

Sachwertanpassungsfaktoren 2014

Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 51 vom 12. Dezember 2014 Seite 2283 ff.

Aufgrund des § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)¹ in Verbindung mit § 21 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO BauGB)² werden nachstehend für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)³ veröffentlicht.

A - Vorbemerkungen

1 - Verwendete Daten

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 21 bis 23 ImmoWertV 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 des Zeitraumes von 01. Januar 2011 bis 30. Juni 2014 mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen in Form von Anpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis / Sachwert) abgeleitet.

2 - Teilmarkt

Die Untersuchung erstreckte sich ausschließlich auf Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser bzw. Villen/ Landhäuser, die als Massiv- bzw. Fertighaus errichtet worden sind. Kauffälle, wo die schlüsselfertige Errichtung durch den Erstverkäufer erfolgte, sind in der Analyse enthalten.

B - Grundsätze der Kaufvertragsauswertung

Der Ableitung der Anpassungsfaktoren liegen folgende Annahmen zugrunde:

Es wurden nur „echte“ Baujahre angesetzt. Es erfolgte keine Korrektur des Baujahres auf Grund von Modernisierungen. Eine Innenbesichtigung der Objekte erfolgte nicht. Es fand keine Überprüfung statt, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind. Es sind ausschließlich bezugsfreie Objekte in der Auswertung berücksichtigt.

1 - Ermittlung der Sachwerte

- Entsprechend der Gebäudetypen werden die NHK 2010 mit der Standardstufe 4 angesetzt (siehe Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, BAnz AT 18.10.2012). Eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt.
- Regionalfaktor 1,0

¹ BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

² DVO-BauGB vom 5. November 1998 (GVBl. S. 331), geändert durch Artikel I § 6 des Gesetzes vom 19. Juni 2006 (GVBl. S. 573)

³ ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

- **Preisindex für Wohngebäude in Berlin zum Kaufzeitpunkt (2010 = 100) veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Landesamt Berlin.**
- Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 i.d.F. von 1987 (aktuell 2005, siehe Sachwerttrichtlinie)
- Gesamtnutzungsdauer beträgt **konstant** 80 Jahre
- Bei einem Gebäudealter ≥ 65 Jahre, wurde die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom baulichen Zustand wie folgt angesetzt:
Guter Bauzustand: 55 Jahre
Normaler Bauzustand: 40 Jahre
Schlechter Bauzustand: 25 Jahre.
- Lineare Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWertV

2 - Bodenwert

Für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kaufalles veröffentlichte Bodenrichtwert angesetzt. Eine GFZ-Anpassung wurde nicht vorgenommen.

3 - Außenanlagen

Für Außenanlagen, die den üblichen Umfang nicht übersteigen, wurde kein Wertansatz vorgenommen. Bauliche Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen etc.) wurden mit dem Zeitwert berücksichtigt.

4 - Erläuterungen

Fertighäuser sind in industrieller Vorfertigung errichtete Ein- oder Zweifamilienhäuser.

Villen bzw. Landhäuser sind große in offener Bauweise bis 1945 errichtete, nach heutigem Zeitgeschmack meist aufwändig 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. Landhäusern fehlt oft das Souterrain, bei Villen ist es meistens als Tiefparterre angelegt.

5 - Stadträumliche Wohnlagen

Eine Einflussgröße, insbesondere für den Wert von Bauland, Eigenheimen und Wohnungseigentum, ist die Lage im Stadtgebiet. 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 Wohnlagenzuordnung orientiert sich am Berliner Mietspiegel in der jeweils zum Kaufzeitpunkt gültigen Fassung. Eine Orientierung bietet die zum Mietspiegel gehörende Wohnlagenkarte für Berlin
(Internetadresse: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/).

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

6 - Baulicher Unterhaltungszustand

In dieser Veröffentlichung wird auf den baulichen Unterhaltungszustand der Immobilie Bezug genommen und wird mit gut, normal oder schlecht angegeben. Welche Kriterien sich hinter diesen Zustandsnoten verbergen, wird nachfolgend erläutert.

gut

Guter, deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand. Zustand in der Regel nach durchgreifender Sanierung oder Instandsetzung.

normal

Normaler, im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten).

schlecht

Schlechter, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand. Stärkere bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturstau, umfangreichere Instandsetzung der Substanz notwendig (z.B. an Fassaden, Dächern, Versorgungsanlagen, Mauerwerk).

7 - Erläuterungen zu den folgenden Tabellen

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)

in den Tabellen 2 und 3 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 (siehe Tabellen 4 und 5) ermittelt:

Tabelle 1

| Gebäudetyp |
|--|
| 1. Freistehende Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenhäuser für alle Baujahre, Massiv- und Fertighäuser für Gesamt-Berlin |
| 2. Villen/Landhäuser für die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf |

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

© 2014, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

C – Sachwertanpassungsfaktoren

1 – Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

Tabelle 2 : Darstellung der Mittelwerte inkl. der 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte, d.h. 90% aller verwendeten Daten liegen innerhalb dieses Bereiches:

| Gruppe ⁴ | Anzahl | Kaufpreis / Sachwert | | | Grundstücksfläche (m ²) | | | Brutto-Grundfläche (m ²) | | | Bodenwertrichtwert zum Vertragsjahr pro m ² Fläche | | |
|---------------------|--------|--|------|------|--|------|-------|--|------|-------|--|------|------|
| | | \bar{X} 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzel- werte | Min. | Max. | \bar{X} 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzel- werte | Min. | Max. | \bar{X} 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzel- werte | Min. | Max. | \bar{X} 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzel- werte | Min. | Max. |
| 1. | 3.855 | 0,961 0,640-1,308 | 0,46 | 1,55 | 551 180-1.010 | 112 | 1.306 | 247 139-408 | 64 | 493 | 183 95-310 | 70 | 800 |
| 2. | 85 | 1,492 0,779-2,139 | 0,60 | 2,52 | 1.250 833-2.500 | 713 | 2.633 | 707 414-1.064 | 315 | 1.150 | 474 300-835 | 260 | 850 |

⁴ Nummerierung entspricht Tabelle 1

Tabelle 3 : Darstellung der Mittelwerte inkl. der 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte, d.h. 90% aller verwendeten Daten liegen innerhalb dieses Bereiches:

| Gruppe ⁵ | Anzahl | NHK10 ⁶ | | | Sachwert des Grundstücks | | | tatsächliche GFZ | | | Bauzustand | | Wohnlage | |
|---------------------|--------|--|------|-------|--|---------|-----------|--|------|------|---------------------------------------|---|----------|--|
| | | \bar{X} 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzel- werte | Min. | Max. | \bar{X} 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Ein- zelwerte | 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. | 3.855 | 986 825-1.215 | 740 | 1.420 | 269.067 133.767-452.110 | 47.608 | 1.167.728 | 0,33 0,12-0,75 | 0,06 | 1,29 | 41 57 2 | 30,7 55,4 13,6 0,4 | | |
| 2. | 85 | 984 880-1.025 | 880 | 1.105 | 1.034.574 627.940-1.842.990 | 534.988 | 2.303.638 | 0,36 0,20-0,58 | 0,14 | 0,59 | 62 38 0 | 0 0 79 21 | | |

Zu 1.: Bezirke: Pankow: 6 %, Charlottenburg-Wilmersdorf: 1 %, Spandau: 10 %, Steglitz-Zehlendorf: 12 %, Tempelhof-Schöneberg: 10 %, Neukölln: 11 %, Treptow-Köpenick: 6 %, Marzahn-Hellersdorf: 15 %, Lichtenberg: 8 %, Reinickendorf: 21 %.

