

Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums

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

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 16 vom 17.04.2014 Seite 731 ff.
(berichtigte Version)

A. Ableitung und Verwendung der Vergleichsfaktoren

0. Nachträgliche Ergänzung vom 14.07.2017

In der Veröffentlichung über Vergleichsfaktoren (ABl. S. 731) 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 ersetzen nicht eine gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB³.

2. Verwendete Daten

Anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind 11.400 Kauffälle in der Rechtsform des Wohnungseigentums mit

¹ Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2013 (BGBl. I S. 4318) geändert worden ist.

² Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

³ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Vertragsdaten vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 selektiert und mit Hilfe der statistischen **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 Mittelwertdifferenzen der Kaufpreise bzgl. der Altbezirke auf die 23 Bezirke vor der Verwaltungsreform ab.

(siehe www.gutachterausschuss-berlin.de)

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

Baum II ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:

Charlottenburg
Friedrichshain
Kreuzberg
Lichtenberg
Pankow
Prenzlauer Berg
Schöneberg
Tiergarten
Weißensee
Wilmerdorf
Zehlendorf

Baum III ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:

Hohenschönhausen
Köpenick
Marzahn
Neukölln
Reinickendorf
Steglitz
Tempelhof
Treptow
Wedding

Baum IV ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:

Hellersdorf
Spandau

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 Wageneinstellplätze im Sondereigentum oder im Sondernutzungsrecht.

B. Datenbasis

1. Baujahr

Es wurden nur tatsächliche Baujahre der Gebäude 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):

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 (97 %) im Zeitraum zwischen 1951 und 1984 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 **Bezirksbäume I bis IV (Abbildungen 1 bis 5)**

Wie sind die Vergleichsfaktoren anzuwenden?

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

A. Objektdaten

- Eigentumswohnung in Mitte
- mittlere Lage
- Altbau (Baujahr 1920)
- Größe 140 m²
- Dachgeschoss
- Obergeschoss
vermietet/verpachtet

B. Baumanalyse

1. Bezirksknoten I „Altbezirk Mitte“
3. Baujahr 1920-1949; 1991-2013
2. stadträumliche Wohnlage einfach, mittel
4. Geschosslage Obergeschoss, Hochparterre
4. Wohnungstyp Penthouse, Dachgeschoss, Loft. Maisonette
5. **Vergleichswertfaktor: Endknoten 10 „bezugsfrei/vermietet = 4.395,- EUR/m²**

Ausgehend vom durchschnittlichen Objektwert mit einem Vergleichsfaktor von 4.395,- €/m² errechnet sich der Grundbesitzwert für das zu bewertende Wohnungseigentum ohne Garage oder Stellplatz wie folgt:

