

Leitfaden

zur schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung

Vorbemerkung

Der Flughafen Berlin-Schönefeld wird zum Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg ausgebaut. Es wird für Immobilien im sog. Tagschutzgebiet des Flughafens deren Verkehrswert benötigt zur betragsmäßigen Prüfung des gemäß der Auflage des Planfeststellungsbeschlusses vom 13.08.2004 in der Fassung seiner Änderungen und Ergänzungen Abschnitt 5.1.7, Nr. 2) bestehenden Aufwendungserstattungsanspruchs für baulich-technische Schallschutzmaßnahmen bzw. zur Bestimmung des Entschädigungsanspruchs in Höhe von 30 % des Verkehrswerts von „Grundstück und Gebäuden mit zu schützenden Räumen“, sofern die Kosten für Schallschutzmaßnahmen diesen Betrag überschreiten.

Vorrangiges Ziel dieses Leitfadens ist eine organisatorisch, bewertungsmethodisch und inhaltlich einheitliche Vorgehensweise bei der Erstellung und der Qualitätssicherung der Verkehrswertermittlungen nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen, auf möglichst einheitlicher Datenbasis und bei gleichzeitig angemessener Berücksichtigung des Einzelfalls.

Der Leitfaden wurde in der vorliegenden Fassung im Hinblick auf die am häufigsten vorkommenden Objektarten erstellt. Dies sind im Wesentlichen die Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Der Leitfaden trifft insbesondere auch Aussagen zur sachgemäßen Bestimmung des Gegenstands der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung, wonach z. B. nur Gebäude mit zu schützenden Räumen berücksichtigt werden können.

Zudem enthält der Leitfaden Marktdaten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die aus den Kaufpreissammlungen der 3 Gutachterausschüsse im Bereich des Tagschutzgebiets vorbereitend abgeleitet und mit diesen abgestimmt wurden.

*In der aktuellen **Fassung 5.0** wurde der **Teil B** des Leitfadens aufgrund neu abgeleiteter Marktdaten erneut ergänzt (vgl. Pkt. 4.7.4).*

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Allgemeine Beschreibung der Aufgabenstellung, Hintergrundinformationen und grundsätzliche Maßgaben	5
1	Allgemeine Leistungsbeschreibung	5
2	Ergänzende Hintergrundinformationen zum Bewertungsanlass	5
2.1	Allgemeines, Grundlagen	5
2.2	Anspruch auf Entschädigung nach Teil A II 5.1.7 Nr. 2) des PFB	6
2.3	Umsetzungskordinierung	7
3	Grundsätzliche Maßgaben	8
3.1	Vorbemerkung	8
3.2	Wertbegriff „Verkehrswert“	8
3.2.1	Definition	8
3.2.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	8
3.3	Gegenstand der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung	9
3.3.1	Hinweise zu den grundsätzlichen Inhalten des Bewertungsgegenstands	9
3.3.2	Anwendung des im PFB verwendeten Begriffs „Grundstück“	12
3.3.3	Anwendung des im PFB verwendeten Begriffs „Gebäudes“	13
3.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	14
3.5	Sonderfall mehrere Gebäude und Anträge auf einem ungeteilten Grundstück	14
3.6	Berücksichtigung von nach dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag eingetretenen Zustandsveränderungen	14
3.7	Umfang der Wertermittlung, Art der Übergabe	15
3.7.1	Vorbemerkung und Art der Übergabe	15
3.7.2	Gliederung und allgemeine Inhalte der Verkehrswertermittlungen	16
Teil B	Bewertungsfachliche Empfehlungen	18
4	Durchführung der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung	18
4.1	Präambel	18
4.2	Bewertungsgegenstand und maßgebliche Stichtage	19
4.3	Grundlagen der Wertermittlung (behördliche Auskünfte etc.)	19
4.4	Bestandsaufnahme vor Ort, Protokolle	19
4.5	Flächenermittlung	20
4.6	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	21
4.7	Sachwertverfahren	22
4.7.1	Verfahrensablauf allgemein	22
4.7.2	Darstellung der Verfahrensberechnungen in der Wertermittlung	23
4.7.3	Sachwertfaktoren und Sachwertmodell für die Verkehrswertermittlung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken im Tagschutzgebiet des BER-Schallschutzprogramms Modell NHK 2000 - Stichtag bis 31.12.2013)	25
4.7.3.1	Vorbemerkung	25
4.7.3.2	Definition und Bedeutung von Sachwertfaktoren	25
4.7.3.3	Datengrundlage und Auswertungszeitraum (NHK 2000)	26
4.7.3.3.1	Kaufpreise, Datenergänzung und -bereinigung	26
4.7.3.3.2	Grundstücksmarktberichte	28
4.7.3.4	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke – Modell NHK 2000 (Gesamtergebnisse)	28
4.7.3.5	Angewendetes Sachwertmodell - NHK 2000	29
4.7.3.5.1	Übersicht	29
4.7.3.5.2	Normalherstellungskosten (NHK 2000) mit Tabellen zur Bestimmung des Ausstattungsstandards (AS) sowie Baunebenkosten (BNK) für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücks (EZFH)	31
4.7.3.5.3	Gesamt- und Restnutzungsdauer, fiktives Baujahr	38
4.7.3.5.4	Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten	42

4.7.3.6	Ergebnisse der Analysen – Bereich Teltow-Fläming (bis 2013)	44
4.7.3.6.1	Sachwertfaktoren	44
4.7.3.6.2	Vergleich mit den vom Gutachterausschuss TF angegebenen Sachwertfaktoren	47
4.7.3.7	Ergebnisse der Analysen – Bereich Dahme-Spreewald	49
4.7.3.7.1	Sachwertfaktoren	49
4.7.3.7.2	Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren	55
4.7.3.8	Ergebnisse der Analysen – Bereich Berlin	56
4.7.3.8.1	Sachwertfaktoren	56
4.7.3.8.2	Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren	61
4.7.4	Sachwertfaktoren und Sachwertmodell für die Verkehrswertermittlung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken im Tagschutzgebiet des BER-Schallschutzprogramms (Modell NHK 2010 - Stichtag ab 01.01.2014)	62
4.7.4.1	Vorbemerkung	62
4.7.4.2	Definition und Bedeutung von Sachwertfaktoren	62
4.7.4.3	Datengrundlage und Auswertungszeitraum (NHK 2010)	62
4.7.4.3.1	Kaufpreise, Datenergänzung und -bereinigung, Datenauswertung	62
4.7.4.3.2	Grundstücksmarktberichte	66
4.7.4.4	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke Modell NHK 2010 (Gesamtergebnisse)	67
4.7.4.5	Angewendetes Sachwertmodell Modell - NHK 2010	81
4.7.4.5.1	Übersicht	81
4.7.4.5.2	Normalherstellungskosten (NHK 2010) mit Tabellen zur Bestimmung des Ausstattungsstandards (AS) für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (EZFH)	82
4.7.4.5.3	Gesamt- und Restnutzungsdauer, fiktives Baujahr	90
4.7.4.5.4	Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten	92
4.7.4.6	Ergebnisse der Analysen – Bereich Teltow-Fläming	94
4.7.4.6.1	Sachwertfaktoren 2014 - 2016 (Teltow-Fläming)	94
4.7.4.6.2	Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren 2014 - 2016	98
4.7.4.6.3	Sachwertfaktoren 2017 - 2018 (Teltow-Fläming)	103
4.7.4.6.4	Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren 2017 - 2018	107
4.7.4.6.5	Sachwertfaktoren 2019 - 2021 (Teltow-Fläming)	109
4.7.4.6.6	Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren 2019 - 2021	113
4.7.4.7	Ergebnisse der Analysen – Bereich Dahme-Spreewald	116
4.7.4.7.1	Sachwertfaktoren 2014 - 2016 (Dahme-Spreewald)	116
4.7.4.7.2	Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren 2014 - 2016	120
4.7.4.7.3	Sachwertfaktoren 2017 - 2018 (Dahme-Spreewald)	122
4.7.4.7.4	Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren 2017 - 2018	127
4.7.4.7.5	Sachwertfaktoren 2019 - 2021 (Dahme-Spreewald)	129
4.7.4.7.6	Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren 2019 - 2021	133
4.7.4.8	Ergebnisse der Analysen – Bereich Berlin	135
4.7.4.8.1	Sachwertfaktoren 2014 - 2016 (Berlin)	135
4.7.4.8.2	Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren 2014 - 2016	139
4.7.4.8.3	Sachwertfaktoren 2017 - 2018 (Berlin)	139
4.7.4.8.4	Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren 2017 - 2018	144
4.7.4.8.5	Sachwertfaktoren 2019 - 2021 (Berlin)	144
4.7.4.8.6	Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren 2019 - 2021	148
4.8	Ertragswertverfahren	149
4.9	Vergleichswertverfahren	149

Teil A

Allgemeine Beschreibung der Aufgabenstellung, Hintergrundinformationen und grundsätzliche Maßgaben

1 Allgemeine Leistungsbeschreibung

Es ist der „Verkehrswert von Grundstück und Gebäuden mit zu schützenden Räumen“ nach Teil A II 5.1.7 des Planfeststellungsbeschlusses für Objekte im sogenannten Tag-schutzgebiet des Flughafens Berlin Brandenburg unter Beachtung des vorliegenden Leitfadens zu ermitteln. Hierbei handelt es sich um einen spezifischen Bewertungsauftrag, der in Teil A dieses Leitfadens detailliert erläutert wird und bei der Durchführung der Wertermittlung zu beachten ist.

2 Ergänzende Hintergrundinformationen zum Bewertungsanlass

2.1 Allgemeines, Grundlagen

Der Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ vom 13. August 2004 i.d.F. seiner Änderungen und Ergänzungen¹⁾ (nachfolgend auch „PFB“) hat in Teil A II 5.1, des Planergänzungsbeschlusses „Lärmschutzkonzept BBI“ vom 20. Oktober 2009 sowie der Prozessklärung des MIL vom 21. September 2011 umfangreiche Auflagen zur Vermeidung und Minderung des Fluglärms und deren Umsetzung, insbesondere zum passiven Schallschutz verfügt.

Dabei ist nach der Auflage in Abschnitt A II 5.1.7 Nr. 2 in Verbindung mit A II 5.1.2 Nr. 1 Sätze 3 und 4 des Planfeststellungsbeschlusses zu beachten, dass ein Anspruch auf Schallschutz wie auch auf Entschädigung nur besteht, wenn und soweit das Grundstück am 15.05.2000 mit Gebäuden mit zu schützenden Räumen bebaut oder bebaubar war.

Die Flughafen Berlin Brandenburg GmbH (nachfolgend auch „FBB“) erstattet den Anspruchsberechtigten auf dieser Grundlage die Aufwendungen für die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen. Nach Teil A II 5.1.7 Nr. 2) des Planfeststellungsbeschlusses begrenzt und wandelt sich der Anspruch der Berechtigten auf Erstattung ihrer Aufwendungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen in einen Entschädigungsanspruch in Höhe von 30 % des Verkehrswertes von Grundstück und Gebäuden mit zu schützenden Räumen, wenn die Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen diesen Entschädigungsbetrag überschreiten.

1) Auf den Zusatz wird nachfolgend verzichtet, da die hier maßgeblichen Regelungen des Planfeststellungsbeschlusses (PFB) seit 2004 unverändert gelten.

Nach den Urteilen des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 25. April 2013 (AZ: OVG 11 A 7.13, 14.13, 15.13 und 19.13) haben die Schallschutzmaßnahmen zur Tagzeit sicherzustellen, dass im Rauminnen in den sechs verkehrsreichsten Monaten kein Maximalpegel von 55 dB(A) auftritt, d.h. weniger als $0,005 \times 55 \text{ dB(A)}$ am Durchschnittstag. Nach dieser Maßgabe ist die Begrenzung des Kostenerstattungsbetrages auf 30 % des Verkehrswertes von „Grundstück und Gebäuden mit zu schützenden Räumen“ und damit die Wandlung von einem Erstattungs- in einen Entschädigungsanspruch bei einer erheblichen Zahl von Fällen zu erwarten bzw. zu prüfen.

Die Flughafen Berlin Brandenburg GmbH beauftragt zum Vollzug der Schallschutzaufgaben in der Regel zunächst Ingenieurbüros mit der Ermittlung der Maßnahmen für den technischen Schallschutz. Sie entscheidet dann, in welchen Fällen eine Verkehrswertermittlung beauftragt wird. Der Leitfaden für die Erstellung von Verkehrswertermittlungen im Rahmen des Schallschutzprogramms der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH beschränkt sich auf Maßgaben für eine insbesondere methodisch einheitliche Durchführung der Verkehrswertermittlungen für Grundstücke und Gebäude mit zu schützenden Räumen im Tagschutzgebiet (Vollzug der Auflage Abschnitt A II 5.1.7 Nr. 2) des Planfeststellungsbeschlusses vom 13. August 2004). Er enthält demzufolge keine Maßgaben zur Kostenermittlung und Umsetzung von technischen Schallschutzmaßnahmen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt somit zu dem Zweck,

- a) zu überprüfen, ob die geltend gemachten bzw. ermittelten Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen die 30 %-Grenze nach Teil A II 5.1.7 des Planfeststellungsbeschlusses erreichen bzw.
- b) die Höhe der nach Teil A II 5.1.7 des Planfeststellungsbeschlusses von der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH zu leistenden Entschädigung festzustellen.

2.2 Anspruch auf Entschädigung nach Teil A II 5.1.7 Nr. 2) des PFB

Grundlage der Ermittlung des Verkehrswertes ist folgende in Teil A II 5.1.7 des Planfeststellungsbeschlusses vom 13. August 2004 getroffene Regelung:

„Soweit die Kosten für Schallschutzeinrichtungen im Sinne der Auflagen 5.1.2 und 5.1.3 30 % des Verkehrswertes von Grundstück und Gebäuden mit zu schützenden Räumen überschreiten und damit außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen, hat der Betroffene gegenüber den Trägern des Vorhabens einen Anspruch auf Entschädigung von 30 % des o.g. Verkehrswertes.“

Hieraus ergibt sich, dass (ausschließlich) Gegenstand der Wertermittlung und Grundlage des Entschädigungsanspruches Teil A II 5.1.7 die Feststellung des „Verkehrswertes von Grundstück und Gebäuden mit zu schützenden Räumen“ ist (vgl. hierzu auch Abschnitt 3.3 dieses Leitfadens).

Maßgeblicher Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag für die Erstellung der Verkehrswertermittlungen ist der Tag der erstmaligen Geltendmachung des Anspruches auf Schallschutzmaßnahmen (vgl. hierzu auch Abschnitt 0 dieses Leitfadens).

Anspruchsberechtigt für eine Entschädigung ist nach Teil A II 5.1.7 der Eigentümer des Grundstückes und der Gebäude mit zu schützenden Räumen. Darüber hinaus gilt Folgendes: „Hat jemand an Gebäuden im Sinne der Auflagen 5.1.2 bis 5.1.6 ein Erbbaurecht, so tritt dieser an die Stelle des Grundstückseigentümers. Wohnungseigentümer haben für ihr Sondereigentum Ansprüche aus den Auflagen 5.1.2 bis 5.1.6. Für das gemeinschaftliche Eigentum werden die Ansprüche durch die Wohnungseigentümergeinschaft geltend gemacht. Bei Auseinanderfallen von Gebäude- und Grundstückseigentum tritt der Gebäudeeigentümer an die Stelle des Grundeigentümers.“

Bezüglich der Identifizierung der Bewertungsobjekte für die Durchführung der Verkehrswertermittlungen vgl. Abschnitt 3.3.

2.3 Umsetzungs koordinierung

Die Umsetzungs koordinierung seitens der FBB obliegt, soweit nichts anderes vereinbart wird:

Flughafen Berlin Brandenburg GmbH
Abteilung Schallschutz
12521 Berlin

T: +49 30 6091-73500

F: +49 30 6091-73499

www.berlin-airport.de

schallschutz_kontakt@berlin-airport.de

3 Grundsätzliche Maßgaben

3.1 Vorbemerkung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von „Grundstück und Gebäuden mit zu schützenden Räumen“ nach Teil A II 5.1.7 Nr. 2 des Planfeststellungsbeschlusses vom 13. August 2004 werden in diesem Abschnitt die nachfolgenden Hinweise gegeben.

3.2 Wertbegriff „Verkehrswert“

3.2.1 Definition

Als Wertbegriff nennt die Auflage des PFB eindeutig den „Verkehrswert“. Der „Verkehrswert (Marktwert)“ ist in § 194 BauGB legal wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung muss grundsätzlich auf diese amtliche Legaldefinition des Verkehrswerts (Marktwerts) abstellen.

3.2.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Nach der **Verkehrswertdefinition** in **§ 194 BauGB** müssen zumindest Feststellungen zu den *„rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung“* getroffen werden. Die Wertermittlung muss auf die üblichen Preisbildungsmechanismen des Grundstücksmarkts *„im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“* abstellen. Preise, die durch *„ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“* zustande gekommen sind, dürfen in die Wertermittlung nicht einfließen.

Weitere Anforderungen ergeben sich aus der Immobilien-Wertermittlungsverordnung (**ImmoWertV und ImmoWertV 21**), die u. a. Ausführungen zu den grundsätzlich wertrelevanten und deshalb regelmäßig zu erhebenden Grundstücksmerkmalen enthält und insbesondere die Auswahl und den methodischen Ablauf der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren regelt. Die ImmoWertV ist auch bei Wertermittlungen zu Stichtagen vor ihrem Inkrafttreten anzuwenden.

Die Mehrzahl der mit *„zu schützenden Räumen“* i.S.d. PFB bebauten Grundstücke sind mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut, die als üblicherweise eigengenutzte Immobilien vorrangig im Sachwertverfahren zu bewerten sind. Ergänzende Hinweise zu den v.g. Vorschriften enthält für die Ermittlung des Sachwerts neben den §§ 21 bis 23 ImmoWertV, nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 21 die Sachwertrichtlinie (**SW-RL**).

Die SW-RL zeigt den Verfahrensablauf des Sachwertverfahrens auf und weist grundlegend darauf hin, dass bei der Anwendung des Verfahrens der **Grundsatz der Modellkonformität** zu beachten ist.

Hinweis: Zur Sicherstellung der ständigen Fortschreibung und des Vergleichs der Marktdaten sowie der Einheitlichkeit der Bewertung wird weiterhin auf die Regelungen der ImmoWertV i. V. m. der SW-RL abgestellt. Es erfolgte hier daher keine erneute Modellanpassung aufgrund der Vorgaben der ImmoWertV 21.

Bei dieser zentralen Forderung der SW-RL handelt es sich um eine Anpassung der Rechtsgrundlagen an die zwischenzeitlich allgemein anerkannte Bewertungstheorie (-lehre). Hiermit wird eindeutig klargestellt, dass der sachverständige Ermessensspielraum bei der Bestimmung der wesentlichen Wertansätze durch das Bewertungsmodell beschränkt wird, in dem die gemäß § 14 ImmoWertV bzw. § 21 ImmoWertV 21 angewandten Marktanpassungsfaktoren (insbesondere Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze) abgeleitet wurden (vgl. hierzu die für das Tagschutzgebiet abgeleiteten Marktdaten und die bei deren Ableitung zugrunde gelegten Bewertungsdaten in Teil B dieses Leitfadens).

Zudem wird in der SW-RL explizit darauf hingewiesen, dass das Sachwertverfahren nicht auf abbruchreife und funktionslose bauliche Anlagen anzuwenden ist. Es sind somit auch im Sachwertverfahren keine Rekonstruktionskosten zu ermitteln, sondern es sind Gebäudewerte ausgehend von in vergleichbarer Weise wirtschaftlich nutzbaren Gebäuden und Bauweisen in Ansatz zu bringen. Es sind bereits in den Wertansätzen nicht vergangenheitsorientiert Kosten, sondern zukunftsorientiert Werte zu ermitteln. Ggf. in Ansatz gebrachte besondere Zu- und Abschläge, sachverständig geschätzte Marktanpassungsfaktoren bei fehlenden bzw. unvollständigen örtlichen Daten und geschätzte Gesamtnutzungsdauern bei besonderen Marktsituationen müssen in einem Gutachten begründet werden. Die SW-RL fasst damit wesentliche Grundsätze für die Immobilienbewertung zusammen, die auch bereits vor ihrer amtlichen Veröffentlichung als allgemein anerkannte Bewertungsgrundsätze galten und somit in der Bewertungspraxis auch zuvor bereits anzuwenden waren.

Bei der Verkehrswertermittlung müssen die v. g. Rechtsgrundlagen und bewertungstheoretischen Grundsätze beachtet werden.

3.3 Gegenstand der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung

3.3.1 Hinweise zu den grundsätzlichen Inhalten des Bewertungsgegenstands

Der Erstattungsanspruch bzw. die Entschädigungsregelung im PFB, Abschnitt 5.1.7 unter Ziffer 2) bezieht sich in ihrem Wortlaut auf den Verkehrswert „von Grundstück und Gebäuden mit zu schützenden Räumen“.

Diese v. g. Definition des PFB zum Gegenstand der Wertermittlung ist anders als der darin verwendete Wertbegriff „Verkehrswert“ nicht eindeutig und bedarf deshalb der Auslegung.

Die FBB hat hierzu deshalb eine rechtliche und fachliche Klärung herbeigeführt, die mit den zuständigen Behörden abgestimmt und im Dialogforum gegenüber den Vertretern der Anwohner entsprechend kommuniziert wurde. Die Ergebnisse wurden erstmals in den Bewertungsleitfaden in der Fassung 2.0 eingearbeitet.

Der Planfeststellungsbeschluss definiert – wie sich aus der Auflage Nr. 5.1.7 Nr. 2 des PFB ergibt – einen Gegenstand der Verkehrswertermittlung, der vom eigentumsrechtlichen Grundstücksbegriff gemäß § 94 BGB abweichen kann.

Gegenstand der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung ist nur

- die **Grundstücksfläche** (Boden) einschließlich
- **Gebäuden mit zu schützenden Räumen**, nicht auch einschließlich sonstiger baulicher Anlagen.

Aus der Auflage des PFB ergibt sich somit ein **spezifischer Bewertungsauftrag**. Es wird deshalb die klarstellende Formulierung „**schallschutzbezogene Verkehrswertermittlung**“ verwendet, die auf Besonderheiten hinweist, die sich aus der Formulierung des PFB hinsichtlich der Definition des Gegenstands der Wertermittlung ergeben.

Mit der Verwendung des Begriffs „Grundstück“ ist hier nicht der eigentumsrechtliche Grundstücksbegriff im Sinne des § 94 BGB sondern lediglich der Grund und Boden erfasst. Gebäude mit zu schützenden Räumen werden deshalb separat genannt. Die Verwendung der Begriffe „Grundstück“ im Singular und „Gebäuden“ im Plural erklärt sich daraus, dass ein Grundstück auch mit mehreren Gebäuden mit zu schützenden Räumen bebaut sein kann.

Der in der Auflage des PFB vorgesehene Ausgleich in Geld ist das Surrogat des entfallenden baulich-technischen Schallschutzes und nicht eine Entschädigung für eine etwaige Wertminderung des bebauten Grundstücks.

Die getroffene grundsätzliche Auslegung der PFB hinsichtlich der Definition des Bewertungsgegenstands, der nicht zwingend identisch mit der eigentumsrechtlichen Situation ist, wird auch durch die in Abschnitt 2.2 dieses Leitfadens beschriebene Regelung des PFB bestätigt, dass bei Erbbaurechten als Anspruchsberechtigter der Erbbauberechtigte an die Stelle des Grundstückseigentümers tritt. Bewertungsgegenstand ist auch hier die Grundstücksfläche einschließlich Gebäuden mit zu schützenden Räumen, d.h. Nachteile aus dem Erbbaurecht werden nicht wertmindernd berücksichtigt.

Nicht Gegenstand der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung (d.h. in dieser nicht zu berücksichtigende Sachverhalte) sind:

- generell nicht mehr wirtschaftlich nutzbare (abbruchreife oder funktionslose) Gebäude, da diese keine Gebäude mit zu schützenden Räumen im Sinne des PFB sind;
- Gebäude ohne zu schützende Räume (z.B. Nebengebäude wie freistehende Garagen, Schuppen);

- Zubehör etc. außerhalb der zu schützenden Räume und solches, welches in Anlehnung an den Grundstücksbegriff im Grunderwerbssteuergesetz nicht üblicherweise zum Grundstück zählt, insbesondere Photovoltaikanlagen, die als sog. Auf-Dach-Anlagen installiert wurden und Strom zur Einspeisung in das Stromnetz erzeugen,
- die aus dem Wohngeld gebildeten Rücklagen bei Wohnungs- und Teileigentum,
- Maschinen und Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören;
- Werteinflüsse (in der Regel Wertminderungen) durch Rechte und Lasten in Abteilung II des Grundbuchs;
- Werteinflüsse durch Rechte an Grundstücken (insbesondere Erbbaurechte);
- Werteinflüsse aus mietvertraglichen Bindungen (Mehr- bzw. Mindermieten);
- Berücksichtigung von Sondererträgen (z.B. Mieten für Antennenstandorte, Werbetafeln);
- ausstehende Erschließungsbeiträge (nach BauGB) bzw. Ausbaubeiträge (nach KAG), d.h. Bewertung mit beitrags- und abgabenfreien Bodenrichtwerten.

Wie bereits ausgeführt wurde, beschränkt der PFB den Bewertungsgegenstand hinsichtlich der vorhandenen Gebäude, sonstigen baulichen Anlagen und Außenanlagen auf **„Gebäude mit zu schützenden Räumen“**. D.h., auch **Außenanlagen** können demnach nicht Gegenstand der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung sein. Es ist jedoch in der Bewertungspraxis bereits für das Sachwertverfahren nicht möglich, den Verkehrswertbegriff auf einen Bewertungsgegenstand „Bebaute Grundstücke ohne Außenanlagen“ zu beziehen. Unter Außenanlagen sind hier insbesondere die Hausanschlüsse für Wasser-, ggf. Gas-, Elektro- und Abwasserleitungen zu verstehen. Letztlich sind bebaute Grundstücke ohne Außenanlagen überhaupt nicht bestimmungsgemäß nutzbar und dementsprechend liegen für diese fiktive Situation keine Marktdaten vor. Darüber hinaus lässt sich der Wertanteil der Außenanlagen im Ertragswertverfahren (z.B. aus den Mieten) oder im Vergleichswertverfahren (z.B. aus den Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum) praktisch nicht herausrechnen.

Aufgrund dieser bewertungspraktischen Zwangspunkte wurde festgelegt, bei der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung den Bewertungsgegenstand einschließlich Außenanlagen zu definieren. Allerdings ist der Wertansatz der nach dem PFB nicht anrechenbaren Außenanlagen nach oben zu begrenzen. Als aus Erfahrungswerten abgeleitete Obergrenze des Wertanteils marktüblicher Außenanlagen werden 8 % des Gebäudezeitwerts angesehen (Maximalansatz).

Die beiden grundsätzlichen Positionen des Bewertungsgegenstands der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung werden für das anrechenbare „Grundstück“ im nachfolgenden Abschnitt 0 und für „Gebäude mit zu schützenden Räumen“ (insbesondere für Garagen) in Abschnitt 3.3.3 weiter konkretisiert.

3.3.2 Anwendung des im PFB verwendeten Begriffs „Grundstück“

Der im PFB verwendete Begriff „Grundstück“ wurde dort nicht näher definiert. Zudem sind die in der Praxis vorkommenden Grundstückssituationen und Eigentumsverhältnisse nicht abschließend vorhersehbar.

Der Begriff „Grundstück“ i. S. d. PFB ist für die Wertermittlung aus der Perspektive der Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 BauGB auszulegen. Der bei der Verkehrswertermittlung gebräuchliche Grundstücksbegriff muss nicht mit dem Grundstücksbegriff der §§ 94 f BGB übereinstimmen.

Für die Verkehrswertermittlung ist es erforderlich, die zum Bewertungsgegenstand gehörenden Grund- bzw. Flurstücke eindeutig zu identifizieren. Eine diesbezügliche inhaltliche Bestimmung für den Begriff „Grundstück“ wird in einem ersten Schritt anhand der Grundbuchordnung vorgenommen. Demnach handelt es sich bei einem Grundstück um einen räumlich abgegrenzten Teil (bzw. abgegrenzte Teile) der Erdoberfläche, der (die) auf einem besonderen Grundbuchblatt oder auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt unter einer besonderen Nummer im Verzeichnis der Grundstücke gebucht ist (kleinste Buchungseinheit im Grundbuch).

Zur Identifizierung des Grundstücks als Bewertungsgrundstück am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist somit **zunächst auf die Buchung im Grundbuch abzustellen**, d. h. auf die mit „Gebäuden mit zu schützenden Räumen“ im Sinne des PFB bebauten Flurstücke, die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer gemeinsamen lfd. Nr. gebucht sind.

Sofern weitere grundbuchliche Grundstücke des Anspruchsberechtigten unter Verkehrswertgesichtspunkten (im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) eine räumliche und wirtschaftliche Einheit mit dem Grundstück bilden, ist nach den Maßgaben dieses Leitfadens ggf. eine **Erweiterung** auch auf diese Grundbuchgrundstücke vorzunehmen.

Eine **Reduzierung** auf ggf. einzelne Flurstücke (bzw. auch auf Teilflächen eines übergroßen Flurstücks) eines Grundbuchgrundstücks ist dagegen geboten, wenn Flächen unter Verkehrswertgesichtspunkten offensichtlich nicht in einem räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang zu dem Flurstück stehen, auf dem sich das Gebäude mit zu schützenden Räumen befindet.

Im erwarteten Regelfall, dass für das jeweilige Gebäude mit zu schützenden Räumen ein orts- und marktüblich großes Grundstück vorliegt, ist die im Eigentum des Antragstellers stehende Grundstücksfläche nicht zu reduzieren.

Auch bei vergleichsweise großen Grundstücken (z.B. mit ortsüblich noch angemessenem Gartenlandanteil als Teil des Baulandes) führt die rechtliche Zulässigkeit einer Abtrennung und selbstständigen Bebauung allein nicht dazu, dass die Grundstücksfläche im Sinne des PFB zu reduzieren ist, sondern die selbstständige Verwertung derartiger Grundstücksteile muss darüber hinaus auch dem üblichen Marktverhalten entsprechen. Hinterland-/Gartenlandflächen, die nicht Teil des ortsüblichen Baugrundstücks sind (z. B. land- und forstwirtschaftliche Flächen), sind bewertungsfachlich abzutrennen und nicht

mit zu bewerten. Gleiches gilt für Grundstücksteile, die zwar nach dem Grundbuch zu einem Grundstück gehören, jedoch räumlich getrennt vom Anspruchsgrundstück liegen.

3.3.3 Anwendung des im PFB verwendeten Begriffs „Gebäudes“

Gemäß der Entschädigungsregelung mit der vom Bundesverwaltungsgericht nicht beanstandeten „Kappungsgrenze“ von Teil A II 5.1.7 Nr. 2 des PFB vom 13.08.2004 sind in der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung nur „Gebäude mit zu schützenden Räumen“ anzuhalten.

Mit dieser Präzisierung stellt die Planfeststellungsbehörde den Bezug des Schutzcharakters der Auflagen Teil A II 5.1.2 und Teil A II 5.1.3 (Schallschutz für die zu schützenden Räume) zu den unwirtschaftlichen Auswirkungen nach § 74 Abs. 2 Satz 3 VwVfG her. Dieser von § 74 Abs. 2 Satz 3 VwVfG vorgegebene Bezug zu den unwirtschaftlichen Aufwendungen für an sich gebotene Schallschutzmaßnahmen ist der Maßstab für die Festsetzung der Kappungsgrenze.

Als „Gebäude mit zu schützenden Räumen“ werden im PFB die Gebäude bezeichnet, für die grundsätzlich ein Anspruch auf Einbau von Schallschutzeinrichtungen besteht. Gemäß den Erläuterungen in Teil C - Pkt. 10.1.8.3.1 des PFB ist „Schallschutz vorzusehen für Wohnräume, Büroräume, Praxisräume und sonstige nicht nur vorübergehend betrieblich genutzte Räume. Zu den Wohnräumen zählen alle Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und die am 15.05.2000 in bereits errichteten Gebäuden liegen oder auf zu diesem Zeitpunkt bebaubaren Grundstücken in Gebäuden errichtet werden. Zu den Büroräumen, Praxisräumen und sonstigen nicht nur vorübergehend genutzten Räumen zählen insbesondere regelmäßig gewerblich genutzte Räume, sofern die diesbezügliche Tätigkeit überwiegend geistiger Art ist und der Geräuschpegel im Rauminnern nicht bereits durch vorhandene Lärmquellen gleich groß oder größer ist, als die von außen eindringenden Fluglärmimmissionen. Kein Anspruch auf Fluglärmschutz besteht daher in Fabrikationsräumen, lauten Werkstätten und in ähnlichen Räumlichkeiten.“

Davon ausgehend wurde insbesondere die Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung der für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke üblichen Garagengebäude thematisiert. In einem Gebäude mit zu schützenden Räumen integrierte Garagen sind Gegenstand der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung. Darüber hinaus sind auch seitlich unter demselben Dach wie das Gebäude mit zu schützenden Räumen errichtete Garagen, die mit diesem konstruktiv ein Gebäude bilden, Gegenstand der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung. Dies gilt selbst dann, wenn diese im seitlichen Grenzabstand stehen. Alle sonstigen Garagen (insbesondere freistehende Garagen und allgemein z.B. Fertiggaragen, die lediglich neben dem Gebäude mit zu schützenden Räumen stehen) sind wie sonstige Nebengebäude keine Gebäude mit zu schützenden Räumen und können deshalb nicht Gegenstand der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung sein.

3.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der maßgebliche Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag für die Erstellung der Verkehrswertermittlungen ist der Tag der Antragstellung auf baulichen Schallschutz.

Es sind somit Verkehrswertermittlungen zu verschiedenen, tlw. mehrere Jahre zurückliegenden Wertermittlungs- und Qualitätsstichtagen zu erstellen. Dies ist bei der Bestimmung der Wertansätze entsprechend zu beachten. Es wird davon ausgegangen, dass Anträge auf Schallschutz frühestens mit dem PFB vom 13.08.2004 gestellt werden konnten (frühester Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag).

Einen Anspruch auf geeignete Schallschutzvorrichtungen haben im Tagschutzgebiet die Eigentümer eines Grundstücks, das am 15.05.2000 bebaut oder bebaubar war (vgl. Abschnitt 2.1 dieses Leitfadens). Nur für Grundstücke, die diese Bedingung erfüllen, wird von der FBB eine schallschutzbezogene Verkehrswertermittlung angefordert. Eine diesbezügliche Überprüfung wird vom Sachverständigen nicht vorgenommen, jedoch sind ggf. festgestellte Unplausibilitäten der FBB unmittelbar anzuzeigen.

3.5 Sonderfall mehrere Gebäude und Anträge auf einem ungeteilten Grundstück

Es sind Fälle im Tagschutzgebiet vorhanden, in denen ungeteilte Flur- bzw. grundbuchliche Grundstücke mit mehreren Gebäuden mit zu schützenden Räumen bebaut sind, für die ggf. auch bislang nur für einzelne Gebäude und dabei zu unterschiedlichen Zeitpunkten ein Schallschutzantrag gestellt wurde.

Es wird festgelegt, dass in diesen Fällen den einzelnen Gebäuden für die schallschutzbezogene Verkehrswertermittlung eine angemessene anteilige Grundstücksfläche zugeordnet wird. Dabei wird fiktiv von einer Realteilung mit grafisch ermittelter Grundstücksgröße oder alternativ von einer Begründung von Wohnungs-/Teileigentum mit anteiligem Bodenwert am Gesamtgrundstück ausgegangen.

3.6 Berücksichtigung von nach dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag eingetretenen Zustandsveränderungen

Es wird darauf hingewiesen, dass für einen Teil der Bewertungsobjekte nach dem jeweiligen Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag im Rahmen des Schallschutzprogramms bereits technische Schallschutzmaßnahmen durchgeführt wurden (vorrangig handelt es sich um den Austausch von Fenstern).

Daneben wird es auch vorkommen, dass von den Eigentümern etc. nach dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag bauliche Veränderungen, Modernisierungen und sonstige Zustandsveränderungen herbeigeführt wurden.

Es ist deshalb darauf zu achten, die am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag vorhandene Ausstattung im Rahmen der Ortsbesichtigung (vgl. hierzu Abschnitt 4.4) zu erkunden, dies im Besichtigungsprotokoll in geeigneter Weise zu dokumentieren und in der

schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung **den am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag vorhandenen Zustand zugrunde** zu legen.

Im Allgemeinen wird es sich bei Zustandsveränderungen um Verbesserungen handeln. Somit liegt die Aufgabenstellung für den Sachverständigen in der Regel darin, bei augenscheinlich erst kürzlich herbeigeführten wesentlichen Zustandsveränderungen hinreichend verlässlich abzuklären, ob diese bereits vor oder erst nach dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag durchgeführt wurden. Der Nachweis durch den Anspruchsberechtigten, dass wesentliche Maßnahmen bereits vor dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag durchgeführt wurden, kann z.B. durch Vorlage von Handwerkerrechnungen erbracht werden. Für kleinere Maßnahmen kann ohne Nachweis akzeptiert werden, dass diese bereits vor dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag durchgeführt wurden. Diese sind in der Regel der üblichen Instandhaltung zuzuordnen. Ob kleinere Instandhaltungsmaßnahmen vor oder erst kurz nach dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag durchgeführt wurden, ist nicht werterheblich.

Der Nachweis für den ggf. bereits verbesserten Zustand am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist durch den Anspruchsberechtigten zu erbringen (ggf. erforderliche Belege, Erklärungen o. ä.). Favorisiert wird hier, dass der Sachverständige das Ergebnis seiner diesbezüglichen Befragung im Besichtigungstermin (z.B. eine diesbezügliche Erklärung des Anspruchsberechtigten) im Protokoll der Ortsbesichtigung vermerkt. Es wird prinzipiell von der Richtigkeit der Aussage des Anspruchsberechtigten ausgegangen. Eine Detailprüfung des Sachverhalts wie die Beibringung der entsprechenden Einzelnachweise durch den Eigentümer ist dagegen nicht Aufgabe des Sachverständigen und wird im Bedarfsfall zusätzlich durch die FBB selbst durchgeführt. Der Sachverständige soll jedoch auftretende Widersprüche der FBB anzeigen.

Aus der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung soll erkennbar sein, dass der Sachverständige den Zustand des Bewertungsobjekts bezogen auf den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag erhoben und berücksichtigt hat.

3.7 Umfang der Wertermittlung, Art der Übergabe

3.7.1 Vorbemerkung und Art der Übergabe

Es wird ein bezüglich der Gliederung (Überschriftenebenen) und inhaltlichem Umfang einheitlicher Aufbau der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlungen angestrebt. Die Wertermittlung soll für die Antragsteller nachvollziehbar und durch von diesen ggf. hinzugezogenen Fachleuten überprüfbar sein. Es soll eine Vergleichbarkeit der erbrachten Bewertungsleistungen und eine einheitliche Bearbeitung durch die Sachverständigen gewährleistet werden.

Vor diesem Hintergrund einer Qualitätssicherung wird den tätigen Sachverständigen deshalb nachfolgend eine Gliederung mit zunächst stichwortartigen Inhalten vorgegeben.

Gleichwohl verbleibt es grundsätzlich im Ermessen des Sachverständigen, diese Gliederung bei Bedarf im Einzelfall um weitere Unterabschnitte zu ergänzen, um den v. g. grundsätzlichen Anforderungen zu entsprechen.

Die Verkehrswertermittlungen sind der FBB 3-fach als Papiausdruck mit Datum und Unterschrift zu übergeben. Davon ist eine Ausfertigung zur Weitergabe an den Anspruchsberechtigten vorgesehen. Der Versand der Verkehrswertermittlung an diesen erfolgt durch die FBB. Der FBB ist die Verkehrswertermittlung zusätzlich auch digital als farbiges PDF-Dokument zur Verfügung zu stellen.

Eine Weitergabe der Verkehrswertermittlung an Dritte und für andere als den angegebenen Zweck ist jedoch ausdrücklich nicht gestattet, insbesondere weil die in der Wertermittlung ggf. enthaltenen Karten und Pläne im Allgemeinen hierfür nicht lizenziert sind. Die FBB wird auch die Anspruchsberechtigten bei der Weitergabe der Verkehrswertermittlung an diese entsprechend verpflichten. In die Verkehrswertermittlung ist ein diesbezüglicher Hinweis ebenfalls zwingend aufzunehmen.

3.7.2 Gliederung und allgemeine Inhalte der Verkehrswertermittlungen

Ein Beispiel einer schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung wird auf der Homepage der FBB zur Verfügung gestellt.

Abschnitt Hauptebene	Inhalte
Deckblatt	<ul style="list-style-type: none"> • Aktenzeichen der FBB • Aktenzeichen des Sachverständigen • postalische Anschrift des Bewertungsobjekts • Objektart • Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag • Datum der Erstellung • ermittelter Verkehrswert in € • Foto des Anspruchsgebäudes (Straßenansicht)
1 . Allgemeine Angaben	<ul style="list-style-type: none"> • Einleitung mit Erläuterung Hintergrund des Auftrags und Hinweis auf diesen Leitfaden (Vorgabe als einheitlicher Textbaustein) • Eindeutige, stichtagsbezogene Identifizierung des Bewertungsobjekts • Datum und Dauer der Ortsbesichtigung • Teilnehmer der Ortsbesichtigung (Namen + Funktion) • Umfang der Ortsbesichtigung (ggf. nicht besichtigte Bereiche und diesbezüglich getroffene Annahmen) • aktueller Eigentümer mit Anschrift (ungeprüft gemäß Auftragsliste der FBB)
2. Grundstücksbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> • Lagebeschreibung • Rechtliche Gegebenheiten <ul style="list-style-type: none"> a) gem. behördlichen Auskünften (öffentlich-rechtlich) b) privatrechtliche Situation (insb. Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs)

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Tatsächliche Eigenschaften und Beschaffenheit des Hauptgebäudes (Gebäudeart, vorherrschende Ausstattung i. S. d. NHK), Baujahr, wesentliche Modernisierungen, Zustand etc.) • Nebengebäude (in Reihenfolge der Bezeichnung (Nr. (2) ff.) im Liegenschaftskataster) mit Gebäude-/Nutzungsart, Ausstattung und Zustand • Außenanlagen und Nutzungsart von ggf. über normale Hoffläche und Hausgarten hinausgehenden Grundstücks-teilen
4. Verkehrswertermittlung	<ul style="list-style-type: none"> • Auswahl des (bzw. der) Wertermittlungsverfahren mit Begründung • Verfahrensberechnungen (zunächst Bodenwert des unbebauten Grundstücks, anschließend Verfahren für das bebaute Grundstück mit Erläuterung der wesentlichen Wertansätze) • Ableitung des Verkehrswerts • Bemerkungen/Hinweise zur ggf. eingeschränkten Verwertbarkeit der Verkehrswertermittlung • Datum, Unterschrift, Stempel des Sachverständigen
5. Grundlagen der Wertermittlung	<ul style="list-style-type: none"> • verwendete Literatur und allgemeine Marktinformationen • verwendete objektbezogene Unterlagen • Rechtsgrundlagen der Wertermittlung • Allgemeine Erläuterungen zu den angewandten Wertermittlungsverfahren und den verwendeten Begriffen
6. Anlagen	<p>Pflicht-Anlagen in dieser Reihenfolge</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anlage 1: Straßenkarte/Stadtplan • Anlage 2: Auszug aus der Flur-/Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der räumlichen Grenzen des Bewertungsobjekts und eindeutiger Kennzeichnung / Nummerierung der bewerteten Gebäude • Anlage 3: Bestandsverzeichnis Grundbuch mit Kennzeichnung des (ggf. vorläufig) zu bewertenden Grundstücksbestands • Anlage 4: Fotos aus der Ortsbesichtigung (Innenfotos nur bei entsprechender Zustimmung) mit Bildunterschriften (eindeutige Zuordnung zu den Haupt- und Nebengebäuden)
	<p><i>Optional:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>schriftlich eingeholte behördliche Auskünfte sind der Wertermittlung als Nachweis beizufügen</i> • <i>Flächenberechnungen (bei Sachwertobjekten i. d. R. BGF als Bezugsmaßstab für NHK, bei Ertrags- und Vergleichsobjekten vorrangig Wohn-/Nutzfläche)</i>

Tab. 3.7-1: Beispiel Gliederung der Wertermittlung

Teil B

Bewertungsfachliche Empfehlungen

4 Durchführung der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung

4.1 Präambel

Dieser bewertungsfachliche Teil des Leitfadens soll **für die am häufigsten vorkommenden Objektarten und Situationen** als Ergänzung bzw. Konkretisierung der bestehenden Rechtsgrundlagen und amtlichen Daten einheitliche Bewertungsstandards und Bewertungsansätze empfehlen und damit insbesondere auch ein hohes Maß an Vergleichbarkeit gewährleisten.

Daneben sollen im Hinblick auf die erwartete hohe Anzahl von zu erstellenden und zu überprüfenden Verkehrswertermittlungen ggf. auch sinnvolle Vereinfachungen vorgesehen werden.

Gleichzeitig erlaubt und erfordert eine große Anzahl von in einer Region zu erstellenden schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlungen auch überdurchschnittlich umfangreiche Voruntersuchungen, die bei wenigen Einzelbewertungen aufwandstechnisch eher nicht möglich wären. So wurden von der Marktforschung der Sprengnetter Immobilienbewertung aus den Kaufpreissammlungen der für das Tagschutzgebiet zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte insbesondere sog. Sachwertfaktoren abgeleitet und in den Abschnitten 4.7.3.4 sowie 4.7.4.4 dieses Leitfadens veröffentlicht. Auch vor diesem Hintergrund wird ein einheitliches Bewertungsmodell, unabhängig von der Einzellage im Bereich des jeweiligen, regionalen Gutachterausschusses, zur Anwendung empfohlen.

Dieses ist für die Stichtage **bis zum 31.12.2013** das Sachwertmodell der **NHK 2000**. Dieses Modell bildete die Grundlage, um einen Quervergleich mit den Bewertungsmodellen der örtlichen Gutachterausschüsse zu ermöglichen. Modellunterschiede müssen hier jedoch zusätzlich berücksichtigt werden (zwingend: Beachtung der Modellkonformität!).

Unter Fortschreibung der neuesten Entwicklungen in der Bewertungslehre wurde das Bewertungsmodell für Stichtage **nach dem 31.12.2013** auf die **NHK 2010** umgestellt. Auch die örtlichen Gutachterausschüsse haben diesen Modellwechsel vollumfänglich vollzogen, so dass ein Quervergleich mit den Veröffentlichungen der jeweiligen Gutachterausschüsse weiterhin möglich ist. Modellunterschiede müssen hier jedoch ebenfalls zusätzlich berücksichtigt werden (zwingend: Beachtung der Modellkonformität!).

Ein wesentliches Anliegen ist dabei, den Ermessensspielraum des einzelnen Sachverständigen so zu gestalten, dass für gleichartige Bewertungsobjekte möglichst überein-

stimmende Wertermittlungsergebnisse erzielt und somit eine Gleichbehandlung der Anspruchsberechtigten gewährleistet ist. Andererseits müssen objektive Unterschiede auch zu angemessenen und marktüblichen Wertunterschieden führen.

Da die weit vorherrschende Objektart im Tagschutzgebiet Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sind, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung erworben werden, stellt der Bewertungsleitfaden auf die vorrangige Anwendung des Sachwertverfahrens ab.

Die nachfolgenden Ausführungen stellen den Regelablauf der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung durch die von der FBB beauftragten Sachverständigen dar.

4.2 Bewertungsgegenstand und maßgebliche Stichtage

Im Rahmen der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung ist vom Sachverständigen zunächst der Bewertungsgegenstand im Sinne des PFB eindeutig zu bestimmen (vgl. hierzu die Ausführungen im Abschnitt 3.3). Sofern dabei die anrechenbare Grundstücksfläche begrenzt wird (vgl. Abschnitt 0), ist die als anrechenbare Grundstücksfläche bestimmte Fläche vor der Durchführung der Ortsbesichtigung in einem Lageplan zu kennzeichnen (vgl. Vorgaben zur Erstellung der Anlagen zur Wertermittlung im Abschnitt 3.7.2).

Der maßgebliche Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag (Tag der Antragstellung) wird seitens der FBB bei der Auftragserteilung mitgeteilt (vgl. Abschnitt 0).

Bei evtl. Unstimmigkeiten, die der Sachverständige feststellt, ist mit der FBB frühzeitig eine Abstimmung herbeizuführen, was als Bewertungsgegenstand zugrunde zu legen ist.

4.3 Grundlagen der Wertermittlung (behördliche Auskünfte etc.)

Die für die schallschutzbezogene Verkehrswertermittlung erforderlichen Auskünfte sind vom Sachverständigen bei den jeweils zuständigen Stellen bzw. aus von diesen autorisierten Quellen eigenverantwortlich und nachweisbar zu beschaffen. Zur Qualitätssicherung ist es erforderlich, dass die Quellen der eingeholten Auskünfte für eine etwaige Überprüfung in der Wertermittlung eindeutig benannt oder dieser als Anlage beigefügt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in der schallschutzbezogenen Verkehrswertermittlung nicht alle rechtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen sind (vgl. Abschnitt 3.3.1 dieses Leitfadens).

4.4 Bestandsaufnahme vor Ort, Protokolle

Die **schriftliche Ankündigung** der Kontaktaufnahme durch den mit der Verkehrswertermittlung beauftragten Sachverständigen gegenüber den Anspruchsberechtigten erfolgt durch die FBB.

Der Sachverständige erhält bei Auftragserteilung eine Kopie der o. g. Schreiben sowie eine schriftliche **Bestätigung** der FBB, die der Sachverständige für die Ausweisung vor

Ort und bei den zuständigen Stellen für die Unterlagenbeschaffung verwenden soll. Bei Bedarf können diese Bestätigungen auch für Mitarbeiter des Sachverständigen ausgestellt werden.

Die **Abstimmung des Termins** für die erforderliche **Ortsbesichtigung** mit den Anspruchsberechtigten obliegt den Sachverständigen. Dabei sind ggf. vergebliche Kontaktversuche mit Datum und Uhrzeit sowie eine ggf. erfolglose Terminvereinbarung, diese zusätzlich unter Angabe des Grundes (z.B. Verweigerung durch den Anspruchsberechtigten) und der vom Sachverständigen vorgeschlagenen Besichtigungstermine, schriftlich zu dokumentieren. Im Falle des Nichtzustandekommens eines Termins für die Bestandsaufnahmen bzw. bei fehlender Rückmeldung zur Erstellung der Verkehrswertermittlung, muss es mindestens zwei Nachkontaktierungen innerhalb von zwei Wochen geben. Die letzte Kontaktaufnahme sollte aus Gründen der Nachweissicherheit per Einschreiben abgewickelt werden.

Zur Einleitung der **Ortsbesichtigung** ist den Teilnehmern der Anlass der Besichtigung bzw. der Verkehrswertermittlung zu erläutern. Vor der eigentlichen Objektaufnahme ist auf den (i. d. R. zurückliegenden) Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag hinzuweisen und die räumlichen Grenzen des Bewertungsobjekts sind anhand eines vorbereiteten Lageplans detailliert darzulegen.

Die Ortsbesichtigung ist möglichst vollumfänglich durchzuführen und die vorherrschende Ausstattung sowie etwaige Zustandsbesonderheiten durch Fotos (mit eingebundenem Datum) zu dokumentieren. Eine ggf. eingeschränkte Verwertbarkeit der Verkehrswertermittlung wegen unvollständigen Erhebungen ist unter Angabe der Gründe in dieser deutlich hervorzuheben.

4.5 Flächenermittlung

Es ist davon auszugehen, dass von der FBB keine Bauunterlagen zur Verfügung gestellt werden können und auch von den Eigentümern nicht immer zu erhalten sind.

Vor diesem Hintergrund wurde in dem durch diesen Leitfaden vorgegebenen Bewertungsmodell für die Anwendung des Sachwertverfahrens (vgl. Abschnitt 4.7.3.5 bzw. 4.7.4.5) als Bezugsmaßstab die Bruttogrundfläche (BGF) gewählt, die in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie (SW-RL), Ziffer 4.1.1.4 bzw. Anlage 4 ImmoWertV 21 zu bestimmen ist.

Es ist deshalb vom Sachverständigen aus den vorliegenden Unterlagen oder ggf. ergänzend durch örtliches Aufmaß im Rahmen der Ortsbesichtigung oder auf sonstige geeignete Weise die BGF zu ermitteln. Dabei liegt es in der Verantwortung des Sachverständigen zu entscheiden und zu berücksichtigen, mit welcher Genauigkeit die BGF für eine sachgemäße Verkehrswertermittlung bestimmt werden muss.

4.6 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Auswahl des zur Ermittlung des Verkehrswerts geeigneten Wertermittlungsverfahrens liegt in der Verantwortung des Sachverständigen. Das bzw. die anzuwendenden Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV; § 6 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Da bereits bekannt ist, dass die vorherrschende Objektart im Tagschutzgebiet Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke darstellen, die üblicherweise von den Eigentümern selbst genutzt und zu diesem Zweck im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt werden, ist demnach vorrangig das Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung anzuwenden. Da davon ausgegangen werden kann, dass die zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren hinreichend differenziert abgeleitet wurden und das Ertragswertverfahren mit den zur Verfügung stehenden Liegenschaftszinssätzen bzw. das Vergleichswertverfahren mit den verfügbaren Kaufpreisen und Objektangaben sehr wahrscheinlich nicht zu einer signifikant höheren Sicherheit und Genauigkeit des Ergebnisses beitragen, ist für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke das Sachwertverfahren als alleiniges Verfahren zur Verkehrswertermittlung ausreichend.

Eigentumswohnungen sind vorrangig im direkten Vergleichswertverfahren (d.h. auf der Grundlage geeigneter Kauffälle) bzw. im Vergleichsfaktorverfahren (d.h. auf Basis eines normierten und differenzierten Richtwertes) zu bewerten. Für Eigentumswohnungen, deren wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften erheblich von denen der Vergleichsobjekte bzw. des Richtwerts abweichen, soll stützend eine Ertragswertermittlung durchgeführt werden.

Mehrfamilienwohnhausobjekte und sonstige Immobilienarten, die vorrangig unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, sind vorrangig nach dem Ertragswertverfahren zu bewerten. Es ist, insbesondere bei kleineren Objekten, ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Stützung des Ergebnisses anzuwenden (im Regelfall das Sachwertverfahren).

4.7 Sachwertverfahren

4.7.1 Verfahrensablauf allgemein

Der grundsätzliche Ablauf bzw. Verfahrensgang des Sachwertverfahrens ist in Abschnitt 3 der SW-RL wie folgt beschrieben und dargestellt:

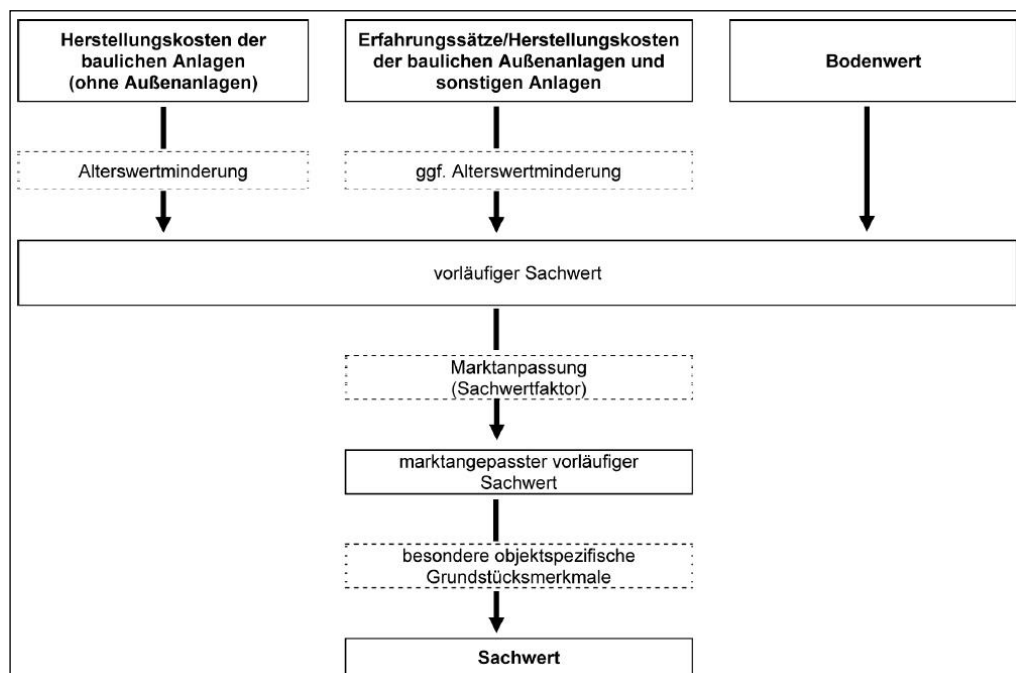
„(1) Im Sachwertverfahren ist

- der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln (§ 21 Absatz 2 ImmoWertV / § 36 ImmoWertV 21);
- der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, § 21 Absatz 3 ImmoWertV / § 37 ImmoWertV 21) zu ermitteln, soweit sie nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind (vgl. Nummer 6);
- der Bodenwert nach § 16 ImmoWertV / § 40 ImmoWertV 21 ist vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln; dabei kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

(2) Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks,

- der an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (marktangepasster vorläufiger Sachwert); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor (§ 8 Absatz 2 Nummer 1, § 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV / (§ 35 Abs.3 ImmoWertV 21) vorzunehmen und
- bei dem nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen sind (§ 8 Absatz 2 Nummer 2, Absatz 3 ImmoWertV / (§ 8 ImmoWertV 21),

um zum Sachwert des Grundstücks zu gelangen.“



4.7.2 Darstellung der Verfahrensberechnungen in der Wertermittlung

Die Darstellung der Sachwertberechnung gemäß §§ 22 bis 23 ImmoWertV soll in einem einheitlichen Format erfolgen, um die Qualitätssicherung zu vereinfachen. Es wird die nachfolgende Form vorgegeben.

Die Bestimmung der Einzelansätze ist in der Wertermittlung in nachvollziehbarer Weise und mit eindeutigen Quellenangaben darzulegen.

Muster 1: Sachwertermittlung Modell NHK 2000 (i. d. R. Stichtage bis 31.12.2013):

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Brutto-Grundfläche (BGF)	290 m ²
Normalherstellungskosten (ohne BNK) im Basisjahr (2000 = 100)	800 €/m ² BGF
Baupreisindex (BPI) 08.04.2007 (2000 = 100)	109,4 / 100
Gebäudeherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag (ohne BNK)	253.808 €
Baunebenkosten (BNK)	
• prozentual	16 %
• Betrag	40.609 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	294.417 €
Alterswertminderung	
• Modell	nach Ross
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	90 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	51 Jahre
• Prozentual	31,06 %
• Betrag	91.446 €
Gebäudezeitwert (inkl. BNK)	202.971 €

Zeitwertzuschlag für nicht erfasste Bauteile etc.	+	0,00 €
Sachwert der Außenanlagen (4% des Gebäudezeitwerts)	+	8.119 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	211.090 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung im Abschnitt 4.2.2)	+	25.300 €
vorläufiger Sachwert	=	236.390 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,818
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	193.367 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• Wertzuschläge (vgl. Einzelaufstellung)	+	2.000 €
• Wertabschläge (vgl. Einzelaufstellung)	-	4.000 €
Sachwert	=	191.367 €
	rd.	191.000 €

Muster 2: Sachwertermittlung Modell NHK 2010 (i. d. R. Stichtage ab 01.01.2014):

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Brutto-Grundfläche (BGF)	248 m ²
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) im Basisjahr (2010 = 100)	870 €/m ² BGF
Baupreisindex (BPI) 27.05.2015 (2010 = 100)	110,9 / 100
Gebäudeherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)	239.278 €
Baunebenkosten (BNK)	
• (bereits in den NHK 2010 inkludiert)	0,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	239.278 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre
• Prozentual	50,00 %
• Betrag	119.639 €
Gebäudezeitwert (inkl. BNK)	119.639 €

Zeitwertzuschlag für nicht erfasste Bauteile etc.	+	12.500 €
Sachwert der Außenanlagen (6% des Gebäudezeitwerts)	+	7.178 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	139.317 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung im Abschnitt 4.2.2)	+	47.994 €
vorläufiger Sachwert	=	187.311 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,030
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	192.930 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• Wertzuschläge (vgl. Einzelaufstellung)	+	0 €
• Wertabschläge (vgl. Einzelaufstellung)	-	2.000 €
Sachwert	=	190.930 €
	rd.	191.000 €

4.7.3 Sachwertfaktoren und Sachwertmodell für die Verkehrswertermittlung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken im Tagschutzgebiet des BER-Schallschutzprogramms (Modell NHK 2000 - Stichtag bis 31.12.2013)

4.7.3.1 Vorbemerkung

In den Abschnitten 3.3 und 4.1 wurde bereits darauf hingewiesen, dass bei der Anwendung der Wertermittlungsverfahren zwingend auf eine Marktkonformität geachtet werden muss. Hierbei handelt es sich insbesondere um die sog. „Modelltreue“. Diese bedeutet, dass grundsätzlich nur dann marktkonforme Wertermittlungsergebnisse durch Anwendung der Wertermittlungsverfahren erzielt werden, wenn die Bewertungsansätze in dem gleichen Bewertungsmodell bestimmt werden wie diese auch bei der Ableitung der sog. Marktanpassungsfaktoren (d.h. der Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren bzw. der Liegenschaftszinssätze im Ertragswertverfahren) bestimmt wurden (Modellkonformität → vgl. auch Pkt. 1 Abs. 2 SW-RL bzw. Pkt. 2 Abs.3 EW-RL).

4.7.3.2 Definition und Bedeutung von Sachwertfaktoren

Der Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens) zählt zu den „sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB. Er wird bei der Anwendung des Sachwertverfahrens (§§ 21 - 23 ImmoWertV / §§ 35 bis 39 ImmoWertV 21) vorgeschrieben (vgl. § 8 Abs. 2 i. V. m. § 14 Abs. 2 ImmoWertV / § 6 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 3 ImmoWertV 21). Eine unverzichtbare Voraussetzung für marktkonforme Ergebnisse des Sachwertverfahrens ist die Verfügbarkeit von (möglichst örtlichen, objektartspezifischen, aktuellen und modellkonformen) Sachwertfaktoren.

Die allgemeine Formel für die Ableitung der Sachwertfaktorfunktion lautet:

$$k = f \left(\frac{KP_i \pm boG_i}{vSW_i} \right)$$

Darin bedeuten:

k = Sachwertfaktor

KP_i = Kaufpreis des Kauffalles i

boG_i = Werteinfluss der besonderen objektstypischen Grundstücksmerkmale des Kauffalles i

vSW_i = vorläufiger Sachwert des Kauffalles i im angewendeten Sachwertmodell

Die Funktion des Sachwertfaktors wird durch vielfache „Gegenbewertungen“ von verkauften Objekten mittels des Sachwertmodells der ImmoWertV i. V. m. der SW-RL abgeleitet. Sie stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV i. V. m. der SW-RL ermittelten (vorläufigen) Sachwerten dar.

Der Sachwertfaktor dient zur Anpassung des im angewendeten Sachwertmodell ermittelten Rechenergebnisses „vorläufiger Sachwert“ an den Grundstücksmarkt, d.h. an den

Durchschnitt der für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise.

Die Formel zur Anwendung der Sachwertfaktoren lautet:

$$\boxed{SW \text{ (bzw. VW)} = vSW * k \pm boG}$$

Darin bedeuten:

SW = (marktangepasster) Sachwert des Bewertungsobjekts

VW = Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts

k = objektspezifischer Sachwertfaktor

boG = ggf. Werteinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV / (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

4.7.3.3 Datengrundlage und Auswertungszeitraum (NHK 2000)

4.7.3.3.1 Kaufpreise, Datenergänzung und -bereinigung

Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurden nach vorbereitenden Gesprächen mit den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse am 08. und 09.01.2014 **alle** in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse Teltow-Fläming, Dahme-Spreewald und Berlin vorhandenen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser¹ für den Zeitraum 2003 bis 2013 für alle im Tagschutzgebiet gelegenen sowie zu Kontrollzwecken auch tlw. darüber hinausgehenden (angrenzenden) Bereiche erworben (Kaufpreisauskünfte). Die Kaufpreise wurden von den Gutachterausschüssen im Format Microsoft-Excel geliefert.

Neben den in den eigentlichen Kaufverträgen angegebenen Daten wurden auch alle weiteren Informationen abgerufen, die der Gutachterausschuss zu den einzelnen Datensätzen erhoben und gespeichert hat.

Die Kaufpreisauskünfte wurden, einzeln für jeden Gutachterausschuss, auf Vollständigkeit, Konsistenz, sachliche Richtigkeit etc. überprüft und ggf. bereinigt.

Ein wesentlicher Teil der Überprüfung bestand darin, die Vollständigkeit der Datensätze (Kaufpreise mit Beschreibungen) hinsichtlich der für die Sachwertfaktorableitung wesentlichen Informationen zu sichten. Hier haben sich Unterschiede in den einzelnen Kaufpreisauskünften ergeben.

Anders als der **Gutachterausschuss Berlin**, der den Ausstattungsstandard an die „stadträumliche Lage“ koppelt, wurde hier eine Kombination aus dem jeweils in der Kaufpreisauskunft angegebenen „Baujahr“ und dem „baulichen Zustand“ zur Bestimmung des Ausstattungsstandards verwendet. Aus u. a. diesem Grund sind die vom Gutachterausschuss Berlin veröffentlichten Sachwertfaktoren nicht unmittelbar mit den hier abgeleiteten vergleichbar. Hier liegt ein vollständig anderes Bewertungsmodell zugrunde.

¹ Zusätzlich wurden auch die Kaufpreise für die Objektarten Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, gemischt genutzte Objekte sowie rein gewerblich genutzte Objekte abgefragt, um hieraus in analoger Vorgehensweise die entsprechenden regionalen, objektspezifischen Liegenschaftszinssätze ableiten zu können.

Für viele in der Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses Berlin angegebene Bodenrichtwerte lagen keine zugehörigen Flächengrößen vor. Zur Anpassung der Bodenrichtwerte an die jeweiligen Grundstücksflächen wurden die Bodenrichtwerte bei Bedarf um lagetypische durchschnittliche Grundstücksgrößen ergänzt.

Dem **Gutachterausschuss Dahme-Spreewald** lagen für die Zwecke der Sachwertfaktorableitung weitgehend vollständige Datensätze vor. Derart umfassend erfasste Kaufpreise konnten nur für die Jahre 2009 bis 2013 vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt werden. Die Analysen mussten daher auf diesen Zeitraum beschränkt werden. Diese Vorgehensweise war aufgrund der festgestellten zeitlichen Unabhängigkeit der Sachwertfaktoren im Bereich von Teltow-Fläming als auch der beobachteten zeitlichen Entwicklung der Durchschnittspreise im Bereich von Dahme-Spreewald im Zusammenhang mit der Bodenrichtwertermittlung hinreichend.

Die Datensätze der vom **Gutachterausschuss Teltow-Fläming** erteilten Kaufpreisauskunft enthielten unmittelbar im Wesentlichen die benötigten Basisinformationen, wie Kaufpreis, Vertragsdatum, Lage, Grundstücksfläche, Baujahr etc. Weitergehende Informationen, wie Brutto-Grundfläche (BGF), Ausstattungsstandard etc. wurden von Sprengnetter Immobilienbewertung erhoben bzw. vervollständigt.

Für die Vervollständigung der BGF wurden vor allem Geoinformationssysteme (brandenburg-viewer, geoportal.bund, google earth pro, bing etc.) herangezogen. In diesem Rahmen wurden die von den Gebäuden überbauten Flächen digital ermittelt und nach Ansicht der Gebäude auf die Anzahl der Geschosse, Dachform und -ausbau geschlossen. Die Information, ob die Gebäude (teil-) unterkellert waren, wurde den Dokumentationen des Gutachterausschusses entnommen.

Zur Bestimmung der Ausstattungsstandards wurden in der Kaufpreisauskunft angegebenen Beschreibungen herangezogen.

Die hinreichend vervollständigten Kaufpreise wurden um nicht für diese Auswertung geeignete Objekte bereinigt. Ausgeschlossen wurden dabei, soweit aus den Datensätzen erkennbar, Kaufpreise mit folgenden Eigenschaften:

- von den Gutachterausschüssen bereits als zur Auswertung ungeeignet gekennzeichnete Objekte
- Neubauobjekte (sog. Ersterwerbspreise)
- Objekte mit unüblich hohen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen
- stark sanierungsbedürftige Objekte
- Objekte aus Zwangsversteigerungen
- Kaufpreise unter Zustandekommen starker wirtschaftlicher oder persönlicher Bindungen
- als „Dreifamilienhaus“ gekennzeichnete Objekte
- etc.

Im Rahmen der anschließenden Datenauswertung wurden ggf. weitere Kaufpreise aus der Analyse ausgeschlossen. Diese Bereinigung erfolgte einzelfallbezogen. Auf der Basis

einer grundsätzlichen Ausreißerschranke von $\pm 30\%$ vom jeweils geschätzten Funktionswert wurden die diese Grenze überschreitenden Kauffälle einzeln betrachtet und ggf. ausgeschlossen.

4.7.3.3.2 Grundstücksmarktberichte

Es wurde weiterhin **alle** seit 2003 vorhandenen Grundstücksmarktberichte der o.g. Gutachterausschüsse erworben, auf ihre Verwendbarkeit für diese Aufgabe analysiert und ggf. genutzt. Die Grundstücksmarktberichte wurden tlw. im Format PDF, tlw. auch in Papier geliefert.

4.7.3.4 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke – Modell NHK 2000 (Gesamtergebnisse)

Nachfolgend werden die getrennt nach Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse Teltow-Fläming (TF), Dahme Spreewald (LDS) und Berlin aus Kaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktoren gemeinsam grafisch und tabellarisch dargestellt. Die Daten Grundlagen und durchgeführten Analysen sind in den Abschnitten 4.7.3.6 ff. ausführlich beschrieben.

Die hier aufgeführten Sachwertfaktoren werden zur Anwendung des Sachwertverfahrens im Tagschutzgebiet für Stichtage bis zum 31.12.2013 empfohlen.

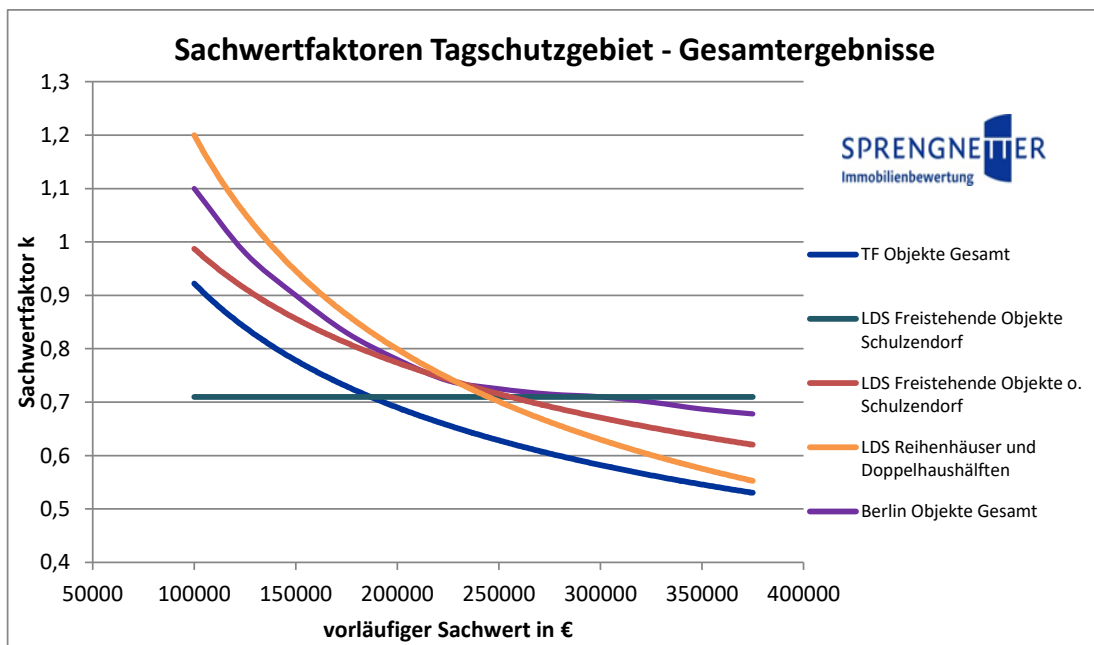


Abb. 4.7-1: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Tagschutzgebiet (NHK 2000)

Sachwertfaktoren für das Tagschutzgebiet (NHK 2000):					
vorläufiger Sachwert	LDS, RH/DH	LDS, frst. Obj. in Schulzendorf	LDS, frst. Obj. außer Schulzendorf	TF, alle	Berlin, alle
75.000					1,27
100.000		0,71	0,99	0,92	1,10
125.000		0,71	0,91	0,84	0,98
150.000	0,95	0,71	0,86	0,78	0,90
175.000	0,86	0,71	0,81	0,73	0,83
200.000	0,80	0,71	0,77	0,69	0,78
225.000	0,75	0,71	0,74	0,66	0,74
250.000	0,70	0,71	0,72	0,63	0,73
275.000	0,66	0,71	0,69	0,60	0,72
300.000	0,63	0,71	0,67	0,58	0,71
325.000	0,60	0,71	0,65	0,56	0,70
350.000	0,58	0,71	0,64	0,55	0,68
375.000			0,62	0,53	0,68
400.000			0,61		0,67
425.000					0,66
450.000					0,65
475.000					0,64
500.000					0,64

Tab. 4.7-1: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Tagschutzgebiet (mit: LDS - Dahme-Spree-wald, TF - Teltow-Fläming, RH/DH - Reihenhäuser/Doppelhaushälften, frst. Obj. - freistehende Objekte (NHK 2000))

Außerhalb der dargestellten Tabellenwerte sind die Sachwertfaktoren sachverständig zu extrapolieren um marktkonforme Ergebnisse zu erzielen.

4.7.3.5 Angewendetes Sachwertmodell - NHK 2000

4.7.3.5.1 Übersicht

Die Sachwertfaktoren wurden aus dem Verhältnis geeigneter, um die, sofern bekannt, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bzw. besonderen wertbeeinflussenden Umstände bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet (vgl. Abschnitt 4.7.3.2).

Das verwendete Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren sowie die wesentlichen Modellparameter werden nachfolgend beschrieben. Bei der Ermittlung des Sachwerts mit den angegebenen Sachwertfaktoren ist der **Grundsatz der Modellkonformität** zu beachten. Praktisch heißt das: Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die Modellkonformität sicherzustellen. Deshalb werden in den nachfolgenden Abschnitten auch die wesentlichen Daten zur Bestimmung der Wertansätze veröffentlicht.

Normalherstellungskosten (NHK)	NHK 2000 (WertR/ergänzt und modifiziert), vgl. Abschnitt 4.7.3.5.2.2
Baujahresklassen	gemäß NHK 2000 (WertR/modifiziert und ergänzt für FBB), vgl. Abschnitt 4.7.3.5.2.3
Ausstattungsstandard (AS)	gemäß Ausstattungsstandardmerkmalen (WertR/modifiziert und ergänzt für FBB), vgl. AS-Tabellen in Abschnitt 4.7.3.5.2.1 und Anpassungsfaktoren in Abschnitt 0
Baunebenkosten (BNK)	gemäß NHK 2000 (WertR/modifiziert und ergänzt für FBB), vgl. Abschnitt 4.7.3.5.2.2
Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z.B. Regionalfaktor)	keine
Objektgrößen und -anpassung	gemäß Abschnitt 0
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an SW-RL, Ziffer 4.1.1.4
Baupreisindex (BPI)	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, Zeitreihe; Werte ggf. auf das Kaufpreisdatum zwischen Quartalswerte interpoliert, vgl. Abschnitt 4.7.3.5.2.4
Baujahr (Bj.)	ursprüngliches Baujahr; ggf. fiktives Baujahr unter Beachtung der verlängerten Restnutzungsdauer
Gesamtnutzungsdauer (GND)	gemäß NHK 2000 (WertR/modifiziert und ergänzt für FBB), in Abhängigkeit vom Ausstattungsstandard, vgl. Abschnitt 4.7.3.5.3.1
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach AGVGA NRW/Sprengnetter, vgl. Abschnitt 4.7.3.5.3.4
Alterswertminderung (AWM)	nach Ross
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	soweit bekannt einzelfallbezogen, ansonsten i. d. R. 2 % bis 5 % vom Gebäudezeitwert (vgl. Abschnitt 3.3.1)
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile (besondere Bauteile)	Im üblichen Umfang (Kellerlichtschächte, kleine Eingangstreppe und -überdachungen, Gauben < 2 m ² vordere Ansichtsfläche) in NHK enthalten, ansonsten soweit bekannt einzelfallbezogen, andernfalls kein gesonderter Ansatz.
Nebengebäude	Einzelansätze für übliche Nebengebäude (z.B. Garage). Kaufpreise um unübliche Nebengebäude soweit bekannt bereinigt.
Bodenwert	ungedämpft; zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts; Anpassung an die Abschnitt 4.7.3.5.4 angegebenen Umrechnungskoeffizienten
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße; ggf. erforderliche Anpassungen wurden bei der Bodenwertermittlung vorgenommen
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bzw. besondere wertbeeinflussende Umstände	entsprechende Kaufpreisbereinigung soweit bekannt bzw. ersichtlich

Tab. 4.7-2: Sachwertmodell für Ein- und Zweifamilienhäuser im Tagschutzgebiet (NHK 2000)

4.7.3.5.2 Normalherstellungskosten (NHK 2000) mit Tabellen zur Bestimmung des Ausstattungsstandards (AS) sowie Baunebenkosten (BNK) für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücks (EZFH)

4.7.3.5.2.1 Ausstattungsstandardtabelle

In Anlehnung an die in der sonstigen Fachliteratur und dem WertR-Erlass zu den NHK 2000 enthaltenen Zusammenstellungen wird für die Gebäude-Nutzungsgruppe „Ein- und Zweifamilienhäuser“ folgender, gegenüber den Literaturangaben (insbesondere um die relativen Gebäudeanteile) erweiterter Vordruck für die Bestimmung des Ausstattungsstandards (AS) empfohlen. Diese Ausstattungsstandards wurden auch bei der Ableitung der Sachwertfaktoren in Halbstufen (z.B. „AS mittel bis gehoben“) in Ansatz gebracht.

Gebäudeteil (rel. Anteil)	AS einfach	AS mittel	AS gehoben	AS stark gehoben
Fassade 4 %	einfacher, glatter Putz, Sichtmauerwerk gefugt	Putz mit Fenster- und Türeinfassungen geputzt, Vormauersteine gefugt, Wärmedämmputz	Edelputz, Kratzputz, Waschputz, Fenster- und Türeinfassungen aus Werkstein, Klinkerverblendung, Wärmedämmfassade	Naturwerkstein, Spaltklinker, Mosaik, Metallfassadenbekleidung, Vorhangwände, hinterlüftet mit Wärmedämmplatten
Innenwandbekleidung 6 % in Nassräumen	glatter einfacher Putz mit Leimfarbenanstrich, Ölfarbenanstrich	Putz/Trockenputz mit Binderfarbenanstrich, Tapete (untere Preisklasse), Fliesensockel	Putz/Trockenputz mit hochwertigem Farbenanstrich, Tapete (mittlere Preisklasse), Wandvertäfelungen (einfach), Fliesen wandhoch	Tapete (obere Preisklasse), Naturstein, Wandvertäfelungen (hochwertig), Wandbemalungen, Naturstein
Deckenbekleidung 5 %	glatter einfacher Deckenputz mit Leimfarbenanstrich, Holzwerkstoffplatten	Deckenputz gefilzt mit Binderfarbenanstrich, Gipskartonplatten	Deckenputz, tlw. Stuck, schalldämmende Unterdecke, Deckenvertäfelung (einfach)	hochwertige Stuckdecken oder Deckenvertäfelung, untergehängte Decken
Bodenbeläge, Treppenbeläge 5 % in Nassräumen	Holzdielen, begehbare Estriche, Linoleum, PVC-Böden und Textilbelag (untere Preisklasse), Kunststoffböden	Linoleum, PVC-Böden und Textilbelag (mittlere Preisklasse), Buchenparkett, Fliesen (mittlere Preisklasse)	Kunststoffböden, Textilbelag (gehobene Preisklasse), Parkett (mittlere Preisklasse), großformatige Fliesen (gehobene Preisklasse)	Textilbelag oder Parkett, z.T. mit Intarsien (obere Preisklasse), Natursteinbelag, Naturstein
Dachdeckung 10 %	einfache Papp-eindeckung, Deckung aus Betondachsteinen (einfache Preisklasse), Faserzementdeckung; keine Wärmedämmung	mehrlagige Deckung aus Dachbahnen, Deckung aus Dachziegeln, Deckung aus Schindeln und Schablonen; mittlerer Wärmedämmstandard	hochwertige Deckungen aus Dachbahnen, Gründächer, Deckung aus Dachziegeln mit Unterdach, Schieferdeckung, Metalldeckungen; gehobener Wärmedämmstandard	Deckungen mit gehobenem Standard und hohem Schwierigkeitsgrad durch Dachaus- und Dachaufbauten

Gebäudeteil (rel. Anteil)	AS einfach	AS mittel	AS gehoben	AS stark gehoben
Fenster 8 % bez	Einfachfenster aus Holz/Kunststoff mit Einfachverglasung; einfache Beschläge, Fensterbänke aus Holz, Beton oder Faserzement	Einfachfenster aus Holz/Kunststoff mit Isolierverglasung; bessere Beschläge, Rollläden oder Fensterläden, Fensterbänke aus Holz, Metall oder Betonwerkstein	Einfachfenster/Verbundfenster aus Holz, Kunststoff oder Alu/ Holz mit Isolierverglasung; hochwertige Beschläge, Rollläden oder Fensterläden, Fensterbänke aus Alu oder Werkstein	auch raumhohe Verglasungen, große Schiebelelemente, Schallschutzverglasung; hochwertige Beschläge, elektr. Rollläden, Markisen, Jalousien, Fensterbänke aus Alu oder Naturwerkstein
Türen 6 %	einfache Füllungstüren aus Holz/Holzwerkstoffen, Stahlzargen; einfache Schlösser und Beschläge	Füllungstüren/glatte Türen aus Holz/Holzwerkstoffen, Holzzargen; bessere Schlösser und Beschläge	Türen aus Holz/Holzwerkstoffen mit hochwertiger Oberfläche, Eingangstüren, Eiche oder Alu; gute Schlösser und Beschläge	Edelholztüren, Eingangstüren aus Metall, Schiebetüren, Ganzglastüren, Einbruchschutz; hochwertige Schlösser und Beschläge
Heizung 7 %	Einzelöfen	Mehrraum-Warmluft-Kachelöfen, Zentralheizung als Schwerkraftheizung mit Radiatoren, Boiler für Warmwasser	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörper, Fußbodenheizung, Elt-Speicherheizung, Regeltechnik, Warmwasser zentral/dezentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Elt-Speicherheizung, Klimaanlage, Solaranlagen, hochwertige Regeltechnik, Warmwasser zentral/dezentral
Sanitär etc. 6 %	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend auf Putz, 1 Bad mit WC je Wohnung, einfache Ausführung	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz,		
		Bad mit Dusche und Gäste-WC (je Wohnung), bessere Ausführung	Bad mit WC und WC getrennt (je Wohnung), gehobene Ausführung, hochwertige Bedienungselemente	mehrere Bäder und WC's (je Wohnung), stark gehobene Ausführung, hochwertige Bedienungselemente, Whirlpool o.e.
Elektroinstallation 3 %	je Raum 1 Lichtauslass und 1-2 Steckdosen, Elt-Installation tlw. auf Putz einfache Fernmelde- ---	einfache Elt-Installation, je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen Beleuchtungskörper bessere einfache	hochwertige Elt-Installation, je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen gute bessere	aufwendige Elt-Installation; Sicherungseinrichtungen hochwertige Antennen hochwertige
Σ 60 %				

Tab. 4.7-3: Ausstattungsstandards für Ein- und Zweifamilienhäuser (NHK 2000)

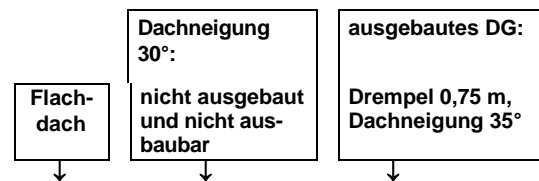
⚠ **Hinweis:** Die Summe der Gebäudeteile beträgt keine 100 %, weil in der Tabelle nur die den Ausstattungsstandard bestimmenden Teile (Ausbau) erfasst sind.

4.7.3.5.2.2 **NHK 2000 (SI)** – Grundwerte für freistehende Einfamilienhäuser (€ je m² BGF) und Baunebenkosten

Normalherstellungskosten (NHK)

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wurden von der Sprengnetter Immobilienbewertung (SI) als Ausgangswert die in der nachfolgenden Tabelle in der Zeile „NHK SI g“ angegebenen Normalherstellungskosten 2000 (NHK) zugrunde gelegt, wobei die hier tabellierten Grundwerte zunächst dem Ausstattungsstandard (AS) „gehoben“ entsprechen. Da diese NHK-Grundwerte gegenüber den amtlichen NHK 2000 der WertR tlw. modifiziert und (z.B. um die in der Zeile „Ø BGF“ angegebene übliche Objektgröße) ergänzt wurden, sind nachrichtlich auch die NHK 2000 der WertR zur Orientierung angegeben.

NHK im Basisjahr 2000 = 100
(ohne Baunebenkosten)



Gebäude- typ ⇨ (gem. WertR)	1.23		1.22		1.21		1.03		1.02		1.01		Preise für Kostengruppen 300 + 400 nach DIN 276 ↓									
	NHK	e	m	NHK	e	m	NHK	e	m	NHK	e	m		€/m ² BGF								
	870		995	530		610	690		780	595		670	475		540	580		660	€/m ² BGF			
WertR	g		s	1.175		1.505	730		960	940		1.275	750		975	625		830	760		1.040	€/m ² BGF
NHK SI g	1.175		765		940		735		640		760		€/m² BGF									
Ø BGF	180		340		210		340		490		300		m ² BGF									

Gebäude- typ ⇨ (gem. WertR)	1.33		1.32		1.31		1.13		1.12		1.11		Preise für Kostengruppen 300 + 400 nach DIN 276 ↓									
	NHK	e	m	NHK	e	m	NHK	e	m	NHK	e	m		€/m ² BGF								
	695		800	585		675	670		765	615		705	565		650	625		720	€/m ² BGF			
WertR	g		s	960		1.215	810		1.025	920		1.170	850		1.075	780		990	865		1.100	€/m ² BGF
NHK SI g	940		825		920		820		780		855		€/m² BGF									
Ø BGF	210		320		230		320		420		290		m ² BGF									

Tab. 4.7-4: NHK 2000 (SI) – Grundwerte für freistehende Einfamilienhäuser (€ je m² BGF)

Baunebenkosten (BNK)

Die durchschnittlichen Baunebenkosten werden für freistehende Gebäude mit 16 % und für Reihenhäuser mit 14 % angesetzt. In Abhängigkeit vom Herstellungswert, der Bauweise, des Standards und damit von den Planungsanforderungen sind vom Sachverständigen angemessene Modifizierungen vorzunehmen.

Bei der Ableitung der in diesem Leitfaden veröffentlichten Sachwertfaktoren wurde hierzu das nachfolgende differenzierte Bestimmungsmodell für die BNK angewendet, in dem die nachfolgenden Ausgangswerte zunächst in Abhängigkeit von der Gebäudeart an die Höhe des bestimmten Gebäudeherstellungswerts bestimmt (d.h. interpoliert) wird.

Gebäudeart	Herstellungswert	Prozent-satz
EFH/ZFH (freistehend, Doppelhaus, Reihenendhaus)	150.000 €	16 %
	250.000 €	15 %
	500.000 €	14 %
EFH/ZFH (Reihenmittelhaus)	100.000 €	15 %
	150.000 €	14 %
	300.000 €	13 %
EFH/ZFH (Fertighaus)	100.000 €	12 %
	200.000 €	10 %
	400.000 €	9 %

Tab. 4.7-5: vorläufige BNK in Abhängigkeit von der Gebäudeart und der Höhe des Herstellungswerts

Der vorläufige Ansatz der BNK wird anschließend an den Ausstattungsstandard angepasst. Das Ergebnis wird dann auf eine Ganzzahl gerundet und entspricht dem Ansatz in der Wertermittlung.

Ausstattungsstandard (NHK 2000)	Prozent-satz
einfach	90 %
einfach bis mittel	95 %
mittel	100 %
mittel bis gehoben	105 %
gehoben	110 %
gehoben bis stark gehoben	115 %
stark gehoben	120 %

Tab. 4.7-6: BNK-Anpassung in Abhängigkeit vom Ausstattungsstandard

4.7.3.5.2.3 **NHK 2000 (SI)** – objektspezifische Modifizierungen

Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahrs (fBj.)

Die im Abschnitt 0 tabellierten NHK-Grundwerte 2000 (SI) gelten für das Bau- und Basisjahr 2000. Anstelle der in den NHK-Tabellen der WertR erforderlichen Interpolation zur Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahrs des Bewertungsobjekts wird die diesbezügliche NHK-Anpassung hier durch eine einfachere Multiplikation ersetzt. Die Baujahresabhängigkeit der NHK wurde hier mittels einer mathematischen Funktion abgebildet (in der Tabelle mit 2 Nachkommastellen) und mit dieser für Baujahre nach 2000 fortgeführt (Werte kursiv).

In der praktischen Anwendung ist der tabellierte NHK-Grundwert z.B. für das (fiktive) Baujahr 1995 mit dem Faktor 0,98 zu multiplizieren. Zur Bestimmung des fiktiven Baujahrs vgl. Abschnitt 4.7.3.5.3.

fBj.	Faktor	fBj.	Faktor	fBj.	Faktor	fBj.	Faktor	fBj.	Faktor
1900	0,71	1953	0,79	1974	0,87	1991	0,95	2007	1,05
1912	0,71	1954	0,80	1975	0,88	1992	0,96	2008	1,05
1913	0,72	1956	0,80	1976	0,88	1993	0,97	2009	1,06
1921	0,72	1957	0,81	1977	0,89	1994	0,97	2010	1,07
1922	0,73	1959	0,81	1979	0,89	1995	0,98	2011	1,07
1929	0,74	1960	0,82	1980	0,90	1996	0,98	2012	1,08
1933	0,74	1962	0,82	1981	0,90	1997	0,99	2013	1,09
1934	0,75	1963	0,83	1982	0,91	1998	0,99	2014	1,09
1938	0,75	1964	0,83	1983	0,91	1999	1,00		
1939	0,76	1965	0,84	1984	0,92	2000	1,00		
1942	0,76	1967	0,84	1985	0,92	2001	1,01		
1943	0,77	1968	0,85	1986	0,93	2002	1,02		
1946	0,77	1969	0,85	1987	0,93	2003	1,02		
1947	0,78	1970	0,86	1988	0,94	2004	1,03		
1949	0,78	1972	0,86	1989	0,94	2005	1,03		
1950	0,79	1973	0,87	1990	0,95	2006	1,04		

Tab. 4.7-7: NHK-Anpassung hinsichtlich des (fiktiven) Baujahres

Anpassung an die Gebäudeart, Anbauart bzw. Bauweise

Gebäudeart	NHK-Faktor
freistehende Einfamilienhäuser, gehobener Standard	1,00
2 Wohnungen (ZFH)	1,05
EFH mit Einliegerwohnung	1,03
Doppelhäuser	0,99
Reihenhäuser	
• Endhaus	0,98
• Mittelhaus	0,96
Fertighäuser	
• Massiv	0,97
• Holz (Tafel, Rahmen)	0,95

Tab. 4.7-8: NHK 2000-Anpassung hinsichtlich der Gebäude- bzw. Anbauart und Bauweise

Anpassungen an den Ausstattungsstandard

Die im Abschnitt 0 tabellierten NHK-Grundwerte 2000 (SI) gelten für den Ausstattungsstandard „gehoben“. Dieser Grundwert ist an den tatsächlichen Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts (vgl. Bestimmungstabelle im Abschnitt 4.7.3.5.2.1) anzupassen. In der praktischen Anwendung ist der tabellierte NHK-Grundwert z.B. für den Ausstattungsstandard „mittel bis gehoben (mg)“ mit dem Faktor 0,92 zu multiplizieren.

Ausstattungsstandard-Halbstufen	NHK-Anpassungsfaktoren
einfach (e)	0,73
einfach bis mittel (em)	0,79
mittel (m)	0,84
mittel bis gehoben (mg)	0,92
gehoben (g)	1,00
gehoben bis stark gehoben (gs)	1,14
stark gehoben (s)	1,28

Tab. 4.7-9: NHK 2000-Anpassung hinsichtlich des Ausstattungsstandards

Anpassungen an die Gebäudegröße

Den im Abschnitt 0 tabellierten NHK-Grundwerten 2000 (SI) ist jeweils eine für den Gebäudetyp übliche Gebäudegröße in m² BGF zugeordnet. Zur Anpassung an die Größe (BGF) des Bewertungsobjekts sind die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten anzuwenden. In der praktischen Anwendung ist der tabellierte NHK-Grundwert z.B. für den Gebäudetyp 1.01 mit einer BGF von 300 m² definiert (Umrechnungskoeffizient 0,98). Bei einem 350 m² BGF großen Bewertungsobjekt ist der NHK-Grundwert mit dem Faktor (0,94 ÷ 0,98 =) 0,959 zu multiplizieren.

BGF [m ²]	100	120	140	160	180	200	220	240
Umrechnungskoeffizient	1,33	1,26	1,21	1,17	1,13	1,10	1,07	1,04

BGF [m ²]	260	280	300	350	400	450	500
Umrechnungskoeffizient	1,02	1,00	0,98	0,94	0,91	0,88	0,85

Tab. 4.7-10: Berücksichtigung der Gebäudegröße (m² BGF)

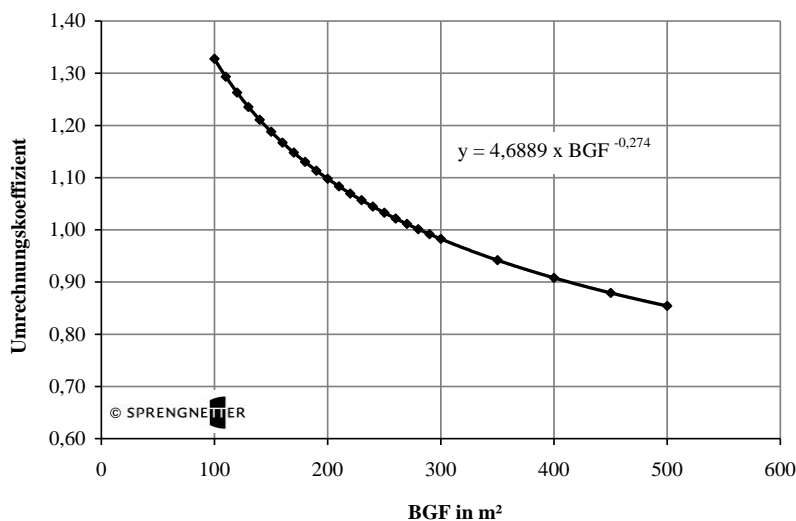


Abb. 4.7-2: Abhängigkeit der NHK 2000 von der BGF für Ein- und Zweifamilienhäuser

Hinweis zu Teilunterkellerung und Kellerteilausbau:

Für **teilunterkellerte Gebäude** können die NHK durch gewogene Mittelbildung aus den NHK für unterkellerte und nicht unterkellerte Gebäude ermittelt werden.

Bei (insbesondere zu Wohnzwecken) **teilausgebautem Keller** ist zu den Normalherstellungskosten für (teil-)unterkellerte Gebäude bzw. zu dem mit diesen ermittelten Herstellungswert ein Zuschlag anzubringen, dessen Höhe ausstattungsabhängig zu bestimmen ist.

4.7.3.5.2.4 **NHK 2000 (SI) – Anpassung an den Wertermittlungsstichtag (Baupreisindex)**

Für die Anpassung der für das Bewertungsobjekt bezogen auf das Basisjahr (d.h. auf die Preisverhältnisse im Jahr) 2000 bestimmten Normalherstellungskosten an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag sind die nachfolgend abgedruckten Baupreisindizes anzuwenden. Diese wurden aus der nachfolgend genannten amtlichen Baupreisindexreihe des Statistischen Bundesamts abgeleitet, d.h. die amtliche Indexreihe wurde auf das Basisjahr 2000 = 100 umbasiert. Zur Anwendung auf das einzelne Bewertungsobjekt und dessen Wertermittlungsstichtag wurde zwischen Jahreswerten interpoliert bzw. bei Stichtagen nach dem letzten amtlichen Index extrapoliert.

Anpassung an den Wertermittlungsstichtag

Jahr	Baupreisindex
2000	100,0
2001	99,9
2002	99,9
2003	99,9
2004	101,2
2005	102,1
2006	104,1
2007	111,0
2008	114,2
2009	115,1
2010	116,3
2011	119,5
2012	122,6
2013	125,1
2014	127,2

Tab. 4.7-11: Preisindizes für Neubau in konventioneller Bauart einschl. Umsatzsteuer für Wohngebäude

4.7.3.5.3 **Gesamt- und Restnutzungsdauer, fiktives Baujahr**

4.7.3.5.3.1 **Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Ausstattungsstandard**

Für die im angewendeten Sachwertmodell verwendeten NHK 2000 schlägt die WertR eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 60 bis 100 Jahren vor; sie gibt allerdings keine Hinweise zur Einordnung innerhalb dieser Spanne. Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wurde der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Ausstattungsstandard wie in der nachfolgenden Tabelle angegeben gestaffelt. Bei Fertighäusern (Holz)

Vorschläge für üblicherweise anzusetzende prozentuale Abschläge für erhalten gebliebene Gebäudeteile enthält die nachfolgende Tabelle:

Erhalten gebliebene Gebäudeteile	Anteil X [%]
Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktion	10
Gebäudedecken	5
tragende / nicht tragende Wände	5

Tab. 4.7-13: prozentuale Abschläge für erhalten gebliebene Gebäudeteile bei Kernsanierung

Die Restnutzungsdauer des entkernten und erneuerten Gebäudes berechnet sich dann unter Berücksichtigung des fiktiven Gebäudealters nach der Regelfallformel, sofern nicht noch anschließend durchgeführte Modernisierungen entsprechend Abschnitt 4.7.3.5.3.4 zu berücksichtigen sind.

4.7.3.5.3.4 Modifizierung der Restnutzungsdauer aufgrund wesentlicher Modernisierungen

Im Falle **nachträglich erfolgter durchgreifender Modernisierungen** sollte eine „modifizierte“ Restnutzungsdauer nach der hier beschriebenen **Punktrastermethode** bestimmt werden.

Modernisierungselemente; typische Fälle ¹⁾	Punkte	Punkte
(Maßnahmen in den letzten 15 Jahren ²⁾)	max.	tats.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten geschossdecke (x) ³⁾	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände (x) ³⁾	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (x) ³⁾	2	
Gesamtpunktzahl ⁴⁾ : (Modernisierungsgrad)		

Tab. 4.7-14: Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen

- 1) Hier sind die wesentlichsten Modernisierungselemente für die Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt.
- 2) Liegen die Maßnahmen weiter zurück (z. B. 20 Jahre) oder führten diese nicht zu einem partiell zeitgemäßen Gebäudestandard, ist ggf. zu prüfen, ob nicht eine geringere als die max. Punktzahl (evtl. sogar keine Punkte) anzusetzen ist.
Wichtig: Hierbei sind auch die Maßnahmen als bereits durchgeführt anzusetzen, für die bei der Wertermittlung Abzüge wegen eines vom ortsüblichen abweichenden baulichen Zustands angebracht werden, insbesondere bei bestehenden Bauschäden, Instandhaltungssstaus und Modernisierungserfordernissen (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Teil 9, Kapitel 60 (boG (Grundlagen)), Abschnitt 3 (Grundsätze für die Berücksichtigung der boG)).
- 3) Ergänzend zu den Hinweisen der Anlage 4 der SW-RL sollte folgendes beachtet werden:
Bei den mit (x) gekennzeichneten Maßnahmen sollten zur Erreichung plausibler Ergebnisse (Teil)Punkte auch dann gegeben werden, wenn diese Anforderungen bereits historisch gegeben waren und am Bewertungsstichtag noch zeitgemäßen Anforderungen entsprechen.
- 4) Maximal können in der Summe 20 Punkte vergeben werden.

Modifizierte relative Restnutzungsdauer in % der üblichen Gesamtnutzungsdauer

Wichtiger Hinweis zur Anwendung:

Zur Reduzierung des Tabellenumfangs wurden das Gebäudezeitalter und die Restnutzungsdauer hier als **relative Werte** in Abhängigkeit zur üblichen Gesamtnutzungsdauer (vgl. Abschnitt 4.7.3.5.3.1) tabelliert. Es handelt sich also nicht um absolute Zahlen.

relatives Gebäude- alter [%]	Modernisierungspunkte				
	≤ 1	4	8	13	≥ 18
	modifizierte relative Restnutzungsdauer [%]				
0	100	100	100	100	100
1	99	99	99	99	99
2	98	98	98	98	98
3	97	97	97	97	97
4	96	96	96	96	96
5	95	95	95	95	95
6	94	94	94	94	94
7	93	93	93	93	93
8	92	92	92	92	92
9	91	91	91	91	91
10	90	90	90	90	90
11	89	89	89	89	89
12	88	88	88	88	89
13	87	87	87	87	88
14	86	86	86	87	88
15	85	85	85	86	87
16	84	84	84	86	87
17	83	83	83	85	87
18	82	82	83	84	86
19	81	81	82	84	86
20	80	80	81	83	86
21	79	79	80	83	85
22	78	79	80	82	85
23	77	78	79	82	85
24	76	77	78	81	84
25	75	76	78	81	84
26	74	75	77	80	84
27	73	74	76	80	83
28	72	74	76	79	83
29	71	73	75	79	83
30	70	72	74	78	82
31	69	71	74	78	82
32	68	70	73	77	82
33	67	69	72	77	81
34	66	69	72	76	81
35	65	68	71	76	81
36	64	67	70	75	80
37	63	66	70	75	80
38	62	66	69	74	80
39	61	65	68	74	80
40	60	64	68	73	79
41	59	63	67	73	79
42	58	62	67	72	79
43	57	62	66	72	79
44	56	61	65	72	78
45	55	60	65	71	78
46	54	59	64	71	78
47	53	59	64	70	78
48	52	58	63	70	77
49	51	57	63	69	77
50	50	57	62	69	77

relatives Gebäude- alter [%]	Modernisierungspunkte				
	≤ 1	4	8	13	≥ 18
	modifizierte relative Restnutzungsdauer [%]				
51	49	56	61	69	77
52	48	55	61	68	76
53	47	54	60	68	76
54	46	54	60	68	76
55	45	53	59	67	76
56	44	52	59	67	75
57	43	52	58	66	75
58	42	51	58	66	75
59	41	50	57	66	75
60	40	50	57	65	75
61	39	49	56	65	74
62	38	48	56	65	74
63	37	48	55	64	74
64	36	47	55	64	74
65	36	46	54	64	74
66	35	46	54	63	73
67	34	45	53	63	73
68	33	44	53	63	73
69	32	44	53	63	73
70	32	43	52	62	73
71	31	43	52	62	73
72	30	42	51	62	73
73	29	41	51	61	72
74	29	41	50	61	72
75	28	40	50	61	72
76	27	40	50	61	72
77	27	39	49	60	72
78	26	38	49	60	72
79	25	38	48	60	72
80	25	37	48	60	71
81	24	37	48	59	71
82	23	36	47	59	71
83	23	36	47	59	71
84	22	35	46	59	71
85	22	34	46	58	71
86	21	34	46	58	71
87	20	33	45	58	71
88	20	33	45	58	71
89	19	32	45	58	70
90	19	32	44	57	70
91	18	31	44	57	70
92	18	31	44	57	70
93	17	30	43	57	70
94	17	30	43	57	70
95	16	29	43	57	70
96	16	29	43	56	70
97	16	28	42	56	70
98	15	28	42	56	70
99	15	27	42	56	70
≥ 100	14	27	41	56	70

Tab. 4.7-15: Modifizierte relative Restnutzungsdauer in % der üblichen Gesamtnutzungsdauer

4.7.3.5.4 Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten

Zur Anpassung der Bodenrichtwerte an die jeweilige Grundstücksfläche der Bewertungsobjekte werden die nachfolgend abgedruckten Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten empfohlen. Diese wurde aus den diesbezüglichen Veröffentlichungen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse Teltow-Fläming und Dahme-Spreewald abgeleitet, mit diesen abgestimmt und bei der Ableitung der Sachwertfaktoren für das gesamte Tag-schutzgebiet soweit möglich angewendet, d.h. auch in Berlin¹. Hierzu wurden die amtlichen BRW-Definitionen bei Bedarf um eine lagetypische durchschnittliche Grundstücksgröße ergänzt.

Für Grundstücksflächen $\geq 150 \text{ m}^2$ kann die Funktion

$$\text{Koeffizient} = -0,28363889 \times \ln(\text{Grundstücksfläche [m}^2]) + 2,89431499$$

angewendet werden.

Im Hinblick auf die Bodenrichtwerte im Zuständigkeitsbereich des Berliner Gutachterausschusses wird darauf hingewiesen, dass eine zusätzliche Anpassung an die Geschossflächenzahl (GFZ) bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht vorgenommen wurde.

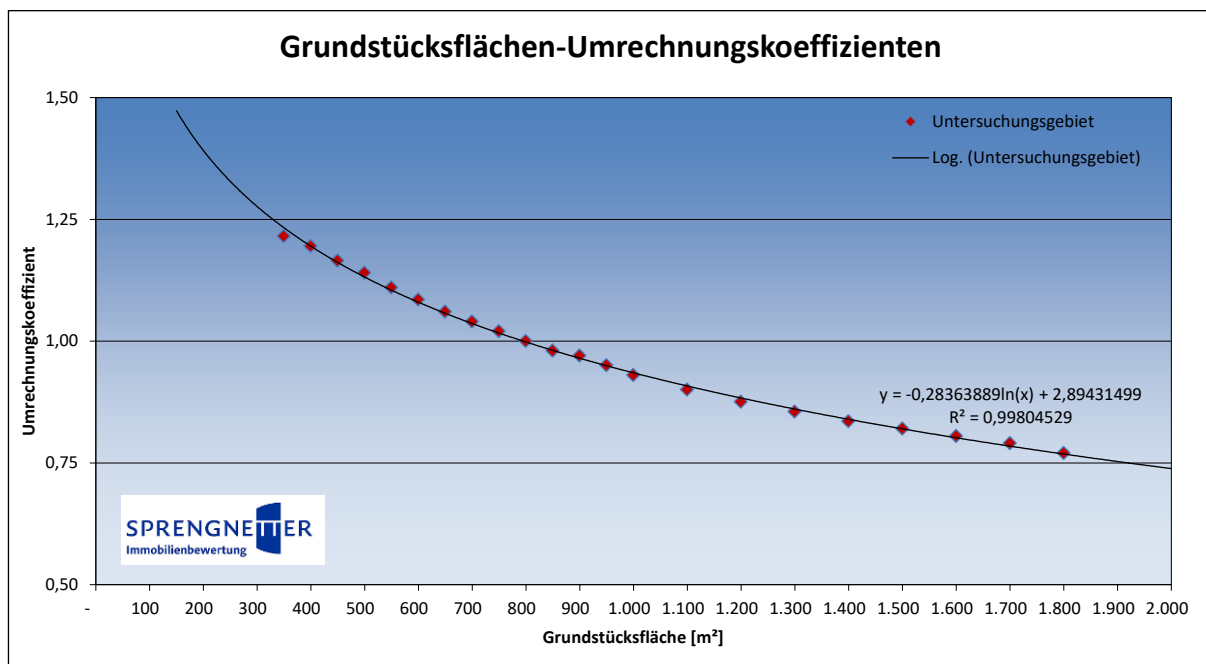


Abb. 4.7-3: Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten für das Untersuchungsgebiet (normiert auf eine Grundstücksfläche von 800 m²)

¹ Zur Gewährleistung der Gleichbehandlung der Anspruchsberechtigten unabhängig vom Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses.

Grundstücksfläche [m ²]	Untersuchungsgebiet, BRW 20 bis 140 €/m ²	Grundstücksfläche [m ²]	Untersuchungsgebiet, BRW 20 bis 140 €/m ²
150	1,476	1.050	0,924
200	1,395	1.100	0,911
250	1,331	1.150	0,898
300	1,280	1.200	0,886
350	1,236	1.250	0,875
400	1,198	1.300	0,864
450	1,164	1.350	0,853
500	1,135	1.400	0,843
550	1,108	1.450	0,833
600	1,083	1.500	0,823
650	1,060	1.550	0,814
700	1,039	1.600	0,805
750	1,020	1.650	0,796
800	1,001	1.700	0,788
850	0,984	1.750	0,779
900	0,968	1.800	0,771
950	0,953	1.850	0,764
1.000	0,938	1.900	0,756

Tab. 4.7-16: Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten für das Untersuchungsgebiet (normiert auf eine Grundstücksfläche von 800 m²)

Bei darüber hingehenden Abweichungen (< 150 m² bzw. > 1.900 m²) muss eine einzel-fallbezogene sachverständige Würdigung durch den Sachverständigen erfolgen, ob eine reine Anwendung der Formel bzw. eine Extrapolation der tabellierten Werte zu einem marktkonformen Ergebnis führt.

4.7.3.6 Ergebnisse der Analysen – Bereich Teltow-Fläming (bis 2013)

4.7.3.6.1 Sachwertfaktoren

Die Analyse für den Bereich Teltow-Fläming hat ergeben, dass die Sachwertfaktoren signifikant abhängig von der Höhe des vorläufigen Sachwerts sind. Weitere statistisch signifikante Abhängigkeiten konnten auf der vorhandenen Datengrundlage (bis 2013) **nicht** nachgewiesen werden.

