

# Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums

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

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 23 vom 08. Juni 2018 Seite 2967 ff.

## A - Vorbemerkungen

### 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.

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

<sup>1</sup> BewG in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464) geändert worden ist.

<sup>2</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

<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).

## 2 - Verwendete Daten

Anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind 11.810 zur Analyse geeigneten Kauffälle in der Rechtsform des Wohnungseigentums mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 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: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156764.php> )

Es ergaben sich durch die Analyse ein Startbaum und zehn (nachfolgend mit I-1 bis IV-2 bezeichnete) separate „Bäume“.

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

- Kreuzberg
- Prenzlauer Berg
- Tiergarten
- Wilmerdorf

### **Baum I-2 ist auf den folgenden „Altbezirk“ anzuwenden:**

- Mitte

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

- Charlottenburg
- Lichtenberg
- Schöneberg
- Zehlendorf

### **Baum II-2 ist auf den folgenden „Altbezirk“ anzuwenden:**

- Friedrichshain

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

- Tempelhof

Wedding

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

Köpenick

Steglitz

Treptow

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

Neukölln

Pankow

Weißensee

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

Marzahn

Spandau

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

Hellersdorf

Hohenschönhausen

Reinickendorf

#### **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, Nießbrauch u.ä. 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 oder Dachgeschossumbau oder –ausbau.

### **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 01.01.2017 anzusetzen.

(Internetadresse: <https://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 Wohnlagen werden wie folgt differenziert:

(Internetadresse: <https://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 Wohnfläche wurde in der Regel der Teilungserklärung entnommen.

### **6 - Wohnungsart**

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

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

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

### **8 - Verfügbarkeit**

1. vermietet, Mieterkauf
2. bezugsfrei

**9 - Aufzug**

1. vorhanden
2. nicht vorhanden

**10 - Balkon**

1. vorhanden
2. nicht vorhanden

## C – Vergleichsfaktoren

siehe Startbaum und Bezirksbäume I-1 bis IV-2 (Abbildungen 1 bis 9)

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 Steglitz*
- *Baujahr 1920*
- *Obergeschoss*
- *Bezugsfrei*
- *Wohnfläche: 60 m<sup>2</sup>*
- *Bodenrichtwert zum letzten Stichtag vor Vertragsdatum mit: 1.900,- EUR/m<sup>2</sup>*

### C2 Baumanalyse

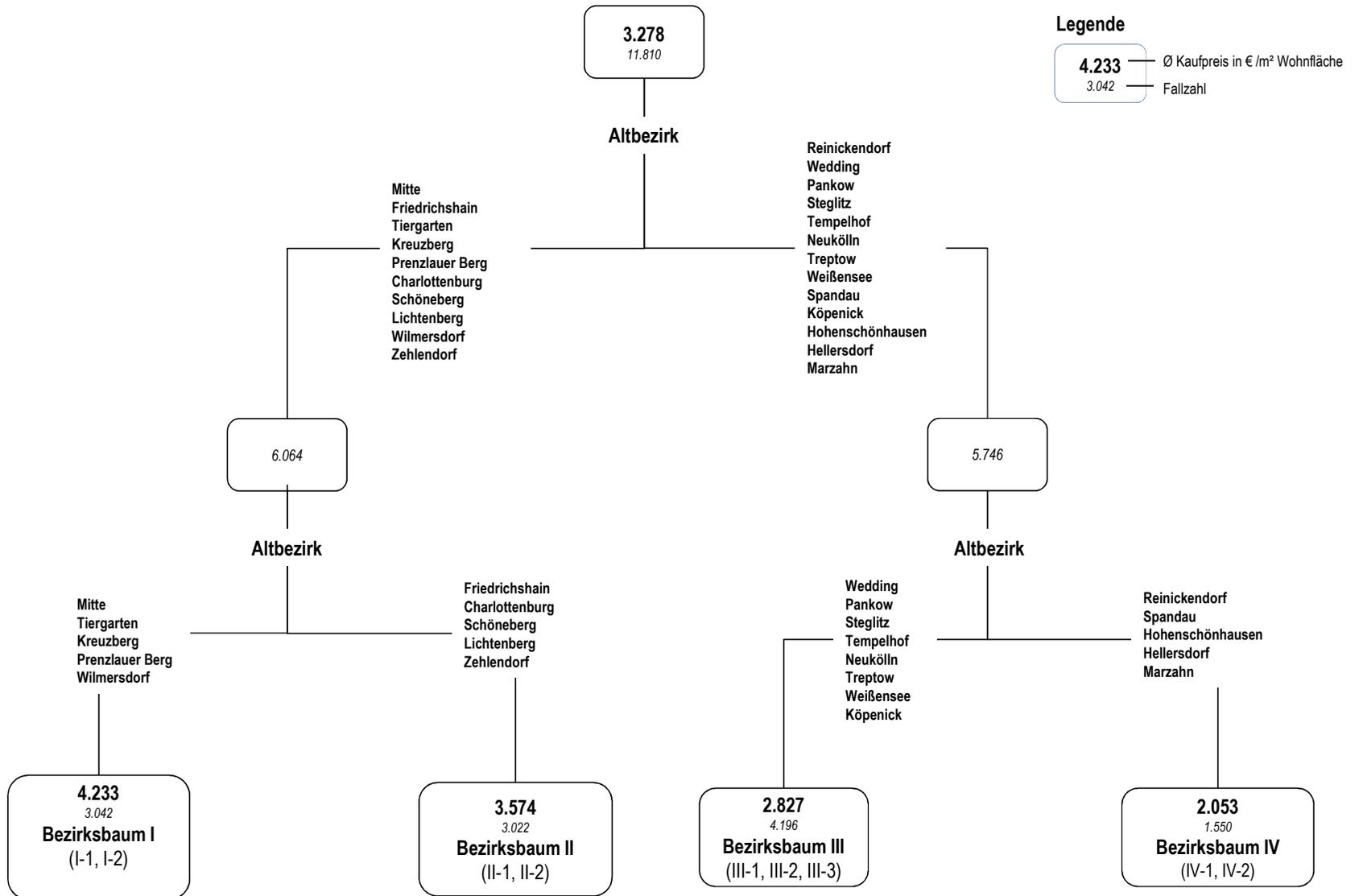
1. Bezirksbaum III-2 „Altbezirke Köpenick, Treptow, Steglitz,“
2. Baujahr „vor 1900 bis 2013“
3. Bodenrichtwert „1.000 bis 4.499“
4. Baujahr „vor 1900, 1919 bis 1972, 1973-1990 Westteil“
5. **Vergleichsfaktor: Endknoten 10 „bezugsfrei“ = 3.119,- EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Ausgehend vom durchschnittlichen Objektwert mit einem Vergleichsfaktor von 3.119,- EUR/m<sup>2</sup> errechnet sich der Grundbesitzwert für das zu bewertende Wohnungseigentum ohne Garage oder Stellplatz wie folgt:

