge der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) wird in § 8 Abs. 2 ImmoWertV normiert. Die ImmoWertV sieht vor, dass boG's regelmäßig nach der Marktanpassung zu berücksichtigen sind.

Dies war zu Zeiten der WertV88 nicht gegeben.

Schon damals galt jedoch, dass ein Abschlag in Höhe der vollen Schadensbeseitigungskosten nur in einigen Fällen sachgerecht sein kann. Die Regelung des § 19 WertV88 sah vor, dass »sonstige wertbeeinflussende Umstände« wie z.B. eine »Abweichung vom normalen baulichen Zustand« zu beachten sind, soweit nicht bereits eine Berücksichtigung z.B. beim Ansatz des Rohertrages oder der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt ist.

Im Rahmen einer verfahrensimmanenten Berücksichtigung von Bauschäden waren z.B. Abschläge vor der Alterswertminderung im Sachwertverfahren ein häufig angewendetes Verfahren. Die »Kosten« wurden ebenfalls einer Alterswertminderung unterzogen und teilten somit das Schicksal des Gebäudes.⁴

Eine Marktanpassung wurde dann auf Basis des bereits um den Werteinfluss für Bauschäden geminderten Wertes bemessen und beinhaltete somit auch eine Marktanpassung der Kosten.⁵ Dies bot Sachverständigen mehr Freiheit in der einzel-fallbezogenen Berücksichtigung von Objekteigenschaften und

Marktgegebenheiten. Gleichwohl war diese Vorgehensweise oftmals nicht nachvollziehbar und teilweise auch nicht marktgerecht, da Aspekte der unterschiedlichen Teilmärkte nicht differenziert erfasst wurden. Über allem steht, dass der letztendlich festgestellte Wert dem Marktwert entsprechen muss.

Mit der Einführung der ImmoWertV erfolgte nun eine Normierung in § 8 ImmoWertV.

Ein Sachverständiger, der sich durch Bezugnahme auf § 194 BauGB und die ImmoWertV dieser Norm unterwirft, ist somit daran gebunden.

Durch die aktuelle Rechtsprechung ist die Norm gewissermaßen bereits zum »State of the art«, zum »Stand der Technik« geworden.

1 Erstellung von statistischen Auswertungen, Tabellen und Grafiken durch Wilfried Mann.

2 Begrifflichkeiten in Anlehnung an: ZIA/AKOGA, Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung, Ergebnisbericht, Juni 2016.

3 Für die nachfolgenden Ausführungen ist die Differenzierung von Begrifflichkeiten von großer Bedeutung. Diesbezüglich wird auf bereits erschienene Veröffentlichungen verwiesen (Schaper, D./Jardin, A., Baumängel versus Bauschäden, GuG 4/2018, S. 235; Schaper, D., Baumaßnahmen in Bestandsobjekten, GuG 6/2018, S. 366). Ferner ist der Werteeinfluss vorhandener Bauschäden abzugrenzen von einem merkantilen Minderwert, der in der Rechtsprechung eine klare Definition erfahren hat und bei dem von einem bereits sanierten Objekt ausgegangen wird (z.B. Brumme, R., Merkantil Minderwert bei Baumängeln und Grundstücksmängeln – Schlichtungs- und Schiedsordnung SOBau, GuG 5/2015, S. 274–282). Allerdings ist nicht von der Hand zu weisen, dass auch bei der Bemessung des Werteeinflusses von Bauschäden psychologische Effekte wirken (z.B. Unannehmlichkeiten durch Schadensbeseitigungsmaßnahmen, Risiko von Kostenerhöhungen und Komplikationen).

4 Vgl. Kleiber W., Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Aufl., Köln 1998, S. 1116 ff.

5 Vgl. hierzu Simon, J./Kleiber, W./Joeris, D./Simon, T., Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Aufl., Köln 2004, S. 444.

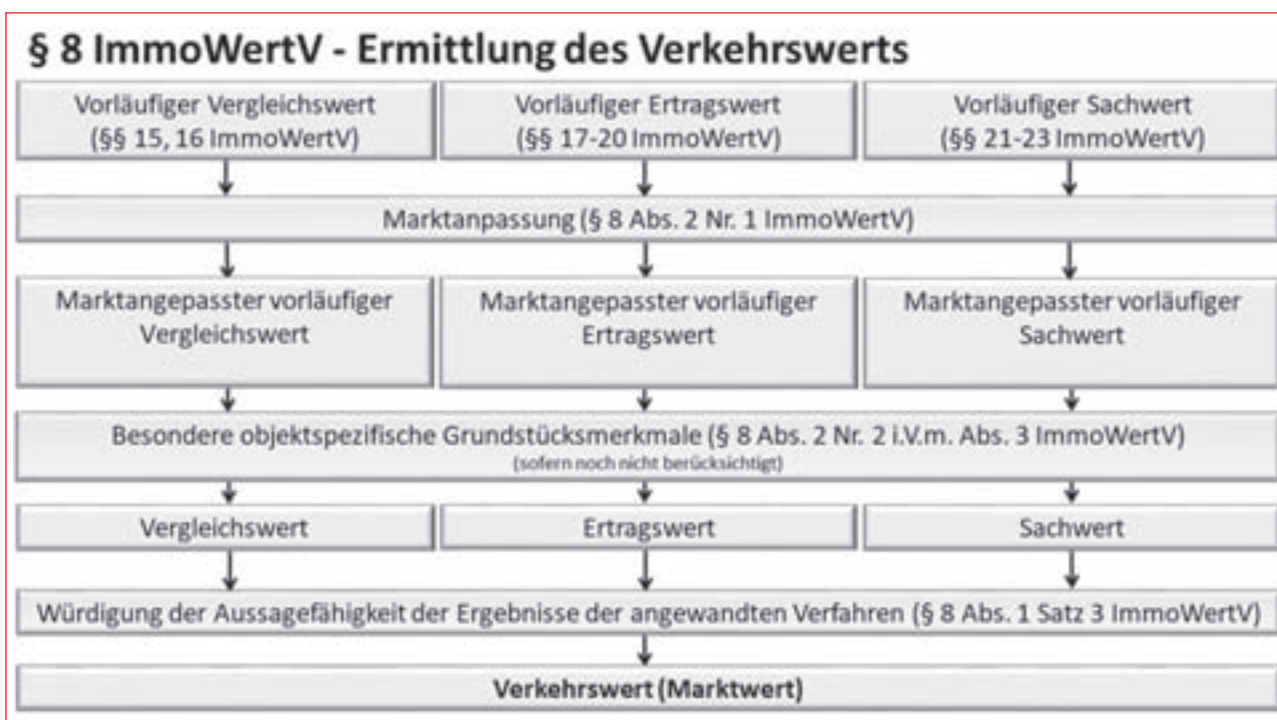


Abb. 1: Ableitung des Verkehrswerts aus dem Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren nach § 8 ImmoWertV⁶

Ziel der ImmoWertV als Nachfolgenorm der WertV88 ist u.a. eine Vereinheitlichung der Verkehrswertermittlung (§ 199 Abs. 1 BauGB). Adressat ist u.a. die Finanzverwaltung, die aufgrund der Erbschaftssteuerreform von 2009 die Schenkungs- und Erbschaftssteuer nach dem gemeinen Wert einer Immobilie bemisst (§ 9 BewG). Dabei greift sie auch auf die für die Wertermittlung erforderlichen Daten der Gutachterausschüsse (§ 193 Abs. 5 BauGB) zurück, was durch eine Standardisierung erleichtert werden soll.

