

Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums

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

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 22. Juli 2016 Seite 1602 ff.

A - Vorbemerkungen

1 - Verwendungszweck

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

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

¹ BewG in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 2. November 2015 (BGBl. I S. 1834) geändert worden ist.

² Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

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

⁴ ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

2 - Verwendete Daten

Anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind 12.987 zur Analyse geeigneten Kauffälle in der Rechtsform des Wohnungseigentums mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 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.

(Internetadresse: <http://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156764.php>)

Aufgrund der Vorgabe „Altbezirk“ ergaben sich durch die Analyse ein Startbaum und acht (nachfolgend mit I bis IV-4 bezeichnete) separate „Bäume“.

Baum I ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:

- Lichtenberg
- Steglitz
- Tempelhof
- Neukölln
- Treptow
- Köpenick

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

- Marzahn
- Spandau
- Hellersdorf

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

- Hohenschönhausen
- Reinickendorf
- Wedding

Baum III ist auf den folgenden „Altbezirk“ anzuwenden:

- Mitte

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

Pankow
Schöneberg
Zehlendorf
Weißensee

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

Prenzlauer Berg
Charlottenburg
Wilmerdorf

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

Friedrichshain
Kreuzberg

Baum IV-4 ist auf den folgenden „Altbezirk“ anzuwenden:

Tiergarten

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. Für die Anwendung der Bäume ist der Bodenrichtwert 01.01.2015 anzusetzen.

(Internetadresse: 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.

Der Differenzierung der Wohnlagen liegen folgende Kriterien zugrunde:

(Internetadresse: www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php)

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, die entweder im sogenannten 1. Förderweg des sozialen Wohnungsbaus oder steuerbegünstigt zu 99,9 % 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, Terrassenwohnung

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

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

9 - Verfügbarkeit

1. vermietet, Mieterkauf
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-4 (Abbildungen 1 bis 8)

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 Reinickendorf*
- *Baujahr 1955*
- *Obergeschoss*
- *Bezugsfrei*
- *Wohnfläche: 80 m²*
- *Bodenrichtwert zum letzten Stichtag vor Vertragsdatum mit: 310,- EUR/m²*

C2 Baumanalyse

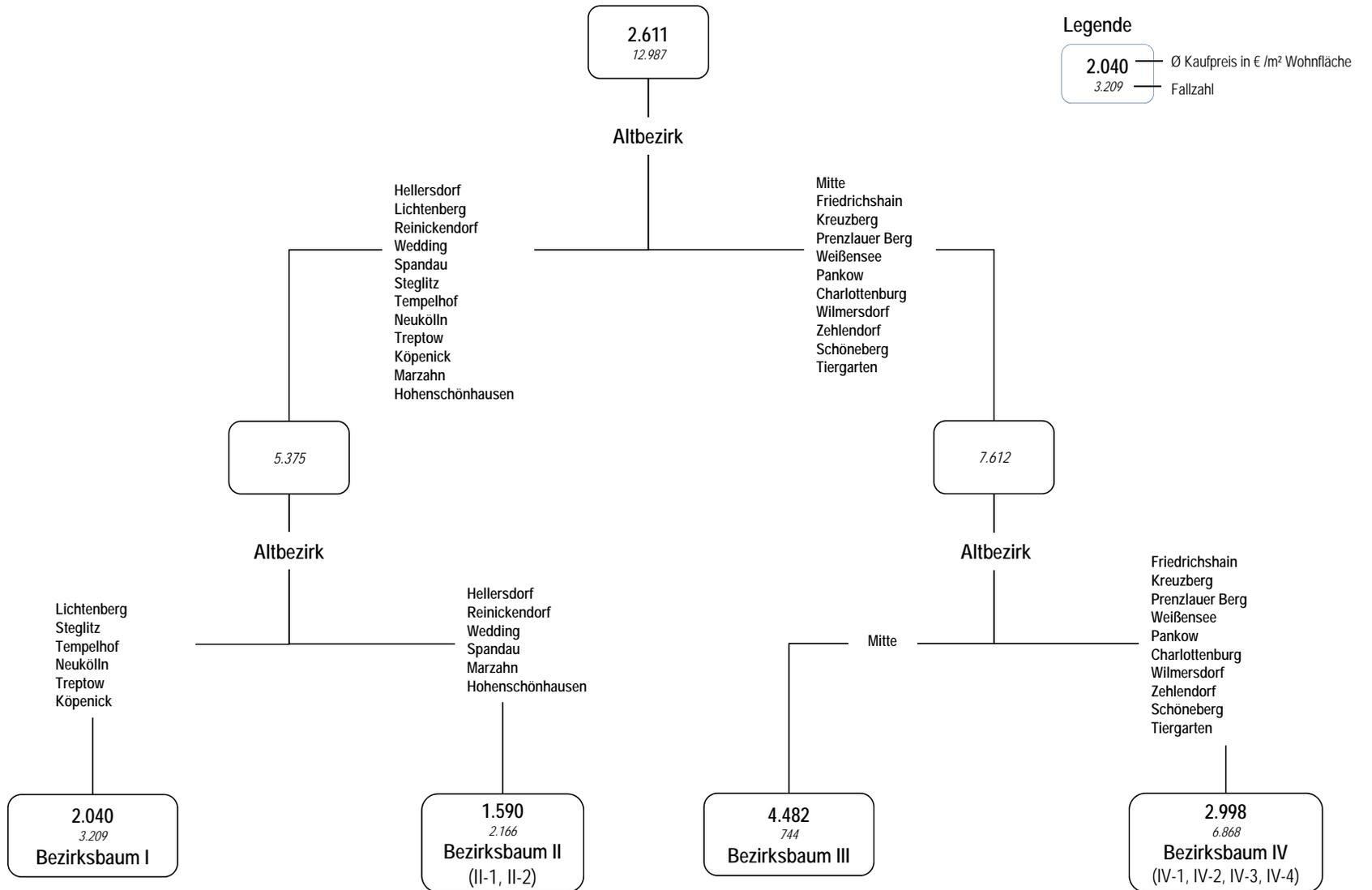
1. Bezirksbaum II-2 „Altbezirke Hohenschönhausen, Reinickendorf, Wedding“
2. Baujahr „vor 1920 bis 2011“
3. Baujahr „1920 bis 1990“
4. Bodenrichtwert zum letzten Stichtag vor Vertragsdatum < 125,- EUR/m² und zw. 250,- und 749,- EUR/m².
5. **Vergleichsfaktor: Endknoten 6 „bezugsfrei“ = 1.667,- EUR/m² Wohnfläche**

