

WEA-Bewertungssystem für Eigentumswohnungen in Berlin (Teil 1)

Ein neues Projekt des Wertermittlungsausschusses des IVD Berlin-Brandenburg e. V.

Andreas Habath, Berlin/
Silvio Kühne, Berlin/
Manfred Otto Stelter, Zossen

Mit dem »WEA-Bewertungssystem für Eigentumswohnungen in Berlin« werden die veröffentlichten Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses nachvollziehbar und praxisgerecht für die Bewertung von Eigentumswohnungen nutzbar gemacht.

1 Vorbemerkungen

Der Wertermittlungsausschuss des IVD Berlin-Brandenburg e. V. (WEA) veröffentlicht regelmäßig einen regionalen Immobilienpreisservice und unterstützt die Immobiliendienstleister des Verbandes und alle interessierten Marktteilnehmer durch das Angebot von Daten und Hilfen für die Marktwertermittlung. Erste Produkte des seit rd. einem Jahr arbeitenden WEA waren der im Mai vorigen Jahres erschienene IVD-Immobilienpreisservice »Ausgewählte Preisspannen und Ertragsfaktoren für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Berlin 2006« (Fortsetzung erfolgte für Berlin und das Berlin nahe Brandenburg zum Jahresende 2006) sowie die Bewertungshilfen »Sachwert Berlin 2005« (sachgerechte Anwendung der Sachwert-Marktanpassungsfaktoren des Gutachterausschusses Berlin für den Westteil der Stadt – vgl. GuG 1/2006) und »Sachwert Berlin 2006« (bezogen auf die Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für den Ost- und den Westteil der Stadt).

Wohn-/Teileigentum bildet in Berlin mit einem Anteil von rd. 60 % den größten Teilmarkt. Aus der Tatsache heraus, dass viele Immobiliendienstleister des IVD Berlin-Brandenburg in diesem Marktsegment tätig sind und insofern ein großes Interesse an einer marktgerechten Bewertung gerade in Bezug auf Eigentumswohnungen besteht, hat der IVD-Wertermittlungsausschuss das Projekt **WEA-Bewertungssystem für Eigentumswohnungen in Berlin** initiiert, das nachfolgend in seinen Grundzügen vorgestellt wird. Zur praktischen und effizienten Anwendung des Systems hat der WEA ein Bewertungstool entwickelt (siehe www.wertermittlungsausschuss-ivd.de)

2 Datengrundlage in Berlin

Als Grundlagen eines Bewertungssystems für Eigentumswohnungen können in Berlin die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses in Form der Berichte über den Berliner Grundstücksmarkt dienen, die für eine Plausibilitätsprüfung durch Abfragen (AKS-Online) der Kaufpreissammlung der

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses flankiert werden können (letztere sind jedoch erfahrungsgemäß nur für einige Bewertungsfälle erfolgreich).

2.1 Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses

Für den indirekten Preisvergleich zur Bewertung von Eigentumswohnungen stehen nach den Veröffentlichungen des Berliner Gutachterausschusses unter Bezugnahme auf den Grundstücksmarktbericht 2005/2006 als **Gebädefaktoren** zur Verfügung (Kurzdarstellung der Hauptgruppen):

- Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Weiterverkäufe von Wohnungen in als Wohnungseigentum errichteten Mehrfamilienhäusern
- Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Sonstiges Wohnungseigentum
- Erst- und Weiterverkäufe in Wohnungseigentum umgewandelter Eigenheime

Nach den Erläuterungen im Grundstücksmarktbericht Berlin 2005/2006 werden für die wesentlichen Teilmärkte des Wohnungseigentums die charakteristischen Preisspannen und die gerundeten arithmetischen Mittelwerte in €/m² Wohnfläche ausgewiesen; die Preise schließen das gesamte Wohnungseigentum ein, also das Sondereigentum und den Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum einschließlich Grundstücksanteil, sowie ein ggf. zugehöriges Sondernutzungsrecht an Räumen und Flächen. Der Gutachterausschuss rechnet also evtl. Stellplatzanteile nicht heraus. Auch wurden Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Anpassung der wertbeeinflussenden Merkmale von Eigentumswohnungen **nicht** veröffentlicht.