Die Modelle der Gutachterausschüsse für die Ableitung dieser Daten sehen in der Regel vor, dass Auswertungen ohne Berücksichtigung von individuellen Besonderheiten der einzelnen Immobilie erfolgen. Die Daten können also nur verwendet werden, wenn die Bewertung nach dem gleichen Modell erfolgt (Modellkonformität) und nur für Objekte, die vergleichbare wertbestimmende Merkmale aufweisen wie die ausgewerteten Vergleichsverkäufe (Referenzkonformität). Individuelle Besonderheiten müssen ausgeblendet werden (Abb. 1).

In § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden Beispiele für boG's aufgeführt. Dazu gehören auch Baumängel oder Bauschäden. Die Aufzählung ist nicht abschließend. In welcher Form die boG's zu berücksichtigen sind, wird nicht näher definiert. Es erfolgt lediglich die Anforderung, dass marktgerechte Zu- oder Abschläge oder eine Berücksichtigung in anderer geeigneter Weise erfolgen soll.

Die Wertermittlungsrichtlinien bleiben sehr allgemein, bspw. ist gemäß Ziffer 11 Abs. 1 Ertragswertrichtlinie (EW-RL, 2015) von einem »eigenständigen Werteinfluss« die Rede.

Die übrigen Richtlinien beinhalten vergleichbare Regelungen.⁷ Bei der Ertragswertrichtlinie handelt es sich um die zuletzt veröffentlichte Richtlinie. Es ist zu vermuten, dass bei der Zusammenführung der einzelnen Richtlinien zur Gesamtrichtlinie dieser Abschnitt zu den boG's einheitlich für alle Verfahren aufbauend auf der EW-RL formuliert wird. Daher wird nachfolgend stellvertretend für alle Richtlinien auf die EW-RL verwiesen.

In Ziffer 11 Abs. 2 EW-RL wird eine marktgerechte Berücksichtigung und Begründung eines Wertabschlags gefordert. Ziffer 11.2 EW-RL beinhaltet Vorschläge, wie eine Wertminderung aufgrund von Bauschäden bemessen werden kann:

- nach Erfahrungswerten,
- unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
- unter Berücksichtigung von Schadensbeseitigungskosten.

Eine verfahrensimmanente Berücksichtigung ist auch nach der ImmoWertV, die eine Konkretisierung in den einzelnen Verfahrensrichtlinien erfahren hat, nach wie vor nicht ausgeschlossen. Durch das Wort »regelmäßig« in § 8 Abs. 2 ImmoWertV hinsichtlich der Regelung, dass die Marktangepasung vor der Berücksichtigung der boG's erfolgen soll,

⁶ In Anlehnung an: kleiber-digital, aus: *Kleiber; W.*, Wertermittlungsrichtlinien, 12. Aufl., Köln 2016, Kapitel 3.2.2. und vgl. ergänzend *Baltz/Dietrich/Höhm/Mann/Schaar/Schmeck*, Modellkonforme Wertermittlung, Hinweise und Erläuterungen auf der Grundlage modelltreuer Kaufpreisauswertungen, GuG 5/2017, S. 281–289.

⁷ Vgl. Ziffer 8 und 8.2 Vergleichswertrichtlinie (VW-RL, 2014), Ziffer 6 und 6.2 Sachwertrichtlinie (SW-RL, 2012).

wurde eine verfahrensimmanente Berücksichtigung nicht gänzlich ausgeschlossen. Ergänzend sei auch auf die Ziffer 11 Abs. 1 EW-RL verwiesen, wonach boG's nur durch einen zusätzlichen Werteeinfluss zu würdigen sind, »soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.«

Die Berücksichtigung von boG's innerhalb eines Verfahrensmodells kann die Nachvollziehbarkeit eines Gutachtens verbessern. Als Beispiele seien hier die Berücksichtigung von höheren Instandhaltungskosten bei Denkmälern oder die Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund des Bauzustands (Ziffer 4.3.2 Abs. 2 SW-RL) genannt. Grenzen erfährt eine verfahrensimmanente Berücksichtigung durch die Beachtung der Modellkonformität. Weichen die Wertansätze zu stark von den Modellparametern ab, nach denen Gutachterausschüsse Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren ableiten, können diese nicht mehr verwendet werden.

Wird der Werteeinfluss auf Basis von Schadensbeseitigungskosten bemessen, stellt sich unmittelbar die Frage, in welcher Höhe die Kosten einen Werteeinfluss entfalten, da Kosten nicht mit Wert gleichzusetzen sind. Ziffer 11.2 EW-RL beinhaltet den Hinweis, dass ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten nur in Betracht kommt, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss, somit es sich um unabweislige Schadensbeseitigungskosten handelt. Dabei habe ein Vorteilsausgleich (»neu für alt«) zu erfolgen, bspw. durch die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass ein Modernisierungseffekt eintreten kann.

Des Weiteren sehen die Wertermittlungsrichtlinien vor, dass die boG's in allen Wertermittlungsverfahren möglichst identisch anzusetzen sind (Ziffer 11 Abs. 3 EW-RL).

Für den Sachverständigen bedeutet die ImmoWertV letztendlich eine verbindlichere Vorgehensweise und, sofern von dieser abgewichen wird, eine starke Begründungspflicht.

Unabhängig von der Normierung nach WertV88 oder ImmoWertV muss sich jedoch der gleiche Verkehrswert ergeben, da die Definition des Verkehrswertes in § 194 BauGB unverändert geblieben ist.

Die marktgerechte Berücksichtigung von Bauschäden stellt sich jedoch in der Praxis weitaus komplexer dar, als es die Formulierungen der Richtlinien vermuten lassen.

