

Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums

zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG)¹

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 11 vom 16.03.2012 Seite 373 ff.
(berichtigte Version)

A. Ableitung und Verwendung der Vergleichsfaktoren

0. Nachträgliche Ergänzung vom 14.07.2017

In der Veröffentlichung über Vergleichsfaktoren (ABl. S. 373 ff.) ist die jüngste Baujahrsgruppe jeweils durch eine Spanne ausgewiesen. Diese Vergleichsfaktoren können auch bis zur nächsten Veröffentlichung für jüngere Baujahre, die über die Spanne hinausgehen, angewendet werden.

1. Verwendungszweck

Die Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV² sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird der Grundbesitzwert des zu bewertenden Grundstücks entweder aus **Vergleichspreisen** für vergleichbare Grundstücke oder aus **Vergleichsfaktoren** ermittelt.

Anstelle von Vergleichspreisen können die vom Gutachterausschuss abgeleiteten **Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum** (mit der Bezugseinheit „Wohnfläche“) herangezogen werden.

Nach Ansicht des Gutachterausschusses stellen die ermittelten Vergleichsfaktoren eine geeignete Grundlage für die Ermittlung des steuerlich relevanten Vergleichswertes im Sinne von § 183 Abs. 2 in Verbindung mit den §§ 9, 157 und 182 Abs. 2 BewG dar. Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren enthalten sowohl den Wert für den Grund und Boden als auch für die Gebäude.

Die nachstehenden Vergleichsfaktoren sind nicht für eine gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB³ geeignet.

2. Verwendete Daten

Anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind 37.093 Kauffälle in der Rechtsform des Wohnungseigentums mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2008 bis zum August 2011 selektiert und mit Hilfe der statistischen

¹ BewG in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 7. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2592) geändert worden ist.

² Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

³ Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Baumanalyse Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV für Wohnungseigentum ermittelt worden. Die Baumanalyse differenziert die Gesamtheit aller Verkäufe derart, dass sich daraus die vorgelegte Baumstruktur ergibt.

3. Gebietsweise Anwendbarkeit

Die Berechnung des statistischen Modells erfolgte für das Stadtgebiet von Berlin. Im Rahmen der Verwaltungsreform entstanden 2001 aus den ehemaligen 23 Bezirken durch Zusammenlegungen zwölf neue Bezirke. Diese Analyse stellt wegen der hohen statistischen Signifikanz der Altbezirke auf die 23 Bezirke vor der Verwaltungsreform ab. Aufgrund der Vorgabe „Altbezirk“ ergaben sich durch die Analyse ein Startbaum und vier (nachfolgend mit I bis IV bezeichnete) separate „Bäume“.

Baum I ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:

Mitte
Prenzlauer Berg

Baum II ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:

Wilmerdorf
Pankow
Charlottenburg
Kreuzberg
Köpenick
Zehlendorf
Schöneberg
Lichtenberg
Tiergarten
Friedrichshain
Weißensee

Baum III ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:

Steglitz
Treptow
Hohenschönhausen

Baum IV ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:

Spandau
Wedding
Tempelhof
Marzahn
Reinickendorf
Neukölln
Hellersdorf

4. Teilmarkt

Die Marktuntersuchung erstreckte sich ausschließlich auf Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohneinheiten). Kauffälle von Wohnungseigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie von Teileigentum sind in dieser Analyse nicht enthalten. Für diese Objekte kann das Modell keine Aussage treffen. Kauffälle von Wohnungseigentum bei bestehenden Erbbaurechten sind ebenfalls nicht enthalten.

Die Durchschnittspreise in den Endknoten der Baumanalyse enthalten keine Preisanteile für Garagen, Sammelgaragen oder Wageneinstellplätzen im Sondereigentum oder im Sondernutzungsrecht.

B. Datenbasis

1. Baujahr

Es wurden nur tatsächliche Baujahre angesetzt. Es erfolgte keine Korrektur des Baujahres aufgrund von Modernisierungen.

2. Ausstattung und baulicher Unterhaltungszustand

Eine Innenbesichtigung der Objekte erfolgte nicht. Die konkrete Ausstattung und der bauliche Unterhaltungszustand der Objekte (z.B. Modernisierung und energetische Eigenschaften) zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses sind nicht bekannt.

