

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung

Herausgeber:
Dr. Daniela Schaper
MinRat a.D. Prof. Dipl.-Ing.
Wolfgang Kleiber

Aus dem Inhalt

- **Grußworte zum 30-jährigen Jubiläum der GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert**
Seite 133
- **Rechtsfragen bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert**
Joachim Kronisch
Seite 136
- **Steuervergünstigungen für Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen: Sonderabschreibungen nach §§ 7h, 10f EStG**
Reinhild Leins
Seite 141
- **Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung**
Axel Wetekamp
Seite 148
- **Heterogene Entwicklung von Baulandpreisen in Deutschland**
Steffen Metzner
Seite 152
- **Vollerhebung der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg und Auswertung der Grundstücksmarktberichte**
Markus Staiber/Charline Meidinger
Seite 159



Vollerhebung der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg und Auswertung der Grundstücksmarktberichte

Markus Staiber/
Charline Meidinger,
Geislingen an der
Steige

Das Land Baden-Württemberg besteht aus 1.101 Gemeinden – diese wurden kontaktiert und festgestellt, dass Anfang 2018 887 Gutachterausschüsse tätig und zwei unbesetzt sind. 66 Gutachterausschüsse erstellen Grundstücksmarktberichte, so das Ergebnis der Befragung. Die Grundstücksmarktberichte wurden nach folgenden wertrelevanten Daten ausgewertet: Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten zur GFZ/WGFZ-Anpassung, Sachwertfaktoren, Grundlagen der Ableitung von Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen, Umrechnungskoeffizienten für Vergleichsfaktoren von Eigentumswohnungen, Definition der Eigentumswohnung, Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren. Es fand eine Gesamtauswertung sowie eine Auswertung nach Einwohnern pro Gutachterausschuss statt.

Des Weiteren gibt die Arbeit Antworten zum Intervall, in dem Bodenrichtwerte festgelegt werden, sowie dem Zeitpunkt der letztmaligen Bodenrichtwertfestlegung.

1. Einführung

In Deutschland werden für die Immobilienwertermittlung Gutachterausschüsse gebildet, die erforderliche Daten für die Wertermittlung auswerten¹ und veröffentlichen. Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse gibt in seinem 2017 veröffentlichten Grundstücksmarktbericht Deutschland 1.212 örtliche Gutachterausschüsse an.

Abbildung 1 stellt die aktuelle Organisationsstruktur der Gutachterausschüsse in Deutschland dar. Dabei sticht vor allem das Bundesland Baden-Württemberg heraus. Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse nennt ca. 900 Ausschüsse und führt aus, dass eine genaue Zahl nicht genannt werden kann.² Dies entspricht einem Anteil von 75 % an der Gesamtzahl der in Deutschland tätigen Gutachterausschüssen.

2. Problemstellung und Zielsetzung

Die hohe Anzahl der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg ist der Inanspruchnahme einer gesetzlichen Ausnahmeregelung in den 1960er Jahren geschuldet. Es stellt sich die Frage, ob die Gutachterausschüsse aufgrund ihrer Organisa-

tionsstruktur den gesetzlichen Verpflichtungen vollständig, teilweise oder gar nicht nachkommen können. Dazu muss die genaue Anzahl der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg bekannt sein und welche Daten diese ableiten und veröffentlichen.

Ziel der Untersuchung ist der Erkenntnisgewinn über die bereitgestellten Informationen der Gutachterausschüsse in den 1.101 Gemeinden in Baden-Württemberg.³ Die Untersuchung gibt Auskunft über folgende Fragen: Wie viele Gutachterausschüsse gibt es in Baden-Württemberg? In welchem Turnus werden Bodenrichtwerte ermittelt? Wie viele Gutachterausschüsse bilden einen Grundstücksmarktbericht und wie viele leiten wertrelevante Daten wie Marktanpassungsfaktoren, Sachwertfaktoren und Umrechnungskoeffizienten sowie Vergleichsfaktoren ab?

1 Siehe § 192 BauGB in der Fassung vom 11.06.2013.

2 Vgl. Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (Hrsg.), Immobilienmarktbericht Deutschland 2017, S. 7.

3 Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Kommunen haben im Schnitt 4664 Einwohner, Pressemitteilung 56/2015, Stuttgart: 04.03.2015, online: <https://www.statistik-bw.de/Presse/Pressemitteilungen/2015056> (Stand: 18.02.2018).

