

# Vergleichsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG)<sup>1</sup>

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 48 vom 01.11.2013 Seite 2249 ff.

## A. Vorbemerkungen:

### 1. Verwendungszweck

Das zugrunde liegende statistische Modell enthält vereinfachte Annahmen über die Kaufobjekte, insbesondere die Mikrolage der Grundstücke, die Bodenwerte und den aktuellen baulichen Unterhaltungszustand. Nach Ansicht des Gutachterausschusses stellen die abgeleiteten 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 ersetzen nicht eine gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB<sup>2</sup>.

### 2. Verwendete Daten

Aus der vom Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind für den beschriebenen Verwendungszweck vergleichsgerechte Kauffälle mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2011 selektiert worden. Dabei fanden nur reale Grundstücksverkäufe Berücksichtigung. Kauffälle in der Rechtsform des Wohnungseigentums wurden ausgeschlossen. Mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen sind Vergleichsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke gemäß § 13 ImmoWertV<sup>3</sup> ermittelt worden.

### 3. Gebietsweise Anwendbarkeit

Die Berechnung des statistischen Modells erfolgte für das Stadtgebiet von Berlin. In den nachfolgenden Ortsteilen (insgesamt 24) Mitte, Moabit, Hansaviertel, Tiergarten-Süd, Wedding, Gesundbrunnen,

<sup>1</sup> Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1809)

<sup>2</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

<sup>3</sup> Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

Friedrichshain, Kreuzberg, Prenzlauer Berg, Charlottenburg, Schmargendorf, Grunewald, Charlottenburg-Nord, Halensee, Schöneberg, Friedenau, Neukölln, Alt-Treptow, Plänterwald, Oberschöneweide, Hellersdorf, Malchow in Lichtenberg, Fennpfuhl, Rummelsburg gab es keine geeigneten Kauffälle. Darüber hinaus wurden keine Kauffälle aus sehr guten Wohnlagen berücksichtigt. Somit kann das Regressionsmodell für diese Ortsteile keine Aussage treffen. Für die sehr gute Wohnlage gibt es eine gesonderte Veröffentlichung.

#### **4. Zeitliche Anwendbarkeit**

Die Vergleichsfaktoren zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG gelten grundsätzlich ab den Zeitpunkt der Veröffentlichung.

#### **5. Teilmarkt**

Die Untersuchung bezieht sich ausschließlich auf Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser, die als Massivhaus bzw. Fertighaus errichtet worden sind. Kauffälle, wo die schlüsselfertige Errichtung durch den Erstkäufer erfolgte, sind in der Analyse enthalten. Kauffälle für Villen und Landhäuser<sup>4</sup> (in allen stadträumlichen Wohnlagen) wurden bei der Analyse nicht berücksichtigt. Auch für diese Objekte kann das Regressionsmodell keine Aussage treffen.

## **B. Grundsätze der Kaufvertragsauswertung**

Der Ableitung der Vergleichsfaktoren liegen folgende Annahmen zugrunde:

Bei der Kaufvertragsauswertung 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.

---

<sup>4</sup> Villen und Landhäuser = großes, in der Regel 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.

## 2. Erläuterungen

Villen bzw. Landhäuser sind große, i.d.R. vor 1945 in offener Bauweise errichtete, nach heutigem Zeitgeschmack meist aufwändig und großzügig gestaltete Ein- oder Zweifamilienhäuser 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 bei Villen übliche Souterrain.

## 3. 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 in der jeweils zum Kaufzeitpunkt gültigen Fassung. Eine Orientierung bietet die zum Mietspiegel gehörende Wohnlagenkarte für Berlin (Internetadresse: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/>).

Der Differenzierung der Wohnlagen liegen folgende Kriterien zugrunde:

(s. [www.gutachterausschuss-berlin.de](http://www.gutachterausschuss-berlin.de) → Home → Service → Begleitmaterialien zu den Produkten → Definition der Wohnlage)

1. Einfache Wohnlage
2. Mittlere Wohnlage
3. Gute Wohnlage
4. Sehr gute Wohnlage

## 4. Baulicher Unterhaltungszustand

In dieser Veröffentlichung wird auf den baulichen Unterhaltungszustand der Immobilie Bezug genommen und wird mit gut, normal oder schlecht angegeben. Die Kriterien dieser Zustandsnoten sind:

### gut

Guter, deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertig oder nur 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).

