

Methoden zur Ermittlung von Bodenrichtwerten in der Praxis

Masterarbeit

Isabel Schuster

Bauingenieurwesen



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

landmanagement

Isabel Schuster

Studiengang: Bauingenieurwesen

Masterarbeit

Thema: Methoden zur Ermittlung von Bodenrichtwerten in der Praxis

Eingereicht: 16.11.2022

Betreuer: Jan Schmid, M. Sc.

Prof. Dr.-Ing. Hans Joachim Linke

Institut für Geodäsie

Fachgebiet Landmanagement

Fachbereich Bau- und Umweltingenieurwesen

Technische Universität Darmstadt

Franziska-Braun-Straße 7

64287 Darmstadt

Abstract

Die vorliegende Arbeit widmet sich der Frage, wie Bodenrichtwerte in der Praxis ermittelt werden. Sie soll dazu beitragen die Transparenz der Bodenrichtwertermittlung zu erhöhen.

Es werden die bekanntesten theoretischen Modelle zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vorgestellt. Dabei werden die Methodenkategorien mathematisch-statistischer, deduktiver und intersubjektiver Methoden unterschieden.

Um einen Überblick über die in der Praxis zum Einsatz kommenden Methoden zu gewinnen, wird eine Online-Umfrage unter den örtlichen Gutachterausschüssen aus Deutschland durchgeführt. Die Umfrage wurde von 222 Teilnehmern bzw. 41,7% der deutschen Gutachterausschüsse beantwortet. Aus der quantitativen Auswertung der Umfrage geht hervor, dass sich die Vorgehensweisen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte zwischen den verschiedenen Gutachterausschüssen deutlich unterscheiden.

Im Anschluss an die Umfrage werden Experteninterviews geführt und qualitativ ausgewertet, um tiefere Einblicke in die Vorgehensweisen ausgewählter Gutachterausschüsse bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten zu erhalten. Aus den Erkenntnissen der Experteninterviews wird ein typischer Ablauf der Bodenrichtwertermittlung abgeleitet. Dabei werden sowohl die Gemeinsamkeiten als auch die Unterschiede in den Vorgehensweisen der interviewten Gutachterausschüsse aufgezeigt. Die Erkenntnis, dass sich die Vorgehensweisen der Gutachterausschüsse bei der Bodenrichtwertermittlung stark unterscheiden, bestätigt sich durch die geführten Interviews.

Deutlich wird ebenfalls, dass Aspekte der verschiedenen Methodenkategorien miteinander kombiniert werden und sich die praktischen Vorgehensweisen teilweise erheblich von den theoretischen Modellen unterscheiden.

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	iv
Tabellenverzeichnis	v
Abkürzungsverzeichnis	vi
1. Einleitung	1
1.1. Forschungsfragen	2
1.2. Aufbau der Arbeit	2
2. Theoretische Grundlagen zur Ermittlung von Bodenrichtwerten.....	4
2.1. Mathematisch-statistische Methoden	6
2.1.1. Unmittelbarer Preisvergleich	6
2.1.2. Mittelbarer Preisvergleich	8
2.2. Deduktive Methoden	13
2.2.1. Ertragsbasierte Verfahren	13
2.2.2. Kalkulatorische Verfahren	16
2.2.3. Düsseldorfer Türmchen.....	17
2.3. Intersubjektive Methoden.....	18
2.3.1. Delphi-Methode.....	18
2.3.2. Lagewertverfahren nach Hagedorn.....	19
2.3.3. Relatives Lageverfahren nach Hildebrandt	20
2.3.4. Niedersachsenmodell	20
2.3.5. Zielbaummethode.....	21
2.3.6. Intersubjektiver Preisvergleich nach modifiziertem Lagewertverfahren.....	22
2.4. Zusammenfassende Beschreibung der Methodenkategorien	23
3. Überblick über die Bodenrichtwertermittlung in der Praxis	25
3.1. Methodik	25
3.1.1. Vorbereitung der Umfrage	25
3.1.2. Aufbau des Fragebogens.....	26
3.1.3. Durchführung der Umfrage.....	27
3.2. Rücklaufquote	28
3.3. Datenaufbereitung	30
3.4. Deskriptive Darstellung der Ergebnisse.....	32
3.4.1. Allgemeines zum Bodenrichtwert.....	32
3.4.2. Methodenauswahl	44
3.4.3. Bewertung der verwendeten Methoden.....	53
3.4.4. Einordnung.....	61
3.5. Auswertung der Kontrollfragen	62
3.5.1. Verwendung mathematisch-statistischer Methoden.....	63

3.5.2.	<i>Verwendung deduktiver Methoden</i>	67
3.5.3.	<i>Verwendung intersubjektiver Methoden</i>	70
3.5.4.	<i>Interpretation der Kontrollfragenergebnisse</i>	72
4.	Vorgehensweisen ausgewählter Gutachterausschüsse	75
4.1.	Methodik	75
4.1.1.	<i>Aufbau des Interviewleitfadens</i>	75
4.1.2.	<i>Vorbereitung der Interviews</i>	76
4.1.3.	<i>Durchführung der Interviews</i>	77
4.2.	Deskriptive Auswertung der Interviews	77
4.2.1.	<i>Vorgehen des Gutachterausschusses A</i>	78
4.2.2.	<i>Vorgehen des Gutachterausschusses B</i>	81
4.2.3.	<i>Vorgehen des Gutachterausschusses C</i>	83
4.2.4.	<i>Vorgehen des Gutachterausschusses D</i>	86
4.3.	Vergleich der Interviews	89
4.3.1.	<i>Vergleich der Vorgehensweisen der verschiedenen Gutachterausschüsse</i>	89
4.3.2.	<i>Vergleich der Vor- und Nachteile der verschiedenen Vorgehensweisen</i>	90
5.	Beantwortung der Forschungsfragen	92
5.1.	Welche Methoden können zur Bodenrichtwertermittlung herangezogen werden? ..	92
5.2.	Welche Methoden verwenden die Gutachterausschüsse bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte in der Praxis?	93
5.3.	Wie gehen die Gutachterausschüsse bei der Bodenrichtwertermittlung vor?	95
5.4.	Welche Vor- und Nachteile haben die einzelnen Methoden?	96
5.5.	Limitationen	98
6.	Fazit	100
6.1.	Zusammenfassung	100
6.2.	Ausblick	101
	Literaturverzeichnis	vii
	Anhang	xi

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Aufbau der Arbeit & Überblick über die Methodik (eigene Darstellung).....	2
Abbildung 2: Rücklaufquote (eigene Darstellung)	29
Abbildung 3: Anzahl Bodenrichtwertzonen je Gutachterausschuss (eigene Darstellung)	33
Abbildung 4: Anteil von Bodenrichtwertzonen mit nutzbaren Informationen (eigene Darstellung).....	34
Abbildung 5: Genutzte mathematische Maße (eigene Darstellung).....	35
Abbildung 7: Verwendung von Bodenpreisindexreihen (eigene Darstellung)	37
Abbildung 8: Verwendung von Umrechnungskoeffizienten (eigene Darstellung)	38
Abbildung 9: Art der selbst abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten (eigene Darstellung)	39
Abbildung 10: Art der von Dritten abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten (eigene Darstellung).....	40
Abbildung 11: Schätzen von Zu- und Abschlägen (eigene Darstellung).....	41
Abbildung 12: Genutzte Methoden bei der Übertragung (eigene Darstellung)	42
Abbildung 13: Ableitung von Bodenrichtwerten aus Kaufpreisen anderer Qualität (eigene Darstellung).....	43
Abbildung 14: Methodik: Fall 1 (keine Kauffälle) (eigene Darstellung)	45
Abbildung 15: Methodik: Fall 2 (ein bis wenige Kauffälle) (eigene Darstellung).....	46
Abbildung 16: Methodik: Fall 3 (ausreichend Kauffälle) (eigene Darstellung)	47
Abbildung 17: Ergebnisse des Rankings - Rang 1 (eigene Darstellung)	49
Abbildung 18: Ergebnisse des Rankings - Rang 2 (eigene Darstellung)	50
Abbildung 19: Art der verwendeten deduktiven Methoden (eigene Darstellung)	52
Abbildung 20: Bewertung der Reproduzierbarkeit der Bodenrichtwterergebnisse (eigene Darstellung).....	57
Abbildung 21: Generelle Geeignetheit der Methoden (eigene Darstellung).....	58
Abbildung 22: Generelle Geeignetheit der Methodenkombinationen (eigene Darstellung)....	58
Abbildung 23: Vorgehen des Gutachterausschusses A (eigene Darstellung)	78
Abbildung 24: Vorgehen des Gutachterausschusses B (eigene Darstellung)	81
Abbildung 25: Vorgehen des Gutachterausschusses C (eigene Darstellung)	83
Abbildung 26: Vorgehen des Gutachterausschusses D (eigene Darstellung)	86
Abbildung 27: Schematischer Ablauf der Bodenrichtwertermittlung	95

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verwendung von mathematisch-statistischen Methoden entsprechend den Antworten in Fragengruppe 2.....	63
Tabelle 2: Verwendung von mathematisch-statistischen Methoden unter Berücksichtigung der drei Kontrollfragen	65
Tabelle 3: Verwendung von mathematisch-statistischen Methoden unter Berücksichtigung der eindeutig zuzuordnenden Kontrollfragen.....	66
Tabelle 4: Verwendung von deduktiven Methoden entsprechend den Antworten in Fragengruppe 2.....	67
Tabelle 5: Verwendung von deduktiven Methoden	68
Tabelle 6: Verwendung von intersubjektiven Methoden entsprechend den Antworten in Fragengruppe 2.....	70
Tabelle 7: Verwendung von intersubjektiven Methoden.....	71
Tabelle 8: Überblick über die zentralen Ergebnisse.....	94

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
GFZ	Geschossflächenzahl
ImmoWertA	3. Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021
TU	Technische Universität
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl

Gender-Hinweis

In dieser Arbeit wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit verallgemeinernd das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitangesprochen.

1. Einleitung

Seitdem die Erhebung der Grundsteuer reformiert wurde und Bodenrichtwerte in den meisten Bundesländern einen Einfluss auf die Höhe der zu zahlenden Grundsteuer haben¹, sind Bodenrichtwerte den meisten Grundstückseigentümern ein bekannter Begriff.

In der Immobilienwertermittlung spielen Bodenrichtwerte eine zentrale Rolle. Da in der Praxis meist nicht ausreichend geeignete Vergleichspreise für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens vorliegen, wird der Bodenwert in den meisten Fällen auf Basis von Bodenrichtwerten berechnet². Bodenrichtwerte sind aber nicht nur als Berechnungsgrundlage für die Erstellung von Verkehrswertgutachten notwendig³, sondern tragen auch zur Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarkts bei⁴. Da sich die Entwicklung der Immobilienpreise einer Bodenrichtwertzone in der Bodenrichtwertentwicklung widerspiegelt, geht von der Entwicklung des Bodenrichtwerts eine Signalwirkung aus⁵.

Gemäß § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) werden die Bodenrichtwerte in Deutschland von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte (kurz Gutachterausschüsse) ermittelt⁶. Stand Oktober 2021 gibt es in Deutschland 532 Gutachterausschüsse. Die Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Größe stark, da die Festlegung der Zuständigkeitsbereiche Aufgabe der Länder ist. Während in Sachsen-Anhalt ein Gutachterausschuss für das gesamte Bundesland zuständig ist, gibt es in Baden-Württemberg 250 Gutachterausschüsse, deren Zuständigkeitsbereiche auf die Gemeindeebene beschränkt sind (Stand Oktober 2021).⁷

Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte ist gemäß § 14 Abs. 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV) vorrangig das Vergleichswertverfahren zu verwenden⁸. Für den Fall, dass in Bodenrichtwertzonen keine oder nur wenige Kauffälle vorliegen, ist auch die Nutzung anderer geeigneter Verfahren zulässig⁹. Folglich stehen den Gutachterausschüssen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte unterschiedliche Methoden zur Auswahl.

Eine Übersicht über die in der Praxis zum Einsatz kommenden Methoden existiert bisher nicht. Um die Transparenz der Bodenrichtwertermittlung zu erhöhen, soll in der vorliegenden Arbeit ein Überblick über die von den Gutachterausschüssen verwendeten Methoden gegeben werden.

¹ Vgl. Bundesministerium der Finanzen (2022).

² Vgl. Bernhard Metzger (2018), S. 39 f.

³ Vgl. Bernhard Metzger (2018), S. 41.

⁴ Vgl. Wolfgang Kleiber (2020), S. 417.

⁵ Vgl. Daniela Schaper/Marianne Moll-Amrein (2016), S. 70.

⁶ Vgl. § 193 Abs. 5 BauGB.

⁷ Vgl. AK OGA (2021), S. 8 f.

⁸ Vgl. § 14 Abs. 1 ImmoWertV.

⁹ Vgl. § 14 Abs. 2 ImmoWertV.

Zudem sollen die Vor- und Nachteile der Methoden analysiert werden.

1.1. Forschungsfragen

Da nicht bekannt ist, wie die einzelnen Gutachterausschüsse bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte methodisch vorgehen, soll in der vorliegenden Arbeit ein Überblick über die in der Praxis verwendeten Methoden gegeben werden. Es stellt sich folglich die übergeordnete Forschungsfrage:

- Wie werden Bodenrichtwerte in der Praxis ermittelt?

Um diese Forschungsfrage zu beantworten, ist zuerst zu recherchieren, welche Methoden zur Bodenrichtwertermittlung herangezogen werden können. Danach ist zu untersuchen, welche der möglichen Methoden von den Gutachterausschüssen verwendet werden und zuletzt, wie ihr methodisches Vorgehen bei der Bodenrichtwertermittlung ist. Dementsprechend sind die folgenden untergeordneten Forschungsfragen zu bearbeiten:

- Welche Methoden können zur Bodenrichtwertermittlung herangezogen werden?
- Welche Methoden verwenden die Gutachterausschüsse bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte in der Praxis?
- Wie gehen die Gutachterausschüsse bei der Bodenrichtwertermittlung vor?

Zusätzlich sollen die Vor- und Nachteile der einzelnen Methoden ermittelt werden, um nicht nur die Transparenz zu erhöhen, sondern auch die Vergleichbarkeit der verschiedenen Methoden zu verbessern.

- Welche Vor- und Nachteile haben die einzelnen Methoden?

1.2. Aufbau der Arbeit

Die vorliegende Arbeit besteht aus insgesamt sechs Kapiteln. Sie beginnt mit einer Einleitung und schließt mit einem Fazit ab. Thematisch unterteilt sie sich in drei Teilbereiche, welche zusammen mit ihrer Methodik in Abbildung 1 dargestellt werden.

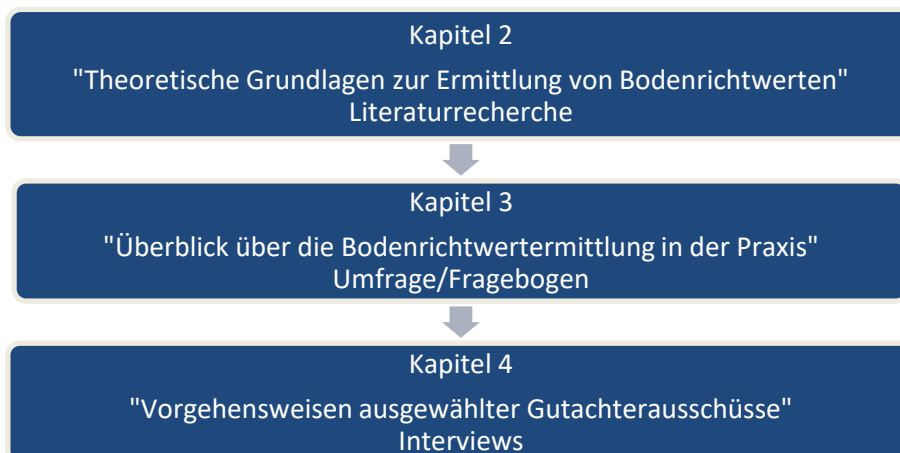


Abbildung 1: Aufbau der Arbeit & Überblick über die Methodik (eigene Darstellung)

In Kapitel 2 werden die Methoden, die sich zur Ermittlung von Bodenrichtwerten eignen, beschrieben. Dazu wird eine Literaturrecherche durchgeführt.

Auf den Ergebnissen der Literaturrecherche aufbauend wird eine Umfrage konzipiert und im Anschluss durchgeführt. Zur Teilnahme an der Umfrage sind alle Gutachterausschüsse in Deutschland eingeladen. Die Umfrageergebnisse werden quantitativ ausgewertet, um einen Überblick über die von den deutschen Gutachterausschüssen eingesetzten Methoden sowie die damit verbundenen Herausforderungen zu erhalten. (vgl. Kapitel 3)

Ergänzend zur quantitativen Auswertung der Umfrage, werden in Kapitel 4 strukturierte, leitfadengestützte Experteninterviews mit Umfrageteilnehmern geführt, um einen tieferen Einblick in die methodischen Vorgehensweisen verschiedener Gutachterausschüsse zu gewinnen und mehr über die Vor- und Nachteile der Nutzung der Methoden zu erfahren.

Aufbauend auf den Erkenntnissen aus der Literaturrecherche und den Ergebnissen aus der Umfrage und den geführten Interviews werden in Kapitel 5 die Forschungsfragen beantwortet.

2. Theoretische Grundlagen zur Ermittlung von Bodenrichtwerten

Sowohl im BauGB als auch in der ImmoWertV werden Vorgaben zur Ermittlung von Bodenrichtwerten gemacht. Die ImmoWertV ist die aktuell geltende, ausführende Rechtsverordnung zum Thema Wertermittlung¹⁰. Sie ist seit dem 01.01.2022 in Kraft und ersetzt die zuvor geltende Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010, sowie die Bodenrichtwert-, Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertrichtlinie, deren wesentlichen Inhalte in die ImmoWertV integriert wurden¹¹. Die Anwendung der ImmoWertV ist für die Gutachterausschüsse verpflichtend¹². Durch die Novellierung der ImmoWertV soll die Wertermittlung und insbesondere auch die Ermittlung von Bodenrichtwerten vereinheitlicht werden¹³.

Ein Bodenrichtwert gibt den Quadratmeterpreis unbebauten Bodens für eine Bodenrichtwertzone an. Eine Bodenrichtwertzone ist ein Gebiet, in dem die Grundstücke hinsichtlich ihrer grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung) überwiegend übereinstimmen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks, ein fiktives unbebautes Grundstück, das die typischen wertbeeinflussenden Merkmale der Bodenrichtwertzone hat.^{14 15}

Bodenrichtwerte sind mindestens alle zwei Jahre für ganz Deutschland zu ermitteln¹⁶. Sie sind für alle Grundstücksarten und Entwicklungszustände zu bestimmen. Dementsprechend umfasst die Bodenrichtwertermittlung nicht nur bebaute und unbebaute Gebiete, sondern auch land- und forstwirtschaftliche Flächen.¹⁷

Informationen über Bodenrichtwerte dürfen von jedermann bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erfragt werden¹⁸. Zudem können amtliche Auskünfte über ermittelte Bodenrichtwerte von jedermann online über die Bodenrichtwertinformationssysteme (BORIS) der jeweiligen Länder eingeholt werden. Ergänzend besteht das gemeinsame „Bodenrichtwertinformationssystem für Deutschland“ (kurz BORIS-D)¹⁹, ein Gemeinschaftsprojekt mehrerer Bundesländer, mit dem Ziel Bodenrichtwerte bundesweit einheitlich im Web bereitzustellen.²⁰

¹⁰ Vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt (Hrsg.) (2022) § 199 Rn. 1.

¹¹ Vgl. Bundesministerium des Innern und für Heimat (2022).

¹² Vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt (Hrsg.) (2022) § 194 Rn. 11.

¹³ Vgl. Bundesministerium des Innern und für Heimat (2022).

¹⁴ Vgl. § 196 Abs. 1 BauGB.

¹⁵ Vgl. § 13 ImmoWertV.

¹⁶ Vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt (Hrsg.) (2022) § 199 Rn. 3.

¹⁷ Vgl. Wolfgang Kleiber (2020), S. 418 ff.

¹⁸ Vgl. Wolfgang Kleiber (2020), S. 422.

¹⁹ Vgl. Arbeitskreis Liegenschaftskataster - Projektgruppe Geofachdaten der amtlichen Immobilienwertermittlung (2022).

²⁰ Vgl. Ludwig Hofmann (2020), S. 89 ff.

Die Ermittlung von Bodenrichtwerten ist Aufgabe der Gutachterausschüsse²¹. Jeder Gutachterausschuss besteht aus einem Vorsitzenden und weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern, die über eine ausgeprägte Sachkunde im Bereich der Immobilienwertermittlung verfügen²². Existieren mehr als zwei Gutachterausschüsse in einem Bundesland ist gemäß § 198 Abs. 1 BauGB zusätzlich ein Oberer Gutachterausschuss oder eine Zentrale Geschäftsstelle einzurichten. Diese haben die Aufgabe, das überregionale Grundstücksmarktgeschehen zu untersuchen, um die landesweite und bundesweite Markttransparenz zu fördern.²³

Für die Ermittlung von Bodenrichtwerten ist zum einen die zonale Abgrenzung von Bodenrichtwertzonen relevant, zum anderen müssen die Bodenrichtwerte von den Gutachterausschüssen wertmäßig festgelegt werden²⁴. Der Fokus dieser Arbeit liegt auf der wertmäßigen Ermittlung von Bodenrichtwerten.

Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist die Kaufpreissammlung, die von den Gutachterausschüssen für ihren jeweiligen Zuständigkeitsbereich zu führen und auszuwerten ist²⁵. Sie enthält Informationen über alle in ihrem Zuständigkeitsbereich abgeschlossenen Verkäufe am Grundstücks- und Immobilienmarkt. Auf Basis dieser Informationen sind die Bodenrichtwerte zu bestimmen.²⁶ Gemäß § 14 Abs. 1 ImmoWertV ist dazu vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden²⁷. Liegen in Bodenrichtwertzonen keine oder nur wenige Kauffälle vor, dürfen gemäß § 14 Abs. 2 ImmoWertV auch „Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden“. Des Weiteren ist es zulässig „deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen“ zur Ermittlung von Bodenrichtwerten zu verwenden.²⁸ Dadurch haben die Gutachterausschüsse bei der Bodenrichtwertermittlung viel Spielraum. In der Vergangenheit wurde eine Vielzahl verschiedener Methoden entwickelt.

Zur Beantwortung der ersten untergeordneten Forschungsfrage „Welche Methoden können zur Bodenrichtwertermittlung herangezogen werden?“ wird im Folgenden eine Auswahl der in der Literatur am häufigsten genannten Methoden vorgestellt. Dabei wird auch auf ihre Vor- und Nachteile eingegangen.

²¹ Vgl. § 193 Abs. 5 BauGB.

²² Vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt (Hrsg.) (2022) § 192 Rn. 5-7.

²³ Vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt (Hrsg.) (2022) § 198 Rn. 1-2.

²⁴ Vgl. §§ 13-15 ImmoWertV.

²⁵ Vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt (Hrsg.) (2022) § 193 Abs. 23.

²⁶ Vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt (Hrsg.) (2022) § 195 Rn. 1.

²⁷ Vgl. § 14 Abs. 1 ImmoWertV.

²⁸ Vgl. § 14 Abs. 2 ImmoWertV.

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit werden die Methoden zur Bodenrichtwertermittlung je einer der folgenden übergeordneten Kategorien zugeordnet:

- Mathematisch-statistische Methoden,
- Deduktive Methoden,
- Intersubjektive Methoden.

Die Methodenkategorien sowie die innerhalb der Methodenkategorien beschriebenen Methoden, können nicht nur getrennt voneinander zur Ermittlung verschiedener Bodenrichtwerte verwendet werden, sondern auch in Kombination Anwendung finden²⁹.

2.1. Mathematisch-statistische Methoden

Mathematisch-statistische Methoden sind die zu priorisierende Vorgehensweise zur Ermittlung von Bodenrichtwerten. Ob der Bodenrichtwert einer Bodenrichtwertzone durch mathematisch-statistische Methoden ermittelt werden kann, ist abhängig von den in der Kaufpreissammlung enthaltenen Informationen zu abgeschlossenen Grundstücks- und Immobilienkaufverkäufen.³⁰

Zu den mathematischen Methoden gehören der unmittelbare sowie der mittelbare Preisvergleich. Sie werden im Folgenden näher vorgestellt.

2.1.1. Unmittelbarer Preisvergleich

Der unmittelbare Preisvergleich basiert beispielweise auf der Bildung eines (gewichteten) Mittelwerts oder eines Medians von aktuellen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke³¹. Gemäß § 14 Abs. 1 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln³². Daher ist der unmittelbare Preisvergleich, wenn möglich, den anderen Vorgehensweisen zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vorzuziehen³³.

Grundvoraussetzung für die Durchführbarkeit eines unmittelbaren Preisvergleiches zur Ermittlung von Bodenrichtwerten ist eine ausreichend große Anzahl an aktuellen Kaufpreisen unbebauter Grundstücke, die mit dem Bodenrichtwertgrundstück vergleichbar sind und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt wurden^{34 35 36}. Die Bedeutungen der Grundvoraussetzungen werden im Folgenden näher beschrieben:

²⁹ Vgl. Franz Reuter (2006), S. 101.

³⁰ Vgl. Werner Ziegenbein/Franz Reuter/Winrich Voß (2014), S. 623.

³¹ Vgl. Wolfgang Kleiber (2020), S. 980.

³² Vgl. § 14 Abs. 1 ImmoWertV.

³³ Vgl. Werner Ziegenbein/Franz Reuter/Winrich Voß (2014), S. 623 f.

³⁴ Vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV.

³⁵ Vgl. § 25 ImmoWertV.

³⁶ Vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV.

1.) Ausreichende Anzahl an Kauffällen

Ab welcher Anzahl an Kauffällen „ausreichend“ Kauffälle vorliegen, wird in der Literatur kontrovers diskutiert.

Ob die Anzahl an Kauffällen für einen unmittelbaren Preisvergleich ausreicht, ist laut Ziegenbein von der geforderten Genauigkeit der Bodenrichtwerte abhängig. Zur Berechnung der Anzahl der benötigten Kauffälle hat er eine Näherungsformel entwickelt. Dieser Formel nach werden z. B. bei Baugrundstücken 15 Kauffälle benötigt, um mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % sicherzustellen, dass der Mittelwert nicht mehr als 10 % vom wahren Wert abweicht. Bei einer Sicherheitswahrscheinlichkeit von 90 % und der gleichen Abweichung wären elf Kauffälle nötig.³⁷

Laut Hendricks sowie Dransfeld et al. wird in der Praxis häufig eine geringere Anzahl an Kauffällen zur Bodenrichtwertermittlung durch den unmittelbaren Preisvergleich herangezogen als nach Ziegenbein wünschenswert wäre. Nach Hendricks werden in der Praxis sieben Kauffälle für die Durchführbarkeit des unmittelbaren Preisvergleichs als notwendig erachtet³⁸. Nach Dransfeld hingegen werden mindestens sechs Kauffällen benötigt, um einen unmittelbaren Preisvergleich mit ausreichender stochastischer Sicherheit durchführen zu können³⁹. Hendricks erachtet eine Zahl von vier bis fünf Kauffällen als einen guten Mittelweg zwischen den theoretischen Anforderungen und der praktischen Umsetzbarkeit.⁴⁰

2.) Übereinstimmende Grundstücksmerkmale

Damit Grundstücke unmittelbar mit dem Bodenrichtwertgrundstück vergleichbar sind, müssen sie hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale übereinstimmen. Zu diesen können gemäß ImmoWertV neben dem Entwicklungszustand sowie Art und Maß der Nutzung auch die Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung sowie die Grundstücksgröße und Grundstückstiefe gehören. Bei baureifem Land ist zudem der beitragsrechtliche Zustand als wertbeeinflussende Größe zu berücksichtigen. In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen sind der sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusste und der sanierungs- bzw. entwicklungsbeeinflusste Zustand zu unterscheiden. Währenddessen muss bei Flächen der Land- und Forstwirtschaft die Bodengüte übereinstimmen, die in Form von Acker- oder Grünlandzahl angegeben wird.^{41 42}

³⁷ Vgl. Werner Ziegenbein/Franz Reuter/Winrich Voß (2014), S. 624 f.

³⁸ Vgl. Andreas Hendricks (2017), S. 33.

³⁹ Vgl. Egbert Dransfeld/Daniel Lehman/Bernd Meyer/Johannes Stemmler/Ulrike Mennig (2007), S. 38.

⁴⁰ Vgl. Andreas Hendricks (2017), S. 33.

⁴¹ Vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV.

⁴² Vgl. ImmoWertV. Anlage 5 .

3.) Aktuelle Kauffälle

Als weitere Grundvoraussetzung für die Durchführbarkeit eines unmittelbaren Preisvergleiches müssen die Kauffälle aktuell sein. Das heißt, dass der Vertragszeitpunkt der Kauffälle nur unwesentlich von dem Wertermittlungsstichtag des Bodenrichtwerts abweichen darf⁴³.

4.) Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Zur Ermittlung von Bodenrichtwerten dürfen gemäß § 9 Abs. 2 ImmoWertV nur Kaufpreise von Grundstücken berücksichtigt werden, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind. Durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusste Kauffälle sind dementsprechend aus dem unmittelbaren Preisvergleich auszuschließen.⁴⁴ Da beeinflusste Kaufpreise bei der Führung der Kaufpreissammlung nicht immer erkannt und/oder gekennzeichnet werden, sind vor der Durchführung des unmittelbaren Preisvergleichs Ausreißer zu identifizieren und gegebenenfalls auszuschließen⁴⁵.

Vor- und Nachteile des unmittelbaren Preisvergleichs

Durch den unmittelbaren Preisvergleich ermittelte Bodenrichtwerte haben einen direkten Bezug zum Grundstücksmarkt. Nach Ziegenbein et al. ist der unmittelbare Preisvergleich daher die „anschaulichste“ und „überzeugendste“ Vorgehensweise zur Ermittlung von Bodenrichtwerten.⁴⁶ Allerdings müssen zur Anwendung des unmittelbaren Preisvergleichs alle zuvor beschriebenen Grundvoraussetzungen erfüllt sein. Dies ist in der Praxis selten der Fall.⁴⁷ Demzufolge stellt der unmittelbare Preisvergleich einen theoretischen Idealfall für die Ermittlung von Bodenrichtwerten dar, der sich in der Praxis aufgrund ungenügender Kauffälle i. d. R. nicht umsetzen lässt.

2.1.2. Mittelbarer Preisvergleich

Der mittelbare Preisvergleich wird zur Ermittlung von Bodenrichtwerten angewandt, wenn die vorliegenden Kauffälle unbebauter Grundstücke hinsichtlich ihrer Vertragszeitpunkte und/oder Grundstücksmerkmale Abweichungen zu dem Wertermittlungsstichtag des Bodenrichtwerts bzw. den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks aufweisen. Der mittelbare Preisvergleich basiert auf einer konjunkturellen und/oder qualitativen Anpassung der Abweichungen und einer anschließenden Mittelwertbildung der angepassten Kaufpreise.^{48 49 50}

⁴³ Vgl. Werner Ziegenbein/Franz Reuter/Winrich Voß (2014), S. 623.

⁴⁴ Vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV.

⁴⁵ Vgl. Werner Ziegenbein/Franz Reuter/Winrich Voß (2014), S. 624 f.

⁴⁶ Vgl. Werner Ziegenbein/Franz Reuter/Winrich Voß (2014), S. 623 f.

⁴⁷ Vgl. Bernhard Metzger (2018), S. 39 f.

⁴⁸ Vgl. § 9 Abs. 1 ImmoWertV.

⁴⁹ Vgl. § 25 ImmoWertV.

⁵⁰ Vgl. Werner Ziegenbein/Franz Reuter/Winrich Voß (2014), S. 625 ff.

Der mittelbare Preisvergleich kann angewandt werden, wenn der unmittelbare Preisvergleich aufgrund einer ungenügenden Anzahl geeigneter Kauffälle, nicht zur Ermittlung von Bodenrichtwerten anwendbar ist⁵¹. Die Grundvoraussetzungen hinsichtlich einer ausreichend großen Anzahl an Kauffällen und dem Prinzip des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs gelten beim mittelbaren Preisvergleich analog zu Abschnitt 2.1.1^{52 53}.

Der mittelbare Preisvergleich kann in Form eines mittelbaren sukzessiven Preisvergleichs oder eines mittelbaren statistischen Preisvergleiches durchgeführt werden. Die beiden Methoden unterscheiden sich hinsichtlich der Vorgehensweise zur wertmäßigen Bestimmung der konjunkturellen und qualitativen Abweichungen.

Mittelbarer sukzessiver Preisvergleich

Der mittelbare sukzessive Preisvergleich basiert auf der Anpassung konjunktureller und qualitativer Abweichungen mithilfe von Indexreihen bzw. Umrechnungskoeffizienten an die Eigenschaften des zu ermittelnden Bodenrichtwerts. Voraussetzung für die Durchführbarkeit ist die Kenntnis über die wertbeeinflussenden Unterschiede und die Existenz entsprechender Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten.⁵⁴

Konjunkturelle Anpassung mittels Indexreihen

Um zu einem bestimmten Zeitpunkt gezahlte Kaufpreise von Grundstücken konjunkturell an den Wertermittlungsstichtag des Bodenrichtwerts anzupassen, werden Bodenpreisindexreihen verwendet⁵⁵. Diese bilden die zeitliche Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt ab⁵⁶. Sie setzen sich aus einer Reihe an Indexzahlen zusammen, welche die durchschnittlichen Bodenpreise eines Jahres ins Verhältnis zu den durchschnittlichen Bodenpreisen eines Basisjahres setzen⁵⁷.

Bodenpreisindexreihen werden u. a. von den Gutachterausschüssen auf Basis der Kaufpreissammlung ermittelt und veröffentlicht. Die Gutachterausschüsse prüfen die Qualität des Baulandes und unterscheiden bei der Ermittlung der Bodenpreisindexreihen zwischen verschiedenen Teilmärkten.⁵⁸ Dabei spielen sowohl die Lage als auch die Nutzungsverhältnisse eine Rolle. Die Gutachterausschüsse weisen daher häufig spezifische Bodenpreisindexreihen für unterschiedliche Grundstücksarten aus.⁵⁹

⁵¹ Vgl. Werner Ziegenbein/Franz Reuter/Winrich Voß (2014), S. 623 f.

⁵² Vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV.

⁵³ Vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV.

⁵⁴ Vgl. Werner Ziegenbein/Franz Reuter/Winrich Voß (2014), S. 625.

⁵⁵ Vgl. Wolfgang Kleiber (2020), S. 1198.

⁵⁶ Vgl. § 18 Abs. 1 ImmoWertV.

⁵⁷ Vgl. Wolfgang Kleiber (2020), S. 1196.

⁵⁸ Vgl. Jochem Kierig/Jürgen Gante (2008), S. 10.

⁵⁹ Vgl. Wolfgang Kleiber (2020), S. 1202.

Neben den Gutachterausschüssen veröffentlicht auch das statistische Bundesamt einen Bodenpreisindex für unbebaute Grundstücke. Die Bodenpreisindexreihe des statistischen Bundesamts, der sogenannte Preisindex für Bauland, bezieht sich auf unbebaute, baureife Grundstücke ab einer Größe von 100 m² aus ganz Deutschland.⁶⁰ Dabei wird, anders als bei den Bodenpreisindexreihen der Gutachterausschüsse, nicht zwischen verschiedenen räumlichen oder sachlichen Teilmärkten unterschieden. Entsprechend stellt der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Preisindex für Bauland den Durchschnitt der konjunkturellen Entwicklung der Bodenpreise in ganz Deutschland dar.⁶¹

Sowohl die Bodenpreisindexreihen der Gutachterausschüsse als auch der Preisindex für Bauland vom statistischen Bundesamt sind geeignet, um Kaufpreise konjunkturell an den Wertermittlungsstichtag des Bodenrichtwerts anzupassen. Allerdings können sich die Bodenpreise auf verschiedenen räumlichen Teilmärkten sehr unterschiedlich entwickeln. Daher sind, wenn vorhanden, die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenpreisindizes dem Preisindex für Bauland vom statistischen Bundesamt vorzuziehen.⁶²

Vor- und Nachteile der konjunkturellen Anpassung mittels Indexreihen

Mithilfe von Bodenpreisindexreihen können Kaufpreise vergangener Jahre an die aktuellen Marktverhältnisse angepasst werden⁶³. Dies ist in der Praxis von großer Bedeutung, da regelmäßig nicht ausreichend aktuelle Kauffälle zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vorliegen⁶⁴. Indexreihen werden von den meisten Gutachterausschüssen ausgewiesen⁶⁵. Bei der Verwendung von Indexreihen ist zu überprüfen, ob die ermittelte Indexreihe die konjunkturelle Entwicklung des Teilmarktes korrekt widerspiegelt. Dabei ist vor allem auf die Grundstücksart zu achten.⁶⁶ Neben der konjunkturellen Anpassung einzelner Kauffälle zur Ermittlung von Bodenrichtwerten, können Bodenpreisindexreihen auch verwendet werden, um den Bodenrichtwert einer Bodenrichtwertzone, in der kein Geschäftsverkehr stattfindet, konjunkturell anzupassen. Voraussetzungen dafür sind sowohl eine geeignete Bodenpreisindexreihe als auch ein korrekt ermittelter alter Bodenrichtwert.⁶⁷

Qualitative Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten stellen das Wertverhältnis verschiedener Ausprägungen eines Grundstücksmerkmals dar. Sie dienen der Anpassung von Wertunterschieden, die aus einem qualitativen Unterschied eines Grundstücks zum Bodenrichtwertgrundstück resultieren.⁶⁸ Zu

⁶⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt (2022).

⁶¹ Vgl. Jochem Kierig/Jürgen Gante (2008), S. 10.

⁶² Vgl. Jochem Kierig/Jürgen Gante (2008), S. 10.

⁶³ Vgl. Daniela Schaper/Marianne Moll-Amrein (2016), S. 57.

⁶⁴ Vgl. Wolfgang Kleiber (2020), S. 1198.

⁶⁵ Vgl. Hartmut Dieterich/Wolfgang Kleiber (2002), S. 43.

⁶⁶ Vgl. Wolfgang Kleiber (2020), S. 1198.

⁶⁷ Vgl. Egbert Dransfeld/Daniel Lehman/Bernd Meyer/Johannes Stemmler/Ulrike Mennig (2007), S. 41.

⁶⁸ Vgl. Wolfgang Kleiber (2020), S. 1211 ff.

berücksichtigende Grundstücksmerkmale sind dabei laut § 193 Abs. 3 BauGB insbesondere das Maß der baulichen Nutzung sowie gemäß § 19 Abs. 1 ImmoWertV zusätzlich die Grundstücksgröße und -tiefe⁶⁹.

Umrechnungskoeffizienten werden i. d. R. auf Basis der Kaufpreissammlung von den Gutachterausschüssen ermittelt. Dazu werden Kauffälle verwendet, die in nur einem Grundstücksmerkmal voneinander abweichen⁷⁰. Ist einem Gutachterausschuss die Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten nicht möglich, können die von den benachbarten Gutachterausschüssen ermittelten Umrechnungskoeffizienten zur qualitativen Anpassung verwendet werden. Dazu muss im Vorfeld die Plausibilität der Umrechnungskoeffizienten überprüft werden.⁷¹

Des Weiteren sind im Jahr 2013 Umrechnungskoeffizienten vom „Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland“ veröffentlicht worden, welche bundesweit anwendbar sind. Durch diese können Abweichungen bezüglich der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) bei Mehrfamilienhausgrundstücken sowie abweichende Grundstücksgrößen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken berücksichtigt werden.⁷² Sie sind als Anlage 1 und Anlage 2 in die Vergleichswertrichtlinie integriert worden⁷³, welche, wie auf Seite 4 beschrieben, bis zum 31.12.2021 galt. Im 3. Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sind dieselben Umrechnungskoeffizienten als Anhang 1 und Anhang 2 vorgesehen⁷⁴.

Umrechnungskoeffizienten sind von den vorherrschenden Marktverhältnissen sowie den Präferenzen der Grundstücksmarktteilnehmer abhängig. Wenn sich diese verändern, ändern sich auch die zuvor abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten⁷⁵. Ähnlich wie bei den Indexreihen sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Umrechnungskoeffizienten den bundesweit geltenden Umrechnungskoeffizienten vorzuziehen⁷⁶.

Vor- und Nachteile der qualitativen Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten

Anhand von Umrechnungskoeffizienten können qualitative Unterschiede von Kauffällen angepasst werden. Dies ist für die Ermittlung von Bodenrichtwerten bedeutsam, da so auch Kauffälle mit abweichenden Grundstücksmerkmalen zum Preisvergleich herangezogen werden können. Ein relevantes Beispiel sind laut Dietrich/Kleiber Geschossflächenzahl-(GFZ-)Umrechnungskoeffizienten, durch die Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung

⁶⁹ Vgl. § 19 Abs. 1 ImmoWertV.

⁷⁰ Vgl. Hartmut Dieterich/Wolfgang Kleiber (2002), S. 45.

⁷¹ Vgl. Wolfgang Kleiber (2020), S. 1213.

⁷² Vgl. Siegmund Liebig/Peter Ache (2015).

⁷³ Vergleichswertrichtlinie VW-RL.

⁷⁴ Vgl. 3. Entwurf: ImmoWertV-Anwendungshinweise ImmoWertA.

⁷⁵ Vgl. Wolfgang Kleiber (2020), S. 1214.

⁷⁶ Vgl. Egbert Dransfeld/Daniel Lehman/Bernd Meyer/Johannes Stemmler/Ulrike Mennig (2007), S. 42.

berücksichtigt werden können⁷⁷. Bei Verwendung von Umrechnungskoeffizienten ist darauf zu achten, dass diese zur Anpassung qualitativer Abweichungen nur geeignet sind, wenn sie die Verhältnisse des korrekten Teilmarktes widerspiegeln. Zudem sollten das Ableitungsmodell und die Datengrundlage, die der Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten zugrunde lagen, überprüft werden.⁷⁸ Vorausgesetzt die Umrechnungskoeffizienten sind für die Bodenrichtwertermittlung geeignet, können sie neben der qualitativen Anpassung einzelner Kauffälle zur Ermittlung des Bodenwerts innerhalb einer Bodenrichtwertzone auch genutzt werden, um Quervergleiche zwischen verschiedenen Zonen zu ziehen. Dies kann bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten vor allem dann hilfreich sein, wenn in verschiedenen Bodenrichtwertzonen kein oder kaum Geschäftsverkehr stattfindet.⁷⁹

Mittelbarer statistischer Preisvergleich

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten mithilfe des mittelbaren statistischen Preisvergleichs werden Regressionsanalysen durchgeführt. Diese dienen dazu den Bodenrichtwert aus Kauffällen ableiten zu können, deren Grundstücksmerkmale von denen des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen.⁸⁰ Dazu werden zuerst die Werteinflüsse der abweichenden Grundstücksmerkmale identifiziert, anhand derer schließlich der Bodenrichtwert abgeleitet wird⁸¹.

Voraussetzung ist analog zu Abschnitt 2.1.1 eine ausreichend großen Anzahl an Kauffällen, welche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind. Zusätzlich ist es relevant, alle wertbeeinflussenden Merkmale (Einflussgrößen) zu kennen und sie mit der richtigen funktionalen Abhängigkeit zu erfassen. Die Regressionsfunktion darf nur statistisch signifikante Einflussgrößen enthalten, die nur begrenzt voneinander abhängig sind.⁸²

Um gleichzeitig den Werteinfluss mehrerer Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wird für die Regressionsanalyse eine multiple lineare Regressionsgleichung aufgestellt. Auf Basis der Kauffälle werden die Regressionskoeffizienten berechnet. Setzt man diese sowie die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks in die Regressionsgleichung ein, erhält man den Wert, der entsprechend der Datengrundlage sowie der durchgeführten Regressionsanalyse, der wahrscheinlichste Bodenrichtwert ist.⁸³

Da sich die Werteinflüsse von Grundstücksmerkmalen je nach Teilmarkt unterscheiden, werden separate Regressionsanalysen für unterschiedliche Teilmärkte durchgeführt. Zudem werden die

⁷⁷ Vgl. Hartmut Dieterich/Wolfgang Kleiber (2002), S. 45.

⁷⁸ Vgl. Wolfgang Kleiber (2020), S. 1212.

⁷⁹ Vgl. Wilfried Mann (2016), S. 168.

⁸⁰ Vgl. Werner Ziegenbein/Franz Reuter/Winrich Voß (2014), S. 627.

