

## 15. Wo gibt es diese Hose günstiger: Das Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist gemäß der WertV (Wertermittlungsverordnung) eines der drei zu verwendenden Verfahren mit denen man zum Verkehrswert kommt.

### 15.1. Grundprinzip des Vergleichswertverfahrens

„Bei Karstadt kostet der gleiche Anzug aber nur 250 Euro!“

Menschen vergleichen gerne, um das günstigste Angebot zu finden, wenn sie etwas kaufen wollen: „Dieses Auto hat zwar keine Klimaanlage, ist aber ansonsten mit dem anderen identisch und kostet immerhin € 2.800,- weniger!“

Produktvorteile und Preise werden dabei gegeneinander abgewogen. Bei Immobilien gehen die Leute natürlich ebenso vor, und so bekommen wir als logischen Schluss einen Vergleichswert.

#### 15.1.1. Was gilt als ausreichend vergleichbar für ein Vergleichswertverfahren?

Die Schwierigkeit eines Vergleichswertverfahrens bei Immobilien liegt darin, dass sie so *viele* Eigenschaften haben und daher die Vergleichbarkeit schnell darunter leidet. Eine identische Wohnung auf dem gleichen Stock oder eine Etage tiefer könnte, obwohl von Größe, Ausstattung und Lage identisch, bereits andere Lichtverhältnisse aufweisen.

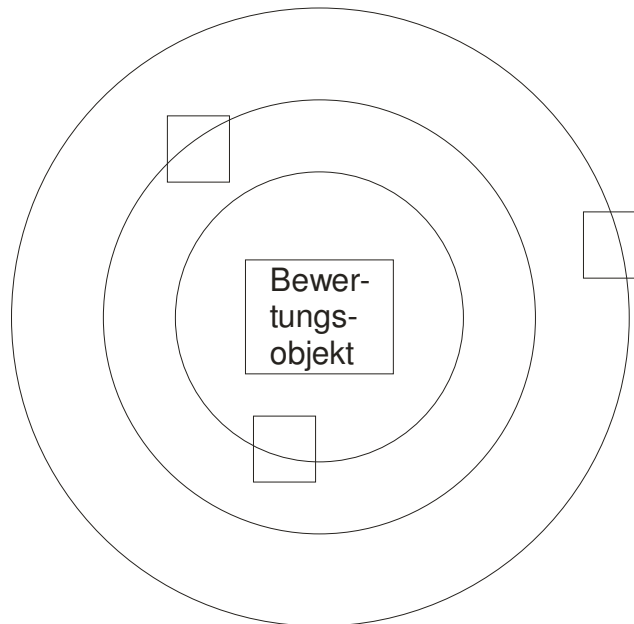
Oder sie unterscheiden sich eben durch ihre Lage. Die eine Wohnung steht am Wald und die andere im Zentrum. Die eine liegt in einer kleinen ländlichen Gemeinde und die andere in einer Großstadt.

DAHER KANN MAN FÜR DIE ERMITTLUNG EINES VERGLEICHSWERTS NICHT EINFACH DIE MENGE AN VERGLEICHSOBJEKTEN ERHÖHEN, UM EINE GRÖßERE ERGEBNISSICHERHEIT ZU ERHALTEN, DA MIT DER MENGE DER VERGLEICHSOBJEKTE AUCH DEREN VERSCHIEDENHEIT ZUM BEWERTUNGSOBJEKT WÄCHST.

Selbst wenn man dabei identische Bauten findet (z.B. Reihenhäuser der gleichen Firma), so stehen sie mit zunehmender Menge *an anderer Stelle* und werden dadurch schwieriger vergleichbar, da eine andere Lage bei einer Immobilie natürlich bereits einen großen Unterschied ausmachen kann.

*Man vergleicht unterschiedliche Lagen dann über ihr Bodenwertniveau.* Das heißt, wenn ein Vergleichsobjekt nicht in der Nähe liegt, sein Bodenwertniveau von

dem des Bewertungsobjekts aber nur wenig abweicht, dann gilt es wiederum als vergleichbar und kann für ein Vergleichswertverfahren herangezogen werden.



Gemäß der WertV sind „Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen“.

Die „ihren Wert beeinflussenden Merkmale“ sind

- die *rechtlichen* Gegebenheiten: städtebaulicher Entwicklungszustand, Denkmalschutz, Naturschutz, Wasserschutz, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Dienstbarkeiten usw.,
- die *tatsächlichen* Eigenschaften: Neigung des Grundstückes, Baugrundzustand, Bodenbelastung, Gebäudeart, -größe und -zustand usw.,
- und die *sonstige Beschaffenheit* des Grundstückes: Hierunter kann man vornehmlich Lagemerkmale wie Nachbarschaft, Immissionen und Verkehrsanbindung verstehen,

wie sie in der Definition des Verkehrswertes im § 194 BauGB genannt und in der WertV genauer ausgeführt sind.

