

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die
Bewertungspraxis



Besonderheiten der Wertermittlung

- BDB-Symposium Immobilienwerte 2018
- Online-Immobilienbewertungstools
- Einfluss von Schimmelpilz-Befall in der Immobilienbewertung

5

2018

Für Jeden das Richtige – Seminare, Tagungen, Broschüren für Immobilienbewerter

Sie wollen

- sich fachlich weiterbilden
- sich auf eine öffentliche Bestellung oder eine Zertifizierung vorbereiten
- mit einem qualifizierten Lehrgangszertifikat am Markt auftreten

Das IfS steht in direktem Kontakt mit Bestellungskörperschaften, Verbänden und Sachverständigenorganisationen und hat umfassende Erfahrung bei der Fortbildung sowie Zertifizierung von Immobilienbewertern.

Auf einen Blick: Das IfS-Leistungsangebot für Immobilienbewerter

- Zertifikatslehrgang „Immobilienbewerter (IfS)“ – Modular zum Ziel
- Spezialseminare zu Immobilienbewertung und Immobilienwirtschaft
- Symposium Immobilienbewertung
- IfS-Bodenseeforum – Die Tagung für Immobilienbewerter
- Fachbroschüren

Informationen, Buchung

Institut für
Sachverständigenwesen
Hohenzollernring 85-87
50672 Köln

Tel.: +49 221 912771 0
Fax: +49 221 912 771 99
info@ifsforum.de
www.ifsforum.de

Falls Sie die öffentliche Bestellung
oder Zertifizierung anstreben:

Repetitorium 2018

- ✓ Aktuelle und fundierte Vorbereitung auf die Sachkundeprüfung
- ✓ Mit Fällen, Fragen und Klausuren Defizite entdecken und schließen
- ✓ Effiziente Arbeit in kleinen Gruppen
- ✓ Individuelles Lernprogramm nach Selbsteinschätzung der Teilnehmer
- ✓ Simulation mündlicher Prüfungen
- ✓ Trainer mit jahrelanger Erfahrung

6-Tages-Repetitorium
05./06. Oktober 2018
19./20. Oktober 2018
02./03. November 2018
Veranstaltungsort: Bonn

Detaillierte Informationen
DR. SOMMER + PARTNER
53177 Bonn, Fichtestr. 45
Telefon: 0228 - 44 40 42
post@sommerundp.de

www.sommerundp.de

**Sachverständige/r für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken**

Kompakt-Ausbildung mit Abschlusszertifikat
in fünf Monaten

Fachliche Leitung: **Dr. Goetz Sommer**

Schulungsort: **Gevelsberg**

Termine

10.- 12. Januar 2019
07.- 09. Februar 2019
07.- 09. März 2019
04.- 06. April 2019
11. Mai 2019

Schwerpunkte

Grundlagen und normierte Verfahren
Wertermittlungsrecht / Gutachtentraining I
Gewerbeimmobilien/Rechte und Lasten
Verkehrswert / Gutachtentraining II
Schriftliche und mündliche Abschlussprüfung

- **Kleine Gruppen mit maximal 12 Personen**
- **Effizientes Lernen**
- **Intensives Gutachtentraining**
- **Hoher Praxisbezug**
- **Zahlreiche Lernkontrollen**
- **Abschluss mit Zertifikat der degib**

Ihre Ansprechpartner:

Organisation und Anmeldung:
Tel: 02043-31880-37, s.bresch@degib.de

Zu Inhalten:
Tel: 02332-914047, w.ossenber@degib.de
Tel: 0228-444042 g.sommer@degib.de

Weitere Details: www.degib.de sowie www.sommerundp.de

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,



Information des Verlages in eigener Sache

Zur diesjährigen Buchmesse werden ab Oktober 2018 alle Verlagsprodukte des Fachmedienbereiches unter der neuen Marke "Reguvis – Bundesanzeiger Verlag" erscheinen. Damit wollen wir unseren Auftritt als eigenständiger, moderner und serviceorientierter Verlag weiter unterstreichen, der Ihnen hochwertige Informationen und Lösungen für Ihre tägliche Praxis bietet, damit Sie die regulatorischen Anforderungen bestmöglich umsetzen können. Erfahren Sie mehr über die neue Marke auf unserer neuen Website www.reguvis.de.

Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in Ballungszentren steigen die Mieten dort weiter an. Die Politik hat inzwischen erkannt, dass die durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21.4.2015 eingeführte Mietpreisbremse die stetigen Mietsteigerungen in den besonders gefragten Groß- und Universitätsstädten nicht gestoppt hat. Die Konsequenz ist jedoch keine – wie von der Branche gefordert – verstärkte Neuausweisung von Bauland, sondern ein Mietrechtsanpassungsgesetz, dessen Entwurf das Bundesjustizministerium nun vorgelegt hat. Es sieht eine neue vorvertragliche Auskunftspflicht des Vermieters vor, damit Mieter bereits bei Begründung des Mietverhältnisses erfahren, ob der Vermieter sich auf eine über der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn liegende Vormiete beruft bzw. später berufen kann. Eine nach seiner Ansicht zu hohe Miete muss der Mieter dem Vermieter in Zukunft zudem nur noch in einfacher Weise mitteilen; Tatsachen, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht, muss der Mieter dazu nicht länger vortragen.