2.2 Auswahlkriterien

In der Bewertungspraxis ist es üblich, das Vergleichsverfahren mittels Gebädefaktoren i. S. d. § 12 Abs. 2 WertV in Anlehnung an §§ 13 Abs. 3 und 14 i. V. m. § 10 WertV durchzuführen. Nachfolgend können die Auswahlkriterien in Bezug auf die veröffentlichten Gebädefaktoren des Berliner Gutachterausschusses gegenübergestellt werden:

Auswahlkriterien	Gutachterausschuss Berlin
Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind.	Eigentumswohnungen werden in Berlin nur nach der Wohnlage und der Art (Baualtersgruppe) der Wohnungen tabelliert. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens negativ .
Die Vergleichspreise sollen in zeitlicher Hinsicht dem Wertermittlungstichtag möglichst nahe liegen.	Der GAA veröffentlicht regelmäßig den Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt. Die Vergleichspreise beziehen sich immer auf das vorangegangene Jahr. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens positiv .
Es soll ggf. unter Einbeziehung von Vergleichspreisen aus entfernter gelegenen Vergleichsgebieten eine möglichst genügende (ausreichende) Anzahl von Vergleichspreisen herangezogen werden.	Eigentumswohnungen sind der mit Abstand größte Teilmarkt in Berlin. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens positiv .

3 WEA-Bewertungssystem für Eigentumswohnungen

Der WEA hat bei der Entwicklung eines Bewertungssystems für Eigentumswohnungen auf das **indirekte Vergleichswertverfahren** abgestellt. Die im Grundstücksmarktbericht enthaltenen Angaben sind hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale auf Wohnlage und Baualtersklasse beschränkt; Merkmale wie Geschosslage, Lage an ruhiger oder stark befahrener Straße, unterschiedliche Wohnungsgrößen, abweichende Ausstattungen und weitere Eigenschaften sind aus den Preisspannen nicht ersichtlich. Zudem zeigen die Veröffentlichungen sehr große Spannenangaben, die ohne Anwendung eines entsprechenden Bewertungssystems nicht handhabbar sind.

Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Daten stellen infolge des oft hohen Fallzahlhintergrundes Massendaten dar, mit der Wahrscheinlichkeit der Schwerpunktbildung in einem jeweils mittleren Qualitätsbereich.

Die Anwendung eines üblicherweise auf dem **Mittelwert** basierten Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungseigentum setzt u. E. die **Definition einer Standardwohnung** für die einzelnen Segmente des Wohnungseigentumsteilmarktes voraus. Dies folgt den bekannten Überlegungen zur Anwendung des Bodenrichtwertes mittels Bezugnahme auf ein entsprechendes Richtwertgrundstück, um Abweichungen eines Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück unter Heranziehung geeigneter Umrechnungskoeffizienten berücksichtigen zu können.

Zunächst müssen die wertbeeinflussenden Faktoren identifiziert werden. Ähnlich wie bei Mietwohnungen (§ 558 BGB) können folgende grundsätzlich wertbeeinflussende Merkmale genannt werden:

Art Größe Ausstattung Beschaffenheit Lage

Der WEA geht davon aus, dass die im Bewertungssystem für Eigentumswohnungen zu berücksichtigenden Hauptmerkmale durch die Größe und die Ausstattung gebildet werden; sonstige Merkmale stellen die Geschosslage, die Lage im Gebäude, die Grundrissituation, die Anzahl der Einheiten, Ausrichtung/Himmelsrichtung sowie störende Einflüsse dar. Weitere Anpassungen hinsichtlich Wasserlage, Gartennutzung, Wohnungstyp (Maisonette, Penthouse, Etagenwohnung) u. Ä. sind sachverständig vorzunehmen, ebenso die abschließende Berücksichtigung eventueller sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