Gleichzeitig stellt die Rechtsprechung die Begründung von Wertansätzen betreffend immer höhere Anforderungen an die Sachverständigen. Insbesondere wenn Gutachten aus steuerlichem Anlass erstellt werden, z.B. zum Nachweis eines geringeren gemeinen Werts (§ 198 BewG), muss eine detaillierte Darlegung und Begründung erfolgen.

Hierzu sei exemplarisch auf zwei Entscheidungen aus der aktuellen Rechtsprechung verwiesen.

FG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 10.06.2015 – 3 K 3248/11:⁸

Keine Gleichsetzung der Wertminderung wegen Reparaturstau (Bauschäden) mit den Reparaturkosten

1. *Ein Verkehrswertgutachten ist unplausibel, wenn es die Wertminderung wegen Bauschäden (Reparaturstau) mit den Kosten der Schadensbeseitigung (Reparaturkosten) gleichsetzt.*
2. *Ein Verkehrswertgutachten ist unplausibel, wenn der Gutachter wichtige tatsächliche Grundlagen für die Wertermittlung von seinem Auftraggeber ungeprüft übernimmt.*
3. *Die im Rahmen der Anlassbewertung zu prüfende Plausibilität eines Verkehrswertgutachtens muss sich ohne Beweisaufnahme ergeben.*
4. *Einzelne unplausible Teile eines Verkehrswertgutachtens (z.B. Ab- oder Zuschläge) können von FA und FG herausgerechnet werden, wenn dies ohne Beweisaufnahme möglich ist.*

BFH-Urt. v. 24.10.2017 – II R 40/15:⁹

1. *Zur Ordnungsmäßigkeit eines Sachverständigengutachtens gehören methodische Qualität und eine zutreffende Erhebung und Dokumentation der Begutachtungsgrundlagen.*
2. *Ist im Ertragswertverfahren dem schlechten Zustand eines Gebäudes bei Erträgen, Bewirtschaftungskosten und Restnutzungsdauer nicht Rechnung getragen worden, können Instandsetzungskosten durch Abschläge zu berücksichtigen sein. Aus dem Gutachten muss sich jedoch ergeben, wie sich die Mängel und Schäden auf den Verkehrswert auswirken.*
3. *Je weniger unmittelbare tatsächliche Erkenntnisse des Sachverständigen vorliegen, umso geringer ist der Nachweiswert des Gutachtens.*

Der Ansatz der vollen Schadensbeseitigungskosten als Wertabschlag wird somit regelmäßig als unplausibel und nicht ausreichend angesehen, sofern dies nicht weiter erläutert wird.

Der BGH hat bereits im Jahre 1963 in einer Entscheidung ausgeführt, dass, wenn »bereits die Herstellungskosten einer Sache nicht entscheidend für deren gemeinen Wert« sind (insbesondere aufgrund der starken Schwankungsbreite von Herstellungskosten), dies umso mehr für Instandsetzungskosten gelten müsse.¹⁰ Diese variieren noch stärker und sind in der Regel höher als die Baukosten während der Bauzeit. Daraus kann geschlossen werden, dass Kosten nicht gleich Wert sind.

⁸ GuG 4/2016, S. 267.

⁹ GuG 2/2018, S. 126–128.

¹⁰ BGH, 24.01.1963 – III ZR 150/61.

Aufgabe des Sachverständigen ist es, den Verkehrswert zu ermitteln, d.h. den gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu würdigen. Dies muss nachvollziehbar begründet sein.

2. Expertenbefragung

2.1 Vorbemerkungen

Die Autoren haben im Rahmen einer verbandsübergreifenden, bundesweiten Expertenbefragung¹¹ unter Immobiliensachverständigen und weiteren mit der Immobilienbewertung befassten Berufsgruppen anhand von einigen Schadensszenarien eine Erhebung zu der Frage durchgeführt, wie der Wert einfluss von Bauschäden in der Praxis bemessen wird.

Im Rahmen des vorliegenden Beitrags werden die Ergebnisse der Expertenbefragung dargestellt. Zum einen soll der tatsächlich vorhandenen Vielfalt unterschiedlicher Herangehensweisen Ausdruck verliehen werden. Zum anderen wird der Frage nachgegangen, ob auf Basis der Ergebnisse gewisse **Tendenzaussagen** möglich sind, die Sachverständigen bei der Begründung von Wertansätzen helfen könnten.

2.2 Inhalt und Ablauf

Mit einem Fragebogen wurde anhand von **fünf Schadensszenarien** gefragt, in welcher Höhe diese Bauschäden zu einer Berücksichtigung im Verkehrswert führen. Der Bauschaden wurde jeweils kurz beschrieben und die Schadensbeseitigungskosten wurden vorgegeben. Die Teilnehmer an der Befragung konnten dann einen Faktor eintragen, im Sinne eines Markt Korrekturfaktors bezogen auf die angegebenen Schadensbeseitigungskosten (nachfolgend als »**Faktor**« bezeichnet).

Der Faktor drückt aus, mit welchem Anteil bzw. welchem Vielfachen die Befragungsteilnehmer die Schadensbeseitigungskosten berücksichtigen würden.

Die Schadensszenarien bezogen sich auf **Einfamilienhäuser**, **Mehrfamilienhäuser** oder **Wirtschaftsimmobilien** (sachliche Teilmärkte).

Unterschieden wurden **Märkte mit geringer, ausgewogener und hoher Nachfrage** (Nachfragesituation). Um eine sachgerechte Auswertung zu ermöglichen, war zusätzlich das jeweilige **Bodenrichtwertniveau** für die drei Teilmärkte anzugeben. Ein Beispiel verdeutlichte die Vorgehensweise.

Am Ende des Fragebogens wurde noch die regionale Höhe des **Sachwertfaktors** abgefragt sowie die Berufsgruppe der Befragungsteilnehmer.

Bodenrichtwertniveau und Sachwertfaktor dienten als zusätzliche Indikatoren für das regionale Kaufpreisniveau, um gegebenenfalls einen Zusammenhang mit den Faktoren erkennen zu können.

Somit wurde für drei sachliche Teilmärkte und fünf Schadensszenarien danach gefragt, in welcher Höhe zuvor ermittelte Schadensbeseitigungskosten im Verkehrswert entsprechend der Nachfragesituation (Märkten mit geringer, ausgewogener oder hoher Nachfrage) berücksichtigt werden.