## **5. Bruttogrundfläche**

Die Bruttogrundfläche [m<sup>2</sup>] ist gemäß DIN 277 in der Fassung vom Juni 1987 zu ermitteln.

## C. Vergleichsfaktoren

### 1. Faktoren

Der Wert für das durchschnittliche Objekt beträgt 274.050,- EUR 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, normalen bzw. schlechten baulicher Unterhaltungszustand, Bruttogrundfläche: 240 m<sup>2</sup>, Bodenrichtwert: 175,- EUR/m<sup>2</sup>, Grundstücksfläche: 535 m<sup>2</sup>; im 4. Quartal 2011.

Tabelle 1: Vergleichsfaktoren:

Anpassungsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für die Baujahre ab 2000, in mittlerer stadträumlicher Wohnlage, einem normalen bzw. schlechten baulichen Unterhaltungszustand und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 535 m <sup>2</sup> im 4. Quartal 2011						
Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	Bodenwert (= Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup> )					
	100 [Spalte 1] <sup>5</sup>	150 [Spalte 2]	200 [Spalte 3]	250 [Spalte 4]	300 [Spalte 5]	350 [Spalte 6]
150 [Zeile 1]	0,69904	0,81343	0,92782	1,04221	1,15660	1,27099
200 [Zeile 2]	0,77092	0,88531	0,99969	1,11408	1,22847	1,34286
250 [Zeile 3]	0,84279	0,95718	1,07157	1,18596	1,30035	1,41474
300 [Zeile 4]	0,91467	1,02906	1,14345	1,25784	1,37223	1,48662
350 [Zeile 5]	0,98654	1,10093	1,21532	1,32971	1,44410	1,55849
400 [Zeile 6]	1,05842	1,17281	1,28720	1,40159	1,51598	1,63037

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

<sup>5</sup> Zur besseren Orientierung (siehe Beispielrechnung unter Tabelle 2)

**Tabelle 2: Korrekturwerte (Additionskonstanten):**

<b>Baugrundstücksfläche<sup>6</sup> entspricht in der Regel der Grundstücksfläche</b>		<b>pro 10 m<sup>2</sup> größer Fläche</b>	<b>pro 10 m<sup>2</sup> kleinerer Fläche</b>
<b>Bauland</b>	0,00029	0,00286	-0,00286
<b>Guter Bauzustand</b>	0,11060		
<b>Baujahr ab 1985 bis einschließlich 1999</b>	-0,09247		
<b>Baujahr ab 1970 bis einschließlich 1984</b>	-0,26223		
<b>Baujahr ab 1960 bis einschließlich 1969</b>	-0,28493		
<b>Baujahr ab 1946 bis einschließlich 1959</b>	-0,29295		
<b>Baujahr ab 1925 bis einschließlich 1945</b>	-0,26223		
<b>Baujahr bis 1924</b>	-0,26223		
<b>Gute Wohnlage</b>	0,05054		
<b>Einfache Wohnlage</b>	-0,03676		
<b>Reihenmittelhaus</b>	-0,02553		
<b>Doppelhaushälfte / Reihenendhaus</b>	0,00000		
<b>1. Quartal 2009</b>	-0,07205		
<b>2. Quartal 2009</b>	-0,08027		
<b>3. Quartal 2009</b>	-0,08182		
<b>4. Quartal 2009</b>	-0,06612		
<b>1. Quartal 2010</b>	-0,07550		
<b>2. Quartal 2010</b>	-0,03919		
<b>3. Quartal 2010</b>	-0,03919		
<b>4. Quartal 2010</b>	-0,03919		
<b>1. Quartal 2011</b>	-0,03919		
<b>2. Quartal 2011</b>	-0,03919		
<b>3. Quartal 2011</b>	-0,03919		

<sup>6</sup> 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 Rechengang veranschaulichen.

**Der Wert für das durchschnittliche Objekt beträgt 274.050,- EUR und entspricht einem Vergleichsfaktor von 1,00000.**

Das zu bewertende Beispielobjekt wird wie folgt beschrieben:

Lage in einer Bodenrichtwertzone von:	200,- EUR/m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche:	350 m <sup>2</sup>
Baugrundstücksfläche:	600 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1975
stadträumliche Lage:	einfach
baulicher Unterhaltungszustand:	gut
Kaufzeitpunkt:	3. Quartal 2011

Ermittlung des Ausgangswerts (Tabelle 1, Zeile 5, Spalte 3):	1,21532
Baugrundstücksfläche:	
(600 m <sup>2</sup> - 535 m <sup>2</sup> [=Größe des Durchschnittsobjekts]) / 10 * 0,00286 (Tabelle 2):	+0,01859
Baujahr 1975:	-0,26223
einfache Wohnlage:	-0,03676
guter Bauzustand:	+0,11060
<u>Kauf im 3. Quartal 2011:</u>	<u>-0,03919</u>
Ergebnis:	1,00633

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

274.050,- EUR \* 1,00633 = 275.785,- EUR.

## 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)**

<b>Anzahl</b>	<b>Kaufpreis (EUR)</b>	<b>Kaufpreis pro Bruttogrundfläche (EUR/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Baugrundstücksfläche [Bauland] (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bruttogrundfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>tatsächliche GFZ</b>	<b>Bodenwert pro Bauland (EUR/m<sup>2</sup>)</b>
4.555	221.174 <i>105.660 – 387.072</i> <i>60.000 - 500.000</i>	961 <i>468 – 1.569</i> <i>227 - 2.630</i>	537 <i>178 – 1.000</i> <i>121 - 1.466</i>	240 <i>135 - 401</i> <i>90 - 600</i>	0,33 <i>0,12 – 0,74</i> <i>0,09 - 1,09</i>	175 <i>95 - 300</i> <i>80 - 420</i>

**Tabelle 4: Stadträumliche Wohnlage**

	<b>Häufigkeit</b>	<b>Prozent</b>	<b>Gültige Prozente</b>	<b>Kumulierte Prozente</b>
<b>Gültig Einfache Lage</b>	1403	30,8	30,8	30,8
<b>Mittlere Lage</b>	2437	53,5	53,5	84,3
<b>Gute Lage</b>	715	15,7	15,7	100,0
<b>Gesamt</b>	4555	100,0	100,0	



**Tabelle 5: Gebäudetyp**

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
<b>Gültig</b> <b>Einfamilienhaus</b>	4316	94,8	94,8	94,8
<b>Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung</b>	76	1,7	1,7	96,4
<b>Zweifamilienhaus</b>	163	3,6	3,6	100,0
<b>Gesamt</b>	4555	100,0	100,0	

**Tabelle 6: Gebäudestellung**

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
<b>Gültig</b> <b>Einzelhaus (freiste- hend)</b>	2560	56,2	56,2	56,2
<b>Doppelhaushälfte</b>	915	20,1	20,1	76,3
<b>Reihenhaus</b>	649	14,2	14,2	90,5
<b>Reihenendhaus</b>	431	9,5	9,5	100,0
<b>Gesamt</b>	4555	100,0	100,0	

**Tabelle 7: Baujahrsgruppen**

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
<b>Gültig</b> <= 1924	202	4,4	4,4	4,4
1925-1945	1287	28,3	28,3	32,7
1946-1959	249	5,5	5,5	38,2
1960-1969	447	9,8	9,8	48,0
1970-1984	728	16,0	16,0	64,0
1985-1999	453	9,9	9,9	73,9
>= 2000	1189	26,1	26,1	100,0
<b>Gesamt</b>	4555	100,0	100,0	

**Tabelle 8: Unterhaltungszustand**

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
<b>Gültig</b> Gut	1803	39,6	39,6	39,6
Normal	2551	56,0	56,0	95,6
Schlecht	201	4,4	4,4	100,0
<b>Gesamt</b>	4555	100,0	100,0	

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