Der Entwurf sieht zudem vor, den Umlagesatz, mit dem Vermieter die Kosten einer Modernisierung an die Mieter weitergeben können, in Gebieten, in denen eine abgesenkte Kappungsgrenze gilt, für die Dauer von zunächst fünf Jahren von 11 auf 8 % abzusenken. Für den Betrag, um den der Vermieter die Miete nach einer Modernisierung erhöhen kann, wird eine Kappungsgrenze von 3 €/m² Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren eingeführt. Für Modernisierungsmaßnahmen bis zu einem Umfang von 10.000 € pro Wohnung wird ein vereinfachtes Verfahren eingeführt, mit dem Vermieter eine Mieterhöhung nach Modernisierung geltend machen können. Zum Schutz vor Luxusmodernisierungen und zur Eindämmung der Gentrifizierung von Quartieren soll die Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise als Ordnungswidrigkeit in das Wirtschaftsstrafgesetz eingefügt werden. Inwiefern diese Maßnahmen zu einer stärkeren Dämpfung der Mietsteigerungen beitragen können, geht aus dem Entwurf nicht hervor.

Dem Bundesland Berlin gehen diese Regelungen nicht weit genug, es hat daher einen entsprechenden Gesetzesentwurf in den Bundesrat eingebracht. Dieser sieht vor, die Befristung der Mietpreisbremse aufzuheben und Ausnahmen zu streichen, die derzeit für umfassende Modernisierungen oder bei höherer Vormiete gelten. Nach dem Gesetzesentwurf dürften Mieterhöhungen um bis zu 20 % nur noch innerhalb von fünf Jahren erfolgen; in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten um höchstens 15 %. Bisher gilt ein Zeitraum von drei Jahren. Zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete sollen künftig alle Mietänderungen und Neuabschlüsse der letzten zehn Jahre in den Mietspiegel einfließen – derzeit sind es vier Jahre. Die Modernisierungsumlage möchte Berlin von 11 auf 6 % absenken lassen. Sie dürfe nur noch bei bestimmten Maßnahmen greifen, z.B. bei energetischer Modernisierung und bei barriereermindernden Umbauten. Wenn ein Mieterhaushalt mehr als 40 % des Haushaltseinkommens für die Miete einschließlich der Heizkosten ausgeben muss, soll eine Härtefallklausel gelten. Es bleibt abzuwarten, wie das Gesetz letztlich verabschiedet wird und ob es zu einer bundesweit einheitlichen Regelung kommt. Ansonsten wird für Sachverständige die Wertermittlung noch komplexer, insbesondere, wenn im Rahmen einer Portfoliobewertung länderspezifische Regelungen zu beachten sind. Da bei der Mietpreisbremse weiterhin stark auf die ortsübliche Vergleichsmiete abgestellt wird, ist es zudem erforderlich, endlich einen bundesweit einheitlichen Standard für die Erstellung von Mietspiegeln gesetzlich festzulegen und eine Auskunftspflicht einzuführen.

Ihre Gabriele Bobka

WERTERMITTLUNG

Gabriele Bobka

BDB-Symposium Immobilienwerte 2018 3

Prof. Dr. Florian Hackelberg, Tabea Tuchlitz

Online-Immobilienbewertungs-Tools – Eine Analyse von Möglichkeiten und Limitationen 8

Prof. Dr. Markus Artz, Prof. Dr. Walter Krämer,
Prof. Dr. Steffen Sebastian, Dr. habil. Manfred Stelter

Gutachten zur Reform der Mietspiegel 11

Karl Ludwig Bräunig

„Verkehrswertermittlung eines nicht mehr zeitgemäßen Einfamilienhauses“ 18

Ina Viebrok-Hörmann

Einfluss von Schimmelpilz-Befall in der Immobilienbewertung 20

ANALYSEN UND STUDIEN

Paula Risius, Florian Schuster, Michael Voigtländer

Wohnen und Arbeiten in Deutschland 23

Andrej Holm, Henrik Lebuhn, Stephan Junker und Kevin Neitzel

„Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?“ 25

JLL

Pflegeheime in Deutschland 28

IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL 32

NACHRICHTEN 37

RECHT AKTUELL 38

IMPRESSUM 10

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis

Herausgeber

Bundesanzeiger Verlag GmbH,
Amsterdamer Straße 192, 50735 Köln

Deutsche Immobilien-Akademie an der
Universität Freiburg GmbH,
Eisenbahnstraße 56, 79098 Freiburg

Kooperationspartner

IVD Bundesverband e.V.,
Littenstraße 10, 10179 Berlin

Chefredakteurin

Gabriele Bobka
Basler Str. 45
79189 Bad Krozingen
Telefon 0 76 33-92 33 448;
E-Mail: bobka@gabriele-bobka.de

Beirat

Prof. Dr. Dr. h.c. Hans-Hermann Francke,
Studienleiter, DIA Freiburg;
Prof. Dr. Heinz Rehkugler, Studienleiter,
DIA Freiburg;
Carsten Henningsen, Mitglied des IVD-Fach-
referates „Sachverständige“ auf Bundesebene,
Inhaber der Firma Geltinger Versicherungs- und
Immobilienkontor, Gelting/Ostsee;
Dipl.-Ing. Ludger Kaup, Vorsitzender des IVD-
Fachreferates „Sachverständige“ auf Bundes-
ebene, Inhaber der Firma Kaup-Immobilien,
Güterloh;
Prof. Dr. Michael Lister, Lehrstuhl für Finanzen,
Banken und Controlling School of Manage-
ment and Innovation, Steinbeis-Hochschule
Berlin;
Rechtsanwalt Schmitz-Peiffer, Vorsitzender
des Freiburger Anwaltvereins e.V., Mitglied des
Vorstandes des Anwaltverbandes Baden-Würt-
temberg e.V. Stuttgart, Freiburg;
Hugo W. Sprenker, IVD-Vizepräsident, Inhaber
der Firma Hugo W. Sprenker Immobilien
GmbH, Freiburg;
Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter (MRICS),
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Grundstücksbewer-
tung, München.

Cover + Fotos: Gabriele Bobka

 Reguvis

Bundesanzeiger Verlag

 DIA

 IVD Bundes-
verband

BDB-Symposium Immobilienwerte 2018

Die Umsetzung gesetzlicher Vorgaben und neuer Richtlinien erfordert von Sachverständigen neben hoher fachlicher Kompetenz auch die Bereitschaft, sich permanent weiterzubilden. Auf dem diesjährigen, gut besuchten Symposium „Immobilienwerte 2018“ des Bundes Deutscher Baumeister, Architekten + Ingenieure griffen die Referenten aktuelle Praxisprobleme und Neuerungen auf, erläuterten die Hintergründe und Auswirkungen und diskutierten mit den Teilnehmern mögliche Lösungswege. Der aktuelle Stand der Zusammenführung der Wertermittlungsrichtlinien zur neuen WertR kam ebenso zur Sprache wie der Einfluss des Brandschutzes auf die Wertermittlung und die Besonderheiten der Flächenermittlung. Darüber hinaus gelang mit dem Thema „Urban Psychology“ der Blick über den Tellerrand der Wertermittlung. Die lebhaften Diskussionen belegten die hohe Praxisrelevanz der Vorträge.

Aktuelles Recht

„Die Werbung mit einem preiswerten Kurzgutachten sieht die Rechtsprechung nicht als wettbewerbswidrig an“, stellte Prof. **Jürgen Ulrich**, Richter a.D. am LG Dortmund, fest. Kurz sei jedoch vor allem das Honorar, die Haftung dagegen umfassend. „Überlegen Sie es sich gut, ob Sie es so nötig haben, Ihre Leistung derart unter Wert zu verkaufen“, riet der ehemalige Richter. Im Hinblick auf die Notwendigkeit, im Rahmen der Wertermittlung einen Blick in die Bauakte zu werfen, gestalte sich die Rechtsprechung uneinheitlich. „Ergeben sich bei der Vorbereitung der gutachterlichen Arbeit und insbesondere bei der Besichtigung der Immobilie konkrete Unklarheiten zu bewertungsrelevanten technischen Fragen, sollte der Sachverständige die Bauakte einsehen“, empfahl Prof. Ulrich. Allerdings bedürfe der im Privatauftrag tätige Gutachter hierfür die Erlaubnis des Berechtigten. Ein vom Gericht beauftragter Gutachter müsse auf mögliche Zeitverzögerungen und entstehende Mehrkosten hinweisen. Als weiteren Punkt sprach Prof. Ulrich den merkantilen Minderwert an, der keine Eigenschaft einer Sache darstelle, sondern im Kopf der Menschen nach dem Motto „man weiß ja nie“ gebildet werde. Nicht jede Beseitigung eines Bau- oder sonstigen Mangels durch Reparatur oder Nachbesserung löse

die Haftung des für den Mangel Verantwortlichen auf Ersatz des merkantilen Minderwerts aus. Ein merkantiler Minderwert entstehe vielmehr erst dann, wenn der zu behebbende oder behobene Mangel sich für den Kreis potenzieller Interessenten klar negativ preisbeeinflussend auswirke. Als Kriterium für die Erheblichkeit könne die Offenbarungspflicht des Verkäufers im Fall eines Verkaufs nach Behebung des Mangels sein. Dies sei beispielsweise bei einem Wassereintritt von außen in Kellerbereiche, großflächig undichte Dächer oder auch die Bausubstanz erfassende Schimmelpilzvorkommnisse von erheblichem Ausmaß der Fall. Der konkrete merkantile Minderwert spiegle im wirtschaftlichen Sinne als Negativ-Incentive den konkreten Preisabschlag, den der Markt dieser Immobilie gleichsam aufgrund des bestimmten Ablaufs ihrer Historie entgegenbringe. Die Ermittlung der Höhe eines merkantilen Minderwerts bereite in der Praxis häufig Probleme. Die Rechtsprechung befürworte in solch einem Fall die Einholung eines Sachverständigengutachtens. Aufgrund der Unterschiedlichkeit der Sachgebiete könne dabei – sofern sowohl die bautechnische Seite als auch die Auswirkungen auf den Marktwert zu begutachten seien – auch die Beauftragung mehrerer Sachverständiger notwendig werden.

Eindrücklich warnte Prof. Ulrich Sachverständige davor, ungeprüft Flä-

chenangaben zu übernehmen. Das OLG Brandenburg habe in einem Fall der Zwangsversteigerung einen gerichtlich bestellten Wertermittler dazu verurteilt, den Differenzbetrag zwischen den Verkehrswerten mit unrichtiger und richtiger Flächenangabe zu erstatten, obwohl der Ersteher als einziger Bieter den Zuschlag zu 50 % des durch das Gericht festgesetzten Verkehrswertes erhalten habe. In seiner Begründung habe das Gericht ausgeführt, dass Wohnflächenangaben Dritter nicht ungeprüft und ohne deutlichen Vorbehalt zugrunde gelegt werden dürften, da die Wohnfläche den genauesten Parameter für die Wertermittlung darstelle, dem besonderes Gewicht für die Entscheidung des Bieters zukomme.

Bodenrichtwerte und zur Wertermittlung erforderliche Daten – Ein Verwirrstück in Deutschland?

„Bodenrichtwerte und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten stellen die wesentlichen Informationen zur Ermittlung von Verkehrswerten nach dem BauGB dar“, führte **Peter Ache**, Leiter der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses in Niedersachsen, aus. Die entsprechenden Kerninhalte zu Bodenrichtwerten und zu den zur Wertermittlung erforderlichen Da-

ten seien in Abschnitt 2 der ImmoWertV und in den dazu erlassenen Richtlinien geregelt. Die ImmoWertV sei eine Verordnung der Bundesregierung und habe der Zustimmung des Bundesrates bedurft. Daher sei die Verordnung bei der Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte nach BauGB zwingend anzuwenden. Die ImmoWertV richte sich damit in erster Linie an die Gutachterausschüsse und Sachverständigen, die Verkehrswerte entsprechend der Regelungen in § 194 BauGB ableiteten. Dagegen hätten die von der Bundesregierung aufgrund der Ermächtigungen in § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Richtlinien nicht den Charakter einer von vornherein rechtsverbindlichen Vorschrift. Sie gäben vielmehr Hinweise zur Ermittlung und Darstellung von Bodenrichtwerten (BRW-RL), für die Ermittlung des Sachwerts und die Ableitung der Sachwertfaktoren (SW-RL), für die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (VW-RL) und für die Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL). Mit den Richtlinien werde das Ziel verfolgt, die Ermittlung von Verkehrswerten und Bodenrichtwerten nach bundeseinheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherzustellen. Für die Gutachterausschüsse hätten die Richtlinien erst nach Einführung durch die Länderministerien Verbindlichkeit erlangt. Bei diesen Einführungen hätten sich Unterschiede zwischen den Ländern bei der Anwendung der Richtlinien manifestiert.

Die Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Verkehrswertermittlung erforderlichen Daten, wie Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Indexreihen, Vergleichswertfaktoren oder Umrechnungskoeffizienten, seien Ergebnisse von Marktanalysen. Diese Daten würden von den Gutachterausschüssen auf der Grundlage der Auswertungen von Kaufpreissammlungen ermittelt und veröffentlicht. Art und Form der Veröffentlichung würden durch die Landesregierungen geregelt. Hinsichtlich der bis Ende 2019

vorzunehmenden Neuregelung der Grundsteuerberechnung würden aktuell mehrere Modelle diskutiert: Das Kostenwertverfahren, das eine am Immobilienwert orientierte Bemessung und Berücksichtigung des Bodenrichtwerts und pauschale Ansätze für den Sachwert der Gebäudesubstanz vorsehe. Das sog. „Modell Süd“ umfasse eine nur an der Grundstücksfläche orientierte Bemessung mit nutzungsunabhängigen Äquivalenzwerten für die Grundstücksfläche (0,02 €/m²), die Wohngebäudefläche (0,20 €/m²) und für die nicht zu Wohnzwecken genutzten Grundflächen (0,40 €/m²). Das dritte Modell kopple die Grundsteuer nur an den Bodenwert. Hier bekäme der Bodenrichtwert eine zunehmende Bedeutung und würde, je nach Veränderung der Bodenwerte, zu sich periodisch verändernden Grundsteuern führen.

Unabhängig von den noch vom Gesetzgeber festzulegenden Bemessungsgrundlagen für die Grundsteuer bestehe in den Ländern seit längerem grundsätzliche Einigkeit darüber, dass die Form der Veröffentlichung und die Darstellung von Bodenrichtwerten zwar in die Zuständigkeit der Länder falle, dennoch aber eine bundeseinheitliche und flächendeckende Bereitstellung von Bodenrichtwerten erforderlich sei. Eine solche Bereitstellung müsse die jeweils aktuellen Ansprüche an eine Zurverfügungstellung von Informationen im Internet erfüllen. Hierfür habe die Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder (AdV) das Datenmodell „VBORIS 2.0“ entwickelt. Die Umsetzung in den Ländern verlaufe jedoch sehr unterschiedlich. Als weitere Modelle stellte Ache das „Konsens“-Abkommen der 16 Bundesländer mit dem Ziel, eine koordinierte neue Software-Entwicklung der Steuerverwaltung zu entwickeln und die auf dem Abkommen basierende Liegenschafts- und Grundstücksdatenbank „Languste“ vor. Zur weiteren Unterstützung der Datenbankentwicklung sei ein Arbeitskreis (AK Triangel) gebildet worden. Aufgabe des Arbeitskreises sei es insbesondere, die Zusammenführung von Daten der Vermessungs- und Katasterverwaltung, der Gut-

achterausschüsse und der Justizverwaltung mit Daten der Steuerverwaltung zu gewährleisten. Zur Weiterentwicklung einer flächendeckenden und deutschlandweit einheitlichen Plattform zur Bereitstellung von Bodenrichtwerten sei mit Testdatensätzen aus NRW und Niedersachsen eine Machbarkeitsstudie durchgeführt worden. Hier gehe es in einem ersten Schritt um die Darstellung der Bodenrichtwerte. Dabei seien in den Datensätzen schon zwischen diesen beiden Ländern Abweichungen aufgefallen, die mit hohem Aufwand hätten beseitigt werden müssen. Inzwischen sei ein Angebot für die Aufteilung der Erstellungskosten auf der Grundlage des Königsteiner Schlüssels an die Länder versandt worden; elf Länder hätten das Angebot angenommen. Als zeitliches Ziel sei der Juli 2018 als Start eines bundesweiten Portals zur Bereitstellung von Bodenrichtwertdaten vereinbart. „Allerdings kommen meiner Kenntnis nach zunächst nur die Bodenrichtwerte allein zur Darstellung. Die zugehörigen wertbeeinflussenden Merkmale und Umrechnungskoeffizienten werden noch nicht dargestellt“, so Ache.

Aus den Erhebungen zu den Daten für die Erstellung des Immobilienmarktberichts 2017 des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) seien die Liegenschaftszinssätze für kleine Mehrfamilienhäuser und Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser erhoben worden. Verkehrswerte für Mehrfamilienhäuser würden i.d.R. unter Anwendung des Ertragswertverfahrens ermittelt. Dabei werde der Liegenschaftszinssatz durch die auf die Restnutzungsdauer kapitalisierten, modellhaft ermittelten Netttojahresmieteinnahmen abgeleitet. Die Modellfestlegung in der EW-RL ließe teilweise – wie bei der anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer – Spannen zu. Eine Umfrage des AK OGA Mitte 2016 habe hier durchaus deutliche Spannen festgestellt. Die Auswirkungen von unterschiedlich angesetzten Gesamtnutzungsdauern könnten je nach Objekt und sich daraus ergebender

Restnutzungsdauer erheblich sein. Bei kurzen Restnutzungsdauern und hohen Kaufpreisen wirke sich eine unterschiedlich angesetzte Restnutzungsdauer stark auf den abzuleitenden Liegenschaftszinssatz aus. So seien die Auswirkungen bei einem Objekt mit einem Kaufpreis von 700.000 € bei einer Restnutzungsdauer von weniger als 15 Jahren erheblich, bei mehr als 15 Jahren ergebe sich nahezu keine Abweichung. Bei einem Objekt zum Preis von 1,4 Mio. € trete die starke Auswirkung bereits ab einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren und weniger auf. Das Ergebnis der Datenerhebung für den Immobilienmarktbericht 2017 habe gezeigt, dass in den Kreisen und Städten der nördlichen Bundesländer eine vergleichsweise gute Datenlage vorliege; in den südlichen Regionen hingegen weniger. Für etwa 40 bis 50 % der Gebietsfläche in Deutschland könnten keine Angaben zu Liegenschaftszinssätzen für kleinere Mehrfamilienhäuser gemacht werden. Um zu flächendeckenden Veröffentlichungen von Liegenschaftszinssätzen zu kommen, habe der AK OGA mithilfe statistischer Schätzungen Liegenschaftszinssätze auch für Regionen abgeleitet, in denen wenig oder gar keine Kauffälle vorlägen. An die Politik richtete Ache die Forderung, mit der Zusammenführung der Richtlinien zur neuen WertR Bewertungsrichtlinien ohne Interpretationsspielräume zu schaffen.

Urban Psychology

„Urban Psychology ist ein Spezialgebiet der Psychologie. Sie beschäftigt sich mit dem Erleben und Verhalten von Menschen in der gebauten Umwelt“, erläuterte **Alice Hollenstein**, Gründerin von Urban Psychology Consulting & Research aus Zürich. Ziel sei es, menschliches Erleben und Verhalten in diesem Kontext zu beschreiben, zu erklären, vorherzusagen und möglicherweise zu verändern. Damit werde ein menschenzentrierter Blick auf Gebäude und Siedlungsgebiete geschaffen. Methodisch greife Urban Psychology auf Recherche, Datenanalyse, Modellierung, Beobachtung, Befragungen und Nutzer-Workshops zurück. Neue Visualisierungstechniken erlaubten die Mes-

sung menschlicher Reaktionen auf noch nicht existierende Umwelten. Allen Methoden sei gemeinsam, dass sie nach einer möglichst objektiven und validen Messung menschlichen Erlebens und Verhaltens strebten. Mit der Methode des evidenzbasierten Designs ließen sich Entscheidungen in der Stadt- und Immobilienentwicklung auf der Basis empirisch fundierter Informationen treffen. Bei vielen Immobilienprojekten gehe es darum, im Konsens Lösungen zu entwickeln. Doch was die Menschen als gut, schön oder angenehm empfänden, bleibe oft unberücksichtigt. Abstrakte Architektur werde beispielsweise von vielen als negativ angesehen, die Formensprache nicht verstanden, das Äußere als zu monoton beurteilt. Flüssig wahrnehmbare Formen, eine gute Mischung aus Komplexität und Ordnung sowie moderat Neues hingegen empfänden viele Menschen als angenehm. Eine orientierungsfreundliche Umgebung enthalte direkte Wege, eine freie Sicht zwischen den „Hauptpunkten“, einfache Grundrisse und Landmarks, mit denen sich verschiedene Orte unterscheiden ließen.

Die neue WertR – Stand der Diskussion

„Die Zusammenführung der Wertermittlungsrichtlinien zur neuen WertR wird noch eine Weile dauern“, kündigte **Andreas Jardin**, Sachverständiger für Immobilienbewertung bei der Oberfinanzdirektion NRW, an. Neben der Ertragswert-, Vergleichswert- und Sachwertrichtlinie solle auch die Bodenrichtwertlinie einbezogen werden, da inhaltliche Abhängigkeiten bestünden, forderte er. Ziel der WertR 2019/2020 sei Marktkonformität, Justiziabilität, Praktikabilität, Eindeutigkeit der Modellbeschreibungen, überregionale Anwendbarkeit sowie die Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit von Gutachten. Dabei gelte es, die bisherigen Richtlinien „intelligent“ zusammenzuführen und nachhaltig anzulegen. Darüber hinaus wäre die Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit von Gutachten. Dabei gelte es, die bisherigen Richtlinien „intelligent“ zusammenzuführen und nachhaltig anzulegen. Darüber hinaus wäre die Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit von Gutachten. Dabei gelte es, die bisherigen Richtlinien „intelligent“ zusammenzuführen und nachhaltig anzulegen. Darüber hinaus wäre die Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit von Gutachten. Dabei gelte es, die bisherigen Richtlinien „intelligent“ zusammenzuführen und nachhaltig anzulegen.

den Grundlagen, Begriffen und Grundsätzen der Wertermittlung“, Punkt II „Bodenrichtwert und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten“, Punkt III „Verfahren der Wertermittlung“ und Punkt IV „Zusätzliche Regelung für die Teilbereiche“ vor. Den Schluss könne der zweite Teil der WertR 2006 bilden, der allerdings einer gründlichen Überarbeitung bedürfe. Nachfolgend beleuchtete der Referent die Schwachpunkte der bisherigen Richtlinien, die es mit der neuen WertR zu beheben gelte.

Die Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) werde nicht einheitlich umgesetzt, daher sei der Vergleich der Bodenrichtwerte einzelner Städte aufgrund unterschiedlicher Definitionen nur eingeschränkt möglich. Insbesondere die wertrelevante Grundflächenzahl (WGfZ) führe in der Praxis zu unterschiedlichen Interpretationen. Notwendig seien beispielsweise klare Definitionen, wie Flächen im Dach zu bewerten seien. Als weiteres unterschätztes Thema führte Jardin die selbstständig nutzbaren Teilflächen auf, die im Sachwertverfahren eine relevante Rolle spielten. Das verwendete Normgrundstück variere je nach Gutachterausschuss. Im Hinblick auf die Modellkonformität sei die Definition eines Normgrundstücks notwendig.

An der Ertragswertrichtlinie gebe es in der Praxis wenig Kritik. Es sei allerdings fraglich, ob das vereinfachte Ertragswertmodell tatsächlich von Nutzen sei. Auch bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze sprach sich Jardin für eine Präzisierung aus. Liegenschaftszinssätze, die in Großstädten einheitlich für das gesamte Stadtgebiet ausgewiesen würden, seien wenig hilfreich.

Bei der Ermittlung des Vergleichswerts sei der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gelte sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren sowie den Bodenrichtwerten. Dabei seien, Vergleichsfaktoren, die schon vor zwei Jahren abgeleitet worden seien, kritisch zu beurteilen. In solchen Fällen böte sich gerade in dynamischen

Immobilienmärkten eine zusätzliche Marktanpassung an.

Das Sachwertverfahren werde häufig kritisiert. Die Sachwertfaktoren würden durch die meisten Gutachterausschüsse weitgehend auf der Grundlage der SW-RL ermittelt. Es träten dabei jedoch Abweichungen auf, insbesondere bei der Erfassung des Ausstattungsstandards, der Anwendung der Wohnfläche statt Bruttogrundfläche (BGF) als Bezugseinheit, der Anwendung des Regionalisierungsfaktors, bei den Modellen zur Berücksichtigung von Spitzböden und der Anwendung der Gesamtnutzungsdauer. Bei den Gesamtnutzungsdauern sei eine bundeseinheitliche Homogenisierung notwendig, da es bei Portfoliobewertungen schwer vermittelbar sei, dass die Nutzungsdauer von Gebäuden, abhängig vom Bundesland, 70 oder 80 Jahre betrage.

Faktor Brandschutz bei großen Objekten

„Der Brandverlauf verhält sich exponentiell“, stellte Prof. **Roland Goertz**, Inhaber des Lehrstuhls für Chemische Sicherheit und Abwehrenden Brandschutz der Bergischen Universität Wuppertal, fest. Ein Feuer beginne meist mit einem kleinen Herd. Anhand eines Videos demonstrierte er den Verlauf eines Brandes, ausgelöst durch eine brennende Zigarette im Sessel. In der Zündphase sei der Stoff des Sessels soweit erwärmt, dass er seine Zündtemperatur erreiche und in Brand gesetzt werde. In der Folge setze ein Schwelbrand ein, der eine unvollständige Verbrennung durch Sauerstoffmangel zur Folge habe. Während dieser Phase werde eine hohe Rauchgasmasse freigesetzt. Die thermische Energie sei ausreichend, um weitere Stoffe thermisch aufzubereiten. Es entstünden brennbare Gase, die gemeinsam mit dem Kohlenstoffmonoxid eine gefährliche explosionsfähige als auch brennbare Atmosphäre bildeten. In der nächsten Phase käme es zum gefürchteten Flash-Over, bei dem der Brand das Gemisch von pyrolysen Gasen entzünde und es zu einer schlagartigen Brandausbreitung auf

den gesamten Bereich komme. Dieser sei mit einem starken Temperaturanstieg auf mehr als 600° C in einer sehr kurzen Zeit verbunden. Als Schutzziele im Brandschutz nannte Prof. Goertz die Verhinderung der Brandentstehung, die Verhinderung der Brand- und Rauchausbreitung, die Rettung von Menschen und Tieren und die Ermöglichung wirksamer Löscharbeiten. Bestehe der Anlass einer konkreten Gefahr, entfalle bei Bestandsgebäuden häufig der bis dahin bestehende Bestandsschutz. Die häufigsten Fälle beträfen dabei Mängel der Rettungswege. Gebäude seien im Hinblick auf den Brandschutz in fünf Gebäudeklassen eingeteilt. Besondere Regelungen gälten für Sonderbauten wie Anlagen mit besonderer Höhe oder Ausdehnung sowie für Gebäude, die für eine größere Personenzahl ausgerichtet seien. Auch für Gebäude mit hilfsbedürftigen Personen und atypische Nutzungen mit besonderem Gefährdungspotenzial sei ein höherer Brandschutz einzuhalten. Die allgemeinen Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen werde in der DIN 4102 geregelt. Würden Bauteile in ein Gebäude eingebaut, gelte der Feuerwiderstand als Maß des Brandschutzes. Dieser beziehe sich auf die Tragfähigkeit, den Raumabschluss, die Wärmedämmung unter Brandeinwirkung, die Begrenzung des Strahlungsdurchtritts, die mechanische Einwirkung auf Wände und die Brandschutzwirkung durch eine Bekleidung. Laut LBO NRW betrage der Brandschutz-Gebäudeabstand zur Grundstücksgrenze mindestens 2,5 m. Bei einer Unterschreitung dieses Abstands sei die Gebäudeabschlusswand als Brandwand auszubilden. Öffnungen seien in dieser äußeren Brandwand unzulässig. Im Inneren eines Gebäudes müssten in einem Abstand von maximal 40 m innere Brandwände errichtet werden. Diese müssten in allen Geschossen übereinander angeordnet sein. Abweichend davon dürften anstelle innerer Brandwände Wände geschossweise versetzt werden, wenn die Decken und Wände in diesem Bereich F90 seien, aus nicht brennbaren Baustoffen bestünden und keine Öffnungen hätten. Für jede Nutzungseinheit müssten in jedem Geschoss mit einem Aufenthaltsraum zwei Ret-

tungswege vorhanden sein. Die Rettungswege dürften innerhalb eines Geschosses über einen gemeinsamen notwendigen Flur führen. Der zweite Rettungsweg könne eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle oder eine weitere notwendige Treppe sein. Ein zweiter Rettungsweg sei nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Sicherheitstrepfenraum möglich sei.

Faktor Brandschutz in der Immobilienbewertung

Prof. **Dietmar Weigt**, Inhaber des Lehrstuhls Immobilienbewertung, Landmanagement und Liegenschaftskataster an der Hochschule Bochum, verdeutlichte die Bedeutung des Themas Brandschutz für die Wertermittlung anhand eines Beispiels aus der Praxis. Für ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen, einer durchschnittlichen Miete von 630 €, acht Stellplätzen mit einer Miete von 30 € pro Stellplatz, einem Liegenschaftszinssatz von 3,4 % bzw. einem Kapitalisierungszins von 5,0 % sei ein Verkehrswert von 1.219.000 € ermittelt worden. Das Gebäude habe einen Rettungsweg aufgewiesen. Der notwendige zweite Rettungsweg sei bis zum 2. OG über Feuerwehrleitern erreichbar gewesen. Für die beiden Dachgeschosswohnungen habe der zweite Rettungsweg auf dem eigenen Grundstück gefehlt. Die Wohnungen hätten auf dieser Basis nicht vermietet, die Miete dieser Wohnungen nicht berücksichtigt werden dürfen. Für eine der Dachgeschosswohnungen habe der zweite Rettungsweg über das Nachbargrundstück erfolgen können. Hierfür sei im Grundbuch des Nachbargrundstücks eine Baulast zur Sicherung des zweiten Rettungsweges eingetragen worden. Der Wertermittler habe einen Wert einfluss durch die Rechte in Höhe von 5.000 € gesehen. Der auf Basis dieser Situation ermittelte Marktwert habe bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,7 % nur noch 513.000 € betragen.