Die Schadensszenarien waren:

- (1) 1EFH Einfamilienhaus (konstruktionsbedingte Fassadenrisse 2 mm, Schadensgutachten vorhanden, Sanierungskosten 10.000 €)
- (2) 2EFH Einfamilienhaus (Haarriss in Fassade, Sanierungskosten 4.000 €)
- (3) 3EFH Einfamilienhaus (Erneuerungsbedarf der Heizung nach EnEV, Berücksichtigung in Restnutzungsdauer und Ausstattungsstandard, Kosten 15.000 €)
- (4) 4MFH Mehrfamilienhaus (Kellerfeuchte, nicht baujahrstypisch, Sanierungskosten 20.000 €)
- (5) 5GSH Geschäftsgrundstück (30 Jahre alte Lagerhalle mit undichtem Flachdach, Berücksichtigung in Restnutzungsdauer und Ausstattungsstandard, Sanierungskosten 40.000 €)

Beispiel – Sachlicher Teilmarkt 1EFH (Einfamilienhaus, Schaden 10.000 €):

Faktor 1,50 → Wert einfluss des Schadens 50 % über tatsächlichen Sanierungskosten = 15.000 €

Faktor 0,80 → Wert einfluss des Schadens 20 % unter tatsächlichen Sanierungskosten = 8.000 €

Faktor 0,00 = kein Wert einfluss des Schadens (»NULL«) = 0 €

Der Fragebogen befindet sich nochmals am Ende dieser Abhandlung.

2.3 Ergebnisumfang und Teilnehmerstruktur

Die Fragebögen wurden bei verschiedenen Fachveranstaltungen im Jahre 2017 ausgegeben. Darüber hinaus erfolgte u.a. eine Befragung der Gutachterausschüsse in Bayern und von Immobilienmaklern des IVD West.

Zusätzlich wurde in mehreren Fachzeitschriften (GuG, Der Immobilienbewerter, Der Agrarbetrieb)¹² auf die Befragung hingewiesen. Es wurde ein zentraler Download-Link auf der Homepage www.gug-aktuell.de eingerichtet. Ausgefüllte Fragebögen konnten auch an eine zentrale E-Mail-Adresse oder Fax-Nummer übermittelt werden.

Es liegen 156 auswertbare Fragebögen vor.¹³

¹¹ Mit initiiert durch den LVS Bayern e.V.

¹² GuG 5/2017, S. VII, Der Immobilienbewerter 6/2017, S. 30, AgrB 6/2017, S. 395.

¹³ Die Ergebnisauswertung erfolgte computergestützt. Dezimaltrennzeichen ist hier ein Punkt anstelle eines Kommas.

Es haben sich vor allem Fachleute aus Nordrhein-Westfalen (77) und Bayern (30) beteiligt. Keine Angaben zum Tätigkeitsbereich machten 25 Teilnehmer. Die restlichen Fragebögen verteilen sich bundesweit (24) (Abb. 2).

Die Berufsgruppe der Immobiliensachverständigen ist überproportional vertreten (125; ö.b.u.v., RICS, zertifiziert). Es liegen 12 Fragebögen von Gutachterausschüssen vor und 14 von sonstigen Vertretern der Immobilienbranche (u.a. Banken, Makler) (Abb. 3).

Schwerpunktmäßig lagen die Sachwertfaktoren im Bereich »zwischen 0,8 und 1,2« mit 76 Teilnehmern und »> 1,2« mit 36 Teilnehmern. 13 Teilnehmer machten keine Angaben (Abb. 4).

BUNDESLAND				
BUNDESLAND	Häufigkeit	Prozent	Kumuliert Häufigkeit	Kumuliert Prozent
BadenW	6	3.85	6	3.85
Bayern	30	19.23	36	23.08
Bayern/ BadenW	1	0.64	37	23.72
Bremen	1	0.64	38	24.36
Franken	1	0.64	39	25.00
Hessen	4	2.56	43	27.56
NRW	77	49.36	120	76.92
NRW/Hessen	1	0.64	121	77.56
NRW/Nieder- sachsen	1	0.64	122	78.21
Nieders	2	1.28	124	79.49
Norddeutchl	1	0.64	125	80.13
Rheinl-Pfalz	4	2.56	129	82.69
SachsA/ Nieders	1	0.64	130	83.33
Sachsen	1	0.64	131	83.97
keine Angaben.	25	16.03	156	100.00

Abb. 2: Teilnehmer nach Bundesländern (teilweise Mehrfachnennungen)

BERUF				
BERUF	Häufigkeit	Prozent	Kumuliert Häufigkeit	Kumuliert Prozent
GAA	12	7.69	12	7.69
Sachverständige	125	80.13	137	87.82
sonstige	14	8.97	151	96.79
keine Angaben	5	3.21	156	100.00

Abb. 3: Teilnehmer nach Berufsgruppe

SACHWERTFAKTOR-BEREICH				
SWFBEREICH	Häufigkeit	Prozent	Kumuliert Häufigkeit	Kumuliert Prozent
< 0,8	13	8.33	13	8.33
< 0,8 und 0,8–1,2	6	3.85	19	12.18
0,8–1,2	76	48.72	95	60.90
0,8–1,2 und > 1,2	12	7.69	107	68.59
> 1,2	36	23.08	143	91.67
keine Angaben.	13	8.33	156	100.00

Abb. 4: Sachwertfaktor-Bereiche (teilweise Mehrfachnennungen)

3. Höhe und Verteilung der Faktoren

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf die Faktoren je sachlichem Teilmarkt und Nachfragesituation.

3.1 Bildung von Faktoren-Typen

Zunächst wurden die Ergebnisse gegliedert in sog. Faktor-Typen, mit Angaben »Faktoren« (es wurden Faktoren $\neq 0$ angegeben), »NULL« (es besteht kein Werteeinfluss) und in »k.A.« (keine Angaben).

Die folgenden Tabellen der Faktor-Typen (Abb. 5 bis Abb. 9) sind gegliedert nach den sachlichen Teilmärkten und den jeweiligen drei Nachfragesituationen. Es fällt auf, dass die Teilnehmer systematisch in allen sachlichen Teilmärkten der jeweiligen Gruppe mit »hoher Nachfrage« eher einen Faktor 0 ansetzen (»NULL«).

Es wurden mehrheitlich Faktoren > 0 oder < 0 geschätzt. Eine Ausnahme stellt der sachliche Teilmarkt bzw. das Schadensszenario 2EFH (4.000 € Sanierungskosten) dar. Überwiegend wurde hier der Faktor 0 angesetzt. Das heißt in der Praxis würden die Sanierungskosten i.H.v. 4.000 € mehrheitlich nicht als wertmindernd angesetzt werden.

3.2 Auszählung der Faktoren

Die Ergebnisse für die drei Immobilienmarktszenarien zeigen eine hohe Bandbreite der Faktoren in allen sachlichen Teilmärkten. Es zeigt sich deutlich, dass bei geringer und ausgewogener Nachfrage höhere Faktoren angesetzt werden (bis 2,0) als bei hoher Nachfrage (bis 1,4) (Abb. 10 bis Abb. 14).