3.1 Schematische Darstellung des WEA-Bewertungssystems für Eigentumswohnungen

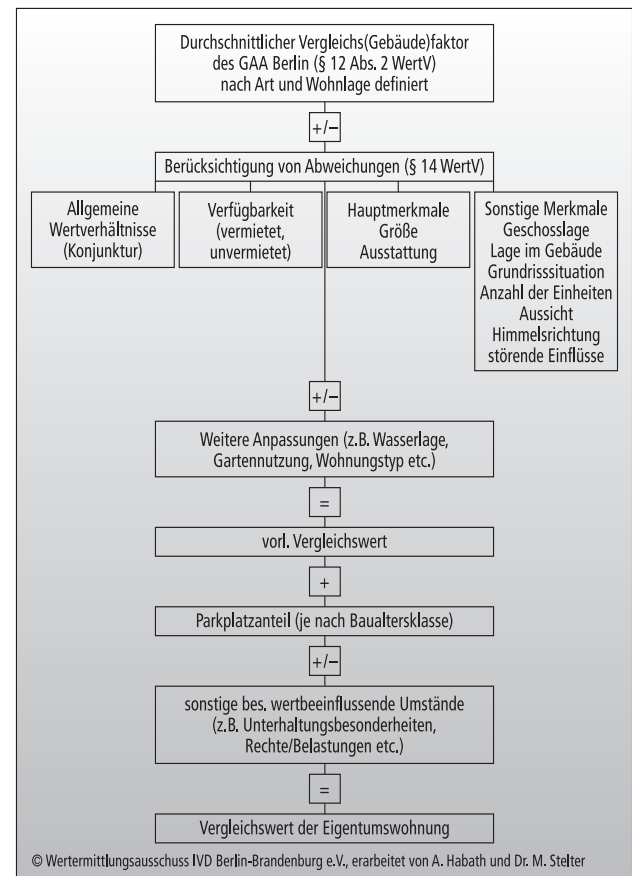


Abbildung 1: Schema des WEA-Bewertungssystems für Eigentumswohnungen in Berlin

3.2 Kriterien der entsprechenden Standardwohnung(en)

Der WEA hat bereits in seinem Immobilienpreisservice 2006 allgemeine Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmale in Bezug auf Eigentumswohnungen verschiedener Baualtersklassen zusammengestellt. Diese wurden in jeder Klasse durch die wertbeeinflussenden Faktoren ergänzt. Die Standardwohnung für alle Teilmärkte ist wie folgt definiert (exemplarisch für die wichtigsten Kriterien):

Teilmarkt (Art):	ergibt sich aus der Tabellierung des Gutachterausschusses; bei der Durchschnittswohnung wird auf Weiterverkäufe abgestellt
Wohnlage:	ergibt sich aus der Tabellierung des Gutachterausschusses
Größe:	90 m ²
Immissionen:	ortsüblich; Innenstadtbereich max. 60 dB (A), Außenbezirke max. 55 dB(A)
Verfügbarkeit:	bezugsfrei
Einheiten:	25
Bauzustand:	normal (Instandhaltungsrücklage wird gebildet bzw. ist vorhanden)
Geschosslage:	Vorderhaus, 1./2. OG ohne Lift
Miteigentumsanteil:	sachrichtige Aufteilung wird unterstellt

Die weiteren wertbeeinflussenden Determinanten:

- Ausstattungsstandard
- Kfz-Stellplatz

unterschieden sich in den Epochen signifikant und werden für jede Baualtersgruppe als Beschreibung der *heute* typischerweise anzutreffenden Situation getrennt angegeben:

Baualtersklasse vor 1920

Raumhöhen (> 3 m), Umfassungswände aus kleinformatigem Mauerwerk mit Putz, Decken überwiegend mit Stuckelementen, aufgearbeitete bzw. moderne Fensteranlagen (Kastendoppelfenster, isolierverglaste Fenster) und aufgearbeitete Türanlagen, tlw. mit höherwertigen Wandbekleidungen, Geschossdecken als Stahlstein- und Holzbalkendecken, Fußböden mit aufgearbeiteten Dielen und tlw. mit höherwertigen Belägen (Parkett), Bäder/Gäste-WC gefliest, moderne Sammelheizung und zumeist zentrale Warmwasserversorgung, ansprechende Architektur, keine Gemeinschaftsräume (Waschküche etc.), **mittlerer Ausstattungsstandard**, i. d. R. kein Kfz-Stellplatz.

Baualtersklasse 1920 – 1949

Raumhöhen (bis 3 m), aber auch durchschnittliche Raumhöhen, Umfassungswände aus kleinformatigem Mauerwerk mit Putz, aufgearbeitete bzw. moderne Fensteranlagen (Kastendoppelfenster, isolierverglaste Fenster) und aufgearbeitete Türanlagen, tlw. mit höherwertigen Wandbekleidungen, Geschossdecken als Holzbalkendecken oder Stahlbetondecken, Fußböden mit aufgearbeiteten Dielen und tlw. mit höherwertigen Belägen (Parkett), Bäder/Gäste-WC gefliest, moderne Sammelheizung und zumeist zentrale Warmwasserversorgung, durchschnittliche Architektur, keine Gemeinschaftsräume (Waschküche etc.), **einfacher/mittlerer Ausstattungsstandard**, i. d. R. kein Kfz-Stellplatz.

Baualtersklasse 1950 – 1959 und ehem. sozialer Wohnungsbau

Durchschnittliche Raumhöhen, Umfassungswände aus Ziegelmauerwerk oder Hohlblocksteinen, Decken als Stahlbetondecken, Fenster als Einfachfenster oder Verbundfenster, einfache Innentüren, Fußböden mit Steinholz oder Verbundestrich mit verschiedenen Belägen, Bad/WC tlw. gefliest, zumeist keine moderne Sammelheizung und mit dezentraler Warmwasser-

bereitung, keine Wärmedämmfassade, schlichte Architektur, vereinzelt Gemeinschaftsräume (Waschküche etc.), **einfacher/mittlerer Ausstattungsstandard**, i. d. R. offene Stellplätze.

Baualtersklasse 1960 – 1969

Durchschnittliche Raumhöhen, Umfassungswände aus Ziegelmauerwerk, Gasbeton oder Hohlblocksteinen, Geschossdecken als Stahlbetondecken und Fertigteildecken, Fenster überwiegend als Verbundfenster, einfache Innentüren, Fußböden mit schwimmendem Estrich mit verschiedenen Belägen, Bad/WC gefliest, moderne Sammelheizung und mit zentraler Warmwasserbereitung, keine Wärmedämmfassade, schlichte Architektur, vereinzelt Gemeinschaftsräume (Waschküche etc.), **einfacher/mittlerer Ausstattungsstandard**, i. d. R. offene Stellplätze.

Baualtersklasse 1970 – 1979

Umfassungswände aus Ziegelmauerwerk, Kalksandstein, Gasbeton mit Putz oder Wärmedämm-Verbundsystem, Geschossdecken als Stahlbetondecken, Fenster als Verbundfenster oder mit Isolierverglasungen, einfache Innentüren, Fußböden mit schwimmendem Estrich mit verschiedenen Belägen, Bad/WC gefliest, mit moderner Sammelheizung und zentraler Warmwasserbereitung, durchschnittliche Architektur, meistens Gemeinschaftsräume (Waschküche etc.), **einfacher/mittlerer Ausstattungsstandard**, i. d. R. offene Stellplätze, vereinzelt Tiefgarage oder Parkdeck.

Baualtersklasse 1980 – 1989

Umfassungswände aus Ziegelmauerwerk oder Kalksandstein mit Putz oder Wärmedämm-Verbundsystem, Geschossdecken als Stahlbetondecken, Fenster mit Isolierverglasungen, einfache Innentüren, Fußböden mit schwimmendem Estrich mit verschiedenen Belägen (überwiegend Textil oder Parkett), mit Bad/WC gefliest, mit moderner Sammelheizung und zentraler Warmwasserbereitung, durchschnittliche tlw. ansprechende Architektur, regelmäßig Gemeinschaftsräume (Waschküche etc.) vorhanden, **mittlerer Ausstattungsstandard**, i. d. R. Tiefgarage oder Parkdeck.

Baualtersklasse seit 1990

Umfassungswände aus Ziegelmauerwerk oder Kalksandstein mit Putz oder Wärmedämm-Verbundsystem, Geschossdecken als Stahlbetondecken, Fenster mit Isolierverglasungen, bessere Innentüren, Fußböden mit schwimmendem Estrich mit verschiedenen Belägen (überwiegend Textil oder Parkett), Bad/WC (2 m hoch gefliest, Vorwandinstallation), mit moderner Sammelheizung und zentraler Warmwasserbereitung, verbesserter Schall-/Wärmeschutz, durchschnittliche Architektur, Gemeinschaftsräume (Waschküche, Fahrradkeller etc.) vorhanden, **mittlerer/gehobener Ausstattungsstandard**, i. d. R. Tiefgarage oder Parkdeck.

Baualtersklasse Erstbezug neuester Neubau

Umfassungswände aus Ziegelmauerwerk oder Kalksandstein mit Putz, Vorhangfassade und/oder Wärmedämm-Verbundsystem, Geschossdecken als Stahlbetondecken, Fenster mit Isolierverglasungen (U-Wert bis 1,4 und besser), bessere Innentüren, Fußböden mit schwimmendem Estrich mit ver-

schiedenen Belägen (überwiegend Echtholz-Parkett), Bad/WC (2 m hoch gefliest, Vorwandinstallation), mit moderner Sammelheizung und zentraler Warmwasserbereitung, repräsentatives Treppenhaus, hoher Schall/Wärmeschutzstandard, bessere bis repräsentative Architektur, Gemeinschaftsräume (Waschküche, Fahrradkeller etc.) vorhanden, **gehobener Ausstattungsstandard**, i. d. R. Tiefgarage oder Parkdeck.

