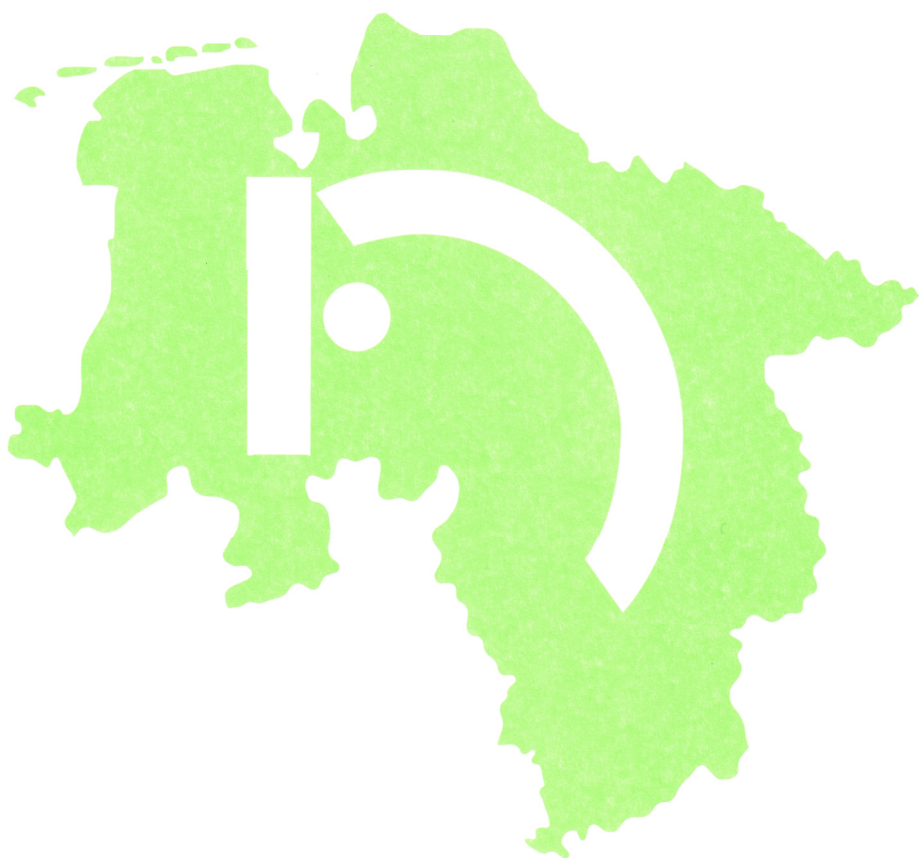


NACHRICHTEN

*der Niedersächsischen
Vermessungs- und
Katasterverwaltung*



Hannover
Nr. 3
49. Jahrgang
3. Vierteljahr 1999
H 6679



Niedersachsen

NACHRICHTEN
*der Niedersächsischen
Vermessungs-
und Katasterverwaltung*

Nr. 3 · 49. Jahrgang
Hannover · September 1999

Herausgegeben vom
Niedersächsischen Innenministerium,
Hannover

Die Beiträge geben nicht in jedem Falle die
Auffassung der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung
wieder

Schriftleitung:
Ministerialrat Dr. Hartmut Sellge,
Lavesallee 6, 30169 Hannover
(Niedersächsisches Innenministerium)

Verlag, Druck und Vertrieb:
Landesvermessung und Geobasisinformation
Niedersachsen – LGN –
Podbielskistraße 331, 30659 Hannover

Erscheint einmal vierteljährlich
Bezugspreis: 3,00 DM pro Heft zuzüglich
Versandkosten

Inhalt

<i>Schmalgemeier / Schütz</i> Zu diesem Heft	120
<i>Ziegenbein</i> Wertermittlungsinformationssystem Niedersachsen ...	121
<i>Christ / Brandt-Wehner</i> Konzeption der Digitalen Objektdokumentation für die Kaufpreissammlung	127
<i>Kertscher</i> Anwendungsmöglichkeiten der Automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS) unter wirt- schaftlichen Gesichtspunkten	135
<i>Ruzyzka-Schwob</i> Gutachtenerstattung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten	145
<i>Seifert</i> Gutachtenerstattung – auf dem Weg zur Wirtschaftlichkeit	153
<i>Rödenbeek</i> Zeitgemäße Normalherstellungskosten 1995 (NHK95) ..	157
<i>Schütz</i> Oberer Gutachterausschuss für das Land Niedersachsen	166
Bericht über die Fortbildungsveranstaltung „Transparenz des Grundstücksmarktes“	168
Aus der Rechtsprechung	171
Informationen aus der Verwaltung	173
Anschriften der Mitarbeiter dieses Heftes	174
Redaktionsschluss	174

Zu diesem Heft

Im vierzigsten Jahr nach Inkrafttreten des BBauG hat die Grundstückswertermittlung nichts von ihrer Bedeutung für den Bürger und die vielen Stellen in Verwaltung und Wirtschaft verloren. Die Gutachterausschüsse haben sich in diesem Zeitraum einen festen Platz in der Grundstückswertermittlung verschafft und sorgen mit ihrer ausgewogenen Produktpalette sowohl für allgemeine, als auch für einzelfallbezogene Markttransparenz.

Die ersten Ergebnisse der in der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung eingeführten Kosten- und Leistungsrechnung zeigen allerdings auch deutlich auf, dass die vom Bundesgesetzgeber geforderte Markttransparenz ihren Preis hat; die Erfüllung der Wertermittlungsaufgaben ist teuer und im Konkurrenzbereich der Gutachterenerstattung zudem weithin noch nicht kostendeckend. Es ist zwingend erforderlich, dass insbesondere mit den personellen Ressourcen wirtschaftlich umgegangen wird. Die Anfang 1980 begonnene Automatisierung der Kaufpreissammlung war ein erster Schritt in diese Richtung. Die in den folgenden Jahren weiterentwickelte Programmgestaltung, die heute neben der automatisierten Führung der Kaufpreissammlung insbesondere auch deren automationsgestützte Auswertung vorsieht, bietet bei konsequentem Einsatz die Möglichkeit, die Grundstückswertermittlungen unter Wahrung des erreichten hohen Standards kostengünstiger zu erstellen und die Ertragslage bei der Gutachterenerstattung in den Bereich der „schwarzen Null“ zu heben.

In dem vorliegenden „Schwerpunktheft Grundstückswertermittlung“ werden daher insbesondere Wirtschaftlichkeitsaspekte bei der Gutachterenerstattung ausgeleuchtet; zudem werden die Bemühungen des Landes aufgezeigt, auch in der Aufgabenerfüllung „von-Amts-wegen“ kostengünstiger tätig zu werden und mittelfristig für Arbeitsentlastung und Effizienzsteigerung zu sorgen.

Die einzelnen Beiträge spiegeln das Spektrum der Reformmaßnahmen der VKV im Bereich der Grundstückswertermittlung und ihre Umsetzung wider und umfassen

- a) Technische Weiterentwicklungen mit dem Projekt „Wertermittlungs-informationssystem Niedersachsen“ einschließlich der Konzeption einer digitalen Objektdokumentation und den fortentwickelten Anwendungsmöglichkeiten der AKS. Mit dem hier erstmals vorgestellten „Wertermittlungssystem Niedersachsen-WIS“ (quasi das Office-Paket für den Wertermittler) soll den Gutachterausschüssen und ihren Geschäftsstellen ein Instrumentarium an die Hand gegeben werden, das zukunftsorientiert ist und den Ansprüchen auch nach der Jahrtausendwende gerecht wird. Den Kern des Programmsystems bilden die Kaufpreissammlung mit der integrierten Möglichkeit der graphischen Kauffallpräsentation (Kaufpreiskarte) sowie die automations-

gestützte Ableitung und digitale Präsentation von Bodenrichtwerten.

- b) Überlegungen zur Optimierung der verfahrensmäßigen Abwicklung der Gutachterenerstattung. Die beispielhafte Darstellung für zwei Geschäftstellen zeigt, dass die differenzierten Rahmenbedingungen vor Ort keinen einheitlichen „Königsweg“ ermöglichen; gleichwohl kann mit vielen kleinen Schritten bei konsequenter Verfolgung des Zieles viel erreicht werden.

Ausführungen zur geplanten organisatorischen Zusammenführung der bisherigen vier Oberen Gutachterausschüsse in Niedersachsen und ein Bericht über die Fortbildungsveranstaltung „Transparenz des Grundstücksmarktes - Benutzererwartungen und Realität“ runden das Bild ab. Diese Veranstaltung war die „Premiere“ der neuen Konzeption des Fortbildungsprogramms der VKV im Rahmen der Personalentwicklungsmaßnahmen. Inhaltlich stand mit der Thematik „Kundenorientierung“ ein weiterer zentraler Aspekt der Reformmaßnahmen im Mittelpunkt.

Die bisherigen Ergebnisse der seit dem 1.1.1997 flächendeckend in der niedersächsischen VKV durchgeführten Kosten-Leistungs-Rechnung zeigen für den Bereich der Grundstückswertermittlung eine erfreuliche Entwicklung und geben Anlaß zu optimistischen Prognosen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben sich den Herausforderungen mit großem Engagement gestellt. Der eingeschlagene Weg wird konsequent weiterzuverfolgen sein.

Entscheidenden Anteil an der Planung, Realisierung und Weiterentwicklung der „niedersächsischen Wertermittlungskonzeption“ haben die Mitglieder des Arbeitskreises „Vorbereitung der Wertermittlungen“, die auch an der Gestaltung dieses Heftes wesentlich beteiligt sind.

Helmut Schmalgemeier / Peter Schütz

Wertermittlungsinformationssystem Niedersachsen

Von Werner Ziegenbein

Gliederung

- 1 Vorbemerkung
- 2 Entwicklung bei den Geschäftsstellen
- 3 Wertermittlungsinformationssystem
 - 3.1 Allgemeines
 - 3.2 Zentrale Anwendung AKS
 - 3.3 Weitere Anwendungen zum Führen und Auswerten der Kaufpreissammlung
 - 3.4 Anwendungen zum Erstellen und Präsentieren der Produkte
- 4 Realisierung
- 5 Literatur

1 Vorbemerkung

Mit dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes wurden 1961 unabhängige und selbständige Gutachterausschüsse eingerichtet, deren Mitglieder in der Grundstückswertermittlung sachkundig und erfahren sind. Die Gutachterausschüsse erhielten die Aufgabe, alle Marktvorgänge in Kaufpreissammlungen zu erfassen und auszuwerten, um auf dieser Grundlage den Grundstücksmarkt für die Marktteilnehmer transparent zu machen.

Die Erledigung dieser Aufgaben bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse wird wesentlich durch die jeweils vorhandenen technischen Hilfsmittel bestimmt. In diesem Beitrag soll zunächst die Entwicklung seit 1961 und danach der heutige Stand und das Konzept beschrieben werden.

2 Entwicklung bei den Geschäftsstellen

Die Aufgaben in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte lassen sich unter dem Gesichtspunkt der Informationstechnik wie folgt gliedern:

- Informationsbeschaffung
- Informationsverarbeitung
- Selektion
- Datenaufbereitung
- Analyse
- Präsentation der Ergebnisse

Diese Aufgaben wurden von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse mit den jeweils zur Verfügung stehenden technischen Hilfsmitteln erledigt (Abb. 1). Bis Mitte der 80-er Jahre bestand die Kaufpreissammlung aus Karteikarten als beschreibender Nachweis und einer Kaufpreiskarte, die in der Regel flächendeckend auf Vervielfältigungen der Deutschen Grundkarte 1: 5.000 geführt wurde, als darstellender Nachweis. Die Führung auf Karteikarten behinderte

einen gezielten und schnellen Zugriff auf die Informationen der Kaufpreissammlung. Datenaufbereitung und Analyse wurden, sobald dies möglich war, mit programmierbaren Taschenrechnern durchgeführt. Angesichts dieser Gegebenheiten in den Anfangsjahren wurde der Grundstücksmarkt von den Gutachterausschüssen nur partiell durch Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland und fallbezogen durch Erstattung von Verkehrswertgutachten transparent gemacht.

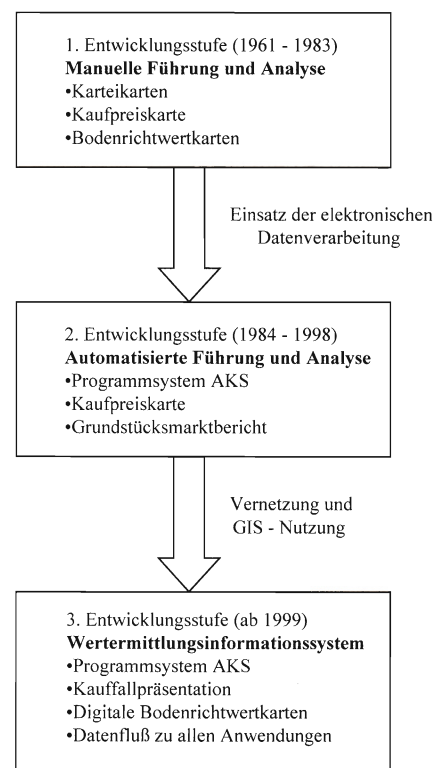


Abb. 1: Entwicklung bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Niedersachsen

Um auf wirtschaftlichem Wege zu einer umfassenden Markttransparenz zu kommen, war es besonders wichtig, die Verarbeitung der Kaufpreissammlungen zu automatisieren. Sobald die technischen und finanziellen Voraussetzungen gegeben waren, in Niedersachsen war das im Jahr 1984, wurde ein selbstentwickeltes Programmsystem, die 'Automatisiert geführte Kaufpreissammlung' (AKS), zur Führung und Analyse der Kaufpreissammlung auf einem PC mit 32 KB Arbeitsspeicher und 2 Diskettenlaufwerken eingeführt. Dieses Programmsystem hatte einen sehr großen Leistungsumfang, der von der Führung der Kaufpreissammlungen über die Ermittlung von Indexreihen und die Auswertungen für die

Grundstücksmarktberichte bis zur multiplen Regressionsanalyse reichte. Die Geschäftsstellen wurden bei der Bearbeitung nahezu aller Wertermittlungsaufgaben, die sich durch zwischenzeitliche bundesgesetzliche Änderungen des Wertermittlungsrechts noch vermehrt hatten, unterstützt. Nachteilig an diesem System war die Speicherung der Kauf-fallinformationen auf Disketten; es gab zu der Zeit noch keine preisgünstigen Massenspeicher.

Die Entwicklung in der Datenverarbeitung ermöglichte es, ab 1992 ein zweites Programmsystem der AKS einzuführen; es wurde mit einem UNIX-Betriebssystem und einer INFORMIX-Datenbank realisiert. Mit dieser Version der AKS ist der Arbeitsschritt Informationsverarbeitung bei den Geschäftsstellen optimal gestaltet worden. Die beiden Arbeitsschritte Informationsbeschaffung und Präsentation der Ergebnisse wurden und werden jedoch noch teilweise konventionell erledigt. So werden die Daten aus dem Liegenschaftsbuch herausgesucht und manuell in die AKS eingegeben, die Angaben zur Bauleitplanung aus den analogen Plänen entnommen und die Bilder zu Kaufobjekten in Karteiform verwaltet. Die Kaufpreiskarten wurden noch analog geführt und die Bodenrichtwerte noch in transparenten Folien zu topographischen Karten eingetragen.

Mit der Weiterentwicklung der Informationstechnologie in den 90-er Jahren haben sich neue Möglichkeiten ergeben, die Arbeiten in den Geschäftsstellen wirtschaftlicher zu erledigen und die Qualität der Produkte zu steigern. Insbesondere der Einsatz von PC-GIS-Systemen und Dokumentenmanagementsystemen sowie die Vernetzung aller automatisierten Anwendungen bringen wesentliche Fortschritte, die es rechtfertigen, von einer neuen Entwicklungsstufe, dem Wertermittlungsinformationssystem, zu sprechen. Über das Wertermittlungsinformationssystem, dessen Konzept in einem vom MI eingerichteten Arbeitskreis "Vorbereitung von Wertermittlungen" entwickelt worden ist, wird im nachfolgenden Abschnitt berichtet.

3 Wertermittlungsinformationssystem

3.1 Allgemeines

Ein Informationssystem ist nach Bill/Fritsch ein rechnergestütztes System, das aus Hardware, Software, Daten und den Anwendungen besteht. Mit ihm können alle Daten digital erfaßt und redigiert, gespeichert und reorganisiert, modelliert und analysiert sowie alphanumerisch und graphisch präsentiert werden. Bill und Fritsch haben diese Definition für Geoinformationssysteme gegeben; sie kann auf das Wertermittlungsinformationssystem, in dem neben Sachdaten auch raumbezogene Daten enthalten sind, übertragen werden.

Im Wertermittlungsinformationssystem sollen alle Aufgaben (Anwendungen), die in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse anfallen und die sich mit Hilfe der Informations- und Kommunikationstechnik erledigen lassen, zusammengefaßt und vernetzt werden. Damit wird eine wirtschaftlichere Arbeitsweise ermöglicht. Folgende Aspekte belegen dieses.

Alle Aufgaben von der Informationsbeschaffung für die Kaufpreissammlung über die Informationsverarbeitung und Analyse bis zur Präsentation der Ergebnisse sollen unter einer Benutzeroberfläche von einem Arbeitsplatz aus erledigt werden können.

Dazu werden möglichst für die Aufgaben geeignete Standardprogramme eingesetzt. Innerhalb des Wertermittlungsinformationssystems sollen die Daten zwischen den Anwendungen fließen, um Daten nicht redundant erfassen zu müssen und um die Fehlerquellen gering zu halten. Es ist daher sinnvoll, bereits die Informationsquellen für die Kaufpreissammlung EDV-gerecht zu erfassen.

Die meisten bei der Wertermittlung zu verarbeitenden Informationen sind grundstücksbezogen und damit lagebezogen. In der automatisiert geführten Kaufpreissammlung werden von Anfang an die Koordinaten der Kaufobjekte geführt und für die Selektion sowie für Entfernungs- und Lagebeziehungen bei der Analyse genutzt. Durch eine Kopplung der georeferenzierten Kaufobjekte mit den digitalen Geobasisinformationen wie ALK, ATKIS oder den gerasterten topographischen Karten bieten sich vielfältige Möglichkeiten bei der Auswertung und Präsentation der Daten. Die dazu erforderlichen PC-GIS-Systeme sind heute preiswert.

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind in Niedersachsen eine organisatorische Einheit in den Vermessungs- und Katasterbehörden. Sie haben sich daher an die vorhandene bzw. sich entwickelnde EDV-Landschaft anzupassen. Da bei den Vermessungs- und Katasterbehörden im Jahre 1999 ein Windows-NT-Netz eingerichtet wird, kann die Vernetzung der verschiedenen Anwendungen realisiert werden. Weiterhin wird ein Dokumentenmanagementsystem beschafft werden, um darauf die Fortführungsdokumente des Liegenschaftskatasters zu führen. Dieses kann dann auch sehr gut für die Anwendungen in der Grundstückswertermittlung genutzt werden. Somit sind und werden wichtige Voraussetzungen geschaffen, um das Wertermittlungsinformationssystem zu realisieren.

In Abbildung 2 sind die Anwendungen des Wertermittlungsinformationssystems Niedersachsen aufgeführt; dabei werden Realisierungsstand sowie Hard-, Software und Betriebssystem genannt. Für die zentralen Anwendungen des Wertermittlungsinformationssystems werden folgende vier Softwareprodukte eingesetzt:

- Datenbanksystem INFORMIX, mit den in den Programmiersprachen C und INFORMIX-4GL erstellten Programmen
- das Programmpaket MS-Office, im wesentlichen mit den Programmen für Textverarbeitung Word und Tabellenkalkulation Excel.
- ein PC-GIS-System, wie z.B. ARCVIEW oder SICAD-SD und
- ein Dokumentenmanagementsystem (DMS).

Der Arbeitsplatzrechner, der bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für das Wertermittlungsinformationssystem eingesetzt wird, ist ein PC mit dem Windows-Betriebssystem und den Erweiterungen "Intrasys" und "X-Vision", so daß dort alle Windows-Programme installiert werden können und außerdem der Zugriff und Datentransfer zu den Programmen, die unter anderen Betriebssystemen laufen, möglich ist.

Als Ausgabegeräte stehen DIN A4- und DIN A3-Drucker sowie ein Rasterplotter im DIN A0-Format für die analogen Produkte bereit; große digitale Datenmengen können über CD-Brenner ausgegeben werden.

Zentrale Anwendung des Wertermittlungsinformationssystems ist das Programmsystem "Automatisiert ge-

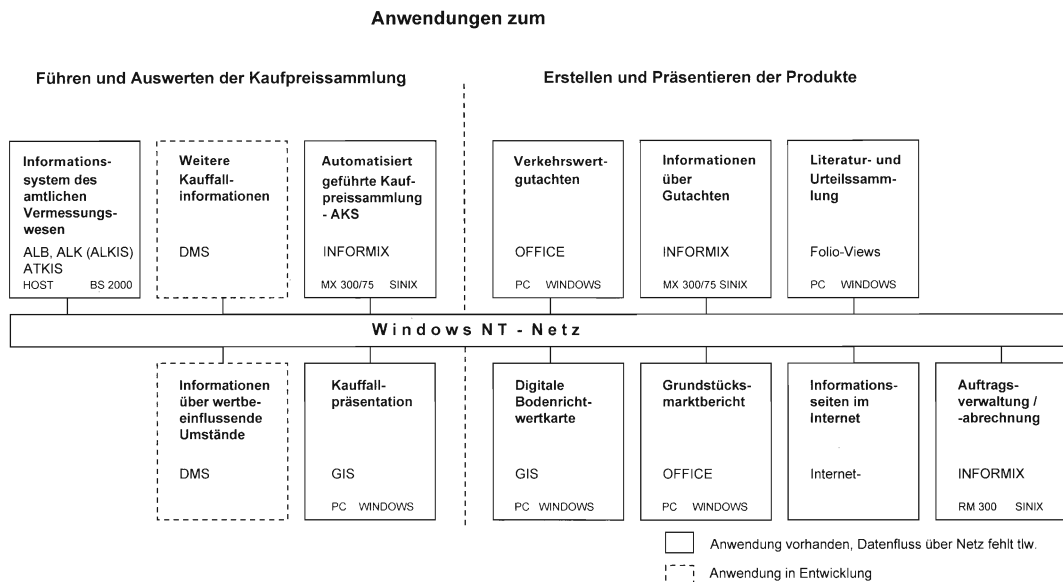


Abb. 2: Anwendungen des Wertermittlungsinformationssystem Niedersachsen mit Angaben zu Software, Hardware und Betriebssystem

fürte Kaufpreissammlung" (AKS), mit dem die Kauffalldaten erfaßt, geführt und ausgewertet werden. Die zentrale Stellung wird durch die Abbildung 3 deutlich, in der die Funktionalität des WIS beschrieben wird.

Die weiteren Anwendungen unterstützen einmal die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und zum anderen helfen sie, die Ergebnisse der Kaufpreisauswertungen aus der AKS weiterzuverarbeiten und daraus die Produkte der Gutachterausschüsse zu erstellen und zu präsentieren. Nachfolgend werden die Anwendungen erläutert.

3.2 Zentrale Anwendung AKS

Die automatisiert geführte Kaufpreissammlung AKS ist ein eigens für die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Niedersachsen konzipiertes Programmsystem. Der fachliche Inhalt der Kaufpreissammlung ist in einer "Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung" festgelegt worden. Die erfaßten Kauffalldaten werden nach einer Plausibilitätsprüfung in die nach Grundstücksarten aufgeteilte Datenbank übernommen (Abb. 3). Die Erfassungs- wie Auswerteprogramme sind speziell auf die Anforderungen der Wertermittlungsaufgaben abgestimmt worden.

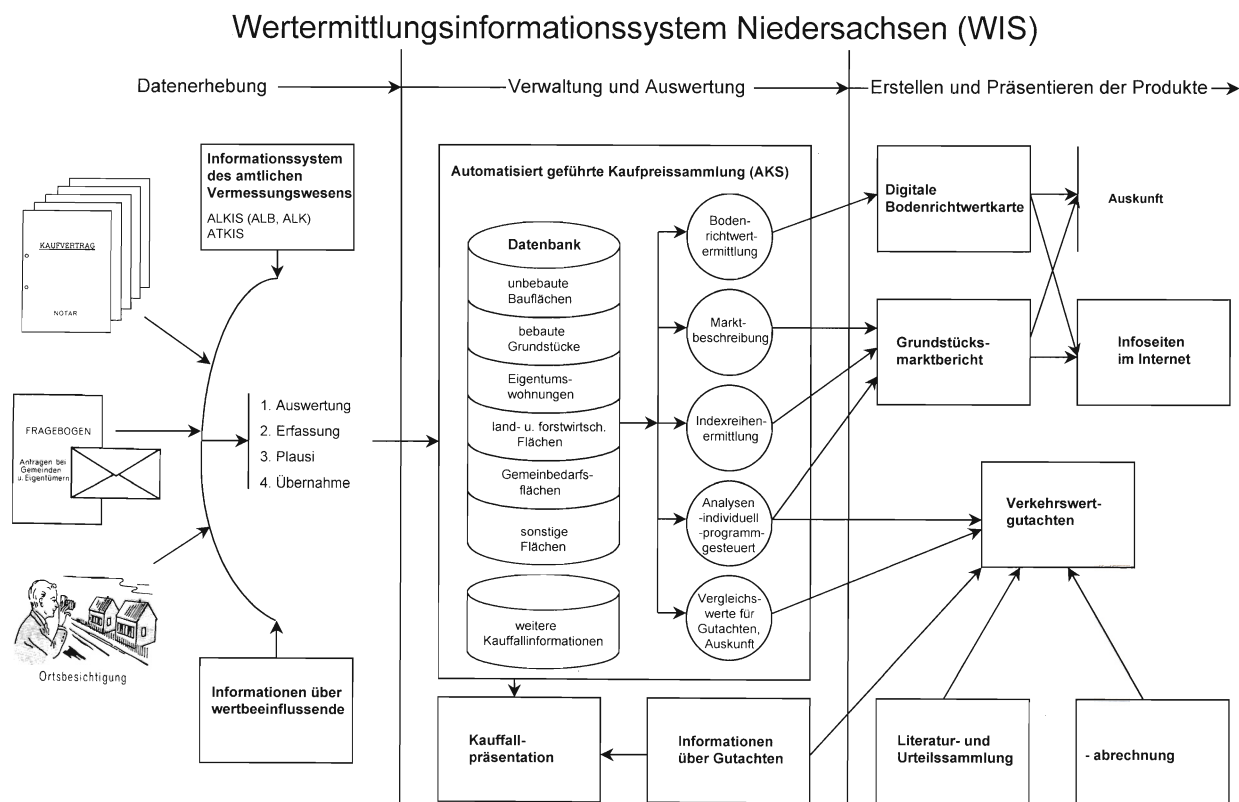


Abb.3: Funktionalität der Anwendungen im Wertermittlungsinformationssystem

Für die Auswertungen werden keine Standardsoftwareprogramme verwendet, sondern für jede Wertermittlungsaufgabe sind spezielle Programme entwickelt worden. Diese Programme enthalten eine Auftragsverwaltung, die es erlaubt, Auswerteschritte nacheinander einzeln oder insgesamt im Auftrag auszuführen. Aufträge können kopiert und für vergleichbare Aufgaben modifiziert werden. Diese Art der Programmgestaltung ermöglicht es auch, Auswerteaufträge für häufiger wiederkehrende und der Normierung zugängliche Aufgaben zu formulieren und den Geschäftsstellen als Musterauswertungen an die Hand zu geben. Beim Start der Programme sind lediglich zur Steuerung unbedingt erforderliche Daten (z.B. Zeitraum, Nr. der Indexreihe) einzugeben; sie laufen dann standardmäßig ab und führen zu normierten Ausgaben mit den Ergebnissen und der Dokumentation des Ablaufs der Analyse.

Bei dieser Vorgehensweise können die bei vielen Geschäftsstellen gewonnenen Erfahrungen gebündelt, in den Programmsteuerungen abgelegt und dann allen Geschäftsstellen zugänglich gemacht werden.

Abbildung 3 enthält eine Auswahl der Auswerteprogramme. Das Programm Marktbeschreibung führt nach Eingabe des Auswerte- und Vergleichszeitraums eine vollständige mengenstatistische Auswertung des Grundstücksmarktes durch. Die Daten stehen dann für die Anwendung „Grundstücksmarktbericht“ zur Verfügung. Die Programme „Bodenrichtwertermittlung“ und „Indexreihenermittlung“ erwarten vom Nutzer einige Entscheidungen und Eingaben mehr zur Steuerung des Ablaufes. Dieses ist noch vermehrt der Fall bei regressionsanalytischen Auswertungen, bei denen neben Kenntnissen in der Grundstückswertermittlung auch Wissen in der mathematischen Statistik verlangt wird. Um hier die Nutzer zu unterstützen, bietet die AKS nach der Wahl von Ziel- und Einflußgrößen einen programmgesteuerten Ablauf der Regressionsanalyse an. Die bei der Analyse erforderlichen Entscheidungen werden auf der Grundlage von Kriterien getroffen, die von Fachleuten formuliert und im Programm abgelegt worden sind. Die AKS geht sogar noch einen Schritt weiter und bietet dem Nutzer Standardauswerteaufträge für die Analyse von Kauffällen marktgängiger Objekte wie Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen an, die programmgesteuert von der Selektion und Datenaufbereitung bis zur iterativen Ermittlung einer optimierten Regressionsfunktion ablaufen.

Nähere Informationen zur AKS können den Heften 2/1994 und 4/1995 der Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung entnommen werden.

Die AKS spielt die zentrale Rolle im Wertermittlungsinformationssystem. Mit diesem Programmsystem werden die Kauffalldaten, und damit die Informationen über das Marktgeschehen verwaltet und analysiert, ohne die keine marktgerechte Grundstückswertermittlung möglich ist. Abbildung 3 verdeutlicht das durch die Verbindungen zu den Anwendungen des WIS, mit denen die Produkte der Gutachterausschüsse erstellt und präsentiert werden.

3.3 Weitere Anwendungen zum Führen und Auswerten der Kaufpreissammlung

Informationssystem des amtlichen Vermessungswesens

Das Informationssystem des amtlichen Vermessungswesens (u.a. ALB, ALK, ATKIS) enthält Daten für die Identifizie-

rung und Beschreibung der Kauffallobjekte wie Flurstücksfläche, -koordinaten, Lagebezeichnung und Angaben zur tatsächlichen Nutzung und zu öffentlich-rechtlichen Festlegungen. Diese Daten werden zum Stichtag Kaufzeitpunkt in die Kaufpreissammlung übernommen. Auszüge aus ALK und ATKIS sowie aus Rasterdaten der topographischen Landeskartenwerke werden zur Beurteilung von Lage und Form des Kauffallobjektes herangezogen und als Geobasisdaten für die Anwendungen „Kauffallpräsentation“ und „Digitale Bodenrichtwertkarte“ benötigt. Mit der aus dem Kaufvertrag zu entnehmenden Flurstücksbezeichnung wird der Zugang zu dem Informationssystem eröffnet. Die Informationen, ALB vom Host und ALK vom PC mit dem Auskunftssystem ASL, können auf dem Arbeitsplatzrechner eingesehen und ausgegeben werden; der Datentransfer in die Anwendungen soll ermöglicht werden.

Informationen über wertbeeinflussende Umstände

Für die Auswertung der Kaufverträge und zur Vorbereitung von Gutachten muß auf vielfältige Unterlagen zugegriffen werden, die bisher in analoger Form (z.B. Bauleitpläne, Raumordnungsprogramme, Unterlagen über Erschließungsbeiträge) in Aktenschränken vorhanden sind. Die Unterlagen sind zu scannen, zu georeferenzieren und in einem Dokumentenmanagementsystem zu speichern. Nach Eingabe der Kauffallkoordinate sollen die für die Lage des Kauffalles relevanten Unterlagen auf dem Bildschirm des Bearbeiters abrufbar sein.

Weitere Kauffallinformationen

Zu den Kauffällen werden noch Informationen außerhalb der AKS, wie z.B. Gebäudefotos, Kaufvertragsauszüge, Kartenausschnitte oder Gebäudegrundrisse geführt. Diese Unterlagen sollen gescannt werden und unter dem Kauffallkennzeichen in einem Dokumentenmanagementsystem geführt werden. Fotos können künftig gleich mit einer digitalen Kamera fotografiert werden. Aus den anderen Anwendungen, insbesondere AKS und Kauffallpräsentation, soll zur ergänzenden Beurteilung der Kauffälle bei der Auswertung auf diese Informationen zugegriffen werden können.

Kauffallpräsentation

Die Kauffälle sind bisher in einer analogen Karte dargestellt worden, um darin Vergleichsfälle zu suchen und ihre Lage beurteilen zu können. Bisher wurden die Kauffälle aller Grundstücksarten für Zeitperioden von etwa fünf Jahren in einer Karte, in der Regel in der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5000, eingetragen. Diese Kaufpreiskarte wird durch die Anwendung Kauffallpräsentation ersetzt. Schon der Begriff macht deutlich, daß kein 1 : 1 Ersatz der Kaufpreiskarte angestrebt wird, sondern eine raumbezogene Stichprobenübersicht. In der AKS selektierte Stichproben werden in ein PC-GIS-System übertragen und dort auf der zu der räumlichen Ausdehnung passenden Kartengrundlage präsentiert. Als Kartengrundlage dienen die Rasterdaten der topographischen Karten sowie die Vektordaten von ALK, AK 5 und ATKIS. Zu jedem Kauffall werden entweder das Kauffallkennzeichen oder das Kaufjahr und der Preis angegeben. Durch Markieren eines Kauffalles kön-

nen in einem Fenster entweder Merkmale des Kauffalles oder die weiteren Kauffallinformationen wie Fotos angezeigt werden.

3.4 Anwendungen zum Erstellen und Präsentieren der Produkte

Verkehrswertgutachten

Die Anwendung „Verkehrswertgutachten“ gibt es als eigenständige Anwendung bereits seit langem. Mit dem Textverarbeitungsprogramm MS-Word werden die Texte für die Verkehrswertgutachten erstellt, wobei in der Regel auf im System vorgehaltene Mustergutachten und Textbausteine zurückgegriffen wird. Mit dem Tabellenkalkulationsprogramm MS-Excel können Berechnungsmodule, z.B. für Sach- und Ertragswertverfahren, mit hinterlegten Hilfstabellen und Funktionen erstellt werden.

Durch die Vernetzung können Daten aus den anderen Anwendungen des Wertermittlungsinformationssystems in den Text der Gutachten übernommen werden, wie z.B. aus

- der AKS, die Analyseergebnisse oder Vergleichsfälle, ggf. auch auf das Wertermittlungsobjekt umgerechnete Vergleichsfälle mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen.
- dem Informationssystem des amtlichen Vermessungswesens, Auszüge aus dem ALB oder Ausschnitte aus den verschiedensten Karten (ALK, ATKIS, topographische Karte).
- der Bodenrichtwertkarte, den für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden Ausschnitt.

