

betrachtet wurde. Hierfür kommunizieren die meisten Gutachterausschüsse Indexreihen, welche in Abhängigkeit eines gewählten Basisjahres die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt abbilden. Hervorzuheben ist die Stadt Mannheim. Sie geht als einzige der untersuchten Marktberichte in ihren Indexreihen auf alle vier Entwicklungsstufen von unbebauten Grundstücken ein. Grundsätzlich ist aber auch hier zu beobachten, dass mit steigender Entwicklung des Grundstücks mehr Indizes zur Verfügung gestellt werden.

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Aussagekraft zu unbebauten Grundstücken stark von deren Entwicklungsstufe abhängt – je höher die Entwicklung, desto höher die Informationsbreite. Hervorzuheben ist, dass sich alle untersuchten Berichte hinsichtlich ihrem Aufbau, der Darstellung und der Menge der übermittelten Daten sehr einheitlich darstellen, und sich einzelne Abweichungen meist durch regionale Gegebenheiten erklären lassen.

Daniel Pusch, cand. B.Sc./Pia Steuerlein, cand. B.Sc./Prof. Dr. Markus Staiber, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU)

Rohertagsfaktoren in Grundstücksmarktberichten

Der Rohertagsfaktor (Kaufpreis: Jahresnettokaltmiete) ist eine in der Praxis etablierte Kennzahl, die leicht ermittelbar und auch für Laien verständlich ist. Häufig wird diese Kennzahl von Maklern für eine grobe Einschätzung des Immobilienpreises herangezogen, wodurch der umgangssprachliche

Name *Maklerfaktor* entstanden ist. Allerdings kann nur mit unsicheren Bewertungsergebnissen gerechnet werden, da Größen wie Alter der Immobilie, Lage, Grundstücksgröße oder Bodenwert nur indirekt in den Rohertagsfaktor über die Höhe des Mietansatzes bzw. den Kaufpreis einfließen. Aussagekräftige Ergebnisse werden nur erreicht, wenn diese und weiterführende Informationen, wie Vermietungssituation oder Instandhaltungszustand, ergänzt werden.

An der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) wurden die Grundstücksmarktberichte der 76 deutschen Großstädte (> 100.000 Einwohner) nach Informationen zu Rohertagsfaktoren untersucht. Unter anderem wurde ermittelt, für welche Objektarten diese zur Verfügung gestellt werden.

Grundlage bilden 72 Grundstücksmarktberichte, die von den deutschen Großstädten im Jahr 2015 zur Verfügung gestellt wurden. Die Gutachterausschüsse der übrigen vier Großstädte veröffentlichten keinen Marktbericht. 62 der 72 Grundstücksmarktberichte enthalten Angaben zu Rohertagsfaktoren. Abbildung 1 verdeutlicht für welche Objektarten Rohertagsfaktoren zur Verfügung gestellt werden.

Der Punkt *sonstiges* setzt sich aus den Objektarten Garagenhöfe (einmal genannt) und Appartements (3 Nennungen) zusammen. Ähnliches gilt für *Gewerbeimmobilien*: hier sind allgemeine Werbegrundstücke (12), Produktionsgebäude/Werkstätten (9), Handel/Laden (6), Gewerbe/Industrie (6), Verbrauchermärkte (5), Gastronomie/Hotel (5) und Alten-/Pflegeheime (1) zusammengefasst.

Einheitlich stellen sich die Grundstücksmarktberichte hinsichtlich der Darstellung der Rohertagsfaktoren dar, diese

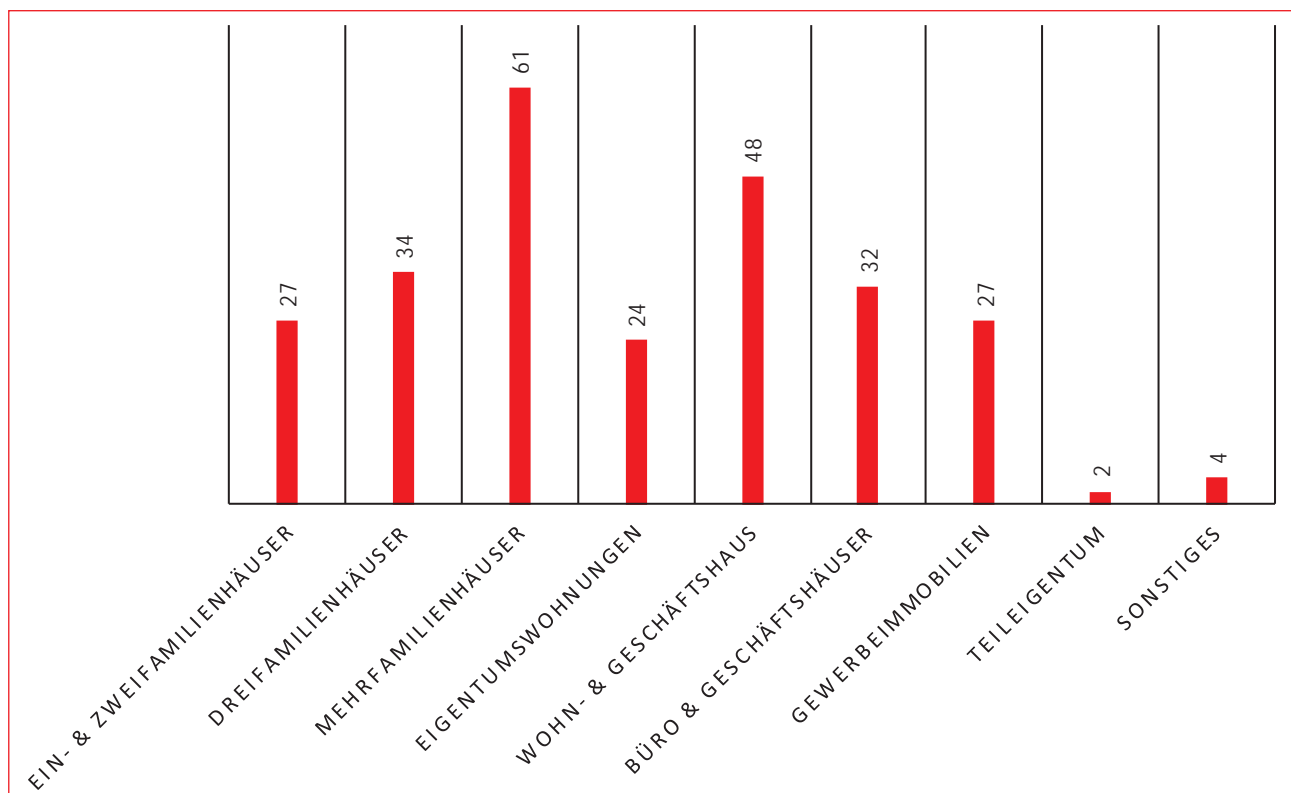


Abbildung 1: Rohertagsfaktoren nach Objektarten

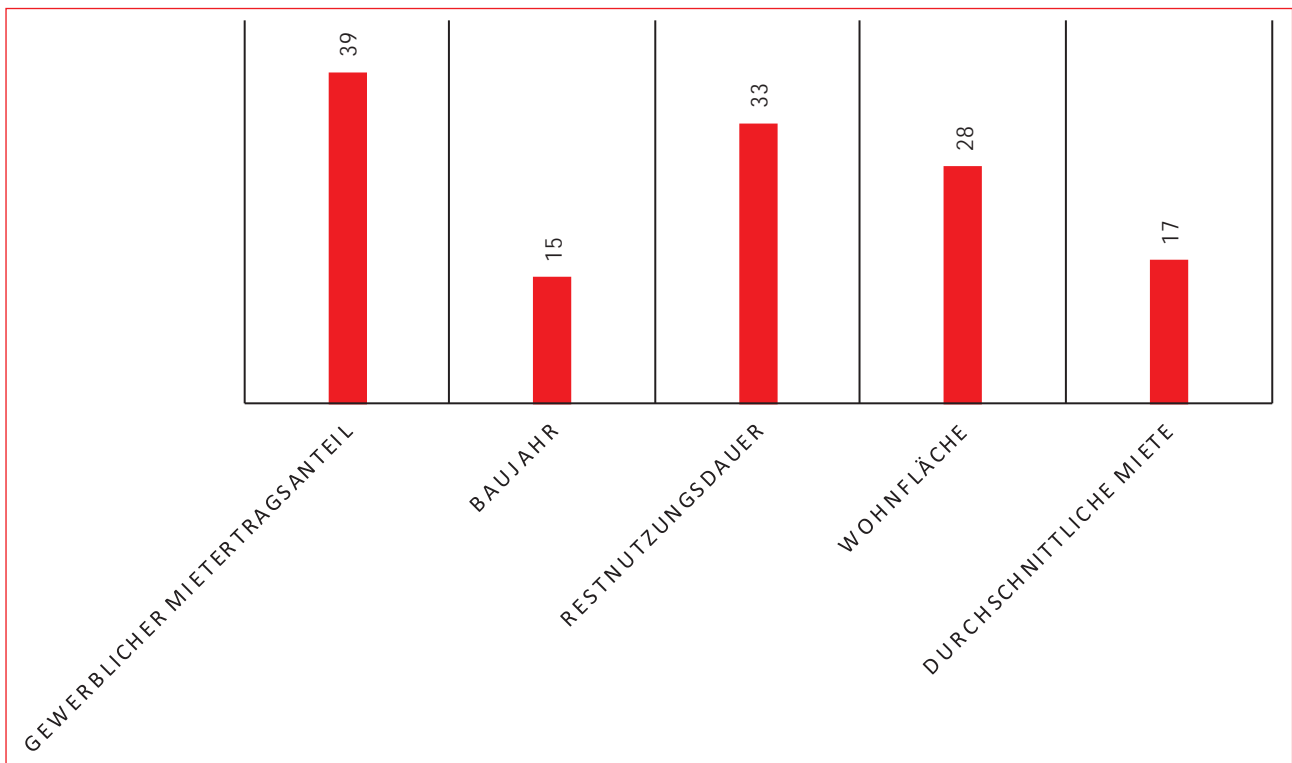


Abbildung 2: Einflussfaktoren für den Rohertragsfaktor

werden grundsätzlich in Tabellen verö entlicht. Zum Teil werden die Daten im Anschluss in Diagrammen grafisch veranschaulicht.

Unterschiede zwischen den Gutachterausschüssen ergeben sich bei der Angabe der Rohertragsfaktoren. Über die Hälfte (58 %) der Gutachterausschüsse geben die Rohertragsfaktoren sowohl als Spannweite sowie als Mittelwert an. 34 % geben ihn ausschließlich als Mittelwert an und 8 % lediglich als Spannweite.

Viele Gutachterausschüsse verö entlichen die Einflussfaktoren (z.B. Baujahr), die sie zur individuellen Ableitung des Rohertragsfaktors herangezogen haben. Da bereits zu Beginn erwähnt wurde, dass die reine Angabe des Rohertragsfaktors nur eingeschränkt aussagekräftig ist. Abbildung 2 stellt die häufigsten Einflussfaktoren dar und zeigt deren Häufigkeit in den untersuchten Daten:

Nahezu alle Gutachterausschüsse leiten in ihren Grundstücksmarktberichten Rohertragsfaktoren ab. Dennoch ist o enkundig, dass Immobilien komplex sind und jede für sich einen Sonderfall darstellt, so dass auch mit Angabe des Berechnungsschemas zum Rohertrag bzw. der Einflussfaktoren auf eine objektbezogene sachverständige Würdigung nicht verzichtet werden sollte.

