

# **TAGUNGSBAND** **IMMOBILIENBEWERTUNG** **SACHVERSTAND AM BAU** **2016**

**BEITRÄGE AUS PRAXIS,  
FORSCHUNG UND WEITERBILDUNG**

The logo for b.v.s, consisting of the lowercase letters "b.v.s" in a green, lowercase, sans-serif font.

**SACHSEN**

Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.



EIPOS

Tagungsband der EIPOS-Sachverständigentage  
Immobilienbewertung und Sachverstand am Bau

2016



EIPOS

# **Tagungsband**

## **der EIPOS-Sachverständigentage**

### **Immobilienbewertung und**

### **Sachverstand am Bau**

2016

Beiträge aus Praxis, Forschung und Weiterbildung

#### **Autoren:**

Dipl.-Ing. Ralf Kröll, MRICS  
Jürgen Orth, CIS HypZert (F)  
Petra Schmökel  
Dipl.-Kfm. (FH) Ullrich Werling, FRICS CIS HypZert (F)

Dr. jur. Richard Althoff  
Dipl.-Chem. Heinz-Dieter Altmann  
Prof. Dr.-Ing. Achim Irlé  
Dipl.-Ing. (FH) Robert Jahrstorfer  
Prof. Dr.-Ing. Andreas Nietzold  
Jörg Rautenbach  
Prof. Dipl.-Ing. Architekt Matthias Zöllner

#### **Herausgeber:**

EIPOS GmbH

Dr. Uwe Reese  
Geschäftsführer EIPOS GmbH

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Peter Neumann  
Produktmanager Bauwesen und Immobilienwirtschaft, EIPOS GmbH

Dipl.-Ing. (FH) Silke Grün  
Produktmanagerin Bauwesen und Immobilienwirtschaft, EIPOS GmbH

Bibliografische Informationen der Deutschen Nationalbibliothek  
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie;  
detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

**ISBN (Print): 978-3-8167-9669-5**  
**ISBN (E-Book): 978-3-8167-9670-1**

Einband und DTP-Satz: EIPOS GmbH

Bei der Erstellung des Buches wurde mit großer Sorgfalt vorgegangen; trotzdem lassen sich Fehler nie vollständig ausschließen. Verlag und Autoren können für fehlerhafte Angaben und deren Folgen weder eine juristische Verantwortung noch irgendeine Haftung übernehmen. Für Verbesserungsvorschläge und Hinweise auf Fehler sind Verlag und Autoren dankbar.

**EIPOS Europäisches Institut für postgraduale Bildung GmbH**  
Ein Unternehmen der TUDAG Technische Universität Dresden AG  
Anschritt: Freiberger Straße 37, D-01067 Dresden  
Telefon: (03 51) 4047042-10  
Telefax: (03 51) 4047042-20  
E-Mail: [eipos@eipos.de](mailto:eipos@eipos.de)  
Internet: [www.eipos.de](http://www.eipos.de)  
Geschäftsführer: Dr. Uwe Reese  
Juni 2016

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des jeweiligen Autors unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

© **Fraunhofer IRB Verlag, 2016**

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB  
Anschritt: Postfach 80 04 69, D-70504 Stuttgart  
Telefon: (07 11) 970-25 00  
Telefax: (07 11) 970-25 99  
E-Mail: [irb@irb.fraunhofer.de](mailto:irb@irb.fraunhofer.de)  
Internet: [www.baufachinformation.de](http://www.baufachinformation.de)

Druck und Bindung: Konrad Triltsch GmbH, Ochsenfurt-Hohestadt

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort	
<i>Tobias Irmischer, Uwe Reese</i> .....	3

## Beiträge vom 17. EIPOS-Sachverständigentag Immobilienbewertung am 23. Juni 2016

---

Was macht die Modellkonformität mit der Wertqualität? Über die Auswirkungen des modernen Konformismus auf den Ertragswert	
<i>Ralf Kröll</i> .....	7
Erste Erfahrungen mit der Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015	
<i>Jürgen Orth</i> .....	19
Bewertung von Dienstbarkeiten – Aktuelle Entschädigungsaufgaben und Lösungsansätze – ein Praxisbericht	
<i>Petra Schmökel</i> .....	27
Flüchtlingsheime in der Immobilienbewertung	
<i>Ulrich Werling</i> .....	41

## Beiträge vom 18. Sachverständigentag Bauschadensbewertung / 10. Bausymposium „Sachverstand am Bau“ am 24. Juni 2016

---

Der Privatsachverständige in der Projektabnahme	
<i>Richard Althoff</i> .....	57
Fliesenformate immer größer – welche Konsequenzen?	
<i>Heinz-Dieter Altmann</i> .....	75
Treppauf / Treppab	
<i>Achim Irlé</i> .....	79
Photovoltaik einfach aufs Dach stellen?	
<i>Robert Jahrstorfer</i> .....	101
Brandschutztechnische Belange zur Abnahme	
<i>Andreas Nietzold</i> .....	113
BVS-Standpunkt: Weiße Wannen im Wohnungsbau	
<i>Jörg Rautenbach</i> .....	135
Abdichtungen von Balkonen, Dachterrassen sowie Innenräumen: Wird mit den neuen Regelwerken alles gut?	
<i>Matthias Zöllner</i> .....	151
Garantiert kompetent – Erste Personenzertifizierung im Bereich „Schäden an Gebäuden“	
<i>Anja Mai</i> .....	165
Autorenverzeichnis .....	172
Publikationsverzeichnis .....	173



## Vorwort

Das Dresdner Bausymposium „SACHVERSTAND AM BAU“ findet am 24. Juni 2016 wiederum als gemeinsame Veranstaltung des BVS Sachsen und der EIPOS GmbH statt. Diese Tagung ist eine etablierte Veranstaltung als überregionales Branchentreffen für Sachverständige, Planer, Ausführende und Juristen.

Auch dieses Jahr steht die Tagung unter dem Leitgedanken „Sachverstand am Bau – Vom Scheitel bis zur Sohle“. Zum Schwerpunktthema „Wie sicher ist die Abnahme?“ stehen interessante Themen aus unterschiedlichen Bereichen des Bauens zur Diskussion. Anhand einiger Praxisbeispiele wird die Bauabnahme unter rechtlichen Aspekten betrachtet.

Brandschutztechnische Belange sind ebenfalls Bestandteil des Abnahmeprozesses. Es wird der Frage nachgegangen, welche Rolle dabei der Bausachverständige spielt.

Die Treppennorm DIN 18065 hat Auswirkungen auf Planung und Abnahme. Es soll aufgezeigt werden, wann eine Zulassung erforderlich ist und auf welche Details bei der Abnahme zu achten ist.

Photovoltaikanlagen prägen inzwischen die Dächerlandschaft. Wo sind hier die Schadensschwerpunkte zu sehen, auf welche der Bausachverständige achten muss.

Fliesenformate werden immer größer. Diese Tatsache hat Konsequenzen auf Planung und Abnahmebeurteilungen.

Der BVS hat zur Thematik „Weiße Wannen im Wohnungsbau“ einen Standpunkt erarbeitet. Dieser soll offene Fragen klären, sowie Planungs- und Beurteilungsunsicherheiten beseitigen.

Kritisch werden die neuen Normen zu Abdichtungen von Balkonen, Dachterrassen sowie Innenräumen betrachtet und versucht die Frage zu beantworten, ob mit den neuen Regelwerken alle fachlichen Probleme nun gelöst werden.

Der erste Veranstaltungstag (23. Mai 2016) widmet sich der Immobilienbewertung. In den zurückliegenden Jahren mussten sich die Sachverständigen mit zahlreichen Veränderungen auseinandersetzen. In diesem Jahr steht mit der Ertragswert-Richtlinie die jüngste Novellierung im Fokus. Es ist Zeit, ein Resümee zu ziehen.

Ein in den vergangenen Monaten viel diskutiertes Thema ist die aktuelle Situation von Flüchtlingen in Europa und die Unterbringung dieser Menschen. Die Zahl der Unterkünfte steigt und Sachverständige für Immobilienbewertung müssen sich bei der Bewertung dieser Gebäude unter anderem mit Fragestellungen zu Bau- und Mietrecht sowie den Nutzungsperspektiven beschäftigen. Ein Beitrag dieser Tagung liefert Antworten auf diese Fragen und gibt Ratschläge für die Bewertungsansätze.

