

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

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 65 vom 17. Dezember 1999 Seite 5004 ff.

Aufgrund des § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), 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 Artikel 3 des Gesetzes 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 1996 bis Dezember 1998 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 und bevorzugter 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 und bevorzugter 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 (BRI) 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.

Für die einzelnen Gebäudetypen wurden nachstehende Faktoren ermittelt:

Tabelle 1

Sachwertanpassungsfaktoren für freistehende Einzelhäuser (Massivhäuser, Baujahr vor 1945)

(Die Tabelle ist für den Stichtag 31.12.1998, für Gebäude mit normalem Bauzustand und für Grundstücke, die in einfacher bzw. mittlerer stadträumlicher Wohnlage liegen, berechnet.)

BRI (m ³)	Hauptfläche ¹ (m ²)									
	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300
400	1,165	1,082	1,021	0,974	0,935	-	-	-	-	-
500	1,194	1,111	1,050	1,002	0,964	0,932	0,906	-	-	-
600	1,218	1,135	1,074	1,026	0,988	0,956	0,929	0,906	0,886	0,868
700	1,238	1,155	1,094	1,046	1,008	0,976	0,949	0,926	0,906	0,888
800	1,255	1,172	1,111	1,063	1,025	0,993	0,966	0,943	0,923	0,905
900	1,270	1,187	1,126	1,079	1,040	1,008	0,982	0,959	0,938	0,921
1.000	1,284	1,201	1,140	1,092	1,054	1,022	0,995	0,972	0,952	0,934
1.100	-	1,213	1,152	1,104	1,066	1,034	1,008	0,984	0,964	0,947
1.200	-	1,224	1,163	1,116	1,077	1,046	1,019	0,996	0,976	0,958

Zuschlag für Grundstücke in guter bzw. bevorzugter stadträumlicher Wohnlage:	0,101
Zuschlag für Gebäude mit gutem Bauzustand:	0,176
Abschlag für den Stichtag 31.12.1997:	-0,049
Abschlag für den Stichtag 31.12.1996:	-0,099
Abschlag für den Stichtag 31.12.1995:	-0,148

¹ Hauptfläche = Fläche des Grundstücks, das Bauland ist. D.h. Nebenflächen (z.B. Straßenland, Wasserflächen, Nichtbauland) sind abgezogen worden.

Tabelle 2

Sachwertanpassungsfaktoren für freistehende Einzelhäuser (Massivhäuser, Baujahr ab 1945)							
(Die Tabelle ist für den Stichtag 31.12.1998 und für Gebäude mit normalem Bauzustand berechnet.)							
Hauptfläche (m²)							
300	400	500	600	700	800	900	1.000
0,979	0,927	0,887	0,854	0,826	0,802	0,781	0,762

Zuschlag für Gebäude mit gutem Bauzustand:	0,047
Abschlag für den Stichtag 31.12.1997:	-0,026
Abschlag für den Stichtag 31.12.1996:	-0,052
Abschlag für den Stichtag 31.12.1995:	-0,078

Tabelle 3

Sachwertanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Massivhäuser, Baujahr vor 1950)						
(Die Tabelle ist für die Grundstücke, die in einfacher bzw. mittlerer stadträumlicher Wohnlage liegen, berechnet.)						
Hauptfläche (m²)						
250	300	400	500	600	700	750
1,310	1,236	1,119	1,028	0,954	0,892	0,864

Zuschlag für Grundstücke in guter bzw. bevorzugter stadträumlicher Wohnlage:	0,237
--	-------

Tabelle 4

Sachwertanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Massivhäuser, Baujahr ab 1950)

(Die Tabelle ist für Gebäude mit normalem Bauzustand und für Gebäude, die in einfacher bzw. mittlerer stadträumlicher Wohnlage liegen sowie ein mittleres Bodenwertniveau von 700,- DM/m² aufweisen, berechnet.)

BRI (m ³)	Hauptfläche (m ²)					
	200	300	400	500	600	700
400	1,194	1,035	0,955	0,907	0,875	0,852
450	1,167	1,007	0,928	0,880	0,848	0,825
500	1,144	0,984	0,905	0,857	0,825	0,802
550	1,124	0,965	0,885	0,837	0,805	0,782
600	1,107	0,947	0,868	0,820	0,788	0,765
650	1,091	0,932	0,852	0,805	0,773	0,750
700	1,078	0,918	0,839	0,791	0,759	0,736
750	1,066	0,906	0,827	0,779	0,747	0,724
800	1,055	0,895	0,815	0,768	0,736	0,713
850	1,044	0,885	0,805	0,758	0,726	0,703
900	1,035	0,876	0,796	0,748	0,717	0,694

Zuschlag für Grundstücke in guter stadträumlicher Wohnlage: 0,077

Zuschlag für Gebäude mit gutem Bauzustand: 0,099

Zuschlag pro – 100,- DM/m² Bodenwert (maximal 3 mal): 0,021

Abschlag pro + 100,- DM/m² Bodenwert (maximal 3 mal) -0,021

Tabelle 5

Sachwertanpassungsfaktoren für Reihenhäuser (Massivhäuser, Baujahr vor 1960)

(Die Tabelle ist für Grundstücke, die in mittlerer stadträumlicher Wohnlage liegen, berechnet.)

Baujahr des Gebäudes	Hauptfläche (m ²)					
	150	200	250	300	350	400
1920	2,296	1,854	1,589	1,412	1,286	1,191
1925	2,227	1,786	1,521	1,344	1,218	1,123
1930	2,159	1,717	1,452	1,275	1,149	-
1935	2,090	1,649	1,384	1,207	1,081	-
1940	2,022	1,580	1,315	1,138	1,012	-
1945	1,954	1,512	1,247	-	-	-
1950	1,885	1,443	1,178	-	-	-
1955	1,817	1,375	1,110	-	-	-
1959	1,762	1,320	1,055	-	-	-

Zuschlag für Grundstücke in guter stadträumlicher Wohnlage:

0,320

Abschlag für Grundstücke in einfacher stadträumlicher Wohnlage:

-0,503

Tabelle 6

Sachwertanpassungsfaktoren für Reihenhäuser (Massivhäuser, Baujahr ab 1960)

(Die Tabelle ist für den Stichtag 31.12.1998, für Gebäude mit normalem Bauzustand und für Grundstücke, die in einfacher bzw. mittlerer stadträumlicher Wohnlage liegen, berechnet.)

BRI (m ²)	Hauptfläche (m ²)			
	200	250	300	350
400	1,268	1,190	-	-
450	1,225	1,148	1,096	-
500	1,187	1,110	1,058	1,022
550	1,153	1,076	1,024	0,987
600	1,122	1,044	0,993	0,956
650	1,093	1,016	0,964	0,927
700	1,066	0,989	0,937	0,901
750	1,042	0,964	0,913	-

Tabelle 7

Sachwertanpassungsfaktoren für freistehende Einzelhäuser (Fertighäuser, Baujahr ab 1960)					
(Die Tabelle ist für den Stichtag 31.12.1998 und für Gebäude mit normalem Bauzustand berechnet.)					
Hauptfläche (m²)					
400	500	600	700	800	900
1,033	0,972	0,931	0,902	0,880	0,863

Zuschlag für Gebäude mit gutem Bauzustand:	0,049
Abschlag für den Stichtag 31.12.1997:	-0,027
Abschlag für den Stichtag 31.12.1996:	-0,055
Abschlag für den Stichtag 31.12.1995:	-0,082

Tabelle 8

Sachwertanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser / Reihenhäuser							
(Fertighäuser, Baujahr ab 1970)							
DM/m² Hauptfläche	Hauptfläche (m²)						
	250	300	350	400	450	500	550
500	1,295	1,253	1,211	1,169	1,127	1,085	1,043
550	1,244	1,202	1,160	1,118	1,076	1,034	0,992
600	1,192	1,150	1,108	1,066	1,024	0,982	0,940
650	1,140	1,098	1,056	1,014	0,972	0,930	0,888
700	1,088	1,046	1,004	0,962	0,920	0,878	0,836
750	1,036	0,994	0,952	0,910	0,868	0,826	0,784

Tabelle 9

Sachwertanpassungsfaktoren für Villen und Landhäuser

(Die Tabelle ist für Gebäude mit schlechtem bzw. normalem Bauzustand berechnet.)

Baujahr	Hauptfläche (m ²)									
	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300
1900	1,308	1,243	1,200	1,168	1,145	1,127	1,113	1,101	1,091	1,083
1905	1,270	1,205	1,161	1,130	1,107	1,089	1,074	1,063	1,053	1,044
1910	1,232	1,166	1,123	1,092	1,069	1,051	1,036	1,024	1,014	1,006
1915	1,193	1,128	1,085	1,054	1,030	1,012	0,998	0,986	0,976	0,968
1920	1,155	1,090	1,046	1,015	0,992	0,974	0,960	0,948	0,938	0,929
1925	1,117	1,052	1,008	0,977	0,954	0,936	0,921	0,909	0,900	0,891
1930	1,078	1,013	0,970	0,939	0,916	0,897	0,883	0,871	0,861	0,853
1935	1,040	0,975	0,932	0,901	0,877	0,859	0,845	0,833	0,823	0,815

Zuschlag für Gebäude mit gutem Bauzustand:

0,168