

Wandel in der behördlichen Wertermittlung – die Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen stellen sich

Rainer Höhn, Susanne Kösters, Hans-Wolfgang Schaar und Joachim Schmeck

Zusammenfassung

Rechtliche und ökonomische Rahmenbedingungen für die Tätigkeiten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte unterliegen einem permanenten Wandel und verursachen neue Anforderungen und Aufgaben. Der Artikel zeigt anhand ausgesuchter Beispiele, wie sich die Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen diesen Herausforderungen stellen.

Summary

The legal and economic framework for the business activities of the boards of expert valuers of real estate are subject to permanent change and cause new demands and tasks. The following article shows by well-chosen examples how the boards of experts in North Rhine-Westphalia take up these challenges.

1 Einleitung

Die Rahmenbedingungen für die Tätigkeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ändern sich laufend. Wegen der sich wandelnden Gesetzeslage und der ergänzenden Rechtsprechung unterliegen die rechtlichen Rahmenbedingungen einem permanenten Wandel. Die gesamtökonomische Lage ändert sich wegen der weltweiten Verflechtungen und der Globalisierung der Wirtschaftsbeziehungen und der Immobilienmarkt ist Teil dieser Strukturen. Demzufolge stellen die Kunden der Gutachterausschüsse, seien sie privat, geschäftlich oder behördlich, laufend neue Anforderungen an die Produkte. All dies konfrontiert die Gutachterausschüsse permanent mit neuen Aufgabenstellungen.

Der nachstehende Beitrag gibt einen Überblick über den aktuellen rechtlichen und ökonomischen Kontext und die daraus resultierenden Kundenerwartungen. Anhand von Beispielen aus der Praxis wird dargestellt, wie die Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen diesen Anforderungen begegnen.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Organisation der Gutachterausschüsse

In Nordrhein-Westfalen sind die seit nunmehr fast 50 Jahren bestehenden Gutachterausschüsse für Grundstückswerte als Behörden des Landes bei den kreisfreien Städten, den Kreisen und seit 1981 auch bei den Großen

kreisangehörigen Städten (mehr als 60.000 Einwohner) eingerichtet. Die Gutachterausschussverordnung lässt den Zusammenschluss benachbarter Ausschüsse und ihrer Geschäftsstellen aller genannten Gebietskörperschaftstypen zu. Derzeit bestehen 77 örtliche Gutachterausschüsse. Ihre Geschäftsstellen sind bei den Verwaltungen (dort zumeist im Vermessungs- und Katasterressort) derjenigen Gebietskörperschaften eingerichtet, für deren Territorium sie zuständig sind.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurde 1981 mit der Geschäftsstelle bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet. Neben den in Baugesetzbuch und Gutachterausschussverordnung genannten Aufgaben (Obergutachten, Landesgrundstücksmarktbericht) hat der Obere Gutachterausschuss eine bedeutende koordinierende Aufgabe: Im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der örtlichen Gutachterausschüsse soll er verbindliche Standards für die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung erarbeiten. Außerdem wertet er Daten von Objekten aus, die bei den örtlichen Ausschüssen nur vereinzelt vorhanden sind. Dies sind z.B. Daten über die Wertigkeit bebauter Grundstücke im Außenbereich oder die Zusammenhänge zwischen Bodenrichtwerten und Kaufpreisen für mit Supermärkten bebaubare Grundstücke.

Seit 1968 besteht die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW). In diesem Zusammenschluss der vorsitzenden Mitglieder des Oberen und der örtlichen Gutachterausschüsse sind die Aufsichtsbehörden (Bezirksregierungen, Innenministerium) von Beginn an als ständige Mitglieder vertreten. Die Arbeitsgemeinschaft hat sich zum Ziel gesetzt, Lösungen für aktuelle fachliche Probleme und Fragestellungen zu erarbeiten, den Gedankenaustausch und die Zusammenarbeit der Gutachterausschüsse im Sinne eines kundenorientierten Handelns zu fördern und die Standardisierung der Marktberichterstattung und der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten voranzutreiben. Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft sind in die fachliche Beratung des Landesgesetzgebers eingebunden. Eine der wesentlichen Leistungen der AGVGA.NRW in den vergangenen zehn Jahren ist die Entwicklung des mit erheblicher Unterstützung des Landes aufgebauten Informationssystems BORISplus.NRW (www.boris.nrw.de), in dem seit 2004 sämtliche Bodenrichtwerte und der überwiegende Teil der Grundstücksmarktberichte im Wesentlichen kostenfrei verfügbar sind.

2.2 Rechtlicher Kontext

Viel mehr als die früheren Änderungen des Baugesetzbuchs oder der Wertermittlungsrichtlinien verändert die Erbschaftsteuerreform des Jahres 2008 die Anforderungen an die Gutachterausschüsse. Das Erbschaftsteuergesetz änderte nicht nur das steuerliche Bewertungsgesetz. Von der Öffentlichkeit und leider auch von Teilen der Fachwelt und der Aufsichtsbehörden in einigen Bundesländern offenbar unbemerkt wurden die behördliche Wertermittlung maßgeblich betreffende Vorschriften neu in das Baugesetzbuch eingefügt.

Als formal bedeutsamste Neuerung ist die Verpflichtung anzusehen, künftig flächendeckend Bodenrichtwerte für sämtliche Nutzungsarten abzuleiten und deren Geltungsbereiche (Zonen) anzugeben. Nur rund ein Drittel der 30.000 nordrhein-westfälischen Bodenrichtwerte ist zonierte. Dies ist keineswegs auf Bequemlichkeit oder Unvermögen der Gutachterausschüsse zurückzuführen, denn sowohl für als auch gegen die Zonierung gibt es eine Reihe gewichtiger fachlicher Gründe.

Künftig sind in allen Bundesländern mit mehr als zwei örtlichen Gutachterausschüssen Obere Gutachterausschüsse oder – nach dem Vorbild Hessens – Zentrale Geschäftsstellen einzurichten. Diese Einrichtungen sind für die Qualität der behördlichen Grundstückswertermittlung von außerordentlicher Bedeutung. Wenn auch ohne Aufsichts- oder Weisungsrecht stärken sie institutionell das Gutachterausschusswesen. Gerade in den Bundesländern, in denen die Leistungsmerkmale der örtlichen Gutachterausschüsse stark variieren, dürfte diese Stärkung substantiell sein. Während Nordrhein-Westfalen und fünf weitere Bundesländer zum Teil bereits seit knapp 30 Jahren die Vorteile Oberer Gutachterausschüsse kennen und schätzen, tun sich einige Bundesländer mit dieser Einrichtung außerordentlich schwer. Zum Teil wird das Erfordernis trotz bundesrechtlicher Vorschrift schlicht negiert. Hier wird eine einzigartige Chance vertan, die amtliche Wertermittlung für ihre neuen Aufgaben fit zu machen.

Neue Vorschriften im Bewertungsgesetz weisen die Finanzverwaltung an, bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlagen für die Erbschaft- und Schenkungsteuer die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Grundlagendaten, u. a. Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren, aber auch Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke zu verwenden. Nur soweit diese Daten nicht zur Verfügung stehen oder bestimmten Kriterien nicht genügen, dürfen die in der Regel den örtlichen Markt in keiner Weise widerspiegelnden Durchschnittswerte des Bewertungsgesetzes sowie des untergesetzlichen Regelwerks verwendet werden. Hierdurch wird die Position der Gutachterausschüsse immens gestärkt; gleichzeitig steigt die Verantwortung. Die Oberen Gutachterausschüsse können an dieser Stelle unterstützend tätig werden: Durch Maßgaben zur Standardisierung erhöhen sie die Einheitlichkeit und Vergleichbarkeit der in ihrem Zuständigkeitsbereich ermittelten Daten und sie können überregionale Auswer-

tungen vornehmen, wenn das den örtlichen Gutachterausschüssen zur Verfügung stehende Datenmaterial keine lokalen Auswertungen zulässt. Derartige Auswertungen nimmt der Obere Gutachterausschuss in Nordrhein-Westfalen bereits seit Jahren regelmäßig vor.

