

Leitfaden

zur schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung

Vorbemerkung

Der Flughafen Berlin-Schönefeld wird zum Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg ausgebaut. Es wird für Immobilien im sog. Tagschutzgebiet des Flughafens deren Verkehrswert benötigt zur betragsmäßigen Prüfung des gemäß der Auflage des Planfeststellungsbeschlusses vom 13.08.2004 in der Fassung seiner Änderungen, Abschnitt 5.1.7, Nr. 2 bestehenden Erstattungsanspruchs für baulich-technische Schallschutzmaßnahmen bzw. zur Bestimmung des Entschädigungsanspruchs in Höhe von 30 % des Verkehrswerts von „Grundstück und Gebäuden mit zu schützenden Räumen“, sofern die Kosten für Schallschutzmaßnahmen diesen Betrag überschreiten.

Vorrangiges Ziel dieses Leitfadens ist eine organisatorisch, bewertungsmethodisch und inhaltlich einheitliche Vorgehensweise bei der Erstellung und der Qualitätssicherung der Verkehrswertermittlungen nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen, auf möglichst einheitlicher Datenbasis und bei gleichzeitig angemessener Berücksichtigung des Einzelfalls.

Der Leitfaden wurde in der vorliegenden Fassung zunächst im Hinblick auf die am häufigsten vorkommenden Objektarten erstellt. Dies sind im Wesentlichen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Der Leitfaden trifft insbesondere auch Aussagen zur sachgemäßen Bestimmung des Gegenstands der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung, wonach z.B. nur Gebäude mit zu schützenden Räumen berücksichtigt werden können.

Zudem enthält der Leitfaden Marktdaten, die aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse im Bereich des Tagschutzgebiets vorbereitend abgeleitet und mit diesen abgestimmt wurden.

Es ist beabsichtigt, den Leitfaden bei weiterem Regelungsbedarf für wiederkehrende Bewertungsaufgaben fortzuentwickeln.

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Allgemeine Beschreibung der Aufgabenstellung, Hintergrundinformationen und grundsätzliche Maßgaben	5
1	Allgemeine Leistungsbeschreibung	5
2	Ergänzende Hintergrundinformationen zum Bewertungsanlass	5
2.1	Allgemeines, Grundlagen	5
2.2	Anspruch auf Entschädigung nach Teil A II 5.1.7 des PFB.....	6
2.3	Umsetzungskordinierung.....	7
3	Grundsätzliche Maßgaben	8
3.1	Vorbemerkung.....	8
3.2	Wertbegriff „Verkehrswert“	8
3.2.1	Definition	8
3.2.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	8
3.3	Gegenstand der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung.....	9
3.3.1	Hinweise zu den grundsätzlichen Inhalten des Bewertungsgegenstands	9
3.3.2	Anwendung des im PFB verwendeten Begriffs „Grundstück“	11
3.3.3	Anwendung des im PFB verwendeten Begriffs „Gebäudes“	13
3.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	14
3.5	Sonderfall mehrere Gebäude und Anträge auf einem ungeteilten Grundstück	14
3.6	Berücksichtigung von nach dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag eingetretenen Zustandsveränderungen	14
3.7	Umfang der Wertermittlung, Art der Übergabe	15
3.7.1	Vorbemerkung und Art der Übergabe.....	15
3.7.2	Gliederung und allgemeine Inhalte der Verkehrswertermittlungen.....	17
Teil B	Bewertungsfachliche Empfehlungen.....	19
4	Durchführung der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung	19
4.1	Präambel.....	19
4.2	Bewertungsgegenstand und maßgebliche Stichtage.....	20
4.3	Grundlagen der Wertermittlung (behördliche Auskünfte etc.)	20
4.4	Bestandsaufnahme vor Ort, Protokolle	20
4.5	Massenermittlungen	21
4.6	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	21
4.7	Sachwertverfahren	22
4.7.1	Verfahrensablauf allgemein.....	22
4.7.2	Darstellung der Verfahrensberechnungen in der Wertermittlung	24

4.7.3	Sachwertfaktoren und Sachwertmodell für die Verkehrswertermittlung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken im Tagschutzgebiet des BER-Schallschutzprogramms.....	25
4.7.3.1	Vorbemerkung.....	25
4.7.3.2	Definition und Bedeutung von Sachwertfaktoren	25
4.7.3.3	Datengrundlage und Auswertungszeitraum.....	26
4.7.3.3.1	Kaufpreise, Datenergänzung und -bereinigung	26
4.7.3.3.2	Grundstücksmarktberichte.....	28
4.7.3.4	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Gesamtergebnisse).....	28
4.7.3.5	Angewendetes Sachwertmodell	30
4.7.3.5.1	Übersicht.....	30
4.7.3.5.2	Normalherstellungskosten (NHK 2000) mit Tabellen zur Bestimmung des Ausstattungsstandards (AS) sowie Baunebenkosten (BNK) für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücks (EZFH).....	32
4.7.3.5.2.1	Ausstattungsstandardtabelle	32
4.7.3.5.2.2	NHK 2000 (SI) – Grundwerte für freistehende Einfamilienhäuser (€ je m ² BGF) und Baunebenkosten	34
4.7.3.5.2.3	NHK 2000 (SI) – objektspezifische Modifizierungen	36
4.7.3.5.2.4	NHK 2000 (SI) – Anpassung an den Wertermittlungsstichtag (Baupreisindex) ...	39
4.7.3.5.3	Gesamt- und Restnutzungsdauer, fiktives Baujahr.....	40
4.7.3.5.3.1	Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Ausstattungsstandard	40
4.7.3.5.3.2	Restnutzungsdauer (Regelfallformel)	40
4.7.3.5.3.3	Ermittlung des fiktiven Gebäudealters bei vollständiger Entkernung und Erneuerung	40
4.7.3.5.3.4	Modifizierung der Restnutzungsdauer aufgrund wesentlicher Modernisierungen	41
4.7.3.5.4	Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten.....	43
4.7.3.6	Ergebnisse der Analysen – Bereich Teltow-Fläming.....	44
4.7.3.6.1	Sachwertfaktoren	44
4.7.3.6.2	Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren....	48
4.7.3.7	Ergebnisse der Analysen – Bereich Dahme-Spreewald	49
4.7.3.7.1	Sachwertfaktoren	49
4.7.3.7.2	Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren....	56
4.7.3.8	Ergebnisse der Analysen – Bereich Berlin.....	57
4.7.3.8.1	Sachwertfaktoren	57
4.7.3.8.2	Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren....	62
4.8	Ertragswertverfahren.....	62
5	Fallbeispiele	62

Teil A

Allgemeine Beschreibung der Aufgabenstellung, Hintergrundinformationen und grundsätzliche Maßgaben

1 Allgemeine Leistungsbeschreibung

Es ist der „Verkehrswert von Grundstück und Gebäuden mit zu schützenden Räumen“ nach Teil A II 5.1.7 des Planfeststellungsbeschlusses für Objekte im sogenannten Tagschutzgebiet des Flughafens Berlin Brandenburg unter Beachtung des vorliegenden Leitfadens zu ermitteln. Hierbei handelt es sich um einen spezifischen Bewertungsauftrag, der in Teil A dieses Leitfadens erläutert wird und bei der Durchführung der Wertermittlung zu beachten ist.

2 Ergänzende Hintergrundinformationen zum Bewertungsanlass

2.1 Allgemeines, Grundlagen

Der Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ vom 13. August 2004 i.d.F. seiner Änderungsbeschlüsse¹⁾ (nachfolgend auch „PFB“) hat in Teil A II 5.1, des Planergänzungsbeschlusses „Lärmschutzkonzept BBI“ vom 20. Oktober 2009 sowie der Prozessklärung des MIL vom 21. September 2011 umfangreiche Auflagen zur Vermeidung und Minderung des Fluglärms und deren Umsetzung, insbesondere zum passiven Schallschutz verfügt.

Dabei ist nach der Auflage in Abschnitt A II 5.1.7 Nr. 2 in Verbindung mit A II 5.1.2 Nr. 1 Sätze 3 und 4 des Planfeststellungsbeschlusses zu beachten, dass ein Anspruch auf Schallschutz wie auch auf Entschädigung nur besteht, wenn und soweit das Grundstück am 15.05.2000 mit Gebäuden mit zu schützenden Räumen bebaut oder bebaubar war.

Die Flughafen Berlin Brandenburg GmbH (nachfolgend auch „FBB“) erstattet den Anspruchsberechtigten auf dieser Grundlage die Aufwendungen für die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen. Nach Teil A II 5.1.7 des Planfeststellungsbeschlusses begrenzt und wandelt sich der Anspruch der Berechtigten auf Erstattung ihrer Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen in einen Entschädigungsanspruch in Höhe von 30 % des Verkehrswertes von Grundstück und Gebäuden mit zu schüt-

1) Auf den Zusatz wird nachfolgend verzichtet, da die hier maßgeblichen Regelungen des Planfeststellungsbeschlusses (PFB) seit 2004 unverändert gelten.

zenden Räumen, wenn die Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen diesen Entschädigungsbetrag überschreiten.

Nach den Urteilen des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 25. April 2013 haben die Schallschutzmaßnahmen zur Tagzeit sicherzustellen, dass im Rauminnern in den sechs verkehrsreichsten Monaten kein Maximalpegel von 55 dB(A) auftritt, d.h. weniger als $0,005 \times 55 \text{ dB(A)}$ am Durchschnittstag. Nach dieser Maßgabe ist die Begrenzung des Kostenerstattungsbetrages auf 30 % des Verkehrswertes von „Grundstück und Gebäuden mit zu schützenden Räumen“ und damit die Wandlung von einem Erstattungs- in einen Entschädigungsanspruch bei einer erheblichen Zahl von Fällen zu erwarten bzw. zu prüfen.

Die Flughafen Berlin Brandenburg GmbH beauftragt zum Vollzug der Schallschutzauflagen in der Regel zunächst Ingenieurbüros mit der Ermittlung der Maßnahmen für den technischen Schallschutz. Sie entscheidet dann, in welchen Fällen eine Verkehrswertermittlung beauftragt wird. Der Leitfaden für die Erstellung von Verkehrswertermittlungen im Rahmen des Schallschutzprogramms der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH beschränkt sich auf Maßgaben für eine insbesondere methodisch einheitliche Durchführung der Verkehrswertermittlungen für Grundstücke und Gebäude mit zu schützenden Räumen im Tagschutzgebiet (Vollzug der Auflage Abschnitt A II 5.1.7 Nr. 2 des Planfeststellungsbeschlusses vom 13. August 2004). Er enthält demzufolge keine Maßgaben zur Kostenermittlung und Umsetzung von technischen Schallschutzmaßnahmen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt somit zu dem Zweck,

- a) zu überprüfen, ob die geltend gemachten bzw. ermittelten Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen die 30 %-Grenze nach Teil A II 5.1.7 des Planfeststellungsbeschlusses erreichen bzw.
- b) die Höhe der nach Teil A II 5.1.7 des Planfeststellungsbeschlusses von der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH zu leistenden Entschädigung festzustellen.

2.2 Anspruch auf Entschädigung nach Teil A II 5.1.7 des PFB

Grundlage der Ermittlung des Verkehrswertes ist folgende in Teil A II 5.1.7 des Planfeststellungsbeschlusses vom 13. August 2004 getroffene Regelung:

„Soweit die Kosten für Schallschutzeinrichtungen im Sinne der Auflagen 5.1.2 und 5.1.3 30 % des Verkehrswertes von Grundstück und Gebäuden mit zu schützenden Räumen überschreiten und damit außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen, hat der Betroffene gegenüber den Trägern des Vorhabens einen Anspruch auf Entschädigung von 30 % des o.g. Verkehrswertes.“

Hieraus ergibt sich, dass (ausschließlich) Gegenstand der Wertermittlung und Grundlage des Entschädigungsanspruches Teil A II 5.1.7 die Feststellung des „Verkehrs-

wertes von Grundstück und Gebäuden mit zu schützenden Räumen“ ist (vgl. hierzu auch Abschnitt 3.3 dieses Leitfadens).

Maßgeblicher Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag für die Erstellung der Verkehrswertermittlungen ist der Tag der Geltendmachung des Anspruches auf Schallschutzmaßnahmen (vgl. hierzu auch Abschnitt 3.4 dieses Leitfadens).

Anspruchsberechtigt für eine Entschädigung ist nach Teil A II 5.1.7 der Eigentümer des Grundstückes und der Gebäude mit zu schützenden Räumen. Darüber hinaus gilt Folgendes: „Hat jemand an Gebäuden im Sinne der Auflagen 5.1.2 bis 5.1.6 ein Erbbaurecht, so tritt dieser an die Stelle des Grundstückseigentümers. Wohnungseigentümer haben für ihr Sondereigentum Ansprüche aus den Auflagen 5.1.2 bis 5.1.6. Für das gemeinschaftliche Eigentum werden die Ansprüche durch die Wohnungseigentümergeinschaft geltend gemacht. Bei Auseinanderfallen von Gebäude- und Grundstückseigentum tritt der Gebäudeeigentümer an die Stelle des Grundeigentümers.“

Bezüglich der Identifizierung der Bewertungsobjekte für die Durchführung der Verkehrswertermittlungen vgl. Abschnitt 3.3.

2.3 Umsetzungs koordinierung

Die Umsetzungs koordinierung seitens der FBB obliegt, soweit nichts anderes vereinbart wird:

Flughafen Berlin Brandenburg GmbH
Abteilung Schallschutz
12521 Berlin

T: +49 30 6091-73500
F: +49 30 6091-73499
www.berlin-airport.de
schallschutz_kontakt@berlin-airport.de

3 Grundsätzliche Maßgaben

3.1 Vorbemerkung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von „Grundstück und Gebäuden mit zu schützenden Räumen“ nach Teil A II 5.1.7 Nr. 2 des Planfeststellungsbeschlusses vom 13. August 2004 werden in diesem Abschnitt folgende Hinweise gegeben.

3.2 Wertbegriff „Verkehrswert“

3.2.1 Definition

Als Wertbegriff nennt die Auflage des PFB eindeutig den „Verkehrswert“. Der „Verkehrswert (Marktwert)“ ist in § 194 BauGB wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung muss auf diese amtliche Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) abstellen.

3.2.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Nach der **Verkehrswertdefinition** in **§ 194 BauGB** müssen zumindest Feststellungen zu den *„rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung“* getroffen werden. Die Wertermittlung muss auf die üblichen Preisbildungsmechanismen des Grundstücksmarkts *„im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“* abstellen. Preise, die durch *„ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“* zustande gekommen sind, dürfen in die Wertermittlung nicht einfließen.

Weitere Anforderungen ergeben sich aus der Immobilien-Wertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**), die u.a. Ausführungen zu den grundsätzlich wertrelevanten und deshalb regelmäßig zu erhebenden Grundstücksmerkmalen enthält und insbesondere die Auswahl und den methodischen Ablauf der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren regelt. Die ImmoWertV ist auch bei Wertermittlungen zu Stichtagen vor ihrem Inkrafttreten anzuwenden.

Die Mehrzahl der mit *„zu schützenden Räumen“* i.S.d. PFB bebauten Grundstücke sind mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut, die als üblicherweise eigengenutzte Immobilien vorrangig im Sachwertverfahren zu bewerten sind. Ergänzende Hinweise zu den v.g. Vorschriften enthält für die Ermittlung des Sachwerts nach den §§ 21 bis 23 ImmoWertV die Sachwertrichtlinie (**SW-RL**). Die SW-RL zeigt den Verfahrensab-

lauf des Sachwertverfahrens auf und weist grundlegend darauf hin, dass bei der Anwendung des Verfahrens der **Grundsatz der Modellkonformität** zu beachten ist.

Bei dieser zentralen Forderung der SW-RL handelt es sich um eine Anpassung der Rechtsgrundlagen an die zwischenzeitlich allgemein anerkannte Bewertungstheorie. Hiermit wird klargestellt, dass der sachverständige Ermessensspielraum bei der Bestimmung der wesentlichen Wertansätze durch das Bewertungsmodell beschränkt wird, in dem die gemäß § 14 ImmoWertV angewandten Marktanpassungsfaktoren (insbesondere Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze) abgeleitet wurden (vgl. hierzu die für das Tagschutzgebiet abgeleiteten Marktdaten und die bei deren Ableitung zugrunde gelegten Bewertungsdaten in Teil B dieses Leitfadens).

Zudem wird in der SW-RL explizit darauf hingewiesen, dass das Sachwertverfahren nicht auf abbruchreife und funktionslose bauliche Anlagen anzuwenden ist. Es sind somit auch im Sachwertverfahren keine Rekonstruktionskosten zu ermitteln, sondern es sind Gebäudewerte ausgehend von in vergleichbarer Weise wirtschaftlich nutzbaren Gebäuden und Bauweisen in Ansatz zu bringen. Es sind bereits in den Wertansätzen nicht vergangenheitsorientiert Kosten, sondern zukunftsorientiert Werte zu ermitteln. Ggf. in Ansatz gebrachte besondere Zu- und Abschläge, sachverständig geschätzte Marktanpassungsfaktoren bei fehlenden bzw. unvollständigen örtlichen Daten und geschätzte Gesamtnutzungsdauern bei besonderen Marktsituationen müssen in einem Gutachten begründet werden. Die SW-RL fasst damit wesentliche Grundsätze für die Immobilienbewertung zusammen, die auch bereits vor ihrer amtlichen Veröffentlichung als allgemein anerkannte Bewertungsgrundsätze galten und somit in der Bewertungspraxis auch zuvor bereits anzuwenden waren.

Bei der Verkehrswertermittlung müssen die v.g. Rechtsgrundlagen und bewertungstheoretischen Grundsätze beachtet werden.

3.3 Gegenstand der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung

3.3.1 Hinweise zu den grundsätzlichen Inhalten des Bewertungsgegenstands

Der Erstattungsanspruch bzw. die Entschädigungsregelung im PFB, Abschnitt 5.1.7 unter Ziffer 2) bezieht sich in ihrem Wortlaut auf den Verkehrswert „*von Grundstück und Gebäuden mit zu schützenden Räumen*“.

Diese v.g. Definition des PFB zum Gegenstand der Wertermittlung ist anders als der darin verwendete Wertbegriff „Verkehrswert“ nicht eindeutig und bedarf deshalb der Auslegung.

Die FBB hat hierzu deshalb – soweit möglich – eine rechtliche und fachliche Klärung herbeigeführt, die mit den zuständigen Behörden abgestimmt und im Dialogforum gegenüber den Vertretern der Anwohner entsprechend kommuniziert wurde. Die Er-

gebnisse wurden erstmals in den Bewertungsleitfaden in der Fassung 2.0 eingearbeitet.

Der Planfeststellungsbeschluss definiert – wie sich aus der Auflage Nr. 5.1.7 Nr. 2 des PFB ergibt – einen Gegenstand der Verkehrswertermittlung, der vom eigentumsrechtlichen Grundstücksbegriff gemäß § 94 BGB abweichen kann.

Gegenstand der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung ist nur

- die **Grundstücksfläche** (Boden) einschließlich
- **Gebäuden mit zu schützenden Räumen**, nicht auch einschließlich sonstiger baulicher Anlagen.

Aus der Auflage des PFB ergibt sich somit ein **spezifischer Bewertungsauftrag**. Es wird deshalb die klarstellende Formulierung „**schallschutzbezogene Verkehrswertermittlung**“ verwendet, die auf Besonderheiten hinweist, die sich aus der Formulierung des PFB hinsichtlich der Definition des Gegenstands der Wertermittlung ergeben.

Mit der Verwendung des Begriffs „Grundstück“ ist hier nicht der eigentumsrechtliche Grundstücksbegriff im Sinne des § 94 BGB sondern lediglich der Grund und Boden erfasst. Gebäude mit zu schützenden Räumen werden deshalb separat genannt. Die Verwendung der Begriffe „Grundstück“ im Singular und „Gebäuden“ im Plural erklärt sich daraus, dass ein Grundstück auch mit mehreren Gebäuden mit zu schützenden Räumen bebaut sein kann.

Der in der Auflage des PFB vorgesehene Ausgleich in Geld ist das Surrogat des entfallenden baulich-technischen Schallschutzes und nicht eine Entschädigung für eine etwaige Wertminderung des bebauten Grundstücks.

