

Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG)¹

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 44 vom 29.10.2010 Seite 1788 ff.
(berichtigte Version)

A. Ableitung und Verwendung der Vergleichsfaktoren

0. Nachträgliche Ergänzung vom 14.07.2017

In der Veröffentlichung über Vergleichsfaktoren (ABl. S. 1788 ff.) ist die jüngste Baujahrsgruppe jeweils durch eine Spanne ausgewiesen. Diese Vergleichsfaktoren können auch bis zur nächsten Veröffentlichung für jüngere Baujahre, die über die Spanne hinausgehen, angewendet werden.

1. Verwendungszweck

Die Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird der Grundbesitzwert des zu bewertenden Grundstücks entweder aus **Vergleichspreisen** für vergleichbare Grundstücke oder aus **Vergleichsfaktoren** ermittelt.

Anstelle von Vergleichspreisen können die vom Gutachterausschuss abgeleiteten **Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum** (mit der Bezugseinheit „Wohnfläche“) herangezogen werden.

Nach Ansicht des Gutachterausschusses stellen die ermittelten Vergleichsfaktoren eine geeignete Grundlage für die Ermittlung des steuerlich relevanten Vergleichswertes im Sinne von § 183 Abs. 2 in Verbindung mit den §§ 9, 157 und 182 Abs. 2 BewG dar. Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren enthalten sowohl den Wert für den Grund und Boden als auch für die Gebäude.

Die nachstehenden Vergleichsfaktoren sind nicht für eine gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB geeignet.

¹ BewG in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) geändert worden ist.

2. Verwendete Daten

Anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind 28.008 Kauffälle in der Rechtsform des Wohnungseigentums mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2006 bis zum 31. Dezember 2008 selektiert und mit Hilfe der statistischen **Baumanalyse** Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV für Wohnungseigentum ermittelt worden. Die Baumanalyse differenziert die Gesamtheit aller Verkäufe derart, dass sich daraus die vorgelegte Baumstruktur ergibt.

3. Gebietsweise Anwendbarkeit

Die Berechnung des statistischen Modells erfolgte für das Stadtgebiet von Berlin. Im Rahmen der Verwaltungsreform entstanden 2001 aus den ehemaligen 23 Bezirken durch Zusammenlegungen zwölf neue Bezirke. Diese Analyse stellt wegen der hohen statistischen Signifikanz der Altbezirke auf die 23 Bezirke vor der Verwaltungsreform ab. Aufgrund der Vorgabe „Altbezirk“ ergaben sich durch die Analyse vier (nachfolgend mit I bis IV bezeichnete) separate „Bäume“.

Baum I ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:

- Hohenschönhausen
- Hellersdorf
- Marzahn
- Wedding
- Neukölln

Baum II ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:

- Kreuzberg
- Schöneberg
- Spandau
- Steglitz
- Tempelhof
- Treptow
- Reinickendorf

Baum III ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:

- Mitte
- Prenzlauer Berg

Baum IV ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:

Tiergarten
Lichtenberg
Pankow
Zehlendorf
Charlottenburg
Wilmersdorf
Köpenick
Friedrichshain
Weißensee

4. Zeitliche Anwendbarkeit

Die Vergleichsfaktoren gelten grundsätzlich für das Jahr 2009. Nach Auffassung des Gutachterausschusses sind diese aufgrund des verwendeten Datenmaterials und ihrer erstmaligen Ermittlung auch rückwirkend für die Jahre 2007 und 2008 anwendbar.

5. Teilmarkt

Die Marktuntersuchung erstreckte sich ausschließlich auf Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohneinheiten). Kauffälle von Wohnungseigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie von Teileigentum sind in dieser Analyse nicht enthalten. Für diese Objekte kann das Modell keine Aussage treffen. Kauffälle von Wohnungseigentum bei bestehenden Erbbaurechten sind ebenfalls nicht enthalten.

Die Durchschnittspreise in den Endknoten der Baumanalyse enthalten keine Preisanteile für Garagen, Sammelgaragen oder Wageneinstellplätzen im Sondereigentum oder im Sondernutzungsrecht.

