

# Vergleichsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhaus- und Villen- und Landhausgrundstücke

zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG)<sup>1</sup>

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 54 vom 30. Dezember 2014 Seite 2525 ff.

## A - Vorbemerkungen

### 1 - Verwendungszweck

Das zugrunde liegende statistische Modell enthält 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 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind für den beschriebenen Verwendungszweck vergleichsgerechte Kauffälle mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2011 bis zum 30. Juni 2014 selektiert worden. Dabei fanden nur reale Grundstücksverkäufe Berücksichtigung. Kauffälle in der Rechtsform des Wohnungseigentums wurden ausgeschlossen. Mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen sind Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den einfachen, mittleren und guten stadträumlichen Wohnlagen, bebaute Villen- und Landhausgrundstücke sowie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in sehr guter stadträumlicher Wohnlage gemäß § 13 ImmoWertV<sup>3</sup> ermittelt worden.

### 3 - Gebietsweise Anwendbarkeit

Das statistische Modell für die **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den einfachen, mittleren und guten stadträumlichen Wohnlagen** enthält keine Ergebnisse für die nachfolgenden Ortsteile Mitte, Moabit, Hansaviertel, Tiergarten-Süd, Wedding, Friedrichshain, Kreuzberg, Charlottenburg, Charlottenburg-Nord, Halensee, Schöneberg, Friedenau, Neukölln, Plänterwald, Oberschöneweide, Fennpfuhl, Rummelsburg.

Die Berechnung des statistischen Modells erfolgte für die **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den sehr guten stadträumlichen Wohnlagen** der Ortsteile Schmargendorf, Grunewald, Westend

<sup>1</sup> BewG in der Fassung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18.07.2014 (BGBl. I S. 1042)

<sup>2</sup> BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

<sup>3</sup> Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

und Dahlem und für die **Villen- und Landhausgrundstücke** in den Ortsteilen Wilmersdorf, Schmar-  
gendorf, Grunewald, Westend, Steglitz, Lichterfelde, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee und Wannsee.

Damit können die statistischen Modelle für alle anderen Lagen keine Aussage treffen.

#### **4 - Zeitliche Anwendbarkeit**

Die Vergleichsfaktoren zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG gelten ab dem Zeitpunkt der Ver-  
öffentlichung.

#### **5 - Teilmarkt**

Die Untersuchung bezieht sich ausschließlich auf Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einlieger-  
wohnung, Zweifamilienhäuser und Villen/ 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 Vertragsdatum des Kaufalles veröffentlichte  
Bodenrichtwert angesetzt. Eine GFZ-Anpassung wurde nicht vorgenommen.

#### **2 - Erläuterungen**

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

Eine Einflussgröße, 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 Miet-  
spiegel in der jeweils zum Kaufzeitpunkt gültigen Fassung. Eine Orientierung bietet die zum Mietspie-  
gel gehörende Wohnlagenkarte für Berlin  
(Internetadresse: [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/)).

Der Differenzierung der Wohnlagen liegen folgende Kriterien zugrunde:

(Internetadresse: [www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php](http://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php))

#### **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. Welche Kriterien sich hinter diesen Zustandsnoten verbergen, wird nachfolgend erläutert.

##### ***gut***

Guter, deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertig oder 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 (aktuell 2005, siehe Sachwertrichtlinie) zu ermitteln.

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

## C – Vergleichsfaktoren

### 1 – Faktoren

#### 1.1 – Ein- und Zweifamilienhäuser in der einfachen, mittleren und guten stadträumlichen Wohnlage

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

<b>Vergleichsfaktoren für massive Ein- und Zweifamilienhäuser für die Baujahre bis 1959 und 1970 bis 1984, in einfacher und guter stadträumlicher Wohnlage, einem guten bzw. normalen baulichen Unterhaltungszustand im Jahr 2014 bei einer mittleren Bruttogrundfläche von 250 m<sup>2</sup></b>											
<b>BRW (EUR/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Baugrundstücksfläche in (m<sup>2</sup>)</b> (entspricht in der Regel der Grundstücksfläche)										
	<i>100</i>	<b>200</b>	<b>300</b>	<b>400</b>	<b>500</b>	<b>600</b>	<b>700</b>	<b>800</b>	<b>900</b>	<b>1.000</b>	<i>1.300</i>
<i>70</i>	<i>444</i>	<i>485</i>	<i>527</i>	<i>568</i>	<i>610</i>	<i>651</i>	<i>693</i>	<i>734</i>	<i>776</i>	<i>817</i>	<i>942</i>
<b>90</b>	<i>508</i>	<b>550</b>	<b>591</b>	<b>633</b>	<b>674</b>	<b>716</b>	<b>757</b>	<b>799</b>	<b>840</b>	<b>882</b>	<i>1.006</i>
<b>95</b>	<i>524</i>	<b>566</b>	<b>607</b>	<b>649</b>	<b>690</b>	<b>732</b>	<b>773</b>	<b>815</b>	<b>856</b>	<b>898</b>	<i>1.022</i>
<b>100</b>	<i>540</i>	<b>582</b>	<b>623</b>	<b>665</b>	<b>706</b>	<b>748</b>	<b>789</b>	<b>831</b>	<b>872</b>	<b>914</b>	<i>1.038</i>
<b>150</b>	<i>702</i>	<b>743</b>	<b>785</b>	<b>826</b>	<b>868</b>	<b>909</b>	<b>951</b>	<b>992</b>	<b>1.034</b>	<b>1.075</b>	<i>1.200</i>
<b>200</b>	<i>863</i>	<b>904</b>	<b>946</b>	<b>987</b>	<b>1.029</b>	<b>1.070</b>	<b>1.112</b>	<b>1.153</b>	<b>1.195</b>	<b>1.236</b>	<i>1.361</i>
<b>250</b>	<i>1024</i>	<b>1.066</b>	<b>1.107</b>	<b>1.149</b>	<b>1.190</b>	<b>1.232</b>	<b>1.273</b>	<b>1.315</b>	<b>1.356</b>	<b>1.398</b>	<i>1.522</i>
<b>300</b>	<i>1186</i>	<b>1.227</b>	<b>1.269</b>	<b>1.310</b>	<b>1.352</b>	<b>1.393</b>	<b>1.435</b>	<b>1.476</b>	<b>1.518</b>	<b>1.559</b>	<i>1.684</i>
<b>350</b>	<i>1347</i>	<b>1.388</b>	<b>1.430</b>	<b>1.471</b>	<b>1.513</b>	<b>1.554</b>	<b>1.596</b>	<b>1.637</b>	<b>1.679</b>	<b>1.720</b>	<i>1.845</i>
<i>600</i>	<i>2153</i>	<i>2.195</i>	<i>2.236</i>	<i>2.278</i>	<i>2.319</i>	<i>2.361</i>	<i>2.402</i>	<i>2.444</i>	<i>2.485</i>	<i>2.527</i>	<i>2.651</i>

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

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

#### **Stadträumliche Wohnlage**

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	0
Abschlag für Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	-27
Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage:	0

#### **Bauzustand**

Gebäude in gutem Bauzustand:	0
Gebäude in normalem Bauzustand	0
Abschlag für Gebäude mit schlechtem Bauzustand:	-247

#### **Gebäudestellung**

Gebäudestellung freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	0
Abschlag für die Gebäudestellung Doppelhaushälfte:	-27
Gebäudestellung Reihenendhaus:	0
Abschlag für die Gebäudestellung Reihenhaushälfte:	-48

#### **Gebäudekonstruktion**

Fertighaus:	-58
Massivhaus:	0

#### **Bruttogrundfläche<sup>4</sup>**

Zuschlag bei einer tatsächlichen BGF von 150 m <sup>2</sup> :	189
Zuschlag bei einer tatsächlichen BGF von 200 m <sup>2</sup> :	95
Abschlag bei einer tatsächlichen BGF von 300 m <sup>2</sup> :	-95
Abschlag bei einer tatsächlichen BGF von 350 m <sup>2</sup> :	-189
Abschlag bei einer tatsächlichen BGF von 400 m <sup>2</sup> :	-284

