

Vergleichsfaktoren für bebaute Villen- und Landhausgrundstücke

in den Ortsteilen Schmargendorf, Grunewald, Westend, Steglitz, Lichterfelde, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee und Wannsee und für bebaute Ein- und Zweifamilienhäuser in den sehr guten stadträumlichen Wohnlagen der Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG)¹

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 10 vom 09.03.2012 Seite 344 ff.

A. Vorbemerkungen:

1. Verwendungszweck

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

Die nachstehenden Vergleichsfaktoren sind jedoch nicht geeignet für die qualifizierte Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB².

2. Verwendete Daten

Aus der vom Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind für den beschriebenen Verwendungszweck vergleichsgerechte Kauffälle mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2007 bis zum 31. Dezember 2009 selektiert worden. Dabei fanden nur reale Grundstücksverkäufe Berücksichtigung. Kauffälle in der Rechtsform des Wohnungseigentums wurden ausgeschlossen. Mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen sind Vergleichsfaktoren für bebaute Villen-

¹ BewG in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 7. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2592) geändert worden ist.

² Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2414)

und Landhausgrundstücke sowie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in sehr guter stadträumlicher Wohnlage gemäß § 13 ImmoWertV³ ermittelt worden.

3. Gebietsweise Anwendbarkeit

Die Berechnung der statistischen Modelle erfolgte für die Villen- und Landhausgrundstücke für die Ortsteile **Schmargendorf, Grunewald, Westend, Steglitz, Lichterfelde, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee und Wannsee** und für die Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den sehr guten stadträumlichen Wohnlagen **für die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf**. Damit können die Regressionsmodelle für alle anderen Lagen keine Aussage treffen.

4. Zeitliche Anwendbarkeit

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

5. Teilmarkt

Die Untersuchung bezieht sich ausschließlich auf Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser, die als Massivhaus bzw. Fertighaus errichtet worden sind und auf Villen und Landhäuser.

B. Grundsätze der Kaufvertragsauswertung

Der Ableitung der Vergleichsfaktoren liegen folgende Annahmen zugrunde:

Bei der Kaufvertragsauswertung wurden nur „echte“ Baujahre angesetzt. Es erfolgte keine Korrektur des Baujahres auf Grund von Modernisierungen. Eine Innenbesichtigung der Objekte erfolgte nicht. Es fand keine Überprüfung statt, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind.

1. Bodenwert

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

³ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I Nr. 25 vom 27. Mai 2010)

2. Erläuterungen

Villen bzw. Landhäuser sind große, i.d.R. vor 1945 in offener Bauweise errichtete, nach heutigem Zeitgeschmack meist aufwändig und großzügig gestaltete Ein- oder Zweifamilienhäuser mit entsprechender Fassade auf einem Grundstück mit Garten oder Park. Straßenseitige Fassaden in der Regel im Jugendstil bzw. Stil des Historismus ausgebildet, bei Landhäusern häufig nicht besonders betont und repräsentativ. Landhäusern fehlt oft das bei Villen übliche Souterrain.

3. Die stadträumlichen Wohnlagen

Eine der Einflussgrößen, insbesondere für den Wert von Bauland, Eigenheimen und Wohnungseigentum, ist die Lage im Stadtgebiet. Als ein Merkmal der unterschiedlichen Qualität des Wohnens in der Stadt fließt bei der Analyse des Kaufpreismaterials in der Regel das Merkmal "**Wohnlage**" ein. Sie spiegelt die Lagequalität des Wohnumfeldes wider. Die Wohnlagenzuordnung orientiert sich am Berliner Mietspiegel. Sie ergibt sich aus dem „Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2007“ (Amtsblatt für Berlin, Nr. 30 vom 11. Juli 2007, S. 1812). Eine Orientierung bietet die zum Mietspiegel gehörende Wohnlagenkarte für Berlin (Internetadresse: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/>).

