

Sachwertfaktoren 2016

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

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 vom 30.12.2016 Seite 3755

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

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 21 bis 23 ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Dabei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen. Bei Anwendung ist auf Modellkonformität zu achten.

1 - Zeitraum der verwendeten Daten

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren wurde in der Kaufpreissammlung nach Kauffällen in einem Zeitraum vom 01. Januar 2013 bis zum 30. Juni 2016 recherchiert. Den mathematisch-statistischen Analysen lagen insgesamt 4.622 Kauffälle zugrunde.

2 - Teilmarkt

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

B - Grundsätze der Kaufvertragsauswertung

Der Ableitung von Sachwertfaktoren liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Es wurden nur ursprüngliche 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 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)

1 - Ermittlung der Sachwerte

- Für die jeweiligen Gebäudetypen werden die NHK 2010 mit der Standardstufe 4 angesetzt (siehe Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, BAnz AT 18.10.2012 B1). Dabei ist folgendes zu beachten:
 - Ist das Dachgeschoss unter 50 % ausgebaut, wird der NHK-Typ nicht ausgebautes Dachgeschoss angewendet; ist das Dachgeschoss größer gleich 50 % ausgebaut, wird der NHK-Typ ausgebaut angewendet.
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 in Abhängigkeit des Kellerausbaus, der Dachform und der Gebäudestellung anzusetzen.
 - Eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt.
- Der Regionalfaktor beträgt 1,0
- Als Baupreisindex ist der Preisindex für Wohngebäude in Berlin zum Kaufzeitpunkt (2010 = 100) veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg anzusetzen.
- Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgt in Anlehnung an die DIN 277 – 1: 2005-02 (siehe Sachwertrichtlinie, BAnz AT 18.10.2012 B1).
- Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre
- Für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWertV wird die lineare Abschreibung angesetzt.
- Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt bei Baujahren bis 1948 in Abhängigkeit vom Bauzustand:
 - Guter Bauzustand: 55 Jahre
 - Normaler Bauzustand: 40 Jahre
 - Schlechter Bauzustand: 25 Jahre.
- Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt bei Baujahren ab 1949 in Abhängigkeit vom Bauzustand:

| 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: <http://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte/>)

3 - Bauliche Anlagen

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.

Fertighäuser sind in industrieller Vorfertigung errichtete Ein- oder Zweifamilienhäuser.

4 - Außenanlagen

Der Kaufpreis ist um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- bzw. Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlagen wie z.B. Tresoranlagen, Back- und Kühlanlagen) und den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden.

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.

Die Wohnlage wird nach den folgenden Kategorien unterschieden:

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

Die Kriterien zur Differenzierung der Wohnlagen werden unter der Internetadresse: <http://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php> beschrieben.

6 - Baulicher Unterhaltungszustand

Eine weitere Einflussgröße auf den Wert von bebauten Grundstücken ist der bauliche Unterhaltungszustand der baulichen Anlagen. Er fließt in die Analyse des Kaufmaterials ein und wird mit 3 Zustandsnoten beschrieben. Der bauliche Unterhaltungszustand wird nach den folgenden 3 Zustandsnoten unterschieden:

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

Die Kriterien zur Differenzierung der baulichen Unterhaltungszustände werden unter der Internetadresse: www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php beschrieben.

7 - Erläuterungen zu den folgenden Tabellen

Für die mathematisch-statistische Analyse zur Ableitung von Sachwertfaktoren wurden die verwendeten Kauffälle in 2 Gruppen mit unterschiedlichen Gebäudetypen gemäß Tabelle 1 eingeteilt

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 |

Neben den Sachwertfaktoren werden auch

- die Mittelwerte derjenigen Daten, die bei der Berechnung der Sachwertfaktoren 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 Sachwertfaktoren einzuschätzen.

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

C – Sachwertfaktoren

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. | 4.102 | 1,107 0,678-1,670 | 0,49 | 2,17 | 533 180-975 | 102 | 1.266 | 247 140-402 | 64 | 487 | 230 110-480 | 70 | 1.700 |

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. | 4.102 | 975 825-1.215 | 775 | 1.420 | 292.845 143.919-516.438 | 60.378 | 1.888.393 | 0,32 0,11-0,70 | 0,06 | 1,42 | 37 61 2 | 31 50 18 1 | | |

Zu 1.: Bezirke: Pankow: 8 %, Charlottenburg-Wilmersdorf: 2 %, Spandau: 13 %, Steglitz-Zehlendorf: 16 %, Tempelhof-Schöneberg: 10 %, Neukölln: 13 %, Treptow-Köpenick: 2 %, Marzahn-Hellersdorf: 11 %, Lichtenberg: 5 %, Reinickendorf: 20 %.

⁵ Nummerierung entspricht Tabelle 1

⁶ Normalherstellungskosten 2010 und Regionalfaktor (1,0)

2 – Sachwertfaktoren

Tabelle 4

| Sachwertfaktoren für Gesamt-Berlin ⁷ 2016 | | | | | | | | |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Sachwert des Grundstücks (EUR) | | | | | | | | |
| 100.000 | 150.000 | 200.000 | 250.000 | 300.000 | 350.000 | 400.000 | 450.000 | 500.000 |
| 1,323 | 1,307 | 1,292 | 1,276 | 1,261 | 1,245 | 1,230 | 1,214 | 1,199 |

Korrekturwerte (Additionskonstanten):

Stadträumliche Wohnlage

| | |
|---|--------|
| Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage: | 0 |
| Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage: | +0,019 |
| Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage: | +0,218 |
| Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage: | +0,308 |

Bauzustand

| | |
|------------------------------------|--------|
| Gebäude mit gutem Bauzustand: | 0 |
| Gebäude mit normalem Bauzustand: | 0 |
| Gebäude mit schlechtem Bauzustand: | -0,073 |

Gebäudestellung

| | |
|--|--------|
| Gebäudestellung freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus: | -0,102 |
| Gebäudestellung Doppelhaushälfte: | 0 |
| Gebäudestellung Reihenendhaus: | 0 |
| Gebäudestellung Reihenhaushaus: | +0,163 |

Gebäudekonstruktion

| | |
|-------------|--------|
| Fertighaus: | -0,093 |
| Massivhaus: | 0 |

Baujahrsgruppen

| | |
|-------------------------------|--------|
| Baujahrsgruppen kleiner 1925: | -0,104 |
| Baujahrsgruppen 1925-1945: | -0,120 |
| Baujahrsgruppen 1946-1959: | -0,123 |
| Baujahrsgruppen 1960-1969: | -0,174 |
| Baujahrsgruppen 1970-1984: | -0,058 |
| Baujahrsgruppen 1985-1999: | 0 |
| Baujahrsgruppen größer 1999: | 0 |

Stadtlagen

| | |
|-----------|--------|
| Westteil: | 0 |
| Ostteil: | -0,051 |

Tabelle 5

⁷ 4.102 Kauffälle (ohne Villen/Landhäuser)

Sachwertfaktoren für Villen/Landhäuser
Für die Baujahre bis einschließlich 1945
In den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf

Aus den in die statistisch-mathematische Analyse eingegangenen Kauffällen konnte kein Regressionsmodell und somit keine Sachwertfaktoren abgeleitet werden.