#### **Baujahrsgruppen**

Baujahrsgruppen kleiner 1925:	0
Baujahrsgruppen 1925-1945:	0
Baujahrsgruppen 1946-1959:	0
Abschlag für die Baujahrsgruppen 1960-1969:	-61
Baujahrsgruppen 1970-1984:	0
Zuschlag für die Baujahrsgruppen 1985-1999:	255
Zuschlag für die Baujahrsgruppen größer 1999:	499

#### **Kaufvertragsjahr**

Jahr 2011:	-84
Abschlag für das Jahr 2012:	-35
Zuschlag für das Jahr 2013:	13
Zuschlag für das Jahr 2014:	0

<sup>4</sup> Innerhalb der Werte kann interpoliert werden.

## 1.2 – Ein- und Zweifamilienhäuser in der sehr guten stadträumlichen Wohnlage

**Tabelle 2** : Vergleichsfaktoren (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>5</sup> in m <sup>2</sup> (entspricht in der Regel der Grundstücksfläche)								
	350	400	600	800	1.000	1.200	1.400	1.600	2.300
500	1.168	1.265	1.559	1.768	1.930	2.063	2.175	2.272	2.535
600	1.532	1.629	1.924	2.132	2.295	2.427	2.539	2.636	2.899
700	1.896	1.993	2.288	2.497	2.659	2.791	2.903	3.000	3.264
800	2.261	2.358	2.652	2.861	3.023	3.155	3.267	3.364	3.628
900	2.625	2.722	3.016	3.225	3.387	3.520	3.631	3.728	3.992
950	2.807	2.904	3.198	3.407	3.569	3.702	3.814	3.911	4.174

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

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

### Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand: 0  
Gebäude in normalem Bauzustand: 0  
Gebäude mit schlechtem Bauzustand: 0

### Baujahrsgruppen

Baujahrsgruppen kleiner 1925: 0  
Baujahrsgruppen 1925-1945: 0  
Baujahrsgruppen 1946-1959: 0  
Baujahrsgruppen 1960-1969: 435  
Baujahrsgruppen 1970-1984: 0  
Baujahrsgruppen 1985-1999: keine Vergleichsfaktoren ableitbar  
Baujahrsgruppen größer 1999: keine Vergleichsfaktoren ableitbar

Die Gebäudestellung und die Kaufvertragsjahre haben keinen signifikanten Einfluss.

<sup>5</sup> Baugrundstücksfläche ist die Fläche, die hinter der tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie liegt oder im Bebauungsplan als maßgeblich für die Ermittlung der Nutzung ist