Der Differenzierung der Wohnlagen liegen folgende Kriterien zugrunde:

(s. www.gutachterausschuss-berlin.de → Home → Service → Begleitmaterialien zu den Produkten → Definition der Wohnlage)

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

4. Baulicher Unterhaltungszustand

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

gut

Guter, deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertig oder nur sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand. Zustand in der Regel nach durchgreifender Sanierung oder Instandsetzung.

normal

Normaler, im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten).

schlecht

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

5. Bruttogrundfläche

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

C. Vergleichsfaktoren

1. Faktoren

1.1 Villen und Landhäuser in den Ortsteilen Schmargendorf, Grunewald, Westend, Steglitz, Lichterfelde, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee und Wannsee

Tabelle 1: Anpassungsfaktoren (Beträge in EUR/m² Bruttogrundfläche):

| Vergleichsfaktoren in Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche für freistehende Villen und Landhäuser in den Ortsteilen Schmargendorf, Grunewald, Westend, Steglitz, Lichterfelde, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee und Wannsee der Baujahre bis einschließlich 1945 und einem guten baulichen Unterhaltungszustand | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Bodenwert (= Bodenrichtwert in EUR/m ²) | Bruttogrundfläche (m ²) | | | | | | | | |
| | 400 | 500 | 600 | 700 | 800 | 900 | 1000 | 1100 | 1200 |
| 300 | 1.915 | 1.693 | 1.529 | 1.402 | 1.299 | 1.214 | 1.142 | 1.080 | 1.026 |
| 400 | 2.031 | 1.809 | 1.645 | 1.518 | 1.415 | 1.330 | 1.258 | 1.196 | 1.142 |
| 500 | 2.147 | 1.925 | 1.761 | 1.634 | 1.531 | 1.446 | 1.374 | 1.312 | 1.258 |
| 600 | 2.263 | 2.041 | 1.877 | 1.750 | 1.647 | 1.562 | 1.490 | 1.428 | 1.374 |
| 700 | 2.379 | 2.157 | 1.993 | 1.866 | 1.763 | 1.678 | 1.606 | 1.545 | 1.491 |

Korrekturwerte: (Additionskonstanten in EUR/m² Bruttogrundfläche):

normaler Baustand: -192

schlechter Bauzustand: -192⁴

⁴ nur sehr geringe Fallzahl

1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser in sehr guten stadträumlichen Wohnlagen der Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf

Tabelle 2: Anpassungsfaktoren (Beträge in EUR/m² Bruttogrundfläche):

| Vergleichsfaktoren in Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser in stadträumlich sehr guter Wohnlage | | | | | | |
|--|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Bodenwert (= Bodenrichtwert in EUR/m ²) | Baugrundstücksfläche ⁵ in m ² (entspricht in der Regel der Grundstücksfläche) | | | | | |
| | 350 | 500 | 750 | 1.000 | 1.250 | 1.400 |
| 500 | 905 | 979 | 1.062 | 1.121 | 1.167 | 1.190 |
| 550 | 1.004 | 1.078 | 1.161 | 1.220 | 1.266 | 1.289 |
| 600 | 1.103 | 1.176 | 1.260 | 1.319 | 1.365 | 1.388 |
| 650 | 1.202 | 1.275 | 1.358 | 1.418 | 1.463 | 1.487 |
| 700 | 1.301 | 1.374 | 1.457 | 1.516 | 1.562 | 1.585 |
| 750 | 1.399 | 1.473 | 1.556 | 1.615 | 1.661 | 1.684 |

Korrekturwerte (Additionskonstanten in €/m² Bruttogrundfläche):

| | | | |
|------------------------------------|-----|--|-----|
| Normaler Bauzustand | 0 | Baujahr ab 2000 ⁷ | 0 |
| Guter Bauzustand | 609 | Baujahr ab 1985 bis einschließlich 1999 ⁶ | |
| Schlechter Bauzustand ⁷ | 0 | Baujahr ab 1970 bis einschließlich 1984 | 0 |
| Einzelhaus | 0 | Baujahr ab 1960 bis einschließlich 1969 | 0 |
| Reihenmittelhaus ⁷ | 0 | Baujahr ab 1946 bis einschließlich 1959 | 0 |
| Doppelhaushälfte / Reihenendhaus | 0 | Baujahr ab 1925 bis einschließlich 1945 | 376 |
| | | Baujahr bis 1924 ⁷ | 0 |

⁵ Baugrundstücksfläche ist die Fläche, die hinter der tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie liegt oder im Bebauungsplan als maßgeblich für die Ermittlung der Nutzung ist.