Wegen der bundesweiten Bedeutung der Erbschaft- und Schenkungsteuer laufen Bestrebungen, die Standardisierung der behördlichen Wertermittlungsmodelle auf ganz Deutschland auszudehnen. Dazu wurde 2007 die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland gegründet. Bis zur Einrichtung von Oberen Gutachterausschüssen bzw. Zentralen Geschäftsstellen in allen Bundesländern werden die Länder ohne Oberen Gutachterausschuss durch Repräsentanten der Gutachterausschüsse vertreten. Im April 2010 hat die Arbeitsgemeinschaft den ersten Immobilienmarktbericht Deutschland auf Grundlage der Auswertung von rund 800.000 Kauffällen herausgegeben. Nähere Informationen sind unter www.immobiliemarktbericht-deutschland.info und www.gutachterausschuesse-online.de abzurufen.

Seit dem 1. Juli 2010 ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft. Sie löst die seit 1988 geltende Wertermittlungsverordnung (WertV) ab. Nach Auffassung von Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer wird die neue Verordnung »im Immobilienbereich schon auf der Ebene der Bewertung für mehr Stabilität und Transparenz sorgen. Der Immobilienmarkt ist ein wichtiger Stabilitätsfaktor für die Deutsche Wirtschaft« (Pressemitteilung BMVBS Nr. 137/2010 vom 7. Mai 2010). Da die ImmoWertV die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien festlegt, hat sie grundlegende Bedeutung nicht nur für Gutachterausschüsse, sondern auch für alle Sachverständigen.

In Nordrhein-Westfalen hat das Innenministerium in enger Abstimmung mit dem Oberen Gutachterausschuss, der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der NRW-Gutachterausschüsse, den Bezirksregierungen als Aufsichtsbehörden und den örtlichen Gutachterausschüssen zeitnah zum Inkrafttreten der Änderungen des BauGB den Bodenrichtwerterlass an die neuen Vorschriften angepasst. An dem Entwurf dieser Vorschrift orientieren sich die Gutachterausschüsse bei der Ableitung zonierter Bodenrichtwerte. Um die landesweit flächendeckende Bereitstellung der neuen Bodenrichtwerte bis zum 1. Januar 2011 sicherzustellen, hat das Land die örtlichen Gutachterausschüsse dem Konnexitätsprinzip folgend finanziell massiv unterstützt und investiert erhebliche Summen in die Aktualisierung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW (vgl. Kap. 2.5). Zum 1. Januar 2011 wird im Land auch eine neue Gebührenordnung in Kraft treten.

2.3 Ökonomischer Kontext

Die Immobilienmärkte sind heute im Kontext der Globalisierung zu sehen. Das bedeutet, dass der lokale Markt, der Markt der Region oder des Bundeslandes in seiner Maßgeblichkeit zurücktritt. Vorrang haben landes-, bundes- und europaweite Anforderungen und Strukturen, die bisweilen auch lieb gewonnene lokale Besonderheiten »schlucken«. Standardisierung lautet das Gebot des Hier und Heute. Längst haben Begriffe wie Basel II als Reaktion auf Defizite in der Finanzwelt und International Financial Reporting Standards (IFRS) ihren Einzug auch in die Welt der deutschen Wertermittlung gehalten. Gutachterausschüsse stellen ihr Know-how und ihre Daten für die kommunalen Bilanzen im Rahmen des Neuen Kommunalen Finanzmanagements zur Verfügung. So wie seinerzeit der »Fall Schneider« zu Reform und Selbstreinigung des Finanzierungs- und auch des Wertermittlungsverständnisses beitrug, hat heute die internationale Krise der Wirtschaft und der Immobilienmärkte ihre Auswirkungen. Allerdings muss auch klar heraus gestellt werden, dass sich die deutschen Immobilienmärkte im weltweiten Vergleich deutlich besser behauptet haben, besser auch als andere europäische Märkte. Nicht zuletzt ist dies zurückzuführen auf stabile Wertermittlungsgrundlagen, die von neutralen Non-Profit-Organisationen abgeleitet wurden, nämlich den Gutachterausschüssen!

Die Gutachterausschüsse und ihre in Nordrhein-Westfalen bei den Verwaltungen der Gebietskörperschaften angesiedelten Geschäftsstellen haben seit vielen Jahren unter beständig geringer werdenden Budgets zu leiden. Aufgaben wurden zusätzlich übertragen und gleichzeitig Personal auf allen Ebenen der technischen Verwaltung abgebaut. Manches konnte durch den Einsatz der Datenverarbeitung kompensiert werden, manches wurde dank der im Berufsstand weit verbreiteten Ingenieurkunst in Gang gehalten. Allerdings können Maschinen keine sachverständigen Beurteilungen vornehmen. Die heutige katastrophale Wirtschaftslage der öffentlichen Haushalte verschärft die Situation weiter. Viele Gemeinden stehen an der Grenze zum Nothaushaltsrecht oder haben diese bereits überschritten. Nachwuchs steht vielfach bei einer durchweg überalterten Personalstruktur nur in Ausnahmefällen zur Verfügung. Die Grenze der Leistungsfähigkeit ist vielerorts erreicht, wenn nicht sogar bereits überschritten.

2.4 Kundenerwartungen

So wie sich die rechtlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen gewandelt haben, änderten sich auch die Erwartungen der Kunden an die Gutachterausschüsse. Zunächst stand die jederzeitige, flächendeckende Verfügbarkeit von Bodenrichtwerten und für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Vordergrund. Bald traten vergleichbare Daten hinzu: Wer landes- oder gar bundes-

weit Immobilienwerte ermittelt, weiß neben der raschen Verfügbarkeit der eigentlichen Wertermittlungsdaten auch gleichartige Modelle für ihre Ableitung und damit Anwendung zu schätzen. Diese Standardisierung bietet im Übrigen keineswegs nur den Kunden Vorteile. Bei abnehmender Ressourcenverfügbarkeit können die Gutachterausschüsse nur bei weitgehender Standardisierung ihrer Auswertungsmodelle handlungsfähig bleiben. Um Missverständnissen vorzubeugen: Damit wird keineswegs der Gleichmacherei oder dem Rückfall in die Welt angeblich bundesweit geltender Daten das Wort geredet (als abschreckende Beispiele hierfür seien die einheitlichen Vervielfältiger der Anlagen zum steuerlichen Bewertungsgesetz und die »einheitlichen« Liegenschaftszinssätze des Immobilienverbands Deutschland IVD genannt). Lediglich Auswertungs- und Ableitungsmodelle, sprich die Methodik der Arbeitsweise, muss standardisiert werden. Flankierend sollten zusammengefasste regionale Auswertungen erfolgen, um die Marktzusammenhänge darzustellen und evtl. schwache Datenbasen zu stärken.