Insofern ist eine Wohnung in einer teuren Wohnlage mit einer in einer billigen Gegend nur schlecht vergleichbar, ebenso eine 5-Zimmerwohnung mit einer 1-Zimmerwohnung. Wenn Sie also einen Vergleichswert sehen, in dem ein Immobiliengutachter eine große Villa anhand von Vergleichspreisen einiger Reihenhäuser berechnet hat, dann wissen Sie jetzt, dass diese Vergleichswertermittlung fachlich unzureichend ist!

WIE VIEL ALLERDINGS EINE „HINREICHENDE“ ÜBEREINSTIMMUNG IST, BLEIBT DEM SACHVERSTÄNDIGEN ÜBERLASSEN UND BESTIMMT SICH NATÜRLICH AUCH DURCH DIE MENGE UND DIE QUALITÄT DER IHM VORLIEGENDEN VERGLEICHSWERTE.

Hier kommen die Qualität und der Umfang der zur Verfügung stehenden Datensammlung (z. B. Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses oder eigene Kaufpreissammlung) zum Tragen. Ist die Sammlung umfangreich und detailliert (sodass man präzise Vergleiche zum Bewertungsobjekt ziehen kann und viele Kaufpreise zur Verfügung hat), dann wird man ein sehr aussagefähiges Vergleichsverfahren durchführen können. Bietet die Kaufpreissammlung nur wenige Kaufpreise und/oder sind diese nicht sehr detailliert, dann wird die Vergleicherei eine vage Sache.

### 15.1.2. Vergleichspreise und Vergleichsfaktoren

Es gibt zwei verschiedene Arten von Vergleichswerten:

- die *Vergleichspreise*, also die *tatsächlichen* Preise, die für einzelne Objekte erzielt wurden,
- die *Vergleichsfaktoren*<sup>70</sup>, das sind *Durchschnittswerte*, die aus tatsächlichen Vergleichspreisen gebildet wurden.

*Vergleichspreise* werden vom Gutachterausschuss so angegeben, wie man sie auch in dem zugrunde liegenden Notarvertrag finden würde: Wohnung, Fläche, Lage, Stockwerk, Ausstattung, Baujahr, Zustand, Balkon ja oder nein, Preis.<sup>71</sup> Zusätzlich könnte eine Angabe in Währung/m<sup>2</sup> erfolgen.

*Vergleichsfaktoren* können unterschiedlich angegeben werden. Der bekannteste Vergleichsfaktor ist der Bodenrichtwert, ein Mittelwert aus allen für eine abgegrenzte Richtwertzone erzielten Preisen für Grund und Boden, angegeben in gerundeter Währung/m<sup>2</sup>.

Für Wohnungen oder Gewerbe werden zumeist durchschnittliche Werte in Währung/m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche angegeben. Beispiel: „2 ZW von 50-70 m<sup>2</sup> in mittleren Lagen Berlins wurden von € 880.-/m<sup>2</sup> Wfl. bis € 1.760.-/m<sup>2</sup> Wfl., im Mittel<sup>72</sup> zu € 1.190.-/m<sup>2</sup> Wfl. verkauft.“

MAN MUSS ALSO BEI SOLCHEN VERGLEICHSAKTOREN (ABER AUCH BEI DEN VERGLEICHSPREISEN) GENAU DARAUF ACHTEN, AUF WELCHE FLÄCHENEINHEIT SIE SICH BEZIEHEN!

---

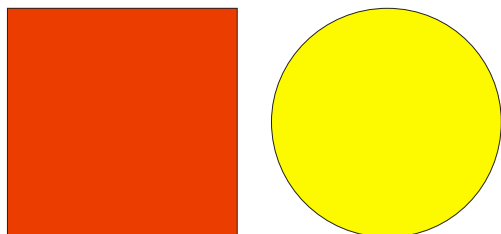
<sup>70</sup> Faktor: (Math.) *Zahl oder Größe, mit der eine andere multipliziert wird.* (Duden)

<sup>71</sup> Wie viele Eigenschaften neben dem Preis genannt sind, bestimmt die Qualität und Verwertbarkeit der Vergleichspreise. In vielen Fällen wird man nicht die komplette obige Liste zur Verfügung haben.

<sup>72</sup> Das Mittel ist in diesem Fall nicht das Mittel zwischen dem obersten und dem untersten angegebenen Wert, sondern das Mittel *aller Kaufpreise*.

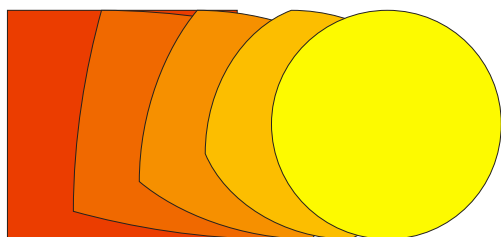
### 15.1.3. Wie benutzt man die Vergleichswerte?

In einem Vergleichswertverfahren werden die Vergleichsobjekte dem Bewertungsobjekt *angepasst*. ANDERS GESAGT, MAN TUT SO, ALS KÖNNE MAN DIE EIGENSCHAFTEN DER VERGLEICHSOBJEKTE SO ÄNDERN, DASS SIE DEM BEWERTUNGSOBJEKT ENTSPRECHEN.