⁸¹ Vgl. Andreas Hendricks (2017), S. 91.

⁸² Vgl. Werner Ziegenbein/Franz Reuter/Winrich Voß (2014), S. 627.

⁸³ Vgl. Werner Ziegenbein/Franz Reuter/Winrich Voß (2014), S. 627 f.

Regressionsanalysen in regelmäßigen Abständen wiederholt, um aktuelle Marktentwicklungen zu berücksichtigen.⁸⁴

Vor- und Nachteile des mittelbaren statistischen Preisvergleichs

Dass die Anpassung von qualitativen Unterschieden für die Ermittlung von Bodenrichtwerten bedeutend ist, wurde bereits auf Seite 11 beschrieben. Der mittelbare statistische Preisvergleich ist eine Alternative zum mittelbaren sukzessiven Preisvergleich, insbesondere zur qualitativen Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten.

Der Vorteil des mittelbaren statistischen Preisvergleichs gegenüber der qualitativen Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten ist die direkte Ableitung der Wertunterschiede aus den Kauffällen. Dadurch ist der mittelbare statistische Preisvergleich marktnäher, insbesondere wenn Unsicherheiten bezüglich der Eignung der Umrechnungskoeffizienten bestehen. Allerdings ist auch bei der Durchführung der Regressionsanalysen darauf zu achten, dass zur Ermittlung der Koeffizienten aktuelle Kauffälle des zutreffenden Teilmarktes notwendig sind.⁸⁵

2.2. Deduktive Methoden

Wie bereits beschrieben, dürfen gemäß § 14 Abs. 2 ImmoWertV ausdrücklich auch deduktive Verfahrensweisen zur Ermittlung von Bodenrichtwerten angewandt werden, wenn keine oder nur wenige Kauffälle vorliegen⁸⁶.

Deduktive Verfahren sind dadurch gekennzeichnet, dass weitere Vergleichsparameter, wie Ertragsverhältnisse oder Baulandproduktionskosten, zur Bodenrichtwertermittlung herangezogen werden⁸⁷. Dementsprechend können beim deduktiven Preisvergleich u. a. Mieten, Bau- und Entwicklungskosten eine Rolle spielen⁸⁸.

Im Folgenden werden ausgewählte deduktive Methoden beschrieben. Dazu gehören die ertragsbasierten Verfahren sowie das kalkulatorische Verfahren und die Düsseldorfer Türmchen.

2.2.1. Ertragsbasierte Verfahren

Bei der Anwendung von ertragsbasierten Verfahren wird der Bodenrichtwert über die Ertragsfähigkeit des Grundstücks abgeleitet. Ertragsbasierte Verfahren sind daher insbesondere für die Bodenrichtwertermittlung ertragsorientierter Geschäftsgrundstücke geeignet.⁸⁹ Im Folgenden werden zunächst das Mietlageverfahren und anschließend das Mietsäulenverfahren

⁸⁴ Vgl. Werner Ziegenbein/Franz Reuter/Winrich Voß (2014), S. 628.

⁸⁵ Vgl. Werner Ziegenbein/Franz Reuter/Winrich Voß (2014), S. 627 f.

⁸⁶ Vgl. § 14 Abs. 2 ImmoWertV.

⁸⁷ Vgl. Wolfgang Kleiber (2003), S. 171.

⁸⁸ Vgl. Franz Reuter (2006), S. 100 ff.

⁸⁹ Vgl. Wolfgang Kleiber (2020), S. 982.

vorge stellt. Bei beiden Verfahren wird der Bodenrichtwert auf Basis erzielbarer Erträge berechnet.

Mietlageverfahren

Das Mietlageverfahren stellt mittels einer Regressionsanalyse einen funktionalen Zusammenhang zwischen der Erdgeschossmiete und dem Bodenrichtwert her. Dieser Zusammenhang wurde vor allem für Innenstadtlagen untersucht, wo die Erdgeschosse zu gewerblichen Zwecken vermietet werden, und deutlich höhere Erträge erzielen als die oberen Geschosse, in denen sich Wohnungen befinden.⁹⁰

Da im Mietlagenverfahren Bodenrichtwerte auf Basis von Erdgeschossmieten ermittelt werden, ist eine dominante Erdgeschossmiete die Voraussetzung für die Anwendbarkeit des Mietlageverfahrens⁹¹.

Funktionen, die den Zusammenhang von Erdgeschossmiete und Bodenrichtwert abbilden, wurden u. a. in Studien von Schmalgemeier (vgl. ⁹²) und Paul (vgl. ⁹³) für verschiedene Städte abgeleitet. Diese Funktionen sind zwar ähnlich, lassen sich aber dennoch nur eingeschränkt und lediglich auf Städte mit einer vergleichbaren Einwohnerzahl und einem ähnlichen Bodenrichtwertniveau übertragen.⁹⁴

Vor- und Nachteile des Mietlageverfahrens

Das Mietlageverfahren wird, einer Umfrage von Reuter zufolge, in der Praxis akzeptiert⁹⁵. Dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg vom 30.05.2001 zufolge ist das Verfahren „nicht zu beanstanden“⁹⁶.

Eine Übertragung der Funktionen, die den Zusammenhang von Erdgeschossmiete und Bodenrichtwert abbilden, auf andere Lagen oder Teilmärkte ist nur eingeschränkt möglich. Zudem ist die Möglichkeit der Übertragung der Funktionen zeitlich eingeschränkt, da sich Mieten und Bodenrichtwerte unterschiedlich entwickeln können. Aus diesem Grund sollten bei der Anwendung des Mietlagenverfahrens eigene Regressionsanalysen durchgeführt werden, um eine aktuelle Funktion für den örtlichen Markt abzuleiten. In Städten mit bis zu 200.000 Einwohnern gilt häufig eine Funktion für die ganze Stadt. Insbesondere in größeren Städten kann jedoch die Unterscheidung verschiedener Lagen, z. B. hinsichtlich der Passantenfrequenz, notwendig sein. In diesem Fall ist die Ableitung mehrerer Funktionen notwendig.⁹⁷

⁹⁰ Vgl. Andreas Hendricks (2017), S. 102 f.

⁹¹ Vgl. Andreas Hendricks (2017), S. 105.

⁹² Vgl. Helmut Schmalgemeier (1977).

⁹³ Vgl. Günter Paul (1983).

⁹⁴ Vgl. Andreas Hendricks (2017), S. 103.

⁹⁵ Vgl. Franz Reuter (2006), S. 99.

⁹⁶ Vgl. OVG Lüneburg 1. Senat Urteil vom 30.05.2001.

⁹⁷ Vgl. Andreas Hendricks (2017), S. 105 ff.

Mietsäulenverfahren nach Strotkamp

Der Grundgedanke des Mietsäulenverfahrens nach Strotkamp ist die gedankliche Änderung der Geschossfläche einzelner Geschosse zur Harmonisierung der Erträge pro Quadratmeter für jedes Geschoss. Dazu wird für jedes Geschoss eine GFZ ermittelt (sogenannte geschossweise GFZ). Diese wird für die Geschosse, deren Nutzung nicht der überwiegenden Nutzung des Gebäudes entspricht, fiktiv angepasst. Die Summe der geschossweisen GFZ ergibt die gewogene GFZ. Diese bezieht sich nicht auf die tatsächliche Geometrie des Gebäudes, sondern auf dessen Ertrag. Mithilfe der gewogenen GFZ und bekannter GFZ-Umrechnungskoeffizienten wird schließlich der Bodenrichtwert berechnet.⁹⁸

Mithilfe des Mietsäulenverfahrens nach Strotkamp können bekannte Bodenrichtwerte auch auf andere Bodenrichtwertzonen übertragen werden. Dazu werden die Mietunterschiede der beiden Bodenrichtwertzonen in GFZ-Unterschiede umgerechnet. Über diese wird anschließend auf Grundlage bekannter GFZ-Umrechnungsfaktoren die Abweichung der Bodenrichtwerte bestimmt.⁹⁹

Voraussetzung für die Anwendung des Mietsäulenverfahrens zur Bodenrichtwertermittlung sind ausreichende Informationen über die Mieten in allen Geschossen sowie geeignete GFZ-Umrechnungskoeffizienten¹⁰⁰.

Neben dem beschriebenen Mietsäulenverfahren nach Strotkamp, existieren in der Literatur auch das das Mietsäulenverfahren nach Kleiber (vgl. ¹⁰¹) sowie das Mietsäulenverfahren nach Sprengnetter (vgl. ¹⁰²). In diesen Verfahren werden die Bodenrichtwerte ebenfalls basierend auf den Mieten aller Geschosse ermittelt. Da sich die Verfahren nur in der Ausführung unterscheiden, werden sie an dieser Stelle nicht näher betrachtet.

Vor- und Nachteile des Mietsäulenverfahrens nach Strotkamp

Das Mietsäulenverfahren nach Strotkamp findet in der Praxis häufig Anwendung, wenn die dafür notwendigen Daten wie GFZ-Umrechnungskoeffizienten und Mieten vorliegen¹⁰³. Es eignet sich zur Fortschreibung von Bodenrichtwerten sowie zur Übertragung von Bodenrichtwerten auf andere Bodenrichtwertzonen. Insbesondere ist es für die Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen geeignet¹⁰⁴. Zudem kann durch die Anwendung des Mietsäulenverfahrens struktureller Leerstand berücksichtigt werden, indem die geschossweise GFZ in den Geschossen, in denen Leerstand herrscht, wegen ausbleibender Erträge Null gesetzt wird¹⁰⁵.

⁹⁸ Vgl. Hans-Peter Strotkamp (2006), S. 109 f.

⁹⁹ Vgl. Hans-Peter Strotkamp (2006), S. 109.

¹⁰⁰ Vgl. Hans-Peter Strotkamp (2006), S. 109 ff.

¹⁰¹ Vgl. Wolfgang Kleiber (2020), S. 1484 ff.

¹⁰² Vgl. Hans-Otto Sprengnetter (Hrsg.) (o. J.) Teil 3, Kapitel 5, Abschnitt 4.

¹⁰³ Vgl. Andreas Hendricks (2017), S. 113.

¹⁰⁴ Vgl. Hans-Peter Strotkamp (2006), S. 109.

¹⁰⁵ Vgl. Egbert Dransfeld/Daniel Lehman/Bernd Meyer/Johannes Stemmler/Ulrike Mennig (2007), S. 44 f.

2.2.2. Kalkulatorische Verfahren

Investitionsüberlegungen bilden die Grundlage kalkulatorischer Verfahren¹⁰⁶.

Das **Residualwertverfahren** basiert auf der Rückrechnung des fiktiven Verkehrswertes eines (bebauten) Grundstücks. Der Bodenrichtwert ergibt sich aus dem fiktiven Verkehrswert des (bebauten) Grundstücks abzüglich der aufzubringenden Kosten. Im Fall von bebauten Grundstücken handelt es sich bei den aufzubringenden Kosten um den Gebäudesachwert bzw. die Herstellungskosten des Gebäudes. Bei baureifem Land werden die Baulandproduktions-, Vermarktungs- und Vorhaltekosten als aufzubringende Kosten herangezogen. In beiden Fällen werden zudem die Finanzierungskosten, der Unternehmergewinn und das Restrisiko abgezogen.¹⁰⁷

Die Ermittlung von Bodenrichtwerten mittels des **deduktiven Preisvergleichs** für werdendes Bauland basiert auf einer Rückrechnung von Kaufpreisen baureifen Landes. Dabei wird die Höhe des Bodenrichtwertes nicht nur von Preisen vergleichbaren baureifen Landes, sondern auch von der Wartezeit bis zur Baureife und dem Liegenschaftszinssatz sowie den Erschließungs- und Entwicklungskosten beeinflusst.¹⁰⁸ Diese Einflussgrößen variieren, abhängig von den örtlichen Gegebenheiten, und sind daher fallspezifisch zu schätzen¹⁰⁹.

Voraussetzung für die Anwendbarkeit der kalkulatorischen Verfahren ist die Kenntnis über die aufzubringenden Kosten¹¹⁰.

Das Residualwertverfahren stammt ursprünglich aus der angelsächsischen Wertermittlungslehre¹¹¹. Es ist auch unter den Namen Extraktionsverfahren oder Rest-durch-Abzug-Verfahren bekannt¹¹². Der Begriff „Deduktiver Preisvergleich für werdendes Bauland“ wurde von Walter Seele geprägt¹¹³.

Vor- und Nachteile der kalkulatorischen Verfahren

Da sich Ungenauigkeiten in den geschätzten Einflussgrößen auf den durch das Residualwertverfahren ermittelten Bodenrichtwert übertragen, ist das Residualwertverfahren sehr fehleranfällig und entsprechend kritisch zu betrachten¹¹⁴. Zwar kann der fiktive Verkehrswert mittels des Vergleichswert- oder des Ertragswertverfahrens relativ zuverlässig ermittelt werden, die präzise Ermittlung der aufzubringenden Kosten hingegen ist schwierig¹¹⁵.

¹⁰⁶ Vgl. Wolfgang Kleiber (1989), S. 581.

¹⁰⁷ Vgl. Wolfgang Kleiber (2020), S. 1567 f.

¹⁰⁸ Vgl. Walter Seele (1998), S. 402 f.

¹⁰⁹ Vgl. Walter Seele (1999), S. 114.

¹¹⁰ Vgl. Wolfgang Kleiber (2020), S. 1604.

¹¹¹ Vgl. Ulrich Renner/Michael Sohni (2012), S. 240.

¹¹² Vgl. Wolfgang Kleiber (2020), S. 1595.

¹¹³ Vgl. Walter Seele (1998), S. 400.

¹¹⁴ Vgl. Ulrich Renner/Michael Sohni (2012), S. 243.

¹¹⁵ Vgl. Wolfgang Kleiber/Jürgen Simon/Gustav Weyers (1998), S. 1408.

Ähnliches gilt für werdendes Bauland. Während der Bodenwert des baureifen Landes sowie die Erschließungs- und Entwicklungskosten relativ genau ermittelt werden können, sind die Wartezeit bis zur Baureife sowie der Liegenschaftszinssatz i. d. R. mit größeren Unsicherheiten behaftet. Die Unsicherheiten der Einflussgrößen nehmen mit fortschreitender Baulandentwicklung ab.¹¹⁶ Da für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bodenrichtwertermittlung von werdendem Bauland meist nicht ausreichend Vergleichspreise vorliegen, ist der deduktive Preisvergleich bei vielen Gutachterausschüssen das entsprechende Standardverfahren¹¹⁷.

Vorteilhaft an den kalkulatorischen Verfahren ist, dass sie leicht verständlich sind und sich die Ergebnisse einfach nachvollziehen lassen¹¹⁸.

2.2.3. Düsseldorfer Türmchen

Die sogenannten Düsseldorfer Türmchen stellen typisierte Wertverhältniszahlen dar, welche das Wertverhältnis von bebauten Grundstücken bzw. Eigentumswohnungen zum Boden widerspiegeln¹¹⁹. Mithilfe dieser kann der Bodenrichtwert ermittelt werden, wenn zwar nicht ausreichend Kauffälle unbebauter Grundstücke, aber von bebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen vorhanden sind¹²⁰.

Entsprechend basiert das Verfahren auf dem Zusammenhang zwischen den drei Teilmärkten unbebautes Bauland, bebaute Objekte und Eigentumswohnungen. Zur Berechnung der Wertverhältniszahlen müssen dieser Zusammenhang sowie die wesentlichen preisbildenden Merkmale identifiziert werden. Darauf aufbauend werden Gruppen für die verschiedenen Gebäudearten gebildet. Voraussetzung zur Berechnung der Wertverhältniszahlen sind qualifizierte Richtwerte oder genügend unabhängige Kauffälle für die genannten Teilmärkte, sodass die Werte entsprechend den Gruppenelementen normiert werden können.¹²¹

Vor- und Nachteile der Düsseldorfer Türmchen

Der Vorteil der Bodenrichtwertermittlung mithilfe der Düsseldorfer Türmchen ist, dass die Wertverhältniszahlen unmittelbar aus normierten Kaufpreisen abgeleitet werden¹²². Diese müssen nur etwa alle fünf Jahre oder, wenn untypische Veränderungen bezüglich des Zusammenhangs der Teilmärkte auftreten, überprüft bzw. angepasst werden¹²³. Das Verfahren

¹¹⁶ Vgl. Walter Seele (1998), S. 401 ff.

¹¹⁷ Vgl. Franz Reuter (2009), S. 195.

¹¹⁸ Vgl. Hartmut Dieterich/Jürgen Koch (2003), S. 331 ff.

¹¹⁹ Vgl. Wilfried Mann (2003), S. 193.

¹²⁰ Vgl. Wilfried Mann (2003), S. 197.

¹²¹ Vgl. Wilfried Mann (2003), S. 193 ff.

¹²² Vgl. Wilfried Mann (2003), S. 198.

¹²³ Vgl. Wilfried Mann (2003), S. 195 f.

kann allerdings nur angewandt werden, wenn ausreichend Daten zur Ableitung der Wertverhältniszahlen vorliegen¹²⁴.

2.3. Intersubjektive Methoden

Neben mathematisch-statistischen Methoden (vgl. Abschnitt 2.1) und deduktiven Methoden (vgl. Abschnitt 2.2) können auch intersubjektive Methoden zur Ermittlung von Bodenrichtwerten angewandt werden. Die intersubjektiven Methoden basieren auf einer (freien) Schätzung des Bodenrichtwertes durch die Mitglieder des Gutachterausschusses¹²⁵. Diese vergleichen z. B. verschiedene Bodenrichtwertzonen miteinander, um lagebedingte Wertunterschiede zu diskutieren¹²⁶.

Im Folgenden wird eine Auswahl intersubjektiver Methoden vorgestellt.

2.3.1. Delphi-Methode

Die Methodik der Delphi-Methode ist eine Expertenbefragung, bei der die Meinungen von Experten systematisch erfasst und dabei die Gruppenkommunikation gesteuert wird. Sie basiert auf der Annahme, dass eine übereinstimmende Gruppenmeinung mehrerer Experten zutreffender als die Meinung eines Einzelnen ist.¹²⁷

Der typische Ablauf der Delphi-Befragung sieht zuerst eine anonyme Befragung der einzelnen Experten vor. Nachdem alle Experten befragt wurden, bekommen sie eine Rückmeldung, in der sie in zusammengefasster Form über die Antworten der anderen Experten informiert werden. Daraufhin werden die gleichen Experten erneut befragt. Durch das Wiederholen der Befragungsrunden soll ein Konsens erreicht werden. Die Befragung mit anschließender Rückmeldung wird entsprechend mindestens zweimal wiederholt. Schließlich wird die Gruppenmeinung aus den Antworten der letzten Befragungsrunde ermittelt.¹²⁸

Übertragen auf die Ermittlung von Bodenrichtwerten bedeutet dies, dass im ersten Schritt alle Mitglieder des Gutachterausschusses getrennt voneinander die einzelnen Bodenrichtwertzonen bewerten. Dazu erhalten sie eine Bodenrichtwertkarte, auf der sie die Wertigkeiten der einzelnen Bodenrichtwertzonen, beispielsweise auf einer vorgegebenen Bewertungsskala von eins bis zehn, bepunkten. Daraufhin erhalten die Experten eine anonyme Rückmeldung über die Einschätzung der anderen Mitglieder und die Befragung wird wiederholt. Aus den Bewertungspunkten werden schließlich die Bodenrichtwerte abgeleitet. Dazu werden die Punkte auf Basis von vorliegenden Kauffällen in einen Quadratmeterpreis umgerechnet.¹²⁹

¹²⁴ Vgl. Andreas Hendricks (2017), S. 141.

¹²⁵ Vgl. Egbert Dransfeld/Daniel Lehman/Bernd Meyer/Johannes Stemmler/Ulrike Mennig (2007), S. 56.

¹²⁶ Vgl. Anja Jeschke (2011), S. 1.

¹²⁷ Vgl. Sabine Köck-Hódi/Hanna Mayer (2013) S. 16.

¹²⁸ Vgl. Sabine Köck-Hódi/Hanna Mayer (2013) S. 16 ff.

¹²⁹ Vgl. Wolfgang Kleiber (2020), S. 2750.

Vor- und Nachteile der Delphi-Methode

Die Delphi-Methode ist laut Kleiber eine sehr einfache und überzeugende Methode. Da die Mitglieder des Gutachterausschusses die Bodenrichtwertzonen unabhängig voneinander bewerten, wird der subjektive Einfluss Einzelner reduziert.¹³⁰ Dennoch resultiert das Ergebnis aus den Meinungen der Experten. Die Auswahl der befragten Experten sollte daher „besonders achtsam“ geschehen. Beispielsweise sollte auf Heterogenität innerhalb der Gruppe geachtet werden, um unterschiedliche Kenntnisse einzubeziehen.¹³¹ Um bei der Übertragung der Wertepunkte Extrapolationen zu vermeiden, ist es vorteilhaft, wenn Vergleichspreise für die Bodenrichtwertzonen vorliegen, die von den Mitgliedern des Gutachterausschusses besonders niedrig oder hoch bewertet wurden¹³².

2.3.2. Lagewertverfahren nach Hagedorn

Mithilfe des Lagewertverfahrens nach Hagedorn, auch Hagedorn-Verfahren genannt, kann der Bodenrichtwert einer Zone auf eine andere Bodenrichtwertzone übertragen werden¹³³. Grundlage des Verfahrens ist ein vorgegebenes Bewertungsschema. Dieses unterscheidet sich für Wohn- und Geschäftslagen. Es besteht aus den fünf Bewertungskriterien Gesellschafts- bzw. Kundschaftslage, Verkehrsanbindung, Ausstattung, Beeinträchtigung und Nutzung. Jedes Bewertungskriterium wird auf einer Skala von *ungünstig* (ein Punkt) bis *sehr gut* (vier Punkte) bewertet. In Abhängigkeit des Bewertungskriteriums werden die Punkte bis zu vierfach gewichtet. Die Bewertung orientiert sich an einfachen, vorgegebenen Parametern. Beispielsweise erfolgt die Bewertung der Verkehrsanbindung im Hinblick auf die Entfernung zu den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrswesens (Personennahverkehr, Individualverkehr, ruhender Verkehr).¹³⁴

Vor- und Nachteile des Lagewertverfahrens nach Hagedorn

Das Lagewertverfahren nach Hagedorn ist sehr leicht anzuwenden¹³⁵. Aufgrund der Vereinfachungen und der stereotypischen Anwendung des Bewertungsschemas, können die wertbeeinflussenden Umstände allerdings nicht vollständig erfasst werden¹³⁶ ¹³⁷. Kritisch sind zudem die Korrelation der Bewertungskriterien¹³⁸, sowie die Bewertung auf Basis vorgegebener, einfacher Parameter und die vorgegebene Gewichtung der Bewertungskriterien zu sehen¹³⁹.

¹³⁰ Vgl. Wolfgang Kleiber (2020), S. 2750.

¹³¹ Vgl. Sabine Köck-Hódi/Hanna Mayer (2013) S. 17.

¹³² Vgl. Wolfgang Kleiber (2020), S. 2750.

¹³³ Vgl. Andreas Hendricks (2017), S. 115.

¹³⁴ Vgl. Wolfgang Kleiber (2017), S. 2782 ff.

¹³⁵ Vgl. Wolfgang Kleiber (2017), S. 2785.

¹³⁶ Vgl. Wolfgang Kleiber (2017), S. 2785.

¹³⁷ Vgl. Andreas Hendricks (2017), S. 143.

¹³⁸ Vgl. Andreas Hendricks (2017), S. 143.

¹³⁹ Vgl. Wolfgang Kleiber (2017), S. 2782.

2.3.3. Relatives Lageverfahren nach Hildebrandt

Die Bodenrichtwertermittlung mithilfe des relativen Lagewertverfahrens nach Hildebrandt basiert auf der Schätzung relativer Lagewerte durch die Mitglieder des Gutachterausschusses. Diese bewerten die Bodenrichtwertzonen mithilfe von Wertepunkten. Dabei orientieren sie sich an einer Bodenrichtwertzone, die zuvor als Bezugszone gewählt und deren relativer Lagewert auf 100 Wertepunkte festgesetzt wurde. Nachdem die Mitglieder des Gutachterausschusses unabhängig voneinander die relativen Lagewerte für alle Bodenrichtwertzonen geschätzt haben, werden die Werte gemittelt.^{140 141}

Um die relativen Lagewerte in Bodenrichtwerte zu überführen, werden vorliegende Vergleichspreise aller Bodenrichtwertzonen normiert, sodass sie sich nur noch hinsichtlich ihrer Lage unterscheiden. Mithilfe der normierten Vergleichspreise werden zunächst absolute Lagewerte für die verschiedenen Bodenrichtwertzonen gebildet. Aus der Rückanpassung der absoluten Lagewerte an die typischen Merkmale der entsprechenden Bodenrichtwertzone resultiert schließlich der Bodenrichtwert.^{142 143}

Vor- und Nachteile des relativen Lageverfahrens nach Hildebrandt

Da die relativen Lagewerte von mehreren Experten unabhängig voneinander geschätzt werden, sind die subjektiven Einflüsse gering¹⁴⁴. Ein Vorteil des Verfahrens ist die automatische Marktanpassung durch die Einbeziehung der Vergleichspreise¹⁴⁵. Allerdings ist bei der Anwendung des relativen Lageverfahrens auf eine ausreichende Differenzierung der Lagen und nicht korrelierte Lagekriterien zu achten¹⁴⁶.

2.3.4. Niedersachsenmodell

Das Niedersachsenmodell wurde ursprünglich für die Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen entwickelt (vgl. ¹⁴⁷), kann aber auch zur Übertragung eines bekannten Bodenrichtwerts auf eine andere Bodenrichtwertzone herangezogen werden. Grundlage des Modells ist ein vorgegebenes Klassifikationssystem. Das Vorgehen beruht darauf, fiktive Missstände zu identifizieren, durch die sich das städtebauliche Niveau der beiden Bodenrichtwertzonen voneinander unterscheidet. Zudem sind fiktive Maßnahmen zu identifizieren, durch die das städtebauliche Niveau der beiden Bodenrichtwertzonen aneinander angepasst werden könnte. Die Missstände und Maßnahmen sind in vorgegebene Klassifikationsrahmen einzuordnen, indem die Komplexe Bebauung, Struktur, Nutzung und

¹⁴⁰ Vgl. Hubertus Hildebrandt (1976), S. 66.

¹⁴¹ Vgl. Andreas Hendricks (2017), S. 117 f.

¹⁴² Vgl. Hubertus Hildebrandt (1976), S. 66.

¹⁴³ Vgl. Andreas Hendricks (2017), S. 117 f.

¹⁴⁴ Vgl. Andreas Hendricks (2017), S. 143.

¹⁴⁵ Vgl. Andreas Hendricks (2017), S. 118.

¹⁴⁶ Vgl. Andreas Hendricks (2017), S. 143.

¹⁴⁷ Vgl. Erich Kanngieser/Hermann Bodenstern (1990).

Umfeld der Bodenrichtwertzonen auf Basis von Maßnahmenklassen, welche einer Skala von eins bis zehn entsprechen, bewertet werden. Nach Berechnung der Mittelwerte, kann die prozentuale Bodenrichtwertänderung aus einer Modellmatrix abgelesen werden. Diese bezieht sich auf die Höhe des Bodenrichtwerts der anderen Bodenrichtwertzone.^{148 149}

Vor- und Nachteile des Niedersachsenmodells

Die vorgegebenen Prozentsätze, aus welchen die Bodenrichtwertänderung abgeleitet werden, wurden aus dem Grundstücksmarkt mehrerer Bundesländer abgeleitet. Dadurch besteht im Vergleich zu anderen deduktiven Methoden eine höher Marktnähe. Dennoch ist zu überprüfen, ob die Prozentsätze auf den lokalen Grundstücksmarkt zutreffen. Außerdem ist für die Anwendbarkeit des Niedersachsenmodells Voraussetzung, dass die Wertunterschiede der zu vergleichenden Bodenrichtwerte allein aus den im Klassifikationsrahmen festgesetzten oben genannten Komplexen resultieren.¹⁵⁰

2.3.5. Zielbaummethode

Mithilfe der Zielbaummethode kann der Bodenrichtwert einer Bodenrichtwertzone auf eine andere Bodenrichtwertzone übertragen werden. Dazu werden die Unterschiede beider Zonen betrachtet¹⁵¹. Grundlage ist die Bewertung der beiden Bodenrichtwertzonen mithilfe eines hierarchischen Systems, dem sogenannten Zielbaum. Dieses setzt sich aus Haupteigenschaften (auch Teilziele genannt) und dazugehörigen Untereigenschaften (auch Zielkriterien genannt) zusammen. Die Bewertung der Untereigenschaften erfolgt durch die Mitglieder des Gutachterausschusses¹⁵². Haupt- bzw. Untereigenschaften können, abhängig vom Werteinfluss einer Eigenschaft auf den Bodenrichtwert, gewichtet werden¹⁵³. Um die Zielbaummethode zur Übertragung von Bodenrichtwerten auf andere Bodenrichtwertzonen nutzen zu können, ist die Erarbeitung eines individuellen Zielbaums inklusive der Festlegung wertrelevanter Haupt- und Untereigenschaften Voraussetzung¹⁵⁴. Dabei ist darauf zu achten, dass die Haupt- bzw. Untereigenschaften nicht miteinander korrelieren¹⁵⁵.

Die Abweichung der ermittelten Bewertungsfaktoren, welche aus den Bewertungen der Untereigenschaften resultieren, spiegelt den Qualitätsunterschied zwischen den beiden Bodenrichtwertzonen wider. Entsprechend der Bewertungsfaktoren kann der Bodenrichtwert auf die andere Bodenrichtwertzone übertragen werden.¹⁵⁶

¹⁴⁸ Vgl. Egbert Dransfeld/Daniel Lehman/Bernd Meyer/Johannes Stemmler/Ulrike Mennig (2007), S. 54 ff.

¹⁴⁹ Vgl. Andreas Hendricks (2017), S. 133.

¹⁵⁰ Vgl. Andreas Hendricks (2017), S. 134.

¹⁵¹ Vgl. Egbert Dransfeld/Daniel Lehman/Bernd Meyer/Johannes Stemmler/Ulrike Mennig (2007), S. 51.

¹⁵² Vgl. Hans-Peter Strotkamp (2012), S. 2.

¹⁵³ Vgl. Wolfgang Seitz (2011), S. 218.

¹⁵⁴ Vgl. Egbert Dransfeld/Daniel Lehman/Bernd Meyer/Johannes Stemmler/Ulrike Mennig (2007), S. 51.

¹⁵⁵ Vgl. Hans-Peter Strotkamp (2012), S. 8.

¹⁵⁶ Vgl. Hans-Peter Strotkamp (2012), S. 5.

Die Zielbaummethode geht auf Auerhammer zurück. Sie ist auch unter den Namen Zielbaumverfahren, Multifaktorenanalyse oder Nutzwertanalyse bekannt.¹⁵⁷ Kleiber verwendet die Begriffe Zielbaumverfahren und Multifaktorenanalyse synonym^{158 159}. Nach Dransfeld ist die Bezeichnung abhängig vom Differenzierungsgrad. Bei der Anwendung des Zielbaumverfahrens werde eine gröbere Werteskala als bei der Multifaktorenanalyse angewandt und zudem auf die Gewichtung der Zielkriterien verzichtet. Dransfeld verwendet den Begriff Nutzwertanalyse als Überbegriff für die beiden Verfahren.¹⁶⁰

Vor- und Nachteile der Zielbaummethode

Die Zielbaummethode ist in der Praxis anerkannt¹⁶¹. Ihre Ergebnisse sind leicht nachvollziehbar und plausibel¹⁶². Durch die Verästelung der Haupteigenschaften in mehrere Untereigenschaften, wirkt sich die falsche Einschätzung einer Eigenschaft weniger stark auf den Bodenrichtwert aus als es bei der direkten Bewertung der Haupteigenschaften der Fall wäre¹⁶³.

An der Zielbaummethode kritisch zu sehen ist, dass sie subjektive Komponenten enthält. Nicht nur die Bewertung der Untereigenschaften durch die Experten basiert auf deren sachverständigem Ermessen. Auch die Aufstellung des Zielbaums, d. h. die Auswahl der wertrelevanten Eigenschaften und ihrer Gewichtungen, erfolgt auf Basis einer sachverständigen Einschätzung. Diese beeinflusst die Ergebnisse stark.¹⁶⁴

2.3.6. Intersubjektiver Preisvergleich nach modifiziertem Lagewertverfahren

Der von Reuter entwickelte intersubjektive Preisvergleich nach modifiziertem Lagewertverfahren basiert auf dem Zusammenhang von Lageeinschätzung und Bodenrichtwert. Zuerst werden die Lageunterschiede zwischen den Bodenrichtwertzonen eingeschätzt. Dazu werden von Experten Lagepunkte vergeben, z. B. mittels eines Zielbaums (vgl. Abschnitt 2.3.5). Daraufhin wird ermittelt, welche Wertabweichung aus einem Lageunterschied resultiert. Darauf aufbauend können die Lagepunkte der Bodenrichtwertzone, für die noch kein Bodenrichtwert vorliegt, in einen Bodenrichtwert umgerechnet werden.¹⁶⁵

Vor- und Nachteile des intersubjektiven Preisvergleichs nach modifiziertem Lagewertverfahren

Vorteilhaft am intersubjektiven Preisvergleich nach modifiziertem Lagewertverfahren ist, dass er die Zielbaummethode mit einem Lagewertverfahren kombiniert und so einen wertmäßigen

¹⁵⁷ Vgl. Wolfgang Seitz (2011), S. 217 ff.

¹⁵⁸ Vgl. Wolfgang Kleiber (2020), S. 982.

¹⁵⁹ Vgl. Wolfgang Kleiber (2020), S. 2772.

¹⁶⁰ Vgl. Egbert Dransfeld/Daniel Lehman/Bernd Meyer/Johannes Stemmler/Ulrike Mennig (2007), S. 51.

¹⁶¹ Vgl. Wolfgang Seitz (2011), S. 227.

¹⁶² Vgl. Andreas Hendricks (2017), S. 122.

¹⁶³ Vgl. Wolfgang Seitz (2011), S. 227.

¹⁶⁴ Vgl. Wolfgang Seitz (2011), S. 227.

¹⁶⁵ Vgl. Franz Reuter (2006), S. 106 f.

Bezug zu den Bodenrichtwerten herstellt. Er ist sowohl für die Ermittlung einzelner Bodenrichtwerte als auch für die Ermittlung von Bodenrichtwerten eines ganzen Gebietes geeignet.¹⁶⁶

Analog zur Zielbaumethode ist kritisch zu sehen, dass das Verfahren subjektive Komponenten enthält. Um die subjektiven Einflüsse bei der Bodenrichtwertermittlung mittels des intersubjektiven Preisvergleichs nach modifiziertem Lagewertverfahren gering zu halten, müssen mehrere Experten bei der Vergabe der Lagepunkte miteinbezogen werden. Außerdem muss darauf geachtet werden, dass die Lagekriterien nicht korrelieren.¹⁶⁷

2.4. Zusammenfassende Beschreibung der Methodenkategorien

Zur Beantwortung der ersten untergeordneten Forschungsfrage „Welche Methoden können zur Bodenrichtwertermittlung herangezogen werden?“ wurde eine Literaturrecherche durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in den Abschnitten 2.1 bis 2.3 dargestellt. Dabei wurden die einzelnen Methoden, welche zur Ermittlung von Bodenrichtwerten herangezogen werden können, sowie die Vor- und Nachteile, welche mit den einzelnen Methoden einhergehen, beschrieben. Die einzelnen Methoden wurden jeweils einer übergeordneten Methodenkategorie zugeordnet. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Methoden der verschiedenen Methodenkategorien nicht nur getrennt, sondern auch in Kombination mit Methoden anderer Methodenkategorien zur Ermittlung von Bodenrichtwerten verwendet werden können¹⁶⁸.

Im Folgenden werden die Methodenkategorien zusammenfassend beschrieben. Die Beschreibungen stellen das der vorliegenden Arbeit zugrundeliegende Verständnis über die verschiedenen Methodenkategorien dar. Die Beschreibungen werden auch im Rahmen der Umfrage genutzt, auf welche in Kapitel 3 eingegangen wird.

Mathematisch-statistische Methoden

Mathematisch-statistische Methoden bilden den Mittelwert, Modalwert oder Median der einzelnen Kaufpreise unbebauter Grundstücke oder nutzen statistisch aus Kaufpreisen abgeleitete Faktoren, um die Bodenrichtwerte zu ermitteln. Dabei kann es sich um Indexreihen zur konjunkturellen Anpassung der Kaufpreise oder Umrechnungskoeffizienten zur qualitativen Anpassung der Kaufpreise handeln. Ebenso spielen einfache Zu- und Abschläge (z. B. für Erschließungskosten) eine Rolle.

Deduktive Methoden

Deduktive Methoden bestehen aus einer Ableitung von Kaufpreisen anderer Qualität durch Berücksichtigung bekannter bzw. abzuschätzender Wertverhältnisse oder Kosten. Hierzu zählen beispielsweise die Abschätzung von Abbruchkosten bei Kaufpreisen für bebaute

¹⁶⁶ Vgl. Franz Reuter (2006), S. 107.

¹⁶⁷ Vgl. Andreas Hendricks (2017), S. 229.

¹⁶⁸ Vgl. Franz Reuter (2006), S. 101.

Grundstücke, bei denen das aufstehende Gebäude zum Abbruch ansteht. Weitere Beispiele für deduktive Methoden sind das Mietlageverfahren sowie das Mietsäulenverfahren.

Intersubjektive Methoden

Intersubjektive Methoden basieren auf der Befragung von Experten und Expertinnen, welche durch ihre Marktkenntnis und Erfahrung Zu- und Abschläge schätzen. Diese werden zur Ermittlung der Bodenrichtwerte herangezogen. Beispiele für intersubjektive Methoden sind die Zielbaumethode oder die Delphi-Befragung.

3. Überblick über die Bodenrichtwertermittlung in der Praxis

In Kapitel 2 wurde eine Vielzahl an Methoden vorgestellt, mithilfe derer Bodenrichtwerte ermittelt werden können. Um einen Überblick über die methodischen Vorgehensweisen, die in der Praxis von den Gutachterausschüssen zur Bodenrichtwertermittlung genutzt werden, zu gewinnen, wurde im Rahmen der vorliegenden Arbeit eine Umfrage durchgeführt, zu deren Teilnahme alle Gutachterausschüsse in Deutschland eingeladen waren.

Im Folgenden wird die der Umfrage zugrundeliegende Methodik erläutert (Abschnitt 3.1). Anschließend werden die Rücklaufquote präsentiert (Abschnitt 3.2), die Datenbereinigung (Abschnitt 3.3) beschrieben und die Umfrageergebnisse deskriptiv dargestellt (Abschnitt 3.4). Aufbauend auf der Ergebnisdarstellung werden in Abschnitt 3.5 die Kontrollfragen ausgewertet.

3.1. Methodik

In Vorbereitung auf die Umfrage wurde der zugrunde liegende Fragebogen entworfen. Die Vorbereitung der Umfrage und der Aufbau des Fragebogens werden in den Abschnitten 3.1.1 und 3.1.2 dargestellt. Darauf aufbauend wird die Durchführung der Umfrage beschrieben (Abschnitt 3.1.3).

3.1.1. Vorbereitung der Umfrage

Der Fragebogen wurde in enger Zusammenarbeit mit Frau █████ von der TU Dresden, sowie in Abstimmung mit dem Fachgebiet Landmanagement der Technischen Universität (TU) Darmstadt und der Professur für Landmanagement der TU Dresden erstellt. Für die Umsetzung der Umfrage wurde das Umfragetool „LimeSurvey“ genutzt.

Vor der Veröffentlichung der Umfrage wurde der Fragebogen im Rahmen einer Testphase in mehreren Schritten überprüft. Im ersten Schritt wurde der Fragebogen von Mitarbeitern des Fachgebiets Landmanagement der TU Darmstadt sowie der Professur für Landmanagement der TU Dresden in Hinblick auf seine technische Funktionsfähigkeit geprüft. Anschließend wurden zwei unabhängige Pretests mit externen Experten durchgeführt, in denen der Schwerpunkt auf inhaltlichen Aspekten lag. Für die Durchführung der Pretests wurde die kognitive Technik „Think-Aloud“ (dt. „Lautes Denken“) angewandt (vgl. ¹⁶⁹). Hierbei sollten die Pretester den Fragebogen ausfüllen und währenddessen ihre Gedanken dazu kundtun. Ergänzt durch gezielte Nachfragen konnte so nicht nur die Verständlichkeit der Fragen und Antwortmöglichkeiten sowie einzelner (Fach-)Begriffe überprüft werden, sondern auch die Eindeutigkeit der Formulierungen und die Vollständigkeit der Antwortmöglichkeiten. Entsprechend der Erkenntnisse aus der Testphase wurde der Fragebogen angepasst.

¹⁶⁹ Vgl. Peter Prüfer/Margit Rexroth (1996), S. 20 ff.

3.1.2. Aufbau des Fragebogens

Die Umfrage besteht aus insgesamt 40 Fragen. Aufgrund des Einsatzes von Filterfragen variiert die Anzahl an tatsächlich zu beantwortenden Fragen zwischen 26 und 38.

Der Fragebogen gliedert sich in die folgenden fünf Fragengruppen:

1. Allgemeines zum Bodenrichtwert
2. Methodenauswahl
3. Bewertung der verwendeten Methoden
4. Einordnung
5. Kontaktaufnahme

In der ersten Fragengruppe werden allgemeine Fragen zur Vorgehensweise bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten gestellt. Sie ermöglichen einen leichten Einstieg in die Umfrage und dienen zudem als Kontrollfragen. Durch diese kann die Plausibilität der gegebenen Antworten in den folgenden Fragengruppen geprüft werden. Die Auswertung der Kontrollfragen wird in Abschnitt 3.5 thematisiert.

Zu Beginn der zweiten Fragengruppe werden die Methoden entsprechend dem der vorliegenden Arbeit zugrundeliegenden (theoretischem) Verständnis (vgl. Abschnitt 2.4) definiert. Grund hierfür ist das Fehlen einer allgemeingültigen Definition intersubjektiver, mathematisch-statistischer und deduktiver Methoden. Darauf aufbauend wird abgefragt, welche Methoden und/oder Methodenkombinationen von den Gutachterausschüssen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte angewandt werden. Dabei werden die drei möglichen Fälle unterschieden, dass in Bodenrichtwertzonen entweder keine Kauffälle, ein Kauffall bis wenige Kauffälle oder ausreichend Kauffälle vorliegen können.

In der dritten Fragengruppe werden die auftretenden Herausforderungen bei der Anwendung der verwendeten Methoden abgefragt und die Umfrageteilnehmer anschließend nach einer Einschätzung der Reproduzierbarkeit der Bodenrichtweltergebnisse sowie der generellen Eignung der Methoden und Methodenkombinationen gebeten. Daraufhin wird den Umfrageteilnehmern die Möglichkeit gegeben weitere Anmerkungen zu ihrer Arbeit im Gutachterausschuss zu machen.

Nach der Behandlung der inhaltlichen Fragen, dienen die Fragen der vierten Fragengruppe der Einordnung der Antworten bezüglich der räumlichen Lage (Bundesland), dem räumlichen Zuständigkeitsbereich sowie der Größe und Organisation des Gutachterausschusses. Bezüglich des räumlichen Zuständigkeitsbereichs wird zwischen städtischen, ländlichen und kombinierten Gutachterausschüssen, welche sowohl für städtische als auch für ländliche Bereiche zuständig sind, unterschieden.

Da im Rahmen der vorliegenden Arbeit, ergänzend zu der Umfrage, qualitative Interviews geführt werden sollen, endet die Umfrage mit der Frage nach der Teilnahmebereitschaft an vertiefenden Interviews. Auf die Interviews wird in Kapitel 4 näher eingegangen.

