

## **Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin (Ostteil)**

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 3 vom 18. Januar 2002 Seite 199 ff.

Aufgrund des § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 62 der Verordnung vom 29. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2785), in Verbindung mit § 21 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO BauGB) vom 5. November 1998 (GVBl. S. 331) werden nachstehend für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Gesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), veröffentlicht.

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 7 und 21 bis 25 WertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Diese Anpassung an die Marktlage wurde anhand aller ausgewerteten, in die Kaufpreissammlung aufgenommenen Verkäufe auf dem Berliner Grundstücksmarkt (Ost) des Zeitraumes von Januar 1996 bis Dezember 2000 mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen in Form von Anpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis / Sachwert) abgeleitet.

Die ermittelten Anpassungsfaktoren wurden mit folgenden Ansätzen des Sachwertverfahrens abgeleitet:

- Normalherstellungskosten 95 (NHK 95) und Baunebenkosten entsprechend des Bautyps (siehe Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 1991 - WertR 91) in der Fassung vom 11. Juni 1991 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 182a), zuletzt geändert durch Erlass vom 2. September 1998 (Bundesanzeiger Nr. 170)), wobei für Gebäude in einfacher und mittlerer stadträumlicher Wohnlage ein mittlerer Ausstattungsstandard und für Gebäude in guter Wohnlage ein gehobener Ausstattungsstandard zugrunde gelegt worden ist. Da für Reihenhäuser nur die Ausstattungsstandards einfach und mittel nachgewiesen sind, sind abweichend von dem Vorstehendem folgende Ansätze getätigt worden: Für Gebäude in einfacher und mittlerer stadträumlicher Wohnlage wurde ein einfacher Ausstattungsstandard und für Gebäude in guter Wohnlage ein mittlerer Ausstattungsstandard zugrunde gelegt. Für Fertighäuser wurde entsprechend der Berliner-Auswertepaxis einheitlich für alle Baujahre ein Abschlag von 10% von den NHK 95 vorgenommen.

- Regionalfaktor Einfamilienhäuser Berlin 1,24.
- Der zuletzt veröffentlichte Preisindex für Einfamiliengebäude in Berlin veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Landesamt Berlin vor den jeweiligen Kaufvertragsabschluss (1995 = 100).
- Berechnung der Rauminhalte nach DIN 277 in der Fassung von 1987.
- Gesamtnutzungsdauer in der Regel 80 Jahre. Sofern das Gebäudealter größer gleich 65 Jahre war, wurde die Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Bauzustand wie folgt angesetzt:  
Guter Bauzustand: 20 Jahre  
Normaler Bauzustand: 15 Jahre  
Schlechter Bauzustand: 10 Jahre
- Abschreibungsformel nach Ross für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters, bei Fertighäusern lineare Abschreibung.
- Bodenwerte zum Kaufzeitpunkt (= in der Regel zeitlich angepasste Bodenrichtwerte ohne GFZ-Anpassung).
- Für Außenanlagen, die den üblichen Umfang nicht übersteigen, wurde kein Wertansatz vorgenommen. Bauliche Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen etc.) wurden mit dem Zeitwert berücksichtigt.

Neben den Sachwertanpassungsfaktoren werden auch

- die Mittelwerte derjenigen Daten, die bei der Berechnung der Sachwertanpassungsfaktoren aus dem Kaufpreismaterial eingeflossen sind, und
- die 5% und 95% Perzentile für die Einzelwerte (d.h. 90% aller verwendeten Daten lagen in diesem Bereich)

veröffentlicht.

Die Angabe dieser Datenbereiche soll dem Sachverständigen ermöglichen, bei Wertermittlungen, in denen Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertanpassungsfaktoren einzuschätzen.

Die Untersuchungsergebnisse stützen sich auf Kaufpreismaterial in der Währung DM. Bei Entnahme von Daten für die Wertermittlungen in Euro sind die DM-Beträge in Anwendung des offiziellen Umrechnungskurses 1 EUR = 1,95583 DM umzurechnen.

Für die einzelnen Gebäudetypen gemäß Tabelle 1 wurden Anpassungsfaktoren ermittelt:

**Tabelle 1**

<b>Gebäudetyp</b>	<b>Gebäudebaujahr</b>
❶ frei stehende Einzelhäuser (Massivhäuser)	1920 bis 1940
❷ frei stehende Einzelhäuser (Massivhäuser)	1941 bis 1990
❸ frei stehende Einzelhäuser (Massivhäuser)	ab 1991
❹ frei stehende Einzelhäuser (Fertighäuser)	1970 bis 2000
❺ Doppelhaushälften / Reihenendhäuser (Massivhäuser)	1920 bis 1940
❻ Doppelhaushälften / Reihenendhäuser (Massivhäuser)	ab 1998
❼ Reihenmittelhäuser (Massivhäuser)	1920 bis 1940
❽ Reihenmittelhäuser (Massivhäuser)	ab 1998

**Tabelle 2**

Darstellung der Mittelwerte (fettgedruckte Zahlenwerte) inkl. der 5%- bzw. 95%-Perzentile der Einzelwerte (normal-kursiv gedruckte Zahlenwerte), d.h. 90% aller verwendeten Daten liegen innerhalb dieses Bereiches.

Gebäudetyp	Anzahl	Kaufpreis / Sachwert	Haupt- fläche <sup>1</sup>	Ge- schoss- fläche	Bodenwert pro m <sup>2</sup> Haupt- fläche	NHK95 (inkl. Bau- nebenkos- ten und Landesfak- tor (1,24))	Brutto- rauminhalt	GFZ	Bauzustand Anteil in %			Wohnlage Anteil in %		
									gut	normal	schlecht	einfach	mittel	gut
❶	953	<b>0,994</b> <i>0,67 - 1,35</i>	<b>783</b> <i>471 - 1.228</i>	<b>168</b> <i>82 - 291</i>	<b>368</b> <i>290 - 500</i>	<b>504</b> <i>428 - 595</i>	<b>769</b> <i>402 - 1.309</i>	<b>0,23</b> <i>0,11 - 0,41</i>	4	45	51	26	57	17
❷	226	<b>0,788</b> <i>0,52 - 1,07</i>	<b>803</b> <i>481 - 1.253</i>	<b>129</b> <i>65 - 205</i>	<b>342</b> <i>266 - 450</i>	<b>567</b> <i>478 - 703</i>	<b>620</b> <i>306 - 928</i>	<b>0,17</b> <i>0,08 - 0,32</i>	13	68	19	31	50	19
❸	68	<b>0,976</b> <i>0,74 - 1,40</i>	<b>537</b> <i>319 - 892</i>	<b>146</b> <i>83 - 206</i>	<b>322</b> <i>290 - 400</i>	<b>690</b> <i>608 - 777</i>	<b>556</b> <i>337 - 816</i>	<b>0,30</b> <i>0,14 - 0,43</i>	94	6	-	18	82	-
❹	80	<b>0,802</b> <i>0,52 - 1,09</i>	<b>661</b> <i>401 - 1.247</i>	<b>159</b> <i>118 - 197</i>	<b>369</b> <i>252 - 419</i>	<b>616</b> <i>492 - 699</i>	<b>685</b> <i>489 - 863</i>	<b>0,26</b> <i>0,12 - 0,39</i>	35	21	44	18	35	47
❺	201	<b>1,055</b> <i>0,72 - 1,50</i>	<b>572</b> <i>330 - 1.001</i>	<b>127</b> <i>70 - 208</i>	<b>385</b> <i>251 - 550</i>	<b>482</b> <i>445 - 562</i>	<b>579</b> <i>297 - 1.000</i>	<b>0,24</b> <i>0,11 - 0,44</i>	9	52	39	29	59	12
❻	474	<b>0,982</b> <i>0,86 - 1,14</i>	<b>282</b> <i>206 - 398</i>	<b>144</b> <i>116 - 184</i>	<b>342</b> <i>275 - 460</i>	<b>704</b> <i>622 - 777</i>	<b>563</b> <i>442 - 718</i>	<b>0,54</b> <i>0,31 - 0,76</i>	100	-	-	23	45	32
❼	43	<b>1,595</b> <i>0,95 - 2,15</i>	<b>234</b> <i>152 - 339</i>	<b>104</b> <i>63 - 145</i>	<b>385</b> <i>325 - 480</i>	<b>478</b> <i>456 - 511</i>	<b>455</b> <i>265 - 706</i>	<b>0,46</b> <i>0,24 - 0,68</i>	14	63	23	12	81	7
❽	209	0,978 <i>0,83 - 1,21</i>	182 <i>131 - 293</i>	142 <i>119 - 162</i>	368 <i>275 - 530</i>	699 <i>615 - 770</i>	522 <i>444 - 623</i>	0,82 <i>0,51 - 1,08</i>	98	2	-	27	36	37

<sup>1</sup> Hauptfläche = Fläche des Grundstücks, das Bauland ist.

**Tabelle 3**

**Gebäudetyp ①**

**Sachwertanpassungsfaktoren für freistehende Einzelhäuser (Massivhäuser, Baujahr von 1920 bis einschließlich 1940)**

(Die Tabelle ist für den Stichtag 31.12.2000 und für Gebäude mit gutem bzw. normalem Bauzustand berechnet.)

Gebäudebaujahr	Hauptfläche (m <sup>2</sup> ) = Fläche des Grundstücks, das Bauland ist D.h. Nebenflächen (z.B. Straßenland, Wasserflächen, Nichtbauland) wurden in Abzug gebracht.									
	450	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.250
<b>1920</b>	1,253	1,222	1,168	1,122	1,082	1,047	1,016	0,988	0,962	0,950
<b>1925</b>	1,242	1,211	1,157	1,111	1,071	1,036	1,005	0,977	0,951	0,939
<b>1930</b>	1,231	1,200	1,146	1,100	1,060	1,025	0,994	0,966	0,940	0,928
<b>1935</b>	1,220	1,189	1,134	1,089	1,049	1,014	0,983	0,955	0,929	0,917
<b>1940</b>	1,209	1,177	1,123	1,078	1,038	1,003	0,972	0,943	0,918	0,906

Zuschlag für die Lage in dem Bezirk Treptow-Köpenick:	0,119
Abschlag für die Lage in dem Bezirk Lichtenberg-Hohenschönhausen:	-0,099
Abschlag für Gebäude mit schlechtem Bauzustand:	-0,110
Abschlag für den Stichtag 31.12.1999:	-0,013
Abschlag für den Stichtag 31.12.1998:	-0,027
Abschlag für den Stichtag 31.12.1997:	-0,040
Abschlag für den Stichtag 31.12.1996:	-0,053
Abschlag für den Stichtag 31.12.1995:	-0,066

**Tabelle 4**

**Gebäudetyp ②**

**Sachwertanpassungsfaktoren für freistehende Einzelhäuser (Massivhäuser, Baujahr von 1941 bis einschließlich 1990)**

(Die Tabelle ist für den Stichtag 31.12.2000 berechnet.)

Geschossfläche (m <sup>2</sup> )	Hauptfläche (m <sup>2</sup> ) = Fläche des Grundstücks, das Bauland ist D.h. Nebenflächen (z.B. Straßenland, Wasserflächen, Nichtbauland) wurden in Abzug gebracht.									
	450	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.250
60	-	1,063	1,027	0,999	0,976	-	-	-	-	-
80	-	1,019	0,983	0,954	0,932	0,913	0,897	-	-	-
100	1,008	0,985	0,949	0,920	0,897	0,879	0,863	0,849	0,837	0,831
120	0,980	0,957	0,921	0,892	0,870	0,851	0,835	0,821	0,809	0,803
140	-	0,934	0,897	0,869	0,846	0,827	0,811	0,797	0,785	0,780
160	-	0,913	0,877	0,848	0,826	0,807	0,791	-	-	-
180	-	0,895	0,859	0,830	0,808	0,789	0,773	-	-	-
200	-	-	-	0,814	0,791	0,772	0,756	-	-	-

Abschlag für die Lage in dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf:	- 0,124
Abschlag für den Stichtag 31.12.1999:	- 0,021
Abschlag für den Stichtag 31.12.1998:	- 0,042
Abschlag für den Stichtag 31.12.1997:	- 0,063
Abschlag für den Stichtag 31.12.1996:	- 0,084
Abschlag für den Stichtag 31.12.1995:	- 0,105

Für die Bezirke Treptow-Köpenick und Lichtenberg-Hohenschönhausen ist mangels geeigneter Kauffälle keine Aussage möglich.

**Tabelle 5**

**Gebäudetyp ③**

**Sachwertanpassungsfaktoren für freistehende Einzelhäuser (Massivhäuser, Baujahre ab 1991)**

(Die Tabelle ist für den Stichtag 31.12.2000 berechnet.)

**Geschossfläche (m<sup>2</sup>)**

<b>80</b>	<b>100</b>	<b>120</b>	<b>140</b>	<b>160</b>	<b>180</b>	<b>200</b>
0,880	0,856	0,832	0,808	0,784	0,759	0,735

Zuschlag für die Lage in dem Bezirk Lichtenberg-Hohenschönhausen:	0,264
Zuschlag für den Stichtag 31.12.1999:	0,020
Zuschlag für den Stichtag 31.12.1998:	0,057
Zuschlag für den Stichtag 31.12.1997:	0,105
Zuschlag für den Stichtag 31.12.1996:	0,162
Zuschlag für den Stichtag 31.12.1995:	0,227

Für die Bezirke Treptow-Köpenick und Pankow ist mangels geeigneter Kauffälle keine Aussage möglich.

**Tabelle 6**

<b>Gebäudetyp ④</b>						
<b>Sachwertanpassungsfaktoren für freistehende Einzelhäuser (Fertighäuser, Baujahre von 1970 bis einschließlich 2000)</b>						
<b>Gebäudebaujahr</b>						
<b>1970</b>	<b>1975</b>	<b>1980</b>	<b>1985</b>	<b>1990</b>	<b>1995</b>	<b>2000</b>
0,543	0,633	0,722	0,812	0,901	0,991	1,080

Abschlag für die Lage in dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf:

- 0,060

Für die Bezirke Treptow-Köpenick und Lichtenberg-Hohenschönhausen ist mangels geeigneter Kauffälle keine Aussage möglich.



**Tabelle 7**

**Gebäudetyp 5**

**Sachwertanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften / Reihenhäuser (Massivhäuser, Baujahr 1920 bis einschließlich 1940)**

(Die Tabelle ist für Gebäude mit normalem Bauzustand und für Grundstücke, die ein mittleres Bodenwertniveau von 400,- DM/m<sup>2</sup> aufweisen, berechnet.)

Gebäudebaujahr	Hauptfläche (m <sup>2</sup> ) = Fläche des Grundstücks, das Bauland ist							
	D.h. Nebenflächen (z.B. Straßenland, Wasserflächen, Nichtbauland) wurden in Abzug gebracht.							
	300	400	500	600	700	800	900	1.000
<b>1920</b>	1,333	1,222	1,146	1,090	1,047	1,012	0,983	0,958
<b>1925</b>	1,306	1,195	1,119	1,063	1,020	0,985	0,956	0,931
<b>1930</b>	1,279	1,168	1,092	1,036	0,993	0,958	0,929	0,904
<b>1935</b>	1,252	1,141	1,065	1,009	0,966	0,931	0,902	0,877
<b>1940</b>	1,225	1,114	1,038	0,982	0,939	0,904	0,875	0,850

Zuschlag für Gebäude mit gutem Bauzustand:	0,327
Abschlag für Gebäude mit schlechtem Bauzustand:	-0,155
Abschlag für Bodenrichtwertniveau 450,- DM/m <sup>2</sup> :	-0,047
Abschlag für Bodenrichtwertniveau 500,- DM/m <sup>2</sup> :	-0,088
Abschlag für Bodenrichtwertniveau 550,- DM/m <sup>2</sup> :	-0,126
Abschlag für Bodenrichtwertniveau 600,- DM/m <sup>2</sup> :	-0,160
Zuschlag für Bodenrichtwertniveau 350,- DM/m <sup>2</sup> :	0,053
Zuschlag für Bodenrichtwertniveau 300,- DM/m <sup>2</sup> :	0,114
Zuschlag für Bodenrichtwertniveau 250,- DM/m <sup>2</sup> :	0,186

**Tabelle 8**

**Gebäudetyp ⑥**

**Sachwertanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser (Massivhäuser, Baujahr ab 1998)**

(Die Tabelle ist für den Stichtag 31.12.2000 und für Grundstücke, die in mittlerer bzw. guter stadträumlicher Wohnlage liegen sowie ein mittleres Bodenrichtwertniveau von 350,- DM/m<sup>2</sup> aufweisen, berechnet.)

Geschossfläche (m <sup>2</sup> )	Hauptfläche (m <sup>2</sup> ) = Fläche des Grundstücks, das Bauland ist D.h. Nebenflächen (z.B. Straßenland, Wasserflächen, Nichtbauland) wurden in Abzug gebracht.			
	200	300	400	500
120	1,067	1,054	1,048	1,044
140	1,032	1,019	1,013	1,009
160	0,997	0,985	0,978	0,975
180	0,962	0,950	0,943	0,940

Abschlag für Grundstücke in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	-0,044
Abschlag pro +100,- DM/m <sup>2</sup> Bodenwert:	-0,038
Zuschlag pro -100,- DM/m <sup>2</sup> Bodenwert:	0,038
Abschlag für den Stichtag 31.12.1999:	-0,019
Abschlag für den Stichtag 31.12.1998:	-0,038
Abschlag für den Stichtag 31.12.1997:	-0,057

**Tabelle 9**

**Gebäudetyp 7**

**Sachwertanpassungsfaktoren für Reihenmittelhäuser (Massivhäuser, Baujahr von 1920 bis einschließlich 1940)**

(Die Tabelle ist für Gebäude mit normalem oder gutem Bauzustand und für Grundstücke, die ein mittleres Bodenwertniveau von 400,- DM/m<sup>2</sup> aufweisen, berechnet.)

**Hauptfläche (m<sup>2</sup>) = Fläche des Grundstücks, das Bauland ist**

D.h. Nebenflächen (z.B. Straßenland, Wasserflächen, Nichtbauland) wurden in Abzug gebracht.

<b>150</b>	<b>200</b>	<b>250</b>	<b>300</b>	<b>350</b>
2,208	1,787	1,500	1,288	1,123

Abschlag für Gebäude mit schlechtem Bauzustand:	-0,425
Abschlag bei Bodenrichtwertniveau 500,- DM/m <sup>2</sup> :	-0,323
Abschlag bei Bodenrichtwertniveau 450,- DM/m <sup>2</sup> :	-0,179
Zuschlag bei Bodenrichtwertniveau 350,- DM/m <sup>2</sup> :	0,231
Zuschlag bei Bodenrichtwertniveau 300,- DM/m <sup>2</sup> :	0,538

**Tabelle 10**

**Gebäudetyp 8**

**Sachwertanpassungsfaktoren für Reihemittelhäuser (Massivhäuser, Baujahr ab 1998)**

(Die Tabelle ist für Grundstücke, die in mittlerer stadträumlicher Wohnlage liegen sowie ein mittleres Bodenwertniveau von 350,- DM/m<sup>2</sup> aufweisen, berechnet.)

Geschossfläche (m <sup>2</sup> )	Hauptfläche (m <sup>2</sup> ) = Fläche des Grundstücks, das Bauland ist D.h. Nebenflächen (z.B. Straßenland, Wasserflächen, Nichtbauland) wurden in Abzug gebracht.			
	125	175	250	325
120	1,050	1,008	0,944	0,880
140	1,116	1,073	1,009	0,945
160	1,181	1,139	1,074	1,010

Abschlag für Grundstücke in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	-0,201
Abschlag für Grundstücke in guter stadträumlicher Wohnlage:	-0,074
Abschlag pro +100,- DM/m <sup>2</sup> Bodenrichtwert:	-0,069
Zuschlag pro -100,- DM/m <sup>2</sup> Bodenrichtwert:	0,069