$$3.119,- \text{ EUR/m}^2 \text{ Wohnfläche} * 60 \text{ m}^2 = 187.140,- \text{ EUR}$$

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

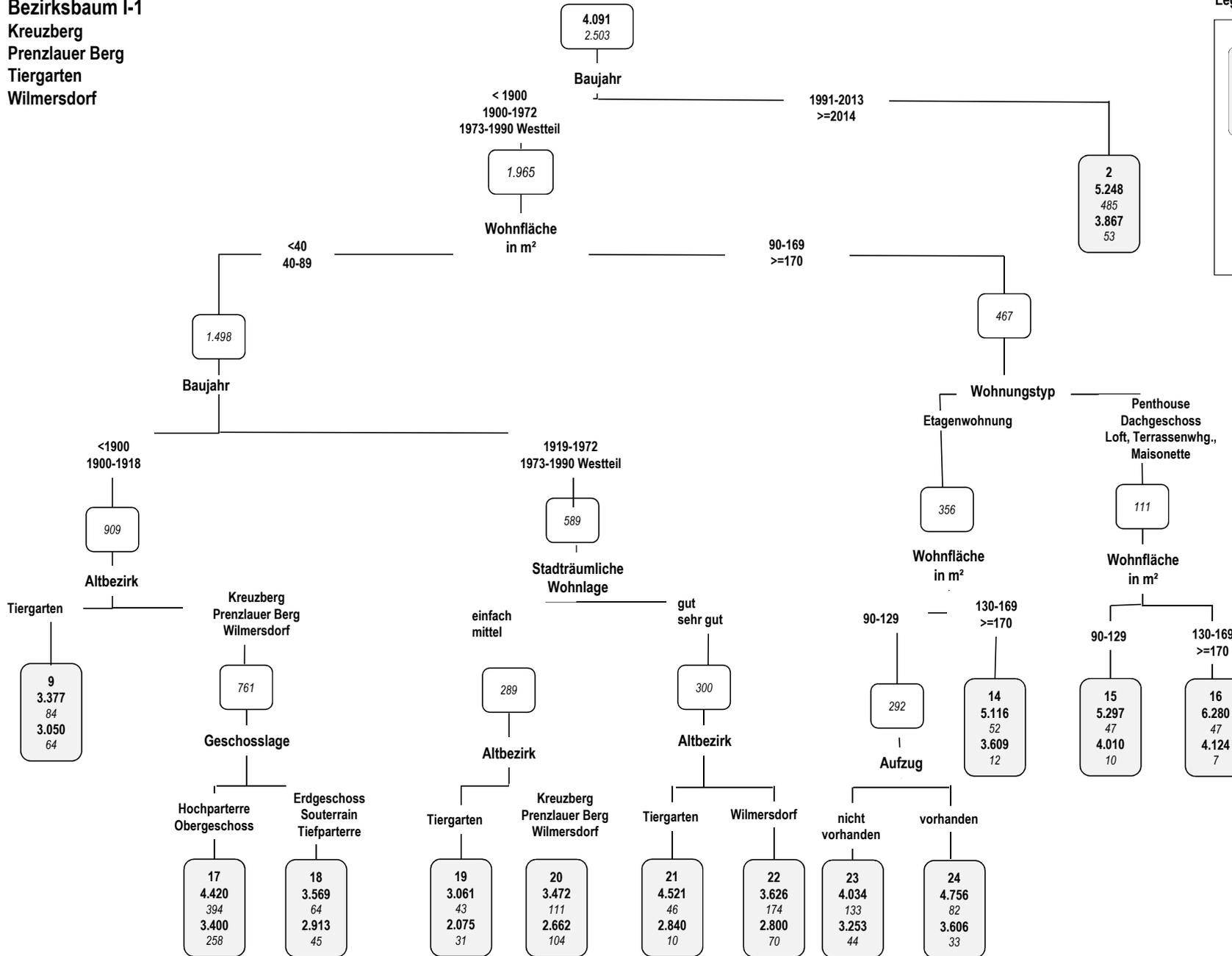


**Bezirksbaum I-1**  
 Kreuzberg  
 Prenzlauer Berg  
 Tiergarten  
 Wilmersdorf

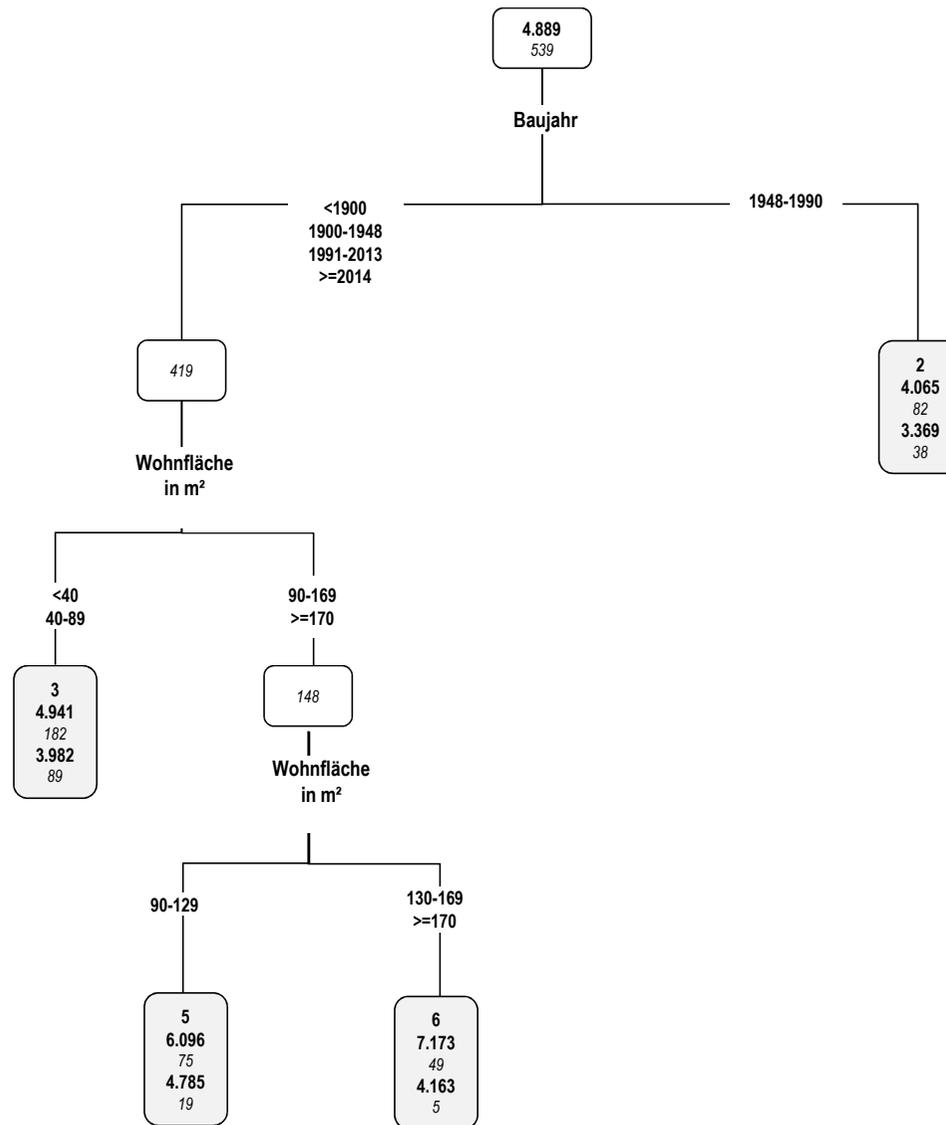
**Legende Endknoten**

2	Knotennummer