Digitale Bodenrichtwertkarte

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte wird durch ein Programm der AKS unterstützt. Die Daten zu den Bodenrichtwerten und den zugehörigen Zustandsmerkmalen der Richtwertgrundstücke sind in der AKS gespeichert. Diese Daten werden in die Anwendung „Digitale Bodenrichtwertkarte“ übertragen und dort mit Hilfe eines PC-GIS auf geeigneten digitalen Kartengrundlagen in Bodenrichtwertkarten dargestellt. Als Kartengrundlage können die Rasterdaten der DGK 5, TK 50, TK 100 sowie TÜK 200 oder Daten auf der Basis von AK 5 (abgeleitet aus der ALK) und von ATKIS verwendet werden.

Diese digitale Führung der Bodenrichtwertkarten bringt erhebliche Vorteile. Der Aufwand der jährlichen Aktualisierung der Bodenrichtwertkarten wird wesentlich geringer, da durch die Georeferenzierung der Bodenrichtwerte die Daten in den Karten automatisch ausgetauscht werden.

Die Auskunft aus den digital geführten Bodenrichtwertkarten ist wesentlich einfacher als das Suchen in den analogen Karten. Der zutreffende Bodenrichtwert kann über Zoomen, über den Ortsnamen oder über die Adresse schnell gefunden werden. Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten können über den Drucker ausgegeben werden, ganze Karten über einen DIN A 0 Plotter. Bei größerer Auflage können Dateien für den Druck abgegeben werden. Die digitalen Bodenrichtwertkarten können ebenso auf eine CD-ROM gepreßt oder im Internet bereit gestellt werden.

Neben den erheblichen Einsparungen bei der Erstellung der Bodenrichtwertkarten bringt die digitale Führung da-

mit auch ganz neue Möglichkeiten bei der Nutzung und Verbreitung der Informationen.

Grundstücksmarktbericht

Im Grundstücksmarktbericht werden alle Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes neben den Bodenrichtwerten erheblich sind, zusammengefaßt. Bei dieser Anwendung werden die Programme MS-Word und MS-Excel eingesetzt. In dem Programmteil Grundstücksmarktbericht der AKS werden die Kauffälle nach verschiedensten Kriterien ausgewertet und in Listenform aufbereitet dargestellt. Die Ergebnisse dieser Auswertung werden in diese Anwendung übertragen und in Excel-Tabellen abgelegt. Um die jährliche Überarbeitung des Grundstücksmarktberichtes möglichst wirtschaftlich zu gestalten, werden Standardtabellen und -graphiken in MS-Excel vorgehalten und in dem Text des Berichtes eingefügt.

Informationen über Gutachten

Informationen über Gutachten wurden bisher nur mit wenigen Angaben in der analogen Kaufpreiskarte geführt. Durch die Umstellung der Kaufpreiskarte auf die digitale Führung ist es erforderlich, eine eigene Datei mit Informationen über Gutachten anzulegen, da Angaben zu Gutachten aus Datenschutzgründen nicht in der AKS geführt werden dürfen. Die zu Gutachten gespeicherten Daten können selektiert und aufgelistet, sowie in der Kauffallpräsentation allein oder mit Kauffallstichproben zusammen, dargestellt werden. Die Verknüpfung zu den in MS-Word gespeicherten Texten der Gutachten ist über die Antragsnummer gegeben.

Literatur- und Urteilssammlung

Eine Literatur- und Urteilssammlung auf CD ist für die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse beschafft worden; sie wird laufend aktualisiert. Mit dem Herausgeber ist vereinbart worden, daß niedersächsische Vorschriften und Beiträge zur Wertermittlung in die Sammlung aufgenommen werden. Bei Fragestellungen im Zusammenhang mit Wertermittlungsaufgaben können relevante Urteile oder Textstellen mit einem Rechercheprogramm schnell gefunden werden. Auszüge können in Gutachtentexte übertragen werden.

Informationsseiten im Internet

Das Internet ist in der heutigen Zeit das geeignete Mittel, Informationen weltweit zu verbreiten. Daher ist es wichtig auch Informationen, mit denen der Grundstücksmarkt transparent gemacht wird, im Internet bereitzustellen. Im Zusammenhang mit der Präsentation der Vermessungs- und Katasterverwaltung im Internet wird auch über die Gutachterausschüsse, ihre Aufgaben und ihre Produkte informiert. Jeder Gutachterausschuß hat dabei die Möglichkeit, über das Marktgeschehen durch Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes zu informieren, seine Produkte im Internet zu präsentieren und über das Internet Aufträge entgegenzunehmen.

Mit dieser Anwendung werden bei Marktleistungen die Anträge in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse verwaltet und abgerechnet.

4 Realisierung

Das Wertermittlungsinformationssystem hat entscheidende Impulse durch die Beschaffung der PC-GIS-Systeme Ende 1998 und die zu Beginn des Jahres 1999 durchgeführte Vernetzung der verschiedenen Rechner mit einem Windows NT-Netz bekommen. In der bis heute kurzen Zeit sind viele Dinge schon realisiert; eine Reihe von Details, insbesondere die Einbindung des Datentransfers in die Anwendungen, sind noch zu regeln. Folgendes soll hier besonders erwähnt werden.

Die auf den PC-GIS-Systemen basierenden Anwendungen „Digitale Bodenrichtwertkarte“ und „Kauffallpräsentation“ konnten realisiert werden. Zunächst wurden die digitalen Bodenrichtwertkarten für den Stichtag 31.12.1998 auf der Basis der gescannten Topographischen Karten (DGK5, TK 50 – 200) erstellt; die Bodenrichtwerte und die Zustandsmerkmale der Bodenrichtwertgrundstücke konnten dafür im Datenfluß von der AKS zum GIS übertragen werden. Danach wurden im GIS Oberflächen für die Bodenrichtwertauskunft und die Kauffallpräsentation entwickelt. Für den Regierungsbezirk Weser-Ems sind die digitalen Bodenrichtwerte bereits zum Stichtag 31.12.1998 auf CD-ROM herausgegeben worden; zum Stichtag 31.12.1999 ist das für das ganze Land vorgesehen.

Auf einem Arbeitsplatzrechner können je nach Bedarf alle unter dem Betriebssystem Windows laufenden Programme installiert werden (siehe Abbildung 2). Außerdem können von dem gleichen Rechner die auf den lokalen MX- und RM-Rechnern installierten und unter dem Betriebssystem SINIX laufenden Programme genutzt werden; Daten können zwischen den Programmen teilweise noch nicht ausgetauscht werden.

Von der Anwendung „Informationssystem des amtlichen Vermessungswesen“, die auf einem zentralen Host-Rechner unter dem BS 2000-Betriebssystem abläuft, kann das Liegenschaftsbuch ALB vom Arbeitsplatzrechner aus über Datenfernverarbeitung genutzt werden; Datenübertragung z.B. in die AKS ist noch nicht möglich. Von der in der Grundrißdatei auf dem Host-Rechner geführten Liegenschaftskarte ALK gibt es auf jeder Vermessungs- und Katasterbehörde eine Zweitausfertigung in einem Auskunftssystem (ASL); auch darauf kann vom Arbeitsplatzrechner zugegriffen werden.

Die beiden Anwendungen „Weitere Kauffallinformationen“ und „Informationen über wertbeeinflussende Umstände“ sind noch zu entwickeln und werden in Abhängigkeit von der Beschaffung eines Dokumentenmanagementsystems in den nächsten ein bis zwei Jahren eingeführt. Es gibt eine Pilotanwendung für die Speicherung von digitalen Gebäudefotos, über die in diesem Heft an anderer Stelle berichtet wird.

5 Literatur

- Bill/Fritsch: Grundlagen der Geoinformationssysteme, 1991, Wichmann Verlag Karlsruhe.
- Mürle: Wertermittlungsinformationssystem bei der Stadt Karlsruhe; Vortrag bei der Intergeo 1997 in Karlsruhe.
- Stündl/Überholz: Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung in Niedersachsen; Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 2, 1994.
- Ziegenbein: Zur automatisierten Führung der Kaufpreissammlung für Grundstücke in Niedersachsen; Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 4, 1984, S. 234.
- Ziegenbein: Programmgesteuerte Regressionsanalyse und Vergleichswertermittlung im Programmsystem AKS; Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 4, 1995, S. 321.

Konzeption der Digitalen Objektdokumentation (DOD) für die Kaufpreissammlung

Von Andreas Christ und Anngret Brandt-Wehner

- 1 Einführung
- 2 Ausgangssituation
- 3 Konfiguration der Pilotanwendung
 - 3.1 Hardware
 - 3.2 Software
 - 3.3 Dateiformate
- 4 Ablauf der Digitalen Objektdokumentation
 - 4.1 Bedienungs- und Programmdokumentation
 - 4.2 Datentransfer von der Digitalkamera zum PC
 - 4.3 Datentransfer vom Scanner zum PC
 - 4.4 Bildbearbeitung
 - 4.5 Übernahme der Bilddokumente
 - 4.6 Ausgabe der Bilddokumente
- 5 Erste Ergebnisse aus der Pilotanwendung
 - 5.1 Fotografie und Datenverwaltung
 - 5.2 Bildwiedergabe und Druck
 - 5.3 Scannen
- 6 Schlussbetrachtungen

1 Einführung

Im Rahmen des zukünftigen Wertermittlungsinformationssystems Niedersachsen ist die digitale Führung weiterer Kauf-fallinformationen vorgesehen. Diese weiteren Kauffall-informationen können u. a. aus gescannten Kartenausschnitten, Bauleitplänen oder Kaufvertragsauszügen sowie mit einer digitalen Kamera aufgenommenen Bilddokumenten bestehen. Die Verwaltung dieser Daten ist zukünftig innerhalb des Dokumenten-Management-Systems (DMS) vorgesehen. Gegenwärtig wird eine Pilotierung unter der Bezeichnung Fortführungsdokumenteinformationssystem (FODIS) durchgeführt

Im Vorgriff auf die genannte Entwicklungslinie werden seit Anfang 1999 der Einsatz einer digitalen Kamera sowie eines Scanners, die digitale Bildbearbeitung und die Bilddatenverwaltung in einem Pilotprojekt bei der Vermessungs- und Katasterbehörde Osterholz/Verden - Katasteramt Osterholz-Scharmbeck - getestet. Hierbei sollen die bisher analog geführte Gebäudetypensammlung sowie die Bilddokumentation der Wertermittlungsobjekte im Rahmen der Verkehrswertgutachtenerstattung durch die auf einem PC geführte "Digitale Objektdokumentation" ersetzt werden. Die Pilotierung wurde im Juni 1999 auf die Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück ausgedehnt.

2 Ausgangssituation

Das neue Steuerungsmodell "Kosten- und Leistungsrechnung in der Vermessungs- und Katasterverwaltung (KOLEIKAT)" legt unverblümt die Kosten offen, die durch die hoheitliche Aufgabe "Führung der Kaufpreissammlung" Jahr für Jahr verursacht werden. In der Vermessungs- und Katasterbehörde Osterholz/ Verden (VKB OVE) entstanden allein im Jahr 1998 für die Auswertung der 1.380 Verträge über den Verkauf von bebauten Grundstücken (ohne Eigentumswohnungen) Kosten in Höhe von rd. 117.000,- DM (d.h. rd. 85,- DM/Kauffall). Bei den restlichen 2.115 ausgewerteten Kauffällen aus den anderen Teilmärkten beliefen sich die Kosten auf rd. 106.000,- DM (d.h. rd. 50,- DM/Kauffall). Wie diese Zahlen verdeutlichen, liegt das größte Einsparpotential in der Auswertung der Kauffälle für bebaute Flächen, die mit 40 v.H. der Auswertevorgänge mehr als 50 v.H. der Gesamtkosten verursachen.

Zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit der Kaufpreissammlung wurde von der VKB OVE im Jahr 1997 ein Konzept entwickelt, das das eingangs beschriebene Pilotverfahren initiierte. Ausgangspunkt war eine kritische Betrachtung des bisherigen Verfahrens, alle registrierten Fälle von Verkäufen bebauter Immobilien nach einem einheitlichen Schema und mit gleicher Erfassungstiefe auszuwerten, obwohl nur ein Teil der Kauffälle für detaillierte Marktanalysen und für den Vergleich mit Wertermittlungsobjekten jemals wieder aktiviert wird. So erscheint es unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit sinnvoll, nur die Kauffälle einer umfangreichen Auswertung zuzuführen, die mit Sicherheit im laufenden Jahr zur Untersuchung des jeweiligen Teilmarktes herangezogen werden müssen. In allen anderen Fällen sollte die Auswertung durch die Erfassung und Archivierung möglichst weniger beschreibender Daten zum Kauffall ersetzt werden. Was wäre dazu besser geeignet als ein Foto, das als Informationsspeicher im Falle eines Zugriffs auf den Kauffall auch noch nach Jahren in Verbindung mit einem ebenfalls archivierten Kartenausschnitt (erzeugt durch Einscannen oder aus der ALK) alle Informationen für eine sachgerechte Auswertung liefert? Ein weiterer Punkt, der in diesem Zusammenhang überdenkenswert wäre, ist die statistische Aussagekraft jedes im Marktbericht veröffentlichten Analyseergebnisses unter dem Aspekt der Kosten, die für die zeitnahe Erzeugung der ihnen zugrunde liegenden Vergleichswerte regelmäßig entstehen.

Jedem Fachkundigen ist bewusst, dass sich allein aus einer hohen Anzahl von vergleichbaren Objekten statistisch gesicherte Vergleichswerte ermitteln lassen. Vergleichswerte, die dagegen aus nur wenigen Kauffällen abgeleitet sind, wie z.B. bei Verkäufen älterer Häuser, täuschen dem unbedarften Leser dagegen eine zu hohe Aussagekraft vor. Eine Beschränkung der veröffentlichten Analyseergebnisse

auf die Teilmärkte mit einer regelmäßig hohen Anzahl von Kauffällen würde den statistisch gesicherten Informationsgehalt der Marktberichte daher nur unwesentlich schmälern, den Kostenaufwand für die dazu erforderliche zeitnahe Kaufpreisauswertung dagegen deutlich reduzieren.

In einem eher ländlich und kleinstädtisch strukturierten Auswertgebiet fallen Kauffälle mit der oben beschriebenen erforderlichen Häufigkeit in der Regel nur für Eigentumswohnungen, sowie für Reihenhäuser/Doppelhäushälften und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr nach 1970 an. Für den Zuständigkeitsbereich der VKB OVE lag die Anzahl der bebauten Objekte (ohne Eigentumswohnungen) im Jahr 1998 unter 650, also bei ca. 50 v.H. aller tatsächlich ausgewerteten Fälle. Selbst eine Erweiterung der Marktanalysen auf die Klasse mit der nächsthöheren Kauffallzahl (Baujahre 1948 bis 1970) würde den Anteil der dafür benötigten Auswertungen auf insgesamt nur ca. 60 v.H. erhöhen. Wobei die statistische Aussagekraft der aus zuletzt genannter Stichprobe abgeleiteten Vergleichswerte aufgrund des sehr unterschiedlichen Unterhaltungszustandes der jeweiligen Bausubstanz und der daraus resultierenden Wertunterschiede schon sehr fraglich ist.

Insgesamt lässt die vorstehende überschlägige Abschätzung die vorsichtige Schlussfolgerung zu, dass schätzungsweise nur ca. 60 v.H. bis 70 v.H. aller Fälle von verkauften bebauten Objekten zur Wertermittlung und für die Veröffentlichung von aussagekräftigen Marktanalysen tatsächlich herangezogen werden müssten. Eine marktorientierte Vorauswahl der regelmäßig auszuwertenden Objekttypen und die überwiegende Beschränkung der Fotografie auf die restlichen Objekte könnte somit die Kosten für die zeitnahe Auswertung nach Einschätzung der Mitautorin deutlich messbar reduzieren. Auch unter Berücksichtigung einer nachträglich vereinzelter Kauffallauswertung im späteren Bedarfsfall, müsste eine Kosteneinsparung von 20 v.H. möglich sein. Ob die dieser Annahme zugrunde liegende Kostenkalkulation letztendlich zutrifft, wird der am 01.01.1999 begonnene Praxistest ergeben.

3 Konfiguration der Pilotanwendung

Im Rahmen der Vorbereitung des Pilotprojektes wurde die erforderliche Hardware sowie Standardsoftware für die Bildbearbeitung und -verwaltung durch die LGN ausgewählt, beschafft und im Laufe des vergangenen Jahres weiterführend getestet sowie durch eine eigene Programmentwicklung ergänzt. Nachfolgend wird die Konfiguration der Pilotanwendung aufgezeigt.

3.1 Hardware

Einen Schwerpunkt bei der Auswahl geeigneter Hardware-Komponenten stellte die Suche nach einer leistungsfähigen Digitalkamera dar. Voraussetzung für eine qualitativ befriedigende Druckausgabe auf einem Farbdrucker ist eine Mindestauflösung von 1024x480 Pixeln. Dementsprechend wurden einige hochauflösende Digitalkameras bei der LGN getestet. Die Kaufentscheidung fiel aufgrund der positiven Testerfahrungen im eigenen Haus und unter Berücksichtigung der Testergebnisse verschiedener Fachzeitschriften zugunsten der Digitalkamera Olympus Camedia C1400L aus.

Die Olympus Camedia C1400L weist folgende Leistungsdaten auf:

Auflösung:	1280x1024 Pixel
Zoomobjektiv:	3-fach Zoom
Brennweite:	36 mm bis 110 mm
Wechselspeicher:	SmartMedia (3,3 V), 2, 4, 8, 16 und 32 Mbyte Karten
Sucher:	optischer Sucher (Spiegelreflex) sowie LCD-Display
Filtergewinde:	ja
Blitz:	ja
Verbindung zum Computer:	serielle Schnittstelle sowie SmartMedia-Card-Diskettenlaufwerkadapter

Auf einer SmartMedia-Card mit 4 Mbyte Speicherkapazität finden vier Bilder in bester Qualität bzw. 12 Bilder höherer Kompression Platz. Alternativ können 48 Bilder im "low-quality"-Modus abgespeichert werden.

Folgende weitere Hardware-Komponenten werden für die Pilotierung eingesetzt:

- 1 PC mit 3.5"-Diskettenlaufwerk, 64 MB Arbeitsspeicher, 5.0 GB Festplatte
- 1 17"-Monitor
- 1 Festtintendrucker (Tektronix Phaser 350)
- 1 Scanner (HP 6100C)
- 1 CD-Writer (TEAC CDR 55S)
- 1 Bandlaufwerk (HP-Surestore DAT 8e)

3.2 Software

Die zunächst für die erweiterten Testanwendungen verwendete Software setzte sich aus den zur Kamera bzw. zum Scanner gelieferten Transferprogrammen für die Bilddaten, der Bildbearbeitungs- und -verwaltungssoftware Olympus PhotoAlbum sowie dem Betriebssystem Windows NT 4.0 für den PC zusammen. Als Ergebnis des Tests der Standardsoftware musste der Einsatz der beschafften Standardsoftware Olympus PhotoAlbum für die Bildbearbeitung und -verwaltung verworfen werden, da der Verwaltungsteil deutliche Mängel hinsichtlich des angebotenen Funktionsumfangs (fehlende Automation bei der Stichprobenerstellung, fehlende Stichprobenübersicht etc.) sowie bezüglich der verwendeten Datenbank (Struktur, mögliche Versionsabhängigkeit, fehlende Plausibilitätskontrollen) aufwies. Hierbei war insbesondere die Verwaltung größerer Bilddatenbestände und die spätere Integration dieser Datenbestände in das DMS zu bedenken.

Alternativ wurden weitere Standardprodukte dieser Preiskategorie für die Bilddatenbearbeitung und -verwaltung hinsichtlich ihrer Eignung für das Pilotprojekt geprüft. Bei diesen Produkten stehen jedoch die Bildbearbeitungsfunktionen im Vordergrund. Die Bilddatenverwaltung ist bei allen geprüften Programmen an die Ansprüche vorwiegend privater Nutzer angepasst ("Urlaubsbildverwaltung") und erfüllt nicht die gestellten Anforderungen. Da der Einsatz von preisgünstiger Standardsoftware für die Bilddatenverwaltung aus den genannten Gründen nicht empfohlen werden konnte und der Einsatz professioneller Anwendersoftware, z. B. für die Bildarchive von Zeitungen und Verlagen, aus Kostengründen

ausschied, wurde die Eigenentwicklung eines entsprechenden Produktes als erforderlich angesehen.

Das von der LGN entwickelte Programm "Digitale Objektdokumentation (DOD)" basiert auf einer Access-97-Datenbankanwendung und verfügt über eine MS-Office-typische graphische Benutzeroberfläche. Es enthält einen Bildverwaltungsteil, der die o. g. Anforderungen erfüllt und integriert das Olympus-Bilddatentransferprogramm sowie ein Standardprodukt (Paint-Shop Pro 5.01) für die Bildbearbeitung (Abb.1). Ferner ermöglicht es den späteren Datenexport in das DMS. Anstelle des Olympus-Bilddaten-transferprogramms können Transferprogramme anderer Hersteller integriert werden.

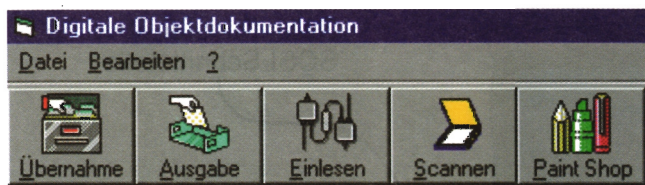


Abb. 1.: Arbeitsbereiche des Hauptmenüs

Die verwendete Software setzt sich somit aus der Eigenentwicklung DOD, den Standardkomponenten und der dem Datenbanksystem zugehörigen Programmiersprache zusammen:

Betriebssystem:	Windows NT 4.0
Bildbearbeitung:	Paint-Shop Pro 5.01
Datenbanksystem:	Access 97
Programmiersprache:	Visual Basic 5.0
Programmentwicklung:	DOD

3.3 Dateiformate

In dem Programm "Digitale Objektdokumentation" werden in Abhängigkeit von der ein- oder mehrfarbigen Darstellung der Bilddokumente zwei Dateiformate für die Datenspeicherung verwendet:

Digitalfotos	JPEG
Scans (Grundrisse, s/w)	TIFF-G4

4 Ablauf der Digitalen Objektdokumentation

In der vorliegenden Konzeption werden die mittels digitaler Kamera oder Scanner erzeugten Bilddaten auf einen PC übertragen, dort weiter bearbeitet und anschließend gespeichert. Die Ausgabe der Bilddaten ist zunächst auf einem Bildschirm und Drucker möglich, später sollen als weitere Medien ein Notebook für die Präsentation im Gutachterausschuß und ein CD-ROM-Brenner für die Archivierung der Daten eingebunden werden (Abb. 2).

4.1 Bedienungs- und Programmdokumentation

Die Bedienung der Digitalkamera und des Scanners wird zusätzlich zu der geräteeigenen Bedienungsanleitung durch

eine Kurzanleitung ergänzt. Für die Handhabung der Programme werden Online-Hilfetexte und ein Handbuch zur Verfügung gestellt.

4.2 Datentransfer von der Digitalkamera zum PC

Aus dem Hauptmenü des Programms DOD wird der Menüpunkt „Einlesen“ gewählt und damit das Olympus-Bilddaten-transferprogramm aufgerufen. Im Weiteren können einzelne oder sämtliche auf der SmartMedia-Card befindlichen Bilder eingelesen werden. In der Regel empfiehlt sich zunächst das Einlesen aller Bilder und das Anlegen von kleinformatigen Indexbildern, um einen Überblick über das vorhandene Bildmaterial zu gewinnen (Abb. 3 und 4).

Der Datentransfer von der Digitalkamera zum Rechner erfolgt standardmäßig über ein serielles Schnittstellenkabel. Da sich dieser Datentransfer bei ersten Tests als sehr zeitaufwendig erwies, wurde nach Alternativen gesucht. Die Firma Olympus brachte im Laufe des Jahres 1998 schließlich einen Diskettenlaufwerkadapter auf den Markt, mit dem ein schnellerer Datentransfer erfolgen kann. Ein Test bei der LGN ergab eine ca. 10-fach schnellere Datenübermittlung. Der Transfer mittels SmartMedia-Card und Diskettenlaufwerkadapter konnte zu Beginn der Pilotierung jedoch noch nicht realisiert werden, da eine geeignete Treibersoftware für das Betriebssystem Windows NT 4.0 seinerzeit nicht zur Verfügung stand. Diese Transferart wird jedoch seit Juni 1999 als Standard verwendet.

Die Digitalfotos werden bei der Übernahme in das JPEG-Format konvertiert. In Abhängigkeit von der späteren Verwendung der Bilddokumente sollte die jeweilige Bildauflösung gewählt werden.

Bei den Fotos für Verkehrswertgutachten sollte aufgrund der Außenwirkung eine hohe Auflösung verwendet werden. Die Dokumentation der Kauffallobjekte kann mit einer geringeren Auflösung erfolgen, da sich zum einen die Verwendung der Bilddokumente aus datenschutzrechtlichen Gründen auf die Geschäftsstelle bzw. den Gutachterausschuß beschränken wird. Zum anderen lässt sich mit einer geringeren Auflösung und unter Berücksichtigung der zu erwartenden hohen Anzahl der jährlich anfallenden Kauffälle erheblich Speicherplatz sparen.

4.3 Datentransfer vom Scanner zum PC

Die Bedienung des Scanners und das Einlesen der erzeugten Bilddaten wird durch Aufruf des zum Scanner gelieferten Transferprogramms (HP Deskscan) über den Menüpunkt "Scannen" innerhalb des Hauptmenüs initiiert. Der Datentransfer vom Scanner zum Rechner erfolgt über die SCSI-Schnittstelle. Die Scans werden - soweit es sich um Schwarz-Weiß-Darstellungen handelt (Grundrisse etc.) - im TIFF-G4-Format abgelegt.

4.4 Bildbearbeitung

Nach dem Einlesen der Bilddaten (Abb. 3) kann anhand der Indexbilder eine erste Würdigung des Bildmaterials vorgenommen werden (Abb. 4). Durch das Anklicken der einzelnen Indexbilder können die Bilddokumente bildschirmfüllend dargestellt werden. Für Tonwert- und Farbkorrekturen sowie für die weitere Bildbearbeitung (Dre-

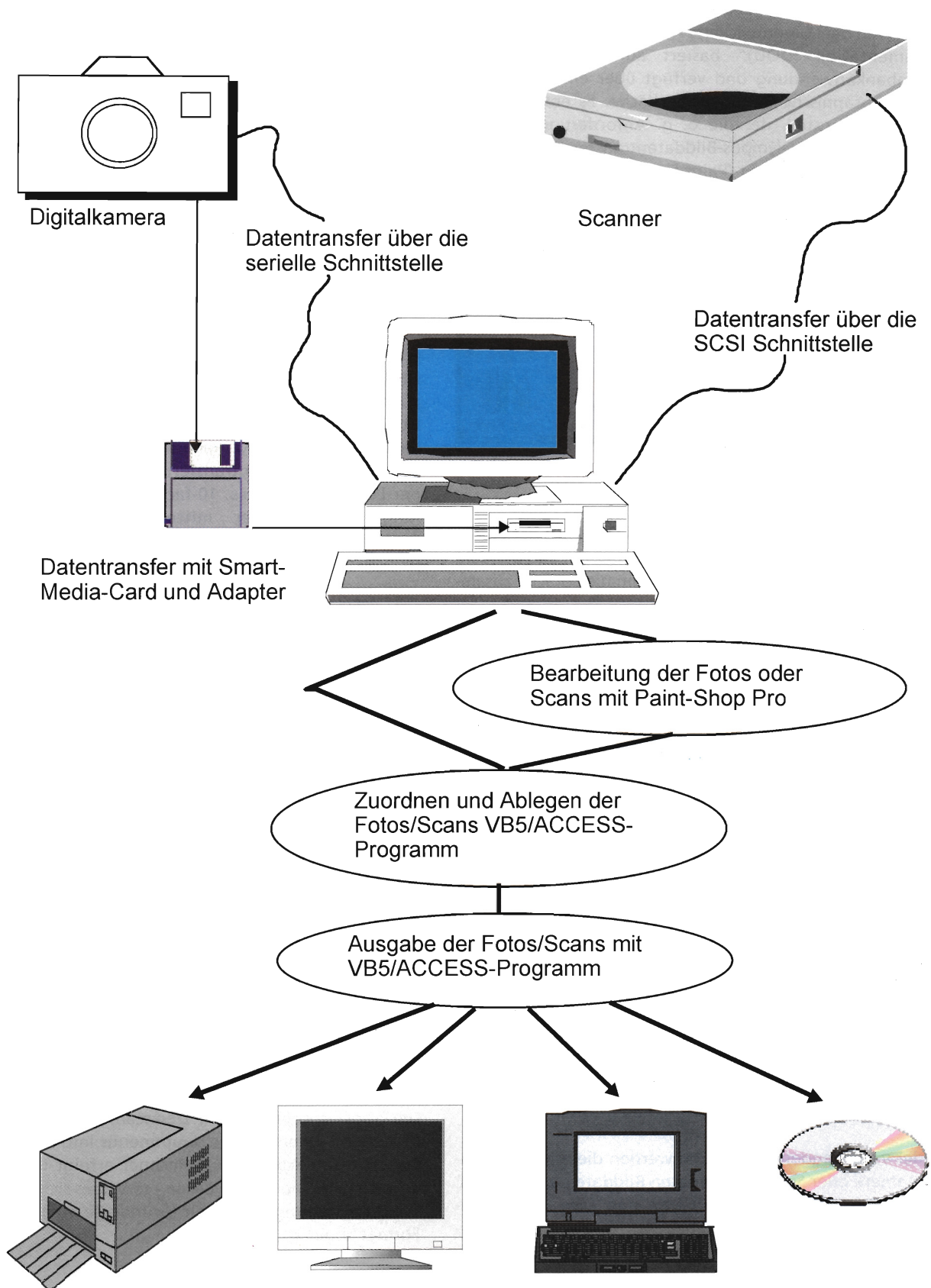


Abb. 2: Ablaufschema der Digitalen Objektdokumentation

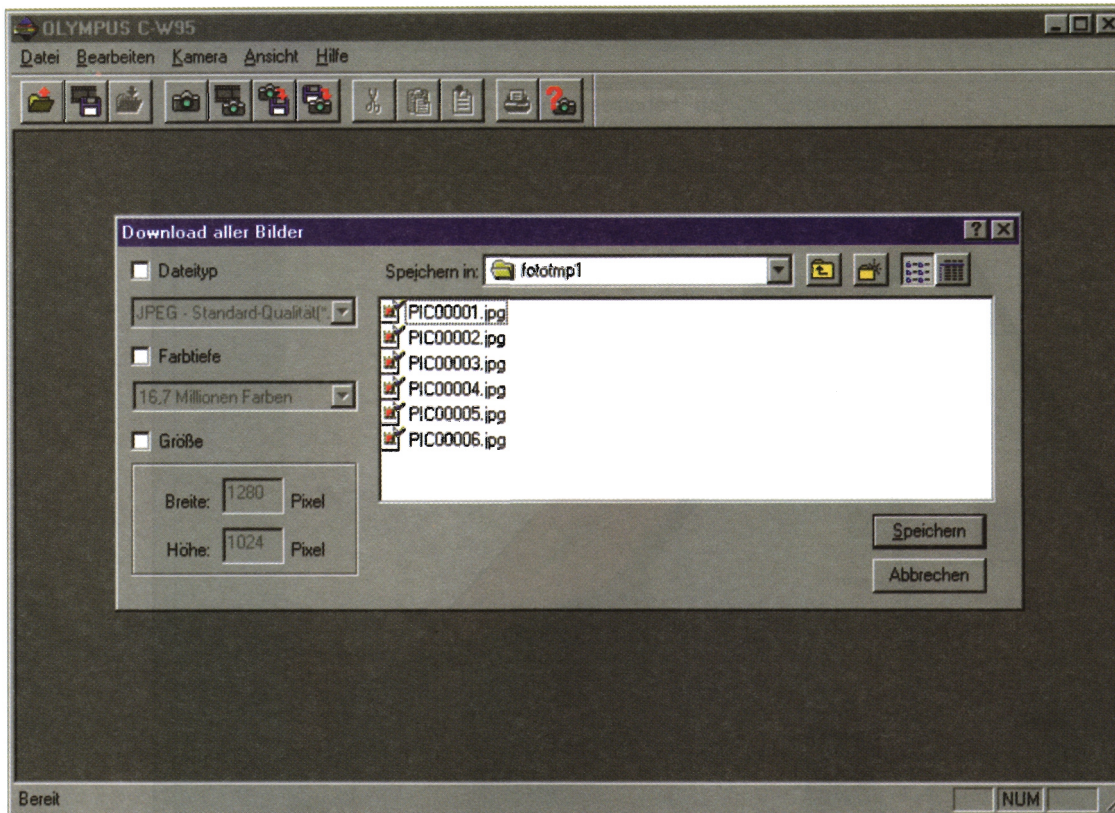


Abb. 3: Einlesen der Digitalfotos

hen, Schärfen, Ausschnittwahl usw.) bietet das Programm Paint-Shop-Pro umfangreiche Werkzeuge, die über den Menüpunkt "Paint Shop" aufgerufen werden können.

Auf eine detaillierte Beschreibung des Programms Paint-Shop-Pro wird an dieser Stelle verzichtet, zumal die Manipulation der Bilddokumente über den o. g. Funktionsumfang hinaus außerhalb der Aufgabenstellung in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse gelegen ist.

4.5 Übernahme der Bilddokumente

Das Zuordnen und Ablegen der Fotos bzw. Scans erfolgt durch das Aufrufen des Menüpunktes "Übernahme". Hierbei werden die Fotos bzw. Scans als JPEG- bzw. TIFF-Datei in einem festgelegten Dateiverzeichnis abgelegt.

Nach dem Einlesen der einzelnen Bilddaten von der Kamera in den PC ist jede Bilddatei durch eine Kamera-interne Numerierung, die Fotonummer, gekennzeichnet (s.

Abb. 3). Diese vorläufige Kennzeichnung muss durch einen endgültigen Dateinamen ersetzt werden. D.h. jedes Foto, das übernommen werden soll, ist einem Kauffall bzw. Gutachten zuzuordnen (Abb. 5).

Das Zuordnungsmerkmal ist das Dokumentenkennzeichen, das wie das Kauffallkennzeichen aufgebaut ist (Abb. 6). Über die Kennung der Grundstücksart wird zwischen der Dokumentation von Kauffällen (z.B. bb für bebaute Grundstücke) bzw. von Wertermittlungsobjekten (vg für Verkehrswertgutachten) unterschieden.

Bei der Aufnahme der Objekte mit der Digitalkamera vor Ort ist - wie in der bisherigen Praxis bereits üblich - die Zuordnung der Fotonummer zu der entsprechenden Kauf-fallnummer vorzunehmen. Hierbei bietet sich eine entsprechende Dokumentation in einem Protokoll an.



Abb. 4: Übersicht der Bilddokumente

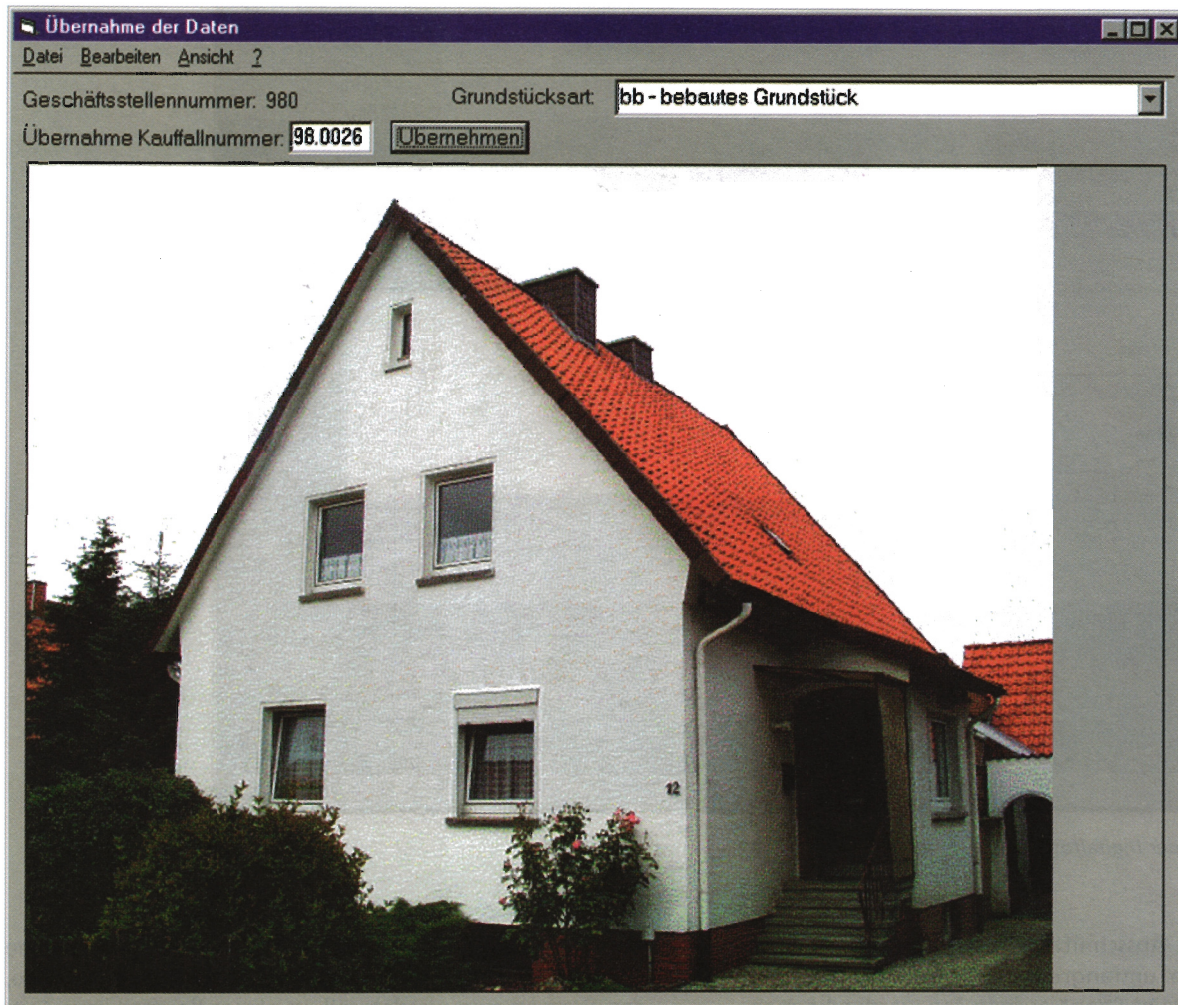


Abb. 5: Format zur Eingabe der Kauffallnummer

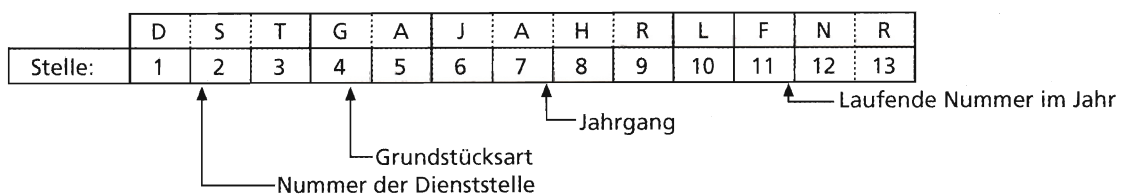


Abb. 6: Aufbau des Kauffallkennzeichens

Alternativ könnte pro Media-Card nur ein Objekt erfasst werden, z.B. verschiedene Gebäudeansichten im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens. Auch in diesem Fall ist eine Dokumentation erforderlich (Zuordnung der Media-Card-Nummer zum Aktenzeichen des Verkehrswertgutachtens).

4.6 Ausgabe der Bilddokumente

Die Ausgabe der Fotos bzw. Scans wird über den Menüpunkt „Ausgabe“ initiiert. Nach Eingabe eines oder mehrerer Kauffallkennzeichen werden alle dazu gefundenen Fotos als Index-Bild angezeigt. Die Bilder können dann durch Anklicken für die Ausgabe auf Bildschirm, Drucker und später Notebook/Diskette ausgewählt werden.

Für die Eingabe der Kauffallnummern sind drei Möglichkeiten vorgesehen:

1. Die Kauffallnummern werden über die Tastatur eingegeben.
2. Die Kauffallnummern wurden in der „97801 Emulation“ beim Ablauf eines AKS-Programms, z.B. „Allgemeine Auswertung“, in die Zwischenablage kopiert und können dann mit der Funktion „Einfügen“ im DOD-Balkenmenü „Bearbeiten“ eingefügt werden.
3. Die Kauffallnummern werden aus einer Datei eingelesen.

Ferner können die Bilddokumente jahrgangsweise für die Sicherung und Archivierung bzw. Auslagerung auf CD gebrannt werden.

Die Auslagerung dient zur Speicherplatzbeschaffung auf der Festplatte, sobald die freien Kapazitäten zu gering werden. Der Bedarf einer Auslagerung dürfte in den ersten Jahren der Datensammlung allerdings noch nicht vorhanden sein. Bei der Auslagerung werden die auf der Festplatte gespeicherten Bilddokumente auf CD gebrannt und dann gelöscht. Die Informationen zum Foto bleiben jedoch in der Datenbank bestehen, so dass auch später über die Datenbank auf die Bilddokumente der CD-ROM zugegriffen werden kann.

5 Erste Ergebnisse aus der Pilotanwendung

Bedingt durch anfängliche programmtechnische Schwierigkeiten beim Abspeichern von mehreren Bilddokumenten für einen Kauffall, war der Zeitraum des Echtbetriebs bis zur Drucklegung dieses Heftes leider zu kurz, um einen umfangreichen Praxisbericht abgeben zu können. Die im folgenden beschriebenen Erfahrungen mit dem Einsatz der Hard- und Software können daher nur einen mosaikartigen Eindruck vermitteln.

5.1 Fotografie und Datenverwaltung

Gewohnt an den Komfort einer Spiegelreflexkamera mit Weitwinkelobjektiv, fällt es dem Benutzer schwer, die mit nur einer eingeschränkten Zoomfunktion (36 mm bis 110 mm) ausgestattete Kamera gern für den beschriebenen Zweck einzusetzen. Die große Brennweite erschwert die Suche nach der richtigen Perspektive, um ein Gebäude als Ganzes zu dokumentieren. Hier soll in Kürze ein neu angebotenes Weitwinkelobjektiv Abhilfe schaffen.

Das praktische Arbeiten mit der Digitalkamera ist sowohl durch den bestechenden Vorteil der sofortigen Bildkontrolle auf dem Display als auch durch den Nachteil des hohen Stromverbrauchs geprägt. So ist es für einen ganztägigen Einsatz ratsam, Ersatzakkus greifbar zu haben. Ansonsten ist die Bedienung der Kamera einfach, wenngleich die Bedienungstastatur vor unbeabsichtigtem mechanischem Einwirken im täglichen Gebrauch besser geschützt werden könnte, um Veränderungen der Grundeinstellung zu vermeiden.

Für die digitale Objektdokumentation im Rahmen der Kauffallinterpretation werden die Gebäude zur Zeit im "low-quality"-Modus erfasst. So lassen sich auf einer 4 Mbyte-Speicherkarte 48 Bilder erfassen, was annähernd einer Tagesproduktion entspricht. Erfreulich einfach lässt sich auch für Ungeübte der Speicherkartenwechsel im Außendienst vornehmen. Vermisst wird jedoch, dass keine Möglichkeit besteht, die Kauffallnummer in das Bild einzublenden. Eine umständliche und fehleranfällige Dokumentation der Bildzuordnung ist also trotz moderner Technik leider immer noch erforderlich.

Weniger komfortabel und unbedingt verbesserungswürdig ist z.Z. der Datentransfer von der Kamera auf den Rechner. Über ein (viel zu kurzes) Kabel werden die Daten Bild für Bild direkt von der Kamera in eine Datei auf dem PC übertragen. Mit einem Zeitaufwand von einer halben Stunde bis zu einer Stunde für zwei beschriebene Speicherkarten ist dabei zu rechnen. Künftig soll die Datenübertragung mit Hilfe eines SmartMedia-Card-Diskettenlaufwerkadapters vorgenommen werden. Hierbei handelt es sich um

einen diskettenförmigen Adapter für die Speicherkarte, der in das Diskettenlaufwerk des Rechners eingelegt wird.

Erfreulich komfortabel ist dagegen die Verwaltung der Daten mit dem von der LGN erstellten Programm, das aufgrund der Windows-Menü-Technik leicht zu bedienen ist. Für die Zuordnung der Bilder zu den Kauffalldaten kann aus heutiger Sicht für ca. 60 Bilder ein Zeitbedarf von rund einer Stunde veranschlagt werden.

5.2 Bildwiedergabe und Druck

Die Wiedergabequalität der Fotos auf einem Bildschirm ist sehr gut, der Druck dagegen lässt trotz Einsatz eines hochwertigen Druckers, der mit rd. 9.000,- DM Anschaffungskosten die teuerste Komponente in dem ganzen System darstellt, noch zu wünschen übrig. Die Bilder besitzen weder die Auflösung noch die Brillanz von Fotos und sollten deshalb lediglich für verwaltungsinterne Zwecke verwendet werden, jedoch keinesfalls für Gutachten. Nachteilig sind des Weiteren die hohen Betriebskosten des Druckers infolge des hohen Verbrauchs an Farbstiften. Schon ein einmaliges Aufwärmen des Druckers nach einer Abschaltung am Wochenende verbraucht nahezu ein Viertel jedes der vier Farbstifte und schlägt dadurch mit ca. 60,- DM zu Buche. Als Folge davon wird der Drucker über das Wochenende in Betrieb gelassen. Der dadurch erzeugte Stromverbrauch dürfte den zusätzlich erhofften ökologischen Vorteil des DOD-Konzeptes, das ohne die in der Herstellung und Entwicklung umweltbelastenden Fotomaterialien auskommt, zunichte machen.

5.3 Scannen

Das Scannen analoger Bilder und Dias führt zu brauchbaren Ergebnissen, die jedoch infolge des deutlichen Verlustes in der Auflösung vorrangig für interne Zwecke verwendet werden sollten. Deutlich schlechtere Ergebnisse werden dagegen beim Scannen von Kartenbildern erzielt, weil die Linien in grober Treppendarstellung wiedergegeben werden.

6 Schlussbetrachtungen

Die bisherigen Erfahrungen aus der Pilotierung zeigen, dass es sich bei der Digitalen Objektdokumentation um ein durchaus tragfähiges Konzept handelt, dessen Akzeptanz beim Anwender im Wesentlichen jedoch durch Änderung bzw. Ergänzung einzelner Hardwarekomponenten gesteigert werden kann.

Einige der genannten Mankos, wie der hohe Zeitaufwand bei dem seriellen Datentransfer und das fehlende Weitwinkelobjektiv, waren bereits vor der Pilotierung erkannt worden (s. o.), konnten jedoch in Ermangelung entsprechender Herstellerangebote erst im nachhinein ausgeglichen werden. Über eine variable Eingabemöglichkeit, z.B. für die Kauffallnummer, verfügen die marktgängigen Digitalkameras dieser Preisklasse z. Z. nicht.

Die aus heutiger Sicht unbefriedigende Auflösung des Festtintendruckers bei der Wiedergabe von Bilddokumenten im Rahmen der Verkehrswertgutachtenerstattung sowie die hohen Betriebskosten sind Ergebnisse der

Pilotierung, die eine Alternative für die Praxisanwendung erfordern. Bei dem weiteren Pilotanwender, der VKB Osnabrück, wird ein Farblaserdrucker für die Bildwiedergabe verwendet. Seinerzeit war von dem Kauf eines Farblaserdruckers aus Kostengründen (ca. 15.000,- DM Anschaffungskosten) Abstand genommen worden. Seitdem sind die Preise für solche Geräte jedoch deutlich gesunken. Ebenso war der Einsatz eines Farbtintenstrahldruckers aufgrund des langsamen Bildaufbaus und der damit verbundenen langen Druckdauer sowie der fehlenden Dokumentenechtheit verworfen worden. Auch dieser Ansatz sollte noch einmal überdacht werden, zumal die Frage der Anschaffungskosten hier eine eindeutige Richtung vorgibt.

Die näheren Umstände, die zu den angeführten Qualitätsmängeln beim Scannen von Kartenausschnitten führen, müssen im Einzelnen näher hinterfragt werden, da der beschaffte Scanner über eine hohe Auflösung (600 dpi) verfügt und anhand von Tests, die bei der LGN durchgeführt worden sind, gute Ergebnisse liefern müsste.

Die Weiterführung der Pilotierung bei der Vermessungs- und Katasterbehörde Osterholz/Verden - Katasteramt Osterholz-Scharmbeck - mit den vorgenommenen Ergänzungen in der Hardwareausstattung sowie die Pilotierung mit geänderter Druckerausstattung bei der VKB Osnabrück werden in nächster Zeit zu einer umfassenderen Bewertung des vorgestellten Konzeptes führen.

Anwendungsmöglichkeiten der Automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS) unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten

Von Dieter Kertscher

Gliederung:

- 1 Der Auftrag des Gesetzgebers: Transparenz auf dem Grundstücksmarkt schaffen
- 2 Erfahrungen mit automatisiert geführten und ausgewerteten Kaufpreissammlungen
- 3 Technische Unterstützung bei den Wertermittlungsaufgaben
- 4 Standardauswerteaufträge
- 5 Leistungsfähigkeit des niedersächsischen AKS-Analysenprogramms, dargestellt am Beispiel von Vergleichswertberechnungen für Einfamilienhausobjekte
- 6 Wertung: Möglichkeiten und Grenzen des Technischeinsatzes in der Grundstückswertermittlung

Anlagen:

- Anlage 1 Ziel aller Wertermittlung: Transparenz des Grundstücksmarktes
- Anlage 2 Die Produktpalette der Gutachterausschüsse
- Anlage 3 Informationen zum Wertniveau von Einfamilienhausobjekten, entnommen dem Wolfenbütteler Grundstücksmarktbericht 1996
- Anlage 4 Vergleichswertstrategie
- Anlage 5 Formulierung zum Vergleichswertverfahren im Verkehrswertgutachten (Zweiseitig als Anlage 5.1 und 5.2)

1 Der Auftrag des Gesetzgebers: Transparenz auf dem Grundstücksmarkt schaffen

Die Grundstückswertermittlung in Gestalt der Arbeit der behördlichen Gutachterausschüsse und der freiberuflichen Bewertungssachverständigen hat sich der Vorstellung des Gesetzgebers entsprechend in den vergangenen vier Jahrzehnten zu einem tragenden Pfeiler innerhalb des Grundstücksmarktgebäudes entwickelt. Das definierte Ziel, Transparenz auf dem sich relativ komplex darstellenden Grundstücksmarkt zu schaffen, ist auf der Basis von Marktbeobachtungen mittels Kaufpreissammlungen schrittweise immer wirkungsvoller gelungen.

Seit Schaffung des Baugesetzbuches im Jahre 1960 wird speziell für Bauland durch die Ermittlung von Bodenrichtwerten Licht auf diesen Teilmarkt geworfen. Darüber hinaus sorgen Sachverständige und Gutachterausschüsse in Form von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke für objektbezogene Transparenz. Kontinuierlich, wenn auch mit unterschiedlicher Realisierungs-

geschwindigkeit und differenzierter Ermittlungstiefe innerhalb der einzelnen Bundesländer und Gutachterausschüsse, wurde aufgrund der Fortschreibungen des Wertermittlungsrechts der Blick auf weitere Teilmärkte freigegeben. Entsprechend veröffentlichte Informationen sind sowohl die mengenstatistischen Auswertungen der regionalen Kaufpreissammlungen, als auch die anfangs als „wesentliche Daten“ titulierten, später als die „sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten“ bezeichneten Kenngrößen, die seit Mitte der achtziger Jahre zunehmend mehr in den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse (zum Teil auch Oberen Gutachterausschüsse) veröffentlicht werden. Sie allesamt bieten den am Grundstücksmarkt interessierten Personen, der Wirtschaft, der Verwaltung und vor allem den freiberuflichen Sachverständigen Informationen und Hilfestellung zugleich für sich konkret stellende Bewertungsaufgaben. Mit der darüber hinaus seit 1990 gesetzlich verankerten Auskunftsmöglichkeit aus der Kaufpreissammlung für berechnete Interessenten erhielt die Grundstücksmarkttransparenz abermals eine quantitative und qualitative Verbesserung. Einen Überblick bietet Anlage 1.

Vor dem Hintergrund stark angestiegener Kauffallzahlen - so stieg in Niedersachsen die Gesamtzahl der jährlich geschlossenen Grundstückskaufverträge von anfangs rund 50.000 auf heute ca. 130.000 - und vor allem durch das Zuhilfenahme der elektronischen Datenverarbeitung und deren rasche Weiterentwicklung ist die stufenweise Schaffung von automationsunterstützt geführten Kaufpreissammlungen nur allzu folgerichtig gewesen.

2 Erfahrungen mit automatisiert geführten und ausgewerteten Kaufpreissammlungen

In Niedersachsen liegen seit 1984 flächendeckend Erfahrungen mit der automatisierten Führung und Auswertung von Kaufpreissammlungen für Grundstücke bei den Katasterämtern und Bezirksregierungen vor, bei denen die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bzw. Oberen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte eingerichtet sind. Anfangs hatte man mit einem selbst entwickelten Programmsystem auf einem PC mit 32 KB Arbeitsspeicher und zwei Diskettenlaufwerken angesichts der geringen Hardwareausstattung schon einen relativ großen Leistungsumfang. Dieser reichte von der Führung der Kauffalldaten und deren Prüfung auf Plausibilität bis zur Regressionsanalyse. Diese niedersächsische Version war ein nach einheitlichen Gesichtspunkten aufgebautes System zur Unterstützung der Geschäftsstellen bei der Bearbeitung nahezu sämtlicher Wertermittlungsaufgaben, was es bis zu diesem Zeitpunkt in dieser Art für die bundesrepublikanischen Ge-

schäftsstellen der Gutachterausschüsse noch nirgendwo gegeben hatte.

Durch die Weiterentwicklung in der Datenverarbeitung eröffneten sich bald neue Möglichkeiten für ein verbessertes System. Der durch das Niedersächsische Innenministerium eingesetzte Arbeitskreis „Vorbereitung von Wertermittlungen“ hat Vorgaben erarbeitet, die von der Niedersächsischen Landesvermessung programmiert und umgesetzt worden sind. Das Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung (AKS)“ ist stufenweise in sämtlichen 48 niedersächsischen Gutachterausschüssen eingeführt worden und inzwischen programmseitig zum Abschluß gekommen.

Einige grundsätzliche Gedanken zur Gestaltung einer automatisiert geführten Kaufpreissammlung und die technische Unterstützung bei den Wertermittlungsaufgaben, d. h. die Funktionalität des niedersächsischen AKS-Systems und deren Anwendungsmöglichkeiten sowie mit diesem Programm gesammelte Erfahrungen sollen im folgenden schlaglichtartig aufgezeigt werden.

Nur solche Kaufpreissammlungen sind zeitgemäß zu nennen, die die in ihnen zu den Vorgängen abgelegten Daten wirtschaftlich und effektiv selektieren, aufbereiten und auswerten können. Für diese Aufgabenstellung ist die automatisierte Datenverarbeitung geradezu prädestiniert.

Entsprechend dem gesetzlichen Auftrag an die Gutachterausschüsse, das regionale Grundstücksmarktgeschehen transparent zu machen, ist das niedersächsische AKS-Programm so konzipiert worden, dass die mit diesem Auftrag zusammenhängenden Aufgaben zweckmässig und wirtschaftlich erledigt werden können. Dabei werden die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt inhaltlich in dem Umfang für die Kaufpreissammlung ausgewertet, wie es zur Erfüllung dieser Aufgaben erforderlich ist.

Danach werden alle Vorgänge getrennt nach Grundstücksarten zunächst soweit erfasst, dass sie hinsichtlich Anzahl, Geld- und Flächenumsatz mengenstatistisch ausgewertet werden können. Kauffälle, die erstens auf ein marktgängiges Objekt normiert werden können und die zweitens dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, erscheinen grundsätzlich für die Wertermittlungsaufgaben geeignet. Sie werden in dem dafür erforderlichen Umfang ausgewertet. Der Merkmalsumfang ist teilmarktbezogen definiert worden, wobei, wie auch bei allen anderen grundsätzlichen Überlegungen zur AKS auch, der Arbeitskreis aufgrund gesammelter Erfahrungen aus Marktanalysen die erforderliche Basisbelegung strukturiert vorgegeben hat. Die definierten Merkmale müssen belegt sein, um Standardauswertungen des Programmsystems durchführen zu können. Übersteigt die Anzahl der geeigneten Kauffälle die für die Erledigung der Wertermittlungsaufgaben erforderliche Anzahl (was bei Eigentumswohnungen in Ballungszentren erfahrungsgemäß häufig vorkommt), so wird der erforderliche Merkmalsumfang nur bei einer repräsentativen Auswahl erhoben.

In der AKS-Datenbank sind die Daten in einer relationalen Datenbankstruktur gespeichert. Die Datenbankstruktur berücksichtigt neben den fachlichen Zusammenhängen der Daten vor allem auch die Gesichtspunkte „Datenverwaltung“, „Datenmanagement“, „Zugriffsberechtigung“ und „Zugriffszeiten“. Für die Datenhaltung der AKS wird das Datenbanksystem INFORMIX unter Verwendung der weitgehend hersteller- und rechnerunabhängig normierten Datenbankabfragesprache SQL (structured query language) eingesetzt.

Datenbasis ist die 1984 definierte „Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung“, die den fachlichen Inhalt der AKS-Niedersachsen festlegt.

Im niedersächsischen AKS-Programm ist ein hohes Maß an Benutzersicherheit und -führung realisiert worden. Sämtliche Programme sind speziell auf die Anforderungen einer jeden Aufgabe abgestimmt (Formate, Listen, Hilfen und Meldungen zu Eingabefeldern und Menüs). Plausibilitätsprüfungen erfolgen bei der Erfassung und bei den Auswerteprogrammen nach fachlichen Vorgaben, also nach Erfahrungssätzen. Zusätzlich zu den Ergebnissen werden Interpretationshilfen ausgegeben. Die Auswertungen können schrittweise oder als kompletter Auftrag durchgeführt werden.

3 Technische Unterstützung bei den Wertermittlungsaufgaben

Die niedersächsische AKS hilft bei den regelmässigen Aufgaben der Gutachterausschüsse ebenso wie bei den antragsbezogenen Arbeiten. Zu den regelmässigen, ständigen, viertel-, halb- oder ganzjährlich meist „von Amts wegen“ zu erbringenden Arbeiten zu zählen sind:

- Bodenrichtwertermittlungen,
- Ermittlung von Bodenpreisindexreihen
- Auswertungen für Grundstücksmarktberichte,
- Mitteilung von Kauffällen an das Landesamt für Statistik im Rahmen der Baulandpreistatistik,
- Auswertung für das Bodenmarktberichtssystem der Bundesanstalt für Landeskunde und Raumordnung.

Diese Arbeiten eignen sich besonders gut für eine Standardisierung. So erwartet beispielsweise das Programm „Baulandpreistatistik“ als Eingabe lediglich den Programmstart. Die Ausgabe erfolgt nach dem Start automatisch, nach Quartalsablauf ohne Aufforderung. Der entsprechende Ausdruck liegt termingerecht im Drucker. Für die mengenstatistische Auswertung für das Programm „Grundstücksmarktbeschreibung“ bedarf es lediglich der Eingabe räumlicher und zeitlicher Schranken.

Bei der Bodenrichtwertermittlung werden für die Grundstücksarten „ub = unbebaute Bauflächen“ und „lf = land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen“ AKS-programmseitig Ausgaben mit den Berechnungsergebnissen als Tischvorlagen für die in Niedersachsen jährlich stattfindende Bodenrichtwertsitzung des Gutachterausschusses zur Verfügung gestellt, wenn Bodenrichtwertzonen, Indexreihen und pauschalierte Erschließungsbeiträge zur Umrechnung auf einen Erschließungszustand vergeben sind. Die vollständige Erfassung der für die Bodenrichtwertermittlung erforderlichen Informationen wird natürlich vorausgesetzt. Unter diesen Voraussetzungen werden sämtliche Kaufpreise zu einer Mittelbildung geführt, wobei wiederum programmseits Einschränkungen bzw. Vorsichtsmaßnahmen vorgegeben werden. So werden beispielsweise, wenn im Bezugsjahr weniger als fünf Kauffälle vorliegen, die Kauffälle aus dem Vorjahr (den Vorjahren, natürlich jeweils über Index angeglichen) herangezogen. Bezüglich der Ausreisserproblematik sind zunächst Schranken vorgegeben (bei ub >40 %, lf >60 %), die jedoch jederzeit vom Benutzer modifiziert werden können. Ausreisser werden gekennzeichnet und bei der Mittelwertbildung nicht berücksichtigt.

Bei der Indexreihenberechnung werden gleichfalls nur minimale Vorgaben erwartet. Als Ergebnis werden tabellarisch bzw. graphisch die Anzahl der herangezogenen Kauffälle pro Jahr, die Jahresmittel und die Indizes (bezogen auf ein definiertes Basisjahr) innerhalb kürzester Zeit herausgegeben. Die Indexreihen können zum Bestandteil der Geschäftsstellendaten gemacht werden, auf die ein jederzeitiger Rückgriff möglich ist.

Bei den antragsbezogenen Aufgaben werden bei den Gutachterausschüssen Anträge auf Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und Ermittlung von Verkehrswerten (in Form von Gutachten) gestellt. Naturgemäß eignen sich derartige Aufgabenstellungen wegen der Individualität jedes Objektes zunächst einmal nicht so gut für Standardisierungen. Dennoch bieten der Technikeinsatz und das Programmsystem auch auf diesem Sektor viel für die Unterstützung der Arbeiten in den Geschäftsstellen und auch der Sachverständigen, die mit entsprechenden Informationen bzw. entsprechenden „Auskünften aus der Kaufpreissammlung“ ihre Verkehrswertgutachten marktkonform erstellen können. Die Möglichkeit automatisiert ablaufender Suchvorgänge nach geeigneten Vergleichsfällen über z. B. die Lage, die Gemarkung, die Straße, das Verkaufsdatum, die Koordinaten oder nach einem weiteren speziellen Merkmal ist gegenüber der früher erforderlichen stets mühsamen manuellen Prozedur des Durchblätterns von Karteikästen als ein weiterer unschätzbarer Vorteil der automatisiert geführten Kaufpreissammlung zu nennen. Das Programm für die Auskunft aus der Kaufpreissammlung anonymisiert den Kauffall durch gezielte Abarbeitung dazu vorgegebener Kriterien in einem grundstücksartenangepassten Listenformat. Für die Bearbeitung von Anträgen auf „Ermittlung von Verkehrswerten“ steht eigens ein Programm „Allgemeine Auswertung von Stichproben“ zur Verfügung, um die zum Bewertungsobjekt vergleichbaren Kauffälle zu suchen, aufzubereiten und schließlich auszuwerten.

In der Anlage 2 wird die Produktpalette der Gutachterausschüsse dargestellt.

4 Standardauswerteaufträge

Interessant ist in der AKS-Version Niedersachsen weiterhin das Angebot einer programmgesteuerten Vergleichswertermittlung bzw. Regressionsanalyse, der sogenannten „Standardauswerteaufträge“.

Die Strategie zu diesen Standardauswerteprogrammen ist folgende: Um den Informationsgehalt der Kaufpreissammlung, speziell einer Stichprobe, noch wirtschaftlicher für die Ermittlung eines Vergleichswertes ausschöpfen zu können, ist die programmgesteuerte Vergleichswertermittlung im Wege einer Regressionsanalyse geschaffen worden. Es wird dabei eine Regressionsfunktion gesucht, mit der die Unterschiede in den Realisierungen der Zielgröße (normierte Kaufpreise wie z.B. DM/Quadratmeter Wohnfläche) optimal durch Einflussgrößen (etwa das Baujahr, die Wohnfläche oder die Lage eines Objektes) erklärt werden.

Ehe die Regressionsanalyse „automatisch“ nach den anerkannten Grundsätzen mathematisch-statistischer Verfahren ablaufen kann, hat der sie nutzende Betreiber den Regressionsansatz zu formulieren. Er hat räumliche und sächliche Schranken der einzelnen relevanten Merkmalsausprägungen, bezogen auf die Ausprägungen des zu bewertenden Objektes zu setzen, womit gleichzeitig eine ge-

wisse Gewähr dafür geleistet wird, dass der Nutzer über sachverständige Erfahrung auf dem zu untersuchenden Teilmarkt verfügt bzw. sich zuvor kundig zu machen hat.

Eine generelle Programmunterstützung für derartige Auswertungen ist im niedersächsischen AKS-Programm zunächst einmal nicht vorgesehen und auch nicht möglich. Gleichwohl haben bis in die sechziger Jahre zurückreichende Erfahrungen mit mathematisch-statistischen Grundstücksmarktanalysen (mit WANG- und COMMODORE-Rechenprogrammen bei den Geschäftsstellen) bestätigt, dass es, Jahr für Jahr aufs Neue untermauert, eben „klassische“ Einflussgrößen in jeder Grundstücksart und auf jedem Teilmarkt gibt. Weil das so ist, sind vernünftigerweise Standardauswerteaufträge für abgegrenzte Stichproben marktgängiger Objekte formuliert worden, in denen die gesamte Auswertung mit den individuell vom Nutzer festgelegten Einflussgrößen vorprogrammiert abläuft.

Bedingung allerdings ist, dass weitere Voraussetzungen aus der Sicht der mathematischen Statistik und der Grundstückswertermittlung erfüllt werden. Teils gelingt das durch gezielte Maßnahmen vorab, teils wird es programmseits zunächst einmal als gegeben angenommen. Ob diese Annahmen auch stimmen, das wird nach der Berechnung der Regressionsfunktion und einer Reihe von Prüfgrößen vom Nutzer zu entscheiden und ggf. dann neu durchzurechnen sein. Der Weg zur optimalen Lösung ist also ein iterativer. Iterativ bedeutet eine relativ zeitaufwendige, aber auch systematische Arbeitsprozedur, was wiederum eine prädestinierte Aufgabe für ein Programm ist. Die Analyseergebnisse in der großen Zahl niedersächsischer Geschäftsstellen von Gutachterausschüssen beweisen, dass - wenn entsprechend mathematisch, statistisch und bewertungsgemäß sachverständig begleitet - marktgerechte Ergebnisse erzielt werden können.

5 Leistungsfähigkeit des niedersächsischen AKS-Analyseprogramms, dargestellt am Beispiel von Vergleichswertberechnungen für Einfamilienhausobjekte

Als Beispiel für die Leistungsfähigkeit des niedersächsischen AKS-Programmsystems möge die vom Wolfenbütteler Gutachterausschuss alljährlich durchgeführte Analyse sämtlicher Einfamilienhäusergrundstücke innerhalb des Landkreises dienen. In etwa der Form, wie in Anlage 3 dargestellt, veröffentlicht der Gutachterausschuss Wolfenbüttel die Analyseergebnisse im Grundstücksmarktbericht. Deutlich erkennbar auch bei dieser Teilmarktuntersuchung: Die klassischen Einflussgrößen sind (und werden es vermutlich bleiben) bei Einfamilienhausobjekten die Lage (in Form des Bodenrichtwertes in der AKS erfasst), das Baujahr und die Wohnfläche sowie der Kaufzeitpunkt. Die Ausstattung des Einfamilienhauses sowie die Grundstücksgröße haben sich darüber hinaus als signifikante Einflußgrößen erwiesen. Diese beiden werden allerdings für diese im Grundstücksmarktbericht gewählte grafische Darstellung in der Wirkung auf die Zielgröße (als „DM/Quadratmeter Wohnfläche“ definiert) konstant auf einem marktüblichen Niveau gehalten. Für konkrete Wertermittlungsaufgaben, z. B. in einem Verkehrswertgutachten, werden diese Einflussgrößen selbstverständlich präzise in die ermittelte Regressionsformel eingesetzt und entsprechend berücksichtigt. In Anlage 4 wird die Strategie der heute im Gutachterausschuss Nienburg (Weser) praktizierten

Vergleichswertberechnung vorgestellt. Sie nutzt den im AKS-Programm angebotenen Weg, am Ende, nämlich in der Bekanntgabe im Text des Verkehrswertgutachtens, den allgemein als sehr überzeugend empfundenen Weg über den direkten Preisvergleich einzuschlagen. In Anlage 5 sind die Textpassagen aus einem entsprechend aufgebauten Verkehrswertgutachten nachzulesen, so daß an dieser Stelle auf eine nochmalige Beschreibung der Strategie verzichtet werden kann. Sie führt auf die 15 am besten geeigneten Vergleichsfälle innerhalb der umfangreichen Kaufpreissammlung. Mit Hilfe der Analyse über von der Baujahresgruppe und dem regionalen Teilmarkt her vergleichbaren Einfamilienhausobjekte der letzten Jahrgänge wird Einflussgröße für Einflussgröße an die Ausprägungen des zu bewertenden Objektes angepasst (umgerechnet), sodass am Ende die arithmetische Mittelwertbildung von 15 Vergleichsfällen steht. Diese 15 zum Vergleich herangezogenen Objekte werden mit ihren berücksichtigten neun Merkmalsausprägungen im Verkehrswertgutachten genannt. Das Lagemerkmal trägt der Forderung nach Anonymisierung Rechnung. Es wird letztlich der Ort genannt, in welchem sich das Vergleichsobjekt befindet, keine Straße oder Hausnummer. Die Einflussgrößen mit dem größten Gewicht sind auch hier wieder die Lage, das Alter des Gebäudes, deren Wohnfläche sowie die Ausstattung. Aber auch der Kaufzeitpunkt, die Fassade, die Grundstücksgröße, der Keller und die Außenanlagen üben signifikant Einfluss auf die Zielgröße aus. Was darüber hinaus noch bei der Wertfindung zu berücksichtigen sein könnte (z. B. zwei Garagen oder gar keine), das muß der Gutachterausschuss im Anschluss an die über hier neun Einflussgrößen ermittelten Vergleichswert tun (siehe Textpassagen auf Anlage 5.2).

Die Vorstellung der niedersächsischen AKS-Version hat deutlich gemacht, wie viel an „Expertenwissen“ in die Programmierung und Strukturierung eingeflossen ist. Dem großen Ziel: „Transparenz des Grundstücksmarktes“ kann man in jedem Fall mit dieser AKS ein erhebliches Stück näher kommen, nicht jedoch einer oder gar der „großen Bewertungsformel“, die sämtliche Aufgaben zu lösen vermag. Sie wird auch Utopie bleiben müssen, da Grundstückswertermittlung ein „Sachverständigenhandwerk“ war, ist und immer bleiben wird, das regional und teilmarktbezogen praktiziert werden muss. „Kleine Bewertungsformeln“ für regionale Teilmärkte abzuleiten ist mit Hilfe der niedersächsischen AKS – wie vorstehend gezeigt worden ist – keine Utopie mehr. Derartige Formeln haben längst einen Stammplatz in der Wertermittlungspraxis eingenommen und steigern die Effizienz der Arbeiten der Gutachterausschüsse nochmals.

6 Wertung: Möglichkeiten und Grenzen des Technikeinsatzes in der Grundstückswertermittlung

Vor dem Hintergrund immer knapper werdender Ressourcen ist natürlich auch das Tätigkeitsfeld der Grundstückswertermittlung aufgerufen, eine stete Steigerung der Wirtschaftlichkeit sicher zu stellen. Die Automatisiert geführte Kaufpreissammlung (AKS) stellt, wenn sie als Vollinstrument eingesetzt wird, ein solches Instrumentarium dar.

Für marktgängige Objekte kann - programmgesteuert und ohne nennenswerten zeitlichen Aufwand für den Nutzer - die gewünschte Transparenz erzeugt werden, wie voranstehend gezeigt werden konnte. Bei noch nicht so profunden Kenntnissen in der mathematisch-statistischen Analysetechnik erleichtert das Angebot der Standardauswerteaufträge den „Einstieg“ in die Analysetechnik mit umfangreichen Informationen innerhalb einer Kaufpreissammlung.

Aber auch das ist deutlich geworden: Die Grundstückswertermittlung ist und bleibt ein komplexer Aufgabenbereich, der niemals ohne Sachverstand und Erfahrung von Gutachtern erledigt werden kann. Gleichwohl können die aufgezeigten Programme und technischen Hilfsmittel die Führung und Auswertung von Kaufpreisen effektiv und weitgehend unterstützen. Aus dem Wort „unterstützen“ ergeben sich zugleich die Grenzen, die jeder Einsatz von Automation mit sich bringt. „Blinde Auswertung“ kann der Wertermittlung nur schaden.

Ziel aller Wertermittlungen

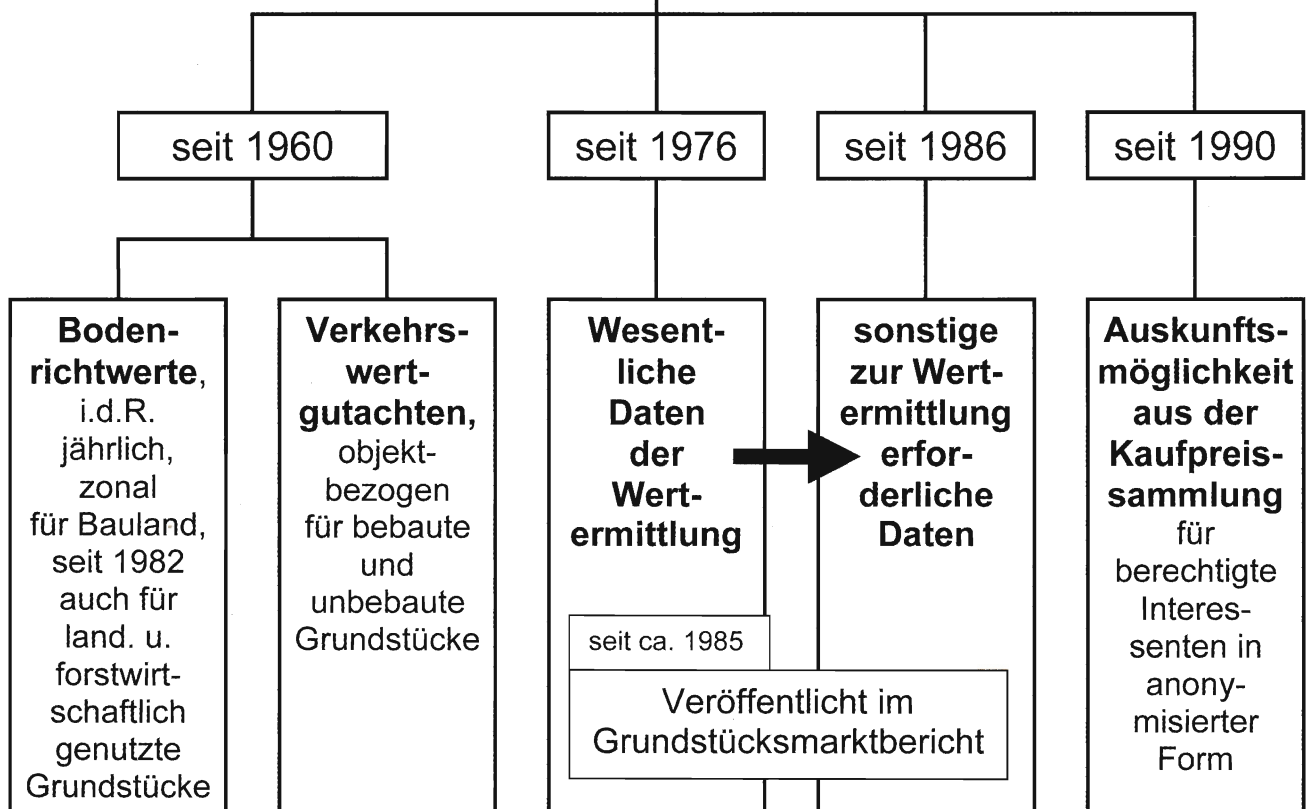
nach BBauG / BauGB, WertV, WertR:

TRANSPARENZ DES GRUNDSTÜCKSMARKTES

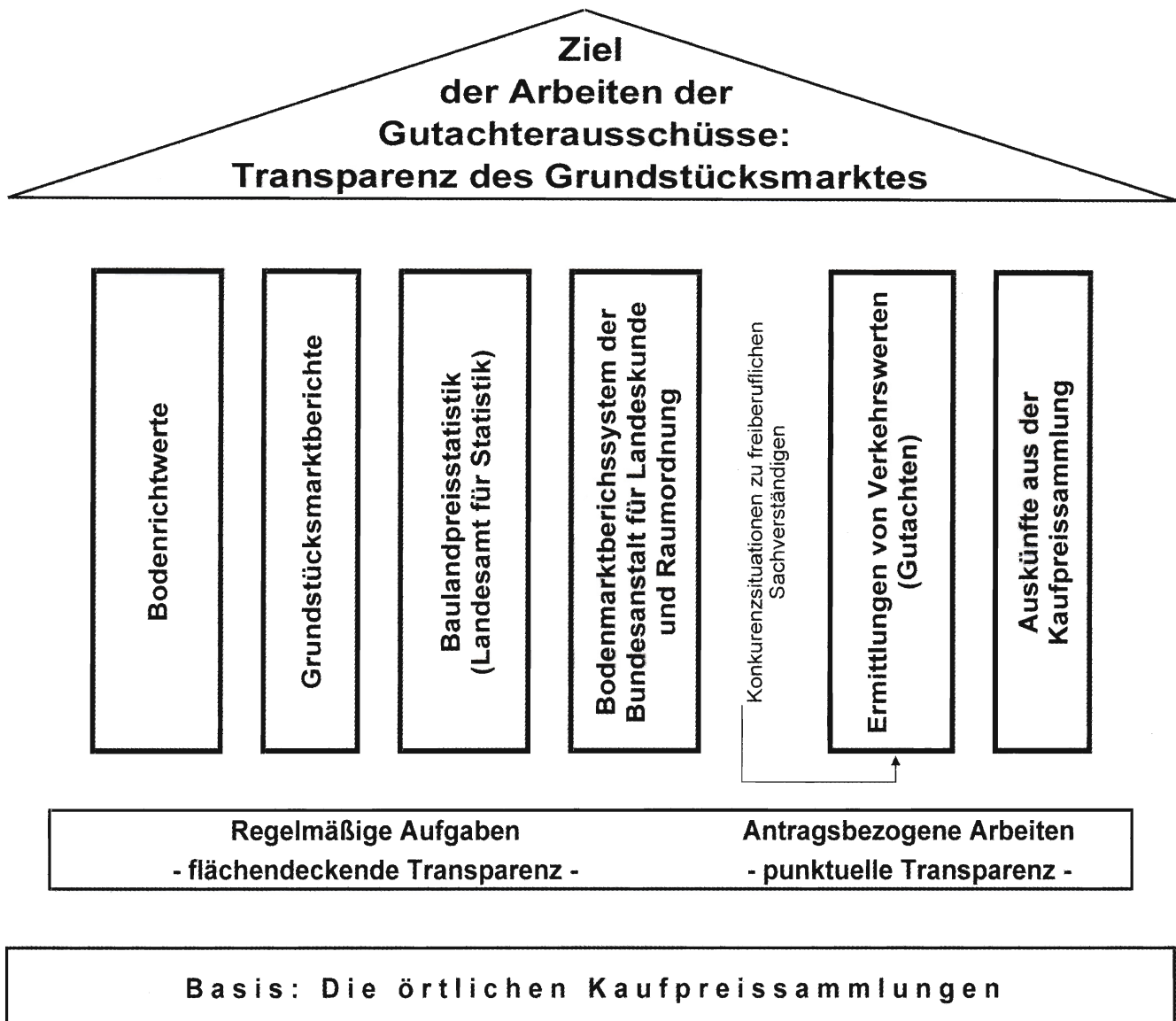
Informationsbasis: Direkt am Markt in Form sämtlicher Kaufverträge (1 – 2 Millionen jährlich in Deutschland)

Datenverwaltung: In Form der **Kaufpreissammlung** des jeweils regional zuständigen **Gutachterausschusses**. Es gibt ca. 500 Gutachterausschüsse in Deutschland mit je rund 1.000 bis 20.000 Kaufverträgen / Jahr.

Die Produkte der Gutachterausschüsse



Die Produktpalette der Gutachterausschüsse



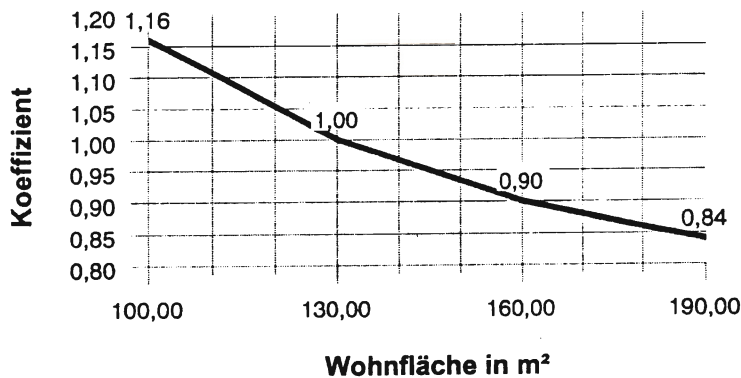
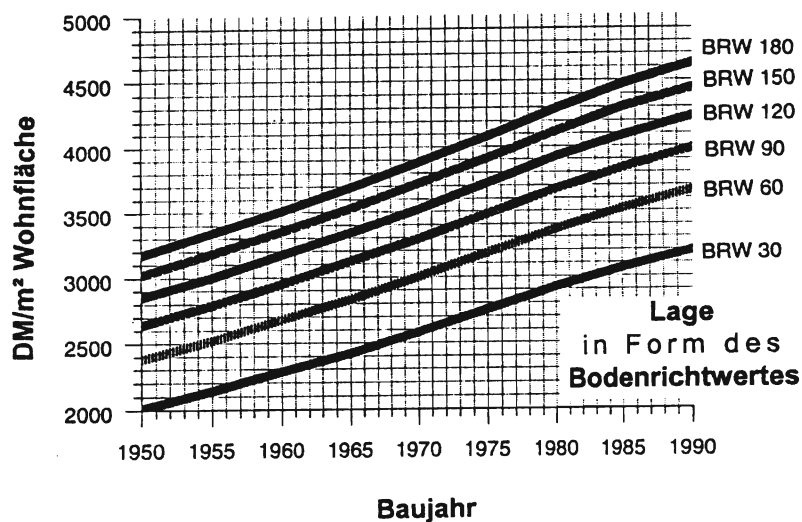


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

im Bereich des Landkreises Wolfenbüttel
angegeben in DM/m²-Wohnfläche des Objektes
zum Stichtag 31.12.1996

Nachweisbar nehmen fünf Merkmale **Einfluß auf den Wert** derartiger Grundstücke: **Baujahr**, **Wohnfläche** und **Ausstattung** des Gebäudes sowie **Größe** und **Lage** (in Form des Bodenrichtwertes) des Grundstücks.

Oben werden die Wertverhältnisse für ein Objekt mit 130 m² Wohnfläche, 830 m² Grundstücksfläche und mittlerer Ausstattungsqualität dargestellt. **Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnflächen** sind unten genannt. Abweichungen in Ausstattung und Unterhaltung führen zu Mehr- oder Minderwerten von bis zu 20 Prozent.



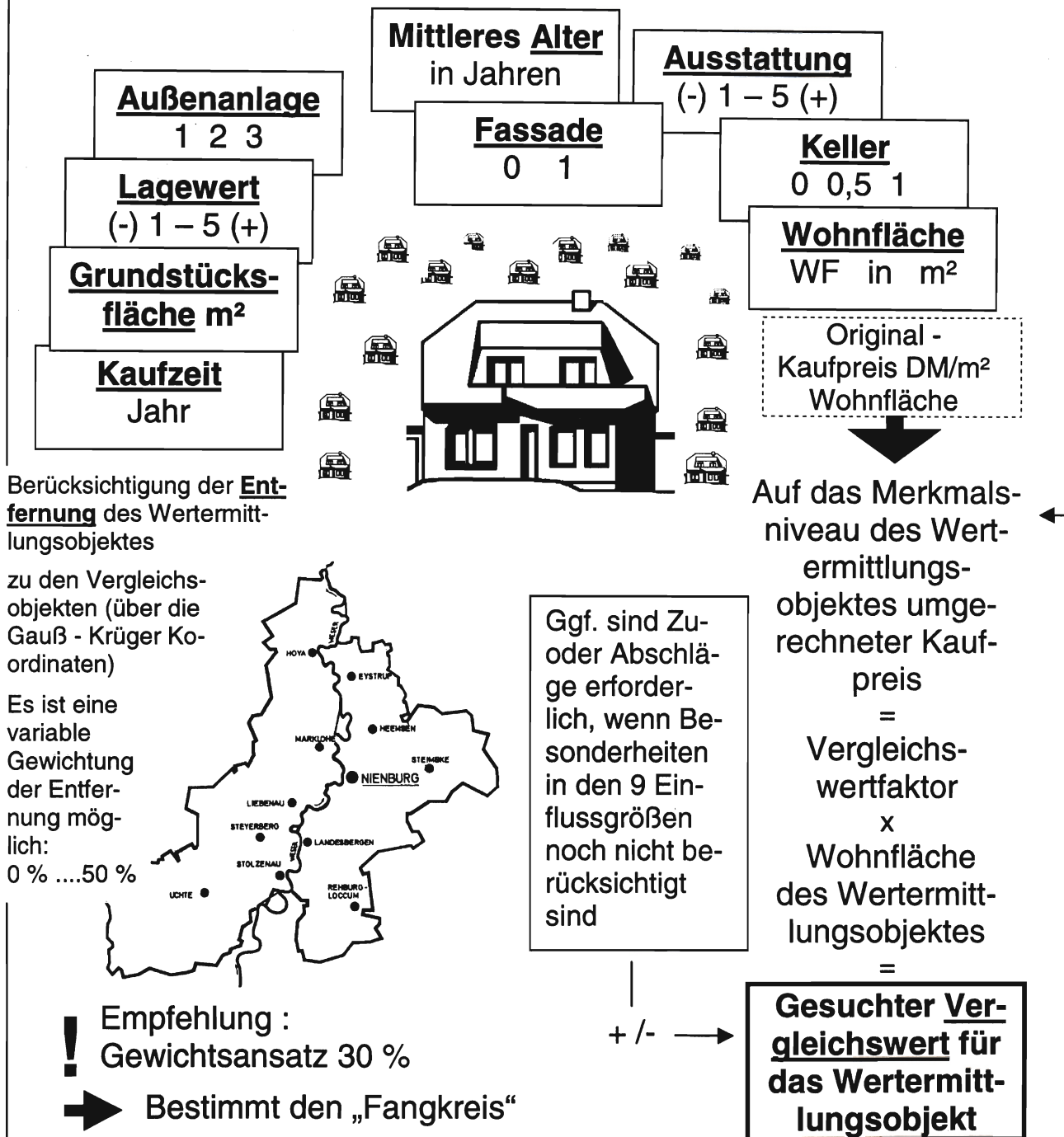
Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes für folgendes Objekt: Baujahr 1975, Wohnfläche 100 m², Ausstattung normal, Grundstücksgröße 830 m² und Lage in einer Bodenrichtwertzone von 150,-- DM/m² ohne Erschließungskosten:

Nach obigen Grafiken: ca. 3.900,-- DM/m² x Faktor 1,16 x 100 m² Wohnfläche
Vergleichswert: rund 450.000,-- DM. Dieser Wert beinhaltet bereits den Bodenwert.

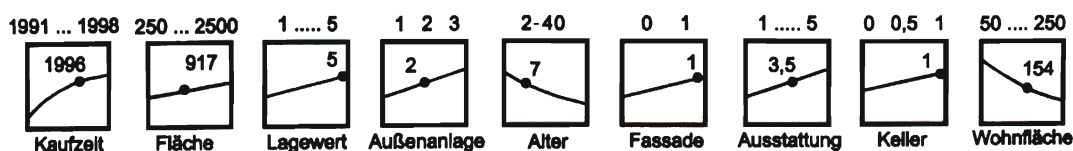
Vergleichswert – Strategie

Analyse des kompletten Einfamilienhausmarktes einer Baujahresgruppe (z.B. 300 Kauffälle) mit dem Ziel, die Wirkung der einzelnen Einflussgrößen zu erforschen

Suche von z.B. 15 bestvergleichbaren Kauffällen und Umrechnung auf das Wertermittlungsobjekt mit Hilfe der entsprechenden Einflussgrößen mit Entfernungsansatz



Beispiel für die Wirkung der Einflussgrößen und Darstellung eines Wertermittlungsobjektes



Vergleichswertverfahren

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt direkt oder indirekt vergleichbar sind. Um eine marktorientierte Wertermittlung zu ermöglichen, hat der Gutachterausschuss in seiner Kaufpreissammlung auf dem freien Grundstücksmarkt veräußerte bebaute Grundstücke mit ihren wesentlichen Daten gespeichert.

Mit Hilfe des indirekten Vergleichswertverfahrens ist es nun möglich, mit einer geeigneten Auswahl vergleichbarer Objekte eine funktionale Beziehung zwischen den wertbeeinflussenden Umständen (Einflussgrößen) und dem Kaufpreis (Zielgröße) der Vergleichsobjekte abzuleiten und diese auf das Wertermittlungsobjekt zu übertragen. Das geschieht mit mathematisch - statistischen Auswerteverfahren (multiple Regressionsanalyse) unter Einsatz einer Datenverarbeitungsanlage. Die Auswertung läuft folgendermaßen ab:

1) Definition einer Stichprobe

Für die Bewertung werden im vorliegenden Fall Einfamilienhäuser aus dem Landkreis Nienburg aus den Baujahren von 1970 bis 1995 herangezogen. Die Stichprobe umfasst insgesamt 290 Kauffälle. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Die Variationsbereiche der wichtigsten Merkmale dieser Stichprobe sind nachfolgend in einer kleinen Tabelle aufgeführt:

Merkmale	Einheit	Minimum	Maximum
Verkaufszeitpunkt	Jahr	1990	1998
Grundstücksfläche	m ²	250	2500
Baujahr	Jahr	1970	1995
Bodenrichtwert	DM/m ²	8	120
Keller (-anteil)	%	0	100
Wohnfläche	m ²	50	250

Für die Analyse ist es zunächst wichtig, eine relativ große Stichprobe mit breiter Streuung zu erhalten.

2) Bestimmen der Einflussgrößen und der Zielgröße

Die Zielgröße, d.h. das gesuchte Ergebnis der Analyse ist der Kaufpreis, ausgedrückt in DM/m² Wohnfläche. Dieser Preis - so wird zunächst vermutet - wird beeinflusst vom jeweiligen Kaufzeitpunkt, der Grundstücksfläche, dem Lagewert und den Außenanlagen, der Fassade, dem mittleren Alter, der Wohnfläche, dem Grad der Unterkellerung und der Ausstattung (Heizung, Fenster, Sonderausstattungen) des Gebäudes. Diese Werte werden als Einflussgrößen bezeichnet.

3) Rechnerisches Modell

Aus der Analyse ergibt sich ein rechnerisches Modell, dass die Beziehung zwischen den tatsächlich relevanten Einflussgrößen und der Zielgröße beschreibt. Zum Beispiel kann man hieraus erkennen, wie sich ein höheres "Alter" oder eine bessere "Ausstattung" auf den Preis auswirken. Hierbei lässt sich nachweisen, dass eine Abhängigkeit des Kaufpreises in DM/m² Wohnfläche von den beschriebenen Einflussgrößen besteht.

Durch die Einflussgröße "Datum" wird die Marktlage am jeweiligen Verkaufszeitpunkt berücksichtigt. Hierbei ist festzustellen, dass die Preise im Beobachtungszeitraum bis etwa 1996 gestiegen sind und seitdem stagnieren. Mit zunehmender "Grundstücksfläche" und höherem "Lagewert" (in Form des jeweiligen Bodenrichtwertes) steigt der Preis ebenfalls, während sich ein höheres "Alter" und eine größere "Wohnfläche" mindernd auf den Preis in DM/m² "Wohnfläche" auswirken. Mit besseren Ausstattungsmerkmalen steigt der Preis je m² Wohnfläche.

Nun können die Einflussgrößen des Bewertungsobjektes in das rechnerische Modell eingegeben werden.

Einflussgrößen des Bewertungsobjektes

Bewertungszeitpunkt	(Jahr):	1999
Grundstücksfläche	(Fläche):	707 m ²
Lagewert	(Lagew.)	3
Außenanlage	(Außenanl.)	1,5
Fassade	(Fass.)	1
Ausstattung	(Ausstattung):	3,25
Mittleres Alter	(Mittl. Alter):	3 Jahre
Keller	(Keller)	0
Wohnfläche	(Wohnfl):	168 m ²

Die "Ausstattung" wird auf einer Skala von 1 bis 5 verschlüsselt, wobei mit aufsteigender Zahl eine Steigerung der Wertigkeit abzulesen ist.

Beispiel für die Wertigkeitsskala "Ausstattung":

Schlüssel	Bedeutung
1	sehr einfache, z.B. Ofenheizung
3	befriedigende Ausstattung, z.B. Zentralheizung, zeitgemäße Bäder, isolierverglaste Fenster
5	gute Ausstattung, z.B. Fußbodenheizung, aufwändige Wärmeschutzverglasung, Sonderausstattung,

Anlage 5.2

Das Bewertungsobjekt wurde mit 3,25 eingestuft, da die "Ausstattung" insgesamt leicht über dem Durchschnitt liegt. Die "Außenanlage" wird ebenfalls auf einer wertmäßig aufsteigenden Skala von 1 bis 3 verschlüsselt. Hier ist das Bewertungsobjekt mit 1,5 Punkten einzustufen, da es sich um eine unterdurchschnittliche Außenanlage handelt. Die "Fassade" ist mit 0 oder 1 verschlüsselt. Dabei bedeutet 0 eine Putzfassade und 1 eine Klinkerfassade. Der "Lagewert" von 3 wurde aus dem Bodenrichtwert von Liebenau ohne Erschließungskosten abgeleitet. Das "Alter" wurde unter Berücksichtigung des Baujahres bestimmt.

Nun werden aus der großen Stichprobe von 290 Kauffällen gezielt die Objekte ausgewählt, die mit dem Bewertungsobjekt von ihren wertbeeinflussenden Umständen (Alter, Fläche, etc.) und ihrer räumlichen Lage am besten zu vergleichen sind. Hierfür werden die sogenannten Wertabstände errechnet, und es werden die Objekte, die in der Summe der einzelnen Kriterien die geringsten Abweichungen aufweisen, als Vergleichsobjekte ausgewählt. Der Gutachterausschuss hat sich für eine Anzahl von 15 Vergleichsobjekten entschieden.

Die Kaufpreise dieser Vergleichsobjekte in DM/m² Wohnfläche werden mit der vorher berechneten Formel auf die wertbeeinflussenden Umstände des Bewertungsobjektes umgerechnet, das heißt, wenn das Vergleichsobjekt z. B. etwas älter ist als das Bewertungsobjekt, erfolgt ein Zuschlag zum Kaufpreis, bei jüngeren Objekten ein Abschlag. Weiter zurückliegende Kauffälle werden entsprechend den zeitabhängigen Preisveränderungen umgerechnet. Vergleichsfälle mit größerer Wohnfläche sind bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche günstiger, kleinere entsprechend teurer. Entsprechende Zu- bzw. Abschläge werden auch für die Ausstattung sowie den Lagewert gemacht. Aus der Summe dieser Zu- und Abschläge ergibt sich der umgerechnete Kaufpreis in DM/m². Hierbei können sich die Einflüsse zum Teil auch aufheben.

Die Vergleichsfälle sind in der nachfolgenden Tabelle mit ihren Einflussgrößen und ihrem Kaufpreis in DM/m² Wohnfläche aufgeführt. Der Kaufpreis in DM/m² Wohnfläche wird dann, wie vorstehend beschrieben, jeweils mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar gemacht (umger. KP/WF).

Umrechnung der benachbarten Kauffälle auf das Wertermittlungsobjekt:

Lage	Jahr	Fläche m ²	Lage- wert 1 - 5	Außen anl. 0 - 3	Mittl. Alter	Fass. 0 - 1	Aus- stattung 1 - 5	Keller 0 - 1	Wohn- fläche m ²	original. Kaufp. DM/m ² WF	Umger. Kaufp. DM/m ² WF
Bewertungs- objekt	1999	707	3	1,5	3	1	3,25	0	168		
Binnen	1997	851	3	1	2	1	3,5	0	156	1987	1735
Steyerberg	1997	920	4	2	7	1	3,25	0	163	2117	1884
Estorf	1997	771	4	2	2	1	3,5	0	124	3105	2126
Steyerberg	1995	826	4	2	5	1	3,25	0	150	1933	1652
Wellie	1995	804	2	2	5	1	3	0,5	130	2462	2044
Bühren	1997	2147	4	3	2	1	3,75	0	160	3056	1999
Steyerberg	1996	761	4	2	15	1	3	0,5	150	1633	1508
Lemke	1996	814	4	3	2	1	3,75	0	160	2438	1821
Wellie	1994	1322	2	2	9	1	3	1	150	1667	1461
Liebenau	1996	963	3	3	22	1	3,25	0,5	180	1736	1799
Steyerberg	1993	807	4	3	4	1	3,5	0	150	1973	1608
Hesterberg	1996	750	1	1	3	1	3,25	0	111	1937	1551
Liebenau	1993	1171	3	2	17	1	3,5	1	156	2212	1976
Liebenau	1996	921	3	3	19	1	4,25	0,5	145	2724	1991
Steyerberg	1993	739	4	2	14	1	3,5	0	141	1560	1457
Mittel		971	3	2	9	1	3	0	148	2169	1774

Als Mittelwert aus den Vergleichsfällen ergibt sich als Vergleichsmaßstab ein auf das Bewertungsobjekt umgerechneter Kaufpreis / Wohnfläche von 1774,- DM/m². Dieser Wert bildet die Grundlage für die Berechnung des Vergleichswertes. Gegebenenfalls können noch besondere Zu- oder Abschläge z.B. wegen Sonderausstattungen (Wintergarten, Kamin, o.ä.) oder wegen Schäden und Mängeln erforderlich sein.

Weitere Nebengebäude wie z.B. Garagen sind bei den Vergleichsobjekten vorhanden, oder in der Analyse rechnerisch berücksichtigt worden. Dabei wurde jeweils ein Nebengebäude für ein Vergleichsobjekt angesetzt. Im vorliegenden Fall ist kein weiteres Nebengebäude vorhanden. Es ist daher ein Abschlag von rund 10.000,- DM anzubringen. Weiterhin sind die kleinen schon altersbedingten Mängel, sowie die nicht abgeschlossenen Bauausführungen im Bereich der Fensteranschlüsse, usw. zu berücksichtigen. Hier hält der Gutachterausschuss einen Abschlag analog dem Sachwertverfahren in Höhe von 15.000,- DM für gerechtfertigt. Weitere wertbeeinflussende Gegebenheiten sind nicht vorhanden, so dass der Gutachterausschuss den vorab errechneten Mittelwert von 1774,- DM/m² Wohnfläche als Basis anhält und um die Summe der Abschläge reduziert.

Der Abschlag ergibt sich für das Objekt mit 10.000,- DM plus 15.000,- DM, insgesamt somit 25.000,- DM.

Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich.

Damit errechnet sich für das Bewertungsobjekt ein Vergleichswert von

Wohnfläche in m²	x	Vergleichsfaktor in DM/m²	=	Vergleichswert in DM
168	x	1774,-	=	298.032,-
Vergleichswert	+/-	Zu/Abschlag	=	Vergleichswert
298.032,-	+/-	-25.000,-	=	273.032,-
		oder rund		273.000,-

Der **Vergleichswert** beträgt gerundet **273.000,- DM**.

Gutachtenerstattung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten – Aus der Sicht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Nienburg –

Von Gerd Ruzyzka-Schwob

Gliederung:

- 1 Einleitung
- 2 Ziel: Kostendeckende Erstellung von Verkehrswertgutachten
- 3 Ausgangssituation in Nienburg vor Einführung der Kostenleistungsrechnung
- 4 Umsetzung
 - 4.1 Mittlerer Zeitverbrauch für ein Gutachten über ein bebautes Grundstück
 - 4.2 Zusammensetzung der Herstellungskosten nach Kostengruppen
 - 4.3 Arbeitsablauf zur Erstellung eines Gutachtens
- 5 Kontrolle und Ergebnisse
- 6 Probleme und Fazit

1 Einleitung:

Die ersten Ergebnisse der Kostenleistungsrechnung (KLR) bei 4 Testämtern im Jahre 1996 haben gezeigt, dass die Leistungsarten (LA) 28 - Gutachten über bebaute Grundstücke und LA 29 - Gutachten über unbebaute Grundstücke bei den KLR-Testämtern nicht kostendeckend erbracht wurden. Diese Tendenz hat sich in der ersten landesweiten Jahresauswertung der Kostenleistungsrechnung bestätigt. Landesweit lag 1997 der Kostendeckungsgrad der Produktgruppe 3.2 -Gutachten und Auskünfte- nur bei 65 %. Da es nicht sinnvoll sein kann, Gutachten für Dritte aus Steuergeldern zu subventionieren, werden sich die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen der Forderung stellen müssen, Gutachten wirtschaftlicher (kostengünstiger) herzustellen.

In dieser Veröffentlichung wird überwiegend auf einen Vortrag zu diesem Thema auf der Fortbildungsveranstaltung 4/98 der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung in Gifhorn und die dort geführten Diskussionen zurück gegriffen. Daneben hat der Autor Untersuchungen von Herrn Ulrich Gomille (VKB Weserbergland) aufgegriffen, die im Niedersächsischen Arbeitskreis Wertermittlung diskutiert wurden. Der Autor hofft mit dieser Veröffentlichung dazu beitragen zu können, das Ziel des kostendeckenden Gutachten weiter voran zu treiben.

Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um einen Bericht aus der täglichen Praxis des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Nienburg/Weser und seiner Geschäftsstelle. Einleitend ist aber ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass unser Modell nur eine von vielen Lösungsmöglichkeiten ist und es in anderen Gutachterausschüssen durchaus auch andere Möglichkeiten geben kann.

2 Ziel: Kostendeckende Erstellung von Gutachten

Durch die Einführung der Kostenleistungsrechnung befinden sich alle Produkte, insbesondere Marktleistungen, auf dem betriebswirtschaftlichen Prüfstand. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Nienburg hat die Problematik der Wirtschaftlichkeit von Gutachten bereits zum Jahresende 1996 bei den Vorüberlegungen zur Einführung der Kostenleistungsrechnung erkannt. Ziel war und ist es, die Erstellung von Gutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke kostendeckend zu gestalten.

In dieses Ziel wurden eingebunden:

- die Mitarbeiter der Geschäftsstelle
- der Vorsitzende des Gutachterausschusses und sein Vertreter
- die ehrenamtlichen Gutachter

Daneben besteht weiterhin die Vorgabe der Rechtsprechung, dass Gutachten begründet und nachvollziehbar sein müssen.

Aus Sicht des Autors setzt die Wirtschaftlichkeit dem Umfang der Begründung aber durchaus sinnvolle Grenzen. Niemand wird von einem Sachverständigen verlangen können, seine Gutachten so zu begründen, dass der Sachverständige mit seinen Gutachten wirtschaftliche Verluste erleidet. Das Gutachten sachlich und rechnerisch richtig sein müssen und zu einem marktgerechten Verkehrswert führen müssen, versteht sich von allein. Gutachten sind aber keine literarischen Werke, in denen es auf eine besonders „gewählte“ Formulierung und eine „schöne“ Gestaltung ankommt.

Aus diesen Gründen haben wir uns auf eine Zielreihenfolge verständigt:

Gutachten müssen

1. kostendeckend
2. begründet und nachvollziehbar
3. sprachlich korrekt
4. ansprechend gestaltet

sein.

Grundsatz ist hierbei nicht soviel wie möglich zu untersuchen und zu beschreiben, sondern soviel wie nötig.

Diese Reihenfolge schließt natürlich nicht aus, dass in Einzelfällen die Nachvollziehbarkeit und Begründung einer speziellen Wertermittlung zu Lasten der Kostendeckung geht. Das kann aber nicht der Normalfall sein. Daher ist der Autor auch nach intensiver Diskussion der Auffassung, dass zumindest in der Summe des Produktes „Gutachten“ die Forderung nach einer Kostendeckung voran zu stellen ist.

3 Ausgangssituation in Nienburg vor Einführung der Kostenleistungsrechnung

Bisher stand der Bereich Wertermittlung vielfach in dem Ruf, ein „Hobby des Behördenleiters“ zu sein. Eine Einstellung, unter der die wirtschaftliche Erledigung der Aufgabe „Gutachten“ bisher häufig gelitten hat. Denn Gutachten sind erstens kein Hobby, sondern „unser Geschäft“, und zweitens keine Aufgabe für den Behördenleiter, sondern eine Aufgabe, die im Wesentlichen von den Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bearbeitet wird.

In Nienburg benötigte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vor der Einführung der KLR für ein bebautes Gutachten im Mittel etwa 30 Stunden und für ein unbebautes Gutachten etwa 8 Stunden. (Stand 1996) Bei einem angenommenen mittleren Stundensatz von etwa 85,- DM/Std. inklusive Umlagen zuzüglich Mehrwertsteuer ergab sich hieraus, im Nachhinein berechnet, ein Kostendeckungsgrad von etwa 80 %. In Relation zu den ersten Ergebnissen der KLR-Testämtern war die Wirtschaftlichkeit in Nienburg bereits relativ gut. Für eine Kostendeckung war aber noch eine deutliche Steigerung erforderlich.

Im Einzelnen stellte sich die Ausgangssituation folgendermaßen dar:

Der Anteil des Behördenleiters im Bereich Wertermittlung betrug etwa 25 % seiner Arbeitszeit. In der Geschäftsstelle waren nach Geschäftsverteilungsplan 4,1 Mitarbeiter eingesetzt. (0,9 Dipl.-Ing. BAT III, 0,7 Dipl.-Ing. BAT IVb, 1,0 TA BATVib, 1,0 TA BATVib, 0,5 TA BATVib).

Diese waren und sind in der Organisationsstruktur direkt dem Behördenleiter, der zugleich auch Vorsitzender des Gutachterausschusses ist, unterstellt. Hierdurch können Kosten für einen Dezenten gespart werden und Reibungsverluste vermieden werden. Nahezu alle Mitarbeiter der Geschäftsstelle und insbesondere der Vorsitzende verfügten über eine langjährige Erfahrung (im Mittel etwa 12 Jahre) im Bereich der Wertermittlung im Landkreis Nienburg.

Der jährliche Arbeitsumfang war durch etwa 2000 bis 2200 Kaufverträge, hiervon etwa 700 bebaute Grundstücke gekennzeichnet. Im Jahre 1996 wurden 160 Gutachten, hiervon 97 über bebaute Grundstücke beantragt. Die Gesamteinnahmen (inklusive der aufgrund von Gebührenbefreiungen oder -ermäßigungen nicht erhobenen Einnahmen) betrugen etwa 230.000 DM.

Die Ausstattung an Büroräumen (etwa 90 m² mit eigenem Archiv etc.) und Technik (eigenes ASL-Terminal mit Drucker, 3 Siemens-Terminals mit Drucker, ein PC (Siemens 486) mit Drucker, Mikrofилmbetrachtungsgerät mit Fiches über B-Pläne etc., eigenes Telefax, Laser-Entfernungsmesser, etc.) war bereits relativ gut.

Eine bereits über lange Jahre zielorientiert geführte Kaufpreissammlung (alle Kauffälle seit 1980 auf Automatisierter Kaufpreissammlung (AKS) mit nahezu vollständiger Belegung der relevanten Daten) war vorhanden. Durch langjährige Erfahrung unter anderem als AKS-Testamt waren umfangreiche Kenntnisse der Daten- und Programmstruktur gegeben.

Der Gutachterausschuss hat im Landkreis Nienburg bereits seit Anfang der achtziger Jahre einen guten Ruf und Bekanntheitsgrad. Die Auftraggeber sind relativ breit gestreut mit einem hohen Anteil an Privatpersonen (etwa 57 % aller Anträge). Der Gutachterausschuss besteht neben dem Vorsitzenden aus engagierten ehrenamtlichen Gut-

achtern, die ausschließlich aus der freien Wirtschaft kommen.

Letztlich hat es sich als großer Vorteil erwiesen, dass die VKB Nienburg nicht durch die Zusammenlegungsreform beeinträchtigt wurde. Hierdurch ist der Zuständigkeitsbereich seit langer Zeit unverändert und die Motivation der Mitarbeiter war und ist sehr hoch.

Andererseits ist aber durch ein relativ niedriges Verkehrswertniveau im Nienburger Raum ein verhältnismäßig geringes mittleres Gebührenaufkommen gegeben.

4 Umsetzung

Zunächst war die zeitliche Grenze der Kostendeckung zu ermitteln. Bei einem mittlerem Gebührenaufkommen von etwa 2000,- DM je Gutachten über ein bebautes Grundstück und mittlerer Kosten von 85,- DM/Std. inklusive amtsinterner Umlage zuzüglich Mehrwertsteuer betrug die Grenze der Kostendeckung etwa 23 bis 24 Stunden je Gutachten. Diese Grenze ist variabel und kann bei Gutachterausschüssen mit höherem mittlerem Gebührenaufkommen (z.B. durch einen hohen Anteil von Großobjekten) oder niedrigeren Stundensätzen durchaus auch höher sein.

Um einen höheren Deckungsgrad zu erreichen, bieten sich zwei Möglichkeiten an:

Mehr Einnahmen durch Aufgabenzuwachs bei gleichem Personal oder Kostensenkung durch Personalabbau

Um das Auftragsvolumen noch etwas zu erhöhen, ist in Nienburg versucht worden, den Service für den Kunden über das vorhandene Maß hinaus zu verbessern: Hierzu wurden folgende Maßnahmen ergriffen:

- die mittlere Gesamtbearbeitungszeit (von Auftragseingang bis zur Übersendung des fertigen Gutachtens) wurde stark reduziert
- es wurde versucht, über das Produkt „Gutachten“ des Gutachterausschusses bei Rechtsanwälten, Gerichten etc. zu informieren
- Anträge werden auch telefonisch angenommen

Insgesamt konnte das Auftragsvolumen in 1997 gegenüber 1996 um etwa 10 % gesteigert werden. Die Einnahmen sind sogar um etwa 20 % gestiegen. Dies ist zum Teil auf die Gebührenerhöhung Mitte 1997 und zum anderen auf einige Großobjekte zurückzuführen. Im Jahre 1998 erreichen das Auftragsvolumen und die Einnahmen wieder den Stand von 1997. Im ersten Halbjahr 1999 ist nochmals ein deutlicher Aufgabenzuwachs zu verzeichnen.

Daneben wurde der Anteil des Behördenleiters im Bereich Wertermittlung durch Delegation von Verantwortung auf etwa 15 % spürbar reduziert. Außerdem wurden einige MitarbeiterInnen teilweise in anderen Aufgabenbereichen des Katasteramtes eingesetzt, um bei einer „Auftragsflaute“ Alternativen zu haben. In der Geschäftsstelle waren 1998 im Mittel etwa 3,7 Mitarbeiter beschäftigt. Dies erfordert ein hohes Maß an Flexibilität der Mitarbeiter, aber auch der Behördenleitung, da die Mitarbeiter kurzfristig wieder im Bereich Wertermittlung eingesetzt werden müssen, wenn entsprechende Anträge eingegangen sind. Im Jahre 1999 sind aufgrund der zusätzlichen Aufträge wieder etwa 4,0 Mitarbeiter eingesetzt.

Nicht wesentlich geändert wurden bisher Art und Umfang der Gutachten. Ab März 1998 hat die Geschäftsstelle allerdings eine Umstellung des Textverarbeitungsprogrammes (MS-Word statt Siemens-HIT) und des Sachwert-

verfahrens (NHK 95 statt NHK 1913) vorgenommen. Gleichzeitig wurde die technische Ausstattung 1998 durch zwei neue PC (Pentium 133) im Netzbetrieb etwas verbessert.

Seit Februar 1999 ist die Geschäftsstelle mit 3 vernetzten PC (Pentium 333) unter Windows – NT, einem Siemens-Terminal und 4 Druckern ausgestattet.

4.1 Mittlerer Zeitverbrauch für ein Gutachten über ein bebauten Grundstück

Der heutige mittlere Zeitverbrauch (aus einer Stichprobe von etwa 10 bebauten Gutachten für normale Wohnhäuser aus der Stadt Nienburg und einem Umkreis von etwa 20 km um Nienburg bei denen Bauakten weitgehend vorhanden waren) ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tätigkeit	Zeitverbrauch in Std.
1. Häusliche Vorarbeiten Antragsannahme inkl. Antragsbuch, Karten aus ALK, ALB, Bauakten, Grundbuchauszug besorgen etc.	1,5
Sichten der Unterlagen, weitere Vorbereitung	1,0
Summe	2,5 Std.
2. Wertermittlung, Entwurf und Gutachten Vorbesichtigung durch Geschäftsstelle	1,0
Korrektur der vorhandenen Bauzeichnung	0,5
Berechnung BGF, BRI, Wohnf.	1,0
Formulierung der Teile des Entwurfes Vorbemerkung, Beschreibung	4,0
Formulierung und Durchführung der Wertermittlung Sachwert- oder Ertragswertverfahren	1,5
Vergleichswertverfahren und Verkehrswert	2,5
Organisation der Sitzung	0,5
Korrektur lesen, Prüfen durch Vorsitzenden	1,0
Ortstermin GA (Vorsitzender + Geschäftsstelle) 2 x 0,5 =	1,0
Sitzung des GA (Vorsitzender, Geschäftsstelle) 2 x 0,5 =	1,0
Summe	14,0 Std.
3. Abschlussarbeiten Änderung des Entwurfes, endgültige Formulierung	1,0
Ausfertigung	1,0
Rechnung, Ablage, Versand	1,0
Summe	3,0 Std.
Besprechungen, innere Organisation, Pausen	1,5 Std.
Gesamtsumme	etwa 21 Stunden
Kosten bei etwa 85,- DM je Stunde	1800,- DM

Herr Gomille berichtet aus neueren ähnlichen Untersuchungen bei der VKB Weserbergland von einem Zeitverbrauch von etwa 1 bis 2 Stunden für häusliche Vorarbeiten, etwa 12 Stunden für die Wertermittlung und den Textentwurf und etwa 3 Stunden für Abschlussarbeiten. Insgesamt ergibt sich ebenfalls ein Zeitverbrauch von etwa 20 Stunden für ein Gutachten über ein bebautes Grundstück.

Als Vorteil der VKB Nienburg erweist sich hier sicherlich auch der Standort, von dem alle in Frage kommenden Stellen (Kreisverwaltung, Stadtverwaltung, Amtsgericht, Fotogeschäft) in einer fußläufigen Entfernung von weniger als 10 Minuten zu erreichen ist. Durch die langjährige Zusammenarbeit bestehen auch häufig persönliche Kontakte, die Bearbeitungszeiten für das Heraussuchen der Bauakten, Grundbuchauszüge etc. minimieren. Daneben setzt die Geschäftsstelle in Nienburg bereits ein automatisiertes An-

tragsbuch (Eigenentwicklung auf der Basis von MS-Access) mit automatischer Ausfertigung von Antragsbestätigung, Anfragen an Gerichte etc. ein. Die innere Verwaltung innerhalb der Vermessungs- und Katasterbehörde entfällt.

4.2 Zusammensetzung der Kosten nach KLR

Um eine Möglichkeit des Vergleiches der Herstellungskosten nach den Gesichtspunkten der Kostenleistungsrechnung zu ermöglichen, ist in der nachfolgenden Tabelle eine Zusammenstellung der Kosten nach den Positionen der KLR aufgeführt. Diese ergibt für den Bereich der VKB Nienburg folgendes Ergebnis (aus einer Stichprobe von drei typischen Monaten)

Mittlere Gesamtkosten für ein Gutachten LA 28	rd. 1900,- DM hiervon entfallen auf	
-----	-----	
Personalkosten für Geschäftsstelle	etwa 56 %	rd. 1060,- DM
Personalkosten für Vorsitzenden bzw. Vertreter	etwa 13 %	rd. 250,- DM
amtsinterne Umlage (LA 99, 38 etc.)	etwa 15 %	rd. 280,- DM
Dienstleistungskosten (ehrenamtliche Gutachter etc.)	9 %	rd. 170,- DM
Anlagekosten (Gebäude, Heizung etc.)	5 %	rd. 100,- DM
Sachkosten (Papier etc.)	2 %	rd. 40,- DM

4.3 Arbeitsablauf zur Erstellung eines Gutachtens

Im Folgenden wird der Arbeitsablauf (Standardablauf) für die Erstellung eines Gutachtens über ein bebautes Grundstück bei der VKB Nienburg dargestellt:

Antragsannahme

Anträge auf Erstattung von Gutachten werden telefonisch oder schriftlich gestellt. Bei telefonischen Anträgen wird möglichst sofort ein Termin für die Vorbesichtigung durch die Geschäftsstelle vereinbart.

Die Unterlagen aus dem Kataster (ALB-Auszug, ALK und ALK5) werden sofort ausgedruckt. Der Antrag wird im EDV-gestützten Antragsverwaltungsprogramm erfasst. Das Programm ermöglicht zurzeit eine Antragsverwaltung, einen automatischen Ausdruck der Eingangsbestätigung und der Anfragen an Gemeinde, Grundbuchamt etc.. Daneben ist eine Suche der geeigneten Vorlage über das „Filtern“ von Stichworten möglich und die Abfrage der Daten für die KLR (Anzahl, Einnahmen) kann monatlich erzeugt werden. Die Bauunterlagen werden telefonisch beantragt und persönlich abgeholt. Bauakten existieren in der Stadt Nienburg nahezu vollständig, im Landkreis Nienburg nur teilweise (etwa ab Baujahr 1950). Es werden grundsätzlich keine Kostenvorschüsse erhoben und keine Anträge innerhalb der VKB gestellt.

Die vorliegenden Anträge werden vom Geschäftsstellenleiter auf die Bearbeiter nach geographischen und fachlichen Gesichtspunkten verteilt. Die anschließende Bearbeitung erfolgt nahezu vollständig durch einen Bearbeiter (Di-

plom-Ingenieur) der Geschäftsstelle (ganzheitliche Antragsbearbeitung) inklusive Wertermittlung und Formulierung des Gutachtens.

Sichten der Unterlagen

Durchsicht der Bauunterlagen, Kopieren von Bauzeichnungen, falls keine Zeichnungen existieren, Gebäudeeinemessungen heraussuchen, Bebauungspläne einsehen, Grundbuch einsehen, ggf. weitere Unterlagen anfordern.

Vorbesichtigung der Geschäftsstelle

Aufnahme der Baubeschreibung mit Formular, Prüfen der Bauzeichnungen, gegebenenfalls ergänzende Messungen mit Leica-Laserentfernungsmesser. Die Baubeschreibung wird den Beteiligten im Wesentlichen vorgelesen um spätere Widersprüche zu vermeiden, bei telefonischen Anträgen wird eine Unterschrift zum Antrag eingeholt.

Korrektur der vorhandenen Zeichnungen

Kleine Ergänzungen werden in vorhandene Zeichnungen eingearbeitet. Neuzeichnungen werden erforderlichenfalls mit EDV-Unterstützung gefertigt und zusätzlich nach GOGUT Nr. 1.12 (Zuschläge zu den Gebühren für bebaute bzw. unbebaute Grundstücke) mit einem Zuschlag von 10 % (im Mittel etwa 200,- DM) abgerechnet. Dies entspricht einer Arbeitszeit von etwa 3 Stunden eines Angestellten des Mittleren Dienstes. Dies hat sich im Mittel als realistische Arbeitszeit heraus gestellt und ist bisher auch ausnahmslos

von den Antragstellern akzeptiert worden. In den maßstäblichen Skizzen werden die Grundrisse mit Größen und Zuordnung der Räume dargestellt. Die Lage und Größe von Fenstern und Türen wird vernachlässigt.

Berechnung der Bruttogrundfläche, Bruttorauminhalt und Wohnfläche

Die Größen werden entsprechend DIN 277 bzw. 2. Berechnungsverordnung berechnet und soweit erforderlich im Gutachten nachgewiesen. Durch die Ermittlung der Bruttogrundfläche ist gegenüber dem „Umbauten Raum“ aus unserer Sicht nur eine relativ geringe Zeitersparnis zu erreichen.

Formulierung des Gutachtens - Vorbemerkung, Beschreibung

Das Gutachten wird unter Benutzung von Textvorlagen und Mustergutachten im Textverarbeitungsprogramm MS-Word formuliert. Durch die Nutzung von Feldern und Verknüpfungen werden Gemarkung, Lagebezeichnung, Fläche; Bewertungstichtag etc. automatisiert aus dem Deckblatt in die entsprechenden Stellen in der Begründung übernommen. Kartenausschnitte werden tlw. am Rechner ins Gutachten eingebunden (Kartenausschnitt aus der Top. Übersichtskarte CD-Top 50). Ein Einbinden gescannter Ausschnitte 1:1000 hat sich gegenüber dem manuellen Einkleben bisher nicht als Zeitersparnis erwiesen. Künftig sollte eine Übernahme aus ALK in MS-Word ermöglicht werden.

Formulierung und Durchführung der Wertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt mit der Formulierung, dass heißt der Bearbeiter formuliert in der Regel den Entwurf des Gutachtens und führt gleichzeitig die Wertermittlung durch. Diktiergeräte sind in Nienburg überflüssig, da jeder Bearbeiter direkt in MS-Word schreibt.

Im Allgemeinen werden in Nienburg zwei Wertermittlungsverfahren angewandt. Die Sachwertermittlung wird auf der Basis der Normalherstellungskosten 1995 (NHK 95) durchgeführt. Der Vorteil der NHK95 liegt in der besseren Begründbarkeit durch die Verweise auf die veröffentlichten Tabellen und die zeitgemäßen Werte. Die Vergleichswertermittlung erfolgt mittels des AKS-Programmteiles „Schätzwerte berechnen- Vergleichsfälle mit dem geringsten Wertabstand“, tlw. wird auch eine Ermittlung des Vergleichswertes im direkten Vergleich vorgenommen. Bei Ertragswertobjekten wird natürlich der Ertragswert an Stelle des Sachwertes ermittelt.

Die Berechnung des Sachwertes erfolgt auf Basis der NHK 95 in einer MS-Excel-Datei, die in das Gutachten eingebunden ist. Die Einflussgrößen (BGF; Preis je m², Index etc.) werden mittels der Funktion „Fernbezüge aktualisieren“ aus dem vorangegangenen Text übernommen. Bei einer Änderung einer Einflussgröße (z.B. Wert je m²-BGF) ändert sich automatisch das Ergebnis der Sachwertberechnung. Der Sachwert wird automatisch in den Abschnitt „Verkehrswert“ übernommen.

Die Ertragswertermittlung erfolgt in Tabellen mit hinterlegten Berechnungsformeln direkt in MS-Word, so dass ebenfalls automatische Ergebnisänderungen bei einer Veränderung einer Eingabe erfolgen. Der Ertragswert wird

wiederum automatisch in den Abschnitt „Verkehrswert“ übertragen.

Die Vergleichsfälle werden aus AKS ausgelesen und in MS-Excel (Excel-Macro zur automatischen Datenumsetzung aus dem Datum 17,75 wird automatisch das Verkaufsjahr 1997) in lesbare originäre Daten zurückverwandelt. Diese werden in eine Excel-Tabelle mit automatischer Berechnung der arithmetischen Mittel übernommen. Die Umsetzung von AKS-Daten in eine Excel-Datei bereitet zurzeit noch Schwierigkeiten, durch unterschiedliche Einflussgrößen und tlw. auch unterschiedliche Datenaufbereitung in den einzelnen Regressionsanalysen. Der Vergleichswert in DM/m² wird automatisiert mit der Wohnfläche multipliziert. Zu- oder Abschläge werden abgefragt. Der Vergleichswert wird automatisch gerundet und in den Abschnitt Verkehrswert übertragen.

Für die Sitzung werden die Folgekarteien aus der Gebäudetypensammlung entnommen, geprüft und gegebenenfalls Ausreißer entfernt.

Organisation der Sitzung

Der Sitzungstermin wird in der Regel telefonisch organisiert und den Beteiligten bekannt gegeben. Der Ablauf wird so organisiert, dass Fahrzeiten minimiert werden. Jede Woche finden ein bis zwei Gutachterausschusssitzungen mit im Mittel etwa drei bebauten Grundstücken zuzüglich der unbebauten Grundstücke statt. Die Gesamtdauer wird bei Objekten in Nienburg und näherer Umgebung inklusive Ortsbesichtigung mit etwa zwei Stunden (Beginn 9 Uhr, Ende 11 Uhr), im Landkreis wegen der Fahrzeiten mit etwa drei bis maximal vier Stunden angenommen.

Prüfen durch den Vorsitzenden

Der Bearbeiter der Geschäftsstelle legt den Entwurf dem Vorsitzenden vor. Dieser liest und prüft das Gutachten. Gegebenenfalls werden Korrekturwünsche an der Wertermittlung oder der Formulierung besprochen und angebracht.

Ortstermin des Gutachterausschusses

Bebaute Grundstücke werden vor der eigentlichen Ausschusssitzung in der Regel gemeinsam von dem Mitarbeiter der Geschäftsstelle, den ehrenamtlichen Gutachtern und dem Vorsitzenden vor Ort besichtigt. Die eigentliche Besichtigung dauert etwa 15 Minuten je bebautes Grundstück. Teilweise hat der Vorsitzende (bei hohem Arbeitsanfall in anderen Bereichen) bereits auf die Ortsbesichtigung verzichtet und sich von den Bausachverständigen berichten lassen. Unter Berücksichtigung der Fahrzeiten von etwa 15 Minuten von einem Objekt zum Nächsten ergeben sich im Mittel die in der Tabelle genannten 30 Minuten. Bei weit entfernt liegenden Objekten ist ein Zuschlag für die Anreise zum Treffpunkt mit den Gutachtern erforderlich, bei Gutachten im Stadtgebiet Nienburgs sind die Fahrzeiten aber häufig auch kürzer.

Sitzung des Gutachterausschusses

Der Bearbeiter der Geschäftsstelle trägt den Gutachtern die wesentlichen Fakten des Gutachtenentwurfes vor. Insbesondere die Wertermittlung wird besprochen und die Vergleichsfälle in Form der Folgekarteien, die mit Farbfotos versehen sind, gesichtet. Die textliche Formulierung des

Gutachtens wird in der Sitzung nur in wenigen Ausnahmefällen diskutiert. Es wird hierbei grundsätzlich nicht in der Sitzung gemeinsam formuliert, sondern nur die Richtung vorgegeben. („Bringen Sie zum Ausdruck, dass das Objekt sowohl von seiner Lage als auch von der Bausubstanz besonders nachteilig ist“) Der Verkehrswert wird beschlossen und der Beschluss auf einem Formular aktenkundig gemacht. Wenn Änderungswünsche an den Wertansätzen bestehen, werden diese in den Entwurf eingetragen. Die Dauer beträgt ohne Fahrtzeiten etwa 20 Minuten je Gutachten.

Überlegungen anderer Gutachterausschüsse, den Bearbeiter der Geschäftsstelle von der Gutachterausschusssitzung auszuschließen, hält der Autor für nicht sinnvoll, da hierdurch Aufgaben nach „oben“ statt nach „unten“ verlagert werden, zusätzliche Übergabebesprechungen entstehen und auch Informationen verloren gehen können. Daneben ist es auch eine Frage der Motivation und Arbeitszufriedenheit, „sein“ Gutachten mit den Gutachtern besprechen zu können und gegebenenfalls die Gründe für Änderungen direkt hören zu können.

Folgendes Kostenverhältnis ist bei diesen Überlegungen zu berücksichtigen:

Die Zeiten für die Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss und die Gutachterausschusssitzung sind sehr kostenaufwendig (1 Beamter des höheren Dienstes etwa 121,- DM, 1 Dipl.-Ing. etwa 96,- DM, 2 ehrenamtliche Gutachter 60,- DM/Std. = 337,- DM/Std. (Kostensätze nach der Kostenordnung für das Vermessungswesen)) Um eine Stunde, die in dieser Besetzung verloren geht, kostenmäßig wieder aufzufangen, sind 4,5 Stunden eines Angestellten des mittleren Dienstes (a 75,- DM/Std.) erforderlich. Dies ist bei den Vor- und Nacharbeiten kaum möglich.

Änderung des Entwurfes

Die Ergebnisse der Gutachterausschusssitzung werden vom Bearbeiter der Geschäftsstelle in den Textentwurf eingearbeitet. Der Vorsitzende diktiert keine Formulierungen etc.

Ausfertigung

Das endgültige Gutachten wird ausgedruckt, Karten sind tlw. bereits im Text enthalten. Weitere Karten, Zeichnungen und Fotos werden in den fortlaufenden Text eingeklebt, hiernach wird in der beantragten Anzahl kopiert. Die Ausfertigungen werden gebunden, geheftet, koloriert und beglaubigt.

Ziel ist es, das fertige Gutachten am Tage der Sitzung auszufertigen und zu versenden.

5 Kontrolle und Ergebnisse

Es findet seit März 1997 eine ständige (monatliche) Kontrolle der wirtschaftlichen Ergebnisse durch „Eigen-Controlling“ (einfache Excel-Datei) in der Geschäftsstelle statt, diese Daten werden mit den Monatsdaten der KLR abgeglichen. Jedes Quartal werden die Ergebnisse der Bezirksauswertung allen Mitarbeitern der Geschäftsstelle, dem Vorsitzenden und tlw. auch den ehrenamtlichen Gutachtern zur Kenntnis gegeben und besprochen.

6 Probleme und Fazit

Die Gesamtbearbeitungszeit wurde stark reduziert (im Normalfall etwa 2 bis 4 Wochen von Auftragseingang bis Ausgang), hierdurch ist die Auslastung tlw. schlecht zu planen. Personalüberhänge bei zu geringer Auslastung können nur tlw. durch Verlagerung aufgefangen werden. Bei neuen Aufträgen muss eventuell ausgelagertes Personal kurzfristig wieder zur Verfügung stehen. Hier ist ein hohes Maß an Flexibilität gefragt.

Insgesamt gesehen geschieht die Steigerung der Wirtschaftlichkeit im Bereich Wertermittlung selten durch radikale Kürzungen an wenigen Arbeitsvorgängen, sondern durch die kontinuierliche Verbesserung aller Arbeitsabläufe. Hierbei gehört die Erfahrung der Mitarbeiter zu den wesentlichen Voraussetzungen, da eine Einarbeitung in das Aufgabengebiet Wertermittlung sehr aufwändig ist. Daher ist Kontinuität in der Besetzung des Vorsitzenden, der ehrenamtliche Gutachter und der Geschäftsstelle eine wesentliche Voraussetzung für eine wirtschaftliche Erstattung von Gutachten. Es versteht sich von alleine, dass damit auch eine der Erfahrung adäquate Stellenbewertung in der Geschäftsstelle verbunden sein muss.

Bisher ist es in Nienburg gelungen, die Marktleistungen „Gutachten“ kostendeckend bzw. mit einem Gewinn von etwa 23.000 DM pro Jahr zu erbringen. Ob weiterhin eine Kostendeckung erreicht wird, hängt zum Teil von den Aufträgen in den Folgejahren ab. Bei dem heutigen Umfang der Gutachten würden aber in Nienburg durchaus noch Einsparreserven bestehen. Durch weitere technische Verbesserungen und zusätzliche Aufträge zeichnet sich für 1999 ein noch besseres Ergebnis ab.

Im Regierungsbezirk Hannover erzielen nach den Zahlen der Bezirksauswertung des ersten bis vierten Quartales 1998 neben der VKB Nienburg auch die VKB Weserbergland mit der Produktgruppe „Gutachten und Auskünfte“ Gewinne. Bei den übrigen Gutachterausschüssen im Bezirk liegt der Kostendeckungsgrad der Gutachten (LA 28 und LA 29) zwischen 75 und 95 %. In der Summe hat die Erstellung der Gutachten im Regierungsbezirk Hannover 1998 rd. 2,42 Millionen DM Kosten und 2,23 Millionen DM Erlöse erbracht. Im Mittel liegt der Kostendeckungsgrad im Bezirk Hannover bereits bei rund 92 %.

Zur weiteren Kostensenkung sollten die Ingenieure der Geschäftsstelle bei entsprechender Erfahrung zu stellvertretenden Vorsitzenden ernannt werden, um Standardgutachten ohne Einsatz des Behördenleiters bewältigen zu können. Der Behördenleiter als vorsitzendes Mitglied könnte seinen Einsatz auf Gutachten von grundsätzlicher Bedeutung oder besonderer Schwierigkeit („Essigfabrik“) beschränken.

Beim Zuschnitt des Zuständigkeitsbereiches der Geschäftsstellen ist ein Kompromiss zwischen kleinen, dezentralen Einheiten mit den Vorteilen der kurzen Entfernung und entsprechenden Reisezeiten sowie überschaubarer Arbeitsbereiche mit geringen Reibungsverlusten und größeren Geschäftsstellen mit dem Vorteil einer entsprechenden Auftragsauslastung zu suchen. Aus Nienburger Sicht hat sich die Lösung „Ein Landkreis - eine Vermessungs- und Katasterbehörde - ein Gutachterausschuss - eine Geschäftsstelle“ voll bewährt.

Die Verkürzung der Gesamtbearbeitungszeiten wurde von den Antragstellern sehr positiv aufgenommen, so dass im Laufe des Jahres weitere Antragsteller hinzu gekommen sind. Art, Gestaltung und Umfang der Gutachten genießen

Ergebnisse der Jahresauswertung 1997

LA 28: (Gutachten über bebaute Grundstücke) 111 Gutachten , 2640 Stunden, etwa 24 Std. je Fall

hiervon Vorsitzender bzw. Vertreter im Mittel	2 Std.	9 %
Dipl.-Ingenieure der Geschäftsstelle	18 Std.	75 %
übrige Mitarbeiter der Geschäftsstelle	4 Std.	16 %

Kosten/Fall (inkl. Umlage ohne MwSt.)	rund	1900,- DM	
Einnahmen/Fall (ohne MwSt.)	rund	1950,- DM	
Gewinn am 31.12.1997	insgesamt	rund	6000,- DM
Kostendeckungsgrad			103 %

LA 29: (Gutachten über unbebaute Grundstücke) 82 Gutachten , 435 Stunden, etwa 5,3 Std. je Fall

hiervon Vorsitzender bzw. Vertreter im Mittel	0,5 Std.	10 %
Dipl.-Ingenieure der Geschäftsstelle	4,0 Std.	75 %
übrige Mitarbeiter der Geschäftsstelle	0,8 Std.	15 %

Kosten/Fall (inkl. Umlage ohne MwSt.)	rund	400,- DM	
Einnahmen/Fall (ohne MwSt.)	rund	500,- DM	
Gewinn am 31.12.1997	insgesamt	rund	8000,- DM

Kostendeckungsgrad			124 %
--------------------	--	--	-------

Ergebnisse der Jahresauswertung 1998

LA 28: 110 Gutachten , 2510 Stunden, etwa 22,8 Std. je Fall

Kosten/Fall (inkl. Umlage, ohne MwSt.)	rund	1830,- DM	
Einnahmen/Fall (ohne MwSt.)	rund	2040,- DM	
Gewinn am 31.12.1998	insgesamt	rund	23600,- DM
Kostendeckungsgrad			112 %

LA 29: 83 Gutachten , 510 Stunden, etwa 6,2 Std. je Fall

Kosten/Fall (inkl. Umlage ohne MwSt.)	rund	480,- DM	
Einnahmen/Fall (ohne MwSt.)	rund	600,- DM	
Gewinn am 31.12.1998	insgesamt	rund	9000,- DM
Kostendeckungsgrad			123 %

Ergebnisse des ersten Halbjahres 1999

LA 28: 61 Gutachten , 1400 Stunden, etwa 23,0 Std. je Fall

Kosten/Fall (inkl. Umlage, ohne MwSt.)	rund	1750,- DM	
Einnahmen/Fall (ohne MwSt.)	rund	2110,- DM	
Gewinn am 30.06.1999	insgesamt	rund	23000,- DM
Kostendeckungsgrad			rund 120 %

LA 29: 67 Gutachten , 380 Stunden, etwa 5,7 Std. je Fall

Kosten/Fall (inkl. Umlage ohne MwSt.)	rund	430,- DM	
Einnahmen/Fall (ohne MwSt.)	rund	750,- DM	
Gewinn am 30.06.1999	insgesamt	rund	22000,- DM
Kostendeckungsgrad			rund 175 %

Der hohe Kostendeckungsgrad im ersten Halbjahr 1999 ist teilweise auf Anträge über den Verkehrswert von Grundstücken mit ungewöhnlich hohem Wert (z.B. Grundstücke in der Innenstadt und große landwirtschaftliche Flächen) zurückzuführen und insoweit nicht als typisch anzusehen.

ebenfalls einen guten Ruf. Ein Vergleich der ermittelten Verkehrswerte mit den später gezahlten Kaufpreisen zeigt ein hohes Maß an Übereinstimmung. Einsprüche gegen Gutachten oder Begründungen vor Gericht kommen so gut wie nie vor.

Die Gebührenordnung für Gutachterausschüsse (GOGUT) ist aus Sicht des Autors weitgehend sachgerecht und sollte nicht über die normalen Preissteigerungen hinaus erhöht werden. Durch die Zuschläge nach Nr. 1.12 (prozentuale Zuschläge von 10 bis 40 % für detaillierte Untersuchungen und örtliche Bauaufnahmen, sowie zur Berücksichtigung wertmindernder Rechte) sind Besonderheiten weitgehend abzufangen. Zuschläge für besonders schwierige Wertermittlungsobjekte sollten meines Erachtens nicht eingeführt werden, da dann konsequenterweise auch Abschläge bei Standardfällen vorzusehen wären. Dies würde zu großen Interpretationsspielräumen führen. Es muss letztlich auch nicht jedes Gutachten kostendeckend sein; eine Kostendeckung ist nur im Mittel erforderlich.

Bei Gutachten mit Wohnrechten, Nießbrauchrechten etc. sollte allerdings wieder nach dem Wert des unbelasteten Grundstückes abgerechnet werden, da durch diese Rechte derartig erhebliche Wertminderungen auftreten können, dass dies zu nicht nachvollziehbaren Ungerechtigkeiten führt und letztlich für zusätzliche Arbeit eine geringere Gebühr entsteht. Für die Bewertung der Wertminderung durch das Recht sollte neben der Gebühr nach dem Wert des unbelasteten Grundstückes ein Zuschlag von etwa 10 % erhoben werden.

Daneben sollte darauf hin gewirkt werden, dass alle Geschäftsstellen die GOGUT einheitlich auslegen. Bei einem Antrag mit einer bebauten Resthofstelle (Verkehrswert 160.000,- DM) mit einem getrennt liegenden Acker (Verkehrswert 20.000,- DM) und einer Moorfläche (Verkehrswert 2.500,- DM) entstehen z.B. drei Gebührentatbestände (1675,- DM + 538,- DM + 538,- DM), da es sich um drei Wertermittlungsobjekte handelt. Bei einem Gutachten für den Zugewinnausgleich mit dem Zustand zum Anfangstichtag „Nicht ausgebauter Dachboden,, (Verkehrswert 40.000,- DM) und dem Zustand zum Endstichtag „Eigentumswohnung im ausgebauten Dachboden,, (Verkehrswert 140.000,- DM) liegen zwei unterschiedliche Wertermittlungsobjekte vor, die Gebühr ergibt sich zu 884,- DM + 1421,- DM. Die Zählung der Stückzahlen für die KLR erfolgt entsprechend der Gebührenabrechnung.

Als wenig hilfreich werden Vorschläge erachtet, für die vorherige Objektaufnahmen grundsätzlich eine zusätzliche Gebühr von 10 bis 20 % der Gebühr nach GOGUT zu erheben. Dies wäre nichts anderes als eine versteckte Gebührenerhöhung.

Allen Kollegen, die Interesse haben, wird von der Geschäftsstelle an dieser Stelle angeboten, in Nienburg zu einem praktischen Erfahrungsaustausch vorbeizuschauen oder bei Fragen anzurufen. Daneben hat der Autor bei der Fortbildungsveranstaltung in Gifhorn eine Diskette mit Mustergutachten und Bedienungsanleitung verteilt, um den Ein- oder Umstieg auf Word, NHK95 und vor allem Vergleichswertverfahren etwas zu erleichtern. Diese kann auch weiterhin bei der VKB Nienburg angefordert werden.

Gutachtenerstattung – auf dem Weg zur Wirtschaftlichkeit aus der Sicht der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für die Bereiche der kreisfreien Stadt Osnabrück und des Landkreises Osnabrück

Von Holger Seifert

Gliederung

1 Einleitung

2 Ausgangssituation

2.1 Hardware- und Softwareausstattung

2.2 Arbeitsablauf zur Erstellung eines Gutachtens über ein bebautes Grundstück

2.3 Personalkapazität der Geschäftsstelle

2.4 Ergebnis der Kostenleistungsrechnung 1997

3 Veränderungsprozeß

3.1 Technische Veränderungen

3.2 Organisatorische Veränderungen

3.3 Personelle Veränderungen

3.4 Ergebnis der Kostenleistungsrechnung 1998

4 Ausblick

1 Einleitung

Die Ergebnisse der Kostenleistungsrechnung haben die allgemeine langjährige Auffassung bestätigt, daß die Erstellung von Verkehrswertgutachten in Niedersachsen nicht kostendeckend ist. Durch die Ergebnisse der Kostenleistungsrechnung steht die Gesamtaufgabe „Erstellung von Verkehrswertgutachten“ (und damit Wertermittlung allgemein) bei der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung auf dem Prüfstand.

Damit sind die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen gefordert, die Arbeitsweise bei der Vorbereitung von Verkehrswertgutachten kritisch zu prüfen. Vorgabe ist, die durchschnittliche Bearbeitungszeit -und damit die Kosten- zu reduzieren.

Im folgenden sollen die Ergebnisse der Kostenleistungsrechnung und die Erfahrungen mit den daraus resultierenden Veränderungen bei der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für die Bereiche der kreisfreien Stadt Osnabrück und des Landkreises Osnabrück bei der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück dargestellt werden.

2 Ausgangssituation

2.1 Hardware- und Softwareausstattung

Die Gutachten und der Schriftverkehr werden mit HIT an Siemens-Terminals von Verwaltungsangestellten geschrieben. Für die Ertrags- und Sachwertberechnung unter Excel stehen zwei Laptops zur Verfügung, die Ergebnisse können direkt in das Gutachten eingefügt werden. Weiter stehen ein ASL-Terminal mit Drucker, ein Reader-Printer und ein Laser-Entfernungsmesser zur Verfügung.

2.2 Arbeitsablauf zur Erstellung eines Gutachtens über ein bebautes Grundstück

- Antrag in das Geschäftsbuch übernehmen (keine EDV-Unterstützung).
- Antrag schriftlich bestätigen und ggf. Mitteilung an Eigentümer.
- Zusammenstellen von ALB, ALK, Bodenrichtwertkarte und vorhandener Planung.
- Schriftliche Anfrage bezüglich Erschließung / Planung, Baulastenverzeichnis, Grundbuch.
- Bauakte oder Zeichnung vom Eigentümer anfordern bzw. vom Bauamt abholen.
- Vorbesichtigung durch die Geschäftsstelle. Der Orts-termin für die bautechnische Aufnahme wird fast ausschließlich durchgeführt, da Bauakten insbesondere im Landkreis häufig nicht vorliegen oder nicht mehr mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen. Anfertigen der Gebäudebeschreibung mit Unterstützung eines Textbausteines, Berechnung von Bruttorauminhalt und Wohnfläche mit Taschenrechner (Ergebnisse werden handschriftlich in Formular übertragen) und Anfertigen einer Zeichnung zur Übernahme ins Gutachten.
- Vorbereiten der Wertermittlung mit Formulierung des Textentwurfes durch handschriftliche Ergänzung von Typgutachten und Textbausteinen sowie Ertragswert- oder Sachwertberechnung mit Excel und Selektion von Vergleichsobjekten aus der AKS. In der Regel werden bei Sachwertobjekten das Sachwertverfahren und das Vergleichswertverfahren angewandt.
- Reinschrift des Textentwurfes durch Verwaltungsangestellte.
- Ortsbesichtigung und Sitzung des Gutachterausschusses mit Teilnahme der Geschäftsstelle. Die Sitzungen finden bei Gutachten im Landkreis vor Ort statt, bei Gutachten in der Stadt Osnabrück im Katasteramt.
- Handschriftliche Ergänzung bzw. Änderung des Entwurfes durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle.
- Berichtigung der Reinschrift und Zusammenstellung des Gutachtens durch Verwaltungsangestellte und anschließende Ausfertigung.
- Erstellen des Leistungsbescheides und Versand.

2.3 Personalkapazität der Geschäftsstelle

Insgesamt sind bis Herbst 1997 nach Geschäftsverteilungsplan 14 Mitarbeiter (davon 3 Halbtagskräfte) in der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse (Kostenstelle 10) eingesetzt. Diese Mitarbeiter sind keiner weiteren Kostenstelle zugeordnet und buchen -abgesehen von angeordneten Vertretungen- ausschließlich in den Leistungsarten 26 bis 32.

Die Mitarbeiter verfügen überwiegend über langjährige Erfahrung im Bereich der Wertermittlung. Durch personelle Veränderungen werden pro Jahr etwa ein bis zwei Mitarbeiter neu in verschiedene Aufgaben der Wertermittlung eingeführt.

Im Bereich der Vorbereitung von Verkehrsgutachten sind davon 3 Ingenieure, 2 Techniker für die bautechnische Aufnahme, 2 Verwaltungsangestellte für Schriftverkehr, Reinschrift und Ausfertigung und 1 Beamter des mittleren Dienstes für die Erstellung der Leistungsbescheide tätig.

2.4 Ergebnis der Kostenleistungsrechnung 1997

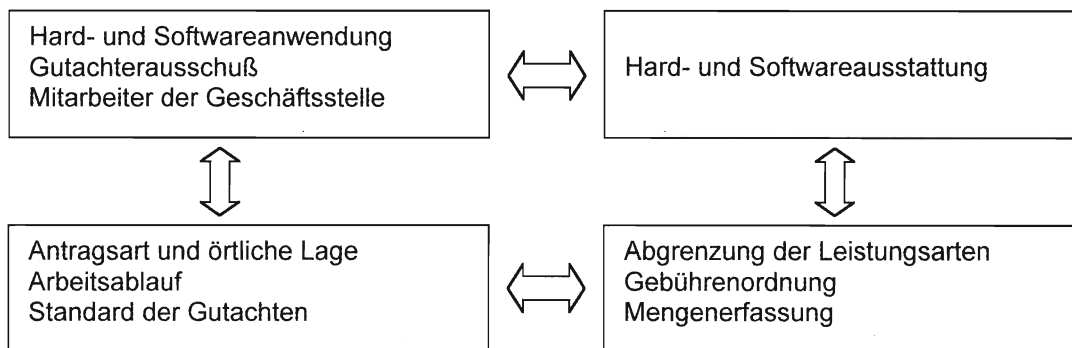
Die Ergebnisse der Jahresauswertung 1997 aus der Kostenleistungsrechnung stimmen für die Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück insbesondere für die Erstellung von Gutachten über bebaute Grundstücke mit denen des Vorjahres gut überein. Der Behördenvergleich für 1997 zeigt deutlich, daß die Erstellung von Verkehrswertgutachten insgesamt nicht kostendeckend erfolgt. Weiter ist erkennbar, daß die Ergebnisse in Osnabrück unter den Durchschnittszahlen Niedersachsens und des Regierungsbezirkes Weser-Ems liegen.

	Osnabrück 1997		Weser-Ems 1997		Niedersachsen 1997	
	GA BB	GA UB	GA BB	GA UB	GA BB	GA UB
Anzahl	92	147				
Stunden pro Antrag	69,2	17,1	38,2	13,3	34,5	12,1
Stückergebnis	- 2116,-	- 996,-	- 939,-	- 552,-	- 864,-	- 444,-
Kostendeckungsgrad	58%	24%	71%	53%	72%	59%

Behördenvergleich Osnabrück mit Weser-Ems und Niedersachsen (1997, inkl. Umsatzsteuer)

Zunächst wurde versucht, die relativ langen Bearbeitungszeiten für die Erstellung von Gutachten mit den „besonderen“ Wertermittlungsobjekten (Kaufpreisprüfungen in Sanierungsgebieten, Resthöfe mit hohem Aufwand bei der Bautechnik u.s.w.) zu erklären. Die

Bearbeitungszeit (Stunden/Auftrag) für die Erstellung eines Gutachtens und damit der Kostendeckungsgrad werden aber von mehreren Parametern beeinflusst, die nicht nebeneinander, sondern miteinander zu betrachten sind.



Eine detaillierte Untersuchung über die mittlere Bearbeitungszeit der verschiedenen Arbeitsschritte wurde in Osnabrück bisher nicht durchgeführt. Um den Zeitbedarf für die Erstellung eines Gutachtens näher untersuchen zu

können, wurde der Gesamtzeitaufwand zur Erstellung eines Gutachtens entsprechend der Beteiligung der Mitarbeiter in vier Arbeitsgruppen getrennt.

	Gutachten BB (LA 28)		Gutachten UB (LA 29)	
	Stunden	Anteil	Stunden	Anteil
Anfragen, Schreiben des Entwurfes, Reinschrift, Kopieren, Ausfertigen, Leistungsbescheid	10,2	14,7%	5,4	31,7%
Vorbesichtigung durch Geschäftsstelle mit Bau- beschreibung, Berechnung und Zeichnung	32,7	47,3%	Entfällt	Entfällt
Vorbereiten der Wertermittlung, Teilnahme Ortsbesichtigung und Sitzung	24,3	35,1%	10,9	63,7%
Aufwand des Vorsitzenden, Zeiten anderer KOE	2,0	2,9%	0,8	4,6%
Summe	69,2	100%	17,1	100%

Mittlerer Zeitverbrauch pro Gutachten (verteilt auf vier Gruppen, 1997)

Hier wird ersichtlich, daß bei der Erstellung eines Gutachtens über ein bebautes Grundstück allein die Vorbesichtigung durch die Geschäftsstelle mit Erstellen der Gebäudebeschreibung, Berechnung von Brutto-rauminhalt und Wohnfläche sowie Anfertigen einer Zeichnung für das Gutachten über 30 Stunden in Anspruch nimmt.

Im Bereich der Gutachten über unbebaute Grundstücke ist 1997 gegenüber den Vorjahren (und auch gegenüber 1998 und 1999) die Besonderheit zu bemerken, daß nur 19 Gutachten über Straßenlandabtretungen (zwei Straßen) zu erstellen waren, in den Jahren ab 1993 lag die Vergleichszahl zwischen 120 bis 150. Dagegen wurden 1997 über rd. 60 Gutachten für die Ermittlung sanierungsbedingter Wert-erhöhungen erstellt.

3 Veränderungsprozeß

3.1 Technische Veränderungen

Zusätzlich zu den vorhandenen Laptops werden im Sommer 1997 zunächst zwei PC mit Word und Excel angeschafft, Anfang 1998 dazu zwei weitere PC mit Einrichtung eines lokalen Netzes.

Alle Typgutachten, Textbausteine und Formulare werden von HIT auf Word umgestellt. Neben den Berechnungen für Ertragswert und Sachwert werden auch die Berechnungen für Erbbaurechte und die Berechnungen des Brutto-rauminhaltes und der Wohnfläche unter Excel so gestaltet, daß sie direkt in die Gutachten übernommen werden können.

Weiterhin wird eine Digital-Kamera angeschafft. Damit entfällt insbesondere die Fahrzeit zum Fotogeschäft in die Innenstadt von Osnabrück.

Durch diese Umstellungen werden an die Mitarbeiter folgende Anforderungen gestellt:

- die Einarbeitung in neue Hardware
- die Einarbeitung in neue Software
- die Programmierung der Excel-Dateien

Dadurch entsteht zunächst ein erhöhter Zeitbedarf bei der Vorbereitung von Gutachten, der jedoch mittelfristig wieder ausgeglichen wird.

3.2 Organisatorische Veränderungen

Im Herbst 1997 werden von den beiden Vorsitzenden und der Geschäftsstelle folgende Möglichkeiten für die Veränderung der Arbeitsabläufe bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten vereinbart:

- Bei Standardobjekten führt der Ingenieur die Ortsbesichtigung und Bauaufnahme durch.

- Die Zeichnung für das Gutachten entfällt.
- Vor der Sitzung des Gutachterausschusses wird auf den Entwurf des Gutachtens in „Reinschrift“ verzichtet und nur ein handschriftlicher Entwurf mit den wesentlichen Daten angefertigt.
- Die Geschäftsstelle nimmt nicht an der Ortsbesichtigung und ggf. auch nicht an der Sitzung teil, die Ergänzung des handschriftlichen Entwurfes erfolgt dann durch den Vorsitzenden.

In Osnabrück wurde jedoch die Erfahrung gemacht, daß es kein Vorteil ist, wenn die Bearbeiter der Geschäftsstelle nicht an der Sitzung teilnehmen. Dadurch werden Vor- und Nachbesprechungen notwendig und es kann zu Informationsverlust kommen. Zusätzlich werden Aufgaben von der Geschäftsstelle auf den Vorsitzenden verlagert.

Von Vorteil erweist sich dagegen, wenn die Vorbesichtigung und Vorbereitung der Wertermittlung von demselben Mitarbeiter durchgeführt werden, da die wesentlichen Sachverhalte direkt vor Ort ermittelt und gewertet werden können.

Teilweise werden die Gutachten von dem jeweiligen Bearbeiter in Word selbst geschrieben. Dieses Verfahren hat zweifelsfrei Vorteile, setzt jedoch voraus, daß die Mitarbeiter die eingesetzte Hard- und Software anwenden können.

3.3 Personelle Veränderungen

1998 sind insgesamt noch 3 Ingenieure, 1 Techniker für die bautechnische Aufnahme, 1 Verwaltungsangestellte für Schriftverkehr, Reinschrift und Ausfertigung (ab Juni 1998 als Teilzeitkraft mit 70%) und 1 Beamter des mittleren Dienstes für die Erstellung der Leistungsbescheide im Bereich der Vorbereitung von Verkehrsgutachten tätig.

Ergebnis der Kostenleistungsrechnung 1998

Aus dem Behördenvergleich für 1998 zeigt sich, daß sich die Zahlen gegenüber 1997 insgesamt verbessert haben. Trotz deutlicher Verringerung der Bearbeitungszeiten liegen die Ergebnisse in Osnabrück insbesondere bei den Gutachten über bebaute Grundstücke weiter unter den Durchschnittszahlen des Regierungsbezirkes Weser-Ems (Zahlen für Niedersachsen lagen noch nicht vor). Aus den Vergleichszahlen für das erste Halbjahr 1999 wird ersichtlich, daß das Wertermittlungsobjekt (Höhe des Verkehrswertes) bei etwa gleicher Bearbeitungszeit das Stückergebnis und den Kostendeckungsgrad deutlich beeinflussen kann.

	Osnabrück 1998		Weser-Ems 1998		Osnabrück 1. Halbj. 99	
	GA BB	GA UB	GA BB	GA UB	GA BB	GA UB
Anzahl	130	199			53	138
Stunden pro Antrag	35,6	10,1	30,0	9,4	34,8	8,6
Stückergebnis	- 664,-	+ 76,-	- 939,-	- 552,-	- 187,-	0,-
Kostendeckungsgrad	77%	110%	90%	76%	94%	100%

Behördenvergleich Osnabrück mit Weser-Ems (ohne Umsatzsteuer)

Durch die Verbesserung der technischen Ausstattung, den Einsatz geeigneter Software und nicht zuletzt durch den Wegfall von Arbeitsschritten wurde in Osnabrück eine

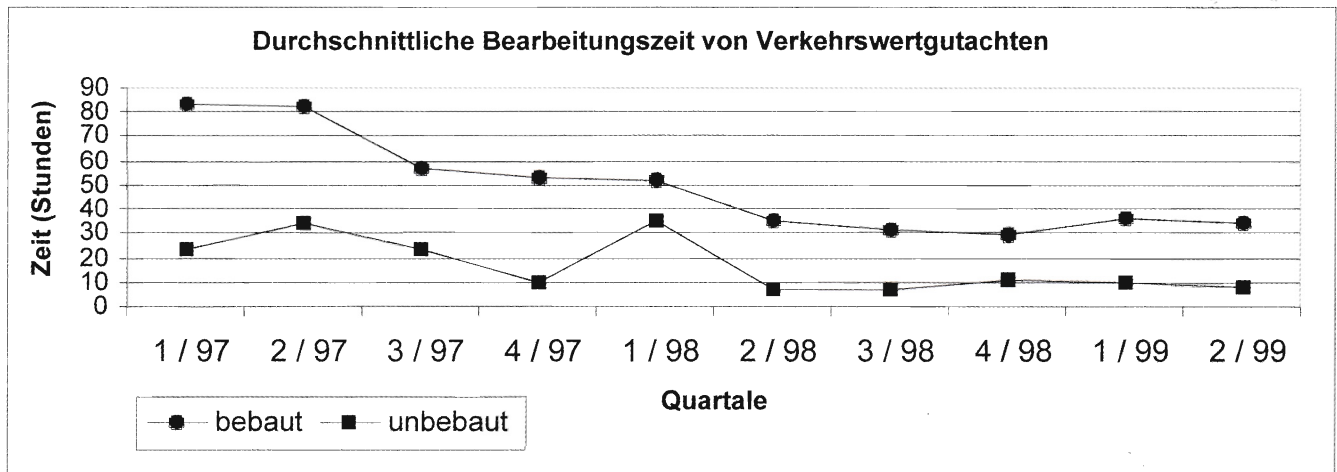
deutliche Steigerung bei der durchschnittlichen Bearbeitungszeit erzielt.

	Gutachten BB (LA 28)		Gutachten UB (LA 29)	
	Stunden	Anteil	Stunden	Anteil
Anfragen, Schreiben des Entwurfes, Reinschrift, Kopieren, Ausfertigen, Leistungsbescheid	5,9	16,7%	3,3	32,3%
Vorbesichtigung durch Geschäftsstelle mit Bau- beschreibung, Berechnung und Zeichnung	12,7	35,7%	Entfällt	Entfällt
Vorbereiten der Wertermittlung, Teilnahme Ortsbesichtigung und Sitzung	15,3	42,9%	6,2	61,7%
Aufwand des Vorsitzenden, Zeiten anderer KOE	1,7	4,7%	0,6	6,0%
Summe	35,6	100%	10,1	100%

Mittlerer Zeitverbrauch pro Gutachten (verteilt auf vier Gruppen, 1998)

Die Entwicklung der Durchschnittszahlen für die Erstellung von Gutachten über bebaute Grundstücke bezogen auf die einzelnen Quartale 1997, 1998 und das erste Halb-

jahr 1999 macht deutlich, daß die Veränderung der Arbeitsabläufe ein kontinuierlicher Prozeß ist.



Durchschnittliche Bearbeitungszeit von Verkehrswertgutachten

4 Ausblick

Um die Bearbeitungszeit für die Erstellung von Gutachten weiter reduzieren zu können, sehe ich für die Geschäftsstelle in Osnabrück grundsätzlich folgende Möglichkeiten:

- Einsatz eines EDV-gestützten Geschäftsbuches mit automatischer Erstellung von Schreiben für Antragsbestätigung, Anfragen an Gerichte etc., wie es z.B. in Nienburg eingesetzt wird oder durch AGN realisiert wird.
- Durchführen von Analysen für Standard-Gebäudetypen, die für die Vorbereitung von Gutachten herangezogen werden können und auch als sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten im Marktbericht veröffentlicht werden.
- Ausbau der ganzheitlichen Bearbeitung mit Vorbesichtigung des Wertermittlungsobjektes, Vorbereiten der Wertermittlung und Formulierung des Textes direkt in den PC durch nur einen Mitarbeiter der Geschäftsstelle.

Bisher sind alle Mitarbeiter der Geschäftsstelle sachgerecht mit Aufgaben der Wertermittlung betraut. Bei weiter abnehmender Bearbeitungszeit und nicht absehbarer Antragszahl müssen unter Umständen Mitarbeiter auch in anderen Aufgaben außerhalb der Geschäftsstelle eingesetzt werden.

Die Erfahrung und Sachkenntnis der Mitarbeiter sind wesentliche Voraussetzung für die Steigerung der Wirtschaftlichkeit. Daher ist Kontinuität in der personellen Besetzung von großer Bedeutung.

Allein durch das spezielle Fachwissen kann die wirtschaftliche Aufgabenerledigung aber nicht gesichert werden. Künftig haben technische Entwicklungen noch größeren Einfluß auf das Arbeitsumfeld in der Wertermittlung. Durch die Entwicklung im Bereich der Hard- und Software ist – neben der fachlichen Ausbildung – in zunehmendem Maß EDV-Schulung erforderlich. Dabei sind die Mitarbeiter gefordert, sich dieser Entwicklung positiv zu stellen.

Zeitgemäße Normalherstellungskosten 1995 (NHK 95)

von Heiko Rödenbeek

- 1 Ausgangssituation
- 2 Das Tabellenwerk NHK 95
- 3 Erfahrungen mit der Anwendung der NHK 95
- 4 Marktanpassung
- 5 Modifizierungen und Erweiterungen der NHK 95
- 6 Fazit
- 7 Literatur

1 Ausgangssituation

Gemäß § 21 Wertermittlungsverordnung (WertV) ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens der Wert der baulichen Anlagen nach Herstellungswerten zu ermitteln, und zwar unter Berücksichtigung des Alters, der Baumängel und Bauschäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Der Herstellungswert entspricht damit den gewöhnlichen Herstellungskosten je Bezugseinheit zum Stichtag. Die Herstellungskosten können sich grundsätzlich auf jede geeignete Bezugseinheit beziehen.

Die bisher weit verbreitete Anwendung der NHK 1913 ist heute nicht mehr zeitgemäß, da die Umrechnung über den Zeitraum von mehr als 85 Jahren aufgrund der unterschiedlichen Warenkörbe und Währungen immer problematischer wird. Diese veränderten Berechnungsgrundlagen sind bei der Kostenhochrechnung über den Baupreisindex bisher nicht ausreichend berücksichtigt worden, so dass für zurückliegende Gebäudebaujahrsklassen regelmäßig zu hohe aktuelle Normalherstellungskosten ermittelt worden sind.

Zudem besteht bei der Anwendung der NHK 1913 aufgrund der geänderten Berechnungsvorschriften die Unsicherheit, auf welche Bezugsgröße sich die NHK 1913 beziehen (DIN 277 (1936, 1940, 1950), DIN 283, II. Berechnungsverordnung).

Weiterhin ist es nicht immer eindeutig, ob die Baunebenkosten in den NHK 1913 enthalten sind. Ein weiterer Kritikpunkt bei der Anwendung der NHK 1913 ist der bisher fehlende regionale Bezug. Da die NHK 1913 aus alten Literaturwerken zum Teil unkritisch übernommen worden sind, kommt es zudem teilweise zu erheblichen Unterschieden zwischen den NHK für vergleichbare Objekte.

Aufgrund dieser Problematik kam es in den letzten Jahren bei einer schematischen Anwendung der NHK 1913 insbesondere bei Altbauten vielfach zu Überbewertungen. Die mit Hilfe der veröffentlichten Baupreisindexreihen hochgerechneten NHK 1913 entsprechen meistens nicht den örtlichen Baukosten, so dass oft eine individuelle Anpassung erforderlich wird. Diese Anpassung erfolgt zum Teil über unplausible Marktanpassungsabschläge vom ermittelten Sachwert von 50 % und mehr. Damit ist eine Sachwert-

ermittlung auf der Grundlage der NHK 1913 kaum noch sachgerecht praktikierbar und überzeugend zu vermitteln.

Zudem ist es für Dritte nur schwer nachvollziehbar, dass Herstellungswerte z.B. von Neubauten auf der Grundlage der Herstellungskosten von 1913 ermittelt werden.

Das Sachwertverfahren ist jedoch für bestimmte Wertermittlungsobjekte unverzichtbar, insbesondere wenn das Vergleichswertverfahren wegen mangelnder Vergleichsfälle oder Bezugsgrößen oder das Ertragswertverfahren wegen einer nicht üblichen Fremdnutzung nicht anwendbar sind.

Von daher hat das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau dem Sächsischen Bauinstitut (GmbH) den Forschungsauftrag erteilt, zeitgemäße Normalherstellungskosten zu ermitteln, die möglichst umfassend in allen Bereichen der Wertermittlung anwendbar sind. Laut Forschungsauftrag sollten sich die NHK auf das zeitnahe Bezugsbasisjahr 1995 beziehen.

Im Rahmen des Forschungsprojektes sind die NHK 95 unter Berücksichtigung der Warenkörbe zurückliegender Gebäudebaujahrsklassen völlig neu berechnet worden. Dadurch sind die gegenüber 1995 geringerwertigen Warenkörbe zurückliegender Gebäudebaujahrsklassen im Gegensatz zu den NHK 1913 berücksichtigt.

Eine weitere Zielsetzung des Forschungsprojektes war die Berücksichtigung aktueller Berechnungsvorschriften (DIN 277 von 1987 statt 1950) und die Berücksichtigung des regionalen Bezugs mit Hilfe von Korrekturfaktoren. Weiterhin sollten Umrechnungsfaktoren für Plausibilitätsprüfungen und Vergleiche zwischen den Bezugsgrößen (Bruttogrundfläche (BGF), Bruttorauminhalt (BRI), Wohnfläche (WF), Hauptnutzfläche (HNF)) bereitgestellt werden.

Um eine möglichst hohe Akzeptanz der NHK 95 gewährleisten zu können, wurde das Forschungsprojekt durch ein vierzehnköpfiges Fachgremium begleitet.

2 Das Tabellenwerk NHK 95

Die NHK 95 sind für verschiedene Gebäudetypen ermittelt worden. Der im Tabellenwerk enthaltene Gebäudekatalog umfaßt 33 Gebäudehaupttypen und insgesamt rd. 100 Untertypen. Die Typisierung der einzelnen Gebäude richtet sich nach folgenden Eigenschaften:

- | | |
|---------------|---|
| * Nutzungsart | (Wohnnutzung, industrielle und gewerbliche Nutzung, öffentliche, gemischte und landwirtschaftliche Nutzung) |
| * Bauweise | (freistehend, Kopf-/Mittelhaus) |
| * Geschoszahl | (Erdgeschoss, Obergeschoss ...) |
| * Dachform | (geeignetes Dach, Flachdach) |

- * Dachausbau (vollausgebaut, nicht ausgebaut)
- * Unterkellerung (Kellergeschoss, nicht unterkellert)
- * Beheizung/ Kaltlager, Warmlager
- * Belüftung (ohne / mit Lüftungsanlage).

Neben den Gebäudetypen sind die Ausstattungsstandards und Gebäudebaujahrsklassen definiert worden, die die unterschiedlichen zeittypischen Bauweisen und Qualitäten berücksichtigen. Die einzelnen Gebäudetypenblätter (s. Anlage 1) enthalten Angaben zu:

- * Ausstattungsstandards,
- * Brutto-Grundflächenpreise 1995,
- * Raummeterpreise 1995
- * Baunebenkosten
- * Angaben zur Gesamtnutzungsdauer,
- * Umrechnungswerte BGF/WF/HNF/BRI

Weiterhin sind im Tabellenwerk Korrekturfaktoren für den regionalen Bezug angegeben.

Abweichungen von diesen Korrekturfaktoren sind bei der Anwendung des Sachwertverfahrens ausdrücklich erlaubt, da alle Korrekturfaktoren auf der Grundlage des örtlichen Grundstücksmarktes sachverständig anzusetzen sind.

Änderungen gegenüber NHK 1913

In Abb. 1 werden die wesentlichen Änderungen gegenüber den NHK 1913 zusammengestellt:

	NHK 1913	NHK 1995
Bezugsgrundlage:	Raumeinheit	vorzugsweise Flächeneinheit, zusätzl. Raumeinheit
DIN	nach DIN 277 (1950)	nach DIN 277 (1987)
Flächen-/Raumbezug	umbauter Raum	Bruttogrundfläche und Brutto-rauminhalt
Dachgeschoßausbau:	1/3 des Volumens des nicht ausgebauten Dachgeschosses	NHK für vollausgebautes und nicht ausgebautes Dachgeschoß differenziert
Kostenbasis	Rekonstruktionskosten	Ersatzbeschaffungskosten
regionaler Bezug über:	individuelle Anpassung, tlw. "Marktanpassung"	Länder- und Orts-(größen)faktoren (alternativ Regionalfaktoren)

Abb. 1: Vergleich NHK 1913 – NHK 1995

Eine allgemeine Relation und damit feste Umrechnungsfaktoren für die Bezugsgrößen nach den DIN-Vorschriften DIN 277 von 1950 (umbauter Raum) und 1987 (Brutto-rauminhalt) gibt es nicht.

Die Abb. 2 zeigt beispielhaft für drei Gebäudetypen die Relationen:

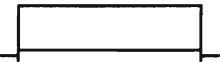
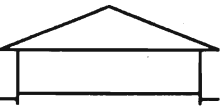
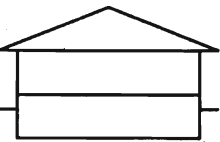
Gebäudetyp	Relation 1987 : 1950
	100 : 100
	133 : 100
	117 : 100

Abb. 2: Relationen zwischen DIN 277 von 1950 und 1987
(aus Grundstücksbewertung und Grundstückswirtschaft 4/98, Seite 203)

Bei einem Wohnhaus mit Flachdach ist der Brutto-rauminhalt weitgehend identisch mit dem umbauten Raum. Kommt ein nicht ausgebautes Dachgeschoss hinzu, ergibt sich die Relation von 133 zu 100, da das Dachgeschoss beim umbauten Raum mit einem Drittel angesetzt wird. Hat man zusätzlich ein Kellergeschoss, reduziert sich das Verhältnis wieder auf 117 zu 100.

Wegen des fehlenden regionalen Bezugs ist bei der Anwendung der NHK 1913 eine Anpassung entweder der NHK 1913 an das örtliche Baukostenniveau oder der ermittelten Sachwerte im Rahmen der Marktanpassung erforderlich. Diese Anpassung war oft nicht nachvollziehbar, führte zu einer systemwidrigen Vermengung von Kosten- und Marktaspekten und zum Teil zu unplausiblen Marktanpassungsabschlägen von bis zu 50 % und mehr. Bei der Anwendung der NHK 1995 erfolgt der regionale Bezug zum örtlichen Baukostenniveau über die Länder-, Regional-faktoren bzw. Ortsgrößenfaktoren.

Der Ansatz der NHK 95 ist auf eine zukunftsorientierte wirtschaftliche (nicht ursprüngliche) Nachfolgenutzung abzustellen, wobei ggf. Investitionen zur Anpassung geson-dert zu berücksichtigen sind. Ist beispielsweise eine Lager-halle aufwendig in Ziegelsteinbauweise und mit einem Stahl-binderdach errichtet worden, obwohl der wirtschaftliche Zweck – Lagerung von Material – ebenso mit einer Norm-halle erreicht werden kann, sind die niedrigeren NHK der Normhalle anzusetzen.

Beim Ansatz der NHK 95 ist eine wertorientierte wirt-schaftliche und nutzungsbezogene Betrachtungsweise damit von besonderer Bedeutung. Infolgedessen handelt es sich bei den NHK 95 um Ersatzbeschaffungskosten und nicht, wie bei den NHK 1913, um reine Rekonstruktionskosten.

3 Erfahrungen mit der Anwendung der NHK 95

Ermittlung der Bezugsgrößen

Die NHK 95 beziehen sich auf die Bezugsgrößen Brutto-grundfläche (BGF) und Bruttorauminhalt (BRI).

Nach der DIN 277 von 1987 ist die Bruttogrundfläche die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bau-werks und der Bruttorauminhalt der Rauminhalt des Bau-körpers, der nach unten von der Unterfläche der konstruk-tiven Bauwerkssohle und im übrigen von den äußeren Be-grenzungsflächen des Bauwerkes umschlossen wird.

Bei der Ermittlung der Bezugsgröße Bruttogrundfläche bleiben unberücksichtigt:

- * Kriechkeller
- * Kellerlichtschächte
- * Außentreppe
- * nicht nutzbare Dachflächen
- * konstruktiv bedingte Hohlräume (z. B. belüftete Dä-cher, abgehängte Decken)
- * konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen

Diese Bauteile sind jedoch in den Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276 (1993) enthalten und fließen in die NHK 95 mit ein, so dass diese Bauteile nicht generell als beson-ders zu veranschlagende Bauteile extra bewertet werden dürfen, soweit sie einen durchschnittlichen Umfang auf-weisen.

Es ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob und inwieweit das Wertermittlungsobjekt vom Durchschnitt abweicht. Ent-

sprechende Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Soweit alternativ hierzu für *alle* vor-handenen Bauteile ein gesonderter Ansatz erfolgt, sind die NHK 95 vorab um den Ansatz für Bauteile im durchschnittli-chen Umfang zu kürzen. Die Art des Vorgehens sollte auch unter dem Aspekt der Nachvollziehbarkeit des Gutachtens gewählt werden. Richtpreise für einzelne Bauteile sind z. B. im Forschungsbericht von *Mittag* (Sächsisches Bauinstitut) angegeben.

Maßgebend bei der Ermittlung der Bezugsgrößen sind die äußeren Abmessungen der fertigen Außenflächen ein-schließlich der Bekleidungen (z. B. Putz, Brüstung, Gitter) in Fußbodenhöhe. Im Vergleich mit anderen Bezugsflächen ist die Ermittlung der Bezugsgrößen grundsätzlich sehr ein-fach und fehlerunanfällig.

Die Umstellung vom umbauten Raum nach DIN 277/1950 zum Bruttorauminhalt nach DIN 277/1987 erfolgte in der VKB Ostfriesland im Jahre 1996 problemlos. Die neue Bezugseinheit wurde von den Gutachtern sehr schnell ak-zeptiert. In der Übergangsphase wurde den Gutachtern vor-übergehend auch der NHK-Ansatz für den umbauten Raum angeboten. Dieser NHK-Ansatz ergab sich aus dem Verhält-nis Bruttorauminhalt zum umbauten Raum, wobei der um-baute Raum überschlägig ermittelt wurde. Die Umstellung auf die Bezugsgröße Bruttogrundfläche ist vorerst nicht erfolgt.

Ermittlung des Gebäudetyps

Aus dem Gebäudekatalog des Tabellenwerks ist das Wertermittlungsobjekt entsprechend dem Gebäudetyp ein-zuordnen. Dieses Einordnen bereitet bei den sehr differen-ziert typisierten Wohnhäusern keine Probleme. Jedoch sind die gewerblich und industriell genutzten Objekte nicht aus-reichend typisiert. Weiterhin sind die Fertighäuser nicht im Gebäudekatalog aufgeführt. Mehrfamilienhäuser sind über-proportional typisiert, zumal die Gutachterausschüsse im Bereich der VKB Ostfriesland vorrangig das Ertragswert-verfahren für die Bewertung von Mehrfamilienhäusern an-wenden. Insgesamt gesehen ist die Typisierung der Gebäu-de im Gebäudekatalog noch unausgewogen. Jedoch sind im Vergleich mit anderen Tabellenwerken insbesondere die klassischen Sachwertobjekte sehr viel differenzierter ver-treten.

Ermittlung des Ausstattungsstandards

Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend seiner Aus-stattungsmerkmale einzuordnen in die Ausstattungs-standards einfache, mittlere, gehobene und stark gehobe-ne Ausstattung.

Die Ausstattungsmerkmale sind in verschiedene Kosten-gruppen gegliedert, deren Anteile an den Gesamt-herstellungskosten des Wertermittlungsobjektes unter-schiedlich hoch sind, so daß eine einfache Mittelbildung zur Feststellung der Gesamteinstufung nicht sachgerecht wäre.

Die Anteile der Kostengruppen sind je nach Objektart, Baujahr und Ausstattung unterschiedlich hoch. Nähere An-gaben zu den einzelnen Wägungsanteilen können aus der Literatur entnommen werden (*Statistische Berichte, Simon/ Kleiber, Mittag, Sprengnetter*).

Folgende Kostenanteile können z. B. als Anhalt für die Ermittlung des durchschnittlichen Ausstattungsstandards dienen:

Kostengruppe	Kostenanteil an Gesamther- stellungskosten	A u s s t a t t u n g				
		einfach	mittel	gehoben	stark gehoben	
		1	2	3	4	
Fassade	13 %			x		$13 \times 3 = 39$
Fenster	18 %		x			$18 \times 2 = 36$
Dächer	18 %		x			$18 \times 2 = 36$
Sanitär	12 %				x	$12 \times 4 = 48$
Innenwandbekleidung der Naßräume	4 %			x		$4 \times 3 = 12$
Bodenbeläge	2 %	x				$2 \times 1 = 2$
Innentüren	9 %		x			$9 \times 2 = 18$
Heizung	16 %			x		$16 \times 3 = 48$
Elektroinstallation	8 %		x			$8 \times 2 = 16$
Summe/100 =						2,55

Abb.3: „Rechnerische“ Ermittlung des durchschnittlichen Ausstattungsstandards

Mit dem in der Abb. 3 ermittelten Wert ist eine Interpolation zwischen den NHK 95 für eine mittlere und gehobene Ausstattung möglich. Auf diese aufwendige „rechnerische“ Ermittlung des Ausstattungsstandards mit Hilfe der einzelnen Wägungsanteile der Kostengruppen wurde jedoch in der VKB Ostfriesland grundsätzlich verzichtet.

Die Ermittlung des Ausstattungsstandards bei Reihenhäusern war nicht immer ohne Modifizierungen möglich, da in dem Tabellenwerk nur eine einfache und mittlere Ausstattung vorgesehen war. Abweichungen von diesen Ausstattungsstandards waren mit entsprechenden Zu- und Abschlägen an den NHK 95 zu berücksichtigen.

Ermittlung der Gebäudebaujahrsklasse

In dem Tabellenwerk sind sieben Gebäudebaujahrsklassen definiert mit einer entsprechenden Unterteilung nach zeit-typischen Bauweisen und -qualitäten. Innerhalb dieser Baujahrsklassen sind Spannen für die NHK 95 angegeben, die entsprechend dem Baujahr linear interpoliert werden können. Baujahre vor 1925 sind nicht weiter klassifiziert. Zu beachten ist, dass die NHK für sehr viel ältere Gebäude ggf. geringer anzusetzen sind.

Für Baujahre ab 1995 können die Preise mit Hilfe der Baupreisindexreihe 1995 = 100 des Statistischen Bundesamtes oder der Statistischen Landesämter hochgerechnet werden.

Diese Indexzahlen sind jedoch Durchschnittswerte einer repräsentativen Auswahl von Bauleistungen sowohl in Großstädten als auch in Kleinstädten und Gemeinden, so dass Abweichungen von der örtlichen Baupreisentwicklung möglich sind.

Bei der Zuordnung der Baujahrgruppe ist gegebenenfalls zwischen dem tatsächlichen Baujahr und dem „fiktiven“ Baujahr zu unterscheiden. Das fiktive Baujahr wird bei durchgreifenden Modernisierungen aus der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der üblichen Gesamtnutzungsdauer abgeleitet. In diesen Fällen ist die Gebäudebaujahrsklasse zugrunde zu legen, die dem Standard der Gebäudebaujahrsklasse entspricht, der durch die Modernisierung herbeigeführt wurde.

Ermittlung der Korrekturfaktoren

Im Tabellenwerk sind folgende Korrekturfaktoren für den regionalen Bezug angegeben:

- ⇒ für das Land Niedersachsen 0,75 bis 0,90
- ⇒ für Ortsgrößen:
 - Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern 1,05 bis 1,15
 - Städte mit mehr als 50.000 bis 500.000 Einwohnern 0,95 bis 1,05
 - Orte bis 50.000 Einwohner 0,90 bis 0,95

Das Sächsische Bauinstitut hat diese Korrekturfaktoren im Dezember 1997 flächendeckend um **Faktoren auf Kreisebene** erweitert, die jedoch im Quervergleich nicht immer plausibel sind, so daß diese nicht kritiklos anwendbar sind. Diese Korrekturfaktoren wurden nämlich ursprünglich für eine Versicherungsgesellschaft allein für interne Zwecke mit einer starken Glättung ermittelt. Das BMBau hat die Anwendung dieser Faktoren auf Kreisebene nicht empfohlen.

Der Korrekturfaktor für die Region Aurich, Emden und Wittmund ist mit rd. 0,85 (Regionalfaktor) aus dem Vergleich mit den örtlichen Herstellungskosten abgeleitet worden.

Die Ortsgrößenfaktoren werden auf dem Festland mit 1,0 angehalten. Eine weitere Unterteilung nach Ortsgrößen war nicht erforderlich.

Die NHK auf den ostfriesischen Inseln sind jedoch erheblich höher, u. a. wegen der höheren Aufwendungen für den Transport, der höheren Personalkosten und der Bausperrern während der Urlaubssaison.

Von daher sind für die Inseln zusätzliche örtliche Korrekturfaktoren ermittelt worden:

- Juist: 1,9
- Baltrum und Spiekeroog: 1,7
- Norderney und Langeoog: 1,6

Die Festlegung von Regional- anstelle von Länder- und Ortsgrößenkorrekturfaktoren durch den Gutachterausschuss ist im übrigen durch Erlass des MI vom 29.10.1998 empfohlen.

Neben diesen regionalen Korrekturfaktoren sind für Mehrfamilienwohnhäuser noch Korrekturfaktoren für die

Grundrissart (Einspanner bis Vierspanner: eine bis vier Wohneinheiten je Geschoss) und für Wohnungsgrößen angegeben. Die NHK 95 für Mehrfamilienwohnhäuser beziehen sich auf Zweispänner (zwei Wohneinheiten je Geschoss) mit einer Wohnungsgröße von 70 m². Weicht die Grundrißart bzw. die Wohnungsgröße von diesen Durchschnittswerten ab, können die entsprechenden Korrekturfaktoren aus dem Tabellenwerk als Anhalt dienen.

Baunebenkosten

Nach § 22 WertV beinhalten die Normalherstellungskosten die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Allerdings schließen die in der Literatur veröffentlichten Normalherstellungskosten die Baunebenkosten entgegen dieser Legaldefinition im allgemeinen nicht ein. Dieses gilt ebenfalls für die NHK 95.

Die Baunebenkosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen und sachverständig zu schätzen.

Die im Tabellenwerk angegebenen Baunebenkosten für die Erstellung von Einfamilienhäusern sind für den ostfriesischen Raum mit rd. 15 % zu hoch. In der VKB Ostfriesland werden die Baunebenkosten für Einfamilienhäuser im Durchschnitt mit 10 % angesetzt, da die Einfamilienhäuser fast ausschließlich ohne Architektenleistung gebaut werden; dies ist sicher eine regionale Besonderheit.

Gesamtnutzungsdauer

Die im Tabellenwerk angegebenen Spannen sind als Anhalt ausreichend. Die Angaben sind jedoch teilweise geringer als die Angaben in der allgemeinen Literatur. Dies ist durch den Übergang von der technischen zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer bedingt. Weitere Hinweise zur Einordnung innerhalb dieser Spannen werden in dem Tabellenwerk nicht gegeben.

Umrechnungsfaktoren

Die im Tabellenwerk angegebenen Umrechnungsfaktoren zwischen den Bezugsgrößen *Bruttogrundfläche*, *Brutto-rauminhalt*, *Wohnfläche* und *Hauptnutzfläche* können nur als grober Anhalt dienen. Für Vergleiche und Plausibilitätsprüfungen sind sie ausreichend.

Die Bezugsgrößen (BGF, BRI) sind grundsätzlich originär zu ermitteln. Eine Sachwertermittlung mit einer Bezugsgröße, die mit Hilfe der angegebenen Umrechnungsfaktoren ermittelt worden ist, wäre nicht sachgerecht.

Automationsgestützter Zugriff auf die NHK 95

Der automationsgestützte direkte Zugriff auf die NHK 95 erfolgt in der VKB Ostfriesland mit Hilfe des Wertermittlungsprogramms „PraxWert“ von Rainer Möckel/Herbert Troff, erschienen im Verlag moderne industrie, Landsberg/Lech.

Nach der Festlegung des Gebäudetyps aus dem gespeicherten Gebäudekatalog, der Gebäudebaujahrsklasse und des Ausstattungsstandards werden die NHK 95 (Minimum, Mittel, Maximum) automatisch angegeben. Durch entsprechendes Anklicken werden die ausgewählten NHK 95 in das Programmteil „Sachwertermittlung“ übertragen. Die Übertragung benutzerdefinierter NHK 95 ist ebenfalls möglich.

Der Vollständigkeit halber wird darauf verwiesen, daß auch Programme anderer Anbieter einen automationsgestützten Zugriff auf die NHK 95 bieten.

4 Marktanpassung

Marktgerechte Verkehrswertermittlungen mit den NHK 95 sind erst möglich, wenn auch die Marktanpassungsfaktoren in diesem neuen Sachwertmodell abgeleitet worden sind.

Sprengnetter weist darauf hin, dass in dem NHK 95-System für ältere Gebäude drei verschiedene Abschläge wegen des Alters vorgenommen werden. Diese Abschläge resultieren aus der Einteilung in die einzelnen Gebäudebaujahrsklassen, aus der Einstufung der Ausstattungsstandards sowie aus der im Sachwertverfahren verwendeten Alterswertminderung. Gegenüber neuen Gebäuden würden die älteren Gebäude zu sehr abgewertet werden, so dass eine einheitliche Marktanpassungsfunktion für neue und ältere Gebäude so nicht anwendbar sei. Um marktkonforme Sachwerte zu erhalten, seien deshalb mit großer Wahrscheinlichkeit Abweichungen bzw. Modifizierungen von bzw. an dem NHK 95-System erforderlich. Aufgrund dessen hat *Sprengnetter* die Abstufungen zwischen den Ausstattungsstandards entsprechend modifiziert, um die Wertminderung bei älteren Gebäuden etwas abzuschwächen.

Im Landkreis Ahrweiler sind mit diesen modifizierten NHK 95 Marktuntersuchungen durchgeführt worden mit dem Ergebnis, dass das multiple Bestimmtheitsmaß, also der Grad des Abbaus der Restabweichung zwischen Modellwert und „Beobachtung“ zwar höher war als im nicht modifizierten NHK 95-System, aber immer noch deutlich niedriger lag als das, welches im NHK 1913-System erreicht wurde. *Sprengnetter* folgert hieraus, dass insbesondere das dreistufige Wertabschlagssystem für ältere Gebäude noch besser auf den Markt abzustimmen sei.

In der VKB Ostfriesland waren bisher örtliche NHK verwendet worden. Von daher sind die Unterschiede zwischen den Marktanpassungsabschlägen nicht allzu groß (ca. 5 %). Im Gegensatz zu den Untersuchungen im Landkreis Ahrweiler konnte das bisher übliche Bestimmtheitsmaß erreicht werden bzw. tlw. übertroffen werden.

Ob mit der Anwendung der von *Sprengnetter* modifizierten NHK 95 eine weitere Erhöhung des Bestimmtheitsmaßes möglich ist, müssen weitere Untersuchungen zeigen.

In den VKB, in denen bisher die NHK 1913 angesetzt wurden, werden die Marktanpassungsabschläge bei Anwendung der NHK 95 sicherlich für alle Objekte marktgerechter ausfallen, da diese nicht mehr die fehlerbehafteten Ausgangsdaten (z. B. unterschiedliche Warenkörbe) korrigieren und gegebenenfalls den räumlichen Bezug herstellen müssen.

Die Umstellung auf NHK 95 wird spätestens dann erforderlich, wenn das Statistische Bundesamt für das Bezugsjahr 2000 den Preisindex für den Neubau von Wohnungen bezogen auf 1913 nicht mehr veröffentlicht.

Da für eine marktgerechte Anwendung der NHK 95 eine vorherige Ermittlung der entsprechenden Marktanpassungsfaktoren unerlässlich ist, wird empfohlen, die Marktanpassungsfaktoren für den Grundstücksmarktbericht 1999 auf der Grundlage der NHK 95 zu ermitteln und zu veröffentlichen, um bei der Anwendung der NHK 95 im Jahr 2000 im gleichen Modell bleiben zu können.

Bei der Veröffentlichung der Marktanpassungsfaktoren in den Grundstücksmarktberichten ist darauf zu achten, dass auch das bei ihrer Ableitung angewandte Modell genau beschrieben wird. Denn nur so ist gewährleistet, dass bei Anwendung dieser Daten auch dasselbe Modell ge-

wählt und marktkonforme Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren ermöglicht werden.

Im Grundstücksmarktbericht der VKB Ostfriesland wird beispielsweise darauf hingewiesen, dass die Sachwerte zur Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren aus den NHK 95 unter Berücksichtigung eines Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für das Jahr 1998 = 98 (1995 = 100), eines Regionalfaktors von 0,85, der Alterswertminderung nach Ross und mit Baunebenkosten in Höhe von 10 % der Herstellungskosten abgeleitet worden sind. Weiterhin werden die örtlichen Korrekturfaktoren für die ostfriesischen Inseln angegeben.

5 Modifizierungen und Erweiterungen der NHK 95

Das vom BMBau veröffentlichte Tabellenwerk wurde von *Mittag* im März 1999 erstmals aktualisiert und ergänzt. Der Gebäudekatalog von *Mittag* enthält im Gegensatz zum Tabellenwerk des BMBau (33 Gebäudehaupttypen) 90 Gebäudehaupttypen mit einer Vielzahl von Untertypen (s. Anlage 2). So wurden beispielsweise die bisher nicht ausreichend typisierten Gebäude des produzierenden Gewerbes und der Industrie in weitere Gebäudetypen unterteilt. Auch *Möckel* hat in „Praxis der Grundstücksbewertung“ auf den Seiten A.8.1/44 c ff diese Gebäude um 20 weitere Gebäudeklassen erweitert.

Das von *Mittag* ergänzte Tabellenwerk enthält beispielsweise für Einfamilien- und Reihenwohnhäuser zusätzlich Angaben über die Anzahl der Öffnungen in den Außenwänden, über die Geschosshöhen und über die Größen der Grundflächen bzw. der Rauminhalte. Die bisher im Tabellenwerk angegebenen Ausstattungsstandardstufen für Reihenhäuser wurden um die gehobene Ausstattungsstandardstufe ergänzt.

Die im Tabellenwerk angegebenen NHK 95 sind von *Mittag* aktualisiert worden. Die zusätzlich angegebenen Grundflächen- und Raummeterpreise beziehen sich nun auch auf die Jahre 1997 bzw. 1998. Für die im Gebäudekatalog zusätzlich aufgenommenen Gebäudetypen sind die NHK 95 nicht ermittelt worden. Dies wäre jedoch aus Sicht der Wertermittlungspreise bezüglich der Umrechnung der Preise 1997 und 1998 auf andere Stichtage mit Hilfe der Indexreihe 1995 = 100 wünschenswert gewesen.

Sprengnetter hat die NHK 95 in einigen Bereichen ebenfalls modifiziert und erweitert. Ferner hat er die NHK 95 für Mehrfamilienwohnhäuser, die in den Wertermittlungsrichtlinien auf 66 Seiten abgedruckt sind, auf einer DIN A4-Seite zusammengefasst, indem er die Tabellen auf die tatsächlich von *Mittag* berücksichtigten Einflussfaktoren und die von *Mittag* unterstellten festen Relationen der Merkmale reduziert hat. Damit war es möglich, auf umfangreiche Wiederholungen im Tabellenwerk zu verzichten. Für jeden Gebäudetyp ist jeweils nur ein NHK-Grundwert angegeben. Dieselbe Straffung der NHK-Daten ist auch für sämtliche anderen Gebäudetypen möglich.

Der Vorteil dieser Modifizierung besteht darin, dass es dem Sachverständigen nun möglich ist, die zwischen den Gebäudegruppen, Gebäudetypen, Ausstattungsstandards und Bauweisen bestehenden Wertzusammenhänge zu überblicken. Eine evtl. vom üblichen abweichende Gebäudeeigenschaft (z. B. Objektgröße, Ausstattung) kann er nun sachverständig in den Wertrahmen einordnen.

Neben diesen Modifizierungen hat *Sprengnetter* das NHK 95-System in einigen Bereichen erweitert. So wurden

beispielsweise für die Gebäudearten Fertighäuser (Massiv, Fachwerk, Nadelholz), Wochenendhäuser, Wohnunterkünfte für Arbeiter und Reihenhäuser Faktoren ermittelt, mit deren Hilfe die unterschiedlichen Gebäudearten berücksichtigt werden können. Weiterhin ist das Tabellenwerk um die wertbestimmenden Eigenschaften wie Wohnfläche und Geschosshöhe ergänzt worden. Auch die Angaben der Gesamtnutzungsdauer wurde um die Angaben für Fachwerkhäuser ergänzt und für einzelne Ausstattungsstandardstufen modifiziert. Für die einzelnen Ausstattungsstandards sind ebenfalls Faktoren ermittelt worden. Mit Hilfe dieser Faktoren ist nun beispielsweise auch eine Wertermittlung eines Reihenhäuses mit einem stark gehobenen Ausstattungsstandard möglich. Auch die Angaben zu den Baunebenkosten wurden von *Sprengnetter* um Korrekturfaktoren ergänzt, die die unterschiedlichen Bauweisen und Planungsanforderungen berücksichtigen.

Neben diesen Modifizierungen und Ergänzungen hat *Sprengnetter* die NHK 95 vereinzelt um bis zu 5 % des Ausgangswertes geändert.

Sprengnetter weist darauf hin, dass die WertR-NHK-Relationen zwischen den freistehenden Einfamilienwohnhäusern und Reihenhäusern nicht erklärbar, tlw. sogar grob unplausibel sind. Die Ursache sei in der fehlenden Objektgrößendefinition zu suchen. *Sprengnetter* empfiehlt, die NHK Werte für freistehende Gebäude um 1,5 % für Kopfhäuser und um 3 % für Mittelhäuser zu reduzieren und zusätzlich gegebenenfalls eine Umrechnung über die Objektgröße vorzunehmen.

6 Fazit

Die NHK 95 stellen, insbesondere nach den Ergänzungen von *Mittag*, eine sicherere und praxisgerechtere Grundlage für die Anwendung des Sachwertverfahrens dar als die NHK 1913. Sie haben bereits eine große Akzeptanz in allen Fachkreisen der Wertermittlung erlangt.

Die Anwendung der NHK 95 hat jedoch immer mit Sachverstand auf der Grundlage des örtlichen Grundstücksmarktes zu erfolgen. Abweichungen von den Angaben im Tabellenwerk sind ausdrücklich erlaubt.

Es bleibt festzustellen, dass bei einer sachgerechten Anwendung der NHK 95 in Verbindung mit einer sachgerechten Marktanpassung im NHK 95-Modell das Sachwertverfahren wieder mehr an Akzeptanz gewinnen wird.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die Anwendung der NHK 95 die Möglichkeit bietet, die Arbeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle im Rahmen der Führung der Kaufpreissammlung und bei der Gutachtenerstattung wirtschaftlicher zu gestalten.

Somit kann die Anwendung der NHK 95 nur empfohlen werden.

7 Literatur

- Erlass des Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 1.8.1997 Normalherstellungskosten 1995 (NHK 95)
- M. Mittag: Aktuelles Handbuch NHK 95 Band I GESBIG Sächsisches Bauinstitut GmbH Dresden, März 1999
- M. E. Röfver: „Normalherstellungskosten 1995 (NHK 95)“, Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) 4/98
- Gerardy/Möckel/Troff: Praxis der Grundstücksbewertung
- R. Woitas, H. - P. Strothkamp: „Aus der Praxis: Auswirkungen der Normalherstellungskosten 1995 auf den Sachwertfaktor – dargestellt am Beispiel - Landkreis Ahrweiler -“, Wertermittlungsforum aktuell Heft 3/98
- H. O. Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen, Lehrbuch und Kommentar, Band 5
- H. O. Sprengnetter: „NHK 95 – Es geht auch wesentlich einfacher“ Wertermittlungsforum aktuell Heft 4/98
- H.O. Sprengnetter: „Erläuterung der vom Wertermittlungsforum vorgeschlagenen Modifizierungen und Erweiterungen zu den WertR-NHK-Tabellen“ Wertermittlungsforum aktuell, Heft 3/98
- DVW-Arbeitskreis 9 - Grundstücksbewertung und Grundstückswirtschaft -: „Zeitgemäße Normalherstellungskosten bei der Verkehrswertermittlung“, DVW-Fortbildungsseminar Nienburg, Juni 1998
- M.E. Röfver: Normalherstellungskosten 95 (NHK 95), Grundstücksmarkt und Grundstückswert Heft 4/1998, S. 201
- Erlaß des Nds. Innenministeriums vom 29.10.1998 (Az.16-23520) Anwendung der Normalherstellungskosten 1995 durch die Gutachterausschüsse

Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend

Kellergeschoß, Erdgeschoß, nicht ausgebautes Dachgeschoß

NHK 95
Typ 1.02



1. Normalherstellungskosten

(ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276
einschl. 15% Mehrwertsteuer

Ausstattungsstandard				
Kostengruppe	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenputz und Anstrich	Wärmedämmputz mit Fugenputz und Anstrich	Verblenderputz, Verblenderputz, Verblenderputz, Verblenderputz	Naturstein
Fenster	Holz, Einschwingverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebefenster, elektrische Rollläden, Schallschutzverglasung
Dächer	Betondachplatten (untere Preisklasse), Kunststoffen, Bitumen, Kunststoffen, Bitumen, keine Wärmedämmung	Betondachplatten (gehobene Preisklasse), mittlere Wärmedämmstandard	Tondachplatten, Schiefer, Metalldeckung, höherer Wärmedämmstandard	große Anzahl von Ober- und Unterschiefer, Dachstuhl mit hohem Schwingungsgrad, Dacheinschnitte in Glas
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1-2 Bäder, Gäste-WC	mehrfach großzügige Bäder, Bäder, Whirlpool, Gäste-WC
Innenwandbekleidung der Räume	Ölbaumaterial, Fliesen, Installation auf Putz	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung
Bodenbeläge	Holzdielen, Nutzholz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse), Parkett, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse), Parkett, Fliesen	Fliesen Parkett, Naturstein, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung, Naturstein
Innentüren	Füllungsrahmen, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff-/Holztürblätter, Holzrahmen, Glasfüllung	Edelholz, Kunststoffe, Holzrahmen	massivere Ausführung, Einbruchschutz
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum Wärmepumpe, Kachelöfen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flächenheizkörpern oder Fußbodenheizung, Wärmespeicherzentrale	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Fernwärmesystem, Solaranlagen
Elektroinstallation	1 Raum, 1 Lichtauslass und 1-2 Steckdosen, Installation für auf Putz	1-2 Räume, 2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen, Installation unter Putz	1-2 Räume, mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, Informationssteckdosen	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen

Kosten 1995 für Bauart in Gebäudebaujahrklasse										
Ausstattungsstandard	Grundflächenpreis	Raummeterpreis	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1994	1995	
einfach	BGF DM/m²	BRI DM/m²	670 - 695	700 - 715	720 - 770	775 - 820	825 - 865	870 - 940	945	
mittel	BGF DM/m²	BRI DM/m²	250 - 255	260 - 265	270 - 285	290 - 300	305 - 320	325 - 345	350	
gehoben	BGF DM/m²	BRI DM/m²	765 - 790	795 - 815	820 - 875	880 - 930	935 - 985	990 - 1070	1075	
stark gehoben	BGF DM/m²	BRI DM/m²	285 - 290	295 - 300	305 - 320	325 - 340	345 - 360	365 - 395	400	
	BGF DM/m²	BRI DM/m²	875 - 905	910 - 930	935 - 1005	1010 - 1070	1075 - 1130	1135 - 1230	1235	
	BGF DM/m²	BRI DM/m²	325 - 335	340 - 345	350 - 370	375 - 395	400 - 415	420 - 450	455	
	BGF DM/m²	BRI DM/m²	1165 - 1210	1215 - 1240	1245 - 1340	1345 - 1420	1425 - 1505	1510 - 1635	1640	
	BGF DM/m²	BRI DM/m²	430 - 445	450 - 455	460 - 495	500 - 525	530 - 555	560 - 605	610	

2. Baunebenkosten

entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276 + 16%

3. Gesamtnutzungsdauer:

60 bis 100 Jahre

4. Umrechnungsfaktoren:

- 1 m² BGF (DIN 277) erfordert im Mittel 2,70 m³ BRI (DIN 277)
- 1 m² WF (DIN 283/II BV) erfordert im Mittel 2,45 m² BGF (DIN 277)
- 1 m² HNF (DIN 277) erfordert im Mittel 2,80 m² BGF (DIN 277)

5. Notiz:

.....

.....

Anlage 2: Erweiterter Gebäudekatalog von Mittag

- 100 Wohnhäuser**
 - 101 Freistehende Einfamilien-Wohnhäuser
 - 103 Einfamilien-Reihenhäuser
 - 104 Mehrfamilien-Wohnhäuser
- 110 Wohnheime**
 - 111 Kinderheime, Waisenhäuser
 - 113 Jugendheime, Schullandheime, Heimschulen
 - 114 Behindertenwohnheime
 - 115 Studentenwohnheime, Internate
 - 116 Personalwohnheime, Schwesternwohnheime
 - 117 Arbeiter-, Obdachlosen-, Asylantenwohnheime
 - 119 Altenwohnheime, Altenpflegeheime
- 120 Hotels, Herbergen**
 - 122 Hotels
 - 123 Ferien-Erholungsheime
 - 126 Jugendherbergen, Touristenwohnheime
- 130 Krankenhäuser, Gesundheitswesen**
 - 131 Krankenhäuser
 - 132 Sanatorien, Rehabilitationszentren
 - 133 Arztpraxen
 - 135 Sanitätsstationen, Erste-Hilfe-Posten
 - 138 Heil- und Pflegeanstalten, Psychiatrien
 - 139 Veterinärkliniken, Tierkliniken
- 140 Schulen, Bildungswesen, Forschungsstätten**
 - 141 Kindertagesstätten
 - 142 Grundschulen, Hauptschulen
 - 143 Sonderschulen
 - 144 Realschulen, Gymnasien, Colleges, Schulzentren, Gesamtschulen
 - 145 Berufsschulen
 - 146 Hochschulen, Universitäten
 - 147 Forschungsstätten, Labors (wissenschaftliche)
 - 148 Bibliotheken, Büchereien, Archive
 - 149 Museen, Galerien
- 150, 160 Sportstätten**
 - 153 Sportplatz-Funktionsgebäude
 - 154 Turnhallen, Sporthallen
 - 155 Hallenbäder, Lehrschwimmbecken
 - 156 Freibäder
 - 157 Kombinationsbäder
 - 161 Tennishallen, Squashhallen
 - 162 Bootshäuser, Wassersportanlagen
 - 163 Eissportanlagen, Eislaufhallen
 - 167 Reitsportanlagen
 - 168 Schießsportanlagen, Raumschießanlagen
 - 169 Kegelsportanlagen, Bowlinganlagen
- 170, 180 Kulturbauten, Versammlungsbauten**
 - 171 Kirchen, Kapellen
 - 173 Friedhofsbauten
 - 176 Kirchliche Gemeindezentren
 - 177 Klöster, Konvente, Exerzitienhäuser
 - 181 Kommunale Gemeindezentren
 - 182 Konzertsäle, Festsäle
 - 183 Stadthallen, Veranstaltungszentren
 - 184 Theater, Lichtspieltheater
 - 186 Mehrzweckhallen für Sport und Versammlung
 - 187 Tagungsstätten, Weiterbildungszentren
 - 188 Jugendzentren, Altentagesstätten, Sozialstationen
 - 189 Vereinsheime, Clubhäuser
- 190 Gastronomiebauten**
 - 192 Restaurants, Gaststätten
 - 195 Cafes, Cafeterias, Weinstuben, Bierstuben
 - 198 Mensen, Kantinen
 - 199 Stadtküchen, Gemeinschaftsküchen
- 200 Handelsbauten**
 - 201 Läden
 - 202 Einkaufsmärkte
 - 203 Gemischtgenutzte Wohn- und Geschäftshäuser
 - 204 Kaufhäuser, Warenhäuser
 - 205 Markthallen, Messehallen, Ausstellungshallen
 - 206 Einkaufszentren, Shopping-Centers
- 210, 220 Verwaltungsbauten, Banken, Dienstgebäude**
 - 211 Banken, Sparkassen
 - 213 Fernmeldedienstgebäude
 - 214 Postämter
 - 217 Rechenzentren
 - 218 Rundfunk- und Fernseh-Betriebsgebäude
 - 222 Verwaltungsgebäude
 - 223 Gerichtsgebäude
 - 226 Gesundheitsämter
- 230 Bauten für die öffentliche Sicherheit**
 - 231 Polizeistationen
 - 232 Strafvollzugsanstalten
 - 233 Feuerwehrebauten
 - 234 Militärbauten, Kasernen
 - 235 Zivilschutzanlagen
- 240, 250 Verkehrsbauten**
 - 243 Garagen, Parkhäuser
 - 244 Tiefgaragen
 - 247 Kfz-Werkstätten
 - 248 Tankstellen
 - 249 Busbahnhöfe
 - 251 Öffentliche WC-Anlagen
 - 254 Bahnverkehrsbauten
 - 257 Flugverkehrsbauten
 - 258 Wasserverkehrsbauten
- 260, 261 Industriegebäude, Werkstätten, Lagergebäude**
 - 261 Industriegebäude
 - 271 Werkstätten
 - 273 Straßenmeistereien, Autobahnmeistereien, Bauhöfe
 - 279 Lagergebäude
- 280 Bauten für die Landwirtschaft**
 - 281 Bauernhöfe, Stallungen, Scheunen
 - 283 Züchtereien, Tierheime
 - 285 Gärtnereien, Gewächshäuser
- 300 Kostendaten für Gebäudemix**

Oberer Gutachterausschuss für das Land Niedersachsen

von Peter Schütz

1 Allgemeines

Durch § 10 Abs. 2 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.6.1978 sind in Niedersachsen Obere Gutachterausschüsse für die Bereiche der vier Regierungsbezirke gebildet worden. Der Ordnungsgeber hatte von der im § 137a Abs.1 Bundesbaugesetz (BBauG) enthaltenen Ermächtigung Gebrauch gemacht und damit einer von mehreren Seiten gestellten Forderung entsprochen; Hintergrund war, daß in Gerichtsverfahren die Gutachten der Gutachterausschüsse oft schon als „verbraucht“ angesehen worden sind und im weiteren Verfahren lediglich auf private Sachverständige zurückgegriffen werden konnte. Durch die Schaffung Oberer Gutachterausschüsse ist die amtliche Wertermittlung, die über das zuverlässigste Material (Kaufpreissammlung) verfügte, wieder in das Gerichtsverfahren eingeführt worden.

Die Oberen Gutachterausschüsse hatten zunächst lediglich die Aufgabe, auf Antrag eines Gerichts Obergutachten zu erstatten, sofern das Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorlag. Mit Verordnung vom 22.12.1982 war die Ermächtigung des § 137a Abs.3 BBauG aufgegriffen worden, nach der dem Oberen Gutachterausschuss weitere Aufgaben übertragen werden konnten. Die Neuregelung hatte das Antragsrechts auf Erstattung eines Obergutachtens erweitert und eine überregionale Datensammlung des OGA für in der Kaufpreissammlung nur vereinzelt vorkommende Objekte institutionalisiert. Mit der Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch (DVBauGB) vom 9.12.1989 wurde die Erstattung eines Marktberichtes des Oberen Gutachterausschusses obligatorisch.

Die vier Oberen Gutachterausschüsse können nunmehr auf eine etwa 20jährige, durchaus erfolgreiche Arbeit zurückblicken; sie haben ihren festen Platz in der behördlichen Grundstückswertermittlung. Die überregionalen Datensammlungen lieferten genügend Material für etliche Marktuntersuchungen spezieller Grundstückstypen, ihre und andere Ergebnisse wurden in den Grundstücksmarktberichten, die insbesondere von bundesweit operierenden Stellen nachgefragt werden, veröffentlicht. Die Verkehrswertgutachten der Oberen Gutachterausschüsse hatten in Rechtsstreitigkeiten Bestand und haben Streitigkeiten vermieden. Das Auftragsvolumen konnte allerdings zu keinem Zeitpunkt als spektakulär bezeichnet werden, sicher auch ein Indiz für die Qualität der Gutachten der im Vorfeld tätig gewordenen örtlichen Gutachterausschüsse.

Zur Realisierung der Verwaltungsreform ist die Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung mit Kabinettsbeschluss vom 29.4.1997 aufgefordert worden, eine Aufgabenkritik durchzuführen; in ihrem Rahmen standen selbstverständlich auch Organisation und Aufgaben der behördli-

chen Grundstückswertermittlung durch die Gutachterausschüsse auf dem Prüfstand. Ergebnis dieser Aufgabenkritik war, dass im Sinne einer effizienteren Aufgabenerledigung und den damit verbundenen -wenn auch nur geringen- personellen Einsparungen eine Neuorganisation der Oberen Gutachterausschüsse sinnvoll und unvermeidbar ist.

2 Neuregelungen

Der vorliegende Entwurf einer „Verordnung zur Änderung der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (DVO-BauGB/BauGB-MaßnahmenG“ sieht daher für den Bereich der Grundstückswertermittlung im wesentlichen folgende Änderungen vor:

1. Es wird ein Oberer Gutachterausschuß gebildet; er führt die Bezeichnung „Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen“.
2. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung Weser-Ems im Benehmen mit den Bezirksregierungen Braunschweig, Hannover und Lüneburg bestellt.
3. Als stellvertretende Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses sollen aus allen Regierungsbezirken Personen bestellt werden
4. Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses wird bei der Bezirksregierung Weser-Ems eingerichtet
5. Mit Inkrafttreten dieser Verordnung wird der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Niedersachsen gebildet. Gleichzeitig werden die bestehenden Oberen Gutachterausschüsse aufgelöst; ihre ehrenamtlichen Mitglieder werden für die Dauer der Amtsperiode, für die sie bestellt worden sind, Mitglied im neu gebildeten Oberen Gutachterausschuss. Das vorsitzende Mitglied und die stellvertretenden Vorsitzenden sind neu zu bestellen

Diese Neuregelungen werden wie folgt begründet:

1. Die Aufgaben der für die Bereiche der Regierungsbezirke gebildeten vier Oberen Gutachterausschüsse sollen im Rahmen einer organisatorischen Straffung künftig von nur einem neu zu bildenden -für das gesamte Land Niedersachsen zuständigen- Oberen Gutachterausschuss wahrgenommen werden. Der Aufgabenkatalog des Oberen Gutachterausschusses bleibt unverändert. Die Neuorganisation führt zu geringen personellen Einsparungen. Diese resultieren aus:

- Synergieeffekten im Bereich der Gutachten-erstattung
- Erstellung nur eines Marktberichtes (bisher vier)
- Führung einer Datensammlung nach § 24 (bisher vier)

Geringe qualitative Abstriche bei der Aufgabenerfüllung sind evtl. zu erwarten, sie können aber akzeptiert werden.

Sie resultieren vorwiegend aus den häufig geringeren Ortskenntnissen des Geschäftsstellenpersonals bei Gutachtenvorbereitung und Führung der Datensammlung. Die vorgesehene Herausgabe eines „Landesmarktberichtes“ wird vermutlich auch von den vorwiegend überregional tätigen Nutzern positiv aufgenommen, da nunmehr ein unmittelbarer Vergleich mit den Ergebnissen anderer Marktberichte auf Länderebene möglich ist.

2. Der Bezirksregierung Weser-Ems obliegt als Vor-Ort-Aufgabe die Bestellung der Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses. Um die sachgerechte Besetzung des Gutachterausschusses auch unter regionalen Gesichtspunkten zu gewährleisten, ist das Benehmen mit den Bezirksregierungen Braunschweig, Hannover und Lüneburg herzustellen. Ein Vorschlagsrecht zur Bestellung von Mitgliedern des Oberen Gutachterausschusses bleibt den Bezirksregierungen unbenommen.
3. Die Regelung stellt sicher, daß aus jedem Regierungsbezirk ein stellvertretender Vorsitzender in den Ausschuss bestellt wird. Es bleibt dem Vorsitzenden des Oberen Gutachterausschusses freigestellt, die Stellvertreter als Abwesenheitsvertreter oder bezirksweise als seine ständigen Vertreter mit der Wahrnehmung der Geschäfte zu beauftragen.
4. Die Geschäftsstellenfunktion wird von der Bezirksregierung Weser-Ems als Vor-Ort-Aufgabe übernommen.
5. Die Überleitungsvorschrift sorgt durch die zeitgleiche Aufhebung der bestehenden Ausschüsse und die Neubildung für die erforderliche Kontinuität in der Arbeit des Oberen Gutachterausschusses. Die ehrenamtlichen Mitglieder der aufgehobenen Ausschüsse werden ohne Neubestellung Mitglied des neuen Oberen Gutachterausschusses; ihr Besitzstand bleibt insofern gewahrt.

Nach Inkrafttreten der Neuregelungen, die im Laufe des Jahres 1999 zu erwarten ist, wird sich das Land Niedersachsen, das mit vier Oberen Gutachterausschüssen einen eigenen Weg gegangen war, bei den Ländern, die auch bisher einen Oberen Gutachterausschuss für das gesamte Landesgebiet eingerichtet hatten, nämlich Brandenburg, Nordrhein-Westfalen und Sachsen-Anhalt, einreihen. Die Auswirkung und Entwicklung bleiben abzuwarten.

Der Vollständigkeit halber sei im übrigen an dieser Stelle erwähnt, daß der Verordnungsentwurf neben den o.a. Neuregelungen durch redaktionelle Änderungen die Kundenorientierung der Vermessungs- und Katasterverwaltung im Bereich schlichthoheitlichen Handelns im Umlegungs- und Wertermittlungsrecht stärker akzentuiert; der Kunde wird nicht mehr als „Antragsteller“, sondern als „Auftraggeber“ eingestuft. Auch diese -eigentlich selbstverständliche- Bürgerfreundlichkeit ist ein Reflex der Verwaltungsreform.

Literatur

- Bodenstein, H.: Wertermittlung nach der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 1978, S. 127
- Stahlhut, K.-H.: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Regierungsbezirks Hannover, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 1978, S. 233
- Bodenstein, H.: Änderungen im Bereich der Wertermittlung, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 1983, S. 148

Fortbildungsveranstaltung Nr. 01/1999 der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung „Transparenz des Grundstücksmarktes - Benutzererwartungen und Realität -“

Am 2. Juni 1999 wurde diese Fortbildungsveranstaltung unter der Leitung von MR Schmalgemeier in den Räumen der Bezirksregierung Hannover durchgeführt. Zum Teilnehmerkreis gehörten hauptsächlich Vorsitzende der Gutachterausschüsse, Leiter/Leiterinnen der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sowie Aufgabenträger aus dem Bereich Wertermittlung bei den Dezernaten 207 und beim Landesbetrieb „Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN)“.

MR Schmalgemeier: Begrüßung

Ein Bestandteil der Steuerungs-Instrumente Niedersachsen (SIN) ist Führung und Personalmanagement. Dazu gehört u.a. die Personalentwicklung. In diesem Rahmen soll die Fortbildungsveranstaltung den Teilnehmern die Möglichkeit eröffnen, aus den Wünschen, Anregungen und Kritiken der Nutzer der Grundstücksmarktberichte Folgerungen für die zukünftige Arbeit zu ziehen.

Diese Folgerungen müssen in das Gesamtkonzept der Vermessungs- und Katasterverwaltung hinsichtlich der Aufgabenkritik und der Kundenorientierung passen. Dabei werden die Beurteilungskriterien

- Gewährleistungsverantwortung des Staates,
- Weg zur Informationsgesellschaft,
- Aufgabenerledigung entsprechend den Nutzeranforderungen,
- Reduzierung des Zuschussbedarfs und
- Reduzierung der Kosten für den Bürger zu berücksichtigen sein.

In den folgenden Beiträgen wurde die

Arbeit des Gutachterausschusses

aus der jeweiligen Perspektive der Referenten beleuchtet.

Dipl.-Ing. Hoof, Hannover:

... aus der Sicht eines ö.b.u.v. Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Herr Hoof äußerte sich lobend über die niedersächsischen Grundstücksmarktberichte, insbesondere über den für Stadt und Landkreis Hannover. Die darin enthaltene Anleitung zur Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern sei sehr gut, berge aber auch die Gefahr, daß Gutachten überflüssig werden. Diese detaillierten Auswertungen sollten nur für interne Zwecke bzw. für Sachverständige nutzbar sein.

Im Weiteren gab Herr Hoof einige Anregungen zur bzw. aus der Bewertungspraxis.

In hochwertigen Citylagen könnten die für sonstige Lagen ermittelten Liegenschaftszinssätze wegen des gerin-

gen Risikos und der großen Nachfrage nicht gelten. Hier wäre eine gesonderte Ermittlung und Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht wünschenswert.

Die klare Abgrenzung von Bodenrichtwertzonen in Verbindung mit tlw. erheblichen Wertunterschieden zwischen benachbarten Zonen ist nach Ansicht von Herrn Hoof für Nutzer ohne Fachkenntnisse schwierig richtig zu deuten. Hier sei ein Hinweis hilfreich, daß es sich zumeist um fließende Grenzen handele.

Nach Ansicht von Herrn Hoof werden die Bodenpreise in extremen Citylagen wie z.B. am Kröpcke in Hannover auch durch das aufstehende Gebäude und dessen mögliche Nutzung gebildet. Dabei spiele nicht nur das Maß sondern auch die Art der Nutzung (Geschäft, Praxis, Büro) eine Rolle. Hier seien Umrechnungsfaktoren wünschenswert, mit deren Hilfe unterschiedliche Nutzungen berücksichtigt werden können.

Weiterhin hält es Herr Hoof für sehr wünschenswert, wenigstens Mietübersichten, die nach Bauperioden gestaffelt sind, in den Grundstücksmarktberichten zu veröffentlichen.

Bei rückläufigen Mieten müßten auch die Bodenrichtwerte sinken, da die Mieten auch für die Überlassung des Grund und Bodens gezahlt werden.

Er vermutet, die immer größer werdende Diskrepanz zwischen Sach- und Verkehrswerten bei bebauten Objekten sei u.a. darauf zurückzuführen, daß der Bodenwert eines bebauten Objektes geringer sei als der eines unbebauten.

Frau Dr. Joeris, Bonn:

... aus der Sicht einer Sachverständigen

Frau Dr. Joeris ist als Sachverständige in vielen Teilen Deutschlands tätig. Ihre Äußerungen waren daher nicht nur auf Niedersachsen bezogen.

Als sehr positiv sah sie die generelle Hilfsbereitschaft und die freundliche Aufnahme, die sie in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse durchweg erfahren hat.

Gerade für ihre überregionale Tätigkeit sei es jedoch nachteilig, daß Grundstücksmarktberichte hinsichtlich Gliederung und Inhalt überall unterschiedlich gestaltet sind. Dies erfordere immer erst eine Auseinandersetzung mit der Arbeitsweise der jeweiligen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. In diesem Zusammenhang werde die Arbeit eines Sachverständigen auch dadurch zusätzlich erschwert, daß die Grundlagen, auf Grund derer Daten ermittelt wurden, tlw. nicht in den Grundstücksmarktberichten genannt werden. Hier sei dann erst eine Recherche bei der Geschäftsstelle erforderlich.

In Bezug auf Bodenrichtwerte bemängelte Frau Dr. Joeris die tlw. ungenügende Bestimmtheit (typische Grundstücksgröße u.ä.) und das Fehlen ganzer Teilmärkte und Entwicklungsstufen. In einigen Städten fehlten die Bodenrichtwerte in den Innenstadtbereichen gar ganz. Hier seien „unsichere“ Werte hilfreicher als gar keine.

Hinsichtlich der Grundstücksmarktberichte konnte Frau Dr. Joeris erfreut berichten, daß es bundesweit immer mehr werden. Niedersachsen sei dabei wegen der einheitlichen Gestaltung und der veröffentlichten Inhalte neben Nordrhein-Westfalen positiv herauszuheben. Dennoch hatte sie auch für Niedersachsen noch einige Anregungen bzw. Wünsche:

- Angabe von Büro- und Gewerbemieten,
- leicht verständliche und gut lesbare Übersicht über das Marktgeschehen,
- Angaben über den Wert werdenden Baulandes in Bezug zum baureifen Land in Abhängigkeit von der Wartezeit,
- Bodenpreisindexreihen in Abhängigkeit von Grundstücksarten und ggf. unterschiedlichen Lagen,
- örtlich erhobene Umrechnungskoeffizienten für GFZ,
- Differenzierung der Vergleichswerte nach Gebäudearten, Bauepochen und Ausstattung,
- größere Differenziertheit der Liegenschaftszinssätze,
- Angabe der zugrundegelegten Modellansätze bei Marktanpassungsfaktoren,
- Nennung von durchschnittlichen Erschließungskosten,
- Beschreibung des Zuständigkeitsbereichs auch mit statistischen Grunddaten (z. B. Einwohnerzahl, Bevölkerungsdichte, Wirtschaftsgefüge, Baulandangebot).

Frau Dr. Joeris ist Leiterin der Arbeitsgruppe „Anforderungen an die Arbeit der Gutachterausschüsse“ der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), die wegen der o.g. Probleme, die sich für überregional tätige Sachverständige ergeben, gegründet worden war. Sie stellte kurz deren Tätigkeit vor.

Die bisher durchgeführten bundesweiten Erhebungen der Arbeitsgruppe hätten gezeigt, daß Vorschläge/Anweisungen für die Erstellung von Marktberichten in manchen Ländern völlig fehlen. Von den Gutachterausschüssen seien Vorgaben, insbesondere hinsichtlich eines einheitlichen Aufbaus, durchweg als sinnvoll erachtet worden.

Die Arbeitsgruppe erstelle daher einen „Mustermarktbericht“, der Anregungen geben, größere Vergleichbarkeit und höhere Qualität der Marktberichte erreichen solle. Ein erster Entwurf einer Gliederung bestehe bereits.

Abschließend berichtete Frau Dr. Joeris von ihrer mit Vertretern der Immobilienbranche gemachten Erfahrung, daß das Bestehen von Grundstücksmarktberichten selbst in diesen Kreisen nur unzureichend bekannt sei. Dagegen seien „Alternativprodukte“ zum Grundstücksmarktbericht mit geringerem Informationsgehalt, die von Banken u.ä. Institutionen überwiegend kostenlos veröffentlicht würden, oftmals sehr viel verbreiteter.

Für Grundstücksmarktberichte mit hohem wertermittlungsrelevantem Inhalt sei der Sachverständige auch bereit, einen angemessenen Preis zu zahlen.

Dipl.-Volkswirt Petersen, Kiel:

... aus der Sicht eines Vertreters der Immobilienwirtschaft

Herr Petersen betonte die Chancen, die durch die weltweit einzigartige Einrichtung der flächendeckenden Gutachter-

ausschüsse bestehen. Wichtig sei aber, daß die Gutachterausschüsse vorrangig Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktberichte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten gewissenhaft ermitteln. Erst danach dürfe in der Rangfolge die Erstattung von Gutachten folgen. In der Praxis sei dies leider häufig umgekehrt.

Richtwerte dürften auch beim Fehlen von Verkaufsfällen nicht einfach fortgeschrieben werden. Statt dessen könnten Lageklassen gebildet und so die Richtwerte aus Verkaufsfällen in anderen Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

Herr Petersen übte Kritik an der bei Gutachten angewandten Alterswertminderung nach Ross. Tatsächlich zeige sich am Markt ein stärkerer Abschlag bei jüngeren Häusern und bei älteren Häusern mit entsprechender Instandhaltung ein geringerer.

Er kritisierte ebenfalls die reine Addition von Gebäude- und Bodenwert im Sachwertverfahren. Statt dessen sei die Grundstücksgröße eher als eine Eigenschaft eines Objektes zu sehen. Dies gelte auch dann noch, wenn eine Übergröße durch einen geringeren Bodenwert berücksichtigt wurde. Eine Übergröße könne sich sogar als Hinderungsgrund für den Verkauf eines Objektes herausstellen.

Auch Herr Petersen legte besonderen Wert auf eine fundierte Ermittlung der Liegenschaftszinssätze mit Angabe des „Rezeptes“, nach dem sie ermittelt wurden.

Dipl.-Ing. Geib, Frankfurt:

... aus der Sicht eines Kreditinstituts

In der Beleihungswertermittlung würden grundsätzlich das Sach- und das Ertragswertverfahren angewendet. Dies gelte nicht für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser. Statt der Liegenschaftszinssätze würden Kapitalisierungszinssätze verwendet. Diese entstünden aus der Überlegung, wie sich die Liegenschaftszinssätze in der Vergangenheit entwickelt haben, und wie sie sich zukünftig entwickeln könnten.

Beleihungswertgutachten würden überwiegend überregional in einem zentralen Büro erstellt. Herr Geib müsse ein solches Gutachten innerhalb von 10 Arbeitstagen erstatten. Dies setze voraus, daß die dazu erforderlichen Daten erhoben sind, veröffentlicht wurden und schnellstmöglich erreichbar sind. Dazu sei eine gute und garantierte Erreichbarkeit der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses erforderlich. Kurzfristige Auskünfte aus der Kaufpreissammlung seien nötig und die Einsicht in die Kaufpreissammlung für zertifizierte Sachverständige wünschenswert.

Für die Bewertung von Gewerbeimmobilien oder höherwertigen anderen Objekten könnten die örtlichen Gutachterausschüsse meist nicht die erforderlichen Daten liefern. Hier wünschte sich Herr Geib ein Tätigwerden der Oberen Gutachterausschüsse.

Insbesondere benötigten die Kreditinstitute die folgenden Daten:

Eigentumswohnungen:

- einzelne Mehrfamilienwohnhäuser

Einfamilienwohnhäuser:

- Bodenrichtwerte
- Kaufpreis/m² Wohnfläche, ggf. Bodenwertanteil
- Marktanpassungsfaktoren

Mehrfamilienwohnhäuser:

- Mietspiegel/-übersicht
- Liegenschaftszinssätze
- Ertragsfaktoren (Nettokaltmieten)

Gewerbeimmobilien:

- Überregionale Teilmärkte
- Mieten
- Liegenschaftszinssätze
- Ertragsfaktoren

ORR Schwinger, Hannover:

... aus der Sicht des Landesamtes für Statistik

Das Landesamt für Statistik könne auf der Grundlage des Gesetzes über die Preisstatistik von den Gutachterausschüssen Daten erheben. Für die Kaufwerte für Bauland lieferten die Gutachterausschüsse diese Daten bereits seit 1961. Anders sehe es bei den Kaufwerten landwirtschaftlicher Grundstücke aus. Diese Daten würden erst seit 1974 erhoben. Dabei habe man sich zunächst der Finanzämter und Landkreise bedient. Seit 1995 seien zunächst zwei Pilotverfahren in Osterode und Hannover zur Erhebung der Daten von den Gutachterausschüssen durchgeführt worden. Nach den dabei gemachten guten Erfahrungen sei das Verfahren 1998 landesweit eingeführt worden.

Zur Zeit würden die Daten von 1998 im Landesamt für Statistik ausgewertet. Dabei habe sich bereits herausgestellt, daß die Auswertung der Kaufverträge bei den einzelnen Gutachterausschüssen unterschiedlich erfolge. Ob und inwieweit sich daraus Folgerungen für die Datenerhebung und -übermittlung ergäben, könne erst nach Abschluss der Auswertungen beurteilt werden.

VmD K. Kertscher, Oldenburg:

... aus der Sicht der Finanzverwaltung

Die Finanzverwaltung benötige Bodenrichtwerte jeweils für den 31.12. eines jeden Jahres. Daneben seien Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.1964 für die Einheitsbewertung und zum Stichtag 1.1.1996 für die Bedarfswertbewertung für die Erbschafts- und Schenkungssteuer, tlw. auch für die Grunderwerbssteuer notwendig.

Gemäß Erbschaftssteuer-Richtlinien vom 21.12.1998 seien die Gutachterausschüsse verpflichtet, „die Bodenrichtwerte für Zwecke der Bedarfswertbewertung flächendeckend für bebaute Grundstücke und bei unbebauten Grundstücken zumindest für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland festzustellen und den Finanzämtern mitzuteilen. Werden Bodenrichtwerte nicht flächendeckend ausgewiesen, haben die Gutachterausschüsse die Voraussetzungen zu schaffen, dass im Bedarfsfall eine den steuerlichen Anforderungen genügende, ergänzende Bodenrichtwertermittlung zum 1.1.1996 jederzeit möglich ist.“

Wichtig sei dabei die Bestimmung des typischen Bodenrichtwertgrundstückes. Etwaige Abweichungen des steuerlich zu bewertenden Grundstückes davon seien zu berücksichtigen.

Da diese Voraussetzungen nicht bei allen Gutachterausschüssen gegeben sind, spricht sich Herr Kertscher dafür aus, frühzeitig vor jeder Bodenrichtwertsitzung Kontakt mit dem Mitglied des Gutachterausschusses aufzunehmen,

das die zuständige Finanzbehörde vertritt. Auf eventuelle Wünsche kann dann noch rechtzeitig eingegangen werden.

Zusammenfassung

Die Veranstaltung hat den Teilnehmern sehr anschaulich und unter vielfältigen Gesichtspunkten gezeigt, wo und wie Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwertkarten in der Praxis eingesetzt werden. Zudem ist deutlich geworden, wo die Schwerpunkte und besonderen Anforderungen an den Inhalt bei den Nutzern liegen. Dies hat zu neuen Anregungen verholfen. Das Bemühen der Gutachterausschüsse, aussagekräftige Grundstücksmarktberichte zu erarbeiten und zu veröffentlichen, wurde honoriert aber auch weiter verstärkt gefordert. Im Umfeld von Kostenleistungsrechnung und Budgetierung wird dies eine große Herausforderung sein.

Uta Stühff

Aus der Rechtsprechung

Zur Nachforderung von Vermessungsgebühren bei wertabhängigen Gebühren (Oberverwaltungsgericht Lüneburg, Urteil vom 26.03.1999 2A 36/1996)

Sachverhalt:

Der Kläger beantragte telefonisch Ende 1988 bei dem Vermessungsbüro X einen Lageplan über sein Grundstück in B. Diesen Lageplan erstellte der Beklagte im Maßstab 1:500 am 31.01.1989 und ging dabei davon aus, dass es sich um einen Lageplan zu einem Bauvorhaben handeln sollte. Dementsprechend stellte er dem Kläger mit Leistungsbescheid vom 31.01.1989 Kosten in Höhe von 444,60 DM (Gebäudewert von 150 000 DM) in Rechnung. Gegen diesen Bescheid legte der Kläger mit Schreiben vom 03.02.1989 Widerspruch ein und machte geltend, dass er das Grundstück nicht zur Bebauung erworben habe und ein Wert von 19.500 DM zugrunde zu legen sei. Der Beklagte gab dem Widerspruch statt und erstellte einen 2. Leistungsbescheid vom 06.02.1989, indem er die Kosten auf 159,60 DM festsetzte.

Am 30.10.1991 beantragte der Kläger für das streitbefangene Grundstück in B unter Verwendung des vom Beklagten erstellten Lageplans eine Baugenehmigung für ein Einfamilienwohnhaus, die der zuständige Landkreis mit Bescheid vom 13.01.1992 erteilte.

Durch einen Feldvergleich stellte das Vermessungsbüro X fest, dass der Kläger auf seinem Grundstück ein Einfamilienhaus errichtet hatte. Mit Schreiben vom 20.12.1994 wies der Beklagte den Kläger darauf hin, dass er für seinen Bauantrag den Lageplan verwendet habe und forderte mit Bescheid vom 20.12.1994 nachzuzahlende Kosten in Höhe von 287,50 DM an. Der Bescheid vom 20.12.1994 konnte dem Kläger erst am 15.06.1995 zugestellt werden. Gegen diesen Bescheid legte der Kläger Widerspruch ein. Dieser wurde von der Bezirksregierung L mit Widerspruchsbescheid vom 04.04.1996 zurückgewiesen. Die Klage vor dem Verwaltungsgericht in L hatte keinen Erfolg. Die Berufung führte zur Aufhebung des Nachforderungsbescheides vom 20.12.1994.

Aus den Gründen:

.... Die Gebührenschuld entsteht gemäß § 6 NVwKostG mit der Beendigung der Amtshandlung; als Bemessungsgrundsatz für eine Gebühr, die hier nach dem Wert des Gegenstandes zu berechnen ist, bestimmt § 9 Abs. 2 NVwKostG, dass der Wert zur Zeit der Beendigung der Amtshandlung für die Gebühr maßgeblich ist, der zu diesem Zeitpunkt dem Gegenstandswert entspricht. Unter Beachtung dieser gesetzlichen Maßgaben entsprach der für die Gebührenbemessung maßgebliche Wert des Gegenstandes, hier die Erstellung eines Lageplanes für das Grundstück des Klägers, im Zeitpunkt der Amtshandlung im Januar 1989 einem Bauvorhabenwert von unter 20.000 DM. Der Kläger hat mit seinem Widerspruchsschreiben vom 3.02.1989 gegen den ersten Leistungsbescheid des Beklagten vorgebracht, daß der notariell beurkundete Grundstückswert 19.500 DM betrage. Damit belief sich der für die Bemessung

maßgebliche Wert im Zeitpunkt des Erbringens der Verwaltungsleistung auf einen Wert von unter 20.000 DM, für die lediglich die Mindestgebühr angesetzt werden kann.

Sofern man mit der Literatur (Loeser, Komm. z. NVwKostG, Stand: Januar 1999, § 9, Anm. 4d) die Auffassung vertritt, dass die Vorschrift des § 9 Abs. 2 NVwKostG einer erweiterten Auslegung nicht zugänglich sei, weil der Wortlaut ausdrücklich auf den Wert zur Zeit der Beendigung der Amtshandlung abstelle, kann eine nachträgliche Werterhöhung des Vorhabens insbesondere bei sich wertmäßig verändernden Gegenständen nicht mehr in die Gebührenbemessung einbezogen werden. Auf der Basis dieser Auffassung in Verbindung mit der sichtbar und objektiv dokumentierten Bauabsicht des Klägers im Oktober 1991 im Zeitpunkt des Eingangs des Bauantrages beim Landkreis L muss es bei der Festsetzung der Gebühr im Sinne des Leistungsbescheides vom 06.02.1989 bleiben. Für ein Erhöhungsverlangen des Beklagten ist danach nach dem eindeutigen Wortlaut des § 9 Abs. 2 NVwKostG i.V.m. § 1 Abs. 3 KOVerm kein Raum....

Allerdings ist der Senat der Auffassung, dass § 9 NVwKostG es zulässt, eine nachträgliche Werterhöhung oder Wertminderung innerhalb der Verjährungsfrist des § 8 Abs. 2 Satz 2 NVwKostG in die endgültige Gebührenbemessung noch einzubeziehen. Dies ergibt sich aus dem Rechtsgedanken, dass nach dem eindeutigen Wortlaut des § 8 Abs. 3 Satz 1 NVwKostG die Verjährung durch eine Zahlungsaufforderung – und zwar in Höhe des jeweils möglicherweise erhöhten oder verminderten Wertes – unterbrochen werden kann. Der Gesetzgeber geht also davon aus, dass die Zahlungsaufforderung des Gebührengläubigers auch noch deutlich nach dem Entstehen der Kostenschuld innerhalb der Verjährungsfrist erfolgen kann und dann den innerhalb der Verjährungsfrist bekannten Wert der Amtshandlung zugrunde legen darf.

Wenn man auf dieser Grundlage davon ausgeht, dass der Kläger – entgegen seiner ursprünglichen Darstellung – schon im Zeitpunkt der Erbringung der Amtshandlung des Beklagten im Januar 1989 eine Bauabsicht hatte, die er nach seinem eigenen späteren Vorbringen auch darin dokumentierte, dass er im Jahre 1990 mit der Baufirma G Kontakt aufnahm, ist der Anspruch des Beklagten auf Leistung der Gebührenschuld nach §§ 6 Abs. 1, 7 Abs. 1 NVwKostG im Jahre 1989 entstanden. Dieser entstandene Anspruch müsste sich nach dieser Geschehensentwicklung nach dem höheren Wert, nämlich dem Bauvorhabenwert, richten und danach eine Gebühr von 444,60 DM umfassen.

Für diesen Anspruch gilt als Verjährungsfrist § 8 Abs. 2 NVwKostG. Danach beginnt die Verjährung des Kostenanspruches mit dem Ablauf des Jahres, in dem die Kostenschuld entstanden ist. Die Verjährungsfrist beträgt 3 Jahre. Danach ist die erhöhte Kostenforderung des Beklagten aus dem Jahre 1989 mit Ablauf des 31.12.1992 verjährt gewesen. Die Voraussetzungen für eine Unterbrechung der Verjährung sind nicht festzustellen.....

Informationen aus der Verwaltung

Workshop für Arbeiten mit der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS)

Die Automationsunterstützung hat bei Arbeiten in der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen einen hohen Stand, so auch in der Wertermittlung. Dort erleichtert das im Aufbau befindliche „Wertermittlungs-Informationssystem WIS“ die Arbeit der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in erheblichem Maße, sowohl bei der Bodenrichtwertermittlung als auch bei Gutachten sowie bei Auswertungen und Analysen aus der Kaufpreissammlung. Kernstück dieses WIS ist die Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS). Aufgrund der vielfältigen Möglichkeiten der AKS kann dieses Programmsystem durchaus als „Expertensystem“ bezeichnet werden. Andere Bundesländer schauen zum Teil neidvoll auf Niedersachsen bezüglich dieser umfassenden EDV-Unterstützung. Einige Verwaltungen nutzen bekanntlich die AKS Niedersachsen.

Erstmals führte die Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung für Gutachterausschuss-Vorsitzende, stellvertretende Vorsitzende und deren Geschäftsstellenleiter/-leiterinnen eintägige Workshops durch, vorbereitet und durchgeführt vom Arbeitskreis „Vorbereitung der Wertermittlungen“ in Hannover im neuen EDV-Schulungsraum der LGN (Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen) an vier Tagen im Juli 1999, jeweils für die Teilnehmer aus einem Regierungsbezirk.

Ministerialrat Schmalgemeier vom Innenministerium gab zunächst einen Überblick über den Stand der Wertermittlung in Deutschland und speziell in Niedersachsen, wobei er insbesondere auf die wirtschaftliche Erledigung einging.

Professor Dr. Ziegenbein, seit 1977 Leiter des Arbeitskreises „Vorbereitung der Wertermittlung“ und seit Juni 1999 Leiter der Vermessungs- und Katasterbehörde Hannover, gab zunächst einen Überblick über die Automatisierte Kaufpreissammlung und deren Standardauswertemög-



Text zum Foto: Professor Dr. Ziegenbein, „Vater der AKS“, stellt im Workshop die „AKS“ vor.

lichkeiten. Vermessungsamtsrat Prehn (VKB Hameln) untermauerte diese Ausführungen mit praktischen Beispielen.

Vermessungsdirektor Dieter Kertscher von der Vermessungs- und Katasterbehörde Nienburg ging dann auf Modifizierungen von Standardauswerteaufträgen aus der AKS ein; und Herr Dipl.-Ing. Ruzyzka-Schwob, Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Nienburg/Weser, demonstrierte in überzeugender Weise am Bildschirm die Möglichkeiten, und vor allem die Vorteile, dieses Vorgehens für die Wertermittlung. Formulierungsanregungen für Gutachten rundeten den Informationsteil ab. Herr Ruzyzka-

Schwob zeigte darüber hinaus die mit dem Programmsystem vorhandene Möglichkeit auf, Auswertungen und Analysen mit der Kaufpreissammlung zu fahren, und diese nicht nur für eigene Zwecke zu nutzen, sondern auch Sachverständigen gegen Gebühr zur Verfügung zu stellen. Dieser Weg wäre ein weiterer konsequenter Schritt zur Nutzung der AKS und zur Transparenz des Grundstücksmarktes.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich diese vier eintägigen Workshop-Veranstaltungen mehr als gelohnt haben; wertvolle Anregungen für die tägliche Arbeit konnten mit nach Hause genommen werden.

Klaus Kertscher

Assessment-Center-Training für Vermessungsreferendare

Großes Engagement bewiesen die Vermessungsreferendarinnen und -referendare des Bezirks Weser-Ems. Sie luden am Samstag, dem 24. April 1999, auf eigene Kosten einen „Profi aus der Wirtschaft“ ein und erhielten auf diese Weise acht Stunden Informationen und Trainingseinheiten über das heute vielfach angewandte Bewerbungsauswahlverfahren „Assessment-Center (AC)“.

Das Foto zeigt Teilnehmer bei der Gruppenaufgabe „Wir bauen eine Stadt“, bei der Teamfähigkeit und Argumentationsgeschick getestet wird.

Das Seminar war ein voller Erfolg – alle Teilnehmer werden mit weniger Herzklopfen zum nächsten „AC“ fahren!

Klaus Kertscher



Anschriften der Mitarbeiter

Helmut Schmalgemeier, Ministerialrat im Niedersächsischen Innenministerium, Lavesallee 6, 30169 Hannover

Peter Schütz, Vermessungsoberamtsrat im Niedersächsischen Innenministerium, Lavesallee 6, 30169 Hannover

Andreas Christ, Vermessungsrat beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN), Podbielskistr. 331, 30659 Hannover

Prof. Dr.-Ing. Werner Ziegenbein, Vermessungsdirektor, Leiter der Vermessungs- und Katasterbehörde Hannover - Katasteramt -, Ständehausstr. 16, Postfach 33 09, 30033 Hannover

Anngret Brandt-Wehner, Vermessungsdirektorin, Leiterin der Vermessungs- und Katasterbehörde Osterholz/Verden - Katasteramt Osterholz-Scharmbeck -, Pappstr. 4, 27711 Osterholz-Scharmbeck

Dieter Kertscher, Vermessungsdirektor, Leiter der Vermessungs- und Katasterbehörde Nienburg - Katasteramt -, Brückenstr. 8, Postfach 14 25, 31564 Nienburg

Gerd Ruzyzka-Schwob, Dipl.-Ing. bei der Vermessungs- und Katasterbehörde Nienburg - Katasteramt -, Brückenstr. 8, Postfach 14 25, 31564 Nienburg

Holger Seifert, Vermessungsrat bei der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück - Katasteramt -, Mercatorstr. 4 und 6, 49080 Osnabrück

Heiko Rödenbeek, Vermessungsrat bei der Vermessungs- und Katasterbehörde Ostfriesland - Katasteramt Norden, Gartenstr. 4, 26506 Norden

Uta Stühff, Vermessungsoberärztin bei der Vermessungs- und Katasterbehörde Südostheide - Katasteramt Uelzen, Schillerstr. 30A, 29525 Uelzen

Werner Wagener, Vermessungsoberamtsrat bei der Bezirksregierung Lüneburg, Auf der Hude 2, 21339 Lüneburg

Prof. Klaus Kertscher, Vermessungsdirektor bei der Bezirksregierung Weser-Ems, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg

Redaktionsschluss für die „Nachrichten“

Heft 1	10. Januar
Heft 2	10. April
Heft 3	10. Juli
Heft 4	15. Oktober