Mustafa Ceylan, cand. B.Sc./Pia Steuerlein, cand. B.Sc./ Prof. Dr. Markus Staiber, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU)

Landesministerielle »Vorgaben« zur Arbeitszeitberechnung des gerichtlichen Sachverständigen: Braucht jeder Sachverständige jetzt auch noch eine Stoppuhr?

1 Gesetzeslage

Betre end die von dem gerichtlichen Sachverständigen abrechenbare **Arbeitszeit** gilt **§ 8 Abs. 2 Satz 1 JVEG**; diese Norm regelt betre end die Erfassung der dem gerichtlich eingesetzten Sachverständigen geldlich auszugleichenden Zeit, dass »**jede Stunde der erforderlichen Zeit einschließlich notwendiger Warte- und Reisezeiten**«. zu vergüten ist. **§ 8 Abs. 2 Satz 2 JVEG** fügt hinzu: »Die letzte bereits begonnene Stunde wird voll gerechnet, wenn sie zu mehr als **30 Minuten** für die Erbringung der Leistung erforderlich war, andernfalls beträgt das Honorar die Hälfte des sich für eine volle Stunde ergebenden Betrags.« Sogleich mit der Einführung dieser Norm hat sich jedenfalls in der Sekundärliteratur, also den vielfältigen zu der JVEG-Vergütung verö entlichten Aufsätzen, einiges an Kritik herausgeschält: Wie sollen denn die Kostenbeamten/die Bezirksrevisoren/die Eingangs- und die Beschwerderichter, denen doch jegliches tieferes Wissen um die von den Sachverständigen bearbeitete technische Frage abgeht, die Klärung