5.248	„Bezugsfrei“ Fallzahl
485	Fallzahl
3.867	„Vermietet“ Fallzahl
53	Fallzahl

5.248- Ø Kaufpreis  
in €/m² Wohnfläche



**Bezirksbaum I-2  
Mitte**



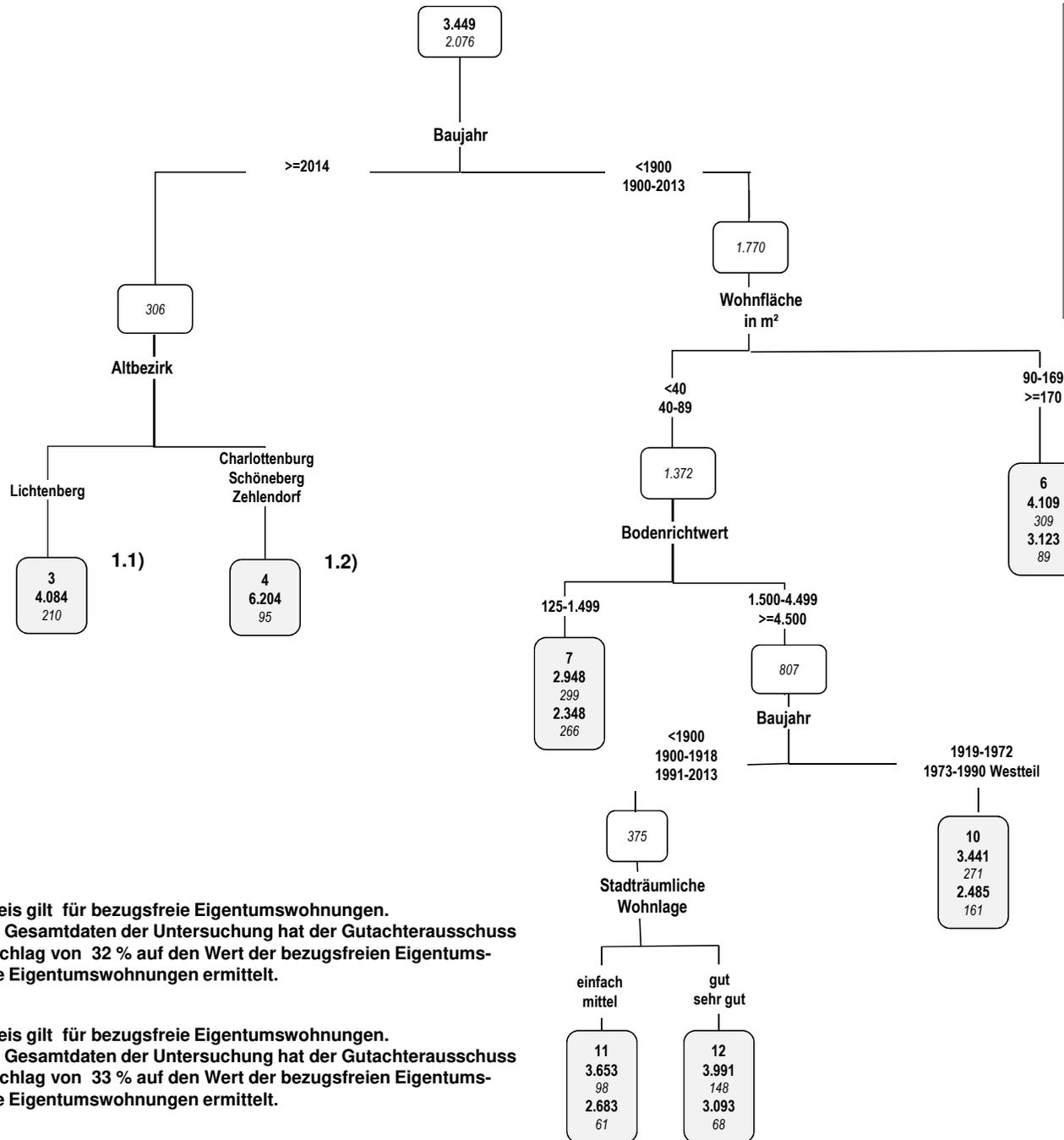
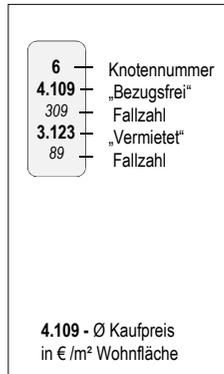
**Legende Endknoten**

<b>2</b>	Knotennummer
<b>4.065</b>	„Bezugsfrei“
<b>82</b>	Fallzahl
<b>3.369</b>	„Vermietet“
<b>38</b>	Fallzahl