Neue Dimensionen tun sich auf dem Gebiet der Datenbereitstellung für die Finanzverwaltung auf. In den Competence Centern der Finanzverwaltung werden die Marktberichte der Gutachterausschüsse auf die Konformität zu den – bisweilen der Verkehrswertermittlung völlig fremden – Modellen der steuerlichen Bewertung geprüft. Glücklicherweise hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass auch bei einer so stark typisierten Bewertung wie der steuerlichen Bewertung lokale Grundlagendaten die verfassungsrechtliche Anforderung der Nähe zwischen steuerlichem und Verkehrswert nur durch aktuelle, aus dem örtlichen Markt abgeleitete Daten mit relativ geringem Aufwand hergestellt werden kann. Gleichwohl gibt es noch eine Reihe wertermittlungstheoretischer Widersprüche und Diskrepanzen, zu deren Behebung teilweise Änderungen des bundesrechtlichen Bewertungsgesetzes erforderlich sind. Zwischen den fachlich zuständigen Obersten Landesbehörden finden intensive Abstimmungsgespräche unter Beteiligung des Oberen Gutachterausschusses und der AGVGA.NRW statt; die Gutachterausschüsse sind bestrebt, ihren Ruf als qualifizierte und zuverlässige Datenlieferanten auch gegenüber der Finanzverwaltung zu festigen.

Mit Information und Technik NRW, dem statistischen Landesamt, finden grundlegende Gespräche statt, den Berichtsweg für die Statistik der Kaufwerte für Bauland auf die Gutachterausschüsse zu übertragen, wie dies als Alternative zum Berichtsweg über die Finanzämter im Bundes-Preisstatistikgesetz vorgesehen und in einigen anderen Bundesländern zum Teil seit etlichen Jahren erfolgreich praktiziert wird. Auch hier bedarf es erheblicher Abstimmungs- und Vorarbeiten. Als ein großes Problem stellt sich immer wieder heraus, dass es wegen der Zuordnung der Geschäftsstellen zu den Verwaltungen der Gebietskörperschaften eine Vielfalt an datentechnischen Lösungen für die Kaufpreissammlungen gibt. Diese Lösungen über eine einheitliche Schnittstelle zusammenzu-

führen oder gar durch eine landeseinheitliche Datenbank zu ersetzen, wird eine wesentliche Aufgabenstellung für die nahe Zukunft sein; damit wird die Übertragung des Berichtswegs für die Statistik beiläufig mit erreicht.

2.5 Beispiele aus der Praxis

Der beschriebene Wandel in den Aufgaben und Rahmenbedingungen hat bei den Gutachterausschüssen in Nordrhein-Westfalen bereits seit geraumer Zeit Veränderungen bewirkt. Neben der Standardisierung der fachlichen Arbeit wurde auch die Öffentlichkeitsarbeit grundlegend überarbeitet und das Produktangebot stark auf digitale Medien ausgerichtet. Bereits 1998 wurde der erste Webauftritt realisiert (www.gutachterausschuss.nrw.de). 2004 folgte BORIS.NRW (www.boris.nrw.de) mit digital abrufbaren Bodenrichtwerten und Grundstücksmarktberichten. Das Portal wurde 2009 zu BORISplus.NRW erweitert und laufend verbessert. Hier kann der Kunde nunmehr im Rahmen der Allgemeinen Preisauskunft anonymisierte Vergleichsdaten zu bebauten Einfamilienhausgrundstücken und Eigentumswohnungen abrufen.

Die folgenden Kapitel geben schlaglichtartig einige wenige Beispiele, wie Gutachterausschüsse den aktuellen Herausforderungen begegnen. Themenschwerpunkt sind Richtwerte für unbebaute und bebaute Grundstücke. Aus zwei Gutachterausschüssen werden Lösungsansätze für die Zonierung der Bodenrichtwerte aufgezeigt. Vorge stellt wird sodann die für 2011 geplante Erweiterung von BORISplus.NRW um Immobilienrichtwerte.

3 Beispiel 1: Zonierung der Bodenrichtwerte im Gutachterausschuss Hagen

Das Bundesverfassungsgericht hat gefordert, die steuerlichen Bemessungsgrundlagen für Immobilien an dem gemeinen Wert (Verkehrswert) zu orientieren. Diese Vorgaben mussten zu umfangreichen Erweiterungen des BewG führen bei gleichzeitiger Anpassung des BauGB.

Aufgrund des gesetzlichen Auftrages wurde in Hagen eine kleine Arbeitsgruppe zur Bildung von zonalen Bodenrichtwerten eingerichtet. Sie besteht aus dem Vorsitzenden und vier ehrenamtlichen Mitgliedern des Gutachterausschusses, dem Vertreter des Finanzamtes sowie den Mitarbeitern der Geschäftsstelle. Anhand eines Pilotgebietes wurde ein erstes Konzept entwickelt. Die Arbeitsgruppe diskutierte in drei Sitzungen und einem Ortstermin die Vorgehensweise für Hagen und legte diese fest. Die Umsetzung der gefassten Beschlüsse wurde in einem weiteren Gebiet getestet. Das führte dazu, dass teilweise die Vorgehensweise überdacht und angepasst werden musste. In der Gutachterausschusssitzung 2010 wurde vom Plenum die Vorgehensweise beschlossen.

Die jetzigen lagetypischen Bodenrichtwerte sind in derzeit 27 Bodenrichtwertbezirke untergliedert. In jedem Bezirk sind die einzelnen Bodenrichtwerte laufend, beginnend mit 001, durchnummeriert. Dieses Ordnungskriterium soll zukünftig erhalten bleiben. Die Abgrenzung der bisherigen Bezirke wird sich zukünftig etwas ändern, da die neuen Bezirksgrenzen zwingend entlang der neuen Zonenabgrenzungen verlaufen müssen.

3.1 Ausgangssituation

Die Richtwertzonen werden im städtischen Geoinformationssystem Smallworld GIS in einer eigenen Datenbank abgelegt. Für die Ableitung der zonalen Bodenrichtwerte wurden alle geeigneten Kauffälle für unbebaute Grundstücke aus den Jahren 2002 bis 2009 aus der Kaufpreissammlung (PS-Explore) ausgelesen und in Smallworld GIS über die Access-Datenbankanbindung eingefügt.

Das Planungsrecht in Form des Flächennutzungsplanes (FNP) und der Bebauungsplanübersicht stehen in Smallworld GIS zur Verfügung. Zudem besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne direkt im GIS zu hinterlegen. Ebenfalls stehen Orthofotos (Stand 2007) und die Fotos der Straßenbefahrung (Stand 2008) im GIS zur Verfügung.

3.2 Vorbereitende Arbeiten

Beim Planungsrecht ist zu beachten, dass der FNP zurzeit neu aufgestellt wird. Bei Unklarheiten bzw. Widersprüchen ist stets Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt zu halten. Für Flächen, die sich in der Entwicklung befinden, werden Richtwertzonen gebildet, sobald der Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht worden ist. Die Abgrenzung erfolgt entsprechend dem Beschluss.