Stellen wir uns zur Veranschaulichung vor, diese beiden geometrischen Formen wären zwei unterschiedliche, aber immer noch vergleichbare Wohnungen. Der Kreis ist das zu bewertende Objekt und das rote Quadrat wäre eine Vergleichswohnung.

Jetzt verändern wir die Eigenschaften der Vergleichswohnung solange, bis sie der zu bewertenden Wohnung entsprechen.



Liegt ein *Bewertungsobjekt* also im 3. Stock, dann „verlegt“ man alle *Vergleichsobjekte* in den 3. Stock. Hat das Bewertungsobjekt 55 m<sup>2</sup>, dann „verkleinert“ oder „vergrößert“ man die Vergleichsobjekte, bis die Fläche der des Bewertungsobjektes entspricht.

Wie tut man das in der Vergleichswertermittlung?

Auf rein rechnerischer Ebene, mit *Umrechnungsfaktoren*.<sup>73</sup>

---

<sup>73</sup> Hierfür wird oftmals auch der Begriff *Umrechnungskoeffizient* verwendet. Gemäß den in Wörterbüchern zu findenden Definitionen von *Koeffizient* ist dieser Begriff hier falsch verwendet. Eigentlich wäre *Faktor* richtig, daher verwenden wir vornehmlich diesen Begriff.

## 15.2. Umrechnungsfaktoren

Umrechnungsfaktoren werden in § 10 der WertV behandelt. Sie dienen dazu, Werte vergleichbar zu machen. Anders gesagt: UMRECHNUNGSFAKTOREN VERKÖRPERN DAS VERHÄLTNIS ZWISCHEN ZWEI WERTEN.

Beispiel 1: Wir haben auf der einen Seite einen Mann mit einer Körpergröße von 1,80 m und auf der anderen einen Mann mit einer Körpergröße von 1,70 m.

Je nachdem, von wo man nach wo rechnen will, wäre der Umrechnungsfaktor entweder

$$\frac{1,80 \text{ m}}{1,70 \text{ m}} = 1,059 \quad \text{oder} \quad \frac{1,70 \text{ m}}{1,80 \text{ m}} = 0,944$$

Hätten wir jetzt eine zu bewertende Person von 1,80 m Größe und eine Vergleichsperson 1,70 m Größe, dann würden wir irgendeine Eigenschaft (zum Beispiel Kleidungskosten) folgendermaßen umrechnen:

Unsere Vergleichsperson benötigt für einen Anzug 170 €.  $170 \text{ €} \times 1,059 = 180,03 \text{ €}$ .

Das heißt (von Rundungsfehlern abgesehen), wir haben aufgrund des Umrechnungsfaktors aus dem bekannten Betrag für die Kleidungskosten eines 1,70 m großen Mannes die Keidungskosten für einen 1,80 m großen Mann errechnet.

Natürlich hinkt dieses Beispiel gewaltig, weil die Kosten eines Anzuges nicht proportional zur Körpergröße steigen, aber es sollte auch nur ein einfach nachvollziehbares Beispiel sein. Wollte man solch einen Faktor tatsächlich berechnen, dann müsste man mehr Informationen berücksichtigen.

Beispiel 2: Wir haben einen Bodenrichtwert, der für eine GFZ von 2,5 abgeleitet wurde. Unser Grundstück hat aber eine GFZ von 3,0, ist also höherwertiger, denn es bietet mehr ertragbringende Bebauung pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Mit einem *GFZ-Umrechnungsfaktor* kann man jetzt errechnen, um wie viel Prozent der Bodenrichtwert angehoben werden muss, um diesen Umstand zu berücksichtigen.

Beispiel 3: Wir haben eine *Vergleichswohnung* mit 50 m<sup>2</sup> (ansonsten ist sie dem Bewertungsobjekt gleich), aber ein *Bewertungsobjekt* mit 60 m<sup>2</sup>. Mit einem *Wohnflächen-Umrechnungsfaktor* kann man jetzt von 50 m<sup>2</sup> auf 60 m<sup>2</sup> umrechnen und damit den Vergleichspreis so anpassen, als wäre er für das Bewertungsobjekt bezahlt worden.

### 15.2.1. Woher kommen Umrechnungsfaktoren?

Sie werden statistisch ermittelt, indem man die tatsächlichen Gegebenheiten auf dem Immobilienmarkt und bei Immobilien untersucht. Man beobachtet also die Wirklichkeit und stellt dabei bestimmte Zusammenhänge fest.

(Hinweis: Die folgenden Beispiele sind mit *ausgedachten* Zahlen gemacht, um einfache Zahlen zu haben, nicht mit *echten* Marktdaten.)

Beispiel 1: Ein neues Wohngebiet wird erschlossen und eine ganze Reihe von Baugrundstücken innerhalb kurzer Zeit verkauft. Die Grundstücke unterscheiden sich in der Lage nahezu nicht, denn überall in dem Gebiet ist es ruhig. Sie sind alle baureif. Ihre GFZ ist gleich. Sie unterscheiden sich lediglich in der Größe, diese beträgt entweder 400 m<sup>2</sup> oder 500 m<sup>2</sup>.

<u>Grundstück 1</u> : 400 m <sup>2</sup>	<u>Grundstück 2</u> : 500 m <sup>2</sup>
100 €/m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>

Anders gesagt: Unterschiede im Preis pro m<sup>2</sup> rühren *nur* von der Größe der Grundstücke her. Also kann man diesen *alleinig* maßgeblichen Faktor berechnen.

Grundstück 1 und Grundstück 2 stehen im Verhältnis 400/500 zueinander, das ist ein Faktor von 1,25 (400 x 1,25 = 500).

Anders ausgedrückt: Wird ein Grundstück um 25 % größer, dann sinkt sein Quadratmeterpreis um 10 % (100 €/m<sup>2</sup> auf 90 €/m<sup>2</sup>). Der Umrechnungsfaktor wäre also 0,9.

Wollte man nun ein 400 m<sup>2</sup> großes *Vergleichsgrundstück* (mit beispielsweise 120 €/m<sup>2</sup>) zu einem 500 m<sup>2</sup> großen *Bewertungsgrundstück* umrechnen, dann würde man den Quadratmeterpreis des kleineren *Vergleichsgrundstückes* mit dem Faktor 0,9 multiplizieren, um damit dessen Eigenschaft „klein“ so umzurechnen, dass sie zum größeren *Bewertungsgrundstück* passt.

Das sähe so aus: 120 €/m<sup>2</sup> x 0,9 = 108 €/m<sup>2</sup>.

Was haben wir nun gemacht? Wir haben aus dem Verhältnis der beiden obigen Grundstücke 1 (400 m<sup>2</sup>) und 2 (500 m<sup>2</sup>) den Schluss gezogen, wie die Quadratmeterpreise sich verändern, wenn ein Grundstück größer oder kleiner ist als dasjenige, mit dem wir es vergleichen. Und zwar haben wir festgestellt, dass der Quadratmeterpreis bei einer Vergrößerung um 25 % um 10 % sinkt („Mengenrabatt!“). Und diese Schlussfolgerung (also diesen Vergleichsfaktor) haben wir jetzt bei einem 400 m<sup>2</sup>

großen Grundstück verwendet, das 120 €/m<sup>2</sup> Preis hatte und das mit einem 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück verglichen werden soll.

Hätte man umgekehrt ein *Bewertungsgrundstück* von 400 m<sup>2</sup> und ein *Vergleichsgrundstück* von 500 m<sup>2</sup>, dann könnte man den Quadratmeterpreis des Vergleichsgrundstückes hernehmen und mit  $1/0,9 = 1,11$  multiplizieren, um dessen niedrigeren Preis pro m<sup>2</sup> so umzurechnen als wäre es ein kleineres (400 m<sup>2</sup>) Grundstück.

Beispiel 2: Ein Hochhaus soll zu Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Übereinander liegend sind die Wohnungen über alle Etagen gleich groß und gleich ausgestattet. Sie unterscheiden sich nur bezüglich der Lage im Haus. Somit kann man die Quadratmeterpreise miteinander vergleichen und erkennt den Unterschied, der alleine durch die unterschiedlichen Etagen verursacht wird.

9. OG	600 €/m <sup>2</sup>
8. OG	600 €/m <sup>2</sup>
7. OG	590 €/m <sup>2</sup>
6. OG	580 €/m <sup>2</sup>
5. OG	570 €/m <sup>2</sup>
4. OG	560 €/m <sup>2</sup>
3. OG	540 €/m <sup>2</sup>
2. OG	520 €/m <sup>2</sup>
1. OG	500 €/m <sup>2</sup>
EG	400 €/m <sup>2</sup>

Man sieht an diesem ausgedachten(!) Beispiel, dass die Entwicklung der Quadratmeterpreise von unten nach oben nicht durchgehend linear verläuft.

Erdgeschosse sind bei solchen Häusern fast immer sehr unbeliebt, weil einerseits die Angst vor Einbrechern größer ist, andererseits die Lichtverhältnisse oft ungünstig sind und außerdem oftmals jeder in die Wohnung reinsehen kann.

Vom 1. bis zum 4. OG nimmt der Quadratmeterwert hier linear zu, weil die Belichtung und Besonnung stetig besser wird. Danach spielt sie keine so große Rolle mehr und – vorausgesetzt das Haus hat einen Aufzug – darüber ist die Zunahme nur noch gering. Ohne Aufzug würde es ganz anders aussehen, aber bei so hohen Häusern sind Aufzüge vorgeschrieben.

Macht man solche Ermittlungen mehrfach und an verschiedenen Orten, so erhält man ein statistisch recht klares Bild der jeweiligen Einflüsse und kann dadurch verlässliche Umrechnungsfaktoren ableiten.