### 1.3 – Villen und Landhäuser

**Tabelle 3** : Vergleichsfaktoren (Beträge in EUR/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche):

<b>Vergleichsfaktoren für freistehende Villen und Landhäuser in den Ortsteilen Wilmersdorf, Schmargendorf, Grunewald, Westend, Steglitz, Lichterfelde, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee und Wannsee der Baujahre bis einschließlich 1945 und einem guten baulichen Unterhaltungszustand in den sehr guten und guten stadträumlichen Wohnlagen</b>											
<b>Bodenwert (= Bodenrichtwert in EUR/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bruttogrundfläche in (m<sup>2</sup>)</b>										
	<i>300</i>	<i>400</i>	<i>500</i>	<i>600</i>	<i>700</i>	<i>800</i>	<i>900</i>	<i>1.000</i>	<i>1.100</i>	<i>1.350</i>	
<i>250</i>	<i>2.775</i>	<i>2.518</i>	<i>2.318</i>	<i>2.155</i>	<i>2.017</i>	<i>1.898</i>	<i>1.793</i>	<i>1.698</i>	<i>1.613</i>	<i>1.430</i>	
<b>300</b>	<i>2.895</i>	<b>2.638</b>	<b>2.438</b>	<b>2.275</b>	<b>2.138</b>	<b>2.018</b>	<b>1.913</b>	<b>1.819</b>	<b>1.733</b>	<i>1.550</i>	
<b>350</b>	<i>3.015</i>	<b>2.758</b>	<b>2.559</b>	<b>2.395</b>	<b>2.258</b>	<b>2.138</b>	<b>2.033</b>	<b>1.939</b>	<b>1.854</b>	<i>1.670</i>	
<b>400</b>	<i>3.135</i>	<b>2.878</b>	<b>2.679</b>	<b>2.516</b>	<b>2.378</b>	<b>2.258</b>	<b>2.153</b>	<b>2.059</b>	<b>1.974</b>	<i>1.791</i>	
<b>450</b>	<i>3.256</i>	<b>2.998</b>	<b>2.799</b>	<b>2.636</b>	<b>2.498</b>	<b>2.379</b>	<b>2.273</b>	<b>2.179</b>	<b>2.094</b>	<i>1.911</i>	
<b>500</b>	<i>3.376</i>	<b>3.118</b>	<b>2.919</b>	<b>2.756</b>	<b>2.618</b>	<b>2.499</b>	<b>2.393</b>	<b>2.299</b>	<b>2.214</b>	<i>2.031</i>	
<b>550</b>	<i>3.496</i>	<b>3.239</b>	<b>3.039</b>	<b>2.876</b>	<b>2.738</b>	<b>2.619</b>	<b>2.514</b>	<b>2.419</b>	<b>2.334</b>	<i>2.151</i>	
<b>600</b>	<i>3.616</i>	<b>3.359</b>	<b>3.159</b>	<b>2.996</b>	<b>2.858</b>	<b>2.739</b>	<b>2.634</b>	<b>2.540</b>	<b>2.454</b>	<i>2.271</i>	
<b>650</b>	<i>3.736</i>	<b>3.479</b>	<b>3.279</b>	<b>3.116</b>	<b>2.979</b>	<b>2.859</b>	<b>2.754</b>	<b>2.660</b>	<b>2.574</b>	<i>2.391</i>	
<b>700</b>	<i>3.856</i>	<b>3.599</b>	<b>3.400</b>	<b>3.237</b>	<b>3.099</b>	<b>2.979</b>	<b>2.874</b>	<b>2.780</b>	<b>2.695</b>	<i>2.511</i>	
<b>750</b>	<i>3.976</i>	<b>3.719</b>	<b>3.520</b>	<b>3.357</b>	<b>3.219</b>	<b>3.099</b>	<b>2.994</b>	<b>2.900</b>	<b>2.815</b>	<i>2.632</i>	
<b>800</b>	<i>4.097</i>	<b>3.839</b>	<b>3.640</b>	<b>3.477</b>	<b>3.339</b>	<b>3.220</b>	<b>3.114</b>	<b>3.020</b>	<b>2.935</b>	<i>2.752</i>	
<b>850</b>	<i>4.217</i>	<b>3.960</b>	<b>3.760</b>	<b>3.597</b>	<b>3.459</b>	<b>3.340</b>	<b>3.234</b>	<b>3.140</b>	<b>3.055</b>	<i>2.872</i>	
<i>900</i>	<i>4.337</i>	<i>4.080</i>	<i>3.880</i>	<i>3.717</i>	<i>3.579</i>	<i>3.460</i>	<i>3.355</i>	<i>3.260</i>	<i>3.175</i>	<i>2.992</i>	

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

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

**Bauzustand**

Gebäude in gutem Bauzustand:	0
Abschlag für Gebäude in normalem Bauzustand	-693
Gebäude mit schlechtem Bauzustand:	keine Vergleichsfaktoren ableitbar

**Baujahrsgruppen**

Baujahrsgruppen kleiner 1925:	0
Baujahrsgruppen 1925-1945:	0

**Stadträumliche Wohnlage**

Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage:	0
Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage:	0

Die Kaufvertragsjahre haben keinen signifikanten Einfluss.



