

Umrechnungskoeffizienten für das Vielfache des Jahresrohertrages bei Grundstücken mit Mietwohn- und -geschäftshäusern

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 45 vom 31. August 1990 Seite 1618 ff.
(Berichtigte Version)

Aufgrund des § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), geändert durch Artikel 21 § 5 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093/GVBl. S. 1378), in Verbindung mit § 20 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO-BauGB) vom 22.-September 1989 (GVBl. S. 1738) werden nachstehend aus der Kaufpreissammlung abgeleitete für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209/GVBl. 1989 S. 13) veröffentlicht.

Anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind aus dem Kaufpreismaterial der Jahre 1987 bis 1989, bei dem die Jahresroherträge bekannt sind, mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen Umrechnungskoeffizienten für das Vielfache des Jahresrohertrages für Grundstücke mit Mietwohn- und -geschäftshäusern mit einem gewerblichen Mietanteil bis zu 50% ermittelt worden. Diese Umrechnungskoeffizienten sind für die signifikante Einflußgröße der tatsächlichen Geschoßflächenzahl in der nachfolgenden- Tabelle dargestellt.

Sie können im Rahmen von Verkehrswertermittlungen nach dem Vergleichswertverfahren nach § 13 Abs. 3 WertV zur Berücksichtigung von Abweichungen in dem wertbeeinflussenden Merkmal der Grundstücksausnutzung gemäß § 10 Wert V für die Benutzung des Vielfachen des Jahresrohertrages als Vergleichsfaktor angewendet werden. Bei der Anwendung der Umrechnungskoeffizienten müssen die herangezogenen Vergleichsobjekte jedoch hinsichtlich Baujahrsgruppe, Zustand, Typ und Ausstattung sowie der Lagewertigkeit annähernd übereinstimmen.

tatsächliche GFZ	0,60	0,80	1,00	1,20	1,50	1,80	2,10	2,50	3,00	3,30	3,50	4,00	4,50
Baujahrsgruppe													
vor 1900	1,21	1,19	1,17	1,16	1,13	1,10	1,08	1,04	1,00	0,97	0,96	0,91	0,87
1901-1918	1,23	1,21	1,19	1,17	1,14	1,11	1,09	1,05	1,00	0,97	0,95	0,90	0,86
1919-1948	1,05	1,04	1,03	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,92				
1949-1965 m. Ofenhzg.	1,08	1,06	1,04	1,03	1,00	0,97	0,95	0,91	0,87				
1949-1957 mit Zentralheizung	wertbeeinflussende Unterschiede aufgrund einer unterschiedlichen Geschoßflächenzahl sind hier nicht signifikant nachweisbar												
ab 1957 mit Zentralhzg.	1,06	1,04	1,03	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,91	0,89			

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

© 2017, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin