

# AKTUELLE SACHWERTANPASSUNGSFAKTOREN FÜR EINFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE

Von ROLAND R. VOGEL

Etwa 12 % des Grundstücksverkehrs in Berlin, bezogen auf die Zahl der Kaufverträge, entfallen auf den Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern. Am Geldumsatz hat dieses Marktsegment einen Anteil von etwa 10 %, aber bald 20 % beträgt der Flächenanteil am Grund und Boden aller Verkäufe, die mit diesen Verträgen gehandelt werden. Ein wichtiger Marktbereich, der besonders für den Eigenheimer von großer Bedeutung ist. Der Wert individuell genutzter Ein- und Zweifamilienhäuser wird in aller Regel vornehmlich im Wege des Vergleichs mit den Preisen von Verkäufen ähnlicher Häuser beurteilt. Wenn gleichartige Reihenhäuser, zum Beispiel in einer Siedlung, einen bestimmten Preis erzielt haben, kann daraus geschlossen werden, wie der Markt den Preis dieser Häuser in dieser Siedlung generell einschätzt.

Nun liegen aber nicht für alle Eigenheimverkäufe vor, die entsprechend verglichen werden können. In diesen Fällen, vielfach in der überwiegenden Zahl der Beurteilung von solchen Objekten, bedient sich der Sachverständige eines besonderen Verfahrens - des Sachwertverfahrens.

Im Gegensatz zum wirtschaftlich bestimmten Ertragswertverfahren, das zur Bewertung von Mietshäusern, Gewerbeobjekten und sonstigen renditeorientierten Immobilien herangezogen wird, handelt es sich beim Sachwertverfahren um ein Wertermittlungsverfahren auf vorrangig technischer Grundlage. Hierbei wird einerseits der Bodenwert eines Grundstücks ermittelt. Der Grundstücksmarkt und stattgefunden Verkäufe geben hierfür die Erkenntnisse. Dazu wird sorgfältig der Gebäudezeitwert der baulichen Anlagen bestimmt. Beide Werte werden addiert und dann unter Berücksichtigung von Markteinflüssen der Verkehrswert festgestellt. Bei der Feststellung des Zeitwerts der baulichen Anlagen sind es also technische Größen, die herangezogen werden. Auf der Basis der Gebäudedaten (Bruttofläche oder umbauter Raum) wird unter Ansatz eines für die vorhandene Bau-

art und die Gebäudeausstattung typischen Herstellungspreises ein kalkulatorischer Gebäudeneuwert ermittelt. Von diesem Gebäudeneuwert sind alters- und bauzustandsbedingte Abschläge erforderlich, um den Gebäudezeitwert für ein konkretes Objekt zu ermitteln. Ziel dieser Überlegungen ist die Ermittlung des Preises, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr - etwa bei einer Veräußerung des Eigenheims - den tatsächlichen Eigenschaften und sonstigen Gegebenheiten entsprechend am Markt zu erzielen wäre.

Es liegt auf der Hand, daß die erläuterte Verfahrensweise zur Ermittlung des Sachwerts nicht zwangsläufig den zutreffenden Verkehrswert ergibt. Eine Vielzahl marktrelevanter Einflußgrößen sind im Sachwert nicht berücksichtigt. Diese sollen entsprechend der üblichen Wertermittlungspraxis, die sich an die WertV (2. Wertermittlungsverordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Wertermittlungsverordnung vom 6. Dezember 1988) anlehnt, als sonstige wertbeeinflussende Umstände Beachtung finden. Sie führen dann ggf. zu einem Zu- bzw. Abschlag vom bzw. zum rechnerisch ermittelten Sachwert.

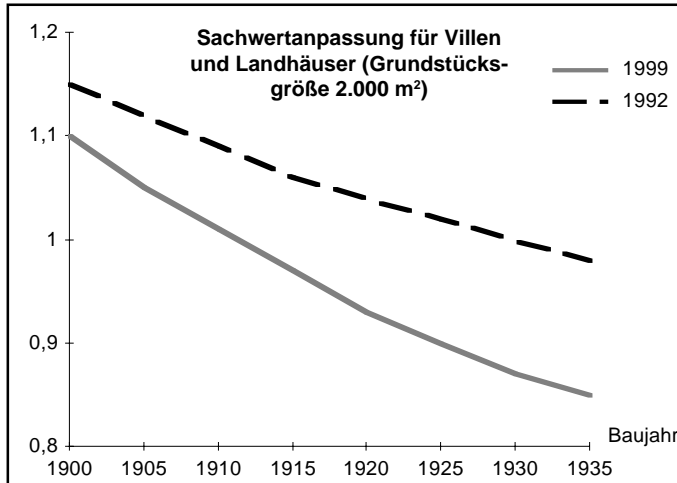
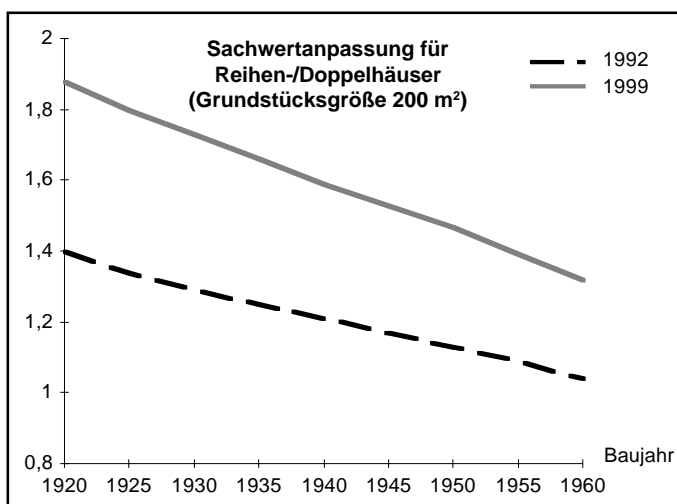
Was sind nun solche „sonstige wertbeeinflussende Umstände“ eines Grundstücks? Einerseits sind das individuelle, grundstücksbezogene Einflußgrößen. Aber es gibt jedoch auch allgemeingültige Abhängigkeiten, die mit mathematisch-statistischen Verfahren nachgewiesen werden können. Als derartige Abhängigkeiten gelten

- die Lage eines Einfamilienhausgrundstücks,
- die Größen-Abweichung von einer durchschnittlichen Wohn-/Nutzfläche,
- das Baualter,
- der Bauzustand.

Am Markt hat sich gezeigt, daß solche vorstehend genannten Einflußgrößen zu erkennbaren Abhängigkeiten zwischen dem rechnerisch zu bestimmenden Sachwert einerseits und Verkehrswert bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken andererseits führen.

Der Nachweis solcher Abhängigkeiten kann aus der Auswertung von Kaufverträgen geführt werden, die vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin - seinem gesetzlichen Auftrag entsprechend - vorgenommen wird. In periodischen Abständen veröffentlicht der Gutachterausschuß als Ergebnis seiner Analysen Faktoren zur Anpassung des Sachwerts von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt. In ihrer aktuellen Fassung vom 30. November 1999 wurden diese im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht und nachstehend (ab Seite 200) abgedruckt.

Mit dieser Veröffentlichung der Sachwertanpassungsfaktoren werden der Öffentlichkeit, insbesondere jedoch einem sachkundigen Publikum, die Auswirkungen derartiger Abhängigkeiten zugänglich gemacht. Für den Fachmann und den interessierten Laien



ist hieraus nachvollziehbar, daß beispielsweise eine stadträumlich nachteilige Lage oder eine überdurchschnittlich große Wohn-/Nutzflächen zu Minderungsfaktoren am rechnerisch ermittelten Sachwert führen. Man kann sich vorstellen, daß eine vergleichsweise größere Wohnfläche, also eine verfügbare Fläche über den „üblichen Bedarf“ hinaus, zu einem geringeren Durchschnittspreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche führt. Dagegen, wenn ein kleines Haus auf einem kleinen Grundstück dennoch ein familiengerechtes Wohnen ermöglicht, steigt der Wert dieses Hauses zum Teil erheblich über den rechnerischen Sachwert hinaus. Plastisches Beispiel hierfür sind die Kaufpreise in der Zehlendorfer Onkel-Tom-Siedlung, in der drastisch über dem rechnerischen Sachwert liegende Kaufpreise erzielt werden. Warum? Kleine Grundstücke in guter Lage mit knappem, aber auskömmlichem Wohnflächenangebot bieten das, was der Kaufinteressent will: Wohnen für die Familie in guter Lage, und zahlt dafür den Preis, ungeachtet einer rechnerisch niedrigeren Sachwertermittlung.

