

# Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums

zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG)<sup>1</sup>

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 21 vom 22. Mai 2015 Seite 1082 ff.  
(berichtigte Version)

## A - Vorbemerkungen

### 0 - Nachträgliche Ergänzung vom 14.07.2017

In der Veröffentlichung über Vergleichsfaktoren (ABI. S. 1082 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

Aufgrund des § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB)<sup>2</sup> in Verbindung mit § 21 der Verordnung zur Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch (DVO-BauGB)<sup>3</sup> werden nachstehend Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums nach § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)<sup>4</sup> veröffentlicht.

Die Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV 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.

---

<sup>1</sup> BewG in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. Juli 2014 (BGBl. I S. 1042) geändert worden ist

<sup>2</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.

<sup>3</sup> DVO BauGB vom 5. November 1998 (GVBl. Berlin S. 331), zuletzt geändert durch § 6 des Gesetzes vom 19. Juni 2006 (GVBl. S. 573).

<sup>4</sup> ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

Die nachstehenden Vergleichsfaktoren ersetzen nicht eine gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB.

## **2 - Verwendete Daten**

Anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind 9.924 zur Analyse geeigneten Kauffälle in der Rechtsform des Wohnungseigentums mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 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.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156764.php](http://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156764.php))

Aufgrund der Vorgabe „Altbezirk“ ergaben sich durch die Analyse ein Startbaum und sechs (nachfolgend mit I bis IV-3 bezeichnete) separate „Bäume“.

### **Baum I ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:**

- Hohenschönhausen
- Lichtenberg
- Neukölln
- Pankow

### **Baum II ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:**

- Hellersdorf
- Marzahn
- Reinickendorf
- Spandau
- Tempelhof
- Treptow
- Wedding

### **Baum III ist auf den folgenden „Altbezirk“ anzuwenden:**

- Mitte

**Baum IV-1 ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:**

Friedrichshain  
Kreuzberg  
Prenzlauer Berg

**Baum IV-2 ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:**

Charlottenburg  
Köpenick  
Schöneberg  
Weißensee

**Baum IV-3 ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:**

Steglitz  
Tiergarten  
Wilmerdorf  
Zehlendorf

#### **4 - Zeitliche Anwendbarkeit**

Die Vergleichsfaktoren zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG gelten ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung.

#### **5 - 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 - Grundsätze der Kaufvertragsauswertung**

### **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 Besichtigung 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 (s. [www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte/](http://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte/)).

## 4 - Stadträumliche Wohnlage

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.

Der Differenzierung der Wohnlagen liegen folgende Kriterien zugrunde:

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

(s. [www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php](http://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php))

## 5 - Wohnfläche

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

1. Wohnfläche < 40 m<sup>2</sup>
2. Wohnfläche ≥ 40 m<sup>2</sup> und < 60 m<sup>2</sup>
3. Wohnfläche ≥ 60 m<sup>2</sup> und < 90 m<sup>2</sup>
4. Wohnfläche ≥ 90 m<sup>2</sup> und < 130 m<sup>2</sup>
5. Wohnfläche ≥ 130 m<sup>2</sup> und < 170 m<sup>2</sup>
6. Wohnfläche ≥ 170 m<sup>2</sup>

## 6 - Objektförderung zum Zeitpunkt der Errichtung der Wohnanlage

1. freifinanzierter Wohnungsbau
2. sozialer oder steuerbegünstigter Wohnungsbau

Es handelt sich hierbei ausschließlich um Eigentumswohnungen, die entweder im sogenannten 1. Förderweg des sozialen Wohnungsbaus oder steuerbegünstigt zu 99,4 % zwischen 1950 und 1984 errichtet worden sind und für die somit keine Miet- oder Belegungsbindungen mehr bestehen.