⁶ keine Aussage auf der Grundlage von Kaufverträgen möglich

⁷ Nur sehr geringe Fallzahl

2. Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

2.1 Villen und Landhäuser in den Ortsteilen Schmargendorf, Grunewald, Westend, Steglitz, Lichterfelde, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee und Wannsee

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

| Anzahl | Kaufpreis (EUR) | Kaufpreis pro Bruttogrundfläche (EUR/m ²) | Grundstücksfläche [Bauland] (m ²) | Bruttogrundfläche (m ²) | tatsächliche GFZ | Bodenwert pro Bauland (EUR/m ²) |
|--------|---|---|---|---|--|---|
| 93 | 989.849 <i>531.000 – 1.509.500</i> <i>470.000 – 1.786.000</i> | 1.542 <i>858 – 2.393</i> <i>631 – 2.591</i> | 1.262 <i>750 – 2.097</i> <i>690 – 2.428</i> | 677 <i>423 – 1.136</i> <i>362 – 1.252</i> | 0,36 <i>0,20 – 0,66</i> <i>0,19 – 0,69</i> | 470 <i>300 - 706</i> <i>300 - 720</i> |

Tabelle 4: Ortsteile

| | | Ortsteil | | | |
|--------|---------------|------------|---------|-----------------------|------------------------|
| | | Häufigkeit | Prozent | Gültige Pro- zente | Kumulierte Prozente |
| Gültig | Schmargendorf | 4 | 4,3 | 4,3 | 4,3 |
| | Grunewald | 7 | 7,5 | 7,5 | 11,8 |
| | Westend | 5 | 5,4 | 5,4 | 17,2 |
| | Steglitz | 2 | 2,2 | 2,2 | 19,4 |
| | Lichterfelde | 8 | 8,6 | 8,6 | 28,0 |
| | Zehlendorf | 26 | 28,0 | 28,0 | 55,9 |
| | Dahlem | 25 | 26,9 | 26,9 | 82,8 |
| | Nikolassee | 12 | 12,9 | 12,9 | 95,7 |
| | Wannsee | 4 | 4,3 | 4,3 | 100,0 |
| | Gesamt | 93 | 100,0 | 100,0 | |

Tabelle 5: Stadträumliche Lage

| | | Stadträumliche Wohnlage | | | |
|--------|----------------|-------------------------|---------|-----------------------|------------------------|
| | | Häufigkeit | Prozent | Gültige Pro- zente | Kumulierte Prozente |
| Gültig | Mittlere Lage | 4 | 4,3 | 4,3 | 4,3 |
| | Gute Lage | 57 | 61,3 | 61,3 | 65,6 |
| | Sehr gute Lage | 32 | 34,4 | 34,4 | 100,0 |
| | Gesamt | 93 | 100,0 | 100,0 | |

Tabelle 6: Baulicher Unterhaltungszustand

| | | Baulicher Unterhaltungszustand | | | |
|--------|----------|--------------------------------|---------|-----------------------|------------------------|
| | | Häufigkeit | Prozent | Gültige Pro- zente | Kumulierte Prozente |
| Gültig | Gut | 25 | 26,9 | 26,9 | 26,9 |
| | Normal | 65 | 69,9 | 69,9 | 96,8 |
| | Schlecht | 3 | 3,2 | 3,2 | 100,0 |
| | Gesamt | 93 | 100,0 | 100,0 | |

Tabelle 7: Baualtersgruppen

| | | Baualtersgruppen | | | |
|--------|-----------|------------------|---------|-----------------------|------------------------|
| | | Häufigkeit | Prozent | Gültige Pro- zente | Kumulierte Prozente |
| Gültig | <= 1924 | 60 | 64,5 | 64,5 | 64,5 |
| | 1925-1945 | 33 | 35,5 | 35,5 | 100,0 |
| | Gesamt | 93 | 100,0 | 100,0 | |