Flächen in der Wertermittlung

„Die sachgemäße Ermittlung relevanter Flächen ist für die Wertermitt-

lung wesentlich“, stellte **Wolfgang Glunz**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Immobilienbewertung, fest. Viele redeten über Quadratmeterpreise, definierten jedoch nicht, welche Flächen sie dabei meinten. Es gebe zahlreiche nationale und internationale Flächenstandards, die teilweise deutlich voneinander abwichen. In den Jahren 2008 bis 2012 habe der Council of European Geodetic Surveyors (CLGE) unter der Führung belgischer und französischer Vermesser und unter Mitarbeit der Europäischen Kommission einen europaweiten Gebäudeflächenstandard entwickelt, der im Jahr 2012 veröffentlicht worden sei. Dieser sei unter dem Titel „Richtlinie zur Ausmessung der Grundfläche von Gebäuden“ auch ins Deutsche übersetzt worden. Der britische Verband RICS habe den Gedanken eines internationalen Gebäudeflächenstandards aufgegriffen und zusammen mit anderen Verbänden einen solchen Standard auf weltweiter Ebene initiiert. So sei die International Property Measurement Standards Coalition (IPMSC) entstanden. Beim Flächenstandard IPMS bestünden merkbare Unterschiede zu anderen Standards. Größter Unterschied, auch bezogen auf die DIN 277 und die Richtlinien der gif, sei derzeit noch das Messprinzip der Innenflächen. Hier sei nicht die Schnittlinie Boden/Wand bei Messpositionen über der Fußleiste Grundlage der NGF und Mietflächen, sondern die sog. „maßgebliche innere Raumbegrenzung“ (Internal Dominant Face). Dies sei dabei die innere Fertigoberfläche, die mindestens 50 % der Oberfläche eines vertikalen Abschnitts einnehme. Um Nutzflächen zu ermitteln, werde die innere Begrenzung jedes Raums von dem Bauteil gebildet, welches einen Wandabschnitt dominiere. Dazu werde eine Wand in Abschnitte unterteilt. Nehme in diesem Abschnitt bei-

spielsweise ein Fenster mehr als 50 % ein, werde auch bis zur Fensterscheibe gemessen. „Das ist gewöhnungsbedürftig, aber in weiten Teilen der Welt üblich“, so Glunz.

Gemäß § 891 BGB erstreckte sich die Rechtsvermutung des Grundbuchs unterschiedslos auf alle eingetragenen und gelöschten Rechte, nicht jedoch auf Tatsacheneintragungen wie Größe, Nutzungsart und Lage. Gemäß § 892 BGB gelte zugunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Grundstück erwerbe, der Inhalt des Grundbuchs als richtig. Die Rechtsprechung habe bereits 1910 in einem Urteil des Reichsgerichts festgestellt, dass der öffentlichen Glauben auch für die Flurkarte gelte. Ein BGH-Urteil vom 20.7.2017 habe den öffentlichen Glauben auf das Liegenschaftskataster als Ganzes ausgeweitet. „Im Vergleich zu anderen Ländern leben Grundstückswertermittler damit in Deutschland in einem Schlaraffenland“, stellte Glunz fest.

Die zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts genutzten NHK 2010 bezögen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß DIN 277-2005. Diese DIN unterteile die BGF in die nutzbare Netto-Raumfläche (NRF) und die Konstruktions-Grundfläche (KGF). Die NRF wiederum setze sich aus der reinen Nutzungsfläche (NUF), der Verkehrsfläche (VF) sowie der Technischen Funktionsfläche (TF) zusammen. Die BGF bilde gemäß DIN 277-1:2005-02 die Summe aller nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen des Bauwerks. Für die Ermittlung der BGF seien die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z.B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen in Höhe der Bodenbelagsoberkante, anzusetzen. Für die Anwendung der NHK 2010

sehe die SW-RL im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Zugrundelegung der Grundflächen der Bereiche a und b vor. Balkone seien – auch überdeckt – dem Bereich c zuzuordnen. Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen sei, ob ihre Nutzbarkeit möglich sei. Bei Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigtem Dach sei keine Dachgeschossnutzung möglich, daher würden die Flächen auch nicht angerechnet.

Zur Berechnung von Wohnflächen gebe es zahlreiche Möglichkeiten: die II. Berechnungsverordnung, die Wohnflächenverordnung, die Richtlinie MFW der gif und die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie von Sprengnetter. Ein durch den Hauseigentümergebiet Haus & Grund 2015 durchgeführter Praxistest eines Doppelhauses mit ausgebautem Keller und Dach sowie einer Altbauwohnung ohne weitere Schwierigkeitsgrade durch drei Prüfer habe zu drei unterschiedlichen Ergebnissen geführt. Die Abweichungen hätten bis zu 16 % betragen. Die Ursachen der Differenzen hätten Messungenauigkeiten, Spielräume bei der Anwendung der Wohnflächenverordnung und handwerkliche Fehler bei der Vermessung umfasst. Die „tatsächliche“ Wohnfläche gebe es nicht und zum Schutz von Mietern und Vermietern müsse es eine Toleranz geben. Vermessungskosten von bis zu 1.050 € verteuerten das Wohnen. Zu hohe rechtliche Anforderungen seien daher kontraproduktiv, so der Verband. „Bei der Wertermittlung von Immobilien ist auf die Offenlegung der Flächengrundlage, die korrekte Einordnung der Flächen und die Abschätzung der Konsequenzen einer ‘fehlerhaften’ Flächenermittlung und ggf. deren Kommentierung zu achten“, so das Fazit von Glunz. Miet- bzw. Wertansätze müssten zudem mit den Flächenansätzen zwingend übereinstimmen.