3. Bodenwert

Für den Bodenwert wurde der letzte vor dem jeweiligen Kaufvertragsdatum veröffentlichte Bodenrichtwert (BRW) ohne Anpassung an Maß und Art der baulichen Nutzung oder Mikrolage angesetzt.

4. Die stadträumlichen Wohnlagen

Die Lage im Stadtgebiet ist eine der Einflussgrößen, insbesondere für den Wert von Bauland, Eigenheimen und Wohnungseigentum. 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 Wohnlagenzuordnung orientiert sich am Berliner Mietspiegel in der jeweils zum Kaufzeitpunkt gültigen Fassung. Eine Orientierung bietet die zum Mietspiegel gehörende Wohnlagenkarte für Berlin (Internetadresse: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/>).

Der Differenzierung der Wohnlagen liegen folgende Kriterien zugrunde: (siehe www.gutachterausschuss-berlin.de → Home → Service → Begleitmaterialien zu den Produkten → Definition der Wohnlage):

1. Einfache Wohnlage
2. Mittlere Wohnlage

3. Gute Wohnlage
4. Sehr gute Wohnlage

5. Wohnfläche

Die Gruppierung nach Wohnfläche orientiert sich am Berliner Mietspiegel. Die Wohnfläche wurde in der Regel der Teilungserklärung entnommen.

1. Wohnfläche < 40 m²
2. Wohnfläche ≥ 40 m² und < 60 m²
3. Wohnfläche ≥ 60 m² und < 90 m²
4. Wohnfläche ≥ 90 m² und < 130 m²
5. Wohnfläche ≥ 130 m² und < 170 m²
6. Wohnfläche ≥ 170 m²

6. Objektförderung zum Zeitpunkt der Errichtung der Wohnanlage

1. freifinanzierter Wohnungsbau
2. sozialer oder steuerbegünstigter Wohnungsbau
Es handelt sich hierbei ausschließlich um Eigentumswohnungen in Neubauten, die entweder im sogenannten 1. Förderweg des sozialen Wohnungsbaus oder steuerbegünstigt im Zeitraum zwischen 1951 und 1983 errichtet worden sind.

7. Wohnungsart

1. Etagenwohnung (normal)
2. Dachgeschosswohnung, Penthouse, Loft

8. Geschosslage nach Teilungserklärung bzw. den Plänen zur Erteilung der Abgeschlossenheit

1. Erdgeschoss, Souterrain, Tiefparterre
2. Hochparterre, Obergeschoss

9. Verfügbarkeit

1. vermietet, verpachtet
2. bezugsfrei

C. Vergleichsfaktoren

siehe beiliegende Grafiken „Bezirksknoten I bis IV“

Wie sind die Vergleichsfaktoren anzuwenden?

Folgendes **Beispiel** soll den prinzipiell einfachen Rechengang veranschaulichen. Das zu bewertende Beispielobjekt wird wie folgt beschrieben

A. Objektdaten

- A. Eigentumswohnung in Steglitz
- B. Altbau (Baujahr 1905)
- C. Größe 71 m²
- D. Bodenrichtwert 500,- EUR/m²
- E. bezugsfrei