Fachmärkte und Fachmarktzentren stehen bei Investoren hoch im Kurs. Die Bewertung dieser Immobilienart und Lösungsansätze für die Bewertung von Dienstbarkeiten sind weitere Themen der Fachtagung.

Mit beiden Tagungen wollen EIPOS und der BVS Sachsen mit Themen aus der Praxis, der angewandten Forschung und der Rechtsprechung einen Beitrag zur Beantwortung aktueller Fragen der Sachverständigentätigkeit leisten. Sachverständigentage schaffen ein Forum zur Diskussion mit fachkompetenten Referenten und einen aktiven Erfahrungsaustausch unter Fachkollegen.

Der vorliegende Tagungsband dokumentiert die Referate der Tagungen Immobilienbewertung und Sachverstand am Bau des Jahrganges 2016.

Wir danken an dieser Stelle sehr herzlich unseren Referenten und Dozenten sowie den Teilnehmern und Absolventen. Es wird weiterhin unser gemeinsames Ziel sein, Sie in Ihrer beruflichen Tätigkeit zu unterstützen und den Wissenszuwachs in der Bau- und Immobilienbranche zu befördern.

*Dipl.-Ing. Tobias Irmischer*  
*Vorsitzender BVS Sachsen*

*Dr. Uwe Reese*  
*Geschäftsführer EIPOS GmbH*





## **Beiträge**

17. EIPOS-Sachverständigentag Immobilienbewertung

23. Juni 2016



# Was macht die Modellkonformität mit der Wertqualität? Über die Auswirkungen des modernen Konformismus auf den Ertragswert

Ralf Kröll

## 1 Einleitung

Das Prinzip der Modellkonformität sollte zu genaueren Verkehrswerten führen. Bislang ist jedoch keine wesentliche Genauigkeitssteigerung eingetreten. Es gibt zu viele Schwachstellen, die dem gut gemeinten Prinzip der Modellkonformität entgegenstehen. Dabei handelt es sich insbesondere um Ungenauigkeiten in den Auswertungen und Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse. Aus diesem Grund bleibt alles beim Alten: Der Sachverständige, der Verkehrswerte ermittelt, hat trotz der groß angelegten Konformitätsbemühungen weiterhin einen großen Interpretationsspielraum.

## 2 Modellkonformität als oberstes Prinzip der Wertermittlung

In der deutschen Wertermittlung hat man sich seit einigen Jahren verstärkt auf die so genannte Modellkonformität konzentriert. Dadurch sollen die Genauigkeit und die Akzeptanz der Wertermittlung erhöht werden. In den neueren Richtlinien wird die Modellkonformität mittlerweile besonders herausgestellt, z. B. in der Ertragswertrichtlinie unter Nr. 2 Abs. 3:

*Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter.*

Um nachvollziehen zu können, warum die Modellkonformität eine so hohe Bedeutung gewonnen hat, muss man sich die Entwicklung des Sachverständigenwesens anschauen. Gab es bis vor 20 Jahren hauptsächlich lokal tätige „Einzelkämpfer“, die ihre Sachverständigentätigkeit oftmals noch neben dem eigentlichen Hauptberuf ausübten, hat sich das mittlerweile grundlegend geändert. Es gibt kleine und große Sachverständigenbüros mit unterschiedlich vielen Angestellten, die teilweise deutschlandweit tätig sind. Einige Sachverständige erstellen sogar Gutachten über weltweit verteilte Immobilien. Die lokalen Einzelkämpfer sind zum Auslaufmodell geworden. Auftraggeber vertrauen eher den großen Büros, die wegen des dort gebündelten Sachverstands vermeintlich hochwertige Gutachten abliefern.