3.3 Umrechnungskoeffizienten

Der WEA hat sämtliche Umrechnungskoeffizienten aus der Standardliteratur zusammengetragen und eigene Koeffizienten auf Grund ausgewerteter realisierter Verkäufe und Expertendiskussion/Erfahrungswissen gegenübergestellt. Wie sich in der Zusammenschau zeigte, weichen die aus den Abhängigkeiten resultierenden Umrechnungskoeffizienten in ihrer Höhe nur geringfügig ab.

Für die störenden Einflüsse hat der WEA anzuwendende Abschläge gegliedert nach der Stadtlage (Innenstadt bzw. Außenbezirke) in Abhängigkeit der durchschnittlichen dB(A) gemäß Umweltatlas Berlin unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung erarbeitet.

Der Gutachterausschuss Berlin hat in einigen Tabellen (Wohnungsarten) sowohl Vergleichsfaktoren für vermietete als auch für unvermietete/bezugsfreie Wohnungen angegeben. Zur einheitlichen Herangehensweise hat der WEA insgesamt auf die Verfügbarkeit »unvermietet« abgestellt.

Der Wertanteil für Pkw-Stellplätze wurde je nach Baualtersklasse definiert. Bei Altbauten bis 1949 ist es üblich, dass auf Grund der Bauweise und der Epoche regelmäßig keine Stellplätze vorhanden sind. Bei Neubauten 1950–1979 sind vermehrt offene Stellplätze als Sondernutzungsrechte vorhanden. Bei Baujahren ab 1980 sind häufig Tiefgaragenstellplätze vorhanden.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände (Mod./Inst. am Gemeinschaftseigentum durch Sonderumlage finanziert, Modernisierung/Instandsetzung am Sondereigentum etc.) sind in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen.

Anzahl der Einheiten	WEA	Anzahl der Einheiten	WEA
5	1,10	10	1,04
15	1,03	20	1,02
25	1,00	30	0,99
35	0,99	40	0,98
45	0,98	50	0,96
55	0,96	60	0,96
65	0,96	70	0,94
75	0,94	80	0,94
85	0,94	90	0,94
95	0,94	100	0,92

Abbildung 2

Größe im m ²	WEA	Größe im m ²	WEA
30	0,91	40	0,95
50	0,96	60	0,97
70	0,98	80	0,99
90	1,00	100	1,02
110	1,03	120	1,05
130	1,05	140	1,06
150	1,06	160	1,04
170	1,03	180	1,03
190	1,02	200	1,02

Abbildung 3

Lage im Gebäude	WEA
Gartenhaus, einfach	0,90
Seitenflügel	0,90
Vorderhaus	1,00

Abbildung 4

Ausstattung	WEA
einfach	0,85
einfach/mittel	0,90
mittel	1,00
mittel/gehoben	1,05
gehoben	1,10
gehoben/stark gehoben	1,12
stark gehoben	1,15
stark gehoben/Luxus	1,20
Luxus	1,30

Abbildung 5

Immissionen	WEA
< 55 dB (A)	1,00
> 55 – 60 dB (A)	0,97 – 1,00
> 60 – 65 dB (A)	0,95 – 0,97
> 65 – 70 dB (A)	0,92 – 0,96
> 70 – 75 dB (A)	0,88 – 0,92
> 75 – 80 dB (A)	0,85 – 0,90
> 80 dB (A)	0,80 – 0,85

Abbildung 6

Himmelsrichtung	WEA	Himmelsrichtung	WEA
		Nord-Ost	0,97
Ost	0,99	Süd-Ost	1,00
Süd	1,03	Süd-West	1,05
West	1,02	Nord-West	0,99
Nord	0,97		