Gruppe-geringe Nachfrage					Gruppe-ausgewogene Nachfrage					Gruppe-hohe Nachfrage				
Kost-gruhn	Häu-figkeit	Prozent	Kumu-liert Häu-figkeit	Kumu-liert Prozent	Kost-gruan	Häu-figkeit	Prozent	Kumu-liert Häu-figkeit	Kumu-liert Prozent	Kost-gruhn	Häu-figkeit	Prozent	Kumu-liert Häu-figkeit	Kumu-liert Prozent
Fak-toren	135	87.10	135	87.10	Fakto-ren	124	80.00	124	80.00	Fak-toren	92	59.35	93	59.35
NULL	9	5.81	144	92.90	NULL	22	14.19	146	94.19	NULL	58	37.42	150	96.77
k.A.	11	7.10	155	100.00	k.A.	9	5.81	155	100.00	k.A.	5	3.23	155	100.00

Abb. 5: Häufigkeit der Faktor-Typen – Sachlicher Teilmarkt 1EFH (Einfamilienhaus, Schaden 10.000 €)

Gruppe-geringe Nachfrage					Gruppe-ausgewogene Nachfrage					Gruppe-hohe Nachfrage				
Kost-gruhn	Häu-figkeit	Prozent	Kumu-liert Häu-figkeit	Kumu-liert Prozent	Kost-gruan	Häu-figkeit	Prozent	Kumu-liert Häu-figkeit	Kumu-liert Prozent	Kost-gruhn	Häu-figkeit	Prozent	Kumu-liert Häu-figkeit	Kumu-liert Prozent
Fak-toren	84	55.63	84	55.63	Fakto-ren	55	36.42	55	36.42	Fak-toren	34	22.52	34	22.52
NULL	56	37.09	140	92.72	NULL	87	57.62	142	94.04	NULL	113	74.83	147	97.35
k.A.	11	7.28	151	100.00	k.A.	9	5.96	151	100.00	k.A.	4	2.65	151	100.00

Abb. 6: Häufigkeit der Faktor-Typen – Sachlicher Teilmarkt 2EFH (Einfamilienhaus, Sanierung 4.000 €)

Gruppe-geringe Nachfrage					Gruppe-ausgewogene Nachfrage					Gruppe-hohe Nachfrage				
Kost-gruhn	Häu-figkeit	Prozent	Kumu-liert Häu-figkeit	Kumu-liert Prozent	Kost-gruan	Häu-figkeit	Prozent	Kumu-liert Häu-figkeit	Kumu-liert Prozent	Kost-gruhn	Häu-figkeit	Prozent	Kumu-liert Häu-figkeit	Kumu-liert Prozent
Fak-toren	115	76.16	115	76.16	Fakto-ren	111	73.51	111	73.51	Fak-toren	91	60.26	91	60.26
NULL	26	17.22	141	93.38	NULL	32	21.19	143	94.70	NULL	56	37.09	147	97.35
k.A.	10	6.62	151	100.00	k.A.	8	5.30	151	100.00	k.A.	4	2.65	151	100.00

Abb. 7: Häufigkeit der Faktor-Typen – Sachlicher Teilmarkt 3EFH (Einfamilienhaus, Erneuerung 15.000 €)

Gruppe-geringe Nachfrage					Gruppe-ausgewogene Nachfrage					Gruppe-hohe Nachfrage				
Kost-gruhn	Häu-figkeit	Prozent	Kumu-liert Häu-figkeit	Kumu-liert Prozent	Kost-gruan	Häu-figkeit	Prozent	Kumu-liert Häu-figkeit	Kumu-liert Prozent	Kost-gruhn	Häu-figkeit	Prozent	Kumu-liert Häu-figkeit	Kumu-liert Prozent
Fak-toren	137	90.13	137	90.13	Fakto-ren	133	87.50	133	87.50	Fak-toren	113	74.34	113	74.34
NULL	3	1.97	140	92.11	NULL	11	7.24	144	94.74	NULL	34	22.37	147	96.71
k.A.	12	7.89	152	100.00	k.A.	8	5.26	152	100.00	k.A.	5	3.29	152	100.00

Abb. 8: Häufigkeit der Faktor-Typen – Sachlicher Teilmarkt 4MFH (Mehrfamilienhaus, Sanierung 20.000 €)

Gruppe-geringe Nachfrage					Gruppe-ausgewogene Nachfrage					Gruppe-hohe Nachfrage				
Kost-gruhn	Häu-figkeit	Prozent	Kumu-liert Häu-figkeit	Kumu-liert Prozent	Kost-gruan	Häu-figkeit	Prozent	Kumu-liert Häu-figkeit	Kumu-liert Prozent	Kost-gruhn	Häu-figkeit	Prozent	Kumu-liert Häu-figkeit	Kumu-liert Prozent
Fak-toren	127	84.67	127	84.67	Fakto-ren	131	87.33	131	87.33	Fak-toren	122	81.33	122	81.33
NULL	11	7.33	138	92.00	NULL	10	6.67	141	94.00	NULL	20	13.33	142	94.67
k.A.	12	8.00	150	100.00	k.A.	9	6.00	150	100.00	k.A.	8	5.33	150	100.00

Abb. 9: Häufigkeit der Faktor-Typen – Sachlicher Teilmarkt 5GHS (Lagerhalle, Sanierung 40.000 €)

SACHTEIL=1EFH

Markt	N	Mittelwert	Std.-Fehler	Std.abw.	Minimum	Maximum	Variationskoeff.
Faktor-geringe Nachfrage	144	0.8756944	0.0260790	0.3129482	0	1.5000000	35.7371460
Faktor-ausgewogene Nachfrage	146	0.6938356	0.0310533	0.3752190	0	2.0000000	54.0789528
Faktor-hohe Nachfrage	150	0.4616667	0.0347584	0.4257018	0	1.2000000	92.2097795

Abb. 10: Faktoren – Sachlicher Teilmarkt 1EFH (Einfamilienhaus, Schaden 10.000 €)

SACHTEIL=2EFH

Markt	N	Mittelwert	Std.-Fehler	Std.abw.	Minimum	Maximum	Variationskoeff.
Faktor-geringe Nachfrage	140	0.5017857	0.0392910	0.4648977	0	1.5000000	92.6486542
Faktor-ausgewogene Nachfrage	142	0.2584507	0.0306343	0.3650499	0	1.0000000	141.2454564
Faktor-hohe Nachfrage	147	0.1697279	0.0278093	0.3371698	0	1.2000000	198.6531601

Abb. 11: Faktoren – Sachlicher Teilmarkt 2EFH (Einfamilienhaus, Sanierung 4.000 €)