Blickt man aber einmal hinter die Kulissen der heutigen Sachverständigenbüros, wird man feststellen, dass die Marktkenntnisse der dort arbeitenden Sachverständigen im Wesentlichen nicht mehr auf eigenen persönlichen Erfahrungen und Kontakten

beruhen. Die heutigen Marktkenntnisse stammen oft aus sekundären Quellen, die in Massen im Internet zu finden sind. Früher war der Sachverständige selber noch ein "Player" auf dem lokalen Markt, sei es beispielsweise als Architekt, Makler oder Investor. Er kannte die Besonderheiten des lokalen Marktes und wusste, welche Preise wo zu erzielen waren. Dieses individuelle persönliche Gespür für den Markt ist bei vielen der heute tätigen Sachverständigen verloren gegangen. Das Gespür ist einer technisch orientierten Recherche von Sekundärdaten im Internet gewichen.

Die Gutachtenerstellung auf der Grundlage des Gespürs hatte allerdings einen erheblichen Schwachpunkt. In kritischen Fällen konnte der Gutachter nämlich keine belastbaren Beweise auf den Tisch legen. Der Hinweis auf die Erfahrung und die Autorität des Sachverständigen reichte im Internetzeitalter nicht mehr aus, um mit Gutachten zu überzeugen. Das war der Beginn der neuen Sachverständigengeneration, die anhand von Internetrecherchen vermeintlich genaue Eingangsdaten für die immer komplizierter werdenden Wertermittlungsmodelle generierte. Alle Eingangsgrößen wurden mit Internet- und Literaturquellen belegt und fertig war das rechtssichere und nachvollziehbare Gutachten. Allerdings waren die rein technisch recherchierten Eingangsdaten nicht immer marktgerecht, so dass häufig Verkehrswerte ermittelt wurden, die mit dem Marktgeschehen nichts mehr zu tun hatten.

Jetzt schlug die Stunde der Modellkonformität. Um die Genauigkeit der Wertermittlung wieder zu steigern und das Vertrauen in die deutsche Wertermittlung zurückzugewinnen, wurde die Modellkonformität zum obersten Prinzip erhoben. Die Modellkonformität im Ertragswertverfahren basiert auf folgenden Gedanken:

1. Die Gutachterausschüsse ermitteln die Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Kaufpreisen. Sie veröffentlichen die Liegenschaftszinssätze und geben dabei gleichzeitig an, welches Bewertungsmodell und welche Eingangsgrößen sie bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes angesetzt haben.
2. Der Sachverständige setzt die Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses in seinen Wertermittlungen an. Dabei muss er das gleiche Bewertungsmodell und die gleichen Eingangsgrößen ansetzen, wie der Gutachterausschuss bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes.
3. Wenn bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes durch die Gutachterausschüsse und bei der Erstellung der Wertgutachten durch die Sachverständigen die gleichen Modelle und Eingangsgrößen verwendet werden, muss sich zwangsläufig ein marktgerechter Verkehrswert ergeben.

Die Modellkonformität soll nun also zu einer höheren Genauigkeit in der deutschen Verkehrswertermittlung führen. Dazu müssen zunächst die Gutachterausschüsse in Vorleistung treten. Sie müssen ihre Bewertungsmodelle und Eingangsgrößen im Detail definieren und offen legen. Und genau an dieser Stelle gerät das gut gemeinte Konformitätsmodell bereits ins Wanken. Die meisten Gutachterausschüsse sind nämlich nicht in der Lage, derartige Vorschriften in die Tat umzusetzen. Mehr dazu im nächsten Kapitel.

Bewertungssachverständige früher	Bewertungssachverständige heute
Einzelkämpfer	Sachverständigenbüro
Lokal tätig	Überregional tätig
Intrinsisch motiviert: Sachverständigentätigkeit oft neben dem eigentlichen Beruf	Extrinsisch motiviert: Sachverständiger als Beruf, Notwendigkeit, Gewinne zu produzieren
Primäre Marktkenntnisse durch persönliche Kontakte und Erfahrungen	Sekundäre Marktkenntnisse durch Internet und Medien
Schwerpunkt: inhaltlicher Input für überschaubare Bewertungsmodelle	Schwerpunkt: technische Recherchen für komplizierte Bewertungsmodelle
Marktwerte basieren auf „Gespür“ des Sachverständigen, sind nicht beweisbar/belastbar	Beweisbare Marktwerte ohne Bezug zum Marktgeschehen