Nochmals zur Erinnerung: *Dieses Beispiel ist ausgedacht und beinhaltet keine realen Werte!*

### 15.2.2. Zur Anwendbarkeit der Umrechnungsfaktoren

Es gibt Grenzen für die Anwendbarkeit dieser Vergleichsfaktoren. Wie schon im Abschnitt über die Vergleichbarkeit von Werten erwähnt, kann man eine Einzimmerwohnung nicht mit einer Fünzimmerwohnung vergleichen, ebenso eine teure Lage (mit rund € 1.000,-/m<sup>2</sup> an Bodenwertniveau) nicht mit einer billigen Lage (mit rund € 150,-/m<sup>2</sup> Bodenwert).

Wie ein Gummiband reißt, wenn es überstrapaziert wird, gibt es irgendwo den Punkt, an dem der Umrechnungsfaktor zu unpräzise wird, um noch ein verlässliches Ergebnis zu liefern.

Daher rechnet man beispielsweise nur von einer 50 m<sup>2</sup> Wohnung zu einer 60 m<sup>2</sup> Wohnung um oder von der 1. Etage bis zur 3. Etage, jedoch nicht von einer 40 m<sup>2</sup>-Wohnung zu einer 120 m<sup>2</sup>-Wohnung.

Anders gesagt: Man nimmt *benachbarte* Werte, aber nicht solche, die *weit entfernt* liegen.

### 15.2.3. Zusammenfassung über Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren dienen dazu, die Eigenschaften von Vergleichsobjekten auf mathematischem Wege so zu verändern, dass sie dem Bewertungsobjekt angepasst werden.

Ist das Vergleichsobjekt also größer oder kleiner, dann rechnen wir es anhand von Umrechnungsfaktoren so um, dass es „gleich groß“ gemacht wird wie das Bewertungsobjekt.

Liegt es in einer besseren oder schlechteren Lage, dann rechnen wir es über sein Bodenwertniveau so um, dass es jetzt in der „gleichen“ Lage liegt wie das Bewertungsobjekt. (Wir haben sozusagen mathematisch das Vergleichsobjekt durch die Straßen verschoben bis in die Gegend des Bewertungsobjekts).

Wie in einer Computersimulation modifizieren wir die Vergleichsobjekte, bis sie so aussehen wie das Bewertungsobjekt.

Wir bekommen die Umrechnungsfaktoren für diesen Zweck, indem wir uns zuvor auf dem tatsächlichen Markt anschauen, wie diese Verhältnisse in der Wirklichkeit sind. Diese werden statistisch erfasst und für die Wertermittlung nutzbar gemacht.



### 15.3. Beispiel einer Umrechnung von Vergleichskaufpreisen

„Dem Sachverständigen wurden folgende Kaufpreise benannt:

Kauf-fall Nr.	Straße	Wohn-fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der WE / Geschoss anzahl	Geschoss	Wohn-lage	Kaufpreis	Kaufpreis je m <sup>2</sup> WF
1	Wendelsteinweg	72,55	13 / 4	TP	mittel	150.000,00 DM	2.068,00 DM
2	Bleichertstraße	61,40	127 / 2	OG	mittel	170.000,00 DM	1.769,00 DM
3	Waldsassener Str.	74,01	132 / 12	EG	einfach	166.522,00 DM	2.250,00 DM
4	Marienfelder Allee	65,40	175 / 4	OG	einfach	139.000,00 DM	2.125,00 DM
5	Loewenhardtamm	66,22	246 / 11	OG	mittel	145.000,00 DM	2.190,00 DM
6	Bleichertstr.	65,00	127 / 2	OG	mittel	188.000,00 DM	2.892,00 DM
7	Bleichertstr.	65,00	127 / 2	EG	mittel	151.000,00 DM	2.323,00 DM
8	Bleichertstr.	61,00	53 / 3	OG	mittel	220.000,00 DM	3.607,00 DM
9	Loewenhardtamm	69,58	246 / 4	OG	mittel	198.000,00 DM	2.846,00 DM
10	Bleichertstr.	62,00	127 / 2	EG	mittel	125.000,00 DM	2.016,00 DM

Diese Kaufpreise stammen alle aus dem Jahr 2000 und beziehen sich alle auf bezugsfreie Eigentumswohnungen. Alle Wohnungen sind zwischen 1966 und 1971 erbaut. Wertunterschiede wegen unterschiedlichen Alters konnten deswegen unberücksichtigt bleiben. Alle Wohnungen verfügten über einen Balkon oder eine Loggia (Ausnahme: Kauffall Nr. 1). Alle Wohnungen sind zwischen 61,4 m<sup>2</sup> und 74,01 m<sup>2</sup> groß. Alle Wohnungen verfügen über eine Zentralheizung.

Teilweise waren die Objekte öffentlich gefördert, wobei die Fördermaßnahmen bis 1985 liefen. Der Sachverständige hat im Folgenden die vorliegenden Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes angepasst.

Kauf-fall Nr.	Wohnflächen-umrechnung <sup>74</sup>	Anzahl der WE/ Geschosszahl <sup>75</sup>	Wohn-lage <sup>76</sup>	Geschoss-lage <sup>77</sup>	sonstiges <sup>78</sup>	Kaufpreis je m <sup>2</sup> WF	Vergleichs-kaufpreis
1	1,000	0,97	1	1,1	1,05	2.068,00 DM	2.316,88 DM
2	0,963	1,03	1	1	1	1.769,00 DM	1.754,65 DM
3	1,000	1,05	1,05	1,05	1	2.250,00 DM	2.604,66 DM
4	0,977	1,05	1,05	1	1	2.125,00 DM	2.288,93 DM
5	0,977	1,07	1	1	1	2.190,00 DM	2.289,40 DM
6	0,977	1,03	1	1	1	2.892,00 DM	2.910,25 DM
7	0,977	1,03	1	1,05	1	2.323,00 DM	2.454,54 DM
8	0,963	1,00	1	1	1	3.607,00 DM	3.473,54 DM
9	0,990	1,05	1	1	1	2.846,00 DM	2.958,42 DM

<sup>74</sup> Die Wohnflächen wurden mittels der bei Sprengnetter angegebenen Umrechnungskoeffizienten für Kaufpreise von Eigentumswohnungen mit unterschiedlicher Wohnungsgröße umgerechnet.

<sup>75</sup> Hier wurden die Vergleichskaufpreise in freier Schätzung höher gewertet, wenn sich die Vergleichsobjekte in kleineren Wohnanlagen befinden (beliebter) und niedriger bewertet, wenn sich die Vergleichsobjekte in größeren Wohnanlagen befinden.

<sup>76</sup> Für einfache Wohnlagen wurde ein Abschlag von 5 % auf den Vergleichskaufpreis vorgenommen.

<sup>77</sup> Für Lage im EG wurde ein Abzug von 5 % und für Lage im TP von 10 % vorgenommen.

<sup>78</sup> Da die Wohnung weder über Balkon noch über Loggia verfügt, wird das Vergleichsobjekt 5 % schlechter als das Bewertungsobjekt und die anderen Vergleichsobjekte eingeschätzt.

## Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

---

10	0,963	1,03	1	1,05	1	2.016,00 DM	2.099,63 DM
						Durchschnitt je m <sup>2</sup> WF	2.515,09 DM

Somit ergibt sich ein durchschnittlicher Vergleichswert von 2.515,09 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieses vorläufige Ergebnis muss noch auf Kauffälle mit nicht sichtbaren Besonderheiten überprüft werden. Nach herrschender Lehrmeinung sind Kaufpreise, die um mehr als 30 % vom Durchschnittswert abweichen, mit Besonderheiten versehen. Der Sachverständige macht daher einen „Ausreißertest“, bei dem dieses Kriterium überprüft wird.

Kauffälle ohne Besonderheiten müssten demnach zwischen  $0,7 \times 2.515,09$  DM/m<sup>2</sup> und  $1,3 \times 2.515,09$  DM/m<sup>2</sup>, also zwischen 1760,- DM/m<sup>2</sup> und 3.270,- DM/m<sup>2</sup> liegen. Bei Überprüfung zeigt sich, dass die Kauffälle Nr. 2 (sehr knapp) und der Kaufpreis Nr. 8 sehr deutlich aus diesem Intervall heraus fallen. Der Sachverständige nimmt daher den Kauffall Nr. 8 aus der Stichprobe heraus. Da der Kauffall Nr. 2 nur sehr knapp außerhalb der 30 %-Grenze liegt (und bei Nichtberücksichtigung des Kauffalls Nr. 8 innerhalb dieser Toleranzgrenze verbleibt), wird dieser nicht aus der Stichprobe entfernt.

Somit ergibt sich nach Prüfung auf Ausreißer:

Kauffall Nr.	Vergleichskaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche
1	2.316,88 DM
2	1.754,65 DM
3	2.604,66 DM
4	2.288,93 DM
5	2.289,40 DM
6	2.910,25 DM
7	2.454,54 DM
9	2.958,42 DM
10	2.099,63 DM
<b>Durchschnitt je m<sup>2</sup></b>	<b>2.408,60 DM</b>
<b>WF:</b>	

Auf das Bewertungsobjekt übertragen ergibt sich:

$$74,06 \text{ m}^2 \times 2.408,60 \text{ DM/m}^2 = 178.381,- \text{ DM}$$

**rund 178.000,- DM.**

Für Mehrfamilienhäuser und ähnliche Gebäude - wie Büro- und Geschäftshäuser (also Objekte, die auf Mietrendite hin erworben werden)-, gibt es zwei unterschiedliche Methoden, die Vergleichspreise zu benutzen:

- auf die Fläche bezogen
- auf die Jahresnettokaltmiete bezogen.

## Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

Daher werden für solche Objekte oftmals zwei verschiedene Vergleichspreismittlungen gemacht.