B. Datenbasis

1. Baujahr

Es wurden nur tatsächliche Baujahre angesetzt. Es erfolgte keine Korrektur des Baujahres aufgrund von Modernisierungen.

2. Ausstattung und baulicher Unterhaltungszustand

Eine Innenbesichtigung der Objekte erfolgte nicht. Die konkrete Ausstattung und der bauliche Unterhaltungszustand der Objekte zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses sind nicht bekannt.

3. Bodenwert

Für den Bodenwert wurde der letzte vor dem jeweiligen Kaufvertragsdatum veröffentlichte Bodenrichtwert (BRW) ohne Anpassung an Maß und Art der baulichen Nutzung oder Mikrolage angesetzt.

4. Die stadträumlichen Wohnlagen

Die Lage im Stadtgebiet ist eine der Einflussgrößen, insbesondere für den Wert von Bauland, Eigenheimen und Wohnungseigentum. 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:

1. Einfache Wohnlage
2. Mittlere Wohnlage
3. Gute Wohnlage

5. Wohnfläche

Die Gruppierung nach Wohnfläche orientiert sich am Berliner Mietspiegel. Die Wohnfläche wurde in der Regel der Teilungserklärung entnommen.

1. Wohnfläche < 40 m²
2. Wohnfläche ≥ 40 m² und < 60 m²
3. Wohnfläche ≥ 60 m² und < 90 m²
4. Wohnfläche ≥ 90 m² und < 130 m²
5. Wohnfläche ≥ 130 m² und < 170 m²
6. Wohnfläche ≥ 170 m²

6. Objektförderung zum Zeitpunkt der Errichtung der Wohnanlage

1. freifinanzierter Wohnungsbau
2. sozialer oder steuerbegünstigter Wohnungsbau

Es handelt sich hierbei ausschließlich um Eigentumswohnungen in Neubauten, die entweder im sogenannten 1. Förderweg des sozialen Wohnungsbaus oder steuerbegünstigt im Zeitraum zwischen 1951 und 1983 errichtet worden sind.

7. Wohnungsart

1. Etagenwohnung (normal)
2. Dachgeschosswohnung, Penthouse, Loft

8. Geschosslage nach Teilungserklärung bzw. den Plänen zur Erteilung der Abgeschlossenheit

1. Erdgeschoss, Souterrain, Tiefparterre
2. Hochparterre, Obergeschoss

9. Verfügbarkeit

1. vermietet, verpachtet
2. bezugsfrei

C. Vergleichsfaktoren

siehe beiliegende Grafiken „Bezirksknoten I bis IV“

Wie sind die Vergleichsfaktoren anzuwenden?

Folgendes **Beispiel** soll den prinzipiell einfachen Rechengang veranschaulichen. Das zu bewertende Beispielobjekt wird wie folgt beschrieben

A. Objektdaten

- A. Eigentumswohnung in Steglitz
- B. Altbau (Baujahr 1905)
- C. Größe 71 m²
- D. Bodenrichtwert 500,- €/m²
- E. bezugsfrei

B. Baumanalyse

1. Bezirksknoten II „Altbezirk Steglitz“
2. Sozialer Wohnungsbau: nein
3. Wohnfläche: < 90 m²
4. Wohnfläche: < 90 m²
5. Altbezirk: „Steglitz“
6. BRW: > 260,- €/m²
7. **Vergleichswertfaktor: Endknoten 28 „bezugsfrei“ = 1.339,- €/m²**

Ausgehend vom durchschnittlichen Objektwert mit einem Vergleichsfaktor von 1.339,- €/m² errechnet sich der Grundbesitzwert für das zu bewertende Wohnungseigentum ohne Garage oder