Konsequenz: Verschärfung der gesetzlichen Anforderungen zum Schutz der Auftraggeber, Einführung des Prinzips der Modellkonformität

Abb. 1: Bewertungssachverständige früher und heute

### 3 Ungenauigkeiten in den Modelldefinitionen

Das Gutachterausschusswesen in Deutschland ist Ländersache. Jedes Bundesland hat seine eigenen Vorstellungen, wie Gutachterausschüsse zu funktionieren und zu arbeiten haben. Dementsprechend hat sich eine nicht unerhebliche Vielfalt bei den Produkten der Gutachterausschüsse herausgebildet. Das gilt auch für die Modellkonformität, wo es eine bunte Mischung an Vorstellungen, Ideen und Umsetzungen gibt. In Schulnoten ausgedrückt resultieren daraus Qualitäten, die in einer Bandbreite von gut bis ungenügend liegen. Sehr gute Qualitäten sind nach den von mir durchgeführten Stichproben nicht vorhanden.

Ein Beispiel für eine einigermaßen gelungene Umsetzung der Vorschriften zur Modellkonformität findet sich im Marktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Bonn (siehe Abbildung 2). Dort wird im Wesentlichen auf das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA-NRW Bezug genommen. Für Mietwohnhäuser wird zum Beispiel eindeutig angegeben,

- wie die Wohnfläche ermittelt wurde,
- welche Bewirtschaftungskosten angesetzt wurden,
- welche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt wurde und
- wie der Bodenwert berücksichtigt wurde.

Allerdings gibt es auch beim Modell der AGVGA-NRW einige auslegungsbedürftige Angaben. Das gilt insbesondere für den Rohertrag, die Restnutzungsdauer und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

- Beim Rohertrag ist nicht eindeutig erkennbar, welche Mieten anzusetzen sind. Die marktüblich erzielbaren Mieten entsprechen nämlich oftmals nicht den Mietspiegelmieten. In vielen Großstädten liegen die Mietspiegelmieten erheblich unter den marktüblich erzielbaren Mieten.
- Bei der Restnutzungsdauer ist von Einzelfallbetrachtungen in der Kategorie der modernisierten und kernsanierten Objekte die Rede. Somit kann jeder Sachverständige seine eigene Sichtweise einbringen. Und das bei einer Objektkategorie, die in der Praxis sehr häufig vorkommt.
- Als besondere objektspezifische Merkmale werden Over- und Underrents sowie Investitionskosten genannt. Bei den Over- und Underrents stellt sich beispielsweise die Frage, mit welchem Zinssatz kapitalisiert wurde. Hinsichtlich der Investitionskosten ist nicht erkennbar, ob die tatsächlich anfallenden oder die irgendwie abgeschriebenen Kosten angesetzt wurden.

Trotz der umfangreichen Beschreibung mit Bezug auf das Modell der AGVGA-NRW ist beim Gutachterausschuss Bonn somit eine nicht unerhebliche Unschärfe in den Definitionen der Eingangsgrößen vorhanden. Diese Definitionsungenauigkeit führt dazu, dass es eine „modellkonforme“ Bandbreite bei einigen entscheidenden Eingangsgrößen gibt. Das eigentliche Ziel der Modellkonformität, alle Modellparameter eindeutig zu definieren, wird somit nicht erfüllt.

Schaut man sich dann noch die „Modellkapriolen“ anderer Gutachterausschüsse an, kann von Modellkonformität keine Rede mehr sein. In Abbildung 2 werden beispielhaft die Modelle der Gutachterausschüsse Oldenburg und Saarbrücken angegeben. Es könnten unzählige weitere Gutachterausschüsse hier aufgeführt werden, die die Vorgaben zur Modellkonformität nicht umsetzen (können). Und das liegt in der Regel nicht am fehlenden Willen. Gründe dafür sind meistens die finanziellen und personellen Engpässe sowie die fehlenden Datengrundlagen.