Die Anzahl der Vollgeschosse gehört zukünftig zu den beschreibenden Merkmalen einer Richtwertzone und ist zwingend vorgeschrieben. In der Stadtverwaltung Hagen kann diese Information in keiner Datenbank abgerufen werden. Die Geschossigkeit muss für das gesamte Stadtgebiet ermittelt werden. Je nach Anzahl der Vollgeschosse wird den Grundstücken eine bestimmte Farbe zugeordnet. Dazu wurden folgende Klassen in der Datenbank angelegt (siehe Abb. 1):

Gelb:	ein Vollgeschoss
Orange:	zwei Vollgeschosse
Violett:	drei bis vier Vollgeschosse
Grün:	fünf bis sieben Vollgeschosse
Blau:	über acht Vollgeschosse

Für die GFZ-Berechnung müssen nicht nur die Anzahl der Vollgeschosse, sondern auch ein eventuell ausgebautes Dach- bzw. Kellergeschoss erfasst werden. Zudem muss gemäß Nr. 3.2 Abs. 5 des Entwurfes des Bodenrichtwert-erlasses NRW (Entw. BoRiWERl. NRW) für die Ermittlung

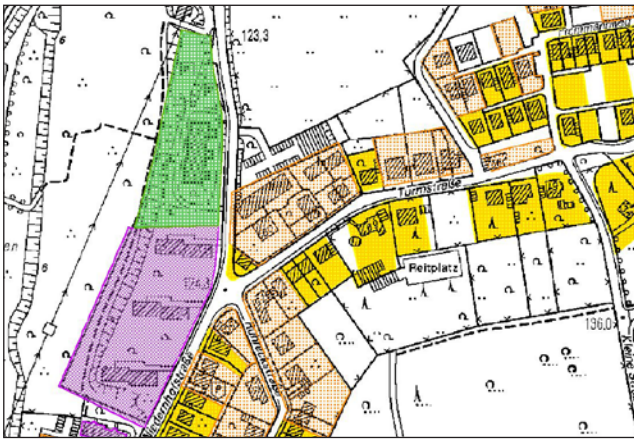


Abb. 1: Darstellung der Geschossigkeit in Smallworld GIS

der Geschossflächenzahl die ortsübliche Grundstückstiefe (Baulandtiefe) der Bodenrichtwertzone zugrunde gelegt und ausgewiesen werden. Weiterhin ist zu beachten, dass nur das Hauptgebäude zur Berechnung herangezogen wird. Geschossflächen möglicher Nebengebäude wie z. B. Garagen, Schuppen und/oder Gartenlauben fließen nicht in die GFZ-Berechnung mit ein.

3.3 Allgemeine Festlegungen

Alle Bodenrichtwerte sind bereits erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen, sodass hier keine Anpassung erfolgen muss. Des Weiteren sollen gemäß § 12 ImmoWertV Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung und/oder der Grundstücksgröße mithilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 3 BauGB) erfasst werden.

Für Hagen liegen keine GFZ-Umrechnungskoeffizienten vor. Einige Tests haben gezeigt, dass die WertR-Umrechnungskoeffizienten in Hagen nicht einfach auf die Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus anzuwenden sind. Im individuellen Wohnungsbau haben großzügige Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern teilweise eine GFZ von 0,3 und weniger. In diesem Be-

reich ist die Kurve sehr steil. Das führt bei Umrechnung zu hohen und nicht marktgerechten Zu- oder Abschlägen (siehe Abb. 2).

Besser geeignet für den Hager Grundstücksmarkt sind die vom Gutachterausschuss Solingen für den Grundstücksmarkt Solingen ab einer GFZ von 0,2 ermittelten und veröffentlichten GFZ-Umrechnungskoeffizienten.

Nach Vorgabe des Entwurfes des BoRiWerL NRW soll ggf. die Grundstücksfläche für das Bodenrichtwertgrundstück angegeben werden. Die Arbeitsgruppe ist zu dem Ergebnis gelangt, dass die Grundstücksfläche in der Regel nur für Ein- und Zweifamilienhausbebauungen und nicht für den Geschosswohnungsbau berücksichtigt werden soll. Dementsprechend sind auch Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten heranzuziehen. Die Umrechnung wird zurzeit mittels des GFZ-bereinigten Flächenfaktors nach Sprengnetter durchgeführt. Die GFZ- und Flächen-Umrechnungskoeffizienten sollen in ein bis zwei Jahren mit eigenen Daten verifiziert werden.

3.4 Behandlung des Außenbereichs

Die Zonen für den Außenbereich können erst zum Schluss gebildet werden, wenn alle anderen Richtwertzonen erzeugt worden sind. Es werden schätzungsweise zehn bis fünfzehn »Restflächen« im Stadtgebiet entstehen.

Zukünftig werden drei Außenbereichsarten unterschieden: Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Außenbereich Wohnen. Diese drei Arten dürfen sich entsprechend Nr. 4 Abs. 2 Entw. BoRiWerL NRW gegenseitig überlagern. Die Überlagerung muss jedoch zwingend deckungsgleich sein. Die Überlagerung der Richtwertzonen beschränkt sich für Hagen nur auf den Außenbereich. Eine Überlagerung von bebauten Flächen, wie es nach Nr. 4 Abs. 2 Entw. BoRiWerL NRW auch möglich wäre, ist in Hagen nicht zulässig.

Zurzeit werden im Grundstücksmarktbericht für den Außenbereich folgende Aussagen getroffen:

- Forstflächen (inkl. Aufwuchs) rd. 0,85 – 1,20 €/m²
- Weide- und Ackerflächen rd. 1,65 – 2,10 €/m²
- Außenbereich Wohnen rd. 40,00 – 60,00 €/m²

Der Bodenwert für (bebaute) Baugrundstücke im Außenbereich kann zum einen deduktiv ermittelt werden. Zum anderen wird überlegt ob ggf. Bodenrichtwerte aus Kaufpreisen bebauter Außenbereichsgrundstücke durch Abspaltung der bebauten und der land- und forstwirtschaftlichen Flächen abgeleitet werden können. Dafür stehen 20 Kauffälle aus den letzten zehn Jahren zur Verfügung, die bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht näher untersucht worden sind. Die Vorgehensweise für die Bodenrichtwertableitung ist für den Außenbereich Wohnen noch nicht abschließend diskutiert.

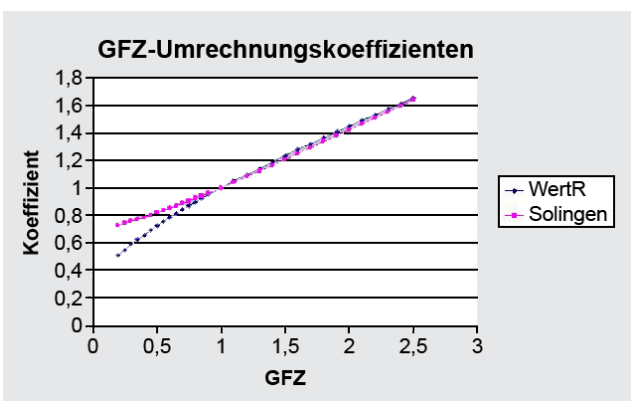


Abb. 2: GFZ-Umrechnungskoeffizienten

3.5 Begrenzung der Bodenrichtwertzonen

Die Grenzen der Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage der automatisierten Liegenschaftskarte gezeichnet. Die Zonenabgrenzung kann entlang von Katastergrenzen verlaufen, ist in der Regel jedoch nach wertrelevanten Gesichtspunkten festzulegen. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ist mithilfe des FNP und der ggf. vorhandenen Bebauungspläne vorzunehmen. Liegt ein B-Plan oder ein B-Planbeschluss vor, so ergeben sich hieraus teilweise Abgrenzungen aufgrund der unterschiedlichen Arten der Nutzung. Es bestehen auch Flächen, die mit B-Plänen überzogen sind und bei denen die bereits ausgeführte Bebauung nicht den Festsetzungen der B-Pläne entspricht. In diesen Fällen sind Ausnahmen zugelassen und die realisierten Nutzungen anzuhalten. Weitere Unterteilungen erfolgen aufgrund der zuvor ermittelten Geschossigkeit und der GFZ.

Die Abgrenzung der Zonen untereinander verläuft hauptsächlich entlang der Straßen. Bei Mischgebietsflächen entsprechen die Bodenrichtwertzonen häufig dem Verlauf der Geschäftsstraßen. Die Zonen reichen in die jeweiligen Baublöcke; meist umfassen sie jedoch nicht die gesamte Grundstückstiefe. Die Richtwertzone wird in der lagetypischen Tiefe, z.B. parallel zur Geschäftsstraße, abgegrenzt. Für jede abgegrenzte Richtwertzone wird ein Richtwertgrundstück benannt und in der Karte gekennzeichnet.