$$4.395,- \text{ EUR/m}^2 * 140\text{m}^2 = 615.300,- \text{ EUR}$$

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

Abbildung 1

Startbaum / Altbezirke

Legende

2304 — Ø Kaufpreis in €/m² Wohnfläche
6725 — Fallzahl

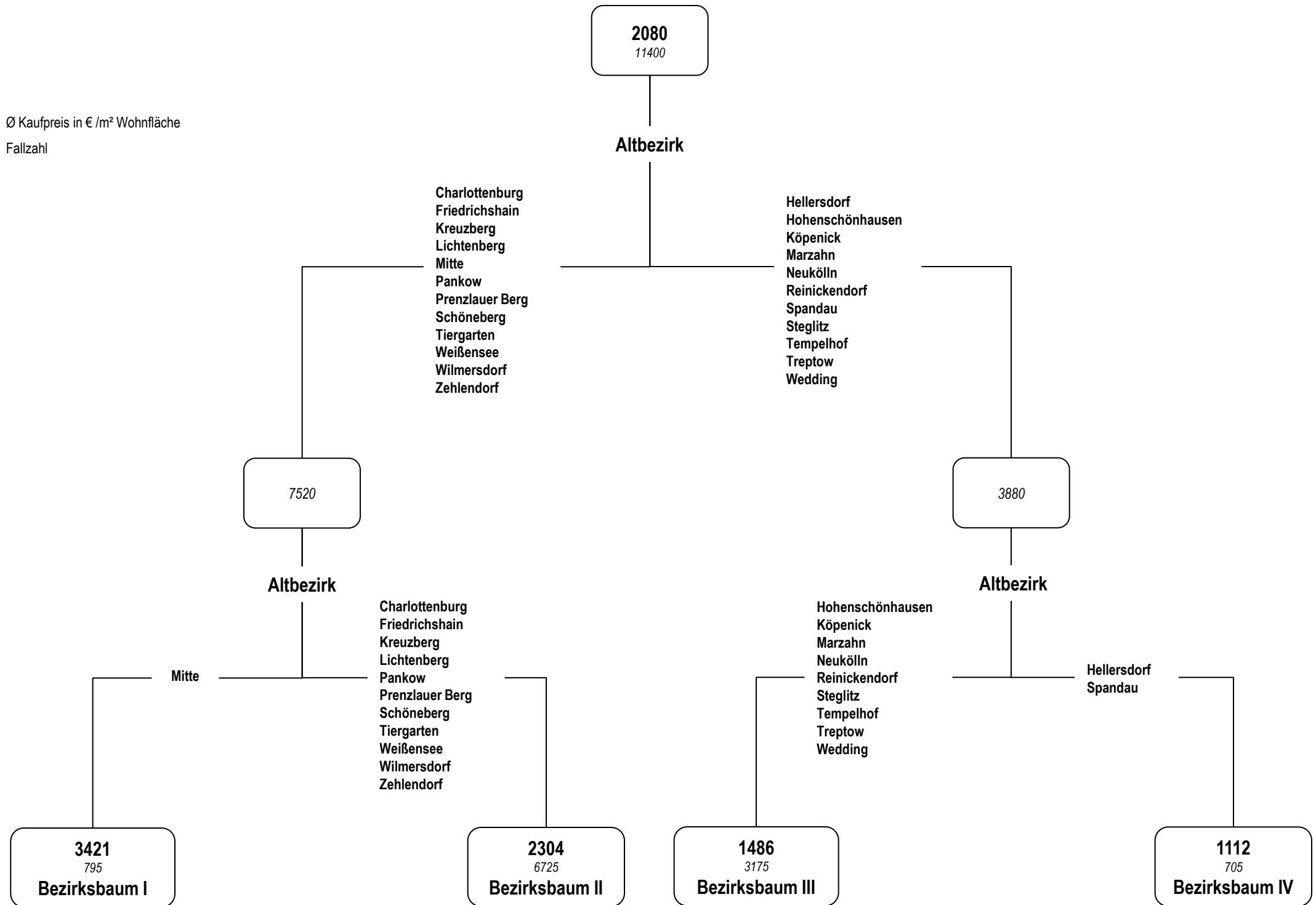
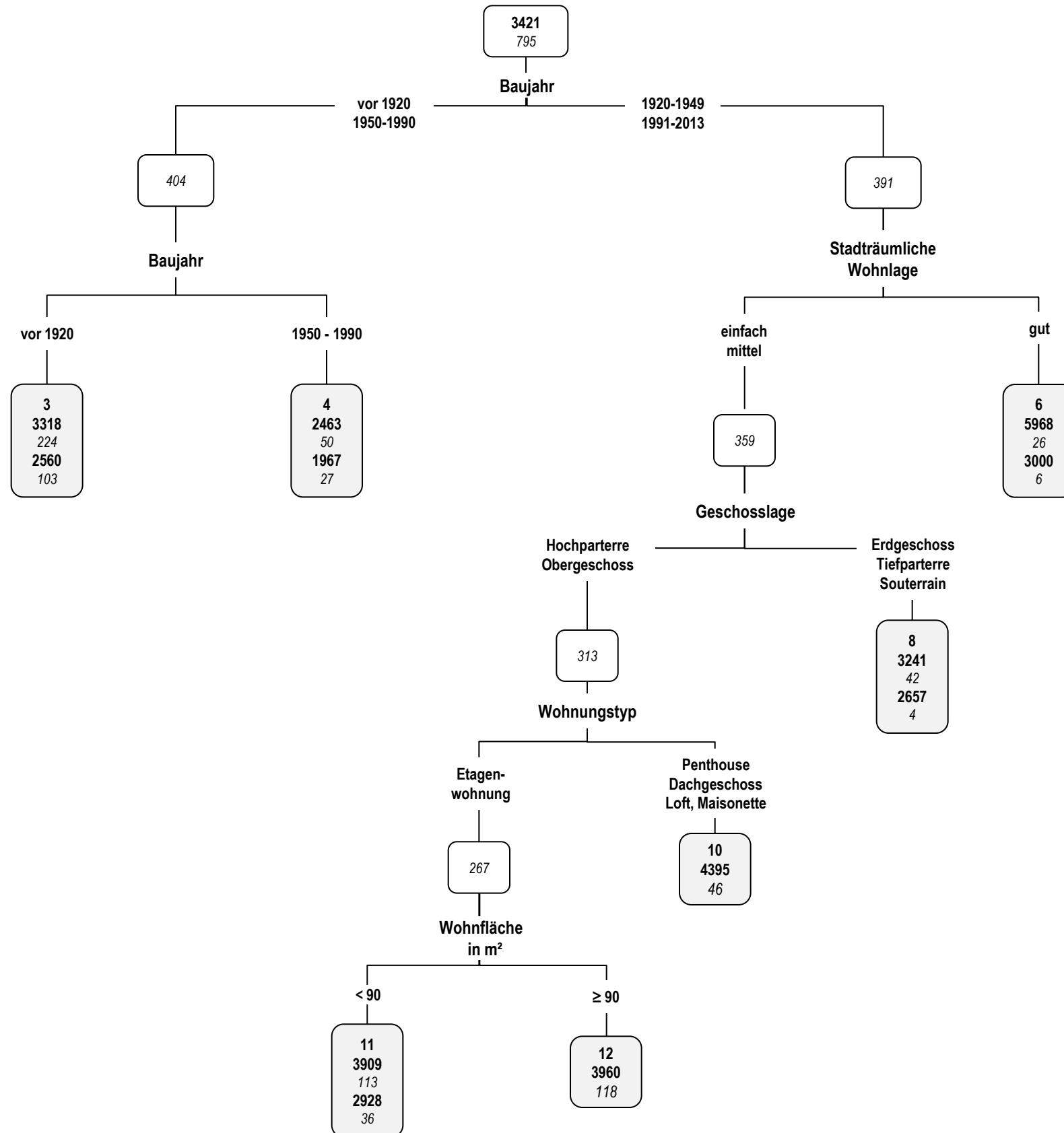