## 7 - Wohnungsart

1. Etagenwohnung (normal)

2. Dachgeschosswohnung, Penthouse, Loft, Maisonette

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

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

### **9 - Verfügbarkeit**

1. vermietet, verpachtet
2. bezugsfrei

### **10 - Aufzug**

1. vorhanden
2. nicht vorhanden

### **11 - Balkon**

1. vorhanden
2. nicht vorhanden

## C – Vergleichsfaktoren

siehe **Startbaum und Bezirksbäume I bis IV-3 (Abbildungen 1 bis 7)**

### Wie sind die Vergleichsfaktoren anzuwenden?

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

#### C1 Objektdaten

- *Eigentumswohnung im Altbezirk Hohenschönhausen*
- *Neubau (Baujahr 2012)*
- *Obergeschoss*
- *Bezugsfrei*
- *Wohnfläche: 80 m<sup>2</sup>*
- *Bodenrichtwert zum letzten Stichtag vor Vertragsdatum mit: 180,- EUR/m<sup>2</sup>*

#### C2 Baumanalyse

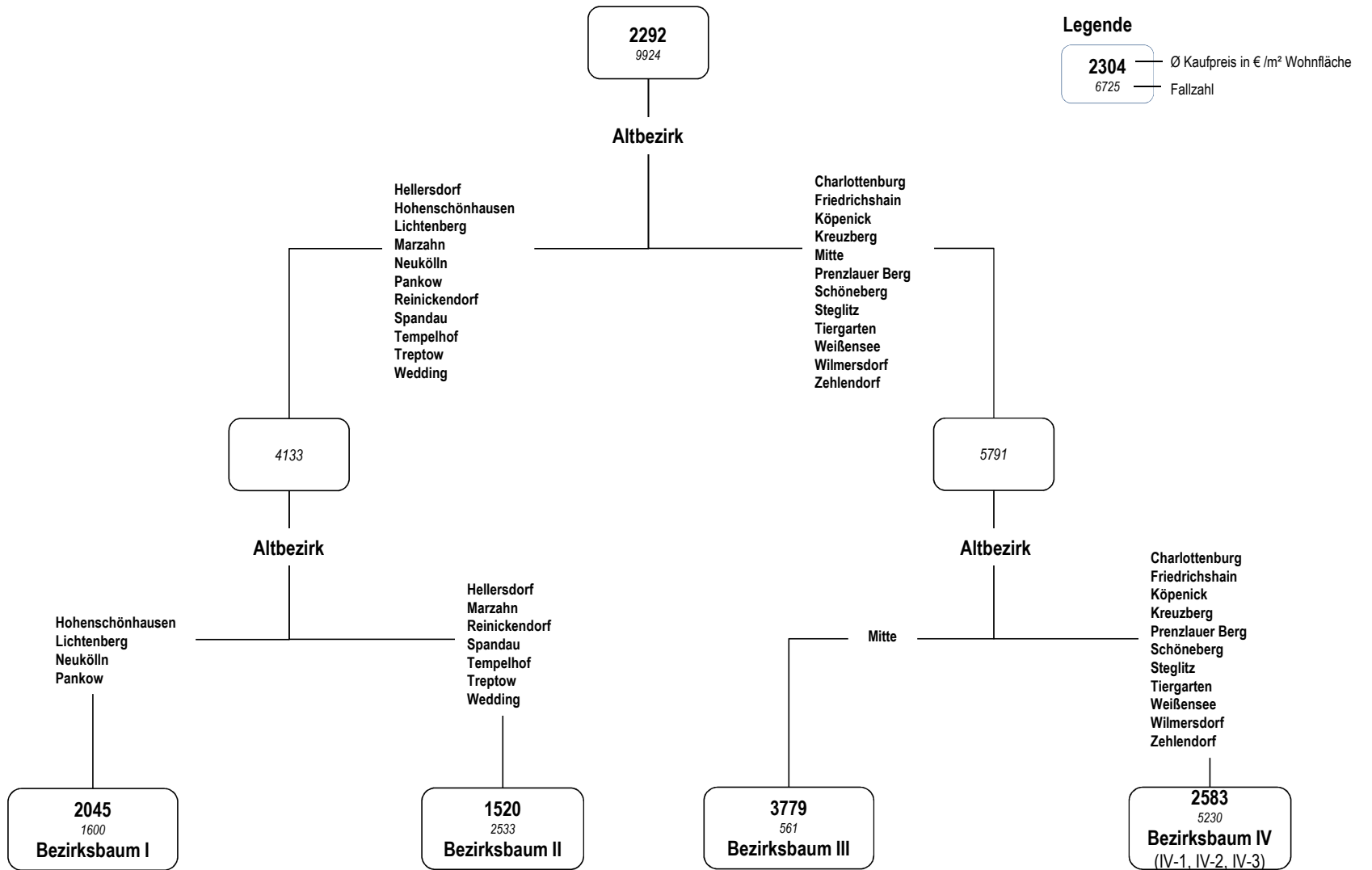
1. Bezirksbaum I „Altbezirke Hohenschönhausen, Lichtenberg, Neukölln, Pankow“
2. Baujahr „2011-2014“
3. Altbezirk „Hohenschönhausen, Lichtenberg“
4. Geschosslage „Hochparterre, Obergeschoss“
5. Bodenrichtwert zum letzten Stichtag vor Vertragsdatum  $\leq 240,-$  EUR/m<sup>2</sup>
6. **Vergleichsfaktor: Endknoten 15 „bezugsfrei“ = 2.743,- EUR/m<sup>2</sup>**

Ausgehend vom durchschnittlichen Objektwert mit einem Vergleichsfaktor von 2.743,- €/m<sup>2</sup> errechnet sich der Grundbesitzwert für das zu bewertende Wohnungseigentum ohne Garage oder Stellplatz wie folgt:

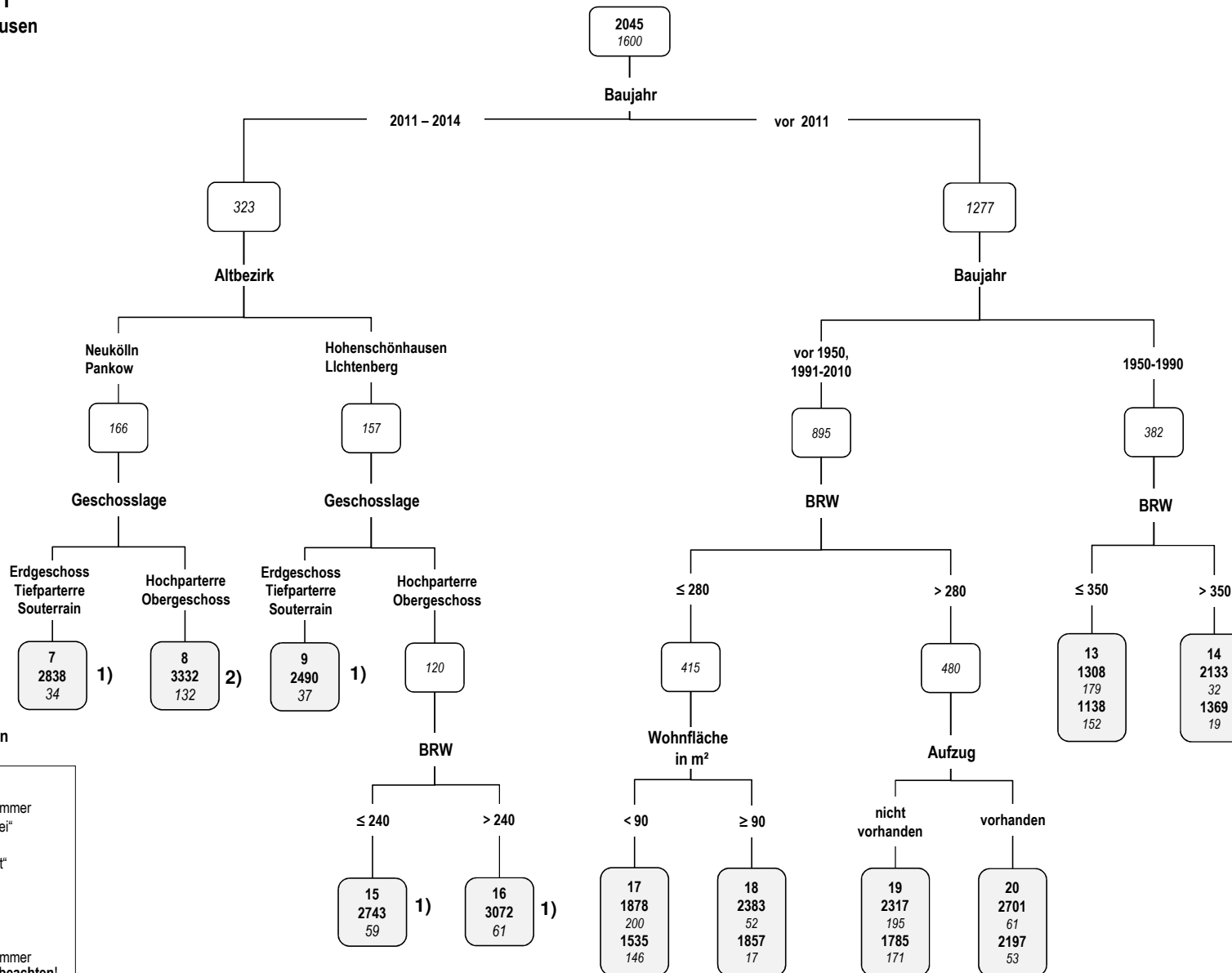
$$2.743,- \text{ EUR/m}^2 * 80 \text{ m}^2 = 219.440,- \text{ EUR}$$