Überwiegend handelt es sich bei den Fragen des Fragebogens um geschlossene Fragen, in denen aus mehreren vorgegebenen Antwortmöglichkeiten eine oder mehrere Antworten gewählt werden können. Eine Mehrfachauswahl ist immer dann zulässig, wenn die Wahl einer Antwortmöglichkeit die anderen nicht ausschließt. Neben geschlossenen Fragen werden auch offene Fragen gestellt. Bei diesen werden keine Antwortoptionen vorgegeben¹⁷⁰. Der größte Teil der offenen Fragen zielt auf die Schätzung einer Zahl ab und erlaubt daher nur die Zahleneingabe. Der Vorteil von offenen Fragen bei der Zahlenabfrage ist, dass kein Minimal- oder Maximalwert vorgegeben werden muss und die Umfrageteilnehmer den Wert ohne vorherige Beeinflussung angeben können¹⁷¹. Des Weiteren werden die Umfrageteilnehmer in drei Fragen aufgefordert, eine Reihenfolge festzulegen. Diese Fragen dienen dazu, die Häufigkeit der verwendeten Methoden zu ermitteln. Um Wertungen abfragen zu können, werden zusätzlich zwei Matrixfragen mit einer Skala von 1 bis 5 gestellt. Es wurde sich bewusst für die Integration einer neutralen Mittelkategorie entschieden, um eine verpflichtende Entscheidung bezüglich einer Tendenz für die Umfrageteilnehmer zu vermeiden¹⁷². Bei allen Fragen besteht die Möglichkeit *keine Antwort* zu wählen und/oder die Frage zu überspringen. Der Fragebogen enthält keine Pflichtfragen, um das Risiko des frühzeitigen Abbruchs zu reduzieren.

3.1.3. Durchführung der Umfrage

Die Umfrage fand in anonymer Form online über das Umfragetool „LimeSurvey“ statt. Auf Anregung des Redaktionsleiters für den Immobilienmarktbericht Deutschland Herrn Peter Ache, wurden die oberen Gutachterausschüsse sowie die zentralen Geschäftsstellen per E-Mail sowie telefonisch kontaktiert. Sie wurden darum gebeten, die Umfrage an die örtlichen Gutachterausschüsse weiterzuleiten und sie zu einem späteren Zeitpunkt nochmals an die Teilnahme zu erinnern. Durch diese Unterstützung wurde die Einladung zur Teilnahme an der Umfrage deutschlandweit an alle örtlichen Gutachterausschüsse verteilt. Sie wurde in Form einer E-Mail mit Link zum Online-Fragebogen verschickt.

Der Online-Fragebogen war ab dem 07.06.2022 aktiv. Die örtlichen Gutachterausschüsse wurden gebeten, die Umfrage möglichst bis zum 24.06.2022 zu bearbeiten. Bei der Auswertung der Umfrage werden jedoch alle Antworten berücksichtigt, die bis zum 22.07.2022 eingegangen sind, um eine größere Datengrundlage für die Auswertung zu generieren. Entsprechend hatten die örtlichen Gutachterausschüsse circa sechs Wochen Zeit, um an der Umfrage teilzunehmen.

¹⁷⁰ Vgl. Rainer Schnell (2019), S. 69.

¹⁷¹ Vgl. Rainer Schnell (2019), S. 69.

¹⁷² Vgl. Rainer Schnell (2019), S. 83.

3.2. Rücklaufquote

Stand 22.07.2022 wurde die Umfrage genau 600-mal geöffnet. Davon wurden 224-mal Antworten abgeschickt und fünf-mal zwischengespeichert. Von den 224 abgeschickten Fragebögen sind 220 bearbeitet und vier Stück unbearbeitet. Die nicht-abgeschickten sowie die unbearbeitet abgeschickten Fragebögen werden im Folgenden nicht berücksichtigt. Die zwischengespeicherten Antworten wurden bezüglich einer Übereinstimmung mit den abgeschickten Antworten überprüft. Bei zwei der fünf zwischengespeicherten Antworten kann eine Dopplung mit abgeschickten Fragebögen ausgeschlossen werden. Sie werden daher als eigenständige Antworten verstanden und bei der Auswertung genauso wie die abgeschickten bearbeiteten Fragebögen behandelt. Folglich bilden 222 ausgefüllte Fragebögen die Datengrundlage für die Auswertung der Umfrage. Bezogen auf die 532 örtlichen Gutachterausschüsse in Deutschland (Stand 2021)¹⁷³ (vgl. Seite 1) entspricht dies einer Rücklaufquote von 41,7 %. Dabei wird angenommen, dass je Gutachterausschuss maximal ein Fragebogen ausgefüllt wurde.

In Abbildung 2 ist die Rücklaufquote der einzelnen Bundesländer als Balkendiagramm dargestellt. Dabei wird farblich unterschieden, welcher Anteil der Gutachterausschüsse angegeben hat, dass er überwiegend für eine städtische Region, eine ländliche Region oder eine Region mit städtischen und ländlichen Bereichen zuständig ist.

¹⁷³ Vgl. AK OGA (2021), S. 9.

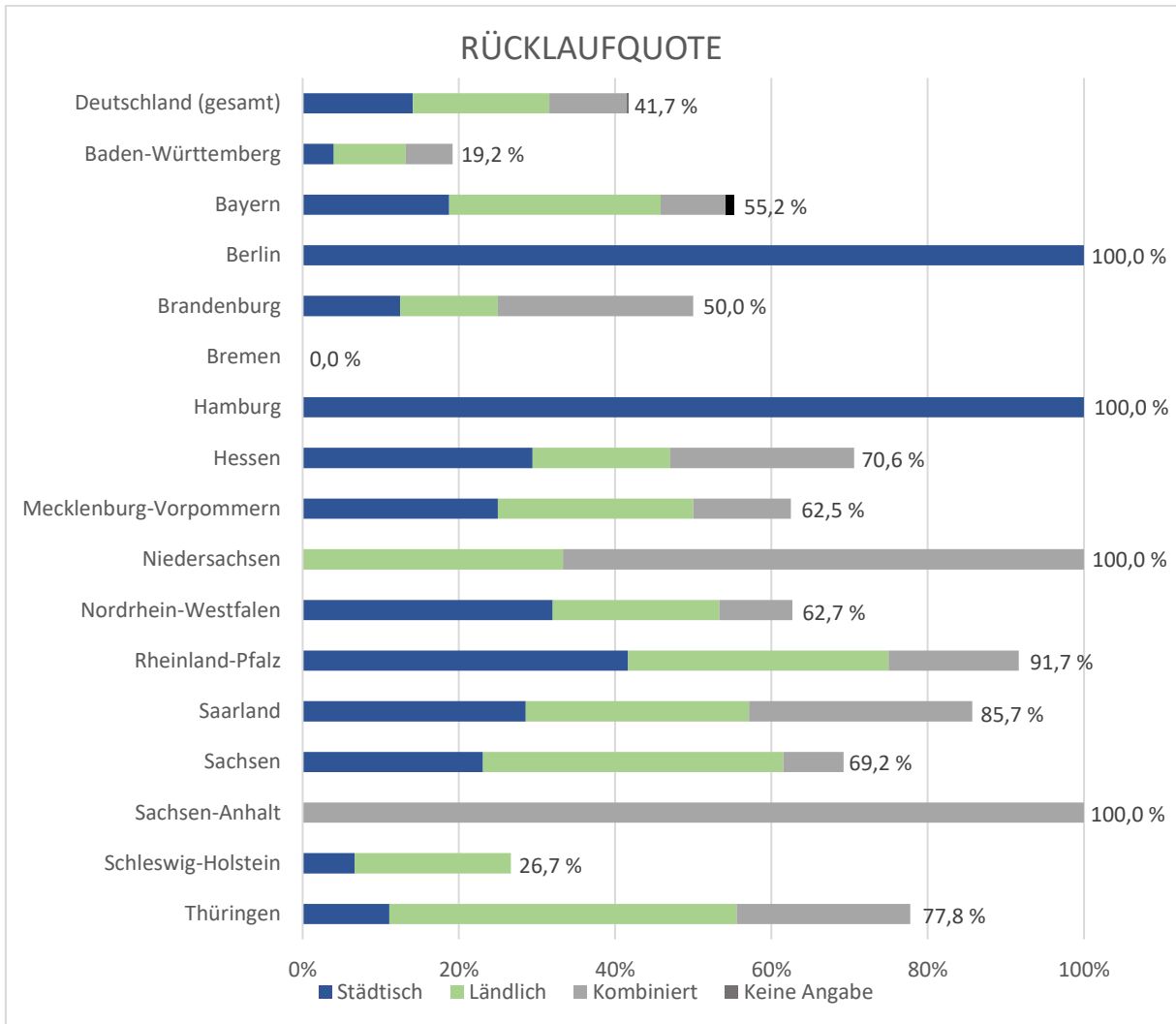


Abbildung 2: Rücklaufquote (eigene Darstellung)

In den Stadtstaaten Berlin und Hamburg, sowie in Niedersachsen und Sachsen-Anhalt beträgt die Rücklaufquote 100 %. Sowohl in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg als auch in Sachsen-Anhalt ist ein Gutachterausschuss für das ganze Bundesland zuständig. Bei den Gutachterausschüssen von Berlin und Hamburg handelt es sich um städtische Gutachterausschüsse, während der Gutachterausschuss von Sachsen-Anhalt sowohl für städtische als auch für ländliche Bereiche zuständig ist. Dies stellt einen schlüssigen Unterschied zwischen Stadtstaat und Flächenland dar. In Niedersachsen haben alle neun Gutachterausschüsse an der Umfrage teilgenommen. Sie sind entweder nur für ländliche oder für städtische und ländliche Bereiche zuständig. Einen rein städtischen Gutachterausschuss gibt es in Niedersachsen demnach nicht.

In allen anderen Bundesländern gibt es sowohl städtische und ländliche Gutachterausschüsse als auch kombinierte Gutachterausschüsse. Die Rücklaufquote liegt in den meisten Bundesländern auf einem hohen Niveau. Neben den bereits hervorgehobenen Bundesländern haben Rheinland-Pfalz, Saarland und Thüringen mit jeweils über 75 % eine besonders hohe Rücklaufquote. Weniger als die Hälfte der Gutachterausschüsse haben lediglich in Schleswig-

Holstein und Baden-Württemberg an der Umfrage teilgenommen. Bremen ist der Einladung zur Teilnahme an der Umfrage nicht gefolgt und wird daher im Folgenden nicht berücksichtigt.

Obwohl 48 Gutachterausschüsse aus Baden-Württemberg an der Online-Umfrage teilgenommen haben, ist die Rücklaufquote des Landes im bundesweiten Vergleich am geringsten. Dies liegt daran, dass Baden-Württemberg mit 250 Gutachterausschüssen über die meisten Gutachterausschüssen verfügt (vgl. Seite 1).

Die Rücklaufquote der Online-Umfrage liegt insgesamt auf einem hohen Niveau. Daher wird angenommen, dass anhand der aus der Umfrage gewonnenen Daten repräsentative Aussagen abgeleitet werden können.

3.3. Datenaufbereitung

Die Antworten der Online-Umfrage wurden als Excel-Datei aus „LimeSurvey“ exportiert. In der Ursprungsdatei sind alle Antworten auf einem Tabellenblatt dargestellt. In den Spalten sind die Fragen aufgeführt, in den Zeilen die Antworten der Umfrageteilnehmer.

Die Auswertung der Antworten der Online-Umfrage erfolgte auf Grundlage des oben beschriebenen Tabellenblattes durch die Autorin dieser Arbeit. Dazu wurde Excel genutzt. Vor der Auswertung der Antworten wurde eine Datenbereinigung durchgeführt. Diese wird im Folgenden beschrieben.

Für die Auswertung der offenen Fragen, welche eine Zahleneingabe erforderten, mussten die Daten zum Teil bereinigt werden. Zum einen sollten die Umfrageteilnehmer angeben, wie viele Bodenrichtwertzonen ihr Gutachterausschuss bewertet. Hier ist nur eine natürliche Zahl als Antwort sinnvoll. Dezimalzahlen wurden an dieser Stelle daher aus dem Datensatz entfernt. Zum anderen wurden die Umfrageteilnehmer gebeten zu schätzen, für welchen prozentualen Anteil der Bodenrichtwertzonen nutzbare Informationen vorliegen. Da nach einer Prozentangabe gefragt wurde, ist an dieser Stelle nur eine Zahl zwischen null und 100 sinnvoll. Bei Angaben kleiner eins wurde angenommen, dass die prozentuale Angabe als Dezimalzahl dargestellt wurde. Entsprechende Werte wurden daher mit 100 multipliziert, sodass sie mit den restlichen Antworten vergleichbar sind. Bei Angaben größer 100 wurde davon ausgegangen, dass die Umfrageteilnehmer die absolute Anzahl an Bodenrichtwertzonen, für die nutzbare Informationen vorliegen, angegeben haben. Die entsprechenden Werte wurden daher durch die angegebene Gesamtzahl an Bodenrichtwertzonen, die nach Angaben des Umfrageteilnehmers von ihrem Gutachterausschuss bewertet werden, dividiert, um die Prozentangabe zu erhalten. Sollten allerdings im Wertebereich zwischen eins und 100 absolute Angaben gemacht worden sein, konnten diese nicht identifiziert werden und sind fälschlicherweise als Prozentangabe interpretiert worden. Bei einer anderen offenen Frage sollten die Umfrageteilnehmer angeben, wie sie den Begriff „ausreichend“ definieren bzw. welche Anzahl an Kauffällen für eine Bodenrichtwertzone vorliegen müssen, damit es sich um „ausreichend“ Kauffälle handelt. Zur Beantwortung dieser offenen Frage konnte sowohl die Angabe konkreter natürlicher Zahlen als auch die Angabe von Spannen oder einer textlichen Beschreibung sinnvoll sein. Wurden

Dezimalzahlen als Antwort auf diese Frage gegeben, wurde die Antwort aus dem Datensatz entfernt.

Bei den geschlossenen Fragen stand neben den vorgegebenen Antwortoptionen immer auch die Antwortmöglichkeit „Andere“ oder „Sonstige“ zur Auswahl, sodass die Umfrageteilnehmer die Möglichkeit hatten, eigene Antworten geben zu können. Diese wurden auf Übereinstimmung mit den vorgegebenen Antwortoptionen überprüft und gegebenenfalls den entsprechenden vorgegebenen Antwortoptionen zugeordnet. Dies war z. B. bei der Frage nach den mathematischen Maßen, nach der Art der selbst abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten sowie nach der Ableitung von Bodenrichtwerten aus anderen Qualitäten der Fall.

Bei den Fragen, bei denen die Umfrageteilnehmer aufgefordert wurden, die verwendeten Methoden entsprechend der Reihenfolge ihrer Häufigkeit zu ordnen, ging es nur um die von ihnen verwendeten Methoden. Diese wurden in vorangegangenen geschlossenen Fragen abgefragt. In das Ranking haben einige Umfrageteilnehmer allerdings mehr und/oder andere Methoden miteinbezogen, als sie nach eigenen Aussagen verwenden. Im Ranking wurden die Methoden, die sie nicht verwenden, daher aus dem Datensatz entfernt und die Platzierungen der von ihnen verwendeten Methoden angepasst. Für den Fall, dass von den Umfrageteilnehmern weniger Methoden im Ranking angegeben werden, als verwendet werden, bleiben die nicht gerankten Methoden unberücksichtigt. Wurden die Fragen, nach den verwendeten Methoden, nicht beantwortet, wurden auch die im Ranking gemachten Angaben aus dem Datensatz entfernt, da ihre Plausibilität nicht geprüft werden konnte.

Bei den geschlossenen Fragen sowie den Matrixfragen war keine Datenbereinigung möglich. Sollten fehlerhafte Angaben gemacht worden sein, konnten diese nicht identifiziert werden.

Anschließend an die Datenbereinigung wurden die Fragen hinsichtlich der Häufigkeit der gemachten Angaben bzw. der gewählten Antwortoptionen ausgewertet. Bei der Auswertung wurden zum einen die Antworten aller Gutachterausschüsse in einer Gesamtbetrachtung betrachtet. Zudem wurden die Antworten für die verschiedenen Gutachterausschuss-Gruppen, abhängig vom räumlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses (ländlich/städtisch/Kombination beider Bereiche), ausgewertet. Ein Gutachterausschuss hatte keinen räumlichen Zuständigkeitsbereich angegeben. Er kann folglich keiner Gutachterausschuss-Gruppe zugeordnet werden. Seine Antworten werden daher nur in der Gesamtbetrachtung berücksichtigt.

Wie in Abschnitt 3.1.2 dargestellt, enthält der Fragebogen keine Pflichtfragen. Wählen Umfrageteilnehmer als Antwortoption „keine Antwort“ oder überspringen eine Frage, werden sie nicht in die Antwortstatistik der entsprechenden Frage aufgenommen. Durch die Datenbereinigung als fehlerbehaftet identifizierte Daten wurden ebenso nicht in die Antwortstatistik aufgenommen. Aus diesem Grund wird vor der Beschreibung der Ergebnisse jeder Frage auf die Anzahl an Antworten hingewiesen, auf der die dargestellten Ergebnisse beruhen. Die Ergebnisse der Auswertung werden in Abschnitt 3.4 deskriptiv dargestellt.

3.4. Deskriptive Darstellung der Ergebnisse

Wie in Abschnitt 3.1.2 beschrieben, wurde der Fragebogen in fünf Fragegruppen gegliedert. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Umfrage deskriptiv dargestellt. Dabei wird sich an der Gliederung des Fragebogens orientiert.

3.4.1. Allgemeines zum Bodenrichtwert

Die Einstiegsfragen des Fragebogens beziehen sich auf die zu bewertenden Bodenrichtwertzonen und die vorliegenden Kauffälle, um einen Überblick über die gegebenen Bedingungen für die Arbeit der Gutachterausschüsse zur Bodenrichtwertermittlung zu erhalten.

Die darauffolgenden Fragen der ersten Fragengruppe thematisieren die allgemeine Vorgehensweise bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten. Dabei wird auf die Verwendung von mathematischen Maßen, Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten, das Schätzen von Zu- und Abschlägen, die Übertragung der Entwicklung von Bodenrichtwerten auf andere Zonen sowie die Ableitung von Bodenrichtwerten aus Kaufpreisen anderer Qualität eingegangen.

Bodenrichtwertzonen & Kauffälle

Die Einstiegsfragen des Fragebogens beschäftigen sich im Einzelnen mit der Anzahl der zu bewertenden Bodenrichtwertzonen durch einen Gutachterausschuss, den Anteil an Bodenrichtwertzonen, über den nutzbare Informationen vorliegen, sowie das Alter von Kauffällen und Bodenrichtwerten, die bei der Bodenrichtwertermittlung berücksichtigt werden.

Frage 1: Wie viele Bodenrichtwertzonen bewertet ihr Gutachterausschuss? Bitte schätzen Sie die Anzahl an Bodenrichtwertzonen.

Das Kastendiagramm in Abbildung 3 zeigt die Anzahl an Bodenrichtwertzonen, die ein Gutachterausschuss bewertet. Dabei werden die verschiedenen räumlichen Zuständigkeitsbereiche unterschieden. Die Frage wurde von 220 der 222 Umfrageteilnehmer beantwortet.

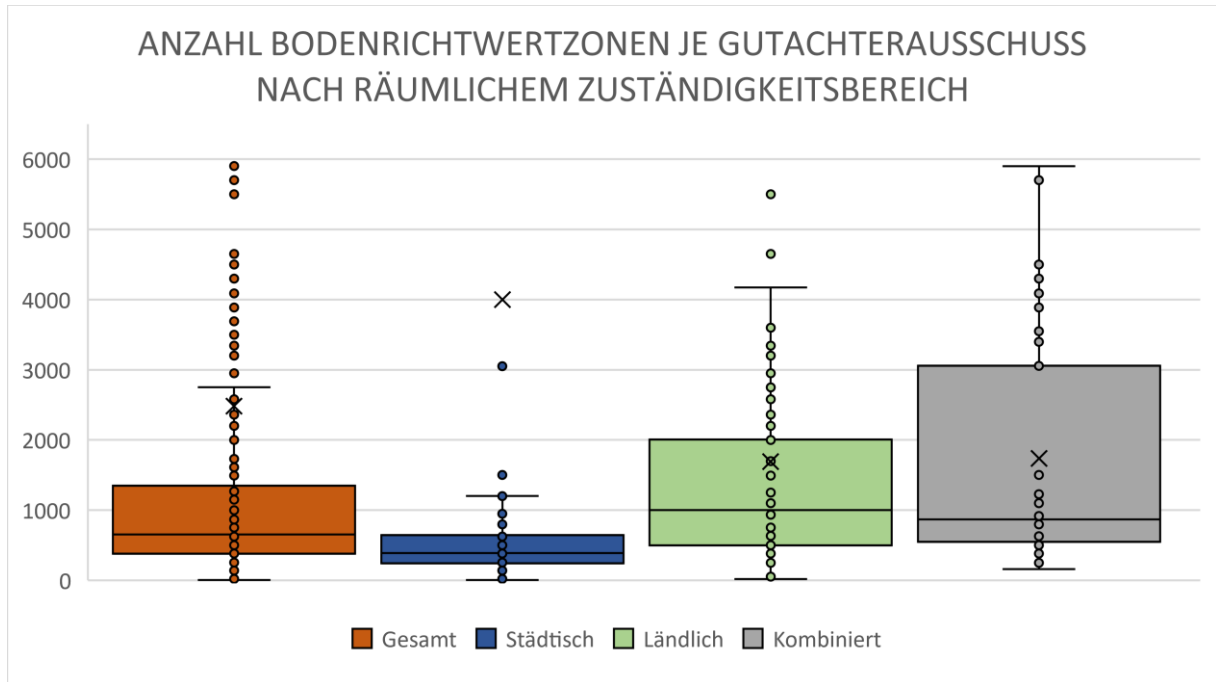


Abbildung 3: Anzahl Bodenrichtwertzonen je Gutachterausschuss (eigene Darstellung)

Die ländlichen sowie die kombinierten Gutachterausschüsse bewerten i. d. R. am meisten, die städtischen Gutachterausschüsse am wenigsten Bodenrichtwertzonen. Dies lässt sich sowohl an den Werten des ersten und dritten Quartils als auch an den Werten des Medians erkennen. Eine Ausnahme bildet der Hamburger Gutachterausschuss, welcher, obwohl er ein städtischer Gutachterausschuss ist, mit 263.445 Bodenrichtwertzonen deutschlandweit für am meisten Zonen den Bodenrichtwert bestimmt. In Abbildung 3 endet die y-Achse für eine bessere Übersichtlichkeit bereits bei 6.000 Bodenrichtwertzonen, weshalb dieser Wert nicht abgebildet ist. Der zweithöchste Wert liegt bei 16.000 Bodenrichtwertzonen. Der Median der zu bewertenden Bodenrichtwertzonen liegt bei ländlichen Gutachterausschüssen bei 1.000 Zonen, bei kombinierten Gutachterausschüssen bei 867 Zonen und bei städtischen Gutachterausschüssen bei 390 Zonen. In der Gesamtbetrachtung liegt der Median bei 655 Zonen.

Frage 2: Für welchen Anteil von Bodenrichtwertzonen liegen nutzbare Informationen, wie z.B. unbebaute Kauffälle in auswertbarer Anzahl vor? Bitte schätzen Sie den prozentualen Anteil.

Die Antworten der Umfrageteilnehmer auf die Frage, für welchen Anteil von Bodenrichtwertzonen nutzbare Informationen vorliegen, sind im folgenden Kastendiagramm, in Bezug auf die verschiedenen räumlichen Zuständigkeitsbereiche, dargestellt. Sie wurde von 215 der 222 Umfrageteilnehmer beantwortet.

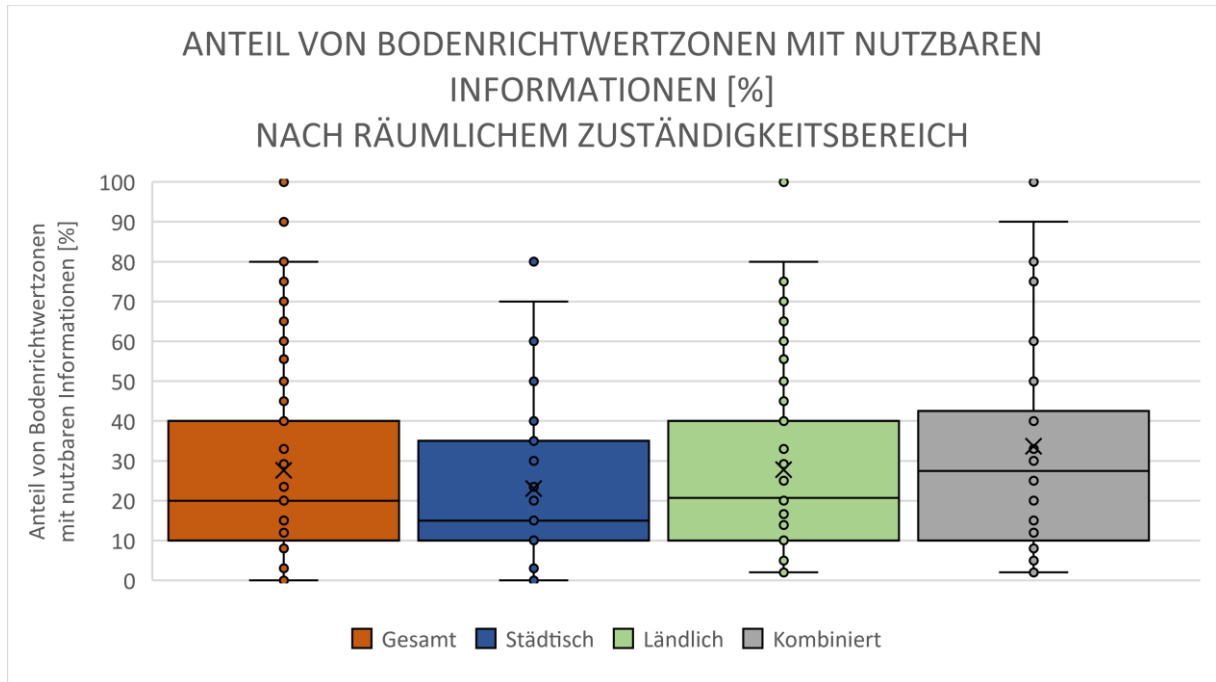


Abbildung 4: Anteil von Bodenrichtwertzonen mit nutzbaren Informationen (eigene Darstellung)

Der Anteil von Bodenrichtwertzonen, für die nutzbare Informationen vorliegen, befindet sich bei den Gutachterausschüssen aller räumlichen Zuständigkeitsbereiche in einer ähnlichen Größenordnung. Dies zeigt sich vor allem an den Werten des ersten Quartils, aber auch an den ähnlichen Werten des dritten Quartils. Unabhängig vom räumlichen Zuständigkeitsbereich geben 25 % der Gutachterausschüsse an, dass lediglich für kleiner-gleich 10 % der Bodenrichtwertzonen nutzbare Informationen vorliegen. An den Werten des Medians sowie des dritten Quartils zeigt sich, dass für kombinierte Gutachterausschüsse die meisten nutzbaren Informationen und für städtische Gutachterausschüsse die wenigsten nutzbaren Informationen vorliegen. Ausreißer gibt es unabhängig vom räumlichen Zuständigkeitsbereich der Gutachterausschüsse in beide Richtungen. Während verschiedene Gutachterausschüsse angeben, dass für 0 % (bei den städtischen Gutachterausschüssen) bzw. 2 % (bei den ländlichen sowie kombinierten Gutachterausschüssen) ihrer Bodenrichtwertzonen nutzbare Informationen vorliegen, geben andere Gutachterausschüsse an, dass für 80 % (bei den städtischen Gutachterausschüssen) bzw. 100 % (bei den ländlichen sowie kombinierten Gutachterausschüssen) ihrer Bodenrichtwertzonen nutzbare Informationen vorliegen.

Frage 3: Bei der Auswertung von Kauffällen nutzen Sie Kauffälle der letzten wieviel Jahre? Bitte schätzen Sie.

Auf die Frage 3 haben 217 der 222 Umfrageteilnehmer geantwortet. Der Median der angegebenen Werte beträgt bei den Gutachterausschüssen aller räumlichen Zuständigkeitsbereiche zwei Jahre. Der Minimalwert beträgt, ebenso unabhängig von den räumlichen Zuständigkeitsbereichen, ein Jahr. Bei den Maximalwerten herrschen Unterschiede zwischen den verschiedenen räumlichen Zuständigkeitsbereichen. Die ältesten Kauffälle

(20 Jahre) verwendet ein ländlicher Gutachterausschuss. Bei städtischen bzw. kombinierten Gutachterausschüssen liegen die ältesten Kauffälle 15 bzw. elf Jahre zurück.

Frage 4: Wie viele Jahre gehen Sie i. d. R. bei der Betrachtung von vorangegangenen Bodenrichtwerten zurück? Bitte schätzen Sie die Anzahl der Jahre.

Die Frage, wie viele Jahre bei der Betrachtung von vorangegangenen Bodenrichtwerten zurückgegangen wird, haben 214 der 222 Umfrageteilnehmer beantwortet. Der Median der angegebenen Werte beträgt bei der Betrachtung aller Gutachterausschüsse drei Jahre. Je nach räumlichem Zuständigkeitsbereich variiert dieser Wert. Die städtischen Gutachterausschüsse gehen bei der Heranziehung vorangegangener Bodenrichtwerte zur Bodenrichtwertermittlung mit einem Median von zwei Jahren die geringste Zeitspanne zurück. Bei den ländlichen und kombinierten Gutachterausschüssen beträgt der Wert jeweils vier Jahre. Der Minimalwert liegt bei den städtischen Gutachterausschüssen bei null Jahren und bei den ländlichen und kombinierten Gutachterausschüssen bei einem Jahr. Der älteste Bodenrichtwert (30 Jahre) wird von einem ländlichen Gutachterausschuss genutzt. Sowohl bei den städtischen als auch bei den kombinierten Gutachterausschüssen ist der älteste genutzte Bodenrichtwert zehn Jahre alt.

Mathematische Maße

Frage 5: Welche der genannten mathematischen Maße nutzen Sie aktuell bei der Analyse der Kaufpreise unbebauter Grundstücke? Freiwillig: Bitte kommentieren Sie kurz die Vorgehensweise und die Wahl der von Ihnen gewählten Methode.

In der folgenden Abbildung sind die Antworten der Gutachterausschüsse auf die Frage nach der Nutzung mathematischer Maße dargestellt. Die Frage wurde von 214 der 222 Umfrageteilnehmer beantwortet. Mehrfachnennungen waren möglich, die gewählten Antworten konnten von den Umfrageteilnehmern kommentiert werden.

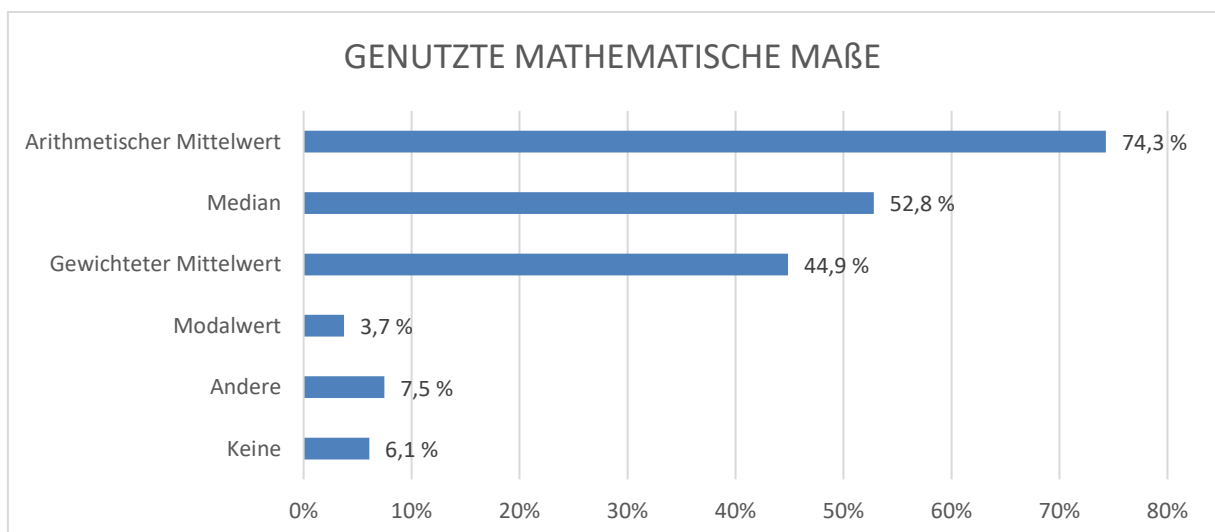


Abbildung 5: Genutzte mathematische Maße (eigene Darstellung)

Aus Abbildung 5 geht hervor, dass der Großteil der Gutachterausschüsse in Deutschland mathematische Maße zur Kaufpreisanalyse nutzt. Nur 6,1 % der Umfrageteilnehmer geben an, keine mathematischen Maße zu verwenden. Sie begründen das vor allem damit, dass (regelmäßig) zu wenige Kauffälle von unbebauten Grundstücken vorliegen, um die genannten mathematischen Maße sinnvoll einzusetzen.

Das am häufigsten verwendete mathematische Maß ist der arithmetische Mittelwert. Die Umfrageteilnehmer geben an diesen zu bilden, um beispielsweise Ausreißer zu identifizieren, eine grobe Übersicht zu erhalten oder den Mittelwert von Kaufpreisen zur Plausibilisierung, stützend oder als Hauptkriterium für die Ermittlung der Bodenrichtwerte heranzuziehen.

Neben dem arithmetischen Mittelwert wird der Median am zweithäufigsten und der gewichtete Mittelwert am dritthäufigsten verwendet. Aus den Kommentaren der Umfrageteilnehmer geht hervor, dass der Median beispielsweise genutzt wird, um ihn mit dem gebildeten Mittelwert zu vergleichen bzw. den gebildeten Mittelwert zu kontrollieren. Da der Median robuster gegen Ausreißer ist als das arithmetische Mittel (vgl. ¹⁷⁴), wird er aber auch selbstständig zur Ermittlung der Bodenrichtwerte herangezogen, u. a. beim Vorliegen inhomogener Kaufpreise. Ebenso geben die Umfrageteilnehmer bei der gewichteten Mittelwertbildung an, sie nicht nur zur Plausibilisierung, sondern zum Teil auch zur selbstständigen Ermittlung von Bodenrichtwerten zu verwenden. Dabei werden Kauffälle z. B. hinsichtlich ihrer Aktualität oder Grundstücksgröße gewichtet.

Das am seltensten genutzte mathematische Maß ist der Modalwert. Dieser wird nur von 3,7 % der Umfrageteilnehmer genutzt. Die Nutzung des Modalwerts blieb unkommentiert.

7,5 % der Umfrageteilnehmer geben an, andere mathematische Maße zu nutzen. Sie beschreiben u. a., dass sie die Standardabweichung der Stichprobe berechnen oder Regressionsanalysen durchführen.

Da sich die Nutzung der verschiedenen mathematischen Maße durch die Gutachterausschüsse der unterschiedlichen räumlichen Zuständigkeitsbereiche nicht wesentlich von den beschriebenen Werten der Gesamtbetrachtung unterscheidet, wird nicht näher auf die verschiedenen räumlichen Zuständigkeitsbereiche eingegangen.

Bodenpreisindexreihen

Frage 6 a: Verwenden Sie Bodenpreisindexreihen bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten?

In Abbildung 6 ist in Form eines Tortendiagrammes dargestellt, wie die Gutachterausschüsse auf die Frage, ob sie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten Bodenpreisindexreihen verwenden, geantwortet haben. Sie konnten mit *Nein*, *Ja, wir verwenden selbst abgeleitete Indexreihen* oder *Ja, wir verwenden Indexreihen Dritter* antworten. Umfrageteilnehmern, welche letzteres

¹⁷⁴ Vgl. Thomas Schäfer (2016), S. 54 f.

angaben, wurden zusätzlich gefragt, aus welcher Quelle die verwendeten Bodenpreisindexreihen stammen.

Die Frage nach dem Gebrauch von Bodenpreisindexreihen haben 215 der 222 Umfrageteilnehmer beantwortet. Eine Mehrfachauswahl war nicht möglich.

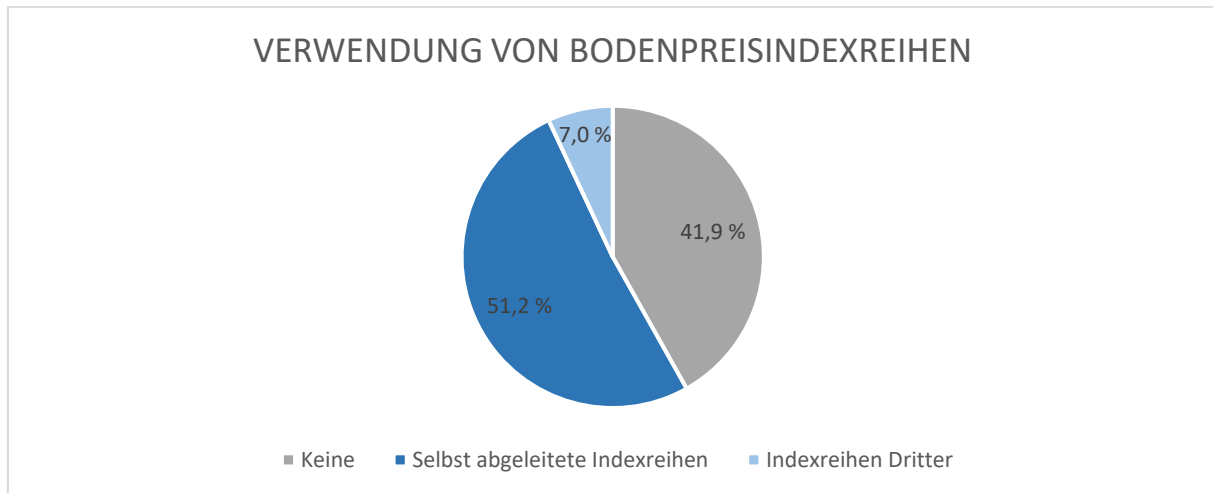


Abbildung 6: Verwendung von Bodenpreisindexreihen (eigene Darstellung)

Ein Anteil von insgesamt 58,2 % der Gutachterausschüsse ermittelt Bodenrichtwerte mithilfe von Bodenpreisindexreihen. Der deutlich größere Teil (51,2 %) nutzt dabei selbst abgeleitete Indexreihen. Nur 7 % der Umfrageteilnehmer geben an, Indexreihen Dritter heranzuziehen. Die restlichen Gutachterausschüsse (41,9 %) verwenden keine Bodenpreisindexreihen.

Die Gesamtbetrachtung der Verwendung von Bodenpreisindexreihen weicht nur unwesentlich von der entsprechenden Betrachtung der einzelnen räumlichen Zuständigkeitsbereiche ab. Auffällig ist lediglich, dass nur 25,5 % der kombinierten Gutachterausschüsse angeben, keine Bodenpreisindexreihen zu verwenden, was bedeutet, dass kombinierte Gutachterausschüsse häufiger Bodenpreisindexreihen verwenden als ländliche und städtische Gutachterausschüsse.

Frage 6 b: Von wem sind die Bodenpreisindexreihen, die Sie verwenden?

Die meisten Umfrageteilnehmer, die Indexreihen Dritter heranziehen, geben an zur Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung Indexreihen des Statistischen Bundesamts/Destatis, z. B. den Häuserpreisindex, zu verwenden. Zwei baden-württembergische Gutachterausschüsse nutzen Indexreihen des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg und zwei Gutachterausschüsse aus Thüringen Indexreihen der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen. Ein Gutachterausschuss gibt an, Indexreihen angrenzender vergleichbarer Grundstücksmärkte zu verwenden, bis die eigene Indexreihe aufgebaut ist.

Umrechnungskoeffizienten

Frage 7 a: Verwenden Sie Umrechnungskoeffizienten bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten?

Anschließend an die Frage nach der Verwendung von Bodenpreisindexreihen, werden die Umfrageteilnehmer gefragt, ob sie bei der Bodenrichtwertermittlung Umrechnungskoeffizienten verwenden. Analog zu Abbildung 6 werden die Antworten der Gutachterausschüsse in Abbildung 7 dargestellt. Sie konnten mit *Nein*, *Ja, wir verwenden selbst abgeleitete Umrechnungskoeffizienten* oder *Ja, wir verwenden Umrechnungskoeffizienten Dritter* antworten. Mehrfachnennungen waren nicht möglich. Im Fall, dass die Umfrageteilnehmer angaben, Umrechnungskoeffizienten zu gebrauchen, wurden sie zusätzlich gefragt, welche selbst abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten bzw. welche Umrechnungskoeffizienten Dritter sie verwenden. Auf die Frage nach der Nutzung von Umrechnungskoeffizienten haben 213 der 222 Umfrageteilnehmer geantwortet.

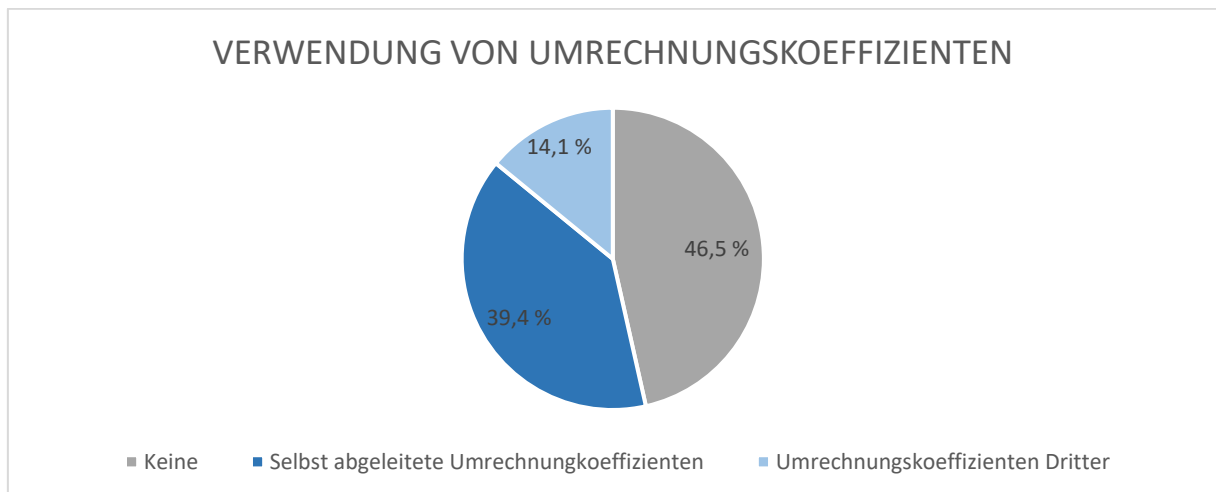


Abbildung 7: Verwendung von Umrechnungskoeffizienten (eigene Darstellung)

Wie in Abbildung 7 dargestellt, nutzen mehr als die Hälfte der Gutachterausschüsse Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung von Bodenrichtwerten. Davon nutzt, ähnlich wie bei der Verwendung von Bodenpreisindexreihen, ein größerer Anteil von Gutachterausschüssen selbst abgeleitete Umrechnungskoeffizienten (39,4 %) und ein kleinerer Anteil Umrechnungskoeffizienten Dritter (14,1 %). Die restlichen 46,5 % der Umfrageteilnehmer geben an, im Rahmen der Bodenrichtwertermittlung keine Umrechnungskoeffizienten zu verwenden.

Bei der Einzelbetrachtung der verschiedenen räumlichen Zuständigkeitsbereiche fällt auf, dass bei den ländlichen Gutachterausschüssen mehr Umfrageteilnehmer (64,4 %) angeben keine Umrechnungskoeffizienten zu verwenden als bei der Gesamtbetrachtung. Hingegen ist bei den städtischen sowie den kombinierten Gutachterausschüssen der Anteil, der keine Umrechnungskoeffizienten verwendet, mit 33,3 % bzw. 32,1 % kleiner als in der Gesamtbetrachtung.

Frage 7 b: Welche selbst abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten verwenden Sie?

Frage 7 c: Welche Umrechnungskoeffizienten Dritter verwenden Sie?

Die Antworten zu den Fragen nach der Art der genutzten Umrechnungskoeffizienten, sind in den beiden folgenden Abbildungen grafisch dargestellt. Während in Abbildung 8 die Antworten der Gutachterausschüsse präsentiert werden, welche bei der vorherigen Frage angegeben haben, selbst abgeleitete Umrechnungskoeffizienten zu nutzen, zeigt Abbildung 9 die Antworten der Gutachterausschüsse, die Umrechnungskoeffizienten Dritter heranzuziehen. Mehrfachnennungen waren in beiden Fällen möglich. Abbildung 8 basiert auf Antworten von 83 Gutachterausschüssen. Sie wurde den 84 Gutachtern gestellt, die selbst abgeleitete Umrechnungskoeffizienten nutzen. Abbildung 9 wurde von 28 der 30 Gutachterausschüssen beantwortet, die Umrechnungskoeffizienten Dritter verwenden.

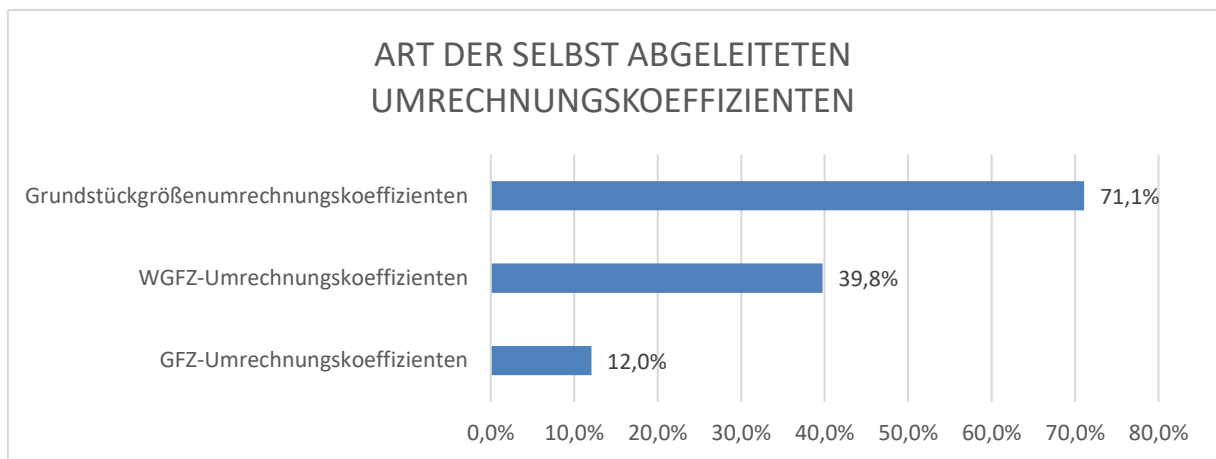


Abbildung 8: Art der selbst abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten (eigene Darstellung)

Bei den Gutachterausschüssen, die eigene Umrechnungskoeffizienten ableiten, sind die Grundstückgrößenumrechnungskoeffizienten die am häufigsten verwendeten Umrechnungskoeffizienten. 71,1 % der entsprechenden Gutachterausschüsse geben an, diese zur Bodenrichtwertermittlung zu verwenden. Am zweithäufigsten werden selbst abgeleitete WGFZ-Umrechnungskoeffizienten genutzt (39,8 %). GFZ-Umrechnungskoeffizienten werden mit 12,0 % nur selten von Gutachterausschüssen verwendet.

Unter Sonstiges können die Umfrageteilnehmer weitere Umrechnungskoeffizienten aufführen, die sie selbst ableiten und zur Bodenrichtwertermittlung verwenden. Hierbei werden vor allem Umrechnungsfaktoren zur Umrechnung der Grundstückstiefe genannt sowie bei landwirtschaftlichen Flächen Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der Bodengüte, z. B. Ackerzahlen.

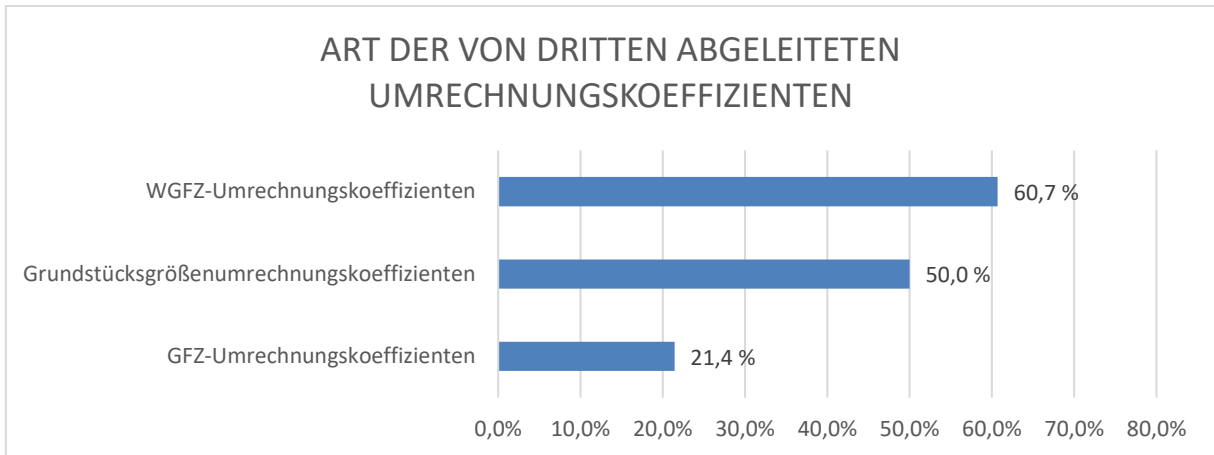


Abbildung 9: Art der von Dritten abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten (eigene Darstellung)

Die Gutachterausschüsse, die Umrechnungskoeffizienten Dritter heranziehen, verwenden mit 60,7 % am häufigsten WGFZ-Umrechnungskoeffizienten, gefolgt von Grundstücksgrößenumrechnungskoeffizienten mit 50,0 %. Am seltensten werden auch hier GFZ-Umrechnungskoeffizienten verwendet.

Nach Angaben der Umfrageteilnehmer, werden die WGFZ-Umrechnungsfaktoren Dritter meist aus der Vergleichswertrichtlinie, der ehemaligen Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) oder dem Entwurf der ImmoWertA entnommen. Regelmäßig werden aber auch WGFZ-Umrechnungsfaktoren von Sprengnetter verwendet. Zudem nutzen verschiedene Gutachterausschüsse WGFZ-Umrechnungsfaktoren benachbarter Gutachterausschüsse. Ein Gutachterausschuss aus Thüringen gibt an, dass die verwendeten WGFZ-Umrechnungskoeffizienten von der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen stammen. Ein anderer Gutachterausschuss gibt an, WGFZ-Umrechnungskoeffizienten der Untersuchung des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse zu nutzen. Auch die genutzten Grundstücksgrößenumrechnungsfaktoren stammen häufig von Sprengnetter oder benachbarten Gutachterausschüssen. Ebenso werden GFZ-Umrechnungskoeffizienten von Sprengnetter verwendet. Daneben kommen u. a. GFZ-Umrechnungskoeffizienten aus der Vergleichswertrichtlinie oder der ehemaligen WertR 2006 zur Anwendung.

Frage 7 d: Aus welchem Jahr stammen die GFZ-Umrechnungskoeffizienten?

Frage 7 e: Aus welchem Jahr stammen die WGFZ-Umrechnungskoeffizienten?

Diejenigen Gutachterausschüsse, die angeben GFZ-/WGFZ-Umrechnungskoeffizienten (selbst abgeleitet oder von Dritten) zu verwenden, werden zusätzlich nach dem Ursprungsjahr der von ihnen genutzten GFZ- bzw. WGFZ-Umrechnungskoeffizienten, befragt.

Das Ursprungsjahr genutzter GFZ-Umrechnungsfaktoren wird von 13 Umfrageteilnehmern angegeben, das Ursprungsjahr genutzter WGFZ-Umrechnungsfaktoren von 38 Umfrageteilnehmern.

Der Median des Ursprungsjahres der GFZ-Umrechnungsfaktoren ist das Jahr 2006. Die jüngsten GFZ-Umrechnungskoeffizienten aus dem Jahr 2022 werden von einem städtischen Gutachterausschuss genutzt. Ebenfalls von einem städtischen Gutachterausschuss werden die ältesten GFZ-Umrechnungsfaktoren genutzt. Diese stammen aus dem Jahr 1976.

Die genutzten WGFZ-Umrechnungsfaktoren sind i. d. R. neuer als die genutzten GFZ-Umrechnungsfaktoren. Der Median des Ursprungsjahres der WGFZ-Umrechnungsfaktoren ist das Jahr 2014. Analog zu den GFZ-Umrechnungskoeffizienten werden sowohl die jüngsten WGFZ-Umrechnungskoeffizienten (aus dem Jahr 2022) als auch die ältesten WGFZ-Umrechnungskoeffizienten, die aus dem Jahr 1998 stammen, von städtischen Gutachterausschüssen genutzt.

Zu- und Abschlüge

Frage 8: Schätzen Sie in Abstimmung mit den anderen Mitgliedern des Gutachterausschusses Zu- und Abschlüge bei der Ableitung der Bodenrichtwerte aus Kaufpreisen (z. B. für Lageanpassung oder andere Qualitätsunterschiede)?

Die Frage nach dem Schätzen von Zu- und Abschlügen in Abstimmung mit den anderen Mitgliedern des Gutachterausschusses wurde von 220 der 222 Umfrageteilnehmer beantwortet. Die Antworten der Gutachterausschüsse sind in Abbildung 10 in Form eines Balkendiagrammes dargestellt. Mehrfachnennungen waren möglich. Zur Beantwortung der Frage standen die Antwortoptionen *Nein*, *Ja, auf Basis von Angaben aus der Literatur* und *Ja, auf Basis von Expertenmeinungen oder einer gutachterlichen Einschätzung* zur Auswahl.

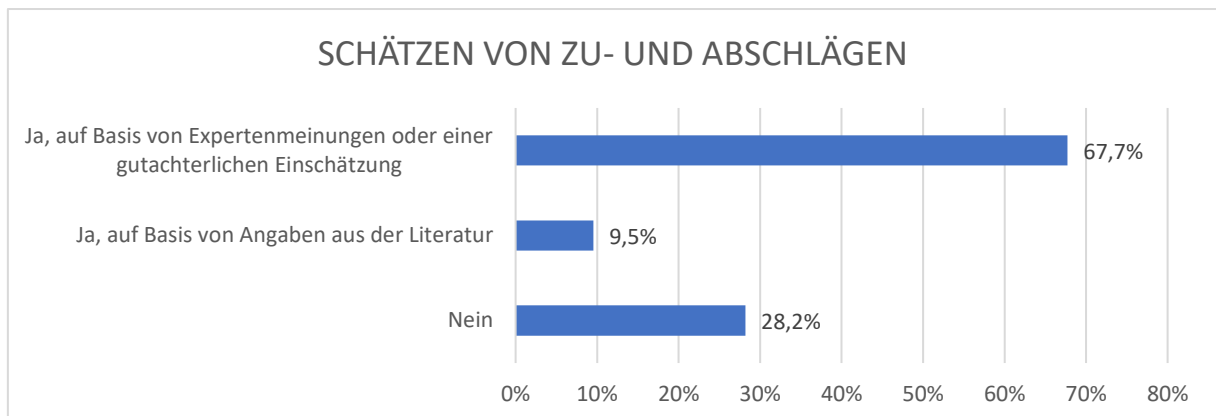


Abbildung 10: Schätzen von Zu- und Abschlügen (eigene Darstellung)

Zu- und Abschlüge werden von dem Großteil der Gutachterausschüsse (67,7 %) auf Basis von Expertenmeinungen oder einer gutachterlichen Einschätzung geschätzt. Angaben aus der Literatur werden hingegen nur in 9,5 % der Fälle als Grundlage für die Schätzung von Zu- und Abschlügen herangezogen. Dass keine Zu- und Abschlüge geschätzt werden, wurde von 28,2 % der Umfrageteilnehmer angegeben.

Die Antworten der einzelnen Gutachterausschuss-Gruppen weichen nur unwesentlich von den beschriebenen Werten der Gesamtbetrachtung ab. Sie werden im Folgenden daher nicht separat beschrieben.

Übertragung der Entwicklung von Bodenrichtwerten auf andere Zonen

Frage 9 a: Leiten Sie die Entwicklung von Bodenrichtwerten auch aus der Entwicklung anderer Zonen ab?

Die Frage, ob die Gutachterausschüsse die Entwicklung von Bodenrichtwerten aus der Entwicklung anderer Zonen ableiten, wurde als Ja-/Nein-Frage konzipiert. Dementsprechend war keine Mehrfachauswahl möglich. Die Frage wurde von 219 der 222 Umfrageteilnehmer beantwortet.

Mit 97,3 % geben nahezu alle Gutachterausschüsse an, dass sie die Entwicklung von Bodenrichtwerten auf andere Zonen übertragen. Diese Aussage wird unabhängig vom räumlichen Zuständigkeitsbereich der Gutachterausschüsse von fast allen Umfrageteilnehmern getroffen.

Frage 9 b: Welche Methoden nutzen Sie bei der Übertragung?

Diejenigen Gutachterausschüsse, welche auf die Frage 9 a mit *Ja* geantwortet haben, wurden im Anschluss befragt, welche Methoden sie zur Übertragung der Entwicklung von Bodenrichtwerten auf andere Zonen nutzen. Zur Beantwortung der Frage standen die Antwortoptionen *Vergleich der Lagen über die Miet-/Pachtdifferenz*, *Über bisherige Bodenrichtwerthöhe* und *Sonstiges* zur Verfügung. Unter Sonstiges konnten weitere nicht genannte Übertragungsmethoden beschrieben werden.

Die Frage wurde von 204 der 213 Umfrageteilnehmer, die zuvor angegeben haben, die Entwicklung von Bodenrichtwerten auf andere Zonen zu übertragen, beantwortet. Die Antworten sind in Abbildung 11 in Form eines Balkendiagrammes dargestellt. Mehrfachnennungen waren möglich.

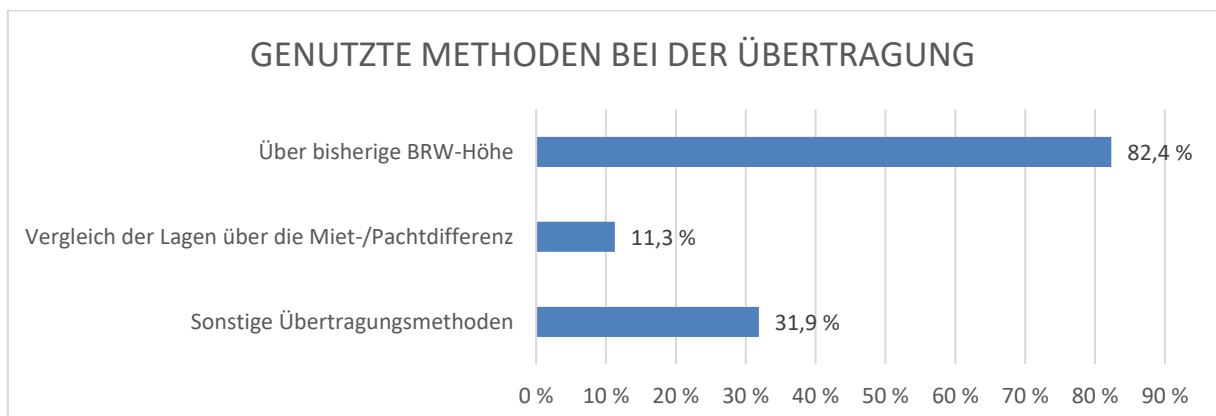


Abbildung 11: Genutzte Methoden bei der Übertragung (eigene Darstellung)

Der Großteil der Gutachterausschüsse (82,4 %) zieht die bisherige Bodenrichtwerthöhe heran, um die Entwicklung von Bodenrichtwerten aus der Entwicklung anderer Zonen abzuleiten. 11,3 % der Befragten vergleichen die Lagen über die Miet-/Pachtdifferenz und 31,9 % nutzen sonstige Übertragungsmethoden.

Die unter *Sonstiges* beschriebenen Methoden zur Übertragung der Bodenrichtwertentwicklung verschiedener Zonen lassen sich größtenteils in drei Kategorien zusammenfassen: Vergleich der Lagen/Lagewertverfahren, allgemeine (Kauf-) Preisentwicklung/Bodenwertsteigerung und intersubjektive Vorgehensweisen.

Über die Hälfte der Gutachterausschüsse, welche angeben, sonstige Übertragungsmethoden zu nutzen, vergleichen die Lagen, z. B. im Lagewertverfahren (vgl. Abschnitt 2.3.2). 18,5 % der entsprechenden Gutachterausschüsse übertragen die Entwicklung der Bodenrichtwerte im Hinblick auf die allgemeine (Kauf-)Preisentwicklung bzw. Bodenwertsteigerung. Der gleiche Anteil an Gutachterausschüssen geht intersubjektiv vor. 10,8 % der unter *Sonstiges* beschriebenen Methoden lassen sich keiner der nachträglich identifizierten Kategorien zuordnen.

Ableitung von Bodenrichtwerten aus Kaufpreisen anderer Qualität

Frage 10: Werden Bodenrichtwerte aus Kaufpreisen anderer Qualität abgeleitet?

Im Anschluss an die Frage nach der Übertragung der Bodenrichtwertentwicklung auf andere Zonen, wurden alle Umfrageteilnehmer gefragt, ob sie Bodenrichtwerte aus Kaufpreisen anderer Qualität ableiten. Die Frage wurde von 221 der 222 Umfrageteilnehmer beantwortet. Die Antworten sind in Abbildung 12 dargestellt. Mehrfachnennungen waren möglich. Zur Beantwortung der Frage standen die Antwortoptionen *Nein*, *Ja, Ableitung des Bodenrichtwertes aus dem Residualwert eines Abrissobjektes* und *Ja, Ableitung des Bodenrichtwertes aus Kaufpreisen für bebaute Grundstücke* zur Auswahl.

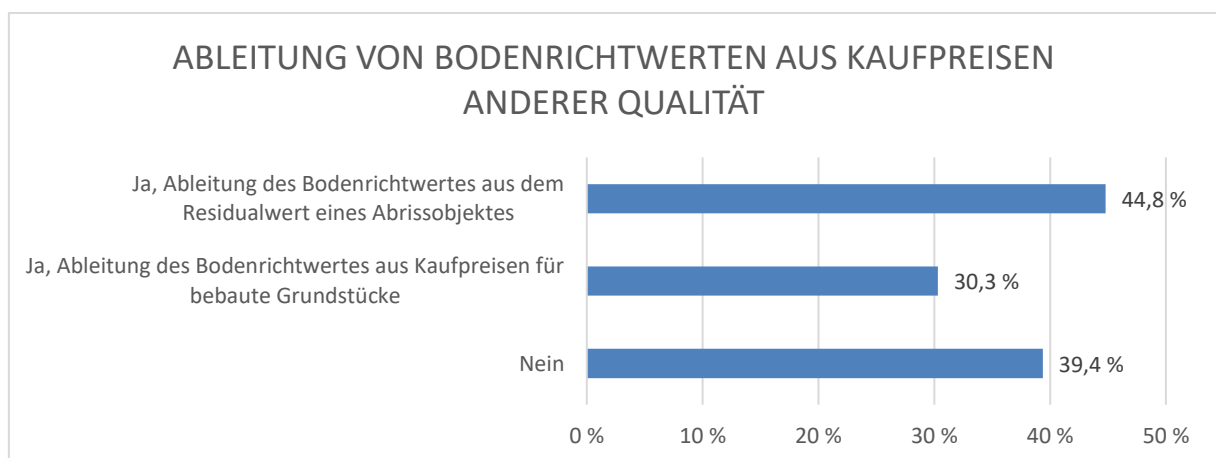


Abbildung 12: Ableitung von Bodenrichtwerten aus Kaufpreisen anderer Qualität (eigene Darstellung)

Wie in Abbildung 12 dargestellt, nutzen 44,8 % der Gutachterausschüsse zur Bodenrichtwertermittlung den Residualwert eines Abrissobjektes, um den Bodenwert abzuleiten. 30,3 % ziehen für die Ermittlung von Bodenrichtwerten Kaufpreise bebauter Grundstücke heran und leiten aus diesen den Bodenwert ab. 39,4 % der Gutachterausschüsse geben an Bodenrichtwerte nicht aus Kaufpreisen anderer Qualität abzuleiten.

Unter Sonstiges haben die Umfrageteilnehmer die Möglichkeit weitere Qualitäten zu nennen, die sie zur Bodenrichtwertermittlung heranziehen. Hier wird z. B. werdendes Bauland genannt.

Bei der Betrachtung der Antworten der verschiedenen räumlichen Zuständigkeitsbereiche fallen keinen nennenswerten Abweichungen zur beschriebenen Gesamtbetrachtung auf. Sie werden daher nicht näher beschrieben.

3.4.2. Methodenauswahl

In der zweiten Fragegruppe wurden die Umfrageteilnehmer gebeten, die Vorgehensweise ihres Gutachterausschusses bei der Bodenrichtwertermittlung einer oder mehreren Methodenkategorien bzw. Kategorien von Methodenkombinationen zuzuordnen und anschließend nach der Einsatzhäufigkeit zu sortieren. Beide Fragen wurden für die drei möglichen Fälle gestellt, dass in Bodenrichtwertzonen entweder keine Kauffälle, ein bis wenige Kauffälle oder ausreichend Kauffälle vorliegen.

Um die Einordnung zu erleichtern, wurden die Methodenkategorien mathematisch-statistische Methoden, deduktive Methoden und intersubjektive Methoden zu Beginn der Fragegruppe entsprechend dem der vorliegenden Arbeit zugrundeliegenden Verständnis (vgl. Abschnitt 2.4) beschrieben.

Einordnung der Methodik zur Bodenrichtwertermittlung

In den Abbildungen 13 bis 15 ist die von den Umfrageteilnehmern vorgenommene Zuordnung der Vorgehensweise ihres Gutachterausschusses bei der Bodenrichtwertermittlung zu einer oder mehreren Methodenkategorien bzw. Kategorien von Methodenkombinationen für die drei verschiedenen Fälle dargestellt. In den gruppierten Säulendiagrammen werden die Antworten aller Gutachterausschüsse, sowie der städtischen, der ländlichen und der kombinierten Gutachterausschüsse farblich unterschieden.

Frage 11: Im Fall, dass keine Kauffälle vorliegen: Welche Methoden oder Methodenkombinationen wenden Sie bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte in den Bodenrichtwertzonen an, in denen keine Kauffälle vorliegen?

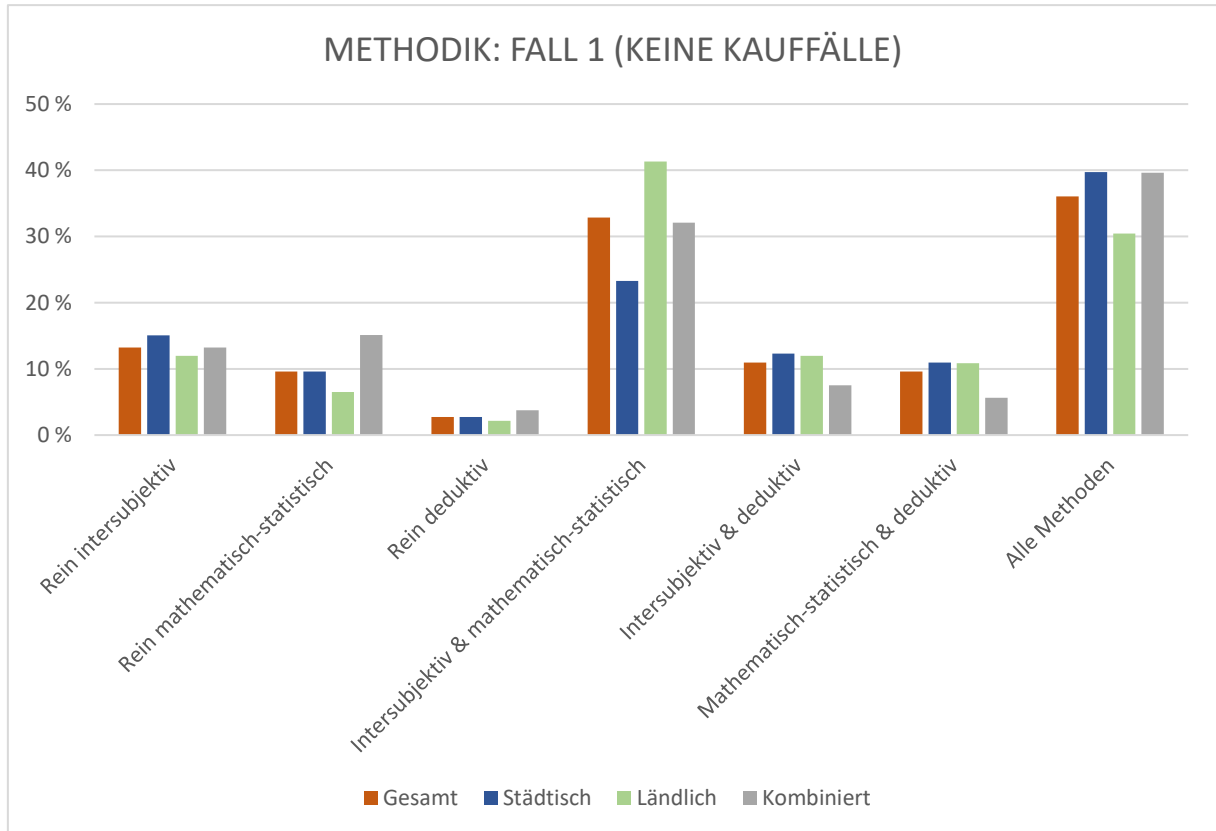


Abbildung 13: Methodik: Fall 1 (keine Kauffälle) (eigene Darstellung)

Für den Fall 1, wenn keine Kauffälle vorliegen, gibt der größte Anteil der Gutachterausschüsse an, eine Kombination aller Methoden zur Ermittlung von Bodenrichtwerten zu verwenden. Ein ähnlich großer Anteil gibt an, eine Kombination aus intersubjektiven & mathematisch-statistischen Methoden zu nutzen. Dies trifft sowohl auf die Gesamtbetrachtung als auch auf die städtischen und die kombinierten Gutachterausschüsse zu. Lediglich bei den ländlichen Gutachterausschüssen ist der Anteil der Gutachterausschüsse, der angibt eine Kombination aus intersubjektiven & mathematisch-statistischen Methoden zu verwenden, größer als der Anteil derselben Gruppe, der angibt eine Kombination aus allen Methoden zu nutzen.

Weniger häufig werden rein intersubjektive und rein mathematisch-statistische Methoden, sowie die Methodenkombinationen intersubjektiver & deduktiver und mathematisch-statistischer & deduktiver Methoden angewendet. Sie liegen alle, sowohl bei der Gesamtbetrachtung als auch bei der Betrachtung einzelner Gutachterausschuss-Gruppen, zwischen 5,7 % und 15,1 %.

Rein deduktive Methoden werden nach Zuordnung der Umfrageteilnehmer von den wenigsten Gutachterausschüssen verwendet. Der Anteil der Gutachterausschüsse, die rein deduktive

Methoden anwenden, liegt abhängig von der betrachteten Gutachterausschuss-Gruppe zwischen 2,2 % und 3,8 %.

Frage 12: Im Fall, dass ein bis wenige Kauffälle vorliegen: Welche Methoden oder Methodenkombinationen wenden Sie bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte in den Bodenrichtwertzonen an, in denen ein bis wenige Kauffälle vorliegen?

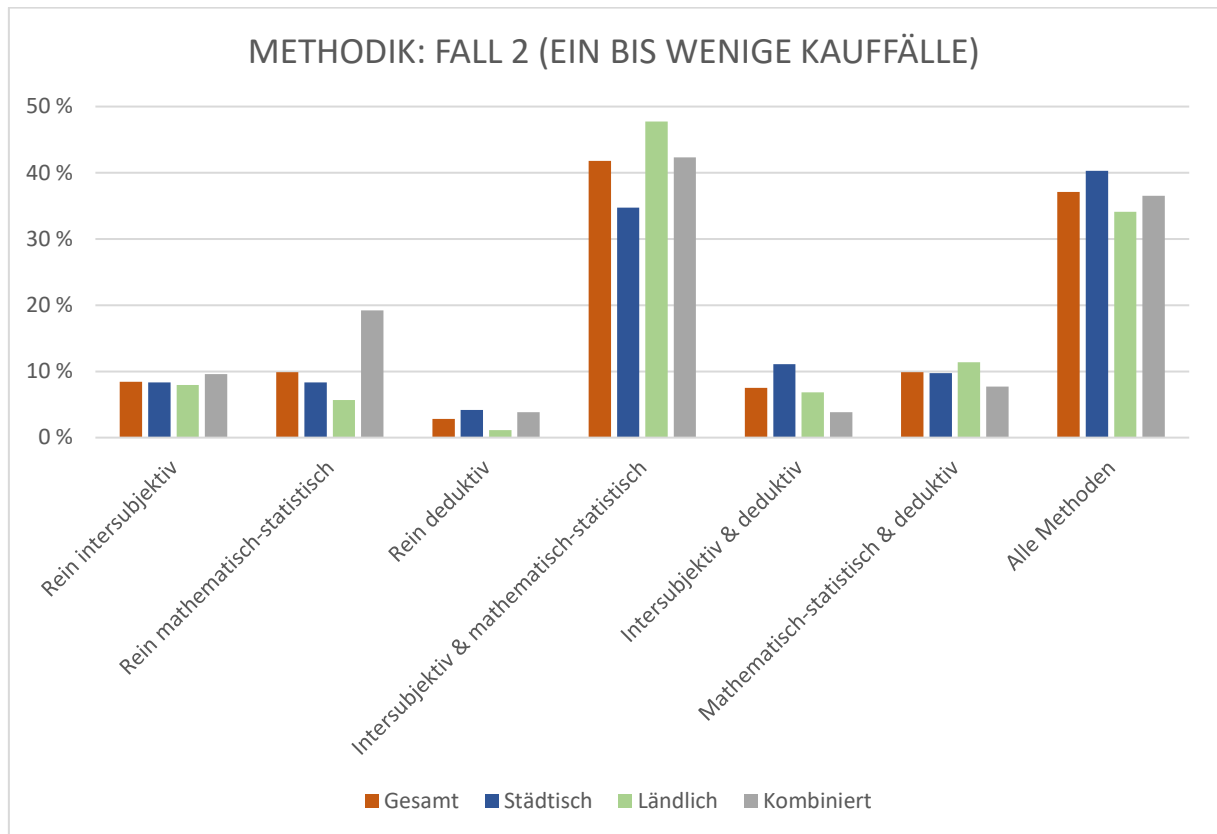


Abbildung 14: Methodik: Fall 2 (ein bis wenige Kauffälle) (eigene Darstellung)

Für den zweiten Fall, dass ein bis wenige Kauffälle vorliegen, gibt der größte Anteil der Gutachterausschüsse an, dass zur Ermittlung von Bodenrichtwerten eine Methodenkombination aus intersubjektiven & mathematisch-statistischen Methoden angewandt wird. Am zweithäufigsten wird angegeben, dass eine Kombination aus allen Methoden verwendet wird. Dies gilt sowohl für die Gesamtbetrachtung als auch für die ländlichen und die kombinierten Gutachterausschüsse. Lediglich städtische Gutachterausschüsse geben an, häufiger eine Kombination aller Methoden als eine Kombination aus intersubjektiven & mathematisch-statistischen Methoden zu verwenden. Mit mindestens 34,1 % werden beide genannten Methodenkombinationen zu deutlich größeren Anteilen von den Gutachterausschüssen als genutzte Methodenkombination gekennzeichnet als alle anderen Methoden und Methodenkombinationen.

Rein intersubjektive und rein mathematisch-statistische Methoden sowie die Kombinationen aus intersubjektiven & deduktiven Methoden und aus mathematisch-statistischen & deduktiven Methoden werden nach Angaben der Umfrageteilnehmer von deutlich weniger

Gutachterausschüssen eingesetzt. Einen Ausreißer stellen hierbei die kombinierten Gutachterausschüsse dar, von denen 19,2 % angegeben, dass sie rein mathematisch-statistische Methoden anwenden.

Wie in Fall 1, gibt auch in Fall 2 der geringste Anteil an Umfrageteilnehmern an, rein deduktive Methoden zur Ermittlung von Bodenrichtwerten anzuwenden. Der entsprechende Anteil beträgt, in Abhängigkeit der betrachteten Gutachterausschuss-Gruppe, zwischen 1,1 % und 4,2 %.

Frage 13: Im Fall, dass ausreichend Kauffälle vorliegen: Welche Methoden oder Methodenkombinationen wenden Sie bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte in den Bodenrichtwertzonen an, in denen ausreichend Kauffälle vorliegen?

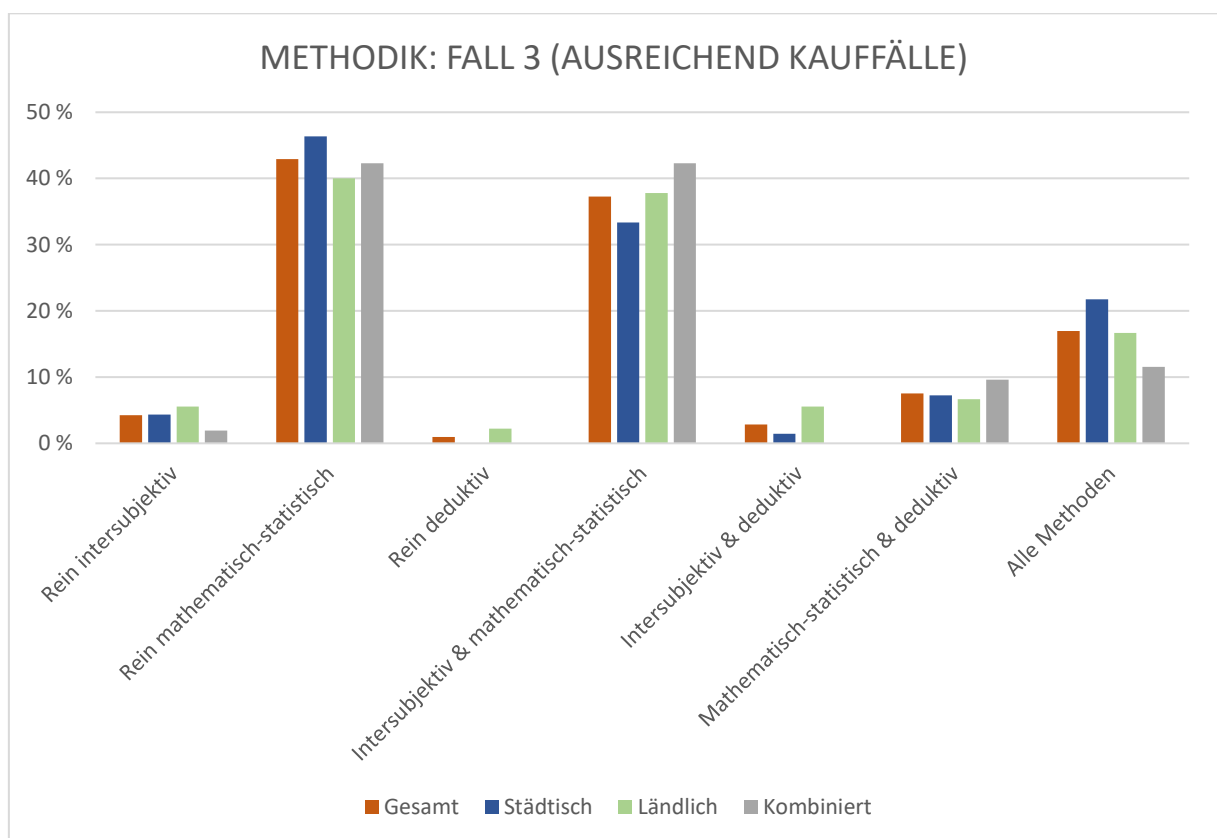


Abbildung 15: Methodik: Fall 3 (ausreichend Kauffälle) (eigene Darstellung)

Wenn ausreichend Kauffälle vorliegen (Fall 3), werden nach Angaben der Umfrageteilnehmer, von den meisten Gutachterausschüssen rein mathematisch-statistische Methoden verwendet, um Bodenrichtwerte zu ermitteln. Am zweithäufigsten wird angegeben eine Methodenkombination aus intersubjektiven & mathematisch-statistischen Methoden anzuwenden. Dies gilt bei der Gesamtbetrachtung aller Gutachterausschüsse sowie für die städtischen und ländlichen Gutachterausschüsse. Lediglich von den kombinierten Gutachterausschüssen wird gleich häufig angegeben, dass rein mathematisch-statistische Methoden und die Methodenkombination aus intersubjektiven & mathematisch-statistischen Methoden verwendet werden. Rein mathematisch-statistische Methoden wurden von

mindestens 40,0 % und die Kombination von intersubjektiven & mathematisch-statistischen Methoden von mindestens 33,3 % der Gutachterausschüsse, je nach der betrachteten Gutachterausschuss-Gruppe, genutzt. Damit werden sie von deutlich mehr Gutachterausschüssen angewandt als die anderen Methoden und Methodenkombinationen.

Es wird sowohl in der Gesamtbetrachtung als auch von allen Gutachterausschuss-Gruppen angegeben, dass die Kombination aller Methoden in Fall 3 am dritthäufigsten genutzt wird. Je nach Betrachtung der Gutachterausschuss-Gruppe wird die Kombination aller Methoden von zwischen 11,5 % und 21,7 % der Gutachterausschüsse verwendet.

Die Methodenkombination aus mathematisch-statistischen & deduktiven Methoden sowie rein intersubjektive Methoden werden von deutlich weniger Gutachterausschüssen angewandt. Von den wenigsten Gutachterausschüssen wird angegeben, dass sie die Methodenkombination aus intersubjektiven & deduktiven Methoden oder rein deduktive Methoden verwenden. Der entsprechende Anteil beträgt, in Abhängigkeit von der betrachteten Gutachterausschuss-Gruppe, zwischen 0 % und 5,6 % bei der Methodenkombination aus intersubjektiven und deduktiven Methoden und zwischen 0 % und 2,2 % bei den rein deduktiven Methoden.

Ranking

Frage 14: Bitte sortieren Sie die Methoden in absteigender Reihenfolge, in der Sie den größten Anteil der Bodenrichtwerte ermitteln. Platzieren Sie bitte nur die Methoden, die Sie verwenden, wenn

- a) keine Kauffälle vorliegen.
- b) ein bis wenige Kauffälle vorliegen.
- c) ausreichend Kauffälle vorliegen.

Im Anschluss an die Fragen, welche Methodenkategorien bzw. Kategorien von Methodenkombinationen die Gutachterausschüsse in den drei verschiedenen Fällen zur Bodenrichtwertermittlung verwenden, wurden die Umfrageteilnehmer gebeten die von ihnen genutzten Methoden in absteigender Reihenfolge zu sortieren. Den Rängen 2 und 3 wurden nur dann Methoden zugeordnet, wenn die Gutachterausschüsse mehrere Methodenkategorien oder Kategorien von Methodenkombinationen verwenden.

In Abbildung 16 und Abbildung 17 sind die Ergebnisse des Rankings der verwendeten Methodenkategorien dargestellt.

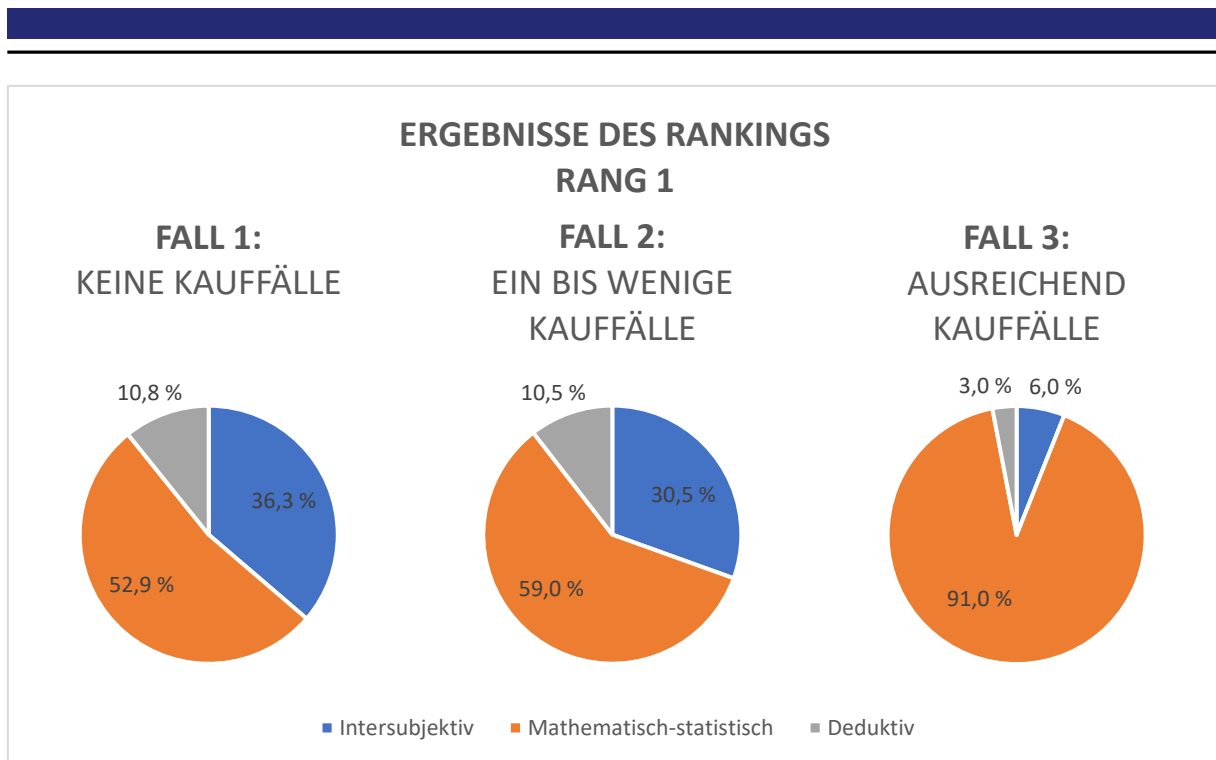


Abbildung 16: Ergebnisse des Rankings - Rang 1 (eigene Darstellung)

Wie in Abbildung 16 dargestellt, wird der größte Anteil der Bodenrichtwerte in allen drei Fällen mittels mathematisch-statistischer Methoden ermittelt. Dabei nimmt mit zunehmender Anzahl an Kauffällen auch der Anteil an Gutachterausschüssen zu, welche angeben mit mathematisch-statistischen Methoden den größten Anteil der Bodenrichtwerte zu ermitteln. Der Anteil der Gutachterausschüsse, die angeben den Großteil der Bodenrichtwerte mittels intersubjektiver bzw. deduktiver Methoden zu ermitteln, nimmt hingegen mit zunehmender Anzahl an Kauffällen ab. Während in Fall 1, wenn keine Kauffälle vorliegen, 52,9 % der Gutachterausschüsse angeben den größten Teil der Bodenrichtwerte mittels mathematisch-statistischer Methoden zu ermitteln, sind es im Fall 3, wenn ausreichend Kauffälle vorliegen, 91,0 % der Gutachterausschüsse, die diese Aussage treffen. Intersubjektive Methoden werden in Fall 1 von 36,3 % der Gutachterausschüsse für die Ermittlung des größten Anteils der Bodenrichtwerte verwendet, in Fall 3 hingegen nur noch von 6,0 % der Gutachterausschüsse. Unabhängig von der Anzahl vorhandener Kauffälle wird von den wenigsten Gutachterausschüssen angegeben, dass sie deduktive Methoden nutzen, um den Großteil der Bodenrichtwerte zu ermitteln. In Fall 1 sind es 10,8 % der Gutachterausschüsse, in Fall 3 nur 3,0 %.

Unabhängig von den verschiedenen räumlichen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse, lassen sich bei allen einzelnen Gutachterausschuss-Gruppen die gleichen Tendenzen feststellen wie sie in der Gesamtbetrachtung beschrieben werden. Daher wird auf die Darstellung der Ergebnisse des Rankings differenziert nach räumlichen Zuständigkeitsbereichen verzichtet.