4.065 Ø Kaufpreis  
in € /m² Wohnfläche

**Bezirksbaum II-1**  
 Charlottenburg  
 Lichtenberg  
 Schöneberg  
 Zehlendorf

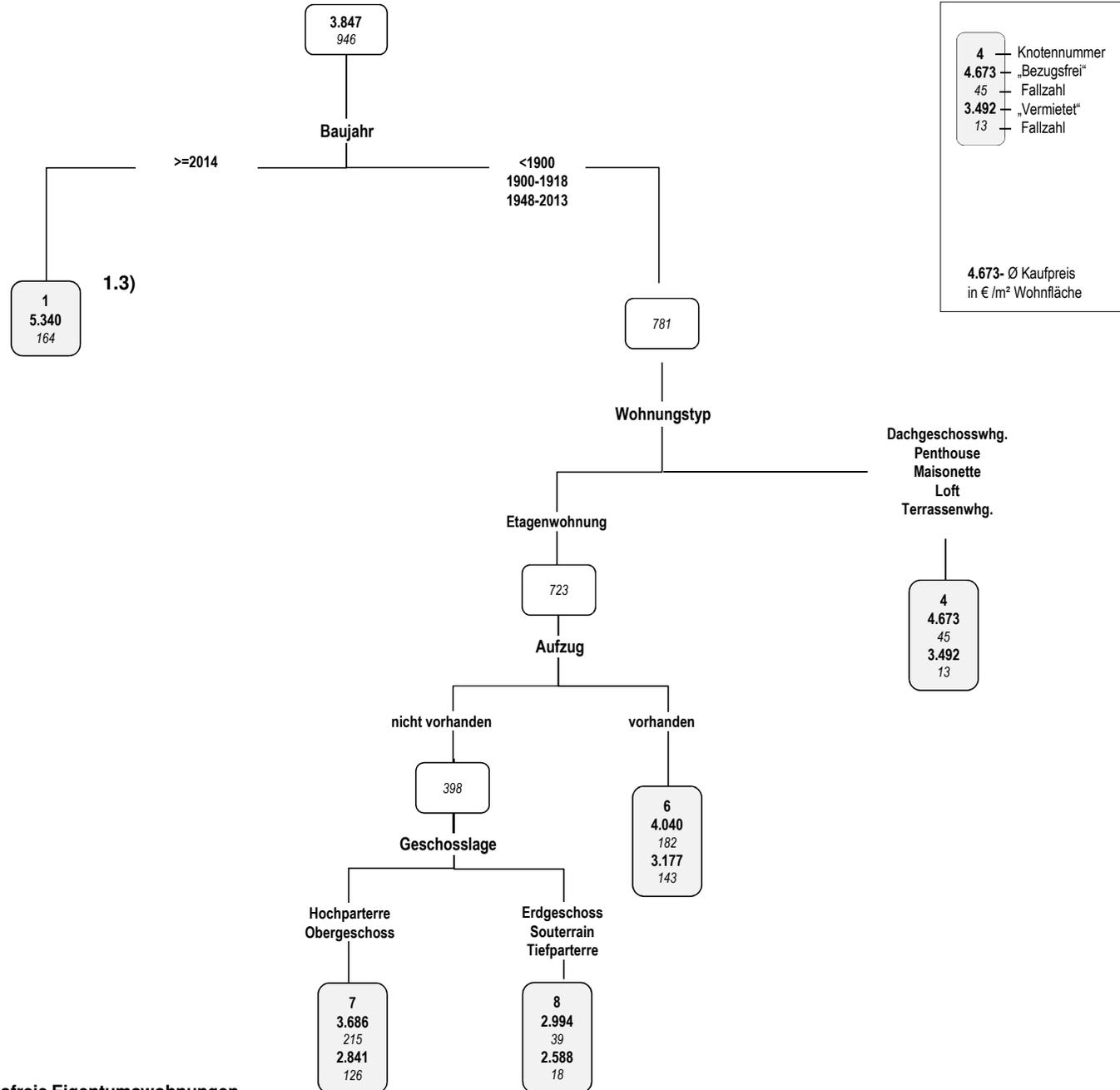
**Legende Endknoten**



1.1) Der durchschnittliche Kaufpreis gilt für bezugsfreie Eigentumswohnungen.  
 Aus der weiteren Analyse der Gesamtdaten der Untersuchung hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 32 % auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermietete Eigentumswohnungen ermittelt.

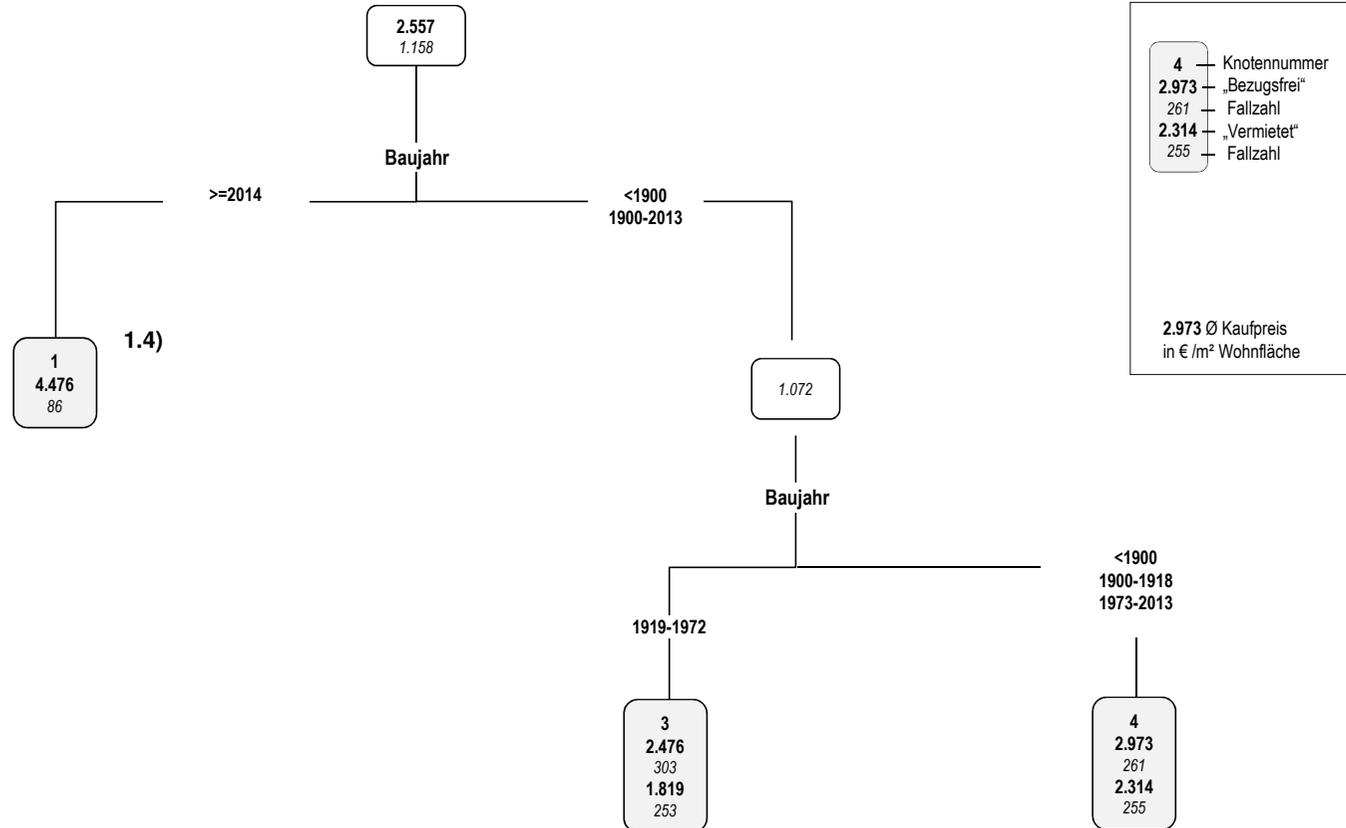
1.2) Der durchschnittliche Kaufpreis gilt für bezugsfreie Eigentumswohnungen.  
 Aus der weiteren Analyse der Gesamtdaten der Untersuchung hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 33 % auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermietete Eigentumswohnungen ermittelt.

**Bezirksbaum II-2  
Friedrichshain**



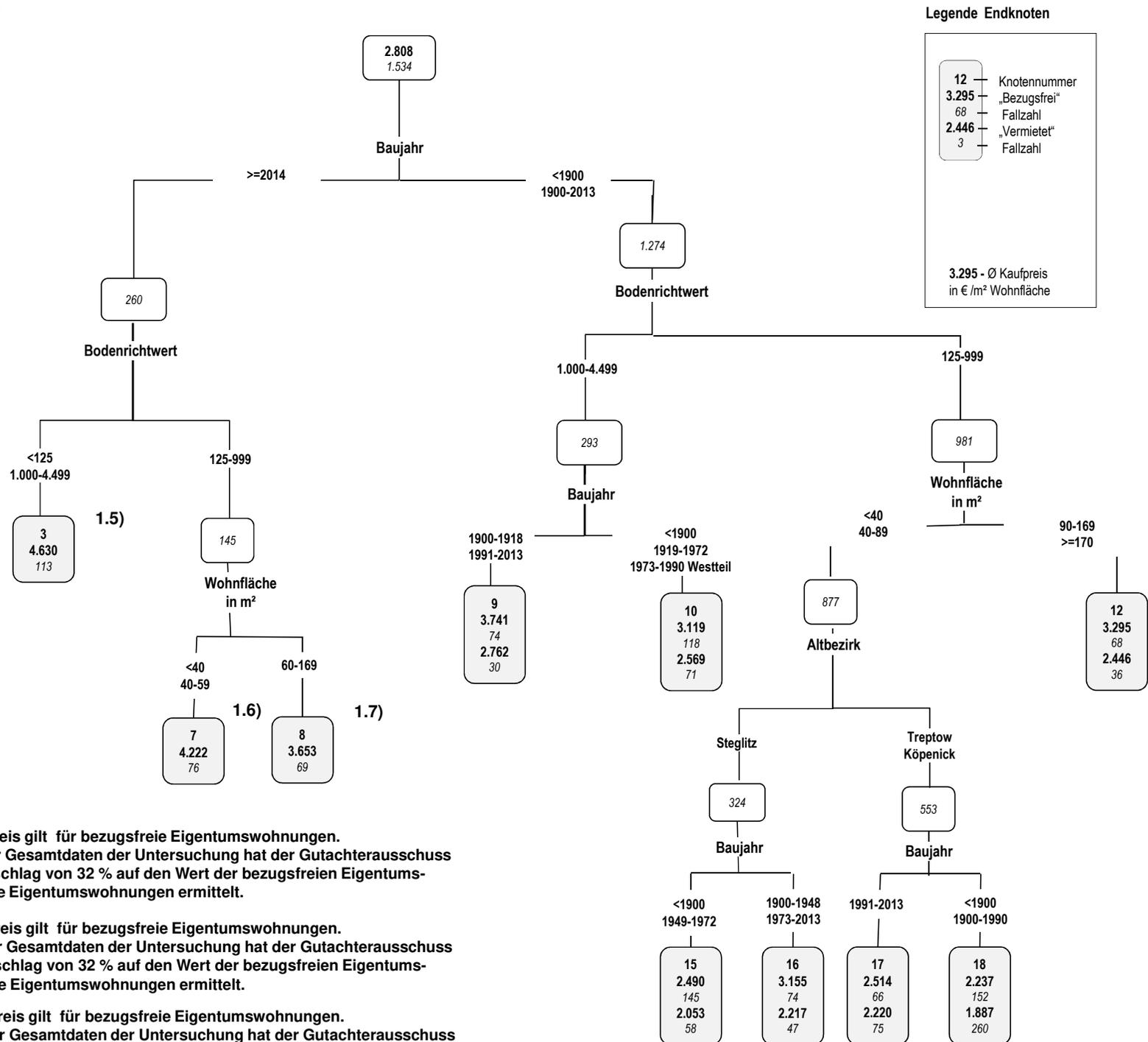
1.3) Der durchschnittliche Kaufpreis gilt für bezugsfreie Eigentumswohnungen. Aus der weiteren Analyse der Gesamtdaten der Untersuchung hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 31 % auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermietete Eigentumswohnungen ermittelt.