B. Baumanalyse

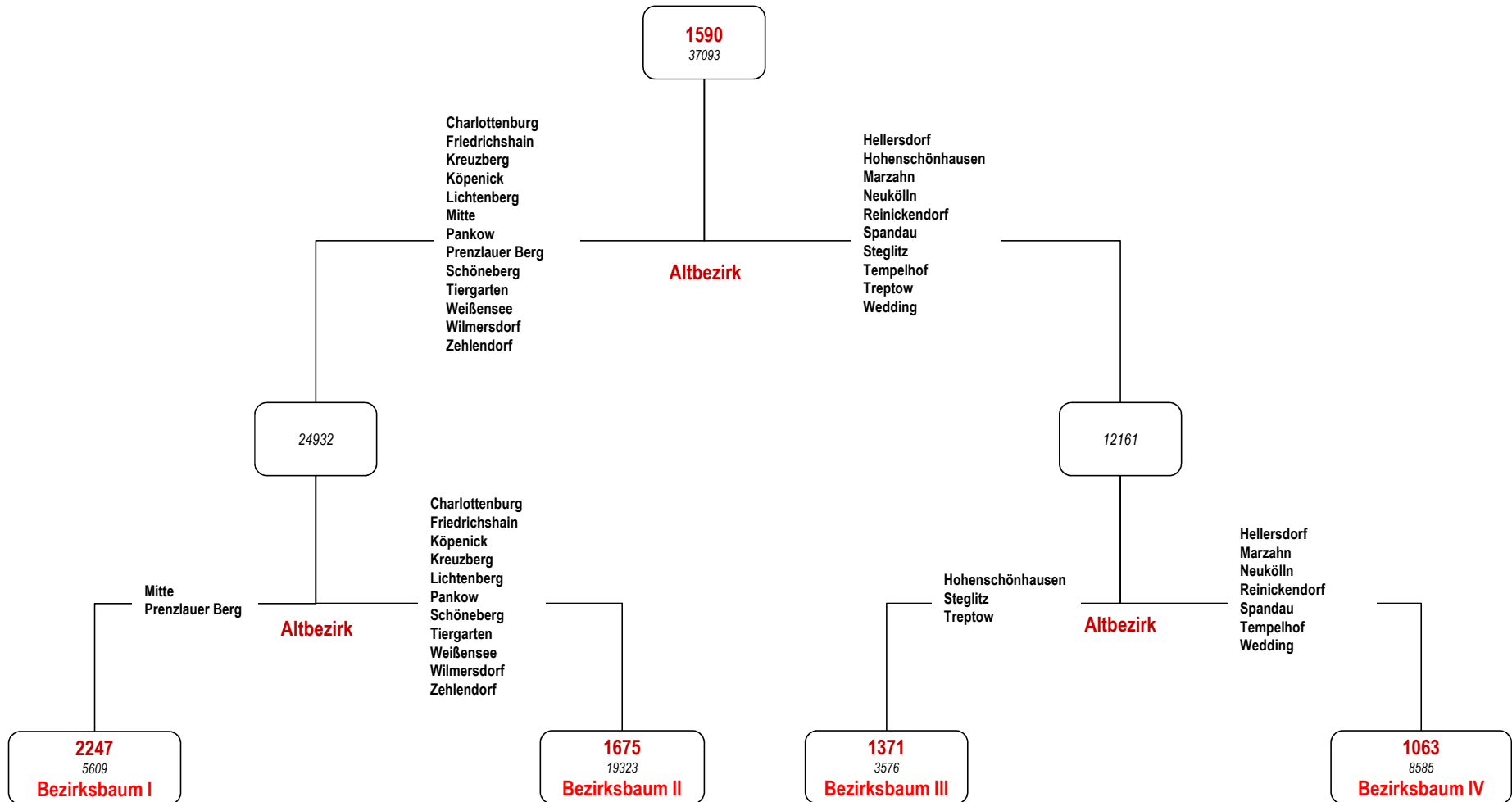
- 1. Bezirksknoten III „Altbezirk Steglitz“
- 2. Baujahr vor 1920
- 3. Wohnfläche: < 90 m²
- 4. Baujahr vor 1920
- 5. BRW: > 145,- EUR/m²
- 6. BRW: > 355,- EUR/m²
- 7. **Vergleichswertfaktor: Endknoten 20 „bezugsfrei“ = 1.312,- EUR/m²**

Ausgehend vom durchschnittlichen Objektwert mit einem Vergleichsfaktor von 1.312,- EUR/m² errechnet sich der Grundbesitzwert für das zu bewertende Wohnungseigentum ohne Garage oder Stellplatz wie folgt:

