

Anwendungshinweise

Zeitliche Anpassung des Gebäudefaktors mit aktuellen Kaufpreisen

Stand: 28.07.2020

1 Fragestellungen

- Wie können Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung zur zeitlichen Anpassung des Gebäudefaktors an einen jüngeren Stichtag (z. B. 2020) dienen?
- Kann diese Methode auch zur Ausreißer-Identifizierung genutzt werden?

2 Grundsätzliche Anwendung des Gebäudefaktors im Vergleichswertverfahren

Nach § 193 (5) BauGB und § 13 ImmoWertV sollen Vergleichsfaktoren zur Ermittlung von Vergleichswerten dienen. Diese beziehen sich insbesondere auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf andere Bezugseinheiten wie Flächeneinheiten einer baulichen Anlage (Gebäudefaktor). Sie finden daher im Vergleichswertverfahren Anwendung. Die einzelnen Verfahrensschritte werden schematisch in Abbildung 1 dargestellt (überarbeitet nach Freise 2016¹).

Mithilfe der vom Gutachterausschuss veröffentlichten PDF-Rechner ist es möglich, den Gebäudefaktor anhand diverser Objektmerkmale anzupassen. Durch die Auswahl des zutreffenden Bodenrichtwertniveaus zum Stichtag 31.12.2018 als Lageparameter ist eine räumliche Zuordnung gewährleistet.

Es findet durch die Anwendung von statistischen Methoden eine deduktive Beschreibung eines Teilmarktes statt. Ergänzend eignen sich Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung zur zusätzlichen zeitlichen Anpassung des ermittelten Gebäudefaktors an den lokalen Markt.

	520	2019	1999	Wiederverkauf	Bezugsfrei	95
Eingabebereich:	BRW 2018 als Lageparameter	Bewertungsstichtag	ursprüngliches Baujahr	Kategorie (Erst- oder Wiederverkauf)	Status (bezugsfrei oder vermietet)	Wohnfläche WF
Ergebnis:	<p>GF ETW angepasst = 3.888</p> <p>Vorläufiger Vergleichswert = 369.334 €</p>					
Hinweise:	<p>Bitte überprüfen Sie das Ergebnis mit der Stichproben-Beschreibung und dem Konturdiagramm.</p> <p>Geschätzter Streubereich auf Basis des SEM für das 95%-Konfidenzintervall 3.765 - 4.010</p> <p>(im Rahmen des Regressions-Modells)</p> <p>% der Streuung durch Modell erklärt</p> <p>Tief Hoch</p> <p>75,9% der Streuung des GF können durch das Regressionsmodell erklärt werden.</p>					

¹ Freise, Jörn (2016): Die ImmoWertV in der Praxis. Verkehrswert-Handbuch für Gutachterausschüsse, Sachverständige und ihre Auftraggeber. Verlag W. Kohlhammer. Stuttgart. ISBN: 978-3-17-029609-1