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

# Startbaum / Altbezirke



**Bezirksbaum I**  
 Hohenschönhausen  
 Lichtenberg  
 Neukölln  
 Pankow



**Legende Endknoten**

16	Knotennummer
2185	„Bezugsfrei“
58	Fallzahl
1959	„Vermietet“
179	Fallzahl

14	Knotennummer
2184	Fußnote beachten!
58	Fallzahl

1959 - Ø Kaufpreise  
in €/m² Wohnfläche

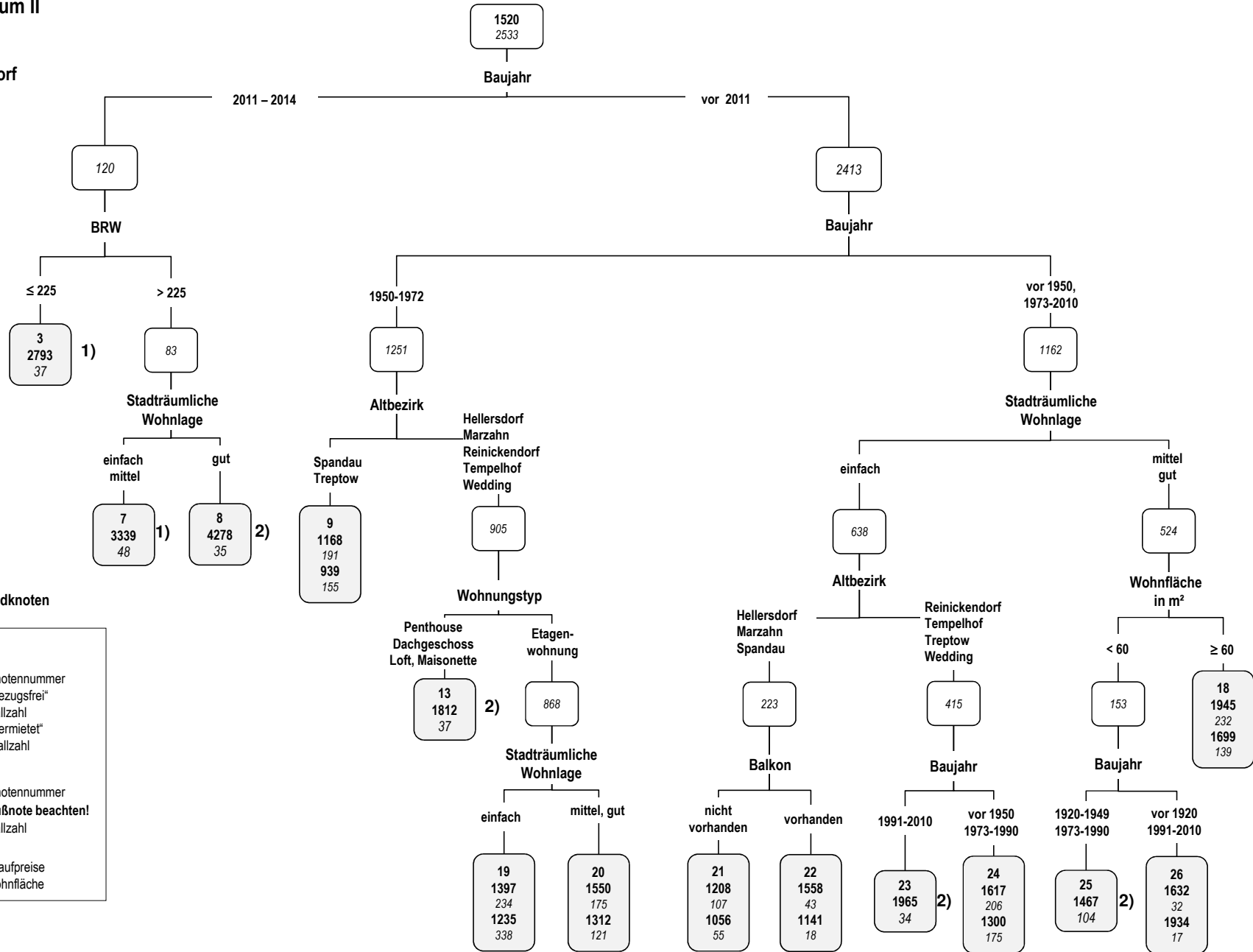
1) Bezugsfreie Kaufpreise in €/m² Wohnfläche; vermietete Objekte waren nicht vorhanden.