Abbildung 2
Bezirksbaum I
 Mitte



Legende Endknoten

4	Knotennummer
2463	„Bezugsfrei“
50	Fallzahl
1967	„Vermietet“
27	Fallzahl
kein signifikanter Unterschied	
12	Knotennummer
3960	„Bezugsfrei/vermietet“
118	Fallzahl
1967 - Ø Kaufpreise in € /m² Wohnfläche	

Abbildung 3
Bezirksbaum II

- Charlottenburg
- Friedrichshain
- Kreuzberg
- Lichtenberg
- Pankow
- Prenzlauer Berg
- Schöneberg
- Tiergarten
- Weißensee
- Wilmerdorf
- Zehlendorf

Legende Endknoten

27	Knotennummer
3098	„Bezugsfrei“
190	Fallzahl
2108	„Vermietet“
66	Fallzahl
kein signifikanter Unterschied	
26	Knotennummer
2676	„Bezugsfrei/vermietet“
32	Fallzahl
1807 - Ø Kaufpreise in € /m² Wohnfläche	

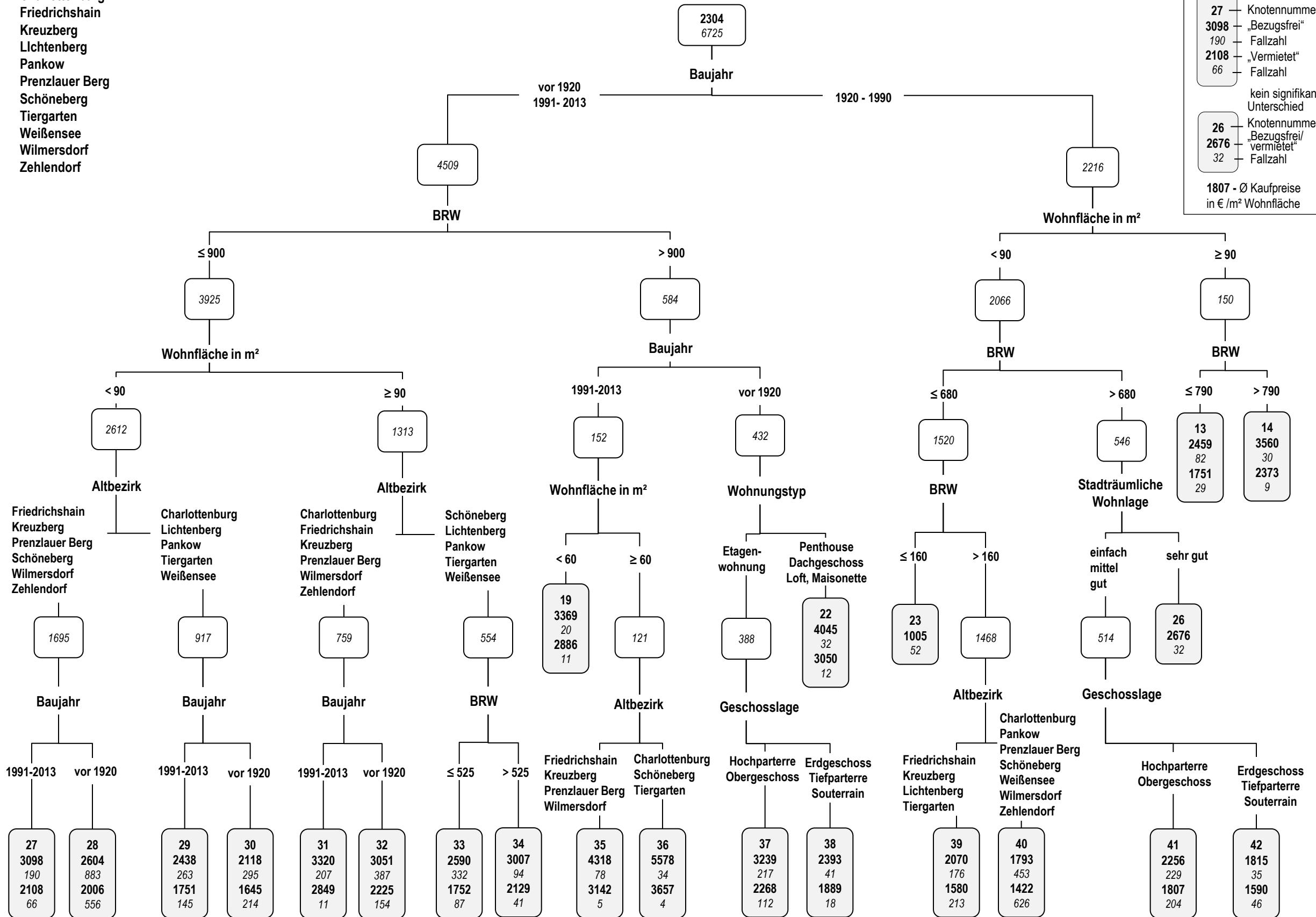
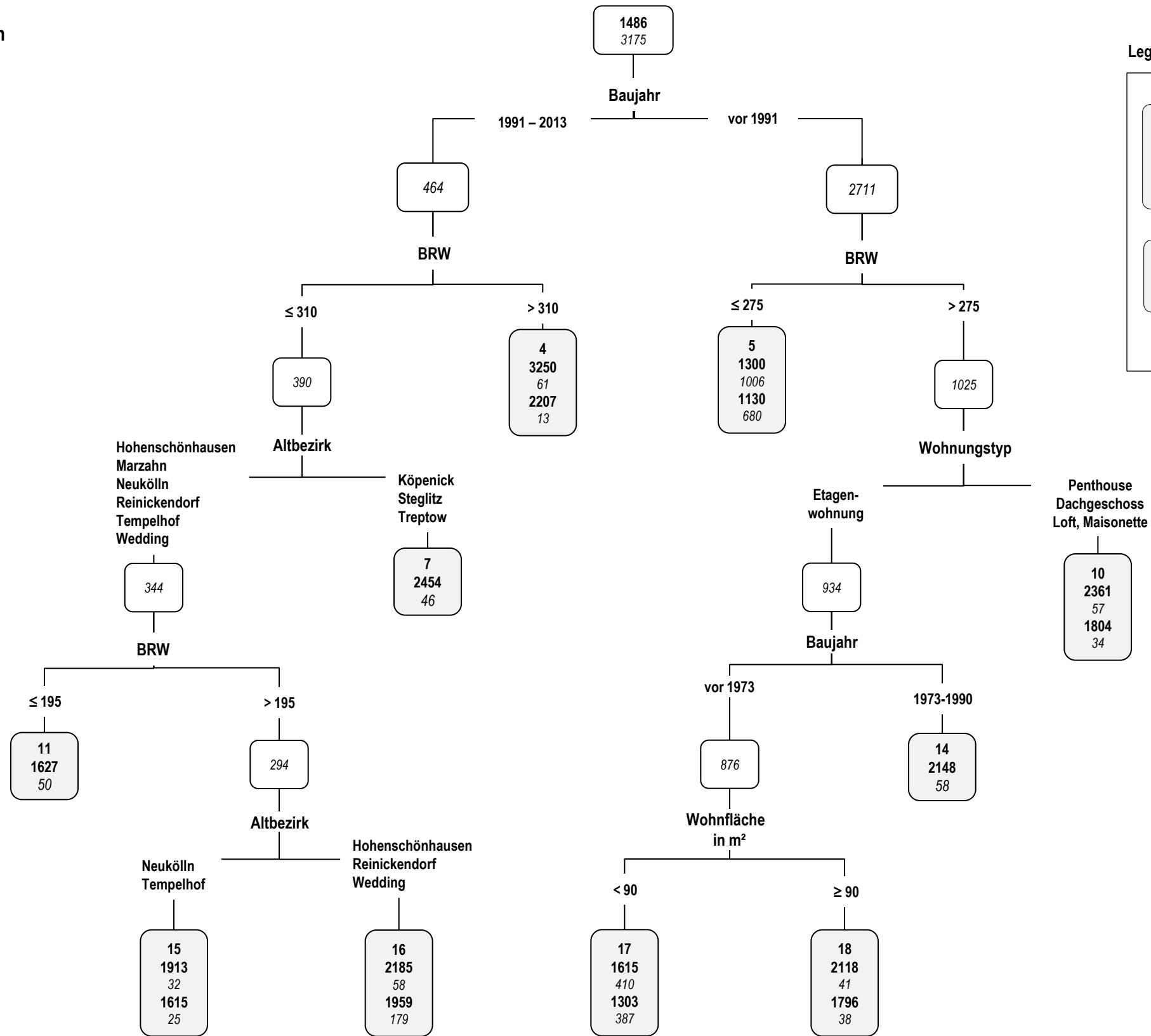