$$1.312,- \text{ EUR/m}^2 * 71 \text{ m}^2 = 93.152,- \text{ EUR}$$

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

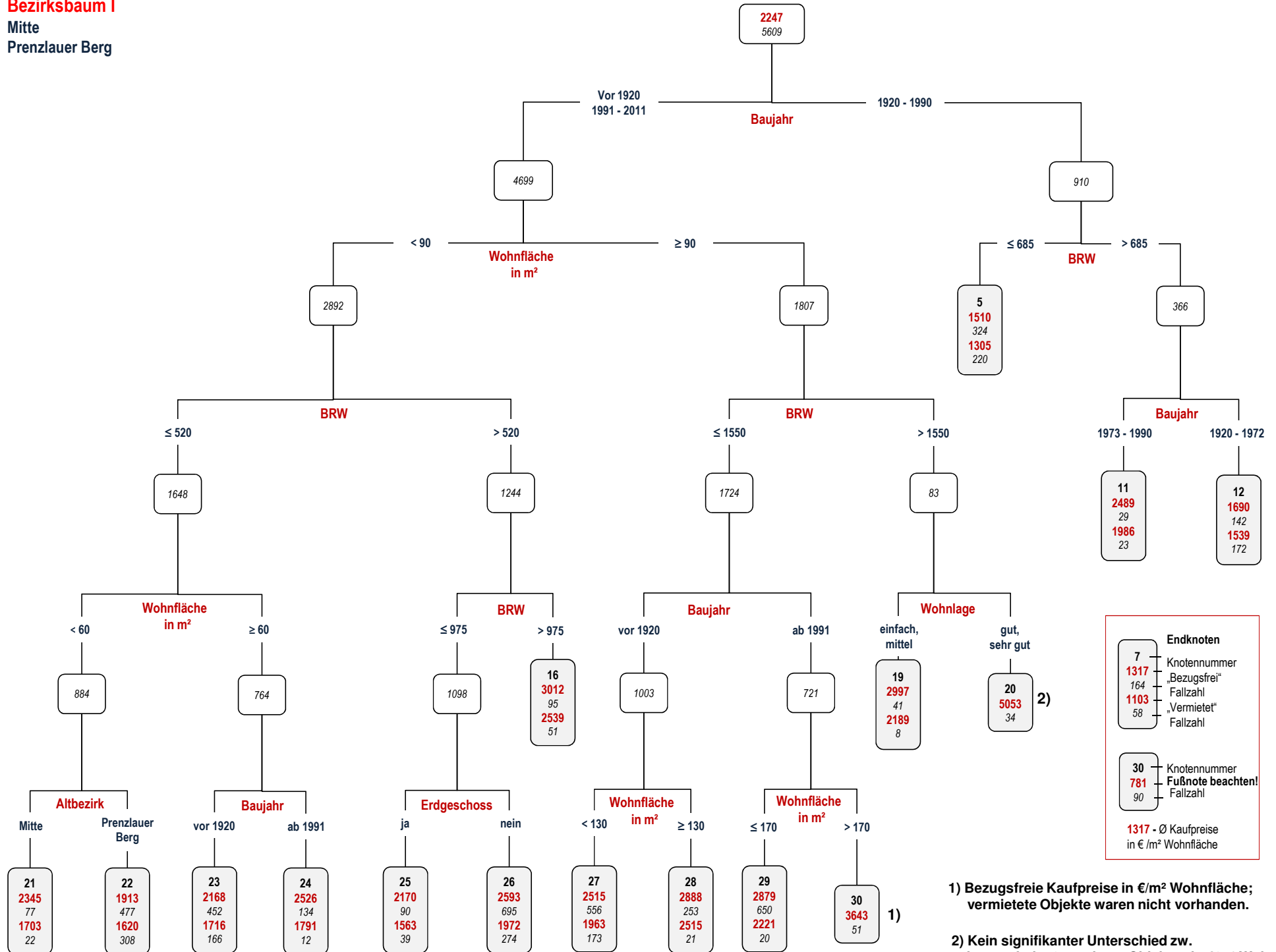
Startbaum / Altbezirke