Die getroffene grundsätzliche Auslegung der PFB hinsichtlich der Definition des Bewertungsgegenstands, der nicht zwingend identisch mit der eigentumsrechtlichen Situation ist, wird auch durch die in Abschnitt 2.2 dieses Leitfadens beschriebene Regelung des PFB bestätigt, dass bei Erbbaurechten als Anspruchsberechtigter der Erbbauberechtigte an die Stelle des Grundstückseigentümers tritt. Bewertungsgegenstand ist auch hier die Grundstücksfläche einschließlich Gebäuden mit zu schützenden Räumen, d.h. Nachteile aus dem Erbbaurecht werden nicht wertmindernd berücksichtigt.

Nicht Gegenstand der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung (d.h. in dieser nicht zu berücksichtigende Sachverhalte) sind:

- generell nicht mehr wirtschaftlich nutzbare (abbruchreife oder funktionslose) Gebäude, da diese keine Gebäude mit zu schützenden Räumen im Sinne des PFB sind;
- Gebäude ohne zu schützende Räume (z.B. Nebengebäude wie freistehende Garagen, Schuppen);

- Zubehör etc. außerhalb der zu schützenden Räume und solches, welches in Anlehnung an den Grundstücksbegriff im Grunderwerbssteuergesetz nicht üblicherweise zum Grundstück zählt, insbesondere Photovoltaikanlagen, die als sog. Auf-Dach-Anlagen installiert wurden und Strom zur Einspeisung in das Stromnetz erzeugen,
- die aus dem Wohngeld gebildeten Rücklagen bei Wohnungs- und Teileigentum,
- Maschinen und Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören;
- Werteinflüsse (in der Regel Wertminderungen) durch Rechte und Lasten in Abteilung II des Grundbuchs;
- Werteinflüsse durch Rechte an Grundstücken (insbesondere Erbbaurechte);
- Werteinflüsse aus mietvertraglichen Bindungen (Mehr- bzw. Mindermieten);
- Berücksichtigung von Sondererträgen (z.B. Mieten für Antennenstandorte, Werbetafeln);
- ausstehende Erschließungsbeiträge (nach BauGB) bzw. Ausbaubeiträge (nach KAG), d.h. Bewertung mit beitrags- und abgabenfreien Bodenrichtwerten.

Wie bereits ausgeführt wurde, beschränkt der PFB den Bewertungsgegenstand hinsichtlich der vorhandenen Gebäude, sonstigen baulichen Anlagen und Außenanlagen auf „Gebäude mit zu schützenden Räumen“. D.h., auch **Außenanlagen** können demnach nicht Gegenstand der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung sein. Es ist jedoch in der Bewertungspraxis bereits für das Sachwertverfahren nicht möglich, den Verkehrswertbegriff auf einen Bewertungsgegenstand „Bebaute Grundstücke ohne Außenanlagen“ zu beziehen. Unter Außenanlagen sind hier insbesondere die Hausanschlüsse für Wasser-, ggf. Gas-, Elektro- und Abwasserleitungen zu verstehen. Letztlich sind bebaute Grundstücke ohne Außenanlagen überhaupt nicht bestimmungsgemäß nutzbar und dementsprechend liegen für diese fiktive Situation keine Marktdaten vor. Darüber hinaus lässt sich der Wertanteil der Außenanlagen im Ertragswertverfahren (z.B. aus den Mieten) oder im Vergleichswertverfahren (z.B. aus den Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum) praktisch nicht herausrechnen.

Aufgrund dieser bewertungspraktischen Zwangspunkte wurde festgelegt, bei der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung den Bewertungsgegenstand einschließlich Außenanlagen zu definieren. Allerdings ist der Wertansatz der nach dem PFB nicht anrechenbaren Außenanlagen nach oben zu begrenzen. Als aus Erfahrungswerten abgeleitete Obergrenze des Wertanteils marktüblicher Außenanlagen werden 8 % des Gebäudezeitwerts angesehen (Maximalansatz).

Die beiden grundsätzlichen Positionen des Bewertungsgegenstands der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung werden für das anrechenbare „Grundstück“ im nachfolgenden Abschnitt 3.3.2 und für „Gebäude mit zu schützenden Räumen“ (insbesondere für Garagen) in Abschnitt 3.3.3 weiter konkretisiert.

3.3.2 Anwendung des im PFB verwendeten Begriffs „Grundstück“

Der im PFB verwendete Begriff „Grundstück“ wurde dort nicht näher definiert. Zudem sind die in der Praxis vorkommenden Grundstückssituationen und Eigentumsverhältnisse nicht abschließend vorhersehbar.

Der Begriff „Grundstück“ i.S.d. PFB ist für die Wertermittlung aus der Perspektive der Verkehrswertermittlung i.S.d. § 194 BauGB auszulegen. Der bei der Verkehrswertermittlung gebräuchliche Grundstücksbegriff muss nicht mit dem Grundstücksbegriff der §§ 94f. BGB übereinstimmen.

Für die Verkehrswertermittlung ist es erforderlich, die zum Bewertungsgegenstand gehörenden Grund- bzw. Flurstücke eindeutig zu identifizieren. Eine diesbezügliche inhaltliche Bestimmung für den Begriff „Grundstück“ wird in einem ersten Schritt anhand der Grundbuchordnung vorgenommen. Demnach handelt es sich bei einem Grundstück um einen räumlich abgegrenzten Teil (bzw. abgegrenzte Teile) der Erdoberfläche, der (die) auf einem besonderen Grundbuchblatt oder auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt unter einer besonderen Nummer im Verzeichnis der Grundstücke gebucht ist (kleinste Buchungseinheit im Grundbuch).

Zur Identifizierung des Grundstücks als Bewertungsgrundstück am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist somit **zunächst auf die Buchung im Grundbuch abzustellen**, d.h. auf die mit „Gebäuden mit zu schützenden Räumen“ im Sinne des PFB bebauten Flurstücke, die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer gemeinsamen lfd. Nr. gebucht sind.

Sofern weitere grundbuchliche Grundstücke des Anspruchsberechtigten unter Verkehrswertgesichtspunkten (im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) eine räumliche und wirtschaftliche Einheit mit dem Grundstück bilden, ist nach den Maßgaben dieses Leitfadens ggf. eine **Erweiterung** auch auf diese Grundbuchgrundstücke vorzunehmen.

Eine **Reduzierung** auf ggf. einzelne Flurstücke (bzw. auch auf Teilflächen eines übergroßen Flurstücks) eines Grundbuchgrundstücks ist dagegen geboten, wenn Flächen unter Verkehrswertgesichtspunkten offensichtlich nicht in einem räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang zu dem Flurstück stehen, auf dem sich das Gebäude mit zu schützenden Räumen befindet.

Im erwarteten Regelfall, dass für das jeweilige Gebäude mit zu schützenden Räumen ein orts- und marktüblich großes Grundstück vorliegt, ist die im Eigentum des Antragstellers stehende Grundstücksfläche nicht zu reduzieren.

Auch bei vergleichsweise großen Grundstücken (z.B. mit ortsüblich noch angemessenem Gartenlandanteil als Teil des Baulandes) führt die rechtliche Zulässigkeit einer Abtrennung und selbstständigen Bebauung allein nicht dazu, dass die Grundstücksfläche im Sinne des PFB zu reduzieren ist, sondern die selbstständige Verwertung derartiger Grundstücksteile muss darüber hinaus auch dem üblichen Marktverhalten entsprechen. Hinterland-/Gartenlandflächen, die nicht Teil des ortsüblichen Baugrundstücks sind (z.B. land- und forstwirtschaftliche Flächen), sind bewertungsfachlich abzutrennen und nicht mit zu bewerten. Gleiches gilt für Grundstücksteile, die zwar nach dem Grundbuch zu einem Grundstück gehören, jedoch räumlich getrennt vom Anspruchsgrundstück liegen.

3.3.3 Anwendung des im PFB verwendeten Begriffs „Gebäudes“

Gemäß der Entschädigungsregelung mit der vom Bundesverwaltungsgericht nicht beanstandeten „Kappungsgrenze“ von Teil A II 5.1.7 Nr. 2 des PFB vom 13.08.2004 sind in der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung nur „Gebäude mit zu schützenden Räumen“ anzuhalten.

Mit dieser Präzisierung stellt die Planfeststellungsbehörde den Bezug des Schutzcharakters der Auflagen Teil A II 5.1.2 und Teil A II 5.1.3 (Schallschutz für die zu schützenden Räume) zu den unwirtschaftlichen Auswirkungen nach § 74 Abs. 2 Satz 3 VwVfG her. Dieser von § 74 Abs. 2 Satz 3 VwVfG vorgegebene Bezug zu den unwirtschaftlichen Aufwendungen für an sich gebotene Schallschutzmaßnahmen ist der Maßstab für die Festsetzung der Kappungsgrenze.

Als „Gebäude mit zu schützenden Räumen“ werden im PFB die Gebäude bezeichnet, für die grundsätzlich ein Anspruch auf Einbau von Schallschutzeinrichtungen besteht. Gemäß den Vorgaben des PFB S. 655 ist „Schallschutz vorzusehen für Wohnräume, Büroräume, Praxisräume und sonstige nicht nur vorübergehend betrieblich genutzte Räume. Zu den Wohnräumen zählen alle Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und die am 15.05.2000 in bereits errichteten Gebäuden liegen oder auf zu diesem Zeitpunkt bebaubaren Grundstücken in Gebäuden errichtet werden. Zu den Büroräumen, Praxisräumen und sonstigen nicht nur vorübergehend genutzten Räumen zählen insbesondere regelmäßig gewerblich genutzte Räume, sofern die diesbezügliche Tätigkeit überwiegend geistiger Art ist und der Geräuschpegel im Rauminnern nicht bereits durch vorhandene Lärmquellen gleich groß oder größer ist, als die von außen eindringenden Fluglärmimmissionen. Kein Anspruch auf Fluglärmenschutz besteht daher in Fabrikationsräumen, lauten Werkstätten und in ähnlichen Räumlichkeiten.“

Davon ausgehend wurde insbesondere die Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung der für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke üblichen Garagengebäude thematisiert. In einem Gebäude mit zu schützenden Räumen integrierte Garagen sind Gegenstand der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung. Darüber hinaus sind auch seitlich unter demselben Dach wie das Gebäude mit zu schützenden Räumen errichtete Garagen, die mit diesem konstruktiv ein Gebäude bilden, Gegenstand der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung. Dies gilt selbst dann, wenn diese im seitlichen Grenzabstand stehen. Alle sonstigen Garagen (insbesondere freistehende Garagen und allgemein z.B. Fertigaragen, die lediglich neben dem Gebäude mit zu schützenden Räumen stehen) sind wie sonstige Nebengebäude keine Gebäude mit zu schützenden Räumen und können deshalb nicht Gegenstand der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung sein.

3.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der maßgebliche Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag für die Erstellung der Verkehrswertermittlungen ist gemäß PFB der Tag der Geltendmachung des Anspruchs auf Schallschutzmaßnahmen.

Es sind somit Verkehrswertermittlungen zu verschiedenen, tlw. mehrere Jahre zurückliegenden Wertermittlungs- und Qualitätsstichtagen zu erstellen. Dies ist bei der Bestimmung der Wertansätze entsprechend zu beachten. Es wird davon ausgegangen, dass Anträge auf Schallschutz frühestens mit dem PFB vom 13.08.2004 gestellt werden konnten (frühester Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag).

Einen Anspruch auf geeignete Schallschutzvorrichtungen haben im Tagschutzgebiet die Eigentümer eines Grundstücks, das am 15.05.2000 bebaut oder bebaubar war (vgl. Abschnitt 2.1 dieses Leitfadens). Nur für Grundstücke, die diese Bedingung erfüllen, wird von der FBB eine schallschutzbezogene Verkehrswertermittlung angefordert. Eine diesbezügliche Überprüfung wird vom Sachverständigen nicht vorgenommen, jedoch sind ggf. festgestellte Unplausibilitäten der FBB unmittelbar anzuzeigen.

3.5 Sonderfall mehrere Gebäude und Anträge auf einem ungeteilten Grundstück

Es sind Fälle im Tagschutzgebiet vorhanden, in denen ungeteilte Flur- bzw. grundbuchliche Grundstücke mit mehreren Gebäuden mit zu schützenden Räumen bebaut sind, für die ggf. auch bislang nur für einzelne Gebäude und dabei zu unterschiedlichen Zeitpunkten ein Schallschutzantrag gestellt wurde.

Es wird festgelegt, dass in diesen Fällen den einzelnen Gebäuden für die schallschutzbezogene Verkehrswertermittlung eine angemessene anteilige Grundstücksfläche zugeordnet wird. Dabei wird fiktiv von einer Realteilung mit grafisch ermittelter Grundstücksgröße oder alternativ von einer Begründung von Wohnungs-/Teileigentum mit anteiligem Bodenwert am Gesamtgrundstück ausgegangen.

3.6 Berücksichtigung von nach dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag eingetretenen Zustandsveränderungen

Es wird darauf hingewiesen, dass für einen Teil der Bewertungsobjekte nach dem jeweiligen Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag im Rahmen des Schallschutzprogramms bereits technische Schallschutzmaßnahmen durchgeführt wurden (vorrangig handelt es sich um den Austausch von Fenstern).

Daneben wird es auch vorkommen, dass von den Eigentümern etc. nach dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag bauliche Veränderungen, Modernisierungen und sonstige Zustandsveränderungen herbeigeführt wurden.

Es ist deshalb darauf zu achten, die am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag vorhandene Ausstattung im Rahmen der Ortsbesichtigung (vgl. hierzu Abschnitt 4.4) zu

erkunden, dies im Besichtigungsprotokoll in geeigneter Weise zu dokumentieren und in der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung den am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag vorhandenen Zustand zugrunde zu legen.

Im Allgemeinen wird es sich bei Zustandsveränderungen um Verbesserungen handeln. Somit liegt die Aufgabenstellung für den Sachverständigen in der Regel darin, bei augenscheinlich erst kürzlich herbeigeführten wesentlichen Zustandsveränderungen hinreichend verlässlich abzuklären, ob diese bereits vor oder erst nach dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag durchgeführt wurden. Der Nachweis durch den Anspruchsberechtigten, dass wesentliche Maßnahmen bereits vor dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag durchgeführt wurden, kann z.B. durch Vorlage von Handwerkerrechnungen erbracht werden. Für kleinere Maßnahmen kann ohne Nachweis akzeptiert werden, dass diese bereits vor dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag durchgeführt wurden. Diese sind in der Regel der üblichen Instandhaltung zuzuordnen. Ob kleinere Instandhaltungsmaßnahmen vor oder erst kurz nach dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag durchgeführt wurden, ist nicht erheblich.

Der Nachweis für den ggf. bereits verbesserten Zustand am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist durch den Anspruchsberechtigten zu erbringen (ggf. erforderliche Belege, Erklärungen o.ä.). Favorisiert wird hier, dass der Sachverständige das Ergebnis seiner diesbezüglichen Befragung im Besichtigungstermin (z.B. eine diesbezügliche Erklärung des Anspruchsberechtigten) im Protokoll der Ortsbesichtigung vermerkt. Es wird prinzipiell von der Richtigkeit der Aussage des Anspruchsberechtigten ausgegangen. Eine Detailprüfung des Sachverhalts wie die Beibringung der entsprechenden Einzelnachweise durch den Eigentümer ist dagegen nicht Aufgabe des Sachverständigen und wird im Bedarfsfall zusätzlich durch die FBB durchgeführt. Der Sachverständige soll jedoch auftretende Widersprüche der FBB anzeigen.

Aus der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung soll erkennbar sein, dass der Sachverständige den Zustand des Bewertungsobjekts bezogen auf den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag erhoben und berücksichtigt hat.

3.7 Umfang der Wertermittlung, Art der Übergabe

3.7.1 Vorbemerkung und Art der Übergabe

Es wird ein bezüglich der Gliederung (Überschriftsebenen) und inhaltlichem Umfang einheitlicher Aufbau der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlungen angestrebt. Die Wertermittlung soll für die Antragsteller nachvollziehbar und durch von diesen ggf. hinzugezogene Fachleute überprüfbar sein. Es soll eine Vergleichbarkeit der erbrachten Bewertungsleistungen und eine einheitliche Bearbeitung durch die Sachverständigen gewährleistet werden.

Vor diesem Hintergrund einer Qualitätssicherung wird den tätigen Sachverständigen deshalb nachfolgend eine Gliederung mit zunächst stichwortartigen Inhalten vorgegeben. Gleichwohl verbleibt es grundsätzlich im Ermessen des Sachverständigen,

diese Gliederung bei Bedarf im Einzelfall um weitere Unterabschnitte zu ergänzen, um den v.g. grundsätzlichen Anforderungen zu entsprechen.

Die Verkehrswertermittlungen sind der FBB 3-fach als Papierausdruck mit Datum und Unterschrift zu übergeben. Davon ist eine Ausfertigung zur Weitergabe an den Anspruchsberechtigten vorgesehen. Der Versand der Verkehrswertermittlung an diesen erfolgt durch die FBB. Der FBB ist die Verkehrswertermittlung zusätzlich auch digital als farbiges PDF-Dokument zur Verfügung zu stellen.

Eine Weitergabe der Verkehrswertermittlung an Dritte und für andere als den angegebenen Zweck ist jedoch ausdrücklich nicht gestattet, insbesondere weil die in der Wertermittlung ggf. enthaltenen Karten und Pläne im Allgemeinen hierfür nicht lizenziert sind. Die FBB wird auch die Anspruchsberechtigten bei der Weitergabe der Verkehrswertermittlung an diese entsprechend verpflichten. In die Verkehrswertermittlung ist ein diesbezüglicher Hinweis ebenfalls zwingend aufzunehmen.

3.7.2 Gliederung und allgemeine Inhalte der Verkehrswertermittlungen

Ein Beispiel einer schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung wird auf der Homepage der FBB zur Verfügung gestellt.

Abschnitt Hauptebene	Inhalte
Deckblatt	<ul style="list-style-type: none"> • Aktenzeichen der FBB • Aktenzeichen des Sachverständigen • postalische Anschrift des Bewertungsobjekts • Objektart • Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag • Datum der Erstellung • ermittelter Verkehrswert in € • Foto des Anspruchsgebäudes (Straßenansicht)
1 . Allgemeine Angaben	<ul style="list-style-type: none"> • Einleitung mit Erläuterung Hintergrund des Auftrags und Hinweis auf diesen Leitfaden (Vorgabe als einheitlicher Textbaustein) • Eindeutige, stichtagsbezogene Identifizierung des Bewertungsobjekts • Datum und Dauer der Ortsbesichtigung • Teilnehmer der Ortsbesichtigung (Namen und Funktion) • Umfang der Ortsbesichtigung (ggf. nicht besichtigte Bereiche und diesbezüglich getroffene Annahmen) • aktueller Eigentümer mit Anschrift (ungeprüft gemäß Auftragsliste der FBB)
2. Grundstücksbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> • Lagebeschreibung • Rechtliche Gegebenheiten <ul style="list-style-type: none"> a) gemäß behördlichen Auskünften (öffentlich-rechtlich) b) privatrechtliche Situation (insb. Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs)
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Tatsächliche Eigenschaften und Beschaffenheit des Hauptgebäudes (Gebäudeart, vorherrschende Ausstattung i.S.d. NHK), Baujahr, wesentliche Modernisierungen, Zustand etc.) • Nebengebäude (in Reihenfolge der Bezeichnung (Nr. (2) ff.) im Liegenschaftskataster) mit Gebäude-/Nutzungsart, Ausstattung und Zustand • Außenanlagen und Nutzungsart von ggf. über normale Hoffläche und Hausgarten hinausgehenden Grundstücksteilen
4. Verkehrswertermittlung	<ul style="list-style-type: none"> • Auswahl des (bzw. der) Wertermittlungsverfahren mit Begründung • Verfahrensberechnungen (zunächst Bodenwert des unbebauten Grundstücks,

	<p>anschließend Verfahren für das bebaute Grundstück mit Erläuterung der wesentlichen Wertansätze)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ableitung des Verkehrswerts • Bemerkungen/Hinweise zur ggf. eingeschränkten Verwertbarkeit der Verkehrswertermittlung • Datum, Unterschrift und Stempel des Sachverständigen
5. Grundlagen der Wertermittlung	<ul style="list-style-type: none"> • verwendete Literatur und allgemeine Marktinformationen • verwendete objektbezogene Unterlagen • Rechtsgrundlagen der Wertermittlung • Allgemeine Erläuterungen zu den angewandten Wertermittlungsverfahren und den verwendeten Begriffen
6. Anlagen	<p>Pflicht-Anlagen in dieser Reihenfolge</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anlage 1: Straßenkarte/Stadtplan • Anlage 2: Auszug aus der Flur-/Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der räumlichen Grenzen des Bewertungsobjekts und eindeutiger Kennzeichnung / Nummerierung der bewerteten Gebäude • Anlage 3: Bestandsverzeichnis Grundbuch mit Kennzeichnung des (ggf. vorläufig) zu bewertenden Grundstücksbestands • Anlage 4: Fotos aus der Ortsbesichtigung (Innenfotos nur bei entsprechender Zustimmung) mit Bildunterschriften (eindeutige Zuordnung zu den Haupt- und Nebengebäuden)
	<p>Optional:</p> <ul style="list-style-type: none"> • schriftlich eingeholte behördliche Auskünfte sind der Wertermittlung als Nachweis beizufügen • Flächenberechnungen (bei Sachwertobjekten i.d.R. BGF als Bezugsmaßstab für NHK, bei Ertrags- und Vergleichsobjekten vorrangig Wohn-/Nutzfläche)

Tabelle 3.7-1: Beispiel Gliederung der Wertermittlung

Teil B

Bewertungsfachliche Empfehlungen

4 Durchführung der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung

4.1 Präambel

Dieser bewertungsfachliche Teil des Leitfadens soll für häufig vorkommende Objektarten und Situationen als Ergänzung bzw. Konkretisierung der bestehenden Rechtsgrundlagen und amtlichen Daten einheitliche Bewertungsstandards und Bewertungsansätze empfehlen und damit insbesondere auch ein hohes Maß an Vergleichbarkeit gewährleisten.

