

# Vergleichsfaktoren für bebaute Villen- und Landhausgrundstücke

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

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 19 vom 09.05.2014 Seite 890 ff.

## A. Vorbemerkungen:

### 1. Verwendungszweck

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

Die nachstehenden Vergleichsfaktoren ersetzen nicht eine gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB<sup>2</sup>.

### 2. Verwendete Daten

Aus der vom Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind für den beschriebenen Verwendungszweck vergleichsgerechte Kauffälle mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2010 bis zum 30. Juni 2013 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- und Landhausgrundstücke sowie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in sehr guter stadträumlicher Wohnlage gemäß § 13 ImmoWertV ermittelt worden.

---

<sup>1</sup> BewG in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2013 (BGBl. I S. 4318).

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

### **3. Gebietsweise Anwendbarkeit**

Die Berechnung des statistischen Modells erfolgte für die Villen- und Landhausgrundstücke in den Ortsteilen **Grunewald, Westend, Steglitz, Lichterfelde, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee und Wannsee** und für die Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den sehr guten stadträumlichen Wohnlagen der Bezirke **Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf**. Damit können die Regressionsmodelle für alle anderen Lagen keine Aussage treffen. Für die einfache, mittlere und gute stadträumliche Wohnlage gibt es eine gesonderte Veröffentlichung.

### **4. Zeitliche Anwendbarkeit**

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

### **5. Teilmarkt**

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

## **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.

### **2. Erläuterungen**

Villen bzw. Landhäuser sind große, in offener Bauweise bis 1945 errichtete, nach heutigem Zeitgeschmack meist aufwändig und großzügig gestaltete Ein- oder Zweifamilienhäuser mit ansprechender Fassade auf einem Grundstück mit Garten oder Park. Straßenseitige Fassaden in der Regel im Ju-

gendstil bzw. im Stil des Historismus ausgebildet, bei Landhäusern häufig nicht besonders betont und repräsentativ. Landhäusern fehlt oft das Souterrain, bei Villen ist es meistens als Tiefparterre angelegt.

### 3. Die stadträumlichen Wohnlagen

Eine der Einflussgrößen, insbesondere für den Wert von Bauland, Eigenheimen und Wohnungseigentum, ist die Lage im Stadtgebiet. Als ein Merkmal der unterschiedlichen Qualität des Wohnens in der Stadt fließt bei der Analyse des Kaufpreismaterials in der Regel das Merkmal "**Wohnlage**" ein. Sie spiegelt die Lagequalität des Wohnumfeldes wider. Die Wohnlagenzuordnung orientiert sich am Berliner Mietspiegel in der jeweils zum Kaufzeitpunkt gültigen Fassung. Eine Orientierung bietet die zum Mietspiegel gehörende Wohnlagenkarte für Berlin (Internetadresse: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/>).

Der Differenzierung der Wohnlagen liegen folgende Kriterien zugrunde:

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

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

### 4. Baulicher Unterhaltungszustand

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

#### **gut**

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

#### **normal**

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

---

**schlecht**

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

**5. Bruttogrundfläche**

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

## C. Vergleichsfaktoren

### 1. Faktoren

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

**Tabelle 1: Anpassungsfaktoren (Beträge in EUR/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche):**

Vergleichsfaktoren in Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche für freistehende Villen und Landhäuser in den Ortsteilen Grunewald, Westend, Steglitz, Lichterfelde, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee und Wannsee der Baujahre bis einschließlich 1945 und einem guten baulichen Unterhaltungszustand									
Bodenwert (= Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup> )	Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )								
	400	500	600	700	800	900	1000	1100	1200
300	2.358	2.262	2.167	2.072	1.976	1.881	1.786	1.690	1.595
400	2.570	2.474	2.379	2.284	2.189	2.093	1.998	1.903	1.807
500	2.782	2.687	2.591	2.496	2.401	2.305	2.210	2.115	2.020
600	2.994	2.899	2.804	2.708	2.613	2.518	2.422	2.327	2.232
700	3.206	3.111	3.016	2.920	2.825	2.730	2.635	2.539	2.444
800	3.419	3.323	3.228	3.133	3.037	2.942	2.847	2.751	2.656

Korrekturwerte: (Additionskonstanten in EUR/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche):

normaler Baustand: -536

schlechter Bauzustand: keine Kauffälle vorhanden

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

**Tabelle 2: Anpassungsfaktoren (Beträge in EUR/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche):**

Vergleichsfaktoren in Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser in stadträumlich sehr guter Wohnlage						
Bodenwert (= Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup> )	Baugrundstücksfläche <sup>3</sup> in m <sup>2</sup> (entspricht in der Regel der Grundstücksfläche)					
	350	500	750	1.000	1.250	1.500
500	1.302	1.424	1.563	1.661	1.737	1.799
550	1.455	1.577	1.715	1.813	1.889	1.952
600	1.607	1.729	1.867	1.966	2.042	2.104
650	1.760	1.882	2.020	2.118	2.194	2.256
700	1.912	2.034	2.172	2.271	2.347	2.409
750	2.065	2.186	2.325	2.423	2.499	2.561

Korrekturwerte (Additionskonstanten in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche):

Normaler Bauzustand	0	Baujahr ab 2000 <sup>4</sup>	0
Guter Bauzustand	315	Baujahr ab 1985 bis einschließlich 1999 <sup>4</sup>	0
Schlechter Bauzustand	0	Baujahr ab 1970 bis einschließlich 1984 <sup>4</sup>	0
Einzelhaus	0	Baujahr ab 1960 bis einschließlich 1969	0
Reihenmittelhaus	0	Baujahr ab 1946 bis einschließlich 1959	0
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	0	Baujahr ab 1925 bis einschließlich 1945	253
		Baujahr bis 1924	0

<sup>3</sup> Baugrundstücksfläche ist die Fläche, die hinter der tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie liegt oder im Bebauungsplan als maßgeblich für die Ermittlung der Nutzung ist.

<sup>4</sup> Nur sehr geringe Fallzahl

## 2. Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

### 2.1 Villen und Landhäuser in den Ortsteilen 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 <sup>2</sup> )	Grundstücksfläche [Bauland] (m <sup>2</sup> )	Bruttogrundfläche (BGF) (m <sup>2</sup> )	tatsächliche GFZ	Bodenwert pro Bauland (EUR/m <sup>2</sup> )
88	1.547.773 <i>784.500 – 2.572.000</i> <i>715.000 – 3.150.000</i>	2.181 <i>1.175 – 3.592</i> <i>880 – 4.225</i>	1.362 <i>807 – 2.312</i> <i>759 – 2.749</i>	722 <i>473 – 1.056</i> <i>392 – 1.240</i>	0,36 <i>0,20 – 0,57</i> <i>0,16 – 0,59</i>	479 <i>300 - 791</i> <i>300 - 850</i>

**Tabelle 4: Ortsteile**

Ortsteil					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Pro- zente	Kumulierte Prozente
Gültig	Grunewald	7	8,0	8,0	8,0
	Westend	7	8,0	8,0	15,9
	Steglitz	1	1,1	1,1	17,0
	Lichterfelde	6	6,8	6,8	23,9
	Zehlendorf	32	36,4	36,4	60,2
	Dahlem	22	25,0	25,0	85,2
	Nikolassee	9	10,2	10,2	95,5
	Wannsee	4	4,5	4,5	100,0
	Gesamt	88	100,0	100,0	

**Tabelle 5: Stadträumliche Lage**

Stadträumliche Wohnlage					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Pro- zente	Kumulierte Prozente
Gültig	Gute Lage	66	75,0	75,0	75,0
	Sehr gute Lage	22	25,0	25,0	100,0
	Gesamt	88	100,0	100,0	

**Tabelle 6: Baulicher Unterhaltungszustand**

Baulicher Unterhaltungszustand					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Pro- zente	Kumulierte Prozente
Gültig	Gut	47	53,4	53,4	53,4
	Normal	41	46,6	46,6	100,0
	Gesamt	88	100,0	100,0	

**Tabelle 7: Baualtersgruppen**

Baualtersgruppen					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Pro- zente	Kumulierte Prozente
Gültig	kleiner 1925	65	73,9	73,9	73,9
	1925-1945	23	26,1	26,1	100,0
	Gesamt	88	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)

<b>Anzahl</b>	<b>Kaufpreis (EUR)</b>	<b>Kaufpreis pro Bruttogrundfläche (EUR/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Grundstücksfläche [Bauland] (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bruttogrundfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>tatsächliche GFZ</b>	<b>Bodenwert pro Bauland (EUR/m<sup>2</sup>)</b>
114	781.914	2.183	779	403	0,30	637
	<i>297.033 – 1.736.531</i>	<i>1.066 – 3.263</i>	<i>372 – 1.506</i>	<i>195 – 658</i>	<i>0,15 – 0,47</i>	<i>500 - 780</i>
	<i>271.034 – 2.147.897</i>	<i>847 – 4.038</i>	<i>290 – 2.208</i>	<i>150 – 800</i>	<i>0,12 – 0,48</i>	<i>500 - 820</i>

**Tabelle 9: Ortsteile**

Ortsteil					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Pro- zente	Kumulierte Prozente
<b>Gültig</b>	Schmargendorf	16	14,0	14,0	14,0
	Grunewald	26	22,8	22,8	36,8
	Westend	43	37,7	37,7	74,6
	Dahlem	29	25,4	25,4	100,0
	<b>Gesamt</b>	114	100,0	100,0	

**Tabelle 10 - Gebäudestellung**

Gebäudestellung					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Pro- zente	Kumulierte Prozente
<b>Gültig</b>	Einzelhaus (freistehend)	79	69,3	69,3	69,3
	Doppelhaus- hälfte	28	24,6	24,6	93,9
	Reihenhaus	4	3,5	3,5	97,4
	Reihenendhaus	3	2,6	2,6	100,0
	<b>Gesamt</b>	114	100,0	100,0	

**Tabelle 11: Baulicher Unterhaltungszustand**

Baulicher Unterhaltungszustand					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Pro- zente	Kumulierte Prozente
<b>Gültig</b>	Gut	27	23,7	23,7	23,7
	Normal	81	71,1	71,1	94,7
	Schlecht	6	5,3	5,3	100,0
	<b>Gesamt</b>	114	100,0	100,0	

**Tabelle 12: Baualtersgruppen**

		Baualtersgruppen			
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Pro- zente	Kumulierte Prozente
<b>Gültig</b>	<b>kleiner 1925</b>	6	5,3	5,3	5,3
	<b>1925-1945</b>	52	45,6	45,6	50,9
	<b>1946-1959</b>	32	28,1	28,1	78,9
	<b>1960-1969</b>	18	15,8	15,8	94,7
	<b>1970-1984</b>	2	1,8	1,8	96,5
	<b>1985-1999</b>	2	1,8	1,8	98,2
	<b>größer 1999</b>	2	1,8	1,8	100,0
	<b>Gesamt</b>	114	100,0	100,0	

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

© 2014, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin