

# Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums

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

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 27 vom 28. Juni 2019 Seite 3979 ff.

## A - Vorbemerkungen

### 1 - Verwendungszweck

Aufgrund des § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)<sup>2</sup> in Verbindung mit § 19 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO BauGB)<sup>3</sup> werden nachstehend Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums nach § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)<sup>4</sup> veröffentlicht.

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

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> BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

<sup>3</sup> DVO-BauGB vom 5. Juni 2018 (GVBl. S. 407)

<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 11.375 zur Analyse geeignete Kauffälle in der Rechtsform des Wohnungseigentums mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 acht (nachfolgend mit I-1 bis IV bezeichnete) separate „Bäume“.

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

Lichtenberg  
Schöneberg  
Zehlendorf

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

Charlottenburg  
Friedrichshain  
Wilmerdorf

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

Kreuzberg  
Prenzlauer Berg  
Tiergarten

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

Mitte

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

Hellersdorf  
Hohenschönhausen

Spandau

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

Reinickendorf

Tempelhof

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

Köpenick

Marzahn

Treptow

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

Neukölln

Pankow

Steglitz

Wedding

Weißensee

**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 01.01.2018 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
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 (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 Lichtenberg*
- *Baujahr 1975*
- *Obergeschoss*
- *Bezugsfrei*
- *Wohnfläche: 60 m<sup>2</sup>*
- *Bodenrichtwert zum letzten Stichtag vor Vertragsdatum (2018) mit: 600,- EUR/m<sup>2</sup>*
- *Stadträumliche Wohnlage: mittel*

### C2 Baumanalyse

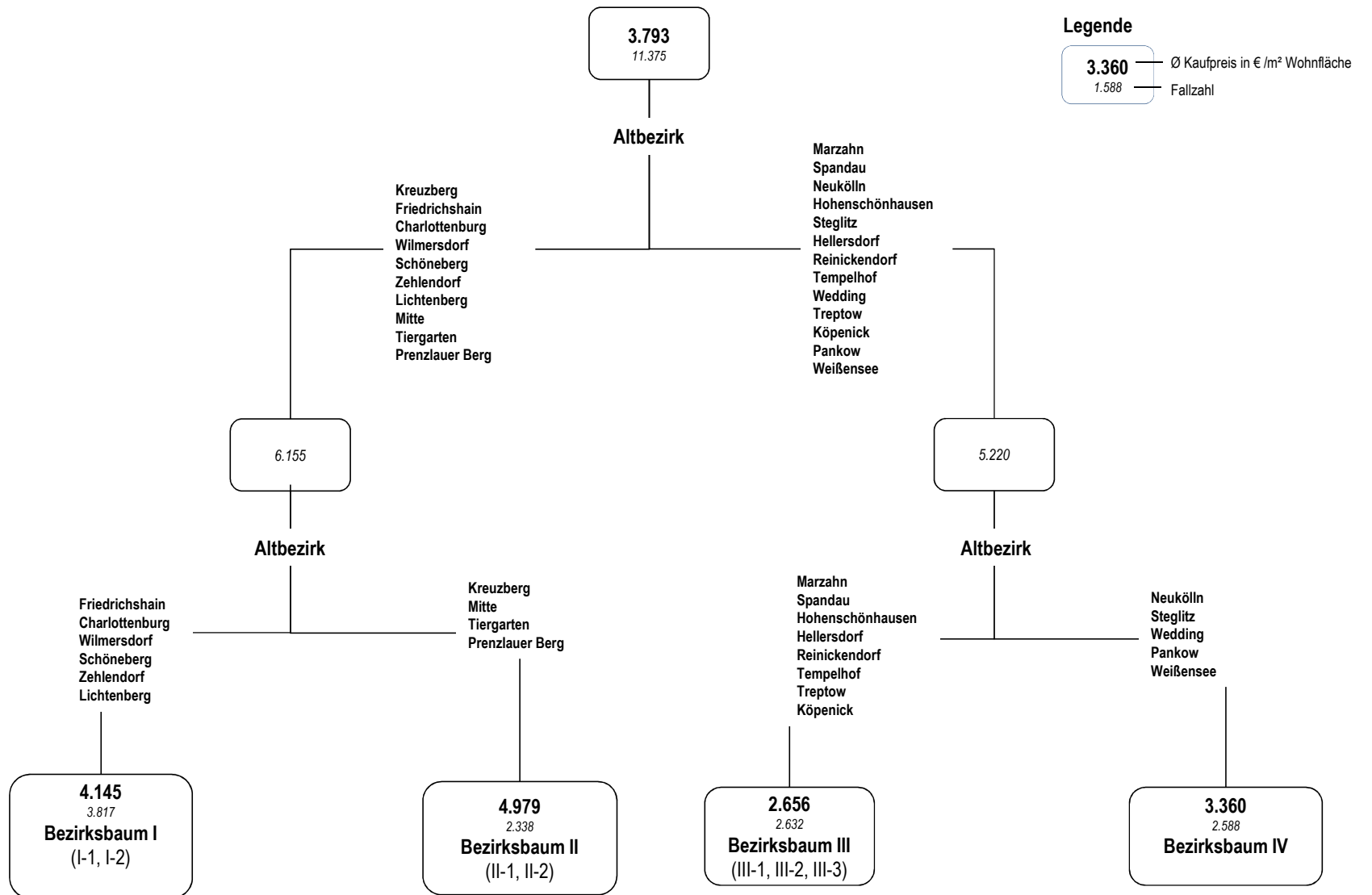
1. Bezirksbaum I-1 „Altbezirke Lichtenberg, Schöneberg, Zehlendorf,“
2. Baujahr „vor 1900, 1900-2014“
3. Stadträumliche Wohnlage „einfach, mittel“
4. Baujahr „1919-1990“
5. **Vergleichsfaktor: Endknoten 7 „bezugsfrei“ = 3.319,- EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Ausgehend vom durchschnittlichen Objektwert mit einem Vergleichsfaktor von 3.319,- EUR/m<sup>2</sup> errechnet sich der Grundbesitzwert für das zu bewertende Wohnungseigentum ohne Garage oder Stellplatz wie folgt:

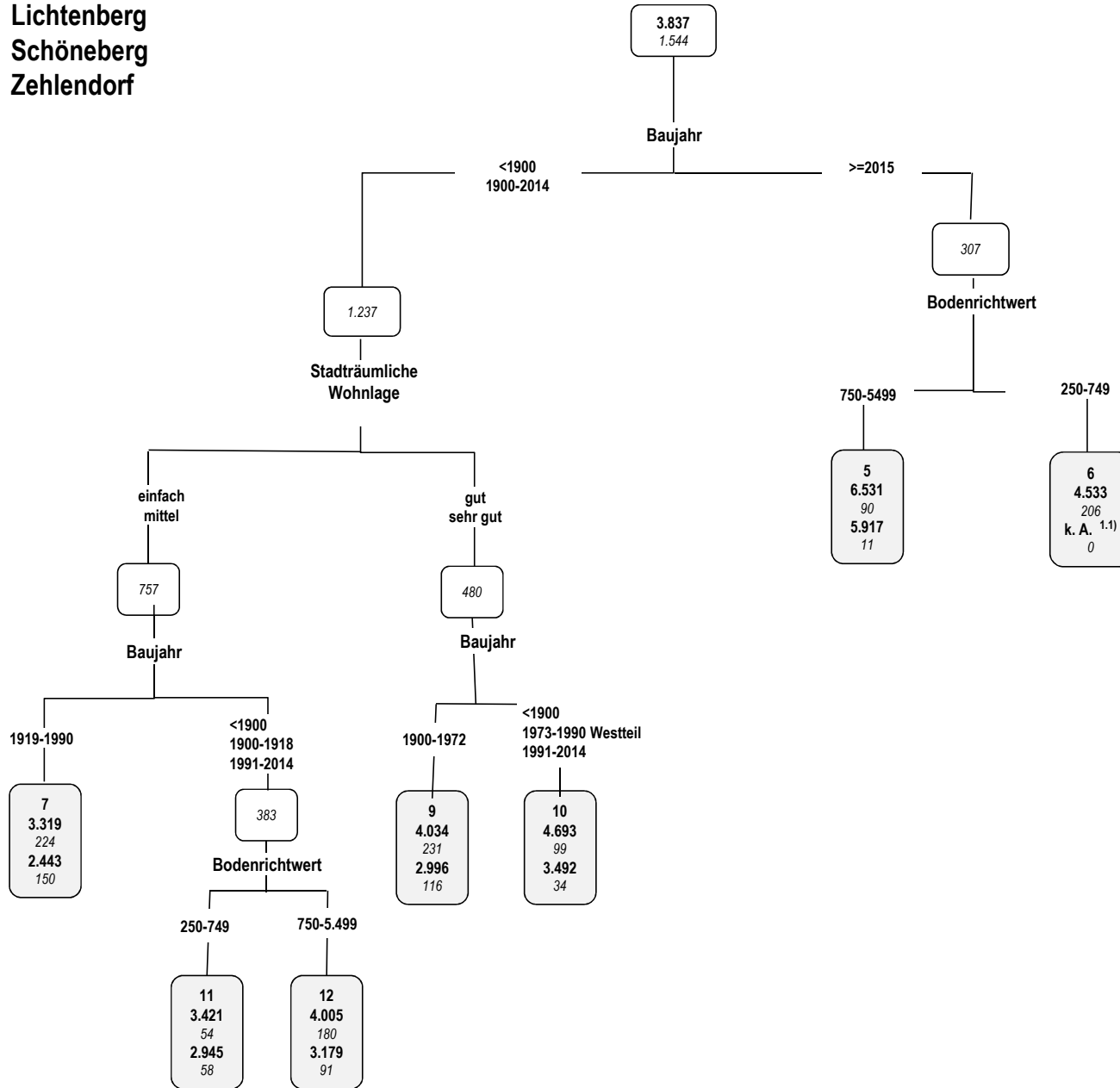
$$3.319,- \text{ EUR/m}^2 \text{ Wohnfläche} * 60 \text{ m}^2 = 199.140,- \text{ EUR}$$

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

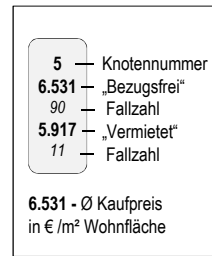
# Startbaum / Altbezirke



**Bezirksbaum I-1**  
**Lichtenberg**  
**Schöneberg**  
**Zehlendorf**

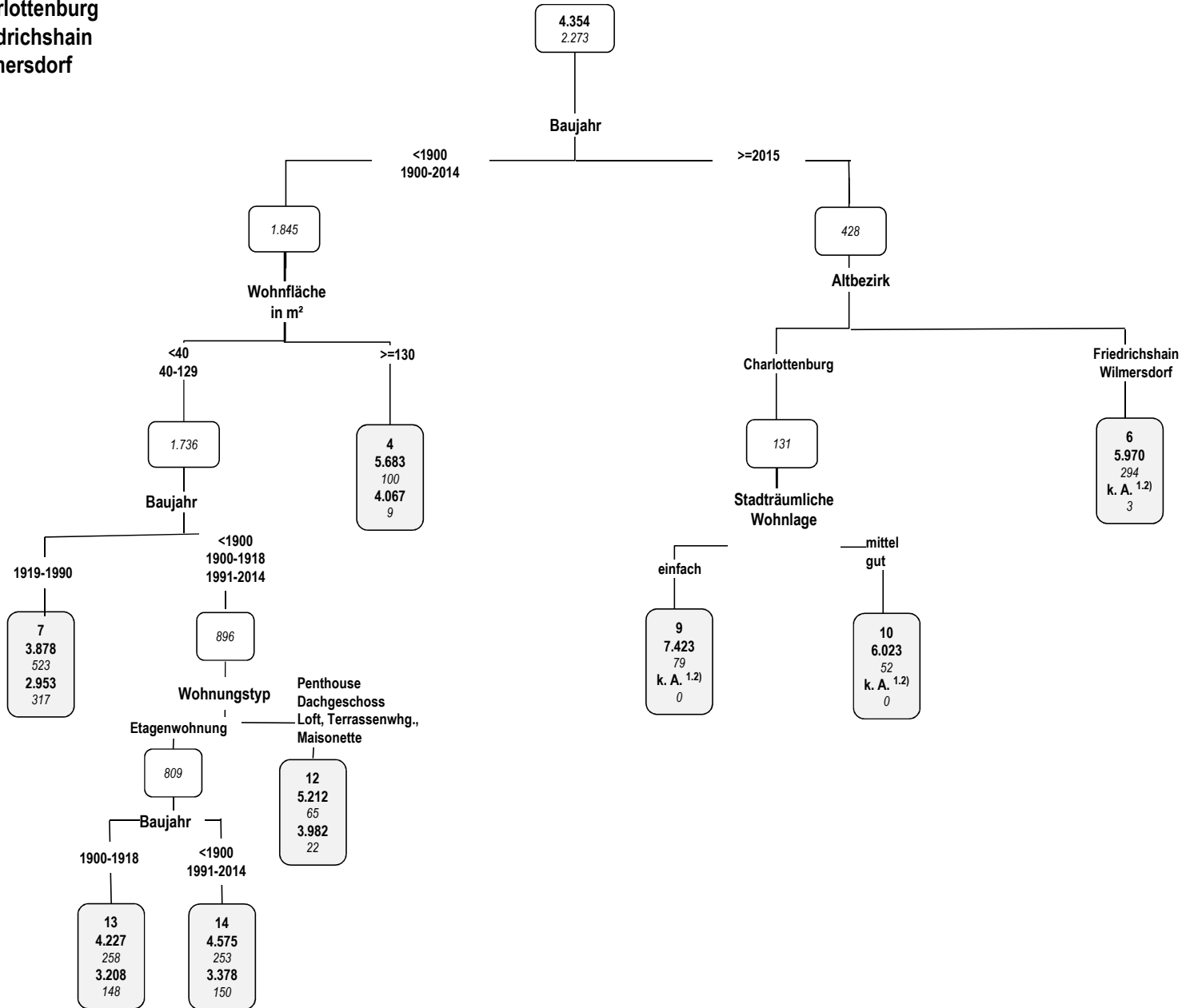


**Legende Endknoten**



1.1) Für den Endknoten 6 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 20% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum I-1 ermittelt.

**Bezirksbaum I-2**  
**Charlottenburg**  
**Friedrichshain**  
**Wilmerdorf**



**Legende Endknoten**

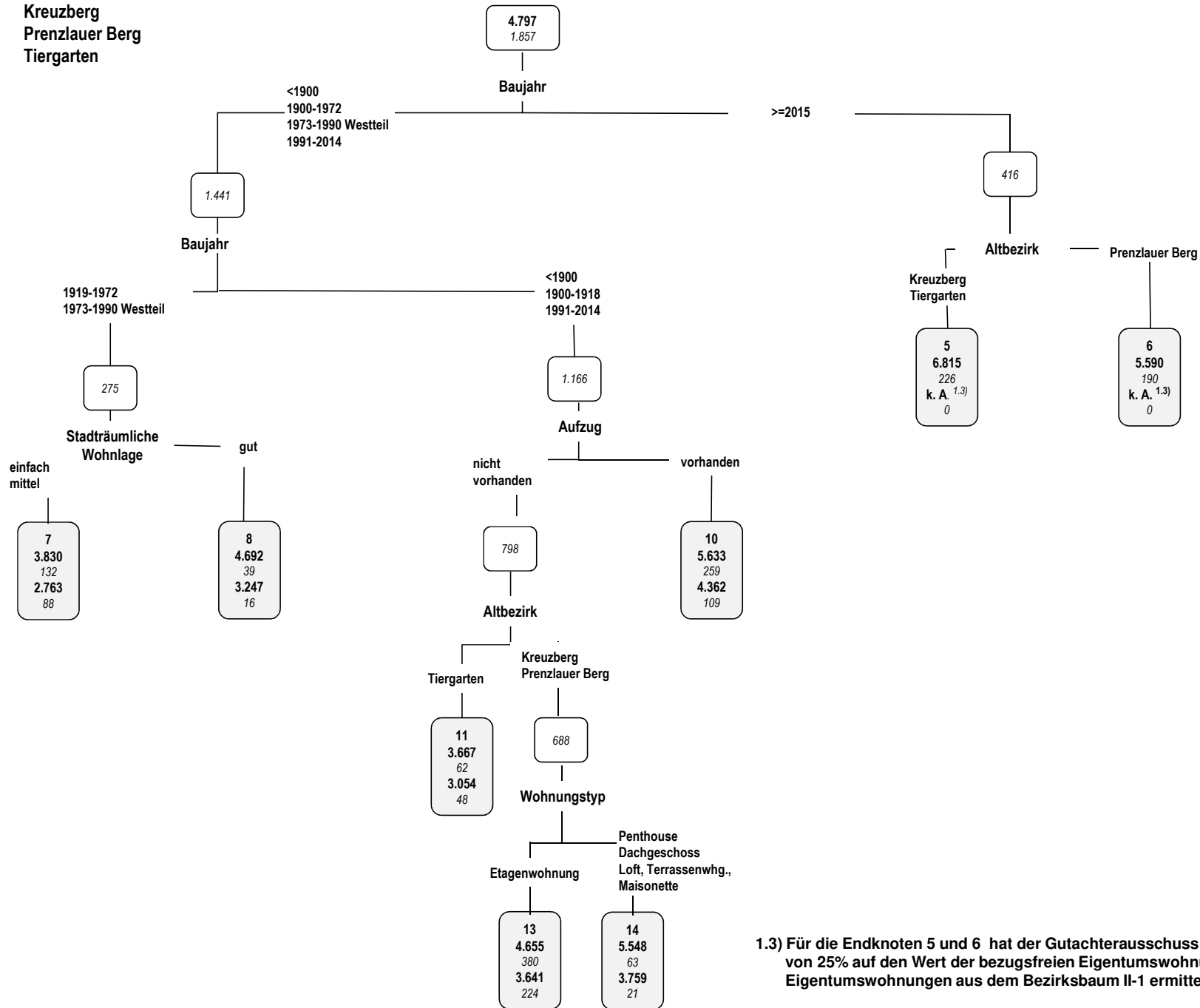
4	—	Knotennummer
5.683	—	„Bezugsfrei“
100	—	Fallzahl
4.067	—	„Vermietet“
9	—	Fallzahl

5.683 - Ø Kaufpreis  
in € / m² Wohnfläche

1.2) Für die Endknoten 6, 9 und 10 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 25% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum I-2 ermittelt.



**Bezirksbaum II-1**  
 Kreuzberg  
 Prenzlauer Berg  
 Tiergarten



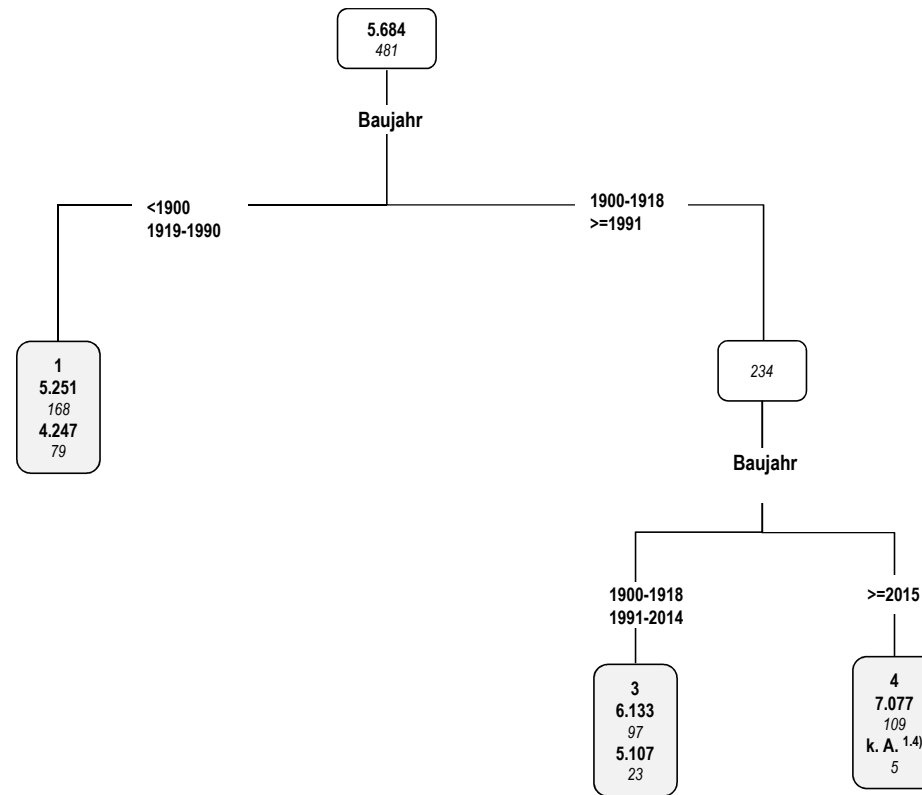
**Legende Endknoten**

8	—	Knotennummer
4.692	—	„Bezugsfrei“
39	—	Fallzahl
3.247	—	„Vermietet“
16	—	Fallzahl

4.692 - Ø Kaufpreis  
in €/m² Wohnfläche

1.3) Für die Endknoten 5 und 6 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 25% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum II-1 ermittelt.