3.6 Ableitung der Bodenrichtwerte

Alle ermittelten Daten werden in Excel-Dateien zusammengestellt. Pro Bezirk wird eine Datei und für jede Zone ein Tabellenblatt angelegt. Alle geeigneten Kauffälle sind den entsprechenden Richtwertzonen zugeordnet worden. Wenn innerhalb der neu gebildeten Richtwertzone ein lagetypischer »alter« Bodenrichtwert vorhanden ist, wird dieser ebenfalls zur Ableitung herangezogen. Liegt kein lagetypischer Bodenrichtwert vor, so ist ein geeigneter Bodenrichtwert aus einer vergleichbaren Lage heranzuziehen.

Immer wieder hat sich gezeigt, dass die Datenmenge, die Vielfalt der Daten und die Verflechtungen miteinander in Excel schwer zu handhaben sind. Aus diesem Grund wird die Datenerfassung zukünftig mit der PS-Explore-Datenbank durchgeführt.

Der Bodenrichtwert ist gemäß Nr. 2 Entw. BoRiWerI. NRW bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bezogen auf einen räumlich eindeutig bezeichneten Ort werden lagetypische, wertrelevante Gegebenheiten innerhalb der jeweiligen Bodenrichtwertzone beschrieben. Für jedes Bodenrichtwertgrundstück wird zusätzlich eine Lagebeurteilung vorgenommen. Für die Wohnlagenbeurteilung wird auf einen bereits erfolgreich eingesetzten Beurteilungsbo-

gen zurückgegriffen. Dabei werden die Einflussfaktoren Gewerbe, Verkehr, Bebauung, Infrastruktur und soziales Wohnumfeld nach einem Punktesystem bewertet. Aus der Summe der fünf Einflussfaktoren lassen sich die Lageklassen einfach, mittel, gut oder sehr gut ableiten. Dabei wird unterschieden zwischen Wohnlage, Gewerbelage sowie gemischt genutzter Lage. Beurteilungsbögen für Gewerbe- und Mischgebiete werden gerade konzipiert.

Nach der Zusammenstellung aller Daten auf dem Excel-Blatt erfolgt zurzeit noch die Ableitung des »neuen« zonalen Bodenrichtwertes. Die Vorgehensweise ist jeweils abhängig von den zur Verfügung stehenden Daten. In einigen Fällen sind aber weder lagetypische Bodenrichtwerte noch Daten aus der Kaufpreissammlung vorhanden. Die Kauffälle »unbebauter Grundstücke« sind bekanntermaßen sehr unregelmäßig über alle Bodenrichtwertzonen verteilt. Ein indirekter Vergleich ist aber möglich.

Um zu marktgerechten und nachvollziehbaren Bodenrichtwerten zu gelangen, sollen Bodenrichtwertgrundstücke mittels ihrer Lagebeurteilung vergleichbar gemacht werden. Ob diese Idee umsetzbar ist?

Die Arbeiten zur Ableitung zonaler Bodenrichtwerte sind in vollem Gange. Die Mitglieder des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle arbeiten auf Hochtouren. Alle sind zuversichtlich, das gesteckte Ziel zu erreichen, um die zonalen Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet Hagen im Februar 2011 beschließen zu können.

4 Beispiel 2: Zonierung der Bodenrichtwerte im Gutachterausschuss Essen

Die Zonierung und damit Verdichtung des Bodenrichtwertnetzes bietet Anlass, das vorhandene Wertgefüge zu überprüfen. Hierbei beschreitet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen neue Wege. Ausgelöst durch Veröffentlichungen und persönliche Kontakte zum Gutachterausschuss Freiburg im Breisgau entstand die Idee, Bodenrichtwerte nach dem hedonischen Verfahren abzuleiten, so wie dies gerade in Freiburg erfolgreich praktiziert wurde.

Entlehnt wurde das hedonische Bewertungsverfahren der Betriebswirtschaft. Hier wird es seit Beginn der 30er-Jahre des vergangenen Jahrhunderts insbesondere eingesetzt, um Güter unterschiedlicher Güte und Zusammensetzung zu bewerten. Auch eine Immobilie kann gedanklich in ihre »nutzenstiftenden Eigenschaften« zerlegt werden; dies sind z.B. die bauliche Nutzbarkeit, das Maß der baulichen Nutzung oder die Lage, die ihrerseits in unterschiedliche Komponenten (Entfernung zu Haltestellen, zu zentralen Punkten, Versorgungseinrichtungen, Grünanlagen, Bevölkerungsstruktur, Einkommensstruktur etc., siehe Abb. 3) aufgeteilt wird. Obwohl diese Eigenschaften nur gebündelt in Form dieser speziellen Immobilie erworben werden können, bestehen nach der Theorie des amerikanischen Wirtschaftswissenschaftlers Sherwin

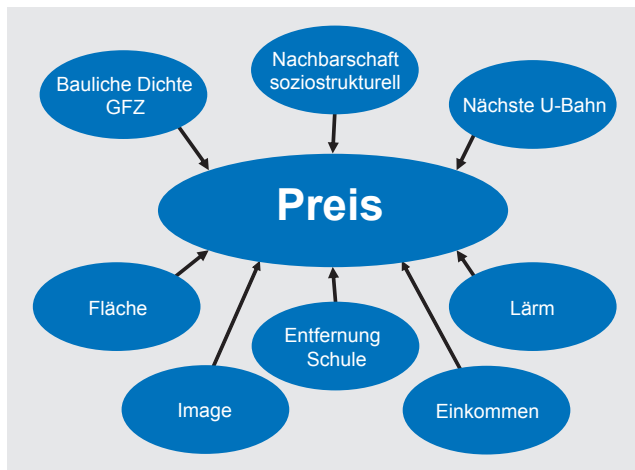


Abb. 3: Preisbestimmende Merkmale (Beispiel)

Rosen impliziert ein Markt und ein Preis für jede dieser Eigenschaften. Folglich bewertet der Käufer dieser Immobilie für sich alle diese Eigenschaften und bezahlt sodann den Preis, der ihm für die Summe dieser Eigenschaften angemessen erscheint. Ebenso berücksichtigt der Verkäufer für sich diese Eigenschaften bei der Bemessung des Verkaufspreises.

Diese Situation ist mit einer Situation im Supermarkt vergleichbar: Der potenzielle Käufer wählt zwischen mehreren bereits gefüllten Einkaufswagen, die jeweils die gleichen Güter (Immobilien), jedoch in unterschiedlicher Qualität und Güte (Maß der baulichen Nutzung, Lage pp.), beinhalten. Die Einkaufswagen erzielen ihren jeweiligen Preis. Aufgabe der Wertermittlung ist wie im oben geschilderten Fall, die Preise der einzelnen Güter im Einkaufswagen zu ermitteln.

Der Zusammenhang zwischen dem Kaufpreis und den Eigenschaften der Immobilie kann mittels der hedonischen Gleichung erklärt werden, falls sowohl Kaufpreise als auch Informationen über die Ausprägung der jeweiligen Eigenschaften (Indikatoren) vorliegen. Mathematisch erfolgt die Lösung mittels Regressionsanalyse. Vergleichbare Lösungsmodelle verwendet der Gutachterausschuss seit vielen Jahren in dem Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke. Hier werden zahlreiche Kaufpreise nach bestimmten Merkmalen (z.B. Lage, Restnutzungsdauer, Bodenwert) analysiert. Es ergibt sich ein Wertansatz, in den die Eigenschaften der zu beurteilenden Immobilie »eingesetzt« werden. Dieser Grundansatz wird wertmäßig noch um die Besonderheiten (z.B. besondere Mehr- oder Minderausstattungen, Baumängel und Bauschäden) korrigiert und ergibt sodann den nach dem Vergleichswertverfahren ermittelten Wert der Immobilie.