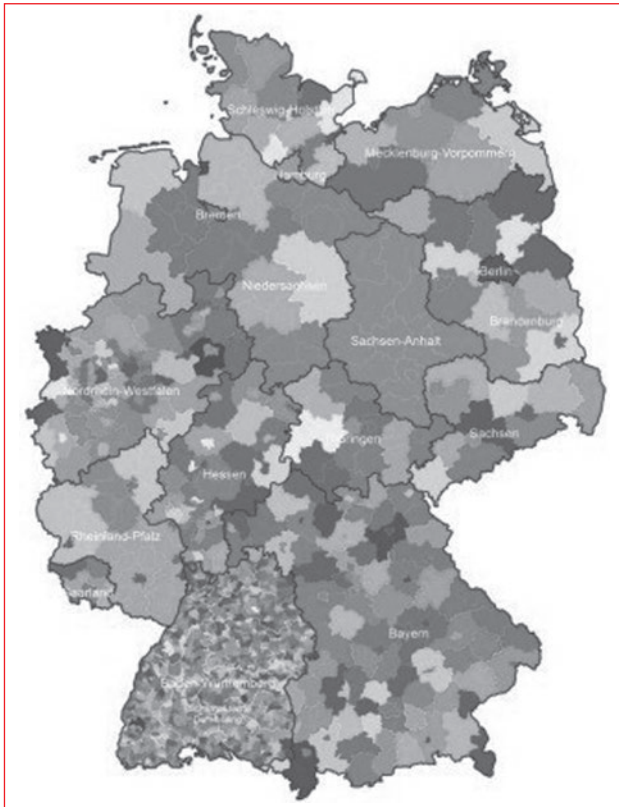


Abb. 1: Gutachterausschüsse in Deutschland

Quelle: AK OGA (Hg.): Immobilienmarktbericht Deutschland 2017, S. 7

2.1 Vorgehensweise

Bei dieser Untersuchung handelt es sich um eine Vollerhebung. Sie baut auf vorhandenen Seminararbeiten des Studiengangs Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen auf. Dabei wurden Studenten und Studentinnen in Gruppen eingeteilt, die bestimmte Gemeinden und Städte auswerten und die Daten erfassen.

2.2 Sonderfall Baden-Württemberg: Gutachterausschussverordnung und Zentrale Geschäftsstelle

Der Sonderfall Baden-Württemberg besteht darin, dass Gutachterausschüsse seit 1960 auf Gemeindeebene gebildet werden. Während diese in den weiteren Bundesländern grundsätzlich auf Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise angesiedelt sind. Seit der Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989 besteht in Baden-Württemberg die Möglichkeit, Verwaltungsgemeinschaften zu bilden und Aufgaben zu übertragen.⁴ Aufgrund von Verwaltungsgemeinschaften entsteht eine Differenz zwischen der Anzahl der Gemeinden und Anzahl der tätigen Gutachterausschüsse.

Mit Änderung der Gutachterausschussverordnung vom 26.09.2017 ist es auch möglich, die Aufgaben eines Gutachterausschusses auf benachbarte Gemeinden innerhalb eines Landkreises zu übertragen.⁵ Dabei können die Aufgabenträger »ein Zusammenwirken der Gutachterausschüsse auf Kreis-

ebene vereinbaren.«⁶ Ziel soll die Sammlung, Zusammentragung und Veröffentlichung von ermittelten wertrelevanten Daten sein.

3. Methodische Vorgehensweise

Zur Auswertung der wertrelevanten Daten der Immobilienwertermittlung wurde die Primär- und Sekundärmarktforschung angewandt. Die Daten sind intern bei den Gutachterausschüssen erfasst. Teilweise sind diese online oder in Form eines Grundstücksmarktberichtes verfügbar.

Zur Datenerhebung wurden sämtliche Gemeinden und Städte in Baden-Württemberg kontaktiert. Hierbei handelte es sich um eine zeitraumbezogene Vollerhebung. Ein Teil der Datenerhebung erfolgte bereits von 20 Studentinnen und Studenten der Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt im Rahmen von Seminararbeiten im Wintersemester 2016/2017. Fehlende oder unvollständige Daten wurden im Zeitraum von Dezember 2017 bis Februar 2018 eingeholt.

Als Erhebungsinstrument diente ein an die Kommunen gesendeter Fragebogen mit geschlossenen Fragen. Erfolgte keine Rückmeldung per E-Mail, wurden die Kommunen telefonisch kontaktiert. Die Rücklaufquote der Antworten per E-Mail lag bei rund 63 %. Die übrigen 37 % wurden telefonisch befragt. Unberücksichtigt bleiben bei dieser Arbeit die äußerst wenigen Kommunen bzw. Gutachterausschüsse, die zwar wertrelevante Daten ableiten, diese aber nicht in Form eines Grundstücksmarktberichtes veröffentlichen.

