

Faktoren zur Anpassung des Sachwerts von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 59 vom 17. November 1989 Seite 2270 ff.

Aufgrund des § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253 I GVBl. 1987 S. 201), geändert durch Artikel 21 § 5 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093 I GVBl. S. 1378), in Verbindung mit § 20 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 22. September 1989 (GVBl. S. 1738) werden Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt veröffentlicht.

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 7 und 21 bis 25 der Wertermittlungsverordnung vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209 I GVBl. 1989 S. 13) 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 der Jahre 1986 bis 1988 mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen in Form von Anpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis / Sachwert) abgeleitet.

Die Anpassungsfaktoren wurden mit folgenden Ansätzen des Sachwertverfahrens abgeleitet:

- pauschalierte Normalherstellungskosten mit Basis 1913 in M/m^3 Bruttorauminhalt wie folgt (je nach Ausstattung):

Bezirke	Baujahr	vor	1921 bis	1930 bis	1948 bis	nach
		1920	1929	1944	1970	1970
Charlottenburg, Wilmersdorf, Zehlendorf, Steglitz		22-23	22-24	22-25	23-25	23-26
Spandau, Tempelhof, Neukölln, Reinickendorf		20-21	20-22	21-22	21-23	22-24

- wirtschaftliche Gebäudenutzungsdauer von
90 Jahren für Baujahre vor 1920
80 Jahren für Baujahre ab 1920

- Benutzung der Abschreibungsformel nach Ross für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters.

Die Analysen der Verhältnisse Kaufpreis/Sachwert ergaben gesicherte Abhängigkeiten von der Grundstücksfläche, dem Baujahr und teilweise von der Lage.

Die Analysen der Verhältnisse Kaufpreis / Sachwert ergaben statistisch gesicherte Abhängigkeiten von der Grundstücksfläche, dem Baujahr und der Gebäudezustandsnote (1 = sehr guter Zustand, 5 = mangelhafter Zustand). Die durchschnittlichen Anpassungsfaktoren sind in den nachfolgenden Tabellen getrennt nach den- Teilmärkten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser sowie Landhäuser und Villen zusammengefaßt.

Innerhalb der Tabellen kann linear interpoliert werden.

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an Herrn Lange (Tel. (030) 90139-5232).

Tabelle 1

**Sachwertanpassungsfaktoren
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
in Wohngebieten der offenen Bauweise**

Baujahr	Grundstücksfläche m ²						Zu- oder Ab- schläge bei Ab- weichung von Zustandsnote 3
	400	600	800	1000	1200	1400	
1900	1,21 1,26	1,19 1,23	1,17 1,21	1,15 1,18	1,13 1,15	1,11 1,13	Zustandsnote 2: + 0,08
1905	1,16 1,20	1,14 1,18	1,12 1,15	1,10 1,13	1,08 1,10	1,06 1,07	Zustandsnote 4: - 0,07
1910	1,12 1,15	1,10 1,12	1,08 1,10	1,06 1,07	1,04	1,02	Zustandsnote 5: - 0,15
1915	1,07 1,09	1,05 1,07	1,03 1,04	1,01 1,02	0,99	0,97 0,96	
1920	1,03 1,04	1,01	0,99	0,97 0,96	0,95 0,94	0,93 0,91	
1925	0,98 0,99	0,96	0,94 0,93	0,92 0,91	0,90 0,88	0,88 0,86	
1930	0,94 0,93	0,92 0,90	0,90 0,88	0,88 0,85	0,86 0,83	0,84 0,80	
1935	0,89 0,88	0,87 0,85	0,85 0,82	0,83 0,80	0,81 0,77	0,79 0,75	
1940	0,85 0,82	0,83 0,80	0,81 0,77	0,79 0,74	0,77 0,72	0,75 0,69	
1950	0,79	0,77	0,75	0,73	0,72	0,70	Zustandsnote 2: + 0,04
1955	0,76	0,75	0,73	0,71	0,69	0,67	Zustandsnote 4: - 0,05
1960	0,74	0,72	0,70	0,69	0,67	0,65	
1965	0,72	0,70	0,68	0,65	0,63	0,62	
1970	0,70	0,68	0,66	0,62	0,60		Zustandsnote 1: + 0,02
1975	0,75	0,73	0,69	0,65	0,62		Zustandsnote 2: + 0,01
1980	0,82	0,78	0,74	0,70	0,66		Zustandsnote 4: - 0,02
1985	0,87	0,83	0,79	0,75	0,71		

1,23

1,28 abweichender Anpassungsfaktor für einfache Wohnlagen (Heiligensee, Lübars, Staaken, Lichtenrade, Rudow, Buckow, Britz, Marienfelde)

Tabelle 2

**Sachwertanpassungsfaktoren
für Reihen- und Doppelhäuser
in Wohngebieten der offenen Bauweise**

Baujahr	Grundstücksfläche m ²							Zu- oder Ab- schläge bei Ab- weichung von Zustandsnote 3
	200	300	400	500	600	700	800	
1910	1,41	1,36	1,30	1,24	1,18	1,12	1,07	Zustandsnote 2: + 0,10 Zustandsnote 4: - 0,11 Zustandsnote 5: - 0,21
1915	1,36	1,30	1,25	1,19	1,13	1,07	1,01	
1920	1,31	1,25	1,19	1,14	1,08	1,02	0,96	
1925	1,26	1,20	1,14	1,08	1,03	0,97	0,91	
1930	1,21	1,15	1,09	1,03	0,98	0,92	0,86	
1935	1,16	1,10	1,04	0,98	0,92	0,87	0,81	
1940	1,10	1,05	0,99	0,93	0,87	0,81	0,76	
1950	1,04	0,98	0,92	0,86	0,80	0,74	0,68	
1955	1,02	0,96	0,90	0,84	0,78	0,72	0,66	
1960	1,00	0,94	0,88	0,82	0,76	0,70	0,64	
1965	0,98	0,92	0,86	0,80	0,74	0,68	0,61	
1970	0,96	0,90	0,84	0,78	0,71	0,65	0,59	
1975	0,94	0,88	0,82	0,75	0,69	0,63	0,57	
1980	0,92	0,86	0,79	0,73	0,67	0,61	0,55	
1985	0,90	0,83	0,77	0,71	0,65	0,59	0,53	

Tabelle 3

**Sachwertanpassungsfaktoren
für Landhäuser und Villen
in Wohngebieten der offenen Bauweise**

Baujahr	Grundstücksfläche m ²						Zu- oder Ab- schläge bei Ab- weichung von Zustandsnote 3
	500	1000	1500	2000	2500	3000	
1900	1,17	1,11	1,05	0,99	0,93	0,87	Zustandsnote 2: + 0,06 Zustandsnote 4: - 0,05 Zustandsnote 5: - 0,10
1905	1,13	1,07	1,01	0,95	0,89	0,83	
1910	1,09	1,03	0,97	0,91	0,85	0,79	
1915	1,04	0,98	0,92	0,86	0,80	0,74	
1920	1,00	0,94	0,88	0,82	0,76	0,70	
1925	0,96	0,90	0,84	0,78	0,72	0,66	
1930	0,92	0,86	0,80	0,74	0,68	0,62	
1935	0,87	0,81	0,75	0,69	0,63	0,57	
1940	0,83	0,77	0,71	0,65	0,59	0,53	