Ausgehend vom durchschnittlichen Objektwert mit einem Vergleichsfaktor von 1.663,- EUR/m² errechnet sich der Grundbesitzwert für das zu bewertende Wohnungseigentum ohne Garage oder Stellplatz wie folgt:

$$1.667,- \text{ EUR/m}^2 \text{ Wohnfläche} * 80 \text{ m}^2 = 133.360,- \text{ EUR}$$

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an Herrn Lange (Tel. (030) 90139-5232) bzw. Frau Prokott (Tel. (030) 90139-5234).

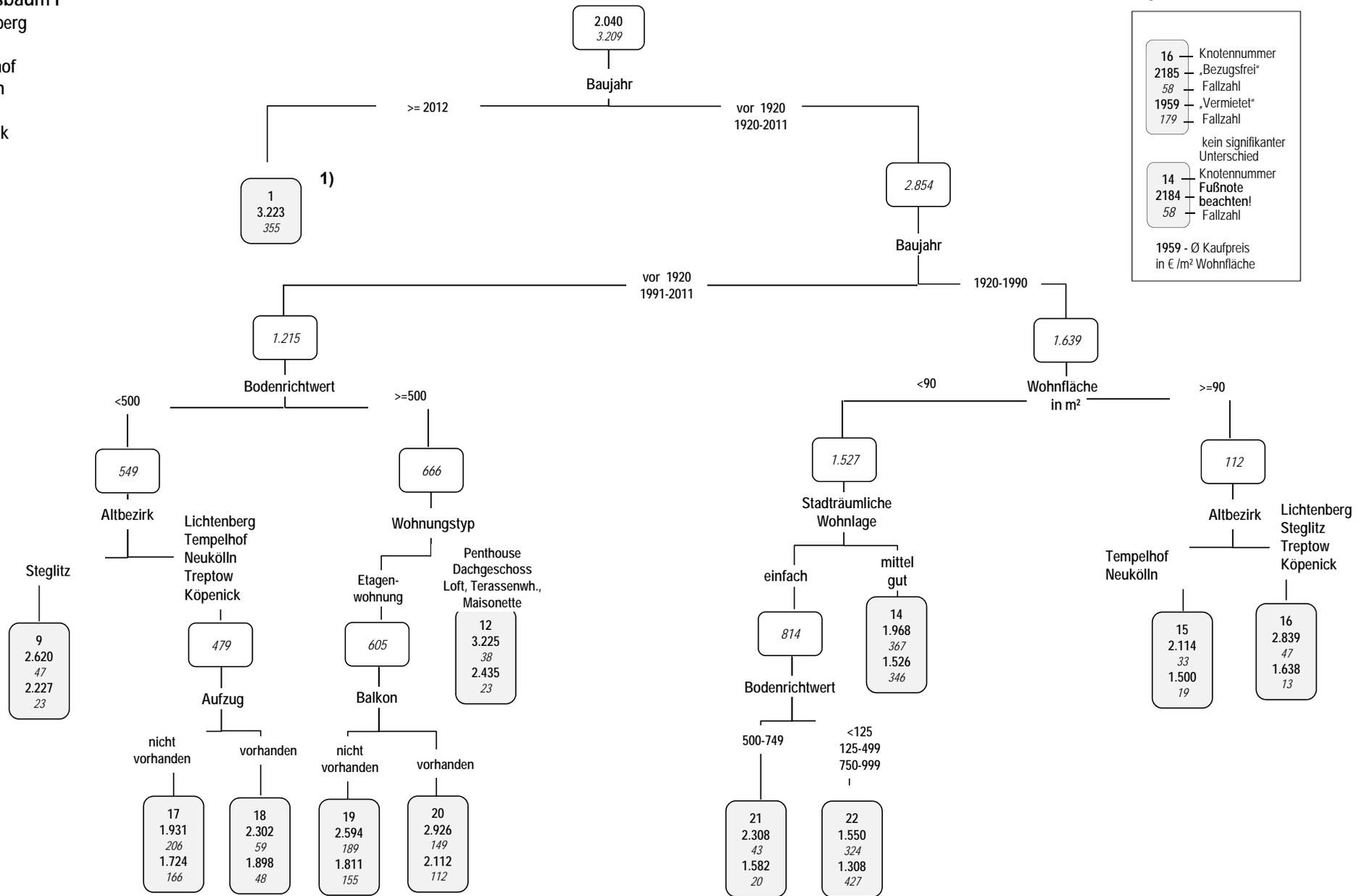
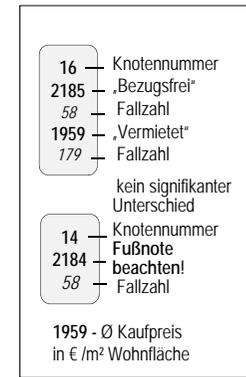
Startbaum / Altbezirke



Bezirksbaum I

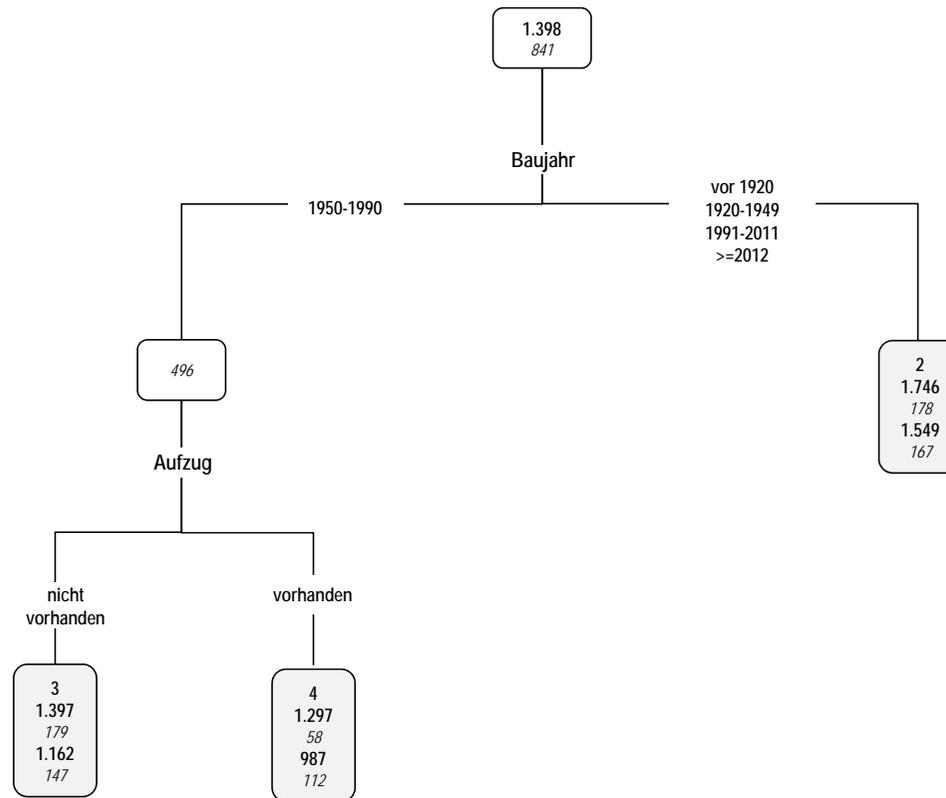
Lichtenberg
Steglitz
Tempelhof
Neukölln
Treptow
Köpenick

Legende Endknoten



1) Der durchschnittliche Kaufpreis gilt ausschließlich für bezugsfreie Eigentumswohnungen.

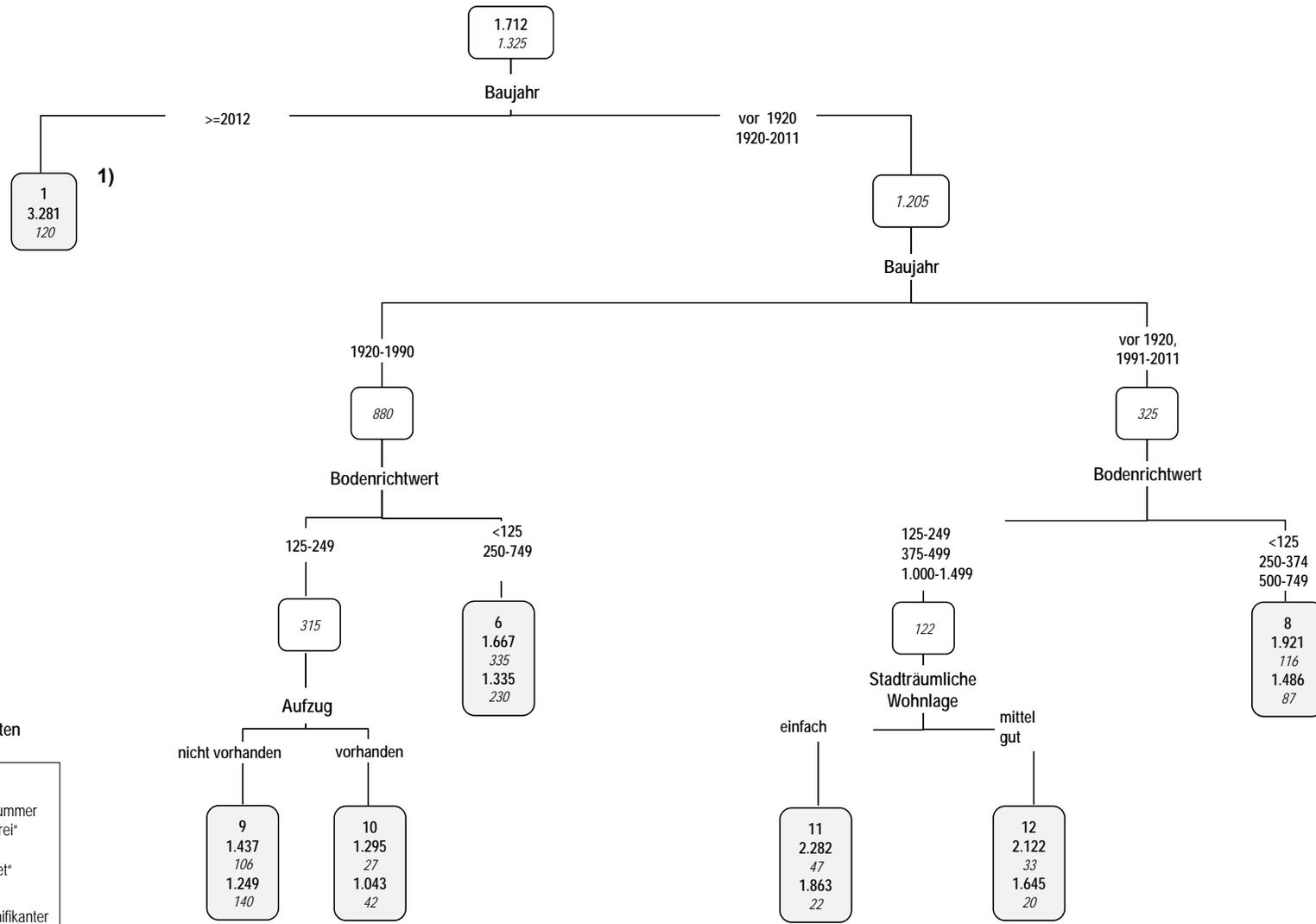
Bezirksbaum II-1
 Marzahn
 Spandau
 Hellersdorf



Legende Endknoten

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

Bezirksbaum II-2
 Hohenschönhausen
 Reinickendorf
 Wedding

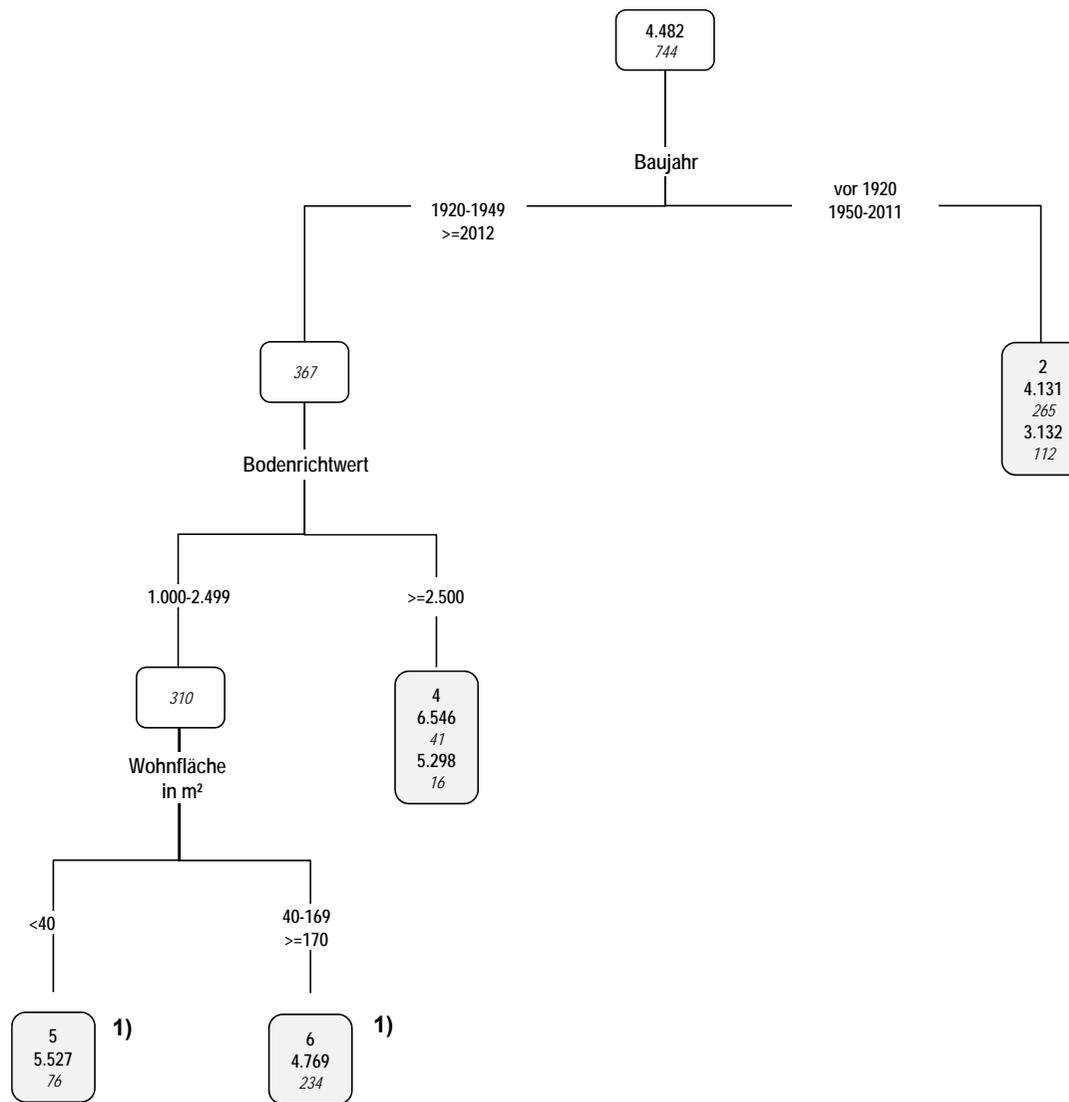


Legende Endknoten

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

1) Der durchschnittliche Kaufpreis gilt ausschließlich für bezugsfreie Eigentumswohnungen.