Bei allem Aktionismus zur Modellkonformität wäre es angebracht gewesen, zunächst einmal die Gutachterausschüsse mit ausreichenden Mitteln auszustatten. Und auch das hätte nur bedingt geholfen. Denn wo keine Daten vorhanden sind, hilft auch die Forderung nach Konformität nicht weiter.

	Modell für Mietwohnhäuser		
	Bonn 2015 (AGVGA-NRW)	Oldenburg 2015	Saarbrücken 2015
<b>Wohnfläche</b>	Wohnflächenverordnung	Keine Angaben	Kein Modell
<b>Rohertrag</b>	gem. § 18 ImmoWertV marktüblich erzielbare Einnahmen, Grundlage Mietspiegel tatsächliche Mieten, die anhand eines Mietspiegels auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind	Nettokaltmiete	
<b>BWK</b>	II. Berechnungsverordnung	WertR	
<b>GND</b>	Sachwertmodell AGVGA	NHK 2010	
<b>RND</b>	gem. § 16 ImmoWertV keine Objekte mit RND unter 25 Jahren Modernisierungen über Modell AGVGA, Einzelfallbetrachtung bei länger zurück liegenden Modernisierungen und kernsanierten Objekten	Wirtschaftliche RND	
<b>Bodenwert</b>	Bodenrichtwert für den unbebauten Boden Separat nutzbare Grundstücksteile abspalten	Erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert	
<b>BOG</b>	Overrent / Underrent Investitionskosten	Sonstige werterhöhende oder wertmindernde Umstände	

Note	2-3	4-5	6
------	-----	-----	---

Abb. 2: Modellbeschreibungen verschiedener Gutachterausschüsse

## 4 Ungenauigkeiten im veröffentlichten Liegenschaftszinssatz

Im vorherigen Kapitel wurde gezeigt, dass die Definitionsungenauigkeiten in den Modellen zu entsprechenden Ungenauigkeiten bei der Wertermittlung führen können. Weitere Ungenauigkeiten ergeben sich aus der statistischen Auswertung der vorhandenen Daten. So geben beispielsweise zahlreiche Gutachterausschüsse lediglich einen Mittelwert als durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz an. Der Mittelwert sagt aber in der Regel überhaupt nichts über die Verteilung der einzelnen Liegenschaftszinssätze aus. Bei einem Mittelwert von 4,0 Prozent für den Liegenschaftszinssatz können die Einzelwerte eine erhebliche Streuung aufweisen (z. B. von 1,0 bis 7,0 Prozent) oder relativ eng beieinander liegen (z. B. von 3,5 bis 4,5 Prozent). Im ersten



Fall wäre die Bandbreite für den anzusetzenden Liegenschaftszinssatz relativ groß. Im zweiten Fall hätte man ein relativ kleines Spektrum zur Auswahl.

Neben der Angabe des Mittelwerts ist es daher wichtig, dass der Gutachterausschuss auch ein Streuungsmaß, wie zum Beispiel die Standardabweichung angibt. Aus dem Mittelwert **und** der Standardabweichung kann man wichtige Erkenntnisse zur Qualität der Auswertung des Gutachterausschusses ableiten. In Abbildung 3 sieht man beispielsweise, dass ein Gutachterausschuss zehn Verkäufe von Mietwohnhäusern ausgewertet hat. Daraus ergibt sich ein Mittelwert von 4,0 Prozent. Die Standardabweichung ergibt sich zu 1,0 Prozent.

Objekte	LZ
1	3,8
2	4,8
3	3,4
4	4,9
5	3,2
6	3,7
7	2,7
8	6,0
9	3,4
10	3,6
Mittelwert	4,0
Standardabw.	1,0