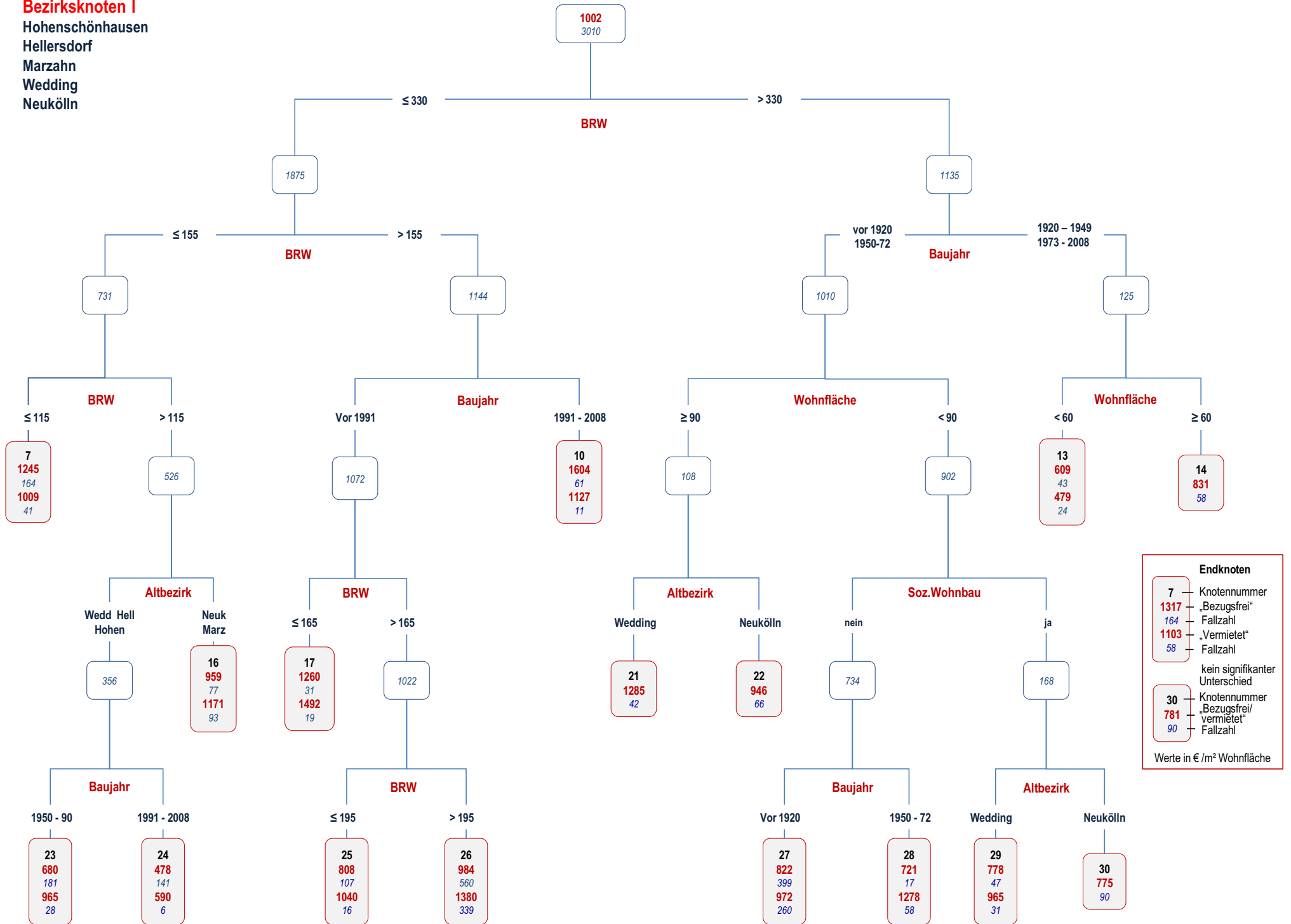
Stellplatz wie folgt:

1.339,- €/m² * 71 m² = 95.069,- €

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

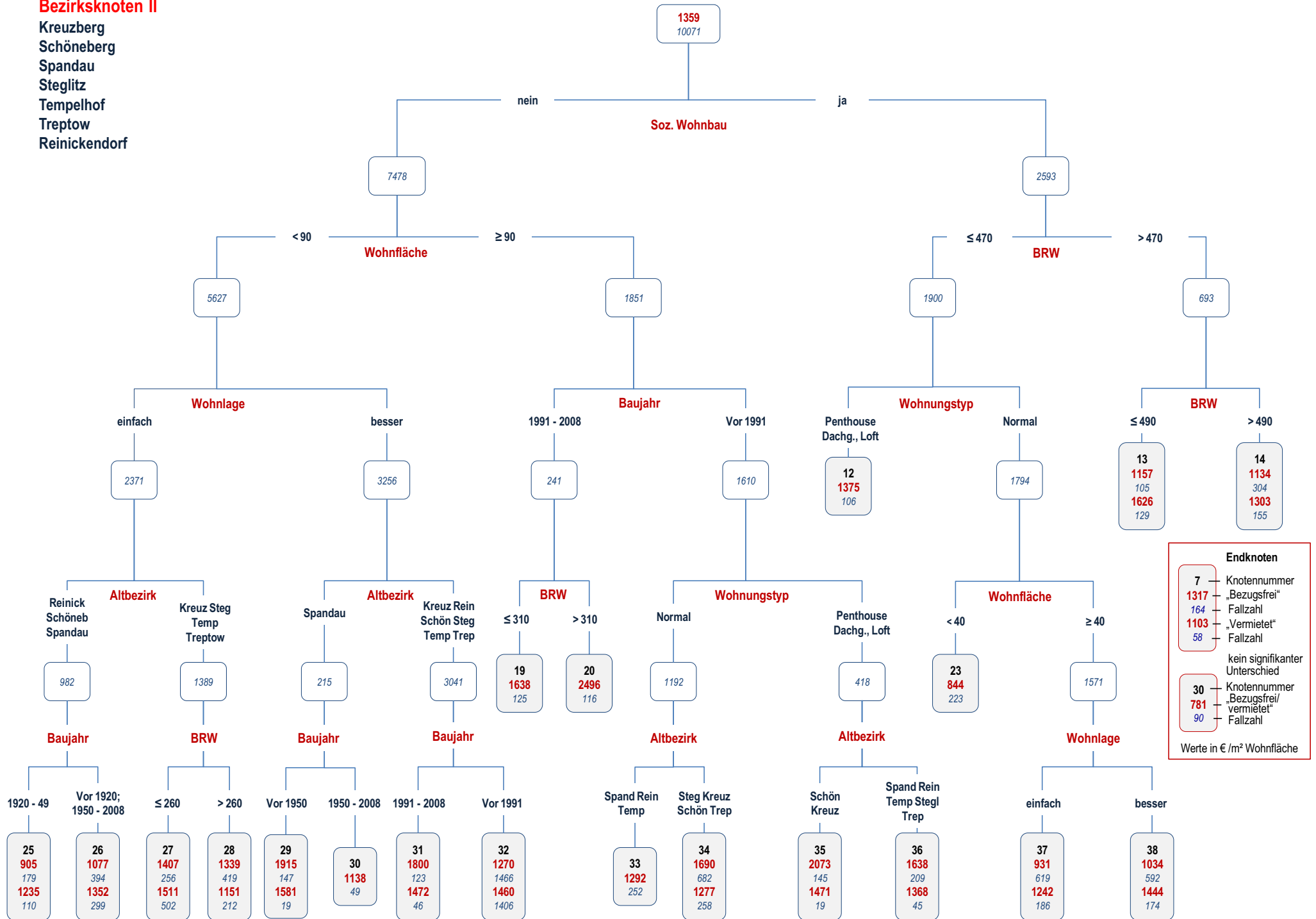
© 2010, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Bezirksknoten I
 Hohenschönhausen
 Hellersdorf
 Marzahn
 Wedding
 Neukölln