Bezirksbaum III
Mitte



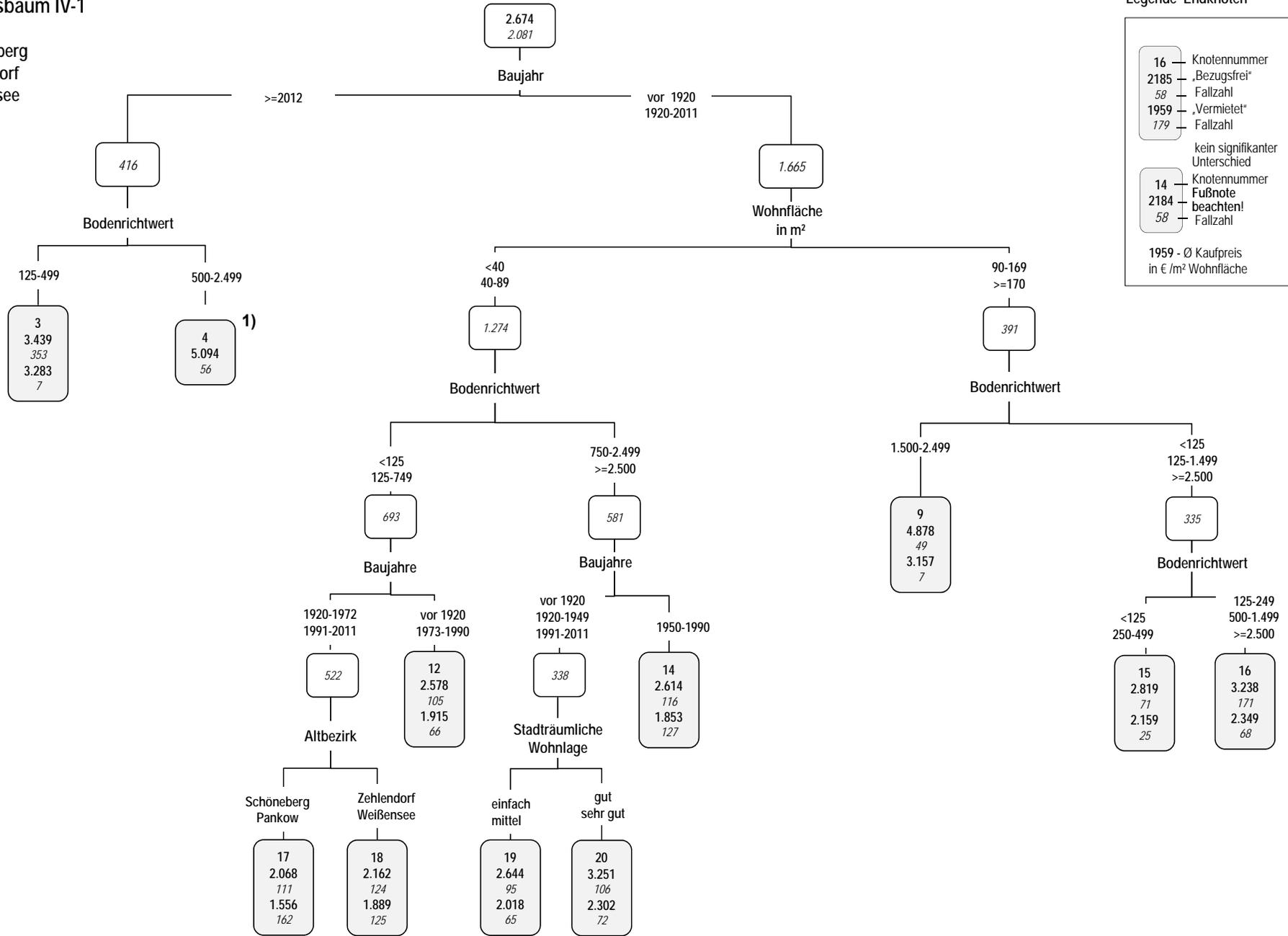
Legende Endknoten

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

1) Der durchschnittliche Kaufpreis gilt ausschließlich für bezugsfreie Eigentumswohnungen.