Abbildung 7

3.4 Berücksichtigung wertbeeinflussender Determinanten im WEA-Bewertungssystem

Wertbildende Determinanten	WEA-Bewertungssystem für Eigentumswohnungen
Verfügbarkeit	Ausgangsbasis: Bezugsfrei Bei vermieteten Objekten wurden die Verhältnismäßigkeiten des Gutachterausschusses, dort wo Daten für bezugsfreie als auch für vermietete Objekte zur Verfügung standen, herangezogen. Ein genereller Abschlag für vermietete Wohnungen konnte nicht ausgemacht werden. Im Gegenteil, bei manchen Wohnungsarten waren Zuschläge zu beobachten. Im Wesentlichen hängt der Zu-/Abschlag von der Art der Wohnung ab. Bei Wohnungen in Stadtvillen, die überwiegend zum Selbstnutzen gekauft werden, ist der Abschlag höher als bei großen Gebäudekomplexen mit kleinen Wohnungen.
Bauzustand	Normal evtl. erforderliche Arbeiten sind durch das Rücklagenkonto gedeckt.
Miteigentumsanteil	Sachrichtige Aufteilung wird unterstellt
Lage, Art	Bereits durch Auswahl des Vergleichsfaktors berücksichtigt
Größe	Umrechnungskoeffizienten Die Durchschnittsgröße beträgt 90 m² . Die Wertigkeit der unterschiedlichen Wohnungsgrößen wurde vom WEA nach der Marktfähigkeit sortiert. Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner beträgt in Berlin gegenwärtig rd. 40 m ² . Am Markt lässt sich erkennen, dass Ein-/Zwei-Zimmer-Wohnungen sich einer immer geringeren Beliebtheit erfreuen. Hingegen werden Wohnungen > 100 m ² stark nachgefragt. Bei Wohnungsgrößen von > 120 m ² gibt es in vereinzelt Lagen sogar Angebotsknappheit. Die in der Literatur vorherrschende Auffassung, dass kleine Wohnungen im Gegensatz zu größeren Wohnungen einen relativ höheren Kaufpreis aufweisen, kann vom WEA nicht bestätigt werden. Da die Zimmeranzahl mit der Wohnfläche korreliert, gilt für die Zimmeranzahl die gleiche Relation.
Ausstattung	Umrechnungskoeffizienten Es hat sich gezeigt, dass für jede Baualtersgruppe ein Ausstattungsstandard zu definieren ist. Aus den unterschiedlichen Epochen und Bauweisen ergeben sich differenziertere Betrachtungen.
Beschaffenheit (sonst. Merkmale) – Geschosslage – Lage im Gebäude – Grundrissituation – Anzahl/Einheiten – Aussicht – Himmelsrichtung – störende Einflüsse	Umrechnungskoeffizienten (siehe auch 3.3) Auch die Grundrisslösung hängt entscheidend von der Baujahresgruppe ab. Während bei Altbauten bis 1949 ein Durchgangszimmer vom Markt akzeptiert wird, ist dies bei Neubauten negativ zu werten. Der WEA empfiehlt, die Grundrisslösung in einer wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung zu berücksichtigen. Wohnwertabhängige Wohnflächenberechnungen werden in dem Rechtsentscheid des BayOLG vom 20. 7. 1983 gefordert.* Danach ist für Mietwertermittlungen hinsichtlich der Anrechnung von Wohnflächen den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung zu tragen. Bezüglich der störenden Einflüsse hat der WEA für Immissionen Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit der dB (A) entwickelt. Ausschlaggebend ist die Lage in der Stadt. Im Innenstadtbereich ist eine höhere Immissionsbelastung (bis 60 dB [A]) hinzunehmen als in den Außenbezirken (bis 55 dB [A]). Die Höhe der Immissionsbelastung kann dem Umweltatlas von Berlin entnommen werden. Die Anzahl der Einheiten wurde mit durchschnittlich 25 vom WEA definiert. Bei Baujahren ab 1990 ist zu überprüfen, ob dieser Ansatz prinzipiell gilt. Diese Baujahre zeichnen sich i. d. R. durch kleinere Einheiten aus. Folglich müsste eine Anpassung des Durchschnittswertes erfolgen. Auf Grund des geringen Einflusses auf den Vergleichswert wurde dieser Umstand vernachlässigt.
Pkw-Stellplatz	Pauschaler Wertansatz Beim Preisanteil für die jeweilige Stellplatzart wurde zwischen den Baualtersgruppen differenziert. Der Gebäudefaktor für Altbauwohnungen bis 1949 enthält i. d. R. keinen Stellplatzanteil. Bei Neubauten bis 1979 beinhaltet er i. d. R. einen offenen Stellplatz. Für Baujahre ab 1980 sind i. d. R. Tiefgaragenstellplätze im Vergleichsfaktor enthalten. Der Wertzuschlag hat nach sachverständiger Einschätzung zu erfolgen.
Weitere Anpassungen (Wasserlage, Wohnungstyp etc.)	Pauschale Zuschläge Die Zu-/Abschläge haben nach sachverständiger Einschätzung zu erfolgen. Gesicherte Erkenntnisse liegen bislang für diese Merkmale nicht vor.

* RE des Bayerischen Landgerichts vom 20. 7. 1983; ZMR 1984, 66.

Geschosslage	WEA	
	mit Aufzug	ohne Aufzug
UG	0,93	0,93
Hochparterre	0,98	0,98
EG	0,97	0,97
1. OG	1,00	1,00
2. OG	1,02	1,00

Geschosslage	WEA	
	mit Aufzug	ohne Aufzug
3. OG	1,04	0,98
4. OG	1,05	0,95
5. OG	1,05	0,92
6. OG	1,05	0,92
DG/Endetage	1,10	0,92

Abbildung 8

4 Beispielberechnung: WEA-Bewertungssystem für Eigentumswohnungen

Zur Veranschaulichung des WEA-Bewertungssystems kann folgende Beispielbewertung dienen:

Ausgangsdaten:	
Stichtag:	1. 10. 2006
Verfügbarkeit:	bezugsfrei
Baujahr:	1985
Lage:	Berlin-Steglitz
Geschoss:	2. OG mit Aufzug
Wohnfläche:	100 m ²
Ausstattung:	gehoben
Anzahl der Einheiten:	8
Ausrichtung des Balkons:	Westen
Kfz:	offener Stellplatz vorhanden
Immissionen:	keine; Anliegerstraße
Sonstige wertbeeinflussende Umstände (swU)-Sondereigentum:	Fußbodenbelag zu erneuern = € 5 000
swU-Gemeinschaftseigentum:	Treppenhaus wird malermäßig instand gesetzt. Diese Maßnahme wird über die Instandhaltungsrücklage finanziert.

Vergleichsberechnung anhand eines Vergleichsfaktors gemäß § 12 WertV

Wertermittlungsstichtag:	1. 10. 2006
Baujahr:	1985
PLZ und Ort:	12169 Berlin
Straße:	Musterstraße
1. Definition der Standardwohnung, für die der durchschnittliche Vergleichsfaktor gilt	
Teilmarkt:	Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1980 – 1989, die in der Rechtsform des Wohneigentums bereits erstellt wurden
Wohnlage:	mittel
Verfügbarkeit:	bezugsfrei
Immissionen:	ortsüblich
Stichtag:	2005
Geschoss:	Vorderhaus; 1. OG bis 2. OG ohne Aufzug
Einheiten:	25
Bauzustand:	normal (Instandhaltungsrücklage wird gebildet bzw. ist vorhanden)
Größe:	90 m ²
Grundriss:	baujahrstypisch
Stellplatz:	i. d. R. Tiefgarage
Beschreibung:	s. Ausgangsdaten
Tabellierter Vergleichswert nach Art und Lage der ETW	1 530 €/m²

2. Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung (Stichtag) und die Verfügbarkeit		
Merkmal	Bewertungswohnung	Umrechnungskoeffizient
Stichtag:	1. 10. 2006	× 0,94
Verfügbarkeit:	bezugsfrei	× 1,00
An die Verfügbarkeit u. konjunkturelle Entwicklung angepasster Vergleichswert		1 438 €/m²

3. Anpassung der Hauptmerkmale der Standardwohnung an die Bewertungswohnung		
Merkmal	Bewertungswohnung	Umrechnungskoeffizient
Größe:	100 m ²	× 1,02
Ausstattung:	gehoben	× 1,10
An die Hauptmerkmale angepasster Vergleichswert		1 613 €/m²

4. Anpassung sonstiger Merkmale		
Merkmal	Bewertungswohnung	Umrechnungskoeffizient
Geschosslage:	2. OG	× 1,02
Anzahl der Einheiten:	8	× 1,06
Lage im Gebäude:	Vorderhaus	× 1,00
Himmelsrichtung:	West	× 1,02
Immissionen, störende Einflüsse:	< 55 dB (A)	× 1,00
Grundrissituation:	zweckmäßig	× 1,00
An die sonstigen Merkmale angepasster Vergleichswert		1 779 €/m²

5. Sonstige Anpassungen		
Pauschaler Wertansatz:	keine	× 1,00
vorl. Vergleichswert		1 779 €/m²

6. Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände		
swU/Gemeinschaftseigentum:		= 0 €
swU/Sondereigentum:	Fußbodenbelag zu erneuern	= - 5 000 €

7. Vergleichswert		
vorl. Vergleichswert:	100 m ² × 1 779 €/m ²	= 177 900 €
vorl. Vergleichswert:	170 189 - 5 000 €	= 172 900 €
Parkplatz:	Stellplatz	= 0 €
Vergleichswert der Eigentumswohnung nach § 12 WertV rd. 175 000 €		

5 Zielbaumverfahren

In Berlin wurde und wird der Verkehrswert/Marktwert für Eigentumswohnungen durch Sachverständige häufig mittels der Anwendung der sog. Wohnwertmethode nach Springer¹ als Ausformung des indirekten Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Der Vorteil dieses Verfahrens besteht darin, dass es mit den Werkzeugen des Zielbaums und der Nutzwerteranalyse Vorgehensweisen anbietet, die in der Sachverständigenpraxis verbreitet gebräuchlich sind. Zudem ist es über Jahre hinweg

eingeführt und bei Anwendern und Verbrauchern (wie z. B. Gerichten) bekannt.

Gleichwohl muss das Springersche Verfahren vor allem wegen seines Ausgangswertes – der jeweilige Höchstwert der vom Gutachterausschuss ermittelten Preisspanne wird mit einem Wohnwert = 100 % belegt –, aber auch wegen der zumindest teilweise Fragen aufwerfenden Zielbaumgewichtung als problembehaftet angesehen werden. Das Argument, dass der Ausgangswert der sog. Wohnwertmethode immer der Oberwert der Kaufpreisspanne sein muss, widerspricht zumindest der üblichen Vorgehensweise bei der Anwendung der Vergleichswertmethode.

Geht man dagegen mit einem mittelwertbasierten Vergleichswertverfahren an die Bewertung heran, folgt man der Logik dieses Verfahrens, die u. E. darin besteht, dass bei einer großen Vergleichswertanzahl die Durchschnittskaufpreise in der Tendenz die mittlere und als üblich zu erwartende Vergleichsobjektqualität repräsentieren. Hierzu müssen jedoch Anstrengungen unternommen werden, aus der Marktkenntnis heraus eben diese Qualität zu definieren, damit das jeweilige Wertermittlungsobjekt der durchschnittlichen Vergleichsobjektqualität relational gegenübergestellt werden kann.

Des Weiteren – gemessen am Haupteinwand sicher nachrangig – ist zu vermerken, dass die in der sog. Wohnwertmethode vorgenommenen Teilzielquantifizierungen erstaunlicherweise z. T. weit von den aus der einschlägigen Literatur bekannten Abhängigkeiten abweichen, die in den Umrechnungskoeffizienten zu Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit ihren Ausdruck finden. Erklärungen hierfür wurden bisher nicht gegeben.

Silvio Kühne hat im Rahmen seiner Diplomarbeit vom Oktober 2005 eine marktgerechte Multifaktorenanalyse (Zielbaumverfahren) zur Bewertung von Eigentumswohnungen entwickelt. Als Datenbasis dienen die Veröffentlichungen des

Gutachterausschusses Berlin im Grundstücksmarktbericht. Der Verfasser orientiert sich, wie das WEA-Bewertungssystem für Eigentumswohnungen auch, am Spannenmittelwert. Die Untersuchung hat gezeigt, dass eine Anhäufung der Kauffälle im Bereich des Mittelwertes vorlag. Der Spannenmittelwert stellt somit auf den statistisch relativ sicheren Bereich ab. Bei den Wertbereichextremen (unterer bzw. oberer Spannenwert) nimmt die Anzahl der Kauffälle ab. Die Spannenunter- bzw. Spannenoberwerte basieren daher auf einer relativ geringen Datenzahl und bewegen sich in statistisch unsicheren Bereichen. Außerdem wird der untere bzw. obere Spannenwert nicht in allen Grundstücksmarktberichten ausgewiesen, was die Anwendbarkeit des Bewertungsmodells erschweren würde. Um die im Allgemeinen bei der Zielbaummethode bei der Gewichtung/Benotung auftretenden Nachteile zu kompensieren, wurden die sonst bei der Zielbaummethodik vorhandenen Gewichtungsebenen auf die Benotungsebene reduziert. Eine Änderung der Gewichtung der einzelnen Bewertungskriterien durch den anwendenden Sachverständigen ist erschwert möglich, da diese nicht explizit offen gelegt werden. Dadurch werden subjektive Einflüsse weitestgehend vermieden und einem Hauptargument gegen das Zielbaumverfahren, nämlich die Manipulierbarkeit, entgegengewirkt.

Das Zielbaumverfahren wird im zweiten Teil dieser Abhandlung ausführlich dargestellt.

*Dipl.-Ing (FH) Andreas Habath,
Dipl.-Ing. (FH) Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Silvio Kühne,
Maxstr. 3a, 13347 Berlin
Dr. Manfred Otto Stelzer, Johne-Park 75, A 15806 Zossen*

1 Erstmalige Veröffentlichung in GuG 1995, 39.