1675 — Ø Kaufpreis in € /m² Wohnfläche
 19323 — Fallzahl

Bezirksbaum I

Mitte
Prenzlauer Berg

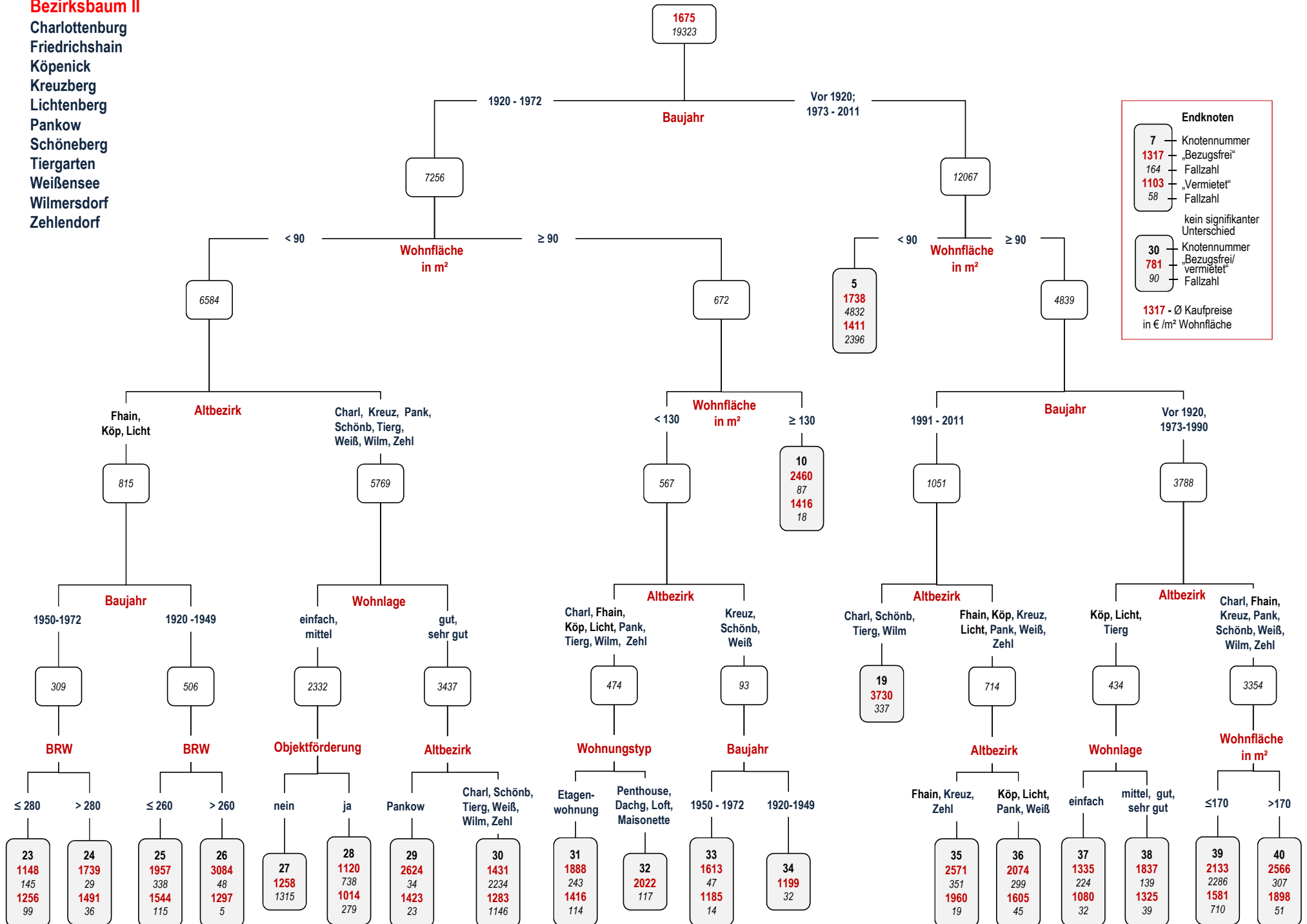


1) Bezugsfreie Kaufpreise in €/m² Wohnfläche; vermietete Objekte waren nicht vorhanden.