Bezirksbaum IV-1

Pankow
Schöneberg
Zehlendorf
Weißensee

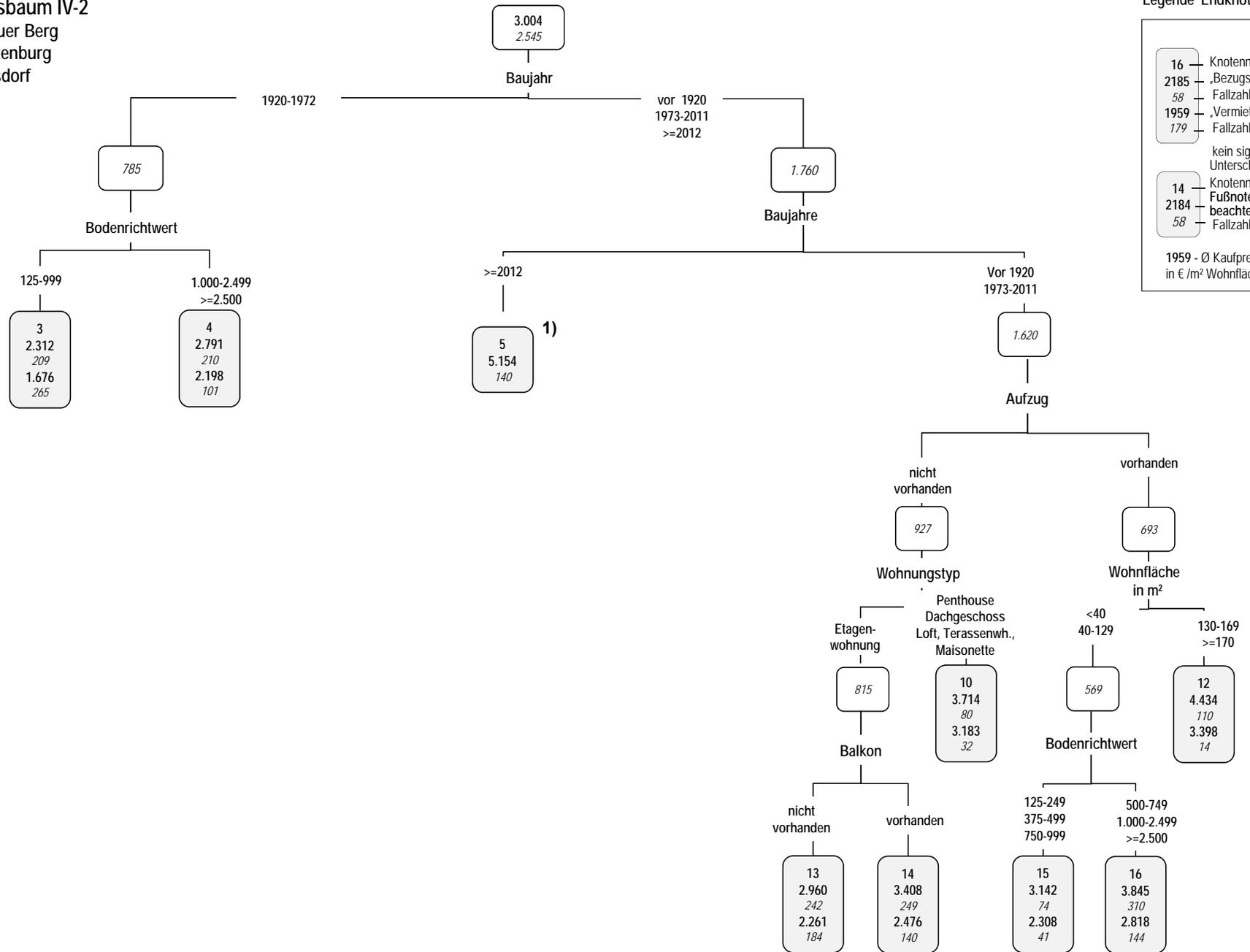


Legende Endknoten

- 16** - Knotennummer
- 2185** - „Bezugsfrei“
- 58** - Fallzahl
- 1959** - „Vermietet“
- 179** - Fallzahl
- kein signifikanter Unterschied
- 14** - Knotennummer
- 2184** - Fußnote beachten!
- 58** - Fallzahl
- 1959 - Ø Kaufpreis in € / m² Wohnfläche

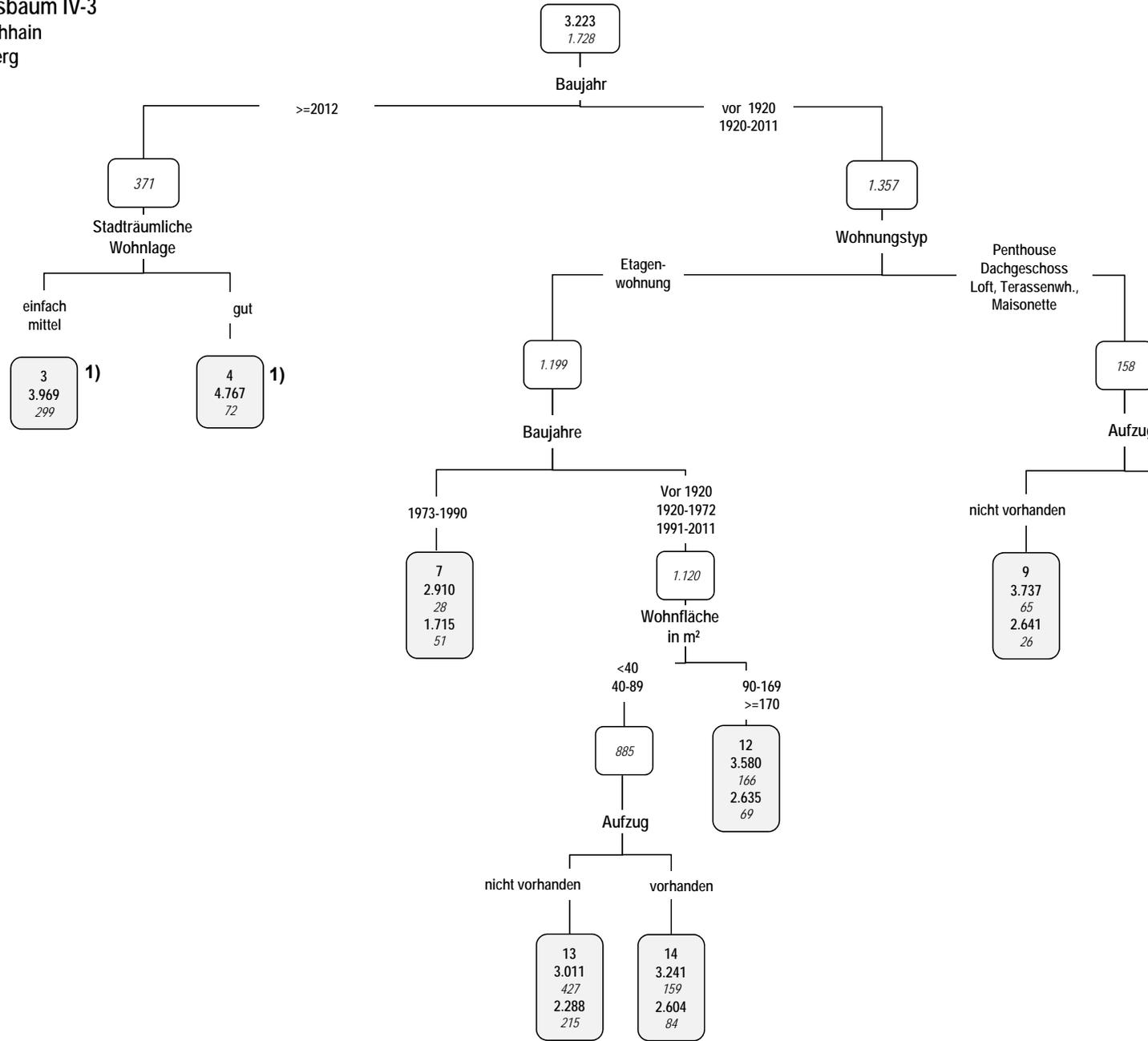
1) Der durchschnittliche Kaufpreis gilt ausschließlich für bezugsfreie Eigentumswohnungen.