Kauffall	Kaufpreis (in €)	Datum	Zeitliche Anpassung	Baujahr	Anpassung Baujahr	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	Zu-/Abschlag für Lage	Wichtungsfaktor	Angepasster Vergleichswert	Geschossfläche (in m <sup>2</sup> )	KP/GF (in €/m <sup>2</sup> )	Ausreißer (Abweichung vom Mittelwert)	KP/GF (in €/m <sup>2</sup> )
1	561.750	01.09.03	0,93	1912	0,95	550,00	0,95	1,00	471.491	1.070	440,65	11,37 %	440,65
2	465.600	14.01.04	0,97	1913	0,95	710,00	0,90	1,00	386.145	970	398,09	0,62 %	398,09
3	358.975	25.11.03	0,96	1908	0,95	650,00	0,92	1,00	301.194	865	348,20	-11,99 %	348,20
<b>Mittelwert</b>											<b>395,65</b>		<b>395,65</b>
<b>Bewertungsobjekt</b>						<b>850,00 m<sup>2</sup></b>	x		<b>395,65 €/m<sup>2</sup></b>	=	<b>336.302,50 €</b>		
											<b>rund</b>		<b>336.000 €</b>

Kauffall	Kaufpreis (in €)	Datum	Zeitliche Anpassung	Baujahr	Anpassung Baujahr	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	Zu-/Abschlag für Lage	Wichtungsfaktor	Angepasster Vergleichswert	JNK (in €)	Angep. Vergleichs- wert/JNK	Ausreißer (Abweichung vom Mittelwert)	Angep. Vergleichs- wert/JNK (ohne Ausreißer)
1	561.750	01.09.03	0,93	1912	0,95	550,00	0,95	1,00	471.491	45.500	10,36	28,86 %	10,36
2	465.600	14.01.04	0,97	1913	0,95	710,00	0,90	1,00	386.145	48.900	7,90	-1,74 %	7,90
3	358.975	25.11.03	0,96	1908	0,95	650,00	0,92	1,00	301.194	51.500	5,85	-27,24 %	5,85
<b>Mittelwert</b>											<b>8,04</b>		<b>8,04</b>
<b>Bewertungsobjekt</b>						<b>55.000,00 €</b>	x		<b>8,04</b>	=	<b>442.200,00 €</b>		
											<b>rund</b>		<b>442.000 €</b>

An dem obigen Beispiel kann man sehen, dass die obere Berechnung sich auf die *Fläche* bezieht, während die untere Berechnung die Kaufpreise ins Verhältnis zur jeweils erzielten *Jahresnettokaltmiete* setzt. Daraus resultiert ein sog. *Vervielfältiger*<sup>79</sup> (auch „Mietvervielfältiger“ genannt), mit dem man dann die Jahresnettokaltmiete des Bewertungsobjektes multipliziert, um auf einen angemessenen Kaufpreis zu kommen.

Mit dem *Wichtungsfaktor* kann man einem Kaufpreis, den man für aussagefähiger als die anderen hält, in der Mittelbildung ein höheres Gewicht geben (z. B. 2) oder andersherum, einem Kaufpreis, den man für weniger verlässlich und zutreffend hält, ein geringeres Gewicht beimessen (z. B. 0,5).

Der unter *Ausreißer* ermittelte Prozentsatz dient dazu, solche Vergleichspreise zu entdecken, die so weit vom ermittelten Durchschnitt liegen, dass sie statistisch gesehen Besonderheiten aufweisen. Diese kann man damit aus der Wertung nehmen. Da im obigen Fall der Prozentsatz mit 30 gewählt wurde (was der übliche Wert ist), fiel kein Preis aus der Berücksichtigung heraus. Damit sind beide gebildeten Mittelwerte gleich groß (395,65 und 395,65 sowie 8,04 und 8,04). Wäre einer oder wären mehrere Kaufpreise durch diese Auswahl rausgefallen, wäre der jeweils rechte Wert höher oder niedriger.

<sup>79</sup> Darf nicht mit dem Vervielfältiger im Ertragswertverfahren verwechselt werden

## 15.4. Beispiel einer Umrechnung von Vergleichsfaktoren - Die Zielbaummethode<sup>80</sup>

Die Zielbaummethode für die Anpassung von Vergleichsfaktoren wurde von dem Stuttgarter Sachverständigen Dr. Aurnhammer entwickelt.

Die Methode basiert auf dem Prinzip, einem Vergleichsfaktor

- mehrere bestimmende Einflüsse beizumessen,
- diese Einflüsse in ihrer Wichtigkeit einzustufen (Wichtung)
- und dann einzustufen, inwiefern sich das Bewertungsobjekt von den Eigenschaften des Vergleichsobjekts unterscheidet (Wertung).

Die Einflussgrößen (hier: fünf ) und deren Wichtung wurden von Aurnhammer entwickelt; die jeweilige *Wertung* (c) des Bewertungsobjekts ist die zu erledigende Aufgabe des Sachverständigen.

Allerdings ist natürlich jeder Sachverständige frei darin, dieses System gemäß seiner Erfahrung abzuändern oder ein eigenes zu entwickeln.

Beispiel: Man hat folgenden Vergleichsfaktor aus dem *Berliner Grundstücksmarktbericht* genannt bekommen:

„Eigentumswohnungen der Baujahre 1990 bis 1999 wurden im Jahr 2001 zu Preisen zwischen 1.450,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2.490,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, im Mittel mit 1.910,- €/m<sup>2</sup> verkauft.“

Diese Angabe ist recht ungenau, denn hier werden Erdgeschosse und Obergeschosse, laute und leise Straßen, verschiedene Bezirke, unterschiedliche Wohnungsgrößen und weitere Eigenschaften in einen großen Topf geworfen und *im Mittel € 1.910,-* außen drauf geschrieben. Anders gesagt: Man weiß nicht ganz genau, was die Käufer für ihr Geld bekommen haben. DAHER KANN EINE ZIELBAUMMETHODE, DIE AUF SOLCHER DATENBASIS FUßT, NUR BEDINGT GENAU UND ZUVERLÄSSIG SEIN!

Man muss sich also einen *Durchschnitt* aller zum Faktor passenden Objekte denken und sich diese fiktive Wohnung als Vergleichsobjekt vorstellen. Und dann muss man das Bewertungsobjekt damit vergleichen. Liegt es qualitativ bei einem der fünf Eigenschaften darunter, dann vergibt man eine Wertung entsprechend unter 100. Liegt das Objekt im Durchschnitt, dann bleibt der Grundwert 100. Hat das Objekt bessere Eigenschaften, dann erhöht man den Wert auf über 100.

Anschließend muss man den resultierenden Wert an die Marktentwicklung anpassen. Hat man – wie oben - Kaufpreise aus dem Jahre 2001 und beispielsweise einen Stichtag in 2004, dann muss man durch die Verwendung eines Rechenfaktors

---

<sup>80</sup> Ein Zielbaum ist eine Methode, mit der man Kriterien unterteilen und gegenseitig gewichten kann, um aus ihnen ein Ergebnis zu erhalten.

## Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

diese Entwicklung berücksichtigen. Gingen die Preise beispielsweise um etwa 3% pro Jahr zurück, dann würde man rund 10% Abschlag machen → Faktor 0,9.

Oberer Spannenwert der Vergleichspreise	2.490 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Unterer Spannenwert der Vergleichspreise	1.450 €/m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Mittelwert aller Vergleichspreise</b>	<b>1.910 €/m<sup>2</sup> Wfl.</b>
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2001 des Berliner Gutachterausschusses	

Mittels der Zielbaumethode [*Methode, mit der man Kriterien unterteilen und gegenseitig gewichten kann*] werden die Eigenschaften des Bewertungsobjektes mit den durchschnittlichen Eigenschaften der Wohnungen dieser Kategorie verglichen.

Eine *Wertung* von 100 entspricht der durchschnittlichen Qualität der Kaufpreiskategorie.

Die *Wichtung* drückt den Einfluss aus, den dieses Kriterium auf den Wohnwert hat.

Der *Wert* ist das Produkt aus *Wertung* und *Wichtung* geteilt durch 100.

Der *Mittelwert aller Kaufpreise* wird mittels des *Wohnwerts/100* an das Bewertungsobjekt angepasst.

Der mit der *Wohnfläche* multiplizierte Wert wird anschließend gemäß der *Marktentwicklung zeitlich angepasst*.

Bewertungskriterium	Wertung	Wichtung	Wert
1. regionale Wohn- und Verkehrslage, Verfügbarkeit  gute Lage, damit deutlich über dem Durchschnitt liegend, der von ETW in innerstädtischen Bereichen und damit meist einfachen bis mittleren Wohnlagen geprägt ist	140	25	35,00
2. Alter, Größe und Lage der Wohnung  Alter durchschnittlich, Größe sehr begehrt, Lage im 1. OG mit Balkon überdurchschnittlich	130	20	26,00
3. Grundrissgestaltung und Ausstattung der Wohnung  Grundriss gut, Ausstattung Durchschnitt	110	25	27,50
4. Bauweise und Zustand von Gebäude und Wohnung  Bauweise weit unterdurchschnittlich (Fertigbauweise nicht beliebt und nicht akzeptiert); Erhaltungszustand mittelmäßig (hier besondere wertbeeinflussende Faktoren mit berücksichtigt)	80	20	16,00
5. Sonder-, Teil- und Gemeinschaftseigentumsanteile  überdurchschnittlich, großes Grundstück mit zusätzlicher Nutzbarkeit	120	10	12,00
<b>Wert: (100 = Mittelwert aller Kaufpreise)</b>			<b>116,50</b>

Mittelwert aller Vergleichspreise:	1.910 €/m <sup>2</sup>	x	1,1650	=	2.225 €/m <sup>2</sup>
Objektgröße:	95,00 m <sup>2</sup>	x	2.225 €/m <sup>2</sup>	=	211.375 €
Zeitliche Anpassung:	0,90	x	211.375 €	=	190.238 €
<b>Der Vergleichsfaktorwert beträgt rund:</b>					<b>190.000 €</b>

## **15.5. Objektarten**

Geeignet ist das System vor allem bei Eigentumswohnungen, Gewerbeeinheiten und Mehrfamilienhäusern, da man diese recht einfach auf ihre Wohn-, Nutz- oder Geschossfläche beziehen kann. Sehr schwierig wird es aufgrund der viel stärker verschiedenen Eigenschaften bei Ein- und Zweifamilienhäusern.