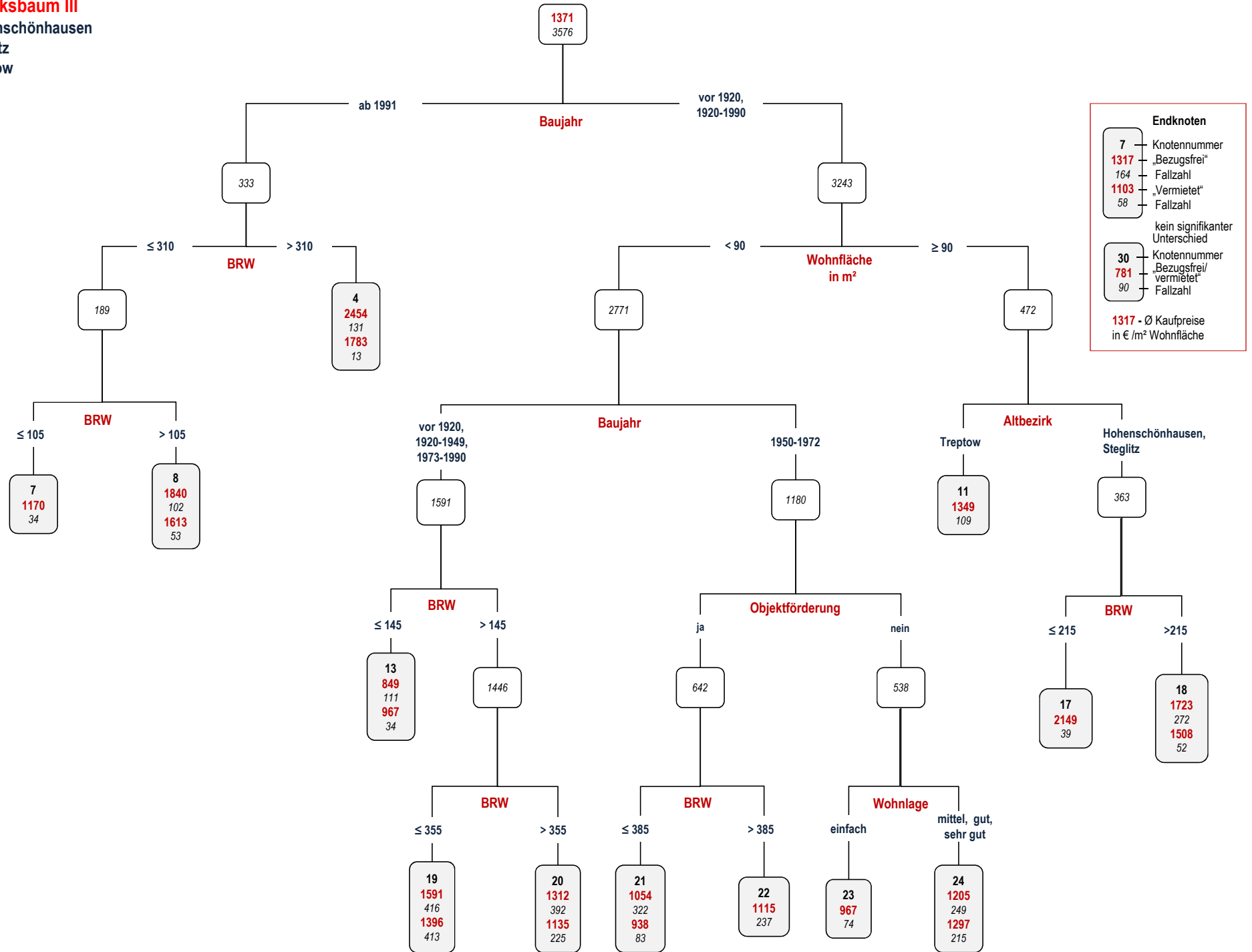
2) Kein signifikanter Unterschied zw. bezugsfreien/ vermieteten Objekten in €/m² Wohnfläche

Bezirksbaum II

Charlottenburg
 Friedrichshain
 Köpenick
 Kreuzberg
 Lichtenberg
 Pankow
 Schöneberg
 Tiergarten
 Weißensee
 Wilmersdorf
 Zehlendorf