Kauffälle im Tagschutzbereich und unmittelbare Nachbarschaft					
Jahr	alle	auswertbar	nach Ausreißerausschluss verwendet	verwendete zu auswertbaren Kauffällen (Prozent)	verwendete zu allen Kauffällen (Prozent)
2003	111	8	3	38	3
2004	97	0	0		
2005	120	10	6	60	5
2006	75	19	17	89	23
2007	66	17	11	65	17
2008	84	28	22	79	26
2009	97	27	21	78	22
2010	109	32	24	75	22
2011	93	19	13	68	14
2012	107	22	15	68	14
2013	90	74	24	32	27
insgesamt	1.049	256	156	60	15

Tab. 4.7-17: Übersicht über die vorhandenen Kauffälle, Bereich Teltow-Fläming

Die Stichprobe war besonders hinsichtlich der BRW-Höhe sowie des Baujahres sehr klar in jeweils zwei Gruppen getrennt:

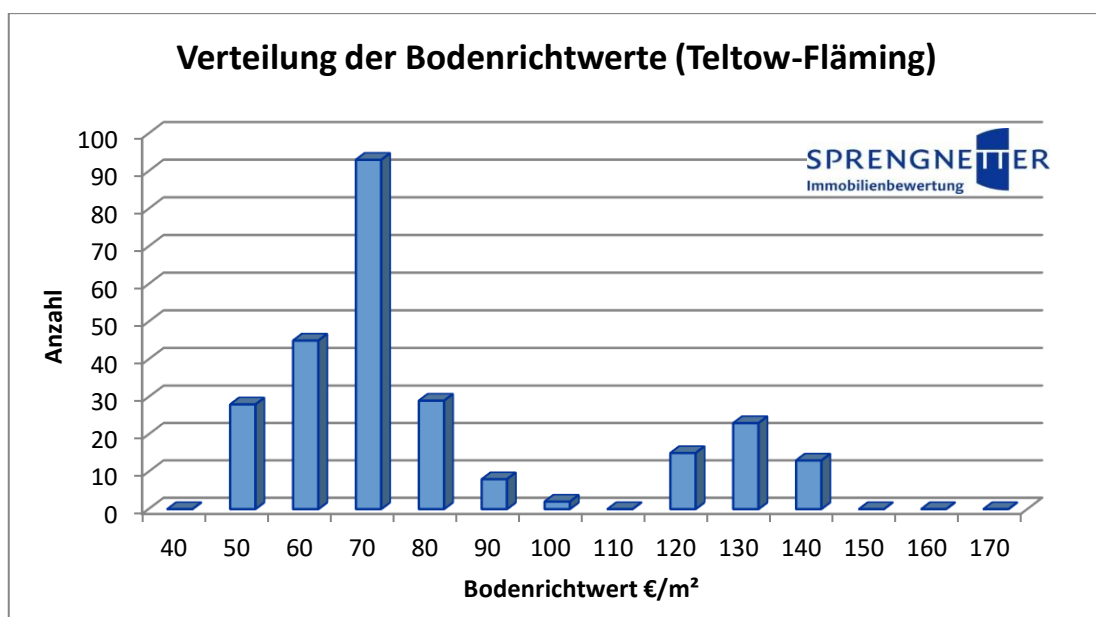


Abb. 4.7-4: Verteilung der Bodenrichtwerte der auswertbaren Kauffälle (Teltow-Fläming)

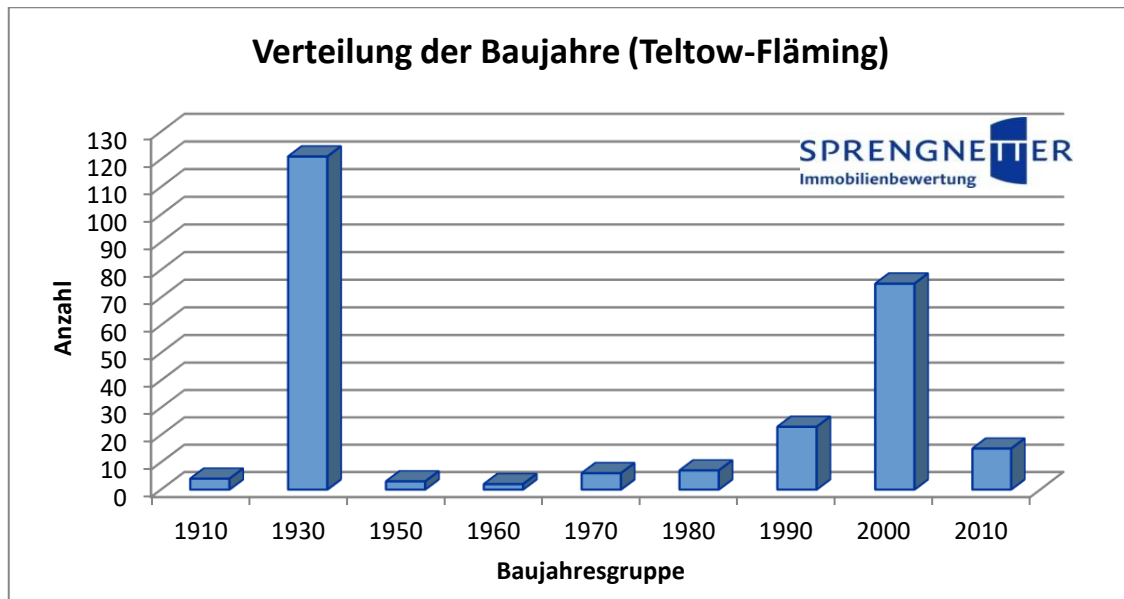


Abb. 4.7-5: Verteilung der Baujahre der auswertbaren Kauffälle (Teltow-Fläming)

Dahingehende Untersuchungen, dass für diese Objekteigenschaften jeweils (gruppenweise) besondere Sachwertfaktoren gelten würden, haben keine statistisch haltbaren Ergebnisse geliefert.

Die fehlende Baujahresabhängigkeit entspricht den langjährigen Erkenntnissen von Sprengnetter Immobilienbewertung. Die hierfür wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter sind bereits so im Sachwertverfahren implementiert, dass der Sachwertfaktor i. d. R. vergleichsweise unabhängig vom Baujahr ist.

Die ebenfalls fehlende Abhängigkeit vom Bodenwertniveau, repräsentiert durch den Bodenrichtwert (BRW), läuft den Erfahrungen allerdings zunächst zuwider. I. d. R. liegen Sachwertfaktoren in Gegenden mit lagebedingt höheren Bodenwertniveaus über denen mit niedrigeren. Im vorliegenden Fall liegen die beiden BRW-Gruppen mit ca. 70 €/m² im Mittel und ca. 130 €/m² im Mittel zum größten Teil jedoch nur soweit auseinander, weil sie für unterschiedliche bauliche Ausnutzbarkeiten der Grundstücke definiert sind. Die hohen BRW gelten tendenziell für eher kleine Grundstücke, bei denen eine hohe Geschossflächenzahl (GFZ) realisierbar ist (DH/RH). Die niedrigen BRW gelten dagegen tendenziell eher für große Grundstücke mit einer geringen GFZ.

Der eigentliche Unterschied in der Lagequalität ist dagegen eher gering. Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge erscheint die fehlende BRW-Abhängigkeit der Sachwertfaktoren für die hier betrachteten Fälle als sachgemäß.

Die auswertbaren Kauffälle waren auf die einzelnen Ortsteile / Gemarkungen verteilt wie folgt:

	Anzahl
Blankenfelde	106
Dahlewitz	25
Diedersdorf	9
Genshagen	3
Mahlow	113
Gesamt	256

Abb. 4.7-6: Anzahl der auswertbaren Kauffälle nach Ortsteilen / Gemarkungen

Die Analysen haben ergeben, dass die abgeleiteten Sachwertfaktoren für alle Ortsteile/Gemarkungen im Landkreis Teltow-Fläming gleichermaßen angewendet werden können.

Weiterhin konnten keine Abhängigkeiten des Sachwertfaktors hinsichtlich des Kaufzeitpunkts in dem betrachteten Zeitraum ab 2003 nachgewiesen werden. Ggf. in dem betrachteten Zeitraum eingetretene konjunkturelle Wertentwicklungen sind demnach insbesondere über die Entwicklung des BRW bzw. Bodenwerts sowie dem Baupreisindex ins Sachwertverfahren eingegangen und sachgemäß berücksichtigt.

Es wurden Sachwertfaktoren getrennt für freistehende Objekte sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Die Ergebnisse der separaten Untersuchungen liegen für den Bereich Teltow-Fläming allerdings so nah beieinander, dass sie im Ergebnis zusammenzufassen waren.

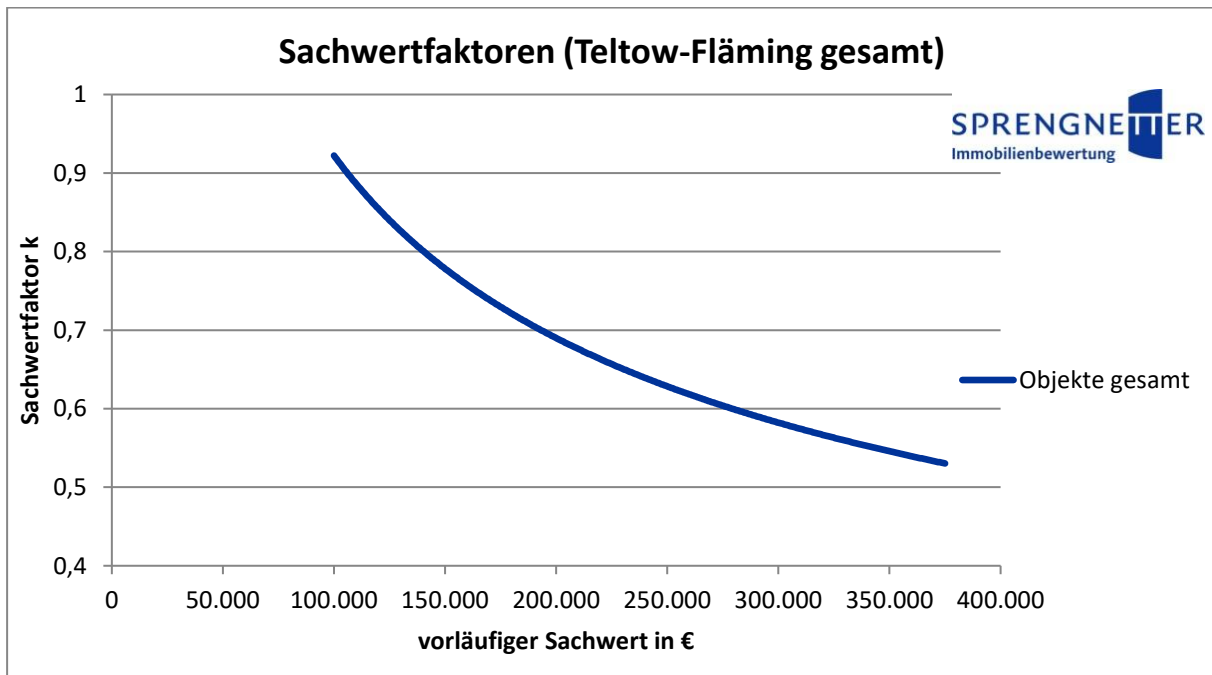


Abb. 4.7-7: Sachwertfaktoren (NHK 2000) für Ein – und Zweifamilienhäuser im Tagschutzgebiet, Teltow-Fläming ohne Unterscheidung nach Anbauarten

Vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor
100.000	0,92
125.000	0,84
150.000	0,78
175.000	0,73
200.000	0,69
225.000	0,66
250.000	0,63
275.000	0,60
300.000	0,58
325.000	0,56
350.000	0,55
375.000	0,53

Tab. 4.7-18: Sachwertfaktoren für Ein – und Zweifamilienhäuser im Tagschutzgebiet, Teltow-Fläming

Außerhalb der dargestellten Tabellenwerte sind die Sachwertfaktoren sachverständig zu extrapolieren um marktkonforme Ergebnisse zu erzielen.

4.7.3.6.2 Vergleich mit den vom Gutachterausschuss TF angegebenen Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss Teltow-Fläming hat in seinen Grundstücksmarktberichten der Jahre 2010, 2011 und 2012 jeweils Sachwertfaktoren veröffentlicht. Diese Daten beziehen sich auf den gesamten Landkreis, also ein Gebiet, das sehr weit über das hier betrachtete Tagschutzgebiet und seine unmittelbare Nachbarschaft hinausgeht. Grundsätzlich werden bei diesen Veröffentlichungen Sachwertfaktoren getrennt nach „freistehende Einfamilienhäuser, „Reihenhäuser“ und „Doppelhaushälften“ angegeben. Für Zeiträume vor 2009 hat der Gutachterausschuss Teltow-Fläming keine Sachwertfaktoren veröffentlicht.

In den Grundstücksmarktberichten 2010, 2011 und 2012 liegen die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses bei rd. 0,91 für freistehende Einfamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 165.000 Euro, bei 0,94 für Reihenhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 135.000 Euro und bei rd. 0,93 für Doppelhaushälften bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 145.000 Euro.

Der Gutachterausschuss betont in seinen Veröffentlichungen, dass keine Untersuchungen hinsichtlich Abhängigkeiten der Ergebnisse vom vorläufigen Sachwert, der Lage etc. vorgenommen wurden. Hierzu werden die Sachverständigen vor Anwendung der Daten aufgefordert.

Um die Gutachterausschuss-Werte mit den hier speziell abgeleiteten Sachwertfaktoren im Tagschutzgebiet vergleichen zu können, müssen vorab die sich tlw. unterscheidenden Ansätze im jeweiligen Sachwertverfahren - zumindest näherungsweise - ausgeglichen werden. Im Wesentlichen bedeutet das hier, dass der Gutachterausschuss

- regionale Korrekturfaktoren an die NHK 2000 anbringt (Modell Sprengnetter (NHK 2000): keine Korrekturfaktoren),
- die Alterswertminderung linear berücksichtigt (Modell Sprengnetter (NHK 2000): Alterswertminderung nach Ross).

Diese genannten Modellabweichungen bewirken, dass das Sachwertmodell des Gutachterausschusses einen durchschnittlich rund 20 % niedrigeren Gebäudewert ergibt als das hier angewendete Sachwertmodell. In der untersuchten Stichprobe beträgt der Gebäudewertanteil am vorläufigen Sachwert im Durchschnitt 74 %. D.h. vor einem Vergleich der unterschiedlichen Sachwertfaktoren müssen die des Gutachterausschusses um 15 % (= 20 % x 74 %) abgesenkt werden

- auf **0,77** (= 0,91 x 0,85) für freistehende Einfamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 165.000 Euro,
- auf **0,80** (= 0,94 x 0,85) für Reihenhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 135.000 Euro und
- auf **0,79** (= 0,93 x 0,85) für Doppelhaushälften bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 145.000 Euro.

Die im Modell Sprengnetter (NHK 2000) abgeleiteten Sachwertfaktoren liegen bei den vom Gutachterausschuss angegebenen durchschnittlichen vorläufigen Sachwerten nahezu identisch:

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor Sprengnetter für das Tagschutzgebiet	umgerechneter Sachwertfaktor Gutachterausschuss für den gesamten Landkreis
165.000 Euro	0,75	0,77 (freist.)
135.000 Euro	0,82	0,80 (RH)
145.000 Euro	0,79	0,79 (DHH)

Tab. 4.7-19: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser Teltow-Fläming – Vergleich mit Gutachterausschussdaten

Diese sehr gute Übereinstimmung der Gutachterausschuss-Werte mit den in dieser Analyse abgeleiteten durchschnittlichen Sachwertfaktoren für das Tagschutzgebiet stützt die Untersuchungsergebnisse. Über die Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht hinaus konnte hier noch die Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von der Höhe des vorläufigen Sachwerts festgestellt werden. Dadurch wird die Anwendung der Daten in der Verkehrswertermittlung erleichtert und für das Tagschutzgebiet auf eine sicherere Basis gestellt.

4.7.3.7 Ergebnisse der Analysen – Bereich Dahme-Spreewald

4.7.3.7.1 Sachwertfaktoren

Auch für den Bereich Dahme-Spreewald hat die Analyse (Datengrundlage bis 2013) ergeben, dass die Sachwertfaktoren signifikant abhängig von der Höhe des vorläufigen Sachwerts sind.

Weitere statistisch signifikante Abhängigkeiten konnten auf der vorhandenen Datengrundlage für die Anbauweise nachgewiesen werden. Es werden demnach Sachwertfaktoren getrennt für freistehende und ein- oder zweiseitig angebaute Objekte angegeben.

Im Tagschutzgebiet registrierte Kauffälle betrafen, bis auf eine Ausnahme, ausschließlich freistehende Objekte.

Jahr	Kauffälle im Tagschutzbereich, freistehende Objekte				
	alle	auswertbar	nach Ausreißeraus- schluss verwendet	verwendete zu aus- wertbaren Kauffällen (Prozent)	verwendete zu allen Kauffällen (Prozent)
2003	19				
2004	10				
2005	17				
2006	19				
2007	9				
2008	21	1	1	100	5
2009	24	9	7	78	29
2010	17	11	11	100	65
2011	16	11	9	82	56
2012	16	11	10	91	63
2013	11				
Insgesamt	179	43	38	88	21

Tab. 4.7-20: Übersicht über die vorhandenen Kauffälle für freistehende Objekte, Bereich Dahme-Spreewald

Um die Auswertungsergebnisse zu prüfen und ggf. weiter zu stützen, wurden zusätzlich 169 Kaufpreise aus dem unmittelbaren Randbereich des Tagschutzgebiets analysiert. Die Ergebnisse bei den freistehenden Objekten haben gezeigt, dass die Sachwertfaktoren mit denen des Tagschutzgebiets hinreichend übereinstimmen.

Basierend auf dieser Erkenntnis wurden die vorhandenen 28 auswertbaren Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ausgewertet, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Tagschutzgebiet liegen. Die so abgeleiteten Sachwertfaktoren werden auch zur Anwendung im unmittelbaren Tagschutzgebiet empfohlen.

Kauffälle in unmittelbarer Nachbarschaft zum Tagschutzbereich, Reihenhäuser, Doppelhaushälften					
Jahr	alle	auswertbar	nach Ausreißeraus- schluss verwendet	verwendete zu aus- wertbaren Kauffällen (Prozent)	verwendete zu allen Kauffällen (Prozent)
2003					
2004					
2005					
2006					
2007					
2008					
2009		4	3	75	
2010		4	4	100	
2011		9	8	89	
2012		11	9	82	
2013					
Insgesamt		28	24	86	

Tab. 4.7-21: Übersicht über die vorhandenen Kauffälle für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Bereich Dahme-Spreewald, Nachbarschaft zum Tagschutzgebiet

Die Stichprobe war auch im Gebiet von Dahme-Spreewald besonders hinsichtlich der BRW-Höhe sehr klar in jeweils zwei Gruppen getrennt:

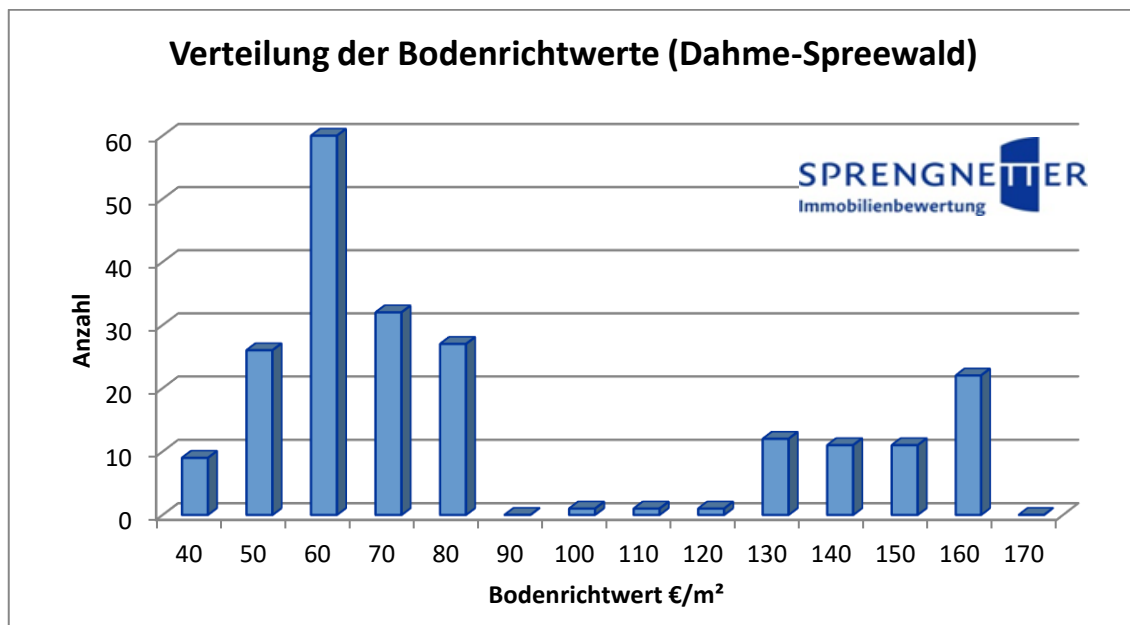


Abb. 4.7-8: Verteilung der Bodenrichtwerte der auswertbaren Kauffälle (Dahme-Spreewald)

Die vom Gutachterausschuss gelieferte Stichprobe nachbewerteter Kaufpreise war auf das Baujahr ab ca. 1950 begrenzt.

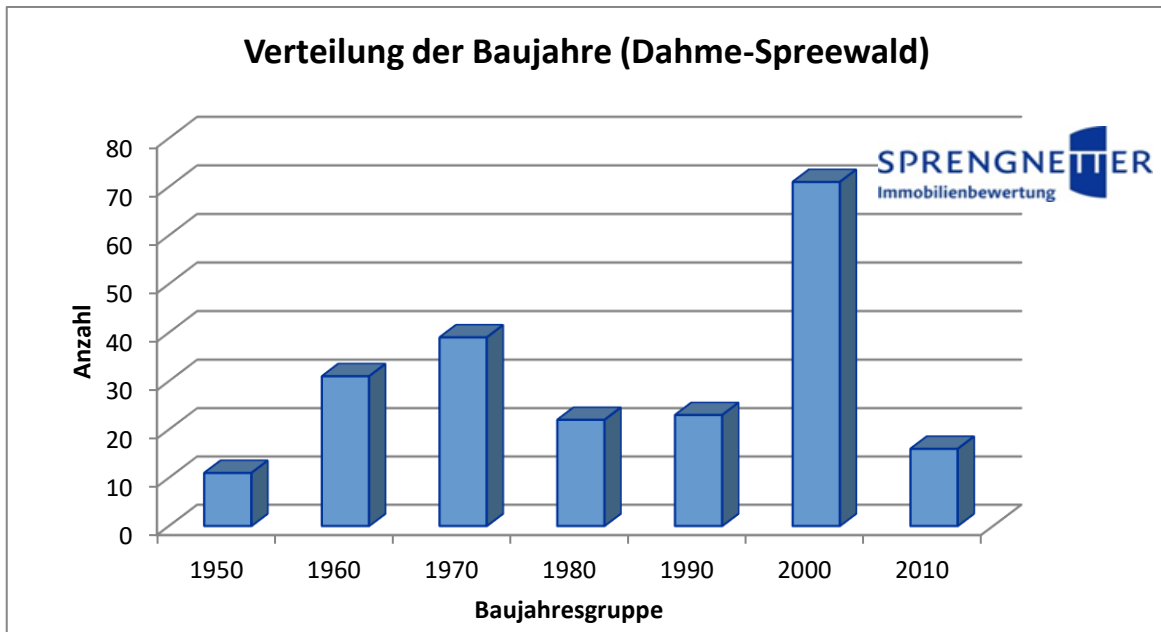


Abb. 4.7-9: Verteilung der Baujahre der auswertbaren Kauffälle (Dahme-Spreewald)

Ebenso wie bei Teltow-Fläming, haben auch die dahingehenden Untersuchungen, dass für diese Objekteigenschaften jeweils (gruppenweise) besondere Sachwertfaktoren gelten würden, für das zum Landkreis Dahme-Spreewald zählende Gebiet keine statistisch haltbaren Ergebnisse geliefert. Es gelten hier grundsätzlich die gleichen Aussagen wie die vorgenannten.

Die auswertbaren Kauffälle waren auf die einzelnen Ortsteile/Gemarkungen verteilt wie folgt:

Freistehende Objekte	Anzahl
Eichwalde	8
Schulzendorf	24
Waltersdorf	6
Waßmannsdorf	5
Gesamt	43

Abb. 4.7-10: Anzahl der auswertbaren Kauffälle für freistehende Objekte nach Ortsteilen/Gemarkungen

Reihenhäuser, Doppelhaushälften	Anzahl
Eichwalde	1
Großziethen	24
Rotberg	2
Waltersdorf	1
Gesamt	28

Abb. 4.7-11: Anzahl der auswertbaren Kauffälle für Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Ortsteilen/Gemarkungen

Die Analysen haben ergeben, dass die abgeleiteten Sachwertfaktoren für Schulzendorf signifikant anders liegen, als für die benachbarten Gemeinden. Konnten für die übrigen Gemeinden grundsätzlich vergleichbare Zusammenhänge des Sachwertfaktors zu den betrachteten Objektmerkmalen wie in den Gemeinden in Teltow-Fläming nachgewiesen werden, war das für Schulzendorf nicht der Fall.

In Schulzendorf haben sich Sachwertfaktoren für die freistehenden Objekte nahezu konstant bei im Mittel ca. 71 % vom vorläufigen Sachwert ergeben, vgl. Abb. 4.7-11. Die Streuung der Werte ist mit einer Standardabweichung von rd. 6 % vergleichsweise gering, d.h. die Ergebnisse sind statistisch gesehen sicher. Abhängigkeiten von der Höhe des vorläufigen Sachwerts oder anderen Merkmalen konnten nicht in belastbarer Form nachgewiesen werden.

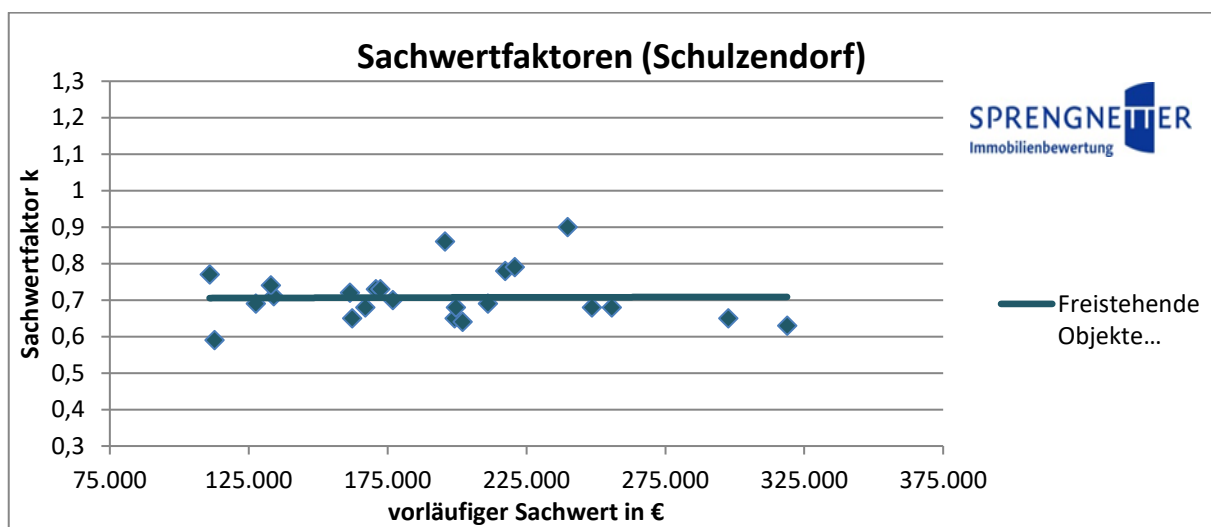


Abb. 4.7-12: Sachwertfaktoren (NHK 2000) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Schulzendorf, im Sachwertmodell gemäß Abschnitt 4.7.3.5

Aufgrund des unüblichen, d.h. konstanten Verlaufs der Sachwertfaktoren für die freistehenden Objekte in Schulzendorf, wurden die Daten noch intensiven zusätzlichen Prüfungen unterzogen und u. a. auch mit dem zuständigen Gutachterausschuss diskutiert. Die Analysen haben ergeben, dass es sich bei dem unüblichen Kurvenverlauf um die Auswirkungen des angewendeten Sachwertmodells handelt. Die Nachbewertung der für Schulzendorf herangezogenen Kauffälle im Sachwertmodell des Gutachterausschusses führt zu Sachwertfaktoren, die das übliche Krümmungsverhalten in Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert zeigen. In der nachfolgenden Abbildung sind diese Sachwertfaktoren dargestellt. Die Standardabweichung der Werte liegt bei rd. 10 %.

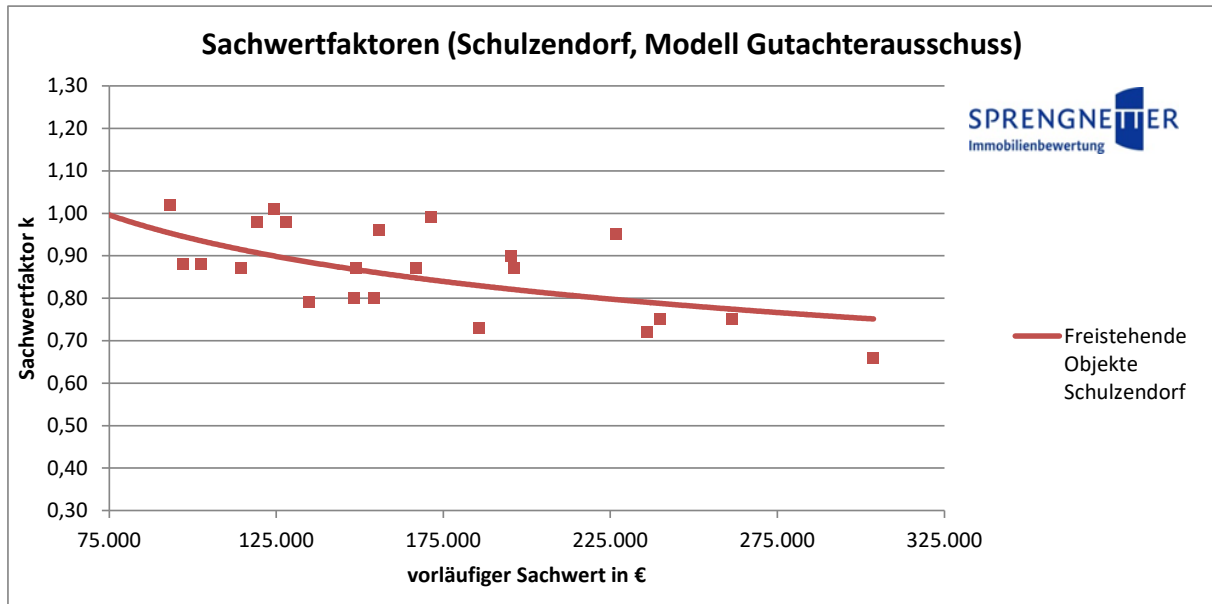


Abb. 4.7-13: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Schulzendorf, im Sachwertmodell gemäß Gutachterausschuss

Wie in Abschnitt 4.7.3.7.2 erläutert wird, gelangt man im Sachwertmodell des Gutachterausschusses aufgrund tlw. anderer Ansätze zu grundsätzlich niedrigeren vorläufigen Sachwerten als in dem von Sprengnetter angewendeten Modell (NHK 2000). Im Gegenzug liegen daher die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses, mit denen die vorläufigen Sachwerte multipliziert werden, um zum marktangepassten Sachwert (bzw. in der Folge zum Verkehrswert) zu gelangen, höher als diejenigen, die im hier angewendeten Modell abgeleitet wurden. In ihrer Kombination, also dem Produkt „vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor“ gelangt man dann grundsätzlich in beiden Modellen zu gleichen Ergebnissen.

Über diese reine „Parallelverschiebung“ hinaus bestehen jedoch weitere Unterschiede, welche bei der Stichprobe „Schulzendorf“ zu einem anderen Kurvenverlauf führen. Gemäß der durchgeführten speziellen Analysen handelt es sich hierbei im Wesentlichen um die Auswirkungen der Kombination aus der unterschiedlichen Restwertermittlung (Gutachterausschuss: linear; Sprengnetter (NHK 2000): nach Ross) sowie der vorgenommenen bzw. unterlassenen Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK 2000) an die Objektgröße (Gutachterausschuss: keine Anpassung der NHK an die Objektgröße; Sprengnetter: Anpassung an die Objektgröße). Diese Modellansätze bewirken, dass die Sachwertfaktoren der Stichprobe für die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser in Schulzendorf nicht (mehr) von der Höhe des vorläufigen Sachwerts abhängen. Diesseits wird angenommen, dass es sich hier um eine lokale Besonderheit handelt, deren Gründe mittels der zur Verfügung stehenden Datenbasis nicht zweifelsfrei geklärt werden können.

Die Tests des Ergebnisses haben demnach gezeigt, dass auch für Schulzendorf die Kauffälle zutreffend und modellkonform ausgewertet wurden. Wenngleich dieser Verlauf der Sachwertfaktoren für freistehende Objekte in Schulzendorf nicht mit den übrigen Ergebnissen harmoniert, wird er aufgrund seiner hohen statistischen Bestimmtheit zur Anwendung empfohlen. Eine Änderung des Sachwertmodells für Schulzendorf für die vorliegenden Zwecke erscheint nicht sinnvoll, da damit keine höhere Ergebnissicherheit in der Verkehrswertermittlung erreicht würde. Die im Modell des Gutachterausschusses erreichte Standardabweichung von rd. 10 % ist vergleichbar mit der bzw. geringfügig schlechter als die im angewendeten Modell erreichten von 6 %.

Weiterhin konnten keine Abhängigkeiten des Sachwertfaktors hinsichtlich des Kaufzeitpunkts in dem betrachteten Zeitraum ab 2008 nachgewiesen werden. Ggf. über den betrachteten Zeitraum eingetretene Wertentwicklungen sind demnach über den BRW bzw. den Bodenwert sowie den Baupreisindex ins Sachwertverfahren eingegangen und hierdurch sachgemäß berücksichtigt. Aufgrund der allgemein sehr guten Übereinstimmung der Abhängigkeiten der Sachwertfaktoren für die Bereiche Teltow-Fläming, Dahme-Spreewald und Berlin kann angenommen werden, dass die Sachwertfaktoren auch in Dahme-Spreewald für den gesamten Zeitraum ab 2003 angewendet werden können.

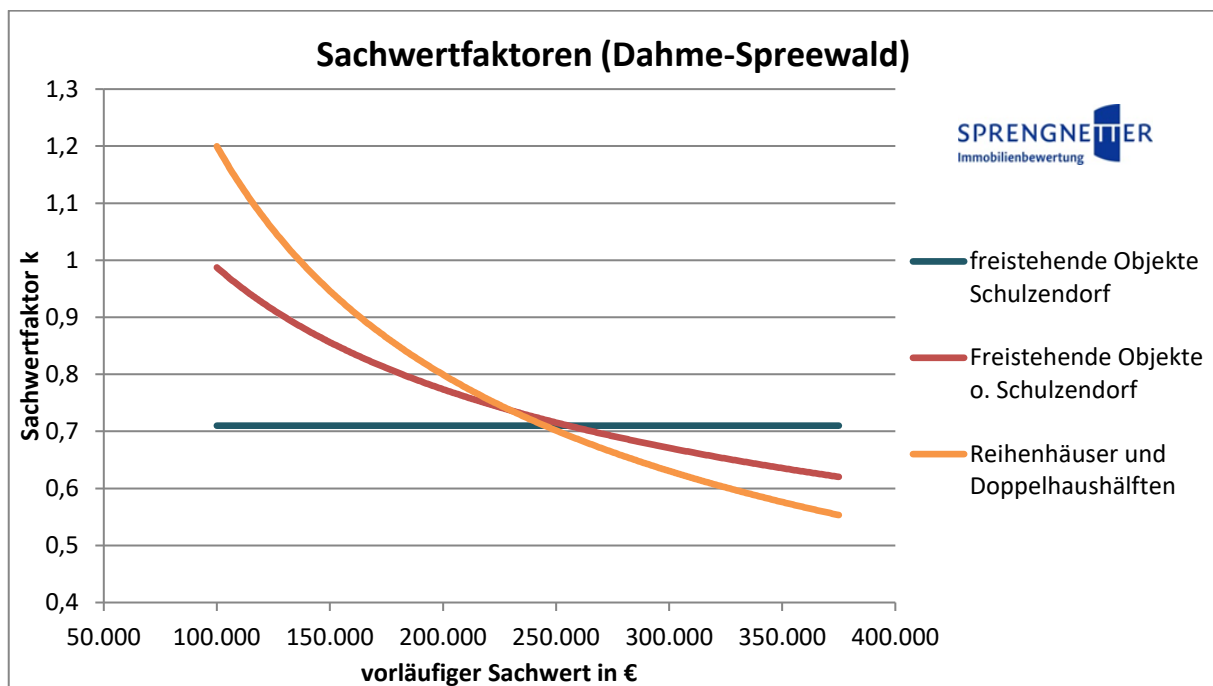


Abb. 4.7-14: Sachwertfaktoren (NHK 2000) für Ein – und Zweifamilienhäuser im Tagschutzgebiet, Dahme-Spreewald

Vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor – Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Sachwertfaktor – Freistehende Objekte in Schulzendorf	Sachwertfaktor – Freistehende Objekte, außer Schulzendorf
100.000		0,71	0,99
125.000		0,71	0,91
150.000	0,95	0,71	0,86
175.000	0,86	0,71	0,81
200.000	0,80	0,71	0,77
225.000	0,75	0,71	0,74
250.000	0,70	0,71	0,72
275.000	0,66	0,71	0,69
300.000	0,63	0,71	0,67
325.000	0,60	0,71	0,65
350.000	0,58	0,71	0,64
375.000			0,62
400.000			0,61

Tab. 4.7-22: Sachwertfaktoren (NHK 2000) für Ein – und Zweifamilienhäuser im Tagschutzgebiet, Dahme-Spreewald

Außerhalb der dargestellten Tabellenwerte sind die Sachwertfaktoren sachverständig zu extrapolieren um marktkonforme Ergebnisse zu erzielen.

4.7.3.7.2 Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss Dahme-Spreewald hat in seinen Grundstücksmarktberichten der Jahre 2010, 2011 und 2012 jeweils Sachwertfaktoren veröffentlicht. Diese Daten beziehen sich auf Gebiete, die sehr weit über den hier betrachteten Tagschutzbereich hinausgehen. Grundsätzlich werden bei diesen Veröffentlichungen Sachwertfaktoren getrennt nach „BU S“, d.h. „Berliner Umland, S-Bahn-Gemeinden“ und „BU oS“, also „Berliner Umland ohne S-Bahn-Gemeinden“ veröffentlicht. Weiter wird differenziert in „freistehende Einfamilienhäuser, „Reihenhäuser“ und „Doppelhaushälften“ sowie in bestimmte Baujahresgruppen.

Im Mittel liegen die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses bei rd. 0,88 für freistehende Einfamilienhäuser und bei rd. 0,82 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Innerhalb dieser Gruppen liegen die einzelnen Faktoren vergleichsweise eng zusammen.

Um diese Werte mit den hier speziell abgeleiteten Sachwertfaktoren im Tagschutzbereich vergleichen zu können, müssen vorab die sich tlw. unterscheidende Ansätze im jeweiligen Sachwertverfahren – zumindest näherungsweise – ausgeglichen werden. Im Wesentlichen bedeutet das hier, dass der Gutachterausschuss

- mit dem Baupreisindex von Brandenburg die NHK 2000 an den Wertermittlungstichtag anpasst (Modell Sprengnetter: Baupreisindex Deutschland insgesamt),
- regionale Korrekturfaktoren an die NHK 2000 anbringt (Modell Sprengnetter: keine Korrekturfaktoren),
- die Alterswertminderung linear berücksichtigt (Modell Sprengnetter (NHK 2000): Alterswertminderung nach Ross).

Diese genannten Modellabweichungen bewirken, dass sich im Sachwertmodell des Gutachterausschusses ein durchschnittlich um rund 12 % niedrigerer Gebäudewert ergibt als im hier angewendeten Sachwertmodell. In der untersuchten Stichprobe beträgt der Gebäudewertanteil am vorläufigen Sachwert – ebenso wie im Bereich Teltow-Fläming, s.o. – im Durchschnitt 74 %. D.h. vor einem Vergleich der unterschiedlichen Sachwertfaktoren müssen die des Gutachterausschusses um 9 % ($= 12 \% \times 74 \%$)

- auf 0,80 ($= 0,88 \times 0,91$) für freistehende Einfamilienhäuser und
- auf 0,75 ($= 0,82 \times 0,91$) für Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgesenkt werden.

Diese Werte stimmen sehr gut mit den in dieser Analyse abgeleiteten durchschnittlichen Sachwertfaktoren für den Tagschutzbereich (im Mittel ca. 0,76 bei freistehenden Objekten, ohne Schulzendorf und ca. 0,73 bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften) überein. Durch diesen erfolgreichen Vergleich werden die Ergebnisse der Datenableitung weiter gestützt.

4.7.3.8 Ergebnisse der Analysen – Bereich Berlin

4.7.3.8.1 Sachwertfaktoren

Für den Bereich Berlin hat die Analyse (bis 2013) analog zu den bereits beschriebenen Bereichen ergeben, dass die Sachwertfaktoren signifikant abhängig von der Höhe des vorläufigen Sachwerts sind.

Wie bei Teltow-Fläming konnten auch hier keine weiteren statistisch signifikanten Abhängigkeiten auf der vorhandenen Datengrundlage für die Anbauweise nachgewiesen werden. Es werden demnach Sachwertfaktoren gemeinsam für freistehende und ein- oder zweiseitig angebaute Objekte angegeben.

Kauffälle im Tagschutzgebiet, freistehende Objekte					
Jahr	alle	auswertbar	nach Ausreißeraus- schluss verwendet	verwendete zu aus- wertbaren Kauffällen (Prozent)	verwendete zu al- len Kauffällen (Pro- zent)
2003	1	1		0	0
2004	7	5	4	80	57
2005	19	13	11	85	58
2006	10	9	7	78	70
2007	8	7	6	86	75
2008	12	9	7	78	58
2009	13	9	6	67	46
2010	13	11	11	100	85
2011	17	12	10	83	59
2012	5	4	4	100	80
2013	2				0
insgesamt	107	80	66	83	62

Tab. 4.7-23: Übersicht über die vorhandenen Kauffälle, Bereich Berlin

Die Stichprobe war, im Gegensatz zu den beiden anderen Gebieten, nicht hinsichtlich der BRW-Höhe in Gruppen getrennt:

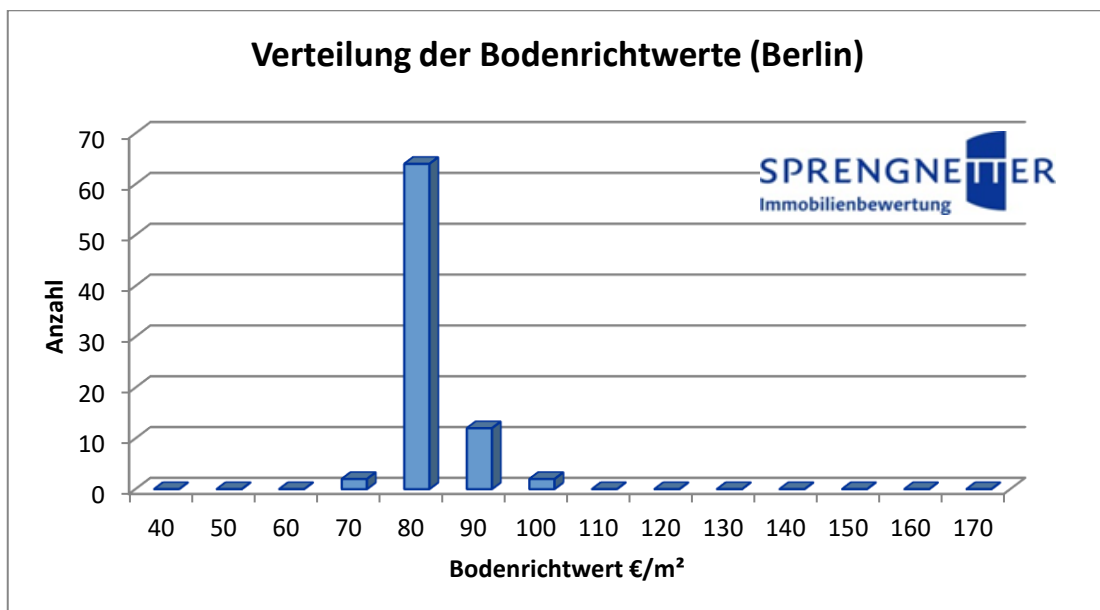


Abb. 4.7-15: Verteilung der Bodenrichtwerte der auswertbaren Kauffälle (Berlin)

Für die Baujahre lagen jedoch zwei deutlich abgegrenzte Gruppen vor, analog zu Teltow-Fläming:

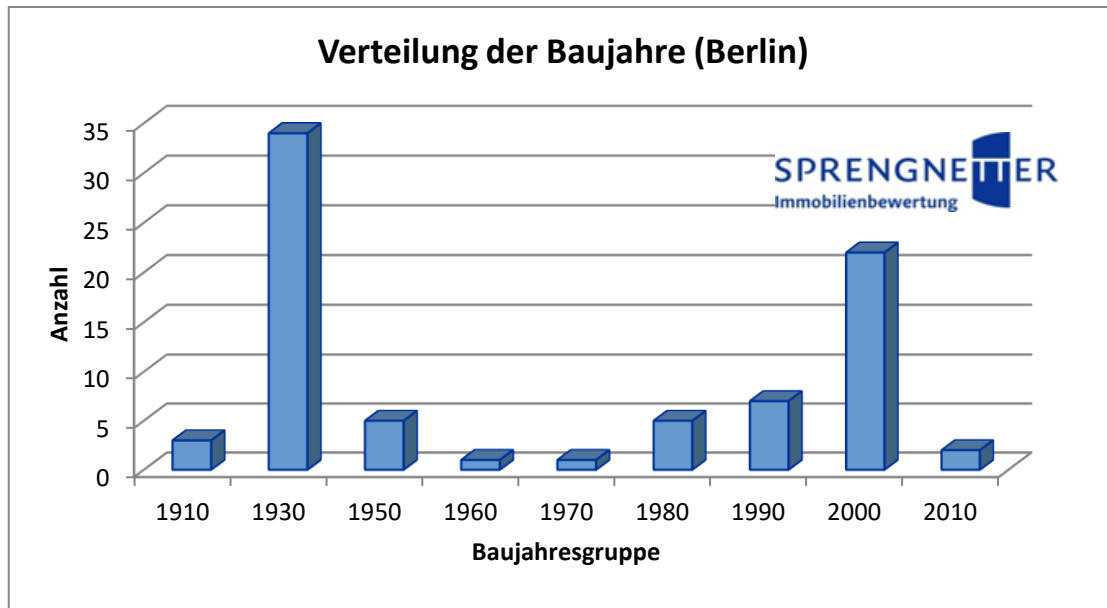


Abb. 4.7-16: Verteilung der Baujahre der auswertbaren Kauffälle (Berlin)

Ebenso wie bei den beiden anderen Bereichen, haben auch die dahingehenden Untersuchungen, dass für diese Objekteigenschaften jeweils (gruppenweise) besondere Sachwertfaktoren gelten würden, für das nach Berlin fallende Gebiet keine statistisch haltbaren Ergebnisse geliefert. Es gelten hier grundsätzlich die gleichen Aussagen wie oben.

Die auswertbaren Kauffälle waren auf die einzelnen Ortsteile/Gemarkungen verteilt wie folgt:

	Anzahl
Berlin-Eichwalde (Schmöckwitz)	23
Bohnsdorf	41
Karolinenhof	2
Gesamt	66

Abb. 4.7-17: Anzahl der auswertbaren Kauffälle nach Ortsteilen / Gemarkungen

Die nach Schmöckwitz fallenden Kaufpreise im Tagschutzgebiet lagen alle unmittelbar an Eichwalde grenzend, daher hier mit „Berlin-Eichwalde“ bezeichnet.

Die Analysen haben ergeben, dass die abgeleiteten Sachwertfaktoren für alle Ortsteile/Gemarkungen im Tagschutzgebiet von Berlin gleichermaßen angewendet werden können.

Weiterhin konnten **keine** Abhängigkeiten des Sachwertfaktors hinsichtlich des Kaufzeitpunkts in dem betrachteten Zeitraum ab 2003 nachgewiesen werden. Ggf. über den betrachteten Zeitraum eingetretene Wertentwicklungen sind demnach über den BRW bzw. den Bodenwert sowie den Baupreisindex ins Sachwertverfahren eingegangen und sachgemäß berücksichtigt.

Für den Tagschutzbereich Berlin wurden ursprünglich die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren abgeleitet und im Leitfaden 2.0 veröffentlicht:

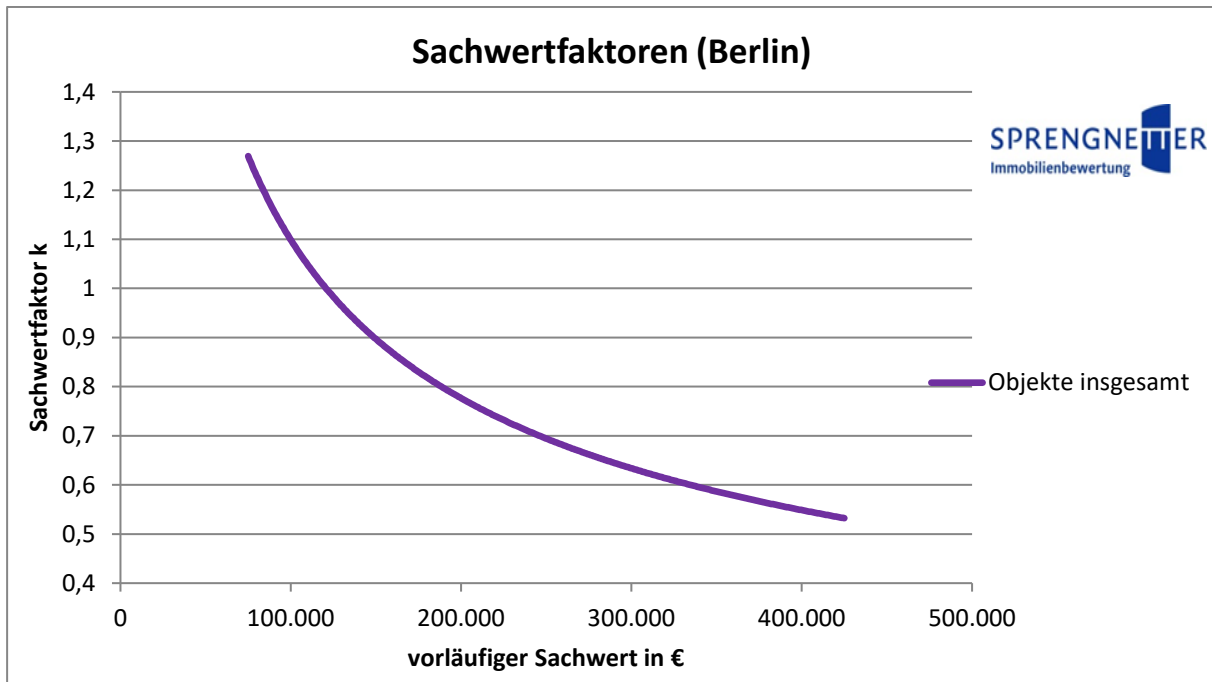


Abb. 4.7-18: Sachwertfaktoren (NHK 2000) für Ein – und Zweifamilienhäuser im Tagschutzgebiet, Berlin (Leitfaden 2.0)

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor „alt“
75.000	1,27
100.000	1,10
125.000	0,98
150.000	0,90
175.000	0,83
200.000	0,78
225.000	0,73
250.000	0,69
275.000	0,66
300.000	0,63
325.000	0,61
350.000	0,59
375.000	0,57
400.000	0,55
425.000	0,53

Tab. 4.7-24: Sachwertfaktoren (NHK 2000) „alt“ für Ein – und Zweifamilienhäuser im Tagschutzgebiet, Berlin (Leitfaden 2.0)

Die v.g. Sachwertfaktoren (NHK 2000) „alt“ für das Tagschutzgebiet, Bereich Berlin wurden im Leitfaden 2.0 veröffentlicht. Sachgemäß wurde bei der Ableitung dieser Marktdaten darauf geachtet, wenn möglich nur Daten (Kaufpreise) heranzuziehen, die tatsächlich in dem Tagschutzgebiet selbst erzielt wurden. Durch diese räumliche Abgrenzung wurde sichergestellt, dass nur das im Tagschutzgebiet maßgebliche Marktverhalten betrachtet wurde.

Durch diese grundsätzlich erforderliche räumliche Beschränkung der Datengrundlage konnte im in Berlin gelegenen Tagschutzgebiet nur auf eine vergleichsweise geringe Anzahl an Kauffällen mit hohen vorläufigen Sachwerten bzw. mit hohen Preisen zurückgegriffen werden. Die im Tagschutzgebiet auswertbaren Kaufpreise liefen bis rd. 250.000,- € mit vorläufigen Sachwerten im angewandten Sachwertmodell von rd. 300.000,- bis 350.000,- €. Die aus dieser „Berliner Stichprobe“ abgeleiteten Sachwertfaktoren sind demnach vor allem für Objekte mit niedrigem und mittlerem vorläufigen Sachwert hoch belastbar.

Aufgrund der damaligen Erkenntnisse wurde davon ausgegangen, dass die Kauffälle rein aus dem Tagschutzgebiet und somit auch die daraus abgeleiteten Sachwertfaktoren, wie sie im Leitfaden 2.0 veröffentlicht wurden, das Marktgeschehen im Berliner Bereich des Tagschutzgebiets insgesamt hinreichend repräsentieren.

Die ersten im Auftrag der FBB durchgeführten Bewertungen und auch die überprüften Fälle aus Rückmeldungen zum Leitfaden 2.0 von vor Ort tätigen bzw. beauftragten Sachverständigen haben die abgeleiteten Sachwertfaktoren in ihrer Anwendbarkeit auch im Wesentlichen bestätigt. Sie wurden jedoch zum Anlass genommen, den Verlauf der Sachwertfaktoren für Objekte mit hohen vorläufigen Sachwerten zu prüfen. In Ermangelung an tatsächlichen Kaufpreisen für dieses Segment musste dazu eine neue Stichprobe (Datengrundlage bis 20139 mit Kauffällen außerhalb des Tagschutzgebiets aufgestellt bzw. die vorhandene Stichprobe erweitert werden. Hierzu konnten weitere 28 Kauffälle aus an das Tagschutzgebiet angrenzenden Bereichen (Karolinenhof und Teile von Bohnsdorf) ausgewertet werden, von denen letztlich 20 verwendbar waren.

Mit dieser erweiterten Stichprobe haben sich für die höheren vorläufigen Sachwerte höhere Sachwertfaktoren ergeben. In der Folge leiten sich daraus wiederum höhere Marktwerte ab. Es ist an dieser Stelle nicht eindeutig zu belegen, ob sich diese höheren Werte, die im sich Wesentlichen aus Kaufpreisinformationen von außerhalb des Tagschutzgebiets ergeben, auch unmittelbar auf das Tagschutzgebiet übertragen lassen. Aufgrund der allgemeinen Analyseergebnisse erscheint das jedoch wahrscheinlich.

In Anbetracht dieser zusätzlichen Erkenntnisse wurden für das in Berlin gelegene Tagschutzgebiet mit dem Leitfaden 2.1 folgende Sachwertfaktoren zur Anwendung empfohlen. Sie ersetzen die im Leitfaden 2.0 für dieses Gebiet veröffentlichten Sachwertfaktoren.

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor Berlin, alle
75.000	1,27
100.000	1,10
125.000	0,98
150.000	0,90
175.000	0,83
200.000	0,78
225.000	0,74
250.000	0,73
275.000	0,72
300.000	0,71
325.000	0,70
350.000	0,68
375.000	0,68
400.000	0,67
425.000	0,66
450.000	0,65
475.000	0,64
500.000	0,64

Tab. 4.7-25: Sachwertfaktoren (NHK 2000) „neu“ für Ein – und Zweifamilienhäuser im Tagschutzgebiet, Berlin (Leitfaden 2.1)

Außerhalb der dargestellten Tabellenwerte sind die Sachwertfaktoren sachverständig zu extrapolieren um marktkonforme Ergebnisse zu erzielen.

4.7.3.8.2 Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss Berlin hat im Amtsblatt von Berlin über die gesamte hier betrachtete Zeitspanne hinweg Sachwertfaktoren veröffentlicht. Diese Daten beziehen sich auf das Stadtgebiet von Berlin, für die unterschiedlichen stadträumlichen Wohnlagen werden Zu- und Abschläge veröffentlicht.

Aufgrund der tlw. sehr tiefgehenden Unterschiede zwischen den vom Gutachterausschuss Berlin und Sprengnetter angewendeten Sachwertmodelle kann kein effektiver Vergleich der veröffentlichten Daten gezogen werden. Selbst ein mittelbarer, eher grober Abgleich, wie er mit den Daten von Teltow-Fläming und Dahme-Spreewald durchgeführt wurde, ist deswegen und aufgrund der sehr komplexen Ausgestaltung der für ganz Berlin veröffentlichten Sachwertfaktoren nicht möglich.

4.7.4 Sachwertfaktoren und Sachwertmodell für die Verkehrswertermittlung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken im Tagschutzgebiet des BER-Schallschutzprogramms (Modell NHK 2010 - Stichtag ab 01.01.2014)

4.7.4.1 Vorbemerkung

Vgl. Abschnitt 4.7.3.1

4.7.4.2 Definition und Bedeutung von Sachwertfaktoren

Vgl. Abschnitt 4.7.3.2

4.7.4.3 Datengrundlage und Auswertungszeitraum (NHK 2010)

4.7.4.3.1 Kaufpreise, Datenergänzung und -bereinigung, Datenauswertung

Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurden alle in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse Teltow-Fläming, Dahme-Spreewald und Berlin vorhandenen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser für den Zeitraum 2014 bis 2016 (Abruf/Auswertung 2017), 2017 bis 2018 (Abruf/Auswertung 2019) und 2019 bis 2021 (Abruf/Auswertung 2022) für alle im Tagschutzgebiet gelegenen sowie zu Kontrollzwecken auch teilweise darüber hinausgehenden Bereiche (bis 2.000 m um das Tagschutzgebiet) erworben (Kaufpreisauskünfte), welche zum Zeitpunkt des Abrufs durch die jeweiligen Gutachterausschüsse erfasst waren.

Neben den in den eigentlichen Kaufverträgen angegebenen Daten wurden auch alle weiteren Informationen abgerufen, die der Gutachterausschuss zu den einzelnen Datensätzen erhoben und gespeichert hat.

Es wurden weiterhin alle seit 2014 veröffentlichten Grundstücksmarktberichte der o. g. Gutachterausschüsse¹ sowie des Oberen Gutachterausschusses auf ihre Verwendbarkeit für diese Aufgabe analysiert und ggf. genutzt.

Vor Beantragung der Kaufpreisauskünfte für den 4. Auswertungszeitraum 2019 – 2021 wurden vorbereitende Gespräche mit den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse geführt (Teltow-Fläming am 02.05.2022, Dahme-Spreewald am 28.04.2022, Berlin am 28.04.2022).

Die Kaufpreise wurden von den Gutachterausschüssen im Format Microsoft-Excel bzw. CSV geliefert. Die Grundstücksmarktberichte liegen im Format PDF vor.

Die Kaufpreisauskünfte wurden, einzeln für jeden Gutachterausschuss, auf Vollständigkeit, Konsistenz, sachliche Richtigkeit etc. überprüft und ggf. bereinigt. Ein wesentlicher Teil der Überprüfung bestand darin, die Vollständigkeit der Datensätze (Kaufpreise mit

¹ Amtsblatt Berlin für den GAA Berlin

Beschreibungen) hinsichtlich der für die Sachwertfaktorableitung wesentlichen Informationen zu sichten. Hier haben sich Unterschiede in den einzelnen Kaufpreisauskünften ergeben.

Datenmaterial (Kaufpreise und Datenvervollständigung)

Die **Datensätze von Berlin** lagen nahezu vollständig für die Zwecke der Sachwertfaktorableitung vor. Die in der Kaufpreisauskunft nicht ausgeführten Standardstufen sowie Angaben zu den anzusetzenden Modernisierungspunkten der einzelnen Objekte wurden von Sprengnetter vervollständigt.

Anders als der **Gutachterausschuss Berlin**, der die Standardstufen an die „stadträumliche Lage“ koppelt, wurde hier eine Kombination aus dem jeweils in der Kaufpreisauskunft angegebenen „Baujahr“ und dem „baulichem Zustand“ zur Bestimmung der Standardstufen und des Modernisierungszustands eines Gebäudes verwendet.

Aus u. a. diesem Grund sind die vom Gutachterausschuss Berlin veröffentlichten Sachwertfaktoren nicht unmittelbar mit den hier Abgeleiteten vergleichbar. Hier liegt ein vollständig anderes Bewertungsmodell zugrunde. Es ist an dieser Stelle nicht möglich, zu entscheiden, welcher Ansatz zu besseren Ergebnissen führt. Unabhängig davon zeigt die vorliegende Analyse jedoch, dass der hier eingeschlagene Weg zu sachgerechten und belastbaren Ergebnissen führt.

Für die in der Kaufpreisauskunft angegebenen Bodenrichtwerte lagen keine zugehörigen Flächengrößen vor. Zur Anpassung der Bodenrichtwerte an die jeweiligen Grundstücksflächen wurden die Bodenrichtwerte, sofern möglich, um lagetypische durchschnittliche Grundstücksgrößen ergänzt. Darüber hinaus hat der Gutachterausschuss in der Kaufpreissammlung bereits die „Hauptfläche des Grundstücks“ angegeben. Diese wurde in der Ableitung der Sachwertfaktoren berücksichtigt.

Die **Datensätze von Dahme-Spreewald** enthielten unmittelbar im Wesentlichen die benötigten Basisinformationen, wie Kaufpreis, Vertragsdatum, Lage, Grundstücksfläche, Baujahr etc. Weitergehende Informationen, wie Brutto-Grundfläche (BGF), Standardstufen etc. wurden von Sprengnetter, sofern erforderlich, erhoben bzw. vervollständigt.

Für die Vervollständigung wurden vor allem Geoinformationssysteme (brandenburg-viewer, geoportal.bund, google earth, bing etc.) herangezogen. In diesem Rahmen wurden die von den Gebäuden überbauten Flächen digital ermittelt und nach Ansicht der Gebäude auf die Anzahl der Geschosse, Dachform und -ausbau geschlossen. Die Information, ob die Gebäude (teil-) unterkellert waren, wurde der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses entnommen.

Sofern in der Kaufpreisauskunft anstelle der Standardstufe (bezogen auf die NHK 2010) der Ausstattungsstandard (bezogen auf die NHK 2000) angegeben war, erfolgte der Ansatz der Standardstufe gemäß nachfolgendem Schema. Ein Ausstattungsstandard gehoben im Modell der NHK 2000 entspricht demzufolge annähernd einer Ausstattungsstufe 3,5 im Modell der NHK 2010.

Ausstattungsstandard	Standardstufe
einfach	1,5
einfach bis mittel	2,0
mittel	2,5
mittel bis gehoben	3,0
gehoben	3,5
gehoben bis stark gehoben	4,0
stark gehoben	4,5

Tab. 4.7-26: Ansatz der Standardstufe (bezogen auf NHK 2010) bei in der Kaufpreisauskunft angegebenem Ausstattungsstandard (bezogen auf NHK 2000).

Zur Vervollständigung der Standardstufen wurde das in der Kaufpreisauskunft angegebene Baujahr herangezogen und eine baujahrestypische Standardstufe angesetzt. Abgeglichen wurde die so ermittelte Standardstufe mit objektbezogenen Merkmalen aus der Kaufpreisauskunft.

Diese hier angewendeten Methoden zur Vervollständigung der Kaufpreisdatensätze sind für die Ableitung von Sachwertfaktoren hinsichtlich der erwarteten statistischen Sicherheit grundsätzlich hinreichend. Sie entsprechen im Wesentlichen der üblichen Vorgehensweise vieler Gutachterausschüsse in Deutschland zur Erhebung und Ableitung solcher Daten.

Die **Datensätze von Teltow-Fläming** enthielten unmittelbar im Wesentlichen die benötigten Basisinformationen, wie Kaufpreis, Vertragsdatum, Lage, Grundstücksfläche, Baujahr etc. Weitergehende Informationen, wie Brutto-Grundfläche (BGF), Standardstufen etc. wurden von Sprengnetter, sofern erforderlich, erhoben bzw. vervollständigt.

Die Vervollständigung erfolgte analog zu dem zuvor beschriebenen Vorgehen in Dahme-Spreewald.

Datenbereinigung

Die hinreichend vervollständigten Kaufpreise wurden um nicht für diese Auswertung geeignete Objekte bereinigt. Ausgeschlossen wurden dabei, soweit aus den Datensätzen erkennbar, Kaufpreise mit folgenden Eigenschaften:

- von den Gutachterausschüssen bereits als zur Auswertung ungeeignet gekennzeichnete Objekte,
- Neubauobjekte (sog. Ersterwerbspreise), Abverkauf vom Bauträger etc.,
- Objekte mit Wasserlagen,
- Objekte mit unüblich hohen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen,
- stark sanierungsbedürftige Objekte,
- Objekte aus Zwangsversteigerungen,

- Kaufpreise unter Zustandekommen starker wirtschaftlicher oder persönlicher Bindungen,
- als „Dreifamilienhaus“ gekennzeichnete Objekte,
- etc.

Im Rahmen der anschließenden Datenauswertung wurden ggf. weitere Kaufpreise aus der Analyse ausgeschlossen. Diese Bereinigung erfolgte einzelfallbezogen. Auf der Basis einer grundsätzlichen Ausreißerschranke von $\pm 30\%$ vom jeweils geschätzten Funktionswert wurden die diese Grenze überschreitenden Kauffälle einzeln betrachtet und ggf. ausgeschlossen.

Datenauswertung

Die Daten wurden u. a. nachfolgenden Merkmalen statistisch ausgewertet:

- Gebietsstände,
 - Teltow-Fläming
 - Dahme-Spreewald
 - Berlin
 - teilweise auch einzelne Gemarkungen bzw. Ortsteile, bezogen auf die jeweiligen Landkreise,
- Anbauweisen,
 - freistehende Häuser
 - Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Lagewertgruppen,
 - Bodenwertniveaus (BRW) unter 150 €/m^2
 - Bodenwertniveaus (BRW) ab 150 €/m^2
- Baujahresgruppen,
 - bis 1989
 - ab 1990
- Zeit (einzelne Jahrgänge 2014 bis 2016, 2017 bis 2018 sowie 2019 bis 2021),
- Gebäudegrößen (BGF),
- Volumen der Gesamtobjekte (vorläufige Sachwerte).

Die Analysen wurden unter Anwendung linearer sowie multipler Regressionsansätze durchgeführt.

4.7.4.3.2 Grundstücksmarktberichte

Nachfolgende Grundstücksmarktberichte wurden in dem 2. auszuwertenden Bezugszeitraum (2014 - 2016) veröffentlicht:

Gutachter- ausschuss	Berichtsjahr	Veröffentlichungsjahr
Berlin	2013 / 2014	2014
	2014 / 2015	2015
	2015 / 2016	2016
Landkreis Dahme-Spree- wald	2013	2014
	2014	2015
	2015	2016
Landkreis Teltow-Fläming	2013	2014
	2014	2015
	2015	2016

Tab. 4.7-27: Verfügbare Grundstücksmarktberichte im Untersuchungsgebiet.

Nachfolgende Grundstücksmarktberichte wurden in dem 3. auszuwertenden Bezugszeitraum (2017 - 2018) veröffentlicht:

Gutachter- ausschuss	Berichtsjahr	Veröffentlichungsjahr
Berlin	2016 / 2017	2017
	2017 / 2018	2018
	2018 / 2019	noch nicht veröffentlicht
Landkreis Dahme-Spree- wald	2016	2017
	2017	2018
	2018	2019
Landkreis Teltow-Fläming	2016	2017
	2017	2018
	2018	2019

Tab. 4.7-28: Verfügbare Grundstücksmarktberichte im Untersuchungsgebiet.

Nachfolgende Grundstücksmarktberichte wurden in dem 4. auszuwertenden Bezugszeitraum (2019 - 2021) veröffentlicht:

Gutachter-ausschuss	Berichtsjahr	Veröffentlichungsjahr
Berlin	2018 / 2019	2019
	2019 / 2020	2020
	2020 / 2021	2021
Landkreis Dahme-Spreewald	2019	2020
	2020	2021
	2021	2022
Landkreis Teltow-Fläming	2019	2020
	2020	2021
	2021	2022

Tab. 4.7-29: Verfügbare Grundstücksmarktberichte im Untersuchungsgebiet (Stand: 23.07.2022).

Alle vorhandenen Grundstücksmarktberichte der o.g. Gutachterausschüsse wurden erworben, auf ihre Verwendbarkeit für diese Aufgabe analysiert und ggf. genutzt. Die Grundstücksmarktberichte wurden tlw. im Format PDF, tlw. auch in Papier geliefert.

Nachträglich wurde noch der Grundstücksmarktbericht Berlin für das Jahr 2018/2019 (veröffentlicht im Juli 2019) nacherhoben und innerhalb der Datenplausibilisierung verwendet.

4.7.4.4 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke Modell NHK 2010 (Gesamtergebnisse)

Nachfolgend werden die getrennt nach Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse Teltow-Fläming (TF), Dahme Spreewald (LDS) und Berlin aus Kaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktoren (NHK 2010) gemeinsam grafisch und tabellarisch dargestellt. Die Datengrundlagen und durchgeführten Analysen sind in den Abschnitten 4.7.3.6 ff. ausführlich beschrieben.

Die hier aufgeführten Sachwertfaktoren werden zur Anwendung des Sachwertverfahrens im Tagschutzgebiet für Stichtage ab dem 01.01.2014 empfohlen.

Im Rahmen der Datenauswertung ergab sich eine signifikante Abhängigkeit vom Bezugszeitpunkt (Jahr), so dass die nachfolgenden Sachwertfaktoren **jahresweise für die Jahre 2014 bis 2021 abgeleitet** wurden.

Hinweis: Außerhalb der dargestellten Tabellenwerte sind die Sachwertfaktoren sachverständig zu extrapolieren, um marktkonforme Ergebnisse zu erzielen.

Sachwertfaktoren (NHK 2010) für 2014

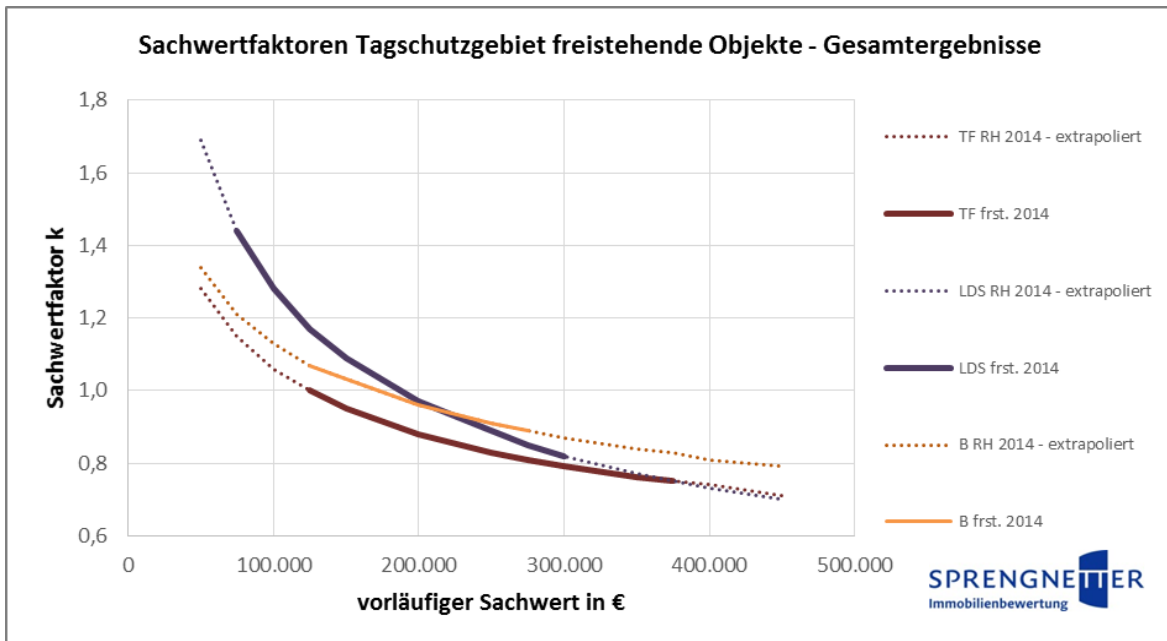


Abb. 4.7-19: Sachwertfaktoren (NHK 2010) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Tagschutzgebiet im Jahr **2014**

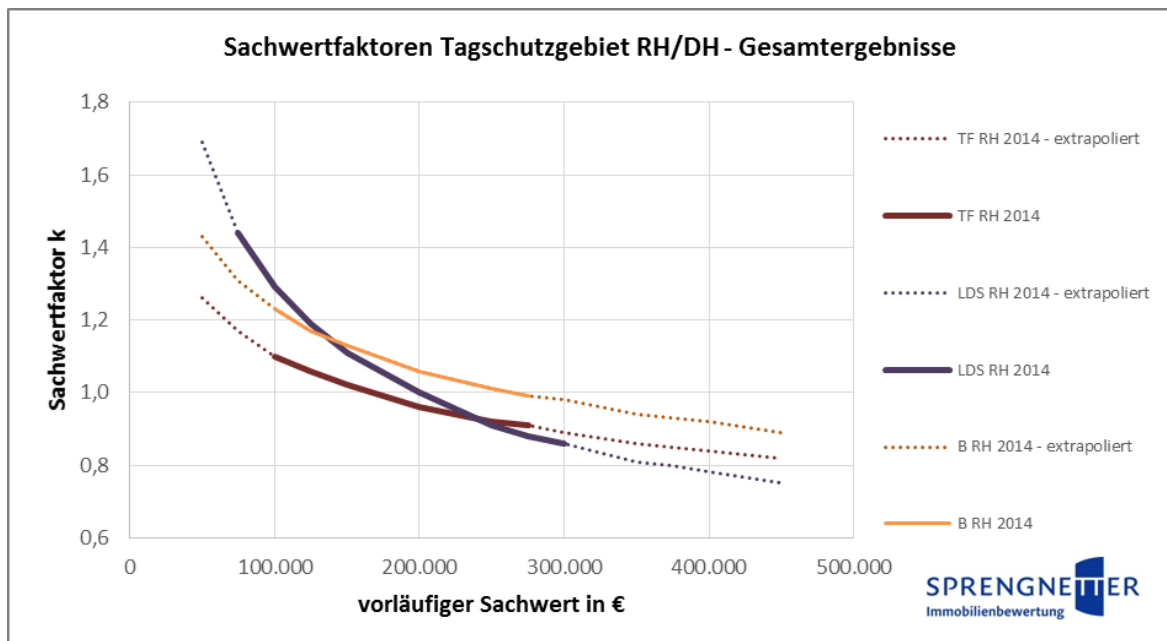


Abb. 4.7-20: Sachwertfaktoren (NHK 2010) für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Tagschutzgebiet im Jahr **2014**

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor freistehend	Sachwertfaktor RH / DH	Sachwertfaktor freistehend	Sachwertfaktor RH / DH	Sachwertfaktor freistehend	Sachwertfaktor RH / DH
	TF	TF	LDS	LDS	B	B
	2014	2014	2014	2014	2014	2014
50.000	1,28	1,26	1,69	1,69	1,34	1,43
75.000	1,15	1,17	1,44	1,44	1,21	1,31
100.000	1,06	1,10	1,28	1,29	1,13	1,23
125.000	1,00	1,06	1,17	1,19	1,07	1,17
150.000	0,95	1,02	1,09	1,11	1,03	1,13
200.000	0,88	0,96	0,97	1,00	0,96	1,06
250.000	0,83	0,92	0,89	0,91	0,91	1,01
275.000	0,81	0,91	0,85	0,88	0,89	0,99
300.000	0,79	0,89	0,82	0,86	0,87	0,98
350.000	0,76	0,86	0,77	0,81	0,84	0,94
375.000	0,75	0,85	0,75	0,80	0,83	0,93
400.000	0,74	0,84	0,73	0,78	0,81	0,92
450.000	0,71	0,82	0,70	0,75	0,79	0,89

Tab. 4.7-30: **Sachwertfaktoren (NHK 2010)** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser/Doppelhäuser im Tagschutzgebiet im **Jahr 2014** (schwarz: statistisch gesichert, rot: extrapoliert)

Sachwertfaktoren für 2015

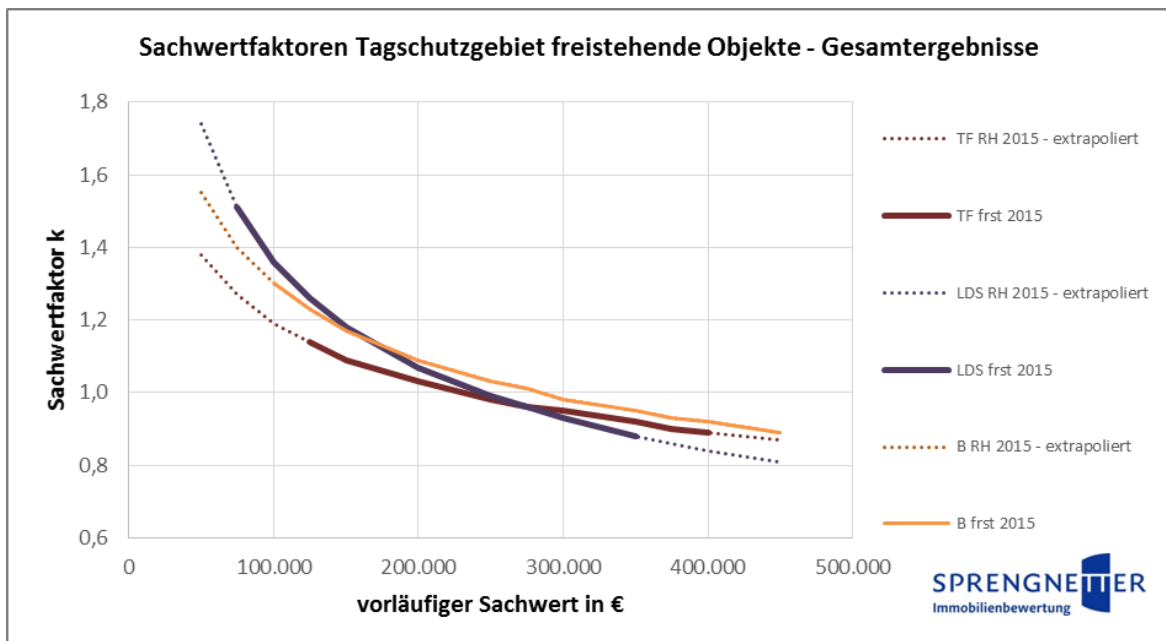


Abb. 4.7-21: Sachwertfaktoren (NHK 2010) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Tagschutzgebiet im Jahr **2015**

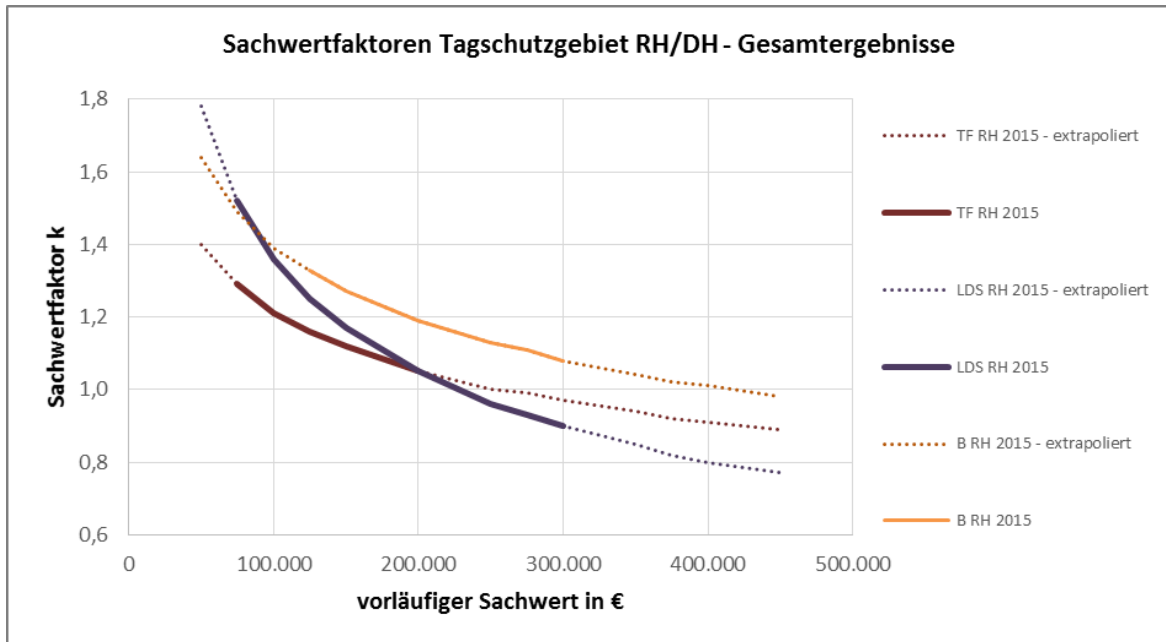


Abb. 4.7-22: Sachwertfaktoren (NHK 2010) für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Tagschutzgebiet im Jahr **2015**

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor freistehend	Sachwertfaktor RH / DH	Sachwertfaktor freistehend	Sachwertfaktor RH / DH	Sachwertfaktor freistehend	Sachwertfaktor RH / DH
	TF	TF	LDS	LDS	B	B
	2015	2015	2015	2015	2015	2015
50.000	1,38	1,40	1,74	1,78	1,55	1,64
75.000	1,27	1,29	1,51	1,52	1,40	1,49
100.000	1,19	1,21	1,36	1,36	1,30	1,39
125.000	1,14	1,16	1,26	1,25	1,23	1,33
150.000	1,09	1,12	1,18	1,17	1,17	1,27
200.000	1,03	1,05	1,07	1,05	1,09	1,19
250.000	0,98	1,00	0,99	0,96	1,03	1,13
275.000	0,96	0,99	0,96	0,93	1,01	1,11
300.000	0,95	0,97	0,93	0,90	0,98	1,08
350.000	0,92	0,94	0,88	0,85	0,95	1,04
375.000	0,90	0,92	0,86	0,82	0,93	1,02
400.000	0,89	0,91	0,84	0,80	0,92	1,01
450.000	0,87	0,89	0,81	0,77	0,89	0,98

Tab. 4.7-31: **Sachwertfaktoren (NHK 2010)** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser/Doppelhäuser im Tagschutzgebiet im **Jahr 2015** (schwarz: statistisch gesichert, rot: extrapoliert)

Sachwertfaktoren für 2016

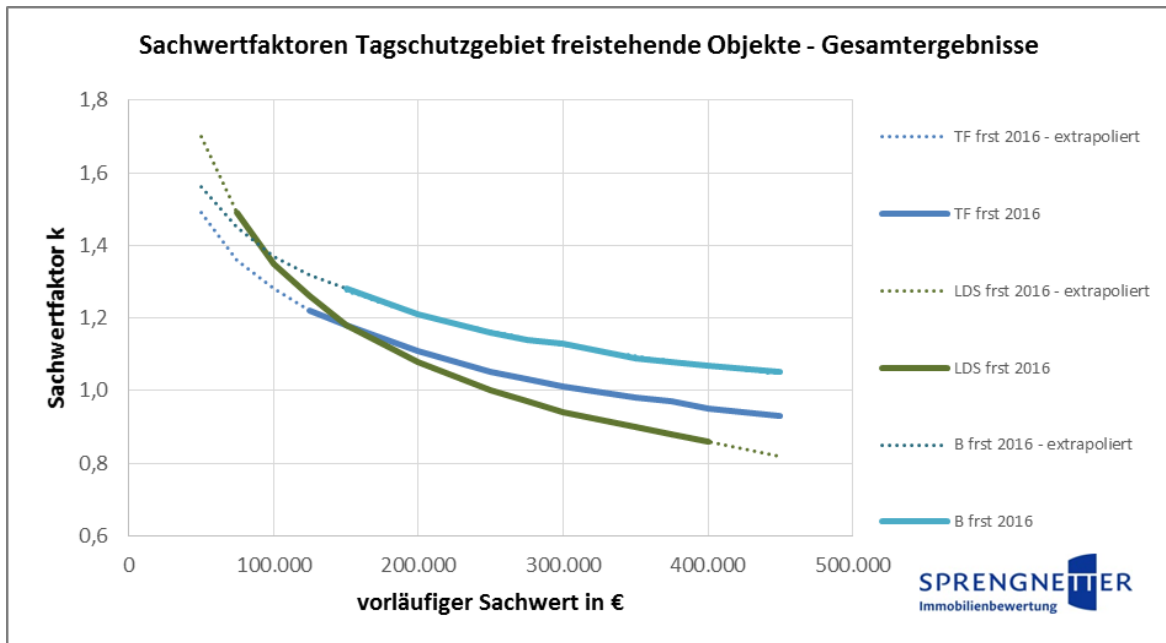


Abb. 4.7-23: Sachwertfaktoren (NHK 2010) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Tagschutzgebiet im Jahr **2016**

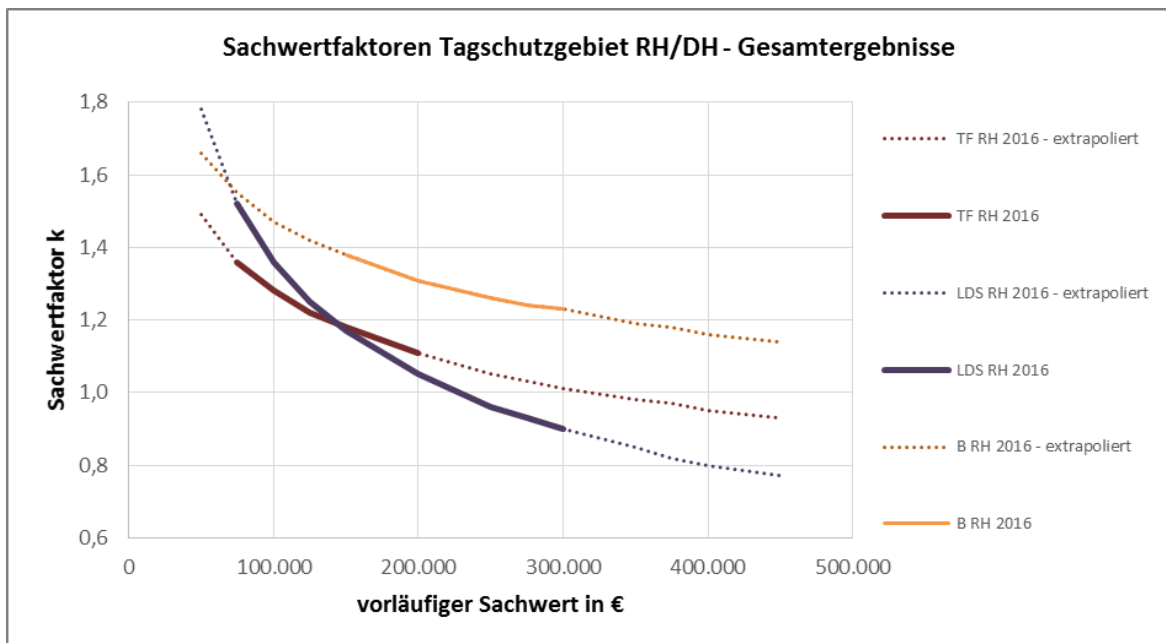


Abb. 4.7-24: Sachwertfaktoren (NHK 2010) für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Tagschutzgebiet im Jahr **2016**

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor freistehend	Sachwertfaktor RH / DH	Sachwertfaktor freistehend	Sachwertfaktor RH / DH	Sachwertfaktor freistehend	Sachwertfaktor RH / DH
	TF	TF	LDS	LDS	B	B
	2016	2016	2016	2016	2016	2016
50.000	1,49	1,49	1,70	1,78	1,56	1,66
75.000	1,36	1,36	1,49	1,52	1,45	1,55
100.000	1,28	1,28	1,35	1,36	1,37	1,47
125.000	1,22	1,22	1,26	1,25	1,32	1,42
150.000	1,18	1,18	1,18	1,17	1,28	1,38
200.000	1,11	1,11	1,08	1,05	1,21	1,31
250.000	1,05	1,05	1,00	0,96	1,16	1,26
275.000	1,03	1,03	0,97	0,93	1,14	1,24
300.000	1,01	1,01	0,94	0,90	1,13	1,23
350.000	0,98	0,98	0,90	0,85	1,09	1,19
375.000	0,97	0,97	0,88	0,82	1,08	1,18
400.000	0,95	0,95	0,86	0,80	1,07	1,16
450.000	0,93	0,93	0,82	0,77	1,05	1,14

Tab. 4.7-32: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser/Doppelhäuser im Tagsschutzgebiet im Jahr 2016 (schwarz: statistisch gesichert, rot: extrapoliert)

Sachwertfaktoren für 2017

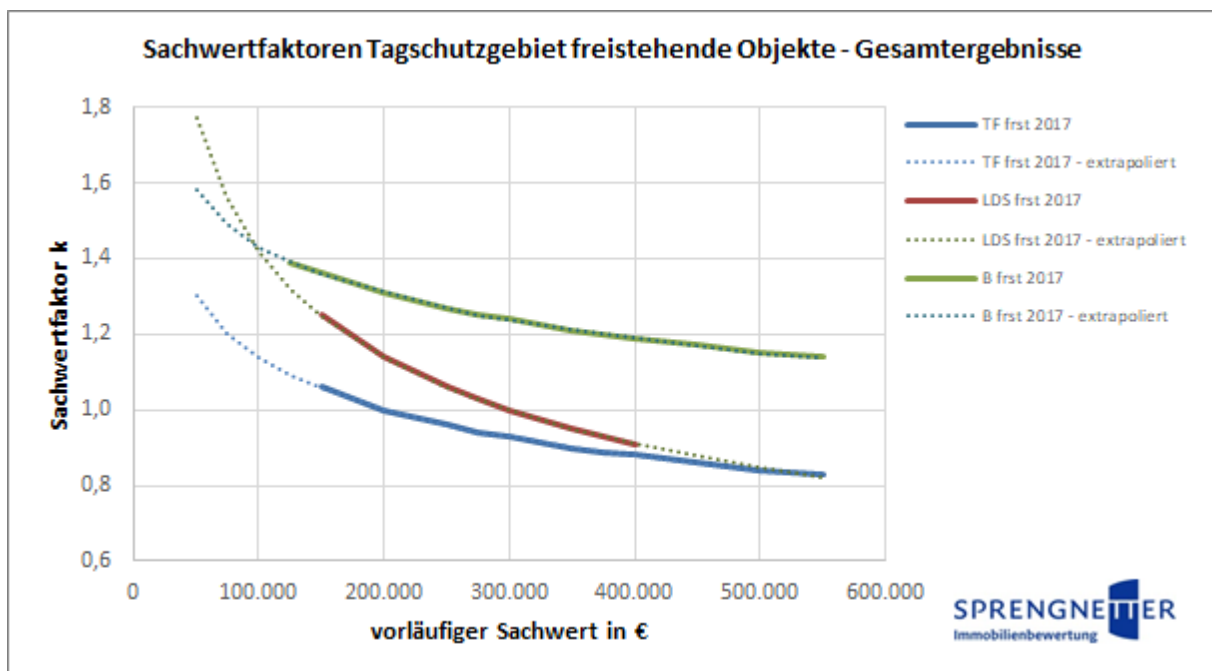


Abb. 4.7-25: Sachwertfaktoren (NHK 2010) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Tagsschutzgebiet im Jahr 2017

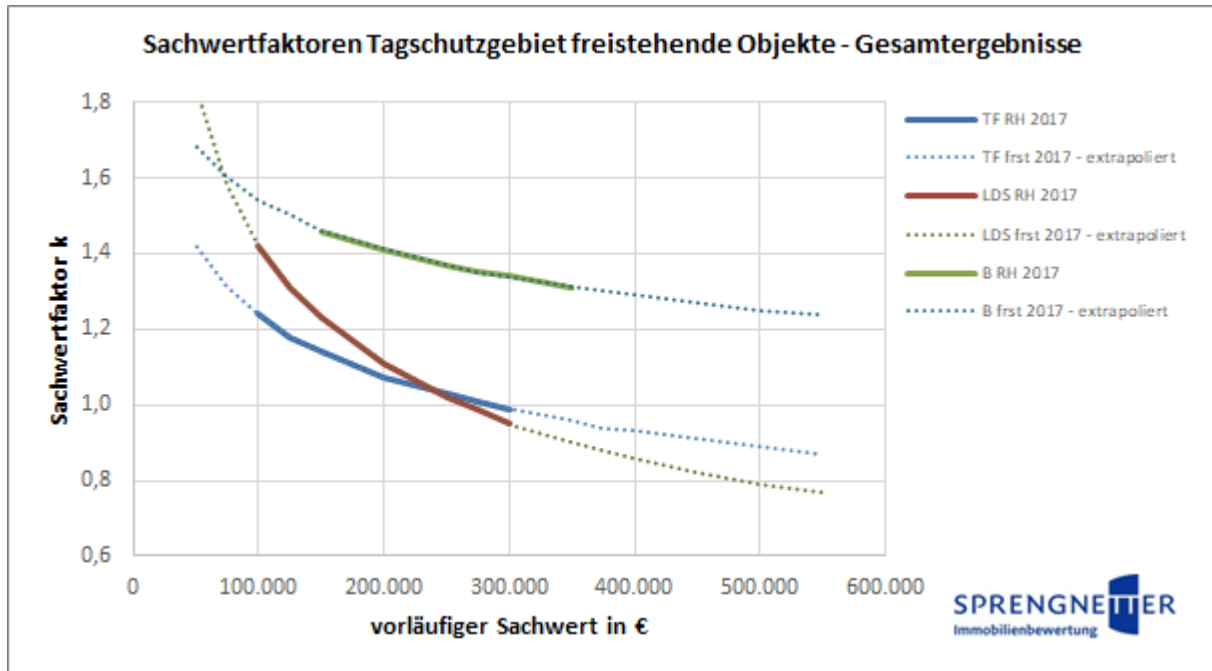


Abb. 4.7-26: Sachwertfaktoren (NHK 2010) für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Tagschutzgebiet im Jahr 2017

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor freistehend	Sachwertfaktor RH / DH	Sachwertfaktor freistehend	Sachwertfaktor RH / DH	Sachwertfaktor freistehend	Sachwertfaktor RH / DH
	TF	TF	LDS	LDS	B	B
	2017	2017	2017	2017	2017	2017
50.000	1,30	1,42	1,77	1,83	1,58	1,68
75.000	1,20	1,31	1,56	1,58	1,49	1,60
100.000	1,14	1,24	1,42	1,42	1,43	1,54
125.000	1,09	1,18	1,32	1,31	1,39	1,50
150.000	1,06	1,14	1,25	1,23	1,36	1,46
200.000	1,00	1,07	1,14	1,11	1,31	1,41
250.000	0,96	1,03	1,06	1,02	1,27	1,37
275.000	0,94	1,01	1,03	0,99	1,25	1,35
300.000	0,93	0,99	1,00	0,95	1,24	1,34
350.000	0,90	0,96	0,95	0,90	1,21	1,31
375.000	0,89	0,94	0,93	0,88	1,20	1,30
400.000	0,88	0,93	0,91	0,86	1,19	1,29
450.000	0,86	0,91	0,88	0,82	1,17	1,27
500.000	0,84	0,89	0,85	0,79	1,15	1,25
550.000	0,83	0,87	0,82	0,77	1,14	1,24

Tab. 4.7-33: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser/Doppelhäuser im Tagschutzgebiet im Jahr 2017 (schwarz: statistisch gesichert, rot: extrapoliert)

Sachwertfaktoren für 2018

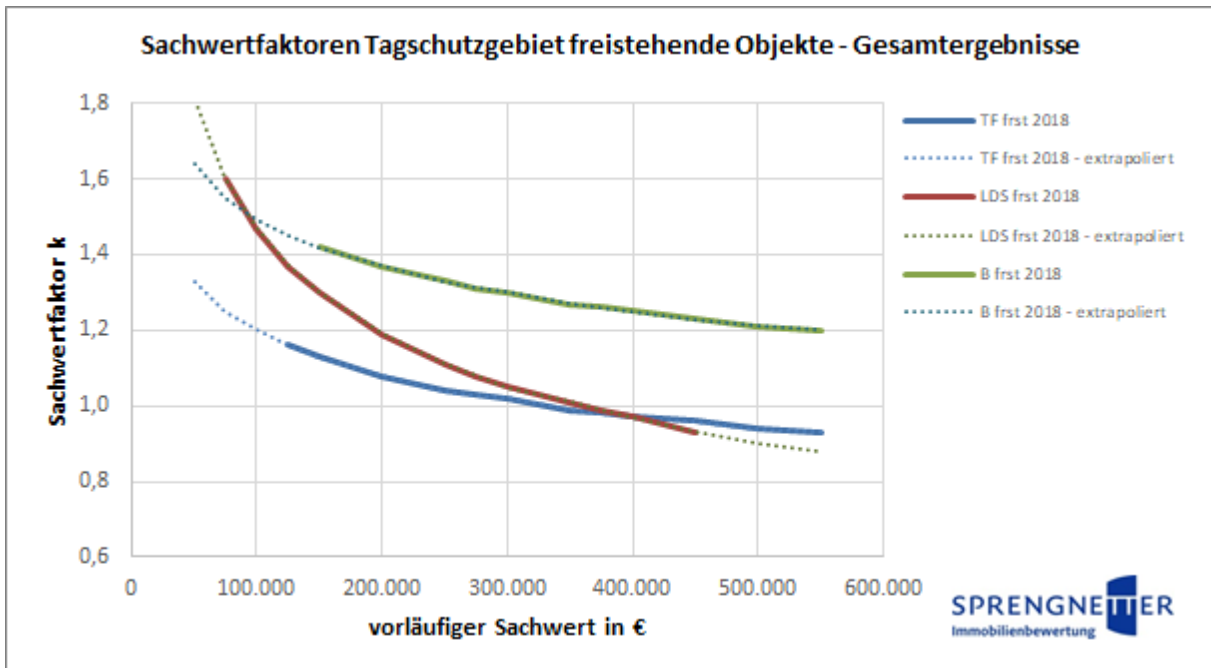


Abb. 4.7-27: Sachwertfaktoren (NHK 2010) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Tagsschutzgebiet im Jahr 2018

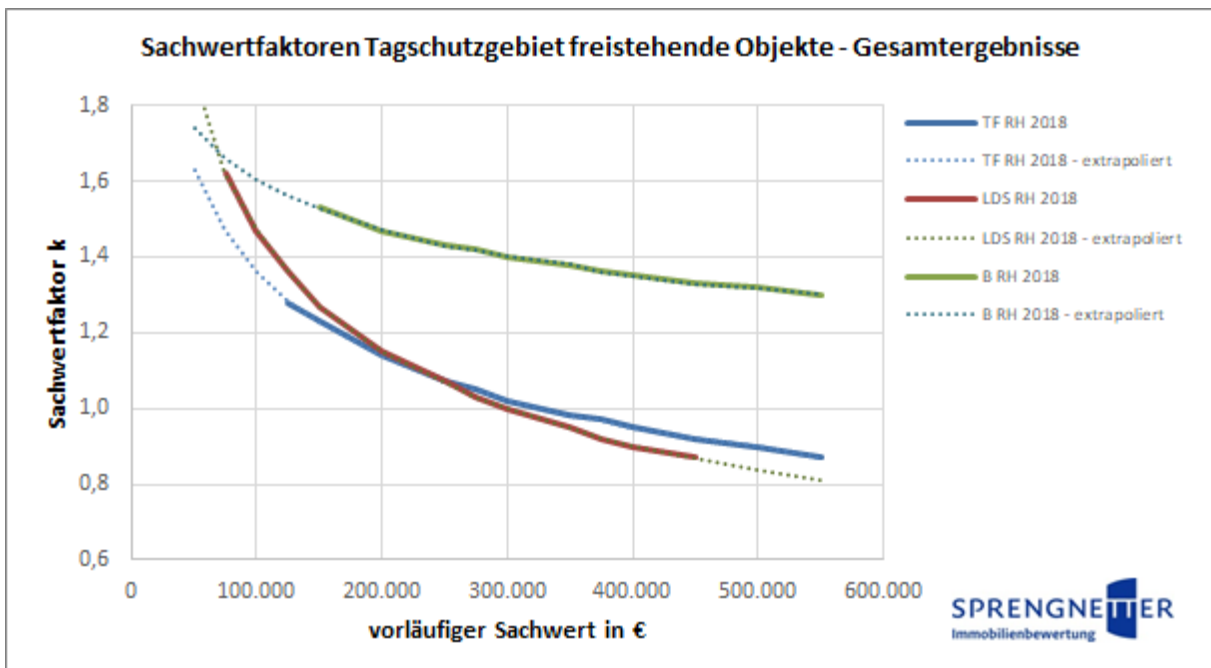


Abb. 4.7-28: Sachwertfaktoren (NHK 2010) für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Tagsschutzgebiet im Jahr 2018

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor freistehend	Sachwertfaktor RH / DH	Sachwertfaktor freistehend	Sachwertfaktor RH / DH	Sachwertfaktor freistehend	Sachwertfaktor RH / DH
	TF	TF	LDS	LDS	B	B
	2018	2018	2018	2018	2018	2018
50.000	1,33	1,63	1,81	1,87	1,64	1,74
75.000	1,25	1,47	1,60	1,62	1,55	1,66
100.000	1,20	1,36	1,47	1,47	1,49	1,60
125.000	1,16	1,28	1,37	1,36	1,45	1,56
150.000	1,13	1,23	1,30	1,27	1,42	1,53
200.000	1,08	1,14	1,19	1,15	1,37	1,47
250.000	1,04	1,07	1,11	1,07	1,33	1,43
275.000	1,03	1,05	1,08	1,03	1,31	1,42
300.000	1,02	1,02	1,05	1,00	1,30	1,40
350.000	0,99	0,98	1,01	0,95	1,27	1,38
375.000	0,98	0,97	0,99	0,92	1,26	1,36
400.000	0,97	0,95	0,97	0,90	1,25	1,35
450.000	0,96	0,92	0,93	0,87	1,23	1,33
500.000	0,94	0,90	0,90	0,84	1,21	1,32
550.000	0,93	0,87	0,88	0,81	1,20	1,30

Tab. 4.7-34: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser/Doppelhäuser im Tagsschutzgebiet im Jahr 2018 (schwarz: statistisch gesichert, rot: extrapoliert)

Sachwertfaktoren für 2019

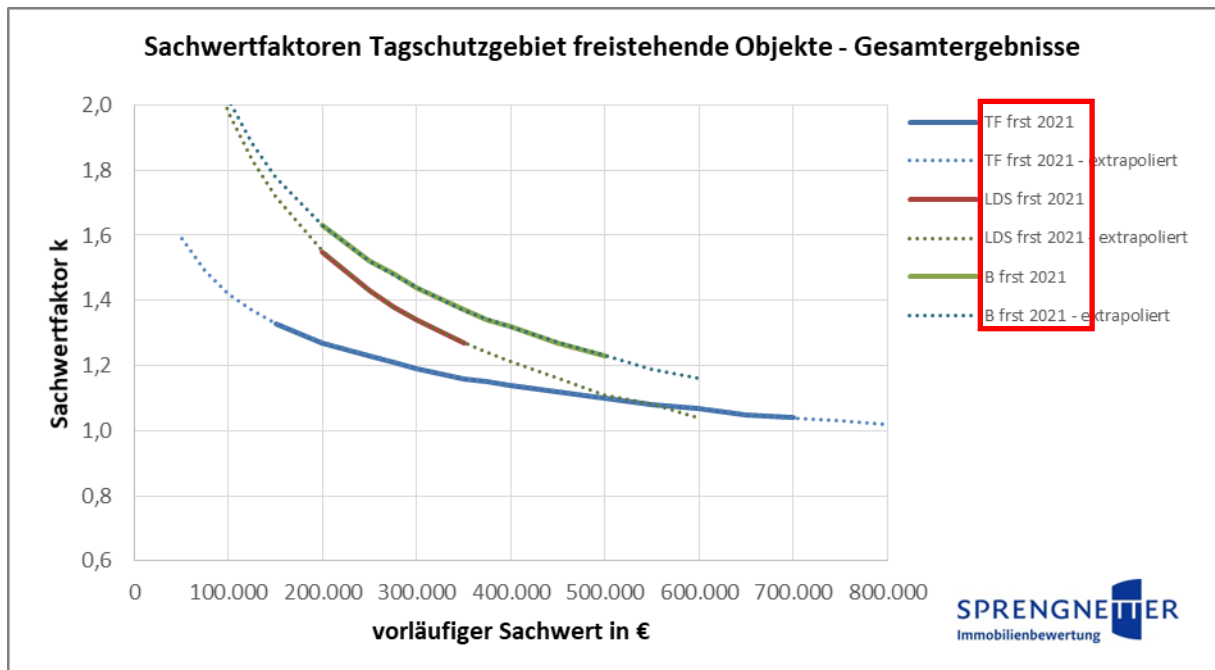


Abb. 4.7-29: Sachwertfaktoren für freistehende Objekte im Tagschutzgebiet im Jahr 2019, Bereich Teltow-Fläming, Dahme-Spreewald und Berlin.

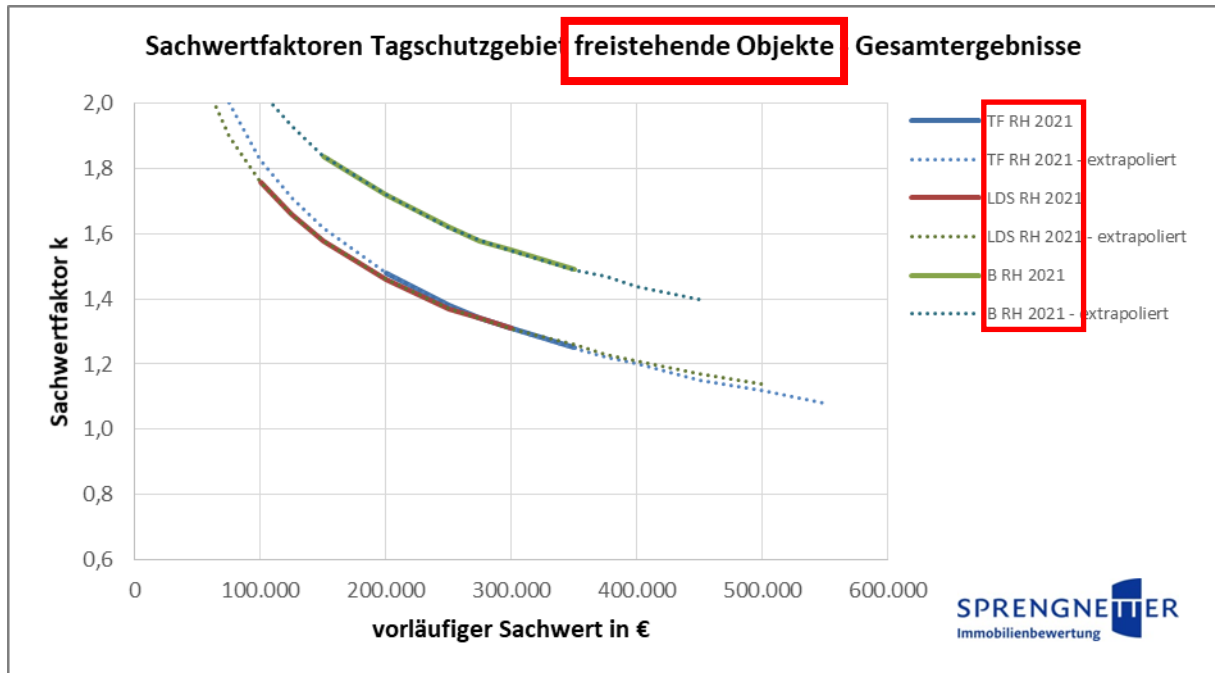


Abb. 4.7-30: Sachwertfaktoren für RH/DH im Tagschutzgebiet im Jahr 2019, Bereich Teltow-Fläming, Dahme-Spree-wald und Berlin.

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor freistehend TF 2019	Sachwertfaktor RH / DH TF 2019	Sachwertfaktor freistehend LDS 2019	Sachwertfaktor RH / DH LDS 2019	Sachwertfaktor freistehend B 2019	Sachwertfaktor RH / DH B 2019
50.000	1,35	1,84	1,99	1,93		
75.000	1,27	1,63	1,75	1,69	1,76	1,81
100.000	1,21	1,50	1,60	1,54	1,65	1,71
125.000	1,17	1,41	1,49	1,43	1,57	1,64
150.000	1,14	1,33	1,41	1,35	1,50	1,59
200.000	1,09	1,23	1,29	1,23	1,41	1,56
250.000	1,05	1,15	1,20	1,14	1,34	1,50
275.000	1,03	1,12	1,16	1,11	1,32	1,45
300.000	1,02	1,09	1,13	1,08	1,29	1,43
350.000	0,99	1,04	1,08	1,03	1,25	1,41
375.000	0,98	1,02	1,05	1,00	1,23	1,38
400.000	0,97	1,00	1,03	0,98	1,21	1,37
450.000	0,96	0,97	1,00	0,95	1,18	1,36
500.000	0,94	0,94	0,96	0,91	1,15	
550.000	0,93	0,91	0,93		1,13	
600.000	0,91		0,91		1,11	
650.000	0,90					
700.000	0,89					
750.000	0,88					
800.000	0,87					

Tab. 4.7-35: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser/Doppelhäuser im Tagschutzgebiet im Jahr 2019 (schwarz: statistisch gesichert, rot: extrapoliert)

Sachwertfaktoren für 2020

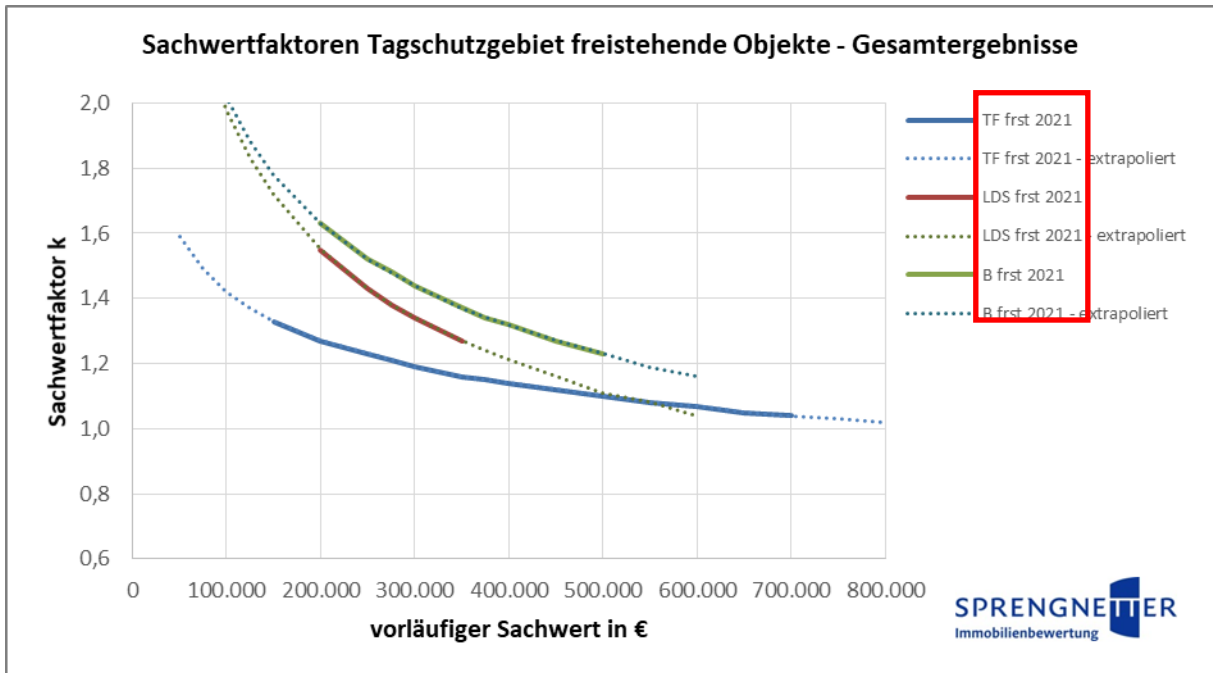


Abb. 4.7-31: Sachwertfaktoren für freistehende Objekte im Tagschutzgebiet im Jahr 2020, Bereich Teltow-Fläming, Dahme-Spreewald und Berlin.

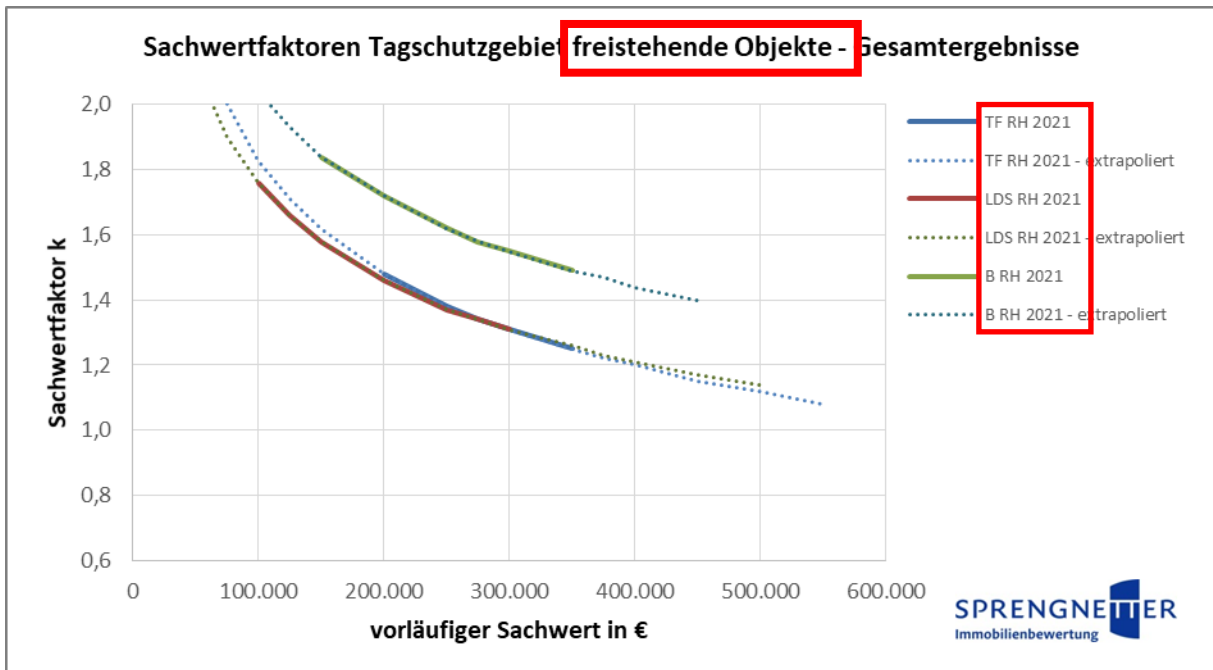


Abb. 4.7-32: Sachwertfaktoren für RH/DH im Tagschutzgebiet im Jahr 2020, Bereich Teltow-Fläming, Dahme-Spreewald und Berlin.

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor freistehend TF 2020	Sachwertfaktor RH / DH TF 2020	Sachwertfaktor freistehend LDS 2020	Sachwertfaktor RH / DH LDS 2020	Sachwertfaktor freistehend B 2020	Sachwertfaktor RH / DH B 2020
50.000	1,40	2,06	2,37	1,99		
75.000	1,32	1,82	2,03	1,76	1,99	1,91
100.000	1,27	1,67	1,81	1,61	1,82	1,79
125.000	1,23	1,56	1,66	1,51	1,71	1,71
150.000	1,20	1,48	1,55	1,43	1,61	1,66
200.000	1,15	1,36	1,39	1,31	1,48	1,61
250.000	1,11	1,27	1,27	1,22	1,38	1,54
275.000	1,10	1,23	1,23	1,19	1,34	1,49
300.000	1,08	1,20	1,19	1,16	1,31	1,47
350.000	1,06	1,15	1,12	1,10	1,25	1,45
375.000	1,05	1,13	1,09	1,08	1,22	1,41
400.000	1,04	1,10	1,06	1,06	1,20	1,40
450.000	1,02	1,07	1,02	1,02	1,16	1,38
500.000	1,00	1,03	0,98	0,99	1,12	
550.000	0,99	1,00	0,94		1,09	
600.000	0,98		0,91		1,06	
650.000	0,97					
700.000	0,96					
750.000	0,95					
800.000	0,94					

Tab. 4.7-36: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser/Doppelhäuser im Tagesschutzgebiet im Jahr 2020 (schwarz: statistisch gesichert, rot: extrapoliert)

Sachwertfaktoren für 2021

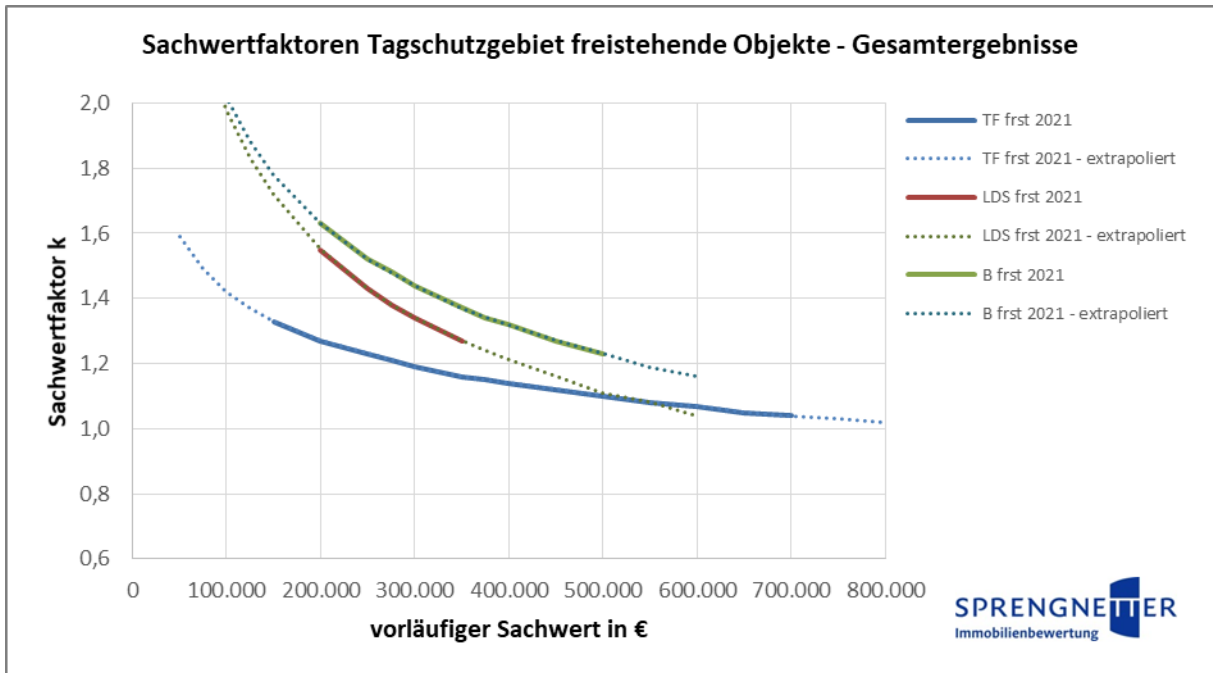


Abb. 4.7-33: Sachwertfaktoren für freistehende Objekte im Tagschutzgebiet im Jahr 2021, Bereich Teltow-Fläming, Dahme-Spreewald und Berlin.

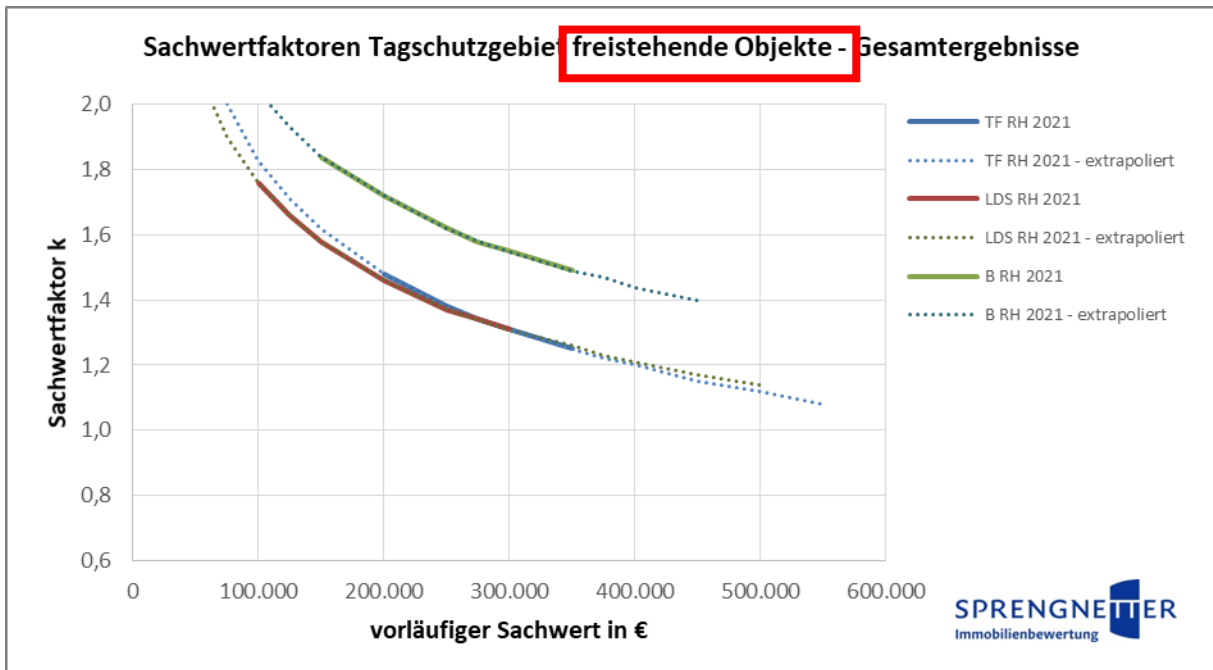


Abb. 4.7-34: Sachwertfaktoren für RH/DH im Tagschutzgebiet im Jahr 2021, Bereich Teltow-Fläming, Dahme-Spreewald und Berlin.

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor freistehend TF 2021	Sachwertfaktor RH / DH TF 2021	Sachwertfaktor freistehend LDS 2021	Sachwertfaktor RH / DH LDS 2021	Sachwertfaktor freistehend B 2021	Sachwertfaktor RH / DH B 2021
50.000	1,59	2,27	2,54	2,12		
75.000	1,49	2,00	2,20	1,90	2,20	2,43
100.000	1,42	1,83	1,98	1,76	2,02	2,19
125.000	1,37	1,71	1,83	1,66	1,88	2,04
150.000	1,33	1,62	1,72	1,58	1,78	1,93
200.000	1,27	1,48	1,55	1,46	1,63	1,84
250.000	1,23	1,38	1,43	1,37	1,52	1,72
275.000	1,21	1,34	1,38	1,34	1,48	1,62
300.000	1,19	1,31	1,34	1,31	1,44	1,58
350.000	1,16	1,25	1,27	1,26	1,37	1,55
375.000	1,15	1,22	1,24	1,23	1,34	1,49
400.000	1,14	1,20	1,21	1,21	1,32	1,47
450.000	1,12	1,15	1,16	1,17	1,27	1,44
500.000	1,10	1,12	1,11	1,14	1,23	
550.000	1,08	1,08	1,08		1,19	
600.000	1,07		1,04		1,16	
650.000	1,05					
700.000	1,04					
750.000	1,03					
800.000	1,02					

Tab. 4.7-37: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser/Doppelhäuser im Tagesschutzgebiet im Jahr 2021 (schwarz: statistisch gesichert, rot: extrapoliert)

4.7.4.5 Angewendetes Sachwertmodell Modell - **NHK 2010**

4.7.4.5.1 Übersicht

Die Sachwertfaktoren wurden aus dem Verhältnis geeigneter, um die, sofern bekannt, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bzw. besonderen wertbeeinflussenden Umstände bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet (vgl. Abschnitt 4.7.3.2).

Das verwendete Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren sowie die wesentlichen Modellparameter werden nachfolgend beschrieben. Bei der Ermittlung des Sachwerts mit den angegebenen Sachwertfaktoren ist der **Grundsatz der Modellkonformität** zu beachten. Praktisch heißt das: Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die Modellkonformität sicherzustellen. Deshalb werden in den nachfolgenden Abschnitten auch die wesentlichen Daten zur Bestimmung der Wertansätze veröffentlicht.

Normalherstellungskosten (NHK)	NHK 2010 (Anlage 1, SW-RL), vgl. Abschnitt 4.7.3.5.2
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2, SW-RL), vgl. AS-Tabellen in Abschnitt 4.7.3.5.2.1 und Anpassungsfaktoren in Abschnitt 0
Baunebenkosten (BNK)	in NHK 2010 enthalten, vgl. Abschnitt 4.7.3.5.2.2
Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor)	keine
Objektgrößen und -anpassung	gemäß Abschnitt 0
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche in Anlehnung an SW-RL, Ziffer 4.1.1.4
Baupreisindex	Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude vom Statistischen Bundesamt, Zeitreihe; Werte ggf. auf das Kaufpreisdatum zwischen Quartalswerte interpoliert, vgl. Abschnitt 4.7.3.5.2.4
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Anlage 3, SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard, vgl. Abschnitt 4.7.3.5.3.1
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer Sprengnetter (entspricht weitgehend Anlage 4 SW-RL), vgl. Abschnitt 4.7.3.5.3.4
Alterswertminderung (AWM)	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	pauschaler Ansatz in Höhe von 1 % bis 5 % des Gebäudezeitwerts (ohne Außenanlagen)

Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile (besondere Bauteile)	Im üblichen Umfang (Kellerlichtschächte, Eingangstreppe und -überdachungen, Gauben < 2 m ² vordere Ansichtsfläche) in NHK enthalten, ansonsten soweit bekannt einzelfallbezogen pauschaler Ansatz in [€], andernfalls kein gesonderter Ansatz
Nebengebäude	Einzelansätze für übliche Nebengebäude (z.B. Garage). Kaufpreise um unübliche Nebengebäude soweit bekannt bereinigt.
Bodenwert	ungedämpft; zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts; Anpassung an die Abschnitt 4.7.4.5.4 angegebenen Umrechnungskoeffizienten
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße; ggf. erforderliche Anpassungen wurden bei der Bodenwertermittlung vorgenommen
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bzw. besondere wertbeeinflussende Umstände	entsprechende Kaufpreisbereinigung soweit bekannt

Tab. 4.7-38: Sachwertmodell für Ein- und Zweifamilienhäuser im Tagschutzgebiet

4.7.4.5.2 Normalherstellungskosten (NHK 2010) mit Tabellen zur Bestimmung des Ausstattungsstandards (AS) für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (EZFH)

4.7.4.5.2.1 Ausstattungsstandardtabelle

In Anlehnung an die in der sonstigen Fachliteratur und der SW-RL zu den NHK 2010 enthaltenen Zusammenstellungen wird für die Gebäude-Nutzungsgruppe „Ein- und Zweifamilienhäuser“ folgender Vordruck für die Bestimmung des Ausstattungsstandards (AS) empfohlen. Diese Ausstattungsstandards wurden auch bei der Ableitung der Sachwertfaktoren in Halbstufen (z.B. „AS - Stufe 3,5“) in Ansatz gebracht.

Gebäudeteil (rel. Anteil)	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände 23 %	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Innenwände und -türen 11 %	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen 11 %	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden 5 %	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Dach 15 %	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Foliendichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	Hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren 11 %	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, elektr. Rollläden; höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien

Gebäudeteil (rel. Anteil)	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Heizung 9 %	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sanitäreinrichtungen 9 %	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Sonstige technische Ausstattung 6 %	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem
Σ 100 %					

Tab. 4.7-39: Ausstattungsstandards für Ein- und Zweifamilienhäuser (NHK 2010)

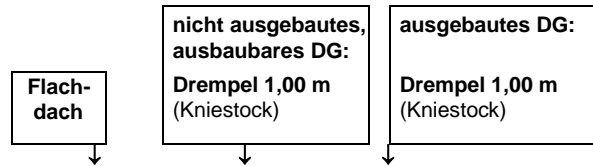
⊞ **Hinweis:** Im Gegensatz zum Modell der NHK 2000 beträgt die Summe der Gebäudeteile hier 100 %.

4.7.4.5.2.2 **NHK 2010 (SI)** – Grundwerte für freistehende Einfamilienhäuser (€ je m² BGF)

Normalherstellungskosten (NHK)

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wurden von der Sprengnetter Immobilienbewertung (SI) als Ausgangswert die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Normalherstellungskosten (NHK) zugrunde gelegt. Diese NHK-Grundwerte sind gegenüber den amtlichen NHK 2010 der SW-RL tlw. modifiziert und (z.B. um die in der Zeile „Ø BGF“ angegebene übliche Objektgröße) ergänzt worden. Die angegebenen Ausgangswerte entsprechen denen in der SW-RL veröffentlichten.

**NHK im Basisjahr 2010 = 100
(inkl. 17 % Baunebenkosten)**



Gebäudeart (gem. SW-RL)							Preise für Kostengruppen 300 + 400 nach DIN 276 ↓	
	1	2	3	4	5	5		
Standardstufe SW-RL	1	920	585	790	705	545	655	€/m ² BGF
	2	1.025	650	875	785	605	725	€/m ² BGF
	3	1.180	745	1.005	900	695	835	€/m ² BGF
	4	1.420	900	1.215	1.085	840	1.005	€/m ² BGF
	5	1.775	1.125	1.515	1.360	1.050	1.260	€/m ² BGF
NHK SI	4	1.420	900	1.215	1.085	840	1.005	€/m² BGF
Ø BGF		180	340	210	340	490	300	m ² BGF

Gebäudeart (gem. SW-RL)							Preise für Kostengruppen 300 + 400 nach DIN 276 ↓	
	1	2	3	4	5	5		
Standardstufe SW-RL	1	785	620	720	665	570	655	€/m ² BGF
	2	870	690	800	740	635	725	€/m ² BGF
	3	1.000	790	920	850	730	835	€/m ² BGF
	4	1.205	955	1.105	1.025	880	1.005	€/m ² BGF
	5	1.510	1.190	1.385	1.285	1.100	1.260	€/m ² BGF
NHK SI	4	1.205	955	1.105	1.025	880	1.005	€/m² BGF
Ø BGF		210	320	230	320	420	290	m ² BGF

Tab. 4.7-40: NHK 2010 (SI) – Grundwerte für freistehende Einfamilienhäuser (€ je m² BGF)

Baunebenkosten (BNK)

Die durchschnittlichen Baunebenkosten werden für Ein- und Zweifamiliengebäude mit 17 % angesetzt. Diese sind in den NHK 2010 bereits im Grundwert inkludiert.

4.7.4.5.2.3 **NHK 2010 (SI)** – objektspezifische Modifizierungen

Berücksichtigung des Baujahrs

Die im Abschnitt 4.7.4.5.2.2 tabellierten NHK-Grundwerte (SI) gelten für das Bau- und Basisjahr 2010.

Im Gegensatz zum Modell der NHK 2000 wird ein fiktives Baujahr nicht mehr zusätzlich in Ansatz gebracht. Durch die geänderte Alterswertminderung (linear) wird das fiktive Baujahr entsprechend angemessen berücksichtigt (Hinweis: Alterswertminderung nach Ross und Faktor für die ehem. Baujahresklasse entspricht annähernd der linearen Alterswertminderung).

Anpassung an die Gebäudeart, Anbauart bzw. Bauweise

Gebäudeart	NHK-Faktor
freistehende Einfamilienhäuser	1,00
2 Wohnungen (ZFH)	1,05
EFH mit Einliegerwohnung	1,03
Doppelhaushälften/Reihenendhäuser	0,94
Reihenmittelhäuser	0,88
Fertighäuser	
• Massiv vor / nach 1990	0,84 / 0,92
• Holz (Tafel, Rahmen)	0,80 / 0,90
Fachwerkhäuser	
• Eiche	0,92
• Nadelholz u. a.	0,85

Tab. 4.7-41: NHK 2010-Anpassung hinsichtlich der Gebäude- bzw. Anbauart und Bauweise

Anpassungen an den Ausstattungsstandard

Die im Abschnitt 4.7.4.5.2.2 tabellierten NHK-Grundwerte (SI) gelten für die Ausstattungsstandardstufen 1 bis 5. Zur Beibehaltung der Einheitlichkeit gegenüber der Anwendung des Modells der NHK 2000 werden diese durch die nachfolgenden AS-Anpassungsfaktoren nachrichtlich dargestellt. In der Sachwertberechnung können direkt die in der SW-RL veröffentlichten und im Abschnitt 4.7.4.5.2.2 dargestellten Grundwerte angehalten werden.

Die im Abschnitt 4.7.4.5.2.2 tabellierten **NHK-Grundwerte (SI)** gelten für die Ausstattungsstufe „4“. Dieser Grundwert ist an den tatsächlichen Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts (vgl. Bestimmungstabelle im Abschnitt 4.7.4.5.2.1) anzupassen. In der praktischen Anwendung ist der tabellierte NHK-Grundwert z. B. für den Ausstattungsstandard „3,5“ mit dem Faktor 0,92 ($1,00 \div 1,09$) zu multiplizieren.

Ausstattungsstandard- Halbstufen	NHK- Anpassungsfaktoren
Stufe 1,0	ca. 0,71
Stufe 1,5	ca. 0,75
Stufe 2,0	ca. 0,79
Stufe 2,5	ca. 0,85
Stufe 3,0	ca. 0,91
Stufe 3,5	ca. 1,00
Stufe 4,0	ca. 1,09
Stufe 4,5	ca. 1,23
Stufe 5,0	ca. 1,37

Tab. 4.7-42: NHK-Anpassung hinsichtlich des Ausstattungsstandards

Die Stufe 3,5 entspricht annähernd dem Ausstattungsstandard „gehoben“ im Modell der NHK 2000. Vorstehende Faktoren sind nachrichtlich ausgewiesen, um einen überschlägigen Vergleich mit dem Modell NHK 2000 zu ermöglichen sowie die Ableitung des Standards rechnerisch darzustellen. Im Anwendungsfall können hier rundungsbedingte Abweichungen zu den veröffentlichten NHK-Grundwerten der SW-RL auftreten. Maßgeblich sind die in der SW-RL veröffentlichten NHK-Grundwerte.

Anpassungen an die Gebäudegröße

Den im Abschnitt 4.7.4.5.2.2 tabellierten NHK-Grundwerten (SI) ist jeweils eine für den Gebäudetyp übliche Gebäudegröße in m² BGF zugeordnet. Zur Anpassung an die Größe (BGF) des Bewertungsobjekts sind die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten anzuwenden. In der praktischen Anwendung ist der tabellierte NHK-Grundwert z.B. für den Gebäudetyp 1.01 mit einer BGF von 300 m² definiert (Umrechnungskoeffizient 0,98). Bei einem 350 m² BGF großen Bewertungsobjekt ist der NHK-Grundwert mit dem Faktor 0,96 zu multiplizieren. Gebäude mit kleineren Bruttogrundflächen, als die des standardisierten NHK-Grundgebäudes, erfahren dagegen keine zusätzliche Anpassung.

Gebäudeart ⇨ (gem. SW-RL)							
	1.23	1.22	1.21	1.03	1.02	1.01	
BGF [m²]	150	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	180	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	200	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	210	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	250	0,91	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00
	300	0,87	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00
	340	0,84	1,00	0,88	1,00	1,00	0,97
	350	0,83	0,99	0,87	0,99	1,00	0,96
	400	0,80	0,96	0,84	0,96	1,00	0,92
	450	0,78	0,93	0,81	0,93	1,00	0,89
	490	0,76	0,90	0,79	0,90	1,00	0,87
	500	0,76	0,90	0,79	0,90	0,99	0,87
	550	0,74	0,88	0,77	0,88	0,97	0,85
	600	0,72	0,86	0,75	0,86	0,95	0,83

Gebäudeart ⇨ (gem. SW-RL)							
	1.33	1.32	1.31	1.13	1.12	1.11	
BGF [m²]	150	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	200	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	210	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	230	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	250	0,95	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00
	290	0,92	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00
	300	0,91	1,00	0,93	1,00	1,00	0,99
	320	0,89	1,00	0,91	1,00	1,00	0,97
	350	0,87	0,98	0,89	0,98	1,00	0,95
	400	0,84	0,94	0,86	0,94	1,00	0,92
	420	0,83	0,93	0,85	0,93	1,00	0,90
	450	0,81	0,91	0,83	0,91	0,98	0,89
	500	0,79	0,88	0,81	0,88	0,95	0,86
	550	0,77	0,86	0,79	0,86	0,93	0,84
600	0,75	0,84	0,77	0,84	0,91	0,82	

Tab. 4.7-43: Berücksichtigung der Gebäudegröße (m² BGF) - NHK 2010

Hinweis zu Teilunterkellerung und Kellerteilausbau

Für **teilunterkellerte Gebäude** können die NHK durch gewogene Mittelbildung aus den NHK für unterkellerte und nicht unterkellerte Gebäude ermittelt werden.

Bei (insbesondere zu Wohnzwecken) **teilausgebautem Keller** ist zu den Normalherstellungskosten für (teil-)unterkellerte Gebäude bzw. zu dem mit diesen ermittelten Herstellungswert ein Zuschlag anzubringen, dessen Höhe ausstattungsabhängig zu bestimmen ist.

Hinweis zum Dachgeschoss (Drempel/Kniestock)

In der SW-RL, Ziff. 4.1.1.5 Abs. 3 ist explizit geregelt, dass bei einem ausgebauten Dachgeschoss ein fehlender Drempel (hier ist der Kniestock gemeint) die Wohnfläche verringert und deshalb i. d. R. ein Wertabschlag zu erfolgen hat.

Bei nicht ausgebautem Dachgeschoss (SW-RL, Ziff. 4.1.1.5 Abs. 2) ist dagegen zu prüfen, ob eine eingeschränkte Nutzbarkeit gegeben ist oder ob es zur Hauptnutzung (Wohnen) ausbaubar ist. Im Fall einer nur eingeschränkten Nutzbarkeit (nicht ausbaufähig) ist i. d. R. ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen.

Hinweis zu Spitzboden und Spitzbodenausbau

In der SW-RL ist explizit geregelt, dass Spitzböden (sog. 2. DG-Ebene) grundsätzlich **nicht** innerhalb der BGF berücksichtigt werden. Vorhandene Spitzböden sind demgemäß angemessen nach dem Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen (SW-RL, Ziff. 4.1.1.5 Abs. 3).

Gebäude mit nicht ausgebauten Spitzböden erfahren keinen Zuschlag. Dieser ist bereits innerhalb der NHK-Werte vollumfänglich berücksichtigt. Für Gebäude mit wohnähnlich ausgebauten Spitzböden ist dagegen ein ausstattungsabhängiger Zuschlag anzubringen. Teilausgebaute Spitzböden (z.B. nur Bodenbelag als Lagerfläche) erfahren entsprechend einen reduzierten Zuschlag als voll ausgebaute Spitzböden.

4.7.4.5.2.4 **NHK 2010 (SI) – Anpassung an den Wertermittlungsstichtag (Baupreisindex)**

Für die Anpassung der für das Bewertungsobjekt bezogen auf das Basisjahr (d.h. auf die Preisverhältnisse im Jahr) 2010 bestimmten Normalherstellungskosten an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag sind die nachfolgend abgedruckten Baupreisindizes anzuwenden. Diese wurden aus der nachfolgend genannten amtlichen Baupreisindexreihe des Statistischen Bundesamts abgeleitet. Zur Anwendung auf das einzelne Bewertungsobjekt und dessen Wertermittlungsstichtag wurde zwischen Jahreswerten (bzw. zwischen Quartalswerten) interpoliert bzw. bei Stichtagen nach dem letzten amtlichen Index extrapoliert.

Anpassung an den Wertermittlungsstichtag

Jahr	Quartal	Baupreisindex
2013		107,5
2014		109,4
2015		111,1
2016		113,3
2017		116,9
2018		122,0
2019		127,3
2020		129,3
2021		141,0
2022	1	153,3
2022	2	163,5

Tab. 4.7-44: Preisindizes für Neubau in konventioneller Bauart einschl. Umsatzsteuer für Wohngebäude (2010 = 100)

4.7.4.5.3 **Gesamt- und Restnutzungsdauer, fiktives Baujahr**

4.7.4.5.3.1 **Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Ausstattungsstandard**

Für die im angewendeten Sachwertmodell verwendeten NHK 2010 schlägt die SW-RL in Abhängigkeit von der Ausstattungsstandardstufe eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 60 bis 80 Jahren vor. Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wurde ebenfalls der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Ausstattungsstandard wie in der nachfolgenden Tabelle angegeben gestaffelt. Bei Fertighäusern (Holz) wurden die Gesamtnutzungsdauern nach Erfahrungswerten reduziert in Ansatz gebracht. Diese Vorgehensweise ist nach dem Grundsatz der Modellkonformität auch bei der Sachwertermittlung anzuwenden und wurde vergleichbar auch in die Sachwertrichtlinie (SW-RL) übernommen.

Ausstattungsstandardstufe	übliche Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	
	Bauweise massiv	Fertighaus/Fachwerk (Holz)
Stufe 1,0	60	50
Stufe 1,5	63	53
Stufe 2,0	65	55
Stufe 2,5	68	58
Stufe 3,0	70	60
Stufe 3,5	73	63
Stufe 4,0	75	65
Stufe 4,5	78	68
Stufe 5,0	80	70

Tab. 4.7-45: übliche Gesamtnutzungsdauern für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom Ausstattungsstandard

4.7.4.5.3.2 Restnutzungsdauer (RND - Regelfallformel)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird im Regelfall zunächst aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des tatsächlichen Gebäudealters am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag berechnet, z. B. 75 Jahre GND (bei Standardstufe 4) – 30 Jahre Gebäudealter = 45 Jahre RND.

4.7.4.5.3.3 Ermittlung des fiktiven Gebäudealters bei vollständiger Entkernung und Erneuerung

Vgl. Abschnitt 4.7.3.5.3.3

4.7.4.5.3.4 Modifizierung der Restnutzungsdauer aufgrund wesentlicher Modernisierungen

Vgl. Abschnitt 4.7.3.5.3.4

4.7.4.5.4 Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten

Zur Anpassung der Bodenrichtwerte an die jeweilige Grundstücksfläche der Bewertungsobjekte werden die nachfolgend abgedruckten Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten empfohlen.

Nach Rücksprache mit den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen Teltow-Fläming und Dahme-Spreewald können für den gesamten Betrachtungszeitraum 2014-2016 die aktuellen Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten für das „Berliner Umland“ gemittelt angewendet werden. Sie decken den Bereich des Tagschutzgebiets ab. Die Koeffizienten werden auch für den zu Berlin gehörenden Bereich des Tagschutzgebiets angewendet. Hierzu wurden die amtlichen BRW-Definitionen bei Bedarf um eine lagetypische durchschnittliche Grundstücksgröße ergänzt.

Für Grundstücksflächen $\geq 150 \text{ m}^2$ und $\leq 2.000 \text{ m}^2$ kann die Funktion

$$\text{Koeffizient} = -0,22591060 \times \ln(\text{Grundstücksfläche [m}^2]) + 2,47997832$$

angewendet werden.

Im Hinblick auf die Bodenrichtwerte im Zuständigkeitsbereich des Berliner Gutachterausschusses wird darauf hingewiesen, dass eine zusätzliche Anpassung an die Geschossflächenzahl (GFZ) bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht vorgenommen wurde.

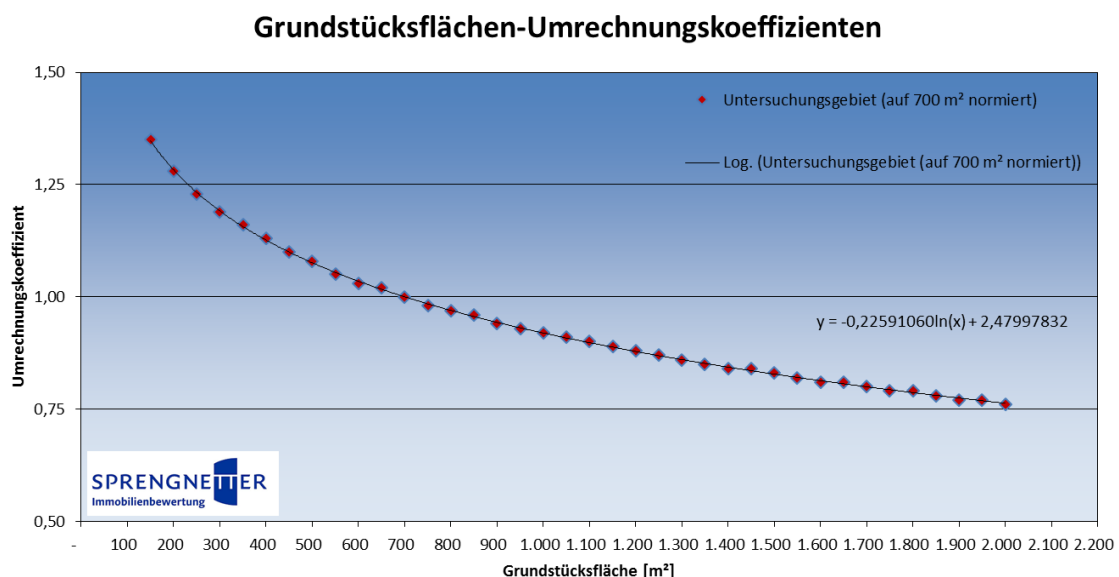


Abb. 4.7-35: Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten für das Untersuchungsgebiet (normiert auf eine Grundstücksfläche von 700 m²)

Grundstücksfläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient	Grundstücksfläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
150	1,35	1.100	0,90
200	1,28	1.150	0,89
250	1,23	1.200	0,88
300	1,19	1.250	0,87
350	1,16	1.300	0,86
400	1,13	1.350	0,85
450	1,10	1.400	0,84
500	1,08	1.450	0,84
550	1,05	1.500	0,83
600	1,03	1.550	0,82
650	1,02	1.600	0,81
700	1,00	1.650	0,81
750	0,98	1.700	0,80
800	0,97	1.750	0,79
850	0,96	1.800	0,79
900	0,94	1.850	0,78
950	0,93	1.900	0,77
1.000	0,92	1.950	0,77
1.050	0,91	2.000	0,76

Tab. 4.7-46: Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten für das Untersuchungsgebiet (normiert auf eine Grundstücksfläche von 700 m²)

Bei darüber hingehenden Abweichungen (< 150 m² bzw. > 2.000 m²) muss eine einzel-fallbezogene sachverständige Würdigung durch den Sachverständigen erfolgen, ob eine reine Anwendung der Formel bzw. eine Extrapolation der tabellierten Werte zu einem marktkonformen Ergebnis führt.

4.7.4.6 Ergebnisse der Analysen – Bereich Teltow-Fläming

4.7.4.6.1 Sachwertfaktoren 2014 – 2016 (Teltow-Fläming)

Die Analyse (Datengrundlage 2014 – 2016) für den Bereich Teltow-Fläming hat ergeben, dass die Sachwertfaktoren signifikant abhängig von der Höhe des vorläufigen Sachwerts, der Anbauart und der Zeit (Jahr des Kauffalls) sind. Weitere statistisch signifikante Abhängigkeiten konnten auf der vorhandenen Datengrundlage nicht nachgewiesen werden.

Es werden demnach Sachwertfaktoren getrennt für freistehende und ein- (DHH/REH) oder beidseitig (RMH) angebaute Objekte in Abhängigkeit des Jahres angegeben.

	Kauffälle im Tagschutzbereich und unmittelbarer Nachbarschaft (T2000), freistehende Objekte				
Jahr	alle	auswertbar	nach Ausreißeraus-schluss verwendet	verwendete zu auswertbaren Kauffällen	verwendete zu allen Kauffällen
2014	84	83	46	55,4 %	54,8 %
2015	98	96	51	53,1 %	52,0 %
2016	88	82	35	42,7 %	39,8 %
insgesamt	270	261	132	50,6 %	48,9 %

Tab. 4.7-47: Übersicht der vorhandenen Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2014-2016, Bereich Teltow-Fläming

	Kauffälle im Tagschutzbereich und unmittelbarer Nachbarschaft (T2000), Reihenhäuser / Doppelhaushälften				
Jahr	alle	auswertbar	nach Ausreißeraus-schluss verwendet	verwendete zu auswertbaren Kauffällen	verwendete zu allen Kauffällen
2014	47	44	22	50,0 %	46,8 %
2015	42	41	23	56,1 %	54,8 %
2016	60	55	37	67,3 %	61,7 %
insgesamt	149	140	82	58,6 %	55,0 %

Tab. 4.7-48: Übersicht der vorhandenen Kauffälle von Reihenhäusern/Doppelhaushälften im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2014-2016, Bereich Teltow-Fläming

Die Stichprobe war im Gebiet von Teltow-Fläming hinsichtlich der BRW-Höhe wie folgt differenziert:

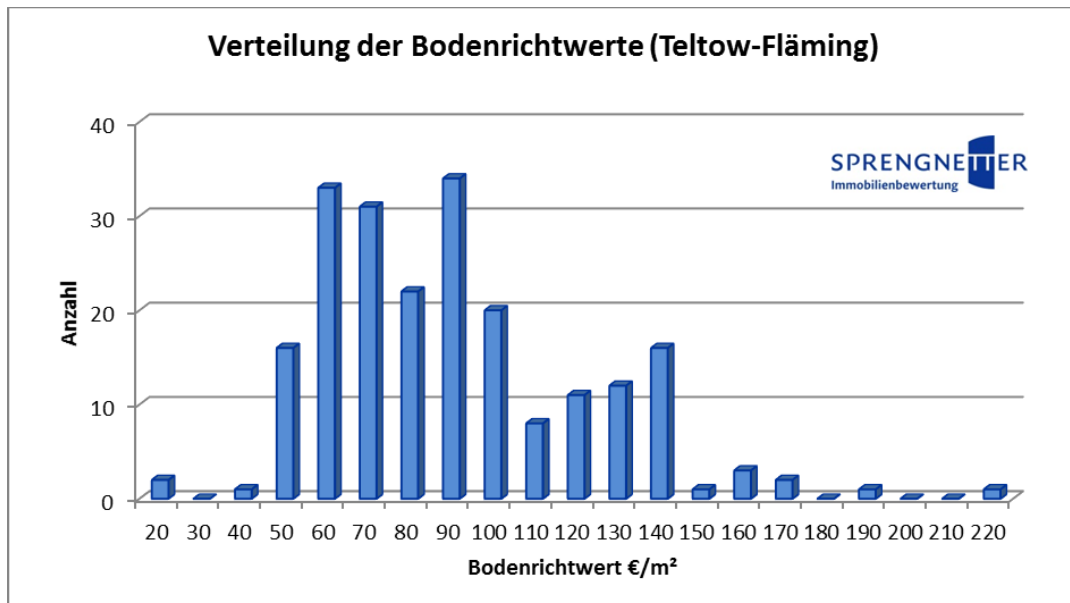


Abb. 4.7-36: Verteilung der auswertbaren Kauffälle nach Bodenrichtwertgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern 2014-2016, Bereich Teltow-Fläming

Die vom Gutachterausschuss gelieferte Stichprobe nachbewerteter Kaufpreise hatte folgende Baujahresverteilung (2 klar getrennte Gruppen):

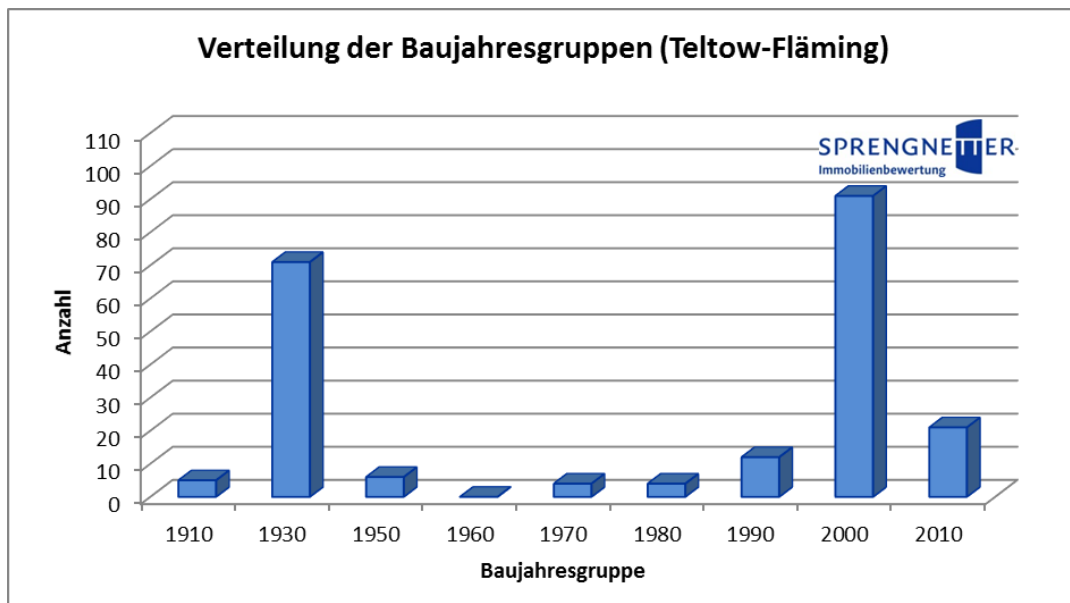


Abb. 4.7-37: Verteilung der auswertbaren Kauffälle nach Baujahresgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern 2014-2016, Bereich Teltow-Fläming

Dahingehende Untersuchungen, dass für diese Objekteigenschaften jeweils (gruppenweise) besondere Sachwertfaktoren gelten würden, haben keine statistisch haltbaren Ergebnisse geliefert.

Die fehlende Baujahresabhängigkeit entspricht den langjährigen Erkenntnissen von Sprengnetter Immobilienbewertung. Die hierfür wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter sind bereits so im Sachwertverfahren implementiert, dass der Sachwertfaktor i. d. R. vergleichsweise unabhängig vom Baujahr ist.

Die auch in der aktualisierten Ableitung ebenfalls fehlende Abhängigkeit vom Bodenwertniveau, repräsentiert durch den Bodenrichtwert (BRW), läuft den Erfahrungen, wie bereits erwähnt, zunächst zuwider. I. d. R. liegen Sachwertfaktoren in Gegenden mit lagebedingt höheren Bodenwertniveaus über denen mit niedrigeren. Im vorliegenden Fall liegen die beiden BRW-Gruppen mit rd. 70 €/m² im Mittel und ca. 130 €/m² im Mittel zum größten Teil jedoch nur so weit auseinander, weil sie für unterschiedliche bauliche Ausnutzbarkeiten der Grundstücke definiert sind. Die hohen BRW gelten tendenziell für eher kleine Grundstücke, bei denen eine hohe Geschossflächenzahl (GFZ) realisierbar ist. Die niedrigen BRW gelten dagegen tendenziell eher für große Grundstücke mit einer niedrigen GFZ.

Der eigentliche Unterschied in der Lagequalität ist dagegen eher gering. Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge erscheint die fehlende BRW-Abhängigkeit der Sachwertfaktoren für die hier betrachteten Fälle als sachgemäß.

Die auswertbaren Kauffälle waren auf die einzelnen Ortsteile/Gemarkungen verteilt wie folgt:

Ortsteile/Gemarkungen	Anzahl freistehende Objekte	Anzahl Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Anzahl insgesamt
Blankenfelde	50	42	92
Dahlewitz	19	2	21
Diedersdorf	7	17	24
Genshagen	1	7	8
Groß Kienitz	1	1	2
Jühnsdorf	1	0	1
Mahlow	53	13	66
Gesamt	132	82	214

Tab. 4.7-49: Anzahl der auswertbaren Kauffälle 2014-2016 nach Ortsteilen / Gemarkungen, Bereich Teltow-Fläming

Die Analysen haben ergeben, dass die abgeleiteten Sachwertfaktoren für alle Ortsteile/Gemarkungen gleichermaßen angewendet werden können.

Im Gegensatz zur Datenableitung für den Zeitraum 2003 – 2013 im Modell NHK 2000 wurde hier eine deutliche Zeitabhängigkeit des Sachwertfaktors festgestellt. Die im betrachteten Zeitraum eingetretenen konjunkturellen Wertentwicklungen sind demnach **nicht** mehr hinreichend über die Entwicklung des BRW bzw. Bodenwerts sowie dem Baupreisindex berücksichtigt.

Es wurden Sachwertfaktoren getrennt für freistehende Objekte sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Auf Grund der statistisch signifikanten Unterschiede des Sachwertfaktors für die einzelnen Jahre wird eine sachverständige Einordnung in dieses System empfohlen, wobei sich der Jahreswert auf den 01.07. des jeweiligen Jahres (Jahresmitte) bezieht.

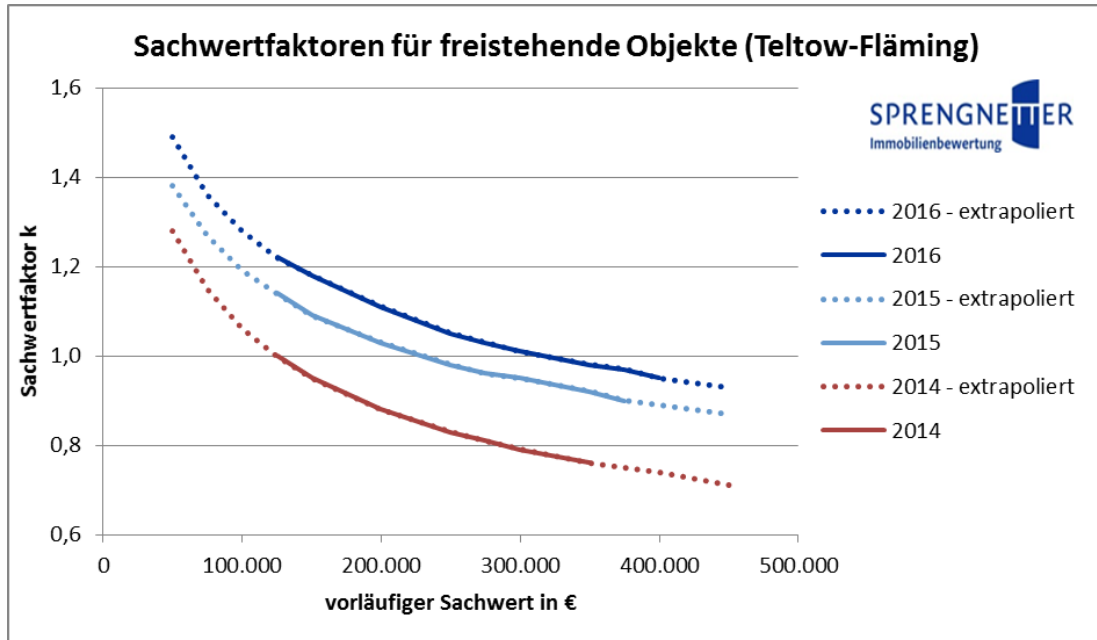


Abb. 4.7-38: Sachwertfaktoren (NHK 2010) für freistehende Objekte in den Jahren 2014-2016, Bereich Teltow-Fläming

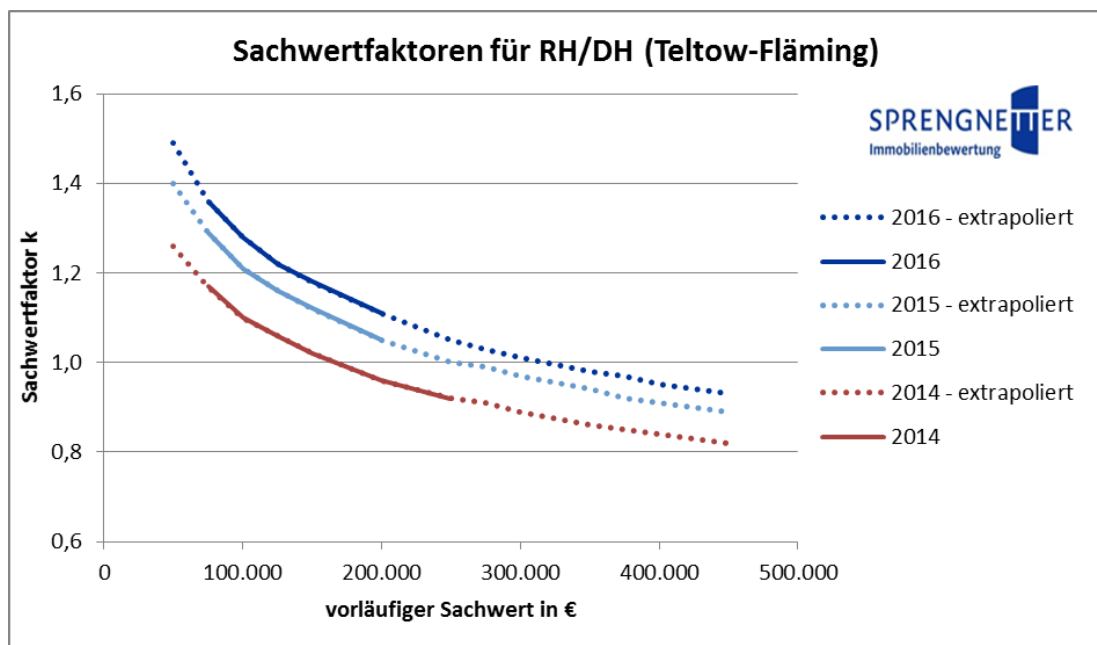


Abb. 4.7-39: Sachwertfaktoren (NHK 2010) für Reihenhäuser/Doppelhaushälften in den Jahren 2014-2016, Bereich Teltow-Fläming

Vorläufiger Sachwert ¹ [€]	Sachwertfaktor freistehend 2016	Sachwertfaktor freistehend 2015	Sachwertfaktor freistehend 2014	Sachwertfaktor RH / DH 2016	Sachwertfaktor RH / DH 2015	Sachwertfaktor RH / DH 2014
50.000	1,49	1,38	1,28	1,49	1,40	1,26
75.000	1,36	1,27	1,15	1,36	1,29	1,17
100.000	1,28	1,19	1,06	1,28	1,21	1,10
125.000	1,22	1,14	1,00	1,22	1,16	1,06
150.000	1,18	1,09	0,95	1,18	1,12	1,02
200.000	1,11	1,03	0,88	1,11	1,05	0,96
250.000	1,05	0,98	0,83	1,05	1,00	0,92
275.000	1,03	0,96	0,81	1,03	0,99	0,91
300.000	1,01	0,95	0,79	1,01	0,97	0,89
350.000	0,98	0,92	0,76	0,98	0,94	0,86
375.000	0,97	0,90	0,75	0,97	0,92	0,85
400.000	0,95	0,89	0,74	0,95	0,91	0,84
450.000	0,93	0,87	0,71	0,93	0,89	0,82

Tab. 4.7-50: **Sachwertfaktoren (NHK 2010)** für freistehende Objekte und Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Tagschutzgebiet **2014 - 2016** (schwarz: statistisch gesichert, *rot: extrapoliert*), Bereich **Teltow-Fläming**

Außerhalb der dargestellten Tabellenwerte sind die Sachwertfaktoren sachverständig zu extrapolieren um marktkonforme Ergebnisse zu erzielen.

4.7.4.6.2 Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren 2014 - 2016

Der Gutachterausschuss Teltow-Fläming hat in seinen Grundstücksmarktberichten der Jahre 2014 und 2015 jeweils Sachwertfaktoren veröffentlicht. Die Veröffentlichung für das Berichtsjahr 2016 wurde nachträglich im Juni 2017 eingeholt.

Die vorliegenden Daten beziehen sich auf den **gesamten Landkreis** (Berliner Umland und weiterer Metropolraum), also ein Gebiet, das sehr weit über das hier betrachtete Tagschutzgebiet und seine unmittelbare Nachbarschaft hinausgeht. Grundsätzlich werden bei diesen Veröffentlichungen Sachwertfaktoren getrennt für „freistehende Einfamilienhäuser“, „Reihenhäuser“ und „Doppelhäuser“ angegeben.

Das der Auswertung zugrunde liegende Modell (vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming, Grundstücksmarktbericht 2015, S. 60, Tab. 40) basiert auf der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie vom 31.03.2014 (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern, Aktenzeichen: MI 13 - 584-85) und verfügt somit über Konkretisierungen und geringfügige Spezifikationen gegenüber der vom Bundesgesetzgeber veröffentlichten Sachwertrichtlinie.

¹ Rot und kursiv dargestellte Werte stellen extrapolierte Werte dar.

Ausgewertet wurden jeweils die Kauffälle aus einem Zeitraum von 1 bis 3 Jahren, also den Jahren 2014 (GMB 2014); 2014/15 (GMB 2015) und 2014-16 (GMB 2016). Um die Werte des Gutachterausschusses mit den hier speziell abgeleiteten Sachwertfaktoren im Tagschutzgebiet vergleichen zu können, müssen vorab die sich teilweise unterscheidenden Ansätze im jeweiligen Sachwertverfahren – zumindest näherungsweise – ausgeglichen werden.

Die im Modell Sprengnetter abgeleiteten Sachwertfaktoren liegen bei den vom Gutachterausschuss angegebenen durchschnittlichen vorläufigen Sachwerten unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Auswertezwischenräume für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften nahezu identisch.

Grundstücksmarktbericht 2015

Im Grundstücksmarktbericht 2015 veröffentlicht der Gutachterausschuss Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser der Jahre 2014 und 2015.

Im Ergebnis veröffentlicht der Gutachterausschuss einen mittleren Sachwertfaktor **für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** in Höhe von 0,87 mit einer Bandbreite von 0,35 bis 1,32. Der mittlere vorläufige Sachwert beträgt rd. 247.000 €.

Für Doppelhaushälften wird auf der Grundlage von 31 Kauffällen aus dem Zeitraum 2014-2015 nachrichtlich ein mittlerer Sachwertfaktor in Höhe von 1,00 mit einer Bandbreite von 0,30 bis 1,46 veröffentlicht. Der mittlere vorläufige Sachwert beträgt rd. 191.000 €.

Für Reihenhäuser wird aus dem Zeitraum 2014-2015 nachrichtlich ein mittlerer Sachwertfaktor in Höhe von 0,97 mit einer Bandbreite von 0,58 bis 1,46 veröffentlicht. Der mittlere vorläufige Sachwert beträgt rd. 161.000 €.

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor (NHK 2010) Sprengnetter für das Tagschutzgebiet 2014	Sachwertfaktor (NHK 2010) Sprengnetter für das Tagschutzgebiet 2015	Sachwertfaktor Gutachterausschuss für den gesamten Landkreis 2014+2015
247.000	0,93 (freist.)	0,83 (freist.)	0,87 (freist.)
191.000	1,04 (RH/DH)	0,97 (RH/DH)	1,00 (DH)
161.000	1,10 (RH/DH)	1,01 (RH/DH)	0,97 (RH)

Tab. 4.7-51: Sachwertfaktoren 2014/2015 für Ein- und Zweifamilienhäuser Teltow-Fläming – Vergleich mit Gutachterausschussdaten GMB 2015

Diese sehr gute Übereinstimmung der Gutachterausschuss-Werte mit den in dieser Analyse abgeleiteten durchschnittlichen Sachwertfaktoren für das Tagschutzgebiet stützt die Untersuchungsergebnisse. Über die Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht hinaus konnte hier noch die Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von der Höhe des vorläufigen Sachwerts festgestellt werden. Dadurch wird die Anwendung der Daten in der Verkehrswertermittlung erleichtert und für das Tagschutzgebiet auf eine sicherere Basis gestellt.

Die Tatsache, dass die hier im Leitfaden abgeleiteten Sachwertfaktoren für Reihenhäuser offensichtlich höher sind als die vom Gutachterausschuss ermittelten, ist auch plausibel. Speziell bei Reihenhäusern ist bundesweit ein Trend erkennbar, dass die Nachfrage nach diesen Objekten in Metropolen und metropolnahen Regionen wesentlich höher ist als in von Metropolen weiter entfernt liegenden Regionen.

Grundstücksmarktbericht 2016

Im Grundstücksmarktbericht 2016 veröffentlicht der Gutachterausschuss Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser der Jahre 2014 bis 2016.

Im Ergebnis veröffentlicht der Gutachterausschuss auf der Grundlage von 124 Kauffällen (Vorjahr: 59) aus dem Zeitraum 2014-2016 (Vorjahr: 2014-2015) einen mittleren Sachwertfaktor **für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** in Höhe von 0,90 (Vorjahr: 0,87) mit einer Bandbreite von 0,28 bis 1,57 (Vorjahr 0,35 bis 1,32). Der mittlere vorläufige Sachwert beträgt rd. 227.200 € (Vorjahr: rd. 247.400 €).

Für Doppelhaushälften wird auf der Grundlage von 61 Kauffällen (Vorjahr: 31) aus dem Zeitraum 2014-2016 (Vorjahr: 2014-2015) angesichts der geringen Datengrundlage **nachrichtlich** ein mittlerer Sachwertfaktor in Höhe von 1,03 (Vorjahr: 1,00) mit einer Bandbreite von 0,30 bis 1,46 (Vorjahr: 0,30 bis 1,46) veröffentlicht. Der mittlere vorläufige Sachwert beträgt rd. 176.930 € (Vorjahr: rd. 190.900 €).

Für Reihenhäuser wird auf der Grundlage von 29 Kauffällen (Vorjahr: 24) aus dem Zeitraum 2014-2016 (Vorjahr: 2014-2015) angesichts der geringen Datengrundlage **nachrichtlich** ein mittlerer Sachwertfaktor in Höhe von 0,99 (Vorjahr: 0,97) mit einer Bandbreite von 0,58 bis 1,46 (Vorjahr: 0,58 bis 1,46) veröffentlicht. Der mittlere vorläufige Sachwert beträgt rd. 157.540 € (Vorjahr: rd. 160.900 €).

Der Anteil der Kauffälle aus 2016 liegt bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei den Doppelhaushälften bei rd. 50 %. Auf Grund dieses fassbaren Anteils, lässt sich aus den Daten des GAA eine Steigerung für das Jahr 2016 bezogen auf den Vorauswertzeitraum 2014/15 extrahieren. Bei Reihenhäusern ist der Anteil geringer, jedoch lässt sich auch aus dieser Angabe analog eine Steigerung für das Jahr 2016 ableiten.

	Freistehende Objekte	Reihenhäuser	Doppelhaushälften	DHH / RH
GAA	6,8 %	12,6 %	6,0 %	9,3 %
Sprengnetter	15,8 %	10,2 %	10,2 %	10,2 %
Abweichung	+9,0 %	-2,4 %	+4,2 %	+0,9 %

Tab. 4.7-52: Sachwertfaktoren 2016 für Ein- und Zweifamilienhäuser Teltow-Fläming – Vergleich Entwicklung von 2014/2015 zu 2016 mit Gutachterausschussdaten GMB 2016

Bei den freistehenden Objekten liegen auf den ersten Blick offensichtlich stark unterschiedliche Entwicklungen der Sachwertfaktoren vor: 6,8 % (Gutachterausschuss) gegenüber 15,8 %. Aber auch hier wird der Unterschied auf die unterschiedlichen regionalen Zuschnitte der Datenauswertungen (einmal gesamter Landkreis und einmal konkret Tagschutzgebiet) zurückgeführt. Im nördlichen Bereich des Landkreises hat es in 2016 nachweislich eine wesentlich stärkere Preisentwicklung als im südlichen Bereich des Landkreises gegeben.

Die unterschiedliche Preisentwicklung folgt beispielsweise aus der Betrachtung der Bodenpreisindexreihen des Gutachterausschusses. Im Berliner Umland ist der Bodenpreisindex um mehr als das Doppelte im Vergleich zum weiteren Metropolenraum gestiegen und um das rd. 1,4-fache mehr gestiegen als im Landkreismittel.

Hierzu kann auch ergänzend die Entwicklung der direkten Bodenrichtwerte herangezogen werden, welche in 2016 zu 2015 im Mittel für wohnbauliche Nutzungen im Berliner Umland um rd. 13 % (15 %), im Tagschutzgebiet inkl. 2.000 m Umgriff im Mittel um rd. 11 % (11 %) und im weiteren Metropolenraum im Mittel „nur“ um rd. 4 % (5 %) gestiegen ist (Klammerwerte bezogen auf Mischnutzung).

Auch die in dem Grundstücksmarktbericht 2016 angegebenen durchschnittlichen Kaufpreise für Einfamilienhäuser stützen die Aussage einer unterschiedlichen Preisentwicklung im nördlichen und im südlichen Landkreis. Dieser Vergleich kann die unterschiedliche Entwicklung jedoch **nur näherungsweise** belegen, da es sich zum einen nicht um normierte Vergleichspreise handelt und zum anderen eine Definition der durchschnittlichen Kaufpreise lediglich anhand der durchschnittlichen Grundstücks-fläche erfolgt. Für eine sachverständige Einordnung wären weitere Angaben wie z. B. ein durchschnittliches Baujahr, eine durchschnittliche Grundstücks- und Wohnfläche, ein durchschnittlicher Standard etc. erforderlich.

Während im weiteren Metropolenraum der durchschnittliche Kaufpreis um rd. 5,5 % gestiegen ist, stieg der durchschnittliche Kaufpreis im Berliner Umland um rd. 13,3 %. Im gesamten Landkreis ist der durchschnittliche Kaufpreis um rd. 8,4 % gestiegen.

Anders ausgedrückt: Im Berliner Umland ist der durchschnittliche Kaufpreis um mehr als das Doppelte im Vergleich zum weiteren Metropolenraum gestiegen und um das rd. 1,6-fache mehr gestiegen als im gesamten Landkreis.

Anhand der Angaben in dem Grundstücksmarktbericht zur Preisentwicklung freistehender Objekte in Verbindung mit der Entwicklung der Bodenrichtwerte konnte für den Bereich des Tagschutzgebiets in dem Landkreis Teltow-Fläming gezeigt werden, dass

- die Entwicklung der Sachwertfaktoren von dem Jahr 2015 nach 2016 nachvollziehbar ist und
- die Höhe der Sachwertfaktoren 2016 marktgerecht ist.

Die im Modell Sprengnetter abgeleiteten Sachwertfaktoren sind bei den vom Gutachterausschuss angegebenen durchschnittlichen vorläufigen Sachwerten unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Auswerteziträume und Regionen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser/Doppelhaushälften plausibel bzw. erklärbar.

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor Sprengnetter für das Tagschutzgebiet 2014	Sachwertfaktor Sprengnetter für das Tagschutzgebiet 2015	Sachwertfaktor Sprengnetter für das Tagschutzgebiet 2016	Sachwertfaktor Gutachterausschuss für den gesamten Landkreis 2014 - 2016
227.000	0,86 (freist.)	1,01 (freist.)	1,08 (freist.)	0,90 (freist.)
177.000	0,99 (RH/DH)	1,09 (RH/DH)	1,15 (RH/DH)	1,03 (DH)
158.000	0,97 (RH/DH)	1,06 (RH/DH)	1,12 (RH/DH)	0,99 (RH)

Tab. 4.7-53: Sachwertfaktoren 2014-16 für Ein- und Zweifamilienhäuser Teltow-Fläming – Vergleich mit Gutachterausschussdaten GMB 2016

Die Tatsache, dass die abgeleiteten Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser offensichtlich höher sind als die vom Gutachterausschuss ermittelten, ist auch plausibel. Speziell bei diesen Anbauarten ist bundesweit ein Trend erkennbar, dass die Nachfrage nach diesen Objekten in Metropolen und metropolnahen Regionen wesentlich höher ist als in von Metropolen weiter entfernt liegenden Regionen.

Dies zeigt auch die vom Gutachterausschuss veröffentlichte Differenzierung der Sachwertfaktoren hinsichtlich der Bodenwertniveaus: Während der mittlere Sachwertfaktor für Doppelhaushälften in Gebieten mit einem Bodenwertniveau von 30 bis 70 €/m² bei 0,89 liegt, beträgt er in Gebieten mit höheren Bodenwertniveaus (75 bis 105 €/m² bzw. 110 bis 145 €/m²) 1,11 bzw. 1,12. Während der mittlere Sachwertfaktor für Reihenhäuser in Gebieten mit einem Bodenwertniveau von 45 bis 70 €/m² bei 0,80 liegt, beträgt er in Gebieten mit höheren Bodenwertniveaus (75 bis 105 €/m² bzw. 110 bis 130 €/m²) 0,93 bzw. 1,14. Diese Werte liegen jeweils zwischen den Werten für die Jahre 2015 und 2016 – was angesichts der unterschiedlichen Auswerteziträume auch sachrichtig ist.

4.7.4.6.3 Sachwertfaktoren 2017 – 2018 (Teltow-Fläming)

Die Analyse (Datengrundlage 2017 – 2018) für den Bereich Teltow-Fläming hat ergeben, dass die Sachwertfaktoren signifikant abhängig von der Höhe des vorläufigen Sachwerts, der Anbauart und der Zeit (Jahr des Kauffalls) sind. Weitere statistisch signifikante Abhängigkeiten konnten auf der vorhandenen Datengrundlage nicht nachgewiesen werden.

Es werden demnach Sachwertfaktoren getrennt für freistehende und ein- (DHH/REH) oder beidseitig (RMH) angebaute Objekte in Abhängigkeit des Jahres angegeben.

Kauffälle im Tagschutzbereich und unmittelbarer Nachbarschaft (T2000), freistehende Objekte					
Jahr	alle	auswertbar	nach Ausreißeraus- schluss verwendet	verwendete zu aus- wertbaren Kauffällen	verwendete zu allen Kauffällen
2017	99	95	83	87,4 %	83,8 %
2018	129	125	93	74,4 %	72,1 %
insgesamt	228	220	176	80,0 %	77,2 %

Tab. 4.7-54: Übersicht der vorhandenen Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2017-2018, Bereich Teltow-Fläming

Kauffälle im Tagschutzbereich und unmittelbarer Nachbarschaft (T2000), Reihenhäuser / Doppelhaushälften					
Jahr	alle	auswertbar	nach Ausreißeraus- schluss verwendet	verwendete zu aus- wertbaren Kauffällen	verwendete zu allen Kauffällen
2017	69	69	51	73,9 %	73,9 %
2018	43	41	38	92,7 %	88,4 %
insgesamt	112	110	89	80,9 %	79,5 %

Tab. 4.7-55: Übersicht der vorhandenen Kauffälle von Reihenhäusern/Doppelhaushälften im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2017-2018, Bereich Teltow-Fläming

Die Stichprobe war im Gebiet von Teltow-Fläming hinsichtlich der BRW-Höhe wie folgt differenziert:

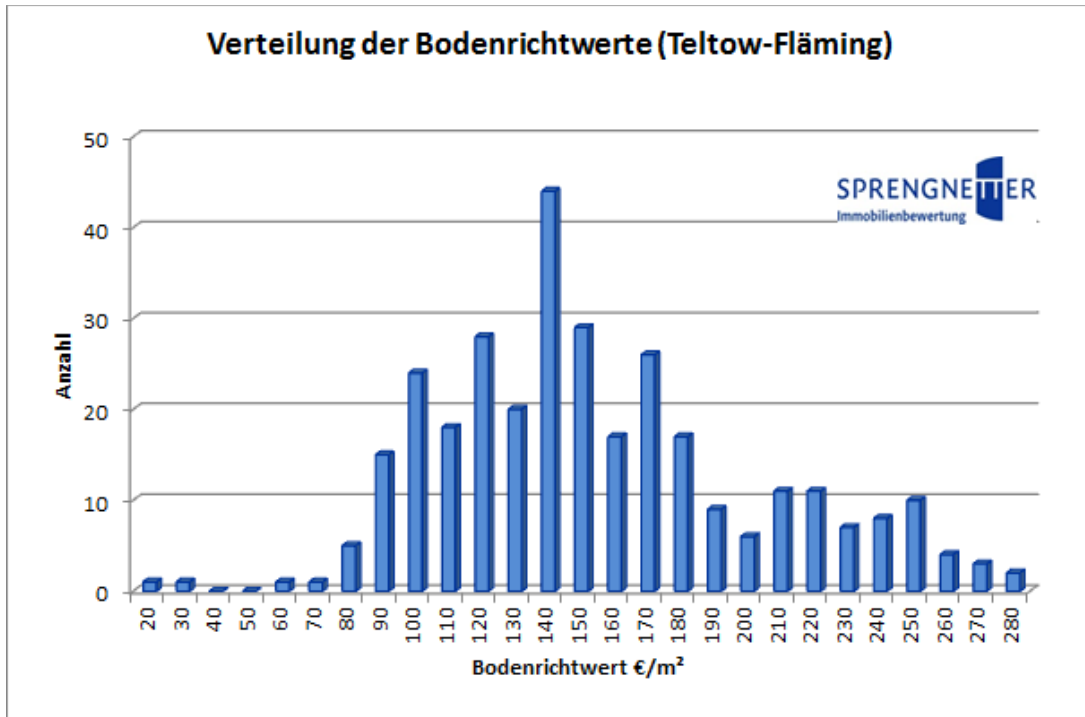


Abb. 4.7-40: Verteilung der auswertbaren Kauffälle nach Bodenrichtwertgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern 2017-2018, Bereich Teltow-Fläming

Die vom Gutachterausschuss gelieferte Stichprobe nachbewerteter Kaufpreise hatte folgende Baujahresverteilung (2 klar getrennte Gruppen):

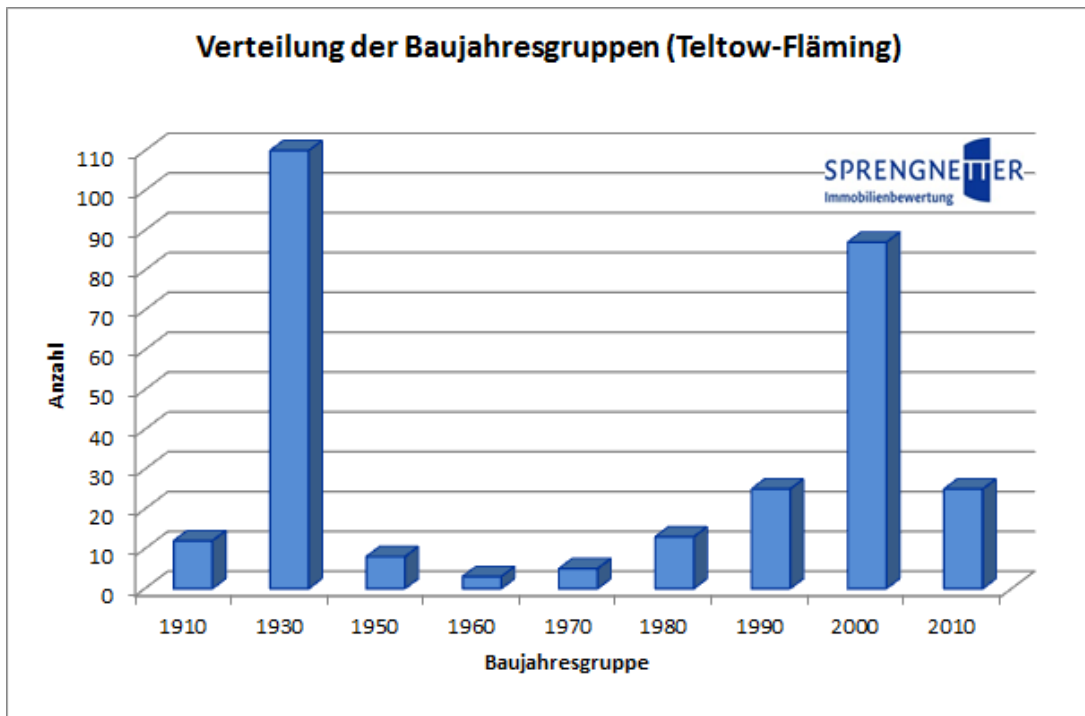


Abb. 4.7-41: Verteilung der auswertbaren Kauffälle nach Baujahresgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern 2017-2018, Bereich Teltow-Fläming

Dahingehende Untersuchungen, dass für diese Objekteigenschaften jeweils (gruppenweise) besondere Sachwertfaktoren gelten würden, haben keine statistisch haltbaren Ergebnisse geliefert.

Die fehlende Baujahresabhängigkeit entspricht den langjährigen Erkenntnissen von Sprengnetter Immobilienbewertung. Die hierfür wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter sind bereits so im Sachwertverfahren implementiert, dass der Sachwertfaktor i. d. R. vergleichsweise unabhängig vom Baujahr ist.

Die ebenfalls fehlende Abhängigkeit vom Bodenwertniveau, repräsentiert durch den Bodenrichtwert (BRW), läuft den Erfahrungen allerdings zunächst zuwider. I. d. R. liegen Sachwertfaktoren in Gegenden mit lagebedingt höheren Bodenwertniveaus über denen mit niedrigeren.

Der eigentliche Unterschied in der Lagequalität ist dagegen eher gering. Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge erscheint die fehlende BRW-Abhängigkeit der Sachwertfaktoren für die hier betrachteten Fälle als sachgemäß.

Die auswertbaren Kauffälle waren auf die einzelnen Ortsteile/Gemarkungen verteilt wie folgt:

Ortsteile / Gemarkungen	Anzahl freistehende Objekte	Anzahl Reihenhäuser / Doppelhaus-hälften	Anzahl insgesamt
Ludwigsfelde	25	25	50
Groß Schulzendorf	5	0	5
Mahlow	57	19	76
Blankenfelde	53	29	82
Dahlewitz	16	2	18
Diedersdorf	4	11	15
Großbeeren	7	0	7
Genshagen	3	3	6
Groß Kienitz	1	0	1
Wietstock	1	0	1
Osdorf	2	0	2
Siethen	1	0	1
Gröben	1	0	1
Gesamt	176	89	265

Tab. 4.7-56: Anzahl der auswertbaren Kauffälle 2017-2018 nach Ortsteilen / Gemarkungen, Bereich Teltow-Fläming

Die Analysen haben ergeben, dass die abgeleiteten Sachwertfaktoren für alle Ortsteile/Gemarkungen gleichermaßen angewendet werden können.

Es wurden Sachwertfaktoren getrennt für freistehende Objekte sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Auf Grund der statistisch signifikanten Unterschiede des Sachwertfaktors für die einzelnen Jahre wird eine sachverständige Einordnung in dieses System empfohlen, wobei sich der Jahreswert auf den 01.07. des jeweiligen Jahres (Jahresmitte) bezieht.

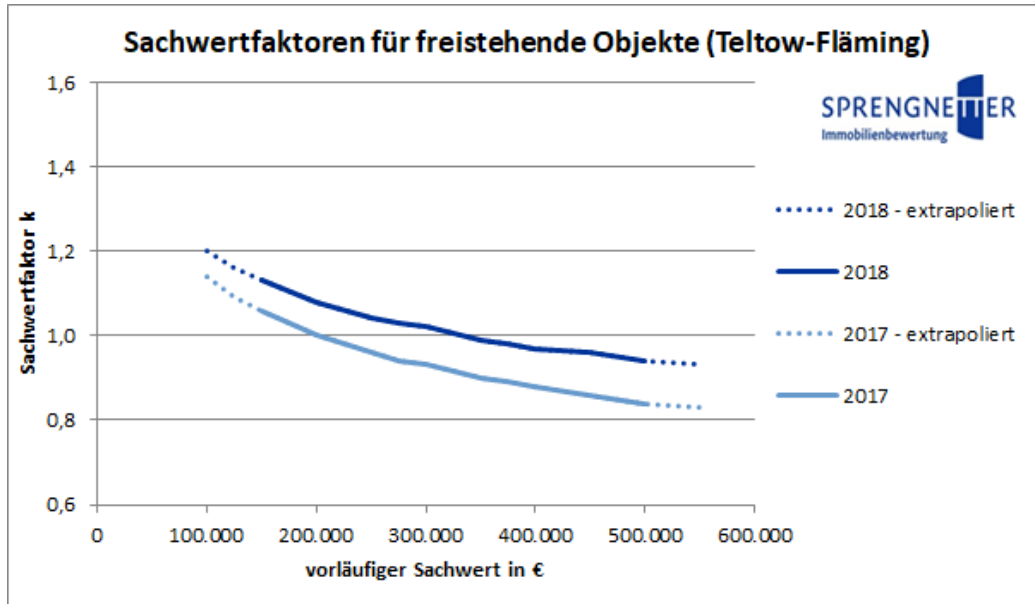


Abb. 4.7-42: Sachwertfaktoren (NHK 2010) für freistehende Objekte in den Jahren 2017-2018, Bereich Teltow-Fläming

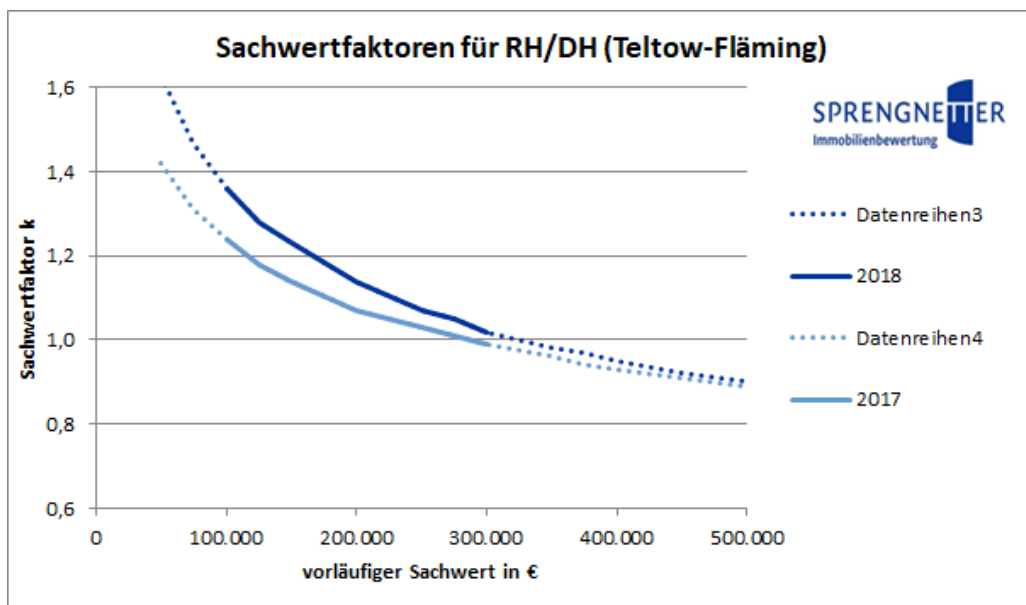


Abb. 4.7-43: Sachwertfaktoren (NHK 2010) für Reihenhäuser/Doppelhaushälften in den Jahren 2017-2018, Bereich Teltow-Fläming

Vorläufiger Sachwert ¹ [€]	Sachwertfaktor freistehend 2018	Sachwertfaktor freistehend 2017	Sachwertfaktor RH / DH 2018	Sachwertfaktor RH / DH 2017
50.000	1,33	1,30	1,63	1,42
75.000	1,25	1,20	1,47	1,31
100.000	1,20	1,14	1,36	1,24
125.000	1,16	1,09	1,28	1,18
150.000	1,13	1,06	1,23	1,14
200.000	1,08	1,00	1,14	1,07
250.000	1,04	0,96	1,07	1,03
275.000	1,03	0,94	1,05	1,01
300.000	1,02	0,93	1,02	0,99
350.000	0,99	0,90	0,98	0,96
375.000	0,98	0,89	0,97	0,94
400.000	0,97	0,88	0,95	0,93
450.000	0,96	0,86	0,92	0,91
500.000	0,94	0,84	0,90	0,89
550.000	0,93	0,83	0,87	0,87

Tab. 4.7-57: **Sachwertfaktoren (NHK 2010)** für freistehende Objekte und Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Tagschutzgebiet **2017 - 2018** (schwarz: statistisch gesichert, *rot: extrapoliert*), Bereich **Teltow-Fläming**

Außerhalb der dargestellten Tabellenwerte sind die Sachwertfaktoren sachverständig zu extrapolieren um marktkonforme Ergebnisse zu erzielen.

4.7.4.6.4 Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren 2017 - 2018

Der Gutachterausschuss Teltow-Fläming hat in seinen Grundstücksmarktberichten der Berichtsjahre 2017 und 2018 jeweils Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Die vorliegenden Daten beziehen sich auf den **gesamten Landkreis** (Berliner Umland und weiterer Metropolraum), also ein Gebiet, das sehr weit über das hier betrachtete Tagschutzgebiet und seine unmittelbare Nachbarschaft hinausgeht. Grundsätzlich werden bei diesen Veröffentlichungen Sachwertfaktoren getrennt für „freistehende Einfamilienhäuser“, „Reihenhäuser“ und „Doppelhäuser“ angegeben.

Das der Auswertung zugrunde liegende Modell (vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming, Grundstücksmarktbericht 2017, S. 58 ff. bzw. 2018, S. 59 ff.) basiert auf der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie vom 31.03.2014 (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern, Aktenzeichen: MI 13 - 584-85) und

¹ Rot und kursiv dargestellte Werte stellen extrapolierte Werte dar.

verfügt somit über Konkretisierungen und geringfügige Spezifikationen gegenüber der vom Bundesgesetzgeber veröffentlichten Sachwertrichtlinie.

Im **Grundstücksmarktbericht 2018** veröffentlicht der Gutachterausschuss Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für das Jahr 2018.

Im Ergebnis veröffentlicht der Gutachterausschuss einen mittleren Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser differenziert für 5 Standardstufen und verschiedene Bodenwertniveaus. Bezogen auf den angegebenen mittleren vorläufigen Sachwert in Höhe von 236.919 € ergibt sich aus der Abb. 34 im GMB 2018 ein Sachwertfaktor von rd. 1,15.

Für Doppelhaushälften wird auf der Grundlage von 60 Kauffällen aus dem Jahr 2018 bezogen auf den angegebenen mittleren vorläufigen Sachwert in Höhe von 186.000 € ein mittlerer Sachwertfaktor in Höhe von rd. 1,30 (Abb. 36 im GMB 2018) veröffentlicht. Für Reihenhäuser wird zu dem mittleren vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 184.800 € ein mittlerer Sachwertfaktor in Höhe von rd. 1,22 (Abb. 37 im GMB 2018) veröffentlicht.

Um die Werte des Gutachterausschusses mit den hier speziell abgeleiteten Sachwertfaktoren im Tagschutzgebiet vergleichen zu können, müssen vorab die sich teilweise unterscheidenden Ansätze im jeweiligen Sachwertverfahren – zumindest näherungsweise – ausgeglichen werden.

Im Wesentlichen bestehen die Modellunterschiede in (leicht) unterschiedlichen Wertansätzen für bauliche Außen- und sonstige Anlagen, für Nebengebäude sowie für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile. Der Einfluss dieser unterschiedlichen Wertansätze auf den Sachwertfaktor wird in Anbetracht der Auswertegenauigkeit als zunächst vernachlässigbar eingestuft.

Die im Modell Sprengnetter abgeleiteten Sachwertfaktoren liegen bei den vom Gutachterausschuss angegebenen durchschnittlichen vorläufigen Sachwerten in einer vergleichbaren Größenordnung.

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor Sprengnetter für das Tagschutzgebiet 2018	Sachwertfaktor Sprengnetter für das Tagschutzgebiet 2017	Sachwertfaktor Gutachterausschuss für den gesamten Landkreis 2018	Sachwertfaktor Gutachterausschuss für den gesamten Landkreis 2017
227.150		0,98 (freist.)		0,97 (freist.)
239.919	1,06 (freist.)		1,15 (freist.)	
156.000		1,08 (RH/DH)		1,09 (RH)
170.000		1,10 (RH/DH)		1,04 (DH)
186.000	1,20 (RH/DH)			1,28 (DH)
184.800	1,20 (RH/DH)			1,22 (RH)

Tab. 4.7-58: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser Teltow-Fläming – Vergleich mit Gutachterausschussdaten.

Diese sehr gute Übereinstimmung der Gutachterausschuss-Werte mit den in dieser Analyse abgeleiteten durchschnittlichen Sachwertfaktoren für das Tagschutzgebiet stützt und bestätigt die Untersuchungsergebnisse. Über die Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht hinaus konnte hier noch die Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von der Höhe des vorläufigen Sachwerts festgestellt werden. Dadurch wird die Anwendung der Daten in der Verkehrswertermittlung erleichtert und für das Tagschutzgebiet auf eine sicherere Basis gestellt.

4.7.4.6.5 Sachwertfaktoren 2019 - 2021 (Teltow-Fläming)

Die Analyse für den Bereich Teltow-Fläming hat ergeben, dass die Sachwertfaktoren signifikant abhängig von der Höhe des vorläufigen Sachwerts, der Anbauart und der Zeit sind. Die in dem Betrachtungszeitraum eingetretenen Wertentwicklungen sind demnach nicht hinreichend allein über den Bodenrichtwert bzw. den Bodenwert ins Sachwertverfahren eingegangen.

Weitere statistisch signifikante Abhängigkeiten konnten auf der vorhandenen Datengrundlage nicht nachgewiesen werden.

Kauffälle im Tagschutzbereich und unmittelbarer Nachbarschaft (T2000), freistehende Objekte					
Jahr	alle	auswertbar	nach Ausreißeraus-schluss verwendet	verwendete zu auswertbaren Kauffällen	verwendete zu allen Kauffällen
2019	143	117	107	81,8 %	74,8 %
2020	142	122	104	85,9 %	73,2 %
2021	143	120	102	83,9 %	71,3 %
insgesamt	428	359	313	83,9 %	73,1 %

Tab. 4.7-59: Übersicht der vorhandenen Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2019, 2020 und 2021, Bereich Teltow-Fläming.

Kauffälle im Tagschutzbereich und unmittelbarer Nachbarschaft (T2000), Reihenhäuser / Doppelhaushälften					
Jahr	alle	auswertbar	nach Ausreißeraus-schluss verwendet	verwendete zu auswertbaren Kauffällen	verwendete zu allen Kauffällen
2019	64	46	46	71,9 %	71,9 %
2020	94	54	54	57,4 %	57,4 %
2021	203	86	74	42,4 %	36,5 %
insgesamt	361	186	174	51,5 %	48,2 %

Tab. 4.7-60: Übersicht der vorhandenen Kauffälle von Reihenhäusern/Doppelhaushälften im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2019, 2020 und 2021, Bereich Teltow-Fläming.

Die Stichprobe war hinsichtlich der BRW-Höhe sowie besonders des Baujahres sehr klar in jeweils zwei Gruppen getrennt.

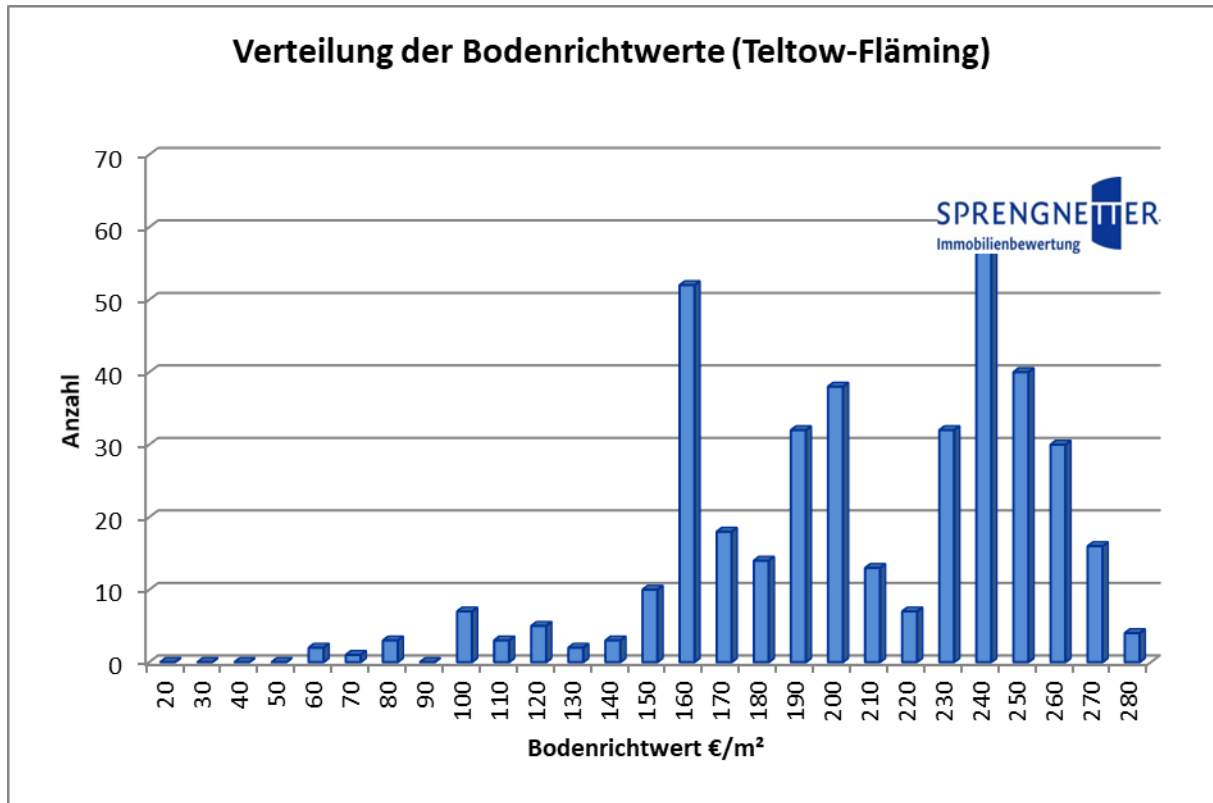


Abb. 4.7-44: Verteilung der auswertbaren Kauffälle nach Bodenrichtwertgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern 2019, 2020 und 2021, Bereich Teltow-Fläming

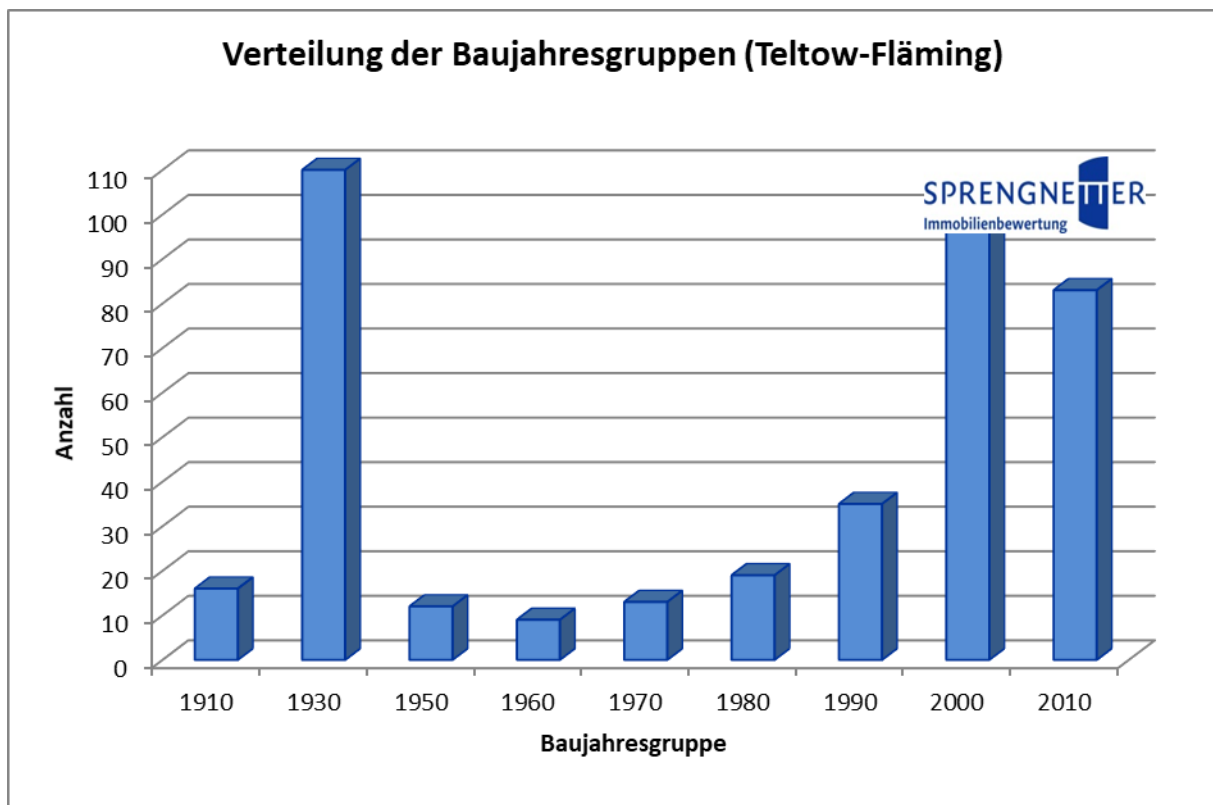


Abb. 4.7-45: Verteilung der auswertbaren Kauffälle nach Baujahresgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern 2019, 2020 und 2021, Bereich Teltow-Fläming

Dahingehende Untersuchungen, dass für diese Objekteigenschaften jeweils (gruppenweise) besondere Sachwertfaktoren gelten würden, haben keine statistisch haltbaren Ergebnisse geliefert.

Die fehlende Baujahresabhängigkeit entspricht den langjährigen Erkenntnissen von Sprengnetter Immobilienbewertung. Die hierfür wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter sind bereits so im Sachwertverfahren implementiert, dass der Sachwertfaktor i. d. R. vergleichsweise unabhängig vom Baujahr ist.

Die ebenfalls fehlende Abhängigkeit vom Bodenwertniveau, repräsentiert durch den Bodenrichtwert (BRW), läuft den Erfahrungen allerdings zunächst zuwider. I. d. R. liegen Sachwertfaktoren in Gegenden mit lagebedingt höheren Bodenwertniveaus über denen mit niedrigeren.

Die auswertbaren Kauffälle waren auf die einzelnen Ortsteile / Gemarkungen, wie folgt, verteilt.

Ortsteile / Gemarkungen	Anzahl freistehende Objekte	Anzahl Reihenhäuser / Doppelhaushälften	Anzahl insgesamt
Ludwigsfelde	39	42	81
Groß Schulzendorf	8	1	9
Mahlow	125	21	146
Blankenfelde	110	101	211
Dahlewitz	37	2	39
Diedersdorf	13	8	21
Großbeeren	17	1	18
Genshagen	4	7	11
Groß Kienitz	0	3	3
Wietstock	0	0	0
Osdorf	0	0	0
Siethen	0	0	0
Gröben	0	0	0
Jühnsdorf	5	0	5
Jütchendorf	0	0	0
Gesamt	358	186	544

Tab. 4.7-61: Anzahl der auswertbaren Kauffälle nach Eliminierung der Ausreißer von Ein- und Zweifamilienhäusern im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2019, 2020 und 2021 nach Ortsteilen / Gemarkungen, Bereich Teltow-Fläming.

Die Analysen haben ergeben, dass die abgeleiteten Sachwertfaktoren für alle Ortsteile / Gemarkungen gleichermaßen angewendet werden können.

Es wurden Sachwertfaktoren getrennt für freistehende Objekte sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften und des Jahres des Kaufalles abgeleitet. Auf Grund der statistisch signifikanten Unterschiede des Sachwertfaktors für die einzelnen Jahre wird eine sachverständige Einordnung in dieses System empfohlen, wobei sich der Jahreswert auf den 01.07. des jeweiligen Jahres bezieht.

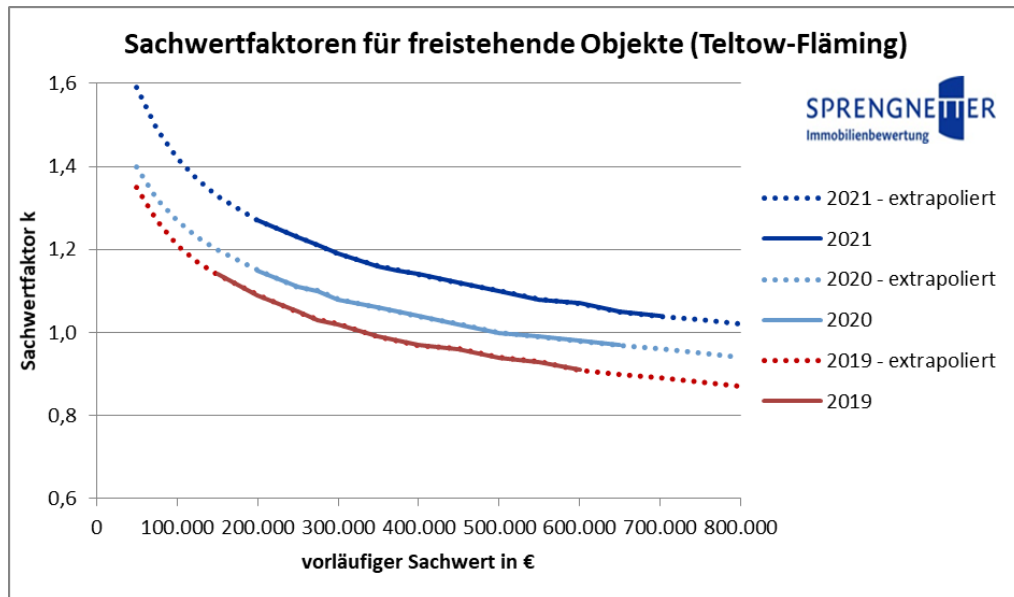


Abb. 4.7-46: Sachwertfaktoren für freistehende Objekte im Tagschutzgebiet in den Jahren 2019, 2020 und 2021, Bereich Teltow-Fläming

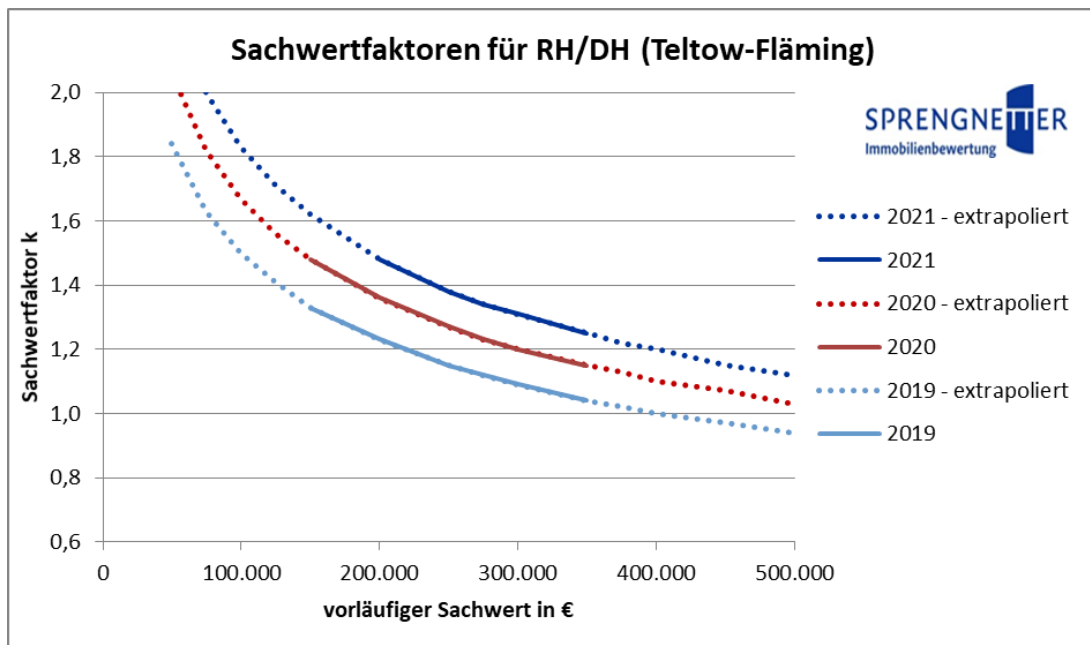


Abb. 4.7-47: Sachwertfaktoren für RH/DH im Tagschutzgebiet in den Jahren 2019, 2020 und 2021, Bereich Teltow-Fläming

Vorläufiger Sachwert ¹ [€]	Sachwertfaktor freistehend 2021	Sachwertfaktor freistehend 2020	Sachwertfaktor freistehend 2019	Sachwertfaktor RH / DH 2021	Sachwertfaktor RH / DH 2020	Sachwertfaktor RH / DH 2019
50.000	1,59	1,40	1,35	2,27	2,06	1,84
75.000	1,49	1,32	1,27	2,00	1,82	1,63
100.000	1,42	1,27	1,21	1,83	1,67	1,50
125.000	1,37	1,23	1,17	1,71	1,56	1,41
150.000	1,33	1,20	1,14	1,62	1,48	1,33
200.000	1,27	1,15	1,09	1,48	1,36	1,23
250.000	1,23	1,11	1,05	1,38	1,27	1,15
275.000	1,21	1,10	1,03	1,34	1,23	1,12
300.000	1,19	1,08	1,02	1,31	1,20	1,09
350.000	1,16	1,06	0,99	1,25	1,15	1,04
375.000	1,15	1,05	0,98	1,22	1,13	1,02
400.000	1,14	1,04	0,97	1,20	1,10	1,00
450.000	1,12	1,02	0,96	1,15	1,07	0,97
500.000	1,10	1,00	0,94	1,12	1,03	0,94
550.000	1,08	0,99	0,93	1,08	1,00	0,91
600.000	1,07	0,98	0,91			
650.000	1,05	0,97	0,90			
700.000	1,04	0,96	0,89			
750.000	1,03	0,95	0,88			
800.000	1,02	0,94	0,87			

Tab. 4.7-62: Sachwertfaktoren für freistehende Objekte und RH/DH im Tagschutzgebiet 2019, 2020 und 2021 (schwarz: statistisch gesichert, rot: extrapoliert), Bereich Teltow-Fläming.

4.7.4.6.6 Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren 2019 – 2021

Der Gutachterausschuss Teltow-Fläming hat in seinen Grundstücksmarktberichten der Berichtsjahre 2019, 2020 und 2021 jeweils Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Die heute vorliegenden Daten beziehen sich auf den gesamten Landkreis (Berliner Umland und weiterer Metropolraum), also ein Gebiet, das weit über das hier betrachtete Tagschutzgebiet und seine unmittelbare Nachbarschaft hinausgeht. Grundsätzlich werden bei diesen Veröffentlichungen Sachwertfaktoren getrennt für „freistehende Einfamilienhäuser“, „Reihenhäuser“ und „Doppelhaushälften“ angegeben.

Das der Auswertung zugrunde liegende Modell (vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming, Grundstücksmarktbericht 2019, S. 60 ff., 2020, S. 60 ff bzw. 2021, S. 54 ff.) basiert auf der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie vom 31.03.2014 (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern, Aktenzeichen: MI 13 - 584-85) und verfügt somit über Konkretisierungen und geringfügige Spezifikationen ge-

¹ Rot und kursiv dargestellte Werte stellen extrapolierte Werte dar.

genüber der vom Bundesgesetzgeber veröffentlichten Sachwertrichtlinie. Diese Konkretisierungen und Spezifikationen betreffen beispielsweise den Wertansatz für bauliche Außen- und sonstige Anlagen, den Wertansatz für Nebengebäude sowie den Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile.

Im Grundstücksmarktbericht 2019 veröffentlicht der Gutachterausschuss Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für das Jahr 2019.

Im Ergebnis veröffentlicht der Gutachterausschuss einen mittleren Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser differenziert für 5 Standardstufen und verschiedene Bodenwertniveaus. Bezogen auf den angegebenen mittleren vorläufigen Sachwert in Höhe von 282.522 € ergibt sich aus der Abb. 34 ein Sachwertfaktor von rd. 1,10.

Für Doppelhäuser und Reihenendhäuser wird für das Jahr 2019 bezogen auf den angegebenen mittleren vorläufigen Sachwert in Höhe von 176.888 € ein mittlerer Sachwertfaktor in Höhe von rd. 1,30 (Abb. 36) veröffentlicht. Für Reihenmittelhäuser wird zu dem mittleren vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 166.975 € ein mittlerer Sachwertfaktor in Höhe von rd. 1,45 (Abb. 37) veröffentlicht.

Um die Werte des Gutachterausschusses mit den hier speziell abgeleiteten Sachwertfaktoren im Tagschutzgebiet vergleichen zu können, müssen vorab die sich teilweise unterscheidenden Ansätze im jeweiligen Sachwertverfahren – zumindest näherungsweise – ausgeglichen werden.

Im Wesentlichen bestehen die Modellunterschiede in (leicht) unterschiedlichen Wertansätzen für bauliche Außen- und sonstige Anlagen, für Nebengebäude sowie für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile. Der Einfluss dieser unterschiedlichen Wertansätze auf den Sachwertfaktor wird in Anbetracht der Auswertegenauigkeit als zunächst vernachlässigbar eingestuft.

Die im Modell Sprengnetter abgeleiteten Sachwertfaktoren liegen bei den vom Gutachterausschuss angegebenen durchschnittlichen vorläufigen Sachwerten in einer vergleichbaren Größenordnung.

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor Sprengnetter für das Tagschutzgebiet 2021	Sachwertfaktor Sprengnetter für das Tagschutzgebiet 2020	Sachwertfaktor Sprengnetter für das Tagschutzgebiet 2019	Sachwertfaktor Gutachterausschuss für den gesamten Landkreis 2021	Sachwertfaktor Gutachterausschuss für den gesamten Landkreis 2020	Sachwertfaktor Gutachterausschuss für den gesamten Landkreis 2019
300.000			1,03 (freist.)			1,10 (freist.)
176.888			1,28 (RH/DH)			1,30 (DH/REH)
166.975			1,26 (RH/DH)			1,45 (RMH)
305.326		1,08 (freist.)			1,18 (freist.)	
209.146		1,50 (RH/DH)			1,42 (DH/REH)	
171.700		1,41 (RH/DH)			1,63 (RMH)	
373.463	1,15 (freist.)			1,22 (freist.)		
250.603	1,76 (RH/DH)			1,37 (DH/REH)		
202.054	1,63 (RH/DH)			1,80 (RMH)		

Tab. 4.7-63: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser Teltow-Fläming – Vergleich mit Gutachterausschussdaten.

Diese Übereinstimmung der Gutachterausschuss-Werte mit den in dieser Analyse abgeleiteten durchschnittlichen Sachwertfaktoren für das Tagschutzgebiet stützt und bestätigt die Untersuchungsergebnisse. Über die Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht hinaus konnte hier noch die Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von der Höhe des vorläufigen Sachwerts festgestellt werden. Dadurch wird die Anwendung der Daten in der Verkehrswertermittlung erleichtert und für das Tagschutzgebiet auf eine sicherere Basis gestellt.

4.7.4.7 Ergebnisse der Analysen – Bereich Dahme-Spreewald

4.7.4.7.1 Sachwertfaktoren 2014 – 2016 (Dahme-Spreewald)

Auch für den Bereich Dahme-Spreewald hat die Analyse ergeben, dass die Sachwertfaktoren signifikant abhängig von der Höhe des vorläufigen Sachwerts, der Anbauart und Zeit (Jahr des Kauffalls) sind. Weitere statistisch signifikante Abhängigkeiten konnten auf der vorhandenen Datengrundlage nicht nachgewiesen werden.

Es werden demnach Sachwertfaktoren getrennt für freistehende und ein- oder zweiseitig angebaute Objekte in Abhängigkeit des Jahres angegeben.

	Kauffälle im Tagschutzbereich und unmittelbarer Nachbarschaft (T2000), freistehende Objekte				
Jahr	alle	auswertbar	nach Ausreißeraus-schluss verwendet	verwendete zu auswertbaren Kauffällen	verwendete zu allen Kauffällen
2014	58	53	32	60,4 %	55,2 %
2015	65	58	33	56,9 %	50,8 %
2016	57	36	29	80,6 %	50,9 %
insgesamt	180	147	94	63,9 %	52,2 %

Tab. 4.7-64: Übersicht der vorhandenen Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2014-2016, Bereich Dahme-Spreewald

Die Ergebnisse bei den freistehenden Objekten haben gezeigt, dass die Sachwertfaktoren mit denen des Tagschutzgebiets hinreichend übereinstimmen.

Basierend auf dieser Erkenntnis wurden auch die vorhandenen auswertbaren Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ausgewertet, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Tagschutzgebiet liegen. Die so abgeleiteten Sachwertfaktoren werden auch zur Anwendung im unmittelbaren Tagschutzgebiet empfohlen.

	Kauffälle im Tagschutzbereich und unmittelbarer Nachbarschaft (T2000), Reihenhäuser / Doppelhaushälften				
Jahr	alle	auswertbar	nach Ausreißeraus-schluss verwendet	verwendete zu auswertbaren Kauffällen	verwendete zu allen Kauffällen
2014	30	8	5	62,5 %	16,7 %
2015	54	16	10	62,5 %	18,5 %
2016	28	5	4	80,0 %	14,3 %
insgesamt	112	29¹	19	65,5 %	17,0 %

Tab. 4.7-65: Übersicht der vorhandenen Kauffälle von Reihenhäusern/Doppelhaushälften im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2014-2016, Bereich Dahme-Spreewald

Die Stichprobe war im Gebiet von Dahme-Spreewald hinsichtlich der BRW-Höhe wie folgt differenziert:

¹ In diesem Segment waren sehr viele Ersterwerbspreise registriert worden. Von daher ist die Anzahl der ausgewerteten Daten im Verhältnis zu den insgesamt vorliegenden Daten gering.

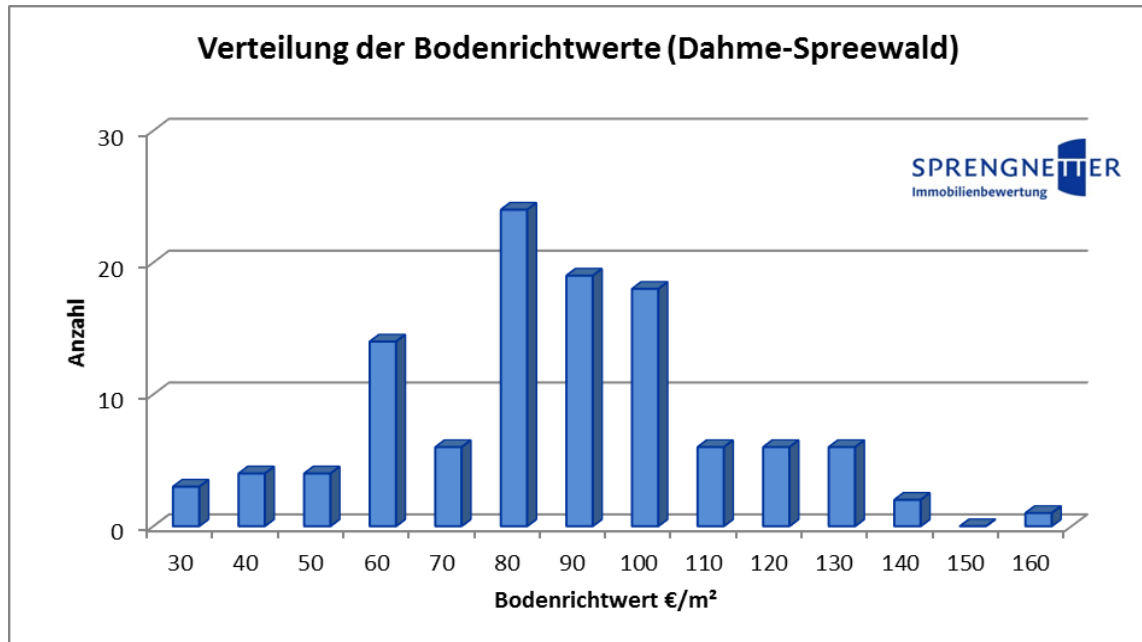


Abb. 4.7-48: Verteilung der auswertbaren Kauffälle nach Bodenrichtwertgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern 2014-2016, Bereich Dahme-Spreewald

Die vom Gutachterausschuss gelieferte Stichprobe nachbewerteter Kaufpreise hatte folgende Baujahresverteilung:

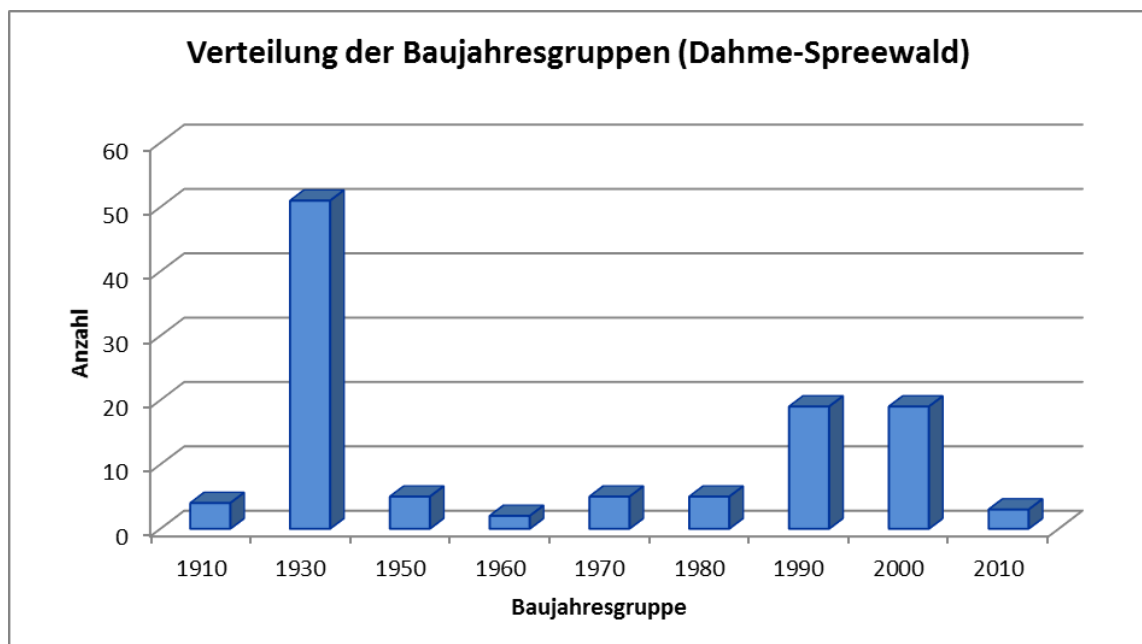


Abb. 4.7-49: Verteilung der ausgewählten Kauffälle nach Baujahresgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern 2014-2016, Bereich Dahme-Spreewald

Ebenso wie bei Teltow-Fläming, haben auch die dahingehenden Untersuchungen, dass für diese Objekteigenschaften jeweils (gruppenweise) besondere Sachwertfaktoren gelten würden, für das zum Landkreis Dahme-Spreewald zählende Gebiet keine statistisch haltbaren Ergebnisse geliefert. Es gelten hier grundsätzlich die gleichen Aussagen für das Tagschutzgebiet Teltow-Fläming.

Die auswertbaren Kauffälle waren auf die einzelnen Ortsteile/Gemarkungen verteilt wie folgt:

Ortsteile / Gemarkungen	Anzahl freistehende Objekte	Anzahl Reihenhäuser / Doppelhaushälften	Anzahl insgesamt
Eichwalde	34	4	38
Kiekebusch	0	1	1
Rotberg	1	4	5
Schönefeld	1	0	1
Schulzendorf	47	2	49
Waltersdorf	6	6	12
Waßmannsdorf	1	1	2
Zeuthen	4	1	5
Gesamt	94	19	113

Tab. 4.7-66: Anzahl der auswertbaren Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2014-2016 nach Ortsteilen / Gemarkungen, Bereich Dahme-Spreewald

Die Analysen haben – anders als noch in der vorangegangenen Untersuchung – ergeben, dass die abgeleiteten Sachwertfaktoren für Schulzendorf in diesem Bewertungsmodell und in diesem Zeitraum nicht signifikant anders liegen, als für die benachbarten Gemeinden. Es konnten jetzt vergleichbare Zusammenhänge des Sachwertfaktors zu den betrachteten Objektmerkmalen wie in dem Tagschutzgebiet im Landkreis Teltow-Fläming nachgewiesen werden.

Im Gegensatz zur Datenableitung für den Zeitraum 2003 – 2013 im Modell NHK 2000 wurde hier eine Zeitabhängigkeit des Sachwertfaktors festgestellt. Die im betrachteten Zeitraum eingetretenen konjunkturellen Wertentwicklungen sind demnach **nicht** mehr hinreichend über die Entwicklung des BRW bzw. Bodenwerts sowie dem Baupreisindex berücksichtigt.

Es wurden Sachwertfaktoren getrennt für freistehende Objekte sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Auf Grund der statistisch signifikanten Unterschiede des Sachwertfaktors für die einzelnen Jahre wird eine sachverständige Einordnung in dieses System empfohlen, wobei sich der Jahreswert auf den 01.07. des jeweiligen Jahres (Jahresmitte) bezieht.

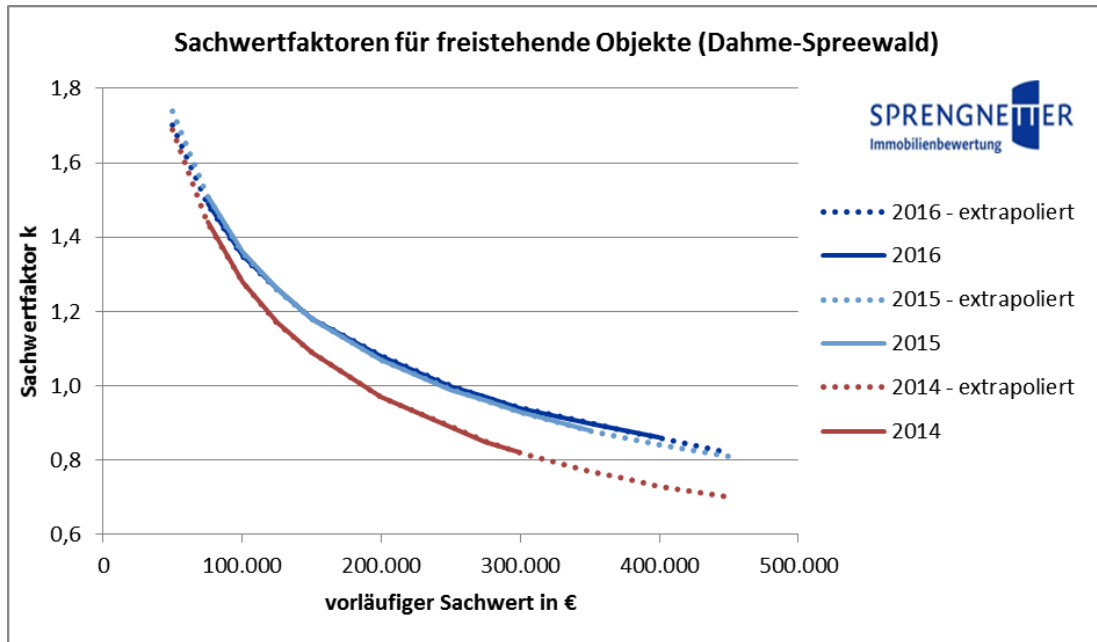


Abb. 4.7-50: Sachwertfaktoren (NHK 2010) für freistehende Objekte im Tagschutzgebiet 2014-2016, Bereich Dahme-Spreewald

Für Reihenhäuser war die Datengrundlage zu gering, um für einzelne Jahre unterschiedliche Sachwertfaktoren abzuleiten. Deshalb wurden die Sachwertfaktoren für Reihenhäuser in Dahme-Spreewald für das Jahr 2014 aus den Jahren 2015/2016 unter Berücksichtigung der Wertentwicklung freistehender Objekte ermittelt.

Die hier aufgeführten Sachwertfaktoren werden zur Anwendung bei der Sachwertermittlung im Tagschutzgebiet empfohlen.

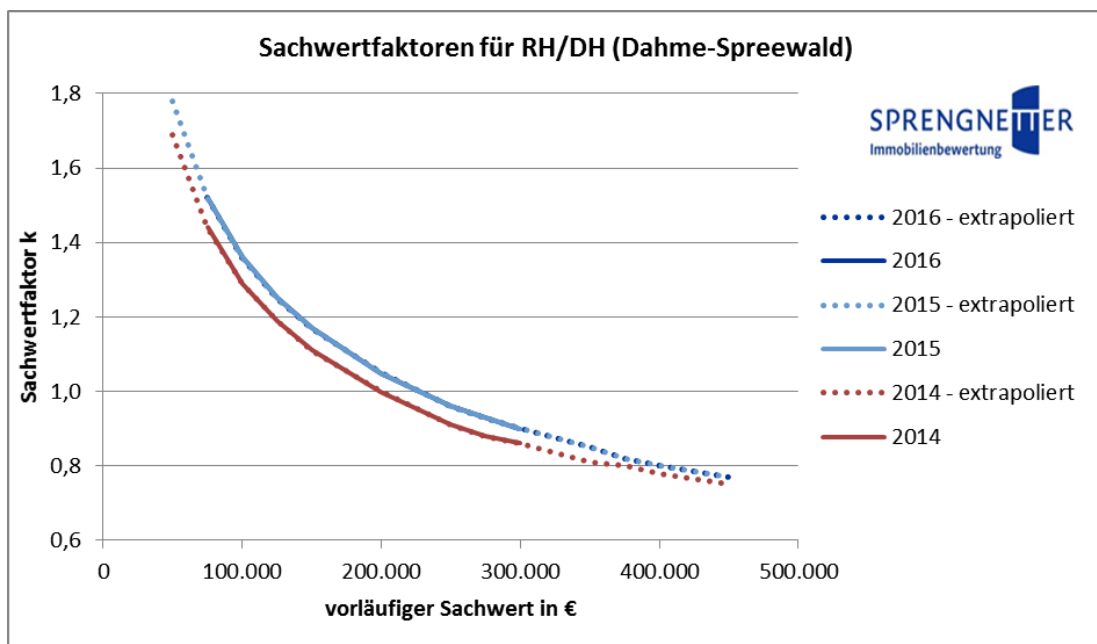


Abb. 4.7-51: Sachwertfaktoren (NHK 2010) für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Tagschutzgebiet 2014-2016, Bereich Dahme-Spreewald

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor freistehend 2016	Sachwertfaktor freistehend 2015	Sachwertfaktor freistehend 2014	Sachwertfaktor RH / DH 2016	Sachwertfaktor RH / DH 2015	Sachwertfaktor RH / DH 2014
50.000	1,70	1,74	1,69	1,78	1,78	1,69
75.000	1,49	1,51	1,44	1,52	1,52	1,44
100.000	1,35	1,36	1,28	1,36	1,36	1,29
125.000	1,26	1,26	1,17	1,25	1,25	1,19
150.000	1,18	1,18	1,09	1,17	1,17	1,11
200.000	1,08	1,07	0,97	1,05	1,05	1,00
250.000	1,00	0,99	0,89	0,96	0,96	0,91
275.000	0,97	0,96	0,85	0,93	0,93	0,88
300.000	0,94	0,93	0,82	0,90	0,90	0,86
350.000	0,90	0,88	0,77	0,85	0,85	0,81
375.000	0,88	0,86	0,75	0,82	0,82	0,80
400.000	0,86	0,84	0,73	0,80	0,80	0,78
450.000	0,82	0,81	0,70	0,77	0,77	0,75

Tab. 4.7-67: **Sachwertfaktoren** für freistehende Objekte und Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Tagschutzgebiet **2014 - 2016** (schwarz: statistisch gesichert, rot: *extrapoliert*), Bereich **Dahme-Spreewald**

Außerhalb der dargestellten Tabellenwerte sind die Sachwertfaktoren sachverständig zu extrapolieren um marktkonforme Ergebnisse zu erzielen.

4.7.4.7.2 Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren 2014 - 2016

Der Gutachterausschuss Dahme-Spreewald hat in seinen Grundstücksmarktberichten der Berichtsjahre 2014 und 2015 jeweils Sachwertfaktoren veröffentlicht. Die Veröffentlichung für das Berichtsjahr 2016 wurde nachträglich im Mai 2017 eingeholt.

Bzgl. das der Auswertung zugrunde liegende Modell siehe Abschnitt 4.7.4.6.2.

Die vorliegenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf Gebiete, die weit über den hier betrachteten Tagschutzbereich hinausgehen. Grundsätzlich werden bei diesen Veröffentlichungen Sachwertfaktoren getrennt nach „BU S“, d. h. „Berliner Umland, S-Bahn-Gemeinden“ und „BU oS“, also „Berliner Umland ohne S-Bahn-Gemeinden“ veröffentlicht. Weiter wird differenziert in „freistehende Einfamilienhäuser“, „Reihenhäuser“ und „Doppelhaushälften“ sowie in bestimmte Baujahresgruppen.

Ausgewertet wurden jeweils die Kauffälle aus einem Zeitraum von 2 Jahren, also den Jahren 2013/14 (GMB 2014); 2014/15 (GMB 2015) und 2015/16 (GMB 2016).

Die im Modell Sprengnetter abgeleiteten Sachwertfaktoren liegen bei den vom Gutachterausschuss angegebenen durchschnittlichen vorläufigen Sachwerten unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Auswertezwischenräume für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften nahezu identisch.

Grundstücksmarktbericht 2015

Im Grundstücksmarktbericht 2015 veröffentlicht der Gutachterausschuss Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser der Jahre 2014 und 2015.

Für den nachfolgenden Vergleich wurden die Sachwertfaktoren für freistehende Objekte aus den jeweiligen im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Grafiken in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes ermittelt. Aufgrund der Skalierung ist die Genauigkeit dieses optischen Abgriffs mit rd. $\pm 0,02$ Punkten anzunehmen.

Eine vergleichbare Darstellung der Sachwertfaktoren in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes unterbleibt in dem Grundstücksmarktbericht – aufgrund der geringen Datengrundlage – für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, so dass an dieser Stelle kein Vergleich der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses mit den hier abgeleiteten Sachwertfaktoren erfolgen kann.

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor Sprengnetter für das Tagschutzgebiet 2014	Sachwertfaktor Sprengnetter für das Tagschutzgebiet 2015	Sachwertfaktor Gutachterausschuss für „BU S“ 2014+2015	Sachwertfaktor Gutachterausschuss für „BU oS“ 2014+2015
200.000	0,97 (freist.)	1,07 (freist.)	1,03 (freist.)	1,01 (freist.)
250.000	0,89 (freist.)	0,99 (freist.)	1,02 (freist.)	0,98 (freist.)

Tab. 4.7-68: Sachwertfaktoren 2014/15 (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser Dahme-Spreewald – Vergleich mit Gutachterausschussdaten GMB 2015

Diese Werte stimmen sehr gut mit den in dieser Analyse abgeleiteten durchschnittlichen Sachwertfaktoren für den Tagschutzbereich überein. Durch diesen erfolgreichen Vergleich werden die Ergebnisse der Datenableitung weiter gestützt.

Grundstücksmarktbericht 2016

Im Grundstücksmarktbericht 2016 veröffentlicht der Gutachterausschuss Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser der Jahre 2015 und 2016.

Im Mittel sind die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser somit um rd. 7,3 % und die der Reihenhäuser/Doppelhaushälften **und** Reihennittelhäuser um 9,8 % gestiegen. Aufgrund der ausgewiesenen geringen Datengrundlage für Reihennittelhäuser ist hier eine (separate) Angabe der Entwicklung nicht sinnvoll.

Bei den freistehenden Objekten veröffentlicht der Gutachterausschuss zudem eine Grafik der Sachwertfaktoren in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes. Aufgrund der Skalierung ist die Genauigkeit dieses optischen Abgriffs mit rd. $\pm 0,02$ Punkten anzunehmen.

vorläufiger Sachwert	„BU S“ 2016	„BU S“ 2015	Entwicklung	„BU oS“ 2016	„BU oS“ 2015	Entwicklung
200.000 €	1,10 (freist.)	1,03 (freist.)	6,8 %	1,11 (freist.)	1,01 (freist.)	9,9 %
250.000 €	1,10 (freist.)	1,02 (freist.)	7,8 %	1,08 (freist.)	0,98 (freist.)	10,2 %

Tab. 4.7-69: Sachwertfaktoren 2015/16 für Ein- und Zweifamilienhäuser gem. GMB 2016 im Abgleich zum GMB 2015; ergänzt um die prozentuale Entwicklung

Im Mittel sind die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser demnach um rd. 8,7 % gestiegen, d.h. die obige Aussage, die Sachwertfaktoren seien um 7,3 % gestiegen, wird durch den grafischen Abgleich hinreichend bestätigt.

Bei den freistehenden Objekten liegen die Abweichungen im Bereich der Auswertegenauigkeit: 7,3 % (Gutachterausschuss) gegenüber 4,6 %. Aber auch hier wird der Unterschied auf die unterschiedlichen regionalen Zuschnitte der Datenauswertungen (einmal Berliner Umland und einmal konkret Tagschutzgebiet) zurückgeführt.

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor Sprengnetter für das Tagschutzgebiet 2015	Sachwertfaktor Sprengnetter für das Tagschutzgebiet 2016	Sachwertfaktor Sprengnetter für das Tagschutzgebiet 2015+2016	Sachwertfaktor Gutachterausschuss für „BU S“ 2016
200.000	1,07 (freist.)	1,18 (freist.)	1,12 (freist.)	1,10 (freist.)
250.000	0,99 (freist.)	1,08 (freist.)	1,04 (freist.)	1,10 (freist.)

Tab. 4.7-70: Sachwertfaktoren 2015/16 (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bereich „BU S“ – Vergleich mit Gutachterausschussdaten GMB 2016

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor Sprengnetter für das Tagschutzgebiet 2015	Sachwertfaktor Sprengnetter für das Tagschutzgebiet 2016	Sachwertfaktor Sprengnetter für das Tagschutzgebiet 2015+2016	Sachwertfaktor Gutachterausschuss für „BU oS“ 2016
200.000	1,07 (freist.)	1,18 (freist.)	1,12 (freist.)	1,11 (freist.)
250.000	0,99 (freist.)	1,08 (freist.)	1,04 (freist.)	1,08 (freist.)

Tab. 4.7-71: Sachwertfaktoren 2015/16 (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bereich „BU oS“ – Vergleich mit Gutachterausschussdaten GMB 2016

Diese Werte stimmen sehr gut mit den abgeleiteten durchschnittlichen Sachwertfaktoren für den Tagschutzbereich überein. Durch diesen erfolgreichen Vergleich werden die Ergebnisse für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser weiter gestützt.

4.7.4.7.3 Sachwertfaktoren 2017 – 2018 (Dahme-Spreewald)

Auch für den Bereich Dahme-Spreewald hat die Analyse ergeben, dass die Sachwertfaktoren signifikant abhängig von der Höhe des vorläufigen Sachwerts, der Anbauart und Zeit (Jahr des Kauffalls) sind. Weitere statistisch signifikante Abhängigkeiten konnten auf der vorhandenen Datengrundlage nicht nachgewiesen werden.

Es werden demnach Sachwertfaktoren getrennt für freistehende und ein- oder zweiseitig angebaute Objekte in Abhängigkeit des Jahres angegeben.

Kauffälle im Tagschutzbereich und unmittelbarer Nachbarschaft (T2000), freistehende Objekte					
Jahr	alle	auswertbar	nach Ausreißeraus- schluss verwendet	verwendete zu aus- wertbaren Kauffällen	verwendete zu allen Kauffällen
2017	43	40	25	62,5 %	58,1 %
2018	41	33	32	97,0 %	78,0 %
insgesamt	84	73	57	78,1 %	67,9 %

Tab. 4.7-72: Übersicht der vorhandenen Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2017-2018, Bereich Dahme-Spreewald

Die Ergebnisse bei den freistehenden Objekten haben gezeigt, dass die Sachwertfaktoren mit denen des Tagschutzgebiets hinreichend übereinstimmen.

Basierend auf dieser Erkenntnis wurden auch die vorhandenen auswertbaren Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ausgewertet, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Tagschutzgebiet liegen. Die so abgeleiteten Sachwertfaktoren werden auch zur Anwendung im unmittelbaren Tagschutzgebiet empfohlen.

Kauffälle im Tagschutzbereich und unmittelbarer Nachbarschaft (T2000), Reihenhäuser / Doppelhaushälften					
Jahr	alle	auswertbar	nach Ausreißeraus- schluss verwendet	verwendete zu aus- wertbaren Kauffällen	verwendete zu allen Kauffällen
2017	10	9	7	77,8 %	70,0 %
2018	6	5	4	80,0 %	66,7 %
insgesamt	16	14	11	78,6 %	68,8 %

Tab. 4.7-73: Übersicht der vorhandenen Kauffälle von Reihenhäusern/Doppelhaushälften im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2017-2018, Bereich Dahme-Spreewald

Die Stichprobe war im Gebiet von Dahme-Spreewald hinsichtlich der BRW-Höhe wie folgt differenziert:

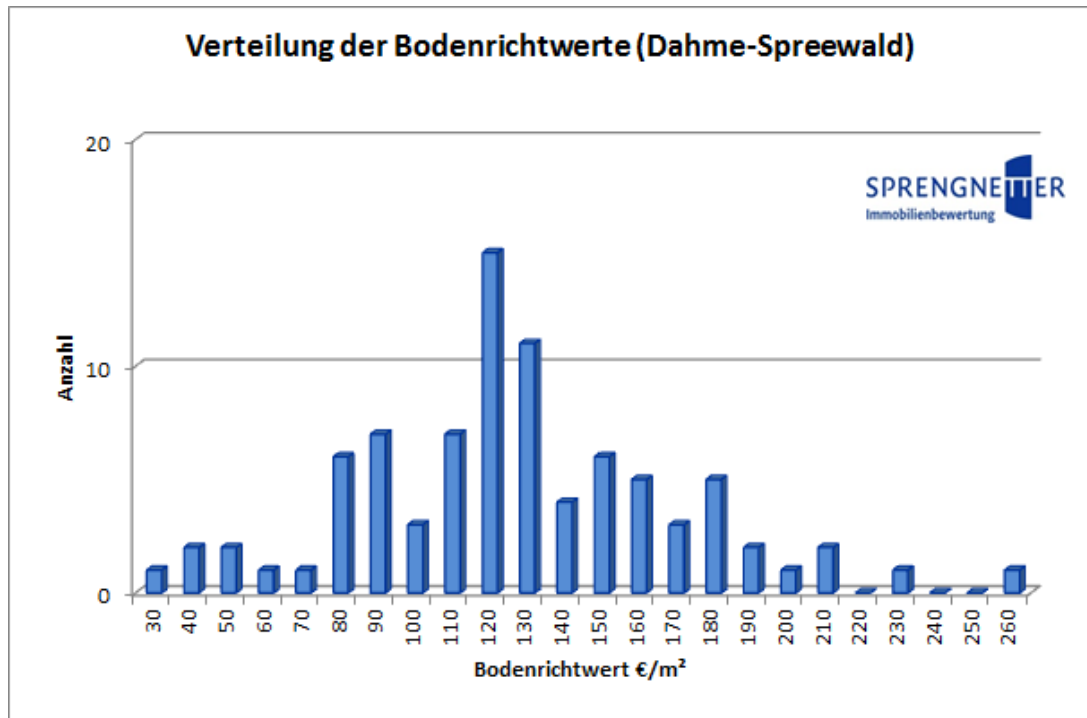


Abb. 4.7-52: Verteilung der auswertbaren Kauffälle nach Bodenrichtwertgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern 2017-2018, Bereich Dahme-Spreewald

Die vom Gutachterausschuss gelieferte Stichprobe nachbewerteter Kaufpreise hatte folgende Baujahresverteilung:

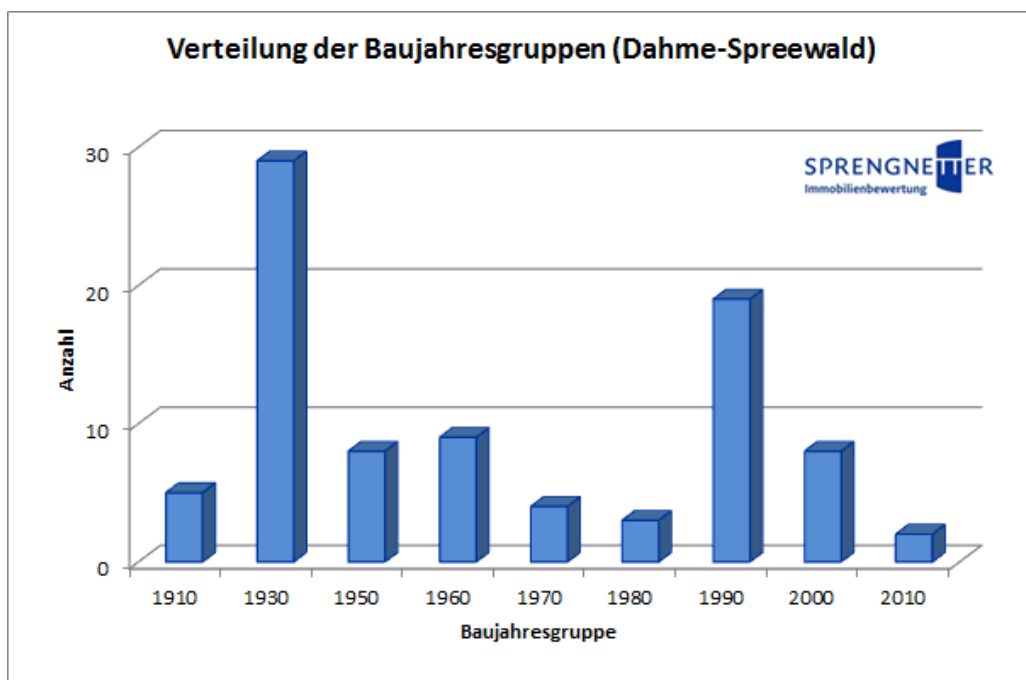


Abb. 4.7-53: Verteilung der ausgewählten Kauffälle nach Baujahresgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern 2017-2018, Bereich Dahme-Spreewald

Ebenso wie bei Teltow-Fläming, haben auch die dahingehenden Untersuchungen, dass für diese Objekteigenschaften jeweils (gruppenweise) besondere Sachwertfaktoren gelten würden, für das zum Landkreis Dahme-Spreewald zählende Gebiet keine statistisch haltbaren Ergebnisse geliefert. Es gelten hier grundsätzlich die gleichen Aussagen für das Tagschutzgebiet Teltow-Fläming.

Die auswertbaren Kauffälle waren auf die einzelnen Ortsteile/Gemarkungen verteilt wie folgt:

Ortsteile / Gemarkungen	Anzahl freistehende Objekte	Anzahl Reihenhäuser / Doppelhaushälften	Anzahl insgesamt
Eichwalde	20	2	22
Kiekebusch	1	2	3
Rotberg	0	2	2
Schönefeld	7	0	7
Schulzendorf	33	0	33
Sechow	2	1	33
Waltersdorf	9	7	16
Waßmannsdorf	1	0	1
Gesamt	73	14	87

Tab. 4.7-74: Anzahl der auswertbaren Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2017-2018 nach Ortsteilen / Gemarkungen, Bereich Dahme-Spreewald

Die Analysen haben – wie bereits bei der Analyse in 2017 – ergeben, dass die abgeleiteten Sachwertfaktoren für Schulzendorf nicht signifikant anders liegen, als für die benachbarten Gemeinden. Es konnten jetzt vergleichbare Zusammenhänge des Sachwertfaktors zu den betrachteten Objektmerkmalen wie in dem Tagschutzgebiet im Landkreis Teltow-Fläming nachgewiesen werden.

Die in dem Betrachtungszeitraum eingetretenen Wertentwicklungen sind zumindest für 2017/2018 nicht hinreichend über den Bodenrichtwert bzw. dem Bodenwert ins Sachwertverfahren eingegangen, so dass der Sachwertfaktor in Abhängigkeit des Jahres des Kaufalles abgeleitet wird.

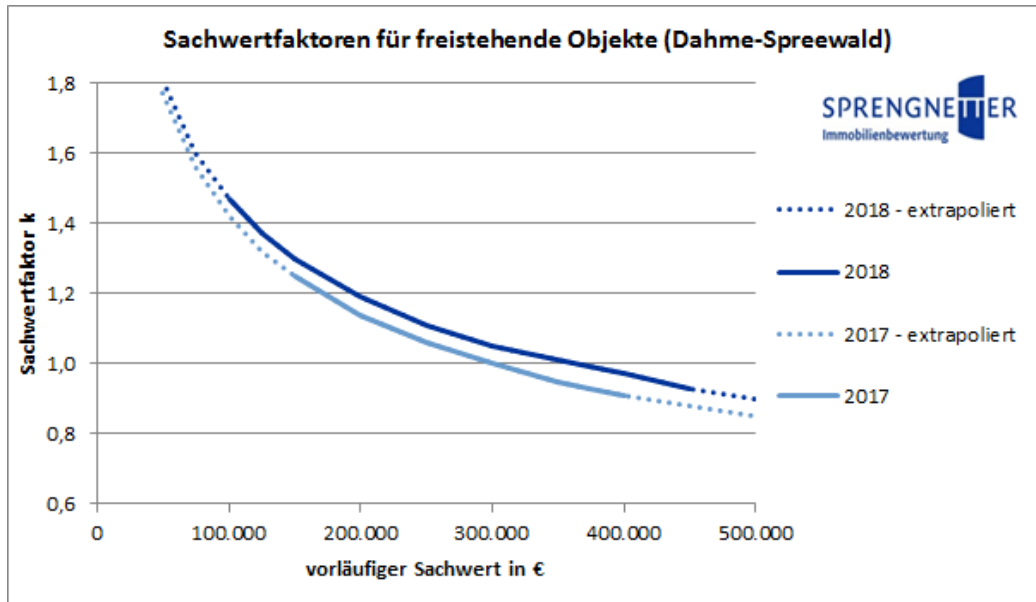


Abb. 4.7-54: Sachwertfaktoren (NHK 2010) für freistehende Objekte im Tagschutzgebiet 2017-2018, Bereich Dahme-Spreewald

Für Reihenhäuser war die Datengrundlage zu gering, um für einzelne Jahre unterschiedliche Sachwertfaktoren abzuleiten. Deshalb wurden die Sachwertfaktoren für Reihenhäuser in Dahme-Spreewald für die Jahre 2017 und 2018 unter Berücksichtigung der Wertentwicklung freistehender Objekte ermittelt.

Die hier aufgeführten Sachwertfaktoren werden zur Anwendung bei der Sachwertermittlung im Tagschutzgebiet empfohlen.

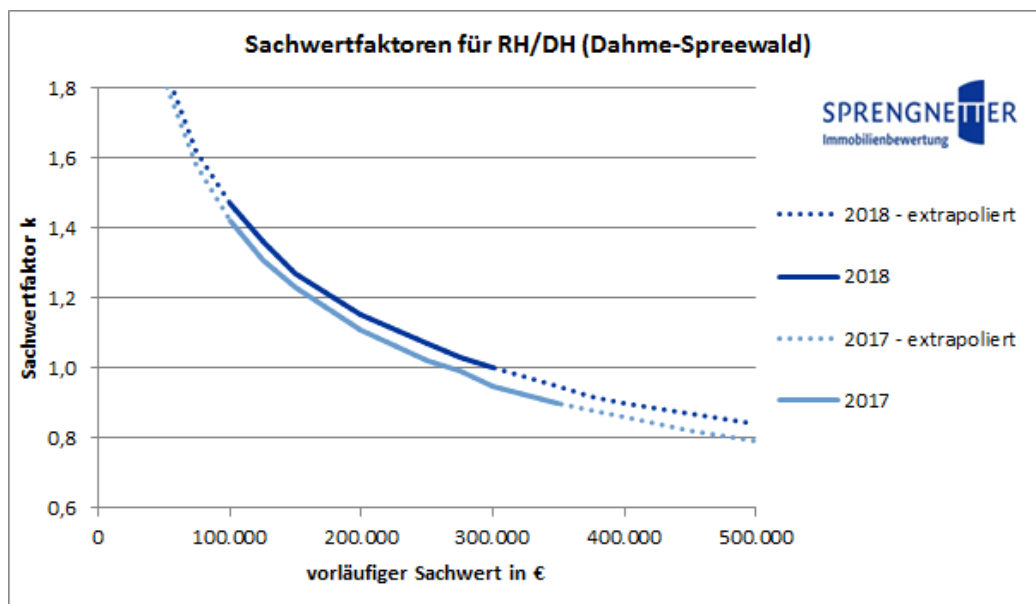


Abb. 4.7-55: Sachwertfaktoren (NHK 2010) für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Tagschutzgebiet 2017-2018, Bereich Dahme-Spreewald

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor freistehend 2018	Sachwertfaktor freistehend 2017	Sachwertfaktor RH / DH 2018	Sachwertfaktor RH / DH 2017
50.000	1,81	1,77	1,87	1,83
75.000	1,60	1,56	1,62	1,58
100.000	1,47	1,42	1,47	1,42
125.000	1,37	1,32	1,36	1,31
150.000	1,30	1,25	1,27	1,23
200.000	1,19	1,14	1,15	1,11
250.000	1,11	1,06	1,07	1,02
275.000	1,08	1,03	1,03	0,99
300.000	1,05	1,00	1,00	0,95
350.000	1,01	0,95	0,95	0,90
375.000	0,99	0,93	0,92	0,88
400.000	0,97	0,91	0,90	0,86
450.000	0,93	0,88	0,87	0,82
500.000	0,90	0,85	0,84	0,79

Tab. 4.7-75: **Sachwertfaktoren** für freistehende Objekte und Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Tagschutzgebiet **2017 - 2018** (schwarz: statistisch gesichert, rot: *extrapoliert*), Bereich **Dahme-Spreewald**

Außerhalb der dargestellten Tabellenwerte sind die Sachwertfaktoren sachverständig zu extrapolieren um marktkonforme Ergebnisse zu erzielen.

4.7.4.7.4 Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren 2017 - 2018

Der Gutachterausschuss Dahme-Spreewald hat in seinen Grundstücksmarktberichten der Berichtsjahre 2017 und 2018 jeweils Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Das der Auswertung zugrunde liegende Modell (vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald, Grundstücksmarktbericht 2018, S. 81) basiert auf der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie vom 31.03.2014 (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern, Aktenzeichen: MI 13 - 584-85) und verfügt somit über Konkretisierungen und geringfügige Spezifikationen gegenüber der vom Bundesgesetzgeber veröffentlichten Sachwertrichtlinie. Bezüglich der Unterschiede zu dem hier verwendeten Modell sowie der Vergleichbarkeit siehe Abschnitt 4.7.4.6.2.

Die vorliegenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf Gebiete, die weit über den hier betrachteten Tagschutzbereich hinausgehen. Grundsätzlich werden bei diesen Veröffentlichungen Sachwertfaktoren getrennt nach „BU S“, d. h. „Berliner Umland, S-Bahn-Gemeinden“, „BU oS“, also „Berliner Umland ohne S-Bahn-Gemeinden“ und Weiterer Metropolitanraum (differenziert für Bodenwertniveaus bis 25 €/m² und größer gleich 25 €/m² veröffentlicht. Weiter wird differenziert in „freistehende Einfamilienhäuser“, „Reihenhäuser“ und „Doppelhaushälften“ sowie in bestimmte Baujahresgruppen. Ausgewertet wurden jeweils die Kauffälle aus den Jahren 2017 und 2018.

Für den nachfolgenden Vergleich wurden die Sachwertfaktoren für freistehende Objekte aus den jeweiligen im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Grafiken in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes ermittelt. Aufgrund der Skalierung ist die Genauigkeit dieses optischen Abgriffs mit rd. $\pm 0,02$ Punkten anzunehmen.

Eine vergleichbare Darstellung der Sachwertfaktoren in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes unterbleibt in dem Grundstücksmarktbericht – aufgrund der geringen Datengrundlage – für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, so dass an dieser Stelle kein Vergleich der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses mit den hier abgeleiteten Sachwertfaktoren erfolgen kann.

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor Sprengnetter für das Tagschutzgebiet 2017	Sachwertfaktor Sprengnetter für das Tagschutzgebiet 2018	Sachwertfaktor Gutachterausschuss für „BU S“ 2017+2018	Sachwertfaktor Gutachterausschuss für „BU oS“ 2017+2018
200.000	1,14 (freist.)	1,19 (freist.)	1,20 (freist.)	1,18 (freist.)
250.000	1,06 (freist.)	1,11 (freist.)	1,15 (freist.)	1,13 (freist.)

Tab. 4.7-76: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser Dahme-Spreewald – Vergleich mit Gutachterausschussdaten

Diese Werte stimmen sehr gut mit den in dieser Analyse abgeleiteten durchschnittlichen Sachwertfaktoren für den Tagschutzbereich überein. Durch diesen erfolgreichen Vergleich werden die Ergebnisse der Datenableitung weiter gestützt.

Des Weiteren werden die hier abgeleiteten Sachwertfaktoren gestützt durch die Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Preisentwicklung im „Flughafenumfeld“ (vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald, Grundstücksmarktbericht 2018, S. 86). Dieses Gebiet – bestehend aus den Gemeinden Eichwalde, Schulzendorf, Wildau und Zeuthen – ist geographisch ein wenig größer als das hier zu analysierende Tagschutzgebiet. Die jährliche Preisentwicklung beträgt demnach seit 2015 rd. +10 %/a. Sie verläuft nach den Feststellungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte *„in diesen Gemeinden parallel zur allgemeinen Entwicklung des von der Flugroutendiskussion nicht betroffenen Teils des Berliner Umlandes“*. Gleichzeitig erhöhten sich die Bodenrichtwerte im Tagschutzgebiet vom Stichtag 31.12.2016 zum Stichtag 31.12.2017 im Mittel um rd. 17 % bzw. vom Stichtag 31.12.2017 zum Stichtag 31.12.2018 im Mittel um rd. 19 %. Diese Bodenwerterhöhung wirkt auf den Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert und beeinflusst den Gebäudewertanteil nicht. Da der Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert bei den analysierten Objekten im Mittel bei rd. 43% lag, ist mathematisch offensichtlich, dass die angezeigte Preisentwicklung im Bewertungsverfahren nicht allein durch die Bodenwerterhöhung berücksichtigt ist. Das Zusammenspiel der Daten zeigt, dass der Sachwertfaktor (leicht) anzuheben ist.

4.7.4.7.5 Sachwertfaktoren 2019 – 2021 (Dahme-Spreewald)

Auch für den Bereich Dahme-Spreewald hat die Analyse ergeben, dass die Sachwertfaktoren signifikant abhängig von der Höhe des vorläufigen Sachwerts, der Anbauart und der Zeit (Jahr des Kauffalls) sind.

Weitere statistisch signifikante Abhängigkeiten konnten auf der vorhandenen Datengrundlage für die Anbauweise und die Zeit nachgewiesen werden. Es werden demnach Sachwertfaktoren getrennt für freistehende und ein- oder zweiseitig angebaute Objekte in Abhängigkeit des Jahres angegeben.

	Kauffälle im Tagschutzbereich und unmittelbarer Nachbarschaft (T2000), freistehende Objekte				
Jahr	alle	auswertbar	nach Ausreißeraus-schluss verwendet	verwendete zu auswertbaren Kauffällen	verwendete zu allen Kauffällen
2019	41	41	33	100,0 %	80,5 %
2020	36	36	31	100,0 %	86,1 %
2021	34	34	30	100,0 %	88,2 %
insgesamt	111	111	94	100,0 %	84,7 %

Tab. 4.7-77: Übersicht der vorhandenen Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2019, 2020 und 2021, Bereich Dahme-Spreewald

Die Ergebnisse bei den freistehenden Objekten haben gezeigt, dass die Sachwertfaktoren mit denen des Tagschutzgebiets hinreichend übereinstimmen.

Basierend auf dieser Erkenntnis wurden auch die vorhandenen auswertbaren Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ausgewertet, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Tagschutzgebiet liegen. Die so abgeleiteten Sachwertfaktoren werden auch zur Anwendung im unmittelbaren Tagschutzgebiet empfohlen.

	Kauffälle im Tagschutzbereich und unmittelbarer Nachbarschaft (T2000), Reihenhäuser / Doppelhaushälften				
Jahr	alle	auswertbar	nach Ausreißeraus-schluss verwendet	verwendete zu auswertbaren Kauffällen	verwendete zu allen Kauffällen
2019	2	2	2	100,0 %	100,0 %
2020	11	11	5	100,0 %	45,5 %
2021	4	4	4	100,0 %	100,0 %
insgesamt	17	17	11	100,0 %	64,7 %

Tab. 4.7-78: Übersicht der vorhandenen Kauffälle von Reihenhäusern/Doppelhaushälften im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2019, 2020 und 2021, Bereich Dahme-Spreewald

Die Stichprobe war im Gebiet von Dahme-Spreewald hinsichtlich der BRW-Höhe wie folgt differenziert.

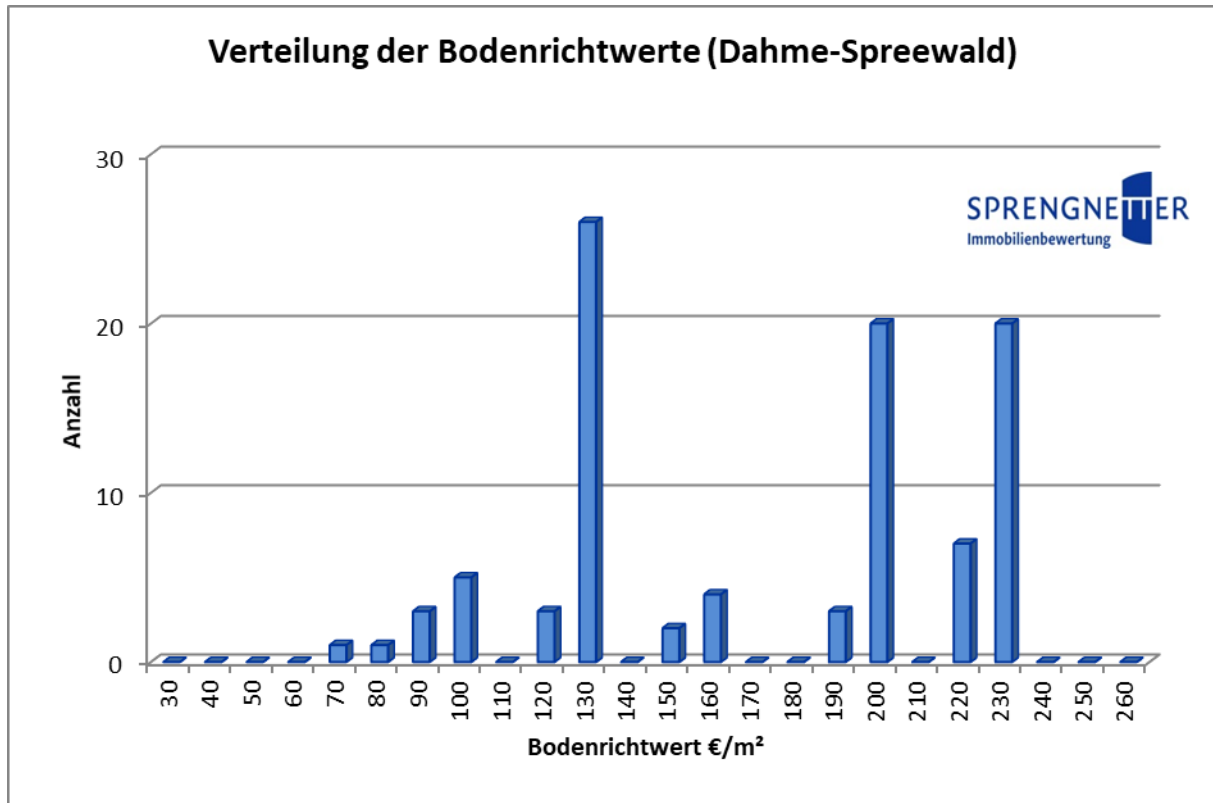


Abb. 4.7-56: Verteilung der auswertbaren Kauffälle nach Bodenrichtwertgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern 2019, 2020 und 2021, Bereich Dahme-Spreewald

Die vom Gutachterausschuss gelieferte Stichprobe hatte folgende Baujahresverteilung.

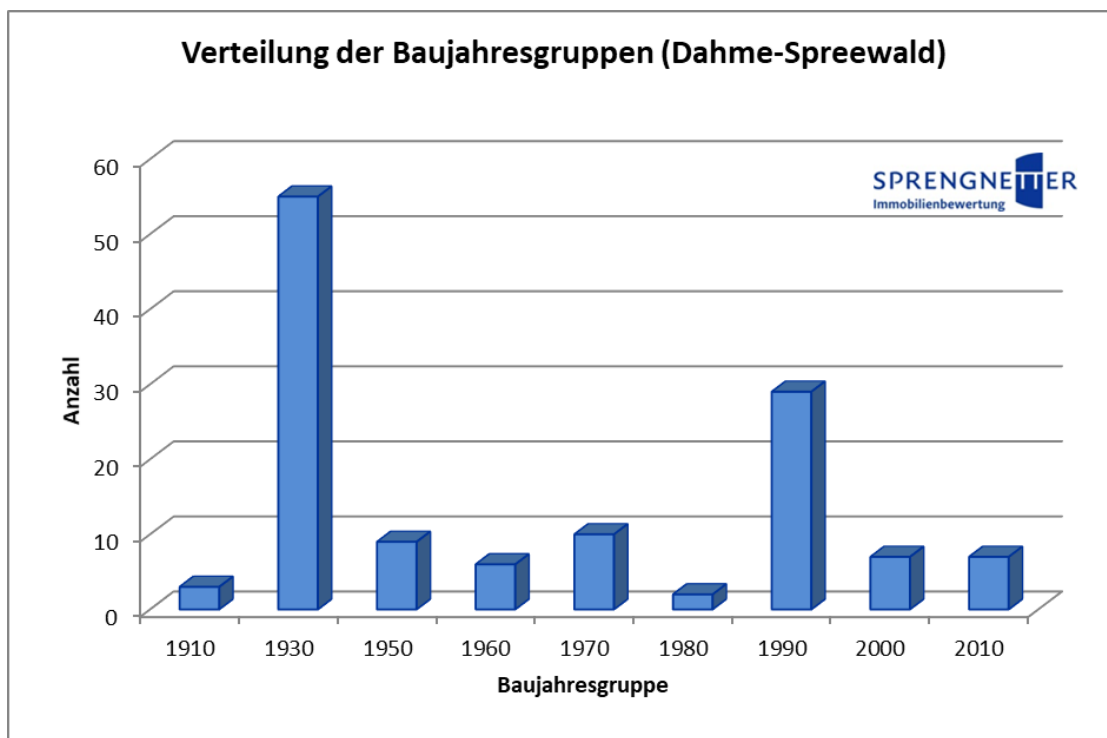


Abb. 4.7-57: Verteilung der auswertbaren Kauffälle nach Baujahresgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern 2019, 2020 und 2021, Bereich Dahme-Spreewald

Ebenso wie bei Teltow-Fläming haben auch die dahingehenden Untersuchungen, dass für diese Objekteigenschaften jeweils (gruppenweise) besondere Sachwertfaktoren gelten würden, für das zum Landkreis Dahme-Spreewald zählende Gebiet keine statistisch haltbaren Ergebnisse geliefert. Es gelten hier grundsätzlich die gleichen Aussagen wie oben.

Die auswertbaren Kauffälle waren auf die einzelnen Ortsteile / Gemarkungen, wie folgt, verteilt.

Ortsteile / Gemarkungen	Anzahl freistehende Objekte	Anzahl Reihenhäuser / Doppelhaushälften	Anzahl insgesamt
Eichwalde	37	1	38
Kiekebusch	1	0	1
Rotberg	1	7	8
Schönefeld	3	0	3
Schulzendorf	56	0	56
Sechow	0	0	0
Waltersdorf	11	8	19
Waßmannsdorf	2	1	3
Gesamt	111	17	128

Tab. 4.7-79: Anzahl der auswertbaren Kauffälle nach Eliminierung der Ausreißer von Ein- und Zweifamilienhäusern im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2019, 2020 und 2021 nach Ortsteilen / Gemarkungen, Bereich Dahme-Spreewald

Die Analysen haben – wie bereits bei der Analyse in 2017 und 2019 – ergeben, dass die abgeleiteten Sachwertfaktoren für Schulzendorf nicht signifikant anders liegen, als für die benachbarten Gemeinden. Es konnten jetzt vergleichbare Zusammenhänge des Sachwertfaktors zu den betrachteten Objektmerkmalen wie in dem Tagschutzgebiet im Landkreis Teltow-Fläming nachgewiesen werden.

Die in dem Betrachtungszeitraum eingetretenen Wertentwicklungen sind nicht hinreichend über den Bodenrichtwert bzw. dem Bodenwert ins Sachwertverfahren eingegangen, so dass der Sachwertfaktor in Abhängigkeit des Jahres des Kaufalles abgeleitet wird.

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor freistehend 2021	Sachwertfaktor freistehend 2020	Sachwertfaktor freistehend 2019	Sachwertfaktor RH / DH 2021	Sachwertfaktor RH / DH 2020	Sachwertfaktor RH / DH 2019
50.000	2,54	2,37	1,99	2,12	1,99	1,93
75.000	2,20	2,03	1,75	1,90	1,76	1,69
100.000	1,98	1,81	1,60	1,76	1,61	1,54
125.000	1,83	1,66	1,49	1,66	1,51	1,43
150.000	1,72	1,55	1,41	1,58	1,43	1,35
200.000	1,55	1,39	1,29	1,46	1,31	1,23
250.000	1,43	1,27	1,20	1,37	1,22	1,14
275.000	1,38	1,23	1,16	1,34	1,19	1,11
300.000	1,34	1,19	1,13	1,31	1,16	1,08
350.000	1,27	1,12	1,08	1,26	1,10	1,03
375.000	1,24	1,09	1,05	1,23	1,08	1,00
400.000	1,21	1,06	1,03	1,21	1,06	0,98
450.000	1,16	1,02	1,00	1,17	1,02	0,95
500.000	1,11	0,98	0,96	1,14	0,99	0,91
550.000	1,08	0,94	0,93			
600.000	1,04	0,91	0,91			

Tab. 4.7-80: Sachwertfaktoren für freistehende Objekte und RH/DH im Tagschutzgebiet 2019, 2020 und 2021 (schwarz: statistisch gesichert, rot: extrapoliert), Bereich Dahme-Spreewald

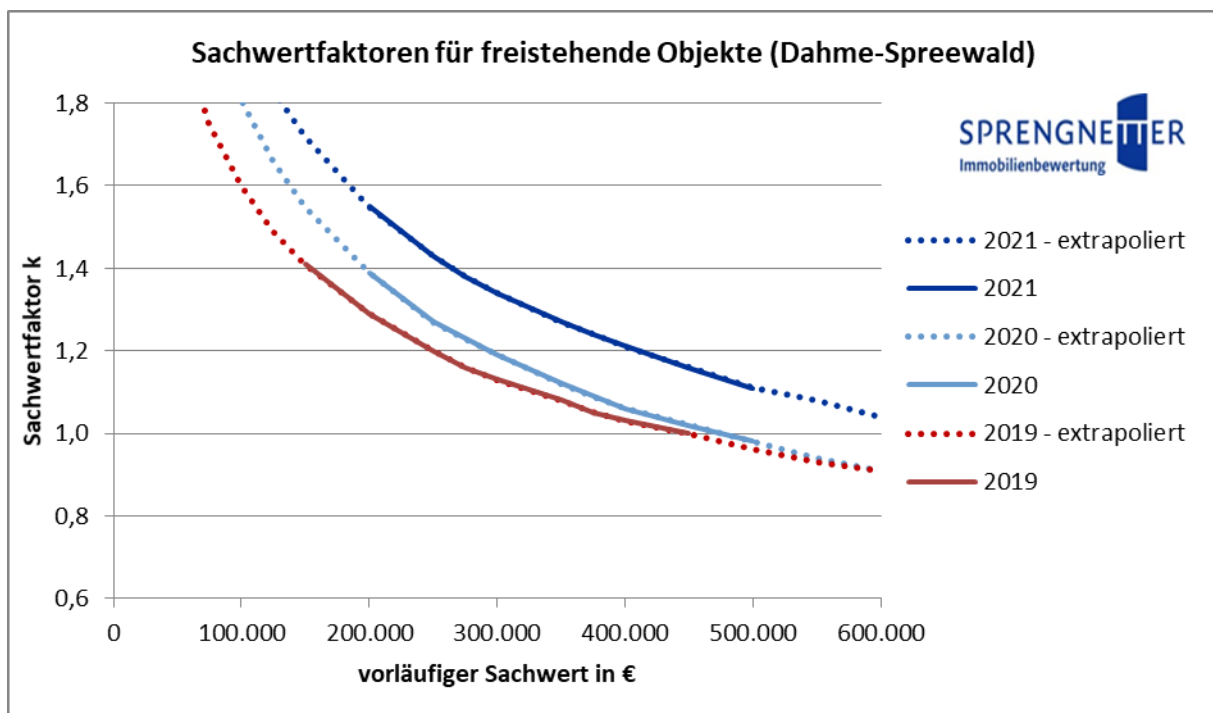


Abb. 4.7-58: Sachwertfaktoren für freistehende Objekte im Tagschutzgebiet in den Jahren 2019, 2020 und 2021, Bereich Dahme-Spreewald

Für Reihenhäuser war die Datengrundlage zu gering, um für einzelne Jahre unterschiedliche Sachwertfaktoren abzuleiten. Deshalb wurden die Sachwertfaktoren für Reihenhäuser in Dahme-Spreewald für die Jahre 2019, 2020 und 2021 unter Berücksichtigung der Wertentwicklung freistehender Objekte ermittelt.

Die hier aufgeführten Sachwertfaktoren werden zur Anwendung bei der Sachwertermittlung im Tagschutzgebiet empfohlen.

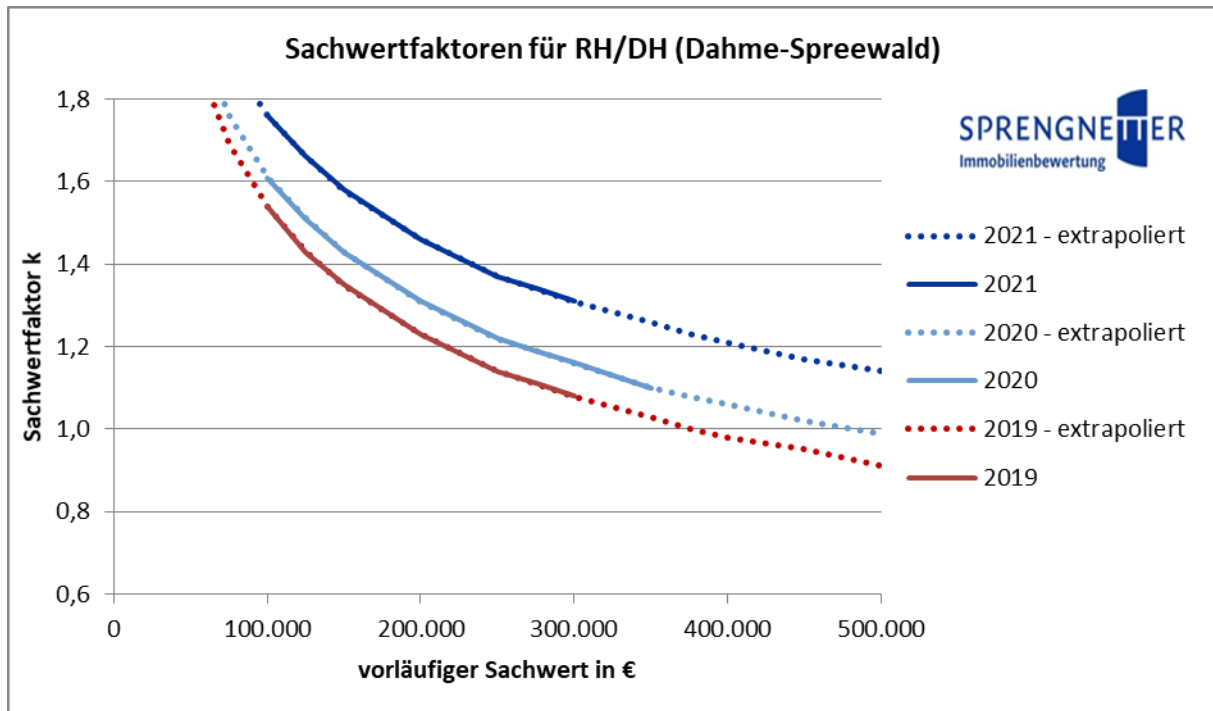


Abb. 4.7-59: Sachwertfaktoren für RH/DH im Tagschutzgebiet in den Jahren 2019, 2020 und 2021, Bereich Dahme-Spreewald

4.7.4.7.6 Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren 2019 – 2021

Der Gutachterausschuss Dahme-Spreewald hat in seinen Grundstücksmarktberichten der Berichtsjahre 2019, 2020 und 2021 jeweils Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Das der Auswertung zugrunde liegende Modell (vgl. zuletzt Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald, Grundstücksmarktbericht 2021, S. 79) basiert auf der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie vom 31.03.2014 (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern, Aktenzeichen: MI 13 - 584-85) und verfügt somit über Konkretisierungen und geringfügige Spezifikationen gegenüber der vom Bundesgesetzgeber veröffentlichten Sachwertrichtlinie. Bezüglich der Unterschiede zu dem hier verwendeten Modell sowie der Vergleichbarkeit siehe Abschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..**

Die vorliegenden Sachwertfaktoren beziehen sich auf Gebiete, die weit über den hier betrachteten Tagschutzbereich hinausgehen. Grundsätzlich werden bei diesen Veröffentlichungen Sachwertfaktoren getrennt nach „BU S“, d. h. „Berliner Umland, S-Bahn-Gemeinden“, „BU oS“, also „Berliner Umland ohne S-Bahn-Gemeinden“ und Weiterer Metropolenraum (differenziert für Bodenwertniveaus bis 25 €/m² und größer gleich 25 €/m² veröffentlicht. Weiter wird differenziert in „freistehende Einfamilienhäuser“, „Reihenhäuser“ und „Doppelhaushälften“ sowie in bestimmte Baujahresgruppen. Ausgewertet wurden jeweils die Kauffälle aus den Jahren 2019, 2020 und 2021.