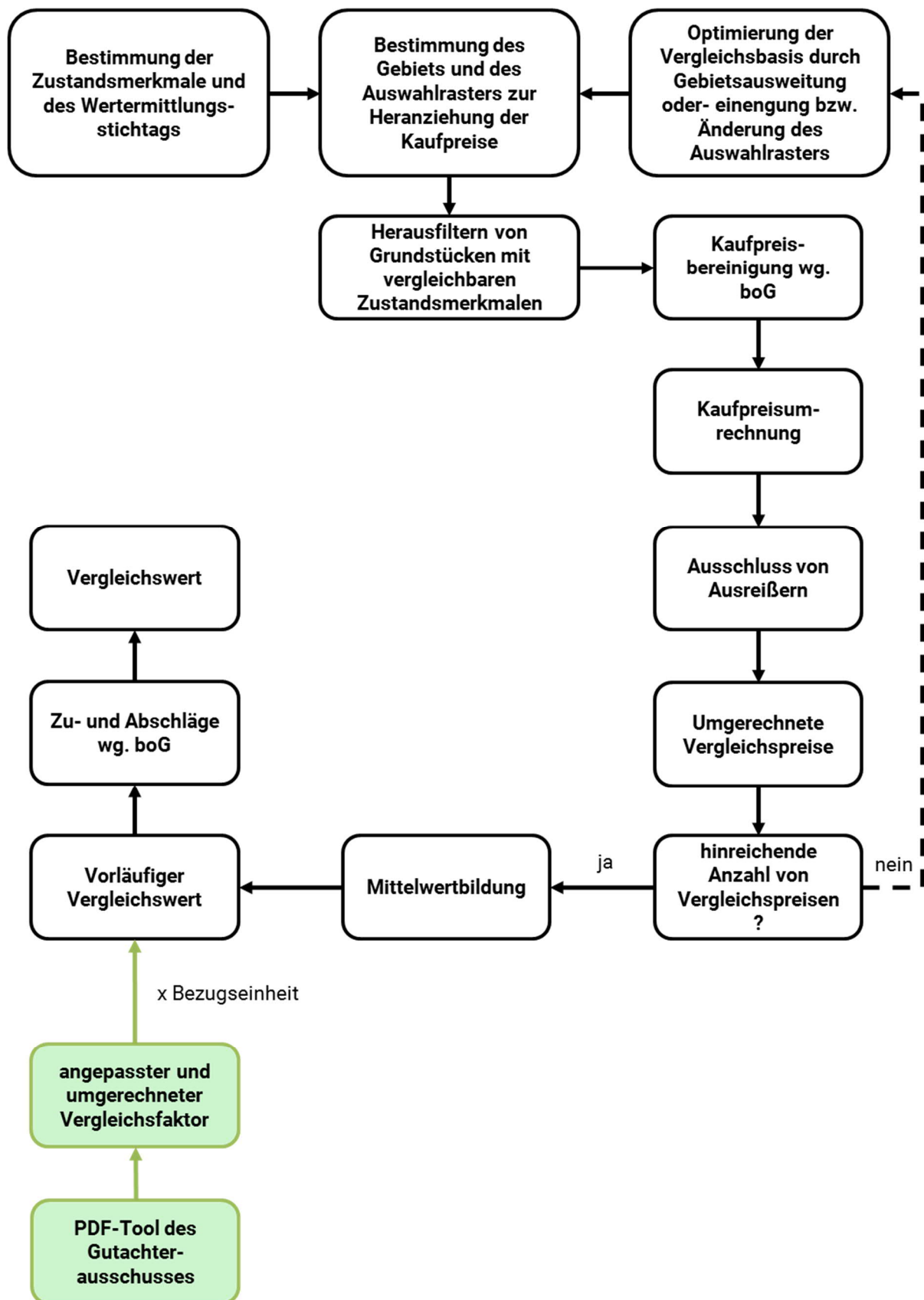


Abbildung 1: Verfahrensschritte im Vergleichswertverfahren

3 Zeitliche und lokale Anpassung auf aktuellen Stichtag

Die PDF-Rechner zum Gebädefaktor sind zu festgelegten Stichtagen ermittelt (2017 bis 2019) und sehen i.d.R. keine Extrapolation zu einem jüngeren Stichtag (z. B. 2020) vor. Jedoch ist es möglich, mit Kauffällen aus der Kaufpreissammlung einen lokalen zeitlichen Anpassungsfaktor zu schätzen.

Hierbei werden die bekannten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung **①** mithilfe des Gebädefaktor-Rechners geschätzt **②** und ins Verhältnis gesetzt **③**. Mittels der Methode der 2,5-fachen Standardabweichung (alternativ: Boxplot-Methode) können nun die Verhältnisse als Ausreißer-Test **④** dienen. Das arithmetische Mittel / Median aus diesen Verhältnissen stellt einen lokalen zeitlichen Marktanpassungsfaktor für den Gebädefaktor dar **⑤**.

Die Schätzung erfolgt mit der oben erläuterten Vorgehensweise mit ausschließlichen Kauffällen des jüngeren Stichtags (hier: 2020). Hierbei wird dann zusätzlich eine Entwicklung bis zum neueren Stichtag geschätzt. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung, welche sachverständig gewürdigt werden muss! Die folgende Beispiel-Rechnung betrachtet eine Stadt im Landkreis Augsburg mit vier Kauffällen aus der Kaufpreissammlung:

Gesucht: Vergleichswert für Eigentumswohnung, Bodenrichtwert: 450€/m², Bewertungszeitpunkt 2020, Baujahr 1999, Wiederverkauf, Bezugsfrei, Wohnfläche 95m².

Vier Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung:

Nr.	BRW	Jahr	Baujahr	Verfügbarkeit	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis (ohne PKW-Stellplatz)	Euro / m ² Wohnfläche	Gebädefaktor laut PDF-Rechner Annahme: Stichtag 2019!	Kaufpreis / Gebädefaktor	
1	450	2020	1980	Bezugsfrei	80	293.000 €	3.663 €	3.376 €	1,08	
2	450	2020	1980	Bezugsfrei	108	370.000 €	3.426 €	3.344 €	1,02	
3	450	2020	1984	Bezugsfrei	95	357.000 €	3.758 €	3.432 €	1,09	
4	450	2020	1987	Bezugsfrei	89	278.000 €	3.124 €	3.495 €	0,89	
							3.492 €	arithmetisches Mittel	1,02	= lokaler Marktanpassungsfaktor inkl. Zeitanpassung
							3.544 €	Median	1,05	
								Standardabweichung	0,08	= kein Verhältnis außerhalb der
								Obere Grenze 2,5-fache Std.Abw.	1,22	2,5-fachen Standardabweichung
								Untere Grenze 2,5-fache Std.Abw.	0,82	-> Kein Ausreißer bei Kaufpreisen!
								Gerechneter Gebädefaktor angepasst für das zu bewertende Objekt =	3.712 €	≈ 352.640 €
								sachverständig gewählter Marktanpassungsfaktor aus Kaufpreisen =	1,05	⑤
								Gesuchter Vergleichswert, angepasst an Stichtag 2020 =	3.898 €	≈ 370.272 €

4 Abschließende Hinweise

Es handelt sich bei diesem Anwendungshinweis um eine exemplarische Verwendung von Gebädefaktoren und Kauffällen aus der Kaufpreissammlung. Diese sind nicht abschließend und weitere Varianten sind möglich (z. B. Gewichtungen hinsichtlich Anzahl Kauffällen; Berücksichtigung anderer Einflussgrößen). Grundsätzlich gilt weiterhin: Die Ergebnisse des Rechners sind hinsichtlich abweichender Merkmale sachverständig zu würdigen und bei Bedarf anzupassen.