

Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt im Westteil Berlins (ohne West-Staaken)

(berichtigte Fassung)

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 4 vom 28. Januar 2005 Seite 174 ff.

Aufgrund des § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), 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 (West) des Zeitraumes von Januar 1999 bis Dezember 2003 mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen in Form von Anpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis / Sachwert) abgeleitet.

Die ermittelten Anpassungsfaktoren wurden mit folgenden Ansätzen des Sachwertverfahrens abgeleitet:

- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) und Baunebenkosten entsprechend des Bautyps (siehe Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 2002 - WertR 02)) in der Fassung vom 19. Juli 2002 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 238a), 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. Für Reihenhäuser sind abweichend von dem Vorstehendem folgende Ansätze gewählt 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 2000 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).

Der Preisindex für Einfamilienhäuser in Berlin, veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Landesamtes Berlin, mit dem Basisjahr 2000 ist auf das Basisjahr 1995 mit dem Faktor 0,932 für 1995=100 umzubasieren.

- Berechnung der Brutto-Grundfläche 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

- Die Einschätzung des Bauzustandes erfolgte durch eine Außenbesichtigung.
- Abschreibungsformel nach Ross für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters, bei Fertighäusern lineare Abschreibung.
- Fertighäuser sind in Fertigbauweise massiver Bauart errichtete Ein- oder Zweifamilienhäuser.
- Für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kaufalles veröffentlichte und auf den Kaufzeitpunkt zeitlich sowie lagemäßig angepasste Bodenrichtwert angesetzt. Eine GFZ-Anpassung findet nicht statt.
- Für Außenanlagen, die den üblichen Umfang nicht übersteigen, wurde entsprechend der Berliner-Auswertepaxis kein Wertansatz vorgenommen. Bauliche Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen etc.) wurden mit dem Zeitwert berücksichtigt.
- Villen bzw. Landhäuser sind große, i.d.R. vor 1925 in offener Bauweise errichtete, nach heutigem Zeitgeschmack meist aufwendig und großzügig gestaltete Ein- oder Zweifamilienhäuser mit ansprechender Fassade auf einem Grundstück mit Garten oder Park. Straßenseitige Fassaden in der Regel im Jugendstil bzw. im Stil des Historismus ausgebildet, bei Landhäusern häufig nicht besonders betont und repräsentativ. Mehrfamilienhäuser nach entsprechenden Umbau treffen auf die Beschreibung nicht zu.

Für die nachfolgenden Tabellen werden die Wohnlagen des Berliner Mietspiegels angehalten.

In der Sparte 'Gute stadträumliche Wohnlage' hat der Gutachterausschuss zusätzlich preislich herausragende Wohnquartiere ausgemacht, denen er die Note 'sehr gute stadträumliche Wohnlage' zu- misst.

- Einfache stadträumliche Wohnlage

Innerer Stadtbereich überwiegend geschlossener, stark verdichtete Bauweise, sehr wenige Frei- und Grünflächen, durch Geräusch-, Geruchsbelästigungen und andere Faktoren stark beeinträchtigt. Stadtrandlagen überwiegend offener Bauweise, ungünstige Verkehrsanbindung, Infra

- Mittlere stadträumliche Wohnlage

Innerer Stadtbereich überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bauweise, wenig Frei- und Grünflächen. Gebiete offener Bauweise mit Durchgrünung und durchschnittlicher Verkehrsanbindung/Infrastruktur.

- Gute stadträumliche Wohnlage

Innerer Stadtbereich überwiegend geschlossener Bauweise mit Frei- und Grünflächen sowie überdurchschnittlicher Verkehrsanbindung/Infrastruktur und (sehr) guten Einkaufsmöglichkeiten. Mehrfamilienhausgebiete überwiegend in offener Bauweise mit starker Durchgrünung, gepflegtem Wohnumfeld, ruhiger Wohnsituation und guter Verkehrsanbindung/Infrastruktur. Gebiete offener Bauweise mit höchstens drei Geschossen mit starker Durchgrünung und gepflegten Wohnumfeld.

- Sehr gute stadträumliche Wohnlage

Aus der guten Wohnlage sich abhebende Gebiete exklusiver Lage mit sehr gepflegtem Wohnumfeld, sehr guter baulicher und soziologischer Gebietsstruktur, sowie einem daraus resultierenden höheren Preisniveau am Grundstücksmarkt (u.a. Gebiete in Westend, an der Heerstraße (Charlottenburg), in den Ortsteilen Schmargendorf, Grunewald und in Dahlem-Nord).

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.

Für die einzelnen Gebäudetypen gemäß Tabelle 1 wurden Anpassungsfaktoren ermittelt:

Tabelle 1

Gebäudetyp
❶ Freistehende Einzelhäuser (Massivhäuser)
❷ Freistehende Einzelhäuser (Fertighäuser)
❸ Doppel- und Reihenendhäuser (Massivhäuser)
❹ Doppel- und Reihenendhäuser (Fertighäuser)
❺ Reihenmittelhäuser (Massivhäuser)
❻ Villen/Landhäuser

Tabelle 2

Darstellung der Mittelwerte inklusive der 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte, d.h. des 90% aller verwendeten Daten liegen innerhalb dieses Bereiches:

Gebäudetyp	Anzahl	Kaufpreis/Sachwert			Grundstücksfläche (m ²)			Bruttogrundfläche (m ²)			Bodenrichtwert (01.01.2004) pro m ² Fläche		
		\bar{X} 5%- bzw. 95% Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	\bar{X} 5%- bzw. 95% Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	\bar{X} 5%- bzw. 95% Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	\bar{X} 5%- bzw. 95% Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.
①	1.437	0,95 0,61 - 1,38	0,47	1,70	728 418 - 1161	269	1.677	278 148 - 472	97	725	247 168 - 443	128	883
②	351	0,92 0,65 - 1,18	0,50	1,30	577 391 - 905	337	1.933	293 193 - 407	104	480	221 173 - 315	147	436
③	971	1,05 0,72 - 1,57	0,55	1,92	426 233 - 757	129	1.292	225 135 - 352	102	600	251 169 - 426	107	813
④	46	0,99 0,81 - 1,18	0,79	1,20	377 262 - 528	262	581	236 195 - 282	191	325	224 157 - 337	150	391
⑤	499	1,39 0,80 - 2,31	0,59	2,75	233 139 - 372	117	521	187 123 - 264	101	330	247 174 - 437	151	513
⑥	82	1,21 0,70 - 1,94	0,48	2,31	1.394 789 - 2432	579	2.860	615 387 - 1.086	170	1.261	493 215 - 912	199	1.105

Tabelle 3

Darstellung der Mittelwerte inklusive der 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte, d.h. des 90% aller verwendeten Daten liegen innerhalb dieses Bereiches:

Gebäudetyp	Anzahl	NHK 2000 (EUR/m ²)			Sachwert des Grundstücks (EUR)			tatsächliche GFZ			Bauzustand		Stadträumliche Wohnlage	
		\bar{X} 5%- bzw. 95% Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	\bar{X} 5%- bzw. 95% Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	\bar{X} 5%- bzw. 95% Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	gut normal schlecht	Anteil in %	einfach mittel gut sehr gut	Anteil in %
①	1.437	776 583 - 942	565	1.428	313.677 152.850 - 618.670	101.521	1.345.399	0,24 0,11 - 0,39	0,06	0,63	14 82 4	27 49 22	27 49 22	49 2
②	351	769 625 - 887	592	1.010	299.914 200.711 - 446.403	154.998	716.653	0,29 0,15 - 0,42	0,08	0,51	33 67 -	35 52 13	35 52 13	52 -
③	971	857 671 - 1.180	608	1.180	246.981 118.961 - 409.499	66.358	728.942	0,37 0,16 - 0,64	0,09	1,33	40 60 -	30 45 24	30 45 24	45 1
④	46	773 719 - 922	719	922	234.754 160.308 - 301.521	151.738	322.729	0,38 0,26 - 0,61	0,23	0,61	37 63 -	30 59 11	30 59 11	59 -
⑤	499	845 703 - 1.166	601	1.166	158.296 69.258 - 270.772	47.501	351.223	0,57 0,31 - 1,13	0,12	1,40	28 72 -	41 40 19	41 40 19	40 -
⑥	82	852 688 - 931	680	960	969.918 324.017 - 2.407.674	288.943	2.612.295	0,30 0,14 - 0,52	0,13	0,72	35 61 4	- 11 62	- 11 62	11 27

Tabelle 4

Gebäudetyp ①

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

(Die Tabellenwerte beziehen sich auf Gebäude der Baujahre bis 1945, mit normalen Bauzustand, für Grundstücke in den Bezirken Tempelhof-Schöneberg und Neukölln, in mittlerer stadträumlicher Wohnlage.)