Als mögliche Indikatoren werden – ähnlich wie bei einer Zielbaumethode – zahlreiche potenzielle Wertefflüsse wie z.B. Verkehrserschließung, Infrastruktur, städtebauliche Situation, soziostrukturelle Attraktivität oder Immissionen, jeweils mit weiteren Submerkmalen, untersucht. Als Basis dienen u. a. Daten des Statistischen Amtes der Stadt Essen, der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer und der Verkehrsbetriebe. Für

jede Nutzungsart (z.B. Individuelle Bauweise, Geschosswohnungsbau, unterschiedliche Gewerbearten) wird ein eigenes Set von Indikatoren entwickelt. Die Ausprägung der a priori untersuchten Indikatoren wird an den vorhandenen Kaufpreisen gemessen. Diese bilden den Wertmaßstab des Modells.

Da mittels der hedonischen Gleichung beliebig viele Punkte mit entsprechenden Werten erzeugt werden können (siehe Abb. 4), ist es möglich, mithilfe der Wertdifferenzen zwischen jeweils benachbarten Punkten und der jeweils zugehörigen Standardabweichung weitgehend automatisiert Bodenrichtwertzonen zu bilden. Sowohl die vorbereitenden Arbeiten als auch die Datenaufbereitung und -auswertung erfolgt in enger Kooperation mit der Abteilung Geoinformation des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen.

Für die Essener Innenstadt existieren bislang keine Bodenrichtwerte. Sporadisch wurden mittels intersubjektiver Schätzung sogenannte Rahmenwerte abgeleitet, die eine für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren hinreichende Genauigkeit besaßen, jedoch nicht aktuell zur Verfügung gestellt werden können. Dank der verfügbaren Landesmittel konnte ein Auftrag zur Ableitung zonierter Bodenrichtwerte für den Innenstadtbereich an die DIA Consulting AG in Freiburg vergeben werden. Das der Universität Freiburg nahestehende Unternehmen hatte kurz zuvor für das Gebiet der Stadt Freiburg im Breisgau zonierte Bodenrichtwerte nach dem hedonischen Verfahren abgeleitet. Innerhalb kurzer Zeit konnten in enger Abstimmung mit dem Gutachterausschuss für die Essener Innenstadt nach einer vergleichbaren Methode die Werte für und 100 Bodenrichtwertzonen ermittelt werden. Abb. 4 zeigt einen stark vergrößerten Auszug. Die bei den Rasterpunkten angegebenen Werte sind interpolierte €/m²-Beträge. Die eingefärbten Flächen stellen Zonen gleicher Werthöhe dar (künftige Bodenrichtwertzone), Straßenfläche sind in weiß abgebildet.

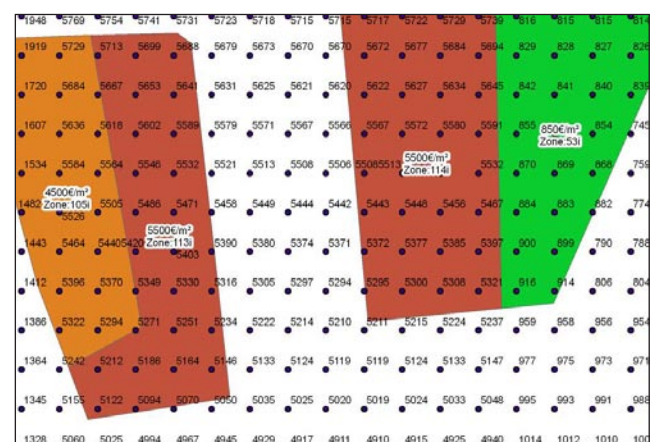


Abb. 4: Rasterpunkte und Zonen

5 Beispiel 3: Immobilienrichtwerte

5.1 Grundlagen

Innerhalb des nordrhein-westfälischen Bewertungsportals BORISplus werden ab dem Jahr 2011 auch Immobilienrichtwerte angeboten werden. Immobilienrichtwerte sind als georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage ab-

denselben Verfahrensschritten. Ein Immobilienrichtwert wird abschließend noch durch Quervergleiche qualitätsgesichert (Abb. 5).

Bewertungsmodell

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen hat über ihre Arbeitsgruppe IRIS.NRW ein Bewertungsmodell erarbeitet und veröffentlicht (AG IRIS.NRW, 2010), welches aus folgenden Komponenten besteht:

- Dateibeschreibungen zur Speicherung von Kauffällen
- Regressionsansatz für die Kaufpreisanalyse
- Verfahren zur Wandlung der Regressionsgleichung in Normierungsfaktoren
- Ableitung von Preisindexreihen
- Dateibeschreibung zur Speicherung von Immobilienrichtwerten
- Integration in BORISplus

Normierungsfaktoren

Nach § 15 Absatz 1 ImmoWertV werden Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale von der Richtwertnorm in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Die Arbeitsgruppe hat sich darauf verständigt, diese Umrechnungskoeffizienten im Falle der Ableitung von Vergleichsfaktoren bzw.

Richtwerten als Normierungsfaktoren zu bezeichnen.

Normierungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten stehen in der Relation $f = 1/k$.

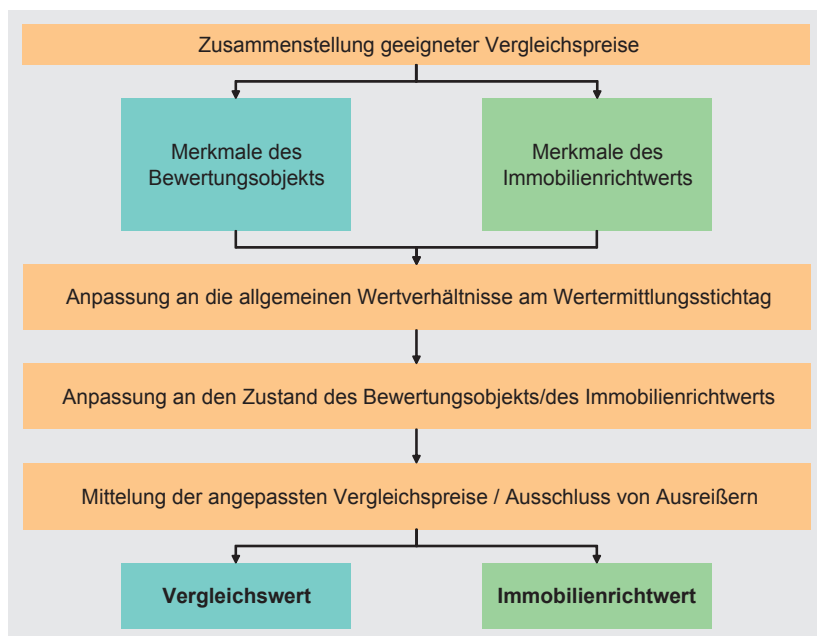


Abb. 5: Ableitung im Vergleichswertverfahren

zubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt zu verstehen. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebauete Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV. Sie sollen eine Bedeutung für die Wertermittlung von Wohnimmobilien erlangen, die der der Bodenrichtwerte für die Bewertung des Grund und Bodens entspricht.

Die Gutachterausschüsse leiten die Immobilienrichtwerte sachverständig aus der Kaufpreissammlung ab und setzen sie durch Beschluss stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche fest. Neben der lagebezogenen Darstellung des Wertes auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben. Immobilienrichtwerte werden für die Teilmärkte Wohnungseigentum, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und (im Endstadium) auch für Mehrfamilienhäuser ermittelt. Sie beschränken sich auf Wiederverkäufe.