**Bezirksbaum III-1**  
 Tempelhof  
 Wedding



1.4) Der durchschnittliche Kaufpreis gilt für bezugsfreie Eigentumswohnungen.  
 Aus der weiteren Analyse der Gesamtdaten der Untersuchung hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 31 % auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermietete Eigentumswohnungen ermittelt.

**Bezirksbaum III-2**  
**Köpenick**  
**Steglitz**  
**Treptow**



1.5) Der durchschnittliche Kaufpreis gilt für bezugsfreie Eigentumswohnungen. Aus der weiteren Analyse der Gesamtdaten der Untersuchung hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 32 % auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermietete Eigentumswohnungen ermittelt.

1.6) Der durchschnittliche Kaufpreis gilt für bezugsfreie Eigentumswohnungen. Aus der weiteren Analyse der Gesamtdaten der Untersuchung hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 32 % auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermietete Eigentumswohnungen ermittelt.

1.7) Der durchschnittliche Kaufpreis gilt für bezugsfreie Eigentumswohnungen. Aus der weiteren Analyse der Gesamtdaten der Untersuchung hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 32 % auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermietete Eigentumswohnungen ermittelt.

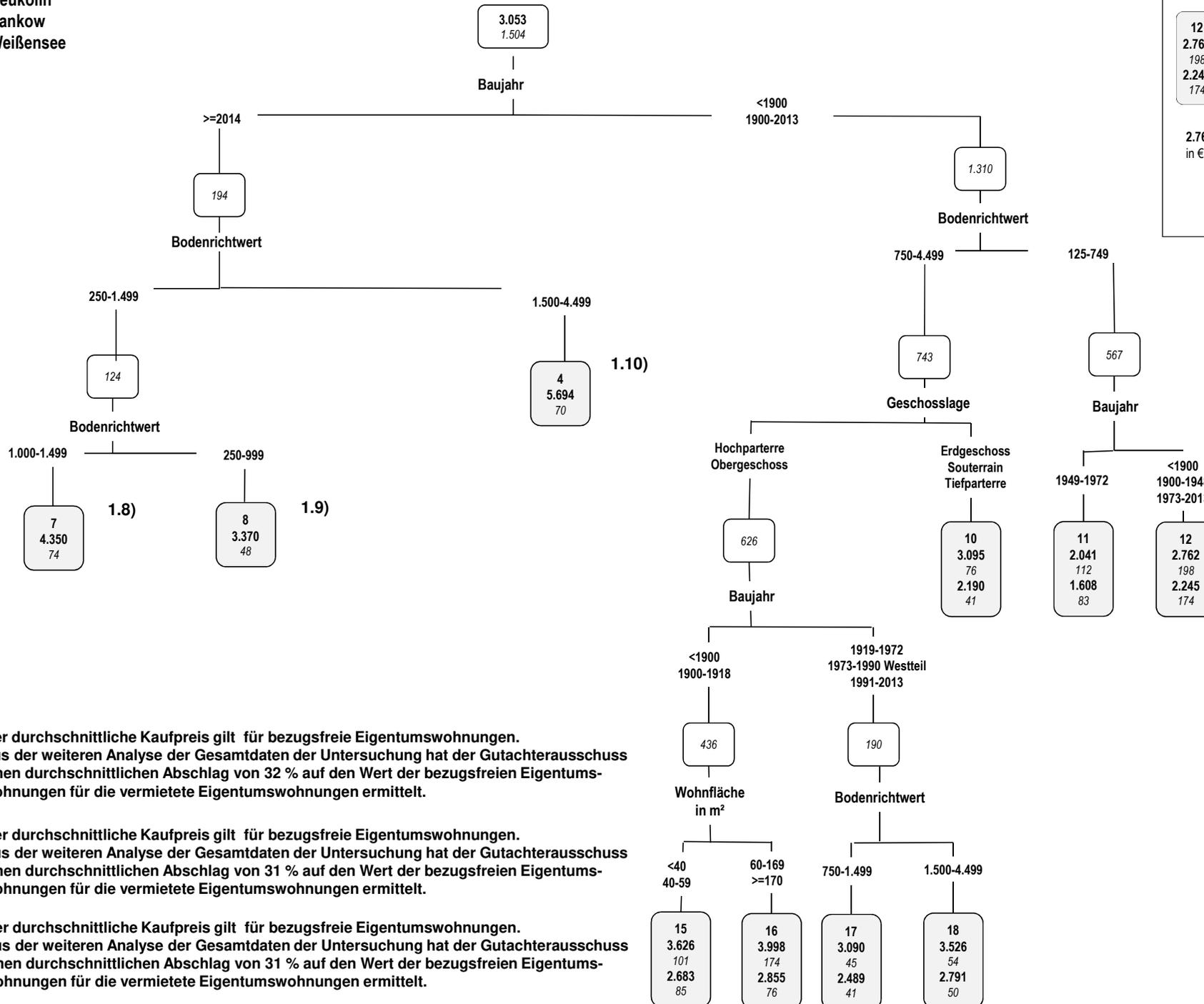
# Bezirksbaum III-3

Neukölln  
Pankow  
Weißensee

## Legende Endknoten

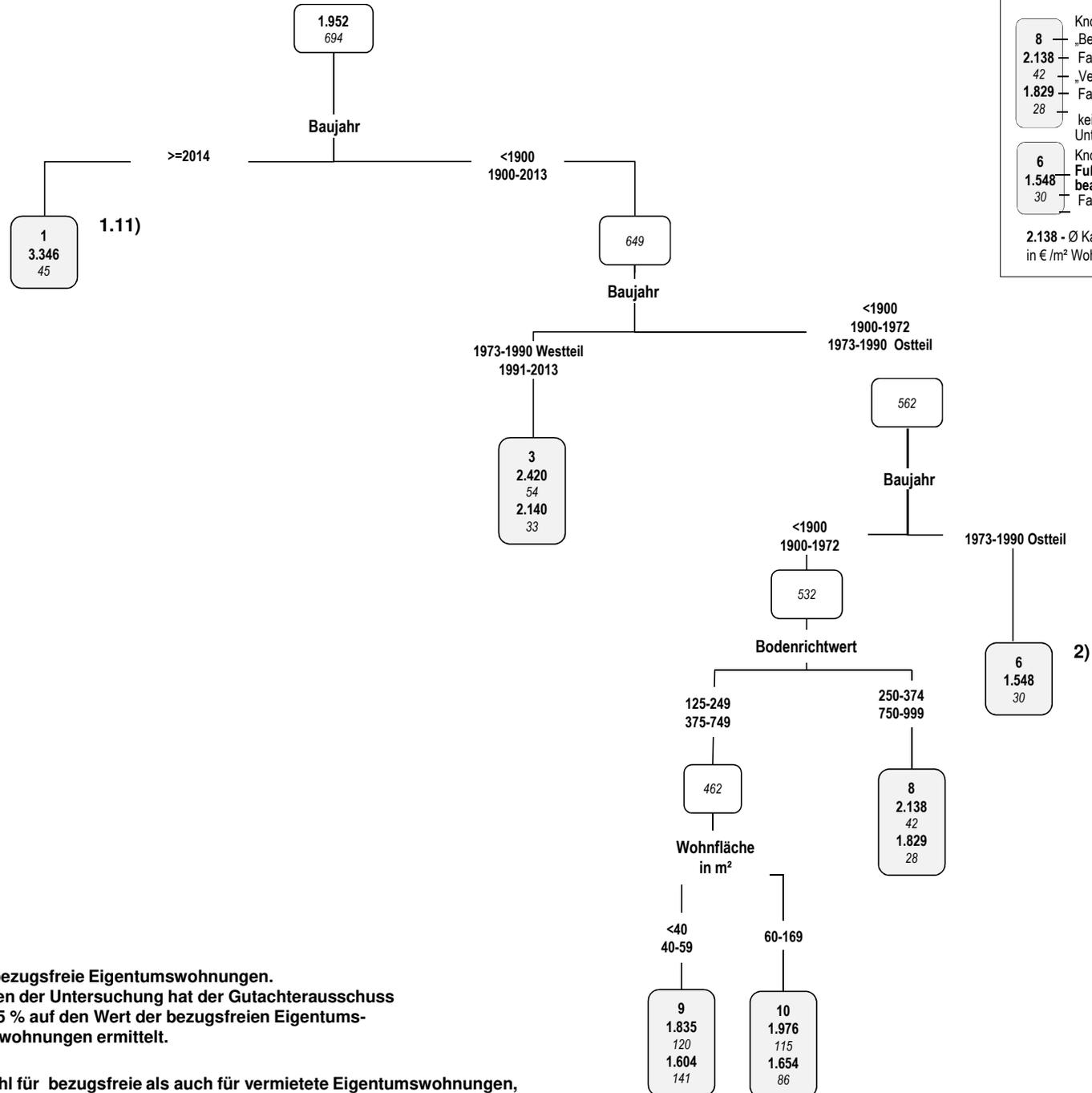
12 — Knotennummer  
2.762 — „Bezugsfrei“  
198 — Fallzahl  
2.245 — „Vermietet“  
174 — Fallzahl