## 2 – Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

### 2.1 – Ein- und Zweifamilienhäuser in der einfachen, mittleren und guten stadträumlichen Wohnlage

**Tabelle 4** : 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</b>  <b>(EUR)</b>	<b>Kaufpreis pro</b> <b>Bruttogrundfläche</b>  <b>(EUR /m<sup>2</sup>)</b>	<b>Baugrundstücksfläche</b> <b>(Bauland)</b>  <b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bruttogrundfläche</b> <b>(BGF)</b>  <b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>tatsächliche</b> <b>GFZ</b>	<b>Boden-</b> <b>richtwert</b>  <b>(EUR /m<sup>2</sup>)</b>
4944	259.984 <i>115.000 – 489.675</i> <i>50.000 – 1.030.000</i>	1.080 <i>519 – 1.794</i> <i>236 – 2.596</i>	542 <i>180 – 1.000</i> <i>108 – 1.300</i>	248 <i>140 – 407</i> <i>70 – 489</i>	0,33 <i>0,12 – 0,73</i> <i>0,08 – 1,16</i>	187 <i>95 - 340</i> <i>70 - 600</i>

**Tabelle 5 stadträumliche Lage**

<b>Stadträumliche Wohnlage</b>				
	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Einfache Lage	1508	30,5	30,5
	Mittlere Lage	2611	52,8	83,3
	Gute Lage	825	16,7	100,0
	Gesamt	4944	100,0	100,0

**Tabelle 6 Bauzustand**

<b>Baulicher Unterhaltungszustand</b>				
	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Gut	1855	37,5	37,5
	Normal	2922	59,1	96,6
	Schlecht	167	3,4	100,0
	Gesamt	4944	100,0	100,0

**Tabelle 7 Baujahrsgruppen**

<b>Baujahrsgruppen</b>				
	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	kleiner 1925	202	4,1	4,1
	1925-1945	1310	26,5	30,6
	1946-1959	248	5,0	35,6
	1960-1969	565	11,4	47,0
	1970-1984	875	17,7	64,7
	1985-1999	435	8,8	73,5
	größer 1999	1309	26,5	100,0
	Gesamt	4944	100,0	100,0

**Tabelle 8 Gebäudestellung**

<b>Gebäudestellung</b>				
	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Einzelhaus (freistehend)	2972	60,1	60,1
	Doppelhaushälfte	974	19,7	79,8
	Reihenhaus	598	12,1	91,9
	Reihenendhaus	400	8,1	100,0
	Gesamt	4944	100,0	100,0

## 2.2 – Ein- und Zweifamilienhäuser in der sehr guten stadträumlichen Wohnlage

**Tabelle 9** : 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</b>	<b>Kaufpreis pro Bruttogrundfläche</b>	<b>Baugrundstücksfläche (Bauland)</b>	<b>Bruttogrundfläche (BGF)</b>	<b>tatsächliche GFZ</b>	<b>Boden- richtwert</b>
	<b>(EUR)</b>	<b>(EUR /m<sup>2</sup>)</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>		<b>(EUR /m<sup>2</sup>)</b>
95	939.779	2.540	824	394	0,30	685
	<i>401.194 – 2.496.000</i>	<i>1.306 – 4.039</i>	<i>372 – 1.659</i>	<i>195 – 720</i>	<i>0,15 – 0,48</i>	<i>516 - 860</i>
	<i>271.034 – 3.798.056</i>	<i>847 – 5.429</i>	<i>358 – 2.298</i>	<i>150 – 898</i>	<i>0,10 – 0,64</i>	<i>500 - 950</i>

**Tabelle 10 Ortsteile**

		<b>Ortsteil</b>			
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Schmargendorf	13	13,7	13,7	13,7
	Grunewald	29	30,5	30,5	44,2
	Westend	27	28,4	28,4	72,6
	Dahlem	26	27,4	27,4	100,0
	Gesamt	95	100,0	100,0	

**Tabelle 11 stadträumliche Lage**

		<b>Stadträumliche Wohnlage</b>			
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Sehr gute Lage	95	100,0	100,0	100,0

**Tabelle 12 Bauzustand**

		<b>Baulicher Unterhaltungszustand</b>			
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Gut	22	23,2	23,2	23,2
	Normal	66	69,5	69,5	92,6
	Schlecht	7	7,4	7,4	100,0
	Gesamt	95	100,0	100,0	

**Tabelle 13 Baujahrsgruppen**

		<b>Baujahrsgruppen</b>			
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	kleiner 1925	4	4,2	4,2	4,2
	1925-1945	43	45,3	45,3	49,5
	1946-1959	25	26,3	26,3	75,8
	1960-1969	17	17,9	17,9	93,7
	1970-1984	6	6,3	6,3	100,0
	Gesamt	95	100,0	100,0	