Bezirksknoten II

Kreuzberg
 Schöneberg
 Spandau
 Steglitz
 Tempelhof
 Treptow
 Reinickendorf



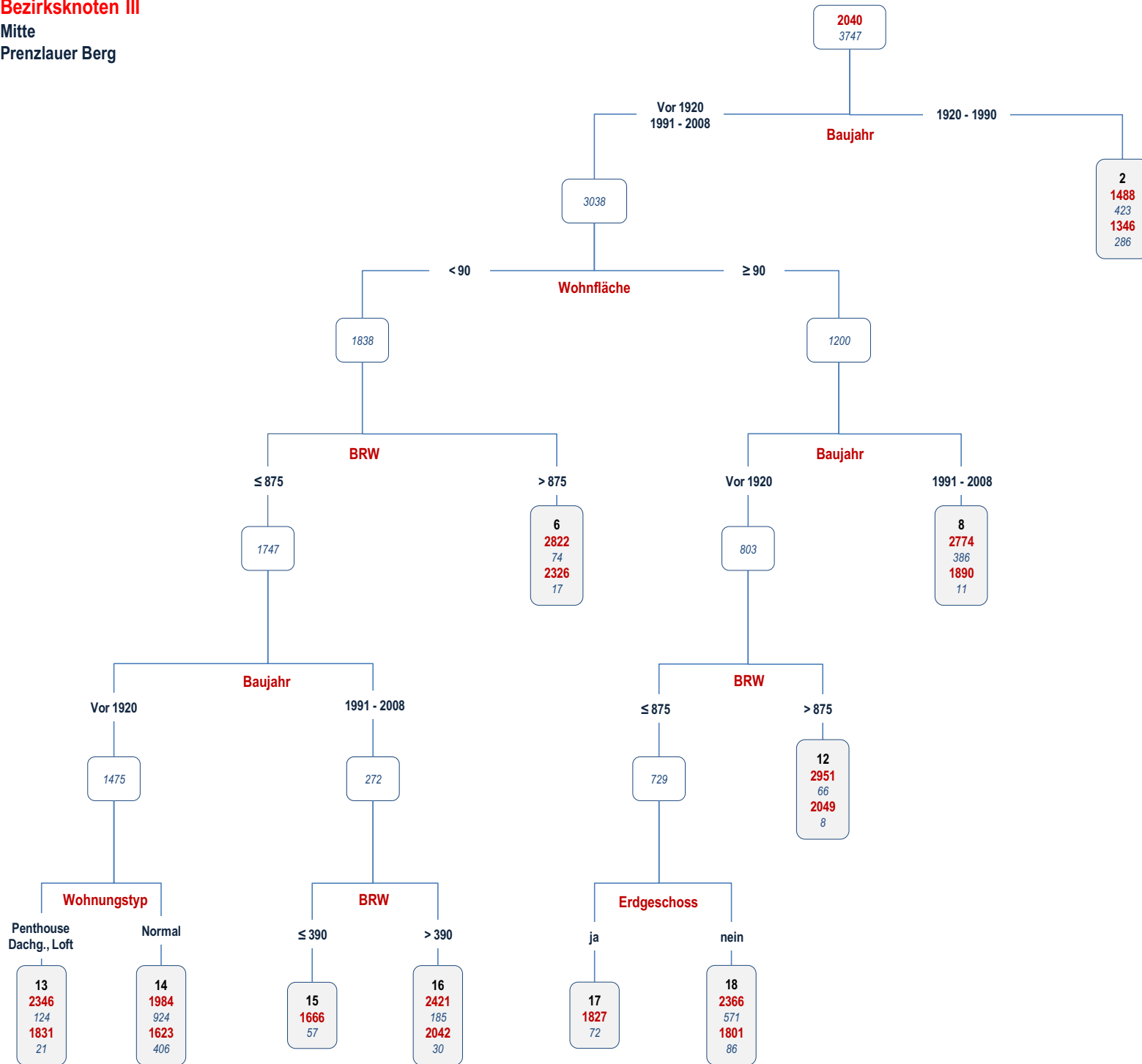
Endknoten

- 7 — Knotennummer
- 1317 — „Bezugsfrei“
- 164 — Fallzahl
- 1103 — „Vermietet“
- 58 — Fallzahl
- kein signifikanter Unterschied
- 30 — Knotennummer
- 781 — „Bezugsfrei/vermietet“
- 90 — Fallzahl

Werte in €/m² Wohnfläche

Bezirksknoten III

Mitte
Prenzlauer Berg



Endknoten

- 7 — Knotennummer
- 1317 — „Bezugsfrei“
- 164 — Fallzahl
- 1103 — „Vermietet“
- 58 — Fallzahl
- kein signifikanter Unterschied
- 30 — Knotennummer
- 781 — „Bezugsfrei/vermietet“
- 90 — Fallzahl

Werte in €/m² Wohnfläche

Bezirksknoten IV

Tiergarten
Lichtenberg
Pankow
Zehlendorf
Charlottenburg
Wilmerdorf
Köpenick
Friedrichshain
Weißensee