2.762 Ø Kaufpreis  
in €/m² Wohnfläche



- 1.8) Der durchschnittliche Kaufpreis gilt für bezugsfreie Eigentumswohnungen. Aus der weiteren Analyse der Gesamtdaten der Untersuchung hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 32 % auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermietete Eigentumswohnungen ermittelt.
- 1.9) Der durchschnittliche Kaufpreis gilt für bezugsfreie Eigentumswohnungen. Aus der weiteren Analyse der Gesamtdaten der Untersuchung hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 31 % auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermietete Eigentumswohnungen ermittelt.
- 1.10) Der durchschnittliche Kaufpreis gilt für bezugsfreie Eigentumswohnungen. Aus der weiteren Analyse der Gesamtdaten der Untersuchung hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 31 % auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermietete Eigentumswohnungen ermittelt.

**Bezirksbaum IV-1**  
**Marzahn**  
**Spandau**



1.11) Der durchschnittliche Kaufpreis gilt für bezugsfreie Eigentumswohnungen. Aus der weiteren Analyse der Gesamtdaten der Untersuchung hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 25 % auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermietete Eigentumswohnungen ermittelt.

2) Der durchschnittliche Kaufpreis gilt sowohl für bezugsfreie als auch für vermietete Eigentumswohnungen, da ein signifikanter Unterschied der Mittelwerte nicht erkennbar ist.

**Bezirksbaum IV-2**  
**Hellersdorf**  
**Hohenschönhausen**  
**Reinickendorf**