Bezirksbaum IV-2
 Prenzlauer Berg
 Charlottenburg
 Wilmersdorf



1) Der durchschnittliche Kaufpreis gilt ausschließlich für bezugsfreie Eigentumswohnungen.

Bezirksbaum IV-3
Friedrichhain
Kreuzberg

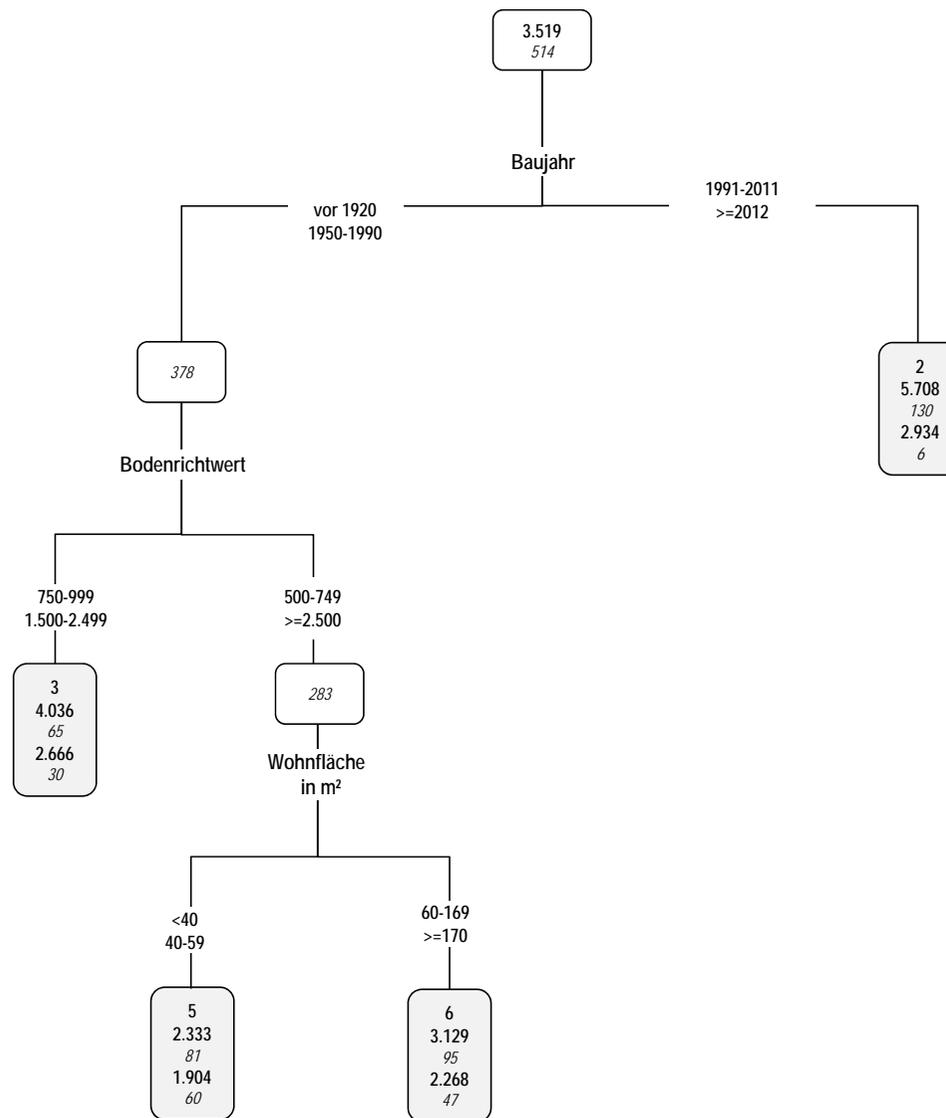


Legende Endknoten

- 16 — Knotennummer
- 2185 — „Bezugsfrei“
- 58 — Fallzahl
- 1959 — „Vermietet“
- 179 — Fallzahl
- kein signifikanter Unterschied
- 14 — Knotennummer
- 2184 — Fußnote beachten!
- 58 — Fallzahl
- 1959 - Ø Kaufpreis in € /m² Wohnfläche

1) Der durchschnittliche Kaufpreis gilt ausschließlich für bezugsfreie Eigentumswohnungen.

Bezirksbaum IV-4
Tiergarten



Legende Endknoten

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