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



# Bezirksbaum II

Hellersdorf  
Marzahn  
Reinickendorf  
Spandau  
Tempelhof  
Treptow  
Wedding



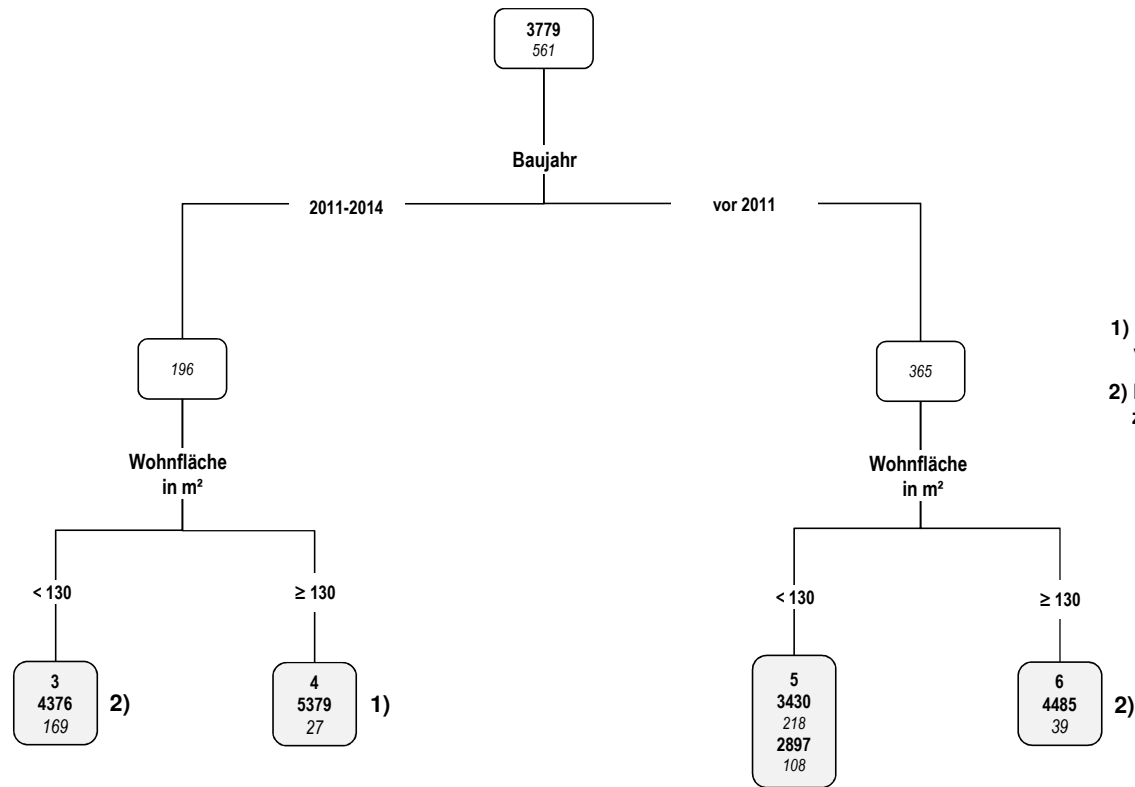
## Legende Endknoten

16	Knotennummer
2185	„Bezugsfrei“
58	Fallzahl
1959	„Vermietet“
179	Fallzahl
14	Knotennummer
2184	Fußnote beachten!
58	Fallzahl
1959 - Ø Kaufpreise in €/m² Wohnfläche	

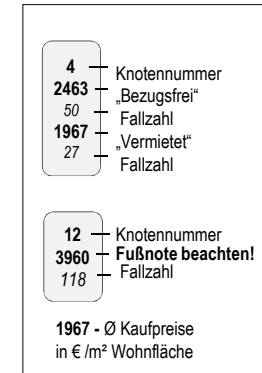
1) Bezugsfreie Kaufpreise in €/m² Wohnfläche; vermietete Objekte waren nicht vorhanden.

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

**Bezirksbaum III  
Mitte**



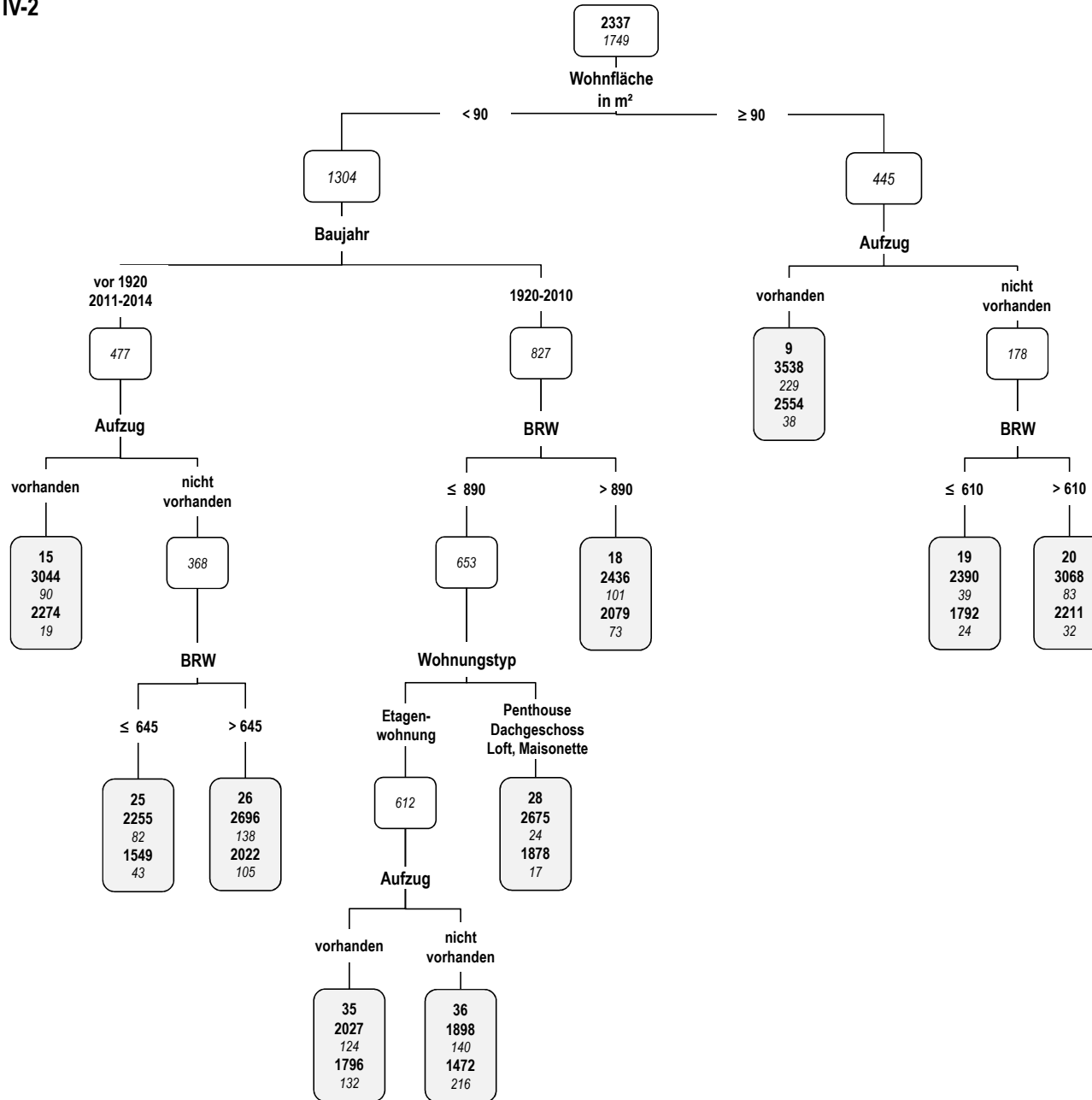
**Legende Endknoten**



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



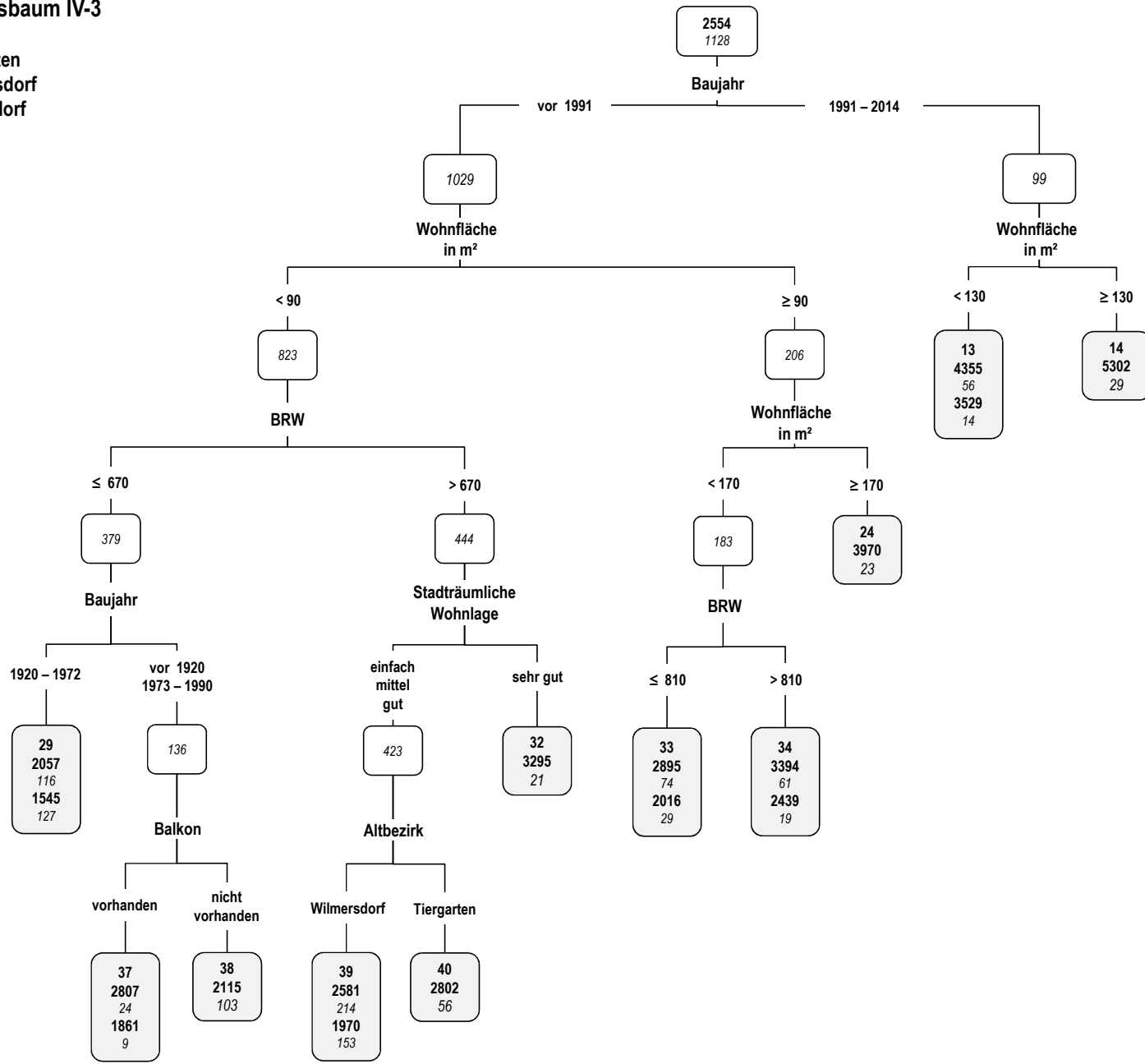
**Bezirksbaum IV-2**  
 Charlottenburg  
 Köpenick  
 Schöneberg  
 Weißensee



**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	

**Bezirksbaum IV-3**  
**Steglitz**  
**Tiergarten**  
**Wilmsdorf**  
**Zehlendorf**



**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