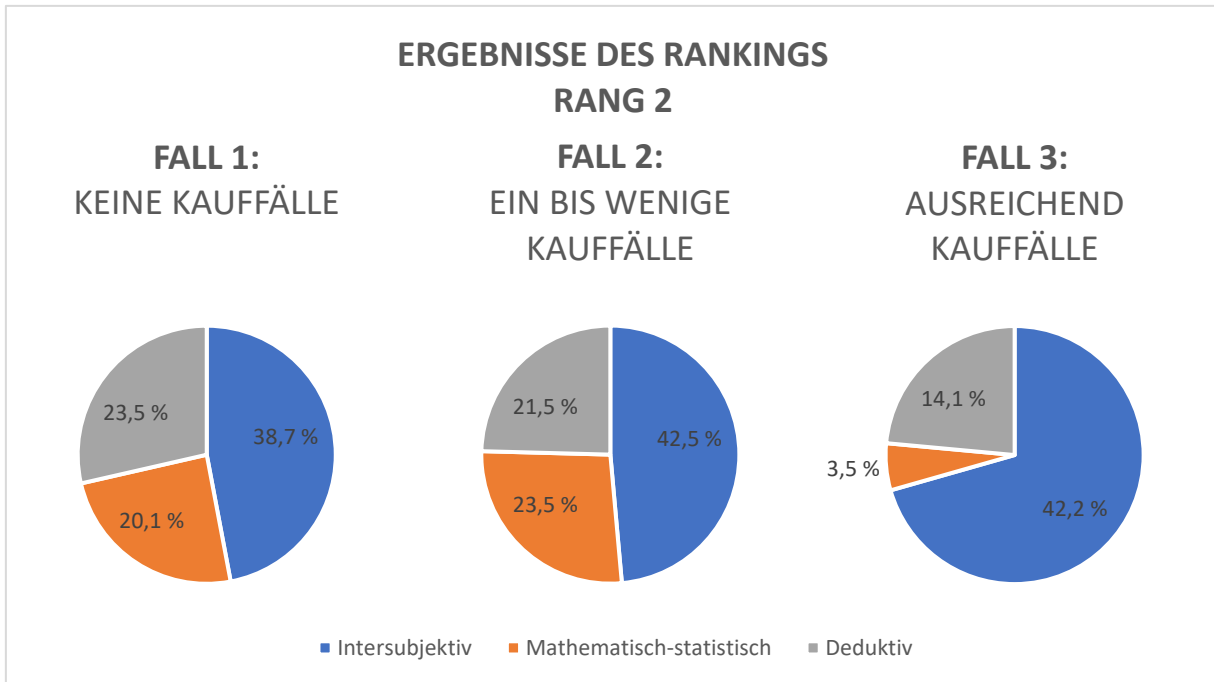


Abbildung 17: Ergebnisse des Rankings - Rang 2 (eigene Darstellung)

Der zweite Rang wird, wie in Abbildung 17 dargestellt, in allen drei Fällen am häufigsten von den intersubjektiven Methoden belegt. Das bedeutet, dass die meisten Gutachterausschüsse, unabhängig von der Anzahl vorhandener Kauffälle, angegeben haben, den zweit-größten Anteil der Bodenrichtwerte mittels intersubjektiver Methoden zu ermitteln. Dabei wird Rang 2 seltener als Rang 1 vergeben, da dem zweiten Rang ausschließlich dann Methoden zugeordnet werden, wenn von den Gutachterausschüsse mehrere Methodenkategorien oder Kategorien von Methodenkombinationen verwendet werden.

Analog verhält es sich mit Rang 3. Dieser wird am seltensten vergeben. In den Fällen 1 und 2 wird der dritte Rang am häufigsten von den deduktiven Methoden belegt, gefolgt von den intersubjektiven Methoden. Für den Fall, dass ausreichend Kauffälle vorliegen, belegen intersubjektive Methoden etwas häufiger den dritten Rang als deduktive Methoden. Mathematisch-statistische Methoden sind in allen drei Fällen am seltensten auf dem dritten Rang.

Definition „ausreichend“ Kauffälle

Frage 15: Wie ist der Begriff „ausreichend“ für Sie definiert? Bitte schätzen Sie die Anzahl an Kauffällen, die dafür in einer Bodenrichtwertzone vorliegen müssen.

Auf die Frage 15 haben 164 der 222 Umfrageteilnehmer mit einer konkreten Anzahl geantwortet. 36 Umfrageteilnehmer haben eine Spanne angegeben. Weitere Gutachterausschüsse haben geantwortet, ohne eine Anzahl zu nennen.

Der Median der konkret angegebenen Werte beträgt bei den Gutachterausschüssen aller räumlichen Zuständigkeitsbereiche fünf Kauffälle. Der Maximalwert beträgt, ebenso bei allen

Gutachterausschuss-Gruppen, 20 Kauffälle. Unabhängig vom räumlichen Zuständigkeitsbereich der Gutachterausschüsse wird ein Minimalwert von zwei Kauffällen angegeben, um „ausreichend“ Kauffälle zur Verfügung zu haben.

Die angegebenen Spannen variieren zwischen Angaben von zwei bis sechs und zehn bis 20 Kauffällen. Die meisten Gutachterausschüsse, die den Begriff „ausreichend“ über Spannen definieren, geben Spannen von drei bis fünf Kauffällen oder fünf bis zehn Kauffällen als notwendige Anzahl an Kauffällen an.

Die Gutachterausschüsse, die geantwortet haben, ohne eine Anzahl zu nennen, geben an, dass „ausreichend“ nicht definierbar sei bzw. vom Teilmarkt und der angewandten Methode abhängen.

Gemeinsame mathematisch-statistische Auswertung von Bodenrichtwerten vergangener Jahre und Kauffällen

Frage 16 a: Werden Bodenrichtwerte vergangener Jahre und Kauffälle gemeinsam statistisch-mathematisch verwendet?

Da die Frage 16 a als Ja-/Nein-Frage konzipiert wurde, war eine Mehrfachauswahl nicht möglich. Die Frage wurde von 185 der 222 Umfrageteilnehmer beantwortet.

42,2 % der Umfrageteilnehmer geben an, zur Bodenrichtwertermittlung eine gemeinsame mathematisch-statistische Auswertung von Bodenrichtwerten und Kauffällen durchzuführen.

Bei der Betrachtung der Antworten, differenziert nach den räumlichen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse fällt auf, dass im Vergleich mit den anderen Gutachterausschuss-Gruppen von den kombinierten Gutachterausschüssen der größte Anteil (47,7 %) Bodenrichtwerte vergangener Jahre und Kauffälle gemeinsam auswertet. Bei den ländlichen Gutachterausschüssen ist es mit 37,0 % der geringste Anteil. Von den städtischen Gutachterausschüssen geben 45,8 % an, Bodenrichtwerte vergangener Jahre und Kauffälle gemeinsam auszuwerten.

Frage 16 b: Wie gewichten Sie die Bodenrichtwerte und Kauffälle?

Diejenigen Umfrageteilnehmer, welche als Antwort auf die Frage 16 a angegeben haben, Bodenrichtwerte vergangener Jahre und Kauffälle gemeinsam statistisch-mathematisch auszuwerten, wurden zusätzlich befragt, wie sie die Bodenrichtwerte und die Kauffälle gewichten. Dementsprechend wurde die Frage 78 Gutachterausschüssen gestellt, von denen 60 die Frage beantwortet haben.

Wie die Bodenrichtwerte vergangener Jahre und die Kauffälle bei der gemeinsamen mathematisch-statistischen Auswertung gewichtet werden, unterscheidet sich zwischen den einzelnen Gutachterausschüssen stark. Einige Gutachterausschüsse geben an, dass sie kein festes Schema haben, da sie Bodenrichtwerte und Kauffälle z. B. in Abhängigkeit von der Anzahl an Kauffällen oder der Differenz zwischen Bodenrichtwerten und Kaufpreisen unterschiedlich

gewichten. Von anderen Gutachterausschüssen werden Gewichtungen angegeben, welche sich allerdings stark unterscheiden. Während einige Umfrageteilnehmer angeben, dass die Kauffälle priorisiert werden, geben andere eine Gewichtung von 1:1 an und verschiedene Umfrageteilnehmer sagen, dass bei ihnen die alten Bodenrichtwerte ein höheres Gewicht haben.

Art der verwendeten deduktiven Methoden

Frage 17: Welche deduktiven Methoden verwenden Sie?

Die Frage nach den verwendeten deduktiven Methoden wurde ausschließlich den Umfrageteilnehmern gestellt, welche für mindestens einen der drei Fälle angegeben haben, rein deduktive Methoden oder eine Methodenkombination, in der deduktive Methoden enthalten sind, anzuwenden. Die Frage wurde von 133 der 222 Umfrageteilnehmer beantwortet. Die Antworten sind in Abbildung 18 dargestellt. Mehrfachnennungen waren möglich.

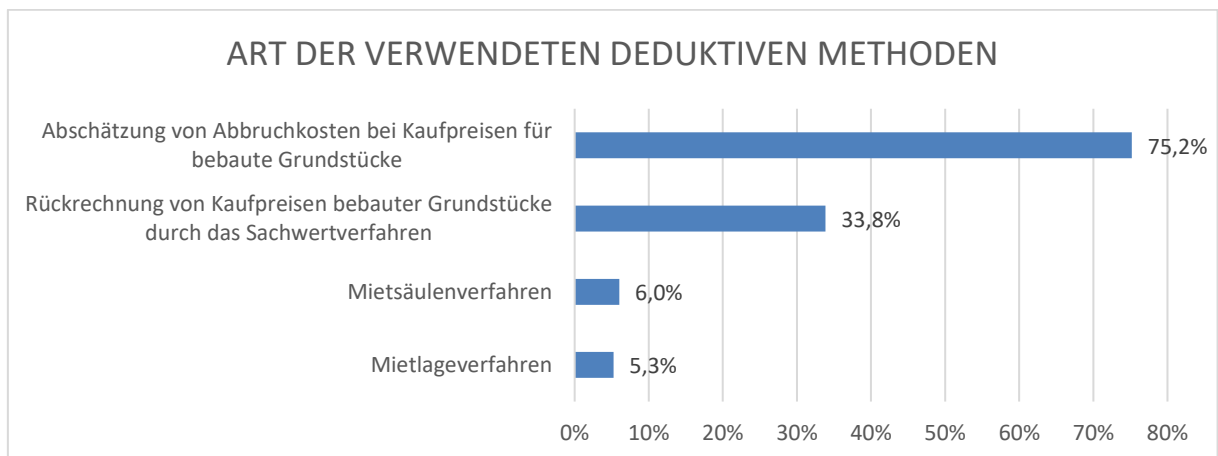


Abbildung 18: Art der verwendeten deduktiven Methoden (eigene Darstellung)

Vom Großteil der Gutachterausschüsse (75,2%), die angeben, deduktive Methoden zu verwenden, werden Abbruchkosten bei Kaufpreisen bebauter Grundstücke geschätzt. 33,8 % der Gutachterausschüsse geben an, Kaufpreise bebauter Grundstücke durch das Sachwertverfahren zurückzurechnen. Das Mietsäulenverfahren und das Mietlageverfahren werden nur von 6,0 % bzw. 5,3 % der Gutachterausschüsse als deduktive Methode zur Ermittlung von Bodenrichtwerten genutzt.

Zudem können die Umfrageteilnehmer unter Sonstiges weitere deduktive Methoden aufführen, die sie nutzen. Von mehreren Gutachterausschüssen wird ergänzt, dass die Rückrechnung von Kaufpreisen bebauter Grundstücke nicht nur durch das Sachwertverfahren, sondern auch durch das Ertragswertverfahren erfolgt. Zudem wurde u. a. das Residualwertverfahren als verwendete

deduktive Methode genannt. Des Weiteren wird beschrieben, dass die Rückrechnung auf Grundlage lagebedingter Kriterien erfolgt (Lagewertverfahren).¹⁷⁵

Die Antworten der einzelnen Gutachterausschuss-Gruppen, differenziert nach räumlichem Zuständigkeitsbereich, weisen keine erheblichen Abweichungen von den Ergebnissen der Gesamtbetrachtung auf. Sie werden daher nicht separat betrachtet.

3.4.3. Bewertung der verwendeten Methoden

Nachdem sich die zweite Fragengruppe mit den von den Gutachterausschüssen verwendeten Methoden bzw. Methodenkombinationen beschäftigt hat, widmen sich die Fragen der dritten Fragengruppen den Herausforderungen bei der Anwendung der verschiedenen Methoden sowie der Reproduzierbarkeit der Bodenrichtwterergebnisse sowie der generellen Eignung der Methoden und Methodenkombinationen.

Herausforderungen beim Anwenden mathematisch-statistischer Methoden

Die Antworten der Umfrageteilnehmer auf die Fragen nach den generell auftretenden Herausforderungen bei der Anwendung von mathematisch-statistischen, deduktiven bzw. intersubjektiven Methoden sind im Folgenden dargestellt. Zu den Herausforderungen einer Methode wurden ausschließlich diejenigen Teilnehmer befragt, die in der zweiten Fragegruppe angegeben haben, die Methode oder eine entsprechende Methodenkombination anzuwenden.

Neben der Antwortoption *Keine*, standen den Umfrageteilnehmern zwischen sechs und zwölf Antwortoptionen mit verschiedenen Herausforderungen sowie die Antwortoption *Sonstiges*, in der die Umfrageteilnehmer weitere Herausforderungen beschreiben konnten, zur Verfügung. Mehrfachnennungen waren möglich.

Frage 18: Welche generellen Herausforderungen treten bei der Anwendung von mathematisch-statistischen Methoden auf?

Die Frage nach den auftretenden Herausforderungen bei der Anwendung von mathematisch-statistischen Methoden wurde von 204 Umfrageteilnehmern beantwortet.

Die meisten Gutachterausschüsse geben an, dass beim Anwenden mathematisch-statistischer Methoden Herausforderungen existieren. Nur bei 8,3 % der Gutachterausschüsse kommt es vor, dass keine Herausforderungen bei der Anwendung mathematisch-statistischer Methoden auftreten.

Mit 60,6 % bzw. 54,4 % sind *wenige bis keine Kauffälle unbebauter Grundstücke* und *wenige geeignete Kauffälle* die Herausforderungen, mit denen am meisten Gutachterausschüsse

¹⁷⁵ Anmerkung der Autorin: Das Lagewertverfahren ist nach dem der vorliegenden Arbeit zugrundeliegenden Verständnis den intersubjektiven Methoden zuzuordnen (vgl. Abschnitt 2.3.2).

konfrontiert sind. 28,9 % der Umfrageteilnehmer geben an, dass *wenige bis keine Kauffälle insgesamt* eine Herausforderung darstellen.

Zwischen 21,6 % und 27,0 % der Gutachterausschüsse haben *Schwierigkeiten bei der Herleitung von Indexreihen, GFZ-Umrechnungskoeffizienten, WGFZ-Umrechnungskoeffizienten und/oder Grundstücksgrößenumrechnungskoeffizienten*. Eine *unzureichende Eignung von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten Dritter* nennen zwischen 6,9 % und 10,3 % der Umfrageteilnehmer als Herausforderung.

Von 11,3 % der Umfrageteilnehmer wird angegeben, dass *unterschiedliche Expertenmeinungen bezüglich der Vorgehensweise* eine Herausforderung bei der Anwendung von mathematisch-statistischen Methoden darstellen.

Unter Sonstiges können die Umfrageteilnehmer weitere Herausforderungen beim Anwenden von mathematisch-statistischen Methoden nennen. Von verschiedenen Gutachterausschüssen wird beschrieben, dass sehr große, zum Teil nicht erklärbare, Preisspannen eine Herausforderung darstellen. Andere Gutachterausschüsse nennen den Personalmangel als Herausforderung für die Anwendung mathematisch-statistischer Methoden, während wieder andere Gutachterausschüssen anmerken, dass mathematisch-statistische Methoden, z. B. die Ableitung von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen durch Regressionsanalysen, komplex seien, was teilweise zu mangelnder Akzeptanz von mathematisch-statistischen Methoden führe.

Abhängig von den verschiedenen räumlichen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse lassen sich Unterschiede hinsichtlich der auftretenden Herausforderungen feststellen. Bei den städtischen Gutachterausschüssen gibt der geringste Teil an, dass beim Anwenden mathematisch-statistischer Methoden keine Herausforderungen auftreten (2,9 %). Bei den kombinierten Gutachterausschüssen ist es mit 13,5 % der größte Anteil, der dies angibt. Bei den ländlichen Gutachterausschüssen sind es 9,6 %.

Bei den gegebenen Antworten zur Art der auftretenden Herausforderungen lassen sich bei den verschiedenen Gutachterausschuss-Gruppen keine von der beschriebenen Gesamtbetrachtung abweichenden Tendenzen feststellen.

Herausforderungen beim Anwenden deduktiver Methoden

Frage 19: Welche generellen Herausforderungen treten bei der Anwendung von deduktiven Methoden auf?

Im Folgenden werden die Herausforderungen beim Anwenden deduktiver Methoden dargestellt. Sie basieren auf Antworten von 126 Gutachterausschüssen.

Nur 11,9 % der Gutachterausschüsse geben an, dass bei der Anwendung deduktiver Methoden keine Herausforderungen existieren.

Die größte Herausforderung sei mit 60,3 %, dass *wenige bis keine Kauffälle unbebauter Grundstücke* vorliegen. Häufig wird zudem als Herausforderung angegeben, dass *wenige bis keine Kauffälle insgesamt* (37,3 %) und/oder *nicht genügend Mieten* vorliegen (34,1 %).

Dass *unterschiedliche Expertenmeinungen bezüglich der Vorgehensweise* eine Herausforderung bei der Anwendung deduktiver Methoden darstellen, wird von 19,8 % der Umfrageteilnehmer angegeben. 16,7 % der Umfrageteilnehmer nennen den *Mangel geeigneter Sachwertfaktoren (bei Ableitung aus bebauten Kauffällen)* als Herausforderung. 15,1 % der Umfrageteilnehmer empfinden die *großen Spannen zwischen verschiedenen Mieten/Pachten* als herausfordernd.

Unter Sonstiges werden von den Umfrageteilnehmern weitere Herausforderungen beschrieben. Von mehreren Gutachterausschüssen werden hohe Unsicherheiten in den geschätzten Abrisskosten und Abschlägen als Herausforderung genannt. Von einzelnen Gutachterausschüssen werden die Streuung der Kaufpreise und personelle Kapazitäten als Herausforderungen aufgeführt.

In Bezug auf die verschiedenen räumlichen Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse gibt von den kombinierten Gutachterausschüssen mit 6,9 % der geringste Teil an, dass keine Herausforderungen beim Anwenden deduktiver Methoden vorkommen. Bei den städtischen Gutachterausschüssen ist der Anteil mit 15,6 % deutlich höher. Bei den ländlichen Gutachterausschüssen ist es mit 11,8 % ein sehr ähnlicher Anteil wie in der Gesamtbetrachtung (11,9 %). Bei der Wahl der anderen Antwortoptionen zu den Herausforderungen beim Anwenden deduktiver Methoden, lassen sich, unabhängig von den verschiedenen räumlichen Zuständigkeitsbereichen, die gleichen Tendenzen beobachten, die in der Gesamtbetrachtung beschrieben wurden. Auf eine nähere Betrachtung, differenziert nach räumlichen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse, wird daher verzichtet.

Herausforderungen beim Anwenden intersubjektiver Methoden

Frage 20: Welche generellen Herausforderungen treten bei der Anwendung von intersubjektiven Methoden auf?

Die Frage nach den auftretenden Herausforderungen bei der Anwendung von intersubjektiven Methoden wurde von 188 Umfrageteilnehmern beantwortet.

Bei der Anwendung von intersubjektiven Methoden gibt es in den meisten Fällen Herausforderungen, die überwunden werden müssen. Nur 7,4 % der Umfrageteilnehmer geben an, bei der Anwendung von intersubjektiven Methoden zum Teil mit keinerlei Herausforderungen konfrontiert zu sein.

Die beiden am häufigsten auftretenden Herausforderungen beim Anwenden intersubjektiver Methoden sind, ähnlich wie bei den Herausforderungen beim Anwenden mathematisch-statistischer Methoden, dass *wenige bis keine Kauffälle unbebauter Grundstücke* (56,9 %) und *wenige geeignete Kauffälle* (49,5 %) vorliegen. Hingegen geben nur 23,4 % der

Umfrageteilnehmer an, dass *wenige bis keine Kauffälle insgesamt* vorlägen und dies eine Herausforderung darstelle.

Eine weitere häufig auftretende Herausforderung bei der Anwendung intersubjektiver Methoden, die von 48,4 % der Umfrageteilnehmer genannt wird, ist die *Dominanz einzelner Personen bzw. die Tatsache, dass einzelne Personen wortführend agieren*. Dass die *Subjektivität und insbesondere die Befangenheit einzelner Personen* eine Herausforderung darstellt, geben 22,9 % der Umfrageteilnehmer an. Eine *generelle Unentschlossenheit bzw. Meinungslosigkeit*, sowie die *Anwesenheit weniger Expertinnen und Experten* wird von jeweils 18,6 % der Umfrageteilnehmer als Herausforderung bei der Anwendung intersubjektiver Methoden wahrgenommen. 18,1 % der Umfrageteilnehmer geben an, dass *zu unterschiedliche Expertenmeinungen bezüglich der Ergebnisse* eine Herausforderung darstellen würden. Hingegen sind *unterschiedliche Expertenmeinungen bezüglich der Vorgehensweise* mit 5,3 % nur in seltenen Fällen eine Herausforderung.

Unter Sonstiges werden von verschiedenen Umfrageteilnehmern Zeit- und Personalmangel sowie die Abhängigkeit von den befragten Personen als weitere Herausforderungen bei der Anwendung von intersubjektiven Methoden genannt.

Bei der Einzelbetrachtung der unterschiedlichen Gutachterausschuss-Gruppen fällt auf, dass die ländlichen Gutachterausschüsse seltener als städtische oder kombinierte Gutachterausschüsse von Herausforderungen beim Anwenden intersubjektiver Methoden berichten (5,0 %). Bei den kombinierten Gutachterausschüssen liegt der Anteil mit 10,9 % am höchsten. 8,2 % der städtischen Gutachterausschüsse treffen diese Aussage.

Bei den städtischen Gutachterausschüssen geben mit 63,9 % der Gutachterausschüsse überdurchschnittlich viele Gutachterausschüsse an, dass das Vorliegen von wenigen bis keinen Kauffällen unbebauter Grundstücke eine Herausforderung darstellt. Die anderen Antwortoptionen zu möglichen Herausforderungen werden von den städtischen Gutachterausschüssen seltener gewählt als in der Gesamtbetrachtung. Bei den gegebenen Antworten von den ländlichen und kombinierten Gutachterausschüssen lassen sich bezüglich der Art der auftretenden Herausforderungen keine Tendenzen feststellen, die von der beschriebenen Gesamtbetrachtung abweichen. Auf die entsprechenden Werte wird daher nicht eingegangen.

Bewertung der Reproduzierbarkeit der Bodenrichtwervergebnisse und Einschätzung der generellen Geeignetheit der Methoden und Methodenkombinationen

Im Anschluss an die Fragen nach den Herausforderungen beim Anwenden der verschiedenen Methoden wurden die Umfrageteilnehmer gebeten, die Reproduzierbarkeit der Bodenrichtwervergebnisse zu bewerten und die Eignung der Methoden und der Methodenkombinationen im Allgemeinen einzuschätzen. Hierbei wurden die Umfrageteilnehmer nach ihrer Einschätzung zu allen Methoden und Methodenkombinationen befragt.

Die Fragen nach der Reproduzierbarkeit und der generellen Eignung der Methoden und Methodenkombinationen wurden von 202 der 222 Umfrageteilnehmer beantwortet. Die Bewertung erfolgte auf einer Skala von 1 bis 5, wobei 1 *sehr gut* und 5 *sehr schlecht* bedeutet. Alternativ konnte die Aussage *weiß ich nicht/kann ich nicht einschätzen* getroffen werden.

In Abbildung 19 ist die Bewertung der Reproduzierbarkeit der Bodenrichtwterergebnisse und in Abbildung 20 und Abbildung 21 sind die Einschätzung der generellen Eignung der Methoden bzw. Methodenkombinationen durch die Gutachterausschüsse als Säulendiagramm dargestellt. Auf der x-Achse ist die Bewertungsskala abgebildet. Auf der y-Achse werden die Antworten der einzelnen Gutachterausschüsse aufgetragen.

Frage 21: Wie bewerten Sie die Reproduzierbarkeit der Bodenrichtwterergebnisse?

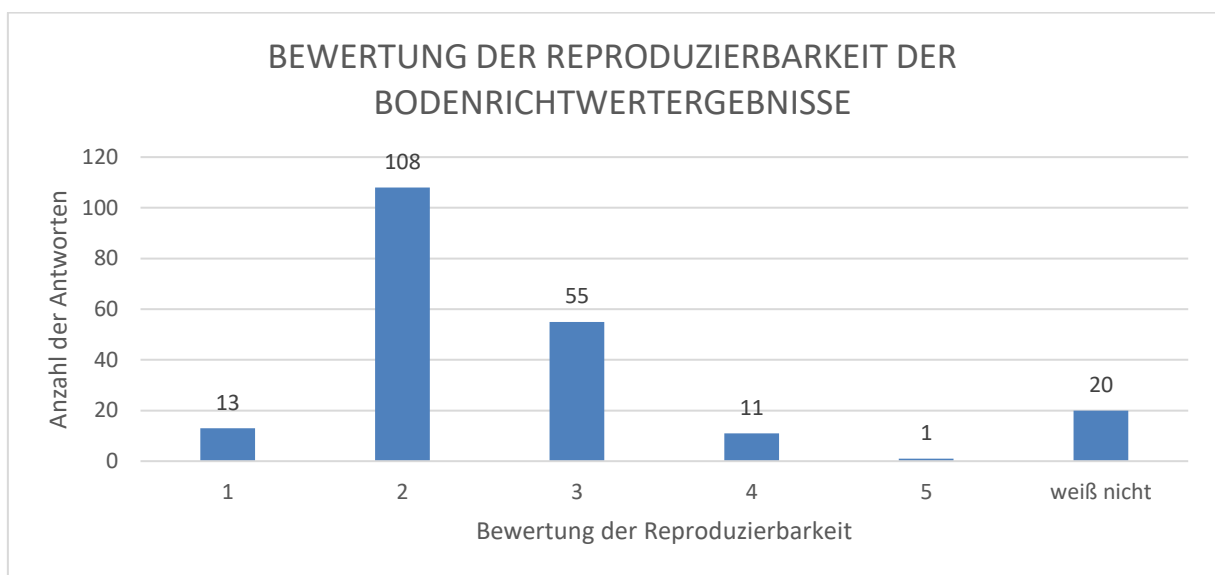


Abbildung 19: Bewertung der Reproduzierbarkeit der Bodenrichtwterergebnisse (eigene Darstellung)

Von 13 Gutachterausschüssen wird die Reproduzierbarkeit der Bodenrichtwterergebnisse als *sehr gut* eingeschätzt. Mit 108 Antworten wird sie von den meisten Gutachterausschüsse als *gut* eingestuft. Circa halb so viele Gutachterausschüsse bewerten die Reproduzierbarkeit der Bodenrichtwterergebnisse als *weder gut noch schlecht*. Allerdings wird auch elf Mal die Bewertung *schlecht* und einmal die Bewertung *sehr schlecht* abgegeben. 20 Gutachterausschüsse geben *weiß nicht* als Antwort an. Im Durchschnitt erzielt die Bewertung der Reproduzierbarkeit der Bodenrichtwterergebnisse eine Punktzahl von 2,36.

Die Reproduzierbarkeit der Bodenrichtwterergebnisse wird, unabhängig von den räumlichen Zuständigkeitsbereichen der verschiedenen Gutachterausschuss-Gruppen, sehr ähnlich eingeschätzt. Die durchschnittliche Punktzahl liegt, je nach Gutachterausschuss-Gruppe zwischen 2,30 und 2,42 Punkten.

Frage 22: Wie schätzen Sie im Allgemeinen die Geeignetheit der Methoden und der Methodenkombinationen ein?

Die folgenden Abbildungen stellen die Einschätzungen der Gutachterausschüsse bezüglich der generellen Eignung der Methoden bzw. Methodenkombinationen grafisch dar. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden die Ergebnisse für die Methoden und die Methodenkombinationen in zwei separaten Säulendiagrammen dargestellt. Sie sind dennoch gemeinsam zu betrachten.

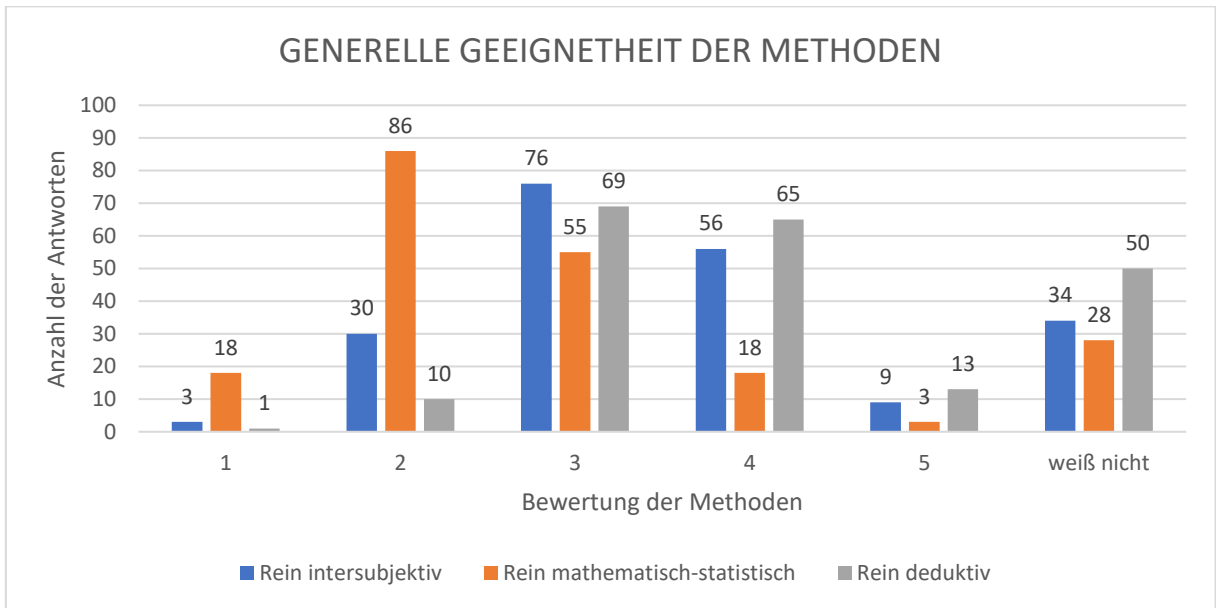


Abbildung 20: Generelle Geeignetheit der Methoden (eigene Darstellung)

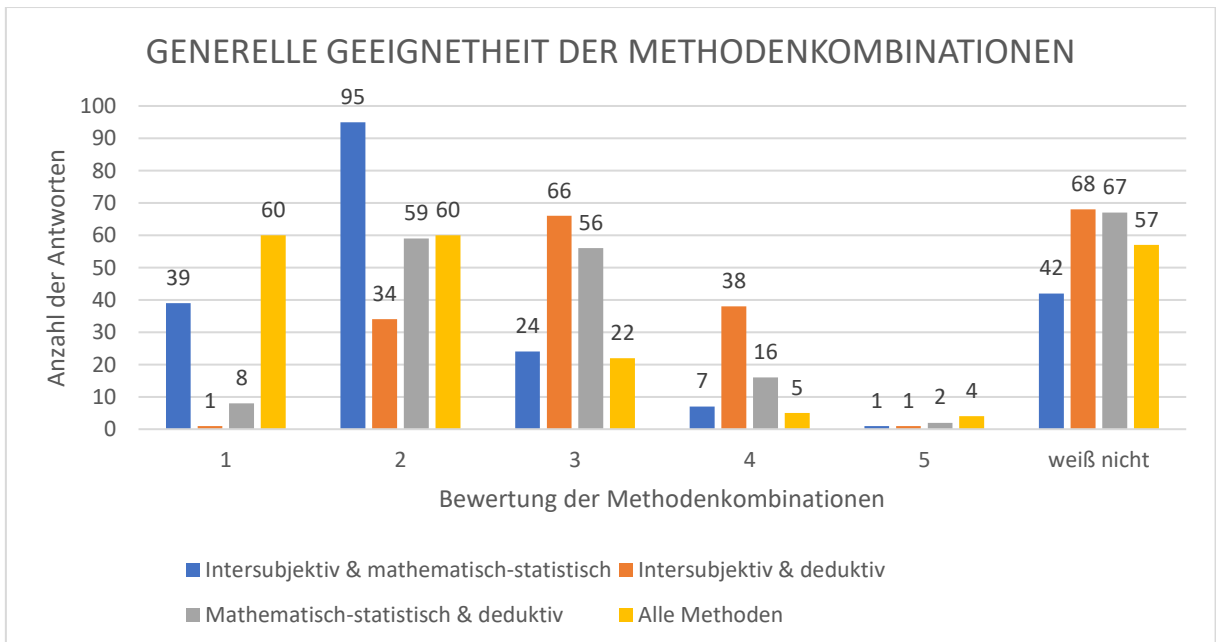


Abbildung 21: Generelle Geeignetheit der Methodenkombinationen (eigene Darstellung)

Wie in Abbildung 20 dargestellt, wird die generelle Eignung rein mathematisch-statistischer Methoden von den meisten Gutachterausschüssen als *gut* oder als *weder gut noch schlecht* bewertet. Bei rein intersubjektiven Methoden und rein deduktiven Methoden hingegen fällt die Einschätzung der generellen Eignung etwas schlechter aus. Hier geben die meisten Gutachterausschüsse eine Bewertung von *weder gut noch schlecht* oder *schlecht* an.

In Abbildung 21 ist die Einschätzung der Gutachterausschüsse bezüglich der generellen Eignung der verschiedenen Methodenkombinationen dargestellt. Die Methodenkombination aus intersubjektiven & mathematisch-statistischen Methoden wird von den meisten Gutachterausschüssen entweder als *gut* oder *sehr gut* bewertet. Bei der Kombination aus allen Methoden geben jeweils 60 Gutachterausschüsse an, die Methodenkombination als *gut* bzw. *sehr gut* zu bewerten. Bei der Methodenkombination aus mathematisch-statistischen & deduktiven Methoden wird die generelle Eignung als etwas schlechter eingeschätzt. Hier geben die meisten Gutachterausschüsse eine Bewertung von *gut* oder *weder gut noch schlecht* ab. Die generelle Eignung der Kombination aus intersubjektiven & deduktiven Methoden wird noch etwas schlechter eingeschätzt.

Im Durchschnitt der Bewertungen schneidet die generelle Eignung der Kombination aller Methoden mit 1,89 Punkten vor der Methodenkombination aus intersubjektiven & mathematisch-statistischen Methoden (Durchschnitt 2,01 Punkte) am besten ab. Sie werden von den Gutachterausschüssen als am besten zur Bodenrichtwertermittlung geeignet eingeschätzt. Gefolgt werden sie von den von rein mathematischen Methoden mit 2,46 Punkten und der Methodenkombination aus mathematisch-statistische & deduktive Methoden mit 2,61 Punkten. Als weniger gut geeignet werden die Methodenkombination aus intersubjektiven & deduktiven Methoden (Durchschnitt 3,03 Punkten) und die rein intersubjektiven Methoden (Durchschnitt 3,22 Punkte) eingeschätzt. Mit durchschnittlich 3,50 Punkten erhalten die rein deduktiven Methoden die schlechteste Bewertung.

Bei der Einschätzung der generellen Eignung der rein mathematisch-statistischen Methoden geben mit 28 Antworten am wenigsten Gutachterausschüsse *weiß nicht* als Antwort an. Bei der Einschätzung der generellen Eignung von der Methodenkombination aus intersubjektiven & deduktiven sowie aus mathematisch-statistischen & deduktiven Methoden ist die *weiß nicht*-Quote mit 68 bzw. 67 Antworten am höchsten. Bei der Einschätzung der Methodenkombinationen wird deutlich häufiger die Aussage *weiß nicht* getroffen als bei der Bewertung der Eignung der einzelnen Methoden.

Die Bewertung der generellen Eignung der Methoden und Methodenkombinationen unterscheidet sich zwischen den Einzelbetrachtungen der Gutachterausschuss-Gruppen, differenziert nach räumlichem Zuständigkeitsbereich, und der oben beschriebenen Gesamtbetrachtung aus den Antworten aller Umfrageteilnehmer kaum merklich. Die beschriebene Reihenfolge von der als am besten geeigneten Methodenkombination (Methodenkombination aus allen Methoden) bis zur als am wenigsten geeignet eingeschätzten

Methodenkategorie (rein deduktiven Methoden) lässt sich auf die Bewertung aller einzelnen Gutachterausschuss-Gruppen übertragen.

Anmerkungen der Umfrageteilnehmer

Frage 23: Fällt Ihnen noch etwas zu Ihrer Arbeit im Gutachterausschuss ein, was nicht abgefragt wurde, aber für die Ermittlung der Bodenrichtwerte wichtig erscheint?

Die Möglichkeit über ein Freitextfeld weitere Anmerkungen zu ihrer Arbeit im Gutachterausschuss bzw. zur Ermittlung von Bodenrichtwertermittlung zu machen, wurde von 54 Umfrageteilnehmern genutzt.

Von einigen Umfrageteilnehmern wird die Vorgehensweise ihres Gutachterausschusses bei der Bodenrichtwertermittlung oder eines Aspektes davon weiter ausgeführt.

Einige Umfrageteilnehmer thematisieren die auftretenden Schwierigkeiten bei der Bodenrichtwertermittlung. Dabei wird nochmals der Mangel an Kauffällen als bedeutende Herausforderung bei der Bodenrichtwertermittlung genannt. Aufgrund des Mangels an Kauffällen könnten mathematisch-statistische Methoden nur selten außerhalb von Neubaugebieten angewandt werden. Ein Umfrageteilnehmer führt den Mangel an Kauffällen auf die steigenden Anforderungen an die Bodenrichtwerte und die daraus resultierende steigende Anzahl an Bodenrichtwertzonen zurück. Dadurch würden die Unsicherheiten sowie der Aufwand der Bodenrichtwertermittlung steigen.

Neben dem Mangel an Kauffällen wird zudem der Personalmangel der Geschäftsstellen von einigen Umfrageteilnehmern als bedeutendes Problem gekennzeichnet. Je größer und qualifizierter die Geschäftsstelle personell ausgestattet sei, desto besser könnten mit aus einem Mangel an Kauffällen resultierenden Herausforderungen umgegangen werden.

Zudem wird von Umfrageteilnehmern angemerkt, dass die Qualität der Arbeit durch die Auswahl der Mitglieder des Gutachterausschusses beeinflusst wird. Dabei sei eine gute Marktkenntnis der Mitglieder des Gutachterausschusses entscheidend. Ein ländlicher Gutachterausschuss nennt dies als Schwierigkeit da er für einen großen Zuständigkeitsbereich verantwortlich sei. Von anderen Umfrageteilnehmern wird angemerkt, dass insbesondere in kleinen Kommunen eine geringe Fachexpertise der Mitglieder des Gutachterausschusses Schwierigkeiten darstelle.

Weitere Umfrageteilnehmer merken an, dass es mehr Anhaltspunkte für ein einheitliches Vorgehen geben sollte. Sie empfänden eine Empfehlung oder Musterbeispiele als hilfreich.

3.4.4. Einordnung

Nachdem in den vorangegangenen Fragengruppen inhaltliche Fragen gestellt wurden, bietet die vierte Fragengruppe die Möglichkeit, die Antworten bestimmten Merkmalen der Gutachterausschüsse zuzuordnen. Dabei wurde zum einen abgefragt, welchem Bundesland ein Gutachterausschuss angehört und ob er überwiegend für städtische, ländliche oder beide Regionen zuständig ist. Zum anderen wurden Fragen zur Größe und Organisation der Gutachterausschüsse gestellt. Da die Antworten auf diese Fragen nach dem Bundesland und dem räumlichen Zuständigkeitsbereich der Gutachterausschüsse bereits in Zusammenhang mit der Rücklaufquote in Abschnitt 3.2 dargestellt worden sind, werden sie an dieser Stelle nicht erneut aufgeführt.

Größe und Organisation der Gutachterausschüsse

Frage 24 a: Teilen Sie die Mitglieder des Gutachterausschusses in Vorbereitung zur Ermittlung der Bodenrichtwerte in Teilgruppen (z. B. nach Grundstücksteilmärkten) auf?

Die Frage, ob die Mitglieder des Gutachterausschusses in Vorbereitung zur Ermittlung der Bodenrichtwerte in Teilgruppen aufgeteilt werden, wurde als Ja-/Nein-Frage konzipiert, sodass eine Mehrfachauswahl nicht möglich war. Sie wurde von 217 der 222 Umfrageteilnehmer beantwortet. Wenn die Umfrageteilnehmer angaben, dass die Mitglieder ihres Gutachterausschusses in Teilgruppen aufgeteilt werden, wurden ihnen zusätzliche Fragen zur durchschnittlichen Anzahl an Mitgliedern je Teilgruppe und zur Anzahl an Teilgruppen gestellt. Wenn die Umfrageteilnehmer hingegen angaben, keine Teilgruppen zu bilden, wurde ihnen eine zusätzliche Frage zur Mitgliederanzahl des Gutachterausschusses gestellt.

42,9 % der Umfrageteilnehmer geben an, ihren Gutachterausschuss in Vorbereitung zur Ermittlung der Bodenrichtwerte in Teilgruppen aufzuteilen.

Je nach räumlichem Zuständigkeitsbereich sind Abweichungen von der Gesamtbetrachtung festzustellen. Während bei den städtischen Gutachterausschüssen nur 21,3 % angeben, Teilgruppen zu bilden, werden bei den ländlichen Gutachterausschüssen von einem ähnlich großen Anteil Teilgruppen gebildet wie keine Teilgruppen gebildet werden. Hingegen gibt bei den kombinierten Gutachterausschüssen der größere Anteil an, Teilgruppen zu bilden (62,3 %).

Frage 24 b: Wie viele Personen sind Mitglieder Ihres Gutachterausschusses? Bitte schätzen Sie.

Frage 24 c: Wie viele Mitglieder des Gutachterausschusses sind ca. in einer Gruppe? Bitte schätzen Sie die durchschnittliche Anzahl der Mitglieder einer Teilgruppe.

Frage 24 d: Wie viele Gruppen gibt es? Bitte schätzen Sie.

Gutachterausschüsse, die in Vorbereitung zur Ermittlung der Bodenrichtwerte keine Teilgruppen bilden sind i. d. R. kleiner als die Gutachterausschüsse, die ihre Mitglieder in Teilgruppen aufteilen. Die Mitgliederanzahl der Gutachterausschüsse, die keine Teilgruppen

bilden, beträgt im Median 16 Mitglieder, während der Median der Mitgliederanzahl bei Gutachterausschüssen, die Teilgruppen bilden, 24 Mitglieder zählt.

Der kleinste der Gutachterausschüsse, der keine Teilgruppen bildet zählt vier Mitglieder. Der größte hat 70 Mitglieder. Ebenso wie der kleinste Gutachterausschuss, der keine Teilgruppen bildet, zählt auch der kleinste Gutachterausschuss, der Teilgruppen bildet, vier Mitglieder. Der größte hingegen zählt 1260 Mitglieder und ist ein ländlicher Gutachterausschuss mit Teilgruppen aus Baden-Württemberg. Aufgrund der erheblichen Abweichung des Wertes zu dem oben genannten Median von 24 Mitglieder, könnte es sich hierbei allerdings auch um eine fehlerhafte Angabe handeln.

Teilgruppen bestehen im Median aus sieben Mitgliedern. Es gibt allerdings auch Gutachterausschüsse, deren Teilgruppen nur eine Person oder 70 Personen als Mitglied haben. Ebenso variiert die Anzahl an Teilgruppen eines Gutachterausschusses. Im Median bilden die Gutachterausschüsse vier Teilgruppen. Das Minimum an Teilgruppen liegt hierbei bei einer und das Maximum bei 30 Teilgruppen.

3.5. Auswertung der Kontrollfragen

In der zweiten Fragengruppe wurde abgefragt, welche Methodenkategorien und/oder Kombinationen an Methodenkategorien die Gutachterausschüsse zur Ermittlung von Bodenrichtwerten verwenden. Dazu sollten die Umfrageteilnehmer zwischen den Methodenkategorien mathematisch-statistisch, deduktiv und intersubjektiv sowie allen möglichen Kombinationen aus den genannten Methodenkategorien wählen. Unterschieden wurden zudem die drei möglichen Fälle, dass in Bodenrichtwertzonen entweder keine Kauffälle, ein bis wenige Kauffälle oder ausreichend Kauffälle vorliegen. Die Methodenkategorien wurden zu Beginn der zweiten Fragegruppe entsprechend dem der vorliegenden Arbeit zugrundeliegenden Verständnis (vgl. Abschnitt 2.4) definiert. Mehrfachantworten waren möglich.

Die Fragen der ersten Fragengruppe beziehen sich auf die allgemeine Vorgehensweise der Gutachterausschüsse bei der Bodenrichtwertermittlung. Wie in Abschnitt 3.1.2 beschrieben, dient ein Teil der Fragen als Kontrollfragen, um die Plausibilität der gegebenen Antworten bezüglich der Methodenauswahl überprüfen zu können.

Aufbauend auf der deskriptiven Darstellung der Umfrageergebnisse werden die Ergebnisse im Folgenden im Hinblick auf die Verwendung der verschiedenen Methodenkategorien ausgewertet. Dazu werden die Ergebnisse der Methodenauswahl (vgl. Abschnitt 3.4.2) vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Kontrollfragen (vgl. Abschnitt 3.4.1) analysiert.

3.5.1. Verwendung mathematisch-statistischer Methoden

Zusammenfassung der Ergebnisse der Methodenauswahl

Nachdem die Ergebnisse der Methodenauswahl in Abschnitt 3.4.2 detailliert dargestellt wurden, werden die Ergebnisse hinsichtlich der Verwendung mathematisch-statistischer Methoden in Tabelle 1 zusammengefasst.

Dabei werden die Anteile an Umfrageteilnehmern kombiniert, die angegeben haben, rein mathematisch-statistische Methoden und/oder eine Methodenkombination, in der mathematisch-statistische Methoden enthalten sind, zu verwenden. Es werden die drei verschiedenen Fälle betrachtet, anhand derer die Anzahl vorliegender Kauffälle unterschieden wird. Zusätzlich wird unter *Fallübergreifend* der Anteil an Gutachterausschüssen dargestellt, der für mindestens einen der drei Fälle angegeben hat, rein mathematisch-statistische Methoden oder eine entsprechende Methodenkombination zu verwenden.

Tabelle 1: Verwendung von mathematisch-statistischen Methoden entsprechend den Antworten in Fragengruppe 2

Verwendung von mathematisch-statistischen Methoden entsprechend der Methodenauswahl in Fragengruppe 2				
	Fall 1	Fall 2	Fall 3	Fallübergreifend
Gesamtbetrachtung	79,9 %	88,7 %	94,8 %	95,9 %
Städtischer Gutachterausschuss	75,3 %	83,3 %	98,6 %	95,9 %
Ländlicher Gutachterausschuss	79,3 %	89,8 %	90,0 %	94,6 %
Kombinierter Gutachterausschuss	86,8 %	94,2 %	98,1 %	98,1 %

Mathematisch-statistische Methoden werden nach den Angaben der Umfrageteilnehmer im Rahmen der Methodenauswahl mit 95,9% vom Großteil der Gutachterausschüsse in mindestens einem der drei Fälle zur Ermittlung von Bodenrichtwerten eingesetzt. In der Einzelbetrachtung der kombinierten Gutachterausschüsse ist der Anteil mit 98,1 % etwas größer als in der Gesamtbetrachtung, bei ländlichen Gutachterausschüssen mit 94,6 % hingegen etwas geringer. Die Einzelbetrachtung der städtischen Gutachterausschüsse unterscheidet sich nicht von der Gesamtbetrachtung.

Identifikation der Kontrollfragen & Gegenüberstellung der Ergebnisse

Wie in Abschnitt 2.4 hergeleitet, werden mathematisch-statistische Methoden in der vorliegenden Arbeit wie folgt definiert:

Mathematisch-statistische Methoden bilden den Mittelwert, Modalwert oder Median der einzelnen Kaufpreise für unbebaute Grundstücke oder nutzen statistisch aus Kaufpreisen abgeleitete Faktoren, um die Bodenrichtwerte zu ermitteln. Dabei kann es sich um Indexreihen zur konjunkturellen Anpassung der Kaufpreise oder Umrechnungskoeffizienten zur qualitativen Anpassung der Kaufpreise handeln. Ebenso spielen einfache Zu- und Abschläge (z. B. für Erschließungskosten) eine Rolle.

Demnach können die in der ersten Fragengruppe gestellten Fragen nach den genutzten mathematischen Maßen bei der Analyse der Kaufpreise unbebauter Grundstücke (Frage 5) sowie nach der Verwendung von Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten (Fragen 6a und 7a) als Kontrollfragen verstanden werden.

Wie in Abbildung 5 dargestellt, haben nur 6,1 % der Gutachterausschüsse angegeben, dass sie bei der Analyse der Kaufpreise unbebauter Grundstücke keine mathematischen Maße nutzen. Von den restlichen Gutachterausschüssen werden der arithmetische Mittelwert, der gewichtete Mittelwert, der Median, der Modalwert oder andere mathematische Maße verwendet (vgl. Abschnitt 3.4.1).

Die Antworten auf die Fragen nach der Verwendung von Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten werden in den Abbildungen 6 und 7 grafisch dargestellt. Wie in Abschnitt 3.4.1 beschrieben, geben insgesamt 58,2 % der Umfrageteilnehmer an, entweder selbst abgeleitete Bodenpreisindexreihen oder Bodenpreisindexreihen Dritter zu verwenden. Die restlichen Gutachterausschüsse geben an, keine Indexreihen zu nutzen. Umrechnungskoeffizienten werden insgesamt von etwas weniger Gutachterausschüssen genutzt als Bodenpreisindexreihen. Hier geben in Summe 53,5 % der Umfrageteilnehmer an, von selbst abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten oder von Umrechnungskoeffizienten Dritter Gebrauch zu machen.

In Tabelle 2 wird dargestellt, welcher Anteil an Gutachterausschüssen angibt mathematische Maße zu nutzen und/oder Bodenpreisindexreihen und/oder Umrechnungskoeffizienten zu verwenden. Diese gemeinsame Auswertung der Kontrollfragen aus Fragengruppe 1 wird den Ergebnissen zur Verwendung mathematisch-statistischer Methoden aus der zweiten Fragengruppe (vgl. Tabelle 1) gegenübergestellt.

Tabelle 2: Verwendung von mathematisch-statistischen Methoden unter Berücksichtigung der drei Kontrollfragen

Verwendung von mathematisch-statistischen Methoden			
	Ergebnisse der Kontrollfragen (Fragengruppe 1)	Ergebnisse der Methodenauswahl der Gutachterausschüsse (Fragengruppe 2)	Differenz der Ergebnisse in Prozentpunkten
Gesamtbeurteilung	97,7 %	95,9 %	-1,8
Städtischer Gutachterausschuss	97,3 %	95,9 %	-1,4
Ländlicher Gutachterausschuss	96,8 %	94,6 %	-2,2
Kombinierter Gutachterausschuss	100 %	98,1 %	-1,9

Wie in Tabelle 2 dargestellt, weichen die Ergebnisse bezüglich der Verwendung von mathematisch-statistischen Methoden aus der ersten und der zweiten Fragengruppe geringfügig voneinander ab. Im Rahmen der Methodenauswahl geben etwas weniger Umfrageteilnehmer an, mathematisch-statistische Methoden zu verwenden als aus der gemeinsamen Auswertung der drei Kontrollfragen abzuleiten ist. Die Differenz beträgt bei Betrachtung aller Gutachterausschüsse (Gesamtbeurteilung) lediglich -1,8 Prozentpunkte. Etwas größer ist die Abweichung bei der Einzelbeurteilung der kombinierten Gutachterausschüsse (-1,9 Prozentpunkte) und der ländlichen Gutachterausschüsse (-2,2 Prozentpunkte). Die kleinste Abweichung bezüglich der Verwendung von mathematisch-statistischen Methoden liegt bei den städtischen Gutachterausschüssen mit -1,4 Prozentpunkten vor.

Bei der Betrachtung der Ergebnisse der Kontrollfragen ist zu berücksichtigen, dass mathematische Maße zwar typischerweise ein Indiz für die Verwendung von mathematisch-statistischen Methoden sind, aber auch im Zusammenhang mit deduktiven und intersubjektiven Methoden Mittelwerte gebildet werden. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verwendung mathematischer Maße angegeben wurde, obwohl keine mathematisch-statistischen Methoden zur Ermittlung von Bodenrichtwerten eingesetzt werden. Dementsprechend wird die Verwendung mathematisch-statistischer Methoden in den Ergebnissen der Kontrollfragen vermutlich etwas überschätzt. Gleichzeitig wird die Verwendung deduktiver und intersubjektiver Methoden dadurch gegebenenfalls etwas unterschätzt.

Ergänzend werden daher in Tabelle 3 ausschließlich die gemeinsamen Ergebnisse der eindeutig zuzuordnenden Kontrollfragen, nämlich nach der Verwendung von Bodenpreisindexreihen

(Frage 6a) und/oder der Verwendung von Umrechnungskoeffizienten (Frage 7a), den Ergebnissen der Methodenauswahl gegenübergestellt.

Tabelle 3: Verwendung von mathematisch-statistischen Methoden unter Berücksichtigung der eindeutig zuzuordnenden Kontrollfragen

Verwendung von mathematisch-statistischen Methoden			
	Ergebnisse der Kontrollfragen (Fragegruppe 1)	Ergebnisse der Methodenauswahl der Gutachterausschüsse (Fragegruppe 2)	Differenz der Ergebnisse in Prozentpunkten
Gesamtbetrachtung	73,2 %	95,9 %	22,7
Städtischer Gutachterausschuss	73,3 %	95,9 %	22,6
Ländlicher Gutachterausschuss	64,8 %	94,6 %	29,8
Kombinierter Gutachterausschuss	86,8 %	98,1 %	11,3

Werden lediglich die Ergebnisse der Kontrollfragen nach der Verwendung von Bodenpreisindexreihen und/oder Umrechnungskoeffizienten den Ergebnissen der Methodenauswahl gegenübergestellt, fällt auf, dass in der Methodenauswahl in Fragegruppe 2 deutlich mehr Umfrageteilnehmer angeben mathematisch-statistische Methoden zur Ermittlung von Bodenrichtwerten heranzuziehen, als Bodenindexreihen und/oder Umrechnungskoeffizienten verwenden.

Anders als bei der Gegenüberstellung der Ergebnisse der Methodenauswahl zu den Ergebnissen aller drei Kontrollfragen, wo die Ergebnisdifferenz gering ist (vgl. Tabelle 2), lassen sich hier deutliche Unterschiede zwischen den Ergebnissen der Methodenauswahl und der Ergebnisauswertung der beiden eindeutig zuzuordnenden Kontrollfragen feststellen.

Allerdings wird die Verwendung mathematisch-statistischer Methoden in dieser Darstellung vermutlich etwas unterschätzt, da nur mathematisch-statistische Methoden berücksichtigt werden, bei denen Bodenpreisindexreihen und/oder Umrechnungskoeffizienten verwendet werden. Dadurch bleibt beispielsweise der unmittelbare Preisvergleich (vgl. Abschnitt 2.1.1) unberücksichtigt. Sicher kann auf Basis der Kontrollfragen jedoch festgestellt werden, dass mathematisch-statistische Methoden von mindestens 73,2 % und maximal 97,7 % der Gutachterausschüsse verwendet werden.

3.5.2. Verwendung deduktiver Methoden

Zusammenfassung der Ergebnisse der Methodenauswahl

Analog zu Tabelle 1 werden in Tabelle 4 die Ergebnisse der Methodenauswahl (vgl. Abschnitt 3.4.2) hinsichtlich der Verwendung deduktiver Methoden zusammengefasst.

Tabelle 4: Verwendung von deduktiven Methoden entsprechend den Antworten in Fragengruppe 2

Verwendung von deduktiven Methoden entsprechend der Methodenauswahl in Fragengruppe 2				
	Fall 1	Fall 2	Fall 3	Fallübergreifend
Gesamtbetrachtung	57,1 %	54,9 %	27,4 %	64,1 %
Städtischer Gutachterausschuss	63,0 %	63,9 %	30,4 %	68,9 %
Ländlicher Gutachterausschuss	52,2 %	50,0 %	28,9 %	59,8 %
Kombinierter Gutachterausschuss	56,6 %	50,0 %	21,2 %	64,2 %

Im Rahmen der Methodenauswahl wird von 64,1 % der Umfrageteilnehmer angegeben, dass ihre Gutachterausschüsse in mindestens einem der drei Fälle deduktive Methoden zur Bodenrichtwertermittlung verwenden. Während der Anteil bei den städtischen Gutachterausschüssen mit 68,9 % etwas größer als in der Gesamtbetrachtung ist, ist er bei den ländlichen Gutachterausschüssen mit 59,8 % etwas kleiner. Bei den kombinierten Gutachterausschüssen weicht der Anteil lediglich um 0,1 Prozentpunkte von dem der Gesamtbetrachtung ab.

Identifikation der Kontrollfragen & Gegenüberstellung der Ergebnisse

Entsprechend der in Abschnitt 2.4 ausgeführten Herleitung werden deduktive Methoden in der vorliegenden Arbeit wie folgt definiert:

Deduktive Methoden bestehen aus einer Ableitung von Kaufpreisen anderer Qualität durch Berücksichtigung bekannter bzw. abzuschätzender Wertverhältnisse oder Kosten. Hierzu zählen beispielsweise die Abschätzung von Abbruchkosten bei Kaufpreisen für bebaute Grundstücke, bei denen das aufstehende Gebäude zum Abbruch ansteht. Weitere Beispiele für deduktive Methoden sind das Mietlageverfahren oder das Mietsäulenverfahren.

Als Kontrollfragen für die Anwendung von deduktiven Methoden dienen zwei Fragen aus der ersten Fragengruppe. Zum einen die Frage, ob die Gutachterausschüsse die Entwicklung von Bodenrichtwerten auf die Entwicklung anderer Zonen übertragen (Frage 9a) und zum anderen die Frage, ob Bodenrichtwerte aus Kaufpreisen anderer Qualität abgeleitet werden (Frage 10).

Die Antworten auf die beiden Fragen sind in Abschnitt 3.4.1 dargestellt. Wie beschrieben, haben nur 2,7 % der Gutachterausschüsse angegeben, die Entwicklung von Bodenrichtwerten nicht auf andere Zonen zu übertragen. Die große Mehrheit (97,3 %) der Gutachterausschüsse hingegen leitet die Entwicklung von Bodenrichtwerten aus der Entwicklung anderer Zonen ab. Auf die genutzten Methoden bei der Übertragung wurde in Abbildung 11 eingegangen. Die Ableitung von Bodenrichtwerten aus Kaufpreisen anderer Qualität spielt für die Bodenrichtwertermittlung bei einem geringeren Anteil an Gutachterausschüssen eine Rolle. Wie in Abbildung 12 dargestellt, haben 39,4 % der Umfrageteilnehmer angegeben, dass ihre Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte nicht aus Kaufpreisen anderer Qualität ableiten. Die restlichen Umfrageteilnehmer gaben an, den Bodenwert aus dem Residualwert eines Abrissobjektes, aus Kaufpreisen für bebaute Grundstücke und/oder aus sonstigen Qualitäten abzuleiten.

Die gemeinsame Auswertung der Kontrollfragen, d. h. welcher Anteil an Gutachterausschüssen angibt, die Entwicklung von Bodenrichtwerten auf andere Zonen zu übertragen und/oder die Entwicklung von Bodenrichtwerten aus der Entwicklung anderer Zonen abzuleiten, wird in Tabelle 5 dargestellt. Gleichzeitig erfolgt eine Gegenüberstellung des gemeinsamen Ergebnisses der beiden Kontrollfragen mit den Ergebnissen der Methodenauswahl bezüglich deduktiver Methoden (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 5: Verwendung von deduktiven Methoden

Verwendung von deduktiven Methoden			
	Ergebnisse der Kontrollfragen (Fragengruppe 1)	Ergebnisse der Methodenauswahl der Gutachterausschüsse (Fragengruppe 2)	Differenz der Ergebnisse in Prozentpunkten
Gesamtbetrachtung	98,2 %	64,1 %	-34,1
Städtischer Gutachterausschuss	96,0 %	68,9 %	-27,1
Ländlicher Gutachterausschuss	98,9 %	59,8 %	-39,1
Kombinierter Gutachterausschuss	100 %	64,2 %	-35,8

Durch die Gegenüberstellung der Ergebnisse von den Fragen zur Verwendung von deduktiven Methoden wird deutlich, dass das Ergebnis der Methodenauswahl erheblich von dem der zugehörigen Kontrollfragen abweicht. Im Rahmen der Methodenauswahl geben deutlich weniger Umfrageteilnehmer an, deduktive Methoden zu verwenden als aus der gemeinsamen Auswertung der beiden Kontrollfrage hervorgeht. Die Abweichung zwischen dem Anteil an Umfrageteilnehmern, der bei der Methodenauswahl für mindestens einen der drei Fälle angibt, rein deduktive Methoden und/oder eine Methodenkombination, die deduktive Methoden beinhaltet, zu verwenden, und dem entsprechenden Ergebnis der Kontrollfragen, beträgt in der Gesamtbetrachtung -34,1 Prozentpunkte. Noch größer ist die Abweichung bei der Einzelbetrachtung der kombinierten Gutachterausschüsse (-35,8 Prozentpunkte) und der ländlichen Gutachterausschüsse (-39,1 Prozentpunkte). Im Vergleich am geringsten ist die Abweichung bei den städtischen Gutachterausschüssen, wobei auch diese mit -27,1 Prozentpunkten sehr deutlich ist.

Die Frage, ob die Gutachterausschüsse die Entwicklung von Bodenrichtwerten auf die Entwicklung anderer Zonen übertragen, könnte auch von Gutachterausschüssen mit *Ja* beantwortet worden sein, die keine deduktiven, sondern intersubjektive Methoden zur Bodenrichtwertermittlung anwenden. Dies zeigt sich in den Antworten der Frage 17 nach der Art der verwendeten deduktiven Methoden, bei der verschiedene Umfrageteilnehmer unter *Sonstiges* intersubjektive Methoden beschrieben haben. Denn obwohl die Übertragung von Bodenrichtwertentwicklungen auf andere Zonen nicht das Hauptmerkmal intersubjektiver Methoden ist, findet diese auch bei der Anwendung verschiedener intersubjektiver Methoden statt (vgl. z. B. Abschnitt 2.3.2). Dementsprechend wird der Anteil an Gutachterausschüssen, der nach den Ergebnissen der aufgeführten Kontrollfragen deduktive Methoden zur Bodenrichtwertermittlung verwendet, vermutlich etwas überschätzt. Hingegen wird der Anteil, der intersubjektive Methoden verwendet, vermutlich etwas unterschätzt.

Gleichzeitig wird die Frage nach den mathematischen Maßen den mathematisch-statistischen Methoden als Kontrollfrage zugeordnet, obwohl sie auch auf deduktive Methoden zutreffen kann. In diesem Hinblick wird die Verwendung deduktiver Methoden vermutlich etwas unterschätzt (vgl. Abschnitt 3.5.1).

In Anbetracht der beiden beschriebenen Kontrollfragen, welche nicht eindeutig den deduktiven Methoden zugeordnet werden können, ist der Anteil der Gutachterausschüsse, der entsprechend der in Tabelle 5 ausgewerteten Kontrollfragen deduktive Methoden nutzt, mit Unsicherheiten behaftet. Es wäre jedoch möglich, dass sich die beschriebenen Einflüsse der nicht eindeutig zuzuordnenden Kontrollfragen gegenseitig aufheben oder zumindest reduzieren. Dies könnte der Fall sein, da die Verwendung der deduktiven Methoden durch die zuvor beschriebenen Zuordnungen der Kontrollfragen einerseits etwas überschätzt und andererseits etwas unterschätzt wird. Ob und inwieweit dies der Fall ist, kann anhand der vorliegenden Daten allerdings nicht untersucht werden.

3.5.3. Verwendung intersubjektiver Methoden

Zusammenfassung der Ergebnisse der Methodenauswahl

In Tabelle 6 werden die Ergebnisse aus der zweiten Fragengruppe, die in Abschnitt 3.4.2 detailliert dargestellt sind, bezüglich der Verwendung intersubjektiver Methoden zusammengefasst. Der Aufbau der Tabelle ist analog zu Tabelle 1 und Tabelle 4.

Tabelle 6: Verwendung von intersubjektiven Methoden entsprechend den Antworten in Fragengruppe 2

Verwendung von intersubjektiven Methoden entsprechend der Methodenauswahl in Fragengruppe 2				
	Fall 1	Fall 2	Fall 3	Fallübergreifend
Gesamtbetrachtung	84,0 %	84,5 %	57,5 %	87,3 %
Städtischer Gutachterausschuss	80,8 %	83,3 %	56,5 %	86,5 %
Ländlicher Gutachterausschuss	88,0 %	87,5 %	60,0 %	88,0 %
Kombinierter Gutachterausschuss	81,1 %	80,8 %	55,8 %	86,8 %

Nach Angaben der Umfrageteilnehmer im Rahmen der Methodenauswahl werden intersubjektive Methoden von 87,3 % der Gutachterausschüsse in mindestens einem der drei Fälle zur Ermittlung von Bodenrichtwerten verwendet. Bei der Einzelbetrachtung der ländlichen Gutachterausschüssen ist der Anteil mit 88,0 % geringfügig größer als in der Gesamtbetrachtung. Bei den kombinierten sowie den städtischen Gutachterausschüssen ist der Anteil geringfügig kleiner als in der Gesamtbetrachtung (86,8 % bzw. 86,5 %).

Identifikation der Kontrollfrage & Gegenüberstellung der Ergebnisse

Wie in Abschnitt 2.4 beschreiben, werden intersubjektive Methoden in der vorliegenden Arbeit wie folgt charakterisiert:

Intersubjektive Methoden basieren auf der Befragung von Experten und Expertinnen, welche durch Marktkenntnis und Erfahrung Zu- und Abschläge schätzen. Diese werden dann zur Ermittlung der Bodenrichtwerte herangezogen. Beispiele für intersubjektive Methoden sind die Zielbaumethode oder die Delphi-Befragung.

Die Frage aus der ersten Fragengruppe, ob bei der Ableitung der Bodenrichtwerte aus Kaufpreisen in Abstimmung mit anderen Mitgliedern des Gutachterausschusses Zu- und Abschläge geschätzt werden (Frage 8), dient damit als Kontrollfrage.

Wie in Abbildung 10 dargestellt, wurde von 28,2 % der Umfrageteilnehmer angegeben, dass ihre Gutachterausschüsse keine Zu- und Abschläge schätzen. Die restlichen 71,8 % geben an, Zu- und Abschläge auf Basis von Expertenmeinungen, eigener gutachterlicher Einschätzung oder auf Basis von Angaben aus der Literatur zu schätzen (vgl. Abschnitt 3.4.1).

In Tabelle 7 werden die Ergebnisse der Kontrollfrage aus der ersten Fragengruppe und die Ergebnisse der zweiten Fragengruppe (Methodenauswahl) bezüglich der Verwendung von intersubjektiven Methoden gegenübergestellt.

Tabelle 7: Verwendung von intersubjektiven Methoden

Verwendung von intersubjektiven Methoden			
	Ergebnis der Kontrollfrage (Fragengruppe 1)	Ergebnisse der Methodenauswahl der Gutachterausschüsse (Fragengruppe 2)	Differenz der Ergebnisse in Prozentpunkten
Gesamtbetrachtung	71,8 %	87,3 %	15,5
Städtischer Gutachterausschuss	80,0 %	86,5 %	6,5
Ländlicher Gutachterausschuss	66,3 %	88,0 %	21,7
Kombinierter Gutachterausschuss	69,2 %	86,8 %	17,6

Bei der Gegenüberstellung der Ergebnisse aus der ersten und der zweiten Fragengruppe bezüglich der Verwendung von intersubjektiven Methoden fällt auf, dass Abweichungen zwischen den Ergebnissen vorliegen. Im Rahmen der Methodenauswahl geben mehr Umfrageteilnehmer an intersubjektive Methoden zu verwenden als aus der entsprechenden Kontrollfrage abzuleiten ist. In der Gesamtbetrachtung weicht die Anzahl an Umfrageteilnehmern, die für mindestens einen der drei möglichen Fälle angegeben haben, rein intersubjektive Methoden und/oder eine Methodenkombination, in der intersubjektive Methoden eingeschlossen sind, zu verwenden von den Antworten auf die Frage, ob in Abstimmung mit anderen Mitgliedern des Gutachterausschusses Zu- und Abschläge geschätzt werden (Frage 8), um 15,5 Prozentpunkte ab. Mit 21,7 Prozentpunkten ist die Abweichung bei den ländlichen Gutachterausschüssen am größten. Am wenigsten weichen die Ergebnisse bei den städtischen Gutachterausschüssen voneinander ab (6,5 Prozentpunkte). Die Abweichung bei den kombinierten Gutachterausschüssen beträgt 17,6 Prozentpunkte.

Wie in den Abschnitten 3.5.1 und 3.5.2 beschrieben, wird der Anteil der Gutachterausschüsse, welche intersubjektive Methoden verwenden, auf Basis der Ergebnisse der Kontrollfragen vermutlich etwas unterschätzt. Die Fragen nach den mathematischen Maßen (Frage 5) sowie der Übertragung von Bodenrichtwertentwicklungen auf andere Zonen (Frage 9a) werden als Kontrollfragen den mathematisch-statistischen bzw. den deduktiven Methoden zugeordnet, können zum Teil aber auch auf intersubjektive Methoden zutreffen.

3.5.4. Interpretation der Kontrollfragenergebnisse

In den Abschnitten 3.5.1 bis 3.5.3 wurden die Ergebnisse der von den Umfrageteilnehmern vorgenommenen Methodenauswahl den Ergebnissen der gemeinsam ausgewerteten Kontrollfragen gegenübergestellt. Dabei fällt auf, dass die Ergebnisse bezüglich der Verwendung der verschiedenen Methoden voneinander abweichen. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Gesamtbetrachtungen interpretiert.

Den Ergebnissen aus der Methodenauswahl nach sind die mathematisch-statistischen Methoden die am meisten verwendeten Methoden. 95,9 % der Gutachterausschüsse geben an mindestens in einem der drei Fälle rein mathematisch-statistische Methoden und/oder eine Methodenkombination, in der mathematisch-statistische Methoden inbegriffen sind, zu verwenden. Bei der Auswertung der Kontrollfragen liegen Unsicherheiten vor, da eine Kontrollfrage (Frage 5) auch auf deduktive und intersubjektive Methoden zutrifft und daher eine limitierte Aussagekraft enthält. Aus den Kontrollfragen kann jedoch abgeleitet werden, dass mathematisch-statistische Methoden von einem Anteil zwischen 73,2 % und 97,7 % der Gutachterausschüsse zur Bodenrichtwertermittlung verwendet werden (vgl. Abschnitt 3.5.1).

Bei der Gegenüberstellung der Ergebnisse der Methodenauswahl und der Kontrollfragen zur Verwendung deduktiver Methoden fällt auf, dass in der Methodenauswahl weniger Umfrageteilnehmer angeben deduktive Methoden zu verwenden, als es den Kontrollfragen nach tun. Im Rahmen der Methodenauswahl geben 64,1 % der Umfrageteilnehmer an, dass ihre Gutachterausschüsse in mindestens einem der drei Fälle rein deduktive Methoden und/oder eine Methodenkombination mit deduktiven Methoden anwenden. Gleichzeitig lassen die Ergebnisse der Kontrollfragen darauf schließen, dass deduktive Methoden vom Großteil der Gutachterausschüsse verwendet werden. 98,2 % der Umfrageteilnehmer geben an, dass ihre Gutachterausschüsse die Entwicklung von Bodenrichtwerten auf die Entwicklung anderer Zonen übertragen (Frage 9a) und/oder Bodenrichtwerte aus Kaufpreisen anderer Qualität ableiten (Frage 10), was beides typisch für deduktive Methoden ist. Das Ergebnis der Kontrollfragen ist jedoch ebenfalls mit Unsicherheiten behaftet (vgl. Abschnitt 3.5.2).

Intersubjektive Methoden werden laut den Ergebnissen der Methodenauswahl von 87,3 % der Gutachterausschüsse in mindestens einem der drei Fälle angewandt, wobei die Verwendung intersubjektiver Methoden in diesem Ergebnis vermutlich etwas unterschätzt wird. Gleichzeitig geben 71,8 % der Umfrageteilnehmer an, bei der Ableitung von Bodenrichtwerten aus

Kaufpreisen in Abstimmung mit anderen Mitgliedern des Gutachterausschusses Zu- und Abschläge zu schätzen (Frage 8) (vgl. Abschnitt 3.5.3).

Die größte Abweichung zwischen den Ergebnissen der zweiten und der ersten Fragengruppe liegt bei der Verwendung deduktiver Methoden vor (-34,1 Prozentpunkte) (vgl. Abschnitt 3.5.2). Auch bei den intersubjektiven Methoden lassen sich mit 15,5 Prozentpunkten deutliche Abweichungen erkennen (vgl. Abschnitt 3.5.3). Bei den mathematisch-statistischen Methoden beträgt die Abweichung zwischen -1,8 bis 22,7 Prozentpunkte, je nachdem ob man die Frage nach dem Gebrauch mathematischer Maße als Kontrollfrage in die Auswertung miteinbezieht (vgl. Abschnitt 3.5.1).

Die deutlichen Abweichungen zwischen den Ergebnissen der Methodenauswahl und den Ergebnissen der gemeinsam ausgewerteten Kontrollfragen lassen sich aber nicht nur durch die Unsicherheiten in den Ergebnissen der Kontrollfragen begründen. Sie lassen auch darauf schließen, dass die Zuordnung der Vorgehensweise ihres Gutachterausschusses bei der Bodenrichtwertermittlung zu einer oder mehreren Methodenkategorien für die Umfrageteilnehmer eine komplexe Aufgabe war. Zurückzuführen könnte dies u. a. darauf sein, dass es keine einheitlichen Definitionen der Methodenkategorien gibt. Für den Fall, dass sich die den Umfrageteilnehmern bekannten Definitionen von dem der vorliegenden Arbeit zugrundeliegenden Verständnis der Methodenkategorien unterscheiden, kommt es leicht zu einer Methodenauswahl, die von den Angaben bei den Kontrollfragen abweicht.

Dass die Abweichung bei den Fragen bezüglich der Verwendung deduktiver Methoden am größten ist, kann als Indiz dafür gesehen werden, dass die Bezeichnung *deduktive Methoden* einigen Umfrageteilnehmern nicht geläufig ist.

Dies spiegelt sich auch in den Antworten zur *Bewertung der verwendeten Methoden* in Fragengruppe 3 wider. Hier ist die Anzahl an *weiß-nicht*-Angaben bei rein deduktiven Methoden höher ist als bei rein mathematisch-statistischen und rein intersubjektiven Methoden. Auch die Eignung rein deduktiver Methoden wird als schlechter eingeschätzt als die rein mathematisch-statistischer und rein intersubjektiver Methoden. Zwar wird die Eignung der Kombination aus allen Methoden als am besten bewertet, doch erhalten alle anderen Methoden, die deduktive Methoden beinhalten eine vergleichsweise schlechte Bewertung (vgl. Abschnitt 3.4.3).

Die Ergebnisse des Rankings, das in der zweiten Fragengruppe an die Methodenauswahl anschließt, spiegelt die Ergebnisse der durch die Umfrageteilnehmer vorgenommenen Methodenauswahl wider. Demnach sind mathematisch-statistische Methoden vor intersubjektiven Methoden die am häufigsten verwendeten Methoden. Deduktive Methoden werden entsprechend am seltensten zur Ermittlung von Bodenrichtwerten verwendet (vgl. Abschnitt 3.4.2).

Die Ergebnisse der Methodenauswahl weichen allerdings, wie zuvor dargestellt von den Ergebnissen der ausgewerteten Kontrollfragen ab. Den Ergebnissen der Kontrollfragen nach stellen die deduktiven Methoden die Methodenkategorie dar, welche von den meisten

Gutachterausschüssen (98,2 %) verwendet wird. Mathematisch-statistische Methoden werden von mindestens 73,2 % und maximal 97,7 % der Gutachterausschüsse und damit am zweit häufigsten verwendet. Intersubjektive Methoden werden laut den Ergebnissen der Kontrollfragen von 71,8 % der Gutachterausschüsse angewendet. Dementsprechend wird vermutet, dass in der Praxis die Verwendung deduktiver Methoden die größte Bedeutung hat, auch wenn die Bezeichnung *deduktive Methoden* in der Praxis vergleichsweise unbekannt zu sein scheint.

4. Vorgehensweisen ausgewählter Gutachterausschüsse

Nachdem mithilfe der durchgeführten Umfrage ein Überblick über die von den deutschen Gutachterausschüssen in der Praxis eingesetzten Methoden und Methodenkombinationen gewonnen wurde (vgl. Kapitel 3), werden vertiefende Interviews mit Experten geführt. Durch diese soll die Vorgehensweise bei der Anwendung der Methoden und Methodenkombinationen sowie deren Vor- und Nachteile näher beleuchtet werden.

Im Folgenden wird zuerst auf die Methodik, die der Planung und Durchführung der Interviews zugrunde liegt, eingegangen (vgl. Abschnitt 4.1). Anschließend werden die geführten Interviews in Abschnitt 4.2 nacheinander deskriptiv ausgewertet und die Ergebnisse der Interviews in Abschnitt 4.3 miteinander verglichen.

4.1. Methodik

Um aufbauend auf den quantitativen Ergebnissen der Umfrage, vertiefende qualitative Erkenntnisse zu den Vorgehensweisen der Gutachterausschüsse bezüglich der Ermittlung von Bodenrichtwerten zu generieren, wurden vier Experteninterviews geführt. Diese wurden als strukturierte, leitfadengestützte Interviews gestaltet, damit die Vorgehensweisen der verschiedenen Gutachterausschüsse möglichst gut miteinander verglichen werden können.

Der Aufbau des Interviewleitfadens wird im folgenden Abschnitt beschrieben. Darauf aufbauend wird in den Abschnitten 4.1.2 und 4.1.3 auf die Vorbereitung und Durchführung der Interviews eingegangen.

4.1.1. Aufbau des Interviewleitfadens

Der Leitfaden für die Interviews wurde aufbauend auf den quantitativen Ergebnissen der Umfrage entworfen, welche einen Überblick über die Vorgehensweisen der Gutachterausschüsse bei der Bodenrichtwertermittlung bieten (vgl. Kapitel 3). Mithilfe der Interviews sollen vertiefte Einblicke in die Arbeitsweisen der Gutachterausschüsse gewonnen werden. Um ein möglichst realistisches Bild zu erhalten, sollten die Interviewpartner nicht durch Suggestivfragen beeinflusst werden. Daher wurde sich bewusst dafür entschieden, keine Folien mit Ergebnissen aus der Umfrage oder Begriffsdefinitionen in das Interview einzubinden. Der Interviewleitfaden basiert auf den zwei folgenden Leitfragen:

1. Wie geht ihr Gutachterausschuss bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte vor? Beschreiben Sie den Vorgang/Ablauf.
2. Welche Vor- und Nachteile hat die von ihrem Gutachterausschuss angewandte Methode/Methodenkombination?

Die erste Leitfrage ist zugleich die erste inhaltliche Frage, die den interviewten Personen im Rahmen der Interviews gestellt wird. Dadurch sollen die Interviewpartner zum freien Erzählen angeregt werden. Anknüpfend an die Ausführungen der interviewten Personen werden weiterführende Fragen zum Vorgang der Bodenrichtwertermittlung gestellt. Dabei werden u. a.

die im Rahmen der Umfrage thematisierten Methodenkategorien mathematisch-statistisch, deduktiv und intersubjektiv angesprochen. Bei den weiterführenden Fragen handelt es sich zum Teil um vorformulierte Fragen, durch welche bewirkt werden soll, dass in allen Interviews die gleichen Themen angesprochen werden. Daneben werden aber auch spontane Nachfragen, sogenannte Ad-hoc-Fragen, gestellt, durch welche die interviewten Personen z. B. dazu aufgefordert werden, Gesagtes näher auszuführen oder zu erklären.

In der ersten Leitfrage wurde sich mit dem Vorgehen/Ablauf der Gutachterausschüsse bei der Bodenrichtwertermittlung und der dabei angewendeten Methoden und/oder Methodenkombinationen auseinandergesetzt. Darauf aufbauend wurde sich im zweiten Teil des Interviews mit den Vor- und Nachteilen der vom Gutachterausschuss gewählten Vorgehensweise zur bei der Bodenrichtwertermittlung beschäftigt. Auch hierbei werden bei Bedarf Ad-hoc-Fragen gestellt.

Zuletzt wird den interviewten Personen eine Abschlussfrage gestellt. Diese betrifft ihre persönliche Meinung zu den zuvor erklärten Vorgehensweisen des Gutachterausschusses, insbesondere bezüglich der Reproduzierbarkeit der Ergebnisse. Im Anschluss an die Beantwortung der Abschlussfrage wird den befragten Personen die Möglichkeit gegeben, eigene Themen anzusprechen, bevor das Interview zum Ende kommt.

4.1.2. Vorbereitung der Interviews

Der Interviewleitfaden wurde in einem Pretest hinsichtlich seiner praktischen Anwendbarkeit getestet. Daraufhin wurden Einladungen per E-Mail an vier potenzielle Interviewteilnehmer aus Baden-Württemberg, Berlin, Nordrhein-Westfalen und Sachsen geschickt, in denen sie sowohl über die Form der geplanten Interviews als auch über die Leitfragen informiert wurden.

Als potenzielle Interviewteilnehmer wurden ausschließlich Personen angesehen, welche bei der vorangegangenen Umfrage explizit angegeben haben, dass sie für ein Interview bereitstehen würden. Je Bundesland wurde eine Person angeschrieben. Die Auswahl der Bundesländer erfolgte so, dass Gutachterausschüsse aus Ost- und West-, Nord- und Süddeutschland, sowie aus Flächenländern und Stadtstaaten befragt werden. Außerdem wurde darauf geachtet, dass die ausgewählten Interviewpartner im Fragebogen unterschiedlich geantwortet haben und ihre Gutachterausschüsse aus Städten unterschiedlicher Größe stammen. Der Schwerpunkt der Interviews lag auf der Befragung städtischer Gutachterausschüsse. Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wurden daher ausschließlich Vertreter städtischer Gutachterausschüsse zu Interviews eingeladen. Zeitgleich führte Frau [REDACTED] von der TU Dresden Interviews mit Vertretern ländlicher Gutachterausschüsse. Die Ergebnisse werden in ihrer Masterarbeit zum gleichen Thema dargestellt. Durch die Fokussierung auf jeweils einen räumlichen Zuständigkeitsbereich wird ein tieferer Einblick in die Vorgehensweisen der jeweiligen Gutachterausschuss-Gruppen möglich. Die gewonnenen Ergebnisse werden zunächst im Rahmen dieser Arbeit in Bezug auf die städtischen Gutachterausschüsse analysiert. Die Vorgehensweisen städtischer und ländlicher Gutachterausschüsse können auf Grundlage der beiden Arbeiten in weiterführenden

Untersuchungen verglichen werden. Kombinierte Gutachterausschüsse, welche für städtische und ländliche Bereiche zuständig sind, wurden nicht befragt.

4.1.3. Durchführung der Interviews

Die Interviews wurden als Videobefragung online über Zoom durchgeführt. Sie fanden im Zeitraum vom 13.09.2022 bis zum 22.09.2022 statt und haben zwischen 25 und 60 Minuten gedauert. Bei der Durchführung aller Interviews wurde sich an dem zuvor erstellten Interviewleitfaden (vgl. Abschnitt 4.1.1) orientiert, sodass die Ergebnisse der Interviews aufgrund gleicher bzw. ähnlicher Fragestellungen möglichst gut miteinander vergleichbar sind. Die Interviews wurden im Einverständnis mit den befragten Personen zum Zweck der Auswertung und der internen Dokumentation aufgenommen. Sie wurden im Anschluss an den Interviewtermin transkribiert. Die Transkripte finden sich im Anhang.

4.2. Deskriptive Auswertung der Interviews

Die geführten Experteninterviews wurden durch die in Abschnitt 4.1.1 beschriebenen Leitfragen in zwei Teile gegliedert. Während der erste Teil das Vorgehen der Gutachterausschüsse bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte thematisierte, wurden die interviewten Personen im zweiten Teil nach den Vor- und Nachteilen ihres Vorgehens befragt.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Interviews dargestellt. Bei der Darstellung der Ergebnisse wird sich an der Gliederung der Experteninterviews orientiert. Zuerst wird das Vorgehen des Gutachterausschusses grafisch dargestellt und beschrieben. Dabei wird sich auf den Teilmarkt Wohnen fokussiert, da dieser bei den meisten Gutachterausschüssen den größten Teilmarkt darstellt. Danach werden die von der interviewten Person genannten Vor- und Nachteile des zuvor beschriebenen Vorgehens wiedergegeben. Abschließend wird darauf eingegangen, welchen Methodenkategorien die interviewten Personen ihr Vorgehen zuordnen.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Ergebnisse aus den geführten Interviews mit jeweils einem Gutachterausschuss aus Baden-Württemberg, Berlin, Nordrhein-Westfalen und Sachsen anonymisiert dargestellt.¹⁷⁶

¹⁷⁶ Anmerkung der Autorin: Die personenbezogenen Daten der Interviewpartner liegen dem Aufgabensteller und dem Betreuer vor.

4.2.1. Vorgehen des Gutachterausschusses A

In Abbildung 22 wird das Vorgehen eines sächsischen Gutachterausschusses A dargestellt. Die Person A wurde am 13.09.2022 interviewt.

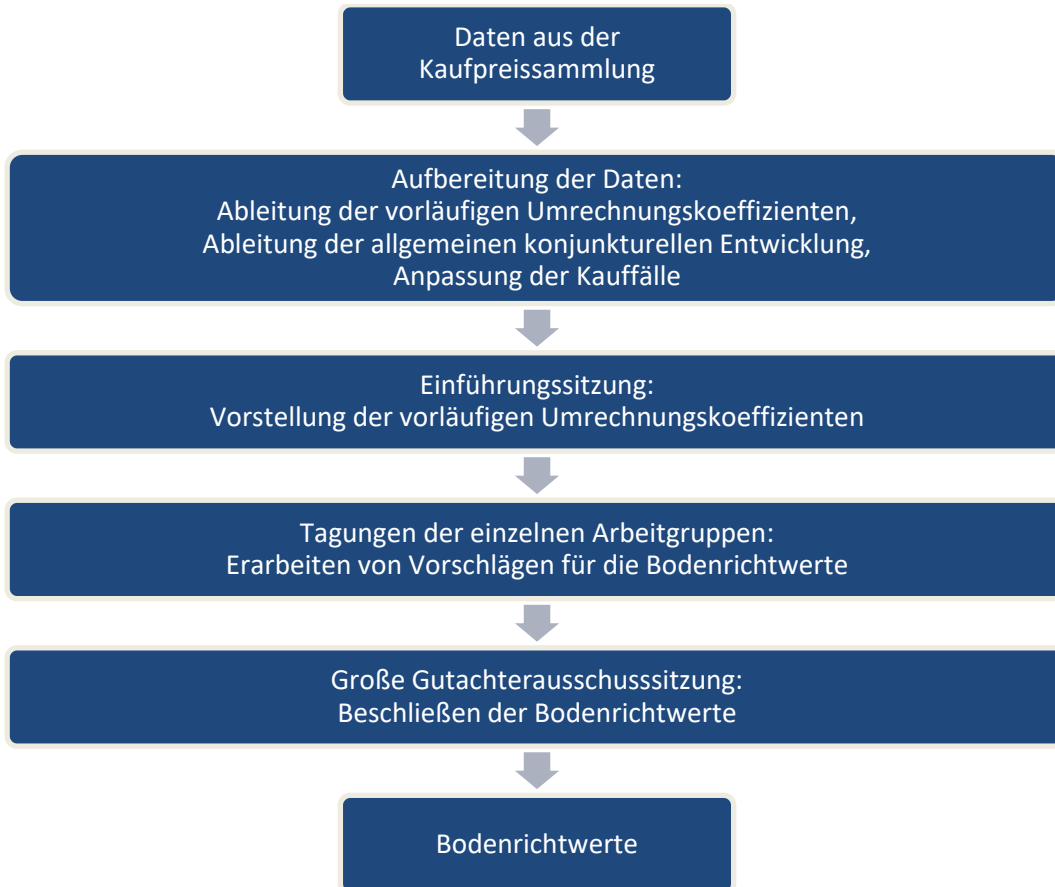


Abbildung 22: Vorgehen des Gutachterausschusses A (eigene Darstellung)

Im ersten Schritt werden die Daten aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle ausgewertet und aufbereitet. Die Geschäftsstelle leitet aus den Kauffällen der unbebauten Grundstücke der vergangenen drei Jahre Flächen- und WGFZ-Umrechnungskoeffizienten mathematisch ab. Dabei handelt es sich um vorläufige Umrechnungskoeffizienten, da zum Zeitpunkt der ersten Auswertung gegebenenfalls noch nicht alle Kauffälle, die bis zum 31.12. abgeschlossen wurden und in der Auswertung berücksichtigt werden sollen, in der Geschäftsstelle eingegangen sind. Neben den Umrechnungskoeffizienten wird von der Geschäftsstelle auch die allgemeine konjunkturelle Entwicklung aus den eingegangenen Kauffällen abgeleitet. Mithilfe der Umrechnungskoeffizienten werden die Kauffälle angepasst. Von Kauffällen bebauter Grundstücke (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen) ermittelt die Geschäftsstelle den Bodenwertanteil, sodass auch die Kauffälle bebauter Grundstücke zur Ermittlung der Bodenrichtwerte herangezogen werden können. Liegen „komplette Ausreißer“ vor, werden diese als ungewöhnlich betrachtet und schon in der Kaufpreissammlung entsprechend eingestuft. Kauffälle mit Abweichungen, die

zwar über dem Durchschnitt liegen, aber noch als normal zu werten sind, werden nur bedingt für die Bodenrichtwertableitung mit herangezogen.¹⁷⁷

Nachdem die vorläufigen Daten von der Geschäftsstelle aufbereitet wurden, werden sie dem Gutachterausschuss in einer Einführungsitzung vorgestellt und den Mitgliedern des Gutachterausschusses für die weiteren Schritte der Bodenrichtwertermittlung zur Verfügung gestellt¹⁷⁸.

Im darauffolgenden Schritt werden vom Gutachterausschuss Vorschläge für die Bodenrichtwerte erarbeitet. Dazu teilt sich der Gutachterausschuss in einzelne regionale und spezielle Arbeitsgruppen auf, welche separat voneinander tagen. Während die regionalen Arbeitsgruppen für die Erarbeitung von Vorschlägen für die Bodenrichtwerte bestimmter Stadtbezirke zuständig sind, beschäftigen sich die speziellen Arbeitsgruppen beispielsweise mit der Bodenrichtwertermittlung landwirtschaftlicher Flächen oder gewerblicher Bereiche. Die Arbeitsgruppen setzen sich aus mehreren Mitgliedern des Gutachterausschusses zusammen. Ihre Mitglieder bilden einen Querschnitt des gesamten Gutachterausschusses, sodass in den Arbeitsgruppen verschiedene Erfahrungen und Kenntnisse der Mitglieder des Gutachterausschusses, z. B. Sachverständige und Makler, zusammengeführt werden. Bei der Erarbeitung der Vorschläge für die Bodenrichtwerte gehen die Arbeitsgruppen i. d. R. sukzessive vor. Zuerst werden die Bodenrichtwertzonen betrachtet, für die Kauffälle unbebauter Grundstücke vorliegen, danach die Zonen mit Kauffällen bebauter Grundstücke. In zweiteren können die Mitglieder des Gutachterausschusses die von der Geschäftsstelle abgeleiteten Bodenwerte bzw. Bodenwertanteile werten und so einen Wert als Vorschlag für den Bodenrichtwert der entsprechenden Zone ermitteln. Anschließend werden die Bodenrichtwertzonen betrachtet, für die keine Kauffälle vorliegen. Um für diese Zonen einen Vorschlag für den Bodenrichtwert zu erarbeiten, werden Bodenrichtwertzonen miteinander verglichen und die konjunkturelle Entwicklung je einzelner Zone abgeschätzt. Dazu diskutieren die Mitglieder einer Arbeitsgruppe miteinander und tauschen sich aus. Nach Aussage der interviewten Person einigt sich die Arbeitsgruppe im Gespräch auf den Wert, der als Bodenrichtwert vorgeschlagen wird. Das Problem, dass man sich nicht einigen könne, habe es noch nicht gegeben.¹⁷⁹

Nachdem die einzelnen Arbeitsgruppen getagt und Vorschläge für die Bodenrichtwerte gemacht haben, kommen im letzten Schritt alle Mitglieder des Gutachterausschusses zusammen. In der sogenannten großen Gutachterausschusssitzung werden die Bodenrichtwerte beschlossen. Zuvor können die einzelnen Arbeitsgruppen Problemfelder vorstellen, sodass ihre Vorschläge nochmals in großer Runde diskutiert werden können. Im Einzelfall werden gewisse Änderungen

¹⁷⁷ Vgl. Person A - Anhang 1.

¹⁷⁸ Vgl. Person A - Anhang 1.

¹⁷⁹ Vgl. Person A - Anhang 1.

vorgenommen. Parallel wird von der Geschäftsstelle geprüft, ob in den von ihnen vorläufig ermittelten Daten Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen werden müssen.¹⁸⁰

Vor- und Nachteile des Vorgehens von Gutachterausschuss A

Nach Einschätzung der interviewten Person A sei die Erarbeitung von Vorschlägen für die Bodenrichtwerte in Arbeitsgruppen vorteilhaft, weil dadurch die (Markt-)Kenntnisse und Fähigkeiten der Mitglieder des Gutachterausschusses stark in die Bodenrichtwertermittlung miteinfließen. Dadurch seien die Bodenrichtwerte dichter am Markt bzw. zutreffender, als wenn die Vorschläge nicht von den Mitgliedern des Gutachterausschusses selbst erarbeitet werden. Insbesondere bei den Mitgliedern des Gutachterausschusses hat sich durch dieses Vorgehen zudem die Akzeptanz gegenüber der Bodenrichtwerte verbessert. Des Weiteren sieht die interviewte Person A als Vorteil, dass sowohl die Daten der Kaufpreissammlung von unbebauten als auch von bebauten Grundstücken verwendet werden, Kauffälle vergangener Jahre aber nicht mehr zur Bodenrichtwertermittlung herangezogen werden, sondern höchstens auf die Entwicklung von Bodenrichtwerten im Verhältnis zu anderen Bodenrichtwertzonen geachtet wird.¹⁸¹

Als Schwierigkeit sieht die interviewte Person A, dass es sich bei dem Vorgehen nicht um eine rein wissenschaftliche Methode handle, die in jedem Fall nach dem gleichen Schema angewendet werden könne, sondern die Marktkenntnis bzw. das „Bauchgefühl der Gutachter“ mit einfließe. Die ermittelten Werte sowie die zonalen Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen seien daher nicht hundertprozentig korrekt. In manchen Fällen würden im Nachhinein andere Entscheidungen getroffen werden. Eine Herausforderung sei zudem die Abnahme der Anzahl an Kauffällen unbebauter Grundstücke, mit der die Auswertung bebauter Grundstücke an Bedeutung gewinnt. Durch die Auswertung bebauter Grundstücke die Bodenwerte exakt zu ermitteln sei sehr schwierig.¹⁸²

Insgesamt habe sich das Vorgehen aber „ganz gut bewährt“ und die ermittelten Bodenrichtwerte stoßen auf eine gute Akzeptanz. Die Bodenrichtwertkarte werde jedes Jahr verbessert¹⁸³.

Eine rein wissenschaftliche Methode eigne sich nur für den idealen Markt und sei beim realen Immobilienmarkt daher nicht anwendbar¹⁸⁴.

Einordnung zu mathematisch-statistischen, deduktiven und/oder intersubjektiven Methoden

Nach Einschätzung der interviewten Person A sei es reine Theorie, ausschließlich mathematisch-statistisch gesicherte Bodenrichtwerte abzuleiten, weil normalerweise kein

¹⁸⁰ Vgl. Person A - Anhang 1.

¹⁸¹ Vgl. Person A - Anhang 1.

¹⁸² Vgl. Person A - Anhang 1.

¹⁸³ Vgl. Person A - Anhang 1.

¹⁸⁴ Vgl. Person A - Anhang 1.

Gutachterausschuss ausreichend Kauffälle unbebauter Grundstücke für alle Bodenrichtwertzonen habe. Lediglich, wenn ein neues Baugebiet entstünde, lägen für ein Jahrzehnt Kauffälle vor, die mathematisch-statistisch ausgewertet werden könnten. Ansonsten müssten die vorliegenden Daten und Informationen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte genutzt werden.¹⁸⁵

4.2.2. Vorgehen des Gutachterausschusses B

In Abbildung 23 wird das Vorgehen eines Gutachterausschusses B aus Baden-Württemberg grafisch dargestellt. Das Interview mit Person B wurde am 19.09.2022 geführt.

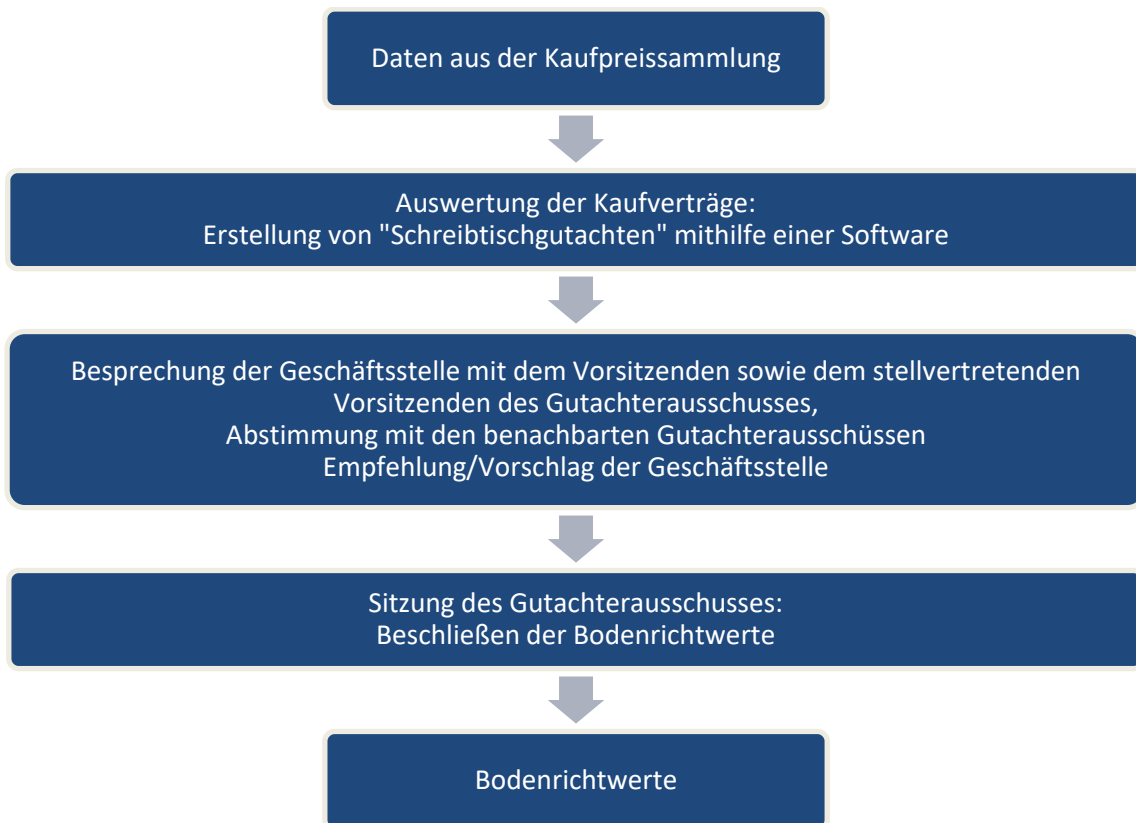


Abbildung 23: Vorgehen des Gutachterausschusses B (eigene Darstellung)

Im ersten Schritt werden die Kaufverträge von der Geschäftsstelle ausgewertet. Da es in der Stadt nahezu keine unbebauten Grundstücke mehr gibt, werden zur Bodenrichtwertermittlung überwiegend Kauffälle bebauter Grundstücke (Ein-, Zwei-, Dreifamilienhäuser und Reihenhäuser) herangezogen. Der Bodenwert der bebauten Grundstücke wird softwarebasiert über das Sachwertverfahren rückermittelt. Dabei werden Umrechnungskoeffizienten Dritter, des Gemarkungsnachbarn, genutzt. Kauffälle von Wohnungen, Mehrfamilienhäusern bzw. größerer Gebäude, für die das Ertragswertverfahren angewandt werden müsste, fließen nicht in die Bodenrichtwertermittlung mit ein. Nach Aussage der interviewten Person B würde dies

¹⁸⁵ Vgl. Person A - Anhang 1.

zu viel Aufwand für die Geschäftsstelle bedeuten. Eine besondere Bedeutung für die Bodenrichtwertermittlung haben, wenn vorhanden, Kauffälle von Abbruchgrundstücken oder unbebauten Grundstücken, da diese den Bodenwert mit der geringsten Unschärfe darstellen.¹⁸⁶

Nachdem die Auswertung der Kaufverträge aus den einzelnen Richtwertzonen von der Geschäftsstelle zusammengestellt wurde, berät sich die Geschäftsstelle mit dem Vorsitzenden und seinem Stellvertreter und macht dem Gutachterausschuss auf Grundlage der ermittelten Werte Vorschläge für die Bodenrichtwerte. Gleichzeitig stimmt man sich mit benachbarten Gutachterausschüssen über die Höhe der Bodenrichtwerte ab. Dies ist besonders dort relevant, wo die Zuständigkeitsbereiche mehrerer Gutachterausschüsse aneinandergrenzen. Wenn in Bodenrichtwertzonen genug Kauffälle vorliegen, werden Ausreißer aussortiert. In Bodenrichtwertzonen mit wenigen Kauffällen hingegen kommt es auch vor, dass zur Ermittlung des Bodenrichtwerts der Median gebildet wird, um Ausreißer auf diese Weise zu berücksichtigen. Allerdings gäbe es dabei kein Verfahren, das für jede Bodenrichtwertzone gelte.¹⁸⁷

Nachdem die Geschäftsstelle ihre Vorschläge für die Bodenrichtwerte an den Gutachterausschuss weitergegeben hat, legt der Gutachterausschuss, welcher zu einer Hälfte aus Gemeinderäten und zur anderen Hälfte aus Fachgutachtern besteht, die Bodenrichtwerte fest. Dabei fließt die Sach- und Fachkenntnis der Mitglieder des Gutachterausschusses sowie ihre Einschätzung des örtlichen Grundstücksmarktes in die Bodenrichtwerte mit ein. Der Gutachterausschuss wird von der interviewten Person B als „kooperatives Gremium“ beschrieben. Nachdem die Mitglieder des Gutachterausschusses ihre Argumente ausgetauscht hätten, würde sich der Gutachterausschuss i. d. R. auf einen Bodenrichtwert einigen.¹⁸⁸

Vor- und Nachteile des Vorgehens von Gutachterausschuss B

Obwohl i. d. R. keine Kauffälle unbebauter Grundstücke zur Verfügung stehen, komme der Gutachterausschuss B mit dem beschriebenen Vorgehen zu einem Bodenrichtwert, der von der breiten Mehrheit des Gremiums getragen werde. Dass die Bodenrichtwertermittlung gemeinsam von Personen durchgeführt werde, die sich im Grundstücksmarkt auskennen, sei nach Einschätzung der interviewten Person B ein Vorteil. Gleichzeitig sei der Nachteil des Vorgehens, dass es subjektiv und nicht empirisch nachprüfbar oder wissenschaftlich sei. Laut interviewter Person B habe der Gutachterausschuss B das beschriebene Vorgehen zur Ermittlung von Bodenrichtwerten gewählt, weil er es für den Weg halte, der am „wenigsten falsch“ bzw. am „richtigste[n]“ sei, aber auch weil gegenüber der so ermittelten Bodenrichtwerte am wenigsten Widerstände hinsichtlich ermittelter Werte angrenzender Gemarkungen zu erwarten seien. Insgesamt ist die interviewte Person B überzeugt von dem beschriebenen Vorgehen, wenngleich sie es bevorzugen würde, wenn ausreichend Kauffälle

¹⁸⁶ Vgl. Person B - Anhang 2.

¹⁸⁷ Vgl. Person B - Anhang 2.

¹⁸⁸ Vgl. Person B - Anhang 2.

unbebauter Grundstücke als Grundlage für die Bodenrichtwertermittlung zur Verfügung ständen, sodass die Bodenrichtwerte sicher festgelegt werden könnten.¹⁸⁹

Einordnung zu mathematisch-statistischen, deduktiven und/oder intersubjektiven Methoden

Zur Beantwortung der Frage erbittet die interviewte Person B eine Hilfestellung, da ihr die Begriffe zu wissenschaftlich seien. Nach einer kurzen Begriffserklärung schätzt die interviewte Person B das Vorgehen ihres Gutachterausschusses als Mix aus mathematisch-statistischen und intersubjektiven Methoden ein, weil mathematische Vorgehensweisen, wie die Bildung des Medians oder des Mittelwertes, genutzt werden und die Mitglieder des Gutachterausschusses sich im letzten Schritt der Bodenrichtwertermittlung austauschen und den Bodenrichtwert beschließen.¹⁹⁰

4.2.3. Vorgehen des Gutachterausschusses C

Die Person C wurde am 21.09.2022 interviewt. Im Folgenden wird das Vorgehen des dazugehörigen Gutachterausschusses C aus Nordrhein-Westfalen dargestellt.

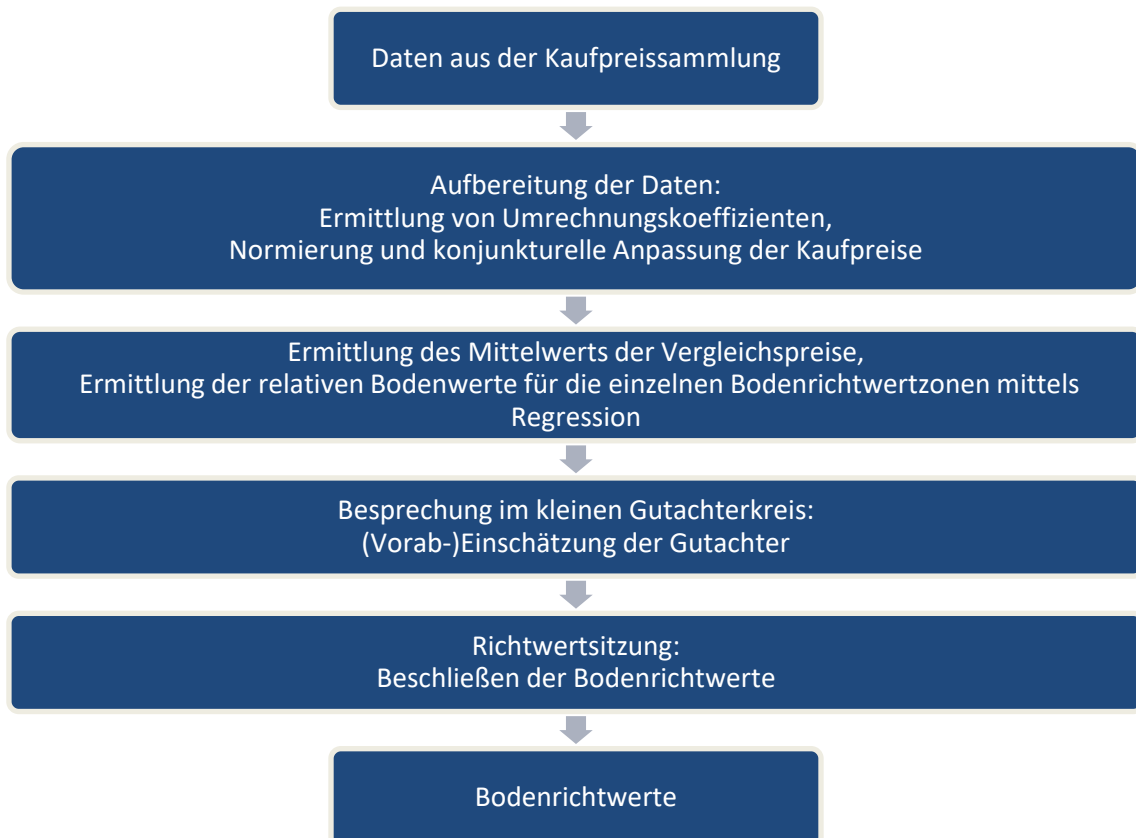


Abbildung 24: Vorgehen des Gutachterausschusses C (eigene Darstellung)

¹⁸⁹ Vgl. Person B - Anhang 2.

¹⁹⁰ Vgl. Person B - Anhang 2.

Im ersten Schritt werden die Daten von der Geschäftsstelle aufbereitet und für die Bodenrichtwertermittlung vorbereitet. Anschließend werden die Umrechnungskoeffizienten mittels einer Regression berechnet. Danach werden die vorliegenden Kauffälle unbebauter und bebauter Grundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) der vergangenen zehn Jahre mithilfe der abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten normiert und über eine Indexreihe konjunkturell angepasst, sodass sie in den weiteren Schritten der Bodenrichtwertermittlung als Vergleichspreise verwendet werden können.¹⁹¹

Im nächsten Schritt wird zum einen für jede Bodenrichtwertzone der Mittelwert der Vergleichspreise gebildet. Zum anderen werden auf Basis der Vergleichspreise und mithilfe eines weiteren Regressionsmodells für jede Bodenrichtwertzone sogenannte „relative Bodenwerte“ berechnet. Diese Regressionswerte stellen den Quadratmeterpreis dar, der sich durch die durchgeführte Regression für die Charakterbebauung der entsprechenden Bodenrichtwertzone ergibt. Das Regressionsmodell basiert auf einer Lageeinstufung bezüglich verschiedener Merkmale, wie z. B. dem Charakter der Bebauung, der Infrastruktur, dem sozialen Umfeld und den Belastungen durch Immissionen. Das Regressionsmodell sowie die Lageeinstufung wurden vor einigen Jahren von der Geschäftsstelle entwickelt und von den Mitgliedern des Gutachterausschusses beschlossen. Das Lagemodell ist nicht statisch. Aufgrund von Veränderungen innerhalb einer Bodenrichtwertzone, z. B. durch Infrastrukturmaßnahmen, kann die Überarbeitung der Lageeinstufung eines Merkmals notwendig werden. Für alle Kauffälle wird ein Ausreißertest gemacht. Dadurch identifizierte Kauffälle werden nochmal separat betrachtet und auf mögliche Besonderheiten untersucht. Wenn in Bodenrichtwertzonen mit wenigen Kauffällen mehrere Ausreißer identifiziert werden, wird zudem untersucht, ob es Veränderungen in der Bodenrichtwertzone gab, sodass die Lageeinstufung dieser Zone überarbeitet werden müssen.¹⁹²

Wenn sich im Vergleich zur vorangegangenen Bodenrichtwertermittlung Änderungen ergeben, werden diese schon vor der eigentlichen Richtwertsitzung im kleinen Gutachterkreis besprochen, sodass die Geschäftsstelle vorab die Einschätzung einzelner Gutachter kennt und berücksichtigen kann¹⁹³.

Bei der Richtwertsitzung werden die Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss, welcher u. a. aus Architekten, Grundstücks- und Bausachverständigen sowie Maklern besteht, beschlossen. Dabei werden sowohl der Mittelwert der Vergleichspreise als auch der Regressionswert einer Bodenrichtwertzone betrachtet. Wenn für eine Bodenrichtwertzone Kauffälle vorliegen, und der Regressionswert mit dem Mittelwert der Vergleichspreise übereinstimmt, wird der ermittelte Wert i. d. R. als Bodenrichtwert übernommen. Diskussionsbedarf gibt es allerdings, wenn der Regressionswert vom Mittelwert der Vergleichspreise abweicht oder die Vergleichspreise selbst eine große Streuung aufweisen. In

¹⁹¹ Vgl. Person C - Anhang 3.

¹⁹² Vgl. Person C - Anhang 3.

¹⁹³ Vgl. Person C - Anhang 3.

diesen Fällen werden die einzelnen Vergleichspreise vom Gutachterausschuss detailliert betrachtet und überprüft, ob in der Bodenrichtwertzone Einflüsse vorliegen, die die Kaufpreise beeinflussen, aber nicht im Regressionsmodell berücksichtigt worden sind. Wenn die Abweichungen nicht aus einer notwendigen Anpassung des Regressionsmodells resultieren, entscheidet der Gutachterausschuss daraufhin sachverständig über die Höhe der Bodenrichtwerte in den betroffenen Bodenrichtwertzonen. Dabei kommt es laut Aussage der interviewten Person C nur selten vor, dass die Meinungen der Mitglieder des Gutachterausschusses voneinander abweichen. Man fände eine Übereinstimmung, da die Entscheidungen anhand gewisser Fakten getroffen würden.¹⁹⁴

Vor- und Nachteile des Vorgehens von Gutachterausschuss C

Von der interviewten Person C wurde beschrieben, dass es durch das Vorgehen des Gutachterausschusses C, trotz zurückgehender Anzahl an Kauffällen unbebauter Grundstücke, möglich sei, Bodenrichtwerte mathematisch abzuleiten. Nach Einschätzung der interviewten Person C sei dies von Vorteil, da die Bodenrichtwertermittlung so, aufgrund des geringen Einflusses subjektiver Größen, reproduzierbar und keine „Blackbox“ sei.¹⁹⁵

Die Schwierigkeit dabei sei die Aufstellung des Regressionsmodells. Insbesondere hebt die interviewte Person C die Identifikation der Merkmale, welche einen signifikanten Einfluss auf den Bodenrichtwert haben sowie die darauf aufbauende Lageeinstufung, welche der Durchführung der Regression voraus geht, hervor. Zudem sei das beschriebene Vorgehen nur für Wohnbaugrundstücke anwendbar. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten im gewerblichen Bereich oder Innenstadtlagen werde ein anderes Vorgehen angewandt, welches die Besonderheiten von Ertragsobjekten miteinbezieht und beispielsweise die Korrelation der Bodenwerte mit den zu erzielenden Erträgen, wie z. B. Mieten, berücksichtige.¹⁹⁶

Insgesamt habe der Gutachterausschuss von den Marktteilnehmern positive Rückmeldungen erhalten¹⁹⁷.

Einordnung zu mathematisch-statistischen, deduktiven und/oder intersubjektiven Methoden

Nachdem die Begriffe kurz erklärt wurden, gibt die interviewte Person C an, dass bei ihrem Gutachterausschuss die mathematisch-statistische Auswertung im Vordergrund steht, während die deduktiven und intersubjektiven Methoden eine kleinere Rolle spielen¹⁹⁸.

¹⁹⁴ Vgl. Person C - Anhang 3.

¹⁹⁵ Vgl. Person C - Anhang 3.

¹⁹⁶ Vgl. Person C - Anhang 3.

¹⁹⁷ Vgl. Person C - Anhang 3.

¹⁹⁸ Vgl. Person C - Anhang 3.

4.2.4. Vorgehen des Gutachterausschusses D

In Abbildung 25 wird das Vorgehen eines Gutachterausschusses D aus Berlin grafisch dargestellt. Das Interview mit Person D wurde am 22.09.2022 geführt.

4.1.1

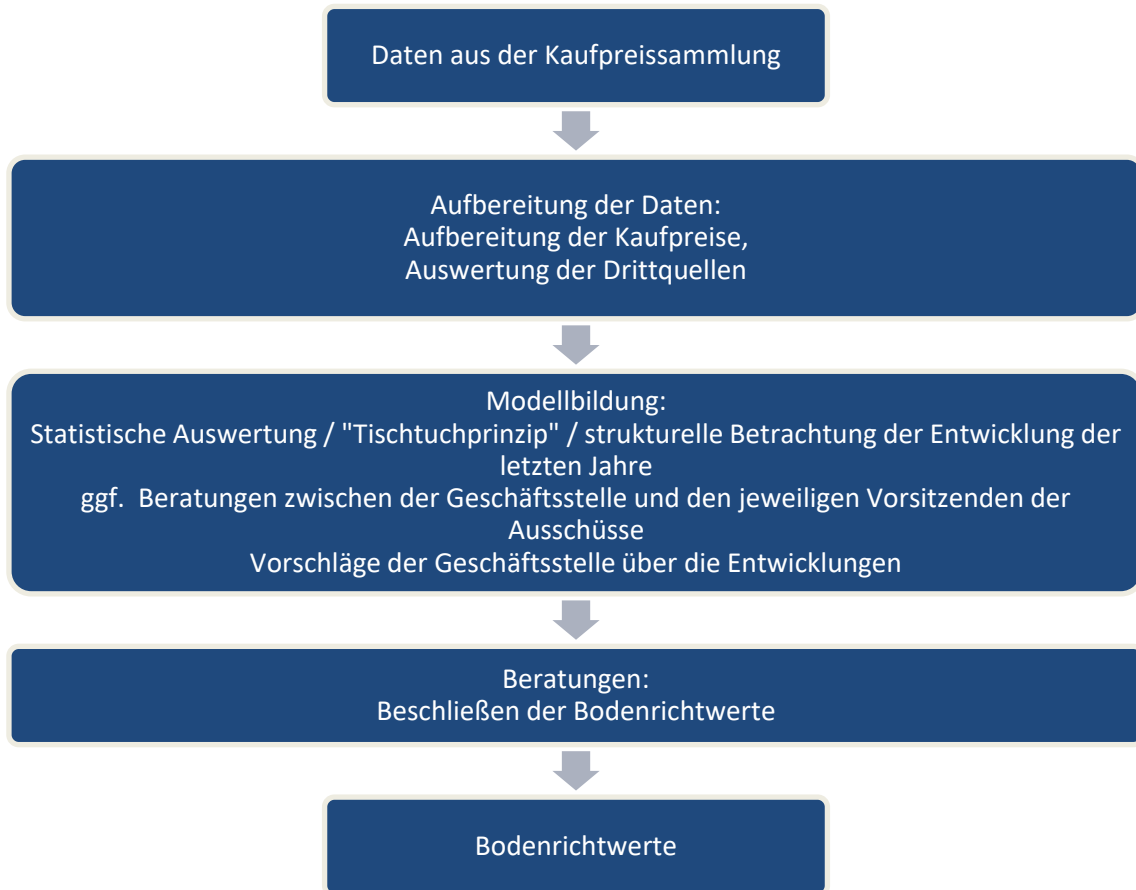


Abbildung 25: Vorgehen des Gutachterausschusses D (eigene Darstellung)

Im ersten Schritt werden die Kaufpreise von der Geschäftsstelle, u. a. mithilfe von in der Vergangenheit ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten, aufbereitet und Drittquellen ausgewertet¹⁹⁹.

Im nächsten Schritt erfolgt die Modellbildung durch die Geschäftsstelle. Die meisten Kauffälle liegen im Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus vor, insbesondere in den Bodenrichtwertzonen, in denen das Bodenrichtwertniveau relativ niedrig ist. In Bodenrichtwertzonen mit ausreichend Kauffällen ist es möglich, über das Vergleichswertverfahren und arithmetische Mittelwertbildung Zu- und Abschläge abzuleiten. Dabei werde zwar keine statistische Analyse der Ausreißer durchgeführt, aber dennoch auf grobe Ausreißer geachtet und betrachtet, ob Besonderheiten für diese Kauffälle vorliegen.²⁰⁰

¹⁹⁹ Vgl. Person D - Anhang 4.

²⁰⁰ Vgl. Person D - Anhang 4.

Für die Bodenrichtwertzonen, in denen wenige Kauffälle vorliegen, erfolgt die Modellbildung nicht allein durch die Geschäftsstelle, sondern in Vorbereitung zu den anschließenden Beratungen in Zusammenarbeit mit den Vorsitzenden der jeweiligen Ausschüsse für die verschiedenen Teilmärkte. In Bodenrichtwertzonen ohne Kauffälle wird nach dem sogenannten „Tischtuchprinzip“ vorgegangen, was bedeutet, dass die Marktentwicklung der benachbarten Bodenrichtwertzonen, in denen Kauffälle vorliegen auf die Bodenrichtwertzonen ohne Kauffälle übertragen wird. Das „Tischtuchprinzip“ vergleicht den Einfluss der Kauffälle auf die benachbarten Bodenrichtwertzonen mit dem Anheben eines Tischtuches. So wie beim Anheben eines Tischtuches nur die Ecken durch das Festhalten nicht angehoben werden, werden auch die Bodenrichtwertzonen mit zunehmender Entfernung von den vorliegenden Kauffällen in anderen Bodenrichtwertzonen weniger beeinflusst. Demnach haben vorliegende Kauffälle nicht nur auf den Bodenrichtwert der eigenen Bodenrichtwertzone, sondern auch auf die der benachbarten Bodenrichtwertzonen einen Einfluss.²⁰¹

Im Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus ist die Anzahl an Kauffällen deutlich geringer als beim individuellen Wohnungsbau. Daher wird sich dort zusätzlich auf die residuale Betrachtung fokussiert und neben dem Kaufpreis in Euro pro Quadratmeter Grundfläche auch der Preis des Bodenwertanteils pro Geschoss oder Wohnfläche betrachtet. Besonders im Innenstadtbereich fände man häufig kaufpreisarmer Lagen vor. Dort werden die wenigen vorhandenen Kauffälle eher als Stützstellen für die Preisentwicklung genutzt. Sie werden anhand von Drittquellen, wie Mietenentwicklungen, verifiziert und die Preisentwicklung über einen längeren Zeitraum betrachtet. Dazu wird das Verhältnis der Kaufpreise vergangener Jahre zum jeweiligen Bodenrichtwert der entsprechenden Jahre strukturell betrachtet, um eine Tendenz der Preisentwicklung abzuleiten.²⁰²

Nachdem anhand der verschiedenen Modelle von der Geschäftsstelle, gegebenenfalls in Zusammenarbeit mit den Vorsitzenden der jeweiligen Ausschüsse, Vorschläge zu den Marktentwicklungen gemacht wurden, finden im nächsten Schritt die Beratungen statt. Bei diesen werden die Mitglieder des Gutachterausschusses in Teilgruppen aufgeteilt, die jeweils für einen der fünf Teilmärkte individuelles Wohnen, Geschosswohnen, Gewerbe, Nichtbauland und Entwicklung & Sanierung zuständig sind. In den Beratungen werden zuerst die Datenauswertungen der Geschäftsstelle sowie die Vorschläge zur Marktentwicklung vorgestellt. Im Anschluss wird das Vorgetragene, insbesondere die Vorschläge der Geschäftsstelle über die Entwicklungen, unter den Mitgliedern des Gutachterausschusses diskutiert. Bei den Mitgliedern des Gutachterausschusses handelt es sich u. a. um Sachverständige für die Bewertung bebauter oder unbebauter Grundstücke, in der Immobilienwirtschaft tätige Volks- und Betriebswirte und Bankenvertreter. Unabhängig von dem im vorangegangenen Schritt gewählten Modell zur Erarbeitung der Vorschläge für die Bodenrichtwerte, wird nochmal jede Bodenrichtwertzone vom Gutachterausschuss angeschaut und die vorgeschlagenen Entwicklungen mit dem

²⁰¹ Vgl. Person D - Anhang 4.

²⁰² Vgl. Person D - Anhang 4.

intersubjektiven Sachverstand der Mitglieder des Ausschusses ergänzt. Schließlich werden die Bodenrichtwerte beschlossen.²⁰³

Vor- und Nachteile des Vorgehens von Gutachterausschuss D

Nach Einschätzung der interviewten Person D sei der Wert, auf den sich die Mitglieder des Gutachterausschusses in einer Diskussion, basierend auf den Kaufpreisinformationen und ihren Kenntnissen einigen, im Mittel der richtige Bodenrichtwert. Das beschriebene Vorgehen, vorhandene Kauffälle durch den intersubjektiven Sachverstand zu verdichten, sei belastbar. Es sei von Vorteil, dass die Bodenrichtwerte im Sinne der kollektiven Intelligenz erarbeitet werden. Zudem schätzt die interviewte Person D das Tischtuchprinzip als geeignet und nachvollziehbar ein. Dennoch sei es in den Bodenrichtwertzonen, in denen keine bis wenige Kauffälle vorliegen, schwierig, das Bodenrichtwertniveau einzuschätzen. In Teilmärkten, in denen das vermehrt der Fall ist, sei die Moderationsfähigkeit der Vorsitzenden gefragt, um zu verhindern, dass „Makler den Markt machen“ und das Bodenrichtwertniveau trotz fehlender Kauffälle korrekt festgesetzt wird. Dies werde auch von den Mitgliedern des Gutachterausschusses selbst als problematisch angesehen.²⁰⁴

Des Weiteren räumt die interviewte Person D ein, dass es schwierig sei, die Bodenrichtwerte, die mittels intersubjektiven Sachverstandes abgeleitet wurden, zu erklären bzw. ihre Belastbarkeit zu vermitteln. Allerdings hält sie komplexe mathematische Modelle ebenso für schwer vermittelbar und ein statistisches Vorgehen in Bodenrichtwertzonen ohne ausreichend Kauffälle für problematisch. Unabhängig von der gewählten Vorgehensweise sei das Begründen des festgesetzten Bodenrichtwerts sowie der gewählten Vorgehensweise zu dessen Ermittlung immer schwierig, wenn keine bis wenige Kauffälle vorlägen.²⁰⁵

Die interviewte Person D bezeichnet sich als „Freund des intersubjektiven Sachverstandes“ und ist insgesamt überzeugt von dem Vorgehen ihres Gutachterausschusses²⁰⁶.

Einordnung zu mathematisch-statistischen, deduktiven und/oder intersubjektiven Methoden

Nach einer kurzen Erklärung deduktiver Methoden, kommt die interviewte Person D zu dem Ergebnis, dass ihr Gutachterausschuss alle drei Methoden verwendet. Als mathematisch-statistische Methode wird die Mittelwertbildung genutzt. Deduktive Methoden kommen zum einen zum Einsatz, weil von bebauten Grundstücken der Bodenwertanteil berechnet und zur Bodenrichtwertermittlung herangezogen wird und zum anderen, weil residuale Überlegungen angestellt und Mieten betrachtet werden. Intersubjektive Methoden werden, wie oben beschrieben, im letzten Schritt der Bodenrichtwertermittlung genutzt.²⁰⁷

²⁰³ Vgl. Person D - Anhang 4.

²⁰⁴ Vgl. Person D - Anhang 4.

²⁰⁵ Vgl. Person D - Anhang 4.

²⁰⁶ Vgl. Person D - Anhang 4.

²⁰⁷ Vgl. Person D - Anhang 4.

4.3. Vergleich der Interviews

Nachdem in Abschnitt 4.2 die Vorgehensweisen der interviewten Gutachterausschüsse sowie die Vor- und Nachteile der verschiedenen Vorgehensweisen vorgestellt wurden, sollen im Folgenden die Vorgehensweisen bezüglich ihrer Vor- und Nachteile verglichen werden.

4.3.1. Vergleich der Vorgehensweisen der verschiedenen Gutachterausschüsse

Wie in den Abbildungen 22 bis 25 dargestellt, baut die Bodenrichtwertermittlung bei allen Gutachterausschüssen auf den Daten aus der Kaufpreissammlung auf²⁰⁸.

Im ersten Schritt werden die Daten aus der Kaufpreissammlung bei allen interviewten Gutachterausschüssen von der jeweiligen Geschäftsstelle aufbereitet. Alle Gutachterausschüsse bereiten sowohl die Daten unbebauter als auch bebauter Grundstücke auf.²⁰⁹ Dennoch lassen sich bereits bei der Aufbereitung der Daten erste Unterschiede in der Bodenrichtwertermittlung feststellen. Während die einen Geschäftsstellen jedes Jahr neue Umrechnungskoeffizienten berechnen, um die Kauffälle zu normieren²¹⁰ verwenden andere Geschäftsstellen in der Vergangenheit von ihnen ermittelte Umrechnungskoeffizienten²¹¹ oder Umrechnungskoeffizienten Dritter²¹². Drei der vier interviewten Gutachterausschüsse verwenden nur die Kauffälle des aktuellen Jahres zur Ermittlung der Bodenrichtwerte²¹³. Ein weiterer nutzt die Kauffälle der vergangenen zehn Jahre und passt diese mittels Indexreihen an die konjunkturelle Entwicklung an²¹⁴. Diese wird, obwohl nur von einem der Gutachterausschüsse Kauffälle vergangener Jahre zur Ermittlung der Bodenrichtwerte herangezogen werden, dennoch von mehreren Geschäftsstellen ermittelt²¹⁵. Neben der Aufbereitung der Daten werten verschiedene Geschäftsstellen zudem auch Drittquellen aus²¹⁶.

Nach der Normierung der Kauffälle werden Vorschläge für die Bodenrichtwerte erarbeitet. Während dies bei einem der interviewten Gutachterausschüsse Aufgabe der Mitglieder des Gutachterausschusses ist, welche dazu in einzelnen Arbeitsgruppen tagen²¹⁷, wird die Erarbeitung der Vorschläge für die Bodenrichtwerte bei den anderen interviewten Gutachterausschüssen überwiegend von ihrer Geschäftsstelle übernommen²¹⁸. Eine der Geschäftsstellen arbeitet mit einem Regressionsmodell²¹⁹. Die anderen ermitteln ihre Vorschläge über eine arithmetische Mittelwertbildung der Kaufpreise einer Bodenrichtwertzone

²⁰⁸ Vgl. Person A - Anhang 1; Person B - Anhang 2; Person C - Anhang 3; Person D - Anhang 4.

²⁰⁹ Vgl. Person A - Anhang 1; Person B - Anhang 2; Person C - Anhang 3; Person D - Anhang 4.

²¹⁰ Vgl. Person A - Anhang 1; Person C - Anhang 3.

²¹¹ Vgl. Person D - Anhang 4.

²¹² Vgl. Person B - Anhang 2.

²¹³ Vgl. Person A - Anhang 1; Person B - Anhang 2; Person D - Anhang 4.

²¹⁴ Vgl. Person C - Anhang 3.

²¹⁵ Vgl. Person A - Anhang 1; Person C - Anhang 3.

²¹⁶ Vgl. Person D - Anhang 4.

²¹⁷ Vgl. Person A - Anhang 1.

²¹⁸ Vgl. Person B - Anhang 2; Person C - Anhang 3; Person D - Anhang 4.

²¹⁹ Vgl. Person C - Anhang 3.

und die Übertragung der Entwicklung auf vergleichbare Bodenrichtwertzonen²²⁰. Die Geschäftsstellen, die die Vorschläge für die Bodenrichtwerte vorwiegend selbst erarbeiten, besprechen ihr Vorgehen und/oder ihre Ergebnisse mit den Vorsitzenden des Gutachterausschusses oder mit einem kleinen Gutachterkreis und stimmen sich mit benachbarten Gutachterausschüssen bzw. deren Geschäftsstellen ab²²¹.

Im letzten Schritt werden die Bodenrichtwerte von den Mitgliedern des Gutachterausschusses beschlossen. Dazu findet bei allen interviewten Gutachterausschüssen eine Sitzung mit den Mitgliedern des Gutachterausschusses statt. Die beschließende Sitzung wird entweder (große) Gutachterausschusssitzung, Richtwertsitzung oder Beratung genannt.²²² Abhängig vom Gutachterausschuss sind bei der Sitzung entweder alle Mitglieder des Gutachterausschusses vertreten²²³ oder nur die Mitglieder der für den Teilmarkt zuständigen Teilgruppe²²⁴. Es werden zuerst die Vorschläge für die Bodenrichtwerte, abhängig davon, von wem sie erarbeitet wurden, von den Arbeitsgruppen²²⁵ oder der Geschäftsstelle vorgestellt²²⁶. Darauf aufbauend diskutieren die anwesenden Mitglieder des Gutachterausschusses über die vorgeschlagenen Werte. Sie schauen sich die einzelnen Bodenrichtwertzonen an und ergänzen die Vorschläge mit ihrem Sach- und Fachverstand sowie ihren Erfahrungen und Einschätzungen des örtlichen Grundstücksmarktes. Schließlich einigen sie sich für jede Bodenrichtwertzone auf einen Wert, der von ihnen als Bodenrichtwert beschlossen wird. Die Einigung auf einen Bodenrichtwert im letzten Schritt wird dabei von allen interviewten Personen als einvernehmliche Entscheidung beschrieben.²²⁷

4.3.2. Vergleich der Vor- und Nachteile der verschiedenen Vorgehensweisen

Insgesamt sind die interviewten Personen mit dem Vorgehen ihres Gutachterausschusses zur Bodenrichtwertermittlung zufrieden²²⁸.

Alle interviewten Gutachterausschüsse sind mit der Herausforderung konfrontiert, dass die Anzahl unbebauter Kauffälle rückläufig ist oder keine unbebauten Kauffälle vorliegen²²⁹. Das Bodenrichtwertniveau in Bodenrichtwertzonen mit wenig bis keinem Grundstücksverkehr zu ermitteln, sei schwierig²³⁰. Dadurch gewinne die Auswertung bebauter Grundstücke an

²²⁰ Vgl. Person B - Anhang 2; Person D - Anhang 4.

²²¹ Vgl. Person B - Anhang 2; Person C - Anhang 3; Person D - Anhang 4.

²²² Vgl. Person A - Anhang 1; Person B - Anhang 2; Person C - Anhang 3; Person D - Anhang 4.

²²³ Vgl. Person A - Anhang 1; Person B - Anhang 2; Person C - Anhang 3.

²²⁴ Vgl. Person D - Anhang 4.

²²⁵ Vgl. Person A - Anhang 1.

²²⁶ Vgl. Person B - Anhang 2; Person C - Anhang 3; Person D - Anhang 4.

²²⁷ Vgl. Person A - Anhang 1; Person B - Anhang 2; Person C - Anhang 3; Person D - Anhang 4.