Daneben sollen im Hinblick auf die erwartete hohe Anzahl von zu erstellenden und zu überprüfenden Verkehrswertermittlungen ggf. auch sinnvolle Vereinfachungen vorgesehen werden.

Gleichzeitig erlaubt und erfordert eine große Anzahl von in einer Region zu erstellenden schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlungen auch überdurchschnittlich umfangreiche Voruntersuchungen, die bei wenigen Einzelbewertungen aufwandtechnisch eher nicht möglich wären. So wurden von der Marktforschung der Sprengnetter Immobilienbewertung aus den Kaufpreissammlungen der für das Tagschutzgebiet zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte insbesondere sog. Sachwertfaktoren abgeleitet und in Abschnitt 4.7.3.4 dieses Leitfadens veröffentlicht. Auch vor diesem Hintergrund wird ein einheitliches Bewertungsmodell zur Anwendung empfohlen.

Ein wesentliches Anliegen ist dabei, den Ermessensspielraum des einzelnen Sachverständigen so zu gestalten, dass für gleichartige Bewertungsobjekte möglichst übereinstimmende Wertermittlungsergebnisse erzielt und somit eine Gleichbehandlung der Anspruchsberechtigten gewährleistet ist. Andererseits müssen objektive Unterschiede auch zu angemessenen und marktüblichen Wertunterschieden führen.

Da die weit vorherrschende Objektart im Tagschutzgebiet Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sind, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung erworben werden, stellt der Bewertungsleitfaden auf die vorrangige Anwendung des Sachwertverfahrens ab.

Die nachfolgenden Ausführungen stellen den Regelablauf der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung durch die von der FBB beauftragten Sachverständigen dar.

4.2 Bewertungsgegenstand und maßgebliche Stichtage

Im Rahmen der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung ist vom Sachverständigen zunächst der Bewertungsgegenstand im Sinne des PFB eindeutig zu bestimmen (vgl. hierzu die Ausführungen im Abschnitt 3.3). Sofern dabei die anrechenbare Grundstücksfläche begrenzt wird (vgl. Abschnitt 3.3.2), ist die als anrechenbare Grundstücksfläche bestimmte Fläche vor der Durchführung der Ortsbesichtigung in einem Lageplan zu kennzeichnen (vgl. Vorgaben zur Erstellung der Anlagen zur Wertermittlung im Abschnitt 3.7.2).

Der maßgebliche Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag (Tag der Antragstellung) wird seitens der FBB bei der Auftragserteilung mitgeteilt (vgl. Abschnitt 3.4).

Bei evtl. Unstimmigkeiten, die der Sachverständige feststellt, ist mit der FBB frühzeitig eine Abstimmung herbeizuführen, was als Bewertungsgegenstand zugrunde zu legen ist.

4.3 Grundlagen der Wertermittlung (behördliche Auskünfte etc.)

Die für die schallschutzbezogene Verkehrswertermittlung erforderlichen Auskünfte sind vom Sachverständigen bei den jeweils zuständigen Stellen bzw. aus von diesen autorisierten Quellen eigenverantwortlich und nachweisbar zu beschaffen. Zur Qualitätssicherung ist es erforderlich, dass die Quellen der eingeholten Auskünfte für eine etwaige Überprüfung in der Wertermittlung eindeutig benannt oder dieser als Anlage beigefügt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung nicht alle rechtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen sind (vgl. Abschnitt 3.3.1 dieses Leitfadens).

4.4 Bestandsaufnahme vor Ort, Protokolle

Die **schriftliche Ankündigung** der Kontaktaufnahme durch den mit der Verkehrswertermittlung beauftragten Sachverständigen gegenüber den Anspruchsberechtigten erfolgt durch die FBB.

Der Sachverständige erhält bei Auftragserteilung eine Kopie der o. g. Schreiben sowie eine schriftliche **Bestätigung** der FBB, die der Sachverständige für die Ausweisung vor Ort und bei den zuständigen Stellen für die Unterlagenbeschaffung verwenden soll. Bei Bedarf können diese Bestätigungen auch für Mitarbeiter des Sachverständigen ausgestellt werden.

Die **Abstimmung des Termins** für die erforderliche **Ortsbesichtigung** mit den Anspruchsberechtigten obliegt den Sachverständigen. Dabei sind ggf. vergebliche Kontaktversuche mit Datum und Uhrzeit sowie eine ggf. erfolglose Terminvereinbarung, diese zusätzlich unter Angabe des Grundes (z.B. Verweigerung durch den Anspruchsberechtigten) und der vom Sachverständigen vorgeschlagenen Besichtigungstermine, schriftlich zu dokumentieren. Im Falle des Nichtzustandekommens

eines Termins für die Bestandsaufnahmen bzw. bei fehlender Rückmeldung zur Erstellung der Verkehrswertermittlung, muss es mindestens zwei Nachkontaktierungen innerhalb von zwei Wochen geben. Die letzte Kontaktaufnahme wird aus Gründen der Nachweissicherheit per Einschreiben abgewickelt.

Zur Einleitung der **Ortsbesichtigung** ist den Teilnehmern der Anlass der Besichtigung bzw. der Verkehrswertermittlung zu erläutern. Vor der eigentlichen Objektaufnahme ist auf den (i.d.R. zurückliegenden) Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag hinzuweisen und die räumlichen Grenzen des Bewertungsobjekts sind anhand eines vorbereiteten Lageplans darzulegen.

Die Ortsbesichtigung ist möglichst vollumfänglich durchzuführen und die vorherrschende Ausstattung sowie etwaige Zustandsbesonderheiten durch Fotos (mit eingebundenem Datum und Uhrzeit) zu dokumentieren. Eine ggf. eingeschränkte Verwertbarkeit der Verkehrswertermittlung wegen unvollständigen Erhebungen ist unter Angabe der Gründe in dieser deutlich hervorzuheben.

4.5 Massenermittlungen

Es ist davon auszugehen, dass von der FBB keine Bauunterlagen zur Verfügung gestellt werden können und auch von den Eigentümern nicht immer zu erhalten sind.

Vor diesem Hintergrund wurde in dem durch diesen Leitfaden vorgegebenen Bewertungsmodell für die Anwendung des Sachwertverfahrens (vgl. Abschnitt 4.7.3.5) als Bezugsmaßstab die Bruttogrundfläche (BGF) gewählt, die in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie (SW-RL), Ziffer 4.1.1.4 zu bestimmen ist.

Es ist deshalb vom Sachverständigen aus den vorliegenden Unterlagen oder ggf. ergänzend durch örtliches Aufmaß im Rahmen der Ortsbesichtigung oder auf sonstige geeignete Weise die BGF zu ermitteln. Dabei liegt es in der Verantwortung des Sachverständigen zu entscheiden und zu berücksichtigen, mit welcher Genauigkeit die BGF für eine sachgemäße Verkehrswertermittlung bestimmt werden muss.

4.6 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Auswahl des zur Ermittlung des Verkehrswerts geeigneten Wertermittlungsverfahrens liegt in der Verantwortung des Sachverständigen. Das bzw. die anzuwendenden Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Da bereits bekannt ist, dass die vorherrschende Objektart im Tagschutzgebiet Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke darstellen, die üblicherweise von den Eigentümern selbst genutzt und zu diesem Zweck im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt werden, ist demnach vorrangig das Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung anzuwenden. Da davon ausgegangen werden kann, dass die zur Verfügung stehen-

den Sachwertfaktoren hinreichend differenziert abgeleitet wurden und das Ertragswertverfahren mit den zur Verfügung stehenden Liegenschaftszinssätzen bzw. das Vergleichswertverfahren mit den verfügbaren Kaufpreisen und Objektangaben sehr wahrscheinlich nicht zu einer signifikant höheren Sicherheit und Genauigkeit des Ergebnisses beitragen, ist für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke das Sachwertverfahren als alleiniges Verfahren zur Verkehrswertermittlung ausreichend.

Eigentumswohnungen sind vorrangig im direkten Vergleichswertverfahren (d.h. auf der Grundlage geeigneter Kauffälle) bzw. im Vergleichsfaktorverfahren (d.h. auf Basis eines Richtwertes) zu bewerten. Für Eigentumswohnungen, deren wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften erheblich von denen der Vergleichsobjekte bzw. des Richtwerts abweichen, soll stützend eine Ertragswertermittlung durchgeführt werden.

Mehrfamilienwohnhausobjekte und sonstige Immobilienarten, die vorrangig unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, sind vorrangig nach dem Ertragswertverfahren zu bewerten. Es ist ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Stützung des Ergebnisses anzuwenden (im Regelfall das Sachwertverfahren).

4.7 Sachwertverfahren

4.7.1 Verfahrensablauf allgemein

Der grundsätzliche Ablauf bzw. Verfahrensgang des Sachwertverfahrens ist in Abschnitt 3 der SW-RL wie folgt beschrieben und dargestellt:

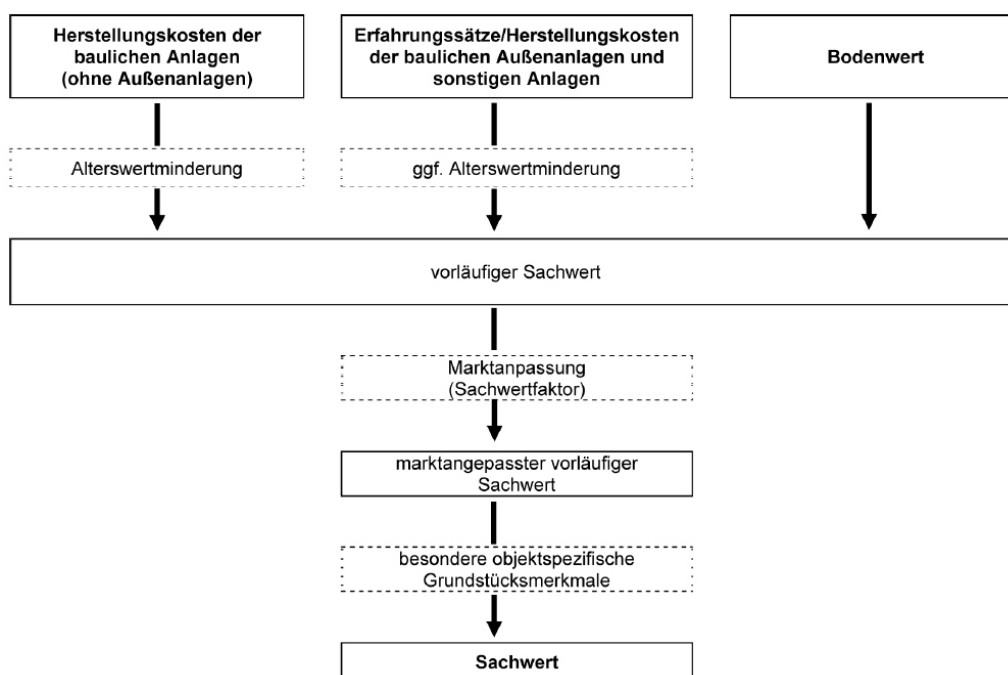
„(1) Im Sachwertverfahren ist

- der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln (§ 21 Absatz 2 ImmoWertV);
- der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, § 21 Absatz 3 ImmoWertV) zu ermitteln, soweit sie nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind (vgl. Nummer 6);
- der Bodenwert nach § 16 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln; dabei kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

(2) Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks,

- der an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (marktangepasster vorläufiger Sachwert); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor (§ 8 Absatz 2 Nummer 1, § 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV) vorzunehmen und
- bei dem nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen sind (§ 8 Absatz 2 Nummer 2, Absatz 3 ImmoWertV),

um zum Sachwert des Grundstücks zu gelangen.“



4.7.2 Darstellung der Verfahrensberechnungen in der Wertermittlung

Die Darstellung der Sachwertberechnung gemäß §§ 22 bis 23 ImmoWertV soll in einem einheitlichen Format erfolgen, um die Qualitätssicherung zu vereinfachen. Es wird die nachfolgende Form vorgegeben.

Die Bestimmung der Einzelansätze ist in der Wertermittlung in nachvollziehbarer Weise und mit eindeutigen Quellenangaben darzulegen.

Muster Sachwertermittlung:

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Brutto-Grundfläche (BGF)	290 m ²
Normalherstellungskosten (ohne BNK) im Basisjahr (2000 = 100)	800 €/m ² BGF
Baupreisindex (BPI) 08.04.2007 (2000 = 100)	109,4 / 100
Gebäudeherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag (ohne BNK)	253.808 €
Baunebenkosten (BNK)	
• prozentual	16 %
• Betrag	40.609 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	294.417 €
Alterswertminderung	
• Modell	nach Ross
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	90 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	51 Jahre
• Prozentual	31,06 %
• Betrag	91.446 €
Gebäudezeitwert (inkl. BNK)	202.971 €

Sachwert der Außenanlagen (4% des Gebäudezeitwerts)	+	8.119 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	211.090 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung im Abschnitt 4.2.2)	+	25.300 €
vorläufiger Sachwert	=	236.390 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,818
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	193.367 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• Wertzuschläge (vgl. Einzelaufstellung)	+	2.000 €
• Wertabschläge (vgl. Einzelaufstellung)	-	4.000 €
Sachwert	=	191.367 €
	rd.	191.000 €

4.7.3 Sachwertfaktoren und Sachwertmodell für die Verkehrswertermittlung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken im Tagschutzgebiet des BER-Schallschutzprogramms

4.7.3.1 Vorbemerkung

In den Abschnitten 3.3 und 4.1 wurde bereits darauf hingewiesen, dass bei der Anwendung der Wertermittlungsverfahren zwingend auf eine Marktkonformität geachtet werden muss. Hierbei handelt es sich insbesondere um die sog. „Modelltreue“. Diese bedeutet, dass grundsätzlich nur dann marktkonforme Wertermittlungsergebnisse durch Anwendung der Wertermittlungsverfahren erzielt werden, wenn die Bewertungsansätze in dem gleichen Bewertungsmodell bestimmt werden wie diese auch bei der Ableitung der sog. Marktanpassungsfaktoren (d.h. der Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren bzw. der Liegenschaftszinssätze im Ertragswertverfahren) bestimmt wurden.

4.7.3.2 Definition und Bedeutung von Sachwertfaktoren

Der Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens) zählt zu den „sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB. Er wird bei der Anwendung des Sachwertverfahrens (§§ 21 – 23 ImmoWertV) vorgeschrieben (vgl. § 8 Abs. 2 i. V. m. § 14 Abs. 2 ImmoWertV). Eine unverzichtbare Voraussetzung für marktkonforme Ergebnisse des Sachwertverfahrens ist die Verfügbarkeit von (möglichst örtlichen, objektartspezifischen, aktuellen und modellkonformen) Sachwertfaktoren.

Die allgemeine Formel für die Ableitung der Sachwertfaktorfunktion lautet:

$$k = f\left(\frac{KP_i - boG_i}{vSW_i}\right)$$

Darin bedeuten:

k = Sachwertfaktor

KP_i = Kaufpreis des Kauffalles i

boG_i = Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Kauffalles i

vSW_i = vorläufiger Sachwert des Kauffalles i im angewendeten Sachwertmodell

Die Funktion des Sachwertfaktors wird durch vielfache „Gegenbewertungen“ von verkauften Objekten mittels Sachwertmodell der ImmoWertV abgeleitet. Sie stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten (vorläufigen) Sachwerten dar.

Der Sachwertfaktor dient zur Anpassung des im angewendeten Sachwertmodell ermittelten Rechenergebnisses „vorläufiger Sachwert“ an den Grundstücksmarkt, d.h.

an den Durchschnitt der für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise.

Die Formel zur Anwendung der Sachwertfaktoren lautet:

$$SW \text{ (bzw. VW)} = vSW \cdot k + boG$$

Darin bedeuten:

SW = Sachwert des Bewertungsobjekts

VW = Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts

k = objektspezifischer Sachwertfaktor

boG = ggf. Werteeinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts

4.7.3.3 Datengrundlage und Auswertungszeitraum

4.7.3.3.1 Kaufpreise, Datenergänzung und -bereinigung

Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurden nach vorbereitenden Gesprächen mit den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse am 08. und 09.01.2014 alle in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse Teltow-Fläming, Dahme-Spreewald und Berlin vorhandenen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser für den Zeitraum 2003 bis 2013 für alle im Tagschutzgebiet gelegenen sowie zu Kontrollzwecken auch tlw. darüber hinausgehenden Bereiche erworben (Kaufpreisauskünfte). Die Kaufpreise wurden von den Gutachterausschüssen im Format Microsoft-Excel geliefert.

Neben den in den eigentlichen Kaufverträgen angegebenen Daten wurden auch alle weiteren Informationen abgerufen, die der Gutachterausschuss zu den einzelnen Datensätzen erhoben und gespeichert hat.

Die Kaufpreisauskünfte wurden, einzeln für jeden Gutachterausschuss, auf Vollständigkeit, Konsistenz, sachliche Richtigkeit etc. überprüft und ggf. bereinigt.

Ein wesentlicher Teil der Überprüfung bestand darin, die Vollständigkeit der Datensätze (Kaufpreise mit Beschreibungen) hinsichtlich der für die Sachwertfaktorableitung wesentlichen Informationen zu sichten. Hier haben sich Unterschiede in den einzelnen Kaufpreisauskünften ergeben.

Anders als der **Gutachterausschuss Berlin**, der den Ausstattungsstandard an die „stadträumliche Lage“ koppelt, wurde hier eine Kombination aus dem jeweils in der Kaufpreisauskunft angegebenen „Baujahr“ und dem „baulichen Zustand“ zur Bestimmung des Ausstattungsstandards verwendet. Aus u.a. diesem Grund sind die vom Gutachterausschuss Berlin veröffentlichten Sachwertfaktoren nicht unmittelbar mit den hier abgeleiteten vergleichbar.

Für viele in der Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses Berlin angegebene Bodenrichtwerte lagen keine zugehörigen Flächengrößen vor. Zur Anpassung der

Bodenrichtwerte an die jeweiligen Grundstücksflächen wurden die Bodenrichtwerte bei Bedarf um lagertypische durchschnittliche Grundstücksgrößen ergänzt.

Dem **Gutachterausschuss Dahme-Spreewald** lagen für die Zwecke der Sachwertfaktorableitung weitgehend vollständige Datensätze vor. Derart umfassend erfasste Kaufpreise konnten nur für die Jahre 2009 bis 2013 vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt werden. Die Analysen mussten daher auf diesen Zeitraum beschränkt werden. Diese Vorgehensweise war aufgrund der festgestellten zeitlichen Unabhängigkeit der Sachwertfaktoren im Bereich von Teltow-Fläming als auch der beobachteten zeitlichen Entwicklung der Durchschnittspreise im Bereich von Dahme-Spreewald im Zusammenhang mit der Bodenrichtwertermittlung hinreichend.

Die Datensätze der vom **Gutachterausschuss Teltow-Fläming** erteilten Kaufpreisauskunft enthielten unmittelbar im Wesentlichen die benötigten Basisinformationen, wie Kaufpreis, Vertragsdatum, Lage, Grundstücksfläche, Baujahr etc. Weitergehende Informationen, wie Brutto-Grundfläche (BGF), Ausstattungsstandard etc. wurden von Sprengnetter Immobilienbewertung erhoben bzw. vervollständigt.

Für die Vervollständigung der BGF wurden vor allem Geoinformationssysteme (brandenburg-viewer, geoportal.bund, google earth pro, bing etc.) herangezogen. In diesem Rahmen wurden die von den Gebäuden überbauten Flächen digital ermittelt und nach Ansicht der Gebäude auf die Anzahl der Geschosse, Dachform und -ausbau geschlossen. Die Information, ob die Gebäude (teil-) unterkellert waren, wurde den Dokumentationen des Gutachterausschusses entnommen.

Zur Bestimmung der Ausstattungsstandards wurden in der Kaufpreisauskunft angegebene Beschreibungen herangezogen.

Die hinreichend vervollständigten Kaufpreise wurden um nicht für diese Auswertung geeignete Objekte bereinigt. Ausgeschlossen wurden dabei, soweit aus den Datensätzen erkennbar, Kaufpreise mit folgenden Eigenschaften:

- von den Gutachterausschüssen bereits als zur Auswertung ungeeignet gekennzeichnete Objekte
- Neubauobjekte (sog. Ersterwerbspreise)
- Objekte mit unüblich hohen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen
- stark sanierungsbedürftige Objekte
- Objekte aus Zwangsversteigerungen
- Kaufpreise unter Zustandekommen starker wirtschaftlicher oder persönlicher Bindungen
- als „Dreifamilienhaus“ gekennzeichnete Objekte
- etc.

Im Rahmen der anschließenden Datenauswertung wurden ggf. weitere Kaufpreise aus der Analyse ausgeschlossen. Diese Bereinigung erfolgte einzelfallbezogen. Auf der Basis einer grundsätzlichen Ausreißerschanke von $\pm 30\%$ vom jeweils geschätzten Leitfadenswert zur schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung (Fassung 2.2, Bearbeitungsstand 21.10.2014)

ten Funktionswert wurden die diese Grenze überschreitenden Kauffälle einzeln betrachtet und ggf. ausgeschlossen.

4.7.3.3.2 Grundstücksmarktberichte

Es wurden alle seit 2003 vorhandenen Grundstücksmarktberichte der o.g. Gutachterausschüsse erworben, auf ihre Verwendbarkeit für diese Aufgabe analysiert und ggf. genutzt. Die Grundstücksmarktberichte wurden tlw. im Format PDF, tlw. auch in Papier geliefert.

4.7.3.4 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Gesamtergebnisse)

Nachfolgend werden die getrennt nach Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse Teltow-Fläming (TF), Dahme Spreewald (LDS) und Berlin aus Kaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktoren gemeinsam grafisch und tabellarisch dargestellt. Die Datengrundlagen und durchgeführten Analysen sind in den Abschnitten 4.7.3.6 ff. ausführlich beschrieben. Die hier aufgeführten Sachwertfaktoren werden zur Anwendung bei der Sachwertermittlung im Tagschutzgebiet empfohlen.

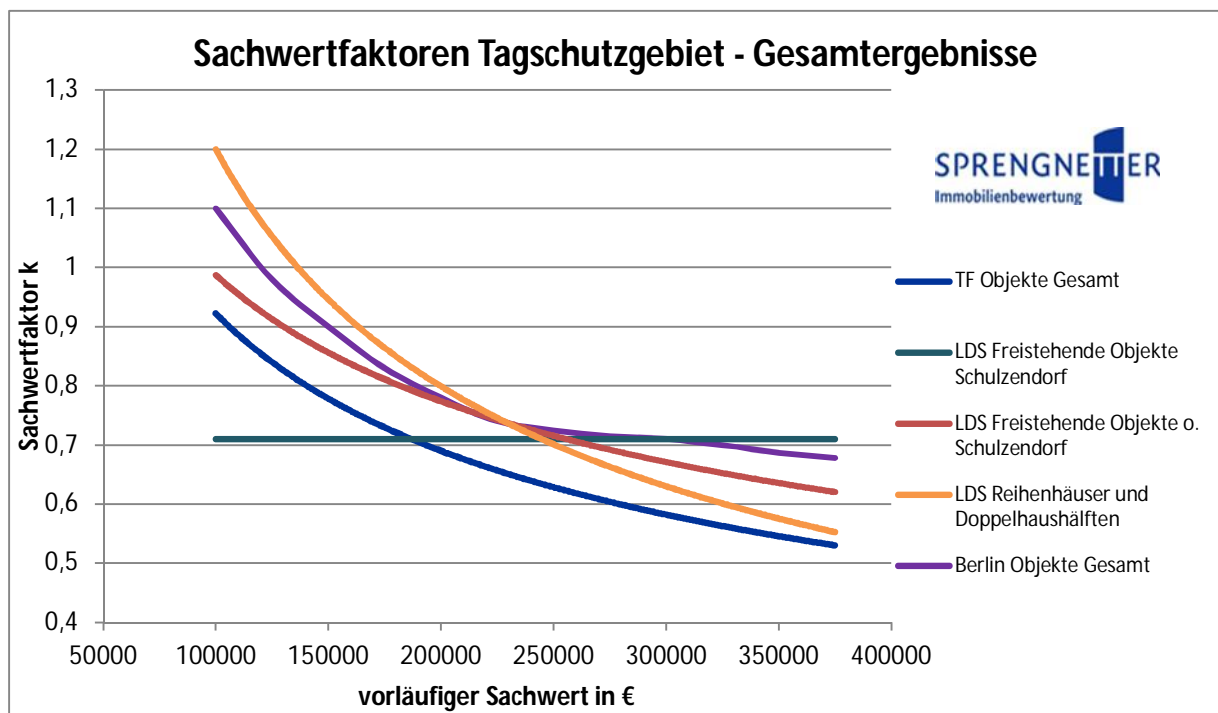


Abb.: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Tagschutzgebiet

Sachwertfaktoren für das Tagschutzgebiet:					
vorläufiger Sachwert	LDS, RH/DH	LDS, frst. Obj. in Schulzendorf	LDS, frst. Obj. außer Schulzendorf	TF, alle	Berlin, alle
75.000					1,27
100.000		0,71	0,99	0,92	1,10
125.000		0,71	0,91	0,84	0,98
150.000	0,95	0,71	0,86	0,78	0,90
175.000	0,86	0,71	0,81	0,73	0,83
200.000	0,80	0,71	0,77	0,69	0,78
225.000	0,75	0,71	0,74	0,66	0,74
250.000	0,70	0,71	0,72	0,63	0,73
275.000	0,66	0,71	0,69	0,60	0,72
300.000	0,63	0,71	0,67	0,58	0,71
325.000	0,60	0,71	0,65	0,56	0,70
350.000	0,58	0,71	0,64	0,55	0,68
375.000			0,62	0,53	0,68
400.000			0,61		0,67
425.000					0,66
450.000					0,65
475.000					0,64
500.000					0,64

Tabelle 4.7-1: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Tagschutzgebiet (mit: LDS Dahme-Spreewald, TF Teltow-Fläming, RH/DH Reihenhäuser/Doppelhaushälften, frst. Obj. freistehende Objekte)

4.7.3.5 Angewendetes Sachwertmodell

4.7.3.5.1 Übersicht

Die Sachwertfaktoren wurden aus dem Verhältnis geeigneter, um die, sofern bekannt, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bzw. besonderen wertbeeinflussenden Umstände bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet (vgl. Abschnitt 4.7.3.2).

Das verwendete Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren sowie die wesentlichen Modellparameter werden nachfolgend beschrieben. Bei der Ermittlung des Sachwerts mit den angegebenen Sachwertfaktoren ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Praktisch heißt das: Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die Modellkonformität sicherzustellen. Deshalb werden in den nachfolgenden Abschnitten auch die wesentlichen Daten zur Bestimmung der Wertansätze veröffentlicht.

Normalherstellungskosten (NHK)	NHK 2000 (WertR/ergänzt und modifiziert), vgl. Abschnitt 4.7.3.5.2
Baujahresklassen	gemäß NHK 2000 (WertR/modifiziert und ergänzt für FBB), vgl. Anlage zum Leitfaden
Ausstattungsstandard (AS)	gemäß Ausstattungsstandardmerkmalen (WertR/modifiziert und ergänzt für FBB), vgl. AS-Tabellen in Abschnitt 4.7.3.5.2.1 und Anpassungsfaktoren in Abschnitt 4.7.3.5.2.3
Baunebenkosten (BNK)	gemäß NHK 2000 (WertR/modifiziert und ergänzt für FBB), vgl. Abschnitt 4.7.3.5.2
Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor)	keine
Objektgrößen und -anpassung	gemäß Abschnitt 4.7.3.5.2.3
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche in Anlehnung an SW-RL, Ziffer 4.1.1.4
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, Zeitreihe; Werte ggf. auf das Kaufpreisdatum zwischen Quartalswerte interpoliert, vgl. Abschnitt 4.7.3.5.2.4
Baujahr	ursprüngliches Baujahr; ggf. fiktives Baujahr unter Beachtung der verlängerten Restnutzungsdauer
Gesamtnutzungsdauer (GND)	gemäß NHK 2000 (WertR/modifiziert und ergänzt für FBB), in Abhängigkeit vom Ausstattungsstandard, vgl. Abschnitt 4.7.3.5.3.1
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach AGVGA NRW/Sprengnetter, vgl. Abschnitt 4.7.3.5.3.4

Alterswertminderung (AWM)	nach Ross
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	soweit bekannt einzelfallbezogen, ansonsten i.d.R. 2 % bis 5 % vom Gebäudezeitwert
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile (besondere Bauteile)	Im üblichen Umfang (Kellerlichtschächte, Eingangstreppe und -überdachungen, Gauen < 2 m ² vordere Ansichtsfläche) in NHK enthalten, ansonsten soweit bekannt einzelfallbezogen, andernfalls kein gesonderter Ansatz.
Nebengebäude	Einzelansätze für übliche Nebengebäude (z.B. Garage). Kaufpreise um unübliche Nebengebäude soweit bekannt bereinigt.
Bodenwert	ungedämpft; zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts; Anpassung an die Grundstücksfläche erfolgte ggf. mit den in Anlage zum Leitfaden angegebenen Umrechnungskoeffizienten
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße; ggf. erforderliche Anpassungen wurden bei der Bodenwertermittlung vorgenommen
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bzw. besondere wertbeeinflussende Umstände	entsprechende Kaufpreisbereinigung soweit bekannt

Tabelle 4.7-2: Sachwertmodell für Ein- und Zweifamilienhäuser im Tagschutzgebiet

4.7.3.5.2 Normalherstellungskosten (NHK 2000) mit Tabellen zur Bestimmung des Ausstattungsstandards (AS) sowie Baunebenkosten (BNK) für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücks (EZFH)

4.7.3.5.2.1 Ausstattungsstandardtabelle

In Anlehnung an die in der sonstigen Fachliteratur und dem WertR-Erlass zu den NHK 2000 enthaltenen Zusammenstellungen wird für die Gebäude-Nutzungsgruppe „Ein- und Zweifamilienhäuser“ folgender, gegenüber den Literaturangaben (insbesondere um die relativen Gebäudeanteile) erweiterter Vordruck für die Bestimmung des Ausstattungsstandards (AS) empfohlen. Diese Ausstattungsstandards wurden auch bei der Ableitung der Sachwertfaktoren in Halbstufen (z.B. „AS mittel bis gehoben“) in Ansatz gebracht.

Gebäudeteil (rel. Anteil)	AS einfach	AS mittel	AS gehoben	AS stark gehoben
Fassade 4 %	einfacher, glatter Putz, Sichtmauerwerk gefugt	Putz mit Fenster- und Türeinfassungen geputzt, Vormauersteine gefugt, Wärmedämmputz	Edelputz, Kratzputz, Waschputz, Fenster- und Türeinfassungen aus Werkstein, Klinkerverblendung, Wärmedämmfassade	Naturwerkstein, Spaltklinker, Mosaik, Metallfassadenbekleidung, Vorhangwände, hinterlüftet mit Wärmedämmplatten
Innenwandbekleidung 6 % in Nassräumen	glatter einfacher Putz mit Leimfarbenanstrich, Ölfarbenanstrich	Putz/Trockenputz z mit Binderfarbenanstrich, Tapete (untere Preisklasse), Fliesensockel	Putz/Trockenputz z mit hochwertigem Farbanstrich, Tapete (mittlere Preisklasse), Wandvertäfelungen (einfach), Fliesen wandhoch	Tapete (obere Preisklasse), Naturstein, Wandvertäfelungen (hochwertig), Wandbemalungen, Naturstein
Deckenbekleidung 5 %	glatter einfacher Deckenputz mit Leimfarbenanstrich, Holzwerkstoffplatten	Deckenputz gefilzt mit Binderfarbenanstrich, Gipskartonplatten	Deckenputz, tlw. Stuck, schalldämmende Unterdecke, Deckenvertäfelung (einfach)	hochwertige Stuckdecken oder Deckenvertäfelung, untergehängte Decken
Bodenbeläge, Treppenbeläge 5 % in Nassräumen	Holzdielen, begehbare Estriche, Linoleum, PVC-Böden und Textilbelag (untere Preisklasse), Kunststoffböden	Linoleum, PVC-Böden und Textilbelag (mittlere Preisklasse), Buchenparkett, Fliesen (mittlere Preisklasse)	Kunststoffböden, Textilbelag (gehobene Preisklasse), Parkett (mittlere Preisklasse), großformatige Fliesen (gehobene Preisklasse)	Textilbelag oder Parkett, z.T. mit Intarsien (obere Preisklasse), Natursteinbelag, Naturstein
Dachdeckung 10 %	einfache Pappeindeckung, Deckung aus Betondachsteinen (einfache Preisklasse), Faserzementdeckung; keine Wärmedämmung	mehrlagige Deckung aus Dachbahnen, Deckung aus Dachziegeln, Deckung aus Schindeln und Schablonen; mittlerer Wärmedämmstandard	hochwertige Deckungen aus Dachbahnen, Gründächer, Deckung aus Dachziegeln mit Unterdach, Schieferdeckung, Metalldeckungen; gehobener Wärmedämmstandard	Deckungen mit gehobenem Standard und hohem Schwierigkeitsgrad durch Dachaus- und Dachaufbauten

Gebäudeteil (rel. Anteil)*	AS einfach	AS mittel	AS gehoben	AS stark gehoben
Fenster 8 %	Einfachfenster aus Holz/Kunststoff mit Einfachverglasung; einfache Beschläge, Fensterbänke aus Holz, Beton oder Faserzement	Einfachfenster aus Holz/Kunststoff mit Isolierverglasung; bessere Beschläge, Rollläden oder Fensterläden, Fensterbänke aus Holz, Metall oder Betonwerkstein	Einfachfenster/Verbundfenster aus Holz, Kunststoff oder Alu/ Holz mit Isolierverglasung; hochwertige Beschläge, Rollläden oder Fensterläden, Fensterbänke aus Alu oder Werkstein	auch raumhohe Verglasungen, große Schiebelelemente, Schallschutzverglasung; hochwertige Beschläge, elektr. Rollläden, Markisen, Jalousien, Fensterbänke aus Alu oder Naturwerkstein
Türen 6 %	einfache Füllungstüren aus Holz/Holzwerkstoffen, Stahlzargen; einfache Schlösser und Beschläge	Füllungstüren/glatte Türen aus Holz/Holzwerkstoffen, Holzzargen; bessere Schlösser und Beschläge	Türen aus Holz/Holzwerkstoffen mit hochwertiger Oberfläche, Eingangstüren Eiche oder Alu; gute Schlösser und Beschläge	Edelholztüren, Eingangstüren aus Metall, Schiebetüren, Ganzglastüren, Einbruchschutz; hochwertige Schlösser und Beschläge
Heizung 7 %	Einzelöfen	Mehrraum-Warmluft-Kachelöfen, Zentralheizung als Schwerkraftheizung mit Radiatoren, Boiler für Warmwasser	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörper, Fußbodenheizung, Elt-Speicherheizung, Regeltechnik, Warmwasser zentral/dezentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Elt-Speicherheizung, Klimaanlagen, Solaranlagen, hochwertige Regeltechnik, Warmwasser zentral/dezentral
Sanitär etc. 6 %	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend auf Putz, 1 Bad mit WC je Wohnung, einfache Ausführung	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, Bad mit Dusche und Gäste-WC (je Wohnung), bessere Ausführung		mehrere Bäder und WC's (je Wohnung), stark gehobene Ausführung, hochwertige Bedienungselemente, Whirpool o.e.
Elektroinstallation 3 %	je Raum 1 Lichtauslass und 1-2 Steckdosen, Elt-Installation tlw. auf Putz einfache Fernmelde---	einfache Elt-Installation, je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen Beleuchtungskörper bessere und informationstechnische Anlagen, einfache	hochwertige Elt-Installation, je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen gute bessere	aufwendige Elt-Installation; Sicherheitseinrichtungen hochwertige Antennen hochwertige
Σ 60 %				

Tabelle 4.7-3: Ausstattungsstandards für Ein- und Zweifamilienhäuser (NHK 2000)

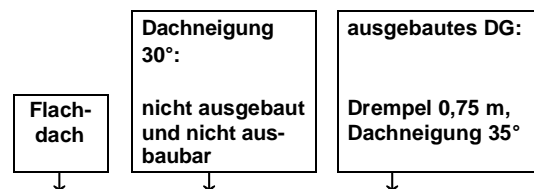
⊞ Hinweis: Die Summe der Gebäudeteile beträgt keine 100 %, weil in der Tabelle nur die den Ausstattungsstandard bestimmenden Teile erfasst sind.

4.7.3.5.2.2 NHK 2000 (SI) – Grundwerte für freistehende Einfamilienhäuser (€je m² BGF) und Baunebenkosten

Normalherstellungskosten (NHK)

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wurden von der Sprengnetter Immobilienbewertung (SI) als Ausgangswert die in der nachfolgenden Tabelle in der Zeile „NHK SI g“ angegebenen Normalherstellungskosten (NHK) zugrunde gelegt, wobei die hier tabellierten Grundwerte zunächst dem Ausstattungsstandard (AS) „gehoben“ entsprechen. Da diese NHK-Grundwerte gegenüber den amtlichen NHK 2000 der WertR tlw. modifiziert und (z.B. um die in der Zeile „Ø BGF“ angegebene übliche Objektgröße) ergänzt wurden, sind nachrichtlich auch die NHK der WertR zur Orientierung angegeben.

**NHK im Basisjahr 2000 = 100
(ohne Baunebenkosten)**



Gebäude- typ ⇨ (gem. WertR)	1.23		1.22		1.21		1.03		1.02		1.01		Preise für Kostengruppen 300 + 400 nach DIN 276 ⇩		
	NHK	e m	870	995	530	610	690	780	595	670	475	540		580	660
WertR	g	s	1175	1505	730	960	940	1275	750	975	625	830	760	1040	€/m² BGF
NHK SI g			1175		765		940		735		640		760		€/m² BGF
Ø BGF			180		340		210		340		490		300		m² BGF

Gebäude- typ ⇨ (gem. WertR)	1.33		1.32		1.31		1.13		1.12		1.11		Preise für Kostengruppen 300 + 400 nach DIN 276 ⇩		
	NHK	e m	695	800	585	675	670	765	615	705	565	650		625	720
WertR	g	s	960	1215	810	1025	920	1170	850	1075	780	990	865	1100	€/m² BGF
NHK SI g			940		825		920		820		780		855		€/m² BGF
Ø BGF			210		320		230		320		420		290		m² BGF

Tabelle 4.7-4: NHK 2000 (SI) – Grundwerte für freistehende Einfamilienhäuser (€je m² BGF)

Baunebenkosten (BNK)

Die durchschnittlichen Baunebenkosten werden für freistehende Gebäude mit 16 % und für Reihenhäuser mit 14 % angesetzt. In Abhängigkeit vom Herstellungswert, der Bauweise, des Standards und damit von den Planungsanforderungen sind vom Sachverständigen angemessene Modifizierungen vorzunehmen.

Bei der Ableitung der in diesem Leitfaden veröffentlichten Sachwertfaktoren wurde hierzu das nachfolgende differenzierte Bestimmungsmodell für die BNK angewendet, in dem die nachfolgenden Ausgangswerte zunächst in Abhängigkeit von der Gebäudeart an die Höhe des bestimmten Gebäudeherstellungswerts bestimmt (d.h. interpoliert) wird.

Gebäudeart	Herstellungswert	Prozent-satz
EFH/ZFH (freistehend, Doppelhaus, Reihenendhaus)	150.000 €	16 %
	250.000 €	15 %
	500.000 €	14 %
EFH/ZFH (Reihenmittelhaus)	100.000 €	15 %
	150.000 €	14 %
	300.000 €	13 %
EFH/ZFH (Fertighaus)	100.000 €	12 %
	200.000 €	10 %
	400.000 €	9 %

Tabelle 4.7-5: vorläufige BNK in Abhängigkeit von der Gebäudeart und der Höhe des Herstellungswerts

Der vorläufige Ansatz der BNK wird anschließend an den Ausstattungsstandard angepasst. Das Ergebnis wird dann auf eine Ganzzahl gerundet und entspricht dem Ansatz in der Wertermittlung.

Ausstattungsstandard (NHK 2000)	Prozent-satz
einfach	90 %
einfach bis mittel	95 %
mittel	100 %
mittel bis gehoben	105 %
gehoben	110 %
gehoben bis stark gehoben	115 %
stark gehoben	120 %

Tabelle 4.7-6: BNK-Anpassung in Abhängigkeit vom Ausstattungsstandard

4.7.3.5.2.3 NHK 2000 (SI) – objektspezifische Modifizierungen

Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahrs (fBj.)

Die im Abschnitt 4.7.3.5.2.2 tabellierten NHK-Grundwerte (SI) gelten für das Bau- und Basisjahr 2000. Anstelle der in den NHK-Tabellen der WertR erforderlichen Interpolation zur Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahrs des Bewertungsobjekts wird die diesbezügliche NHK-Anpassung hier durch eine einfachere Multiplikation ersetzt. Die Baujahresabhängigkeit der NHK wurde hier mittels einer mathematischen Funktion abgebildet (in der Tabelle mit 2 Nachkommastellen) und mit dieser für Baujahre nach 2000 fortgeführt (Werte kursiv).

In der praktischen Anwendung ist der tabellierte NHK-Grundwert z.B. für das (fiktive) Baujahr 1995 mit dem Faktor 0,98 zu multiplizieren. Zur Bestimmung des fiktiven Baujahrs vgl. Abschnitt 4.7.3.5.3.

fBj.	Faktor	fBj.	Faktor	fBj.	Faktor	fBj.	Faktor
1900	0,71	1953	0,79	1974	0,87	1991	0,95
1912	0,71	1954	0,80	1975	0,88	1992	0,96
1913	0,72	1956	0,80	1976	0,88	1993	0,97
1921	0,72	1957	0,81	1977	0,89	1994	0,97
1922	0,73	1959	0,81	1979	0,89	1995	0,98
1929	0,74	1960	0,82	1980	0,90	1996	0,98
1933	0,74	1962	0,82	1981	0,90	1997	0,99
1934	0,75	1963	0,83	1982	0,91	1998	0,99
1938	0,75	1964	0,83	1983	0,91	1999	1,00
1939	0,76	1965	0,84	1984	0,92	2000	1,00
1942	0,76	1967	0,84	1985	0,92	2001	1,01
1943	0,77	1968	0,85	1986	0,93	2002	1,02
1946	0,77	1969	0,85	1987	0,93	2003	1,02
1947	0,78	1970	0,86	1988	0,94	2004	1,03
1949	0,78	1972	0,86	1989	0,94	2005	1,03
1950	0,79	1973	0,87	1990	0,95	2006	1,04

Tabelle 4.7-7: NHK-Anpassung hinsichtlich des (fiktiven) Baujahres

Anpassung an die Gebäudeart, Anbauart bzw. Bauweise

Gebäudeart	NHK-Faktor
freistehende Einfamilienhäuser, gehobener Standard	1,00
2 Wohnungen (ZFH)	1,05
EFH mit Einliegerwohnung	1,03
Doppelhäuser	0,99
Reihenhäuser	
• Endhaus	0,98
• Mittelhaus	0,96
Fertighäuser	
• Massiv	0,97
• Holz (Tafel, Rahmen)	0,95

Tabelle 4.7-8: NHK-Anpassung hinsichtlich der Gebäude- bzw. Anbauart und Bauweise

Anpassungen an den Ausstattungsstandard

Die im Abschnitt 4.7.3.5.2.2 tabellierten NHK-Grundwerte (SI) gelten für den Ausstattungsstandard „gehoben“. Dieser Grundwert ist an den tatsächlichen Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts (vgl. Bestimmungstabelle im Abschnitt 4.7.3.5.2.1) anzupassen. In der praktischen Anwendung ist der tabellierte NHK-Grundwert z.B. für den Ausstattungsstandard „mittel bis gehoben (mg)“ mit dem Faktor 0,92 zu multiplizieren.

Ausstattungsstandard-Halbstufen	NHK-Anpassungsfaktoren
einfach (e)	0,73
einfach bis mittel (em)	0,79
mittel (m)	0,84
mittel bis gehoben (mg)	0,92
gehoben (g)	1,00
gehoben bis stark gehoben (gs)	1,14
stark gehoben (s)	1,28

Tabelle 4.7-9: NHK-Anpassung hinsichtlich des Ausstattungsstandards

Anpassungen an die Gebäudegröße

Den im Abschnitt 4.7.3.5.2 tabellierten NHK-Grundwerten (SI) ist jeweils eine für den Gebäudetyp übliche Gebäudegröße in m² BGF zugeordnet. Zur Anpassung an die Größe (BGF) des Bewertungsobjekts sind die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten anzuwenden. In der praktischen Anwendung ist der tabellierte NHK-Grundwert z.B. für den Gebäudetyp 1.01 mit einer BGF von 300 m² definiert (Umrechnungskoeffizient 0,98). Bei einem 350 m² BGF großen Bewertungsobjekt ist der NHK-Grundwert mit dem Faktor (0,94 : 0,98 =) 0,959 zu multiplizieren.

BGF [m ²]	100	120	140	160	180	200	220	240
Umrechnungskoeffizient	1,33	1,26	1,21	1,17	1,13	1,10	1,07	1,04

BGF [m ²]	260	280	300	350	400	450	500
Umrechnungskoeffizient	1,02	1,00	0,98	0,94	0,91	0,88	0,85

Tabelle 4.7-10: Berücksichtigung der Gebäudegröße (m² BGF)

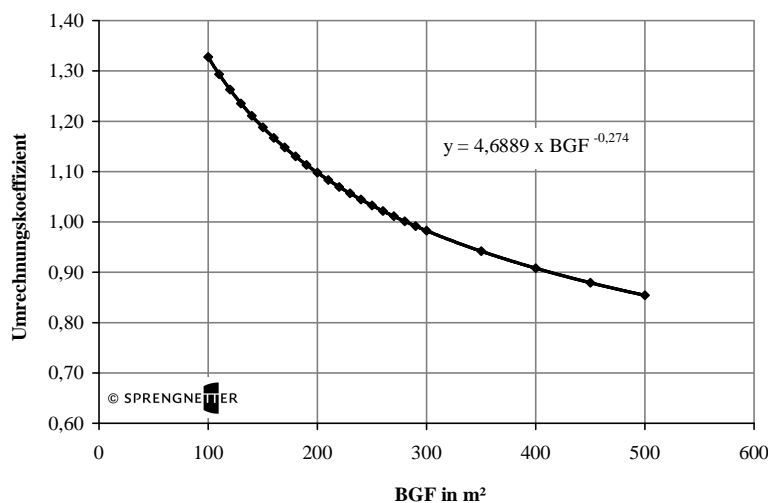


Abb.: Abhängigkeit der NHK von der BGF für Ein- und Zweifamilienhäuser

Hinweis zu Teilunterkellerung und Kellerteilausbau:

Für **teilunterkellerte Gebäude** können die NHK durch gewogene Mittelbildung aus den NHK für unterkellerte und nicht unterkellerte Gebäude ermittelt werden.

Bei (insbesondere zu Wohnzwecken) **teilausgebautem Keller** ist zu den Normalherstellungskosten für (teil-)unterkellerte Gebäude bzw. zu dem mit diesen ermittelten Herstellungswert ein Zuschlag anzubringen, dessen Höhe ausstattungsabhängig zu bestimmen ist.

4.7.3.5.2.4 NHK 2000 (SI) – Anpassung an den Wertermittlungsstichtag (Baupreisindex)

Für die Anpassung der für das Bewertungsobjekt bezogen auf das Basisjahr (d.h. auf die Preisverhältnisse im Jahr) 2000 bestimmten Normalherstellungskosten an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag sind die nachfolgend abgedruckten Baupreisindizes anzuwenden. Diese wurden aus der nachfolgend genannten amtlichen Baupreisindexreihe des Statistischen Bundesamts abgeleitet, d.h. die amtliche Indexreihe wurde auf das Basisjahr 2000 = 100 umbasiert. Zur Anwendung auf das einzelne Bewertungsobjekt und dessen Wertermittlungsstichtag wurde zwischen Jahreswerten (bzw. 2013 zwischen Quartalswerten) interpoliert bzw. bei Stichtagen nach dem letzten amtlichen Index extrapoliert.

Anpassung an den Wertermittlungsstichtag

Jahr	Quartal	Baupreisindex
2000		100,0
2001		99,9
2002		99,9
2003		99,9
2004		101,2
2005		102,1
2006		104,1
2007		111,0
2008		114,2
2009		115,1
2010		116,3
2011		119,5
2012		122,6
2013	1	124,2
2013	2	124,9
2013	3	125,4
2013	4	125,8

Tabelle 4.7-11: Preisindizes für Neubau in konventioneller Bauart einschl. Umsatzsteuer für Wohngebäude

4.7.3.5.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer, fiktives Baujahr

4.7.3.5.3.1 Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Ausstattungsstandard

Für die im angewendeten Sachwertmodell verwendeten NHK 2000 schlägt die WertR eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 60 bis 100 Jahren vor; sie gibt allerdings keine Hinweise zur Einordnung in diese Spanne. Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wurde der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Ausstattungsstandard wie in der nachfolgenden Tabelle angegeben gestaffelt. Bei Fertighäusern (Holz) wurden die Gesamtnutzungsdauern nach Erfahrungswerten reduziert in Ansatz gebracht. Diese Vorgehensweise ist nach dem Grundsatz der Modellkonformität auch bei der Sachwertermittlung anzuwenden und wurde vergleichbar auch in die Sachwertrichtlinie übernommen.

Ausstattungsstandard	übliche Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	
	Bauweise massiv	Fertighaus/Fachwerk (Holz)
einfach	60	50
einfach bis mittel	70	55
mittel	80	60
mittel bis gehoben	90	70
gehoben	100	80
gehoben bis stark gehoben	100	80
stark gehoben	100	80

Tabelle 4.7-12: übliche Gesamtnutzungsdauern für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom Ausstattungsstandard

4.7.3.5.3.2 Restnutzungsdauer (Regelfallformel)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird im Regelfall zunächst aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des tatsächlichen Gebäudealters am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag berechnet, z.B. 80 Jahre GND bei mittlerem Ausstattungsstandard – 30 Jahre Alter = 50 Jahre RND.

4.7.3.5.3.3 Ermittlung des fiktiven Gebäudealters bei vollständiger Entkernung und Erneuerung

Bei vollständiger Entkernung und Erneuerung ist das **fiktive Baujahr** bzw. das **fiktive Gebäudealter** wie folgt zu bestimmen:

Jahr der Entkernung und Erneuerung
./.
X % der üblichen Gesamtnutzungsdauer
=
fiktives Baujahr

Das ursprüngliche Jahr der Entkernung und Erneuerung ist unter Berücksichtigung der erhalten gebliebenen (also nicht erneuerten) Gebäudeteile mit einem prozentualen Abschlag zu versehen. Dieser Abschlag ergibt, bezogen auf die übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (z.B. 10 % von 80 J. GND = 8 Jahre), das fiktive Baujahr (z.B. Kernsanierung im Jahr 2000 – 8 Jahre Abschlag = fiktives Baujahr 1992).

Vorschläge für üblicherweise anzusetzende prozentuale Abschläge für erhalten gebliebene Gebäudeteile enthält die nachfolgende Tabelle:

Erhalten gebliebene Gebäudeteile	Anteil X [%]
Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktion	10
Gebäudedecken	5
tragende / nicht tragende Wände	5

Tabelle 4.7-13: prozentuale Abschläge für erhalten gebliebene Gebäudeteile bei Kernsanierung

Die Restnutzungsdauer des entkernten und erneuerten Gebäudes berechnet sich dann unter Berücksichtigung des fiktiven Gebäudealters nach der Regelfallformel, sofern nicht noch anschließend durchgeführte Modernisierungen entsprechend Abschnitt 4.7.3.5.3.4 zu berücksichtigen sind.

4.7.3.5.3.4 Modifizierung der Restnutzungsdauer aufgrund wesentlicher Modernisierungen

Im Falle **nachträglich erfolgter durchgreifender Modernisierungen** sollte eine „modifizierte“ Restnutzungsdauer nach der hier beschriebenen **Punktrastermethode** bestimmt werden.

Modernisierungselemente; typische Fälle ¹⁾	Punkte	Punkte
(Maßnahmen in den letzten 15 Jahren ²⁾)	max.	tats.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten geschosdecke (x) ³⁾	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände (x) ³⁾	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (x) ³⁾	2	
Gesamtpunktzahl ⁴⁾ : (Modernisierungsgrad)		

Tabelle 4.7-14: Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen

- 1) Hier sind die wesentlichsten Modernisierungselemente für die Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt.
- 2) Liegen die Maßnahmen weiter zurück (z. B. 20 Jahre) oder führten diese nicht zu einem partiell zeitgemäßen Gebäudestandard, ist ggf. zu prüfen, ob nicht eine geringere als die max. Punktzahl (evtl. sogar keine Punkte) anzusetzen ist.
Wichtig: Hierbei sind auch die Maßnahmen als bereits durchgeführt anzusetzen, für die bei der Wertermittlung Abzüge wegen eines vom ortsüblichen abweichenden baulichen Zustands angebracht werden, insbesondere bei bestehenden Bauschäden, Instandhaltungstaus und Modernisierungserfordernissen (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Teil 9, Kapitel 60 (boG (Grundlagen)), Abschnitt 3 (Grundsätze für die Berücksichtigung der boG)).
- 3) Ergänzend zu den Hinweisen der Anlage 4 der SW-RL sollte folgendes beachtet werden:
Bei den mit (x) gekennzeichneten Maßnahmen sollten zur Erreichung plausibler Ergebnisse (Teil)Punkte auch dann gegeben werden, wenn diese Anforderungen bereits historisch gegeben waren und am Bewertungsstichtag noch zeitgemäßen Anforderungen entsprechen.
- 4) Maximal können in der Summe 20 Punkte vergeben werden.

Modifizierte relative Restnutzungsdauer in % der üblichen Gesamtnutzungsdauer

Wichtiger Hinweis zur Anwendung:

Zur Reduzierung des Tabellenumfangs wurden das Gebäudezeitalter und die Restnutzungsdauer hier als **relative Werte** in Abhängigkeit zur üblichen Gesamtnutzungsdauer (vgl. Abschnitt 4.7.3.5.3.1) tabelliert. Es handelt sich also nicht um absolute Zahlen.

relatives Gebäude- alter [%]	Modernisierungspunkte				
	≤ 1	4	8	13	≥ 18
	modifizierte relative Restnutzungs- dauer [%]				
0	100	100	100	100	100
1	99	99	99	99	99
2	98	98	98	98	98
3	97	97	97	97	97
4	96	96	96	96	96
5	95	95	95	95	95
6	94	94	94	94	94
7	93	93	93	93	93
8	92	92	92	92	92
9	91	91	91	91	91
10	90	90	90	90	90
11	89	89	89	89	89
12	88	88	88	88	89
13	87	87	87	87	88
14	86	86	86	87	88
15	85	85	85	86	87
16	84	84	84	86	87
17	83	83	83	85	87
18	82	82	83	84	86
19	81	81	82	84	86
20	80	80	81	83	86
21	79	79	80	83	85
22	78	79	80	82	85
23	77	78	79	82	85
24	76	77	78	81	84
25	75	76	78	81	84
26	74	75	77	80	84
27	73	74	76	80	83
28	72	74	76	79	83
29	71	73	75	79	83
30	70	72	74	78	82
31	69	71	74	78	82
32	68	70	73	77	82
33	67	69	72	77	81
34	66	69	72	76	81
35	65	68	71	76	81
36	64	67	70	75	80
37	63	66	70	75	80
38	62	66	69	74	80
39	61	65	68	74	80
40	60	64	68	73	79
41	59	63	67	73	79
42	58	62	67	72	79
43	57	62	66	72	79
44	56	61	65	72	78
45	55	60	65	71	78
46	54	59	64	71	78
47	53	59	64	70	78
48	52	58	63	70	77
49	51	57	63	69	77
50	50	57	62	69	77

relatives Gebäude- alter [%]	Modernisierungspunkte				
	≤ 1	4	8	13	≥ 18
	modifizierte relative Restnutzungs- dauer [%]				
0	100	100	100	100	100
51	49	56	61	69	77
52	48	55	61	68	76
53	47	54	60	68	76
54	46	54	60	68	76
55	45	53	59	67	76
56	44	52	59	67	75
57	43	52	58	66	75
58	42	51	58	66	75
59	41	50	57	66	75
60	40	50	57	65	75
61	39	49	56	65	74
62	38	48	56	65	74
63	37	48	55	64	74
64	36	47	55	64	74
65	36	46	54	64	74
66	35	46	54	63	73
67	34	45	53	63	73
68	33	44	53	63	73
69	32	44	53	63	73
70	32	43	52	62	73
71	31	43	52	62	73
72	30	42	51	62	73
73	29	41	51	61	72
74	29	41	50	61	72
75	28	40	50	61	72
76	27	40	50	61	72
77	27	39	49	60	72
78	26	38	49	60	72
79	25	38	48	60	72
80	25	37	48	60	71
81	24	37	48	59	71
82	23	36	47	59	71
83	23	36	47	59	71
84	22	35	46	59	71
85	22	34	46	58	71
86	21	34	46	58	71
87	20	33	45	58	71
88	20	33	45	58	71
89	19	32	45	58	70
90	19	32	44	57	70
91	18	31	44	57	70
92	18	31	44	57	70
93	17	30	43	57	70
94	17	30	43	57	70
95	16	29	43	57	70
96	16	29	43	56	70
97	16	28	42	56	70
98	15	28	42	56	70
99	15	27	42	56	70
≥ 100	14	27	41	56	70

Tabelle 4.7-15: Modifizierte relative Restnutzungsdauer in % der üblichen Gesamtnutzungsdauer

4.7.3.5.4 Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten

Zur Anpassung der Bodenrichtwerte an die jeweilige Grundstücksfläche der Bewertungsobjekte werden die nachfolgend abgedruckten Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten empfohlen. Diese wurde aus den diesbezüglichen Veröffentlichungen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse Teltow-Fläming und Dahme-Spreewald abgeleitet, mit diesen abgestimmt und bei der Ableitung der Sachwertfaktoren für das gesamte Tagschutzgebiet soweit möglich angewendet, d.h. auch in Berlin. Hierzu wurden die amtlichen BRW-Definitionen bei Bedarf um eine lagetypische durchschnittliche Grundstücksgröße ergänzt.

Für Grundstücksflächen größer gleich 150 m² kann die Funktion

$$\text{Koeffizient} = -0,28363889 \times \ln(\text{Grundstücksfläche [m}^2\text{)}) + 2,89431499$$

angewendet werden.

Im Hinblick auf die Bodenrichtwerte im Zuständigkeitsbereich des Berliner Gutachterausschusses wird darauf hingewiesen, dass eine zusätzliche Anpassung an die Geschossflächenzahl (GFZ) bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht vorgenommen wurde.

