

Vergleichsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 40 vom 28.08.2009 Seite 2141 ff.

A. Vorbemerkungen:

1. Verwendungszweck

Das zugrunde liegende statistische Modell enthält vereinfachte Annahmen über die Kaufobjekte, insbesondere die Mikrolage der Grundstücke, die Ausstattung der Gebäude und ihren aktuellen baulichen Unterhaltungszustand. Nach Ansicht des Gutachterausschusses stellen die gefundenen Vergleichsfaktoren eine geeignete Grundlage für die Ermittlung des Vergleichswertes im Sinne des § 183 Abs. 2 in Verbindung mit den §§ 9, 157 und 182 Abs. 2 BewG dar. Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren beinhalten sowohl den Wert für den Grund und Boden als auch für die Gebäude.

Die nachstehenden Vergleichsfaktoren sind jedoch nicht geeignet für die qualifizierte Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB.

2. Verwendete Daten

Anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind vergleichsg geeignete Kauffälle (nur reale Grundstücke, Kauffälle in der Rechtsform des Wohnungseigentums fanden keine Berücksichtigung) mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2006 bis zum 31. Dezember 2008 selektiert und mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen Vergleichsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke gemäß § 12 WertV ermittelt worden.

3. Gebietsweise Anwendbarkeit

Die Berechnung des statistischen Modells erfolgte für das Stadtgebiet von Berlin. In den nachfolgenden Ortsteilen (insgesamt 21) Mitte, Moabit, Hansaviertel, Tiergarten-Süd, Wedding, Gesundbrunnen, Friedrichshain, Kreuzberg, Charlottenburg, Schmargendorf, Grunewald, Charlottenburg-Nord, Halensee, Schöneberg, Friedenau, Neukölln, Plänterwald, Oberschöneweide, Weißensee in Lichtenberg, Fennpfuhl, Rummelsburg gab es keine geeigneten Kauffälle. Darüber hinaus wurden keine Kauffälle aus sehr guten Wohnlagen berücksichtigt. Konsequenterweise kann das Regressionsmodell für diese Ortsteile und für die sehr gute Wohnlage keine Aussage treffen.

4. Zeitliche Anwendbarkeit

Die Vergleichsfaktoren gelten grundsätzlich für das laufende Jahr. Nach Auffassung des Gutachterausschusses sind diese auf Grund des verwendeten Datenmaterials und ihrer erstmaligen Ermittlung auch rückwirkend für die Jahre 2007 und 2008 anwendbar.

5. Teilmarkt

Die Untersuchung erstreckte sich ausschließlich auf Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser, die als Massivhaus bzw. Fertighaus errichtet worden sind. Kauffälle, wo die schlüsselfertige Errichtung durch den Erstverkäufer erfolgte, sind in der Analyse enthalten. Kauffälle für Villen und Landhäuser¹ (in allen stadträumlichen Wohnlagen) wurden bei dieser Analyse nicht berücksichtigt. Auch für diese Objekte kann das Regressionsmodell keine Aussage treffen.

B. Grundsätze der Kaufvertragsauswertung

Der Ableitung der Anpassungsfaktoren liegen folgende Annahmen zugrunde:

¹ Villen und Landhäuser = großes, i.d.R. vor 1925 in offener Bauweise errichtetes, nach heutigem Zeitgeschmack meist aufwändig und großzügig gestaltetes Einfamilien- oder Zweifamilienhaus mit entsprechender Fassade auf einem Grundstück mit Garten oder Park. Straßenseitige Fassaden in der Regel im Jugendstil bzw. 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.

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.

1. Bodenwert

Für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Kaufvertragsdatum veröffentlichte Bodenrichtwert angesetzt. Eine GFZ- Anpassung findet nicht statt.

2. Die stadträumlichen Wohnlagen

Eine der Einflussgrößen, 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. Sie ergibt sich aktuell aus dem „Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2007“ (Amtsblatt für Berlin, Nr. 30 vom 11. Juli 2007, S. 1812). Eine Orientierung bietet die zum Mietspiegel gehörende Wohnlagenkarte für Berlin (Druckschrift der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, auch bei den Bezirksämtern erhältlich).

Der Differenzierung der Wohnlagen liegen folgende Kriterien zugrunde:

- **Einfache Wohnlage**

Gebiete des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen, überwiegend ungepflegtem Straßenbild und/oder schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete), auch bei starker Beeinträchtigung durch Geräusch-, Geruchsbelästigungen von Industrie und Gewerbe.

In Stadtrandlagen Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, oft schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete), mit ungepflegtem Straßenbild (z.B. unbefestigte Straßen), ungünstigen Verkehrsverbindungen und wenigen Einkaufsmöglichkeiten, sowie Gebiete mit erheblich verdichteter Bauweise.

- **Mittlere Wohnlage**

Gebiete des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit normalem Straßenbild (nicht von Gebäudeschäden geprägt), gutem Gebäudezustand (z.B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete), mit wenigen Grün- und Freiflächen.

Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, durchschnittlichen Einkaufsmöglichkeiten und normalem Verkehrsanschluss, ohne Beeinträchtigung durch Industrie und Gewerbe.

- **Gute Wohnlage**

Gebiete des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, mit Frei- und Grünflächen, gepflegtem Straßenbild (guter Gebäudezustand), mit sehr gutem Verkehrsanschluss und guten bis sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image.

Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, starker Durchgrünung, gepflegtem Wohnumfeld mit gutem Gebäudezustand und ruhiger Wohnsituation, mit normaler Verkehrsanbindung und normalen Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image.

- **Sehr gute Wohnlage**

Untersuchungen belegen, dass sich das Preisbild von Immobilien verschiedener Grundstücksteilmärkte in besonders ansprechenden Ortslagen von der guten Wohnlage regelmäßig abhebt. Um hier differenziertere Aussagen über die Preissituation treffen zu können, unterteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die gute Wohnlage des Mietspiegels und definiert zusätzlich sehr gute Wohnlagen.

Hierbei handelt es sich um Gebiete in exklusiver Lage mit sehr gepflegtem Wohnumfeld, einem hohen Anteil privater und öffentlicher Frei- und Grünflächen, sehr guter baulicher Gebietsstruktur, einem sehr guten Image sowie einem daraus resultierenden höheren Preisniveau am Grundstücksmarkt. Als sehr gute Wohnlage definiert sind

- die Gebiete in Westend zwischen Spandauer Damm, Ahornallee, Theodor-Heuss-Platz, Pommernallee, Uhierstraße, Wandalenallee und Fernbahntrasse,
- nördlich und südlich der Heerstraße im Ortsteil Charlottenburg das Gebiet zwischen S-Bahn, Heilsberger Allee, Heerstraße, Am Postfenn, nördliche Waldgrenze zum Teufelsberg und Teufelsseestraße,
- der Ortsteil Schmargendorf östlich bis zu den Straßenzügen Cunostraße, Friedrichshaller, Mecklenburgische und Zoppoter Straße,
- der Ortsteil Grunewald östlich der Fernbahntrasse und der Waldgrenze, sowie
- das Gebiet Dahlem-Nord bis herunter zur Saargemünder Straße.

Im Ostteil Berlins wurden bislang noch keine sehr guten Wohnlagen ausgewiesen.

3. 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. Neuwertige 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 Reparaturanstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten).

schlecht

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

4. Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche [m²] ist gemäß DIN 277 in der Fassung vom Juni 1987 zu ermitteln.

C. Vergleichsfaktoren

1. Faktoren

Der Wert für das durchschnittliche Objekt in der Analyse beträgt 229.015,- € und entspricht einem Anpassungsfaktor von 1,00000 für die steuerliche Bewertung. Dieses Objekt wird wie folgt definiert: Freistehendes Einzelhaus, in mittlerer stadträumlicher Wohnlage, Baujahr ≥ 2000 , einem normalen baulichen Unterhaltungszustand, Bruttogrundfläche 235 m², Bodenrichtwert 175,- €/m², Grundstücksfläche 530 m².

Tabelle 1: Vergleichsfaktoren

Anpassungsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für die Baujahre ≥ 2000 , in mittlerer stadträumlicher Wohnlage, einem normalen baulichen Unterhaltungszustand und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 530 m ²							
	Bodenwert (= Bodenrichtwert in €/m ²)						
	100	150	200	250	300	350	
Bruttogrundfläche (m ²)	[Spalte 1] ²	[Spalte 2]	[Spalte 3]	[Spalte 4]	[Spalte 5]	[Spalte 6]	
150 [Zeile 1]	0,70461	0,81973	0,93486	1,04998	1,16511	1,28023	
200 [Zeile 2]	0,77679	0,89191	1,00704	1,12216	1,23729	1,35241	
250 [Zeile 3]	0,84897	0,96409	1,07922	1,19434	1,30947	1,42459	
300 [Zeile 4]	0,92115	1,03627	1,15140	1,26652	1,38165	1,49677	
350 [Zeile 5]	0,99333	1,10845	1,22358	1,33870	1,45383	1,56895	
400 [Zeile 6]	1,06550	1,18063	1,29575	1,41088	1,52600	1,64113	

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

² Zur besseren Orientierung (siehe Beispielsrechnung unter Tabelle 2)

Tabelle 2: Korrekturwerte (Additionskonstanten)

		pro 10 m ² größer Fläche	pro 10 m ² kleinerer Fläche
Baugrundstücksfläche³ entspricht i.d.R. der Grundstücksfläche.		0,00340	-0,00340
Guter Bauzustand	0,12918		
Schlechter Bauzustand	-0,21241		
Baujahr ab 1985 bis einschließlich 1999	-0,02149		
Baujahr ab 1970 bis einschließlich 1984	-0,16792		
Baujahr ab 1960 bis einschließlich 1969	-0,23480		
Baujahr ab 1946 bis einschließlich 1959	-0,23480		
Baujahr ab 1925 bis einschließlich 1945	-0,21711		
Baujahr bis 1924	-0,23480		
Gute Wohnlage	0,11075		
Einfache Wohnlage	-0,02434		
Reihenmittelhaus	-0,04635		
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	0,00000		

³ Baugrundstücksfläche ist die Fläche, die hinter der tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie liegt oder im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der baulichen Nutzung ist.

Wie sind die Vergleichsfaktoren anzuwenden?

Folgendes Beispiel soll den prinzipiell einfachen Rechengang veranschaulichen.

Der Wert für das durchschnittliche Objekt beträgt 229.015,- € und entspricht einem Vergleichsfaktor von 1,00000.

Das zu bewertende Beispielobjekt wird wie folgt beschrieben:

Lage in einer Bodenrichtwertzone von:	250,- €/m ²
Bruttogrundfläche:	350 m ²
Baugrundstücksfläche:	670 m ²
Baujahr:	1965
stadträumliche Lage:	einfach
baulicher Unterhaltungszustand:	gut

Ermittlung des Ausgangswertes (Tabelle 1, Zeile 5, Spalte 4):	1,33870
Baugrundstücksfläche:	
(670 m ² - 530 m ² [= Größe des Durchschnittsobjektes]) / 10 * 0,00340 (Tabelle 2):	+ 0,04760
Guter Bauzustand (Tabelle 2):	+ 0,12918
Baujahr 1965 (Tabelle 2):	- 0,23480
Einfache Wohnlage (Tabelle 2)	- 0,02434
<hr/>	
Ergebnis:	1,25634

Ausgehend vom durchschnittlichen Objektwert errechnet sich der Wert für das zu bewertende Grundstück wie folgt:

$$229.015,- € * 1,25634 = 287.721,- €$$

2. Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

Tabelle 3 - Mittelwerte (1. Zeile) und die 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte (kursiv in der 2. Zeile), d.h. 90% aller verwendeten Daten liegen innerhalb dieses Bereiches und des Minimum- und Maximumwerts (kursiv in der 3. Zeile)

Anzahl	Kaufpreis (€)	Kaufpreis pro Bruttogrundfläche (€/m ²)	Baugrundstücks- fläche (Bauland) (m ²)	Bruttogrundfläche (BGF) (m ²)	tatsächliche GFZ	Boden- richtwert (€/m ²)
	204.636	919	533	235	0,33	175
4.457	<i>100.000 – 350.000</i> <i>60.000 - 500.000</i>	<i>449 – 1.510</i> <i>204 - 2.296</i>	<i>177 – 1.032</i> <i>122 - 1.478</i>	<i>130 - 390</i> <i>81 - 590</i>	<i>0,11 – 0,74</i> <i>0,08 - 1,29</i>	<i>95 - 340</i> <i>70 - 500</i>

Tabelle 4: Stadtlage (Ostteil / Westteil)

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Ostteil	1596	35,8	35,8	35,8
	Westteil	2861	64,2	64,2	100,0
	Gesamt	4457	100,0	100,0	

Tabelle 5: Stadträumliche Wohnlage

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Einfache Lage	1392	31,2	31,2	31,2
	Mittlere Lage	2423	54,4	54,4	85,6
	Gute Lage	642	14,4	14,4	100,0
	Gesamt	4457	100,0	100,0	

Tabelle 6: Gebäudetyp

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Einfamilienhaus	4206	94,4	94,4	94,4
	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	51	1,1	1,1	95,5
	Zweifamilienhaus	200	4,5	4,5	100,0
	Gesamt	4457	100,0	100,0	

Tabelle 7: Gebäudestellung

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Einzelhaus (freistehend)	2422	54,3	54,93	54,3
	Doppelhaushälfte	918	20,6	20,6	74,9
	Reihenhaus	668	15,0	15,0	89,9
	Reihenendhaus	419	9,4	9,4	99,3
	Sonstige	30	0,7	0,7	100,0
	Gesamt	4457	100,0	100,0	

Tabelle 8: Baujahrsgruppen:

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig <= 1924	208	4,7	4,7	4,7
1925-1945	1394	31,3	31,3	35,9
1946-1959	246	5,5	5,5	41,5
1960-1969	413	9,3	9,3	50,7
1970-1984	641	14,4	14,4	65,1
1985-1999	380	8,5	8,5	73,6
>= 2000	1175	26,4	26,4	100,0
Gesamt	4457	100,0	100,0	

Tabelle 9: Baulicher Unterhaltungszustand

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig Gut	1550	34,8	34,8	34,8
Normal	2651	59,5	59,5	94,3
Schlecht	256	5,7	5,7	100,0
Gesamt	4457	100,0	100,0	

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an Herrn Lange (Tel. (030) 9012-6853).