Für den nachfolgenden Vergleich wurden die Sachwertfaktoren für freistehende Objekte aus den jeweiligen im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Grafiken in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes ermittelt. Aufgrund der Skalierung ist die Genauigkeit dieses optischen Abgriffs mit rd. $\pm 0,02$ Punkten anzunehmen.

Eine vergleichbare Darstellung der Sachwertfaktoren in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes unterbleibt in dem Grundstücksmarktbericht – aufgrund der geringen Datengrundlage – für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, so dass an dieser Stelle kein Vergleich der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses mit den hier abgeleiteten Sachwertfaktoren erfolgen kann.

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor Sprengnetter für das Tagschutzgebiet 2021	Sachwertfaktor Sprengnetter für das Tagschutzgebiet 2020	Sachwertfaktor Sprengnetter für das Tagschutzgebiet 2019	Sachwertfaktor Gutachterausschuss für „BU S“ und „BU oS“ 2021	Sachwertfaktor Gutachterausschuss für „BU S“ und „BU oS“ 2020	Sachwertfaktor Gutachterausschuss für „BU S“ und „BU oS“ 2019
250.000	1,43 (freist.)	1,27 (freist.)	1,20 (freist.)	1,29 (freist.)	1,22 (freist.)	1,18 (freist.)
350.000	1,27 (freist.)	1,12 (freist.)	1,08 (freist.)	1,25 (freist.)	1,16 (freist.)	1,10 (freist.)

Tab. 4.7-81: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser Dahme-Spreewald – Vergleich mit Gutachterausschussdaten

Diese Werte stimmen überwiegend gut mit den in dieser Analyse abgeleiteten durchschnittlichen Sachwertfaktoren für den Tagschutzbereich überein. Durch diesen erfolgreichen Vergleich werden die Ergebnisse der Datenableitung weiter gestützt.

Des Weiteren werden die hier abgeleiteten Sachwertfaktoren gestützt durch die Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Preisentwicklung im „Flughafenumfeld“ (vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald, Grundstücksmarktbericht 2021, S. 83). Dieses Gebiet – bestehend aus den Gemeinden Eichwalde, Schulzendorf, Wildau und Zeuthen – ist geographisch ein wenig größer als das hier zu analysierende Tagschutzgebiet. Die jährliche Preisentwicklung beträgt demnach seit 2015 rd. +10 %/a. Sie verläuft nach den Feststellungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte „in diesen Gemeinden parallel zur allgemeinen Entwicklung des von der Flugroutendiskussion nicht betroffenen Teils des Berliner Umlandes“.

4.7.4.8 Ergebnisse der Analysen – Bereich Berlin

4.7.4.8.1 Sachwertfaktoren 2014 – 2016 (Berlin)

Für den Bereich Berlin hat die Analyse (Datengrundlage 2014-2016) analog zu den bereits beschriebenen Bereichen ergeben, dass die Sachwertfaktoren signifikant abhängig von der Höhe des vorläufigen Sachwerts, der Anbauart und der Zeit sind.

Aufgrund der geringen Datengrundlage für Reihenhäuser (nur sechs auswertbare Kauffälle für 2014-2016) konnte keine Analyse erfolgen (vgl. Tab. 4.7-83). Es ist allerdings grundsätzlich davon auszugehen, dass auch in dem Berliner Teilmarkt und um den Berliner Flughafen dieselben Abhängigkeiten bestehen, wie in Teltow-Fläming und Dahme-Spreewald. Deshalb wurden die dort festgestellten Relationen mit rd. 0,10 Punkten auf Berlin übertragen. Diese Vorgehensweise wird im Ergebnis durch die aktuellste Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses gestützt. Gemäß der Veröffentlichung vom 30.12.2016 liegt der Sachwertfaktor für Doppelhaushälften und Reihenhäuser durchschnittlich sogar rd. 0,18 Punkte oberhalb des für freistehende Objekte.

Kauffälle im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft (T2000), freistehende Objekte					
Jahr	alle	auswertbar	nach Ausreißeraus-schluss verwendet	verwendete zu auswertbaren Kauffällen	verwendete zu allen Kauffällen
2014	10	10	8	80,0 %	80,0 %
2015	27	22	19	86,4 %	70,4 %
2016	9	9	5	55,6 %	55,6 %
insgesamt	46	41	32	78,0 %	69,6 %

Tab. 4.7-82: Übersicht der vorhandenen Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2014-2016, Bereich Berlin

Kauffälle im Tagschutzbereich und unmittelbarer Nachbarschaft (T2000), Reihenhäuser / Doppelhaushälften					
Jahr	alle	auswertbar	nach Ausreißeraus-schluss verwendet	verwendete zu auswertbaren Kauffällen	verwendete zu allen Kauffällen
2014	13	1	1	100,0 %	7,7 %
2015	12	4	1	25,0 %	8,3 %
2016	1	1	1	100,0 %	100,0 %
insgesamt	26	6¹	3	50,0 %	11,5 %

Tab. 4.7-83: Übersicht der vorhandenen Kauffälle für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2014-2016, Bereich Berlin

¹ In diesem Segment waren sehr viele Ersterwerbspreise registriert worden. Von daher ist die Anzahl der ausgewerteten Daten im Verhältnis zu den insgesamt vorliegenden Daten gering.

Die Stichprobe war hinsichtlich der BRW-Höhe, wie folgt, differenziert:

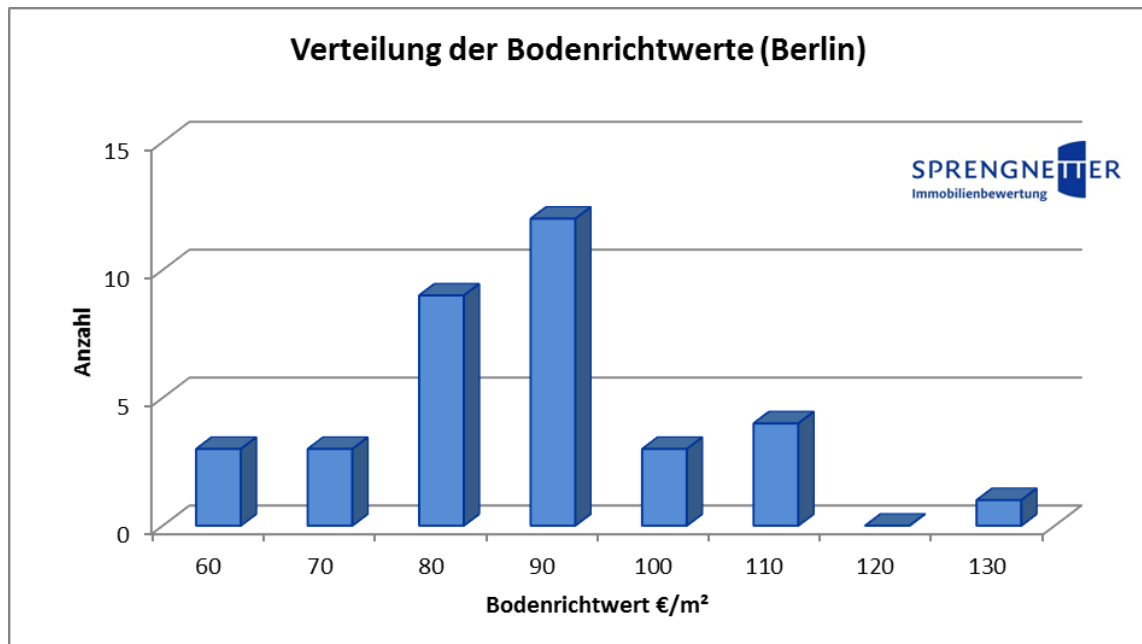


Abb. 4.7-60: Verteilung der auswertbaren Kauffälle nach Bodenrichtwertgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern 2014-2016, Bereich Berlin

Für die Baujahre lagen zwei deutlich abgegrenzte Gruppen vor:

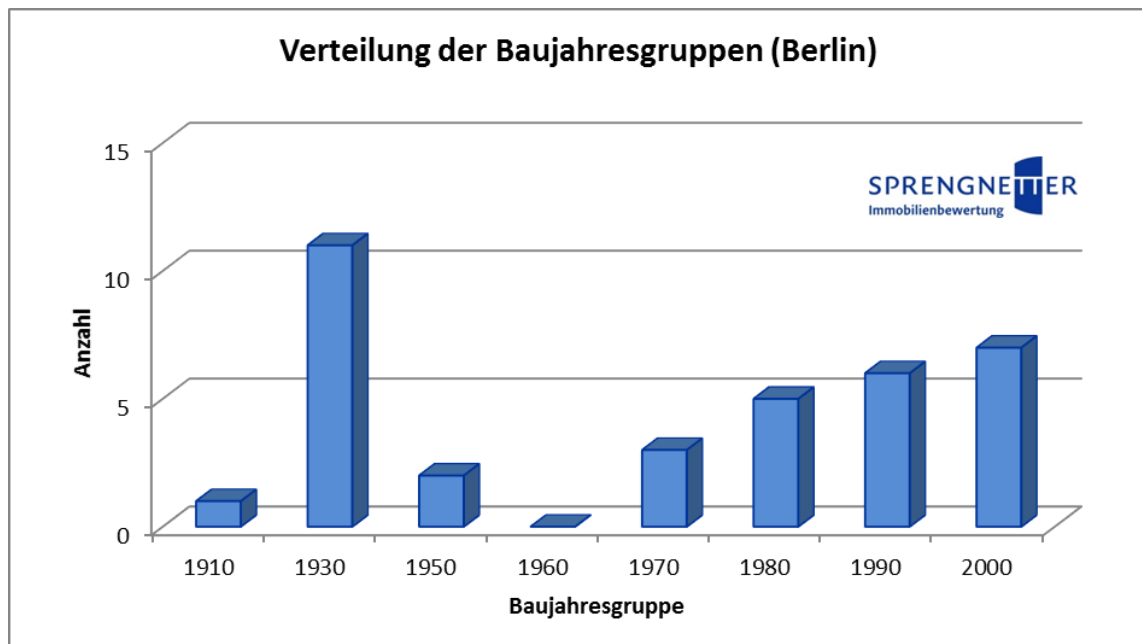


Abb. 4.7-61: Verteilung der auswertbaren Kauffälle nach Baujahresgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern 2014-2016, Bereich Berlin

Ebenso wie in Teltow-Fläming und Dahme-Spreewald, haben auch hier die dahingehenden Untersuchungen, dass für diese Objekteigenschaften jeweils (gruppenweise) besondere Sachwertfaktoren gelten würden, keine statistisch haltbaren Ergebnisse geliefert. Es gelten hier grundsätzlich die gleichen Aussagen wie zuvor.

Die auswertbaren Kauffälle waren auf die einzelnen Ortsteile / Gemarkungen, wie folgt, verteilt:

Ortsteile/Gemarkungen	Anzahl freistehende Objekte	Anzahl Reihenhäuser / Doppelhaushälften	Anzahl insgesamt
Bohnsdorf	20	0	20
Müggelheim	3	0	3
Schmöckwitz	9	3	12
Gesamt	32	3	35

Tab. 4.7-84: Anzahl der auswertbaren Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2014-2016 nach Ortsteilen / Gemarkungen, Bereich Berlin

Die Analysen haben ergeben, dass die abgeleiteten Sachwertfaktoren für alle Ortsteile/Gemarkungen gleichermaßen angewendet werden können. Die in dem Betrachtungszeitraum eingetretenen Wertentwicklungen sind gemäß der Analyse nicht hinreichend über den Bodenrichtwert bzw. den Bodenwert und Baupreisindex ins Sachwertverfahren eingegangen, so dass der Sachwertfaktor in Abhängigkeit des Jahres des Kaufalles sowie der Anbauart abgeleitet wurde.

Es wurden Sachwertfaktoren getrennt für freistehende Objekte sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Auf Grund der statistisch signifikanten Unterschiede des Sachwertfaktors für die einzelnen Jahre wird eine sachverständige Einordnung in dieses System empfohlen, wobei sich der Jahreswert auf den 01.07. des jeweiligen Jahres (Jahresmitte) bezieht.

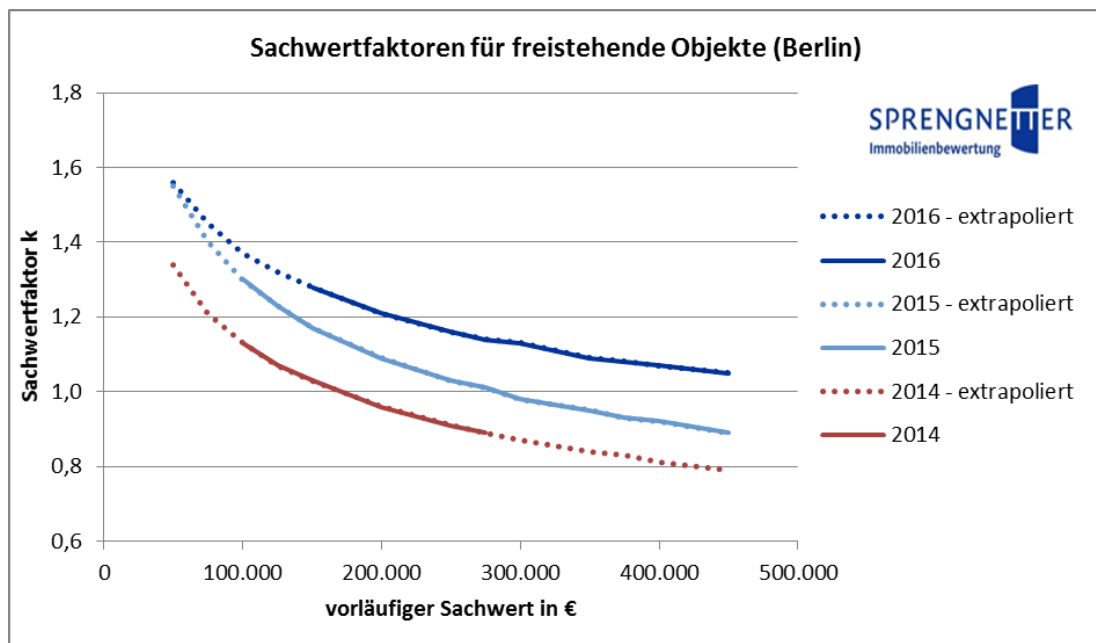


Abb. 4.7-62: Sachwertfaktoren (NHK 2010) für freistehende Objekte im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2014-2016, Bereich Berlin

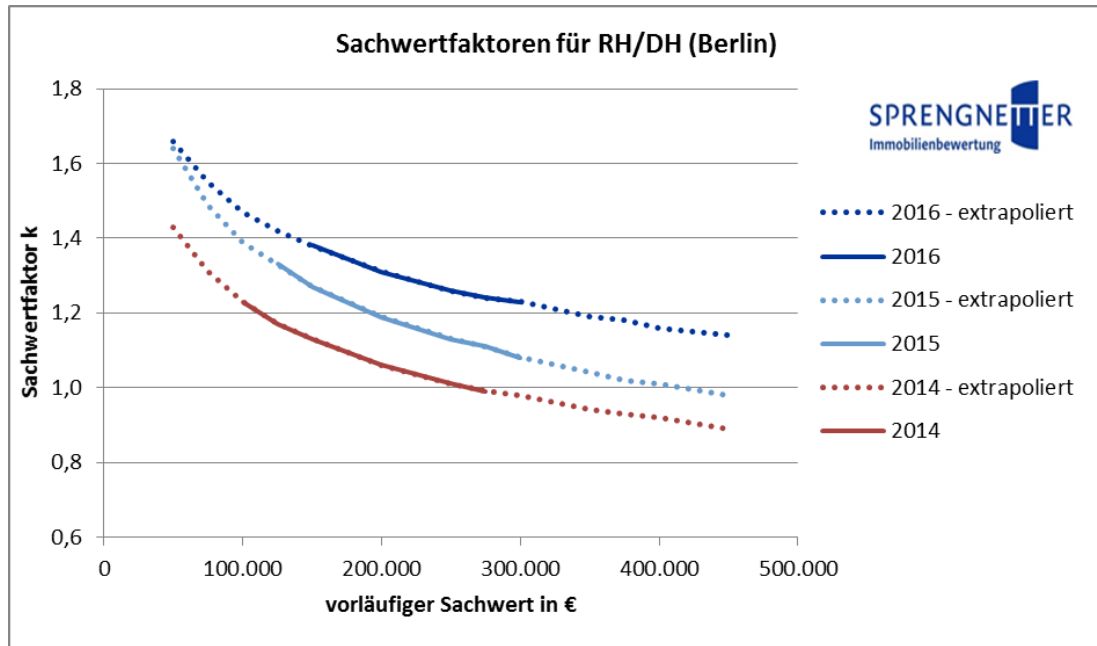


Abb. 4.7-63: Sachwertfaktoren (NHK 2010) für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2014-2016, Bereich Berlin

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor freistehend 2016	Sachwertfaktor freistehend 2015	Sachwertfaktor freistehend 2014	Sachwertfaktor RH / DH 2016	Sachwertfaktor RH / DH 2015	Sachwertfaktor RH / DH 2014
50.000	1,56	1,55	1,34	1,66	1,64	1,43
75.000	1,45	1,40	1,21	1,55	1,49	1,31
100.000	1,37	1,30	1,13	1,47	1,39	1,23
125.000	1,32	1,23	1,07	1,42	1,33	1,17
150.000	1,28	1,17	1,03	1,38	1,27	1,13
200.000	1,21	1,09	0,96	1,31	1,19	1,06
250.000	1,16	1,03	0,91	1,26	1,13	1,01
275.000	1,14	1,01	0,89	1,24	1,11	0,99
300.000	1,13	0,98	0,87	1,23	1,08	0,98
350.000	1,09	0,95	0,84	1,19	1,04	0,94
375.000	1,08	0,93	0,83	1,18	1,02	0,93
400.000	1,07	0,92	0,81	1,16	1,01	0,92
450.000	1,05	0,89	0,79	1,14	0,98	0,89

Tab. 4.7-85: **Sachwertfaktoren (NHK 2010)** für freistehende Objekte und Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Tagschutzgebiet **2014 - 2016** (schwarz: statistisch gesichert, rot: extrapoliert), Bereich **Berlin**

Außerhalb der dargestellten Tabellenwerte sind die Sachwertfaktoren sachverständig zu extrapolieren um marktkonforme Ergebnisse zu erzielen.

4.7.4.8.2 Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren 2014 - 2016

Der Gutachterausschuss Berlin hat in den Amtsblättern von Berlin über die gesamte hier betrachtete Zeitspanne hinweg Sachwertfaktoren veröffentlicht. Diese Daten beziehen sich auf das gesamte Stadtgebiet von Berlin, für die unterschiedlichen stadträumlichen Wohnlagen werden Zu- und Abschläge veröffentlicht.

Aufgrund der teilweise sehr tiefgehenden Unterschiede zwischen den von Berlin und Sprengnetter angewendeten Sachwertmodelle kann kein effektiver Vergleich der veröffentlichten Daten gezogen werden. Selbst ein mittelbarer, eher grober Abgleich, ist deswegen und aufgrund der sehr komplexen Ausgestaltung der für ganz Berlin veröffentlichten Sachwertfaktoren nicht möglich.

4.7.4.8.3 Sachwertfaktoren 2017 – 2018 (Berlin)

Für den Bereich Berlin hat die Analyse (Datengrundlage 2017-2018) analog zu den bereits beschriebenen Bereichen ergeben, dass die Sachwertfaktoren signifikant abhängig von der Höhe des vorläufigen Sachwerts, der Anbauart und der Zeit sind.

Aufgrund der geringen Datengrundlage für Reihenhäuser (nur ein auswertbarer Kauffall für den hier relevanten Zeitraum) konnte keine Analyse erfolgen (vgl. Tab. 4.7-86). Es ist allerdings grundsätzlich davon auszugehen, dass auch in dem Berliner Teilmarkt und um den Berliner Flughafen dieselben Abhängigkeiten bestehen, wie in Teltow-Fläming und Dahme-Spreewald. Deshalb wurden die dort festgestellten Relationen auf Berlin übertragen. Diese Vorgehensweise wird im Ergebnis durch die aktuellste Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses gestützt. Gemäß der Veröffentlichung vom 11.01.2019 liegt der Sachwertfaktor für Doppelhaushälften und Reihenhäuser durchschnittlich rd. 0,08 Punkte oberhalb des für freistehende Objekte.

Jahr	Kauffälle im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft (T2000), freistehende Objekte				
	alle	auswertbar	nach Ausreißeraus-schluss verwendet	verwendete zu auswertbaren Kauffällen	verwendete zu allen Kauffällen
2017	9	9	6	66,7 %	66,7 %
2018	3	3	-	0,0 %	0,0 %
insgesamt	12	12	6	50,0 %	50,0 %

Tab. 4.7-86: Übersicht der vorhandenen Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2017-2018, Bereich Berlin

Jahr	Kauffälle im Tagschutzbereich und unmittelbarer Nachbarschaft (T2000), Reihenhäuser / Doppelhaushälften				
	alle	auswertbar	nach Ausreißeraus- schluss verwendet	verwendete zu aus- wertbaren Kauffällen	verwendete zu allen Kauffällen
2017	1	1	-	0,0 %	0,0 %
2018	0	0	-	0,0 %	0,0 %
insgesamt	1	1	-	0,0 %	0,0 %

Tab. 4.7-87: Übersicht der vorhandenen Kauffälle von Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2017-2018, Bereich Berlin

Die Stichprobe war hinsichtlich der BRW-Höhe, wie folgt, differenziert:

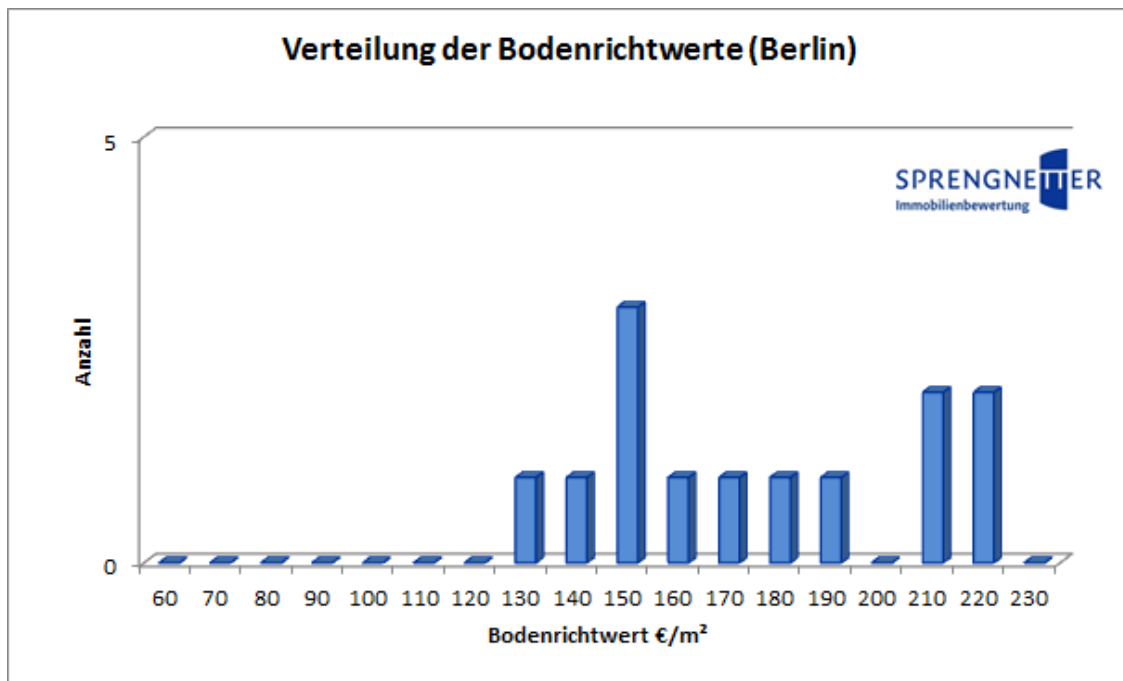


Abb. 4.7-64: Verteilung der auswertbaren Kauffälle nach Bodenrichtwertgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern 2017-2018, Bereich Berlin

Für die Baujahre lagen zwei deutlich abgegrenzte Gruppen vor:

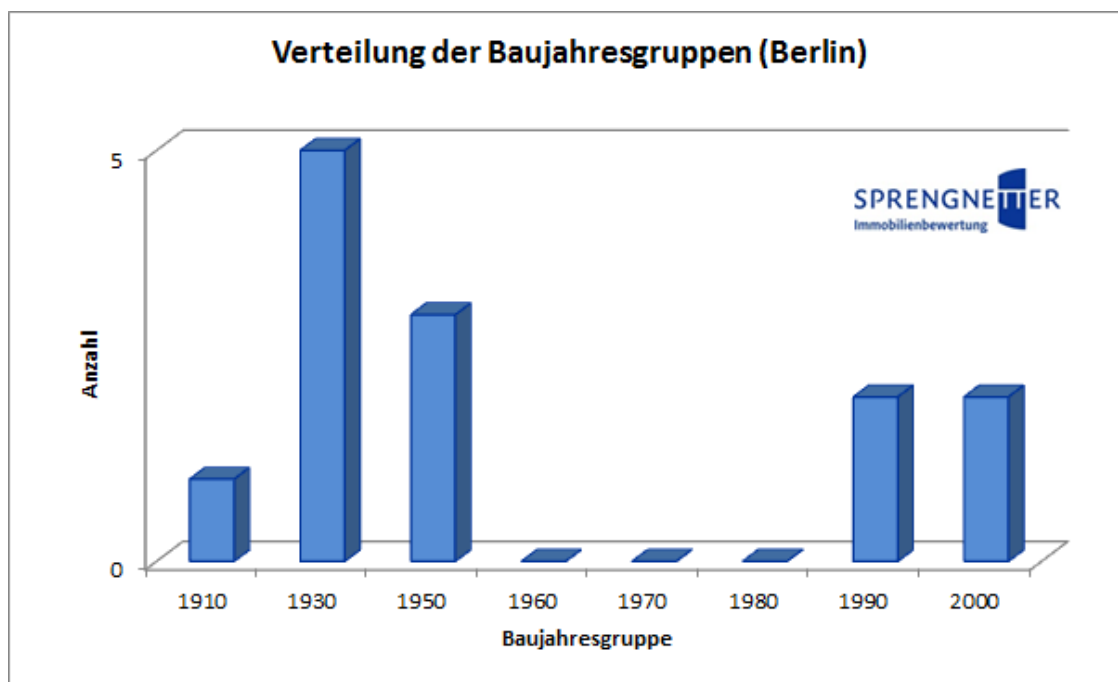


Abb.4.7-65: Verteilung der auswertbaren Kauffälle nach Baujahresgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern 2017-2018, Bereich Berlin

Ebenso wie in Teltow-Fläming und Dahme-Spreewald, haben auch hier die dahingehenden Untersuchungen, dass für diese Objekteigenschaften jeweils (gruppenweise) besondere Sachwertfaktoren gelten würden, keine statistisch haltbaren Ergebnisse geliefert. Es gelten hier grundsätzlich die gleichen Aussagen wie oben.

Die auswertbaren Kauffälle waren auf die einzelnen Ortsteile / Gemarkungen, wie folgt, verteilt:

Ortsteile / Gemarkungen	Anzahl freistehende Objekte	Anzahl Reihenhäuser / Doppelhäushälften	Anzahl insgesamt
Bohnsdorf	5	0	5
Köpenick	1	0	1
Müggelheim	3	0	3
Rahnsdorf	2	0	2
Schmöckwitz	1	1	2
Gesamt	12	1	13

Tab. 4.7-88: Anzahl der auswertbaren Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2017-2018 nach Ortsteilen / Gemarkungen, Bereich Berlin

Die Analysen haben unter Berücksichtigung der geringen Kauffallzahlen ergeben, dass die abgeleiteten Sachwertfaktoren für alle Ortsteile / Gemarkungen gleichermaßen angewendet werden können. Die in dem Betrachtungszeitraum eingetretenen Wertentwicklungen sind gemäß der Analyse nicht hinreichend über den Bodenrichtwert bzw. den Bodenwert ins Sachwertverfahren eingegangen, so dass der Sachwertfaktor in Abhängigkeit des Jahres des Kaufalles abgeleitet wurde

Es wurden Sachwertfaktoren getrennt für freistehende Objekte sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Auf Grund der statistisch signifikanten Unterschiede des Sachwertfaktors für die einzelnen Jahre wird eine sachverständige Einordnung in dieses System empfohlen, wobei sich der Jahreswert auf den 01.07. des jeweiligen Jahres (Jahresmitte) bezieht.

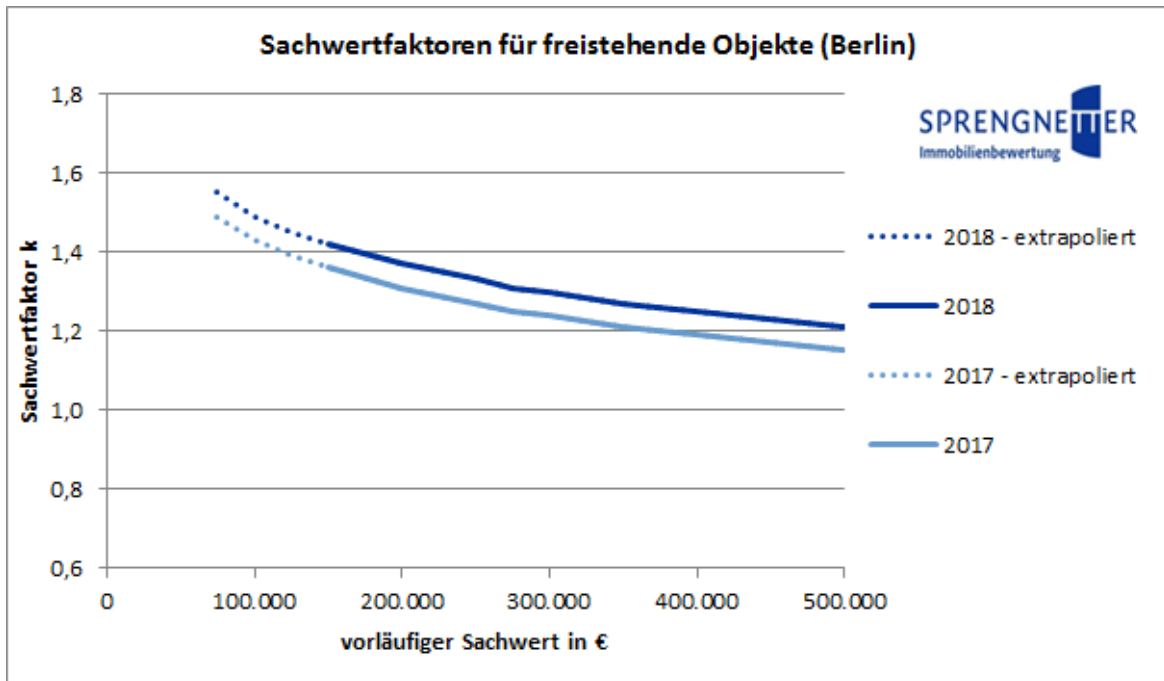


Abb. 4.7-66: Sachwertfaktoren (NHK 2010) für freistehende Objekte im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2017-2018, Bereich Berlin

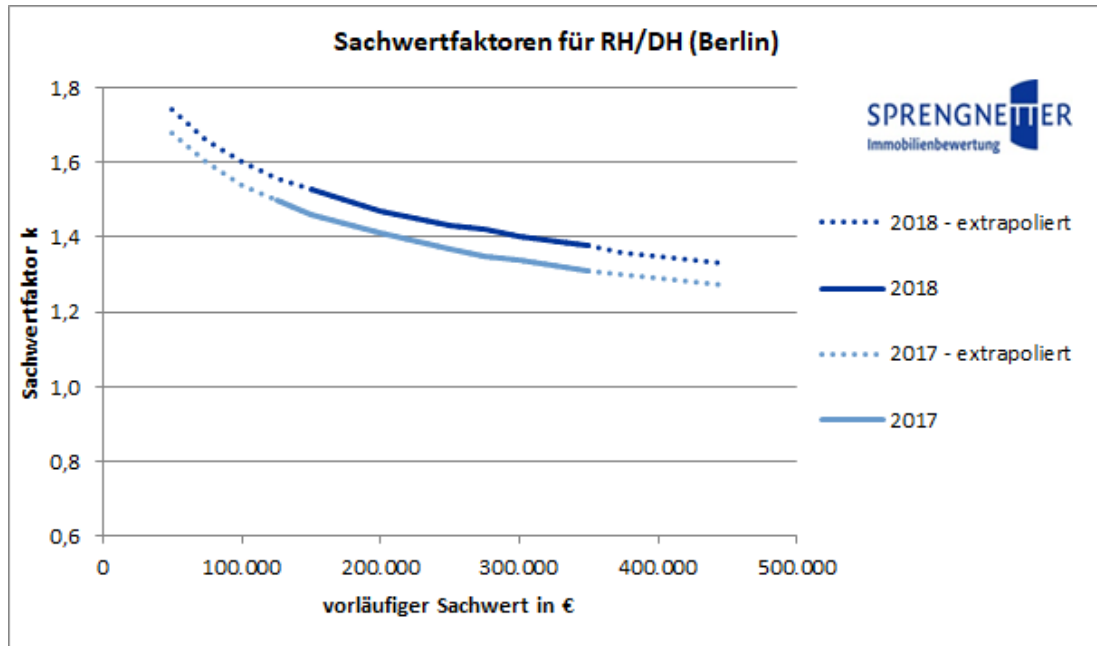


Abb. 4.7-67: Sachwertfaktoren (NHK 2010) für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2017-2018, Bereich Berlin

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor freistehend 2018	Sachwertfaktor freistehend 2017	Sachwertfaktor RH / DH 2018	Sachwertfaktor RH / DH 2017
75.000	1,55	1,49	1,66	1,60
100.000	1,49	1,43	1,60	1,54
125.000	1,45	1,39	1,56	1,50
150.000	1,42	1,36	1,53	1,46
200.000	1,37	1,31	1,47	1,41
250.000	1,33	1,27	1,43	1,37
275.000	1,31	1,25	1,42	1,35
300.000	1,30	1,24	1,40	1,34
350.000	1,27	1,21	1,38	1,31
375.000	1,26	1,20	1,36	1,30
400.000	1,25	1,19	1,35	1,29
450.000	1,23	1,17	1,33	1,27
500.000	1,21	1,15	1,32	1,25

Tab. 4.7-89: **Sachwertfaktoren (NHK 2010)** für freistehende Objekte und Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Tagschutzgebiet **2017 - 2018** (schwarz: statistisch gesichert, rot: *extrapoliert*), Bereich **Berlin**

Außerhalb der dargestellten Tabellenwerte sind die Sachwertfaktoren sachverständig zu extrapolieren um marktkonforme Ergebnisse zu erzielen.

4.7.4.8.4 Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren 2017 - 2018

Der Gutachterausschuss Berlin hat in seinen Grundstücksmarktberichten über die gesamte hier betrachtete Zeitspanne hinweg Sachwertfaktoren veröffentlicht. Diese Daten beziehen sich auf das gesamte Stadtgebiet von Berlin, für die unterschiedlichen stadt-räumlichen Wohnlagen werden Zu- und Abschläge veröffentlicht.

Auf Grund der teilweise sehr tiefgehenden Unterschiede zwischen den von Berlin und Sprengnetter angewendeten Sachwertmodelle kann kein effektiver Vergleich der veröffentlichten Daten gezogen werden. Selbst ein mittelbarer, eher grober Abgleich, ist deswegen und aufgrund der sehr komplexen Ausgestaltung der für ganz Berlin veröffentlichten Sachwertfaktoren nicht möglich.

4.7.4.8.5 Sachwertfaktoren 2019 - 2021 (Berlin)

Für den Bereich Berlin hat die Analyse analog zu den bereits beschriebenen Regionen ergeben, dass die Sachwertfaktoren signifikant abhängig von der Höhe des vorläufigen Sachwerts, der Anbauart und der Zeit sind.

Aufgrund der geringen Datengrundlage für Reihenhäuser (kein auswertbarer Kauffall für das Auswertjahr 2019) konnte für 2019 keine Analyse erfolgen (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Es ist allerdings grundsätzlich davon auszugehen, dass auch in dem Berliner Teilmarkt und um den Berliner Flughafen dieselben Abhängigkeiten bestehen, wie in Teltow-Fläming und Dahme-Spreewald (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Deshalb wurden die dort festgestellten Relationen auf Berlin übertragen. Diese Vorgehensweise wird im Ergebnis durch die aktuellste Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses gestützt. Gemäß der Veröffentlichung vom 11.01.2019 liegt der Sachwertfaktor für Doppelhaushälften und Reihenhäuser durchschnittlich rd. 0,08 Punkte oberhalb des für freistehende Objekte.

Jahr	Kauffälle im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft (T2000), freistehende Objekte				
	alle	auswertbar	nach Ausreißeraus-schluss verwendet	verwendete zu auswertbaren Kauffällen	verwendete zu allen Kauffällen
2019	23	23	15	100,0 %	65,2 %
2020	56	56	50	100,0 %	89,3 %
2021	55	55	52	100,0 %	94,5 %
insgesamt	134	134	117	100,0 %	87,3 %

Tab. 4.7-90: Übersicht der vorhandenen Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2019, 2020 und 2021, Bereich Berlin

Kauffälle im Tagschutzbereich und unmittelbarer Nachbarschaft (T2000), Reihenhäuser / Doppelhaushälften					
Jahr	alle	auswertbar	nach Ausreißeraus- schluss verwendet	verwendete zu aus- wertbaren Kauffällen	verwendete zu allen Kauffällen
2019	0	0	-	0,0 %	0,0 %
2020	22	22	5	100,0 %	22,7 %
2021	20	20	6	100,0 %	30,0 %
insgesamt	42	42	11	100,0 %	26,2 %

Tab. 4.7-91: Übersicht der vorhandenen Kauffälle von Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2019, 2020 und 2021, Bereich Berlin

Die Stichprobe war hinsichtlich der BRW-Höhe, wie folgt, differenziert.

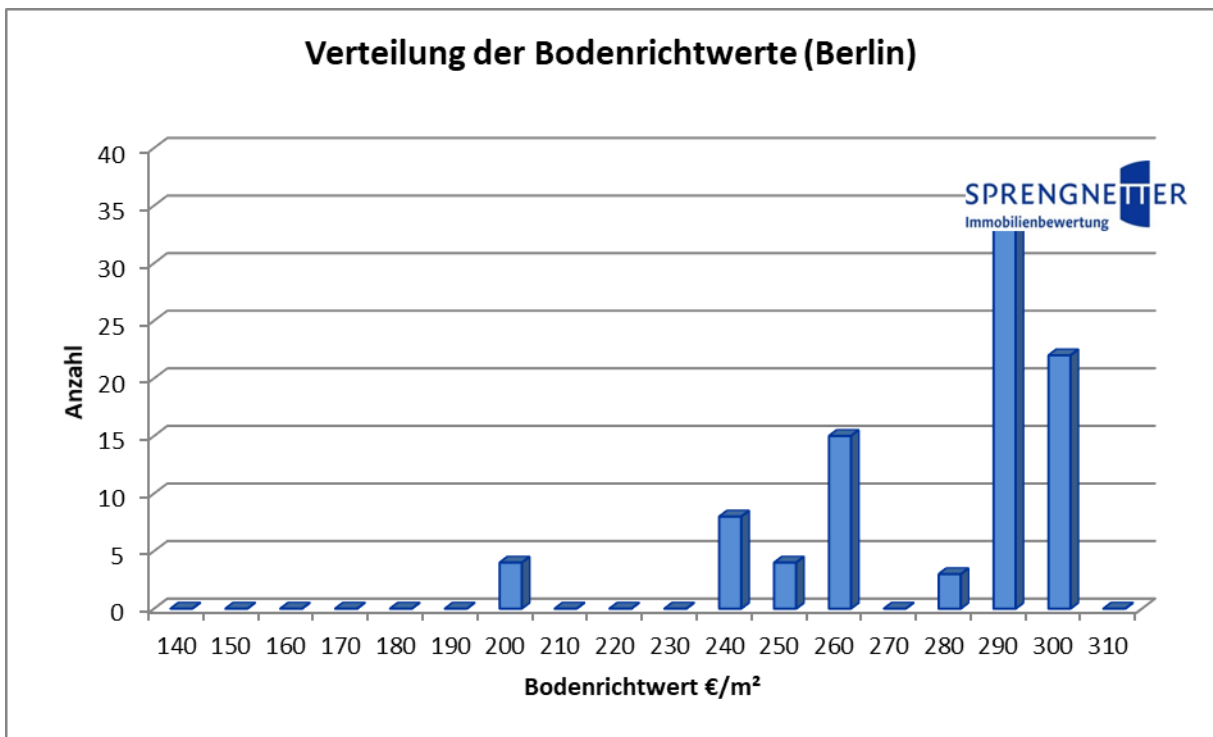


Abb.4.7-68: Verteilung der auswertbaren Kauffälle nach Bodenrichtwertgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern 2019, 2020 und 2021, Bereich Berlin

Für die Baujahre lagen zwei deutlich abgegrenzte Gruppen vor:

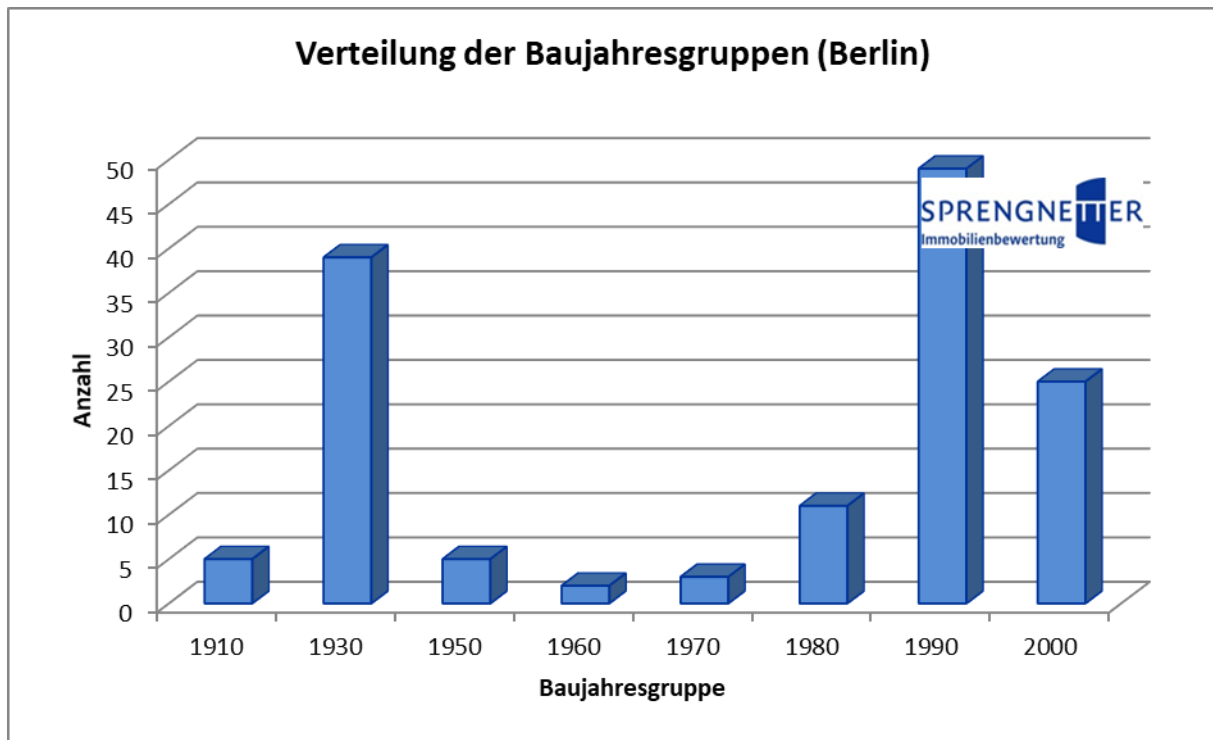


Abb.4.7-69: Verteilung der auswertbaren Kauffälle nach Baujahresgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern 2019, 2020 und 2021, Bereich Berlin

Ebenso wie in Teltow-Fläming und Dahme-Spreewald, haben auch hier die dahingehenden Untersuchungen, dass für diese Objekteigenschaften jeweils (gruppenweise) besondere Sachwertfaktoren gelten würden, keine statistisch haltbaren Ergebnisse geliefert. Es gelten hier grundsätzlich die gleichen Aussagen wie oben.

Die auswertbaren Kauffälle waren auf die einzelnen Ortsteile / Gemarkungen, wie folgt, verteilt.

Ortsteile / Gemarkungen	Anzahl freistehende Objekte	Anzahl Reihenhäuser / Doppelhaushälften	Anzahl insgesamt
Bohnsdorf	59	33	92
Köpenick	8	0	8
Müggelheim	33	4	37
Rahnsdorf	1	0	1
Grünau	2	0	2
Schmöckwitz	31	5	36
Gesamt	134	42	176

Tab. 4.7-90: Anzahl der auswertbaren Kauffälle nach Eliminierung der Ausreißer von Ein- und Zweifamilienhäusern im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft 2019, 2020 und 2021 nach Ortsteilen / Gemarkungen, Bereich Berlin

Die Analysen haben unter Berücksichtigung der geringen Kauffallzahlen ergeben, dass die abgeleiteten Sachwertfaktoren für alle Ortsteile / Gemarkungen gleichermaßen angewendet werden können. Die in dem Betrachtungszeitraum eingetretenen Wertentwick-

lungen sind gemäß der Analyse nicht hinreichend über den Bodenrichtwert bzw. den Bodenwert ins Sachwertverfahren eingegangen, so dass der Sachwertfaktor in Abhängigkeit des Jahres des Kaufalles abgeleitet wurde

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor freistehend 2021	Sachwertfaktor freistehend 2020	Sachwertfaktor freistehend 2019	Sachwertfaktor RH / DH 2021	Sachwertfaktor RH / DH 2020	Sachwertfaktor RH / DH 2019
75.000	2,20	1,99	1,76	2,19	1,91	1,81
100.000	2,02	1,82	1,65	2,04	1,79	1,71
125.000	1,88	1,71	1,57	1,93	1,71	1,64
150.000	1,78	1,61	1,50	1,84	1,66	1,59
200.000	1,63	1,48	1,41	1,72	1,61	1,56
250.000	1,52	1,38	1,34	1,62	1,54	1,50
275.000	1,48	1,34	1,32	1,58	1,49	1,45
300.000	1,44	1,31	1,29	1,55	1,47	1,43
350.000	1,37	1,25	1,25	1,49	1,45	1,41
375.000	1,34	1,22	1,23	1,47	1,41	1,38
400.000	1,32	1,20	1,21	1,44	1,40	1,37
450.000	1,27	1,16	1,18	1,40	1,38	1,36
500.000	1,23	1,12	1,15			
550.000	1,19	1,09	1,13			
600.000	1,16	1,06	1,11			

Tab. 4.7-92: Sachwertfaktoren für freistehende Objekte und RH/DH im Tagschutzgebiet 2019, 2020 und 2021 (schwarz: statistisch gesichert, rot: extrapoliert), Bereich Berlin

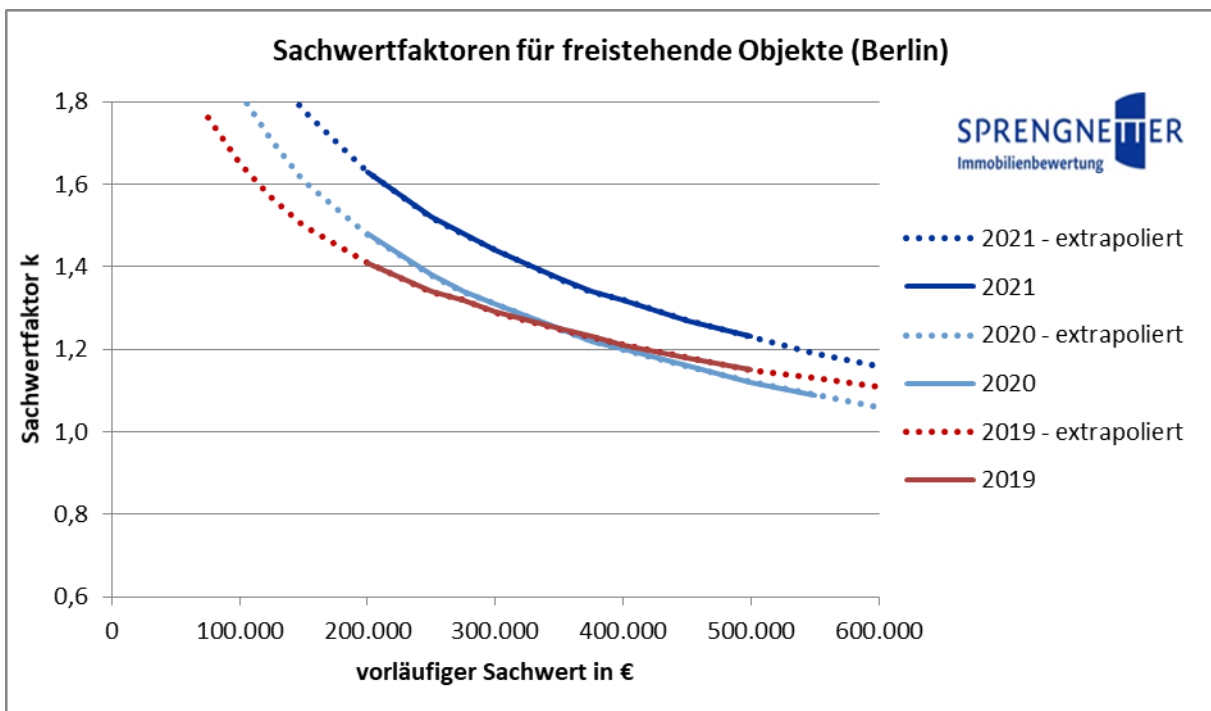


Abb.4.7-70: Sachwertfaktoren für freistehende Objekte im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft in den Jahren 2019, 2020 und 2021, Bereich Berlin

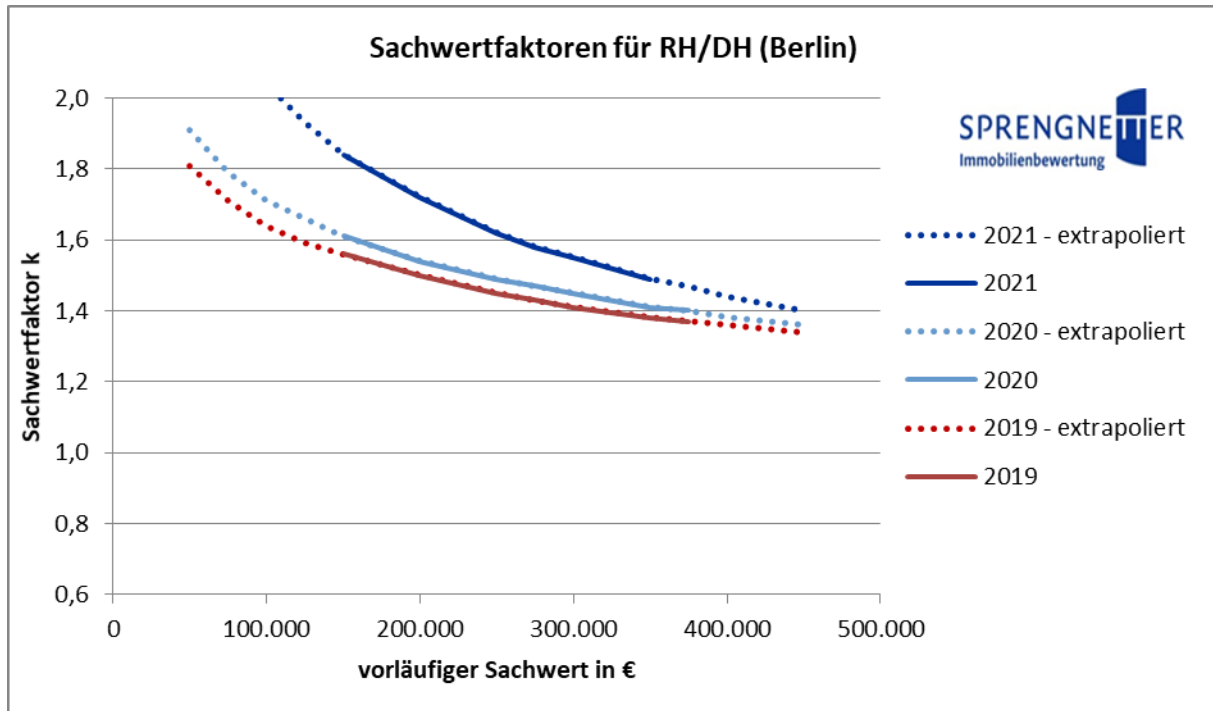


Abb.4.7-71: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Tagschutzgebiet und unmittelbarer Nachbarschaft in den Jahren 2019, 2020 und 2021, Bereich Berlin

4.7.4.8.6 Vergleich mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren 2019 – 2021

Der Gutachterausschuss Berlin hat in seinen Grundstücksmarktberichten über die gesamte hier betrachtete Zeitspanne hinweg Sachwertfaktoren veröffentlicht. Diese Daten beziehen sich auf das gesamte Stadtgebiet von Berlin, für die unterschiedlichen stadträumlichen Wohnlagen werden Zu- und Abschläge veröffentlicht.

Auf Grund der teilweise sehr tiefgehenden Unterschiede zwischen den von Berlin und Sprengnetter angewendeten Sachwertmodelle kann kein effektiver Vergleich der veröffentlichten Daten gezogen werden. Selbst ein mittelbarer, eher grober Abgleich, ist deswegen und aufgrund der sehr komplexen Ausgestaltung der für ganz Berlin veröffentlichten Sachwertfaktoren nicht möglich.

4.8 Ertragswertverfahren

Es wird derzeit kein weiterer Regelungsbedarf gesehen, den Leitfaden auch für Ertragswertobjekte (z. B. Mehrfamilienhäuser u. ä.) fortzuentwickeln. Die grundsätzlichen und formalen Anforderungen entsprechend Teil A dieses Leitfadens, sind auch für derartige Objekte einzuhalten.

4.9 Vergleichswertverfahren

Es wird derzeit kein weiterer Regelungsbedarf gesehen, den Leitfaden auch für Vergleichswertobjekte (z. B. Eigentumswohnungen) fortzuentwickeln. Die grundsätzlichen und formalen Anforderungen entsprechend Teil A dieses Leitfadens, sind auch für derartige Objekte einzuhalten.