2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser in sehr guten stadträumlichen Wohnlagen der Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf

Tabelle 8: Mittelwerte (1. Zeile) und die 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte (kursiv in der 2. Zeile), d.h. 90% aller verwendeten Daten liegen innerhalb dieses Bereiches und des Minimum- und Maximumwerts (kursiv in der 3. Zeile)

| Anzahl | Kaufpreis (EUR) | Kaufpreis pro Bruttogrundfläche (EUR/m²) | Grundstücksfläche [Bauland] (m²) | Bruttogrundfläche (m²) | tatsächliche GFZ | Bodenwert pro Bauland (EUR/m²) |
|---------------|---|--|--|--|--|--|
| 102 | 636.670 <i>285.750 – 1.258.467</i> <i>170.000 – 1.700.000</i> | 1.511 <i>842 – 2.371</i> <i>531 – 2.553</i> | 820 <i>379 – 1.362</i> <i>269 – 1.697</i> | 413 <i>216 – 684</i> <i>170 – 752</i> | 0,32 <i>0,17 – 0,52</i> <i>0,13 – 0,69</i> | 613 <i>500 - 737</i> <i>500 - 740</i> |

Tabelle 9: Ortsteile

| Ortsteil | | | | | |
|---------------|---------------|------------|---------|-----------------------|------------------------|
| | | Häufigkeit | Prozent | Gültige Pro- zente | Kumulierte Prozente |
| Gültig | Schmargendorf | 20 | 19,6 | 19,6 | 19,6 |
| | Grunewald | 25 | 24,5 | 24,5 | 44,1 |
| | Westend | 40 | 39,2 | 39,2 | 83,3 |
| | Dahlem | 17 | 16,7 | 16,7 | 100,0 |
| | Gesamt | 102 | 100,0 | 100,0 | |

Tabelle 10 - Gebäudestellung

| Gebäudestellung | | | | | |
|-----------------|-----------------------------|------------|---------|-----------------------|------------------------|
| | | Häufigkeit | Prozent | Gültige Pro- zente | Kumulierte Prozente |
| Gültig | Einzelhaus (freistehend) | 68 | 66,7 | 66,7 | 66,7 |
| | Doppelhaus- hälfte | 28 | 27,5 | 27,5 | 94,1 |
| | Reihenhaus | 3 | 2,9 | 2,9 | 97,1 |
| | Reihenendhaus | 3 | 2,9 | 2,9 | 100,0 |
| | Gesamt | 102 | 100,0 | 100,0 | |

Tabelle 11: Baulicher Unterhaltungszustand

| Baulicher Unterhaltungszustand | | | | | |
|--------------------------------|---------------|------------|---------|-----------------------|------------------------|
| | | Häufigkeit | Prozent | Gültige Pro- zente | Kumulierte Prozente |
| Gültig | Gut | 15 | 14,7 | 14,7 | 14,7 |
| | Normal | 79 | 77,5 | 77,5 | 92,2 |
| | Schlecht | 8 | 7,8 | 7,8 | 100,0 |
| | Gesamt | 102 | 100,0 | 100,0 | |

Tabelle 12: Baualtersgruppen

| Baualtersgruppen | | | | |
|-----------------------|------------|---------|-----------------------|------------------------|
| | Häufigkeit | Prozent | Gültige Pro- zente | Kumulierte Prozente |
| Gültig <= 1924 | 3 | 2,9 | 2,9 | 2,9 |
| 1925-1945 | 36 | 35,3 | 35,3 | 38,2 |
| 1946-1959 | 34 | 33,3 | 33,3 | 71,6 |
| 1960-1969 | 21 | 20,6 | 20,6 | 92,2 |
| 1970-1984 | 6 | 5,9 | 5,9 | 98,0 |
| 1985-1999 | 0 | 0 | 0 | 98,0 |
| >= 2000 | 2 | 2,0 | 2,0 | 100,0 |
| Gesamt | 102 | 100,0 | 100,0 | |

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

© 2012, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin