

# Faktoren zur Anpassung des Sachwerts von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt im Westteil Berlins

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 vom 15. Mai 1992 Seite 1454 ff.

Aufgrund des § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/GVBl. S. 1122), in Verbindung mit § 20 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 22. September 1989 (GVBl. S. 1738) werden nachstehend aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin abgeleitete, für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209/GVBl. 1989 S. 13) veröffentlicht.

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 7 und 21 bis 25 der 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 Juli 1989 bis zum Dezember 1991 mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen in Form von Anpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) abgeleitet.

Die Anpassungsfaktoren wurden mit folgenden Ansätzen des Sachwertverfahrens abgeleitet:

- pauschalierte Normalherstellungskosten mit Basis 1913 ohne Baunebenkosten in  $M/m^3$  Brutto-rauminhalt wie folgt:

Gebäudetyp	Baujahr vor 1948	Baujahr nach 1948
Freistehende Ein- Zweifamilienhäuser.....	20 - 23	24 - 28
Reihen- und Doppelhäuser .....	20 - 22	22 - 25
Fertighäuser .....	X	21 - 23
Landhäuser und Villen .....	21 - 23	X

- Baunebenkosten pauschal 10% der Normalherstellungskosten
- Baukostenindex für Berlin zum Kaufzeitpunkt

- Berechnung der Bruttorauminhalte nach DIN 277 in der Fassung von 1973/1987
- Gesamtnutzungsdauer in der Regel 80 Jahre; wenn die rechnerische Restnutzungsdauer kleiner als 20 Jahre war, wurde diese in Abhängigkeit vom Bauzustand mit mindestens 20 Jahren angesetzt
- Benutzung der Abschreibungsformel nach Ross für die Ermittlung: der Wertminderung wegen Alters

Die. Analysen der Verhältnisse Kaufpreis/Sachwert ergaben gesicherte Abhängigkeiten von der Grundstücksfläche, dem Baujahr und teilweise von der Lage.

Die durchschnittlichen Anpassungsfaktoren sind in den Tabellen, getrennt nach den Teilmärkten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser, Fertighäuser sowie Landhäuser und Villen, zusammengefasst.

Innerhalb der Tabellen kann linear interpoliert werden.

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

Tabelle 1

**Sachwertanpassungsfaktoren  
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Wohngebieten der offenen Bauweise  
und mittlerer Wohnlage**

Baujahr	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>					Zu- oder Abschläge bei abwei- chender Lage	
	400	600	800	1000	1200		
1920	1,08	1,06	1,05	1,04	1,02	<b>einfache Lage</b>	<b>-0,04</b>
1925	1,04	1,03	1,01	1,00	0,99		
1930	1,01	0,99	0,98	0,96	0,95	<b>gute Lage</b>	<b>+0,06</b>
1935	0,97	0,95	0,94	0,93	0,91		
1940	0,93	0,92	0,90	0,89	0,88	<b>bevorzugte Lage</b>	<b>+0,17</b>
1945	0,89	0,88	0,87	0,85	0,84		
1950	0,86	0,84	0,83	0,82	0,80		
1955	0,82	0,81	0,79	0,78	0,77		
1960	0,78	0,77	0,76	0,74	0,73		
1965	0,75	0,73	0,72	0,71	0,69		
1970	0,71	0,71	0,71	X	X	<b>einfache Lage</b>	<b>-0,03</b>
1975	0,74	0,74	0,74	X	X		
1980	0,76	0,76	0,76	X	X	<b>gute Lage</b>	<b>+0,04</b>
1985	0,79	0,79	0,79	X	X		
1990	0,81	0,81	0,81	X	X	<b>bevorzugte Lage</b>	<b>+0,13</b>
1991	0,82	0,82	0,82	X	X		

**Einfache Lagen:** Staaken, Marienfelde, Lichtenrade, Buckow, Rudow, Heiligensee

**Mittlere Lagen:** Spandau, Kladow, Mariendorf, Konradshöhe, Hermsdorf, Waidmannslust, Wittenau

**Gute Lagen:** Frohnau, Zehlendorf (Nord), Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde (Nord), Lankwitz (Nordwest)

**Bevorzugte Lagen:** Westend, nördl. und südl. der Heerstraße, Schmargendorf, Grunewald, Dahlem

Tabelle 2

**Sachwertanpassungsfaktoren  
für Reihen- und Doppelhäuser  
in Wohngebieten der offenen Bauweise**

Baujahr	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>						
	200	300	400	500	600	700	800
1920	1,40	1,33	1,26	1,19	1,12	1,05	0,98
1925	1,36	1,28	1,21	1,14	1,07	1,00	0,93
1930	1,31	1,24	1,17	1,10	1,03	0,96	0,89
1935	1,27	1,20	1,13	1,06	0,99	0,92	0,84
1940	1,23	1,16	1,08	1,01	0,94	0,87	0,80
1945	1,18	1,11	1,04	0,97	0,90	0,83	0,76
1950	1,14	1,07	1,00	0,93	0,86	0,79	X
1955	1,10	1,03	0,95	0,88	0,81	0,74	X
1960	1,05	0,98	0,91	0,84	0,77	0,70	X
1965	1,01	0,94	0,87	0,80	0,73	0,66	X
1970	0,91	0,89	0,87	0,85	0,83	X	X
1975	X	0,92	0,90	0,88	0,86	X	X
1980	X	0,95	0,93	0,91	X	X	X
1985	X	0,98	0,96	0,94	X	X	X
1990	X	1,01	0,99	0,97	X	X	X
1991	X	1,01	0,99	0,97	X	X	X

Tabelle 3

**Sachwertanpassungsfaktoren  
für Fertighäuser  
in Wohngebieten der offenen Bauweise**

Baujahr	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>				
	200	400	600	800	1000
1970	0,78	0,75	0,72	0,69	0,66
1975	0,83	0,80	0,77	0,74	0,71
1980	0,89	0,85	0,82	0,79	0,76
1985	0,94	0,90	0,87	0,84	0,81
1990	0,99	0,95	0,92	0,89	0,86
1991	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87

Tabelle 4

**Sachwertanpassungsfaktoren  
für Villen und Landhäuser  
in Wohngebieten der offenen Bauweise  
und guter Wohnlage**

Baujahr	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>					Zu- oder Abschläge bei abweichender Lage
	750	1000	1500	2000	2500	
1900	1,37	1,32	1,24	1,15	1,06	<b>einfache Lage -0,13</b>
1905	1,35	1,30	1,21	1,13	1,04	<b>mittlere Lage -0,08</b>
1910	1,32	1,28	1,19	1,10	1,02	
1915	1,30	1,26	1,17	1,08	0,99	<b>bevorzugte Lage +0,10</b>
1920	1,28	1,23	1,15	1,06	0,97	
1925	1,25	1,21	1,12	1,03	0,95	
1930	1,23	1,19	1,10	1,01	0,92	
1935	1,21	1,17	1,08	0,99	0,90	
1940	1,19	1,14	1,05	0,97	0,88	

**Einfache Lagen:** Staaken, Marienfelde, Lichtenrade, Buckow, Rudow, Heiligensee

**Mittlere Lagen:** Spandau, Kladow, Mariendorf, Konradshöhe, Hermsdorf, Waidmannslust, Wittenau

**Gute Lagen:** Frohnau, Zehlendorf (Nord), Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde (Nord), Lankwitz (Nordwest)

**Bevorzugte Lagen:** Westend, nördl. und südl. der Heerstraße, Schmargendorf, Grunewald, Dahlem