Tatsächliche GFZ	Sachwert des Grundstücks (EUR)									
	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000	450.000	500.000	550.000	600.000
0,1	0,948	0,934	0,921	0,908	0,894	0,881	0,867	0,854	0,841	0,827
0,2	1,032	1,018	1,005	0,992	0,978	0,965	0,951	0,938	0,925	0,911
0,3	1,116	1,102	1,089	1,076	1,062	1,049	1,035	1,022	1,009	0,995
0,4	1,200	1,186	1,173	1,160	1,146	1,133	1,119	1,106	1,093	1,079

Zuschlag für Gebäude mit gutem Bauzustand:	0,119
Abschlag für Gebäude mit schlechtem Bauzustand:	-0,160
Zuschlag für Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage:	0,051
Zuschlag für den Bezirk Spandau (ohne West-Staaken):	0,039
Zuschlag für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf:	0,071
Zuschlag für den Bezirk Reinickendorf:	0,031
Abschlag für die Baujahrsgruppe 1946-1959:	-0,178
Abschlag für die Baujahrsgruppe 1960-1969:	-0,218
Abschlag für die Baujahrsgruppe 1970-1984:	-0,231
Abschlag für die Baujahrsgruppe 1985-1999:	-0,261

Eine statistisch gesicherte Aussage für die Baujahre nach 1999, für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sowie für die sehr gute stadträumliche Wohnlage ist nicht möglich.

Tabelle 5

Gebäudetyp 2

Sachwertanpassungsfaktoren für freistehende Einzelhäuser (Fertighäuser)

(Die Tabellenwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2004 für Gebäude der Baujahre ab 1960, mit gutem Bauzustand, für Grundstücke in mittlerer bzw. guter stadträumlicher Wohnlage.)

Tatsächliche GFZ	Sachwert des Grundstücks (EUR)					
	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000	450.000
0,1	0,928	0,856	0,809	0,775	0,749	0,730
0,2	0,991	0,919	0,872	0,838	0,812	0,793
0,3	1,054	0,982	0,935	0,901	0,875	0,856
0,4	1,117	1,045	0,998	0,964	0,938	0,919

Abschlag für Gebäude mit normalen Bauzustand:	-0,071
Abschlag für Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	-0,042
Zuschlag für den Stichtag 01.01.1999:	0,083
Zuschlag für den Stichtag 01.01.2000:	0,066
Zuschlag für den Stichtag 01.01.2001:	0,050
Zuschlag für den Stichtag 01.01.2002:	0,033
Zuschlag für den Stichtag 01.01.2003:	0,017

Eine statistisch gesicherte Aussage für die Baujahre vor 1960, für die sehr gute stadträumliche Wohnlage sowie für Gebäude mit einem schlechten Bauzustand ist nicht möglich.

Tabelle 6

Gebäudetyp ③

Sachwertanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Massivhäuser)

(Die Tabellenwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2004 für Gebäude der Baujahre bis 1945 mit gutem Bauzustand, einer mittleren tatsächlichen GFZ von 0,4, für Grundstücke in den Bezirken Spandau (ohne West-Staaken), Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf, in einfacher bzw. mittlerer stadträumlicher Wohnlage.)

Bodenrichtwert 01.01.2004	Sachwert des Grundstücks (EUR)						
	100.000	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000
150	1,381	1,234	1,129	1,048	0,982	0,925	0,877
200	1,406	1,259	1,154	1,073	1,006	0,950	0,902
250	1,431	1,283	1,179	1,097	1,031	0,975	0,926
300	1,456	1,308	1,203	1,122	1,056	1,000	0,951
350	1,481	1,333	1,228	1,147	1,081	1,025	0,976
400	1,505	1,358	1,253	1,172	1,105	1,049	1,001

Abschlag für einen normalen Bauzustand:	-0,050
Zuschlag für den Stichtag 01.01.1999:	0,075
Zuschlag für den Stichtag 01.01.2000:	0,060
Zuschlag für den Stichtag 01.01.2001:	0,045
Zuschlag für den Stichtag 01.01.2002:	0,030
Zuschlag für den Stichtag 01.01.2003:	0,015
Abschlag für den Bezirk Neukölln:	-0,061
Zuschlag für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg:	0,056
Zuschlag für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:	0,181
Zuschlag für Grundstücke in guter stadträumlicher Wohnlage:	0,138
Abschlag für die Baujahrsgruppe 1946-1959:	-0,186
Abschlag für die Baujahrsgruppe 1960-1969:	-0,219
Abschlag für die Baujahrsgruppe 1970-1984:	-0,160

Abschlag für die Baujahrsgruppe 1985-1999:	-0,235
Abschlag für die Baujahrsgruppe 2000 und jünger:	-0,094
Abschlag bei einer tatsächlichen GFZ von 0,2:	-0,048
Abschlag bei einer tatsächlichen GFZ von 0,3:	-0,024
Zuschlag bei einer tatsächlichen GFZ von 0,5:	0,024
Zuschlag bei einer tatsächlichen GFZ von 0,6:	0,048

Eine statistisch gesicherte Aussage für die sehr gute stadträumliche Wohnlage sowie für Gebäude mit einem schlechten Bauzustand ist nicht möglich.

Tabelle 7

Gebäudetyp ④			
Sachwertanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Fertighäuser)			
(Die Tabellenwerte beziehen sich auf die Baujahre zwischen 1970-1999 mit gutem Bauzustand.)			
Sachwert des Grundstücks (EUR)			
150.00	200.000	250.000	300.000
1,162	1,087	1,013	0,938

Abschlag für Gebäude mit normalen Bauzustand: -0,068

Eine statistisch gesicherte Aussage für Gebäude der Baujahre bis 1969 und ab 2000 und für Gebäude mit schlechten Bauzustand ist nicht möglich.

Tabelle 8

Gebäudetyp 5

Sachwertanpassungsfaktoren für Reihenhäuser (Massivhäuser)

(Die Tabellenwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2004, für Gebäude der Baujahre bis 1945 mit gutem bzw. normalen Bauzustand, einer mittleren tatsächlichen GFZ von 0,6, für Grundstücke in guter stadträumlicher Wohnlage.)

Bodenrichtwert 01.01.2004	Sachwert des Grundstücks (EUR)								
	70.000	100.000	120.000	150.000	170.000	200.000	220.000	250.000	270.000
150	2,051	1,934	1,855	1,738	1,659	1,542	1,463	1,346	1,267
200	2,081	1,964	1,885	1,768	1,689	1,572	1,493	1,376	1,297
250	2,111	1,993	1,915	1,797	1,719	1,601	1,523	1,405	1,327
300	2,141	2,023	1,945	1,827	1,749	1,631	1,553	1,435	1,357
350	2,170	2,053	1,974	1,857	1,778	1,661	1,582	1,465	1,386
400	2,200	2,082	2,004	1,886	1,808	1,690	1,612	1,494	1,416
450	2,230	2,112	2,034	1,916	1,838	1,720	1,642	1,524	1,446

Abschlag für Grundstücke in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	-0,213
Abschlag für Grundstücke in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	-0,140
Zuschlag für den Stichtag 01.01.1999:	0,131
Zuschlag für den Stichtag 01.01.2000:	0,105
Zuschlag für den Stichtag 01.01.2001:	0,079
Zuschlag für den Stichtag 01.01.2002:	0,052
Zuschlag für den Stichtag 01.01.2003:	0,026
Abschlag für Baujahrsgruppe 1946-1959:	-0,420
Abschlag für Baujahrsgruppe 1960-1969:	-0,509
Abschlag für Baujahrsgruppe 1970-1984:	-0,471
Abschlag für Baujahrsgruppe 1985-1999:	-0,528

Abschlag für Baujahrsgruppe 200 und jünger:	-0,392
Abschlag bei einer tatsächlichen GFZ von 0,3:	-0,064
Abschlag bei einer tatsächlichen GFZ von 0,4:	-0,043
Abschlag bei einer tatsächlichen GFZ von 0,5:	-0,021
Zuschlag bei einer tatsächlichen GFZ von 0,7:	0,021
Zuschlag bei einer tatsächlichen GFZ von 0,8:	0,043
Zuschlag bei einer tatsächlichen GFZ von 0,9:	0,064
Zuschlag bei einer tatsächlichen GFZ von 1,0:	0,085
Zuschlag bei einer tatsächlichen GFZ von 1,1:	0,106

Eine statistisch gesicherte Aussage für Gebäude in einer sehr guten stadträumlichen Wohnlage und für Gebäude mit einem schlechten Bauzustand ist nicht möglich.

Tabelle 9

Gebäudetyp ⑥

Sachwertanpassungsfaktoren für Villen und Landhäuser

(Die Tabellenwerte beziehen sich auf Gebäude der Baujahre bis 1945, mit normal bzw. schlechtem Bauzustand, Grundstücke in mittleren, guten und sehr guten stadträumlichen Wohnlagen.)

Sachwert des Grundstücks (EUR)

350.000	500.000	750.000	1.000.000	1.250.000	1.500.000	1.750.000	2.000.000	2.250.000	2.500.000
1,346	1,229	1,095	1,001	0,927	0,867	0,817	0,773	0,734	0,699

Zuschlag für Gebäude mit gutem Bauzustand:

0,413

Eine statistisch gesicherte Aussage für die Baujahre ab 1946 sowie für die einfache stadträumlichen Wohnlage ist nicht möglich.