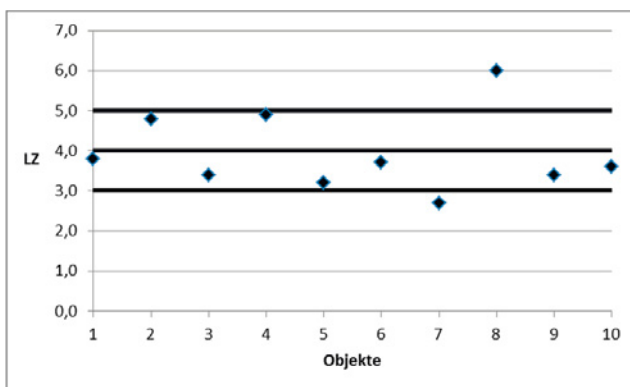


Abb. 3: Mittelwert und Standardabweichung – Konstellation 1

Der Mittelwert und die Standardabweichung werden vom Gutachterausschuss im Marktbericht publiziert. Oftmals wird auch noch die Anzahl der ausgewerteten Objekte angegeben. Der Sachverständige muss diese Angaben nun interpretieren. Dabei muss er zur Standardabweichung Folgendes wissen: Geht man von einer Normalverteilung der Einzelwerte für den Liegenschaftszinssatz aus, dann liegen mindestens 68 Prozent der Einzelwerte in dem Bereich von Mittelwert +/- Standardabweichung. Im oben beschriebenen Fall liegen also mindestens 68 Prozent der Einzelwerte innerhalb der Bandbreite von 4,0 Prozent +/- 1,0 Prozent.

Daraus kann der Sachverständige nun folgende Erkenntnisse gewinnen:

- Es wurden zehn Verkaufspreise von Mietwohnhäusern ausgewertet.
- Der Mittelwert der Auswertung liegt bei 4,0 Prozent.
- Mindestens 68 Prozent der Einzelwerte liegen in einer Bandbreite von +/- 1,0 Prozent um den Mittelwert.
- Welche Werte außerhalb der Bandbreite von +/- 1,0 Prozent liegen, ist aus den Daten nicht ersichtlich.

Der Sachverständige wird für seine Wertermittlung voraussichtlich einen Liegenschaftszinssatz innerhalb der Bandbreite der Standardabweichung ansetzen.

Welchen Wert von 3,0 bis 5,0 Prozent er konkret ansetzt, bleibt seiner Begründungskreativität überlassen. Wenn er besonders kreativ ist, könnte er auch einen Liegenschaftszinssatz außerhalb der Bandbreite von 3,0 bis 5,0 Prozent ansetzen, denn er weiß ja nun, dass von den zehn Einzelwerten einige außerhalb der Bandbreite der Standardabweichung liegen.

Würde der Sachverständige die zehn Einzelwerte kennen, so könnte er feststellen, dass sieben der zehn Einzelwerte unter 4,0 Prozent liegen. Das wäre möglicherweise ein Indiz dafür, dass der Liegenschaftszinssatz innerhalb der Bandbreite dieser sieben Werte zu finden ist (also 2,7 bis 3,8 Prozent). Da die Einzelwerte aber nicht mit veröffentlicht werden, kann der Sachverständige diesen Aspekt nicht erkennen.

Trotz der Angabe von Mittelwert und Standardabweichung bleibt somit immer noch ein erheblicher Interpretationsspielraum. Dies zeigt Abbildung 4 mit zehn Verkaufspreisen, aus denen sich wiederum ein Mittelwert von 4,0 Prozent und eine Standardabweichung von 1,0 Prozent ergeben. Man erhält also das gleiche statistische Ergebnis wie in dem obigen Beispiel, obwohl vollkommen andere Einzelwerte ausgewertet wurden. Würde der Sachverständige die Einzelwerte kennen, so würde er sicherlich zu einem Liegenschaftszinssatz von rd. 4,0 Prozent tendieren, denn acht der zehn Einzelwerte liegen um die 4,0 Prozent. Der Sachverständige sieht im Marktbericht aber nur den Mittelwert und die Standardabweichung und tappt damit völlig im Dunkeln.