### 2.3 – Villen und Landhäuser

**Tabelle 14** : 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</b>  <b>(EUR)</b>	<b>Kaufpreis pro</b> <b>Bruttogrundfläche</b>  <b>(EUR /m<sup>2</sup>)</b>	<b>Baugrundstücksfläche</b> <b>(Bauland)</b>  <b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bruttogrundfläche</b> <b>(BGF)</b>  <b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>tatsächliche</b> <b>GFZ</b>	<b>Boden-</b> <b>richtwert</b>  <b>(EUR /m<sup>2</sup>)</b>
97	1.466.223 <i>749.229 – 3.014.667</i> <i>640.497 – 6.016.402</i>	2.307 <i>1.156 – 4.063</i> <i>670 – 4.912</i>	1.268 <i>809 – 2.409</i> <i>639 – 2.752</i>	676 <i>414 – 1.075</i> <i>314 – 1.353</i>	0,36 <i>0,19 – 0,60</i> <i>0,14 – 0,69</i>	483 <i>300 - 850</i> <i>260 - 920</i>

**Tabelle 15 - Ortsteile**

		<b>Ortsteil</b>			
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Wilmerdorf	1	1,0	1,0	1,0
	Schmargendorf	1	1,0	1,0	2,1
	Grunewald	5	5,2	5,2	7,2
	Westend	4	4,1	4,1	11,3
	Steglitz	1	1,0	1,0	12,4
	Lichterfelde	8	8,2	8,2	20,6
	Zehlendorf	32	33,0	33,0	53,6
	Dahlem	27	27,8	27,8	81,4
	Nikolassee	12	12,4	12,4	93,8
	Wannsee	6	6,2	6,2	100,0
	Gesamt	97	100,0	100,0	

**Tabelle 16 – Stadträumliche Lage**

		<b>Stadträumliche Wohnlage</b>			
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Gute Lage	74	76,3	76,3	76,3
	Sehr gute Lage	23	23,7	23,7	100,0
	Gesamt	97	100,0	100,0	

**Tabelle 17 – Baulicher Unterhaltungszustand**

		<b>Baulicher Unterhaltungszustand</b>			
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Gut	55	56,7	56,7	56,7
	Normal	42	43,3	43,3	100,0
	Gesamt	97	100,0	100,0	

**Tabelle 18 - Baualtersgruppen**

		<b>Baujahrsgruppen</b>			
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	kleiner 1925	67	69,1	69,1	69,1
	1925-1945	30	30,9	30,9	100,0
	Gesamt	97	100,0	100,0	

### Wie sind die Vergleichsfaktoren anzuwenden?

Folgendes Beispiel für die Tabelle 1 soll den Rechengang veranschaulichen.

Das zu bewertende Beispielobjekt wird wie folgt beschrieben:

Lage in einer Bodenrichtwertzone von:	200,- EUR/m <sup>2</sup>
Baugrundstücksfläche:	600 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche:	300 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1960
stadträumliche Lage:	mittel
baulicher Unterhaltungszustand:	schlecht
Kaufzeitpunkt:	2014
Gebäudekonstruktion:	Massivhaus
Gebäudestellung:	Doppelhaus

Ermittlung des Ausgangswerts (Tabelle 1, Zeile 5, Spalte 5):	1.070,- EUR/m <sup>2</sup> BGF
Bruttogrundfläche 300 m <sup>2</sup> :	-95,- EUR/m <sup>2</sup> BGF
Baujahr 1960:	-61,- EUR/m <sup>2</sup> BGF
mittlere Wohnlage:	-27,- EUR/m <sup>2</sup> BGF
schlechter Bauzustand:	-247,- EUR/m <sup>2</sup> BGF
Kauf 2014:	0
Massivhaus:	0
Doppelhaus:	-27,- EUR/m <sup>2</sup> BGF
Ergebnis:	613,- EUR/m <sup>2</sup> BGF

Somit errechnet sich der Wert für das zu bewertende Grundstück wie folgt:

$$613,-\text{EUR/m}^2 \text{ BGF} * 300 \text{ m}^2 = 183.900,- \text{ EUR.}$$