SACHTEIL=3EFH

Markt	N	Mittelwert	Std.-Fehler	Std.abw.	Minimum	Maximum	Variationskoeff.
Faktor-geringe Nachfrage	141	0.7620567	0.0353800	0.4201148	0	2.0000000	55.1290724
Faktor-ausgewogene Nachfrage	143	0.6293706	0.0332515	0.3976307	0	1.1000000	63.1790983
Faktor-hohe Nachfrage	147	0.4697279	0.0353588	0.4287030	0	1.1000000	91.2662345

Abb. 12: Faktoren – Sachlicher Teilmarkt 3EFH (Einfamilienhaus, Erneuerung 15.000 €)

SACHTEIL=4MFH

Markt	N	Mittelwert	Std.-Fehler	Std.abw.	Minimum	Maximum	Variationskoeff.
Faktor-geringe Nachfrage	140	0.9232143	0.0260366	0.3080696	0	2.0000000	33.3692378
Faktor-ausgewogene Nachfrage	144	0.7611111	0.0267476	0.3209712	0	1.5000000	42.1714030
Faktor-hohe Nachfrage	147	0.5962585	0.0334928	0.4060792	0	1.4000000	68.1045492

Abb. 13: Faktoren – Sachlicher Teilmarkt 4MFH (Mehrfamilienhaus, Sanierung 20.000 €)

SACHTEIL=5GSH

Markt	N	Mittelwert	Std.-Fehler	Std.abw.	Minimum	Maximum	Variationskoeff.
Faktor-geringe Nachfrage	138	0.9065217	0.0296040	0.3477680	0	2.0000000	38.3628931
Faktor-ausgewogene Nachfrage	141	0.8180851	0.0262686	0.3119224	0	1.2000000	38.1283576
Faktor-hohe Nachfrage	142	0.7364789	0.0303144	0.3612374	0	1.2000000	49.0492585

Abb. 14: Faktoren – Sachlicher Teilmarkt 5GSH (Lagerhalle, Sanierung 40.000 €)

3.3 Visualisierung der Faktoren

Mit Hilfe einer grafischen Darstellung (Box-Plot-Grafik), inklusive der Faktoren »NULL«, lässt sich die große Spannweite der Schätzungen visualisieren¹⁴. Dabei zeigt sich, dass die Spanne der Faktoren

- in Märkten mit geringer Nachfrage am geringsten ist und die Faktoren je nach Schadensszenario bzw. sachlichem Teilmarkt im Mittel zwischen etwa 0,5 und 0,9 liegen,
- in Märkten mit ausgeglichener Nachfrage größer ist als bei geringer Nachfrage und die Faktoren je nach Schadensszenario bzw. sachlichem Teilmarkt im Mittel zwischen etwa 0,3 und 0,8 liegen,

- in Märkten mit hoher Nachfrage am höchsten ist und die Faktoren häufiger mit 0 angesetzt werden als in den anderen Märkten. Sie liegen je nach Schadensszenario bzw. sachlichem Teilmarkt unter 0,2 bis etwa 0,7.

Auch in der grafischen Darstellung fällt auf, dass der sachliche Teilmarkt 2EFH sehr viele Schätzungen mit »NULL« enthält (Abb. 15 bis Abb. 17).

¹⁴ Vgl. auch Mann, Zahlenstrahl und Skalenniveau, Glossar, GuG 3/2018, S. 170.

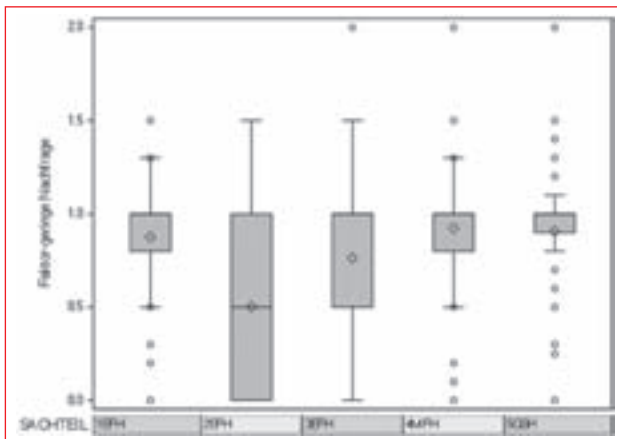


Abb. 15: Faktoren in Märkten mit geringer Nachfrage

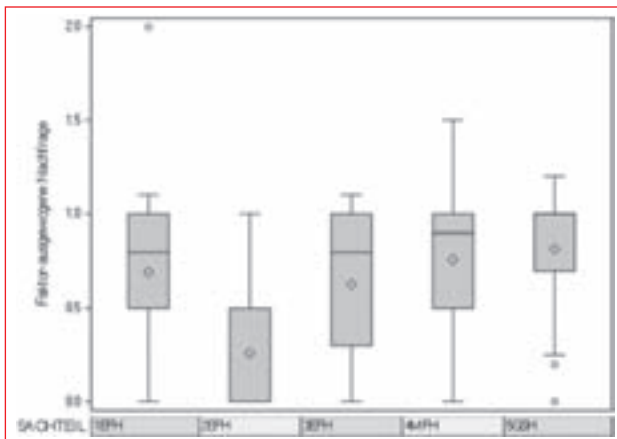


Abb. 16: Faktoren in Märkten mit ausgewogener Nachfrage

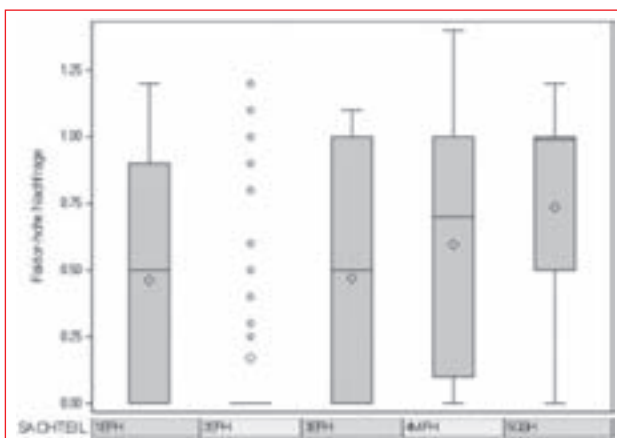


Abb. 17: Faktoren in Märkten mit hoher Nachfrage

4. Korrelationen

Zusätzlich wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt. Dabei wurden bspw. Abhängigkeiten zwischen den Faktoren

und dem Tätigkeitsbereich der Teilnehmer (Bundesländer und Sachwertfaktoren) sowie zwischen Bodenrichtwerten und Nachfragesituation untersucht.