Zu 2.: Bezirke: Charlottenburg-Wilmersdorf: 7 %, Steglitz-Zehlendorf: 93 %

⁵ Nummerierung entspricht Tabelle 1

⁶ Normalherstellungskosten 2010 und Regionalfaktor (1,0)

2 - Sachwertanpassungsfaktoren

Tabelle 4

| Sachwertanpassungsfaktoren für Gesamt-Berlin ⁷ | | | | | | | |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Sachwert des Grundstücks (EUR) | | | | | | | |
| 100.000 | 150.000 | 200.000 | 250.000 | 300.000 | 350.000 | 400.000 | 450.000 |
| 1,015 | 0,996 | 0,978 | 0,959 | 0,940 | 0,921 | 0,902 | 0,883 |

Korrekturwerte (Additionskonstanten):

Stadträumliche Wohnlage

| | |
|--|--------|
| Abschlag für Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage: | -0,033 |
| Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage: | 0 |
| Zuschlag für Gebäude in guten stadträumlicher Wohnlage: | 0,120 |
| Zuschlag für Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage: | 0,490 |

Bauzustand

| | |
|---|--------|
| Gebäude in gutem Bauzustand: | 0 |
| Gebäude in normalem Bauzustand: | 0 |
| Abschlag für Gebäude mit schlechten Bauzustand: | -0,155 |

Gebäudestellung

| | |
|---|--------|
| Abschlag für die Gebäudestellung freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus: | -0,094 |
| Gebäudestellung Doppelhaushälfte: | 0 |
| Gebäudestellung Reihenendhaus: | 0 |
| Zuschlag für die Gebäudestellung Reihenhaus: | 0,068 |

Gebäudekonstruktion

| | |
|-------------|--------|
| Fertighaus: | -0,079 |
| Massivhaus: | 0 |

Baujahrsgruppen

| | |
|--|--------|
| Abschlag für die Baujahrsgruppen kleiner 1925: | -0,109 |
| Abschlag für die Baujahrsgruppen 1925-1945: | -0,065 |
| Zuschlag für die Baujahrsgruppen 1946-1959: | 0,050 |
| Baujahrsgruppen 1960-1969: | 0 |
| Baujahrsgruppen 1970-1984: | 0 |
| Zuschlag für die Baujahrsgruppen 1985-1999: | 0,032 |
| Zuschlag für die Baujahrsgruppen größer 1999: | 0,057 |

Kaufvertragsjahr

| | |
|-----------------------------|-------|
| Jahr 2011: | 0 |
| Zuschlag für das Jahr 2012: | 0,023 |
| Zuschlag für das Jahr 2013: | 0,076 |
| Zuschlag für das Jahr 2014: | 0,096 |

Stadtlagen

| | |
|----------------------------|-------|
| Zuschlag für den Westteil: | 0,047 |
| Ostteil: | 0 |

⁷ 3855 Kauffälle (ohne Villen/Landhäuser); innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Tabelle 5

**Sachwertanpassungsfaktoren für Villen/Landhäuser⁸,
für die Baujahre bis einschließlich 1945
in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf**

| Sachwert des Grundstücks (EUR) | | | | | |
|---------------------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 600.000 | 850.000 | 1.100.000 | 1.350.000 | 1.600.000 | 1.850.000 |
| 1,805 | 1,516 | 1,303 | 1,133 | 0,993 | 0,872 |

Korrekturwerte (Additionskonstanten):

Stadträumliche Wohnlage

| | |
|---|--|
| Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage: | keine Sachwertanpassungsfaktoren ableitbar |
| Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage: | keine Sachwertanpassungsfaktoren ableitbar |
| Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage: | 0 |
| Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage: | 0,392 |

Bauzustand

| | |
|---|--|
| Gebäude in gutem Bauzustand: | 0 |
| Abschlag für Gebäude mit normalen Bauzustand: | -0,421 |
| Gebäude in schlechtem Bauzustand: | keine Sachwertanpassungsfaktoren ableitbar |

Baujahrsgruppen

| | |
|--|-------|
| Zuschlag für die Baujahrsgruppen kleiner 1925: | 0,288 |
| Baujahrsgruppen 1925-1945: | 0 |

Die Kaufvertragsjahre haben keinen signifikanten Einfluss.

⁸ 85 Kauffälle; innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.