Objekte	LZ
1	4,1
2	4,2
3	3,8
4	2,0
5	3,9
6	6,0
7	4,2
8	4,0
9	3,9
10	4,1
Mittelwert	4,0
Standardabw.	1,0

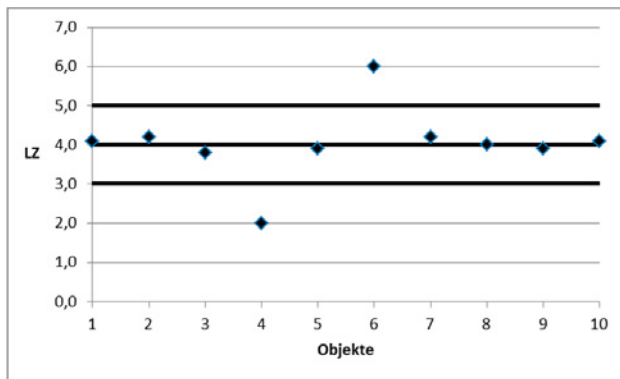


Abb. 4: Mittelwert und Standardabweichung – Konstellation 2

## 5 Ungenauigkeiten in den Eingangsgrößen

Fassen wir noch einmal zusammen, was wir bis jetzt zur Genauigkeit des Ertragswertverfahrens festgestellt haben:

- Mit der gesetzlich geforderten Modellkonformität soll das Ertragswertverfahren wesentlich genauere Ergebnisse liefern.
- Viele Gutachterausschüsse definieren die Modelle jedoch nicht bzw. nicht genau genug. Die Definitionsungenauigkeiten in den Modellen lassen einen erheblichen Interpretationsspielraum zu und führen somit zu falschen Ergebnissen.
- Weiterer Interpretationsspielraum ergibt sich aus den Ungenauigkeiten des als Mittelwert berechneten Liegenschaftszinssatzes. Die Bandbreiten für den Mittelwert sind so groß, dass jeder Sachverständige die vermeintlich objektiven statistischen Daten subjektiv beeinflussen kann.

Um den Ungenauigkeiten die Krone aufzusetzen, beleuchten wir jetzt noch einen weiteren Aspekt, der zeigt, dass die theoretisch sinnvolle Forderung nach Modellkonformität an der praktischen Umsetzung scheitert. Dazu blicken wir noch einmal auf die statistische Auswertung des vorherigen Kapitels. Es wurden zehn Verkaufsfälle ausgewertet, womit sich zehn Liegenschaftszinssätze ergaben. Aus den zehn Liegenschaftszinssätzen wurde dann ein Mittelwert von 4,0 Prozent berechnet. Dieser Mittelwert wird vom Gutachterausschuss im Marktbericht veröffentlicht. Die alles entscheidende Frage wird im Marktbericht in der Regel aber nicht beantwortet: Auf welche konkreten Eingangsgrößen bezieht sich der Mittelwert von 4,0 Prozent eigentlich? Die Antwort auf diese Frage führt zum so genannten Referenzobjekt.

Das Referenzobjekt entsteht aus den Mittelwerten und Standardabweichungen der Eingangsgrößen. So könnte der Gutachterausschuss beispielsweise angeben, dass die Mieten der ausgewerteten Verkaufsobjekte in einer Bandbreite von 8,00 bis 10,00 EUR/m<sup>2</sup> liegen und sich ein Mittelwert von 9,00 EUR/m<sup>2</sup> ergibt. Mit den Referenzdaten erhält der Mittelwert für den Liegenschaftszinssatz ein Profil.

Einige Gutachterausschüsse wissen um die Wichtigkeit der Referenzdaten und veröffentlichen diese im Marktbericht. Der Gutachterausschuss Köln gibt in seinem Marktbericht 2015 (Seite 84) beispielsweise einen Liegenschaftszinssatz von 3,7 Prozent für Mietwohnhausgrundstücke und folgende Referenzdaten an:

	Mittelwert der Eingangsgrößen	Standardabweichung
<b>Wohn-Nutzfläche</b>	864 m <sup>2</sup>	+/- 1.439 m <sup>2</sup>
<b>Bereinigter Kaufpreis</b>	1.652 EUR/m <sup>2</sup>	+/- 441 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Miete</b>	7,90 EUR/m <sup>2</sup>	+/- 1,40 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	22,0 % des Rohertrags	+/- 4,0 % des Rohertrags
<b>Restnutzungsdauer</b>	40 Jahre	+/- 11 Jahre

Abb. 5: Referenzdaten