4.1 Zusammenhang von Sachwertfaktoren, Bodenrichtwertniveau und Immobiliennachfrage

Zwischen Sachwertfaktor- Bereich und Bodenrichtwertniveau bestehen in allen 5 sachlichen Teilmärkten deutliche Korrelationen.

Das wurde für jeden sachlichen Teilmarkt untersucht und soll hier am Beispiel der Fallkonstellation 1EFH (Einfamilienhaus, Schaden 10.000 €) mit Hilfe der Statistischen Kenngröße Pearson'scher Korrelationskoeffizient verdeutlicht werden.

Der Pearson'sche Korrelationskoeffizient (r) ist ein Maß für den linearen Zusammenhang zwischen numerischen Variablen. Er kann Werte zwischen -1 und +1 annehmen, wobei 1 die höchste und 0 keine Abhängigkeit angibt. Die Tabellenwerte (fett) besagen, dass das r zwischen Sachwertfaktorbereich (SWF-Bereich) und Bodenrichtwertniveau (BORI) mit hoher Sicherheit, d.h. bei 95 %-iger Wahrscheinlichkeit, um 0,5 liegt (Abb. 18).

Pearson'sche Korrelationskoeffizienten Prob > r unter H0: Rho=0 Anzahl der Beobachtungen				
	BORI-g.N.	BORI-a.N	BORI-h.N	SWF-BEREICH
BORI-geringe Nachfrage	1.00000 114	0.91867 <.0001 112	0.76133 <.0001 113	0.50388 <.0001 114
BORI-ausgegl. Nachfrage	0.91867 <.0001 112	1.00000 116	0.89744 <.0001 114	0.48143 <.0001 116
BORI-hohe Nachfrage	0.76133 <.0001 113	0.89744 <.0001 114	1.00000 119	0.45014 <.0001 119
SWF-BEREICH	0.50388 <.0001 114	0.48143 <.0001 116	0.45014 <.0001 119	1.00000 143

Abb. 18: Pearson'sche Korrelationskoeffizienten (Bodenrichtwertniveau – Sachwertfaktorbereich) – 1EFH (Einfamilienhaus, Schaden 10.000 €)

Weiter lässt sich anhand eines einfachen Mittelwert-Vergleichs nachweisen, dass sich in allen SWF-Bereichen der Bodenrichtwert je Nachfragesituation systematisch verhält. Die Bodenrichtwerte geringer Nachfrage sind in allen sachlichen Teilmärkten und SWF-Bereichen niedriger als die Bodenrichtwerte bei ausgewogener Nachfrage. Bei hoher Nachfrage sind sie vergleichsweise höher. Somit besteht auch eine Korrelation zwischen Bodenrichtwerten und Immobiliennachfrage (Abb. 19).

Etikett	N	Mittelwert	Std.-Fehler	Std.abw.	Minimum	Maximum	Variationskoeff.
BoRi-geringe Nachfrage	65	118.0000000	5.2300445	42.1659667	40.0000000	220.0000000	35.7338701
BoR-ausgewogene Nachfrage	66	267.7272727	12.8439540	104.3447755	90.0000000	600.0000000	38.9742795
BoRi-hohe Nachfrage	64	486.5625000	30.2840543	242.2724345	100.0000000	1.000.00	49.7926648

Abb. 19: Mittelwert-Vergleich Bsp. 1EFH, Sachwertfaktorbereich 0,8 bis 1,2 (Angaben in €)

4.2 Zusammenhang von Faktoren (= Zielgröße) und beschreibenden Merkmalen

Im Rahmen einer multiplen linearen Regressionsanalyse lassen sich Zusammenhänge zwischen Ziel- und Einflussgrößen feststellen. Dabei müssen als Grundvoraussetzung Korrelationen zwischen Einflussgrößen ausgeschlossen werden. Da es, wie zuvor beschrieben, Abhängigkeiten zwischen den Einflussgrößen Nachfragesituation, Bodenrichtwerten und Sach-

wertfaktorbereich gibt, ist im Modell nur eines dieser Merkmale einzusetzen.

Im Regressionsmodell wird der Faktor daher nur noch als Funktion der Nachfragesituation (geringe, ausgewogene und hohe Nachfrage) und der Bundesländer, aus denen die Sachverständigen stammen, ausgedrückt. Dieses Modell wird an alle sachlichen Teilmärkte bzw. Schadensszenarien angelegt.

Als Ergebnis lässt sich zunächst feststellen, dass die Herkunft der Befragungsteilnehmer keinen Einfluss auf die Faktoren hat.

Dagegen bestehen in allen 5 Kombinationen von sachlichem Teilmarkt bzw. Schadensszenario mit hoher Sicherheit (bei 95 %-iger Wahrscheinlichkeit) Abhängigkeiten von der Nachfragesituation. Näherungsweise kann für alle Residuen eine Normalverteilung (eine wesentliche Bedingung der Regressionsanalyse) angenommen werden.

Eine Ausnahme stellt auch hier der sachliche Teilmarkt 2EFH (Einfamilienhaus, Sanierung 4.000 €) dar. Aufgrund des sehr hohen Anteils der Faktoren »NULL« ergibt sich keine Normalverteilung (Abb. 20).

Die Bestimmtheitsmaße des untersuchten Modells der jeweiligen sachlichen Teilmärkte liegen bei:

- 1EFH: 0,17 (17 %)
- 2EFH: 0,11 (11 %)
- 3EFH: 0,08 (8 %)
- 4MFH: 0,13 (13 %)
- 5GSH: 0,04 (4 %).

Das Bestimmtheitsmaß (R^2) ist ein Gütemaß der linearen Regression. Liegt das R^2 bei 0 %, dann ist das Modell unbrauchbar, liegt es bei 100 %, dann handelt es sich um eine perfekte Modellanpassung. Die Modell-Aussagen sind für 1EFH mit $R^2 = 0,17$ noch relativ hoch, die für 5GSH mit $R^2 = 0,04$ sehr gering. Auch wenn die Bestimmtheitsmaße insgesamt gering sind, zeigen sie doch an, dass Abhängigkeiten vorhanden sind.

5. Zusammenfassung und Fazit

Es handelt sich nicht um eine repräsentative Umfrage, u.a. da keine Zufallsstichprobe vorlag. Auch handelt es sich nur um eine Momentaufnahme, die Ausdruck der zum Befragungszeitpunkt vorherrschenden allgemeinen Marktsituation ist. Diese ist vor allem durch ein niedriges Zinsniveau geprägt mit der Folge einer überregional angestiegenen Immobiliennachfrage in Deutschland.