Abbildung 4

Bezirksbaum III
 Hohenschönhausen
 Köpenick
 Marzahn
 Neukölln
 Reinickendorf
 Steglitz
 Tempelhof
 Treptow
 Wedding

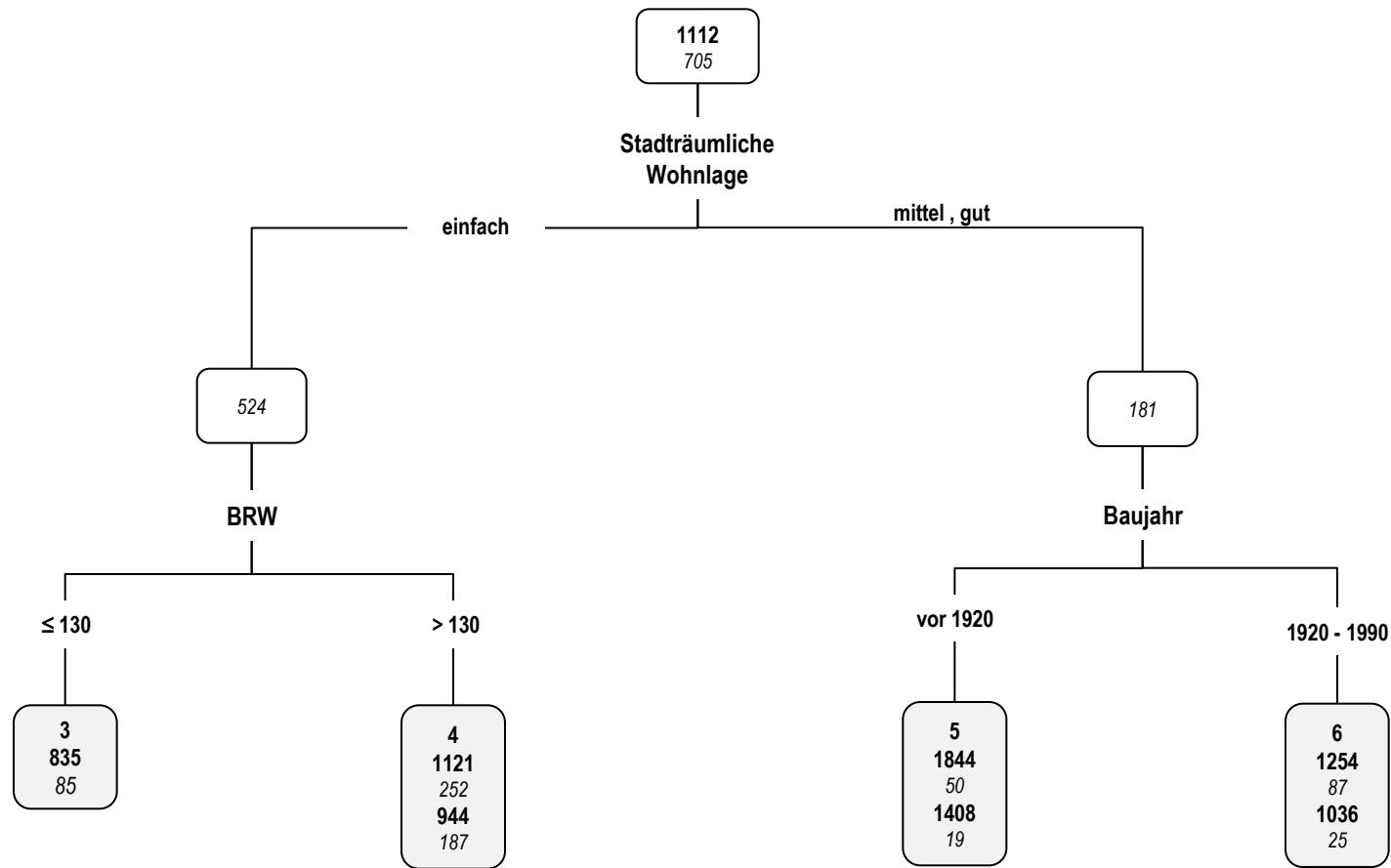


Legende Endknoten

- 16 — Knotennummer
- 2185 — „Bezugsfrei“
- 58 — Fallzahl
- 1959 — „Vermietet“
- 179 — Fallzahl
- kein signifikanter Unterschied
- 14 — Knotennummer
- 2184 — „Bezugsfrei/vermietet“
- 58 — Fallzahl

1959 - Ø Kaufpreise
in €/m² Wohnfläche

Abbildung 5
Bezirksbaum IV
 Hellersdorf
 Spandau



Legende Endknoten

5 — Knotennummer
1844 — „Bezugsfrei“
 50 — Fallzahl
1408 — „Vermietet“
 19 — Fallzahl
 kein signifikanter Unterschied

3 — Knotennummer
835 — „Bezugsfrei/vermietet“
 85 — Fallzahl

1408 - Ø Kaufpreise
 in € /m² Wohnfläche