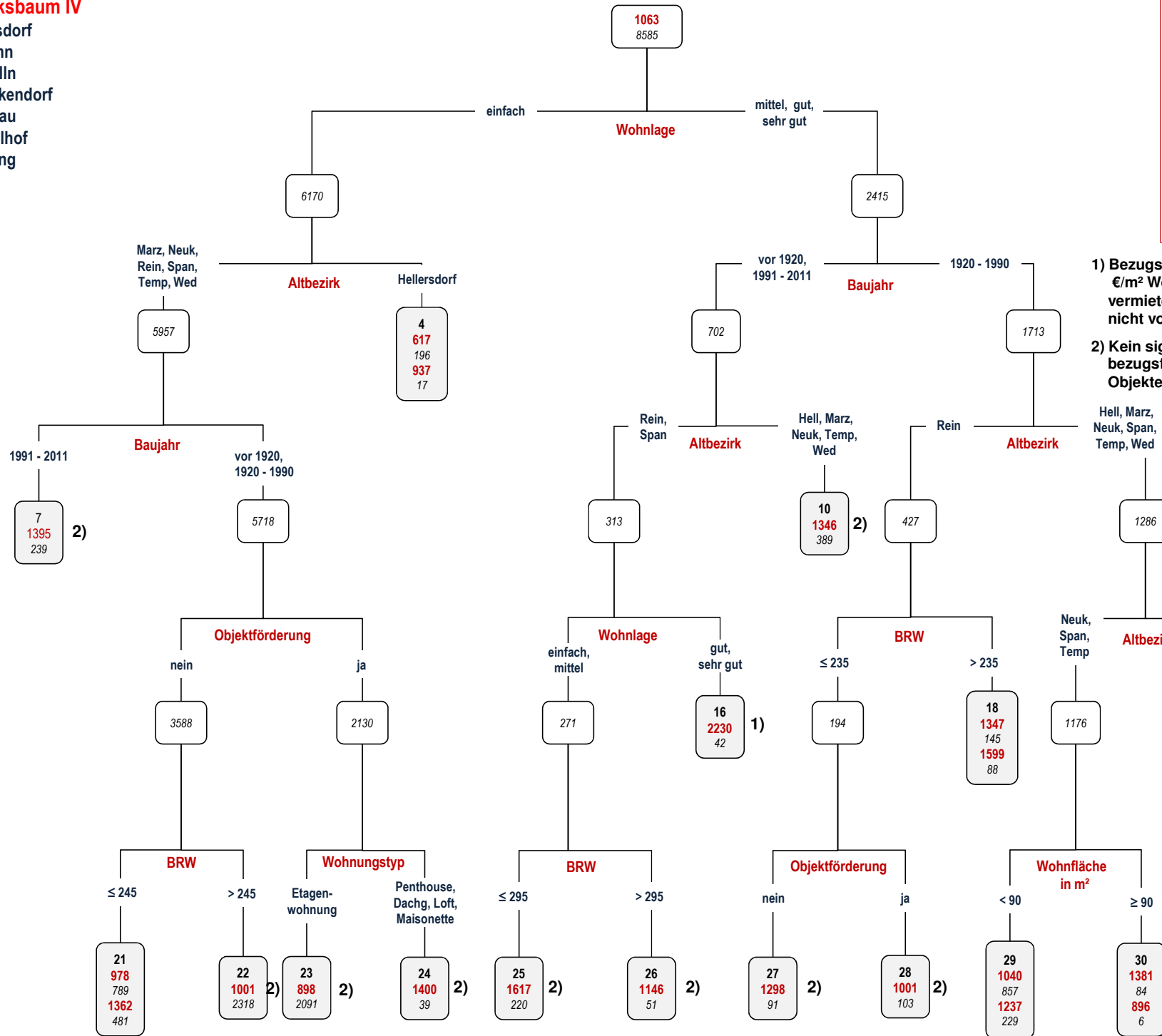


Bezirksbaum III
 Hohenschönhausen
 Steglitz
 Treptow



Bezirksbaum IV

Hellersdorf
Marzahn
Neukölln
Reinickendorf
Spandau
Tempelhof
Wedding



Endknoten

- 7 - Knotennummer
- 1317 - „Bezugsfrei“
- 164 - Fallzahl
- 1103 - „Vermietet“
- 58 - Fallzahl

30 - Knotennummer

781 - Fußnote beachten!

90 - Fallzahl

1317 - Ø Kaufpreise in €/m² Wohnfläche

- 1) Bezugsfreie Kaufpreise in €/m² Wohnfläche; vermietete Objekte waren nicht vorhanden.
- 2) Kein signifikanter Unterschied zw. bezugsfreien/ vermieteten Objekten in €/m² Wohnfläche.