**Bezirksbaum II-2**  
Mitte



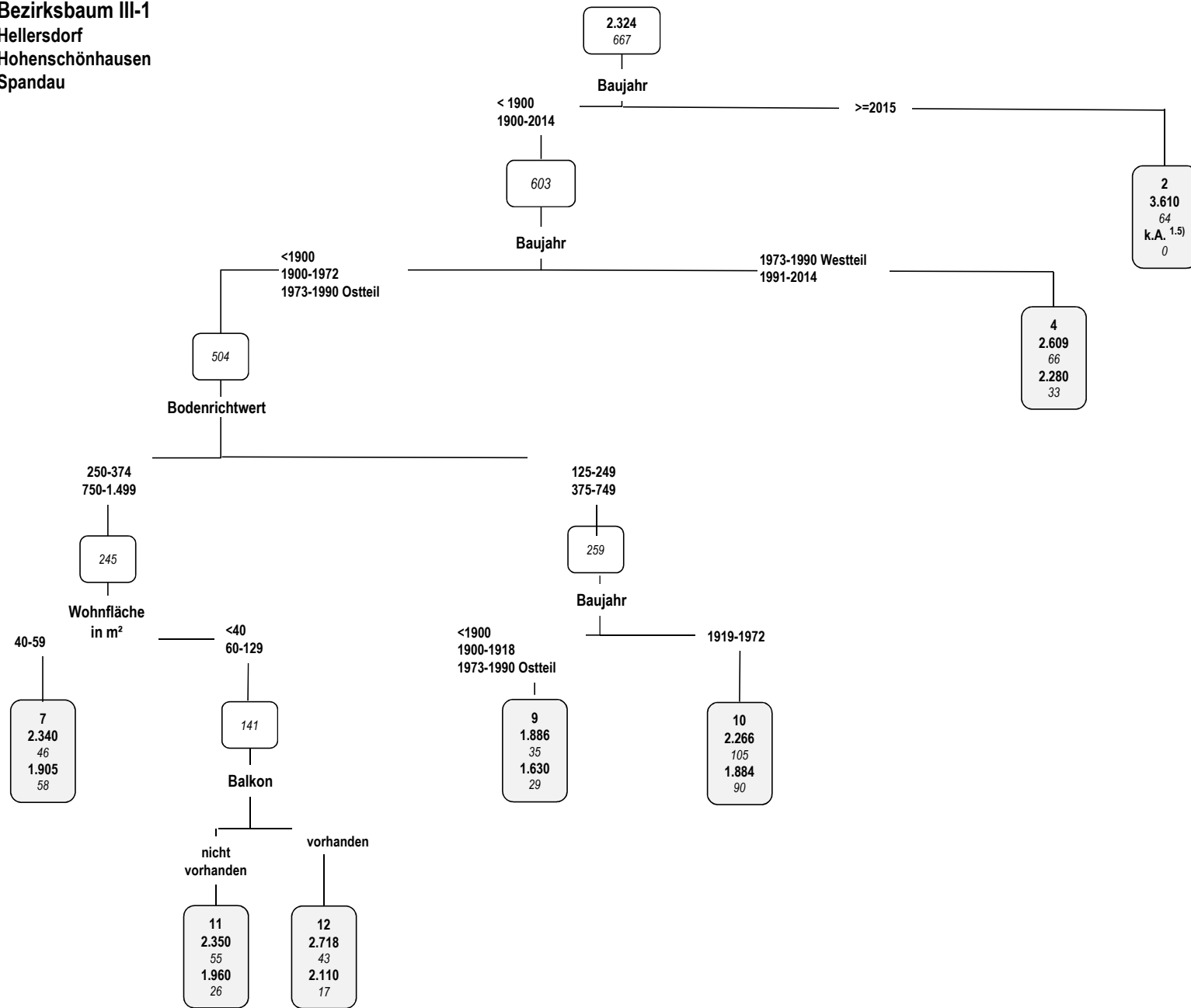
**Legende Endknoten**

<b>3</b>	— Knotennummer
<b>6.133</b>	— „Bezugsfrei“
<b>97</b>	— Fallzahl
<b>5.107</b>	— „Vermietet“
<b>23</b>	— Fallzahl

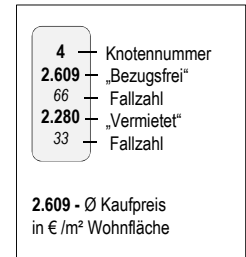
**6.133 - Ø Kaufpreis**  
in € /m<sup>2</sup> Wohnfläche

1.4) Für den Endknoten 4 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 18% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum II-2 ermittelt.

**Bezirksbaum III-1**  
**Hellersdorf**  
**Hohenschönhausen**  
**Spandau**

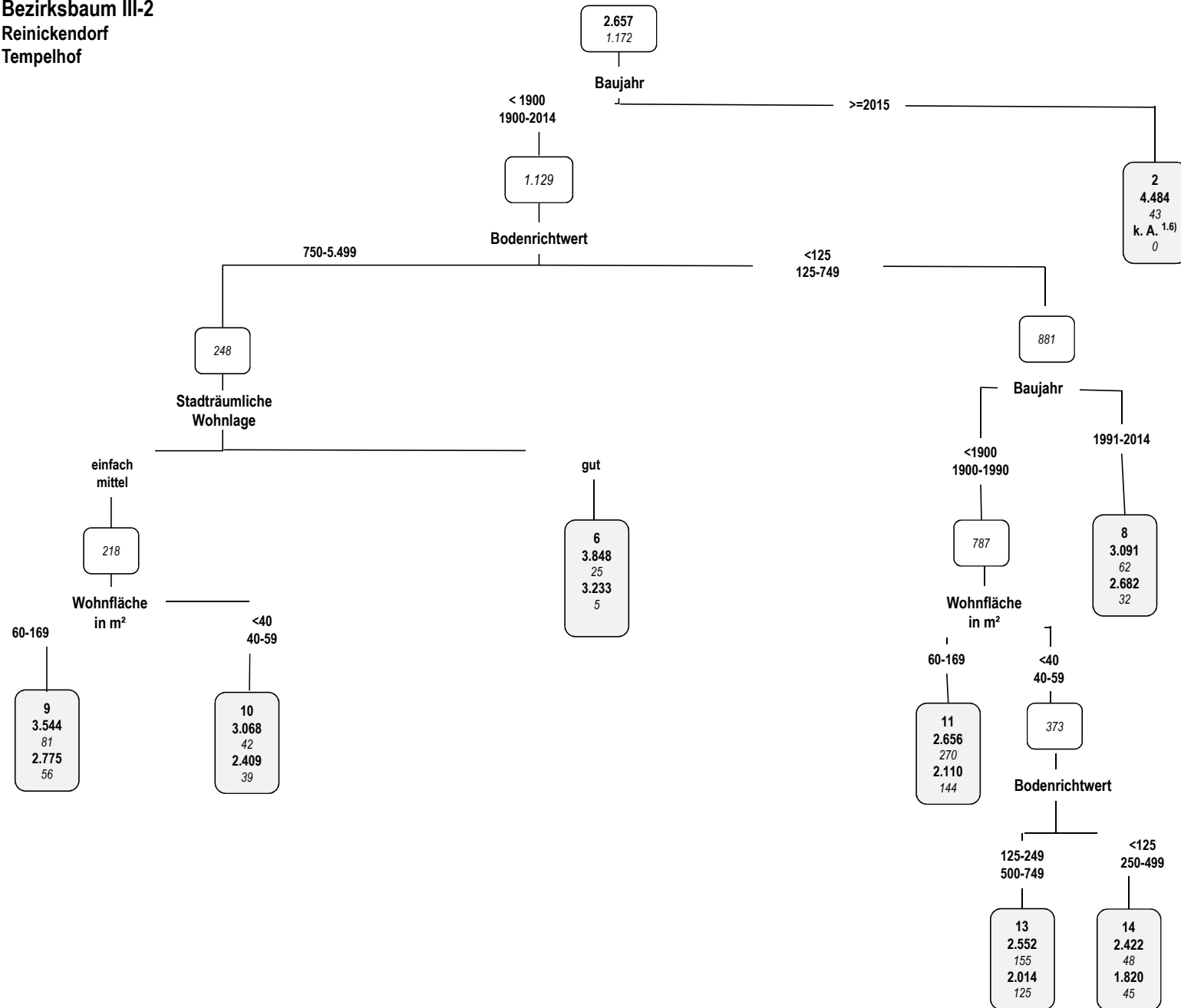


**Legende Endknoten**



1.5) Für den Endknoten 2 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 17% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum III-1 ermittelt.

**Bezirksbaum III-2**  
 Reinickendorf  
 Tempelhof



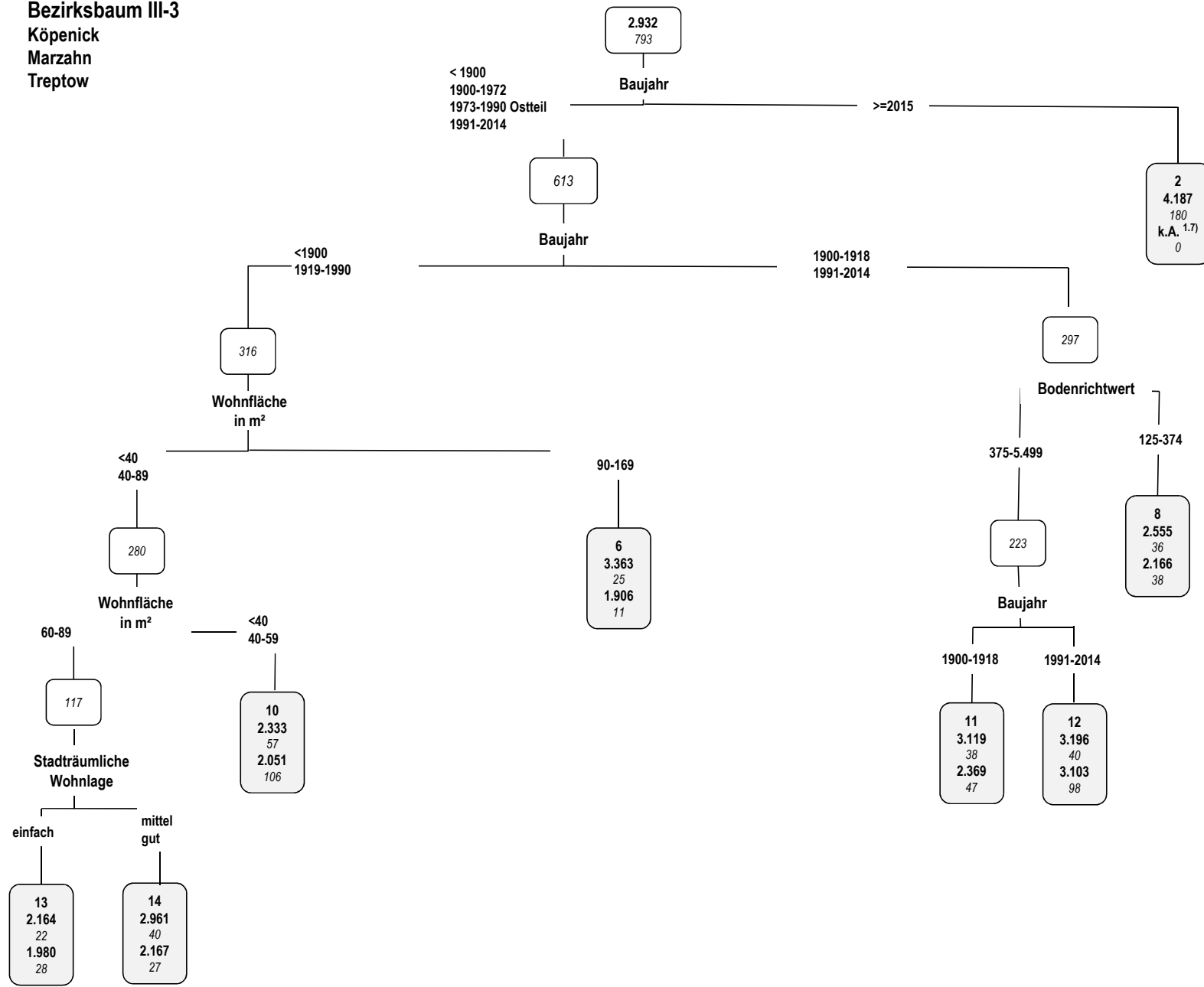
**Legende Endknoten**

8	— Knotennummer
3.091	— „Bezugsfrei“
62	— Fallzahl
2.682	— „Vermietet“
32	— Fallzahl

3.091 - Ø Kaufpreis  
 in €/m² Wohnfläche

1.6) Für den Endknoten 2 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 20% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum III-2 ermittelt.