²²⁸ Vgl. Person A - Anhang 1; Person B - Anhang 2; Person C - Anhang 3; Person D - Anhang 4.

²²⁹ Vgl. Person A - Anhang 1; Person B - Anhang 2; Person C - Anhang 3; Person D - Anhang 4.

²³⁰ Vgl. Person D - Anhang 4.

Bedeutung für die Bodenrichtwertermittlung. Diese sei allerdings anspruchsvoller als die Bodenrichtwertermittlung auf Grundlage von bebauten Kauffällen²³¹.

Die interviewte Person A, bei deren Gutachterausschuss die Vorschläge für die Bodenrichtwerte von den Mitgliedern des Gutachterausschusses in Arbeitsgruppen erarbeitet werden, sieht die Arbeit in Arbeitsgruppen als Vorteil. Dadurch hätten die (Markt-)Kenntnisse der Gutachterausschussmitglieder einen größeren Einfluss auf die Bodenrichtwerte. Die Bodenrichtwerte seien aus diesem Grund marktnäher. Gleichzeitig sei aber nachteilhaft an dieser Vorgehensweise, dass das „Bauchgefühl der Gutachter“ miteinfließe und nicht immer das gleiche Schema angewandt werden könne.²³²

Die interviewte Person B sieht es ebenso wie Person A als vorteilhaft, dass die Bodenrichtwertermittlung gemeinsam von Personen durchgeführt wird, die sich im Grundstücksmarkt auskennen. Gleichzeitig sieht aber auch sie es kritisch, dass das Vorgehen des Gutachterausschusses B subjektiv und nicht empirisch nachprüfbar oder wissenschaftlich sei.²³³

Die interviewte Person D, deren Gutachterausschuss zur Ermittlung der Bodenrichtwerte überwiegend das sogenannte „Tischtuchprinzip“ und den intersubjektiven Sachverstand heranzieht (vgl. Abschnitt 4.2.4), hält das Vorgehen für belastbar. Es sei allerdings schwierig, die Bodenrichtwerte, die mittels intersubjektiven Sachverstandes abgeleitet wurden, zu erklären bzw. ihre Belastbarkeit zu vermitteln. Dies sei nach Einschätzung der interviewten Person D allerdings immer problematisch, wenn keine bis wenige Kauffälle vorlägen, auch bei Nutzung komplexer mathematischer Modelle.²³⁴

Hingegen sieht die interviewte Person C, deren Geschäftsstelle die Vorschläge für die Bodenrichtwerte mittels einer Regressionsanalyse ermittelt, dieses mathematische Vorgehen zur Ableitung der Bodenrichtwerte als Vorteil, da es reproduzierbar ist und kaum subjektive Einflussgrößen enthält. Allerdings seien mit der Erstellung des Regressionsmodells sowie der Identifizierung der wertbeeinflussenden Merkmale Schwierigkeiten verbunden.²³⁵

²³¹ Vgl. Person A - Anhang 1.

²³² Vgl. Person A - Anhang 1.

²³³ Vgl. Person B - Anhang 2.

²³⁴ Vgl. Person D - Anhang 4.

²³⁵ Vgl. Person C - Anhang 3.

5. Beantwortung der Forschungsfragen

Um die übergeordnete Forschungsfrage „*Wie werden Bodenrichtwerte in der Praxis ermittelt?*“ zu beantworten, werden im Folgenden, aufbauend auf den Erkenntnissen der Literaturrecherche (vgl. Kapitel 2) sowie den Umfrage- und Interviewergebnissen (vgl. Kapitel 3 und 4) die in Abschnitt 1.1 vorgestellten untergeordneten Forschungsfragen beantwortet. Anschließend wird in Abschnitt 5.5 auf die Limitationen der vorliegenden Arbeit eingegangen.

5.1. Welche Methoden können zur Bodenrichtwertermittlung herangezogen werden?

Zur Beantwortung der ersten untergeordneten Forschungsfrage wurde eine Literaturrecherche durchgeführt. Die in der Literatur am weitesten verbreiteten Methoden zur Ermittlung von Bodenrichtwerten wurden in Kapitel 2 vorgestellt.

In Abschnitt 2.4 wurden die Ergebnisse der Literaturrecherche zusammengefasst. Dabei wurden die Methoden den übergeordneten Kategorien mathematisch-statistischer Methoden, deduktiver Methoden und intersubjektiver Methoden zugeordnet und beschrieben.

Mathematisch-statistische Methoden sind bevorzugt zur Ermittlung von Bodenrichtwerten anzuwenden. Der Vorteil der Anwendung mathematisch-statistischer Methoden ist, dass Bodenrichtwerte dabei direkt aus dem Marktgeschehen abgeleitet werden. Dazu werden unmittelbare oder mittelbare Preisvergleiche durchgeführt. Voraussetzung für die Anwendbarkeit mathematisch-statistischer Methoden ist das Vorhandensein einer ausreichenden Anzahl an Kauffällen. Diese Voraussetzung ist in vielen Teilmärkten mit wenig bis kaum Marktgeschehen jedoch nicht erfüllt. (vgl. Abschnitt 2.1)

Für den Fall, dass wenige bis keine Kauffälle vorliegen, dürfen gemäß § 14 Abs. 2 ImmoWertV auch deduktive oder andere geeignete Verfahren zur Ermittlung von Bodenrichtwerten verwendet werden. Bei Nutzung **deduktiver Methoden** werden Bodenrichtwerte mithilfe von Vergleichsparametern berechnet. Beispielsweise können Bodenrichtwerte über die Ertragsfähigkeit des Grundstücks abgeleitet oder über eine Rückrechnung der Kaufpreise von Grundstücken anderer Qualität ermittelt werden. Zudem können mithilfe deduktiver Methoden Bodenrichtwerte auf andere Bodenrichtwertzonen übertragen werden. Der Vorteil deduktiver Methoden ist, dass Bodenrichtwerte auf Basis von Vergleichsparametern nachvollziehbar ermittelt werden können, auch wenn kein bis wenig Marktgeschehen in einer Bodenrichtwertzone stattfindet. (vgl. Abschnitt 2.2)

Des Weiteren können **intersubjektive Methoden** zur Ermittlung von Bodenrichtwerten herangezogen werden. Vorteilhaft an der Anwendung intersubjektiver Methoden ist, dass kein Marktgeschehen für die Ermittlung von Bodenrichtwerten notwendig ist. Die Bodenrichtwerte werden auf Basis des intersubjektiven Sachverständes der Mitglieder des Gutachterausschusses ermittelt. Dazu werden (freie) Schätzungen durchgeführt. Der Nachteil intersubjektiver Methoden ist, dass sie subjektive Komponenten enthalten. Zwar kann der subjektive Einfluss

bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten mittels intersubjektiver Methoden nicht vollständig ausgeschlossen werden, die vorgestellten intersubjektiven Methoden stellen aber Möglichkeiten vor, wie dieser reduziert werden kann. (vgl. Abschnitt 2.3)

5.2. Welche Methoden verwenden die Gutachterausschüsse bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte in der Praxis?

Nach der Vorstellung der Methoden, welche zur Ermittlung von Bodenrichtwerten herangezogen werden können, sollte ermittelt werden, welche Methoden in der Praxis Anwendung finden. Dazu wurde ein Fragebogen erstellt, der im Rahmen einer Online-Umfrage von örtlichen Gutachterausschüssen aus ganz Deutschland bearbeitet wurde. Wie in Abschnitt 3.2 dargestellt, wurde die Umfrage von 41,7 % aller örtlichen Gutachterausschüsse bearbeitet.

Zunächst wurden den Umfrageteilnehmer allgemeine Fragen zur Vorgehensweise bei der Bodenrichtwertermittlung gestellt. Anschließend sollten sie ihre Vorgehensweise einer oder mehreren Methodenkategorien bzw. Kategorien von Methodenkombinationen zuordnen. Wie in Abschnitt 3.1.2 beschrieben, konnten die allgemeinen Fragen als Kontrollfragen zu der Methodenauswahl verwendet werden. Bei der Analyse der Kontrollfragen fiel auf, dass die Ergebnisse der Methodenauswahl von denen der Kontrollfragen abweichen (vgl. Abschnitt 3.5).

Den Ergebnissen der Methodenauswahl zufolge sind die mathematisch-statistischen Methoden die am meisten verwendeten Methoden. Es gaben 95,9 % der Umfrageteilnehmer an, in mindestens einem der drei Fälle mathematisch-statistische Methoden oder eine Methodenkombination, in der mathematisch-statistische Methoden enthalten sind, zu verwenden. 87,3 % der Umfrageteilnehmer gaben dies für intersubjektive Methoden bzw. Methodenkombinationen an. Deduktive Methoden werden den Ergebnissen der Methodenauswahl von den wenigsten Gutachterausschüssen zur Ermittlung von Bodenrichtwerten angewandt (64,1 %). (vgl. Abschnitt 3.5)

Hingegen sind, der Auswertung der Kontrollfragen nach, deduktive Methoden die am häufigsten verwendeten Methoden. 98,2 % der Umfrageteilnehmer geben an Bodenrichtwerte auf die Entwicklung anderer Zonen zu übertragen und/oder Bodenrichtwerte aus Kaufpreisen anderer Qualität abzuleiten. Mathematisch-statistische Methoden und intersubjektive Methoden werden entsprechend der Auswertung der Kontrollfragen von weniger Gutachterausschüssen verwendet. Mathematisch-statistische Methoden werden laut der Auswertung der Kontrollfragen von mindestens 73,2 % und maximal 97,7 % der Gutachterausschüsse verwendet, intersubjektive Methoden von 71,8 % der Gutachterausschüsse. (vgl. Abschnitt 3.5)

Da die Ergebnisse der Methodenauswahl deutlich von den Ergebnissen der Kontrollfragen abweichen, kann nicht eindeutig gesagt werden, welche Methodenkategorien in der Praxis am häufigsten zur Bodenrichtwertermittlung genutzt werden. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass die Methodenauswahl eine komplexe Aufgabe und für die

Umfrageteilnehmer schwer zu beantworten war. Folglich wird angenommen, dass die Ergebnisse der Methodenauswahl fehlerbehaftet sind. Die allgemeinen Fragen zur Vorgehensweise bei der Bodenrichtwertermittlung waren praxisnäher und somit einfacher zu beantworten. Daher wird angenommen, dass die Antworten aus der ersten Fragegruppe deutlich weniger fehlerbehaftet sind als die Antworten zur Methodenauswahl.

Es liegt daher die Vermutung nahe, dass deduktive Methoden im Vergleich zu mathematisch-statistischen und intersubjektiven Methoden in der Praxis die größte Bedeutung bei der Bodenrichtwertermittlung haben. Allerdings scheint die Bezeichnung *deduktive Methoden* einigen Umfrageteilnehmern nicht geläufig zu sein.

Auf Basis der Antworten der ersten Fragegruppe kann ein Überblick über die Vorgehensweisen der Gutachterausschüsse bei der Bodenrichtwertermittlung geschaffen werden. In der folgenden Tabelle werden die zentralen Ergebnisse zusammengestellt.

Tabelle 8: Überblick über die zentralen Ergebnisse

Nutzung von mathematischen Maßen	
Arithmetischer Mittelwert	74,3 %
Median	52,5 %
Gewichteter Mittelwert	44,9 %
Modalwert	3,7 %
Andere mathematische Maße	7,5 %
Keine	6,1 %
Nutzung von Bodenpreisindexreihen	
Selbst abgeleitete Bodenpreisindexreihen	51,2 %
Bodenpreisindexreihen von Dritten	7,0 %
Keine	41,9 %
Nutzung von Umrechnungskoeffizienten	
Selbst abgeleitete Umrechnungskoeffizienten	39,4 %
Umrechnungskoeffizienten von Dritten	14,1 %
Keine	46,5 %
Übertragung der Entwicklung von Bodenrichtwerten auf andere Zonen	
Übertragung	97,3 %
Keine Übertragung	2,7 %
Ableitung von Bodenrichtwerten aus Kaufpreisen anderer Qualität	
Ableitung des Bodenwertes aus dem Residualwert eines Abrissobjektes	44,8 %
Ableitung des Bodenwertes aus Kaufpreisen für bebaute Grundstücke	30,3 %
Keine	39,4 %
Schätzen von Zu- und Abschlägen	
Auf Basis von Expertenmeinungen oder einer gutachterlichen Einschätzung	67,7 %
Auf Basis von Literaturangaben	9,5 %
Keine	28,2 %

5.3. Wie gehen die Gutachterausschüsse bei der Bodenrichtwertermittlung vor?

Im Anschluss an die Auswertung der Umfrage wurden Interviews mit vier Umfrageteilnehmern verschiedener Gutachterausschüsse geführt, um das Vorgehen der Gutachterausschüsse bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten näher zu betrachten.

Die Vorgehensweisen der interviewten Gutachterausschüsse wurden in Abschnitt 4.2 beschrieben und anschließend in Abschnitt 4.3.1 verglichen. Bereits durch die Auswertung der Umfrage, insbesondere der ersten Fragengruppe, deren Ergebnisse in Tabelle 8 zusammengefasst sind, wird deutlich, dass sich die Vorgehensweisen der Gutachterausschüsse deutlich voneinander unterscheiden (vgl. Abschnitt 5.2). Diese Erkenntnis spiegelt sich auch in den geführten Interviews wider.

Dennoch lassen sich Gemeinsamkeiten im Ablauf der Bodenrichtwertermittlung feststellen. Diese werden in Abbildung 26 grafisch dargestellt.

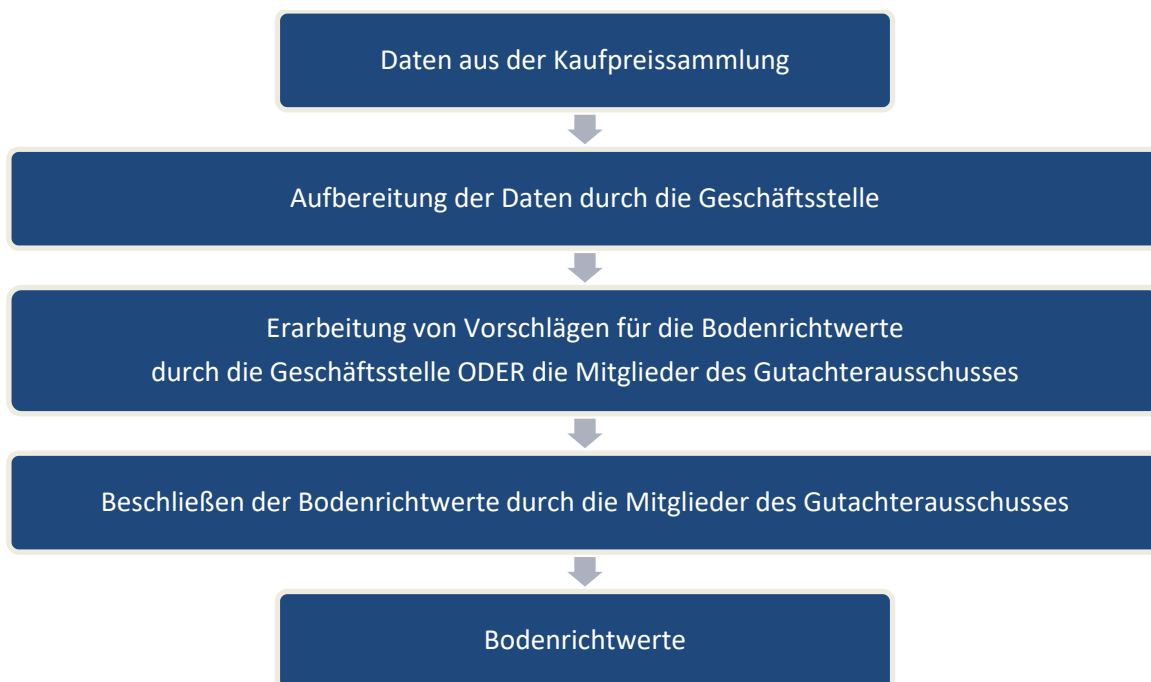


Abbildung 26: Schematischer Ablauf der Bodenrichtwertermittlung

Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind bei allen interviewten Gutachterausschüssen die Daten aus der Kaufpreissammlung, sowohl von unbebauten Grundstücken als auch von Grundstücken anderer Qualität. Diese werden zunächst von der jeweiligen Geschäftsstelle eines Gutachterausschusses aufbereitet, um die Kauffälle zu normieren. Dabei unterscheiden sich die Vorgehensweisen der einzelnen Geschäftsstellen beispielsweise in Hinblick auf die Herleitung und Verwendung von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen. Es werden der unmittelbare bzw. mittelbare Preisvergleich angewandt.²³⁶

²³⁶ Vgl. Person A - Anhang 1; Person B - Anhang 2; Person C - Anhang 3; Person D - Anhang 4.

Im zweiten Schritt werden Vorschläge für die Bodenrichtwerte erarbeitet. Dies fällt bei manchen Gutachterausschüssen in den Aufgabenbereich der Geschäftsstelle²³⁷, bei anderen gehört es zu den Aufgaben der Mitglieder des Gutachterausschusses²³⁸. Entsprechend unterschiedlich sind die Vorgehensweisen zur Erarbeitung der Vorschläge für die Bodenrichtwerte. Während die einen eine Regression zur Erarbeitung der Vorschläge durchführen²³⁹, spielt bei anderen die Übertragung der Entwicklung auf vergleichbare Zonen eine zentrale Rolle²⁴⁰. Teilweise finden in den Gutachterausschüssen in diesem Schritt auch (erste) Besprechungen statt²⁴¹.

Im dritten und letzten Schritt werden die Vorschläge für die Bodenrichtwerte vorgestellt, von den Mitgliedern des Gutachterausschusses diskutiert und schließlich beschlossen. Dabei sind vor allem die Einschätzungen der Mitglieder des Gutachterausschusses von Bedeutung.²⁴²

Bei der Auswertung der Interviews fällt auf, dass von den in Kapitel 2 vorgestellten Methoden lediglich der unmittelbare bzw. der mittelbare Preisvergleich eingesetzt wird. Von den interviewten Gutachterausschüssen wird keine der vorgestellten deduktiven oder intersubjektiven Methoden zur Ermittlung der Bodenrichtwerte angewandt, obwohl einzelne typische Aspekte der Methodenkategorien beschrieben werden. Zum Beispiel spielt der Sachverstand der Mitglieder des Gutachterausschusses im letzten Schritt der Bodenrichtwertermittlung eine Rolle. Nach Aussagen der interviewten Personen „einigen“ sich die Mitglieder des Gutachterausschusses auf einen Wert. Der Prozess der Einigung konnte allerdings von keiner der interviewten Personen näher beschrieben werden.²⁴³ Des Weiteren spielen Mieten im Teilmarkt Wohnen nur eine untergeordnete Rolle. Sie werden eher in ertragsorientierten Teilmärkten zur Ableitung von Bodenrichtwerten betrachtet.²⁴⁴

5.4. Welche Vor- und Nachteile haben die einzelnen Methoden?

In Kapitel 2 wurden die Methoden, welche zur Ermittlung von Bodenrichtwerten herangezogen werden können, vorgestellt und die jeweiligen Vor- und Nachteile beschrieben. Die Vor- und Nachteile der übergeordneten Methodenkategorien wurden in Abschnitt 5.1 zusammengefasst.

Neben den in der Literatur beschriebenen Vor- und Nachteilen sollte untersucht werden, welche Vor- und Nachteile die verschiedenen Methodenkategorien in der Praxis haben. Dazu wurde im Rahmen der Umfrage abgefragt, mit welchen Herausforderungen die Gutachterausschüsse bei der Anwendung der verschiedenen Methodenkategorien konfrontiert sind (vgl. Abschnitt 3.4.3). Zusätzlich sollten die im Rahmen der anschließenden Interviews befragten

²³⁷ Vgl. Person B - Anhang 2; Person C - Anhang 3; Person D - Anhang 4.

²³⁸ Vgl. Person A - Anhang 1.

²³⁹ Vgl. Person C - Anhang 3.

²⁴⁰ Vgl. Person D - Anhang 4.

²⁴¹ Vgl. Person B - Anhang 2; Person C - Anhang 3; Person D - Anhang 4.

²⁴² Vgl. Person A - Anhang 1; Person B - Anhang 2; Person C - Anhang 3; Person D - Anhang 4.

²⁴³ Vgl. Person A - Anhang 1; Person B - Anhang 2; Person C - Anhang 3; Person D - Anhang 4.

²⁴⁴ Vgl. Person C - Anhang 3; Person D - Anhang 4.

Personen die zweite Leitfrage des Interviewleitfadens „*Welche Vor- und Nachteile hat die von ihrem Gutachterausschuss angewandte Methode/Methodenkombination?*“ (vgl. Abschnitt 4.1.1) beantworten.

Als Herausforderung bei der Bodenrichtwertermittlung wurde im Rahmen der Umfrage bei allen Methodenkategorien am häufigsten ein Mangel an geeigneten Kauffällen, insbesondere unbebauter Grundstücke, angegeben. Neben dem Mangel an Kauffällen treten bei der Anwendung von mathematisch-statistischen Methoden vor allem Herausforderungen bei der Herleitung von Indexreihen, GFZ-Umrechnungskoeffizienten, WGFZ-Umrechnungskoeffizienten und/oder Grundstücksgrößenumrechnungskoeffizienten auf. Bei der Anwendung deduktiver Methoden stellen fehlende Informationen über Mieten eine Herausforderung dar. Bei der Anwendung von intersubjektiven Methoden werden neben dem Mangel an Kauffällen hauptsächlich die Dominanz bzw. das wortführende Agieren einzelner Personen sowie die Subjektivität bzw. insbesondere die Befangenheit einzelner Personen als Herausforderung genannt. (vgl. Abschnitt 3.4.3)

Dass ein Mangel an Kauffällen die häufigste Herausforderung bei der Bodenrichtwertermittlung darstellt, wurde durch die Auswertung der Interviews bestätigt. Alle interviewten Personen berichten, dass die Anzahl an Kauffällen unbebauter Grundstücke zurückgeht oder keine existieren²⁴⁵.

Wird der Sachverstand der Mitglieder des Gutachterausschusses zur Bodenrichtwertermittlung herangezogen, habe es den Vorteil, dass die ermittelten Bodenrichtwerte marktnäher seien. Jedoch werde die Bodenrichtwertermittlung dadurch subjektiv beeinflusst.²⁴⁶ Es werde nicht empirisch nachprüfbar oder wissenschaftlich vorgegangen²⁴⁷. Schwierig sei es zudem, die Belastbarkeit der auf diese Weise ermittelten Bodenrichtwerte zu erklären²⁴⁸.

Der Vorteil der Ermittlung von Bodenrichtwerten mittels einer Regressionsanalyse hingegen sei die Reproduzierbarkeit. Die Bodenrichtwertermittlung werde so kaum durch subjektive Komponenten beeinflusst. Die Herausforderung dieses Vorgehens sei die Erstellung des Regressionsmodells sowie die Ermittlung der wertbeeinflussenden Merkmale.²⁴⁹

²⁴⁵ Vgl. Person A - Anhang 1; Person B - Anhang 2; Person C - Anhang 3; Person D - Anhang 4.

²⁴⁶ Vgl. Person A - Anhang 1.

²⁴⁷ Vgl. Person B - Anhang 2.

²⁴⁸ Vgl. Person D - Anhang 4.

²⁴⁹ Vgl. Person C - Anhang 3.

5.5. Limitationen

Nachdem die Erkenntnisse der vorliegenden Arbeit in den Abschnitten 5.1 bis 5.4 zusammengefasst wurden, soll im Folgenden auf die Limitationen der Arbeit eingegangen werden.

In Kapitel 2 wurden Methoden zur Ermittlung von Bodenrichtwerten sowie ihre Vor- und Nachteile vorgestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um eine Auswahl der am weitesten verbreiteten Methoden handelt. In der Literatur werden weitere Methoden bzw. Abwandlungen der dargestellten Methoden genannt. Diese konnten im Rahmen der vorliegenden Arbeit nicht abschließend dargestellt werden.

An der Umfrage haben 41,7 % der Gutachterausschüsse teilgenommen (vgl. Abschnitt 3.2). Dies stellt eine hohe Rücklaufquote dar. Es wird daher davon ausgegangen, dass aus der Umfrage repräsentative Aussagen abgeleitet werden können. Da nicht alle Gutachterausschüsse an der Umfrage teilgenommen haben, könnten einzelne Aussagen dennoch fehlerbehaftet sein. Fehler könnten auch dadurch entstehen, dass von Umfrageteilnehmern falsche Angaben gemacht wurden, welche nicht als solche identifiziert werden konnten. Zudem besteht die Möglichkeit, dass die Umfrage von einem Gutachterausschuss mehrfach ausgefüllt wurde, z. B. wenn mehrere Personen eines Gutachterausschusses den Fragebogen bearbeitet haben oder eine Person den Fragebogen mehrmals abgeschickt hat. In diesem Fall würden die Antworten dieses Gutachterausschusses mehrfach in die Auswertung eingehen und auch die Rücklaufquote verfälschen. Die Auswertung der Ergebnisse beruht auf der Annahme, dass jeder Gutachterausschuss nur einmal geantwortet hat.

In der Gesamtbetrachtung der Antworten werden die Antworten von städtischen, ländlichen und kombinierten Gutachterausschüssen gemeinsam betrachtet. Durch die höhere Teilnehmeranzahl ländlicher Gutachterausschüsse, ist der Einfluss ländlicher Gutachterausschüsse auf die in der Gesamtbetrachtung dargestellten Ergebnisse am größten. Für den Fall einer deutlichen Abweichung der Ergebnisse einzelner Gutachterausschussgruppen von der Gesamtbetrachtung, wurden diese zusätzlich einzeln betrachtet.

Kritisch zu sehen ist die Methodenauswahl im Rahmen der zweiten Fragengruppe. Wie in Abschnitt 3.5.4 beschrieben, gab es Schwierigkeiten bei der Zuordnung der Vorgehensweisen zu einer oder mehreren Methodenkategorien. Diese können u. a. darauf zurückzuführen sein, dass es keine einheitliche Definition der Methodenkategorien gibt. Aus den Schwierigkeiten bei der Zuordnung der Vorgehensweisen resultieren Abweichungen zwischen den Ergebnissen der Kontrollfragen und denen der Methodenauswahl, sodass nicht eindeutig festgestellt werden kann, welche Methodenkategorie in der Praxis der Bodenrichtwertermittlung die größte Rolle spielt.

Eine weitere Limitation stellen die beiden Kontrollfragen, welche nicht eindeutig einer Methodenkategorie zugeordnet werden können, dar. Durch diese werden die ermittelten

Abweichungen der Ergebnisse der Kontrollfragen zu den Ergebnissen der Methodenauswahl gegebenenfalls verfälscht (vgl. Abschnitt 3.5).

Die Erkenntnisse aus den Experteninterviews werden dadurch limitiert, dass lediglich vier Personen unterschiedlicher Gutachterausschüsse interviewt wurden. Es wurde sich auf die Analyse der Vorgehensweise der Bodenrichtwertermittlung im Teilmarkt Wohnen fokussiert. Der Ablauf zur Ermittlung von Bodenrichtwerten anderer Teilmärkte könnte von dem in Abschnitt 5.3 beschriebenen abweichen. Zudem lag der Fokus der vorliegenden Arbeit auf der Vorgehensweise städtische Gutachterausschüsse. Das Vorgehen ländlicher oder kombinierter Gutachterausschüsse könnte ebenso von dem in Abbildung 26 dargestellten Ablauf abweichen. Gleiches gilt für das Vorgehen nicht-interviewter städtischer Gutachterausschüsse.

6. Fazit

6.1. Zusammenfassung

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wurde sich mit der Vorgehensweise bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten beschäftigt. Dabei sollte die Frage beantwortet werden, wie Bodenrichtwerte in der Praxis ermittelt werden.

Zur Beantwortung dieser Frage wurden die bekanntesten Methoden zur Bodenrichtwertermittlung recherchiert. Sie wurden in Kapitel 2 vorgestellt. Dabei wurden die übergeordneten Methodenkategorien mathematisch-statistischer, deduktiver und intersubjektiver Methoden unterschieden.

Für einen Überblick über die in der Praxis eingesetzten Methoden wurde anschließend eine Umfrage unter den örtlichen Gutachterausschüssen, welche in Deutschland für die Bodenrichtwertermittlung zuständig sind, durchgeführt (vgl. Kapitel 3). Aus den Ergebnissen der Umfrage wurde deutlich, dass der Großteil der Gutachterausschüsse (97,3 %) die Entwicklung von Bodenrichtwertzonen auf andere Zonen überträgt. Eine Vielzahl der Gutachterausschüsse nutzt mathematische Maße: Als häufigstes mathematisches Maß wird der arithmetische Mittelwert genutzt (74,3 %). Zu- und Abschläge auf Basis von Expertenmeinungen oder gutachterlichen Einschätzungen werden von 67,7 % der Gutachterausschüsse geschätzt. Bodenpreisindexreihen werden von 58,2 % der Gutachterausschüsse, Umrechnungskoeffizienten von 53,5 % der Gutachterausschüsse zur Bodenrichtwertermittlung verwendet. Aus den Residualwerten von Abrissobjekten leiten 44,8 % der Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte ab, die Kaufpreise für bebaute Grundstücke nutzen 30,3 % der Gutachterausschüsse

Es wird festgestellt, dass sowohl die mathematisch-statistischen sowie die deduktiven und die intersubjektiven Methodenkategorien eine Bedeutung für die Praxis der Bodenrichtwertermittlung haben. Anhand der Umfrageergebnisse wird zudem deutlich, dass die Vorgehensweisen der Gutachterausschüsse sich zum Teil erheblich unterscheiden. Welche Methodenkategorie am häufigsten angewandt wird, kann nicht eindeutig abgeleitet werden, da die Ergebnisse der Kontrollfragen Abweichungen zu den Ergebnissen der Methodenauswahl aufweisen. Den Ergebnissen der Methodenauswahl nach werden mathematisch-statistische Methoden am meisten verwendet. Bei reiner Betrachtung der Kontrollfragen könnte hingegen angenommen werden, dass deduktive Methoden in der Praxis am häufigsten zur Ermittlung von Bodenrichtwerten herangezogen werden. (vgl. Abschnitt 5.2).

Um einen vertieften Einblick in die Vorgehensweisen verschiedener Gutachterausschüsse zu gewinnen, wurden zudem Experteninterviews geführt (vgl. Kapitel 4). Aus diesen wurde ein typischer Ablauf der Bodenrichtwertermittlung abgeleitet (vgl. Abschnitt 5.3).

Die Auswertung der Interviews zeigt, dass bei der Bodenrichtwertermittlung nicht nur Methoden einer Methodenkategorie angewandt werden. Stattdessen werden mehrere Methodenkategorien kombiniert, die sich gegenseitig ergänzen. Abgesehen vom unmittelbaren

bzw. mittelbaren Preisvergleich werden von den interviewten Gutachterausschüssen keine weiteren der in Kapitel 2 vorgestellten Methodenmodelle angewandt. Die Gutachterausschüsse nutzen typische Aspekte der einzelnen Methodenkategorien, gehen aber nicht entsprechend einer bestimmten Methode vor.

Sowohl durch die Umfrage- als auch durch die Interviewergebnisse kann festgestellt werden, dass sich die Vorgehensweisen der verschiedenen Gutachterausschüsse zur Bodenrichtwertermittlung deutlich voneinander unterscheiden. Zudem fällt auf, dass die in der Praxis angewandten Vorgehensweisen nicht mit den theoretischen Modellen zur Bodenrichtwertermittlung übereinstimmen. Dies trifft nicht nur auf die Methoden zu, deren Voraussetzungen in der Praxis nur selten erfüllt werden können. Insbesondere die theoretischen Modelle mithilfe derer im Fall eines Mangels an Kauffällen Bodenrichtwerte ermittelt werden können, wie die intersubjektiven Methoden, werden in der Praxis kaum angewandt.

6.2. Ausblick

Wie in Abschnitt 5.5 beschrieben, wurden im Rahmen der vorliegenden Arbeit eine kleine Anzahl städtischer Gutachterausschüsse interviewt. In nachfolgenden Arbeiten könnte überprüft werden, ob das aus den geführten Interviews abgeleitete typische Vorgehen bei der Bodenrichtwertermittlung, auch auf weitere Gutachterausschüsse zutrifft. Dazu könnten in einem ersten Schritt Interviews mit städtischen Gutachterausschüssen anderer Bundesländer geführt werden. Um des Weiteren die Vorgehensweisen städtischer Gutachterausschüsse mit denen ländlicher und/oder kombinierter Gutachterausschüsse zu vergleichen, müssten entsprechend weitere Interviews geführt werden. Hierbei ist auf die Masterarbeit von Frau [REDACTED] von der TU Dresden zu verweisen, welche im gleichen Zeitraum wie die vorliegende Arbeit geschrieben wurde und den gleichen Titel trägt. In dieser wurde die gleiche Umfrage ausgewertet. Anschließend führte sie Experteninterviews mit ländlichen Gutachterausschüssen, denen der gleiche, in Abschnitt 4.1.1 beschriebene Interviewleitfaden, zugrunde lag. Die Interviewergebnisse eignen sich daher gut für einen Vergleich der Vorgehensweisen und die Analyse hinsichtlich der Unterschiede und Gemeinsamkeiten des Vorgehens von städtischen und ländlichen Gutachterausschüssen. Dass im Rahmen anderer Arbeiten vergleichbare Interviews mit kombinierten Gutachterausschüssen geführt wurden, ist der Autorin dieser Arbeit nicht bekannt.

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wurden die geführten Interviews in Hinblick auf die Vorgehensweise bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten im Teilmarkt Wohnen ausgewertet. In einer weiterführenden Arbeit könnte die Vorgehensweise bei der Bodenrichtwertermittlung anderer Teilmärkte betrachtet und mit der des Teilmarkts Wohnen verglichen werden.

Weiterhin könnte die Auswertung der Umfrage auf Bundesländerebene ausgeweitet werden. Da die Landesregierungen aller Bundesländer eigene Gutachterausschuss- bzw.

Durchführungsverordnungen erlassen haben²⁵⁰ und die Gutachterausschüsse eines Bundeslandes i. d. R. miteinander im Austausch stehen, liegt die Vermutung nahe, dass Unterschiede im Vorgehen der einzelnen Bundesländer existieren.

Wie auf Seite 5 beschrieben, setzt sich der Vorgang der Bodenrichtwertermittlung aus der zonalen Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen und der wertmäßigen Ermittlung der Bodenrichtwerte zusammen. In der vorliegenden Arbeit wurde sich auf zweiteres fokussiert. Um einen umfassenden Überblick über die Bodenrichtwertermittlung zu erhalten, ist es notwendig, auch die Vorgehensweise zur Festlegung der Bodenrichtwertzonen zu betrachten.

Um Transparenz in der Bodenrichtwertermittlung zu schaffen und die deutschlandweite Vergleichbarkeit zu erhöhen, müssten die Gutachterausschüsse über die Vorgehensweisen anderer Gutachterausschüsse informiert werden. Als Grundlage dafür eignet sich die vorliegende Arbeit. Weiterführend könnten auf ihrer Basis Handlungsempfehlungen sowie beispielhafte Prozesse für die Bodenrichtwertermittlung erarbeitet werden, welche sich verschiedene Gutachterausschüsse im Rahmen der Online-Umfrage gewünscht haben (vgl. Abschnitt 3.4.3).

²⁵⁰ Vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt (Hrsg.) (2022) § 199 Rn. 2.

Literaturverzeichnis

- Anja Jeschke (2011): Flächenhafte Ermittlung von Bodenrichtwerten mittels Lagewertverfahren, in: Hans Joachim Linke et al. (Hrsg.), Flächenmanagement und Bodenordnung (fub): Heft 1/2011 Immobilienbewertung, 2011, S. 1–7
- Battis et al. (Hrsg.) (2022): Baugesetzbuch: Kommentar, 15. Auflage, München, 2022, https://beck-online.beck.de/?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBaKrLoeKo_15%2Fcont%2FBaKrLoeKo%2Ehtm, 20.05.2022
- Bernhard Metzger (2018): Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 6. Auflage, 2018
- Daniela Schaper/Marianne Moll-Amrein (2016): Wertermittlungsverfahren: Basiswissen für Einsteiger, 2016
- Erich Kanngieser/Hermann Bodenstein (1990): Praktische Ermittlung der Bodenwererhöhungen aufgrund städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, in: Wolfgang Kleiber et al. (Hrsg.), Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG): Heft 3/1990, 1990, S. 147–152
- Franz Reuter (2006): Zur Ermittlung von Bodenwerten in kaufpreisarmen Lagen, in: Hans Joachim Linke et al. (Hrsg.), Flächenmanagement und Bodenordnung (fub): Heft 3/2006 Grundstückswertermittlung, 2006, S. 97–107
- Franz Reuter (2009): Anmerkungen zum deduktiven Preisvergleich für werdendes Bauland unter Beachtung der ImmoWertV, in: Hans Joachim Linke et al. (Hrsg.), Flächenmanagement und Bodenordnung (fub): Heft 5/2009 Aktuelle Handlungsfelder der Bodenpolitik, 2009, S. 193–201
- Günter Paul (1983): Zur Korrelation von Geschäftsraummiets und Bodenwerten in Kernbereichen, in: Edmund Gassner et al. (Hrsg.), Zeitschrift Vermessungswesen und Raumordnung (VR), 1983, S. 141–149
- Hans-Otto Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar: Loseblattsammlung, o. J.
- Hans-Peter Strotkamp (2006): Ermittlung von Bodenwertänderungen aufgrund von Lage- und/oder GFZ-Unterschieden mittels Mietsäulenverfahren, in: Hans Joachim Linke et al. (Hrsg.), Flächenmanagement und Bodenordnung (fub): Heft 3/2006 Grundstückswertermittlung, 2006, S. 108–113
- Hans-Peter Strotkamp (2012): Ermittlung von Boden(richt)werten mittels Zielbaummethode - Zur Renaissance der Zielbaummethode, in: Hans Joachim Linke et al. (Hrsg.), Flächenmanagement und Bodenordnung (fub): Heft 1/2012 Immobilienbewertung, 2012, S. 2–8

-
- Hartmut Dieterich/Jürgen Koch (2003): Vergleich deduktiver Bodenwertermittlungsmethoden, in: Wolfgang Kleiber et al. (Hrsg.), Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG): Heft 6/2003, 2003, S. 331–335
- Hartmut Dieterich/Wolfgang Kleiber (2002): Die Ermittlung von Grundstückswerten, 9. Auflage, 2002
- Helmut Schmalgemeier (1977): Bodenpreisanalyse für den Innenstadtbereich einer Großstadt, in: Edmund Gassner et al. (Hrsg.), Zeitschrift Vermessungswesen und Raumordnung (VR), 1977, S. 422–437
- Hubertus Hildebrandt (1976): Bewertung in der Sanierung mit Hilfe relativer Lagewerte, in: Edmund Gassner et al. (Hrsg.), Zeitschrift Vermessungswesen und Raumordnung (VR), 1976, S. 65–69
- Jochem Kierig/Jürgen Gante (2008): Der neue Preisindex für Bauland - tauglich für die Wertermittlung?, in: Sprengnetter Immobilienbewertung (Hrsg.), immobilien & bewerten (i&b): 01/2008, 2008, S. 7–11
- Ludwig Hofmann (2020): BORIS-D: Das bundesweite Bodenrichtwertportal, in: DVW e.V. Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (Hrsg.), Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (zfv): Heft 2/2020, 2020, S. 89–94
- Rainer Schnell (2019): Survey-Interviews: Methoden standardisierter Befragungen, 2. Auflage, 2019
- Sabine Köck-Hódi/Hanna Mayer (2013): Die Delphi-Methode: Übereinstimmung zu einem Thema durch die Befragung von Expertinnen, in: pro care, 05/2013, 2013, S. 16–20, <https://link.springer.com/article/10.1007/s00735-013-0094-2>, 26.10.2022
- Siegmar Liebig/Peter Ache (2015): Abschlussbericht zur Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten: Abschlussbericht, 2015, <https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/service/abschlussbericht-zur-ableitung-von-bundesweit-anwendbaren-umrechnungskoeffizienten-122735.html>, 01.07.2022
- Thomas Schäfer (2016): Methodenlehre und Statistik: Einführung in Datenerhebung, deskriptive Statistik und Inferenzstatistik, 2016
- Ulrich Renner/Michael Sohni (2012): Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien: Ross-Brachmann, 30. Auflage, 2012
- Walter Seele (1998): Bodenwertermittlung durch deduktiven Preisvergleich, in: Edmund Gassner et al. (Hrsg.), Zeitschrift Vermessungswesen und Raumordnung (VR), 1998, S. 393–411
- Walter Seele (1999): Zur Anwendung des deduktiven Preisvergleichs zwischen werdendem Bauland und baureifem Land - Fallbeispiel, in: Edmund Gassner et al. (Hrsg.), Zeitschrift Vermessungswesen und Raumordnung (VR), 1999, S. 114–127

Werner Ziegenbein/Franz Reuter/Winrich Voß (2014): Immobilienwertermittlung, in: Klaus Kummer et al. (Hrsg.), Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen, 2014, S. 589–666

Wilfried Mann (2003): "Düsseldorfer Türmchen": Eine neue Methode zur Ermittlung von Bodenwerten für Baulandgrundstücke, in: Wolfgang Kleiber et al. (Hrsg.), Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG): Heft 4/2003, 2003, S. 193–198

Wilfried Mann (2016): Zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen und deren Anwendung im Vergleichswertverfahren, in: DVW e.V. Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (Hrsg.), Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (zfv): Heft 3/2016, 2016, S. 161–168

Wolfgang Kleiber (1989): Esoterik eines EG-Grundstücksmarktes: Entwicklung von Bodenwerten auf europäischer Ebene, in: Präsidium des Deutschen Städtetages (Hrsg.), Der Städtetag - Zeitschrift für kommunale Praxis und Wissenschaft: Heft 9/1989, 1989, S. 579–582

Wolfgang Kleiber (2003): Deduktive Bodenwertermittlung, in: Siegfried Sander et al. (Hrsg.), Lexikon der Immobilienwertermittlung, 2003, S. 171–172

Wolfgang Kleiber (2017): Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage, 2017

Wolfgang Kleiber (2020): Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, 2020

Wolfgang Kleiber/Jürgen Simon/Gustav Weyers (1998): Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 3. Auflage, 1998

Wolfgang Seitz (2011): Zielbaumverfahren - Wertermittlung oder Willkür?, in: Daniela Schaper et al. (Hrsg.), Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG): Heft 4/2011, 2011, S. 216–227

Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) (Hrsg.) (2021): Immobilienmarktbericht Deutschland 2021 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, 2021,
<https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/startseite/download/berichte/download-berichte-201849.html>, 01.06.2022

Arbeitskreis Liegenschaftskataster - Projektgruppe Geofachdaten der amtlichen Immobilienwertermittlung (Hrsg.) (2022): BORIS-D: Bodenrichtwertinformationssystem für Deutschland, 2022,
<https://www.bodenrichtwerte-boris.de>, 11.11.2022

Bundesministerium der Finanzen (Hrsg.) (2022): Die neue Grundsteuer - Fragen und Antworten, 2022,
<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html>, 13.11.2022

Bundesministerium des Innern und für Heimat (Hrsg.) (2022): Novellierung des Wertermittlungsrechts, 2022,
<https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/novellierung-des-wertermittlungsrechts.html>, 20.05.2022

Egbert Dransfeld et al. (2007): Grundstückswertermittlung im Stadtumbau: Verkehrswertermittlung bei Schrumpfung und Leerstand, 2007,
<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/forschungen/2007/Heft127.html>, 23.06.2022

OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 30.05.2001: Osnabrücker Modell zur Ermittlung des sanierungsbedingten Vorteils, 1 L 3314/00, ECLI: DE:OVGNI:2001:0530.1L3314.00.0A,
<http://www.dbovg.niedersachsen.de/jportal/portal/page/bsndprod.psml?printview=true&doc.id=MWRE110850100&st=null&doctyp=juris-r&showdoccase=1¶mfromHL=true>, 15.10.2022

Peter Prüfer/Margit Rexroth (1996): Verfahren zur Evaluation von Survey-Fragen: ein Überblick: ZUMA-Arbeitsbericht Nr. 1996/05, 1996,
<https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-200204>, 31.05.2022

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2022): Baupreise und Immobilienpreise: Entwicklung in Deutschland, 2022,
https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html, 29.06.2022

3. Entwurf: Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise ImmoWertA) vom 22.12.2021

Andreas Hendricks (2017): Bodenrichtwertermittlung, Habilitationsschrift, Universität der Bundeswehr München, Institut für Geodäsie, München, 2017

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021