4. Analyse der Bewertungsgrundlagen

4.1 Gutachterausschüsse

In Baden-Württemberg gibt es insgesamt 1.101 Gemeinden.⁷ Nach der Auswertung wurden darunter 68 Gemeindeverwaltungsverbände und vereinbarte Verwaltungsgemeinschaften gezählt. In den 1.101 Gemeinden sind im Erhebungszeitraum insgesamt 887 Gutachterausschüsse tätig und zwei Ausschüsse unbesetzt.

4.2 Gutachterausschüsse nach Größenklassen

Die Eingruppierung der Größenklassen erfolgt nach Einwohnerzahl pro Gutachterausschuss, genauer gesagt, für wie viele Einwohner ein Gutachterausschuss tätig ist.⁸ Bei Verwaltungs-

4 Siehe § 1 Abs. 1, bad.-württ. Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989, gültig vom 11.03.2005 bis 10.10.2017.

5 Siehe § 1 Abs. 1 Satz 2, bad.-württ. Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989 in der Fassung vom 26.09.2017 (gültig ab 11.10.2017).

6 § 1 Abs. 1 Satz 3, bad.-württ. Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989 in der Fassung vom 26.09.2017 (gültig ab 11.10.2017).

7 Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Kommunen haben im Schnitt 4664 Einwohner, Pressemitteilung 56/2015, Stuttgart: 04.03.2015, online: <https://www.statistik-bw.de/Presse/Pressemittelungen/2015056> (Stand: 18.02.2018).

8 Die Eingruppierung der Größenklassen erfolgt nach der Definition von Städte- und Gemeindetypen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, online: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/StadtGemeindetyp/StadtGemeindetyp_node.html (Stand: 19.02.2018).

gemeinschaften und Gemeindeverwaltungsverbänden werden entsprechend die Einwohnerzahlen der beteiligten Gemeinden und Städte addiert.

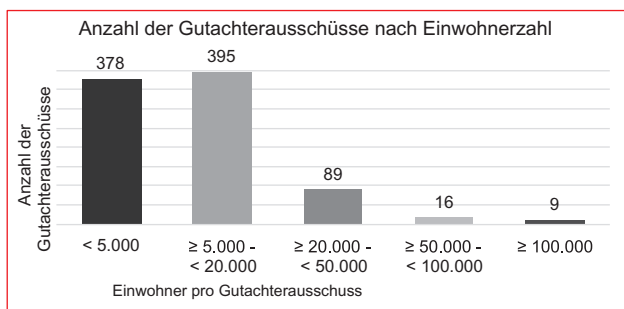


Abb. 2: Anzahl der Gutachterausschüsse nach Größenklassen

Insgesamt sind etwa 42,5 % der Gutachterausschüsse für weniger als 5.000 Einwohner tätig. Der Anteil ab 5.000 bis kleiner 20.000 Einwohner pro Gutachterausschuss liegt bei rund 44,5 % und ab 20.000 bis kleiner 50.000 Einwohner bei rund 10 %. Die restlichen Gutachterausschüsse verteilen sich auf die Größenklassen ab 50.000 bis kleiner 100.000 (circa 2 %) und ab 100.000 Einwohnern pro Gutachterausschuss (etwa 1 %).

Jahr	2004	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl der GAAs	1	1	1	4	1	12	1	30	25	532	71	182	24

Tab. 1: Jahr der Veröffentlichung der letzten Bodenrichtwerte

Da ein Großteil der Daten von September 2016 bis Januar 2017 erhoben wurde und rund 92 % der Bodenrichtwerte im zweijährlichen Intervall festgelegt werden, ist 2014 das am häufigsten genannte Jahr. Das Jahr 2016 wird am zweithäufigsten genannt. Hierbei handelt es sich überwiegend um die Datenerhebung von Dezember 2017 bis Januar 2018.

4.4 Bodenrichtwerte nach Größenklassen

Abbildung 3 veranschaulicht das Intervall der Festlegung von Bodenrichtwerten, geclustert nach Einwohnern pro Gutachterausschuss.

Die Abbildung zeigt, dass in jedem Cluster die zweijährliche Festlegung am häufigsten vorkommt. Die sonstigen Festlegungen sind, bis auf einen, bei den Gutachterausschüssen bis kleiner 20.000 Einwohner vorhanden. Dies lässt sich insbesondere durch die geringe Anzahl an Kauffällen in den jeweiligen Gemeinden erklären. Von den Gutachterausschüssen mit einem Einwohnergebiet von über 100.000 Einwohnern legen zwei von neun die Bodenrichtwerte jährlich fest.

4.5 Grundstücksmarktberichte

92 % der Gutachterausschüsse erstellen derzeit keinen Marktbericht. Von zwei Ausschüssen wurden keine Angaben gemacht.

Die Abb. 2 verdeutlicht, dass 87 % der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg im Bereich bis kleiner 20.000 Einwohner pro Gutachterausschuss liegen.

4.3 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte werden von allen Gutachterausschüssen in unterschiedlichen Intervallen ermittelt und veröffentlicht. 29 legen die Bodenrichtwerte jährlich fest. Dies entspricht einem Anteil von rund drei Prozent. Rund 92 % legen die Bodenrichtwerte in einem zweijährigen Rhythmus fest. Dies entspricht der gesetzlichen Mindestvorgabe.⁹ Die restlichen Gutachterausschüsse geben unterschiedliche Intervalle an. Darunter sind Angaben wie dreijährliche, vierjährliche, fünfjährliche, zukünftig jährliche oder zukünftig zweijährliche und unregelmäßige Festlegungen enthalten. Als Gründe für die sonstigen Intervalle geben einige Gutachterausschüsse die geringe Anzahl an Kauffällen oder die Nichtbesetzung des Gutachterausschusses an.

Die Gutachterausschüsse wurden befragt, wann die letzten Bodenrichtwerte festgelegt wurden. Die Tab. 1 zeigt, in welchem Jahr die 887 Gutachterausschüsse letztmalig Bodenrichtwerte veröffentlicht haben.

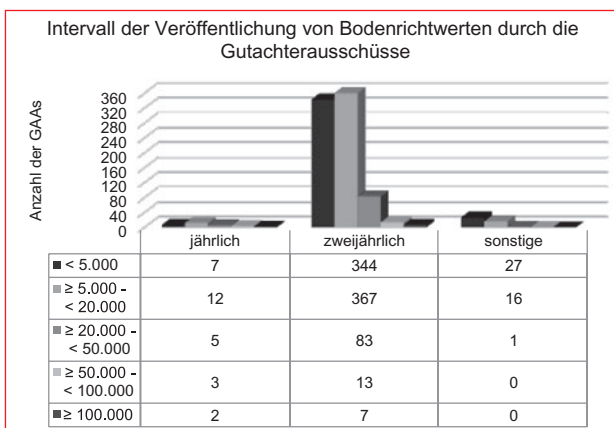


Abb. 3: Intervall der Festlegung von Bodenrichtwerten nach Größenklassen

Die Auswertung ergibt, dass von den 887 Gutachterausschüssen 66 einen Grundstücksmarktbericht erstellen. Unter denjenigen, die keinen eigenen Marktbericht erstellen, weisen 52 Gutachterausschüsse auf einen Grundstücksmarktbericht einer anderen Stadt hin.

Drei Gemeinden und eine Stadt erstellten laut Angaben 2009/2010 nur einmalig einen Grundstücksmarktbericht.

⁹ Siehe § 12, bad.-württ. Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989 in der Fassung vom 26.09.2017 (gültig ab 11.10.2017).

Deren Grundstücksmarktberichte werden daher nicht berücksichtigt.

Anzahl der GMBs	66
kostenpflichtig	31
darunter für diese Arbeit kostenfrei zur Verfügung gestellte Grundstücksmarktberichte	30
kostenfrei	35
nicht online herunterladbar	36
online herunterladbar	28
unvollständig herunterladbar	2

Tab. 2: Kostenpflicht der Grundstücksmarktberichte und Verfügbarkeit im Internet

Von den 66 Grundstücksmarktberichten werden etwas mehr als die Hälfte (35) kostenfrei zur Verfügung gestellt. Die restlichen 31 Grundstücksmarktberichte sind kostenpflichtig, wurden jedoch bis auf eine Ausnahme zu wissenschaftlichen Zwecken kostenfrei zur Verfügung gestellt.

17 Berichte werden jährlich und 44 zweijährlich erstellt. Fünf Gutachterausschüsse geben ein Intervall größer als zwei Jahre an.

Die 820 Gutachterausschüsse, die keinen Grundstücksmarktbericht erstellen, wurden nach einer künftigen Planung befragt. Die Tab. 3 zeigt die Ergebnisse.

Anzahl der Gutachterausschüsse, die keinen GMB erstellen	820
geplante GMBs	51
nicht geplante GMBs	703
keine Angabe zur Planung	66

Tab. 3: Zukünftige Planung von Grundstücksmarktberichten

Die Abb. 4 stellt dar, wie viele Gutachterausschüsse einen Grundstücksmarktbericht erstellen:

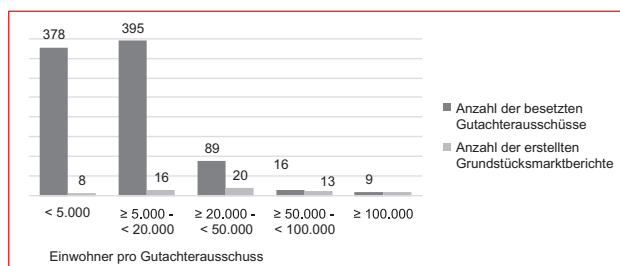


Abb. 4: Zahl der Gutachterausschüsse und Grundstücksmarktberichte im Vergleich

Von den 887 Gutachterausschüssen erstellen für den Bereich größer gleich 100.000 Einwohner alle 9 Gutachterausschüsse Grundstücksmarktberichte. Für den Bereich ab 50.000 bis kleiner 100.000 Einwohner erstellen etwa 81 % und bei der Einwohneranzahl ab 20.000 bis kleiner 50.000 rund 22 %

einen Marktbericht. Ab 5.000 bis kleiner 20.000 Einwohner sind es etwa vier Prozent und kleiner 5.000 Einwohner rund zwei Prozent der Gutachterausschüsse, die einen Grundstücksmarktbericht veröffentlichen. Nachfolgend werden die wertrelevanten Daten ausgewertet. Die Ausgangsbasis bilden die 66 zur Verfügung stehenden Grundstücksmarktberichte.

4.6 Bodenpreisindexreihen

39 der 66 Grundstücksmarktberichte enthalten eine Bodenpreisindexreihe, was einen Anteil von rund 59 % entspricht. Die restlichen enthalten weder eine Indexreihe (13 Grundstücksmarktberichte) noch eine Information zur Bodenpreisentwicklung (14 Grundstücksmarktberichte).

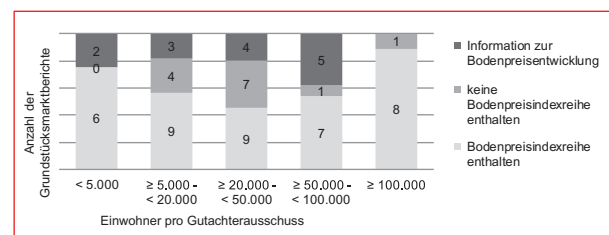


Abb. 5: Angabe einer Bodenpreisindexreihe nach Größenklassen

4.7 Umrechnungskoeffizienten für GFZ/WGFZ-Anpassung

Von den 66 Grundstücksmarktberichten enthalten 30 Umrechnungskoeffizienten zur GFZ/WGFZ-Anpassung. Die restlichen 36 geben keine Umrechnungskoeffizienten an. Die Abb. 6 gibt die jeweiligen Werte in den entsprechenden Einwohnerclustern wieder.

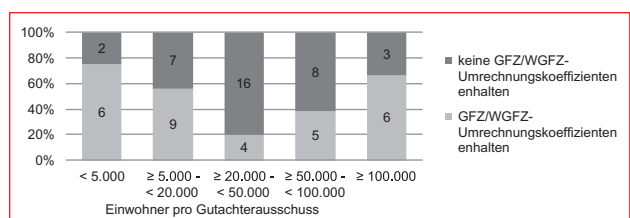


Abb. 6: Umrechnungskoeffizienten zur WGFZ-Anpassung

Im Bereich kleiner 5.000 und größer gleich 100.000 Einwohner enthalten sechs Grundstücksmarktberichte GFZ-Umrechnungskoeffizienten. Im Bereich ab 5.000 bis kleiner 20.000 Einwohner sind es rund 56 %, die eine Angabe enthalten. Im Cluster ab 20.000 bis kleiner 50.000 Einwohner weisen nur vier von 20 Gutachterausschüssen Umrechnungskoeffizienten aus, was einen Anteil von 20 % entspricht. Ab 50.000 bis kleiner 100.000 Einwohnern entspricht der Anteil 38 %.

4.8 Sachwertfaktoren

Von 66 Gutachterausschüssen nennen 47 in ihrem Grundstücksmarktbericht Sachwertfaktoren, was einem Anteil von etwa 70 % entspricht.

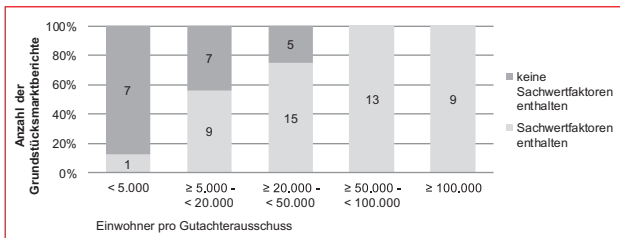


Abb. 7: Nennung von Sachwertfaktoren

Die Abb. 7 verdeutlicht, dass alle Gutachterausschüsse im Bereich ab 50.000 Einwohnern Sachwertfaktoren ableiten. Im zweiten und dritten Einwohnercluster werden überwiegend Sachwertfaktoren angegeben. Im ersten Cluster ist es lediglich ein Gutachterausschuss.

Die zugrunde gelegten Normalherstellungskosten zur Ableitung der Sachwertfaktoren werden in der Abb. 8 dargestellt.

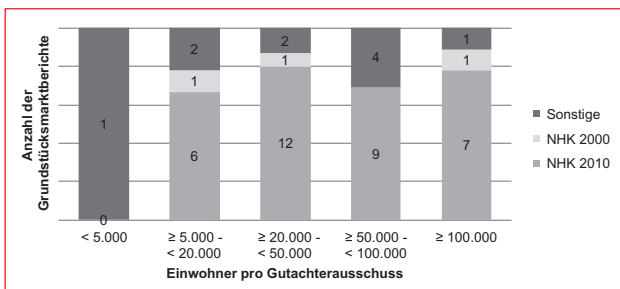


Abb. 8: NHKs als Grundlage der Ableitung von Sachwertfaktoren

Bei 34 Grundstücksmarktberichten werden die NHK 2010 als Grundlage zur Ableitung der Sachwertfaktoren genannt (Anteil 72 %). Sie werden mehrheitlich von den Gutachterausschüssen ab einer Einwohnerzahl ab 5.000 Einwohnern pro Gutachterausschuss angewendet.

Die Angabe »Sonstige« beinhaltet zwei Gutachterausschüsse, die keine Angaben im Marktbericht machen und sieben Gutachterausschüsse, die ihre Sachwertfaktoren (noch) mit beiden Varianten ableiten.

4.9 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Unter 66 Grundstücksmarktberichten geben 39 Gutachterausschüsse Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen an. Dies entspricht etwa 59 %. Darunter definieren sieben Gutachterausschüsse die Eigentumswohnung. Die Abb. 9 veranschaulicht die Angabe von Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen nach den definierten Größenklassen.

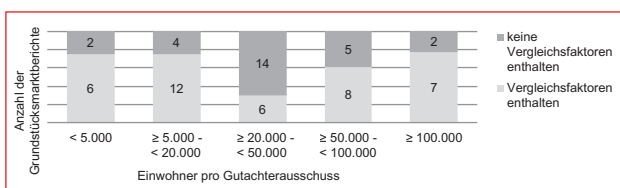


Abb. 9: Angabe von Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Unter den 39 Gutachterausschüssen, die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen nennen, geben drei zusätzlich Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Vergleichsfaktoren an. Darunter der Gutachterausschuss der Stadt Göppingen im Bereich ab 50.000 bis kleiner 100.000 Einwohner und die zwei Gutachterausschüsse der Städte Reutlingen und Stuttgart im Bereich ab 100.000 Einwohner.

4.10 Liegenschaftszinssätze

89 % der 66 Gutachterausschüsse geben im Grundstücksmarktbericht Liegenschaftszinssätze an, was Abb. 10 veranschaulicht.

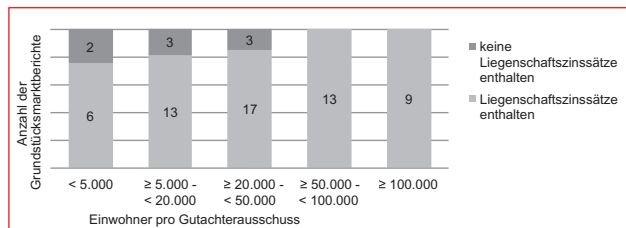


Abb. 10: Angabe von Liegenschaftszinssätzen

Ab 50.000 Einwohnern erfolgt von allen Gutachterausschüssen eine Angabe zu Liegenschaftszinssätzen. Insgesamt geben acht Gutachterausschüsse keine Liegenschaftszinssätze an, diese befinden sich in den ersten drei Einwohnerclustern.

Von den 58 Gutachterausschüssen, die Liegenschaftszinssätze angeben, weisen 17 bei dessen Ableitung auf die Ertragswertrichtlinie hin.

4.11 Rohertragsfaktoren

Von 66 Gutachterausschüssen nennen 24 in ihrem Grundstücksmarktbericht Rohertragsfaktoren. Dies entspricht einem Anteil von 36 %.

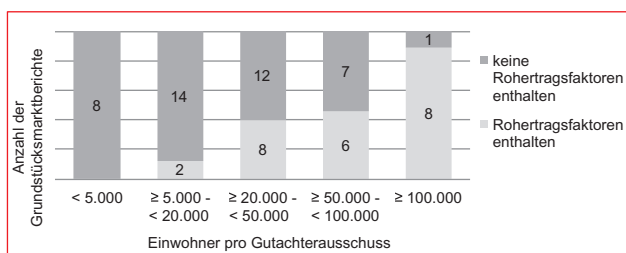


Abb. 11: Angabe von Rohertragsfaktoren

Bei der Abbildung fällt auf, dass mit zunehmender Einwohnerzahl die absolute Anzahl der Gutachterausschüsse, die Rohertragsfaktoren angeben, steigt.

5. Zusammenfassung der Ergebnisse und Fazit

Die Auswertung ergibt, dass unter 1.101 Gemeinden 887 Gutachterausschüsse tätig und zwei Gutachterausschüsse unbe-

setzt sind. Betrachtet man die Situation in Berlin oder Hamburg, wird das zugrundeliegende Problem deutlich. Dort ist jeweils ein Gutachterausschuss¹⁰ für 3,61 Mio.¹¹ bzw. 1,78 Mio. Einwohner¹² zuständig und somit eine größere Datenbasis vorhanden.

Insgesamt ermitteln 92 % der Gutachterausschüsse die Bodenrichtwerte in einem zweijährigen Intervall, drei Prozent legen ihre Bodenrichtwerte jährlich fest und 44 Gutachterausschüsse haben keinen festen Rhythmus.

Die Auswertung verdeutlicht, dass bei Gutachterausschüssen mit geringer Anzahl an Kauffällen eine ausreichende Datenbasis fehlt, um wertrelevante Daten abzuleiten. Diese Gutachterausschüsse könnten sich mit benachbarten Gemeinden und Städte zusammenschließen, gemeinsam Daten sammeln und auswerten. Entsprechend ist in Gebieten mit einer hohen Anzahl an Kauffällen die Ableitung relevanter Daten öfter

möglich. Die Voraussetzung dafür ist qualifiziertes und ausreichend vorhandenes Personal.

Das Ergebnis der Auswertung verdeutlicht die aktuelle Lage der Struktur der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg und bestätigt die Aussagen von Jürgen Schmidt, der sich bereits in den 1990er Jahren mit deren Organisationsstruktur befasste und diese bemängelte.¹³

Es ist vor allem Unterstützung in kleineren Gebieten mit wenig Grundstücksverkehr nötig, um den gesetzlichen Aufgaben gerecht zu werden und die Funktionsfähigkeit eines Gutachterausschusses zu gewährleisten. In diesen Bereichen fehlen die Grundlagen für eine marktgerechte Immobilienwertermittlung.

Die Untersuchung verdeutlicht die Notwendigkeit einer Veränderung der Organisationsstruktur der baden-württembergischen Gutachterausschüsse. Die Vielzahl der momentan

Einwohner	< 5.000	≥ 5.000 - < 20.000	≥ 20.000 - < 50.000	≥ 50.000 - < 100.000	≥ 100.000	Summe
Anzahl der Gutachterausschüsse	378	395	89	16	9	887
darunter Erstellung von GMBs	8	16	20	13	9	66
darunter Angaben zu						
Sachwertfaktoren	1	9	15	13	9	47
darunter Grundlage NHK 2000	0	1	1	0	1	3
Grundlage NHK 2010	0	6	12	9	7	34
Grundlage sonstige	1	2	2	4	1	10
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	6	9	4	5	6	30
Vergleichsfaktoren für ETWs	6	12	6	8	7	39
darunter Umrechnungskoeffizienten	0	0	0	1	2	3
darunter Definitionen der ETW	0	0	2	2	3	7
Bodenpreisindexreihe	6	9	9	7	8	39
Informationen zur Bodenpreisentwicklung	2	3	4	5	0	14
Liegenschaftszinssätze	6	13	17	13	9	58
darunter Hinweis auf die EW-RL	0	2	4	6	4	16
Rohertragsfaktoren	0	2	8	6	8	24

Tab. 4: Zusammenfassung der Ergebnisse

vorhandenen Gutachterausschüsse ist unübersichtlich und weist eine erhebliche Diskrepanz zwischen Anzahl der Gutachterausschüsse und wertrelevanter Daten auf. Etwa 87 % der Gutachterausschüsse sind im Bereich kleiner 20.000 Einwohner pro Gutachterausschuss tätig. Durch die Kleinteilung ist jeder Gutachterausschuss auf ausreichende Immobilientransaktionen angewiesen, um die wertrelevanten Daten ableiten zu können. In der Praxis ist dies besonders in diesem Bereich kaum bis gar nicht gegeben. Über die bisherige Novellierung der baden-württembergischen Gutachterausschussverordnung hinaus sind Anregungen notwendig, um Zusammenschlüsse auf Landkreisebene oder darüber hinaus zu bewirken. (Die Autorenangaben finden Sie auf Seite 165.)

¹⁰ Siehe § 7 Abs. 1 Satz 1, berlinerische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 05.11.1998 und § 1 Abs. 1 Satz 1, hamburgische Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte vom 12.05.2009.

¹¹ Vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.), Statistischer Bericht A I 5 – hj 2/15, Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin am 31.12.2015, Potsdam, März 2016, S. 6, online: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2016/SB_A01-05-00_2015h02_BE.pdf (Stand: 24.02.2018).

¹² Vgl. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.): Statistische Berichte Kennziffer: A I 1 – j 15 HH, Bevölkerungsentwicklung in Hamburg 2015, Hamburg, September 2016, S. 5, online: https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/bevoelkerung/A_I_1_j_H/A_I_1_j15_HH.pdf (Stand: 24.02.2018).

¹³ Schmidt, »Probleme der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg«, GuG 6/1992, S. 330; Schmidt, »Die Gutachterausschüsse – bewährte und unverzichtbare Einrichtungen für Verwaltung und Wirtschaft«, GuG 6/1996, S. 351.

Prof. Dr.-Ing. Markus Staiber

Studiengang Immobilienwirtschaft
HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt
Nürtingen-Geislingen
E-Mail: markus.staiber@hfwu.de

Charline Meidinger, B. Sc.

Studiengang Immobilienwirtschaft
HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt
Nürtingen-Geislingen

GuG Jahrestagung 2019 am 05.06.2019 in Frankfurt am Main

Immobilienbewertung in Bewegung – was gibt es Neues?

Moderation: Dr. **Daniela Schaper**
und Prof. **Wolfgang Kleiber**

Die diesjährige Tagung der GuG fragt nach, was für Neuerungen auf die Branche zukommen. An die GuG-Jahrestagung 2018 anknüpfend, gibt Dr. Rolf Blechschmidt vom BMI ein Update zum aktuellen Stand der Erarbeitung einer neuen ImmoWertR. Prof. Kleiber wird in seinem Vortrag einzelne Fragestellungen vertiefen. Aufgrund der Entscheidung des BVerfG vom 10.04.2018 steht die Grundsteuer auf dem Prüfstand. Auch die Grunderwerbsteuer ist immer wieder Thema politischer Diskussion. Das wirft Fragen nach der Zukunft der Immobilienbesteuerung auf, die von einer Kennerin der Materie, Prof. Dr. Johanna Hey von der Universität Köln, beleuchtet werden. Die Bewertung kleiner und mittlerer, individuell geführter Betriebe im Gastgewerbe bereitet häufig Probleme, da die Nachhaltigkeit von Erträgen, die Einschätzung der Drittverwendungsfähigkeit und die Pachtbemessung vertiefte Branchenkenntnisse erfordern. Martina Carduck, öbuv Sachverständige für Hotel- und Gaststättenbetriebe, vermittelt hierfür die betriebswirtschaftlichen Grundlagen. Welche Freiheiten haben Gutachter im Rahmen der Beleihungswertermittlung? Dieser Frage geht Ullrich Werling, FRICS (VRS) und CIS HypZert (F), am Beispiel von Immobilien für Zwecke des Kurzzeit-Wohnens nach. Im Rahmen der GuG-Jahrestagung 2017 wurde die Ermittlung des Werteeinflusses von Bauschäden auf Immobilienwerte thematisiert. Die Ergebnisse der im Anschluss durchgeführten Expertenbefragung liegen nun vor und werden von Dr. Daniela Schaper vorgestellt. Finden sich Antworten auf die 2017 gestellten Fragen? Lassen Sie sich überraschen.

Referenten und Programm der Tagung:

- **Dr. Rolf Blechschmidt:** »Sachstandsbericht des BMI zur ImmoWertR – Update«
- **Prof. Dr. Johanna Hey:** »Zukunft der Immobilienbesteuerung: Reform der Grunderwerbsteuer und Grundsteuer«
- **Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber:** »Immobilienbewertung in Bewegung«
- **Martina Carduck:** »Grundlagen für die Bewertung von Betrieben des mittelständischen Gastgewerbes«
- **Ullrich Werling:** »Beleihungswerte - die Freiheiten des Gutachters, Beispiel Kurzzeit-Wohnen (Micro-Apartments, Ferienwohnungen)«
- **Dr. Daniela Schaper:** »Werteinfluss von Bauschäden - Ergebnisse einer Expertenbefragung«

Anmeldeinformationen:

Termin: 05.06.2019 im Radisson Blue Hotel in Frankfurt am Main, 09.00–17.00 Uhr

Teilnahmegebühr: 345,- € zzgl. 19 % USt (369,50 €), 10 % Rabatt für alle GuG-Abonnenten.

Mail: seminarteam-wkd@wolterskluwer.com

Internet: akademie.wolterskluwer.de

Telefon: 0221/94373-7808

Fax: 0221/94373-7192