

Sachwertanpassungsfaktoren 2015

Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 vom 01.07.2016 Seite 1399

Aufgrund des § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)¹ in Verbindung mit § 21 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO BauGB)² werden nachstehend für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)³ veröffentlicht.

A - Vorbemerkungen

1 - Verwendete Daten

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 21 bis 23 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Diese Anpassung an die Marktlage wurde anhand aller ausgewerteten, in die Kaufpreissammlung aufgenommenen Verkäufe auf dem Berliner Grundstücksmarkt des Zeitraumes von 01. Januar 2012 bis 30. Juni 2015 mit Hilfe mathematisch - statistischer Analysen in Form von Anpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis / Sachwert) abgeleitet. Den Analysen lagen insgesamt 4.766 Kauffälle zugrunde.

2 - Teilmarkt

Die Untersuchung erstreckte sich ausschließlich auf Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser bzw. Villen/ Landhäuser, die als Massiv- bzw. Fertighaus errichtet worden sind. Kauffälle, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Erstverkäufer erfolgte, sind in der Analyse enthalten.

B - Grundsätze der Kaufvertragsauswertung

Der Ableitung der Anpassungsfaktoren liegen folgende Annahmen zugrunde:

Es wurden nur echte Baujahre angesetzt. Es erfolgte keine Korrektur des Baujahres auf Grund von Modernisierungen. Eine Innenbesichtigung der Objekte erfolgte nicht. Es fand keine Überprüfung statt, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind. Es sind ausschließlich bezugsfreie Objekte in der Auswertung berücksichtigt.

1 - Ermittlung der Sachwerte

- Entsprechend der Gebäudetypen werden die NHK 2010 mit der Standardstufe 4 angesetzt (siehe Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, BAnz AT 18.10.2012 B1).
 - Ist das Dachgeschoss unter 50 % ausgebaut, wird der NHK-Typ nicht ausgebaut Dachgeschoss angewendet; ist das Dachgeschoss größer gleich 50 % ausgebaut, wird der NHK-Typ ausgebaut angewendet.

¹ BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

² DVO-BauGB vom 5. November 1998 (GVBl. S. 331), geändert durch Artikel I § 6 des Gesetzes vom 19. Juni 2006 (GVBl. S. 573)

³ ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

Bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen.

- Für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der NHK-Typ unterkellert angewendet.
- Für 3-geschossige Gebäudetypen sind die NHKs wie für 2-geschossige Gebäudetypen anzusetzen (in Abhängigkeit des Kellerausbaus, der Dachform und der Gebäudestellung).
- Eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt.
- Regionalfaktor 1,0
- Preisindex für Wohngebäude in Berlin zum Kaufzeitpunkt (2010 = 100) veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.
- Berechnung der Brutto-Grundfläche in Anlehnung an die DIN 277 – 1: 2005-02 (siehe Sachwertrichtlinie, BAnz AT 18.10.2012 B1).
- Gesamtnutzungsdauer beträgt konstant 80 Jahre
- Lineare Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWertV.
- **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Baujahren bis 1948:**
Guter Bauzustand: 55 Jahre
Normaler Bauzustand: 40 Jahre
Schlechter Bauzustand: 25 Jahre.
- **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Baujahren ab 1949:**

Baualter in Jahren	Bauzustand: gut	Bauzustand: normal	Bauzustand: schlecht
bis 2	80	75	70
3 – 7	75	70	65
8 – 12	70	65	60
13 – 17	65	60	55
18 – 22	60	55	50
23 – 27	55	50	45
28 – 32	55	45	40
33 – 37	55	40	35
38 – 42	55	40	30
43 – 47	55	40	25
48 – 52	55	40	25
53 – 57	55	40	25
ab 58	55	40	25

2 - Bodenwert

Für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kaufalles veröffentlichte Bodenrichtwert angesetzt. Eine GFZ-Anpassung wurde nicht vorgenommen.

(Internetadresse. www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte/)

3 - Außenanlagen

Der Kaufpreis ist um den Zeitwert der bauliche Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- bzw. Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobiler Anlagen wie z.B. Tresoranlagen,

Back- und Kühlanlagen) und den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden.

4 - Erläuterungen

Fertighäuser sind in industrieller Vorfertigung errichtete Ein- oder Zweifamilienhäuser.

Villen bzw. Landhäuser sind große in offener Bauweise bis 1945 errichtete, nach heutigem Zeitgeschmack meist aufwändig und großzügig gestaltete Ein- oder Zweifamilienhäuser mit ansprechender Fassade auf einem Grundstück mit Garten oder Park. Straßenseitige Fassaden in der Regel im Jugendstil bzw. im Stil des Historismus ausgebildet, bei Landhäusern häufig nicht besonders betont und repräsentativ. Landhäusern fehlt oft das Souterrain, bei Villen ist es meistens als Tiefparterre angelegt.

5 - Stadträumliche Wohnlagen

Eine Einflussgröße, insbesondere für den Wert von Bauland, Eigenheimen und Wohnungseigentum, ist die Lage im Stadtgebiet. Als ein Merkmal der unterschiedlichen Qualität des Wohnens in der Stadt fließt bei der Analyse des Kaufpreismaterials in der Regel das Merkmal „Wohnlage“ ein. Sie spiegelt die Lagequalität des Wohnumfeldes wider.

Der Differenzierung der Wohnlagen liegen folgende Kriterien zugrunde:

(Internetadresse: www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php)

1. Einfache Wohnlage
2. Mittlere Wohnlage
3. Gute Wohnlage
4. Sehr gute Wohnlage

6 - Baulicher Unterhaltungszustand

In dieser Veröffentlichung wird auf den baulichen Unterhaltungszustand der Immobilie Bezug genommen und wird mit gut, normal oder schlecht angegeben. Welche Kriterien sich hinter diesen Zustandsnoten verbergen, wird nachfolgend erläutert.

Der Differenzierung der baulichen Unterhaltungszustände liegen folgende Kriterien zugrunde:

(Internetadresse: www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php)

1. Guter Bauzustand
2. Normaler Bauzustand
3. Schlechter Bauzustand

7 - Erläuterungen zu den folgenden Tabellen

Neben den Sachwertanpassungsfaktoren werden auch

- die Mittelwerte derjenigen Daten, die bei der Berechnung der Sachwertanpassungsfaktoren aus dem Kaufpreismaterial eingeflossen sind, und
- die 5% und 95% Perzentile für die Einzelwerte (d.h. 90% aller verwendeten Daten lagen in diesem Bereich)

in den Tabellen 2 und 3 veröffentlicht.

Die Angabe dieser Datenbereiche soll den Sachverständigen ermöglichen, bei Wertermittlungen, in denen Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertanpassungsfaktoren einzuschätzen.

Für die einzelnen Gebäudetypen gemäß Tabelle 1 wurden Anpassungsfaktoren (siehe Tabellen 4 und 5) ermittelt:

Tabelle 1

Gebäudetyp
1. Freistehende Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenhäuser für alle Baujahre, Massiv- und Fertighäuser für Gesamt-Berlin
2. Villen/Landhäuser für die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an Frau Prokott (Tel. (030) 90139-5234).

C – Sachwertanpassungsfaktoren (Ursprüngliches RND-Modell)

1 – Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

Tabelle 2 : Darstellung der Mittelwerte inkl. der 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte, d.h. 90% aller verwendeten Daten liegen innerhalb dieses Bereiches:

Gruppe ⁴	Anzahl	Kaufpreis / Sachwert			Grundstücksfläche (m ²)			Brutto-Grundfläche (m ²)			Bodenwertrichtwert zum Vertragsjahr pro m ² Fläche		
		\bar{X} 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzel- werte	Min.	Max.	\bar{X} 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzel- werte	Min.	Max.	\bar{X} 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzel- werte	Min.	Max.	\bar{X} 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzel- werte	Min.	Max.
1.	4.184	1,051 0,635-1,570	0,36	2,13	535 180-985	102	1.275	246 139-403	64	487	207 100-420	75	1.150
2.	87	1,485 0,836-2,286	0,61	2,84	1.342 752-2.426	676	3.514	692 416-1.055	315	1.130	528 310-900	300	950

⁴ Nummerierung entspricht Tabelle 1

Tabelle 3 : Darstellung der Mittelwerte inkl. der 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte, d.h. 90% aller verwendeten Daten liegen innerhalb dieses Bereiches:

Gruppe ⁵	Anzahl	NHK10 ⁶			Sachwert des Grundstücks			tatsächliche GFZ			Bauzustand		Wohnlage	
		\bar{X} 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzel- werte	Min.	Max.	\bar{X} 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Ein- zelwerte	Min.	Max.	\bar{X} 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	gut normal schlecht Anteil in %	einfach mittel gut sehr gut Anteil in %		
1.	4.184	979 825-1.215	740	1.420	278.647 139.759-489.826	60.378	1.002.505	0,33 0,12-0,73	0,05	1,29	38 60 2	30 52 17 1		
2.	87	986 880-1.017	880	1.105	1.144.125 629.975-1.913.614	523.941	2.313.578	0,37 0,18-0,61	0,14	0,69	56 40 4	0 0 75 25		

Zu 1.: Bezirke: Pankow: 8 %, Charlottenburg-Wilmersdorf: 1 %, Spandau: 12 %, Steglitz-Zehlendorf: 16 %, Tempelhof-Schöneberg: 10 %, Neukölln: 12 %, Treptow-Köpenick: 3 %, Marzahn-Hellersdorf: 12 %, Lichtenberg: 6 %, Reinickendorf: 20 %.

Zu 2.: Bezirke: Charlottenburg-Wilmersdorf: 10 %, Steglitz-Zehlendorf: 90 %

⁵ Nummerierung entspricht Tabelle 1

⁶ Normalherstellungskosten 2010 und Regionalfaktor (1,0)

2 – Sachwertanpassungsfaktoren

Tabelle 4

Sachwertanpassungsfaktoren für Gesamt-Berlin ⁷								
Sachwert des Grundstücks (EUR)								
100.000	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000	450.000	500.000
1,062	1,048	1,034	1,020	1,006	0,992	0,978	0,964	0,950

Korrekturwerte (Additionskonstanten):

Stadträumliche Wohnlage

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	0
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	0
Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage:	+0,198
Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage:	+0,410

Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	0
Gebäude in normalem Bauzustand:	0
Gebäude in schlechtem Bauzustand:	-0,085

Gebäudestellung

Gebäudestellung freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	-0,077
Gebäudestellung Doppelhaushälfte:	0
Gebäudestellung Reihenendhaus:	+0,076
Gebäudestellung Reihenhäuser:	+0,159

Gebäudekonstruktion

Fertighaus:	-0,087
Massivhaus:	0

Baujahrsgruppen

Baujahrsgruppen kleiner 1925:	-0,091
Baujahrsgruppen 1925-1945:	-0,111
Baujahrsgruppen 1946-1959:	-0,145
Baujahrsgruppen 1960-1969:	-0,167
Baujahrsgruppen 1970-1984:	-0,084
Baujahrsgruppen 1985-1999:	0
Baujahrsgruppen größer 1999:	0

Kaufvertragsjahr

Jahr 2012:	0
Jahr 2013:	+0,060
Jahr 2014:	+0,095
Jahr 2015:	+0,146

Stadtlagen

Westteil:	+0,066
Ostteil:	0

⁷ 4.184 Kauffälle (ohne Villen/Landhäuser)

Tabelle 5

**Sachwertanpassungsfaktoren für Villen/Landhäuser⁸,
für die Baujahre bis einschließlich 1945
in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf**

Sachwert des Grundstücks (EUR)						
600.000	850.000	1.100.000	1.350.000	1.600.000	1.850.000	2.000.000
1,548	1,465	1,382	1,299	1,216	1,133	1,083

Korrekturwerte (Additionskonstanten):

Stadträumliche Wohnlage

		<u>tatsächliche GFZ</u>	
Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	keine statistische Aussage möglich	tatsächliche GFZ von 0,2:	-0,244
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	keine statistische Aussage möglich	tatsächliche GFZ von 0,3:	-0,122
Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage:	0	tatsächliche GFZ von 0,4:	0
Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage:	0	tatsächliche GFZ von 0,5:	+0,122
		tatsächliche GFZ von 0,6:	+0,244

Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	+0,281
Gebäude in normalem Bauzustand:	0
Gebäude in schlechtem Bauzustand:	0

Baujahrsgruppen

Baujahrsgruppen kleiner 1925:	0
Baujahrsgruppen 1925-1945:	0

Die Kaufvertragsjahre haben keinen signifikanten Einfluss.

⁸ 87 Kauffälle