Ziel der Expertenbefragung war, wie eingangs dargestellt, die Untersuchung von Abhängigkeiten sowie einer Systematik, die Tendenzaussagen zulässt. Dieses Ziel wurde erreicht.

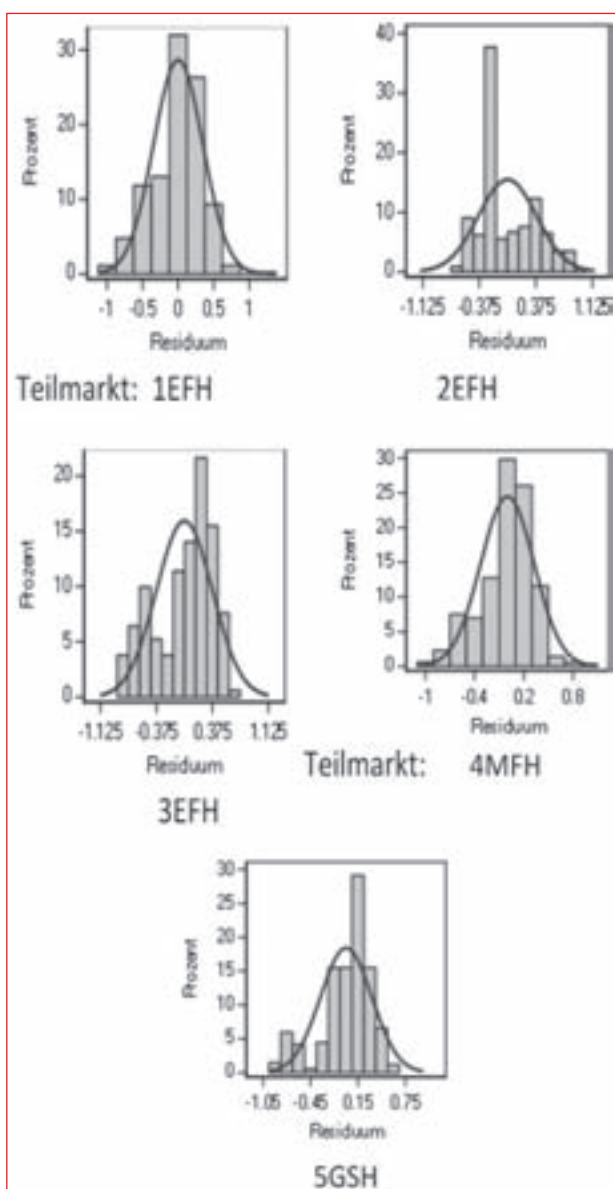



Abb. 20: Normalverteilung der Residuen (außer bei 2EFH)

- 
- Die Faktoren sinken nachweislich mit steigender Immobiliennachfrage bis auf 0.
 - Schadensbilder mit geringfügigem Kostenrahmen entfalten unabhängig von der Nachfragesituation mehrheitlich keinen Werteeinfluss.
 - Weiterhin besteht ein Zusammenhang zwischen Bodenrichtwertniveau und Sachwertfaktor-Bereich sowie zwischen Bodenrichtwertniveau und Immobilien-Nachfragesituation. Bei geringer Nachfrage sind die geschätzten Anpassungsfaktoren für die Bauschäden größer. Bei hoher Nachfrage sind sie wiederum geringer.
 - Es hat sich jedoch kein Unterschied zwischen verschiedenen Bundesländern gezeigt. Allerdings sind zwei Bundesländer überrepräsentiert. Somit ist nicht gesichert, ob sich die Faktoren bei Einbeziehung aller, insbesondere strukturschwächerer, Bundesländer ändert.

Als zentrales Ergebnis lässt sich konstatieren, dass Immobilienbewerter den Werteeinfluss von Bauschäden sehr differenziert ermitteln und sich das Bewertungsproblem keinesfalls auf eine Entscheidung zwischen dem Ansatz der vollen Kosten oder gar keiner Kosten reduzieren lässt.

Die durchgeführte Expertenbefragung soll Hilfestellung leisten, offener und nachvollziehbarer die Gedankengänge darzustellen. Die Angabe einer einzigen Zahl, die mit »sachverständigem Ermessen« begründet wird, ist als Begründung nicht ausreichend.

Aufbauend auf der hier vorliegenden Untersuchung kann die Frage aufgeworfen werden, ob der varianzanalytische Teil einer Regressionsanalyse Hinweise auf signifikante Zusammenhänge geben könnte und in einem weiteren Schritt aus der Regressionsgleichung sogar eine Korrekturfaktortabelle mit Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Nachfragesituation an einen Kostenwert für Bauschäden abgeleitet werden könnte.

Dieses Vorhaben ist aus Sicht der Autoren jedoch an dieser Stelle aufgrund der Individualität von Immobilien und Märkten als nicht sachgerecht anzusehen und daher abzulehnen. Die gewonnenen und hier dargestellten Erkenntnisse sind als Tendenzaussagen zu sehen und können auch lediglich in dieser Hinsicht verwandt werden.

Praxishinweis – Argumentationsleitfaden:

Um individuelle Schäden an einem Gebäude im Einzelfall nachvollziehbar im Rahmen einer Verkehrswertermittlung zu erfassen, sollten insbesondere nachfolgende Einflussgrößen im Gutachten beschrieben werden und letztendlich bei der Bemessung eines Anpassungsfaktors für die marktgerechte Berücksichtigung des besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmals gewürdigt werden:

- sachlicher Teilmarkt (Art des Objektes)
- Größenordnung des vorliegenden Schadens im Verhältnis zum vorläufigen Sach-, Ertrags- oder Vergleichswert
- Nachfragesituation am Immobilienmarkt in Verbindung mit Bodenrichtwert- und Sachwertfaktorniveau
- Ggf. Wechselwirkung im Zusammenhang mit weiteren Wertansätzen (modifizierte Restnutzungsdauer, Ausstattungsstandard)

Unter Berücksichtigung dieser individuellen Einflussgrößen kann die hier vorgestellte Auswertung Hinweise zur Höhe der Anpassung geben.

Anlage: Fragebogen¹⁵

Dr. rer. pol. Daniela Schaper

ö.b.u.v. Sachverständige, München
E-Mail: info@daniela-schaper.de

Andreas Jardin

Architekt, Immobilienökonom (ebs), Pulheim
E-Mail: jar din@web.de

Wilfried Mann

Dipl.-Ing., Sachverständiger, Mettmann
E-Mail: wilfried@iwa-mann.de

Alfred Bräuer

ö.b.u.v. Sachverständiger, Nürnberg
E-Mail: sbb@alfred-braeuer.de

¹⁵ Hier nur Vorderseite ohne Erläuterungen.