

■ Dr. Michael Münchehofe

Bewertung von Eigentumswohnungen

Im Folgenden werden die Wertermittlungsverfahren zur Bewertung von Eigentumswohnungen dargelegt. Dabei liegt der Schwerpunkt auf den Änderungen, die sich aus der Vergleichswertrichtlinie (Entwurfsstand Richtlinie 31.10.2013) ergeben werden. Im Ergebnis wird der Sachverständige gehalten sein, den Verkehrswert aus einer Abfrage von Kaufpreisen bei den Gutachterausschüssen abzuleiten und dabei statistische Verfahren zur Prüfung der Verlässlichkeit von Kaufpreisverteilungen anzuwenden. Vergleichsfaktoren können gleichfalls angewandt werden. Das Ertragswertverfahren oder ein Zielbaumverfahren können bei besonderen Fällen zur Anwendung kommen. Zentraler Vergleichsmaßstab ist der Preis „€/m² Wohnfläche“.



Marktseitig wird sich im Ausnahmefall auf die Begrifflichkeiten „Wohnungseigentum“ oder „Sondereigentum an einer Wohnung mit Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum“ gemäß § 1 WEG bezogen. Die Marktteilnehmer bezeichnen „Wohnungseigentum“ als „Eigentumswohnung“, denn dieser Begriff bringt es umgangssprachlich auf den Punkt, worum es den Käufern geht: Das Eigentum an einer Wohnung zu haben. Daher verwende ich in meiner Abhandlung den Begriff „Eigentumswohnung“. Im Folgenden konzentriere ich mich auf die Darstellung der Wertermittlungsverfahren zur Bewertung von Eigentumswohnungen.

Vergleichswertverfahren

In der Praxis lassen sich „Vergleichswertverfahren“ unterscheiden, die auf Kaufpreise, Vergleichsfaktoren und Zielbaumverfahren/Zielbaumwertspannen gründen. In der Vergleichswertrichtlinie (Entwurfsstand 31.10.2013) wird sich nicht auf Zielbaumverfahren bezogen, sodass Wertermittlungen für Eigentumswohnungen, die auf Zielbaumverfahren beruhen, gemäß Vergleichswertrichtlinie nicht als „Vergleichswertverfahren“ zu bezeichnen sind.

Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sind typisierte Durchschnittswertansätze in €/m² Wohnfläche, die insbesondere für

die steuerliche Wertermittlung (z.B. Bedarfsbewertung beim Erbanfall) von Bedeutung sind. Vergleichsfaktoren werden gewöhnlich unabhängig vom tatsächlichen Ausstattungsstandard der Wohnung und Modernisierungsstand der Wohnanlage ermittelt. Sie berücksichtigen regelmäßig eine eingeschränkte Auswahl von Merkmalen unabhängig von der Merkmalsvielfalt und den Regelungen gemäß Teilungserklärung.

Methodisch ergibt sich zudem die Herausforderung, dass zur Anwendung der Vergleichsfaktoren das Modell der Ableitung der Faktoren und die verwendeten Kaufpreisdaten zu beschreiben sind. Weitere Anpassungen für besondere Merkmale sind zur Wahrung der „Modellkonformität“ in Abhängigkeit der Modellannahmen zu begründen, vgl. Bischoff, B. (2013), Vergleichswertrichtlinie und mathematische Statistik in der Wertermittlung, Bundesverband bvs, Seite 22. Die Anwendung der Faktoren setzt voraus, dass sie zeitlich mit den Marktbedingungen für den Bewertungsfall vergleichbar sind. Vergleichsfaktoren stellen im Vergleich zur Abfrage von Kaufpreisen, die alle Merkmale des Marktgeschehens aufweisen und keiner „Modellkonformität“ unterliegen, eine „second best“-Lösung

dar. Die Wertableitung auf der Grundlage von Vergleichsfaktoren wird daher im Folgenden nicht weiter beschrieben.

Für Sachverständige ist dies keine erfreuliche Erkenntnis, denn die Abfrage und Auswertung von zehn bis 20 Kaufpreisen sind arbeitsaufwändiger als die Verwendung eines Vergleichsfaktors. Der Sachverständige kann in Begründungsschwierigkeiten geraten, wenn er ein Verkehrswertgutachten aufgrund von zeitlich veralteten oder bezogen auf den Wertermittlungsfall sachlich schiefen Vergleichsfaktoren erstellt und ein zweiter Sachverständiger, der für den Auftraggeber Kaufpreise auswertet, zu einem anderen Ergebnis kommt.

Kaufpreisabfrage

Im Folgenden werden die Arbeitsschritte dargelegt, die notwendig erscheinen, um nach den Maßgaben der Vergleichsrichtlinie (Entwurfsstand 31.10.2013) den Verkehrswert von Eigentumswohnungen auf der Grundlage einer Kaufpreisabfrage zu ermitteln. Zunächst sind Kaufpreise vorrangig beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abzufragen. Werden die Kaufpreise aussortiert, die statistische Extremwerte darstellen oder offensichtlich nicht mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbar sind, verbleiben die Vergleichspreise. Diese Preise können vom Sachverständigen durch geeignete Zu- oder Abschläge angepasst werden. Der Mittelwert der so ermittelten Vergleichspreise stellt den „vorläufigen Vergleichswert“ dar, der auf der Grundlage von § 8 (2) ImmoWertV zum Vergleichswert bzw. Verkehrswert weiter anzupassen ist. Als zentrale Bezugsgröße des Vergleichs gilt die Kennzahl „€/m² Wohnfläche“.

Ich verweise darauf, dass im Folgenden ein praktischer erprobter Vorschlag zur Abarbeitung der Maßgaben gemäß Vergleichsrichtlinie

dargestellt wird, der insbesondere die Berliner Marktgegebenheiten berücksichtigt. In anderen Regionen Deutschlands können andere Herangehensweisen maßgeblich sein.

Durchführen Kaufpreisabfrage

Nach Möglichkeit sollten zehn bis 20 Kaufpreise gefunden werden. Die Anzahl der „gefundenen Kaufpreise“ hängt von den getroffenen Annahmen zu den Merkmalen ab. Je enger oder vergleichbarer diese zum Wertermittlungsgegenstand gefasst werden, desto weniger Kauffälle liegen vor. Bei der Auswahl der Merkmale ist sachverständig abzuwägen.

- Datum: Verkauf, z.B. alle Kauffälle im Zeitraum 01.01. bis 31.12.2013
- stadträumliche Lage, z.B. unterschieden in einfacher, mittlerer, guter oder sehr guter Wohnlage oder Geschäftslage oder nach Mikrolagen (z.B. Szeneviertel, Studentenviertel, städtische Randlage etc.)
- Bodenrichtwertniveau, z.B. 150,- bis 350,- €/m² Bodenfläche
- Baujahr, z.B. Jahre 1880 bis 1920 oder 1990 bis 2000
- Wohnungsgröße, z.B. 35 bis 45 m² oder 50 bis 70 m² oder 120 bis 150 m²
- Lage im Haus, z.B. EG oder Seitenflügel, 2. bis 4. OG, DG
- Größe der Wohnungseigentümeranlage, ein Wertunterschied kann entstehen, wenn die Wohnungsanlage 160 Wohneinheiten und nicht lediglich 18 Wohneinheiten aufweist
- Mietvertrag, bezugsfrei oder vermietet?
- Aufzug, vorhanden oder nicht vorhanden?
- Balkon, vorhanden oder nicht vorhanden?
- moderne Heizung, im Gegensatz z.B. zu einer Ofenheizung

Beispielfall

Bestimmung Verkehrswert Eigentumswohnung Nr. 27, Berolinger Straße 75, Berlin-Neukölln, Angaben teilweise erfunden.

- Kauffälle im Zeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013
- einfache Wohnlage, Bezirke Neukölln oder Tempelhof-Schöneberg
- Wohnfläche zwischen 65 und 85 m²
- Baujahr Wohnanlage: 1955 bis 1965
- Lage im Haus: 2., 3. und 4. OG
- bezugsfrei, d.h. kein Mietvertrag vorhanden
- kein Aufzug
- Balkon vorhanden

Das Ergebnis der Kaufpreisabfrage zeigt Tab. 1 auf S. 5.

Identifizieren Vergleichspreise

Aus der Kaufpreisabfrage sind die Kauffälle zu identifizieren, die zum weiteren Vergleich herangezogen werden, die sogenannten „Vergleichspreise“. Der Durchschnitt der Vergleichspreise bildet den „vorläufigen Vergleichswert“ ab. Die folgenden Arbeitsschritte sind zu unterscheiden:

Extremwertbereinigung

Eine Durchschnittswertbildung ist statistisch aussagekräftig und verwertbar, wenn vorab die Extremwerte der Verteilung „aussortiert“ werden, die den Durchschnitt verzerren. Die Extremwerte gelten gewöhnlich als Kauffälle, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Bei Kleiber (2014), Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1.313, findet sich der Verweis, dass zur Extremwertbereinigung alle die Kaufpreise nicht weiter zu betrachten sind, die mehr als 30 % vom Mittelwert der Verteilung abweichen. Der Prozentsatz kann höher oder niedriger angesetzt werden. Er ist im Zusammenhang mit dem Ergebnis zur Prüfung der statistischen

Ergebnis Kaufpreisabfrage				
Nr.	Straße	WF/m ²	OG	KP/m ² WF
1	Kornblumenring	67,90	2.	1.106 €
2	Kornblumenring	69,90	3.	1.007 €
3	Pelzberger Straße	74,34	3.	739 €
4	Margueritenring	67,00	3.	1.017 €
5	Grünlingsweg	66,22	2.	1.129 €
6	Alt-Mariendorf	65,52	4.	839 €
7	Rudenhofer Straße	69,00	3.	1.042 €
8	Fritz-Wemer-Straße	66,00	2.	1.666 €
9	Bruno-Taut-Ring	72,52	2.	1.266 €
10	Kornblumenring	66,80	2.	1.202 €
11	Hornmeisterweg	76,05	3.	1.808 €
12	Otterweg	82,51	2.	1.080 €
13	Hornblendeweg	80,41	2.	1.230 €
14	Nachtigallenweg	75,45	2.	1.137 €
Mittelwert (MW) aller 14 Kaufpreise				1.162 €
WF = Wohnfläche, OG = Obergeschoss, KP = Kaufpreis				

Tab. 1: Ergebnis der Kaufpreisabfrage

Analyse der Kaufpreise						
Nr.	Straße	WF/m ²	OG	KP/m ² WF	KP/MW	Berücksichtigung
1	Kornblumenring	67,90	2.	1.106 €	0,95	
2	Kornblumenring	69,90	3.	1.007 €	0,87	
3	Pelzberger Straße	74,34	3.	739 €	0,64	Nein, da Extremwert
4	Margueritenring	67,00	3.	1.017 €	0,88	
5	Grünlingsweg	66,22	2.	1.129 €	0,97	
6	Alt-Mariendorf	65,52	4.	839 €	0,72	Nein, Verkehrslärm
7	Rudenhofer Straße	69,00	3.	1.042 €	0,90	
8	Fritz-Wemer-Straße	66,00	2.	1.666 €	1,43	Nein, da Extremwert
9	Bruno-Taut-Ring	72,52	2.	1.266 €	1,43	Nein, da Extremwert
10	Kornblumenring	66,80	2.	1.202 €	1,09	
11	Hornmeisterweg	76,05	3.	1.808 €	1,56	Nein, da Extremwert
12	Otterweg	82,51	2.	1.080 €	0,93	
13	Hornblendeweg	80,41	2.	1.230 €	1,06	
14	Nachtigallenweg	75,45	2.	1.137 €	0,98	
Mittelwert (MW) aller 14 Kaufpreise				1.162 €	1,00	
MW ohne 3, 6, 8, 11 = 10 Vergleichspreise				1.122 €		

Tab. 2: Analyse der Kaufpreise

Verlässlichkeit der Verteilung, vgl. weiter unten, zu sehen.

Die 30%-Maßgabe ist für den fachfremden Leser eines Gutachtens einfach zu verstehen. Daher wende ich diese Methode zur Extremwertbereinigung an. Im Beispielfall stellen bei der Anwendung der 30%-Methode die Kauffälle 3, 8 und 11 Extremwerte dar.

Aussortieren nichtvergleichbare Wohnanlagen

Der Sachverständige hat sich über die Mikrolage und zumindest die Außenansicht der Wohnanlagen/Kauffälle zu informieren. Dies kann in Großstädten über „Straßenansicht“ und „Vogelperspektive“ bei „Google Maps“ oder „Microsoft Bing“ geschehen. Dabei sind die Kaufpreise „auszusortieren“, die offensichtlich nicht mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbar sind. Im Beispielfall entfällt der Kauffall Nr. 6, weil die betreffende Wohnanlage direkt an einer stark mit Pkw/Lkw frequentierten Ausfallstraße liegt.

Die Analyse der einzelnen Kaufpreise erfordert, dass sich der Sachverständige mit den betreffenden Grundstücken auseinandersetzt. Bei besonders heiklen Bewertungsfällen, die sich aus einer fortgesetzten gerichtlichen Auseinandersetzung ergeben, erscheint es besser, alle Immobilien, die als Vergleichsfall weiterbetrachtet werden, zusätzlich zur „Internet-Ansicht“ persönlich zu besichtigen, um eine Aussage zum Modernisierungsstand der Häuser treffen zu können (s. Tab. 2).

Einzelanpassung Vergleichspreise

Der Sachverständige kann die Vergleichspreise noch weiter für nachvollziehbare Unterschiede auf der Grundlage von sachverständigen Einschätzungen anpassen. Die Zu- und Abschläge für ein Einzelmerk-

mal sind gewöhnlich nicht größer als +/- 10 % anzusetzen, weil größere Werte einen statistischen Nachweis erfordern, den der Sachverständige regelmäßig nicht erbringen kann. Im Beispiel werden keine Einzelanpassungen vorgenommen.

Im Einzelfall sind höhere Zu- und Abschläge möglich, wenn dies marktseitig offensichtlich ist. Zu- und Abschläge bedingen einander, sodass bei mehreren Zu- oder Abschlägen zu überlegen ist, ob diese noch vom Markt wahrgenommen werden. Typische Merkmale für Zu- und Abschläge sind:

- Besondere Eigenschaften der Mikrolage, z.B. sogenannte „Szene-Lagen“
- Ruhige Lage versus Verkehrslärmbelastigung + schlechte Luft
- Kein Balkon und eine große Wohnung
- Kein Aufzug und in einem höheren Geschoss gelegen
- Lage im Seitenflügel, schlechte Belichtung
- Lage im Erdgeschoss zur Straße ohne Gartenanteil

Ob Einzelzuschläge vorzunehmen sind, steht im Ermessen des Sachverständigen und ist abhängig von der Qualität der Kaufpreisabfrage und der Anzahl der vorliegenden Vergleichsfälle. Ist die Kaufpreisabfrage bereits „eng gefasst“, d.h. stimmen die Vergleichspreise in ihren wesentlichen Merkmalen überein, kann die Einzelanpassung entfallen. Sie kann zudem entfallen, wenn vergleichbare Anpassungen vollzogen werden, die sich auf den Mittelwert der Verteilung beziehen, folglich die Unterschiede bezogen auf den Bewertungsgegenstand und dem Durchschnitt der Vergleichspreisverteilung, vgl. „Anpassungen nach § 8 (2) ImmoWertV“ weiter unten. Dies erscheint zudem wertermittlungstechnisch passender, weil Einzelanpassungen bezogen auf das Verhältnis „Be-

Statistische Auswertung der Vergleichspreise				
Nr.	Straße	WF in m ²	OG	KP/m ² WF in €
1	Kornblumenring	67,90	2.	1.106
2	Kornblumenring	69,90	3.	1.007
4	Margueritenring	67,00	3.	1.017
5	Grünlingweg	66,22	2.	1.129
7	Rudenhofer Straße	69,00	3.	1.042
9	Bruno-Traut-Ring	72,52	2.	1.266
10	Kornblumenring	66,80	2.	1.202
12	Otterweg	82,51	2.	1.080
13	Hornblendeweg	80,41	2.	1.230
14	Nachtigallenweg	75,45	2.	1.137
Mittelwert (arithmetisches Mittel)				1.122
Standardabweichung (= s)				89
Intervall bei doppeltem s				von 943
				bis 1.300
Werte außerhalb des Intervalls				Nein
Variationskoeffizient				7,96 %

Tab. 3: Statistische Auswertung der Vergleichspreise

Ableitung des Vergleichswerts	
Durchschnitt aus Vergleichswerten	1.122 €/m ²
Wohnfläche Berolinger Straße 75, WEG Nr. 27	x 75 m ²
"Vorläufiger Vergleichswert"	84.120 €
bzw. rd.	84.000 €
Anpassung nach § 8 (2) Nr. 2 ImmoWertV	
Modernisierungsstand Haus, Ausstattung der Wohnung unterdurchschnittlich	- 8.400 €
Vergleichswert	75.600 €
bzw. rd.	76.000 €
in €/m ² WF, rd.	1.013 €/m ²

Tab. 4: Ableitung des Vergleichswerts

wertungsgegenstand und ein einziger Vergleichspreis“ weniger belastbar begründet werden können als auf das Verhältnis „Bewertungsgegenstand und Durchschnitt der Vergleichspreisverteilung“.

Im Beispiel werden keine Einzelanpassungen vorgenommen. Die zehn Kaufpreise Nr. 1, 2, 4, 5, 7, 9, 10, 12, 13 und 14 werten als Vergleichspreise weiter analysiert.

Prüfen statistische Verlässlichkeit

Bezogen auf die Vergleichspreise ist gemäß Vergleichswertrichtlinie die statistische Qualität der Preisverteilung zu prüfen. Dazu dienen

die Streuungsmaße „Standardabweichung“ und „Variationskoeffizient“. Die Standardabweichung bildet die durchschnittliche absolute Abweichung vom Mittelwert einer Verteilung ab. Liegen die Werte einer Verteilung innerhalb einer Spanne, die nicht größer oder kleiner als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert ausfällt, so ist anzunehmen, dass die Verwendbarkeit der Verteilung nicht durch Extremwerte statistisch in Frage gestellt ist. Mit anderen Worten: Liegen Werte außerhalb dieser Spanne, so liegen Extremwerte vor (= sogenannte „2 Sigma-Regel“). Im Bewertungsfall mit einem Mittelwert von 1.122,- €/m² Wohnflä-

che beträgt die Standardabweichung 89,- €/m² Wohnfläche. Die „2 Sigma-Spanne“ reicht von 943,- €/m² [= 1.122 - (2 x 89)] bis 1.300,- €/m² [= 1.122 + (2 x 89)]. Alle Vergleichspreise liegen innerhalb der Spanne. Dabei habe ich Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- 1 € nicht korrigiert.

Die „2 Sigma-Regel“ kann bezogen auf die Wertermittlung gleichfalls als „2,5 oder 3,0 Sigma-Regel“ interpretiert werden, solange der Variationskoeffizient im Vertrauensbereich bleibt. Der Variationskoeffizient ist eine weitere Maßgröße zur Prüfung der Verwendbarkeit der Zahlenreihe (= die zehn verbleibenden Vergleichspreise). Er misst die durchschnittliche relative Abweichung vom Mittelwert (= arithmetisches Mittel) und ergibt sich aus dem Verhältnis von Standardabweichung zum Mittelwert. Liegt die durchschnittliche Abweichung der Werte zum Mittelwert unterhalb von 20 % bis 30 %, so ist die Zahlenreihe als statistisch verlässlich zu qualifizieren, d.h. die Werte können zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Im Bewertungsfall ist diese Bedingung erfüllt. Der Variationskoeffizient liegt bei 7,96 % (die statistische Auswertung der Vergleichspreise s. Tab. 3, S. 6).

Mittelwert, Standardabweichung und Variationskoeffizient lassen sich in „Excel“ per Mausclick berechnen. Die Formeln, die die statistischen Maßgrößen begründen, sind gleichfalls in „Excel“ hinterlegt. Es handelt sich um überschaubare Formeln, die der versteht, der sich darauf einlässt. Die „statistische Hürde“ kann von jedem Sachverständigen genommen werden. Es ist absehbar, dass sich nach der Veröffentlichung der Vergleichswertrichtlinie statistische Methoden zur Prüfung von Kaufpreisverteilungen durchsetzen werden.

Die sachgerechte Auswahl der Merkmale bei der Kaufpreisabfrage ist das „A und O“ der Anwendung des Vergleichsverfahrens nach Vergleichswertrichtlinie. Lediglich für den Fall, dass die Vergleichspreise weitgehend identische Merkmale aufweisen, ist das Prüfen der statistischen Qualität der Vergleichspreis-Verteilung nachvollziehbar. Die Anwendung von „Standardabweichung“ und „Variationskoeffizient“ setzt voraus, dass die Vergleichspreise sich auf den gleichen Gegenstand beziehen.

Anpassen nach § 8 (2) ImmoWertV

Der Mittelwert der Vergleichspreise heißt gemäß Vergleichswertrichtlinie „vorläufiger Vergleichswert“. Dieser Wert ist auf der Grundlage von § 8 (2) Nr. 1 ImmoWertV (Marktanpassung) und § 8 (2) Nr. 2 ImmoWertV (besondere Grundstücksmerkmale) zum Vergleichswert anzupassen. Die Anpassung nach § 8 (2) Nr. 1 ImmoWertV kann entfallen, wenn die Wertverhältnisse für den Zeitraum, auf den sich die Vergleichspreise beziehen, mit den Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag übereinstimmen. Bei schnell sich ändernden Marktverhältnissen ist eine Marktabfrage von Kaufpreisangeboten bei Internetportalen, z.B. ImmobilienScout24, oder von laufenden Transaktionen bei Maklerbüros, die in der Nähe zum Bewertungsgegenstand tätig sind, empfohlen. Beispielsweise sind in nachgefragten Lagen städtischer Ballungsgebiete in den Jahren 2012 und 2013 die Preise für Eigentumswohnungen wahrnehmbar gestiegen, ein Preisanstieg, der zudem Marktsegmente erfasst hat, z.B. Häuser mit dem Baujahr 1950 bis 1970, für die in den Vorjahren moderate Werte galten.

Bei der Anpassung nach § 8 (2) Nr. 2 ImmoWertV ist zu prüfen, ob Zu- und Abschläge notwendig sind, die

sich daraus ergeben, dass der Bewertungsgegenstand über Merkmale verfügt, die sich vom Durchschnitt der Vergleichspreise (= vorläufiger Vergleichswert) unterscheiden. Dabei ist insbesondere zu überlegen, ob die Ausstattung der Wohnung und der Modernisierungsstand des Hauses besser oder schlechter als der Durchschnitt ist. Bei dieser Abwägung ist Marktkenntnis (z.B. die Kenntnis, welche Wohnungen in welchen Lagen gewöhnlich welchen Ausstattungszustand haben, wenn sie bezugsfrei zum Verkauf angeboten werden) erforderlich, denn aus den Kaufpreisen bzw. der Kaufpreissammlung gehen diese Informationen regelmäßig nicht vollständig hervor, weil die Personen, die die Kaufpreise auswerten, nicht die Wohnungen oder die Häuser einsehen können. Im Beispielfall wird ein Abzug in Höhe von 10 % für den Modernisierungsstand des Hauses und die Ausstattung der Wohnung vorgenommen. Der Vergleichswert bildet den Verkehrswert ab. Im Beispielfall beträgt der Verkehrswert 76.000,- € bzw. 1.013,- €/m² Wohnfläche (Ableitung des Vergleichswerts s. Tab. 4, S. 6).

Zusatz besondere Merkmale

Sofern z.B. die Merkmale „bezugsfrei oder vermietet, Aufzug, Balkon“ in der Kaufpreissammlung nicht getrennt ausgewertet sind, ist zu prüfen, inwieweit diese Merkmale einen Einfluss auf die Wertermittlung haben, ggf. sind Anpassungen nach § 8 (2) Nr. 2 ImmoWertV durchzuführen. Mitunter werten die Gutachterausschüsse typisiert den Einfluss bestimmter Merkmale auf den Verkehrswert aus und berechnen Umrechnungsfaktoren. Für den Einzelfall ist zu prüfen, ob ein oder mehrere solcher Faktoren zum Wertermittlungstichtag maßgeblich sind und zur Anpassung des „vorläufigen Vergleichswertes“ genutzt werden können. Eine „me-

chanische Anwendung“ von Umrechnungsfaktoren vergangener Zeiträume ohne Marktgleich kann zu Fehleinschätzungen führen.

Weitere Merkmale, die einen Einfluss auf die Wertermittlung haben, sind wesentliche und vom Markt nachgefragte Nutzflächen oder Nutzungsrechte. Dabei ist zu unterscheiden, ob einer Eigentumswohnung exklusiv ein Recht zusteht (Zuordnung per Gemeinschaftsbeschluss oder als Sondernutzungsrecht, typische Beispiele: Pkw-Stellplatz in einer Stellplatzanlage oberirdisch/Garage oder in einer Tiefgarage, Gartenanteil, größere Hobbyräume, Terrassenflächen im EG oder DG) oder ob dieses Recht von der Gemeinschaft zusammen ausgeübt und bezahlt wird (Beispiele: Concierge-Service, Wellnessbereich mit Schwimmbad, DG-Sonnterrasse, Gartennutzung). Als nicht wesentliche Nutzungsrechte, die gewöhnlich keinen nachweisbaren separaten Einfluss auf die Wertermittlung haben, gelten z.B. Fahrradabstellräume, Waschräume, Trockenräume oder gewöhnliche Kinderspielanlagen. Ausnahmen bestätigen die Regel, d.h. jeder Einzelfall und jedes Einzelmerkmal ist im besonderen Wertermittlungsfall zu prüfen.

Ein weiteres Merkmal ist die Verfügbarkeit eines Abstellraums im Keller. Ist kein Abstellraum vorhanden, kann die Wohnung möglicherweise lediglich vermietet werden (= Anwendung Ertragswertverfahren prüfen), weil der gewöhnliche Eigentümer einer Eigentumswohnung die Verfügbarkeit von „Stauraum“ erwartet. Oder mit anderen Worten: Der gewöhnliche Marktteilnehmer nutzt seine Wohnung nicht als Lagerstätte für Bier- oder Wasserkästen.

Anwendungsfälle Vergleichswertverfahren

- Eine Wohnanlage ist aufgeteilt in 80 „baugleiche“ Eigentums-

wohnungen. Aus dieser Wohnanlage liegen z.B. sechs zeitlich vergleichbare Vergleichsfälle vor, deren Verkaufspreise nicht weit auseinanderliegen oder nachvollziehbare Unterschiede ausweisen.

- In einer Wohngegend mit baurechtlich gleich erstellten und erhaltenen Häusern liegen zeitnah mehrere Kaufpreise für Eigentumswohnungen vor, die eine geringe Streuung und hohe Vergleichbarkeit haben, vgl. z.B. Beispielfall „WEG Nr. 27, Berolinger Straße“, S. 4.
- Mehrere Vergleichspreise von baugleichen Reihenhäusern, die als Wohnungseigentum erstellt worden sind.

Liegt aus der gleichen Wohnanlage lediglich ein zeitlich vergleichbarer Vergleichspreis vor, so stellt dieser Preis lediglich einen Hinweis auf den Verkehrswert dar, d. h. aus einem Vergleichspreis kann nicht auf den Verkehrswert geschlossen werden bzw. „eine Schwalbe macht keinen Sommer“.

Bei Kaufpreisabfragen kann es passieren, dass zahlreiche außergewöhnlich hohe Kaufpreise aus derselben Wohnanlage vorliegen. Diese sind bei der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen, wenn außergewöhnliche Marktumstände vorliegen, z.B. besondere Vertriebsstrukturen.

Darunter lassen sich Strukturen fassen, die fallweise für bestimmte Zeit vorhanden sind (z.B. Verkäufer GmbH, die nach Abschluss des Vertriebs der Wohnungen in einer Wohnanlage ihre Geschäftstätigkeit wieder einstellt oder zahlungsunfähig wird), die dazu führen können, dass Ortsbesichtigungen vor dem Verkauf nicht stattfinden, bei denen möglicherweise dem Käufer eine hohe Fremdkapitalfinanzierung (z.B. Eigenkapitalquote unter 20 %) oder Kopplungsgeschäfte mit anderen Kreditgeschäften (z.B.

Ablösung anderer Verbindlichkeiten) angeboten werden oder bei denen Verkäufer auf unvollständiger Datenlage hohe Kapitalrenditen errechnen.

Verkäufe zu außergewöhnlich hohen Preisen sind nicht verboten, wenn Grenzen eingehalten werden. Liegt der Verkaufspreis um 100 % höher als der Verkehrswert, ist der Tatbestand des Betruges nach § 263 StGB erfüllt.

Ertragswertverfahren

Der Wert eines Mietwohnhauses wird über das Ertragswertverfahren bestimmt. Die Immobilie wird als Vermietungsgegenstand zur Kapitalanlage wahrgenommen, d.h. der Erwerb der Immobilie geschieht zum Zweck der Gewinnerzielung unter Berücksichtigung von Mieteinnahmen, Kosten, kreditwirtschaftlichen und zinswirtschaftlichen Bedingungen sowie von steuerlichen Gesichtspunkten. Der Ertragswert des Mietwohnhauses kann nach Wohnfläche auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden. Die Aufteilung eines Mietwohnhauses in Wohnungseigentum ist wirtschaftlich sinnvoll, wenn der Wert der Eigentumswohnungen in der Summe höher als der Ertragswert des ungeteilten Mietwohnhauses liegt.

In der Regel lässt sich der Wert einer Eigentumswohnung nicht über den Ertragswert bestimmen, denn der Vergleichswert liegt höher und ist der Grund für die Aufteilung des Eigentums. In besonderen Fällen kann der Ertragswert jedoch gleich dem Vergleichswert sein:

- in einfachen, nicht zentral gelegenen Wohnlagen, denn Eigentümer von Eigentumswohnungen streben sehr gute, gute oder mittlere Wohnlagen an; einfache und nicht zentral gelegene Wohnlagen erzeugen häufig keine nachhaltige Nachfrage nach Wohnungseigentum zur

- Eigennutzung oder Wertverhältnisse, bei denen die Aufteilung zu Wertsteigerungen führt;
- ländliche Regionen oder Regionen, in denen das Angebot an Wohnraum größer als die Nachfrage ist;
 - nachvollziehbare Lagebenachteiligung innerhalb des Hauses: EG zur Straßenseite ohne Gartenanteil, Lage über Tiefgarageneinfahrt oder Hausdurchfahrt;
 - „nicht kündbarer Mietvertrag“, der seit langer Zeit besteht;
 - starke Ausstattungsmängel im vermieteten Zustand;
 - bei sehr kleinen Wohnungen in zentralen Lagen;
 - dauernde Verkehrslärmbelästigung oder schlechte Luft, z.B. an Ausfallstraßen;
 - steuerlich motivierte Erstellung von Eigentumswohnungen ohne Berücksichtigung der Lage oder der wirtschaftlichen Verhältnisse.

Das Ertragswertverfahren wird an dieser Stelle aus „Platzgründen“ nicht detailliert dargestellt. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens gibt es „zwei Knackpunkte“, auf die ich verweise.

Bestimmung marktübliche Miete

Bei der marktüblichen Miete handelt es sich um die Höhe der Neuvertragsmiete, die zum Wertermittlungstichtag bezogen auf die Ausstattung der Wohnung und die Beschaffenheit des Hauses nachhaltig erzielbar ist. Zwei, drei Angebotsmieten (ImmobilienScout24-Recherchen) oder realisierte Mietabschlüsse (Durchsicht von Mieterlisten) bilden nicht unmittelbar die marktübliche Miete ab. Der Sachverständige hat für jeden Bewertungsfall zu prüfen, ob die Neuvertragsmiete, bezogen auf die Ausstattung der Wohnung und den Modernisierungsstand des Hauses, nachhaltig erzielbar ist.

Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich auf der Grundlage von § 558 (2) BGB aus einer Analyse der Veränderungen von Bestandsmieten und Neuvertragsmieten zusammen. In dynamischen Vermietermärkten, in denen die Nachfrage nach Wohnraum größer als das Angebot ist und in denen sich Personen bei der Mietanfrage durchsetzen, die es sich leisten können, liegen die Neuvertragsmieten deutlich über den Bestandsmieten. Die Verdrängung der „Bestandsbevölkerung“ mit Bestandsmietvertragsvereinbarungen wird gemeinhin als „Gentrifizierung“ bezeichnet und erscheint trotz des Gegensteuerns der Politik in den nachgefragten zentral liegenden großstädtischen Wohnlagen als irreversibler Prozess, der aufgehalten, jedoch nicht gestoppt werden kann.

Zudem ist auf die demografische Entwicklung der vergangenen Jahre zu verweisen. Seit dem Jahr 2011 besteht in jedem Quartal für Gesamtdeutschland ein wahrnehmbarer Zuwanderungsüberschuss, der zusammen mit dem allgemeinen Trend, in zentralen großstädtischen Lagen zu leben, dazu führt, dass sich die marktüblichen Mieten in nachgefragten Lagen deutscher Großstädte erhöht haben und zum Teil deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Bei der Bestimmung der marktüblichen Miete im Gutachten ist stets festzuhalten, auf welche Ausstattung die Miethöhe sich bezieht. Handelt es sich um eine Wohnung mit einer veralteten oder nicht marktgerechten Ausstattung, kann möglicherweise die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel die marktübliche Miete abbilden.

Bestimmung Liegenschaftszinssatz

Im Zusammenhang mit der Bewertung von Eigentumswohnungen können zwei Zinssätze unterschieden werden. Zum einen der Zinssatz,

der rechnerisch notwendig ist, um das Ergebnis nach Ertragswertverfahren dem Ergebnis nach Vergleichswertverfahren anzupassen (= „marktangepasster Liegenschaftszinssatz“). Zum anderen der Zinssatz, den ein Kapitalanleger als Rendite rechnet, wenn er die Eigentumswohnung nicht zur Eigennutzung, sondern als Vermietungsgegenstand zur Kapitalanlage erwirbt (= „Liegenschaftszinssatz“).

Marktangepasster Liegenschaftszinssatz

Dieser Zinssatz bildet regelmäßig nicht die Renditevorstellung eines Kapitalanlegers ab, weil eigengenutzte Eigentumswohnungen nicht aufgrund einer Renditevorstellung erworben werden. Der marktangepasste Liegenschaftszinssatz ist einfach zu bestimmen. Es werden zunächst marktübliche Ansätze zur Miethöhe, zu den Bewirtschaftungskosten, zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und zum Bodenwert getroffen. Dann wird der Zinssatz im Dreisatzverfahren in einer Höhe bestimmt, der dazu führt, dass der Ertragswert gleich dem Vergleichswert ist. Im Marktumfeld 2013/2014 liegt dieser Zinssatz in nachgefragten Lagen oder bei zentral gelegenen Neubauten bei 2,0 % oder niedriger.

Liegenschaftszinssatz

Für Eigentumswohnungen werten die Gutachterausschüsse regelmäßig solche Zinssätze nicht aus. Der Sachverständige kann sie selbst aus dem Markt ableiten, vgl. Vogel (2013), GuG, Nr. 01/2013, wenn für die Wohnungen, für die Vergleichskaufpreise vorliegen, die marktübliche Miete ermittelt werden kann. Literaturansätze von Zinssatzhöhen zwischen 2,0 % und 5,0 % [vgl. Kleiber (2014), Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 2.152] bedürfen der weiteren Interpretation und Einordnung. Liegenschaftszinssätze anderer Marktseg-

mente, z.B. Mehrfamilienhäuser, können nicht verwendet werden, weil die Marktteilnehmer und ihre Finanzierungsmöglichkeiten nicht vergleichbar sind.

Zumindest kann der untere Wert der marktüblichen Zinssatzspanne aus dem Markt abgeleitet werden. Dient eine Eigentumswohnung der Kapitalanlage, liegt der Liegenschaftszinssatz gewöhnlich nicht unterhalb der Verzinsung einer langfristigen sicheren Wertanlage, wie z.B. einer Bundesschuldverschreibung mit einer Restlaufzeit von zehn Jahren. Die Verzinsung einer solchen Anlage liegt im Februar 2014 in der Folge der EU-Währungs- und Schuldenkrise lediglich bei ca. 1,6 %. Ein Investor wird sich mit einer solchen, für Kapitalanlagen niedrigen Verzinsung zufriedengeben, wenn er Wertsteigerungen bzw. höhere durchsetzbare Wohnungsmieten im Zeitverlauf annimmt.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes zur Bewertung einer Eigentumswohnung ist sachverständig einzuschätzen und mit Marktdaten zu belegen. Eine „nicht angreifbare Ableitung“ des Zinssatzes ist jedoch regelmäßig nicht möglich, da objektivierte Auswertungen nicht vorliegen und Eigentumswohnungen gewöhnlich nicht der Kapitalanlage, sondern der Eigentumsbildung dienen. Dieser Sachverhalt belegt die Überlegenheit des Vergleichswertverfahrens und die Notwendigkeit, Kaufpreise beim Gutachterausschuss abzufragen. Der Verkehrswert einer vermieteten Eigentumswohnung lässt sich aus einer Analyse von Kaufpreisen herleiten, die vermietete Eigentumswohnungen zum Gegenstand hat. Hieraus leitet sich die Forderung an die Gutachterausschüsse ab, das Merkmal „bezugsfrei oder vermietet“ bei Eigentumswohnungen gesondert auszuwerten.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird bei der Feststellung von Verkehrswerten für Eigentumswohnungen nicht angewandt, weil sich die Marktteilnehmer nicht nach dem Sachwert richten, sondern nach dem Vergleichspreis „€/m² Wohnfläche“. Es sind regelmäßig keine Sachwertfaktoren für Eigentumswohnungen bekannt oder nachvollziehbar, die einen wie immer berechneten Sachwert auf einen Verkehrswert anpassen. Die Berechnung eines Sachwertes ohne Marktanpassung ist nach § 8 (2) Nr. 1 ImmoWertV unvereinbar mit den Maßgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Wird jedoch eine Wohnanlage mit Reihenhäusern aufgeteilt, d.h. besteht das Wohnungseigentum aus dem Sondereigentum an Räumen in einem in sich abgeschlossenen Reihnhaus sowie einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, ist bei der Wertbemessung des Reihenhauses das Sachwertverfahren zu beachten.

In einer eigentumsrechtlich aufgeteilten Reihenhauseanlage ist dennoch das Vergleichswertverfahren das beste Verfahren. Vergleichspreise von vergleichbaren Reihenhäusern aus der gleichen Siedlung liegen regelmäßig vor. Lediglich in dem Fall, dass noch keine Häuser in der Anlage verkauft worden sind und die Bewertung vor den Erstverkäufen erfolgt, liegen keine Vergleichspreise vor.

Zielbaumverfahren

Zielbaumverfahren stufen auf vom Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichswerten oder Vergleichswertspannen in „€/m² Wohnfläche“. Über einen „Zielbaum“ bzw. ein Kennzahlmuster aller wertbestimmenden Merkmale wird versucht, nachvollziehbar den Verkehrswert abzuleiten, vgl. z.B. das Wohnwertverfahren, Münchehofe,

Springer (2007), GuG, 05/2007. Im Wohnwertverfahren wird vom höchsten Vergleichswert ausgegangen, den der Gutachterausschuss für ein bestimmtes Marktsegment von Eigentumswohnungen veröffentlicht.

Der Höchstwert wird mit „= 100 % Wohnwert“ gleichgesetzt. Im Wohnwertverfahren werden die wertbeeinflussenden Merkmale der Eigentumswohnung aufgezeigt und entsprechend ihrer Bedeutung gewichtet und nach ihrer Ausprägung bewertet.

Das Zielbaumverfahren bzw. das Wohnwertverfahren ist insoweit dem „Vergleichsfaktoransatz“ gemäß Vergleichsrichtlinie überlegen, weil im Wohnwertverfahren sichergestellt ist, dass alle Merkmale berücksichtigt werden, z. B. die Ausstattungsqualität der Wohnung und der Modernisierungsstandard des Hauses. Der „Vergleichsfaktoransatz“ ist insoweit überlegen, als dass durch statistische Auswertungen objektivierte Umrechnungsfaktoren zum Ansatz kommen. Im Wohnwertverfahren beruhen die Merkmalsbewertungen auf sachverständigen Einschätzungen des Sachverständigen im Ergebnis der Ortsbesichtigung. Möglicherweise werden in der Praxis Elemente des Zielbaumverfahrens und des Vergleichsfaktoransatzes gemäß Vergleichsrichtlinie zusammenwachsen.

Das Zielbaumverfahren kann das Vergleichswertverfahren ersetzen, wenn die Maßgaben gemäß Vergleichsrichtlinie aufgrund unzureichender Datenlage oder unzureichender Abfragemöglichkeiten beim Gutachterausschuss nicht umgesetzt werden können. Die folgenden Sachverhalte lassen sich aufführen:

- In den Wertermittlungsfällen, bei denen die Ausstattung der Wohnung, z.B. die vollständig im gehobenen Standard sanierte

und modernisierte Wohnung, oder der Modernisierungsgrad des Hauses, z.B. das nach energetischen Maßstäben modernisierte Mehrfamilienhaus, wertbestimmend zu berücksichtigen sind. Bei der Abfrage von Kaufpreisen liegen beim Gutachterausschuss dazu im Allgemeinen unzureichende Informationen vor, weil die Mitarbeiter der Geschäftsstelle regelmäßig die betreffenden Gebäude und Wohnungen nicht einsehen können oder sich in den Kaufverträgen keine Informationen finden lassen.

- Es liegen zu wenige Vergleichspreise vor, z.B. handelt es sich um kaufpreisarmer Regionen oder besondere Marktsegmente. Besondere Marktsegmente liegen am Rand von normal verteilten Kaufpreiskurven, z.B. am unteren Ende der Kurve die „verwohnte“ Wohnung in einem schlecht erhaltenen Altbau in einer Lage, die als „sozialer Brennpunkt“ gilt. Am oberen Ende der Kurve befinden sich die „triumphalen“ Eigentumswohnungen, bei denen „alles stimmt“.
- Die Auswertungsqualität der Kaufpreissammlung erscheint unzureichend und die vorhandenen Kaufpreise lassen sich nicht ausreichend mit dem Bewertungsgegenstand vergleichen. Beispielsweise fehlen Angaben zu „bezugsfrei oder vermietet“, Balkon, Aufzug, Heizung oder Größe der Eigentümergemeinschaft oder Sondermerkmale, wie z.B. ein Tiefgaragenplatz oder ein Gartenanteil als Sondernutzungsrecht, werden nicht ausgewertet.
- Prohibitiv hohe Kosten der Vergleichswertabfrage liegen vor. Beispielsweise kostet in der Hansestadt Hamburg eine Vergleichswertabfrage nicht unter 402,- €. In Hamburg werden auf der Grundlage einer Vollkostenrechnung die Gebührensätze

ermittelt. Sofern ein Sachverständiger bei einem einfachen Bewertungsfall den Verkehrswert über einen Vergleichsfaktoransatz oder ein Zielbaumverfahren ermitteln kann, wird er das tun, weil er bei einem einfachen Bewertungsfall nicht 402,- € dem Auftraggeber verrechnen kann.

- Kauffälle sind zu beurteilen, die sich aus dem „Abverkauf“ von Eigentumswohnungen durch „Drückerkolonnen“ oder „Strukturvertrieben“ ergeben. Beispielsweise stellen acht hohe Preise aus der gleichen Wohnanlage nicht den Verkehrswert dar, wenn sich nachweisen lässt, dass das Preisniveau für vergleichbare Wohnungen deutlich niedriger ausfällt und die acht Kauffälle im Ergebnis eines Strukturvertriebes zu Stande gekommen sind.

Dr. Michael Münchehofe ist Master of Economics und ö. b. u. v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

IMPRESSUM

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis

Redaktion Bundesanzeiger Verlag

Christiane Schilling

Telefon: 0221/9 76 68-126

Telefax: 0221/9 76 68-236

E-Mail: christiane.schilling@bundesanzeiger.de

Manuskripte

Manuskripte sind unmittelbar an die Redaktion im Verlag zu senden. Für unverlangt eingesandte Manuskripte kann keine Haftung übernommen werden. Der Verlag behält sich das Recht zur redaktionellen Bearbeitung der angenommenen Manuskripte vor.

Erscheinungsweise

zweimonatlich, jeweils zum 15. der geraden Monate

Bezugspreise/Bestellungen/Kündigungen

Einzelheft 22,00 € (Inland) / 23,50 € (Ausland) inkl.

MwSt. und Versandkosten. Der Jahresabonnementspreis

beträgt 124,60 € (Inland) / 138,10 € (Ausland) inkl.

MwSt. und Versandkosten. Für Mitglieder der DIA, des

IVD und Studenten beträgt der Jahresabonnementspreis

102,90 € (Inland) / 116,40 € (Ausland) inkl. MwSt. und

Versandkosten.

Bestellungen über jede Buchhandlung oder beim

Verlag. Der Bezugszeitraum beträgt jeweils 12 Monate.

Kündigungen müssen schriftlich erfolgen und spätestens

zum 15. des Vormonats, in dem das Abonnement

endet, beim Verlag eingegangen sein.

Verlag: Bundesanzeiger Verlag GmbH

Postfach 10 05 34, 50445 Köln

Geschäftsführung:

Dr. Matthias Schulenberg, Fred Schuld

Leitung Service/Vertrieb: Birgit Drehsen

Telefon: 0221/9 76 68-121

Abo-Service

Ralf Heitmann

Telefon: 0221/9 76 68-306

Telefax: 0221/9 76 68-236

E-Mail: ralf.heitmann@bundesanzeiger.de

Urheber- und Verlagsrechte

Alle in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge sind

urheberrechtlich geschützt. Jegliche Verwertung außer-

halb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist

ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar.

Mit der Annahme des Manuskriptes zur Veröffentlichung

überträgt der Autor dem Verlag das ausschließliche

Vervielfältigungsrecht bis zum Ablauf des

Urheberrechts. Das Nutzungsrecht umfasst auch die

Befugnis zur Einspeicherung in eine Datenbank sowie

das Recht zur weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen

Zwecken, insbesondere im Wege elektronischer

Verfahren einschließlich CD-ROM und Online-Dienste.

Haftungsausschluss

Die in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge

wurden nach bestem Wissen und Gewissen geprüft.

Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit

kann jedoch nicht übernommen werden. Eine Haftung

für etwaige mittelbare oder unmittelbare Folgeschäden

oder Ansprüche Dritter ist ebenfalls ausgeschlossen.

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht

notwendig die Meinung der Redaktion wieder.

Anzeigenleitung

Hans Stender, hans.stender@bundesanzeiger.de

Bundesanzeiger Verlag GmbH

Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln

Telefon: 0221/9 76 68-343

Telefax: 0221/9 76 68-288

Anzeigenpreise

Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 8 vom 01.01.2013

Herstellung

Günter Fabritius, Telefon: 0221/9 76 68-182

Satz

Gabriele Bobka, Bad Krozingen

Druck

Appel & Klingner Druck und Medien GmbH,

Schneckenlohe

ISSN:1862-0930