**Bezirksbaum III-3**  
**Köpenick**  
**Marzahn**  
**Treptow**



**Legende Endknoten**

8	Knotennummer
2.555	„Bezugsfrei“
36	Fallzahl
2.166	„Vermietet“
38	Fallzahl

2.555 - Ø Kaufpreis  
 in € /m² Wohnfläche

1.7) Für den Endknoten 2 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 24% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum III-3 ermittelt.

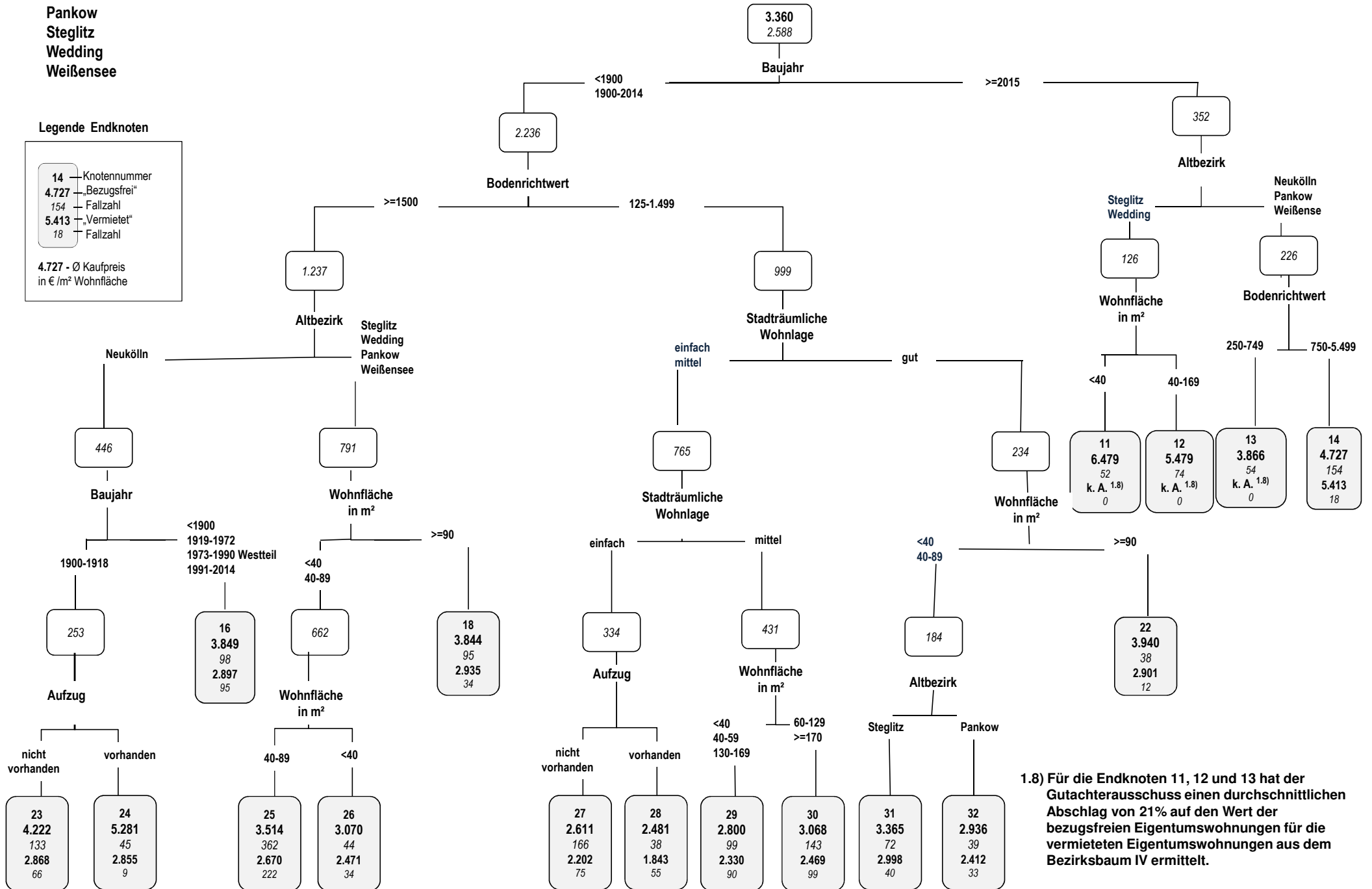
# Bezirksbaum IV

Neukölln  
Pankow  
Steglitz  
Wedding  
Weißensee

## Legende Endknoten

14 — Knotennummer  
4.727 — „Bezugsfrei“  
154 — Fallzahl  
5.413 — „Vermietet“  
18 — Fallzahl

4.727 - Ø Kaufpreis  
in € /m<sup>2</sup> Wohnfläche



1.8) Für die Endknoten 11, 12 und 13 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 21% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum IV ermittelt.