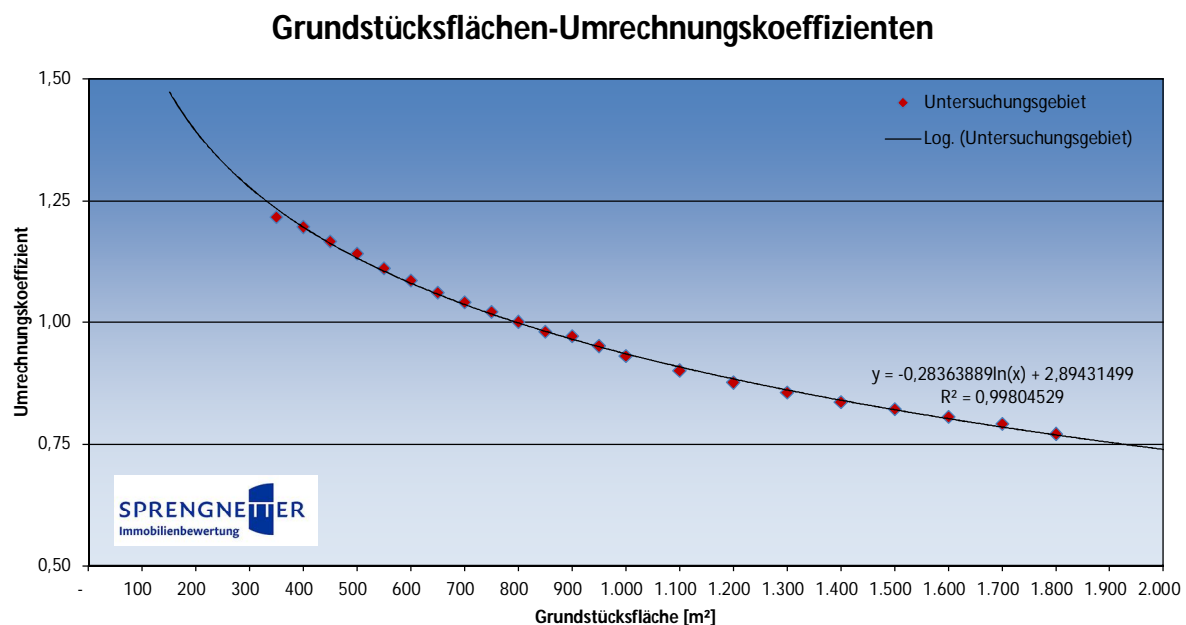


Abb.: Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten für das Untersuchungsgebiet (normiert auf eine Grundstücksfläche von 800 m²)

Grundstücksfläche [m ²]	Untersuchungsgebiet, BRW 20 bis 140 €/m ²	Grundstücksfläche [m ²]	Untersuchungsgebiet, BRW 20 bis 140 €/m ²
150	1,476	1.050	0,924
200	1,395	1.100	0,911
250	1,331	1.150	0,898
300	1,280	1.200	0,886
350	1,236	1.250	0,875
400	1,198	1.300	0,864
450	1,164	1.350	0,853
500	1,135	1.400	0,843
550	1,108	1.450	0,833
600	1,083	1.500	0,823
650	1,060	1.550	0,814
700	1,039	1.600	0,805
750	1,020	1.650	0,796
800	1,001	1.700	0,788
850	0,984	1.750	0,779
900	0,968	1.800	0,771
950	0,953	1.850	0,764
1.000	0,938	1.900	0,756

Tabelle 4.7-16: Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten für das Untersuchungsgebiet (normiert auf eine Grundstücksfläche von 800 m²)

4.7.3.6 Ergebnisse der Analysen – Bereich Teltow-Fläming

4.7.3.6.1 Sachwertfaktoren

Die Analyse für den Bereich Teltow-Fläming hat ergeben, dass die Sachwertfaktoren signifikant abhängig von der Höhe des vorläufigen Sachwerts sind.

Weitere statistisch signifikante Abhängigkeiten konnten auf der vorhandenen Datengrundlage nicht nachgewiesen werden.

Jahr	Kauffälle im Tagschutzbereich und unmittelbare Nachbarschaft				
	alle	auswertbar	nach Ausreißerausschluss verwendet	verwendete zu auswertbaren Kauffällen (Prozent)	verwendete zu allen Kauffällen (Prozent)
2003	111	8	3	38	3
2004	97	0	0		
2005	120	10	6	60	5
2006	75	19	17	89	23
2007	66	17	11	65	17
2008	84	28	22	79	26
2009	97	27	21	78	22
2010	109	32	24	75	22
2011	93	19	13	68	14
2012	107	22	15	68	14
2013	90	74	24	32	27
insgesamt	1.049	256	156	60	15

Tabelle 4.7-17: Übersicht über die vorhandenen Kauffälle, Bereich Teltow-Fläming

Die Stichprobe war besonders hinsichtlich der BRW-Höhe sowie des Baujahres sehr klar in jeweils zwei Gruppen getrennt:

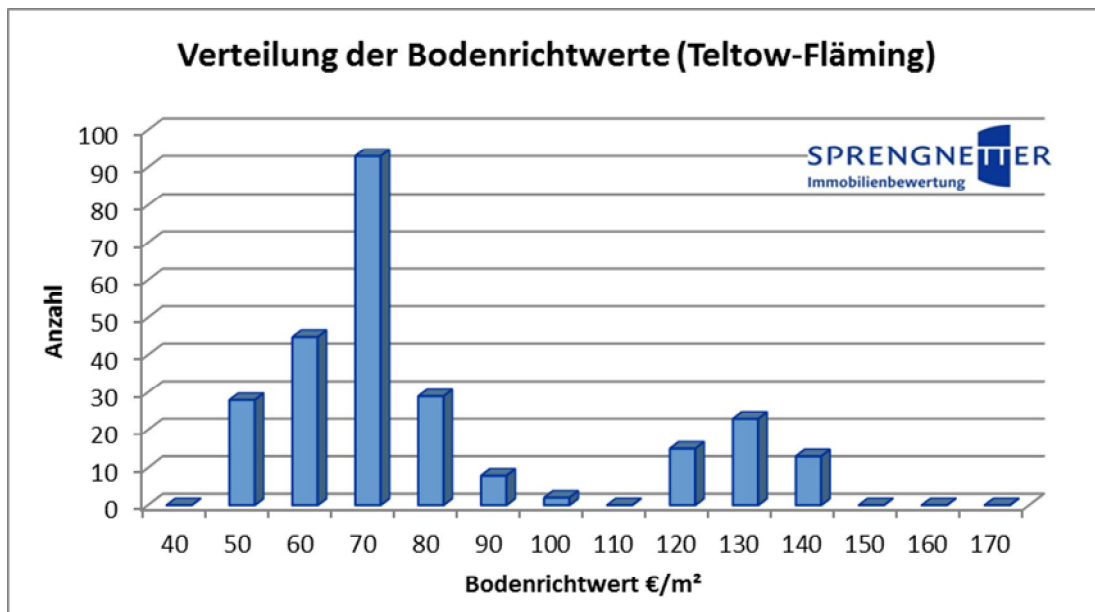


Abb.: Verteilung der Bodenrichtwerte der auswertbaren Kauffälle (Teltow-Fläming)

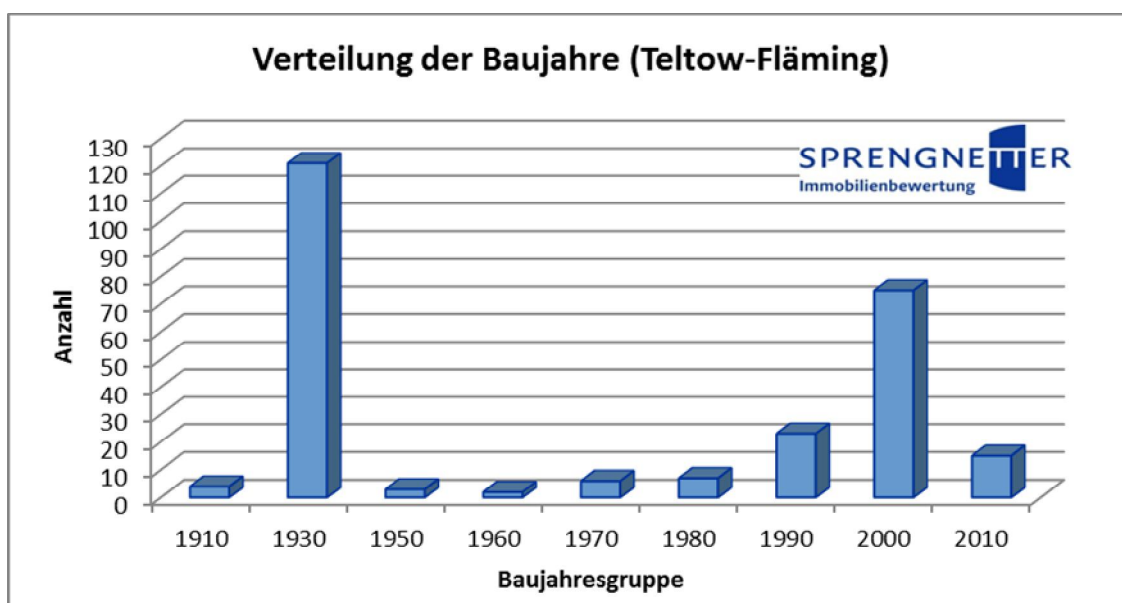


Abb.: Verteilung der Baujahre der auswertbaren Kauffälle (Teltow-Fläming)

Dahingehende Untersuchungen, dass für diese Objekteigenschaften jeweils (gruppenweise) besondere Sachwertfaktoren gelten würden, haben keine statistisch haltbaren Ergebnisse geliefert.

Die fehlende Baujahresabhängigkeit entspricht den langjährigen Erkenntnissen von Sprengnetter Immobilienbewertung. Die hierfür wesentlichen wertbeeinflussenden

Parameter sind bereits so im Sachwertverfahren implementiert, dass der Sachwertfaktor i.d.R. vergleichsweise unabhängig vom Baujahr ist.

Die ebenfalls fehlende Abhängigkeit vom Bodenwertniveau, repräsentiert durch den Bodenrichtwert (BRW), läuft den Erfahrungen allerdings zunächst zuwider. I.d.R. liegen Sachwertfaktoren in Gegenden mit lagebedingt höheren Bodenwertniveaus über denen mit niedrigeren. Im vorliegenden Fall liegen die beiden BRW-Gruppen mit ca. 70 €/m² im Mittel und ca. 130 €/m² im Mittel zum größten Teil jedoch nur soweit auseinander, weil sie für unterschiedliche bauliche Ausnutzbarkeiten der Grundstücke definiert sind. Die hohen BRW gelten tendenziell für eher kleine Grundstücke, bei denen eine hohe Geschossflächenzahl (GFZ) realisierbar ist. Die niedrigen BRW gelten dagegen tendenziell eher für große Grundstücke mit einer niedrigen GFZ. Der eigentliche Unterschied in der Lagequalität ist dagegen eher gering. Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge erscheint die fehlende BRW-Abhängigkeit der Sachwertfaktoren für die hier betrachteten Fälle als sachgemäß.

Die auswertbaren Kauffälle waren auf die einzelnen Ortsteile / Gemarkungen verteilt wie folgt:

	Anzahl
Blankenfelde	106
Dahlewitz	25
Diedersdorf	9
Genshagen	3
Mahlow	113
Gesamt	256

Abb.: Anzahl der auswertbaren Kauffälle nach Ortsteilen / Gemarkungen

Die Analysen haben ergeben, dass die abgeleiteten Sachwertfaktoren für alle Ortsteile / Gemarkungen gleichermaßen angewendet werden können.

Weiterhin konnten keine Abhängigkeiten des Sachwertfaktors hinsichtlich des Kaufzeitpunkts in dem betrachteten Zeitraum ab 2003 nachgewiesen werden. Ggf. in dem betrachteten Zeitraum eingetretene Wertentwicklungen sind demnach insbesondere über den BRW bzw. den Bodenwert ins Sachwertverfahren eingegangen und sachgemäß berücksichtigt.

Es wurden Sachwertfaktoren getrennt für freistehende Objekte sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Die Ergebnisse der separaten Untersuchungen liegen für den Bereich Teltow-Fläming allerdings so nah beieinander, dass sie im Ergebnis zusammenzufassen waren.

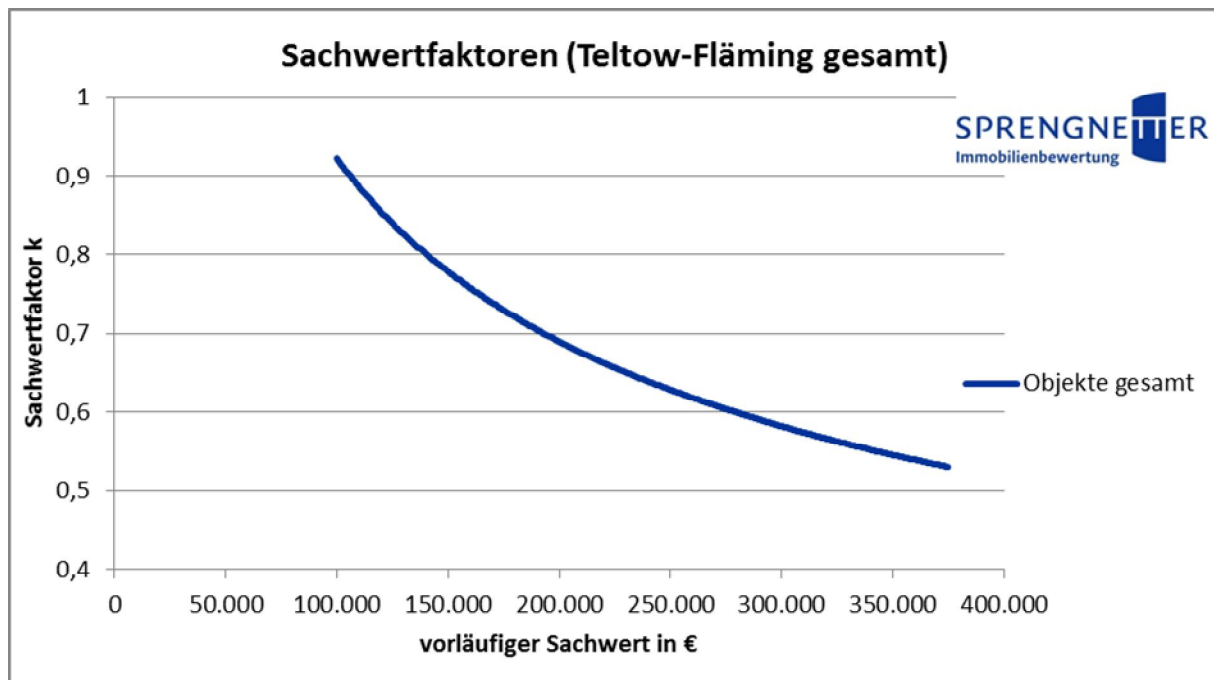


Abb.: Sachwertfaktoren für Ein – und Zweifamilienhäuser im Tagschutzgebiet, Teltow-Fläming ohne Unterscheidung nach Anbauarten

Vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor
100.000	0,92
125.000	0,84
150.000	0,78
175.000	0,73
200.000	0,69
225.000	0,66
250.000	0,63
275.000	0,60
300.000	0,58
325.000	0,56
350.000	0,55
375.000	0,53

Tabelle 4.7-18: Sachwertfaktoren für Ein – und Zweifamilienhäuser im Tagschutzgebiet, Teltow-Fläming

4.7.3.6.2 Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss Teltow-Fläming hat in seinen Grundstücksmarktberichten der Jahre 2010, 2011 und 2012 jeweils Sachwertfaktoren veröffentlicht. Diese Daten beziehen sich auf den gesamten Landkreis, also ein Gebiet, das sehr weit über das hier betrachtete Tagschutzgebiet und seine unmittelbare Nachbarschaft hinausgeht. Grundsätzlich werden bei diesen Veröffentlichungen Sachwertfaktoren getrennt nach „freistehende Einfamilienhäuser, „Reihenhäuser“ und „Doppelhaushälften“ angegeben.

In den Grundstücksmarktberichten 2010, 2011 und 2012 liegen die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses bei rd. 0,91 für freistehende Einfamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 165.000 Euro, bei 0,94 für Reihenhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 135.000 Euro und bei rd. 0,93 für Doppelhaushälften bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 145.000 Euro.

Der Gutachterausschuss betont in seinen Veröffentlichungen, dass keine Untersuchungen hinsichtlich Abhängigkeiten der Ergebnisse vom vorläufigen Sachwert, der Lage etc. vorgenommen wurden. Hierzu werden die Sachverständigen vor Anwendung der Daten aufgefordert.

Um die Gutachterausschuss-Werte mit den hier speziell abgeleiteten Sachwertfaktoren im Tagschutzgebiet vergleichen zu können, müssen vorab die sich tlw. unterscheidenden Ansätze im jeweiligen Sachwertverfahren – zumindest näherungsweise – ausgeglichen werden. Im Wesentlichen bedeutet das hier, dass der Gutachterausschuss

- regionale Korrekturfaktoren an die NHK 2000 anbringt (Modell Sprengnetter: keine Korrekturfaktoren),
- die Alterswertminderung linear berücksichtigt (Modell Sprengnetter: Alterswertminderung nach Ross).

Diese genannten Modellabweichungen bewirken, dass das Sachwertmodell des Gutachterausschusses einen durchschnittlich rund 20 % niedrigeren Gebäudewert ergibt als das hier angewendete Sachwertmodell. In der untersuchten Stichprobe beträgt der Gebäudewertanteil am vorläufigen Sachwert im Durchschnitt 74 %. D.h. vor einem Vergleich der unterschiedlichen Sachwertfaktoren müssen die des Gutachterausschusses um 15 % (= 20 % x 74 %) abgesenkt werden

- auf 0,77 (= 0,91 x 0,85) für freistehende Einfamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 165.000 Euro,
- auf 0,80 (= 0,94 x 0,85) für Reihenhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 135.000 Euro und
- auf 0,79 (= 0,93 x 0,85) für Doppelhaushälften bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 145.000 Euro.

Die im Modell Sprengnetter abgeleiteten Sachwertfaktoren liegen bei den vom Gutachterausschuss angegebenen durchschnittlichen vorläufigen Sachwerten nahezu identisch:

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor Sprengnetter für das Tagschutzgebiet	umgerechneter Sachwertfaktor Gutachterausschuss für den gesamten Landkreis
165.000 Euro	0,75	0,77 (freist.)
135.000 Euro	0,82	0,80 (RH)
145.000 Euro	0,79	0,79 (DHH)

Tabelle 4.7-19: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser Teltow-Fläming – Vergleich mit Gutachterausschussdaten

Diese sehr gute Übereinstimmung der Gutachterausschuss-Werte mit den in dieser Analyse abgeleiteten durchschnittlichen Sachwertfaktoren für das Tagschutzgebiet stützt die Untersuchungsergebnisse. Über die Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht hinaus konnte hier noch die Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von der Höhe des vorläufigen Sachwerts festgestellt werden. Dadurch wird die Anwendung der Daten in der Verkehrswertermittlung erleichtert und für das Tagschutzgebiet auf eine sicherere Basis gestellt.

4.7.3.7 Ergebnisse der Analysen – Bereich Dahme-Spreewald

4.7.3.7.1 Sachwertfaktoren

Auch für den Bereich Dahme-Spreewald hat die Analyse ergeben, dass die Sachwertfaktoren signifikant abhängig von der Höhe des vorläufigen Sachwerts sind.

Weitere statistisch signifikante Abhängigkeiten konnten auf der vorhandenen Datengrundlage für die Anbauweise nachgewiesen werden. Es werden demnach Sachwertfaktoren getrennt für freistehende und ein- oder zweiseitig angebaute Objekte angegeben.

Im Tagschutzgebiet registrierte Kauffälle betrafen, bis auf eine Ausnahme, ausschließlich freistehende Objekte.

Kauffälle im Tagschutzbereich, freistehende Objekte					
Jahr	alle	auswertbar	nach Ausreißerausschluss verwendet	verwendete zu auswertbaren Kauffällen (Prozent)	verwendete zu allen Kauffällen (Prozent)
2003	19				
2004	10				
2005	17				
2006	19				
2007	9				
2008	21	1	1	100	5
2009	24	9	7	78	29
2010	17	11	11	100	65
2011	16	11	9	82	56
2012	16	11	10	91	63
2013	11				
Insgesamt	179	43	38	88	21

Tabelle 4.7-20: Übersicht über die vorhandenen Kauffälle für freistehende Objekte, Bereich Dahme-Spreewald

Um die Auswertungsergebnisse zu prüfen und ggf. weiter zu stützen, wurden zusätzlich 169 Kaufpreise aus dem unmittelbaren Randbereich des Tagschutzgebiets analysiert. Die Ergebnisse bei den freistehenden Objekten haben gezeigt, dass die Sachwertfaktoren mit denen des Tagschutzgebiets hinreichend übereinstimmen.

Basierend auf dieser Erkenntnis wurden die vorhandenen 28 auswertbaren Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ausgewertet, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Tagschutzgebiet liegen. Die so abgeleiteten Sachwertfaktoren werden auch zur Anwendung im unmittelbaren Tagschutzgebiet empfohlen.

Kauffälle in unmittelbarer Nachbarschaft zum Tagschutzbereich, Reihenhäuser, Doppelhaushälften					
Jahr	alle	auswertbar	nach Ausreißerausschluss verwendet	verwendete zu auswertbaren Kauffällen (Prozent)	verwendete zu allen Kauffällen (Prozent)
2003					
2004					
2005					
2006					
2007					
2008					
2009		4	3	75	
2010		4	4	100	
2011		9	8	89	
2012		11	9	82	
2013					
Insgesamt		28	24	86	

Tabelle 4.7-21: Übersicht über die vorhandenen Kauffälle für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Bereich Dahme-Spreewald, Nachbarschaft zum Tagschutzgebiet

Die Stichprobe war auch im Gebiet von Dahme-Spreewald besonders hinsichtlich der BRW-Höhe sehr klar in jeweils zwei Gruppen getrennt:

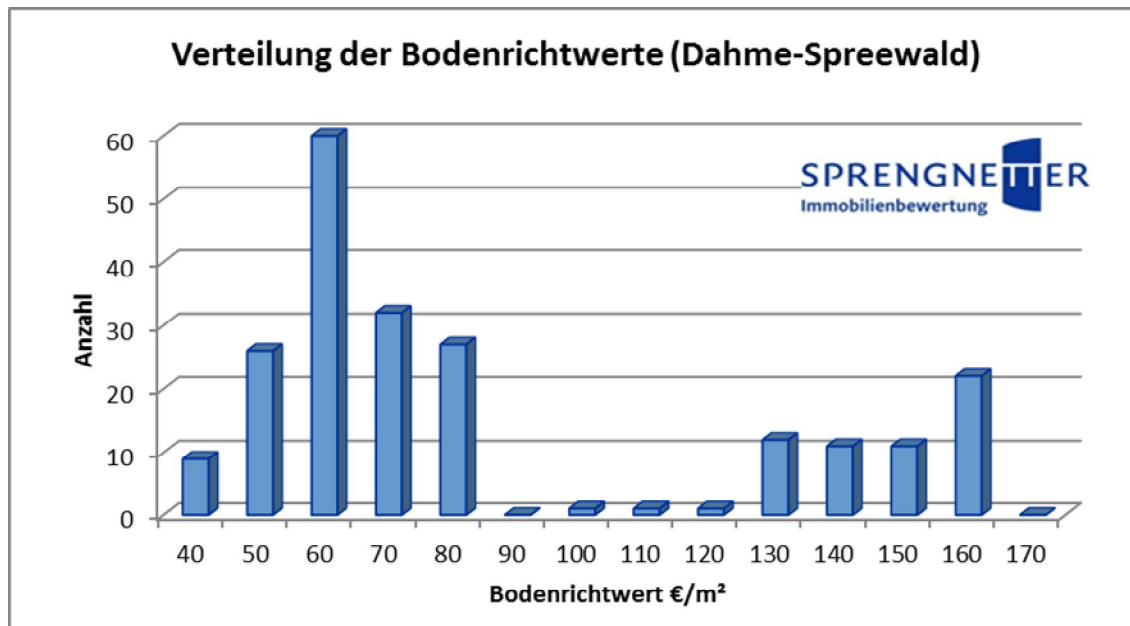


Abb.: Verteilung der Bodenrichtwerte der auswertbaren Kauffälle (Dahme-Spreewald)

Die vom Gutachterausschuss geliefert Stichprobe nachbewerteter Kaufpreise war auf Baujahr ab ca. 1950 begrenzt.

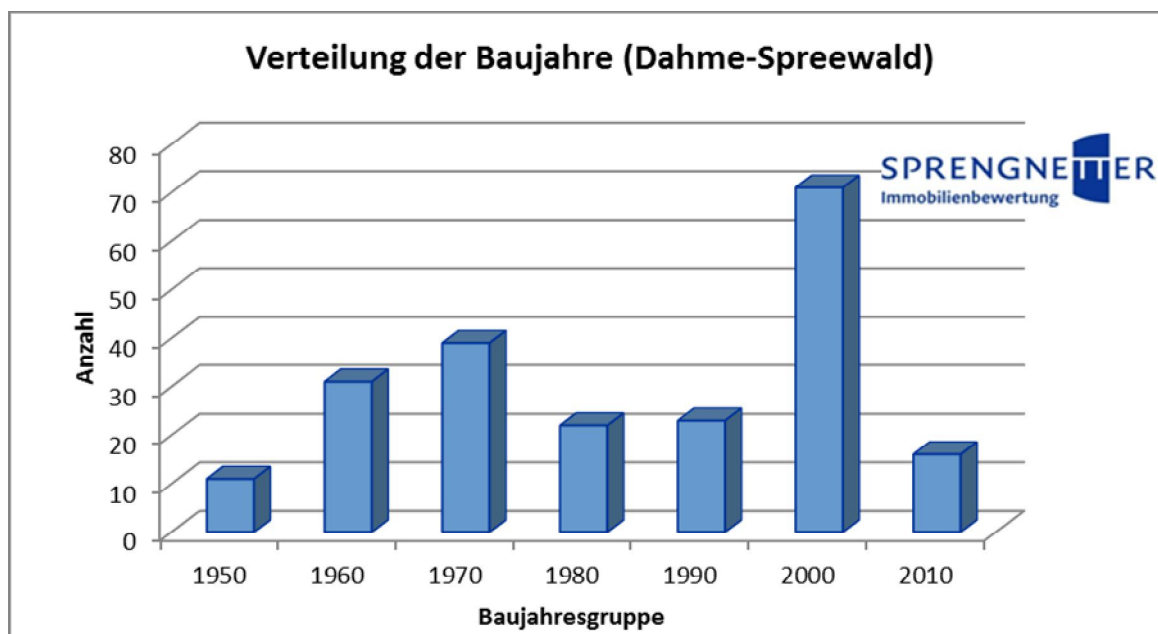


Abb.: Verteilung der Baujahre der auswertbaren Kauffälle (Dahme-Spreewald)

Ebenso wie bei Teltow-Fläming, haben auch die dahingehenden Untersuchungen, dass für diese Objekteigenschaften jeweils (gruppenweise) besondere Sachwertfaktoren gelten würden, für das zum Landkreis Dahme-Spreewald zählende Gebiet kei-

ne statistisch haltbaren Ergebnisse geliefert. Es gelten hier grundsätzlich die gleichen Aussagen wie oben.

Die auswertbaren Kauffälle waren auf die einzelnen Ortsteile / Gemarkungen verteilt wie folgt:

Freistehende Objekte	Anzahl
Eichwalde	8
Schulzendorf	24
Waltersdorf	6
Waßmannsdorf	5
Gesamt	43

Abb.: Anzahl der auswertbaren Kauffälle für freistehende Objekte nach Ortsteilen / Gemarkungen

Reihenhäuser, Doppelhaushälften	Anzahl
Eichwalde	1
Großziethen	24
Rotberg	2
Waltersdorf	1
Gesamt	28

Abb.: Anzahl der auswertbaren Kauffälle für Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Ortsteilen / Gemarkungen

Die Analysen haben ergeben, dass die abgeleiteten Sachwertfaktoren für Schulzendorf signifikant anders liegen, als für die benachbarten Gemeinden. Konnten für die übrigen Gemeinden grundsätzlich vergleichbare Zusammenhänge des Sachwertfaktors zu den betrachteten Objektmerkmalen wie in den Gemeinden in Teltow-Fläming nachgewiesen werden, war das für Schulzendorf nicht der Fall.

In Schulzendorf haben sich Sachwertfaktoren für die freistehenden Objekte nahezu konstant bei im Mittel ca. 71 % vom vorläufigen Sachwert ergeben, vgl. Abb.. Die Streuung der Werte ist mit einer Standardabweichung von rd. 6 % vergleichsweise gering, d.h. die Ergebnisse sind statistisch gesehen sicher. Abhängigkeiten von der Höhe des vorläufigen Sachwerts oder anderen Merkmalen konnten nicht in belastbarer Form nachgewiesen werden.

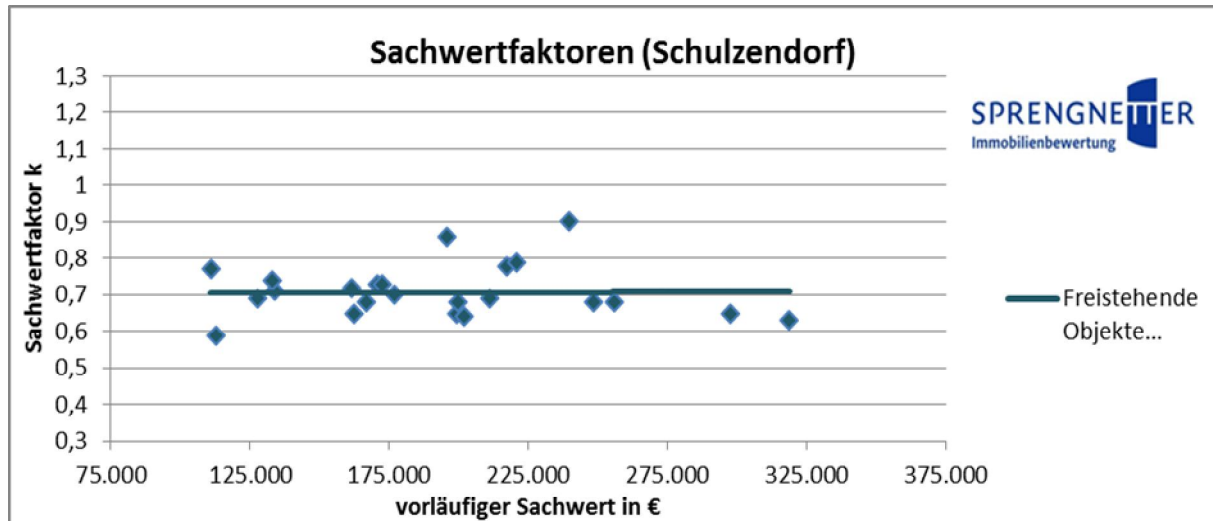


Abb.: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Schulzendorf, im Sachwertmodell gemäß Abschnitt 4.7.3.5

Aufgrund des unüblichen, d.h. konstanten Verlaufs der Sachwertfaktoren für die freistehenden Objekte in Schulzendorf, wurden die Daten noch intensiven zusätzlichen Prüfungen unterzogen und u.a. auch mit dem zuständigen Gutachterausschuss diskutiert. Die Analysen haben ergeben, dass es sich bei dem unüblichen Kurvenverlauf um die Auswirkungen des angewendeten Sachwertmodells handelt. Die Nachbewertung der für Schulzendorf herangezogenen Kauffälle im Sachwertmodell des Gutachterausschusses führt zu Sachwertfaktoren, die das übliche Krümmungsverhalten in Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert zeigen. In der nachfolgenden Abbildung sind diese Sachwertfaktoren dargestellt. Die Standardabweichung der Werte liegt bei rd. 10 %.

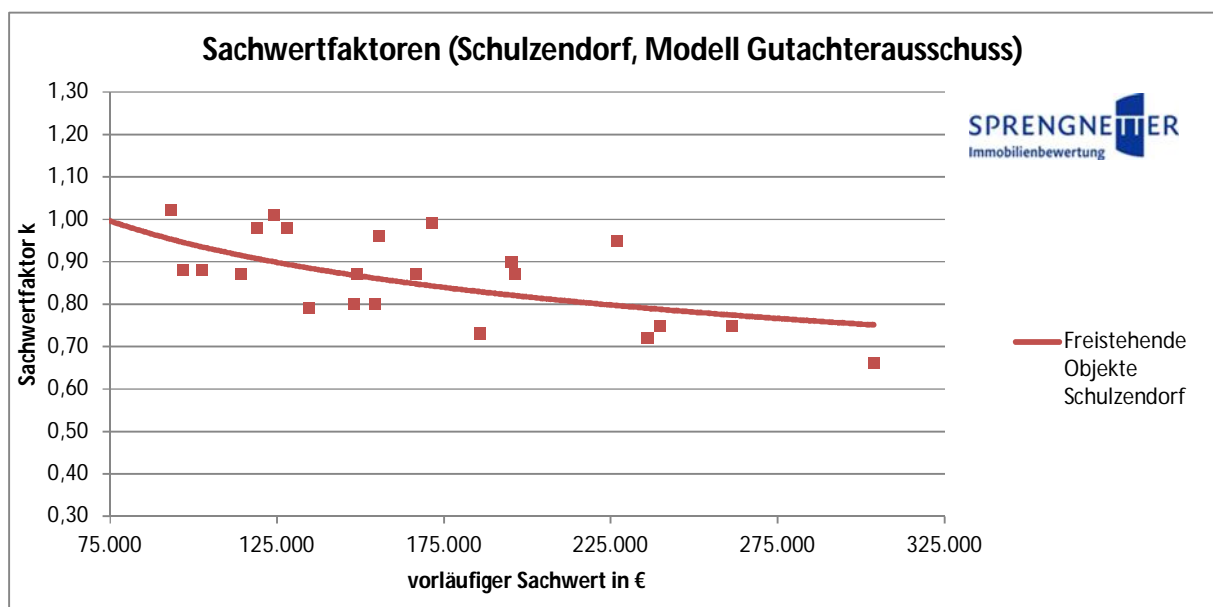


Abb.: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Schulzendorf, im Sachwertmodell gemäß Gutachterausschuss

Wie in Abschnitt 4.7.3.7.2 erläutert wird, gelangt man im Sachwertmodell des Gutachterausschusses aufgrund tlw. anderer Ansätze zu grundsätzlich niedrigeren vorläufigen Sachwerten als in dem von Sprengnetter angewendeten Modell. Im Gegenzug liegen daher die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses, mit denen die vorläufigen Sachwerte multipliziert werden, um zum marktangepassten Sachwert (bzw. in der Folge zum Verkehrswert) zu gelangen, höher als diejenigen, die im hier angewendeten Modell abgeleitet wurden. In ihrer Kombination, also dem Produkt „vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor“ gelangt man dann grundsätzlich in beiden Modellen zu gleichen Ergebnissen.

Über diese reine „Parallelverschiebung“ hinaus bestehen jedoch weitere Unterschiede, welche bei der Stichprobe „Schulzendorf“ zu einem anderen Kurvenverlauf führen. Gemäß der durchgeführten speziellen Analysen handelt es sich hierbei im Wesentlichen um die Auswirkungen der Kombination aus der unterschiedlichen Restwertermittlung (Gutachterausschuss: linear; Sprengnetter: nach Ross) sowie der vorgenommenen bzw. unterlassenen Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK 2000) an die Objektgröße (Gutachterausschuss: keine Anpassung der NHK an die Objektgröße; Sprengnetter: Anpassung an die Objektgröße). Diese Modellansätze bewirken, dass die Sachwertfaktoren der Stichprobe für die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser in Schulzendorf nicht (mehr) von der Höhe des vorläufigen Sachwerts abhängen. Diesseits wird angenommen, dass es sich hier um eine lokale Besonderheit handelt, deren Gründe mittels der zur Verfügung stehenden Datenbasis nicht zweifelsfrei geklärt werden können.

Die Tests des Ergebnisses haben demnach gezeigt, dass auch für Schulzendorf die Kauffälle zutreffend und modellkonform ausgewertet wurden. Wenngleich dieser Verlauf der Sachwertfaktoren für freistehende Objekte in Schulzendorf nicht mit den übrigen Ergebnissen harmoniert, wird er aufgrund seiner hohen statistischen Bestimmtheit zur Anwendung empfohlen. Eine Änderung des Sachwertmodells für Schulzendorf für die vorliegenden Zwecke erscheint nicht sinnvoll, da damit keine höhere Ergebnissicherheit in der Verkehrswertermittlung erreicht würde. Die im Modell des Gutachterausschusses erreichte Standardabweichung von rd. 10 % ist vergleichbar mit der bzw. geringfügig schlechter als die im angewendeten Modell erreichten von 6 %.

Weiterhin konnten keine Abhängigkeiten des Sachwertfaktors hinsichtlich des Kaufzeitpunkts in dem betrachteten Zeitraum ab 2008 nachgewiesen werden. Ggf. über den betrachteten Zeitraum eingetretene Wertentwicklungen sind demnach über den BRW bzw. den Bodenwert ins Sachwertverfahren eingegangen und sachgemäß berücksichtigt. Aufgrund der allgemein sehr guten Übereinstimmung der Abhängigkeiten der Sachwertfaktoren für die Bereiche Teltow-Fläming, Dahme-Spreewald und Berlin kann angenommen werden, dass die Sachwertfaktoren auch in Dahme-Spreewald für den gesamten Zeitraum ab 2003 angewendet werden können.

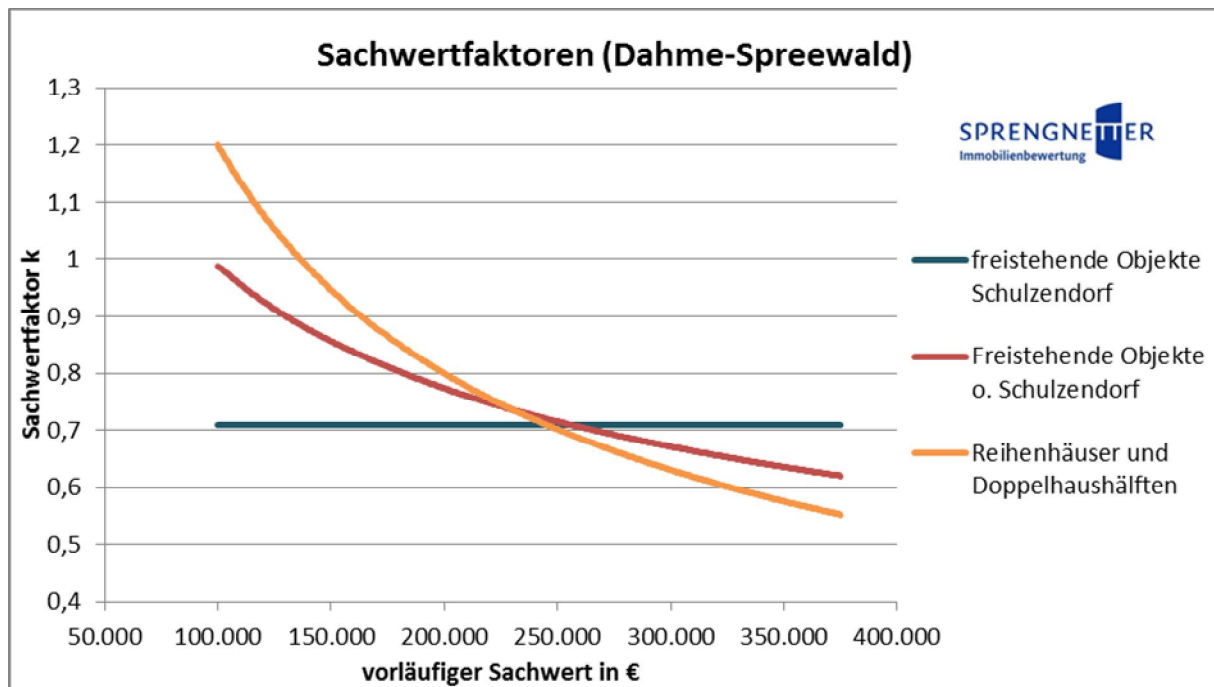


Abb.: Sachwertfaktoren für Ein – und Zweifamilienhäuser im Tagschutzgebiet, Dahme-Spreewald

Vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor – Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Sachwertfaktor – Freistehende Objekte in Schulzendorf	Sachwertfaktor – Freistehende Objekte, außer Schulzendorf
100.000		0,71	0,99
125.000		0,71	0,91
150.000	0,95	0,71	0,86
175.000	0,86	0,71	0,81
200.000	0,80	0,71	0,77
225.000	0,75	0,71	0,74
250.000	0,70	0,71	0,72
275.000	0,66	0,71	0,69
300.000	0,63	0,71	0,67
325.000	0,60	0,71	0,65
350.000	0,58	0,71	0,64
375.000			0,62
400.000			0,61

Tabelle 4.7-20: Sachwertfaktoren für Ein – und Zweifamilienhäuser im Tagschutzgebiet, Dahme-Spreewald

4.7.3.7.2 Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss Dahme-Spreewald hat in seinen Grundstücksmarktberichten der Jahre 2010, 2011 und 2012 jeweils Sachwertfaktoren veröffentlicht. Diese Daten beziehen sich auf Gebiete, die sehr weit über den hier betrachteten Tagschutzbereich hinausgehen. Grundsätzlich werden bei diesen Veröffentlichungen Sachwertfaktoren getrennt nach „BU S“, d.h. „Berliner Umland, S-Bahn-Gemeinden“ und „BU oS“, also „Berliner Umland ohne S-Bahn-Gemeinden“ veröffentlicht. Weiter wird differenziert in „freistehende Einfamilienhäuser, „Reihenhäuser“ und „Doppelhaushälften“ sowie in bestimmte Baujahresgruppen.

Im Mittel liegen die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses bei rd. 0,88 für freistehende Einfamilienhäuser und bei rd. 0,82 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Innerhalb dieser Gruppen liegen die einzelnen Faktoren vergleichsweise eng zusammen.

Um diese Werte mit den hier speziell abgeleiteten Sachwertfaktoren im Tagschutzbereich vergleichen zu können, müssen vorab die sich tlw. unterscheidenden Ansätze im jeweiligen Sachwertverfahren – zumindest näherungsweise – ausgeglichen werden. Im Wesentlichen bedeutet das hier, dass der Gutachterausschuss

- mit dem Baupreisindex von Brandenburg die NHK 2000 an den Wertermittlungstichtag anpasst (Modell Sprengnetter: Baupreisindex Deutschland insgesamt),
- regionale Korrekturfaktoren an die NHK 2000 anbringt (Modell Sprengnetter: keine Korrekturfaktoren),
- die Alterswertminderung linear berücksichtigt (Modell Sprengnetter: Alterswertminderung nach Ross).

Diese genannten Modellabweichungen bewirken, dass sich im Sachwertmodell des Gutachterausschusses ein durchschnittlich um rund 12 % niedrigerer Gebäudewert ergibt als im hier angewendeten Sachwertmodell. In der untersuchten Stichprobe beträgt der Gebäudewertanteil am vorläufigen Sachwert – ebenso wie im Bereich Teltow-Fläming, s.o. – im Durchschnitt 74 %. D.h. vor einem Vergleich der unterschiedlichen Sachwertfaktoren müssen die des Gutachterausschusses um 9 % (= 12 % x 74 %)

- auf 0,80 (= 0,88 x 0,91) für freistehende Einfamilienhäuser und
- auf 0,75 (= 0,82 x 0,91) für Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgesenkt werden.

Diese Werte stimmen sehr gut mit den in dieser Analyse abgeleiteten durchschnittlichen Sachwertfaktoren für den Tagschutzbereich (im Mittel ca. 0,76 bei freistehenden Objekten, ohne Schulzendorf und ca. 0,73 bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften) überein. Durch diesen erfolgreichen Vergleich werden die Ergebnisse der Datenableitung weiter gestützt.

4.7.3.8 Ergebnisse der Analysen – Bereich Berlin

4.7.3.8.1 Sachwertfaktoren

Für den Bereich Berlin hat die Analyse analog zu den bereits beschriebenen Bereichen ergeben, dass die Sachwertfaktoren signifikant abhängig von der Höhe des vorläufigen Sachwerts sind.

Wie bei Teltow-Fläming konnten auch hier keine weiteren statistisch signifikanten Abhängigkeiten auf der vorhandenen Datengrundlage für die Anbauweise nachgewiesen werden. Es werden demnach Sachwertfaktoren gemeinsam für freistehende und ein- oder zweiseitig angebaute Objekte angegeben.

Jahr	Kauffälle im Tagschutzgebiet, freistehende Objekte				
	alle	auswertbar	nach Ausreißerausschluss verwendet	verwendete zu auswertbaren Kauffällen (Prozent)	verwendete zu allen Kauffällen (Prozent)
2003	1	1		0	0
2004	7	5	4	80	57
2005	19	13	11	85	58
2006	10	9	7	78	70
2007	8	7	6	86	75
2008	12	9	7	78	58
2009	13	9	6	67	46
2010	13	11	11	100	85
2011	17	12	10	83	59
2012	5	4	4	100	80
2013	2				0
insgesamt	107	80	66	83	62

Tabelle 4.7-21: Übersicht über die vorhandenen Kauffälle, Bereich Berlin

Die Stichprobe war, im Gegensatz zu den beiden anderen Gebieten, nicht hinsichtlich der BRW-Höhe in Gruppen getrennt:

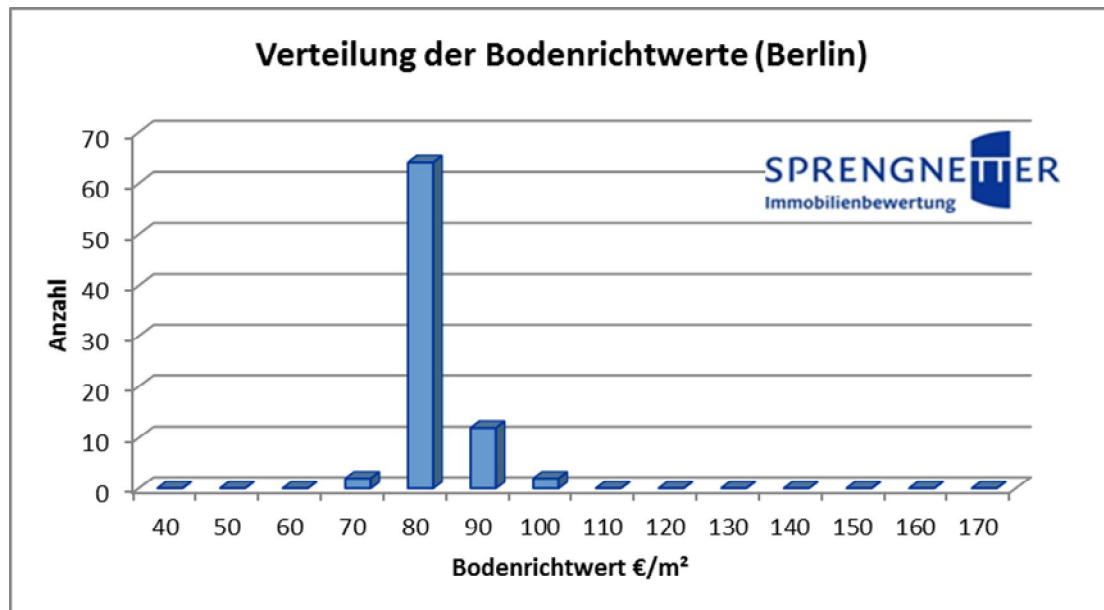


Abb.: Verteilung der Bodenrichtwerte der auswertbaren Kauffälle (Berlin)

Für die Baujahre lagen jedoch zwei deutlich abgegrenzte Gruppen vor, analog zu Teltow-Fläming:

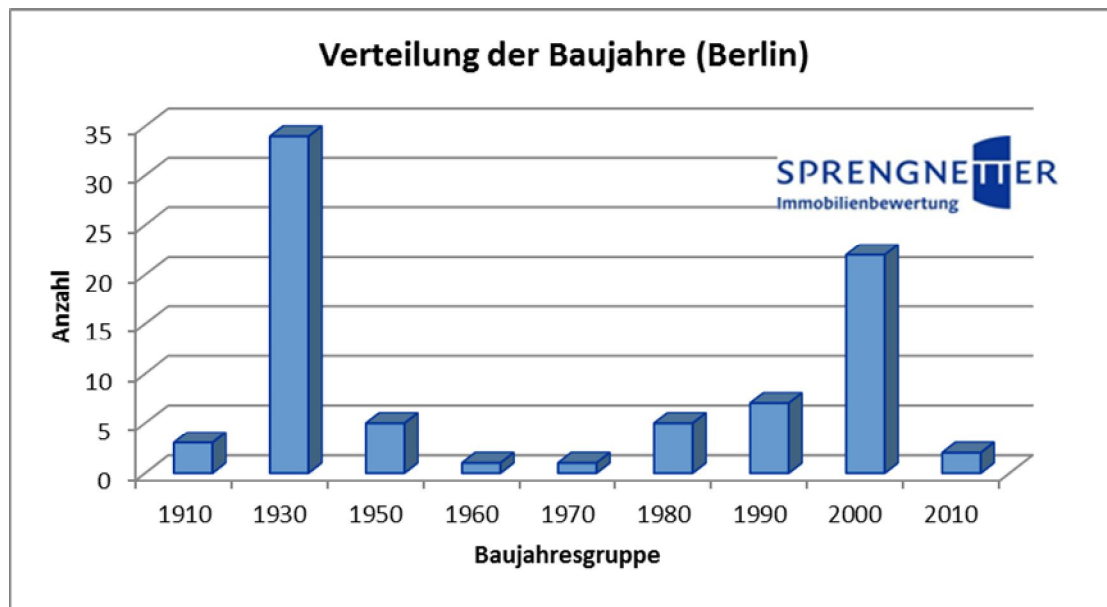


Abb.: Verteilung der Baujahre der auswertbaren Kauffälle (Berlin)

Ebenso wie bei den beiden anderen Bereichen, haben auch die dahingehenden Untersuchungen, dass für diese Objekteigenschaften jeweils (gruppenweise) besondere Sachwertfaktoren gelten würden, für das nach Berlin fallende Gebiet keine statistisch haltbaren Ergebnisse geliefert. Es gelten hier grundsätzlich die gleichen Aussagen wie oben.

Die auswertbaren Kauffälle waren auf die einzelnen Ortsteile / Gemarkungen verteilt wie folgt:

	Anzahl
Berlin-Eichwalde (Schmöckwitz)	23
Bohnsdorf	41
Karolinenhof	2
Gesamt	66

Abb.: Anzahl der auswertbaren Kauffälle nach Ortsteilen / Gemarkungen

Die nach Schmöckwitz fallenden Kaufpreise im Tagschutzgebiet lagen alle unmittelbar an Eichwalde grenzend, daher hier mit „Berlin-Eichwalde“ bezeichnet.

Die Analysen haben ergeben, dass die abgeleiteten Sachwertfaktoren für alle Ortsteile / Gemarkungen gleichermaßen angewendet werden können.

Weiterhin konnten keine Abhängigkeiten des Sachwertfaktors hinsichtlich des Kaufzeitpunkts in dem betrachteten Zeitraum ab 2003 nachgewiesen werden. Ggf. über den betrachteten Zeitraum eingetretene Wertentwicklungen sind demnach über den BRW bzw. den Bodenwert ins Sachwertverfahren eingegangen und sachgemäß berücksichtigt.

Für den Tagschutzbereich Berlin wurden ursprünglich die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren abgeleitet und im Leitfaden 2.0 veröffentlicht:

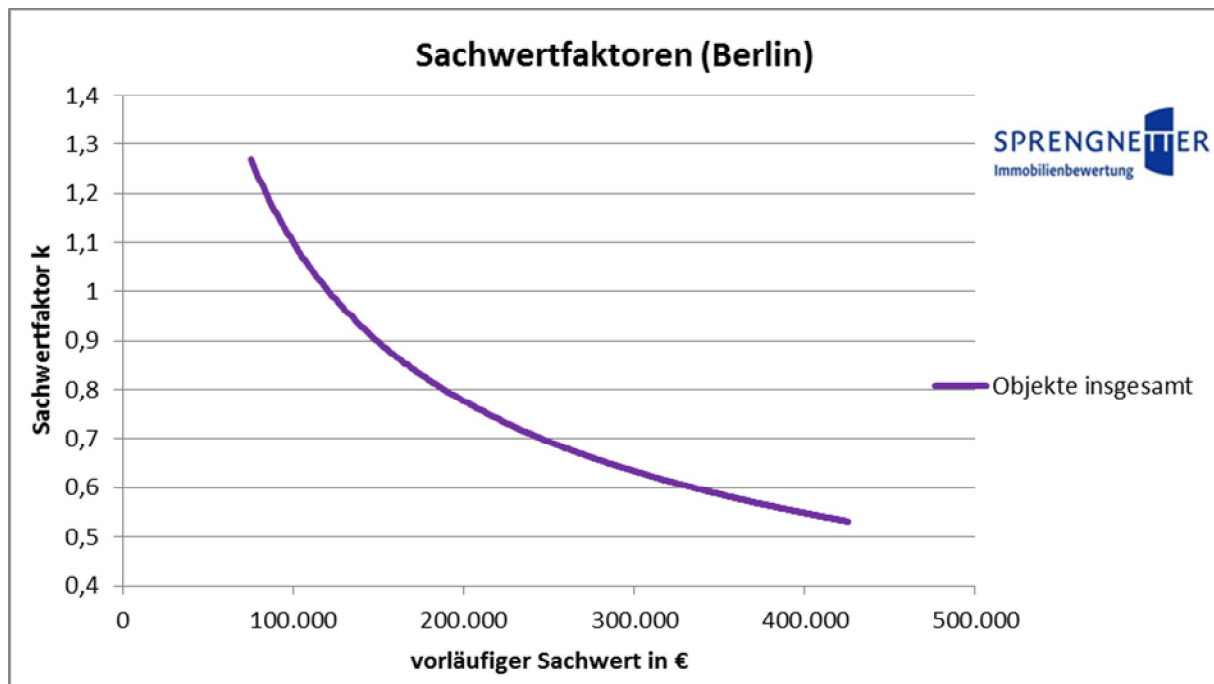


Abb.: Sachwertfaktoren für Ein – und Zweifamilienhäuser im Tagschutzgebiet, Berlin (Leitfaden 2.0)

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor „alt“
75.000	1,27
100.000	1,10
125.000	0,98
150.000	0,90
175.000	0,83
200.000	0,78
225.000	0,73
250.000	0,69
275.000	0,66
300.000	0,63
325.000	0,61
350.000	0,59
375.000	0,57
400.000	0,55
425.000	0,53

Tabelle 4.7-21: Sachwertfaktoren „alt“ für Ein – und Zweifamilienhäuser im Tagschutzgebiet, Berlin (Leitfaden 2.0)

Die v.g. Sachwertfaktoren „alt“ für das Tagschutzgebiet, Bereich Berlin wurden im Leitfaden 2.0 veröffentlicht. Sachgemäß wurde bei der Ableitung dieser Marktdaten darauf geachtet, wenn möglich nur Daten (Kaufpreise) heranzuziehen, die tatsächlich in dem Tagschutzgebiet selbst erzielt wurden. Durch diese räumliche Abgrenzung wurde sichergestellt, dass nur das im Tagschutzgebiet maßgebliche Marktverhalten betrachtet wurde.

Durch diese grundsätzlich erforderliche räumliche Beschränkung der Datengrundlage konnte im in Berlin gelegenen Tagschutzgebiet nur auf eine vergleichsweise geringe Anzahl an Kauffällen mit hohen vorläufigen Sachwerten bzw. mit hohen Preisen zurückgegriffen werden. Die im Tagschutzgebiet auswertbaren Kaufpreise liefen bis rd. 250.000,- € mit vorläufigen Sachwerten im angewandten Sachwertmodell von rd. 330.000,- bis 350.000,- €. Die aus dieser „Berliner Stichprobe“ abgeleiteten Sachwertfaktoren sind demnach vor allem für Objekte mit niedrigem und mittlerem vorläufigen Sachwert hoch belastbar.

Aufgrund der damaligen Erkenntnisse wurde davon ausgegangen, dass die Kauffälle rein aus dem Tagschutzgebiet und somit auch die daraus abgeleiteten Sachwertfaktoren, wie sie im Leitfaden 2.0 veröffentlicht wurden, das Marktgeschehen im Berliner Bereich des Tagschutzgebiets insgesamt hinreichend repräsentieren.

Die ersten im Auftrag der FBB durchgeführten Bewertungen und auch die überprüften Fälle aus Rückmeldungen zum Leitfaden 2.0 von vor Ort tätigen bzw. beauftragten Sachverständigen haben die abgeleiteten Sachwertfaktoren in ihrer Anwendbarkeit auch im Wesentlichen bestätigt. Sie wurden jedoch zum Anlass genommen, den Verlauf der Sachwertfaktoren für Objekte mit hohen vorläufigen Sachwerten zu prü-

fen. In Ermangelung an tatsächlichen Kaufpreisen für dieses Segment musste dazu eine neue Stichprobe mit Kauffällen außerhalb des Tagschutzgebiets aufgestellt bzw. die vorhandene Stichprobe erweitert werden. Hierzu konnten weitere 28 Kauffälle aus an das Tagschutzgebiet angrenzenden Bereichen (Karolinenhof und Teile von Bohnsdorf) ausgewertet werden, von denen letztlich 20 verwendbar waren.

Mit dieser erweiterten Stichprobe haben sich für die höheren vorläufigen Sachwerte höhere Sachwertfaktoren ergeben. In der Folge leiten sich daraus wiederum höhere Marktwerte ab. Es ist an dieser Stelle nicht eindeutig zu belegen, ob sich diese höheren Werte, die im sich Wesentlichen aus Kaufpreisinformationen von außerhalb des Tagschutzgebiets ergeben, auch unmittelbar auf das Tagschutzgebiet übertragen lassen. Aufgrund der allgemeinen Analyseergebnisse erscheint das jedoch wahrscheinlich.

In Anbetracht dieser zusätzlichen Erkenntnisse werden für das in Berlin gelegene Tagschutzgebiet mit dem Leitfaden 2.1 folgende Sachwertfaktoren zur Anwendung empfohlen. Sie ersetzen die im Leitfaden 2.0 für dieses Gebiet veröffentlichten Sachwertfaktoren.

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor Berlin, alle
75.000	1,27
100.000	1,10
125.000	0,98
150.000	0,90
175.000	0,83
200.000	0,78
225.000	0,74
250.000	0,73
275.000	0,72
300.000	0,71
325.000	0,70
350.000	0,68
375.000	0,68
400.000	0,67
425.000	0,66
450.000	0,65
475.000	0,64
500.000	0,64

Tabelle 4.7-22: Sachwertfaktoren „neu“ für Ein – und Zweifamilienhäuser im Tagschutzgebiet, Berlin (Leitfaden 2.1)

4.7.3.8.2 Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss Berlin hat in seinen Grundstücksmarktberichten über die gesamte hier betrachtete Zeitspanne hinweg Sachwertfaktoren veröffentlicht. Diese Daten beziehen sich auf die Stadt Berlin, für die unterschiedlichen stadträumlichen Wohnlagen werden Zu- und Abschläge veröffentlicht.

Aufgrund der tlw. sehr tiefgehenden Unterschiede zwischen den von Berlin und Sprengnetter angewendeten Sachwertmodelle kann kein effektiver Vergleich der veröffentlichten Daten gezogen werden. Selbst ein mittelbarer, eher grober Abgleich, wie er mit den Daten von Teltow-Fläming und Dahme-Spreewald durchgeführt wurde, ist deswegen und aufgrund der sehr komplexen Ausgestaltung der für ganz Berlin veröffentlichten Sachwertfaktoren nicht möglich.

4.8 Ertragswertverfahren

Es ist beabsichtigt, den Leitfaden bei weiterem Regelungsbedarf auch für Ertragswertobjekte fortzuentwickeln. Vgl. auch die grundsätzlichen Anforderungen entsprechend Abschnitt 3.2 dieses Leitfadens.

5 Fallbeispiele

Auf der Homepage der FBB werden bei Bedarf entsprechende Fallbeispiele (insbesondere zur sachgemäßen Identifizierung des Bewertungsobjekts und Bestimmung des Bewertungsgegenstands) veröffentlicht.