Der Immobilienwirtschaft wird durch die Veröffentlichung derartiger Sachwertanpassungsfaktoren ein Instrumentarium zur Marktanpassung im genannten Marktsegment (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) an die Hand gegeben. Die Betonung ist allerdings auf **ein** Instrumentarium zu legen. Zu der sachgerechten Anpassung des Sachwerts an den Verkehrswert eines Einfamilienhausgrundstücks sind in der Regel auch

andere Marktfaktoren zu berücksichtigen. Der Anwendungsbereich und auch die Grenzen der nachstehend veröffentlichten Sachwertanpassungsfaktoren liegen eng beieinander. Es ist davor zu warnen, diese Anpassungsfaktoren in der Art eines Automatismus bei der Verkehrswertermittlung durch eine ausschließliche bzw. unkritische Anwendung zu verwenden.

Die jetzige Veröffentlichung hat Vorläufer, so die Sachwertanpassungsfaktoren vom Mai 1992. Allerdings ist der Vergleich der früheren mit den jetzigen Daten schwierig. Es werden andere Grundlagen herangezogen. Die „alten“ Raummeterberechnungen auf der Preisbasis 1913 wurden auf die „Normalherstellungskosten Basis 1995“ (NHK 95) umgestellt. Das ist noch leicht nachvollziehbar. (Es können sich jedoch auch hier schon abweichende Werte ergeben. Das liegt daran, daß sich bei Anwendung der NHK 95 häufig höhere Gebäudewerte ergeben als nach Aussage der herkömmlichen Werte auf der Basis 1913.)

Während sich die Veröffentlichung von 1992 auf lagebezogene Abhängigkeiten zwischen Baujahren und Grundstücksflächen beschränkte, jeweils getrennt für freistehende Villen/Landhäuser, Reihen-/Doppelhäuser bzw. Fertighäuser, werden in der aktuellen Veröffentlichung differenziertere Darstellungen gewählt. Hier wird der (übrigens mißverständlich) als „Hauptfläche“ bezeichneten Grundstücksgröße die Baumasse gegenübergestellt, die auf dem Grundstück steht.

Dem Laien sagt der „Bruttorauminhalt“ wenig. Gleichwohl ergibt sich hier für den Fachmann eine Relation zwischen Grundstücksgröße und nutzbarem Gebäude.

Die Tabellen sind nun zwar wesentlich präziser und gehen mehr in die Tiefe. Das führt allerdings dazu, daß ein direkter Vergleich nur sehr bedingt gezogen werden kann.

Will man eine Entwicklung des Markts aus der Gegenüberstellung der vorangegangenen und der neuen Daten ablesen, fällt dieses schwer. Vergleicht man einmal beispielhaft die Daten der Sachwertanpassung aus 1992 und 1999 für nach Baujahren gestaffelte Reihen-/Doppelhäuser, so ist dem zu entnehmen, daß die Faktoren der Sachwertanpassung gestiegen sind. Man könnte daraus schließen, daß die Nachfrage zu höher über dem rechnerischen Sachwert liegenden Kaufpreisen führt.

Anders sieht es bei größeren Villen aus. Dort zeigt sich, daß ältere Villen, die auf größeren Grundstücken stehen, nunmehr einen geringeren Sachwertzuschlag bzw. sogar einen Abschlag im Verhältnis zu früher fordern.

Insgesamt sind die veröffentlichten Sachwertanpassungsfaktoren als sorgfältig erhoben und marktgerecht einzustufen. Sie spiegeln die Wertverhältnisse im Marktsegment der Eigenheime in Berlin wider. Für die geleistete Arbeit ist dem Gutachterausschuß Dank zu sagen, trägt sie doch zur Transparenz des Grundstücksmarkts bei.