Anwendung des Vergleichswertverfahrens

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 1 ImmoWertV als Mittel der auf die Richtwertnorm angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Die Ermittlung eines Vergleichswerts im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen

5.2 Kaufpreisanalyse zur Ermittlung von Normierungsfaktoren

Die Normierungsfaktoren werden auf der Grundlage einer multiplen linearen Regression vor Ort in einem standardisierten Verfahren ermittelt. Dabei verzichtet der gewählte Regressionsansatz vollständig auf die Nutzung von intervallskalierten Variablen. Diese Variablen werden stattdessen in Klassen aufgelöst und durch eine Dummy-Variable je Klasse ersetzt (Tab. 1).

Ableitung von Normierungsfaktoren aus der Regressionsgleichung

Die Regressionsgleichung wird nach dem Verfahren Mann (Mann 2005) aufgelöst. Der Rechenweg ist detailliert im Bewertungsmodell im Anhang 1 dargestellt.

Die berechneten Normierungsfaktoren sind abschließend durch Quervergleiche auf Plausibilität zu prüfen. Dazu können u. a. Ergebnisse, die die einzelnen Mitglieder der Arbeitsgruppe IRIS.NRW aus ihren Gebietskörperschaften zusammengetragen haben, dienen. Sie sind

Tab. 1: Klassenbildung für die intervallskalierten Variablen

Daten- satz	Wohn- fläche	Variable					
		d_Wfl_1	d_Wfl_2	d_Wfl_3	d_Wfl_4	d_Wfl_5	d_Wfl_6
Nr.	[m²]	[bis 90 m²]	[91 bis 110 m²]	[111 bis 130 m²]	[131 bis 150 m²]	[151 bis 180 m²]	[über 180 m²]
1	131	0	0	0	1	0	0
2	110	0	1	0	0	0	0
3	206	0	0	0	0	0	1
4	88	1	0	0	0	0	0
5	162	0	0	0	0	1	0
...	106	0	1	0	0	0	0
n	195	0	0	0	0	0	1

Tab. 2: Beispiel – Auswahl von Normierungsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Merkmal			
Klasse	Anzahl	Faktoren	Klassen- mittel
Alter			
(1) 4 bis 10 Jahre	33	0,79	8,0
(2) 11 bis 25 Jahre	93	0,86	19,4
(3) 26 bis 40 Jahre	273	1,00	35,7
(4) 41 bis 60 Jahre	258	1,01	47,1
(5) 61 bis 90 Jahre	139	1,08	72,2
(6) über 90 Jahre	276	1,14	114,5
Wohnfläche			
(1) bis 90 m²	54	0,86	84
(2) 91 bis 110 m²	130	0,91	102
(3) 111 bis 130 m²	182	1,00	121
(4) 131 bis 150 m²	185	1,07	141
(5) 151 bis 180 m²	226	1,19	164
(6) über 180 m²	299	1,42	230
Wohnlage			
(1) sehr gut	26	0,86	
(2) gut	196	0,91	
(3) mittel	535	1,00	
(4) mäßig	320	1,09	

Merkmal			
Klasse	Anzahl	Faktoren	Klassen- mittel
Grundstücksgröße			
(1) bis 150 m²	9	–	–
(2) 151 bis 250 m²	34	1,17	208
(3) 251 bis 350 m²	79	1,06	300
(4) 351 bis 450 m²	136	1,00	407
(5) 451 bis 600 m²	260	0,91	533
(5) 601 bis 800 m²	318	0,86	701
(6) über 800 m²	227	0,80	1082
Ausstattungs-kategorie			
(2) gehoben	182	0,825	
(3) mittel	410	1,000	
(4) einfach	200	1,179	

im Bewertungsmodell im Anhang 2 zusammengestellt (Tab. 2).

Gerade an den Merkmal- bzw. Klassenrändern liegen oft nur wenige Kauffälle vor, die zudem bei Alter, Wohn- und Grundstücksfläche im Klassenmittelwert erheblich voneinander abweichen können. Hier wie auch bei Unplausibilitäten sollten gegebenenfalls plausibel geschätzte Faktoren an die Stelle der Berechnungsergebnisse gesetzt werden.

Hilfreich für diese Prüfung wie auch für die weitere Verwendung kann die Rückführung der klassenweise er-

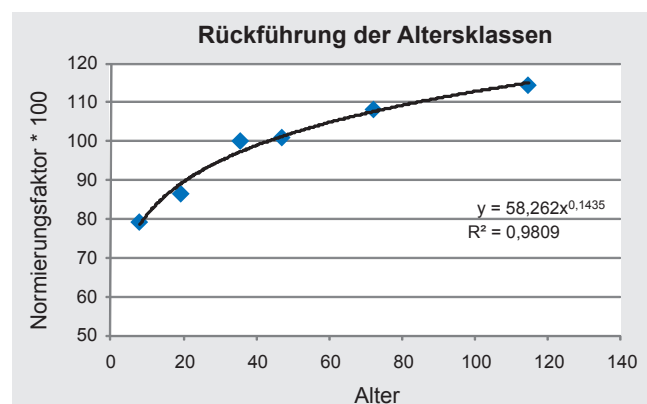


Abb. 6: Rückführung der klassenweise ermittelten Normierungsfaktoren

mittelten Normierungsfaktoren in eine kontinuierliche Form durch eine weitere einfache Regression sein, wie die Abb. 6 beispielhaft zeigt.

Merkmale, die in der Kaufpreisanalyse mangels Erhebung nicht ausgewertet worden sind, können zumindest vorläufig aus benachbarten oder strukturell vergleichbaren Gebieten übernommen und in der Wertermittlung genutzt werden.

5.3 Ableitung von Immobilienrichtwerten

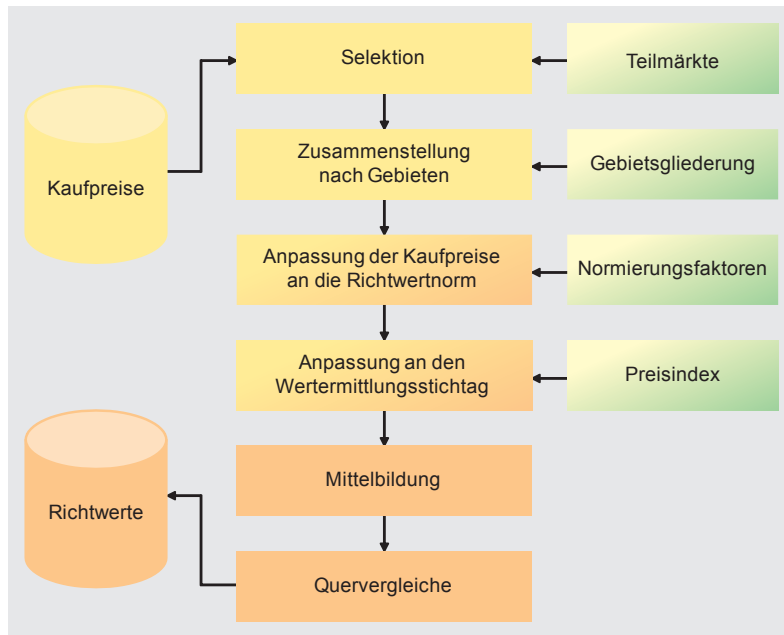


Abb. 7: Ableitung der Immobilienrichtwerte

In Nordrhein-Westfalen sollen Gebädefaktoren gemäß § 13 ImmoWertV nicht aus einer Regressionsfunktion abgeleitet, sondern unmittelbar aus örtlichen Kaufpreisen als Immobilienrichtwerte ermittelt werden.

Die zur bestmöglichen Erklärung der Kauffalldaten gefundene Regressionsgleichung kann zwar außer zur Ableitung von Normierungsfaktoren auch zur Berechnung von Schätzwerten für individuelle Bewertungsobjekte herangezogen werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Regressionsfunktion einen Durchschnitt für das untersuchte Gesamtgebiet bildet. Sie verarbeitet die auf dem Immobilienmarkt anzutreffenden Streuungen der Kaufpreise für alle untersuchten Merkmale, so wie der arithmetische Mittelwert bei einem einzelnen Merkmal angewandt wird. Allerdings zeigt sich, dass die Residuen, die sich im Einzelfall aus der Differenz zwischen Kaufpreis und Schätzwert ergeben, bei kleinteiliger, örtlicher Untersuchung einzelner Lagen oftmals systematisch im positiven oder negativen Bereich mit Unterschieden von über $\pm 10\%$ liegen.

Eine Regressionsfunktion bildet (nur) den Durchschnitt eines untersuchten Gesamtgebietes ab. Immobilienrichtwerte sind hingegen lokal abgeleitet und berücksichtigen deshalb auch die örtlichen Gegebenheiten einzelner Lagen.

Zur Ableitung von Richtwerten werden Kaufpreise nach Teilmärkten und Gebieten getrennt zusammenge-

stellt und an eine Richtwert-Norm, die den wertbestimmenden Merkmalen einer Mehrzahl von Grundstücken in dem betroffenen Gebiet entsprechen soll, mittels Normierungsfaktoren angepasst. Kaufpreise zurückliegender Jahrgänge werden über Preisindizes auf den Wertermittlungstichtag bezogen. Der Immobilienrichtwert ergibt sich als Mittel der angepassten Kaufpreise unter Ausschluss von Ausreißern und wird vom Gutachterausschuss nach sachverständiger Würdigung über Quervergleiche als Gebädefaktor im Sinne von § 13 ImmoWertV beschlossen (Abb. 7).

Detaillierte Empfehlungen zur Ableitung von Immobilienrichtwerten sind (Elbruda und Mann 2009) zu entnehmen.

5.4 Integration der Immobilienrichtwerte in BORISplus.NRW

Die Immobilienrichtwerte werden im Gegensatz zu den Bodenrichtwerten kostenpflichtig angeboten werden. Die Präsentation in BORISplus.NRW wird über Symbole gesteuert, über die zunächst Informationen zu den wertbestimmenden Merkmalen des Richtwerts zu erfragen sind. Der abschließende Schritt des Abrufs des Wertes selbst löst die Kostenpflicht aus.

Die Produktausgabe besteht aus drei Teilen, die in einem PDF-Dokument zusammenhängend ausgegeben werden. Die erste Seite enthält den Kartenausschnitt. Auf der zweiten Seite werden in einer Tabelle die Merkmale des Immobilienrichtwerts, soweit sie in der Datenbank erfasst sind, aufgeführt (Tab. 3).

Die dritte und weitere Seiten werden aus Dokumenten, die jeder Gutachterausschuss eigenständig anhand einer vorgefertigten WORD-Vorlage zusammenstellt und jedem Immobilienrichtwert zuordnet, erzeugt. Umrechnungskoeffizienten sollen in Tabellenform dargestellt werden (Tab. 4).

6 Ausblick

Der Wandel in den rechtlichen und ökonomischen Strukturen stellt die Gutachterausschüsse vor gewaltige Herausforderungen. Allein die Schaffung flächendeckender zonierter Bodenrichtwerte und die Bereitstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten u. a. für die Finanzverwaltung innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums führt zahlreiche Ausschüsse an die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit, zumal gleichzeitig vielerorts aufgrund von »Untersuchungen« der Gemeindeprüfungsanstalt und der Haushaltssituation ein massiver Personalabbau stattfindet.

Tab. 3: Beispiel – Merkmale eines Immobilienrichtwerts

Lage und Wert	
Gemeinde	Düsseldorf
Gemarkungsname	Stoffeln
Ortsteil	Bilk
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	25160
Immobilienrichtwert	3000€/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2009
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Beschreibende Merkmale: Gebäude	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Bauweise	freistehend
Baujahr	1955
Wohnfläche	131 – 150 m ²
Ausstattungs-kategorie	mittel
Modernisierungstyp	neuezeitliche Ausstattung
Keller	vorhanden
Beschreibende Merkmale: Grundstück	
Beitragsrechtlicher Zustand	ebfr nach BauGB und KAG
Grundstücksgröße	451 – 600 m ²
Tiefe	40 m
Breite	14 m
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Tab. 4: Beispiel – Veröffentlichung von Normierungsfaktoren

Richtwert	Bewertungsobjekt [Zu- und Abschläge an den Richtwert]				
Baujahr	2000	1990	1980	1970	1960
2000	–	–7 %	–14 %	–19 %	–23 %
1990	8 %	–	–7 %	–12 %	–17 %
1980	16 %	7 %	–	–6 %	–11 %
1970	23 %	14 %	6 %	–	–5 %
1960	30 %	20 %	12 %	6 %	–

Trotz aller Widrigkeiten haben die Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen bislang auf die sich ändernden Anforderungen in aller Regel hervorragend reagiert. Weitere durchgreifende Änderungen zeichnen sich ab. So wurde und wird das Landesrecht (Gutachterausschussverordnung und untergesetzliches Regelwerk) laufend angepasst. Strukturelle Änderungen befinden sich in der Vorbereitung. Aufgrund der Änderungen des BauGB und der GAVO wird die Funktion des Oberen Gutachterausschusses als Standard setzendes Organ gestärkt. Die AGVGA NRW erarbeitet die strategischen Grundsätze für die Positionierung der Gutachterausschüsse in den kommenden Jahren. Hierzu gehören u. a. die Schaffung einheitlicher Datenbankschnittstellen für die Kaufpreissammlungen oder gar ein landeseinheitliches Datenbanksystem, die Verbesserung der Auswertungsmodelle und die laufende Schulung und Qualifizierung der Gutachterausschussmitglieder und des Personals der Geschäftsstellen. Flankiert werden müssen diese Anstrengungen durch Maßnahmen zur Qualitätssicherung.

Dank der Anstrengungen aller Beteiligten sind die Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen auf dem besten Weg, sich für die nächsten 50 Jahre ihres Bestehens in Position zu bringen.

Literatur

AG IRIS.NRW: Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten. <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>, 2010.
Elbruda, R.; Mann, W.: Immobilienrichtwerte in NRW. Grundsätzliches zur Ableitung und Veröffentlichung. NÖV NRW 2/2009.
Höhn, R.; Schaar, H.-W.: Standards im behördlichen Gutachterwesen – Notwendigkeit oder Bürokratismus? NÖV NRW 1/2007.
Mann, W.: Die Regressionsanalyse zur Unterstützung der Anwendung des Normierungsprinzips in der Grundstücksbewertung. zfv 5/2005.
Schaar, H.-W.: Die Zukunft der amtlichen Wertermittlung. NÖV NRW 2/2009.

Anschriften der Autoren

Dipl.-Ing. Rainer Höhn
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
Berliner Platz 22, 58089 Hagen
rainer.hoehn@stadt-hagen.de

Dipl.-Ing. Susanne Kösters
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
Berliner Platz 22, 58089 Hagen
susanne.koesters@stadt-hagen.de

Dipl.-Ing. Hans-Wolfgang Schaar
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen
Rathenaustraße 2, 45127 Essen
wolfgang.schaar@amt68.essen.de

Dipl.-Ing. Joachim Schmeck
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid
Rathausplatz 1, 42651 Solingen
j.schmeck@solingen.de